

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海国际机场股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的
上海虹桥国际机场有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1375 号

(报告书)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2021 年 11 月 29 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001202101639

资产评估报告名称： 上海国际机场股份有限公司拟发行股份购买资产
所涉及的上海虹桥国际机场有限责任公司股东全部
权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2021】第1375号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 於隽蓉(资产评估师)、任舒宁(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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。

八、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

目录.....	3
摘要.....	4
正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	7
(一) 委托人概况.....	7
(二) 被评估单位概况.....	8
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	10
(四) 其他资产评估报告使用人.....	10
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	11
四、 价值类型及其定义.....	15
五、 评估基准日.....	15
六、 评估依据.....	15
(一) 经济行为依据.....	15
(二) 法律法规依据.....	15
(三) 评估准则依据.....	17
(四) 资产权属依据.....	18
(五) 评估取价依据.....	18
(六) 其他参考资料.....	19
七、 评估方法.....	19
(一) 评估方法概述.....	19
(二) 评估方法的选择.....	20
(三) 成本法(资产基础法)介绍.....	21
(四) 市场法介绍.....	28
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	29
九、 评估假设.....	32
(一) 基本假设.....	32
(二) 一般假设.....	32
(三) 市场法评估特别假设:.....	33
十、 评估结论.....	33
(一) 相关评估结果情况.....	33
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论.....	34
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	34
(四) 关于评估结论的其他考虑因素.....	36
(五) 评估结论有效期.....	37
(六) 有关评估结论的其他说明.....	37
十一、 特别事项说明.....	37
十二、 评估报告使用限制说明.....	40
十三、 评估报告日.....	41

上海国际机场股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海虹桥国际机场有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1375 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海国际机场股份有限公司、上海机场（集团）有限公司

被评估单位：上海虹桥国际机场有限责任公司

评估目的：发行股份购买资产

经济行为：根据上海机场（集团）有限公司第三届董事会第十九次临时会议决议、上海国际机场股份有限公司第八届董事会第十八次会议决议，上海国际机场股份有限公司拟发行股份购买上海机场（集团）有限公司所持有的上海虹桥国际机场有限责任公司100%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值13,113,930,517.94元，负债合计账面价值5,534,505,924.51元，股东权益7,579,424,593.43元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年06月30日

评估方法：采用资产基础法和市场法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币14,515,893,204.95元。
大写：人民币壹佰肆拾伍亿壹仟伍佰捌拾玖万叁仟贰佰零肆元玖角伍分。

评估结论使用有效期:为评估基准日起壹年内,即有效期截至 2022 年 6 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产,并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的,本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用,且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项:

1.在三级公司上海机场德高动量广告有限公司现场清查期间,上海浦东机场新型冠状病毒境外输入病例频发,疫情防控要求非常严格,上海机场德高动量广告有限公司存放于上海浦东机场国际区等位置的部分固定资产盘点清查受限,本次通过抽查相关固定资产采购合同、视频盘点、现场工作人员拍照作为替代清查程序。评估机构认为采取的上述措施一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响,本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

2.全部委估房产对应的土地属《划拨用地目录》范围中规定的民用机场设施用地,且机场属于大型公共设施,政府通常采用土地划拨形式支持当地机场建设。同时,被评估单位与上海机场(集团)有限公司签订了《土地租赁合同》,被评估单位可据此使用相关土地使用权,本次评估范围未包含委估房产相应土地使用权。

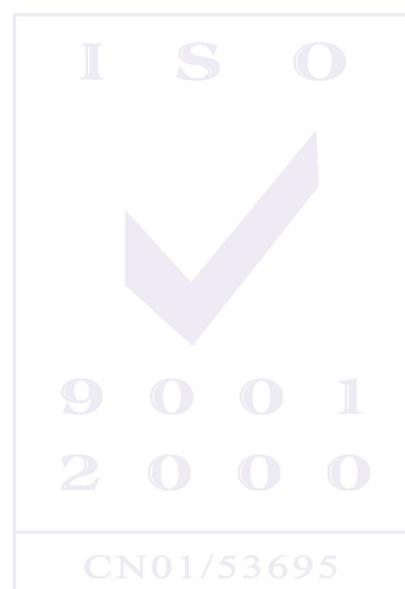
3. 被评估单位拥有的账面未反映的无形资产专利明细如下:

序号	专利号	名称	专利类别	申请日期
1	ZL202021928156.3	一种室外固定底座设备箱体的防撞围栏	实用新型	2020-09-07

该专利原申请人为上海机场(集团)有限公司虹桥国际机场公司,截至评估报告日,已完成相关转让登记手续,专利所有权人已变更为上海虹桥国际机场有限责任公司。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响,提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注;此外,评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估

假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



上海国际机场股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的 上海虹桥国际机场有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1375 号

正文

上海国际机场股份有限公司、上海机场（集团）有限公司：

上海东洲资产评估有限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，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对上海国际机场股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海虹桥国际机场有限责任公司股东全部权益于 2021 年 06 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人1：

公司名称：上海国际机场股份有限公司（简称“委托人1”或“上海机场”）

注册地址：上海市浦东新区启航路900号

法定代表人：莘澍钧

注册资本：192695.8448万人民币

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

证券代码：600009.SH

证券简称：上海机场

经营范围：

为国内外航空运输企业及旅客提供地面保障服务，经营出租机场内航空营业场所、商业场所和办公场所，国内贸易（除专项规定）；广告经营，经营其它与航空运输有关的业务；货运代理；代理报验；代理报关；长途客运站（限分支机构经营）；综合开发，经营国家政策许可的其它投资项目，停车场管理及停车延伸服务。【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】

委托人2:

公司名称: 上海机场(集团)有限公司(简称“委托人2”或“机场集团”)

注册地址: 上海市浦东机场启航路900号

法定代表人: 秦云

注册资本: 1450000万人民币

公司类型: 有限责任公司(国有独资)

经营范围:

机场建设、运营管理,与国内外航空运输有关的地面服务,国际国内贸易(除专项规定),对外技术合作、咨询服务,供应链管理、第三方物流(除运输),房地产开发,实业投资(除股权投资及股权投资管理),物业管理,酒店管理,预包装食品销售(限分支机构经营),会议及展览服务,广告设计、制作、代理、发布,附设分支机构。【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) 被评估单位概况

公司名称: 上海虹桥国际机场有限责任公司(简称“被评估单位”,或者“虹桥公司”)

公司类型: 有限责任公司(国有控股)

经营场所: 上海市长宁区空港一路 300 号

法定代表人: 蒋云强

成立日期: 2021 年 06 月 23 日

1. 公司历史沿革及股东结构

2021 年 5 月 21 日,机场集团作出股东决定,同意设立虹桥公司,并通过了《上海虹桥国际机场有限责任公司章程》。

2021 年 6 月 23 日,上海市市场监督管理局向虹桥公司核发了《营业执照》,注册资本为 100,000.00 万元。

2021 年 6 月 30 日,天职国际出具《验资报告》(天职业字[2021]34570 号),经审验,截至 2021 年 6 月 30 日虹桥公司已收到其股东的出资 100,000.00 万元,出资形式为货币。

截至评估基准日 2021 年 06 月 30 日，上海虹桥国际机场有限责任公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海机场（集团）有限公司	100,000.00	100.00%
	合计	100,000.00	100.00%

2. 公司概况

机场是民航运输的重要基础设施，虹桥公司作为机场管理公司，主要经营航空性业务以及其延伸出的非航空性业务。

航空性业务指与航空器、旅客及货物服务直接关联的基础性业务，主要包括提供飞机的起降与停场、旅客综合服务、安全检查及客桥服务等，该项业务是机场作为民航运输基础设施固有承担的业务。

非航空性业务指航空性业务以外的其他业务，一般实施专业化经营和市场化竞争。虹桥公司的非航空性业务主要包括租赁及商业经营权转让业务、广告阵地相关业务、航空配套业务等。近年来，虹桥公司在非航空性业务上不断调整业态布局，稳定现有品牌，引入知名品牌，逐步形成集聚效应，持续提升广告资源投放效率及广告资源价值，促进非航空性业务发展。

3. 股权投资情况

基准日企业股权投资共 2 家，明细如下：

被投资单位名称	简称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%	表决权比例%
上海机场广告有限公司	广告公司	其他有限责任公司	上海市	2000 万元人民币	49.00	49.00
上海国际机场地面服务有限公司	地服公司	有限责任公司（台港澳与境内合资）	上海市	36000 万元人民币	10.00	10.00

注：根据机场集团与虹桥公司签署的《划转协议》，约定机场集团向虹桥公司无偿划转其持有的广告公司 49% 股权和地服公司 10% 股权相关事项。广告公司相关工商信息已于期后 2021 年 08 月 30 日变更完成，地服公司相关工商信息已于期后 2021 年 09 月 06 日变更完成。

4. 公司资产、负债及财务状况

截至评估基准日，母公司资产合计为 1,311,393.05 万元，负债合计为 553,450.59 万元，股东权益为 757,942.46 万元。公司前二年及基准日资产、负债、财务状况如下

表:

母公司资产、负债及财务状况

单位: 万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 06 月 30 日
总资产	884,241.51	863,182.19	1,311,393.05
负债	90,374.86	86,270.77	553,450.59
所有者权益	793,866.64	776,911.41	757,942.46

项 目	2019 年	2020 年	2021 年 1-6 月
营业收入	313,751.99	217,973.91	136,338.19
营业利润	60,899.29	-31,694.50	6,853.50
净利润	51,545.81	-21,464.86	6,374.18

注 1: 上述数据摘自于天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的模拟专项审计报告, 审计意见为无保留意见。

注 2: 机场集团将其截至 2021 年 6 月 30 日拥有的部分企业股权以及虹桥分公司的相关经营性资产、负债及有关业务和人员以无偿划转的方式划转至虹桥公司, 虹桥公司的模拟财务报表以 2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月的虹桥分公司的历史财务报表为基础, 对相关资产、负债进行剥离划分, 将虹桥分公司现有业务进行划分, 同时新纳入部分资产, 确定后续拟无偿划转给新设立的虹桥公司的范围, 由此形成会计主体的业务架构。

上海虹桥国际机场有限责任公司执行企业会计准则, 企业所得税税率为 25%, 增值税税率为 5%、6%、9%及 13%。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人 1 上海国际机场股份有限公司拟通过发行股份的方式购买委托人 2 上海机场(集团)有限公司持有的被评估单位 100%股权, 委托人 2 上海机场(集团)有限公司持有被评估单位上海虹桥国际机场有限责任公司 100%股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定, 本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位, 委托合同中约定的其他资产评估报告使用人, 以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人, 其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据上海机场（集团）有限公司第三届董事会第十九次临时会议决议、上海国际机场股份有限公司第八届董事会第十八次会议决议，上海国际机场股份有限公司拟发行股份购买上海机场（集团）有限公司所持有的上海虹桥国际机场有限责任公司100%股权。本次评估目的是反映上海虹桥国际机场有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致，经与委托人沟通一致确定本次评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值13,113,930,517.94元，负债合计账面价值5,534,505,924.51元，股东权益7,579,424,593.43元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了模拟专项审计报告，报告文号天职业字[2021]35106号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产等，具体情况如下：

1.流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。

2.长期股权投资

长期股权投资共 2 项，清单如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%	表决权比例%
上海机场广告有限公司	其他有限责任公司	上海市	2000 万元人民币	49.00	49.00
上海国际机场地面服务有限公司	有限责任公司（台港澳与境内合资）	上海市	36000 万元人民币	10.00	10.00

3.设备类

该企业总拥有设备 31347 台（套），按其不同用途分为机器、车辆、电子设备三类。

（1）机器设备 2494 台（套），主要有：翻盘分拣机、风机盘管 FCU 系统、登机桥、飞机起重气垫等，分布于虹桥机场飞行区和航站楼外。

（2）车辆 235 辆（台），包括轿车、中型客车、货车、拖拉机、自行车等。

（3）电子设备 28618 台（项），主要有：控制电器设备、空侧助航灯光系统、显示单元、入侵探测系统、钢平台及维护走道、东跑道北灯光站高低压系统、安防及附属设施、周界安防系统、投影仪、复印机、打印机、空调、电脑等 IT 网络设备办公设备及航空服务辅助设施等，分布于虹桥机场飞行区、航站楼、IT 及各职能科室。

4.房屋建筑物类

本次委估的房屋建筑物类资产主要包括房屋建筑物、构筑物。具体说明如下：

（1）房屋建筑物共计 27 项（清单见下表），规划用途均为工业，建筑面积合计 623,151.23 m²，均已办出《不动产权证书》，证载权利人为上海虹桥国际机场有限责任公司。其中虹桥机场 T1 航站楼已改建，主要涉及 A、B 楼改建以及原行李系统改造、登机桥固定端和服务车道改造、登机桥活动端改造、机坪改造等等，改扩建工程于 2018 年 10 月竣工，其他资产无改扩建情况，各项资产均正常使用中。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)
1	沪 (2021) 市字不动产权第 000711 号	市政管理中心及配套办公楼	钢混	2011.10	18,609.22
2	沪 (2021) 市字不动产权第 000711 号	特种车库及仓库	钢混	2011.10	10,514.73
3	沪 (2021) 市字不动产权第 000719 号	南灯光站	砖混	2010.03	1,049.94
4	沪 (2021) 市字不动产权第 000709 号	北灯光站、消防站	钢混	2018.08	5,575.15
5	沪 (2021) 市字不动产权第 000751 号	虹桥机场 T1 航站楼	钢混	2018.10	130,961.39
6	沪 (2021) 市字不动产权第 000699 号	交通中心	钢混	2017.03	68,015.86
7	沪 (2021) 市字不动产权第 000699 号	交通中心绿化管理用房	钢混	2017.03	220.03
8	沪 (2021) 市字不动产权第 000715 号	虹桥机场 T2 航站楼	钢混	2010.03	358,205.30
9	沪 (2021) 市字不动产权第 000701 号	公务机库	钢混	2010.03	5,812.24
10	沪 (2021) 市字不动产权第 000701 号	动力站	钢混	2010.03	557.86

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)
11	沪 (2021) 市字不动产权第 000701 号	公务机二期机库	钢混	2018.04	6,019.41
12	沪 (2021) 市字不动产权第 000701 号	公务机楼	钢混	2010.03	3,240.83
13	沪 (2021) 市字不动产权第 000701 号	公务机基地门卫	钢混	2010.03	52.31
14	沪 (2021) 市字不动产权第 000701 号	公务机基地垃圾房	钢混	2010.03	28.93
15	沪 (2021) 市字不动产权第 000705 号	冷冻机房 (能源中心)	钢混	2010.03	5,453.93
16	沪 (2021) 市字不动产权第 000705 号	锅炉房 (能源中心)	钢混	2010.03	1,714.69
17	沪 (2021) 市字不动产权第 000717 号	增压泵房	混合	2010.03	385.68
18	沪 (2021) 市字不动产权第 000717 号	次氯酸钠加药间	混合	2010.03	7.14
19	沪 (2021) 市字不动产权第 000717 号	变配电间	混合	2010.03	407.94
20	沪 (2021) 市字不动产权第 000717 号	综合楼	混合	2010.03	329.03
21	沪 (2021) 市字不动产权第 000717 号	南侧雨水泵站及水泵站垃圾房	混合	2010.03	6.27
22	沪 (2021) 市字不动产权第 000721 号	北侧雨污水泵站变配电间	钢混	2010.03	416.22
23	沪 (2021) 市字不动产权第 000721 号	北侧雨污水泵站垃圾房	混合	2010.03	6.34
24	沪 (2021) 市字不动产权第 000707 号	南调节水池变电所	砖混	2010.03	298.51
25	沪 (2021) 市字不动产权第 000703 号	北调节水池变电所	砖混	2010.03	297.02
26	沪 (2021) 市字不动产权第 000697 号	S02 35KV 中心变电所	砖混	2010.03	2,310.72
27	沪 (2021) 市字不动产权第 000713 号	S01 35KV 中心变电所	砖混	2010.03	2,654.54

(2) 构筑物共 1399 项, 其中 4 项已改建, 构筑物主要包括虹桥机场东/西跑道及滑行道系统、虹桥机场东/西区机坪等。在用构筑物日常使用及维护管理状况良好。

(3) 全部委估房产对应的土地属《划拨用地目录》范围中规定的民用机场设施用地, 且机场属于大型公共设施, 政府通常采用土地划拨形式支持当地机场建设。同时, 被评估单位与上海机场 (集团) 有限公司签订了《土地租赁合同》, 被评估单位可据此使用相关土地使用权, 本次评估范围未包含委估房产相应土地使用权。

5. 在建工程

(1) 在建工程-土建工程共 29 项。主要包括虹桥机场绕滑道系统安全改造工程、虹桥机场 T1 航站楼 10-16 号登机桥固定端改造工程、虹桥机场 413 机位南侧机坪改造等。

评估人员在上海虹桥国际机场有限责任公司有关工程管理人员的陪同下, 对在建工程-土建工程项目进行了现场清查核实。经查找相关合同、对照在建工程明细账, 并进一步了解工程的实体内容和进展情况后, 对各项在建工程的内容、进程有了全面的了解。

(2) 设备安装主要有生产设备、飞行区综合改造、虹桥机场站坪箱变改造、T2 航站楼 C 岛自助行李托运系统、C 类机位地锚布置等航空服务及办公设备等，均为项目进度支付款项，共计 114 项。

6. 使用权资产

使用权资产主要为向上海机场（集团）有限公司租赁的土地，包括市政管理中心及配套办公楼、特种车库、飞行区区域等民用机场用地等。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面记录的软件，以及账面未记录的专利和广告阵地使用权。

截至评估基准日被评估单位账面记录反映或账面未记录的无形资产涉及软件 666 项，专利 1 项、广告阵地使用权 1 项，上述资产权利人均均为被评估单位，本次将纳入评估范围。具体情况如下：

1. 软件

上海虹桥国际机场有限责任公司拥有的账面反映的软件 666 项，主要有航空噪音监控系统软件、离港系统应用软件、设备管理信息系统、系统集成软件以及 Windows、Adobe 等办公软件。

2. 专利

序号	国家	专利号	名称	专利类别	申请日期	授权公告日
1	中国	ZL202021928156.3	一种室外固定底座设备箱体的防撞围栏	实用新型	2020-09-07	2021-06-01

注：该专利原申请人为上海机场（集团）有限公司虹桥国际机场公司，截至评估报告日，已完成相关转让登记手续，专利所有权人已变更为上海虹桥国际机场有限责任公司。

3. 机场广告阵地使用权

上海虹桥国际机场有限责任公司拥有账面未反映的无形资产系机场广告阵地使用权，“广告阵地”指机场广告租赁区域内的现有和将来规划增加或者减少的各类广告媒体，包括但不限于：灯箱广告牌、高立柱广告牌、室内广告展台、室内和户外的广告设置，室内灯箱，环境背景媒体，主席台，数码媒体，临时广告设置，挂旗，其他挂板，旗帜，周围媒介，标杆，立版，时钟和任何其它形式的广告业务，以及机场广告租赁区域内现有和将来规划增加包括但不限于以数字技术为特征的各类已知和未知的各类广告媒体。

广告阵地使用权系虹桥公司将经政府主管部门规划批准可用于发布广告的区域内的广告阵地出租予广告运营公司（现为上海机场德高动量广告有限公司），以使广告运营公司获取经营对外发布广告等业务的独家经营权，由此虹桥公司取得对应广告阵地收入。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

除上述账外专利、机场广告阵地使用权外，被评估单位未申报其他表外资产。

（六）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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 06 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 上海机场（集团）有限公司第三届董事会第十九次临时会议决议；
2. 上海国际机场股份有限公司第八届董事会第十八次会议决议。

（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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；
3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；
7. 《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)；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第588号修订)；
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；
10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号)；
11. 《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)；
12. 《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)；
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、证监会、财政部令第36号)；
14. 《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)；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；
16. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估[2018]353号)；

17. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；
18. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
20. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令691号）；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
25. 《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修订）；
26. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第109号）及《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》（中国证券监督管理委员会令第127号、159号）；
27. 其他与评估工作相关的法律法规。

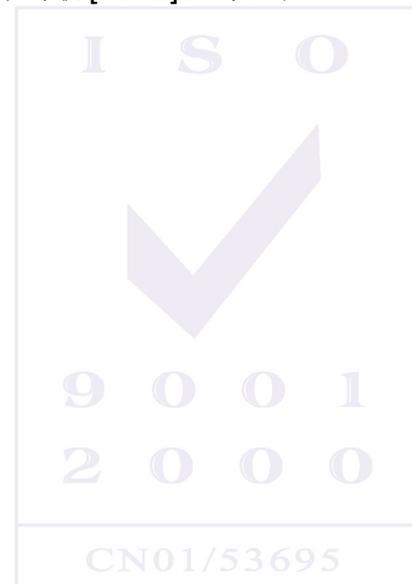
（三）评估准则依据

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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
11. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
13. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
14. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
15. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
16. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
17. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

(四) 资产权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 《房地产权证》、《土地租赁合同》;
3. 机动车行驶证;
4. 重要资产购置合同或记账凭证;
5. 固定资产台账、记账账册等;
6. 对外投资权属证明文件(划转协议等);
7. 其他资产权属证明资料。



(五) 评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率(LPR);
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表;
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价;
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料;
6. 设备网上可予查询的价格信息资料;
7. 《上海市建设工程预算定额(2016)》;
8. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
9. 关于实施建筑业营业税改增值税调整本市建设工程计价依据的通知(沪建市

管【2016】42号)；

10. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；

11. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；

12. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；

13. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；

14. 标准普尔全球市场情报有限公司的S&P Capital IQ 资讯平台系统有关资本市场信息资料；

15. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法；

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（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，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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

成本法(资产基础法)的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法(资产基础法)评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用成本法(资产基础法)可以满足本次评估的价值类型的要求。

被评估单位所属为民用机场行业，民用机场是航空运输业的重要组成部分，其整体景气程度与宏观经济情况具有较高相关性；经济形势变化将影响航空运输业的市场需求，从而影响机场行业的运营情况。在整体宏观经济形势不佳的时期，机场行业飞机起降架次、旅客吞吐量和货邮吞吐量相应降低，造成航空服务业的景气度整体下行。自2020年以来全球新冠疫情爆发，中国民航客运运输市场需求萎缩，旅客出行意愿大幅下降，民航业面临着严峻的挑战。目前，国内疫情虽然已经得到控制，国内航线业务量逐渐好转，但仍存在不确定因素；同时受限于全球疫情及国家对疫情管控政策的影响，虹桥机场国际航线相关业务暂停。未来年度的经营收益与风险在基准日时点尚难以可靠地估计，不具备应用收益法评估的前提条件。

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，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。目前存在与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司。而且，本次评估目的即为发行股份购买资产提供市场价值参考，本次适合采用市场法评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和市场法进行评估。

（三）成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定无法收回账款数额的，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 存货类

存货系周转材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价加计其他合理费用确定。

4. 长期股权投资

对于上海机场广告有限公司，采用适当的评估方法评估后再结合对被投资企业持股比例计算长期股权投资评估值。

对于上海国际机场地面服务有限公司，被评估单位对该公司的出资比例只有10%，不具有实质控制权，本次评估按经核实后的被投资企业基准日资产负债表中净资产数额结合持股比例确定价值。

5. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中

核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类一般采用成本法评估。

房屋建筑物类：

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。本次对房屋建筑物类采用成本法评估：

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

=重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据原来国家各部委颁发的基准日有效的取价文件以及市场议价确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建(构)筑物的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

(2) 综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

6. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采

用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

（1）机器设备及其他电子设备

A.重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)，《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令 第 50 号)，《财政部、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》(财税[2008]170 号) 及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

$$\begin{aligned} \text{设备重置全价（不含增值税）} &= \text{设备购置价（不含增值税）} + \text{运杂费（不含增值税）} \\ &+ \text{安装调试费（不含增值税）} + \text{前期工程及其他费用（不含增值税）} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△ 运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△ 如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

△ 对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△ 前期工程及其他费用参照国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B.综合成新率的确定

△ 综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△ 一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

△ 对存在经济性贬值的设备综合成新率的计算公式如下

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×(1-经济性贬值率)×100%

资产的经济性贬值，指由于外部条件的变化引起资产收益、资产利用率发生具有持续性的减少、下降或者闲置等而造成的资产价值损失。对于经济性贬值，评估一般采用经济贬值率的方式确定，具体使用规模效益指数法进行测算：

$$\text{经济性贬值率} = 1 - \left(\frac{\text{产量}}{\text{设计产能}} \right)^{\text{规模效益指数}}$$

经分析，虹桥机场相关资产不存在功能性贬值或经济性贬值情形，本次评估未予考虑上述因素。

C.评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(2) 运输车辆设备

A.重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本。

B.综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其他各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C.评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(3) 对拟报废的设备按预计可回收净值评估。

▲对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值。

7. 在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其他费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

开工时间距评估基准日时间较短的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

8. 使用权资产

评估人员通过核查相关的合同，使用权资产的位置、数量、起始日和到期日以及摊销过程等，确认资产真实有效，账面计量准确，按照核实后的账面值评估。

9. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件及专利技术和机场广告阵地使用权等。根据《资产评估执业准则-无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其能带来的预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

▲电脑应用软件：对于评估基准日市场上有销售的外购电脑应用软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售已经升级版的外购电脑应用软件，按照评估基准日的市场价格扣减应用软件升级费用后作为评估值。

▲专利：经清查，被评估单位共拥有1项账面未反映的的专利，系实用新型专利，在可预见未来无法为企业产生超额收益，不适用收益法；由于我国的市场经济尚不成熟，无形资产的交易更少，因此亦不适用市场法；故本次采用成本法评估。

▲机场广告阵地使用权：阵地使用权是一项由企业拥有或控制的，预期会给企业带来经济利益的资源，故作为一项可辨认资产纳入本次评估范围。本次对机场广告阵地使用权采用收益法评估。

评估模型

收入分成法基本计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i \times K}{(1+r)^i}$$

其中：P ——无形资产的价值

K ——无形资产在对应营业收入的分成率

R_i ——无形资产对应业务第 i 期的营业收入

n ——收益期限

r ——折现率

10. 其他非流动资产

其他非流动资产系企业预付的设备款，按核实后账面值确定评估值。

11. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）市场法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的市场法，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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。

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. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

经营性资产价值=被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率×修正系数

本次根据所获取的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情况，具体采用上市公司比较法。

3. 评估步骤

(1) 确定可比参照企业。

在适当的交易市场中,分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的,从事相同或相类似业务、已上市公司案例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后,对备选可比企业进行适用性筛选,最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

(2) 对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整。

利用从公开、合法渠道获得的可比企业经营业务和财务各项信息,与被评估单位的实际情况进行比较、分析,并做必要的差异调整。

(3) 选择确定价值比率。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率,如市盈率(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市售率(EV/Sales比率)等权益比率,或行业特定价值比率如P/民航机场业务量价值比率等。在选择过程中充分考虑了下述因素:选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值;计算价值比率的数据口径及计算方式一致;应用价值比率时尽可能对可比参照企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

本次采用上市公司比较法评估,由于委估对象是股东全部权益价值,而上市公司的股票交易价格是非控制权股东的交易价格,因此需要考虑控制权溢价的影响。

(4) 估算企业价值。

在调整并计算可比企业的价值比率后,结合被评估单位相应的财务数据或指标,计算得出被评估单位的经营性资产价值,并通过对被评估单位的溢余资产价值、非经营性资产负债的价值评估后,得到被评估单位股东全部权益价值。

本次采用上市公司比较法评估,在计算经营性资产价值时,由于可比公司为上市公司而被评估单位为非上市公司,所以在计算经营性资产价值时需要考虑非流通性折扣的影响。

(5) 确定评估结论。

在采用不同的价值比例计算股东全部权益价值后,根据行业特点、企业的实际经营状态等因素,选择合理的权重,最终确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2021年7月下旬至8月中下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产是否存在瑕疵情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、房屋建筑物资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产通过调研市场状况数据、当地造价信息等；

(7) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、安全生产风险、财务(债务)风险等；

(7) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

(8) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预

见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）市场法评估特别假设：

1.可比参照上市公司的案例，其股票的市场交易正常有序，交易价格并未受到非市场化因素的操控。

2.可比参照的上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1.成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值757,942.46万元，评估值1,451,589.32万元，评估增值693,646.86万元，增值率91.52%。

其中：总资产账面值1,311,393.05万元，评估值2,004,100.24万元，评估增值692,707.19万元，增值率52.82%。负债账面值553,450.59万元，评估值552,510.92万

元，评估减值939.67万元，减值率0.17%。

2. 市场法评估值

采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为 757,942.46 万元，评估值 1,431,000.00 万元，评估增值 673,057.54 万元，增值率 88.80%。

(二) 评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为1,451,589.32万元，与市场法测算得出的股东全部权益价值1,431,000.00万元相差20,589.32万元。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

市场法是以资本市场上的参照物来评价评估对象的价值，由于资本市场波动较大影响资本市场价格的因素较多，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异很难做到精确量化。在这种情况下，采用资产基础法可以合理的反映被评估单位的股东全部权益价值，相比市场法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

评估结论根据以上评估工作得出。

(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021年06月30日

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	152,935.75	152,935.75	0.00	0.00
2	非流动资产	1,158,457.30	1,851,164.49	692,707.19	59.80
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	债权投资				
6	其他债权投资				
7	长期应收款				
8	长期股权投资	20,270.44	95,468.65	75,198.21	370.97
9	其他权益工具投资				
10	其他非流动金融资产				
11	投资性房地产				
12	固定资产	584,443.11	831,197.31	246,754.20	42.22
13	在建工程	65,406.66	64,061.63	-1,345.03	-2.06
14	生产性生物资产				
15	油气资产				
16	使用权资产	484,890.21	484,890.21	0.00	0.00
17	无形资产	2,108.70	374,208.50	372,099.80	17,645.93
18	开发支出				
19	商誉				
20	长期待摊费用	1,215.52	1,215.52	0.00	0.00
21	递延所得税资产				
22	其他非流动资产	122.67	122.67	0.00	0.00
23	资产总计	1,311,393.05	2,004,100.24	692,707.19	52.82
24	流动负债	88,991.55	88,991.55	0.00	0.00
25	非流动负债	464,459.05	463,519.37	-939.67	-0.20
26	负债总计	553,450.59	552,510.92	-939.67	-0.17
27	净资产（所有者权益）	757,942.46	1,451,589.32	693,646.86	91.52

1. 长期股权投资

长期股权投资账面值 20,270.44 万元，评估值为 95,468.65 万元，增值 75,198.21 万元。本次对长期股权投资单位上海机场广告有限公司采用收益法评估，体现了长期股权投资单位市场价值，故而导致评估增值。

2. 固定资产

固定资产账面净值 584,443.11 万元，评估净值为 831,197.31 万元，增值 246,754.20 万元，增值原因系：

(1) 房屋建筑物类：委估房屋建（构）筑物建成时间较早，而基准日时点的人工、材料、机械价格相比建成时有所上涨，导致原值增值；企业财务所采用的折旧年限短于资产评估所采用的经济耐用年限；

(2) 机器设备：由于企业财务对机器设备的折旧较快，账面净值较低，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使机器设备评估增值。

(3) 车辆：由于企业财务对车辆的折旧较快，同时上海市区对车辆牌照实行拍卖，经评估体现了车辆牌照的市场价值，致使车辆评估增值。

(4) 电子设备：尽管近年来电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，但由于企业财务对电子设备的折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使电子设备评估增值。

3. 在建工程

在建工程账面价值 65,406.66 万元，评估值为 64,061.63 万元，减值 1,345.03 万元，减值原因主要系：部分在建工程—土建项目的内容在房屋建筑物科目下进行评估。

4. 无形资产-其他

无形资产-其他资产账面净值 2,108.70 万元，评估净值为 374,208.50 万元，增值 372,099.80 万元，主要原因系将机场广告阵地使用权纳入评估导致评估增值。

5. 负债

负债账面值为 553,450.59 万元，评估值为 552,510.92 万元，减值 939.67 万元。负债减值的主要原因是对于无需支付的政府补贴本次评估仅保留所得税。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，本次市场法采用上市公司比较法评估，而上市公司的股票交易价格是非控制权股东的交易价格，本次通过计算消除了缺乏控制权的影响，还原为股东全部权益价值；在计算经营性资产价值时，由于可比公司为上市公司而被评估单位为非上市公司，所以在计算经营性资产价值时需要考虑非流通性折扣的影响。综上，市场法评估过程中考虑了流动性的影响，未考虑控制权的影响。

资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2021年06月30日至2022年6月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 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，委托人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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生

的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1.全部委估房产对应的土地属《划拨用地目录》范围中规定的民用机场设施用地，且机场属于大型公共设施，政府通常采用土地划拨形式支持当地机场建设。同时，被评估单位与上海机场（集团）有限公司签订了《土地租赁合同》，被评估单位可据此使用相关土地使用权，本次评估范围未包含委估房产相应土地使用权。

2.被评估单位拥有的账面未反映的无形资产专利明细如下：

序号	专利号	名称	专利类别	申请日期
1	ZL202021928156.3	一种室外固定底座设备箱体的防撞围栏	实用新型	2020-09-07

该专利原申请人为上海机场（集团）有限公司虹桥国际机场公司，截至评估报告日，已完成相关转让登记手续，专利所有权人已变更为上海虹桥国际机场有限责任公司。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相關报告情况：

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

（1）天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的模拟专项审计报告天职业字[2021]35106号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的模拟专项审计报告文号：天职业字[2021]35106号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海虹桥国际机场有限责任公司（以下简称“贵公司”）按照后附的模拟财务报表附注二所述的编制基础编制的模拟财务报表，包括2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日的模拟资产负债表，2019年度、2020年度和2021年1至6月的模拟利润表以及相关模拟财务报表附注。

我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定及模拟财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了贵公司2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日的模拟财务状况以及2019年度、2020年度和2021年1-6月的模拟经营成果。”资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（五）重大期后事项：

1. 截至本报告出具日，上海机场（集团）有限公司将所持上海机场广告有限公司、上海国际机场地面服务有限公司股权划转至上海虹桥国际机场有限责任公司的工商变更已完成。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

在三级公司上海机场德高动量广告有限公司现场清查期间，上海浦东机场新型冠状病毒境外输入病例频发，疫情防控要求非常严格，上海机场德高动量广告有限公司存放于上海浦东机场国际区等位置的部分固定资产盘点清查受限，本次通过抽查相关固定资产采购合同、视频盘点、现场工作人员拍照作为替代清查程序。评估机构认为采取的上述措施一定程度上弥补了现场核查程序缺失的影响，本次评估程序受限情况未对评估结论产生重大影响。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

租赁资产主要为向上海机场（集团）有限公司租赁的位于上海市虹桥机场内飞行区、公务机基地、交通中心、1号航站楼、2号航站楼等12处土地，租赁面积合计6,644,256.12平方米，租赁期限为2021年7月1日至2026年6月30日，2021年含税租金共计40,291.32万元。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情

形:

无。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时,应当充分关注前述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) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的,本评估机构及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本报告的使用人。

(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) 如本评估项目涉及国有资产,并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的,本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用,且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表,所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分,但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途,如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人,本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任,不因本报告而提供进一步的咨询,亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯,并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

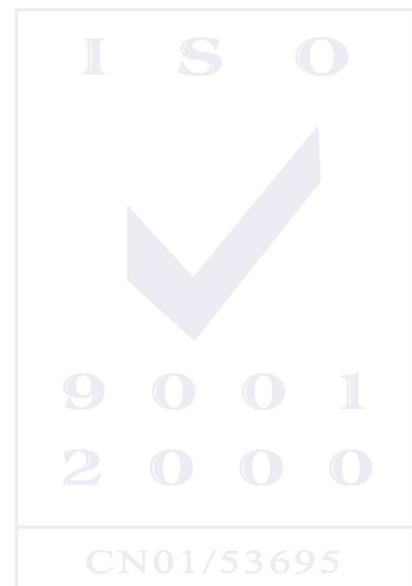
(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构,除国家法律、法规有明确的

特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为**2021年11月29日**。

（本页以下无正文）





(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

签字资产评估师

於隽蓉



任舒宁



评估报告日

2021 年 11 月 29 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 上海国际机场股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的上海虹桥国际机场有限责任公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2021】第 1375 号

序号 附件名称

1. 上海机场（集团）有限公司第三届董事会第十九次临时会议决议
2. 上海国际机场股份有限公司第八届董事会第十八次会议决议
3. 上海国际机场股份有限公司营业执照及产权登记证
4. 上海机场（集团）有限公司营业执照及产权登记证
5. 上海虹桥国际机场有限责任公司模拟专项审计报告
6. 上海虹桥国际机场有限责任公司房地产权证及其其他权利证明
7. 评估委托人和相关当事方承诺函
8. 资产评估委托合同
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
13. 资产评估机构及资产评估师承诺函
14. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）