

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  
涉及的上海浦东国际机场第四跑道相关资产价值  
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1377 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： 3131020001202101640

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  
所涉及的上海浦东国际机场第四跑道相关资产价值资产评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2021】第1377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 .....	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 .....	7
(四) 其他资产评估报告使用人 .....	7
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型及其定义 .....	10
五、 评估基准日 .....	10
六、 评估依据 .....	11
(一) 经济行为依据 .....	11
(二) 法律法规依据 .....	11
(三) 评估准则依据 .....	12
(四) 资产权属依据 .....	13
(五) 评估取价依据 .....	13
(六) 其他参考资料 .....	14
七、 评估方法 .....	14
(一) 评估方法概述 .....	14
(二) 评估方法的选择 .....	14
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	18
九、 评估假设 .....	19
(一) 基本假设 .....	19
(二) 一般假设 .....	20
十、 评估结论 .....	20
(一) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明 .....	21
(二) 评估结论有效期 .....	21
(三) 有关评估结论的其他说明 .....	21
十一、 特别事项说明 .....	22
十二、 评估报告使用限制说明 .....	23
十三、 评估报告日 .....	23

# 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 上海浦东国际机场第四跑道相关资产价值 资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1377 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）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浦东国际机场第四跑道相关资产。

评估对象：部分资产价值

评估范围：被评估单位申报的部分资产，具体为上海机场（集团）有限公司持有的上海浦东国际机场第四跑道相关资产（简称“浦东第四跑道”）。被评估单位申报的资产合计账面价值1,157,581,720.20元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年06月30日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，采用成本法进行评估。

评估结论：经评估，纳入评估范围的部分资产，评估值为人民币1,497,491,659.50元（不含税），大写：人民币壹拾肆亿玖仟柒佰肆拾玖万壹仟陆佰伍拾玖元伍角。

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。

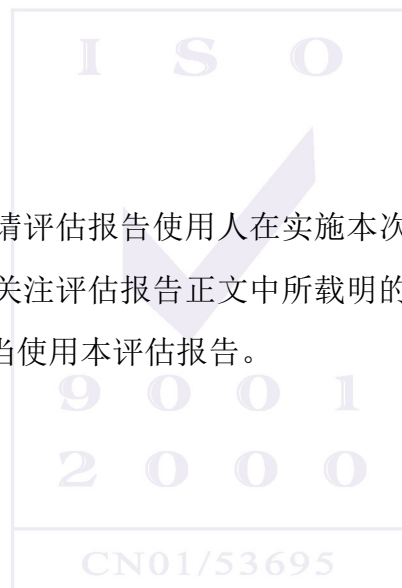
如本评估项目涉及国有资产,并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的,本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用,且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项:

1. 被评估单位拥有的 4 辆车辆行驶证证载权利人为上海国际机场股份有限公司,根据上海机场(集团)有限公司、上海国际机场股份有限公司共同出具的车辆产权情况说明,实际产权归上海机场(集团)有限公司。

其他详见报告正文。

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 上海浦东国际机场第四跑道相关资产价值 资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1377 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，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浦东国际机场第四跑道相关资产于 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

同委托人 2。

#### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人2上海机场（集团）有限公司即为被评估单位。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上海机场（集团）有限公司持有的上海浦东国际机场第四跑道相关资产。

#### （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浦东国际机场第四跑道相关资产。本次评估目的是反映上海机场（集团）有限公司持有的上海浦东国际机场第四跑道相关资产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

评估对象为部分资产价值，评估对象与拟实施的经济行为一致。

### （二）评估范围

被评估单位申报的部分资产，具体为上海机场（集团）有限公司持有的上海浦东国际机场第四跑道相关资产。被评估单位申报的资产合计账面价值1,157,581,720.20元。账面值未经过审计机构的专项审计，由产权持有者负责申报。

截止日期：2021年06月30日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
固定资产	1,157,581,720.20
资产总计	1,157,581,720.20

因浦东第四跑道对应土地属《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，上海国际机场股份有限公司与上海机场（集团）有限公司签订《场地租赁合同》，上海机场向机场集团租赁包含浦东第四跑道相关资产及相应土地使用权在内的场地、资产及设施。

综上，本次评估范围未包含浦东第四跑道相应土地使用权。

### （三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产，系一项固定资产，包括房屋建筑物类和设备类资产，具体情况如下：

#### 1. 固定资产——房屋建筑物类

### （1）资产概况

本次纳入评估范围的房屋建筑物类资产为构筑物，系上海浦东国际机场第四跑道地面资产及附着物（简称“浦东第四跑道”），浦东第四跑道位于浦东机场 2 号航站楼东侧；其长 3800 米，宽 60 米，附属建设了 12 条快速出口滑行道，两条垂直联络道，可起降包括空客 A380 在内的各大类机型。

根据中国民用航空华东地区管理局《关于上海浦东国际机场第四跑道工程的行业验收意见》（民航华东函[2015]71 号）、中国民用航空局、上海市人民政府《关于调整上海浦东机场总体规划的批复》（民航函[2011]865 号），浦东第四跑道工程量信息如下：

1) 混凝土道面 63.02 万平方米、混凝土道面的道肩 38.29 万平方米、沥青混凝土道面 9.79 万平方米、沥青混凝土道面的道肩 8.73 万平方米；土面区平整 137.79 平方米，各类排水沟 19.30 千米、巡场路与消防车道 5.36 万平方米、围界等 1,562 千米。其中上海浦东国际机场第四跑道长 3,800.00 米，宽 60.00 米。

2) 灯光站综合体位于第四跑道南侧，包含了消防站、灯光站、消防泵房、10KV 开闭所、场务用房 6,419.00 平方米。

### （2）经营情况

2019 年、2020 年浦东第四跑道单跑道执行航班架次数分别约为 11.65 万架次、7.82 万架次。2019、2020 年度，浦东第四跑道单跑道执行航班架次数约占浦东机场四条跑道合计执行航班架次数四分之一。

### （3）权属情况

根据企业提供的《关于上海浦东国际机场第四跑道工程的行业验收意见》（民航华东函【2015】71 号）记载，委估构筑物确由上海机场（集团）有限公司出资建造，确认权利人为上海机场（集团）有限公司。

### （4）其他说明

因浦东第四跑道对应土地属《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，上海国际机场股份有限公司与上海机场（集团）有限公司签订《场地租赁合同》，上海机场向机场集团租赁包含浦东第四跑道相关资产及相应土地使用权在内的场地、资产及设施。

综上，本次评估范围未包含浦东第四跑道相应土地使用权。

## 2. 固定资产——设备类

本次评估涉及的机器设备 22 套（项、辆），主要有：助航灯光监控系统、围界防入侵报警子系统、周界安防系统、灯光电缆、助航灯光灯具、调光器、陆空隔离设施、400V 低压开关柜、柴油发电机组、电能管理系统、飞行区南雨水泵站潜水轴流泵、滑行引导标记牌、10/0.4KV 配电变压器、隔离变压器、多联机、UPS 不间断电源、飞行区南雨水泵站格栅清污设备、主力泡沫车、快速调动车、重型泡沫车等机场经营和航空服务设备及其辅助设施，分布于浦东机场第四跑道和灯光站综合体。

被评估单位拥有的 4 辆车辆行驶证证载权利人为上海国际机场股份有限公司，根据上海机场（集团）有限公司、上海国际机场股份有限公司共同出具的车辆产权情况说明，实际产权归上海机场（集团）有限公司。

### （四）被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位无申报的其他无形资产。

### （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

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. 《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）；
24. 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—不动产》（中评协〔2017〕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—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. 中国民用航空局上海市人民政府《关于调整上海浦东机场总体规划的批复》（民航函【2011】865号）；
3. 国家发展和改革委员会文件《国家发展改革委关于上海浦东国际机场第四跑道工程项目建议书的批复》（发改基础【2011】2463号）；
4. 《关于上海浦东国际机场第四跑道工程的行业验收意见》（民航华东函【2015】71号）；
5. 重要资产购置合同或记账凭证；
6. 固定资产台账、记账账册等；
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授权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 《上海市建设工程预算定额（2016）》；
3. 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）；
4. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
5. 上海市建设市场信息服务平台公布的人工、材料、机械价格信息；
6. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院编）；

7. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
8. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计（1995）1041号）
9. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日账册与凭证以及资产评估申报表；
10. 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. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 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。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

#### （二）评估方法的选择

本次评估目的是为发行股份购买资产提供价值参考依据。结合纳入评估范围的资产特点，采用成本法评估。

##### 1. 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。

委估构筑物主要为上海浦东国际机场四跑道以及附属用房、附属设施等，本次评估采用成本法对其价值进行评估。

a. 适合采用的评估方法理由：构筑物为企业自建的构筑物，属于为个别用户专门建造的工程，成本法基本能够体现委估构筑物的市场价值。

b. 不适采用的评估方法理由：周边无可交易的跑道，难以找到三个或三个以上的交易案例，故不适合采用市场法；同时，评估对象所涉及的土地使用权不属于企业，故不适合采用假设开发法。其次，跑道的特殊用途导致其租赁市场不活跃，难以找到相似的跑道租金的案例作为参考，故也不适合采用收益法评估。

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。

#### 成本法：

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：

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

##### (1) 重置成本的确定

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

$$\text{建筑安装工程重置价} = \text{单位面积重置价格} \times \text{建筑面积}$$

根据委托方提供的数据资料及评估人员现场勘查的结果，依据上海市建设工程预算定额（2016）、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）和上海市建筑建材业市场管理总站公布的材料价格信息确定单位面积重置单价。

对于构筑物，本次建筑面积由企业提供，并由评估人员现场清查核实后确认。

##### 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、招投标代理服务费等，根据国家各部委颁发的价格管理文件结合市场议价行情确定。

### 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

## 2. 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。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值  
=重置成本×综合成新率

#### (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:

设备重置全价(不含增值税)=设备购置价(不含增值税)+运杂费(不含增值税)+安装调试费(不含增值税)+前期工程及其他费用(不含增值税)+资金成本

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

$\Delta$ 综合成新率=理论成新率 $\times$ 调整系数K

其中：理论成新率=尚可使用年限 $\div$ （已使用年限+尚可使用年限） $\times$ 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。

$\Delta$ 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 $\times$ 综合成新率

### 八、评估程序实施过程和情况

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8月上旬至8月中旬。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；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的权属证明文件，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，分析拟定具体评估方法；

(6) 对设备、房屋建筑物类资产，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，并收集当地造价信息等。

### (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。

### 5. 原地使用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

## (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。

## 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，得到纳入评估范围的

资产，于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

经评估，纳入评估范围的部分资产，评估值为人民币1,497,491,659.50元（不含税），大写：人民币壹拾肆亿玖仟柒佰肆拾玖万壹仟陆佰伍拾玖元伍角。

评估结论根据以上评估工作得出。

### （一）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

纳入评估范围的资产，评估主要增减值分析如下：

#### 评估结果汇总表

评估基准日：2021年06月30日		金额单位：万元		
类别	账面净值	评估净值	净值增值额	净值增值率%
固定资产	115,758.17	149,749.17	33,990.99	29.36
合计	115,758.17	149,749.17	33,990.99	29.36

经分析，资产增值原因为：（1）委估资产于2015年3月建成并投入使用，而基准日时点的人工、材料、机械价格相比建成时有所上涨，（2）企业计提折旧较快，而评估根据经济耐用年限结合实物状况确定成新率，综上导致评估增值。

### （二）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。

### （三）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：

被评估单位拥有的4辆车辆行驶证证载权利人为上海国际机场股份有限公司，根据上海机场（集团）有限公司、上海国际机场股份有限公司共同出具的车辆产权情况说明，实际产权归上海机场（集团）有限公司。

除此之外，不存在其他权属瑕疵情形。

### （二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

### （三）评估基准日委估资产存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉截至评估基准日委估资产存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方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报告情况：

无。

### （五）委估资产的重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，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：

无。

（七）委估资产对外担保、抵押、租赁（带租约）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

上海国际机场股份有限公司与上海机场（集团）有限公司签订《场地租赁合同》，上海机场向机场集团租赁包含浦东第四跑道相关资产及相应土地使用权在内的场地、

资产及设施。

除此之外，企业未申报其他相关事项。评估师通过现场调查，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，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

**（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)





東洲資產評估  
ORIENT APPRAISAL

(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浦东国际机场第四跑道相关资产价值

报告编号 东洲评报字【2021】第 1377 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法人营业执照及产权登记证
4. 上海机场（集团）有限公司法人营业执照及产权登记证
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 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
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函
12. 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）