

中航信托股份有限公司拟增资项目所涉及的
中航信托股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中发评报字[2017]第 048 号

(共 3 册 第 1 册 资产评估报告书)

中发国际资产评估有限公司
二〇一七年四月十六日



总目录

资产评估报告书.....第 1 册

资产评估说明第 2 册

资产评估明细表.....第 3 册

目录

资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要.....	2
一、绪言.....	5
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
三、评估目的.....	10
四、评估对象与评估范围.....	11
五、价值类型及其定义	12
六、评估基准日	12
七、评估依据.....	12
八、评估方法.....	15
九、评估程序实施过程 and 情况	21
十、评估假设.....	22
十一、评估结论.....	23
十二、特别事项说明	25
十三、评估报告使用限制说明	27
十四、评估报告日	27
资产评估报告书备查文件.....	29

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中航信托股份有限公司拟增资项目所涉及的 中航信托股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告书摘要

中发评报字[2017]第 048 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，报告使用者欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限定条件，应认真阅读资产评估报告书全文。

中发国际资产评估有限公司接受中航投资控股有限公司和中航信托股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对中航信托股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据国务院国有资产管理监督管理委员会文件《关于中航资本控股股份有限公司发行可转换公司债券有关问题的批复》（国资产权[2016]778号）、《关于印发中航工业第二届董事会第一次会议决议的通知》（航空董事会[2016]3号）、《中航资本控股股份有限公司第七届董事会第三次会议（通讯和现场）决议公告》、《中航信托股份有限公司股东大会决议》、《关于中航信托股份有限公司资产评估的批复》，中航信托股份有限公司拟进行增资。为此，需对中航信托股份有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

评估基准日：2016年12月31日。

评估对象：评估对象是中航信托股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用资产基础法、收益法和市场法进行评估。

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

中航信托股份有限公司于评估基准日2016年12月31日总资产账面价值871,393.39万元，总负债账面价值为240,618.98万元，所有者权益账面价值为630,774.41万元，经采用收益法进行评估后企业股东全部权益价值为1,146,806.80万元，评估增值516,032.39万元，增值率81.81%。详见下列资产评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：中航信托股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1	资产				
2	现金及存放中央银行	1.45			
3	存放同业款项	192,900.33			
4	贵金属	-			
5	拆出资金	-			
6	交易性金融资产	-			
7	衍生金融资产	-			
8	买入返售金融资产	-			
9	应收利息	468.88			
10	发放贷款及垫款	35,581.00			
11	可供出售金融资产	618,274.60			
12	持有至到期投资	-			
13	长期股权投资	-			
14	投资性房地产	-			
15	固定资产	5,077.93			
16	无形资产	361.82			
17	递延所得税资产	4,678.70			
18	其他资产	1,103.31			
19	应收账款	3,855.69			
20	预付账款	521.60			
21	其他应收款	7,646.19			
22	长期待摊费用	921.89			
23	资产总计	871,393.39			
24	负债总计	240,618.98			
25	净资产	630,774.41	1,146,806.80	516,032.39	81.81

本资产评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日2016年12月31日起一年有效。

在使用本评估结论时，提请评估报告的使用者注意如下可能对评估结论产生影响的重点特别事项：

1、截至评估基准日，中航信托账面有四辆办公用车证载权利人分别为中建市政工程有限公司、北京航瑞汽车租赁服务有限公司、四川航冶实业有限公司和重庆江南财务顾问有限公司，中航信托承诺上述四辆办公用车产权归属中航信托股份有限公司，不存在权属纠纷。上述四辆办公用车明细如下：

金额单位：人民币元

序号	车辆牌照号	车辆行驶证权利人名称	车辆名称及规格型号	购置日期	启用日期	账面价值	
						原值	净值
1	京 N9X9Y6	中建市政工程有限公司	奥迪 FV7281BDDBG	2014-12	2014-12	614,700.00	316,575.36
2	京 NBA499	北京航瑞汽车租赁服务有限公司	别克 SGM6531UAAB	2014-12	2014-12	417,797.00	215,168.84
3	川 A426H8	四川航冶实业有限公司	别克 SGM6531UAAB	2015-07	2015-07	402,740.38	264,384.52
4	渝 A8Q398	重庆江南财务顾问有限公司	丰田牌 GTM6490HNM	2016-03	2016-03	246,073.00	201,319.24

本次评估是假设产权无瑕疵的情况下进行，未考虑产权变更等所需要的费用。

2、评估基准日时点纳入评估范围内发放贷款一笔，为发放给北京乾坤翰林文化传播有限公司的贷款，贷款金额为8,000.00万人民币，截至评估基准日已逾期超过180天，为可疑类贷款。中航信托已对北京乾坤翰林文化传播有限公司提起诉讼，截至评估报告日法院尚未判决。考虑到目前贷款收回具有不确定性，本次收益法评估中未考虑该笔贷款可能产生的损失金额。

中航信托股份有限公司拟增资项目所涉及的 中航信托股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中发评报字[2017]第 048 号

一、绪言

中航投资控股有限公司、中航信托股份有限公司：

中发国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，依照必要的评估程序，对中航信托股份有限公司拟增资项目所涉及的中航信托股份有限公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为中航投资控股有限公司和中航信托股份有限公司，被评估单位为中航信托股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括本次经济行为相关方。

(一)委托方一

1、公司概况

(1)公司名称：中航投资控股有限公司

(2)法定住所：北京市朝阳区东三环中路乙 10 号 20 层

(3)注册资本：884309.999116 万人民币

(4)成立日期：2002 年 09 月 04 日

(5)法定代表人：孟祥泰

(6)企业性质：有限责任公司(法人独资)

(7)经营范围：实业投资；股权投资；投资咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二)委托方二和被评估单位

1、公司概况

(1)公司名称：中航信托股份有限公司（以下或简称“中航信托”）

(2)住所：南昌市红谷滩新区赣江北大道1号“中航广场”24、25层

(3)法定代表人：姚江涛

(4)注册资本：人民币402,226.72万元

(5)成立日期：2009年12月28日

(6)经营范围：经中国银监会批准和公司登记机关核准，公司经营下列人民币和外币业务；（一）资金信托；（二）动产信托；（三）不动产信托；（四）有价证券信托；（五）其他财产或财产权信托；（六）作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；（七）经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；（八）受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；（九）办理居间、咨询、资信调查等业务；（十）代保管及保管箱业务；（十一）以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有资产；（十二）以固有财产为他人提供担保；（十三）从事同业拆借；（十四）法律法规规定或中国银监会批准的其他业务。

2、企业沿革

(1)公司的设立

中航信托股份有限公司原名江西江南信托股份有限公司（以下或简称“江南信托”），于2009年12月28日在江西省工商行政管理局注册设立。根据中国银监会《关于江西江南信托投资股份有限公司重组等有关问题的批复》（银监复[2009] 252号），江西江南信托投资股份有限公司实施分立，新设江南信托。2009年10月10日，江南信托召开发起人会议，审议通过并形成相关决议。2009年12月22日，中国银监会出具银监复[2009] 527号《中国银监会关于江西江南信托投资股份有限公司重新登记等有关事项的批复》。2009年12月28日，深圳南方民和会计师事务所江西分所出具深南赣验字（2009）第008号《验资报告》予以验证。

江南信托设立时，股权结构为：

序号	股东	出资金额 (万元)	出资比例
1	中国航空工业集团公司	15,300.00	51.00%
2	中国航空技术深圳有限公司	6,440.00	21.47%
3	华侨银行有限公司	6,000.00	19.99%
4	共青城羽绒服装创业基地公共服务有限公司	1,400.00	4.67%
5	江西省财政投资管理公司	860.50	2.87%
	合计	30,000.50	100.00%

(2)历次变更情况

1) 名称变更

2010年12月15日，中国银监会江西监管局出具赣银监复[2010] 384号《江西银监局关于江西江南信托股份有限公司变更的批复》，同意江南信托名称变更为“中航信托股份有限公司”。

2) 第一次增资至50,000.5万元

2010年11月27日，江南信托召开2010年第二次临时股东大会，决议通过公司注册资本由30,000.5万元增资至50,000.5万元，由现有股东以现金方式同比例增资。其中，中航投资控股有限公司（以下或简称“中航投资有限”）以每股人民币1元认购中国航空工业集团公司（以下或简称“中航工业”）按其持股比例享有的认购权。2011年2月28日，中国银监会出具银监复[2011]56号《中国银监会关于中航信托股份有限公司增加注册资本等事项的批复》，同意中航信托增资事项并批准修改后公司章程。2011年3月31日，江西金泰求是会计师事务所有限公司出具赣金求内验字2011-38号《验资报告》予以验证。2011年3月31日，中航信托完成该次增资的工商变更登记。

该次增资完成后，中航信托的股权比例为：

序号	股东	出资金额 (万元)	出资比例
1	中国航空工业集团公司	15,300.00	30.60%
2	中国航空技术深圳有限公司	10,733.00	21.47%
3	华侨银行有限公司	10,000.00	19.99%
4	共青城羽绒服装创业基地公共服务有限公司	2,332.00	4.67%
5	江西省财政投资管理公司	1,435.50	2.87%
6	中航投资控股有限公司	10,200.00	20.40%
-	合计	50,000.50	100%

3) 第二次增资至150,000.5万元

2011年10月15日，中航信托召开2011年第二次临时股东大会，决议通过公司注册资本增至150,000.5万元，由现有股东以现金方式同比例增资。其中，中航投资有限以每股人民币1元认购中航工业按其持股比例享有的认购权。2011年11月30日，中国银监会出具银监复[2011]532号《中国银监会关于中航信托股份有限公司增加注册资本等事项的批复》，同意中航信托增资相关事项。2011年12月27日，江西金泰求是会计师事务所有限公司出具赣金求内验字2011-151号《验资报告》，截至2011年12月27日止，公司已收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币100,000万元，股东均以货币出资。2011年11月27日，中航信托完成该次增资的工商变更登记。

该次增资完成后，中航信托股权结构为：

序号	股东	出资金额 (万元)	出资比例
1	中国航空工业集团公司	15,300.00	10.20%
2	中国航空技术深圳有限公司	32,199.00	21.47%
3	华侨银行有限公司	30,000.00	20.00%
4	共青城羽绒服装创业基地公共服务有限公司	6,996.00	4.66%
5	江西省财政投资管理公司	4,305.50	2.87%
6	中航投资控股有限公司	61,200.00	40.80%
-	合计	150,000.50	100%

4) 第三次增资至168,648.52万元及股份转让

2013年4月23日、2013年6月19日，中航信托之股东中航投资有限与中航工业签署了附条件生效的《中航信托股份有限公司股份转让协议》、《中航信托股份有限公司股份转让协议之补充协议》，由中航投资有限购买中航工业持有的中航信托15,300万股股份。2013年6月19日，中航投资有限与中国航空技术深圳有限公司（以下或简称“中航技深圳”）签署了附条件生效的《中航信托股份有限公司股份转让协议》，由中航投资有限购买中航技深圳持有的中航信托16,099.50万股股份。2013年6月19日，中航投资有限与中航信托及其相关股东共同签署了附条件生效的《中航信托股份有限公司增资扩股协议》，由中航投资有限、华侨银行有限公司、共青城羽绒服装创业基地公共服务有限公司和江西省财政投资管理公司同时对中航信托进行增资。中航信托召开2013年第二次临时股东大会，审议通过了《中航信托第三次增资扩股暨部分股东将所持公司股权转让的方案》等决议事项。2013年11月27日，中国银监会出具《中国银监会关于中航信托股份有限公司增加注册资本及调整股权结构的批复》（银监复[2013]617号），批准中航信托股权结构调整及增资扩股事项。2013年12月5日，江西金泰求是会计师事务所有限公司出具赣金求内验字2013-144号《验资报告》予以验证。中航信托的股权结构为：

序号	股东	出资金额 (万元)	出资比例
1	中航投资控股有限公司	106,548.92	63.18%
2	中国航空技术深圳有限公司	16,099.50	9.55%
3	华侨银行有限公司	33,727.74	20.00%
4	共青城羽绒服装创业基地公共服务有限公司	7,866.86	4.66%
5	江西省财政投资管理公司	4,405.50	2.61%
-	合计	168,648.52	100.00%

5) 股权结构调整

2014年12月19日和2015年5月22日，中航资本控股股份有限公司分别与中国航空技术深圳有限公司、共青城羽绒服装创业基地公共服务有限公司和江西省财政投资管理公司订立了附条件生效的《中航资本控股股份有限公司发行股份购买中航国际租赁有限公司少数股权之协议》和《中航资本控股股份有限公司发行股份购买中航信托股份有限公司少数股权之协议的补充协议》，同意由中航资本控股股份有限公司收购中国航空技术深圳有限公司、共青城羽绒服装创业基地公共服务有限公司和江西省财政投资管理公司所持有的中航信托合计16.82%的股权，并同意将前述股权过户至中航投资控股有限公司名下。2015年7月21日，中国银监会江西监管局以《江西银监局关于中航信托股份有限公司调整股权结构的批复》（赣银监复[2015]168号）批准中航信托股权变更事项。2015年11月18日，江西省工商行政管理局核准了中航信托股东变更事项，并颁发了统一社会信用代码为91360000698475840Y的营业执照。

该次股权结构调整后，中航信托股权结构如下：

序号	股东	出资金额 (万元)	出资比例
1	中航投资控股有限公司	134,920.78	80.00%
2	华侨银行有限公司	33,727.74	20.00%
-	合计	168,648.52	100.00%

6) 第四次增资至402,226.72万元

2016年10月14日，根据中航信托股东大会会议决议，经江西银监局核准（赣银监复〔2016〕191号），中航信托以资本公积、未分配利润转增注册资本，注册资本由168,648.52万元人民币增加至402,226.72万元人民币，股东持股比例不变。上述事项已于2016年10月18日完成变更登记，并对本公司章程相关条款作相应修改。截至2016年12月31日，中航信托股权结构如下：

序号	股东	出资金额 (万元)	出资比例
1	中航投资控股有限公司	321,786.06	80.00%
2	华侨银行有限公司	80,440.66	20.00%
-	合计	402,226.72	100.00%

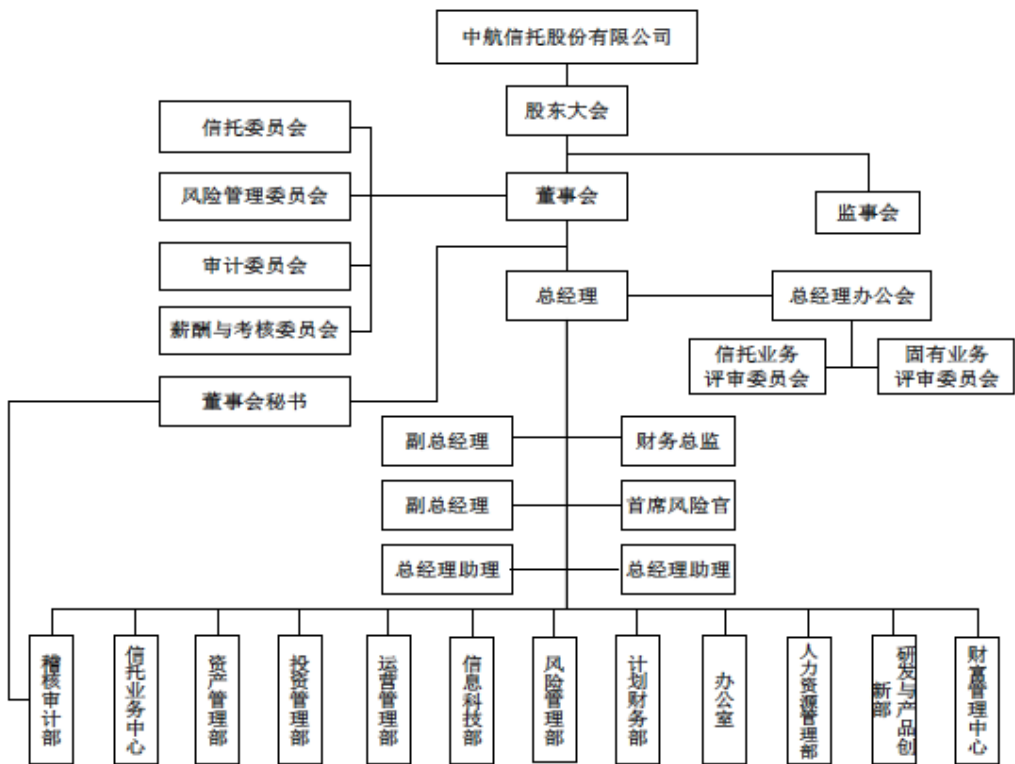
3、经营范围

经中国银监会批准和公司登记机关核准，中航信托经营下列人民币和外币业务：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有资产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银监会批准的其他业务。

4、组织机构

中航信托实行董事会领导下的总经理负责制。根据《中华人民共和国公司法》和公司章程规定，股东会为其最高权力机构，各股东按照出资比例行使表决权；董事会由9名董事组成（其中独立董事3人），设董事长1人，下设信托委员会、风险管理委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会等专门委员会；监事会由5名监事组成，其中股东代表担任的监事3人，职工代表担任的监事2人。中航信托设总经理1人，副总经理2人，下设以下部门和分支机构：财富管理中心、信托业务中心、投资管理部、固定收益部、风险管理部、计划财务部、综合管理部、稽核审计部、信息技术部等业务和职能部门，目前在北京、上海、深圳、重庆、昆明、沈阳、杭州、成都等地设有业务团队。中航信托组织结构图如下：

5、财务状况及经营成果



中航信托最近三年资产及财务状况如下表所示：

中航信托财务状况及经营成果

单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	548,864.20	860,939.24	871,393.39
净资产	474,838.94	520,001.97	630,774.41
项目	2014 年	2015 年	2016 年
主营业务收入	170,044.84	200,776.08	238,632.97
利润总额	121,135.87	142,826.53	172,384.54
净利润	90,966.97	107,562.99	130,167.02
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）		

(三)委托方与被评估单位之间的关系

中航投资控股有限公司是中航信托股份有限公司控股股东，持有其 80%股权。

三、评估目的

根据国务院国有资产管理监督管理委员会文件《关于中航资本控股股份有限公司发行可转换公司债券有关问题的批复》（国资产权[2016]778 号）、《关于印发中航工业第二届董事会第一次会议决议的通知》（航空董事会[2016]3 号）、《中航资本控股股份有限公司第七届董事会第三次会议（通讯和现场）决议公告》、《中

航信托股份有限公司股东大会决议》和《关于中航信托股份有限公司资产评估的批复》，中航信托股份有限公司拟进行增资。为此，需对中航信托股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象与评估范围

(一)评估对象与评估范围

根据评估目的，本次评估对象是中航信托股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是中航信托股份有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 871,393.39 万元、负债 240,618.98 万元、净资产 630,774.41 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见审计报告。

(二)评估范围内对企业价值影响较大的资产状况

评估范围内对企业价值影响较大的资产包括存放存放同业款项、发放贷款和垫款、固定资产、可供出售金融资产，具体情况如下：

1、存放存放同业款项，账面价值 1,929,003,320.66 元，为中航信托在各银行、金融机构的存款，币种为人民币。

2、发放贷款和垫款，账面余额 399,000,000.00 元，贷款损失准备 43,190,000.00 元，发放贷款和垫款净额 355,810,000.00 元。具体为中航信托发放的中短期贷款。

3、固定资产，账面价值为 50,779,296.66 元，包括房屋建筑物类资产和设备类资产，分布较为集中。其中，房屋建筑物为被评估企业住所，系南昌市红谷滩新区赣江北大道 1 号“中航广场”7 层、24 层、25 层房产；车辆、电子设备集中分布于被评估企业住所内。

(1) 房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。其中房屋建筑物共计 59 套，面积合计 4,252.83 平方米，2010 年外购取得，已取得房屋所有权证，证载权利人为中航信托，目前用途为办公；构筑物为地下车位，共计 16 个。

(2) 车辆共 10 辆，具体为别克、奔驰、奥迪等办公车辆，购置于 2009 年至 2016 年间。其中 4 辆车辆证载权利人非被评估单位，被评估单位承诺上述车辆归其所有。

(3) 电子设备，共 2,639.00 台，主要为日常经营办公用的电脑、打印机、投影仪、办公家具等，主要购建于 2009 至 2016 年间，分布于公司办公场所内，均可正常使用。为车辆和电子设备。

4、可供出售金融资产，账面余额为 6,182,746,010.26 元，账面净值为

6,182,746,010.26 元,是被评估企业以自有资金投资的 78 项信托计划产品及 9 项股权投资

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报的无形资产为土地使用权和软件类资产。

1、土地使用权共计 59 宗,为中航信托外购商品房的土地使用权,土地用途为商服,取得方式为出让,已取得土地使用权证,证载权利人为中航信托,账面价值包含在房屋建筑物中。

2、软件类资产共计 19 项,为办公软件和管理软件。

(四)企业申报的表外资产状况

无。

(五)引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

无。

五、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点,确定所评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下,对在评估基准日进行正常公平交易中,某项资产应当进行交易的价值估计数额。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

六、评估基准日

本次资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

一切计价标准均为基准日的有效的价格标准。

评估基准日是由委托方根据经济行为的需要,考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定的。

本报告的评估基准日与业务约定书约定的评估基准日一致。

七、评估依据

(一)经济行为依据

1、国务院国有资产管理监督管理委员会文件《关于中航资本控股股份有限公司发行可转换公司债券有关问题的批复》(国资产权[2016]778 号);

2、《关于印发中航工业第二届董事会第一次会议决议的通知》(航空董事会[2016]3 号);

3、《中航资本控股股份有限公司第七届董事会第三次会议(通讯和现场)决议公告》;

- 4、《中航信托股份有限公司股东大会决议》；
- 5、《关于中航信托股份有限公司资产评估的批复》。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国信托法》（2001年4月28日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 10、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
- 11、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64号）；
- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）；
- 13、财政部国家税务总局财税《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号文件。

(三)评估准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 3、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；

- 4、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 5、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；
- 9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 10、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 12、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
- 14、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；

(四)权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、土地使用权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 2、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 3、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 4、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 5、企业与相关单位签订的业务合同；
- 6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他依据

- 1、《资产评估》（〔美〕肯尼思 R.费里斯、芭芭拉 S.佩舍雷·佩蒂著，刘祥亚、贾哲译，机械工业出版社）；
- 2、《价值评估：公司价值的衡量与管理》（第 4 版）（〔美〕Copeland,T.等著，郝绍伦、谢关平译，电子工业出版社 2007 年出版）；

3、致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的标准无保留意见审计报告。

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法、收益法和市场法。选择理由具体分析如下：

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价存在着内在联系和替代，因此，本次评估可以采用资产基础法。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，被评估单位在今后生产经营中仍维持其原有经营方式和获利模式，未来收益状况、风险等可以预计，因此，本次评估可以采用收益法。

公开市场上能找到可比成交案例，且可比成交案例与被评估单位的差异可以量化，因此，本次评估可以采用市场法。

（一）资产基础法

1、资产

纳入本次评估范围资产包括：存放现金及存放中央银行、存放同业款项、应收利息、发放贷款及垫款、可供出售金融资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他资产、应收账款、预付账款、其他应收款和长期待摊费用。具体情况如下表所示：

（1）现金，评估人员通过现金盘点进行核实，以核实后的价值确定评估值。

（2）存放同业款项，评估人员通过核实银行对账单、函证等方法进行核实，以核实后的价值确定评估值。

(3)应收利息，评估人员在核对发放贷款本金、利率、期限的基础上，以核实后的账面值为评估值。

(4)发放贷款及垫款，评估人员了解其发生时间、贷款形成原因及欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项贷款收回的可能性进行判断。对于可能收不回的款项确认评估风险损失。

(5)可供出售金融资产，对于信托产品，评估人员查阅了全部信托产品的相关合同、每期发布的信托事务管理报告及其他资料，并向信托计划执行经理及企业相关人员了解信托产品的相关信息，截止评估基准日的账面价值能够反映市场价值，故按照账面值确认评估值；对于股权投资，由于持股比例较小并对被投资单位不具有控制关系和重大影响，本次评估按被投资单位评估基准日未经审计的会计报表净资产乘以持股比例确定评估值；对于刚成立的股权投资单位，按照账面值确认评估值。

(6)应收账款和其他应收款，评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收账款采用账龄分析法确定评估风险损失。

(7) 预付账款，评估人员通过查阅账表、函证等方法对预付账款进行核实，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(8)房屋建筑物类资产

对于外购商品房，因其所在地房地产市场发达，有可供选择的交易案例，采用市场法进行评估。

市场比较法是在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已发生交易的类似房地产实例加以比较对照，依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日房地产价格的一种方法。

运用市场比较法一般按下列基本步骤进行：

①搜集交易实例的有关资料；

②选取有效的可比市场交易实例；

③建立价格可比基础；

④进行交易情况修正：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般为不完全竞争市场，其价格通常易受交易时点某些特殊行为或事项的影响，须将个别的特殊交易剔除；

⑤进行交易日期修正；

⑥进行区域因素修正：根据估价对象与所选取的可比实例的地理位置和繁华程度、基础设施完善程度、公共设施完善程度、交通便捷度、环境质量、周围景观、区域规划等因素存在的差异进行修正；

⑦进行个别因素修正：根据估价对象与所选取的可比实例的个别差异因素进行修正；

⑧求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

市场比较法计算公式：

待估房地产价格=比较实例房地产价格×待估房地产交易情况指数/比较实例交易情况指数×待估房地产交易日期指数/实例房地产交易日期指数×待估房地产区域因素条件指数/比较实例房地产区域因素条件指数×待估房地产个别因素条件指数/比较实例房地产个别因素条件指数。

(9)设备类资产

依据评估目的，本次设备类资产评估主要采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置全价，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

本评估报告中设备的重置全价为不含增值税价格。其中：

对于不需要安装（或安装由销售商负责）、运输费用较低的小型设备、电子设备，参照现行市场购置的价格确定重置全价；

对于运输车辆类资产，根据其所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置全价；

②综合成新率的确定

A、对于小型设备及电子设备类

采用年限法确定。计算公式为：

综合成新率=（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

B、对于运输车辆类

根据国家有关规定，结合评估人员对车辆性能、外观、大修及维护保养等现场情况的勘察，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。具体计算公式如下：

理论成新率，按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定：

年限法成新率=（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

里程法成新率=（规定行驶里程－已行驶里程）/规定行驶里程×100%

综合上述，根据孰低原则来确定其理论成新率，然后通过现场勘察车辆各组成部分现状及查阅有关车管档案，对理论成新率进行修正确定综合成新率。

③评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

对于已退出主流市场的设备，采用市场法估价，即通过分析二手交易市场与估价对象类似的电子设备的成交价格，根据估价对象与参照物之间的差异对成交价格进行调整，由此确定估价对象的价值。

(10)无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为土地使用权和软件。

①对于无形资产——土地使用权，账面价值与对应房屋建筑物合并核算，本次评估采用市场法对土地使用权对应房屋建筑物进行评估，故无形资产——土地使用权的评估价值已在相应房屋建筑物评估价值中体现。

②对于软件类资产，评估人员查阅了软件相关的证明资料，核实取得方式、取得日期、法定使用年限或预计使用年限，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限。对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日现行购置价确定评估值。

(11)递延所得税资产，评估人员通过核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上按核实后账面价值确定评估值。

(12)长期待摊费用，评估人员在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。对于已经在房屋建筑物中体现价值的装修款，评估为零。

(13)其他资产，评估人员查阅相关合同、核对总账、明细账及原始入账凭证后，以核实后账面价值确定评估值。

2、负债

纳入本次评估范围的负债包括应付职工薪酬、应交税费、预收账款和其他应付款。

对于负债，我们根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债的实际债务人、负债额，以经过审查核实后的调整数作为其评估值。

(二)收益法

本次评估选用现金流量折现法中的股权自由现金流折现模型。现金流量折现采用两阶段模型，具体如下：

$$E=P+C$$

本次评估的两阶段基本模型为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{(r-g)(1+r)^n}$$

式中：

E：股东全部权益价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

C：溢余及非经营资产的价值；

R_i、R_{i+1}：评估对象未来第 i、i+1 年的股权自由现金流量；

r：折现率；

g：稳定增长率；

n：预测期。

1、收益指标

本次评估，使用股权自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} - \text{金融资产净增加} - \text{追加资本}$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的股权现金流量。将未来经营期内的股权现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

2、收益期的确定

本次预测采用持续经营假设，即假设企业将无限期经营，将预测的时间分为明确的预测期和永续期。

预测期：确定本次评估的明确预测期为自 2017 年至 2021 年；之后转为永续期。

3、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权现金流量，则折现率选取加权益资本成本（CAPM）。

$$K_e = R_f + \beta \times R_{pm} + R$$

K_e——权益资本成本；

R_f——无风险报酬率；

β——企业风险系数；

R_{pm} ——市场风险溢价；

R ——企业特定风险调整系数。

4、溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产。基准日被评估单位无溢余资产。

5、非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产与负债。基准日被评估单位非经营性资产及负债为可供出售金融资产中的股权投资、递延所得税资产、其他应付款中的借款，本次评估采用成本法进行评估。

(三)市场法

1、选择可比企业选择与被评估单位属于同一行业、从事相同或相似的业务、交易类型一致、时间跨度接近、受相同经济因素影响的交易实例，同时对交易实例中标的企业的主要经营业务范围、主要目标市场、业务结构、经营模式、公司规模、盈利能力、所处经营阶段等方面进行详细的研究分析，以选择可比企业。

2、分析调整财务报表

对所选择的可比企业的业务和财务情况与被评估企业的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集可比企业的各项信息，如与交易相关的交易报告书、独立财务顾问报告、审计报告、评估报告、上市公司公告等。对上述从公开渠道获得的业务、财务信息进行分析、调整。

3、选择、计算、调整价值比率

在对可比企业财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，如市盈率(P/E 比率)、市净率(P/B 比率)、市销率(P/S 比率)等权益比率，或企业价值比率，并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

4、运用价值比率 在计算并调整可比企业的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值，并对被评估单位的非经营性资产价值进行调整。

市场法常用的价值比率有市盈率(P/E)、市净率(P/B)、市销率(P/S)和企业倍数(EV/EBITDA)，由于本次被评估公司是信托类公司，其收入和盈利与资本市场的关联度较强，由于国内资本市场的波动性较大，导致信托公司的收入和盈利也波动较大，而市盈率(P/E)和市销率(P/S)通常适用于盈利或营收相对稳定，波动性较小的行业，因此本次不适宜采用市盈率(P/E)和市销率(P/S)；同时信托公司也属于轻资产类公司，折旧摊销等非付现成本比例较小，也不适宜采用企业倍数(EV/EBITDA)。信托公司属于资金密集型金融企业，因此本次价

值比率选用市净率（P/B）。

综上，本次评估采用市净率（P/B）比率估值模型对中航信托的股权价值进行评估，评估公式如下：

股东全部权益价值=被评估单位 P/B×被评估单位净资产

其中：被评估单位 P/B=修正后可比公司 P/B 的平均值

修正后可比公司 P/B=可比公司 P/B×可比公司 P/B 修正系数

可比公司 P/B 修正系数=Σ 影响因素 Ai 的调整系数

影响因素 Ai 的调整系数=被评估单位影响因素指数/可比企业影响因素指数

九、评估程序实施过程 and 情况

我公司评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估，主要评估程序实施过程 and 情况如下：

(一)接受委托

我公司接受中航信托股份有限公司的委托，就评估目的、评估对象 and 评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商制定相应评估计划。

(二)前期准备

根据项目总体安排，拟定评估方案、确定该项目负责人和各专业负责人，编制评估计划及组织实施项目培训。

(三)资产清查及现场调查

评估人员抵达现场，指导被评估单位自行清查资产并填写资产清查明细表。听取委托方及被评估单位有关人员对企业情况以及待评估资产历史状况 and 现状进行较为详细的介绍，查阅有关会计账表，根据被评估单位提供的资产清查评估明细表，进行账账、账表、账实核对，避免重复 and 遗漏，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录及相关资料进行验证审核。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；与企业管理层、财务部门、经营部门、资产管理部门等进行访谈、了解有关企业管理、财务状况、经营情况和资产管理使用情况；分析企业的生产收入及各年费用的变化情况；收集资料；现场勘察，主要对房屋建筑物类资产、设备进行现场勘察。

(四)评定估算

评估人员根据选用的评估方法，选取相应的公式 and 参数进行分析、计算 and 判断，开展评定估算工作，并形成了初步评估结论。由项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告初稿。

(五)内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通与汇报

将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告，出具评估报告征求意见稿。

(六)提交报告

根据各方修改意见调整评估报告，出具评估报告终稿提交委托方。

十、评估假设

(一)特殊性假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、本次评估假设被评估单位年中取得现金流；

4、评估对象在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大后可能会发生的生产经营变化；

5、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。

6、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、公司依据每年净利润的5%及风险资本净增加额的1.5%计提风险准备金，本次假设未来年度计提标准稳定，不发生变化；

8、本次评估未考虑通货膨胀影响。

(二)一般性假设

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当

其职务；

6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

评估报告评估结论在评估基准日是基于上述假设条件成立的，当上述假设条件发生较大变化时，本评估机构及签字资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

(一)资产基础法结果

中航信托股份有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日总资产账面价值为 871,393.39 万元，总负债账面价值为 240,618.98 万元，净资产账面价值为 630,774.41 万元；总资产评估价值为 885,758.16 万元，总负债评估价值为 240,618.98 万元，净资产评估价值为 645,139.18 万元，净资产评估价值较账面价值增值 14,364.77 万元，增值率为 2.28%。详见下列资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

被评估单位：中航信托股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1	资产				
2	现金及存放中央银行	1.45	1.45	-	-
3	存放同业款项	192,900.33	192,900.33	-	-
4	贵金属	-	-	-	-
5	拆出资金	-	-	-	-
6	交易性金融资产	-	-	-	-
7	衍生金融资产	-	-	-	-
8	买入返售金融资产	-	-	-	-
9	应收利息	468.88	468.88	-	-
10	发放贷款及垫款	35,581.00	35,581.00	-	-
11	可供出售金融资产	618,274.60	627,978.57	9,703.97	1.57
12	持有至到期投资	-	-	-	-
13	长期股权投资	-	-	-	-
14	投资性房地产	-	-	-	-
15	固定资产	5,077.93	9,718.98	4,641.05	91.40
16	无形资产	361.82	472.68	110.86	30.64
17	递延所得税资产	4,678.70	4,678.70	-	-
18	其他资产	1,103.31	1,103.31	-	-
19	应收账款	3,855.69	3,855.69	-	-
20	预付账款	521.60	521.60	-	-
21	其他应收款	7,646.19	7,646.19	-	-
22	长期待摊费用	921.89	830.78	-91.11	-9.88
23	资产总计	871,393.39	885,758.16	14,364.77	1.65
24	负债总计	240,618.98	240,618.98	-	-
25	净资产	630,774.41	645,139.18	14,364.77	2.28

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

(二)收益法结果

中航信托股份有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日总资产账面价值 871,393.39 万元，总负债账面价值为 240,618.98 万元，所有者权益账面价值为 630,774.41 万元，经采用收益法进行评估后企业股东全部权益价值为 1,146,806.80 万元，评估增值 516,032.39 万元，增值率 81.81%。详见下列资产评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

被评估单位：中航信托股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1 资产				
2 现金及存放中央银行	1.45			
3 存放同业款项	192,900.33			
4 贵金属	-			
5 拆出资金	-			
6 交易性金融资产	-			
7 衍生金融资产	-			
8 买入返售金融资产	-			
9 应收利息	468.88			
10 发放贷款及垫款	35,581.00			
11 可供出售金融资产	618,274.60			
12 持有至到期投资	-			
13 长期股权投资	-			
14 投资性房地产	-			
15 固定资产	5,077.93			
16 无形资产	361.82			
17 递延所得税资产	4,678.70			
18 其他资产	1,103.31			
19 应收账款	3,855.69			
20 预付账款	521.60			
21 其他应收款	7,646.19			
22 长期待摊费用	921.89			
23 资产总计	871,393.39			
24 负债总计	240,618.98			
25 净资产	630,774.41	1,146,806.80	516,032.39	81.81

(三)市场法评估结果

中航信托股份有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日总资产账面价值 871,393.39 万元，总负债账面价值为 240,618.98 万元，所有者权益账面价值为 630,774.41 万元；采用市场法对中航信托进行评估，企业股东全部权益价值为 1,173,621.39 万元，评估增值 542,846.98 万元，增值率 86.06%。

(四)评估结论的确定

资产基础法与收益法评估结果相差 501,667.62 万元，市场法与收益法评估结果相差 26,814.59 万元。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，是在预期企业未来收益基础上做出的，市场法是根据替代原则，采用比较与类比方法判断资产价值的一种评估方法。三种方法评估思路、侧重点不同，得到的评估结果存在差异是必然的。

本次评估，考虑到评估对象价值除来源于表内固有业务之外，更多来源于表外信托业务贡献，相对而言，收益法能够更加全面充分地反映表内外资产及业务对评估对象价值的贡献。市场法评估时选取近期市场上的可比成交案例进行对比分析调整进而得出最终评估结果，但是分析调整的数据主要取决于某一时段的主要财务和经营数据、及某一时点的交易价格，受会计准则影响较大、且无法剔除交易过程可能存在的特定因素的影响，最终估值结果有一定的不确定性；同时考虑到市场上可比成交案例的交易性质均为发行股份购买资产，其最终成交的价格水平受资本市场价格水平波动的影响，近期国内资本市场价格水平以及相关预期波动较大，也导致最终估值结果有一定的不确定性；综上本次评估不采用市场估值结果。作为实物资产占比较低、金融资产占比较高的金融类企业，其价值与企业资产配置、风险控制能力、项目运作及组织管理经验等各种有形及无形资源相关性更大，而与实物资产规模相关性较小，收益法能够相对综合地体现各种有形无形资源对评估对象价值发挥的作用。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为确定中航信托股份有限公司股东权益价值的参考依据，由此得到中航信托股份有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 1,146,806.80 万元。

经过上述评估程序，得出如下评估结论：中航信托股份有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日账面总资产 871,393.39 万元，总负债账面价值为 240,618.98 万元，所有者权益账面价值为 630,774.41 万元，经采用收益法进行评估后企业股东全部权益价值为 1,146,806.80 万元，评估增值 516,032.39 万元，增值率 81.81%。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）产权瑕疵事项和涉诉事项

1、截至评估基准日，中航信托账面有四辆办公用车证载权利人分别为中建市政工程有限公司、北京航瑞汽车租赁服务有限公司、四川航冶实业有限公司和重庆江南财务顾问有限公司，中航信托承诺上述四辆办公用车产权归属中航信托股份有限公司，不存在权属纠纷。上述四辆办公用车明细如下：

金额单位：人民币元

序号	车辆牌照号	车辆行驶证权利人名称	车辆名称及规格型号	购置日期	启用日期	账面价值	
						原值	净值
1	京 N9X9Y6	中建市政工程有限公司	奥迪 FV7281BDDBG	2014-12	2014-12	614,700.00	316,575.36
2	京 NBA499	北京航瑞汽车租赁服务有限公司	别克 SGM6531UAAB	2014-12	2014-12	417,797.00	215,168.84
3	川 A426H8	四川航冶实业有限公司	别克 SGM6531UAAB	2015-07	2015-07	402,740.38	264,384.52
4	渝 A8Q398	重庆江南财务顾问有限公司	丰田牌 GTM6490HNM	2016-03	2016-03	246,073.00	201,319.24

本次评估是假设产权无瑕疵的情况下进行，未考虑产权变更等所需要的费用。

2、评估基准日时点纳入评估范围内发放贷款一笔，为发放给北京乾坤翰林文化传播有限公司的贷款，贷款金额为8,000.00万人民币，截至评估基准日已逾期超过180天，为可疑类贷款。中航信托已对北京乾坤翰林文化传播有限公司提起诉讼，截至评估报告日法院尚未判决。考虑到目前贷款收回具有不确定性，本次收益法评估中未考虑该笔贷款可能产生的损失金额。

（二）其他事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年；

(五)本评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力；

(六)本评估报告包含若干附件文件及资产评估说明和评估明细表，所有附件文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力；

(七)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(八)本评估报告所揭示的评估结论是评估基准日所评估资产价值的公允反映。评估机构对评估报告日以后所评估资产价值发生重大变化不承担任何责任。

十四、评估报告日

本评估报告日为二〇一七年四月十六日。

(本页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人：

陈思

资产评估师：

王琳华

资产评估师：

关艳琼

资产评估师
王丽华
11070090

资产评估师
关艳琼
11160083

中发国际资产评估有限公司

二〇一七年四月十六日



资产评估报告书备查文件

- 1、经济行为文件
- 2、评估基准日被评估单位经审定的财务报表及审计报告
- 3、评估委托方及被评估单位营业执照
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 5、评估委托方及被评估单位承诺函
- 6、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 7、资产评估机构资格证书
- 8、资产评估机构营业执照
- 9、签字资产评估师资格证书