

中国东方航空股份有限公司及下属子公司
拟将客机腹舱承包给
中国货运航空有限公司
所涉及 2018 年 4-12 月腹舱经营业务

资产评估报告

天兴评报字(2018)第 0149 号
(共 1 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年二月八日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	6
一、委托人暨产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ..	6
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	错误!未定义书签。
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告的使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	25

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清单由委托人、产权持有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。

中国东方航空股份有限公司及下属子公司

拟将客机腹舱承包给

中国货运航空有限公司

所涉及 2018 年 4-12 月腹舱经营业务

资产评估报告摘要

天兴评报字（2018）第 0149 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国东方航空股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用腹舱收入=可供吨公里×载运率×每公里收入水平，按照必要的评估程序，对中国东方航空股份有限公司及下属子公司拟将客机腹舱经营业务承包给中国货运航空有限公司而涉及 2018 年 4-12 月客机腹舱经营业务在 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、评估目的：根据中国东方航空集团有限公司纪要【2018】6号及中国东方航空股份有限公司会议纪要【2018-2】，中国东方航空股份有限公司及下属子公司拟将客机腹舱承包给中国货运航空有限公司，需要对东航股份及下属 5 家子公司（即上海航空有限公司、中国东方航空武汉有限责任公司、中国东方航空江苏有限公司、东方航空云南有限公司和中国联合航空有限公司）2018 年 4-12 月客机腹舱经营业务的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中国东方航空股份有限公司及下属 5 家子公司 2018 年 4-12 月客机腹舱经营业务。

三、评估范围：2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日中国东方航空股份有限公司及下属 5 家子公司对应飞机的客机腹舱经营业务收入，2017 年飞机及 2018 年拟新增飞机的具体信息统计表如下所示：

2017 年飞机及 2018 年拟新增飞机信息统计表

单位：架

序号	飞机型号/ 公司	股份	上航	武汉	江苏	云南	中联航	新增 飞机
1	A319	30			6			
2	A320	133			41			15
3	A321	62			12			
4	A330	45	6			3		
5	B737	23	78	30		71	38	37
6	B767		6					
7	B777	20						
合计		313	90	30	59	74	38	52

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017年12月31日。

六、评估方法：参考历史年度的可供吨公里、载运率、每公里收入水平等参数，并考虑企业的经营计划，依据腹舱收入=可供吨公里×载运率×每公里收入水平，预测2018年4-12月的客机腹舱收入。

七、评估结论：

经评估，中国东方航空股份有限公司及下属子公司2018年4-12月腹舱经营业务评估价值合计为273,665.18万元，其中国内腹舱收入为78,385.56万元，国际腹舱收入为184,414.99万元，地区腹舱收入为10,864.63万元，评估汇总情况如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	名称	分类	评估值
1	中国东方航空股份有限公司 客机腹舱2018年4-12月收入	国内	37,828.36
		国际	171,974.62
		地区	7,507.68
		合计	217,310.66
2	上海航空有限公司客机腹舱	国内	14,519.22

序号	名称	分类	评估值
	2018年4-12月收入	国际	2,838.45
		地区	817.20
		合计	18,174.88
3	中国东方航空武汉有限责任公司客机腹舱2018年4-12月收入	国内	6,351.61
		国际	1,706.25
		地区	46.88
		合计	8,104.74
4	中国东方航空江苏有限公司客机腹舱2018年4-12月收入	国内	10,115.70
		国际	1,985.77
		地区	1,694.61
		合计	13,796.08
5	东方航空云南有限公司客机腹舱2018年4-12月收入	国内	6,568.04
		国际	5,909.90
		地区	798.26
		合计	13,276.20
6	中国联合航空有限公司客机腹舱2018年4-12月收入	国内	3,002.63
		合计	3,002.63
客机腹舱2018年4-12月收入汇总		国内	78,385.56
		国际	184,414.99
		地区	10,864.63
		合计	273,665.18

注：分类中的国内系指东航股份及下属子公司飞机在中国大陆境内各机场间的转运对应的腹舱收入；国际系指东航股份及下属子公司飞机在中国大陆机场与国外（除港澳台）机场间转运对应的客机腹舱收入；地区系指东航股份及下属子公司飞机在中国大陆机场与中国香港、澳门及台湾三个地区机场转运对应的客机腹舱收入。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别

关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）在资产评估结果有效使用期内，如果飞机的数量及型号等发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（三）本次评估报告的评估结论不含税，相关税费以实际发生金额为准，在此提请报告使用者注意。

（四）本次评估过程中，客机腹舱收入的相关数据资料均由中国东方航空股份有限公司及下属子公司提供，评估人员通过与中国东方航空股份有限公司及下属子公司沟通并核实客机腹舱各航线的载运率、可供吨公里、单位吨公里收入的方式来确认客机腹舱各航线的收入，委托人及产权持有单位对该等数据资料的真实性、准确性负责。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行客机腹舱经营业务对应的承包经营的价值参考依据，而不能取代交易各方进行客机腹舱经营业务对应的承包经营价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2017年12月31日起，至2018年12月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

（本页以下空白）

中国东方航空股份有限公司及下属子公司

拟将客机腹舱承包给

中国货运航空有限公司

所涉及2018年4-12月腹舱经营业务

资产评估报告

天兴评报字（2018）第0149号

中国东方航空股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用腹舱收入=可供吨公里×载运率×每公里收入水平，按照必要的评估程序，对中国东方航空股份有限公司及下属子公司拟将客机腹舱承包给中国货运航空有限公司而涉及中国东方航空股份有限公司及下属子公司2018年4-12月客机腹舱经营业务在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、委托人暨产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

1. 基本信息

企业名称：中国东方航空股份有限公司（以下简称“东航股份”）

注册地址：上海市浦东新区国际机场机场大道66号

法定代表人：刘绍勇

注册资本：人民币1314017.8860万

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

股票代码：600115

成立日期：1995年4月14日

统一社会信用代码：913100007416029816

营业期限：1995年4月14日至不约定期限

经营范围：国内和经批准的国际、地区航空客、货、邮、行李运输业务及延伸服务；通用航空业务；航空器维修；航空设备制造与维修；国内外航空公司的代理业务；与航空运输有关的其他业务；保险兼业代理服务（意外伤害保险）。电子商务（不涉及第三方平台等增值电信业务）；空中超市（涉及许可证配额及专项许可的商品除外）；商品的批发，零售（涉及国家限制及许可证的除外）。

【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.委估资产——客机腹舱概况

中国东方航空股份有限公司委估资产为客机腹舱经营业务，委估资产的概况如下：

截至2017年12月31日，中国东方航空股份有限公司的飞机A319、A320、A321、A330、B737及B777共计313架，其历史年度2014年-2017年客机腹舱收入统计如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	分类	2014年1-12月	2015年1-12月	2016年1-12月	2017年1-12月
客机腹舱收入	国内	523,410,030.32	529,901,216.77	508,894,483.65	496,697,113.09
	国际	1,204,607,864.54	1,383,655,856.27	1,657,223,663.15	2,096,843,818.80
	地区	82,440,723.94	69,272,985.82	67,939,805.04	100,092,998.23
	合计	1,810,458,618.80	1,982,830,058.86	2,234,057,951.84	2,693,633,930.12

（二）产权持有单位概况

1、产权持有单位一

①基本信息

企业名称：上海航空有限公司

注册地址：上海市长宁区空港三路92号6号楼二至六楼

法定代表人：唐兵

注册资本：人民币 50000.0000 万元整

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

成立日期：2010年3月26日

营业期限：2010年3月26日至2040年3月25日

统一社会信用代码：91310000552935955M

经营范围：国内（含港澳台）、国际航空客货运输业务。

【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委估资产——客机腹舱概况

上海航空有限公司委估资产为客机腹舱经营业务，委估资产的概况如下：

截至2017年12月31日，上海航空有限公司的飞机A330、B737及B767共计90架，其历史年度2014年-2017年客机腹舱收入统计如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	分类	2014年1-12月	2015年1-12月	2016年1-12月	2017年1-12月
客机腹舱收入	国内	177,774,675.39	171,076,751.83	191,882,625.14	179,308,816.30
	国际	33,263,900.76	34,532,393.49	31,652,758.82	36,236,050.39
	地区	3,875,236.89	2,412,367.62	3,853,881.11	9,577,882.15
	合计	214,913,813.04	208,021,512.94	227,389,265.07	225,122,748.84

2、产权持有单位二

①基本信息

企业名称：中国东方航空武汉有限责任公司

注册地址：黄浦区盘龙城经济开发区巨龙大道188号

法人代表：吴永良

注册资本：175000 万元人民币

实收资本：175000 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2002年08月16日

营业期限：2002年08月16日至2032年08月16日

企业法人营业执照注册号：91420116741414964L

经营范围：国内（含港澳台）航空客货运输业务，国际航空客货运输业务（许可项目经营期限与许可证核定的期限一致）；航空公司间的代理业务，航空器维修业务；广告发布；房地产开发；宾馆服务，餐饮服务；进出口贸易（不含国家禁止或限制进出口货物或技术）。

【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委估资产——客机腹舱概况

中国东方航空武汉有限责任公司委估资产为客机腹舱经营业务，委估资产的概况如下：

截至2017年12月31日，中国东方航空武汉有限责任公司的飞机B737共计30架，其历史年度2014年-2017年客机腹舱收入统计如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	分类	2014年1-12月	2015年1-12月	2016年1-12月	2017年1-12月
客机腹舱收入	国内	48,782,429.08	55,341,840.34	65,504,627.46	71,458,956.04
	国际	8,896,020.98	11,385,082.14	13,323,874.31	18,283,863.73
	地区	436,482.66	489,063.94	425,824.02	506,508.75
	合计	58,114,932.72	67,215,986.42	79,254,325.79	90,249,328.52

3、产权持有单位三

①基本信息

企业名称：中国东方航空江苏有限公司

注册地址：南京市禄口国际机场

法人代表：胡际东

注册资本：200000 万元人民币

实收资本：200000 万元人民币

企业类型：有限责任公司

成立时间：1993 年 04 月 07 日

营业期限：1993 年 04 月 07 日至不约定期限

企业法人营业执照注册号：913200001347686649

经营范围：国内（含港澳台）、国际航空客货运输业务，航空运输地面服务，航空公司之间代理业务。

【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委估资产——客机腹舱概况

中国东方航空江苏有限公司委估资产为客机腹舱经营业务，委估资产的概况如下：

截至 2017 年 12 月 31 日，中国东方航空江苏有限公司的飞机 A319、A320 及 A321 共计 59 架，其历史年度 2014 年-2017 年客机腹舱收入统计如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	分类	2014 年 1-12 月	2015 年 1-12 月	2016 年 1-12 月	2017 年 1-12 月
客机腹舱收入	国内	121,032,796.59	118,809,631.28	126,866,285.28	123,254,027.99
	国际	31,982,858.43	19,677,472.93	13,509,721.90	16,968,380.31
	地区	12,824,237.67	10,498,394.17	10,528,552.14	16,441,116.20
	合计	165,839,892.69	148,985,498.38	150,904,559.32	156,663,524.50

4、产权持有单位四

①基本信息

企业名称：东方航空云南有限公司

注册地址：云南省昆明市官渡区巫家坝机场

法人代表：李养民

注册资本：366154.000000 万人民币

实收资本：366154.000000 万人民币

企业类型：有限责任公司(国有控股)

成立时间：2010年07月27日

营业期限：2010年07月27日至不约定期限

企业法人营业执照注册号：91530000557795365J

经营范围：国内（含港澳台）、国际航空客货运输业务及相关服务业务；国内外航空公司的代理业务；与航空运输有关的其他业务。（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委估资产——客机腹舱概况

东方航空云南有限公司委估资产为客机腹舱经营业务，委估资产的概况如下：

截至2017年12月31日，东方航空云南有限公司的飞机A330及B737共计74架，其历史年度2014年-2017年客机腹舱收入统计如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	分类	2014年1-12月	2015年1-12月	2016年1-12月	2017年1-12月
客机腹舱收入	国内	119,797,417.75	107,355,958.36	93,517,285.35	80,468,870.91
	国际	71,056,311.37	46,031,362.51	43,224,747.93	59,290,814.67
	地区	1,746,398.04	5,073,091.38	8,475,585.62	8,000,255.54
	合计	192,600,127.16	158,460,412.25	145,217,618.90	147,759,941.12

5、产权持有单位五

①基本信息

企业名称：中国联合航空有限公司

注册地址：北京市丰台区警备东路6号西区一号院

法人代表：唐兵

注册资本：132000 万元

实收资本：132000 万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：1984 年 09 月 21 日

营业期限：1984 年 09 月 21 日至长期

企业法人营业执照注册号：91110000100002345W

经营范围：国内（含港澳台）航空客货运输业务；至周边国家的国际航空客货运输业务；航空公司间的代理业务；与航空运输业务相关的服务业务；预包装食品销售，含冷藏冷冻食品；旅游纪念品、航空服务用品的零售；利用自有媒介承办国内外广告并代理分支机构的广告业务；票务服务；仓储服务；企业管理咨询；投资管理、资产管理；设计、制作、代理发布广告；销售工艺品、化妆品、卫生用品、服装鞋包、文化用品、计算机、软件及辅助设备、电子产品、家用电器、首饰；汽车租赁（不含九座以上客车）。（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。

②委估资产——客机腹舱概况

中国联合航空有限公司委估资产为客机腹舱经营业务，委估资产的概况如下：

截至 2017 年 12 月 31 日，中国联合航空有限公司的飞机 B737 共计 38 架，其历史年度 2014 年-2017 年客机腹舱收入统计如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	分类	2014 年 1-12 月	2015 年 1-12 月	2016 年 1-12 月	2017 年 1-12 月
客机腹舱收入	国内	37,263,683.43	39,728,533.55	34,312,978.77	35,921,566.27
	合计	37,263,683.43	39,728,533.55	34,312,978.77	35,921,566.27

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和产权持有单位的关系

委托人暨产权持有单位，即中国东方航空股份有限公司，产权持有单位上海航空有限公司、中国东方航空武汉有限责任公司、中国东方航空江苏有限公司、东方航空云南有限公司和中国联合航空有限公司均为委托人的下属子公司。

二、评估目的

根据中国东方航空集团有限公司纪要【2018】6号及中国东方航空股份有限公司会议纪要【2018-2】，中国东方航空股份有限公司及下属子公司拟将客机腹舱承包给中国货运航空有限公司，需要对东航股份及下属 5 家子公司（即上海航空有限公司、中国东方航空武汉有限责任公司、中国东方航空江苏有限公司、东方航空云南有限公司和中国联合航空有限公司）2018年4-12月客机腹舱经营业务的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为中国东方航空股份有限公司及下属 5 家子公司 2018年4-12月客机腹舱经营业务。

（二）评估范围

评估范围为 2018年4月1日至 2018年12月31日中国东方航空股份有限公司及下属 5 家子公司对应飞机的客机腹舱经营业务收入，2017年飞机及 2018年拟新增飞机的具体信息统计表如下所示：

2017年飞机及 2018年拟新增飞机信息统计表

单位：架

序号	飞机型号/ 公司	股份	上航	武汉	江苏	云南	中联航	2018 新增 飞机
1	A319	30			6			
2	A320	133			41			15
3	A321	62			12			
4	A330	45	6			3		
5	B737	23	78	30		71	38	37

序号	飞机型号/ 公司	股份	上航	武汉	江苏	云南	中联航	2018 新增 飞机
6	B767		6					
7	B777	20						
合计		313	90	30	59	74	38	52

委托人暨产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告所称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。

五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

- 1.中国东方航空集团有限公司纪要【2018】6号；
- 2.中国东方航空股份有限公司会议纪要【2018-2】；
- 3.资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
9. 《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）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
20. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 有关协议、合同等资料；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 委托人及产权持有单位提供的历史经营资料；
2. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
3. 企业提供的 2018 年度飞机经营计划等资料；
4. 评估人员现场情况记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。
6. 委托人及产权持有单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
7. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

根据本次评估目的，依据委估资产的特点、实际情况及评估师所能收集到的信息资料，主要预测思路如下：

因委估资产为中国东方航空股份有限公司及下属子公司客机腹舱经营业务，

主要通过预测客机腹舱的收入确定客机腹舱经营业务的市场价值，其中客机腹舱指东航及其下属子公司所运营的所有客机在优先承运旅客行李后的空余腹舱舱位。

在客机腹舱收入预测中，主要根据中国东方航空股份有限公司及下属子公司提供的客机腹舱经营业务 2014 年至 2017 年历史数据，采用时间序列法对历史数据进行分析，即将历史数据按照 2014 年至 2017 年客机腹舱收入对应的各航线划分为常规航线、2015 年新增航线、2016 年新增航线、2017 年新增航线及 2017 年取消航线五类，2018 年 4-12 月的航线按照五大类航线进行预测，再根据腹舱收入=可供吨公里×载运率×每公里收入水平，即腹舱收入的公式分别对各类型航线的可供吨公里、载运率及每公里收入水平进行预测，结合考虑企业的经营计划（2018 年的飞机新增投入），最终测算出 2018 年 4-12 月腹舱收入。

其中时间序列法，依赖于被预测量的历史观测数据，通过序列分析，找出其顺序变化规律。使用时间序列法预测的假设条件是：

假设事物发展过程没有跳跃式变化，一般属于渐进变化；

假设事物的发展因素也决定事物未来的发展，其他条件不变或变化不大。也就是说，假定根据过去资料建立的趋势外推模型能适合未来，即未来和过去的规律一样。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按委托人及产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2018 年 1 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人

就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点,有针对性地布置资料申报及提供的参数范围。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点,制定评估实施计划,确定评估人员,组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场行情、经营数据等。

该阶段工作时间为 2018 年 1 月 2 日—1 月 5 日。

2.现场清查阶段

收集相关单位 2014 年至 2017 年的客机腹舱经营数据资料,对其进行分析测算;通过各单位的实际运行情况、腹舱收入历史完成情况及未来发展趋势,为 2018 年 4-12 月客机腹舱收入预测作准备。

通过收集相关信息,对中国东方航空股份有限公司客机腹舱业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2018 年 1 月 6 日—1 月 26 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划,结合实际情况确定的作价原则及估值模型,明确评估参数和价格标准后,参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场情况以及所进行的必要的市场调查和测算,确定委托评估资产的评估结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。

评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2018 年 1 月 27 日—2018 年 2 月 8 日。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 持续经营假设：本次委估资产依附于企业的经营情况存在，故将企业作为评估对象的依附作出评估假定。即委估资产依附的企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力，保证委估资产的可实现性。

（二）收入预测的相关假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设公司的经营者是负责的,且公司管理层有能力担当其职务。
3. 除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。
4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与现时方向保持一致。
5. 有关利率、汇率、赋税基准及税率,政策性征收费用等不发生重大变化。
6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
7. 假设评估基准日后中国东方航空股份有限公司及下属子公司的客机腹舱保持目前的市场竞争态势。
8. 假设中国东方航空股份有限公司及下属子公司的飞机型号、数量及航线信息保持在 2017 年的水平上,并按规划新增 52 架飞机。

十、评估结论

经评估,中国东方航空股份有限公司及下属子公司 2018 年 4-12 月腹舱经营业务评估价值合计为 273,665.18 万元,其中国内腹舱收入为 78,385.56 万元,国际腹舱收入为 184,414.99 万元,地区腹舱收入为 10,864.63 万元,评估汇总情况如下:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

序号	名称	分类	评估值
1	中国东方航空股份有限公司 客机腹舱 2018 年 4-12 月收入	国内	37,828.36
		国际	171,974.62
		地区	7,507.68
		合计	217,310.66
2	上海航空有限公司客机腹舱 2018 年 4-12 月收入	国内	14,519.22
		国际	2,838.45
		地区	817.20
		合计	18,174.88
3	中国东方航空武汉有限责任 公司客机腹舱 2018 年 4-12	国内	6,351.61
		国际	1,706.25

序号	名称	分类	评估值
	月收入	地区	46.88
		合计	8,104.74
4	中国东方航空江苏有限公司 客机腹舱 2018 年 4-12 月收 入	国内	10,115.70
		国际	1,985.77
		地区	1,694.61
		合计	13,796.08
5	东方航空云南有限公司客机 腹舱 2018 年 4-12 月收入	国内	6,568.04
		国际	5,909.90
		地区	798.26
		合计	13,276.20
6	中国联合航空有限公司客机 腹舱 2018 年 4-12 月收入	国内	3,002.63
		合计	3,002.63
客机腹舱 2018 年 4-12 月收入汇总		国内	78,385.56
		国际	184,414.99
		地区	10,864.63
		合计	273,665.18

注：分类中的国内系指东航股份及下属子公司飞机在中国大陆境内各机场间的转运对应的腹舱收入；国际系指东航股份及下属子公司飞机在中国大陆机场与国外（除港澳台）机场间转运对应的客机腹舱收入；地区系指东航股份及下属子公司飞机在中国大陆机场与中国香港、澳门及台湾三个地区机场转运对应的客机腹舱收入。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）在资产评估结果有效使用期内，如果飞机的数量发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(三) 本次评估报告的评估结论不含税, 相关税费以实际发生金额为准, 在此提请报告使用者注意。

(四) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响:

本次评估过程中, 客机腹舱收入的相关数据资料均由中国东方航空股份有限公司及下属子公司提供, 评估人员通过与中国东方航空股份有限公司及下属子公司沟通并核实客机腹舱各航线的载运率、可供吨公里、单位吨公里收入的方式来确认客机腹舱各航线的收入, 委托人及产权持有单位对该等数据资料的真实性、准确性负责。

(五) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项:

自评估基准日至评估报告出具日, 不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查, 备案后方可正式使用;

(六) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 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除外;

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 资产

评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 2 月 8 日。

（本页以下空白）

(本页无正文)



资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：孙建民

资产评估师：赵任任



资产评估师：汪仁华



二〇一八年二月八日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、委托人和产权持有单位法人营业执照副本（复印件）
- 三、委托人和产权持有单位承诺函
- 四、签字资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 六、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 七、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估委托合同（复印件）

中国东方航空股份有限公司会议纪要

2018-2

签发：马须伦

中国东方航空股份有限公司 2018年第2次总经理办公会纪要

2018年1月22日上午，公司党委副书记、副总经理李养民受总经理马须伦委托，在O号楼三楼会议室主持召开2018年第2次总经理办公会，现将有关情况纪要如下：

四、关于公司客机腹舱承包经营方案的议案

会议听取了财会部总经理吴志伟的有关汇报。为进一步推进东航物流混改工作进程，加快实现民航强国战略，东航物流于2017年四季度启动第三步“改制上市”准备工作。为解决改制上市面临的同业竞争问题，在集团公司统一领导和组织下，公司和东航物流就客机腹舱经营问题进行了多轮讨论和协商，并经与证监会沟通确认，拟定了客机腹舱业务经营方案，由目前的委托经营完善为承包经营。会上还对项目背景、承包经营整体方案、交割与交接、中介机构、关联交易、后续需要推动的相关工作、相关建议作了详细说明。

经研究，会议原则同意该议案，并提出以下要求：

- 1.按既定时间节点抓紧推进方案的落实；
- 2.进一步商讨确定方案中涉及的相关数额；
- 3.抓紧完成相关评估报告；
- 4.加强与各投资公司的沟通，形成专题报告。

五、关于客机腹舱货运人员划转安置方案及相关问题的议案

会议听取了人力部总经理林毅的有关汇报。为解决公司与东航物流之间存在货运业务同业竞争的问题，确保东航物流符合上市要求，东航物流计划对客机腹舱业务进行承包经营，并对双方现有客机腹舱货运业务进行分割转移，对涉及的客机腹舱货运人员进行划转安置。为确保所涉及的人员平稳、有序划转，经研究，拟定客机腹舱货运业务人员划转安置方案。会上还对背景介绍、方案原则、业务划分及人员划转范围、实施办法、工作进度计划等作了详细说明。

经研究，会议同意该议案，并要求做好方案的宣贯，确保员工队伍的稳定。

中国东方航空集团有限公司纪要

〔2018〕6号

签发人：马须伦

2018年第二次总经理办公会议纪要

2018年第二次东航集团总经理办公会议于1月22日上午在东航零号楼三楼会议室召开。党组书记、副总经理李养民受马须伦总经理委托主持会议，会议研究了以下两项议题。

- （一）关于中国东方航空股份有限公司注册新一期DFI议题；
- （二）关于中国东方航空股份有限公司客机腹舱承包经营方案议题；

经过认真研究，会议形成如下决议：

（一）会议同意中国东方航空股份有限公司注册新一期DFI，按程序提交中国东方航空股份有限公司董事会审议。

（二）会议同意中国东方航空股份有限公司客机腹舱承包经营方案，会议要求，按既定时间节点抓紧推进方案的落实；进一步商讨明确方案涉及的相关数额；抓紧完成评估报告；加强各投资公司之间有效沟通，形成专题报告；确保程序合规有效。

委托人暨产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因中国东方航空股份有限公司及下属子公司拟将客机腹舱经营业务承包给中国货运航空有限公司的需要，中国东方航空股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的中国东方航空股份有限公司及下属子公司（即上海航空有限公司、中国东方航空武汉有限责任公司、中国东方航空江苏有限公司、东方航空云南有限公司和中国联合航空有限公司）的 2018 年 4-12 月客机腹舱经营业务价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
5. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
6. 不干预评估工作；
7. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人暨产权持有单位：中国东方航空股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日



产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因中国东方航空股份有限公司及下属子公司拟将客机腹舱经营业务承包给中国货运航空有限公司的需要，中国东方航空股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的上海航空有限公司 2018 年 4-12 月客机腹舱经营业务的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。



产权持有单位：上海航空有限公司

法定代表人或授权代表：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "吴小波".

日期： 年 月 日

产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因中国东方航空股份有限公司及下属子公司拟将客机腹舱经营业务承包给中国货运航空有限公司的需要，中国东方航空股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的中国东方航空武汉有限责任公司 2018 年 4-12 月客机腹舱经营业务的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

产权持有单位：中国东方航空武汉有限责任公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日



产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因中国东方航空股份有限公司及下属子公司拟将客机腹舱经营业务承包给中国货运航空有限公司的需要，中国东方航空股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的东方航空云南有限公司 2018 年 4-12 月客机腹舱经营业务的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

产权持有单位：东方航空云南有限公司

法定代表人或授权代表：



日期： 年 月 日

产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因中国东方航空股份有限公司及下属子公司拟将客机腹舱经营业务承包给中国货运航空有限公司的需要，中国东方航空股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的中国东方航空江苏有限公司 2018 年 4-12 月客机腹舱经营业务的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。



产权持有单位：中国东方航空江苏有限公司

法定代表人或授权代表：田敬文

日期： 年 月 日

产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因中国东方航空股份有限公司及下属子公司拟将客机腹舱经营业务承包给中国货运航空有限公司的需要，中国东方航空股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的中国联合航空有限公司 2018 年 4-12 月客机腹舱经营业务的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。



产权持有单位：中国联合航空有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日

资产评估师承诺函

中国东方航空股份有限公司：

受贵单位委托，我们对中国东方航空股份有限公司及下属子公司拟将客机腹舱经营业务承包给中国货运航空有限公司的经济行为所涉及的中国东方航空股份有限公司及下属子公司（即上海航空有限公司、中国东方航空武汉有限责任公司、中国东方航空江苏有限公司、东方航空云南有限公司和中国联合航空有限公司）的 2018 年 4-12 月客机腹舱经营业务价值，以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2018 年 2 月 8 日