

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海华瑞融资租赁有限公司拟进行股权变更  
涉及的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2018〕1-16号

（共二册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年五月九日

## 目 录

资产评估师声明.....	2
资产评估报告·摘要 .....	4
资产评估报告·正文.....	6
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	6
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	15
九、评估假设 .....	23
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	25
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	28
十三、资产评估报告日 .....	28
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日审计报告 .....	29
二、委托人和被评估单位法人营业执照 .....	71
三、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	72
四、委托人和被评估单位的承诺函 .....	87
五、资产评估师承诺函 .....	88
六、资产评估机构备案文件 .....	89
七、资产评估机构法人营业执照 .....	90
八、签字资产评估师职业资格证书登记卡 .....	91
资产基础法评估结果汇总表及明细表 .....	94

## 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、华瑞租赁公司下属 SPV 公司的实物资产为 14 架客运飞机，目前经营租赁给上海吉祥航空股份有限公司和九元航空有限公司使用。考虑租赁飞机实际运营流转状况，对租赁飞机进行现场勘察受客观条件限制，本次评估未能对该飞机资产进行现场勘查。评估人员根据华瑞租赁公司提供的飞机飞行数据、检修保养记录等档案资料了解飞机的运营状态和维护保养状况。

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的除租赁飞机外的其他资产进行了现场调查；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。

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关注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。

# 上海华瑞融资租赁有限公司拟进行股权变更 涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕1-16号

## 摘 要

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，应当认真阅读评估报告正文。

### 一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和被评估单位均为上海华瑞融资租赁有限公司（以下简称“华瑞租赁公司”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为上海爱建集团股份有限公司、上海吉祥航空股份有限公司、上海吉祥航空香港有限公司和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

### 二、评估目的

上海爱建集团股份有限公司拟收购上海吉祥航空股份有限公司、上海吉祥航空香港有限公司持有的华瑞租赁公司的股权，为此需要对华瑞租赁公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供华瑞租赁公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的华瑞租赁公司的股东全部权益。

评估范围为华瑞租赁公司申报的并经过立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2017年12月31日华瑞租赁公司全部资产及相关负债。按照华瑞租赁公司提供的2017年12月31日经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值（母公司报表口径）分别为1,227,197,621.40元、5,846,115.15元和1,221,351,506.25元。

#### **四、价值类型**

本次评估的价值类型为市场价值。

#### **五、评估基准日**

评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

#### **六、评估方法**

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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

#### **七、评估结论**

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法评估结论作为华瑞租赁公司股东全部权益的评估值，华瑞租赁公司股东全部权益的评估价值为 1,518,695,660.71 元（大写为人民币壹拾伍亿壹仟捌佰陆拾玖万伍仟陆佰陆拾元柒角壹分），与账面价值 1,221,351,506.25 元（母公司报表口径）相比，评估增值 297,344,154.46 元，增值率为 24.35%。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论仅对华瑞租赁公司拟进行股权变更之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 上海华瑞融资租赁有限公司拟进行股权变更 涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕1-16号

上海华瑞融资租赁有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权变更涉及的股东全部权益在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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

### （一）委托人暨被评估单位概况

#### 一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：上海华瑞融资租赁有限公司（以下简称“华瑞租赁公司”）
2. 住所：中国（上海）自由贸易试验区正定路530号A5库区集中辅助区三层318室
3. 法定代表人：王均金
4. 注册资本：120,000万元人民币
5. 公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）
6. 统一社会信用代码：91310000310592873Y
7. 发照机关：上海自贸区市场监督管理局
8. 经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保；从事与主营业务相关的商业保理业务。【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】

#### 二）企业历史沿革

##### 1. 公司成立时情况

华瑞租赁公司成立于2014年8月15日，初始注册资本17,000万元，成立时股

东和出资情况如下：上海吉祥航空股份有限公司出资 12,750 万元(占注册资本的 75%)，宝创控股集团有限公司出资 4,250 万元(占注册资本的 25%)。

2015 年 10 月，根据公司股东决议，宝创控股集团有限公司将持有的华瑞租赁公司 25%股权转让给上海吉祥航空香港有限公司。

2015 年 12 月，根据公司股东会决议，华瑞租赁公司注册资本增加人民币 38,000 万元，其中：上海吉祥航空股份有限公司新增出资人民币 28,500 万元，上海吉祥航空香港有限公司新增出资人民币 9,500 万元。

2016 年 12 月，根据公司股东会决议，华瑞租赁公司注册资本增加人民币 65,000 万元，其中：上海吉祥航空股份有限公司新增出资人民币 48,750 万元，上海吉祥航空香港有限公司新增出资人民币 16,250 万元。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，华瑞租赁公司的注册资本为 120,000 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
上海吉祥航空股份有限公司	90,000.00	75%
上海吉祥航空香港有限公司	30,000.00	25%
<b>合计</b>	<b>120,000.00</b>	<b>100%</b>

三) 被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

1. 母公司报表口径：

单位：人民币元

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	基准日
资产	453,527,799.98	1,302,624,088.74	1,227,197,621.40
负债	1,826,461.34	292,818,876.08	5,846,115.15
股东权益	451,701,338.64	1,009,805,212.66	1,221,351,506.25
项目名称	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	3,586,111.11	34,808,118.41	29,226,349.49
营业成本	18,888.89	4,916,564.22	1,637,414.53
利润总额	-3,298,661.36	16,538,928.71	15,898,445.14
净利润	-3,298,661.36	13,103,874.02	11,673,160.80

2. 合并报表口径

单位：人民币元

项目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	基准日
资产	994,538,167.21	3,324,360,384.68	5,323,334,316.66
负债	542,865,187.40	2,299,119,636.35	4,026,752,689.74
股东权益	451,672,979.81	1,025,240,748.33	1,296,581,626.92
项目名称	2015年	2016年	2017年
营业收入	9,217,937.34	221,585,642.60	515,991,188.97
营业成本	5,366,710.87	165,326,673.34	408,103,872.99
利润总额	-3,324,856.57	37,797,400.93	95,660,596.73
净利润	-3,327,020.19	28,567,768.52	71,340,878.59

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

华瑞租赁公司下设本部和上海华瑞沪一飞机租赁有限公司、上海华瑞沪二飞机租赁有限公司等44家全资子公司，企业合并会计报表由上述核算单位的报表汇总并经合并抵销得出。

序号	被投资单位名称	与母公司关系	所处地区
1	上海华瑞沪一飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
2	上海华瑞沪二飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
3	上海华瑞沪三飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
4	上海华瑞沪四飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
5	上海华瑞沪五飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
6	上海华瑞沪六飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
7	上海华瑞沪七飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
8	上海华瑞沪八飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
9	上海华瑞沪九飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
10	上海华瑞沪十飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
11	上海华瑞沪十一飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
12	上海华瑞沪十二飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
13	上海华瑞沪十三飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
14	上海华瑞沪十四飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
15	上海华瑞沪十五飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
16	上海华瑞沪十六飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
17	上海华瑞沪十七飞机租赁有限公司	全资子公司	上海

序号	被投资单位名称	与母公司关系	所处地区
18	上海华瑞沪十八飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
19	上海华瑞沪十九飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
20	上海华瑞沪二十飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
21	上海华瑞沪二十一飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
22	上海华瑞沪二十二飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
23	上海华瑞沪二十三飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
24	上海华瑞沪二十四飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
25	上海华瑞沪二十五飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
26	上海华瑞沪二十六飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
27	上海华瑞沪二十七飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
28	上海华瑞沪二十八飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
29	上海华瑞沪二十九飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
30	上海华瑞沪三十飞机租赁有限公司	全资子公司	上海
31	天津元瑞一融资租赁有限公司	全资子公司	天津
32	天津元瑞二融资租赁有限公司	全资子公司	天津
33	天津元瑞三融资租赁有限公司	全资子公司	天津
34	天津元瑞四融资租赁有限公司	全资子公司	天津
35	天津元瑞五融资租赁有限公司	全资子公司	天津
36	天津祥瑞一融资租赁有限公司	全资子公司	天津
37	天津祥瑞二融资租赁有限公司	全资子公司	天津
38	天津祥瑞三融资租赁有限公司	全资子公司	天津
39	天津祥瑞四融资租赁有限公司	全资子公司	天津
40	天津祥瑞五融资租赁有限公司	全资子公司	天津
41	舟山祥瑞一融资租赁有限公司	全资子公司	浙江舟山
42	舟山祥瑞二融资租赁有限公司	全资子公司	浙江舟山
43	舟山祥瑞三融资租赁有限公司	全资子公司	浙江舟山
44	舟山祥瑞四融资租赁有限公司	全资子公司	浙江舟山

上述子公司系华瑞租赁公司为开展租赁业务而设立的特殊目的公司（SPV，Special Purpose Vehicle），分别注册于中国（上海）自由贸易试验区、天津东疆保税港区和舟山港综合保税区。

#### 四) 被评估单位经营情况

华瑞租赁公司成立于2014年8月，系上海吉祥航空股份有限公司控股的中外合

资企业，是均瑶集团开展多元化金融服务的重要平台。

华瑞租赁主营业务为飞机经营租赁业务、融资租赁业务，截至 2017 年 12 月 31 日已与吉祥航空开展 9 架飞机的经营租赁业务、4 架飞机的融资租赁业务，与九元航空开展 5 架飞机的经营租赁业务。

### （三）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为上海爱建集团股份有限公司、上海吉祥航空股份有限公司、上海吉祥航空香港有限公司和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、评估目的

上海爱建集团股份有限公司拟收购上海吉祥航空股份有限公司、上海吉祥航空香港有限公司持有的华瑞租赁公司的股权，为此需要对华瑞租赁公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供华瑞租赁公司股东全部权益价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的华瑞租赁公司的股东全部权益。

评估范围为华瑞租赁公司申报的并经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 12 月 31 日华瑞租赁公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照华瑞租赁公司提供的业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2017 年 12 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值（母公司报表口径）分别为 1,227,197,621.40 元、5,846,115.15 元和 1,221,351,506.25 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		1,088,456,936.96
二、非流动资产		138,740,684.44
其中：长期股权投资		49,850,000.00
固定资产	431,411.91	226,024.24

长期待摊费用		560,990.89
其他非流动资产		20,060,000.00
<b>资产总计</b>		<b>1,227,197,621.40</b>
三、流动负债		5,846,115.15
四、非流动负债		0.00
<b>负债合计</b>		<b>5,846,115.15</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>1,221,351,506.25</b>

1. 长期股权投资

长期股权投资账面价值 49,850,000.00 元，其中账面余额 49,850,000.00 元，  
 减值准备 0.00 元，系对 44 家全资子公司的股权投资，基本情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	上海华瑞沪一飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
2	上海华瑞沪二飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
3	上海华瑞沪三飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
4	上海华瑞沪四飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
5	上海华瑞沪五飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
6	上海华瑞沪六飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	48,050,000.00	0.00	48,050,000.00
7	上海华瑞沪七飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
8	上海华瑞沪八飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
9	上海华瑞沪九飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
10	上海华瑞沪十飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
11	上海华瑞沪十一飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
12	上海华瑞沪十二飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
13	上海华瑞沪十三飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	0.00	0.00	0.00
14	上海华瑞沪十四飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	0.00	0.00	0.00
15	上海华瑞沪十五飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	0.00	0.00	0.00
16	上海华瑞沪十六飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	0.00	0.00	0.00
17	上海华瑞沪十七飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
18	上海华瑞沪十八飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
19	上海华瑞沪十九飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
20	上海华瑞沪二十飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	0.00	0.00	0.00
21	上海华瑞沪二十一飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
22	上海华瑞沪二十二飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面余额	减值准备	账面价值
23	上海华瑞沪二十三飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
24	上海华瑞沪二十四飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
25	上海华瑞沪二十五飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	0.00	0.00	0.00
26	上海华瑞沪二十六飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	0.00	0.00	0.00
27	上海华瑞沪二十七飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
28	上海华瑞沪二十八飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
29	上海华瑞沪二十九飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	0.00	0.00	0.00
30	上海华瑞沪三十飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	0.00	0.00	0.00
31	天津元瑞一融资租赁有限公司	2015.6	100.00%	100,000.00	0.00	100,000.00
32	天津元瑞二融资租赁有限公司	2015.6	100.00%	0.00	0.00	0.00
33	天津元瑞三融资租赁有限公司	2015.6	100.00%	0.00	0.00	0.00
34	天津元瑞四融资租赁有限公司	2015.6	100.00%	100,000.00	0.00	100,000.00
35	天津元瑞五融资租赁有限公司	2015.6	100.00%	100,000.00	0.00	100,000.00
36	天津祥瑞一融资租赁有限公司	2015.6	100.00%	100,000.00	0.00	100,000.00
37	天津祥瑞二融资租赁有限公司	2015.6	100.00%	100,000.00	0.00	100,000.00
38	天津祥瑞三融资租赁有限公司	2015.6	100.00%	100,000.00	0.00	100,000.00
39	天津祥瑞四融资租赁有限公司	2015.6	100.00%	100,000.00	0.00	100,000.00
40	天津祥瑞五融资租赁有限公司	2015.6	100.00%	0.00	0.00	0.00
41	舟山祥瑞一融资租赁有限公司	2016.10	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
42	舟山祥瑞二融资租赁有限公司	2016.10	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
43	舟山祥瑞三融资租赁有限公司	2016.10	100.00%	0.00	0.00	0.00
44	舟山祥瑞四融资租赁有限公司	2016.10	100.00%	0.00	0.00	0.00

上述子公司系华瑞租赁公司为开展飞机租赁业务而设立的 SPV 公司，分别注册于中国（上海）自由贸易试验区、天津东疆保税港区和舟山港综合保税区。

## 2. 固定资产

设备类固定资产共计 135 台，合计账面原值 431,411.91 元，账面净值 226,024.24 元。委估设备均为笔记本电脑、打印机、办公家具等电子、办公设备，分布于华瑞租赁公司位于上海市徐汇区肇嘉浜路 789 号均瑶国际广场 3 楼、20 楼的办公经营场所内。

## 3. 截至评估基准日，华瑞租赁公司账内外无无形资产。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本次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

委托人确定本次评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

#### 六、评估依据

##### （一）法律法规依据

1. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

##### （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔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. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

##### （四）权属依据

1. 华瑞租赁公司提供的《企业法人营业执照》、公司章程；

2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;

3. 飞机的民用航空器国籍登记证、适航证、电台执照、海关报关单、发票等权属证明;

4. 其他产权证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表;

2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关会计报表;

3. 财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号基本建设项目建设成本管理的规定;

4. 有关飞机的原始资料、业务合同等;主要设备的购货合同、发票、付款凭证;有关飞机的近期检测、飞行数据、保养报告;向飞机经营公司或其代理商及网上了解的询价记录。

5. 《海关关税税则》、《关于调整进口飞机有关增值税政策的通知》及国家关于调整进口设备税收政策的有关规定;

6. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》等评估参数取值参考资料;

7. 财政部财税[2008]170 号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》;国务院令 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》;财政部、国家税务总局令 50 号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》;其他税收相关法规;

8. 《天津东疆保税港区管理委员会与上海华瑞融资租赁有限公司合作备忘录》、《关于促进我市融资租赁业发展的若干意见》(舟政发【2015】3 号)、《舟山港综合保税区关于支持融资租赁产业发展的实施细则(试行)》和华瑞租赁公司提供的“上海自贸区对上海华瑞融资租赁有限公司的扶持政策说明”。

9. 上海市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件;

10. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料;

11. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资

料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

12. 从“同花顺 iFinD 金融数据库”查询的相关数据；
13. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；
14. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
15. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
16. 其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估不宜采用市场法。

华瑞租赁公司业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，本次评估可采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估可采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的华瑞租赁公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用其中一种评估方法结论作为评估对象的评估结论。

### （二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评

定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产评估价值-Σ各分项负债评估价值

主要资产的评估方法如下：

### 一) 流动资产

#### 1. 货币资金

货币资金包括人民币账户的银行存款。

对于理财产品，由于截至评估基准日尚未到期，其收益具有不确定性，本次以核实后的账面值为评估值；对于其他银行存款，均为人民币存款，以核实后的账面值为评估值。

#### 2. 预付款项

预付账款为预付的物业费，经核实，期后能形成相应的资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

#### 3. 其他应收款和相应坏账准备

其他应收款主要为应收的关联方往来款、押金等，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

#### 4. 应收利息

应收利息系应收的信托投资以及融资租赁利息，按财务会计制度核实，未发现不符情况，以核实后的账面值为评估值。

#### 5. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产系一年内到期的应收融资租赁款，按财务会计制度核实，未发现不符情况，以核实后的账面值为评估值。

### 二) 非流动资产

#### 1. 长期应收款

长期应收款账为应收的融资租赁款，按财务会计制度核实，未发现不符情况，以核实后的账面值为评估值。

#### 2. 长期股权投资

长期股权投资均系对全资子公司的股权投资，评估人员获取了被投资单位截至2017年12月31日的业经审计的会计报表，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

对于上海华瑞沪一飞机租赁有限公司等 18 家已开展租赁业务的全资子公司的长期股权投资（明细如下表），本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	上海华瑞沪一飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
2	上海华瑞沪四飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
3	上海华瑞沪五飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
4	上海华瑞沪六飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	48,050,000.00	0.00	48,050,000.00
5	上海华瑞沪九飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
6	上海华瑞沪十一飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
7	上海华瑞沪十二飞机租赁有限公司	2015.8	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
8	上海华瑞沪十八飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
9	上海华瑞沪二十一飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
10	上海华瑞沪二十二飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
11	上海华瑞沪二十三飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
12	上海华瑞沪二十四飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
13	上海华瑞沪二十七飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
14	上海华瑞沪二十八飞机租赁有限公司	2015.9	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
15	天津元瑞四融资租赁有限公司	2015.6	100.00%	100,000.00	0.00	100,000.00
16	天津元瑞五融资租赁有限公司	2015.6	100.00%	100,000.00	0.00	100,000.00
17	舟山祥瑞一融资租赁有限公司	2016.10	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00
18	舟山祥瑞二融资租赁有限公司	2016.10	100.00%	50,000.00	0.00	50,000.00

对于其余长期股权投资，由于被投资单位截至评估基准日未开展租赁业务，主要资产为货币资金和往来款等流动资产，本次以各家子公司基准日业经审计的会计报表反映的股东全部权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益账面价值×股权比例

### 3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置价值，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素（实体性陈旧贬值、功能

性陈旧贬值和经济性陈旧贬值),并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值,计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

#### (1) 重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息等若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

#### (2) 成新率的确定

委估设备主要为笔记本电脑、打印传真一体机、办公家具等电子、办公设备,价值量较小,主要以使用年限法为基础,结合设备的使用维修和外观现状,确定成新率。计算公式为:

$$\text{年限法成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

#### 4. 长期待摊费用

长期待摊费用系装修费的摊余额,企业按5年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证,检查了各项费用尚存的价值与权利。经复核,原始发生额正确,企业在受益期内平均摊销,期后尚存在对应的价值或权利,以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

#### 5. 其他非流动资产

其他非流动资产系华瑞租赁公司购买的信托产品,按财务会计制度核实,未发现不符情况,以核实后的账面价值为评估价值。

### 三) 负债

负债系流动负债,包括预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实,各项负债均为企业实际应承担的债务,以核实后的账面值为评估值。

## (二) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

### 一) 收益法的应用前提

1. 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。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。

3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

## 二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象,采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值,并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值,确定公司的股东全部权益价值。具体公式为:

股东全部权益价值=股权现金流评估值+非经营性资产的价值+溢余资产价值

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中: n——预测年限

$CFE_t$ ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

$P_n$ ——第 n 年回收的投资价值或第 n 年以后的连续价值

## 三) 收益期与预测期的确定

根据华瑞租赁公司的经营情况和目前已签订的租赁协议中租赁期限的约定情况,本次评估收益期与预测期取为 12 年,即至 2029 年。

## 四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用股权现金流,计算公式如下:

股权现金流=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+借款的增加-借款的减少+回收的投资

净利润=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-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税

## 五) 折现率的确定

### 1. 折现率计算模型

股权自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值,对应的折现率是权益资本成本。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

式中： $K_e$ —权益资本成本

$R_f$ —无风险报酬率

$\text{Beta}$ —权益的系统风险系数

ERP—市场风险溢价

$R_c$ —企业特定风险调整系数

## 2. 折现率的确定

### (1) 无风险报酬率的确定

无风险报酬率一般采用评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。本次评估选取 2017 年 12 月 31 日国债市场上到期日距评估基准日 10-15 年的交易品种的平均到期收益率作为无风险报酬率。

### (2) 权益的系统风险系数 Beta 的确定

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两地同行业上市公司近 4 年含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ （公式中，T 为税率， $\beta_l$  为含财务杠杆的 Beta 系数， $\beta_u$  为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构）对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

### (3) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的指标，借助“同花顺 iFinD 金融数据终端”的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对 2008 年到 2017 年的年收益率进行了测算。经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价。

### (4) 企业特定风险调整系数的确定

由于对于单个公司的投资风险一般要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特定风险所产生的超额收益。

公司的特定风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模及历史收益能力对投资风险大小的影响。公司资产规模小、历史收益能力差，投资风险就会增加，反之，公司资产规模大，历史收益能力好，投资风险就会相对减小。这种关系已广泛被投资者接受。

根据相关研究的结果，公司特定风险与资产规模、历史收益能力之间的回归方程为：

$$R_s = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA$$

其中： $R_s$ —公司规模超额收益率

$S$ —公司总资产账面值（以亿元为单位）

$ROA$ —总资产报酬率

$\ln$ ：自然对数

(5)  $K_e$  的确定

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

## 六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物、有价证券等。

经分析，华瑞租赁公司的非经营性资产包括应收的关联方往来款（账列其他应收款）、PDP 项目租赁费（账列其他应收款）、信托产品（账列其他非流动资产）和对未开展租赁业务的被投资单位的长期股权投资（账列长期股权投资）。溢余资产为超过维持企业正常经营最低现金保有量的部分货币资金。

对于上述非经营性资产和溢余资产，本次以资产基础法中相应资产的评估值确定其价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2018年1月10日开始，评估报告日为2018年5月9日。整个评估工作分五个阶段进行：

### (一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

## **(二) 资产核实阶段**

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

考虑租赁飞机实际运营流转状况，对租赁飞机进行现场勘察受客观条件限制，本次评估未能对该飞机资产进行现场勘查；评估人员根据华瑞租赁公司提供的飞机飞行数据、检修保养记录等档案资料了解飞机的运营状态和维护保养状况；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集整理航空租赁行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；

7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；

8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

## **(三) 评定估算阶段**

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

## **(四) 结果汇总阶段**

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；

3. 编制初步评估报告；
4. 对初步评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

#### **(五) 出具报告阶段**

征求意见后，正式出具评估报告。

### **九、评估假设**

#### 1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

#### 2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

### 3. 特殊假设

(1) 根据华瑞租赁公司的经营情况和目前已签订的租赁协议中租赁期限的约定情况，本次收益法评估时收益期与预测期取为 12 年，即至 2029 年，假设被评估单位各项租赁业务到期后将不再经营。

(2) 根据《天津东疆保税港区管理委员会与上海华瑞融资租赁有限公司合作备忘录》、《关于促进我市融资租赁业发展的若干意见》（舟政发【2015】3 号）、《舟山港综合保税区关于支持融资租赁产业发展的实施细则（试行）》和华瑞租赁公司提供的“上海自贸区对上海华瑞融资租赁有限公司的扶持政策说明”，华瑞租赁公司及下属子公司可享受增值税返还、所得税返还和补贴收入等税收优惠政策。本次评估假设被评估单位预测期内能够持续享受上述税收优惠政策。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十、评估结论

### 1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，华瑞租赁公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 1,227,197,621.40 元，评估价值 1,524,541,775.86 元，评估增值 297,344,154.46 元，增值率为 24.23%；

负债账面价值 5,846,115.15 元，评估价值 5,846,115.15 元；

股东全部权益账面价值 1,221,351,506.25 元，评估价值 1,518,695,660.71 元，评估增值 297,344,154.46 元，增值率为 24.35%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	1,088,456,936.96	1,088,456,936.96		
二、非流动资产	138,740,684.44	436,084,838.90	297,344,154.46	214.32
其中：长期股权投资	49,850,000.00	347,157,898.70	297,307,898.70	596.41
固定资产	226,024.24	262,280.00	36,255.76	16.04
长期待摊费用	560,990.89	560,990.89		
其他非流动资产	20,060,000.00	20,060,000.00		
<b>资产总计</b>	<b>1,227,197,621.40</b>	<b>1,524,541,775.86</b>	<b>297,344,154.46</b>	<b>24.23</b>
三、流动负债	5,846,115.15	5,846,115.15		
<b>负债合计</b>	<b>5,846,115.15</b>	<b>5,846,115.15</b>		
<b>股东权益合计</b>	<b>1,221,351,506.25</b>	<b>1,518,695,660.71</b>	<b>297,344,154.46</b>	<b>24.35</b>

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，华瑞租赁公司股东全部权益价值采用收益法的评估结果为 1,517,121,300.00 元。

## 3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

华瑞租赁公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 1,518,695,660.71 元，采用收益法的评估结果为 1,517,121,300.00 元，两者相差 1,574,630.71 元，差异率为 0.10%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，评估人员认为采用资产基础法的评估结果更适用于本次评估目的，故本次评估最终采用资产基础法评估结果 1,518,695,660.71 元（大写为人民币壹拾伍亿壹仟捌佰陆拾玖万伍仟陆佰陆拾元柒角壹分）作为华瑞租赁公司股东全部权益的评估值。

## 十一、特别事项说明

1. 在对华瑞租赁公司股东全部权益价值评估中，本公司对华瑞租赁公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是华瑞租赁公司的责任，我们的责任是对华瑞租赁公司提供的资料作必要的

查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和华瑞租赁公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，华瑞租赁公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产评估结果产生影响，但评估时难以考虑：

序号	借款人	借款银行	借款金额 (万元)	借款余额 (万元)	借款期限	抵押飞机 登记号
1	上海华瑞沪九飞机租赁有限公司	建行金桥支行 (注1)	23,835.05	19,862.54	2015/10/28- 2027/10/27	B-8236
2	上海华瑞沪十一飞机租赁有限公司	工行长宁支行 (注1)	23,071.05	20,187.17	2016/6/1- 2028/5/31	B-8536
3	上海华瑞沪十二飞机租赁有限公司	工行长宁支行 (注1)	23,122.15	20,231.88	2016/6/23- 2028/6/23	B-8538
4	上海华瑞沪六飞机租赁有限公司	交行徐汇支行 (注1)	26,800.00	22,780.00	2016/6/27- 2026/6/22	B-8539
5	上海华瑞沪十八飞机租赁有限公司	中行长宁支行 (注1)	26,800.00	22,780.00	2016/6/29-20 26/6/29	B-8540
6	上海华瑞沪二十三飞机租赁有限公司	中行长宁支行 (注1)	26,134.63	24,501.22	2017/3/23- 2029/3/22	B-8956
7	上海华瑞沪二十七飞机租赁有限公司	中行长宁支行 (注1)	26,191.43	24,554.47	2017/3/14- 2029/3/9	B-8955
8	上海华瑞沪二十八飞机租赁有限公司	中行长宁支行 (注1)	27,681.00	25,604.93	2017/3/28- 2027/3/27	B-8957
9	上海华瑞沪五飞机租赁有限公司	国开行上海分行 (注2)	22,158.00	21,512.00	2017/8/23- 2029/8/22	B-1592
10	上海华瑞沪二十一飞机租赁有限公司	国开行上海分行 (注2)	22,513.00	21,867.00	2017/8/23- 2029/8/22	B-1472
11	上海华瑞沪二十二飞机租赁有限公司	国开行上海分行 (注2)	22,513.00	21,867.00	2017/8/23- 2029/8/22	B-1473

注1：借款同时由吉祥航空公司提供保证担保。

注2：借款同时由均瑶集团提供保证担保。

华瑞租赁公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，公司不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼等或有事项。

3. 截至评估基准日，华瑞租赁公司位于上海市徐汇区肇嘉浜路789号均瑶国际广场3楼、20楼的办公经营场地向上海均瑶国际广场有限公司租赁。

本次在收益法评估中按照公司在评估基准日已签订的租赁合同为基础做相关预

测，未考虑该租赁事项对评估对象和相关资产可能产生的其他影响。

4. 华瑞租赁公司下属SPV公司的实物资产为14架客运飞机，目前经营租赁给上海吉祥航空股份有限公司和九元航空有限公司使用。考虑租赁飞机实际运营流转状况，对租赁飞机进行现场勘察受客观条件限制，本次评估未能对该飞机资产进行现场勘查。评估人员根据华瑞租赁公司提供的飞机飞行数据、检修保养记录等档案资料了解飞机的运营状态和维护保养状况。

5. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6. 根据华瑞租赁公司的经营情况和目前已签订的租赁协议中租赁期限的约定情况，本次收益法评估时收益期与预测期取为12年，即至2029年，假设被评估单位各项租赁业务到期后将不再经营。

7. 根据财政部、税务总局发布的《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），自2018年5月1日起，华瑞租赁公司开展的经营性租赁业务增值税税率变更为16%。故本次收益法评估时，对于2018年5月1日后预计发生的相关业务增值税按税率16%考虑。

8. 在资产基础法评估时，未对委估的资产评估增减额考虑相关的税收影响。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

10. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

11. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、章程、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性

负责。

12. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项, 在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构和评估人员不承担相关责任。

**资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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, 资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格, 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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年, 即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以以评估结论作为交易价格的参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。

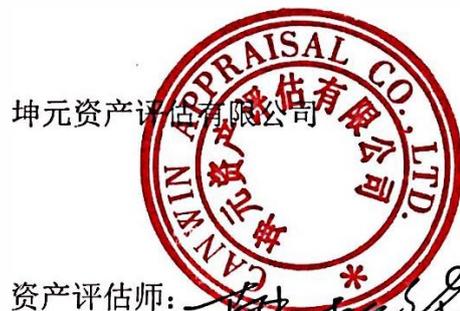
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

## **十三、资产评估报告日**

本资产评估报告日为 2018 年 5 月 9 日。

(本页无正文)



资产评估师:

韩桂华

王夕

陆婷婷

