

长安航空有限责任公司拟增资所涉及的

其股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

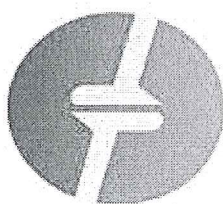
同致信德评报字（2018）第A0079号

共三册第一册

第一册 资产评估报告书

第二册 评 估 说 明

第三册 资产评估明细表



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一八年五月二十三日

第一册 评估报告目录

声 明	4
资产评估报告书摘要	6
资产评估报告书正文	9
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	10
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	19
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	32
十三、评估报告日	32
资产评估报告书附件	34
附件一、 被评估单位审计报告复印件	35
附件二、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件	36
附件三、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	37
附件四、 委托人和其他相关当事人的承诺函	38
附件五、 签名资产评估师的承诺函	39
附件六、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件	40
附件七、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	41
附件八、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	42
附件九、 资产评估委托合同	43

第二册评估说明目录

第一部分 评估说明使用范围的声明

第二部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

二、资产核实情况总体说明

三、评估技术说明

收益法评估说明

（一）评估对象

（二）收益法的应用前提及选择的理由和依据

（三）收益预测的假设条件

（四）宏观经济及企业经营分析

（五）评估计算及分析过程

（六）收益法评估结果

市场法评估说明

（一）评估对象

（二）市场法简介

（三）市场法评估思路

（四）上市公司比较法评估模型

（五）评估假设

（六）评估测算过程

四、评估结论及其分析

（一）收益法评估结果

（二）市场法评估结果

（三）最终评估结论

（四）股东部分权益价值的溢价（或者折价）的考虑等内容

第三部分 附件

企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三册 评估结果明细表及汇总表目录

一、资产评估结果分类汇总表

二、收益法评估明细表

- (一) 资产负债清查调整表
- (二) 企业主营业务收入分析预测表
- (三) 企业主营业务成本分析预测表
- (四) 税金及附加分析预测表
- (五) 其他业务利润分析预测表
- (六) 其他业务分析预测表
- (七) 销售费用分析预测表
- (八) 管理费用分析预测表
- (九) 财务费用分析预测表
- (十) 资产减值损失分析预测表
- (十一) 公允价值变动收益分析预测表
- (十二) 投资收益分析预测表
- (十三) 营业外收支分析预测表
- (十四) 所得税分析预测表
- (十五) 折旧分析预测表
- (十六) 摊销分析预测表
- (十七) 资本性支出分析预测表
- (十八) 营运资金分析预测表
- (十九) 净现金流量 (元)
- (二十) 净现金流量 (万元)

三、市场法评估明细表

声 明

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告书摘要

长安航空有限责任公司拟增资所涉及的
其股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

摘 要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司接受长安航空有限责任公司的委托，对长安航空有限责任公司拟增资涉及的其股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为长安航空有限责任公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：长安航空有限责任公司。

三、评估目的：为长安航空有限责任公司拟增资提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为长安航空有限责任公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2017 年 12 月 31 日经审计后的长安航空有限责任公司全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

七、评估方法：收益法、市场法。

八、评估结论：本次评估结论采用收益法的评估结果。

长安航空有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,072,683.97 万元，总负债账面价值为 378,096.32 万元，净资产账面价值为 694,587.65 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为 835,554.12 万元，（大写：人民币捌拾叁亿伍仟伍佰伍拾肆万壹仟贰佰元整），增值额为 140,966.47 万元，增值率为 20.29%。

本次企业价值评估的评估对象为长安航空有限责任公司的股东全部权益，其中对控

股子公司的评估未考虑少数股东权益对评估结果的影响及本次股权交易涉及的控股权（或少数股权）可能产生的溢价（或折价）对评估结果的影响。

特别事项说明：报告使用人在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

资产评估报告书正文

长安航空有限责任公司拟增资所涉及的 其股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

长安航空有限责任公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对长安航空有限责任公司拟增资涉及的其股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人及被评估单位概况

1、基本情况

名 称：长安航空有限责任公司（以下简称“长安航空”）

住 所：陕西省西咸新区空港新城西安咸阳国际机场长安航空营运基地

法定代表人：孔祥瑜

注册资本：肆拾亿零叁佰陆拾万零伍佰肆拾肆元壹角壹分

实收资本：4,003,600,544.11 元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2000 年 10 月 23 日

经营范围：国内航空客货运输业务；航空公司间的代理业务；与航空运输业务有关的服务业务；航空器维修；航空配餐业；旅游业；自有房地产经营；投资与投资管理；日用百货、五金交电、纺织品、电子产品。家用电器、文化用品、工艺美术品、化工原料、金属材料、仪器仪表、机械设备的购销（均不含专营、专卖、专控商品）；飞机及机械设备租赁；技术服务；设计、制作、代理、发布广告；企业形象策划；展览展示服务；商务咨询；机上免税品；机上商品零售业务；保险兼业代理服务；电子商务；酒店管理；自营和代理各类商品和技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革及股权变更情况

长安航空原名称为长安航空公司，为陕西省人民政府投资 5,000 万元设立的全民所有

制企业。2000年8月5日陕西省人民政府以陕政办通[2000]51号文件批复同意长安航空公司的改制方案，并由海南航空股份有限公司(“海南股份”)、海航集团有限公司(“海航集团”)及长安航空实业公司(“长安实业”)签订出资协议，共同组建长安航空有限责任公司，长安航空成立时的注册资本为人民币251,833,822元，海航股份、海航集团以及长安实业分别占长安航空注册资本的38.69%、41.45%及19.86%。

于2001年3至7月，海航集团及海航股份分别对长安航空增资人民币400,000,000元及102,556,178元，增资后长安航空注册资本增加至人民币754,390,000元。增资完成后，海航股份、海航集团及长安实业分别占长安航空26.51%、59.65%及13.84%的股权。

于2001年10月，海航集团与海航股份签订资产转让协议，将其持有长安航空47%的股权转让给海航股份。转让完成后，海航股份、海航集团及长安实业分别持有长安航空73.51%、12.65%及13.84%的股权。

于2006年4月，海航集团将其持有长安航空12.65%的股权投资予新华航空控股有限公司(2008年2月，新华航空控股有限公司后更名为大新华航空有限公司(“大新华航空”)。2007年，长安实业将持有的长安航空13.84%股权转让给海航股份。上述股权转让完成后，海航股份、大新华航空分别持有长安航空87.35%及12.65%的股权。

于2010年3月，海航股份与大新华航空签订增资协议，分别向长安航空以现金增资人民币873,000,000元及人民币127,000,000元，增资后长安航空的注册资本增加至人民币1,754,390,000元。海航股份及大新华航空分别持有长安航空87.32%及12.68%的股权。

于2011年12月，大新华航空将持有的长安航空12.68%的股权受让予海航股份。自此，长安航空成为海航股份的全资子公司。

于2014年12月，海航股份、海航航空集团有限公司(“海航航空集团”)及北京鸿瑞盛达商贸有限公司(“北京鸿瑞盛达”)签订增资协议，海航航空集团及北京鸿瑞盛达分别以现金增资人民币400,000,000元及人民币1,000,000,000元。增资后本公司的注册资本增加至2,618,053,484元。海航股份、海航航空集团及北京鸿瑞盛达分别持有长安航空67.01%、9.12%及23.87%的股权。

于2015年4月，海航股份、海航航空集团及北京鸿瑞盛达签订增资协议，海航航空集团以现金增资人民币400,000,000元。增资后本公司的注册资本增加至人民币2,856,148,722元。海航股份、海航航空集团及北京鸿瑞盛达分别持有长安航空61.43%、16.69%及21.88%的股权。

于2015年9月，海航股份与北京鸿瑞盛达签订股权转让协议，北京鸿瑞盛达以人民币1,012,500,000元将持有的本公司21.88%的股权受让予海航股份。股权转让后海航股

份、海航航空集团分别持有长安航空83.31%及16.69%的股权。

于2016年4月5日起，长安航空恢复独立运营，独立使用自有的两字代码(9H)、三字代码(CGN)、运输凭证和飞机喷涂标识，主运营基地设在西安咸阳国际机场。

于2016年11月，陕西省空港民航产业投资有限公司(“陕西空港航投”)、海航股份及海航航空集团签订增资协议，陕西空港航投以土地增资人民币229,269,400元。

于2016年12月，陕西长安航空旅游有限公司(“陕西长安航旅”)、海航股份、海航航空集团及陕西空港航投签订增资协议，陕西长安航旅以现金增资人民币200,000,000元。增资后长安航空注册资本增加至4,003,600,544元。海航股份、陕西长安航旅、海航航空集团及陕西空港航投分别持有长安航空59.43%、25.71%、11.91%及2.95%。

于2017年10月，海航控股收购海航航空集团持有的本公司11.91%的股权。交易完成后，海航控股持有本公司71.34%股权。

截止评估基准日，长安航空股权结构如下表：

股 东	单位：万元	
	金额（万元）	比例%
海南航空控股股份有限公司	285,614.8722	71.34
陕西长安航空旅游有限公司	102,944.2042	25.71
陕西省空港民航产业投资有限公司	11,800.9780	2.95
合计	400,360.0544	100.00

3、长安航空组织结构图如下：

长安航空设董事长一人，下设执行总裁，执行总裁下设副总裁、财务总监及其他高管，公司职能部门包括：人资行政部、财务部、安监部、保卫部、运控部、飞行部、客务部、采购部、维修工程部、市场销售部、扩建指挥部、基建办、信息技术部。

长安航空拥有以 B737 系列为主的年轻机队适用于客运货运飞行。截止评估基准日，运营飞机共 8 架。

4、经营情况

长安航空有限责任公司是顺应国家“一带一路”战略和建设陕西“民航强省”背景下由陕西省人民政府与海航集团联合成立起来的以西安咸阳国际机场为主营运基地的大型航空公司。长安航空于 2016 年 5 月 9 日正式开航，以波音 737-800 为主力机型，初始运营 5 架，截止评估基准日达 8 架，预计于 2018 年达到 12 架运力规模，2019 年达到 20 架运力规模，2020 年达到 30 架运力规模。开航以来，先后开通西安=珠海、西安=海口、西安=桂林、西安=贵阳、西安=呼和浩特、西安=西宁、西安=银川、西安=长沙、西安=南昌、西安=三亚、西安=铜仁=厦门、西安=石家庄=沈阳等 26 条航线，通达 30

座城市。随着长安航空机队规模的不断扩大，围绕“一带一路”沿线城市，将布局以西安为中心辐射东北、华东、西南的航线网络。作为建设陕西丝绸之路重要节点的航空先行者、海航集团成员企业，长安航空始终贯彻以西部开发和陕西省民航发展战略为己任，致力于促进丝绸之路经济带建设，助力发展西北民航事业，秉承海航五星级服务品质，融入陕西历史文化、地域特色、丝绸之路、互联网+、大数据等发展概念，为旅客提供全新旅行服务体验。

5、近四年母公司主要财务指标及经营业绩

近四年经营业绩一览表

单位：元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	9,047,509,733	8,856,160,231	10,201,854,222	10,726,839,702.00
总负债	5,078,304,872	4,246,633,524	3,292,364,233	3,780,963,159.00
净资产	3,969,204,861	4,609,526,707	6,909,489,989	6,945,876,543.00
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业收入	2,394,867,565	2,247,019,274	1,155,106,738	1,191,355,181.00
利润总额	217,438,786	264,744,065	68,676,705	25,369,903.00
净利润	191,802,204	231,999,465	62,757,904	26,148,941.00

（注：2014 年度数据摘自普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的普华永道中天审字(2015)第 23475 号《审计报告》；2015 年度数据摘自普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的普华永道中天审字(2016)第 24163 号《审计报告》；2016 年度数据摘自普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的普华永道中天审字(2017)第 25703 号《审计报告》。2017 年 12 月数据摘自普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的普华永道中天审字(2018)第 25394 号《审计报告》。）

6、主要税种及税率

(1) 根据国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(2012 年第 12 号)的规定，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额 70%以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按 15%税率缴纳企业所得税，优惠期为 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。根据《西安市发展和改革委员会关于西安航天发动机厂等 197 户符合国家鼓励类目录企业通过 2014 年年审（第三批）的通知》（市发改产发[2015]268 号）文件，被评估单位本年度适用的企业所得税税率为 15%。被评估单位之子公司长安海航之星宾馆有限公司适用的所得税率为 25%。

(2) 被评估单位实际执行的税率如下：

根据《关于部分航空运输企业总分机构增值税计算缴纳问题的通知》（财税[2013]86号）文件，本公司提供国内航空客货运输业务增值税率为1%。主要税项税率：

增值税：国内航空客货运输业务，按1%计缴；

进口关税：按纳税所得额的5%计缴；

进口增值税：按纳税所得额的5%计缴

城市维护建设税：按实际缴纳的流转税的7%计缴；

教育费附加：按应缴纳流转税的3%计缴；

地方教育费附加：按应缴纳流转税的2%计缴。

（二）委托人与被评估单位关系

委托人与被评估单位为同一单位。

（三）资产评估委托合同的其他评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

为长安航空拟增资提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为长安航空的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围是截止2017年12月31日长安航空申报评估的全部资产和负债。具体情况如下：

单位：元

	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	2,449,925,085.00
2	货币资金	808,886,971.00
3	应收账款	281,582,941.00
4	预付款项	24,352,562.00
5	应收利息	89,540,501.00
6	其他应收款	1,205,172,412.00
7	存货	2,608,276.00
8	一年内到期的非流动资产	33,106,570.00
9	其他流动资产	4,674,852.00
10	二、非流动资产合计	8,276,914,617.00
11	可供出售金融资产	3,152,028,169.00

12	长期股权投资	1,078,945,339.00
13	固定资产	3,001,914,623.00
14	在建工程	380,015,576.00
15	无形资产	224,424,953.00
16	长期待摊费用	244,449,243.00
17	其他非流动资产	195,136,714.00
18	三、资产总计	10,726,839,702.00
19	四、流动负债合计	3,322,816,398.00
20	短期借款	1,142,052,000.00
21	应付票据	612,500,000.00
22	应付账款	452,735,406.00
23	预收款项	32,035,448.00
24	应付职工薪酬	27,582,603.00
25	应交税费	18,385,049.00
26	应付利息	4,232,988.00
27	其他应付款	58,128,772.00
28	一年内到期的非流动负债	975,164,132.00
29	五、非流动负债合计	458,146,761.00
30	长期借款	410,398,604.00
31	长期应付款	45,914,895.00
32	递延所得税负债	1,292,484.00
33	其他非流动负债	540,778.00
34	六、负债总计	3,780,963,159.00
35	七、净资产	6,945,876,543.00

（注：2017年12月的账面价值经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具普华永道中天审字(2018)第25394号《审计报告》。）

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为所确定的范围一致。

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

（1）房屋建（构）筑物概况

长安航空委托评估的房屋建（构）筑物位于北杜镇边方村长安航空有限责任公司的办公楼、航材库、二期宾馆和餐厅等，共计17幢建筑物，总建筑面积24,278.43平方米，至评估基准日，评估对象中10幢房屋建筑物均办理了《房屋所有权证》，剩余为临建库房及构筑物。具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	房屋所有权证 证号	证载建筑面积 (m ²)	建成年月	使用或闲置 状况
1	航材库及机供品库	咸阳市渭城区字第 G008542	2868.85	2003/12/1	使用
2	特种车库	咸阳市渭城区字第 G008540	959.2	2003/12/1	使用
3	化学品库	咸阳市渭城区字第 G008541	87.61	2003/12/1	使用
4	维修机库	咸阳市渭城区字第 G008545	991.25	2003/12/1	使用

5	动力中心	咸阳市渭城区字第 G008539	1236.79	2003/12/1	使用
6	办公楼	咸阳市渭城区字第 G008532	6257.01	2003/12/1	使用
7	宿舍楼	咸阳市渭城区字第 G008534	3985.84	2003/12/1	使用
8	餐厅	咸阳市渭城区字第 G008535	2033.62	2003/12/1	使用
9	基地二期宾馆楼	咸阳市渭城区字第 G011409		2003/12/1	使用
10	连廊办公楼	咸阳市渭城区字第 G011353		2003/12/1	使用
11	供水工程	无证		2008/1/31	使用
12	大门	无证		2011/1/31	使用
13	机供品装卸台	无证	4945.4	2007/10/31	使用
14	简易航材库房	无证		2003/12/31	使用
15	停机坪	无证	912.86	2007/5/31	使用
16	基地停车场	无证		2015/2/28	使用
17	航材临建库房	无证		2016/1/31	使用
合计			24,278.43		

(2) 在建工程概况

长安航空委估的在建工程为位于长安航空基地的扩建项目及机务维修区建设项目。长安航空基地的扩建项目主要包括飞行公寓、地勤公寓、综合办公楼、餐厅、特种车库等，项目占地面积 171,412.00 平方米。其中扩建项目于 2016 年 6 月开工，预计完工日期 2018 年 12 月 31 日，目前结构主体、二次结构均已经完工，正在进行安装、精装修、高低压、弱电、道路、管网、园林等施工；机务维修区建设项目尚未开工。

(3) 设备类资产

纳入本次评估范围的设备类资产账面原值 4,341,192,944.39 元，账面净值 2,922,791,074.20 元，经过盘点核实均为长安航空的资产。其他设备为空调、电脑、办公桌和餐车等，分布在北杜镇边方村的长安航空的机场办公楼，宾馆、食堂和西安雁塔区科技路的机场及办公楼内。目前设备维护保养较好，设备运行情况正常。

长安航空拥有自有产权飞机有 15 架，包括外购的 11 架和融资租赁的 4 架，均经营租赁给外单位使用，另外长安航空运营的飞机为经营性租赁飞机 8 架，合计飞机 23 架。

截止评估基准日，长安航空拥有的及运营的飞机基本情况如下：

所有权人	类型	数量	机号	飞机生产序列号	流入方式	启用时间	运营公司
长安航空	737-800	1	B5115	29640	经营租赁	2005/3/2	长安航空
长安航空	737-800	1	B5116	29672	经营租赁	2005/7/25	长安航空
长安航空	737-800	1	B5180	35089	经营租赁	2006/9/19	长安航空
长安航空	737-800	1	B1481	60171	经营租赁	2017/11/16	长安航空
长安航空	737-800	1	B1482	40741	经营租赁	2017/6/6	长安航空
长安航空	737-800	1	B1483	40742	经营租赁	2017/6/28	长安航空
海航股份	737-800	1	B1902	37769	经营租赁	2013/11/16	长安航空
海航股份	737-800	1	B1903	36872	经营租赁	2013/11/1	长安航空

长安航空	EMB190	1	B3120	19000171	自购	2008/5/26	天津航空
长安航空	EMB190	1	B3121	19000181	自购	2008/6/10	天津航空
长安航空	EMB190	1	B3122	19000186	自购	2008/7/1	广西北部湾
长安航空	EMB190	1	B3123	19000192	自购	2008/7/26	天津航空
长安航空	EMB190	1	B3125	19000194	自购	2008/8/3	广西北部湾
长安航空	EMB190	1	B3127	19000207	自购	2008/9/20	天津航空
长安航空	EMB190	1	B3128	19000229	自购	2008/12/8	天津航空
长安航空	EMB190	1	B3129	19000246	自购	2009/1/16	天津航空
长安航空	EMB190	1	B3150	19000253	自购	2009/3/3	天津航空
长安航空	EMB190	1	B3151	19000268	自购	2009/4/3	天津航空
长安航空	A-319	1	B6211	2561	融资租赁	2005/9/30	首都航空
长安航空	A-319	1	B6210	2557	融资租赁	2005/9/24	首都航空
长安航空	A-319	1	B6212	2581	融资租赁	2005/11/27	祥鹏航空
长安航空	A-319	1	B6215	2611	融资租赁	2005/12/15	首都航空
长安航空	A-330	1	B5935	1438	自购	2013/8/10	海航股份

长安航空购买的飞机均办理了产权证，经营租赁的飞机均办理了适航证、电台证、国籍证。

(4) 长期投资

长安航空的长期投资为对公司的子公司山西航空有限责任公司、陕西长安海航之星宾馆有限公司、湖南金鹿投资管理有限公司的长期股权投资。

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值
1	山西航空有限责任公司	2001/7/26	27.18%	603,945,339.00
2	陕西长安海航之星宾馆有限公司	2003/5/26	100.00%	25,000,000.00
3	湖南金鹿投资管理有限公司	2014/10/3	47.37%	450,000,000.00
合计				1,078,945,339.00

(5) 无形资产

本次评估无形资产为长安航空有限责任公司所属的 1 宗国有土地使用权，账面价值 224,424,953 元。

A、土地位置状况

序号	土地证号	证载面积 (m ²)	宗地位置
1	陕(2017)咸阳市不动产权第 0000009 号	171,412.00	西安咸阳国际机场西进场路以北、长安航空公司以西

B、宗地概况

于 2016 年 6 月 23 日，被评估单位取得了土地使用权证，证号为《国有土地使用证》(陕[2017]咸阳市不动产权第 0000009 号)，证载面积 171,412.00 平方米，土地使用权人为长安航空有限责任公司，座落于西安咸阳国际机场西进场路以北、长安航空公司以西，地号：无，图号：无，地类(用途)为商务金融，使用权类型为出让，终止日期为 2056 年 6 月 23 日，至评估基准日，评估对象剩余年限为 38.46 年，使用权面积为 171,412.00

平方米，为出让用地。

该宗地场地平整和周围基础设施五通一平（“通路、供电、通讯、通上水、通下水”及红线内“场地平整”）。

3、企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

本次评估，长安航空申报的账面未记录的无形资产共计 1 项，为土地使用权，具体情况如下：

于 2004 年 11 月 6 日，被评估单位已取得了该宗土地的土地使用权证，证号为《国有土地使用证》（咸国用[2004]第 202 号），土地使用权人为长安航空有限责任公司，座落于咸阳市渭城区北杜镇边方村，地号：无，图号：无，地类（用途）为机场，使用权类型为划拨，终止日期：无。使用权面积为 140,031.21 平方米。

4、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，长安航空未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现长安航空评估基准日存在表外资产。

5、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估引用了同致信德（北京）资产评估有限公司出具的同致信德评报字(2018)第 A0085 号评估报告的评估数据。

四、价值类型及定义

（一）本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率。

六、评估依据

（一）法律依据

- 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、中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日修订）；
- 3、中华人民共和国主席令第43号《中华人民共和国证券法》（2013年6月29日修订）；
- 4、2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号《中华人民共和国物权法》；
- 5、2008年10月28日第5号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修订）；
- 7、中华人民共和国主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修订）；
- 8、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日）；
- 9、国务院令第91号《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；
- 10、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日）；
- 11、财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年）；
- 12、国务院国有资产监督管理委员会令2005年第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 13、国务院国资委产权（2006）274号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 14、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
- 15、《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（财企[2001]802号）；
- 16、国务院国资委国资发产权（2013）64号《关于<印发企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》；
- 17、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 18、《企业会计准则》；

19、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）准则依据

- 1、《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2017〕31号）；
- 4、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2017〕32号）；
- 5、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2017〕34号）；
- 7、《中评协关于印发<资产评估执业准则——企业价值>的通知》（中评协〔2017〕36号）；
- 8、《中评协关于印发<资产评估执业准则——无形资产>的通知》（中评协〔2017〕37号）；
- 9、《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》（中评协〔2017〕39号）；
- 11、《中评协关于印发修订<企业国有资产评估报告指南>的通知》（中评协〔2017〕42号）；
- 12、《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48号）。

（三）权属依据

- 1、飞机产权证、民用航空器国籍登记证、适航证、电台执照；

- 2、国有土地使用权证；
- 3、车辆行驶证、重大设备订货合同及发票等；
- 4、房屋权证；
- 5、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、企业财务会计资料；
- 2、近期发行的十年期以上国债利率；
- 3、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
- 4、《海南航空板块收入成本结算协议》补充协议；
- 5、互联网信息资料；
- 6、现场勘察、访谈记录；
- 7、通辽市人民政府与被评估单位签订的《航线合作补贴协议》；
- 8、税收政策文件；
- 9、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的普华永道中天审字(2018)第 25394 号《审计报告》。

（五）其他参考资料

- 1、长安航空提供的《资产基础法资产评估申报明细表》、《收益法资产评估申报明细表》、《市场法资产评估申报明细表》及其他资料；
- 2、截止评估基准日的会计报表、审计报告；
- 3、企业未来年度经营计划及投资、筹资计划；
- 4、企业提供的其它法律凭证资料；
- 5、同花顺数据查询系统；
- 6、资产评估委托合同。

七、评估方法

依据资产评估准则的规定，评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则--基本准则》，评估应当根据评估目的、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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估被评估单位于评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估单位不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

本次评估被评估单位具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，盈利情况较好，独立运营后运营计划书和运营方案完整，可行性较好，未来经营与收益之间建立起较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用收益法进行评估。

由于被评估单位属民航运输业上市公司控股子公司，可以在同一行业的上市公司中找到与被评估单位相似的对比上市公司，故本次评估可以采用市场法。

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，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收益法和市场法。

（一）收益法

1、概述

根据《资产评估准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟对象的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期权益自由现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来权益自由现金流量的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期权益自由现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路和评估模型

根据本次评估调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是主营业务的收益、其他业务收益分别按其收益途径采用现金流折现方法（DCF），再

加上溢余资产得出企业的股权价值。

具体来说，本次评估采用的未来经营性现金流为公司自由现金流模型。

(1) 计算公式

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

D：评估对象的付息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

其中： $B = P + \sum C_i$

P：经营性资产折现价值；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n D_i \times (1+r)^{-i} + \frac{D_n}{r} \times (1+r)^{-n}$$

式中：P：企业净现金流量折现值

D_i ：为第 i 年投入资本所产生的净现金流量

r：折现率

D_n ：为第 n 年投入资本所产生的净现金流量

n：为折现期

(2) 参数的选择

①企业自由现金流量

本次评估使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标。

企业自由现金流量 = 营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 管理费用 - 营业费用 - 财务费用 + 折旧 + 摊销 + 利息 × (1 - 所得税) - 资本性支出 - 营运资金追加额

②折现率

本次评估采用企业自由现金流量作为收益预测指标，根据配比原则，本次评估采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率 r。计算公式如下：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

w_d ——评估对象的债务资本占全部投资资本比率；

w_e ——评估对象的权益资本占全部投资资本比率；

r_d ——债务资本成本；

r_e ——权益资本成本；

③收益期限

本次评估假设被评估单位在未来能够以国内航空客、货运输业务及与航空运输有关的其他相关服务为主要经营业务持续经营。

鉴于被评估单位资产状况和经营状况，本次评估认为企业以基准日的资产规模保持原有主营业务持续经营，经营规模、收益水平和管理水平并逐渐达到一个相对平稳的阶段。因此，本次评估将收益期限分为两个阶段：

A、第一个阶段为基准日到 2022 年。根据被评估单位的预测，从评估基准日到 2022 年，企业的经营收入继续上升，达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

B、第二个阶段为 2022 年到永续期。所以保持第一阶段最大收益水平及经营水平，企业自由现金流量保持在第一阶段水平。

④年终折现的考虑

考虑到现金流量在未来收益年度内全年都在发生，因此现金流量折现时间均按年终折现考虑。

⑤溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。溢余资产单独分析和评估。

⑥非经营性资产（负债）价值

非经营性资产（负债）是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产（负债），此类资产（负债）不产生利润，会增大资产（负债）规模，降低企业利润率。此类资产单独进行分析与评估。

（二）市场法

1、市场法简介

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

市场法的理论基础是均衡价值论，该理论认为：（1）资产价值主要取决于供给和需求，供给主要取决于成本，而需求主要取决于收益（即资产的效用）；（2）资产价格由市场供给和市场需求共同决定；（3）价格在短期内可能会因为市场供需双方的不平衡产

生一定的波动，但长期来看都会在市场调节的作用下回到均衡状态（即供给数量等于需求数量，供给价格等于需求价格）。资产估值不仅要考虑成本，还要考虑市场的需求状况。在市场公开、交易活跃的情况下，相同类型、相同经营规模并具有相同获利能力的企业，其价值也是相同或者相似的。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（1）上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（2）交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2、市场法的应用前提

采用市场法对企业进行估值，需要将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，必须具备以下条件：

有一个充分发达、活跃的资本市场；

在上述资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、存在着足够的交易案例；

能够获取相关参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

具体的方法选择

一般情况下，投资者在购置某项资产时，所愿意支付的价格不会高于市场上具有相同用途的替代资产的现行市价。当前，沪深两市的上市公司已涉及绝大多数行业，且相关财务信息的披露机制已日益完善，整体而言，上市公司比较法应用的外部条件已基本成熟。

由于上市公司比较法的可比公司都是上市公司，因此可以计算其股权的市场价值，便于进行市场价值的“对比分析”和计算价值比率，而且相关的财务数据和其他信息数据容易获得，信息渠道合法、信息可靠性较高，便于进行相关财务分析。

同时，交易案例比较法由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，包括成交价以外的各种安排，如管理层的承诺、收购方的承诺、股权转让方的承诺、担保、对未决诉讼的保障、地方政策限制等等，因此案例法较难操作，易受信息收集的限制，而无法充分考虑评估对象与交易案例的差异对股权价值产生的影响。

故本次市场法评估采用上市公司比较法进行评估是可行的，其评估结果也可以反映市场供需关系对股权价值的影响。

评估模型的运用步骤

(1) 选择可比企业

选择与被评估单位处于同一行业的并且交易活跃的上市公司进行适当筛选，以确定合适的可比企业。

分析调整财务报表

将可比企业和被评估单位的财务报表进行分析调整，使调整后的财务报表具有可比性。主要分析调整事项如下：

- ①被评估单位和可比企业财务报表编制基础的差异；
- ②调整非经常性收入和支出；
- ③调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出；
- ④评估人员认为需要调整的其他事项。

选择、计算、调整价值比率

选取可比企业作为样本，选取盈利能力、企业规模、营运能力、风险管理能力、未来发展能力等方面的指标作为可比指标进行修正。

运用价值比率

本次选择比率乘数 NOIAT、EV/EBITDA 作为价值比率，以各企业的 NOIAT、EBITDA 为基础，通过对可比企业财务比率指标的分析，将被评估单位相应的财务指标与可比企业逐一进行比较调整，确定比率乘数（即：可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系），然后乘以被评估单位与评估基准日接近年度的 NOIAT、EBITDA，得出被评估单位经营性资产形成的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值（考虑缺乏流动性折扣之前）。

计算被评估单位的股东全部权益价值，相关公式如下：

被评估单位的股东全部权益评估值=（被评估单位经营性资产形成的全投资市场价值-评估基准日有息负债）×（1-缺乏流动性折扣）+非经营性资产及溢余资产评估值-非经营性负债

注：上述公式中被评估单位经营性资产形成的全投资市场价值（考虑缺乏流动性折扣前）是经过必要的财务调整后的价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资

产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。

具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

1、由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

2、与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因。

3、资料收集，包括被评估单位近年来的会计报表、未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本费用测算资料等。

4、分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

5、根据被评估单位的财务计划和战略规划及潜在市场优势，核实被评估单位未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，对主营业务的收益、其他业务收益分别按其收益途径采用现金流折现方法和上市公司比较法予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以被评估单位持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

收益法具体假设：

- 1、假设 2018 年、2019 年、2020 年新增运力规模均在年初新增 B737-800 型运营飞机，且均为经营性租赁取得，2021 以后年度将保持每年运营 2020 年的机队规模，在永续期内将维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新；
- 2、假定被评估单位面临的宏观环境不再有新的变化，包括公司所享受的国家各项政策保持目前水平不变，未考虑汇率变化对航油价格的影响；
- 3、鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用不考虑存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益；
- 4、仅对被评估单位未来 5 年的经营收入、成本、各项费用等进行预测，自第 5 年后各年的上述指标均假定保持在未来第 5 年（即 2022 年）的水平上；
- 5、本次假设被评估单位与其他单位签订的租赁合同以及与海航股份签订的飞机经营性租赁协议到期后能正常续期；被评估单位继续运营其航空业务资产，继续获得中国民用航空总局延续其经营航空业务所需的所有牌照；
- 6、根据国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（2012 年第 12 号）的规定，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产

业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额 70%以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按 15%税率缴纳企业所得税，优惠期为 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。假设到期后，被评估单位能继续享受 15%所得税税收优惠政策。

市场法具体假设：

有一个充分发展、活跃的资本市场；

在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；

能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）收益法评估结果

长安航空于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的总资产账面价值为 1,072,683.97 万元，总负债账面价值为 378,096.32 万元，净资产账面价值为 694,587.65 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为 835,554.12 万元，增值额为 140,966.47 万元，增值率为 20.29%。

其中：本次评估对长安航空下属子公司山西航空有限责任公司的投资收益的预测数据，引用了同致信德（北京）资产评估有限公司出具的同致信德评报字（2018）第 A0085 号评估报告中对山西航空有限责任公司的未来年度净利润的预测数据。

（二）市场法评估结果

长安航空于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的总资产账面价值为 1,072,683.97 万元，总负债账面价值为 378,096.32 万元，净资产账面价值为 694,587.65 万元。市场法评估后的股东全部权益价值为 720,037.00 万元，增值额为 25,449.35 万元，增值率为 3.67%。

（三）最终评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 835,554.12 万元，市场法评估后的股东全部权益价值为 720,037.00 万元，两者相差 115,517.12 万元，差异率为 16%。

未来预期获利能力是一个企业价值的核心所在，从未来预期收益折现途径求取的企业价值评估结论便于为投资者进行投资预测和判断提供参考，且不易受短期内的市场价

格波动及投机性等各项因素的影响，更易于求证企业的内在价值。结合此次评估目的，经分析认为收益法的评估结果更加适用，故此次评估取收益法评估值作为最终的评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：长安航空的股东全部权益价值评估结果为 835,554.12 万元（大写：人民币捌拾叁亿伍仟伍佰伍拾肆万壹仟贰佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计准则的规定。

（五）除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（六）本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于难以获取行业及类似相关股权的交易情况资料，且受现行产权交易定价规定的限制，故本次评估没有考虑增资涉及的控股权或少数股权等因素产生的

溢价或折价对评估结果的影响。

(七) 截止至评估基准日, 被评估单位抵押、质押、保证事项如下(具体情况参见长短期借款合同):

单位: 元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	外币金额	账面价值
1	邮储银行西安钟楼支行	2017年6月2日	2018年6月1日	0.36%	人民币		300,000,000.00
2	西安银行城西支行	2017年8月14日	2018年8月10日	0.40%	人民币		200,000,000.00
3	交行西安西稍门支行	2017年11月10日	2018年11月9日	0.40%	人民币		60,000,000.00
4	交行西安西稍门支行	2017年11月23日	2018年11月22日	0.40%	人民币		90,000,000.00
5	国开行陕西省分行	2017年12月15日	2018年12月14日	0.4169%	人民币		100,000,000.00
6	国开行陕西省分行	2017年12月15日	2018年12月14日	年化利率为6个月libor+240BP	美元	60,000,000.00	392,592,000.00

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	账面价值
1	进出口银行飞机贷款	2008/6/5	2020/8/31	4.9%	人民币	20,829,600.00
2	进出口银行飞机贷款	2007/9/28	2020/8/31	6个月libor+110BP	美元	389,569,004.00

1、截止评估基准日, 长安航空有限责任公司因向银行借款事宜, 将其他货币资金中 240,000,000.00 元的定期存款作为 200,000,000.00 元的短期借款的质押物, 质押于西安银行。

2、被评估单位将巴西 E190 飞机 10 架作为抵押, 向中国进出口银行取得长期借款 34,450.00 万美元, 抵押期限为 2007 年 9 月 28 日至 2020 年 08 月 28 日。

3、被评评估单位将 A330-300 飞机 1 架作抵押, 向工行西安土门支行取得长期借款 61,350.00 万元, 抵押期限为 2017 年 1 月 3 日至 2025 年 08 月 5 日。

评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策, 本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(八) 本次纳入评估范围的长期投资单位陕西长安海航之星宾馆有限公司的房屋所有权证的所有权人名称为长安航空有限责任公司。

(九) 其他需要披露的特别事项

截止评估基准日, 长安航空拥有自有产权飞机有 15 架, 包括外购的 11 架和融资租赁的 4 架, 均经营租赁给外单位使用, 另外长安航空运营的飞机为经营性租赁飞机 8 架,

合计飞机 23 架。根据长安航空未来经营计划,2018 年经营性租赁飞机达 12 架运力规模,2019 年经营性租赁飞机达 20 架运力规模,2020 年经营性租赁飞机达 30 运力规模。截止评估报告出具日,被评估单位未提供未来飞机经营性租赁的相关协议,故评估人员参考历史年度的相关经营性租赁相关条款进行相关的预测。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估师不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案,评估结论不得使用。

(六) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年,即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 5 月 23 日。

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年五月二十三日