

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
上海机场集团物流发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1376 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： 3131020001202101641

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
所涉及的上海机场集团物流发展有限公司股东全
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1376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现的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、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。

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机场集团物流发展有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1376 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：上海机场集团物流发展有限公司

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通过发行股份的方式购买上海机场（集团）有限公司持有的上海机场集团物流发展有限公司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843,039,848.11元，负债合计账面价值0.00元，股东权益843,039,848.11元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年06月30日

评估方法：采用收益法和资产基础法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币311,900.00万元。大写：人民币叁拾壹亿壹仟玖佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2022 年 06 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. 在子公司浦东货运站和西区货运站现场清查期间，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，浦东货运站和西区货运站存放于国际货物处理区的部分固定资产盘点清查受限，截至目前未能正常履行评估现场清查程序。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。

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。

资产评估报告

(目录)

摘要.....	3
目录.....	5
正文.....	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	6
(一) 委托人概况.....	6
(二) 被评估单位概况.....	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	12
(四) 其他资产评估报告使用人.....	12
二、 评估目的.....	13
三、 评估对象和评估范围.....	13
四、 价值类型及其定义.....	17
五、 评估基准日.....	17
六、 评估依据.....	17
(一) 经济行为依据.....	17
(二) 法律法规依据.....	18
(三) 评估准则依据.....	19
(四) 资产权属依据.....	20
(五) 评估取价依据.....	20
(六) 其他参考资料.....	21
七、 评估方法.....	21
(一) 评估方法概述.....	21
(二) 评估方法的选择.....	22
(四) 收益法介绍.....	27
八、 评估程序实施过程和情况.....	33
九、 评估假设.....	35
(一) 基本假设.....	35
(二) 一般假设.....	35
(三) 收益法评估特别假设.....	36
十、 评估结论.....	36
(一) 相关评估结果情况.....	37
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论.....	37
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	38
(四) 关于评估结论的其他考虑因素.....	39
(五) 评估结论有效期.....	39
(六) 有关评估结论的其他说明.....	39
十一、 特别事项说明.....	40
十二、 评估报告使用限制说明.....	43
十三、 评估报告日.....	44

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 上海机场集团物流发展有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1376 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，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对上海国际机场股份有限公司拟通过发行股份的方式购买上海机场（集团）有限公司持有的上海机场集团物流发展有限公司 100% 股权所涉及的上海机场集团物流发展有限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：上海机场集团物流发展有限公司（简称“被评估单位”，或者“物流公司”）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区业盛路 188 号 450 室

法定代表人：谢炜金

注册资本：5000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：

一般项目：航空运输货物打包服务；航空运营支持服务；航空商务服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；装卸搬运；仓储设备租赁服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；停车场服务；会议及展览服务；企业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

开展经营活动)。

1. 公司历史沿革及股东结构

2021年6月16日,机场集团作出股东决定,同意设立物流公司,并通过了《上海机场集团物流发展有限公司章程》。

2021年6月22日,中国(上海)自由贸易试验区临港新片区市场监督管理局向物流公司核发了营业执照,注册资本为5,000.00万元。

2021年6月30日,天职国际出具《验资报告》(天职业字[2021]34573号),经审验,截至2021年6月30日物流公司已收到其股东的出资5,000.00万元,出资形式为货币。

截至评估基准日,物流公司股东结构和股权比例如下:

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	5,000.00	100.00%
	合计	5,000.00	100.00%

2. 公司概况

物流公司及下属子公司上海浦东国际机场货运站有限公司、上海浦东国际机场西区公共货运站有限公司(前述两子公司合称“货站公司”)主要从事航空货运地面综合服务的相关业务。物流公司于2021年6月成立,其作为控股公司尚未实际开展运营。物流公司控股子公司货站公司主要为航空公司及货运代理公司提供包括货站操作及配套延伸业务等在内的航空货运地面综合服务。

2.1 主要产品和服务

(1) 货站操作业务

货站操作业务主要包括货物出港、货物进港及中间配套业务,货物出港业务主要由单证处理、收货、打板装箱、称重、出港交接、信息传输等环节构成,货物进港业务主要由进港交接、单证处理、理货、短驳运输、发货交接等环节构成。

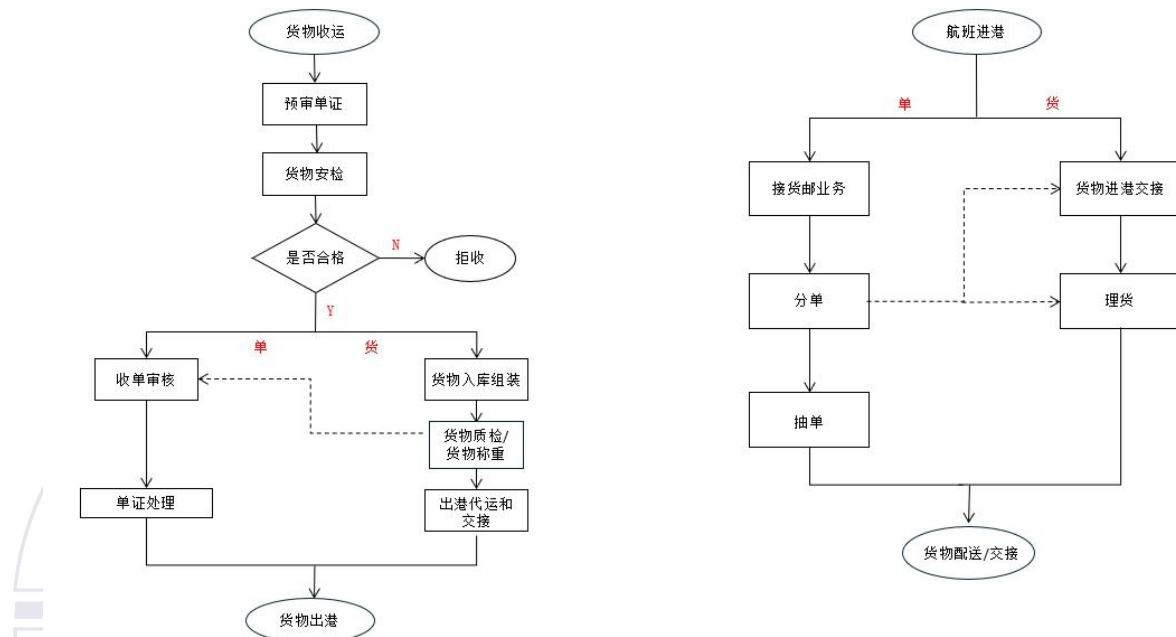
(2) 配套延伸服务

配套延伸服务主要为货站操作相关的配套增值服务,包括跨境电商货物处理、国

际出港货物查验、多式联运等服务。

2.2 业务流程

货站公司普货及快件的进出港流程图如下：



2.3 主要经营模式

(1) 销售及定价模式

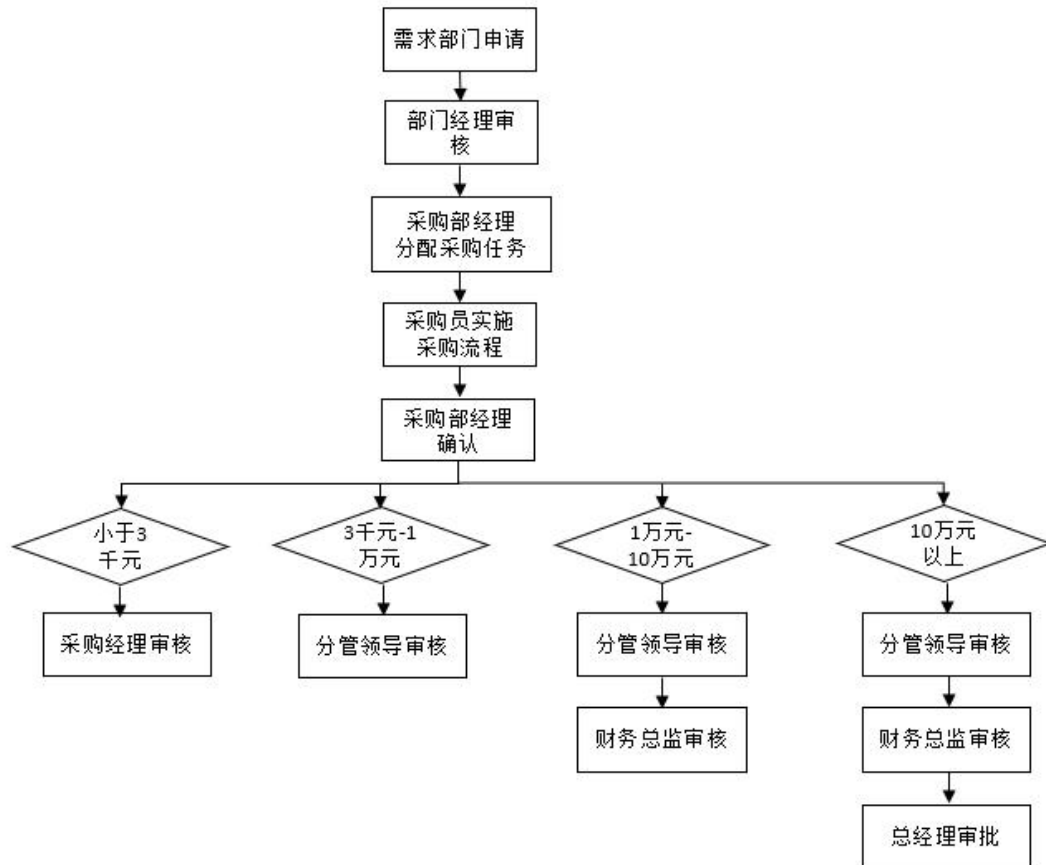
货站公司主要客户群体为航空公司、货运代理公司，货站公司下设市场部，通过与客户直接洽谈业务合作，并根据双方签署的业务协议中约定的服务内容为客户提供货站操作及配套延伸服务并收取相应的费用。

货站操作业务定价模式为： $\text{进出港货站使用费} = \text{货站使用单价} \times \text{货物重量}$ 。针对航空公司客户，其货站使用单价采取市场调节价，由货站公司与航空公司综合考虑货邮操作量、历史合作关系、业务合作情况、市场竞争情况等因素协商而定。针对货运代理公司客户，其货站使用单价均为市场调节价，其价格较为固定，货站公司综合考虑货邮操作量、市场竞争情况等因素而定，视具体市场变动情况及自身业务情况不定期修订、更新服务价格并于货站公司官网对外发布。

(2) 采购模式

货站公司主要采购内容为劳务服务、物料及能源等，其供应较为稳定。物流公司

及其子公司制定了《采购管理办法》，对不同的采购类型、采购方式等进行了规范，并根据采购金额大小履行不同的审批流程。一般采购的审批流程如下：



(3) 结算模式

货站公司的结算方式分为月结和现结，月结结算对象是与其签约的航空公司及货运代理公司，货站公司根据系统结算的每月业务数据及签订的合同费率（主要是航空公司）或网站公布的服务价格（主要是货运代理公司）与之结算。货站公司每月提供业务清单及发票，上述客户根据清单和发票在业务合同约定的时间内向货站公司账户支付款项。

现结客户主要对象是未和货站公司签订合同的个人和公司。根据网站公布的服务价格，客户在货站柜台直接结算付清并提离货物。支付方式包含现金、刷卡、支付宝和微信等，并通过货站公司的 POS 机系统形成支付凭证，客户凭证去柜台指定的地点获取发票。

(4) 盈利模式

物流公司目前主要经营实体货站公司通过向客户提供货站操作服务及配套延伸服

务获取收入，从而实现盈利。物流公司依托上海货运航空枢纽的区位优势，实现航空物流地面综合服务的货站操作、货物中转、货物存储等方面的全产业链经营，已形成具有业界先进水平的管理制度、工作流程，并通过先进的设备及系统，在生产安全、货物安全方面提供一流保障，实现客户资源积累及业绩提升。

3. 股权投资情况

基准日企业股权投资共 3 家，明细如下：

金额：人民币万元

级次	被投资单位名称	简称	公司类型	注册地	注册资本	实收资本	持股比例%
2	上海浦东国际机场货运站有限公司	浦东货运站	有限责任公司 (中外合资)	上海	31,161.00	31,161.00	51.00
3	上海浦东国际机场西区公共货运站有限公司	西区货运站	有限责任公司 (台港澳与境内合资)	上海	68,000.00	68,000.00	56.00
3	南通沪通空港物流发展有限公司	沪通公司	有限责任公司	南通	1,800.00	1,800.00	49.00

注 1：根据机场集团与物流公司签署的《股权划转协议》，约定机场集团向物流公司无偿划转机场集团持有的浦东货运站 51.00% 股权相关事项。

2021 年 9 月 18 日，上海机场（集团）有限公司将所持浦东货运站股权划转至上海机场集团物流发展有限公司的工商变更已完成。

注 2：上表持股比例均指直接持股比例，三级公司所列示持股比例为上一级公司直接持股比例。

4. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截至评估基准日，母公司资产合计为 84,303.98 万元，负债合计为 0.00 万元，股东权益为 84,303.98 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	/	/	84,303.98
负债	/	/	0.00
净资产	/	/	84,303.98

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	/	/	0.00
营业利润	/	/	-0.02
净利润	/	/	-0.02

(2) 合并报表资产、负债及财务状况:

合并资产、负债及财务状况

项 目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年06月30日
总资产	212,644.29	221,013.33	334,933.53
负债	25,002.18	33,286.59	114,831.83
净资产	187,642.12	187,726.74	220,101.69
归属于母公司所有者权益	68,173.37	68,019.30	84,303.98
少数股东权益	119,468.75	119,707.44	135,797.71

项 目	2019年度	2020年度	2021年1-6月
营业收入	161,531.45	163,697.53	94,312.71
营业利润	79,958.48	75,604.05	36,496.63
净利润	59,907.87	56,722.29	27,374.95
归属于母公司股东的净利润	23,780.71	22,635.21	11,284.68
少数股东损益	36,127.16	34,087.08	16,090.27

注：上述数据，摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

物流公司执行企业会计准则。物流公司及下属子公司评估基准日主要税种及税率如下：

税 种	计 税 依 据	税 率 (%)
增值税	销售货物或提供应税劳务	5、6、9、13
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	1
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	1、2
企业所得税	应纳税所得额	25
印花税	购销合同金额；书立合同金额、营业账簿、权利、许可证照件数	根据税目表确定
车船使用税	应税车辆数量	按照税目表执行

(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）有限公司系委托人 1 上海国际机场股份有限公司的控股股东。

(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通过发行股份的方式购买上海机场（集团）有限公司持有的上海机场集团物流发展有限公司100%股权。本次评估目的是反映上海机场集团物流发展有限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。

（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843,039,848.11元，负债合计账面价值0.00元，股东权益843,039,848.11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，出具了专项审计报告，报告文号天职业字[2021]35616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

一、评估范围介绍

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等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产全部系货币资金。

2. 长期股权投资

物流公司直接持股长期股权投资共 1 项，清单如下：

被投资单位名称	简称	公司类型	注册地	注册资本（万元）
上海浦东国际机场货运站有限公司	浦东货运站	有限责任公司(中外合资)	上海	31,161.00

二、补充介绍

物流公司作为控股公司，尚未实际开展运营。以下以主要从事航空货运服务的浦东货运站为例，补充介绍委估资产的主要情况。

本次浦东货运站评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产等，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、其他流动资产等组成。

2. 长期股权投资

浦东货运站直接持股长期股权投资共 2 项，清单如下：

被投资单位名称	公司类型	注册资本（万元）	认缴及实缴比例%
上海浦东国际机场西区公共货运站有限公司	有限责任公司 (台港澳与境内合资)	68,000.00	56.00
南通沪通空港物流发展有限公司	有限责任公司	1,800.00	49.00

3. 设备

该企业总拥有设备 4555 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 39 台（套），主要有：东区设备 ULD 辊道积放系统和升降装卸设备、万向轮平台、小包查验传输线、汽车升降平台、大包查验传输线、垂直桅杆式升降机、下沉式升降平台、转轮除湿机、高度调节板、卸货伸缩皮带机、积放式输送机、电动液压式装卸货台、车辆四柱举升机、无动力伸缩滚筒输送机等货运设备及辅助设施、温控中心工程等，分布于跨境电商、技术库区、进出港库区。

(2) 车辆 378 辆（台），为大通多用途车 2 辆、途锐越野车、奥迪轿车、别克商

务车、皇冠轿车、朗逸轿车、江铃轻型货车各 1 辆，桑塔纳轿车 3 辆，叉车 104 辆，集装箱拖车 27 辆，牵引车 23 辆，搬运车 1 辆，保温车 4 辆，登高车 1 辆，电瓶 207 台。

(3) 电子设备 4138 台（套），主要有：货运系统软件、空侧雨棚、温控中心工艺设备、T-CARGO 雨棚、数据库一体机存储硬盘扩容、更换和升级主支干网络设备、CCTV 监控系统、视频存储主机、冷鲜中心药品库、Hermes 服务器、EDI 无纸化服务器、网络设备、交换机、TAPA 新增监控设备、体积测量仪、六屏阅图桌、存储器、数据备份设备、X 光机、冷藏库、显示器、冷冻库、岗亭、无线系统、36 盘位云存储、卡口道闸接入海关系统、升降台、辊道台、访客机系统服务器、WEB 应用防护系统、TSM 存储系统、防火墙、汽车衡、电源控制柜、二期 2020 年度出入口安装车辆识别设施项目、通讯监控系统、网络负载均衡系统、安全感知平台服务器、闸机、投影仪、复印机、空调、打印机、电脑等 IT 网络设备办公设备及货运辅助设施等，分布于浦东 T2 货站进出港区、技术库区、IT 及各职能科室。

4. 在建工程

在建工程—设备安装工程主要为牵引车、无线控制器、查验项目无线覆盖、无线 AP 设备、打印机、电脑等运输及办公设备和工程物资，共计 14 项。

5. 无形资产-其他无形资产

浦东货运站账面已反映的无形资产主要系信息平台（天运通）以及其他 21 项外购软件或许可证。账面未反映的无形资产主要各项商标、软件著作权、作品著作权、域名等，明细详见下文“（四）被评估单位申报的其他无形资产”。信息平台（天运通）系企业研发的信息平台软件，主要形成天运通信息平台微信端软件、电脑端等软件，可向客户提供物流信息跟踪、查询等功能，实现外部线上线下一体化的服务体系和业务流程闭环，渗透入企业经营方方面面。

6. 使用权资产

使用权资产系企业承租一期货运区货运站、C\D\E 号库等资产而形成的可在租赁期内使用租赁资产的权利。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用主要系租赁、物业的装修、改造费用摊销。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产系企业因计提坏账准备、递延收益等影响的可抵扣暂时性差异金额。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

被评估单位物流公司未持有无形资产，本次申报的账外资产全部系控股子公司浦东货运站持有，主要包括各项商标、软件著作权、作品著作权、域名等。具体如下：

（1）商标

序号	商标名	注册号	申请日期	国际分类
1	天运通	39983081	2019-07-29	39 类 运输贮藏
2	EASY CARGO	39988317	2019-07-29	9 类 科学仪器
3	PACTL	13132582	2013-08-26	39 类 运输贮藏
4	天运通	39970307	2019-07-29	9 类 科学仪器
5	PACTL WEST	39986361	2019-07-29	39 类 运输贮藏
6	EASY CARGO	39970003	2019-07-29	35 类 广告销售
7	EASY CARGO	39995258	2019-07-29	39 类 运输贮藏
8	天运通 PACTL EASY CARGO	26470420	2017-09-18	37 类 建筑修理
9	天运通 PACTL EASY CARGO	26475978	2017-09-18	39 类 运输贮藏
10	天运通	39992537	2019-07-29	35 类 广告销售
11	PACTL WEST	39985286	2019-07-29	9 类 科学仪器
12	天运通 PACTL EASY CARGO	26475600	2017-09-18	9 类 科学仪器
13	PACTL WEST	39969984	2019-07-29	35 类 广告销售

（2）软件著作权

序号	登记批准日期	软件全称	登记号	版本号
1	2020/9/25	天运通信息平台微信端软件	2020SR1163705	V1.0
2	2020/9/25	天运通信息平台苹果系统用软件	2020SR1163712	V1.0
3	2020/9/25	天运通信息平台电脑端软件	2020SR1165905	V1.0

（3）作品著作权

序号	作品名称	登记号	作品类别	创作完成日期	登记日期
1	天运通 Easy Cargo	国作登字-2017-F-00440628	美术	2017/5/15	2017/11/17

(4) 域名

序号	审核日期	域名	网站备案/许可证号
1	2017/5/18	pactl.com	沪 ICP 备 05021817 号-1
2	2017/5/18	上海浦东国际机场货运站有限公司.中国	沪 ICP 备 05021817 号-1
3	2017/5/18	上海浦东国际机场货运站有限公司.cn	沪 ICP 备 05021817 号-2
4	2017/5/18	easy-cargo.cn	沪 ICP 备 05021817 号-3

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位除上述账面未反映的无形资产外，无其他申报的表外资产。

(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）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
9. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；

17. 《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）；
18. 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（国务院令第691号）；
19. 《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）；
20. 《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）；
21. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
22. 《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）；
23. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
24. 《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修订）；
25. 《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）；
26. 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）；

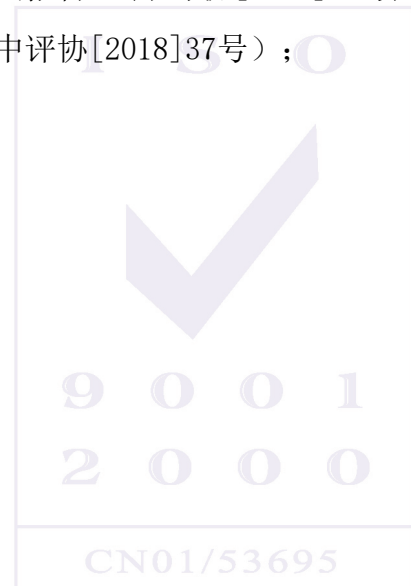
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
14. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
15. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
16. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
17. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
18. 《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. 著作权（版权）证书；
3. 商标注册证书；
4. 域名证书；
5. 机动车行驶证；
6. 重要资产购置合同或记账凭证；
7. 固定资产台账、记账账册等；
8. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议等）；
9. 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. 评估资讯网等有关网络、专门网站的询价；



6. 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；

7. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；

8. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；

9. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；

10. 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；

11. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；

12. 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。”

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。本评估项目能满足资产基础评估所需的条件，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。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

（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。物流公司作为控股公司，尚未实际开展运营。以下主要从事航空货运服务的浦东货运站为例介绍资产基础法评估方法等情况：

1. 货币资金类

货币资金系银行存款。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值，对外币账户，在核实原币金额的基础上，按评估基准日汇率计算确认评估值。

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

存货全部系包装物及低值易耗品。本次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和其他合理费用确定，存货流动较快市场价值变动不大，按核实后账面价值评估。

4. 其他流动资产

为企业资金结算中心存款，本次按核实后账面值确定评估值。

5. 长期股权投资

对控股的长期股权投资，根据相关执业标准可以实施对其进行整体资产评估的，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分别计算各长期股权投资评估值。

对于参股型的长期股权投资，因被评估单位不具有实质控制权，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。

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。

▲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根据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。

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,再结合其它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;对部分生产厂家已停产的运输车辆,采用同款类似二手车辆交易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。核实前期费用及其它费用支出的合理性;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、付款凭证,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著作权、商标权等。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。

对于账面已反映的信息平台（天运通）研发成本及相应申请的账外软件著作权、作品著作权等，主要形成天运通信息平台微信端软件、电脑端等软件，可向客户提供物流信息跟踪、查询等功能，实现外部线上线下一体化的服务体系和业务流程闭环，与企业经营具有较高的相关性，本次采用收益法评估。

对于其他简单标识性商标、及域名等，本次采用成本法进行评估。对注册商标考虑目前重置该类资产所需支付的合理的设计成本、注册费用估算评估值；对域名按成本法即考虑域名的首年注册费、每年需要缴纳的续费和办理时外聘中介机构申请支付的咨询费用确定评估值。

10. 长期待摊费用

长期待摊费用主要系租赁、物业的装修、改造费用摊销。评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，企业摊销正常。按照账面值评估。

11. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

12. 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）收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表（合并口径）为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

本次物流公司收益法采用合并口径测算，分析说明如下：

浦东货运站、西区货运站为上海机场集团物流发展有限公司子公司，浦东货运站与西区货运站均主要从事航空货运服务等相关业务，主要为航空公司及货运公司提供包括货站操作、配套延伸业务等在内的地面综合服务，具有相同的业务模式、盈利模式。同时，物流公司作为控股公司，尚未实际开展运营，物流公司向浦东货运站派出管理人员并收取管理费，物流公司与浦东货运站存在关联交易。综上分析，本次物流公司收益法采用合并口径测算。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

(1) 企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产、负债价值

(2) 经营性资产价值 = 明确预测期期间的自由现金流量现值 + 明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$p = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中： F_i -未来第 i 个收益期自由现金流量数额；

n -明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g -明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r -所选取的折现率。

4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本次明确的预测期期间至 2039 年截止，且明确的预测期后 F_i 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取加权平均资本成本(WACC)，即股权期望报酬率和经所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值，计算公式为：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

其中：

R_d ：债权期望报酬率；

R_e ：股权期望报酬率；

W_d ：债务资本在资本结构中的百分比；

W_e ：权益资本在资本结构中的百分比；

T : 为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型 (CAPM) 来确定, 计算公式为:

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中: R_f : 无风险利率;

MRP : 市场风险溢价;

ε : 特定风险报酬率;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中: β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D 根据基准日的有息负债确定, E 根据基准日的股东全部权益价值计算。

(3.1) 无风险利率 R_f 的确定: 根据国内外的行业研究结果, 并结合中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求, 本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司(CCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布, 为了避免短期市场情绪波动对取值的影响, 结合本公司的技术规范, 按照最新一个完整季度的均值计算, 每季度更新一次, 本次基准日取值为 3.13%。

(3.2) 市场风险溢价 (MRP , 即 $R_m - R_f$) 的计算: 市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益, 即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

R_m 的计算: 根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择: 根据中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》, 同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确, 我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点, 时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度：计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右，指数波动较大，如果简单按照周收盘指数计算，则会导致收益率波动较大而无参考意义。我们按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：我们计算分析了算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

R_f 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP, $R_m - R_f$ ）的计算：

我们通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			7.00%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%
2018 年	10.48%	3.62%	6.86%
2017 年	10.53%	3.58%	6.95%
2016 年	10.38%	2.86%	7.52%

即目前中国市场风险溢价约为 7.00%。

（3.3）贝塔值（ β 系数）的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 β 系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 44 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 44 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t = 0.8744$ 。

β 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：3 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股东全部权益价值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=0.8744$ 。

(3.4) 特定风险报酬率 ϵ 的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率 ϵ 为 2%。

(3.5) 债权期望报酬率 R_d 的确定：债权期望报酬率选取全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）-5 年期贷款利率。

(3.6) 资本结构的确定：我们分析了委估企业所处发展阶段、未来年度的融资安排、与可比公司在融资能力和融资成本等方面的差异、资本结构是否稳定等各项因素，本次确定采用委估企业真实资本结构。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括参股的长期投资、递延所得税资产负债等。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等，经清查企业无付息债务。

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。统计瑕疵资产情况，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）对设备类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、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；

（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，对应业务的市场状况等相关信息；

(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、投资及出资协议、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、现金流量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；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；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、财务(债务)风险、汇率风险等；

(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) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(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）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6. 被评估单位目前主要经营场所如货运站等系租赁取得，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

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84,303.98万元，评估值93,813.60万元，评估增值9,509.61万元，增值率11.28%。

其中：总资产账面值84,303.98万元，评估值93,813.60万元，评估增值9,509.61万元，增值率11.28%。负债账面值0.00万元，评估值0.00万元，无增减变动。

2. 收益法评估值

采用收益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84,303.98万元，评估值311,900.00万元，评估增值227,596.02万元，增值率269.97%。

（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

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为311,900.00万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值93,813.60万元相差218,086.40万元。

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；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑，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。

企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含服务能力、管理优势等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整体效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故本次以收益法的结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币311,900.00万元。大写：人民币叁拾壹亿壹仟玖佰万元整。

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

本次采用收益法的评估结论，主要增减值分析如下：

收益法评估结果汇总表

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	4,999.98			
2	非流动资产	79,304.00			
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	79,304.00			
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				
13	在建工程				
14	生产性生物资产				

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
15	油气资产				
16	使用权资产				
17	无形资产				
18	开发支出				
19	商誉				
20	长期待摊费用				
21	递延所得税资产				
22	其他非流动资产				
23	资产总计	84,303.98			
24	流动负债				
25	非流动负债				
26	负债总计				
27	净资产（所有者权益）	84,303.98	311,900.00	227,596.02	269.97

正是基于采用收益法评估结论的原因，该公司拥有企业账面值上未反映的服务能力、管理优势等重要的无形资源价值，因此采用收益法比账面值增值较大。

（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，资产基础法和收益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06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：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在的其他明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在其他产权瑕疵事项。

（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关资料情况：

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）出具的专项审计报告天职业字[2021]35616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，出具的专项审计报告文号：天职业字[2021]35616号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海机场集团物流发展有限公司（以下简称“物流公司”）按照后附的财务报表附注二所述的编制基础编制的财务报表，包括2019年12月31日、2020

年12月31日和2021年6月30日的合并及母公司资产负债表，2019年度、2020年度和2021年1-6月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定及财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了物流公司2019年12月31日、2020年12月31日和2021年6月30日的合并及母公司财务状况以及2019年度、2020年度和2021年1-6月的合并及母公司经营成果和现金流量。”。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。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项：

2021年9月18日，上海机场（集团）有限公司将所持浦东货运站股权划转至上海机场集团物流发展有限公司的工商变更已完成。

除此之外，评估基准日至本评估报告日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（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：

在子公司浦东货运站和西区货运站现场清查期间，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，浦东货运站和西区货运站存放于国际货物处理区的部分固定资产盘点清查受限，截至目前未能正常履行评估现场清查程序。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：

1. 租赁事项：

物流公司下属子公司主要经营场所系向相关物业持有方租赁，主要租赁事项如下：

序号	出租方-甲方	承租方-乙方	租赁起租日	租赁到期日
1	上海机场（集团）有限公司	上海浦东国际机场货运站有限公司	2019/10/15	2024/10/14
2	上海机场（集团）有限公司	上海浦东国际机场货运站有限公司	2017/8/1	2022/7/31
3	天蓝地绿（上海）新能源科技有限公司	上海浦东国际机场货运站有限公司	2021/5/24	2024/5/23
4	上海机场（集团）有限公司	上海浦东国际机场西区公共货运站有限公司	2009/1/1	2038/12/31
5	天蓝地绿（上海）新能源科技有限公司	上海浦东国际机场西区公共货运站有限公司	2021/2/3	2026/2/2

续上表

租赁地理位置	租赁面积	租金
速航路 168 号，区域总占地面积约为 10.5 万平方米	乙方租用甲方一期货运区货运站。货运站仓库建筑面积为 36963 平方米，操作场地面积为 67943.92 平方米，办公楼面积为 10131 平方米。	每年租金为 61,970,584 元 合同租金总额为 309,852,920 元 上述为不含税租金
东远航路 351 号，区域总占地面积终为 10.8 万平方米	乙方租用甲方东货运区内货运站，编号为 C\D\E 号库，该货运站国际库建筑面积为 16339 平方米，国内库建筑面积为 6561.60 平方米，国际库操作场地面积为 23916 平方米，国内库操作场地面积为 13579.70 平方米。	每季度租金为 6,572,899 元 合同租金总额为 131,457,980 元 上述为不含税租金
可移动临时棚租赁	无	租赁合同总价 2,152,690.80（含 13% 增值税）
上海浦东国际机场西货运区公共货运站项目的场地。承租的项目用地范围内之场地使用权、建筑物、构筑物、设施及由出租人提供的相关设备。	项目用地总面积暂测为五百六十一（561）亩（最终以双方认可的测绘单位实测面积为准）。	租赁合同总定价 1,949,046,837.80 元
冷库租赁项目	无	租赁合同总价 412 万（含 9% 增值税）

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。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

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。

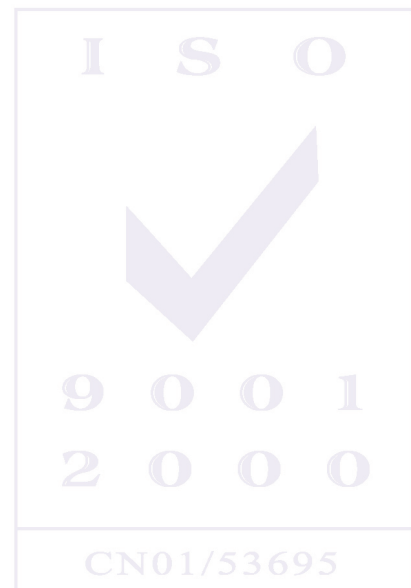
(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的

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机场集团物流发展有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2021】第 1376 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. 上海机场集团物流发展有限公司营业执照及产权登记证
6. 上海机场集团物流发展有限公司专项审计报告
7. 上海机场集团物流发展有限公司其他权利证明
8. 评估委托人和相关当事方承诺函
9. 资产评估委托合同
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 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
12. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
14. 资产评估机构及资产评估师承诺函
15. 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）