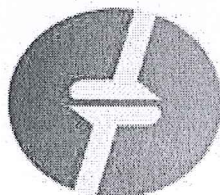


本报告依据中国资产评估准则编制

海南航空控股股份有限公司拟股权收购
所涉及的陕西长安航空旅游有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

同致信德评报字（2020）第010173号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二〇年十一月二十五日

目录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	7
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	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	22
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	23
资产评估报告书附件	24
附件一、 被评估单位审计报告复印件	25
附件二、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件	26
附件三、 委托人和其他相关当事人的承诺函	27
附件四、 签名资产评估师的承诺函	28
附件五、 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	29
附件六、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	30
附件七、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	31
附件八、 评估汇总表	32

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和使用评估结论，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

海南航空控股股份有限公司拟进行股权收购

所涉及的陕西长安航空旅游有限公司

股东全部权益价值项目

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正确理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受海南航空控股股份有限公司委托，对其拟股权收购涉及的陕西长安航空旅游有限公司（以下简称：长安航旅）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： 委托人海南航空控股股份有限公司。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、被评估单位：陕西长安航空旅游有限公司。

三、评估目的：对长安航旅股东全部权益价值进行资产评估，为海南航空控股股份有限公司拟股权收购提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为长安航旅股东全部权益价值。评估范围为截止 2020 年 9 月 30 日长安航旅申报评估、经审计后的全部资产及负债。

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 2020 年 9 月 30 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2020 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：

采用资产基础法评估，截止评估基准日，长安航旅资产账面值为 279,313.39 万元，

评估值为 292,471.93 万元，增值 13,158.54 万元，增值率为 4.71%；负债账面值为 608.67 万元，评估值为 608.67 万元，无增减值；股东全部权益账面值为 278,704.70 万元，评估值为 291,863.26 万元（大写：人民币贰拾玖亿壹仟捌佰陆拾叁万贰仟陆佰元），增值 13,158.54 万元，增值率为 4.72%。具体评估结果见下表：

资产评估申报汇总表

评估基准日：2020 年 9 月 30 日

被评估单位：陕西长安航空旅游有限公司

金额单位：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 流动资产	75,000.05	75,000.05	-	0.00
2 非流动资产	204,313.34	217,471.88	13,158.54	6.44
3 长期股权投资	204,290.21	217,448.20	13,157.99	6.44
4 固定资产	23.13	23.68	0.55	2.38
5 资产总计	279,313.39	292,471.93	13,158.54	4.71
6 流动负债	608.67	608.67	-	0.00
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	608.67	608.67	-	0.00
9 净资产	278,704.72	291,863.26	13,158.54	4.72

资产评估报告书正文

海南航空控股股份有限公司拟进行股权收购

所涉及的陕西长安航空旅游有限公司

股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

海南航空控股股份有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对其拟股权收购所涉及的陕西长安航空旅游有限公司股东全部权益价值在 2020 年 9 月 30 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）委托人概况

企业名称：海南航空控股股份有限公司（以下简称“委托人”或“海航控股”）

住所：海南省海口市国兴大道 7 号海航大厦

法定代表人：刘位精

注册资本：人民币 12,182,181,790 元

公司类型：股份有限公司（中外合资，上市）

经营范围：国际、国内（含港澳）航空客货邮运输业务；与航空运输相关的服务业务；航空旅游；机上供应品，航空器材，航空地面设备及零配件的生产；候机楼服务和经营；保险兼业代理服务（限人身意外险）。（以上凡涉及行政许可的项目须凭许可证经营）

（二）被评估单位概况

1、被评估单位概况

名称：陕西长安航空旅游有限公司（以下简称：“长安航旅”）

类型：其他有限责任公司

住所：陕西省西咸新区空港新城空港国际商务中心 BDEF 栋 E 区 10302 室

法定代表人：杜小平

注册资本：1000000 万

成立日期：2016年11月16日

营业期限：2016年11月16日至无固定期限

经营范围：旅游、酒店、景区、房地产项目的开发、投资（仅限自有资金）、建设及运营管理；航空运输项目的投资管理；机场投资（仅限自有资金）；投资管理、投资咨询；机场运营管理；能源、交通、新技术、新材料的技术开发；网络信息技术服务、技术咨询；企业管理及咨询。（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、股权变更情况、股东及持股比例

陕西长安航空旅游有限公司原系由陕西长安旅业有限公司认缴陆拾伍亿元和陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司认缴叁拾伍亿元共同出资组建的有限公司，于2016年11月16日取得由西咸新区工商行政管理局空港新城分局核发的注册号为91611101MA6TG5UC4D的《企业法人营业执照》；住所：陕西省西咸新区空港新城空港国际商务中心BDEF栋E区10302室；法定代表人：杜小平。

2016年12月19日陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司将持有的陕西长安航空旅游有限公司35%股权通过协议转让方式转让给陕西省空港民航产业投资有限公司，并于2017年01月05日完成变更登记。变更完成后，陕西中欧发展控股有限公司认缴出资人民币650,000.00万元，占注册资本比例65%；陕西省空港民航产业投资有限公司认缴出资人民币350,000.00万元整，占注册资本比例35%。认缴股权结构如下表：

序号	股东单位	出资份额万元	出资比例%
1	陕西中欧发展控股有限公司	650000.00	65.00%
2	陕西省空港民航产业投资有限公司	350000.00	35.00%
合计		1000000.00	100.00%

截止评估基准日，长安航旅实收资本285,000.00万元，其中：陕西中欧发展控股有限公司实缴出资人民币200,000.00万元，占比70.18%；陕西省空港民航产业投资有限公司实缴出资人民币85,000.00万元，占比29.82%。实缴股权结构如下表：

序号	股东单位	出资份额万元	出资比例%
1	陕西中欧发展控股有限公司	200000.00	70.18%
2	陕西省空港民航产业投资有限公司	85000.00	29.82%
合计		285000.00	100.00%

3、近三年又一期的资产、财务、经营状况

（1）资产负债情况

被评估单位最近三年又一期经审计的资产负债表如下：

金额单位: 元

资 产	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 9 月 30 日
货币资金	886,559.85	3289.29	116,946.17	20,979.64
预付款项		52175.00		
交易性金融资产		1,674,966.00	1,768,730.00	1,410,722.00
应收利息	6,652,693.33			
其他应收款	584,990,208.76	695,622,711.76	552,073,043.81	524,821,057.97
存货				
持有待售资产			223,705,700.00	223,705,700.00
其他流动资产	142,487.04		41,998.96	41,998.96
流动资产合计	592,671,948.98	697,353,142.05	751,203,376.14	750,000,458.57
长期股权投资	2,006,113,653.22	2,139,420,081.35	2,068,902,160.45	2,042,902,056.23
固定资产	262,159.95	385,759.93	297,394.45	231,264.54
非流动资产合计	2,006,375,813.17	2,139,805,841.28	2,069,199,554.90	2,043,133,320.77
资产总计	2,599,047,762.15	2,837,158,983.33	2,820,402,931.04	2,793,133,779.34
应付票据				
应付职工薪酬	2,065,714.55	2,040,292.98	347,269.38	189,156.52
应交税费	610,726.56	54,918.20	149,876.40	149,876.40
其他应付款	258,525.33	3,289,571.52	4,336,222.25	5,747,715.17
流动负债合计	2,934,966.44	5,384,782.70	4,833,368.03	6,086,748.09
负债合计	2,934,966.44	5,384,782.70	4,833,368.03	6,086,748.09
实收资本(或股本)	2,600,000,000.00	2,820,000,000.00	2,850,000,000.00	2,850,000,000.00
其他权益工具				
资本公积				
减: 库存股				
其他综合收益			8,630,636.34	7,272,998.91
未分配利润	-3,887,204.29	11,774,200.63	-43,061,073.33	-70,225,962.34
所有者权益合计	2,596,112,795.71	2,831,774,200.63	2,815,569,563.01	2,787,047,031.25
负债和所有者权益合计	2,599,047,762.15	2,837,158,983.33	2,820,402,931.04	2,793,133,779.34

2) 营业收入与利润情况

被评估单位最近三年又一期经审计的利润表如下:

金额单位: 人民币元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
一、营业收入				
减: 营业成本				
营业税金及附加	1,330,434.43	1,390.60		
销售费用				
管理费用	16,909,907.39	18,880,083.83	10,153,179.50	2,198,780.44
财务费用	-12,298,362.24	-36,713,003.83	3,386.94	118.98
资产减值损失				
加: 公允价值变动收益			93,764.00	-358,008.00
信用减值损失			-10,185.77	
投资收益	6,113,653.22	-1,854,220.06	-43,975,771.24	-24,642,466.79
资产处置收益				
其他收益				
二、营业利润	171,673.64	15,977,309.34	-54,048,759.45	-27,199,374.21

加：营业外收入	0.32	8,330.23		45,362.92
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	3,170.00	356.65	786,514.51	10,883.04
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额	171,673.96	15,985,282.92	-54,835,273.96	-27,164,894.33
减：所得税费用				
四、净利润	171,673.96	15,985,282.92	-54,835,273.96	-27,164,894.33

2017年的财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所审计，并出具了中兴财光华（琼）审会字（2018）第01029号标准无保留意见的审计报告；评估基准日的财务数据经中勤万信会计事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了勤信审字【2020】第2018号标准无保留意见的审计报告

（三）委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位关联单位。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

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

对长安航旅全部股东权益价值进行评估，为海航控股拟股权收购提供价值参考依据。

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旅全部股东权益价值。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围是截止2020年9月30日长安航旅申报评估、经审计后的全部资产及负债。

账面资产类型及金额如下表：

单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	750,000,458.57
2	货币资金	20,979.64
3	交易性金融资产	1,410,722.00
4	其他应收款	524,821,057.97
5	持有待售资产	223,705,700.00
6	其他流动资产	41,998.96
7	二、非流动资产合计	2,043,133,320.77

序号	科目名称	账面价值
8	长期股权投资	2,042,902,056.23
9	固定资产	231,264.54
10	三、资产总计	2,793,133,779.34
11	四、流动负债合计	6,086,748.09
12	应付职工薪酬	189,156.52
13	应交税费	149,876.40
14	其他应付款	5,747,715.17
15	五、负债总计	6,086,748.09
16	六、净资产	2,787,047,031.25

(注：基准日账面价值经中勤万信会计事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了勤信审字【2020】第 2018 号标准无保留意见的审计报告。)

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文件所确定的范围一致。

(三) 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

1、长期投资资产

长期投资资产主要为对长安航空有限责任公司的长期股权投资。截止评估基准日长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值(万元)
1	长安航空有限责任公司	2018年	26.59	204,290.21
合 计				204,290.21

2、设备类资产

设备类账面原值 454,218.11 元，账面净值 231,264.54 元，经过盘点核实均为企业资产。设备采购时间为 2017 年至 2019 年，主要设备电脑、打印机、办公家具、投影机等办公用设备，上述设备分布于公司办公区域内，保养维护较好，均能正常使用。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估，长安航旅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，亦未发现长安航旅评估基准日存在表外资产；

(五) 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(或者评估值)。

本次评估除引用中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的勤信审字【2020】第 2018 号标准无保留意见《审计报告》账面金额外，未引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

四、价值类型

(一) 本次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：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 2020 年 9 月 30 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 2020 年 9 月 30 日。

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

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修订）；
3. （2019 修订）《中华人民共和国证券法》（自 2020 年 3 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国物权法》（主席令 2007 年第 62 号）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（（国务院令第 512 号（2019 年 4 月 23 日修订）））；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令 2007 年第 512 号）；
7. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令 2014 年第 76 号）；
8. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

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. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2018〕35 号）；

4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2018〕36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. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告>的通知》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——企业价值>的通知》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《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）；
10. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》（中评协〔2019〕35号）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知》（中评协〔2019〕39号）。

（三）权属依据

1. 公司章程；
2. 有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

（四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 中国机电产品报价光盘（2019版）；
3. 市场调查及询价资料；
4. 互联网信息资料；
5. 现场勘察、访谈记录；

6. 《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
7. 同花顺iFinD数据资讯等网络查询资料；
8. 长安航旅提供的《资产基础法资产评估申报明细表》及其他资料；
9. 其他取费文件。

（五）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 其他参考资料；

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，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。第三，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。第四，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。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

由于难以收集近期市场交易对比价格，因此，本次评估不具备采用市场法进行资产评估的条件。

（二）收益法

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。收益法适用于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的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

从被评估单位本身来看，该单位主要是以管理及资本运作为主，难以预测未来预期收益，因此本次评估不适用采用收益法。

（三）资产基础法

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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

评估思路及公式如下：

（1）评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定资产及负债。

（2）计算公式：资产及负债 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

（3）各项资产的具体评估方法

①流动资产

A、货币资金：通过核查银行对账单及余额调节表，并对银行存款进行函证，按核实后的帐面值确定评估值。

B、交易性金融资产：通过核查持股证明或者对账单，查询评估基准日收盘价，确定评估值。

C、债权类资产（其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据款项可能收回的数额确定评估值。

D、持有待售金融资产：借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户及相关资料，按核实后的账面值确定评估值。

E、其他流动资产的评估：借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户及相关资料，按核实后的账面值确定评估值。

②长期投资

本次评估的长期投资为长期股权投资，采用先对被投资单位进行整体评估得出净资产的评估值，然后按所持股权比例乘以被投资单位净资产的评估值作为长期投资的评估值。

注：对长期投资单位评估采用了资产基础法和收益法，所使用的评估参数不涉及对控股权可能产生的溢价及流动性对评估结果的影响。即：

长期股权投资（股东部分权益价值）评估值=被投资单位股东全部权益价值×股权比例”

③ 电子设备

电子设备的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

电子设备评估时首先根据被评估单位提供的电子设备评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

A、重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

a、国产设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等），减去可抵扣的增值税确定；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

b、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

a、电子及办公设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

成新率（N）=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

b、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N=[\text{尚可使用年限}/(\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限})]\times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可

使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

④ 负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

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所约定的事项，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；

3、资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议及其他资料。

（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，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（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

本次评估是以企业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

资产基础法具体假设：

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2020 年 9 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

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

1、评估结果

采用资产基础法评估，截止评估基准日，长安航旅资产账面值为 279,313.39 万元，评估值为 292,471.93 万元，增值 13,158.54 万元，增值率为 4.71%；负债账面值为 608.67 万元，评估值为 608.67 万元，无增减值；股东全部权益账面值为 278,704.70 万元，评估

值为 291,863.26 万元（大写：人民币贰拾玖亿壹仟捌佰陆拾叁万贰仟陆佰元），增值 13,158.54 万元，增值率为 4.72%。具体评估结果见下表：

资产评估申报汇总表

评估基准日：2020 年 9 月 30 日

被评估单位：陕西长安航空旅游有限公司

金额单位：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 流动资产	75,000.05	75,000.05	-	0.00
2 非流动资产	204,313.34	217,471.88	13,158.54	6.44
3 长期股权投资	204,290.21	217,448.20	13,157.99	6.44
4 固定资产	23.13	23.68	0.55	2.38
5 资产总计	279,313.39	292,471.93	13,158.54	4.71
6 流动负债	608.67	608.67	-	0.00
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	608.67	608.67	-	0.00
9 净资产	278,704.72	291,863.26	13,158.54	4.72

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

总资产评估增值 13,158.54 万元。主要原因如下：

① 长期股权投资公司中土地使用权资产和账外可辨认的特业人员等资产增值，导致长期股权投资增值。

② 固定资产中设备类评估增值的原因主要是设备类资产折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异，故设备评估产生一定幅度的增值。

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，并应符合企业会计准则的规定。

（五）在评估电子设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

（六）截止评估基准日，长安航旅认缴资本 1,000,000.00 万元，其中陕西中欧发展控股有限公司认缴出资人民币 650,000.00 万元；陕西省空港民航产业投资有限公司认缴出资人民币 350,000.00 亿元。实收资本 285,000.00 万元，其中：陕西中欧发展控股有限公司实缴出资人民币 200,000.00 万元；陕西省空港民航产业投资有限公司实缴出资人民币 85,000.00 万元。

（七）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

（八）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。

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和使用评估结论, 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) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年, 即自 2020 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 11 月 25 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年十一月二十五日