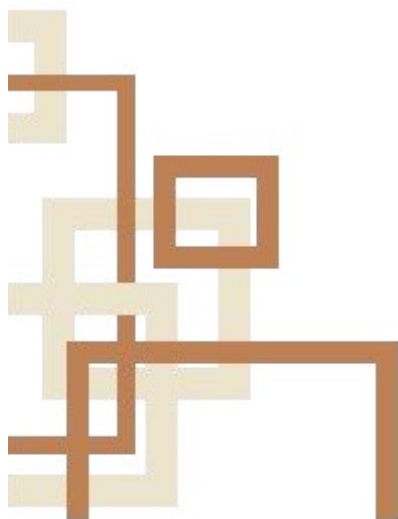


本资产评估报告
依据中国资产评估
准则编制

上海国际机场股份有限公司拟向上海机场（集团）有限公司 资产协议转让行为涉及的部分资产评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2025）第 2075 号



上海财瑞资产评估有限公司
SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2025 年 8 月 25 日

评估报告目录

第一部分 声明	1
第二部分 评估报告摘要	2
第三部分 评估报告正文	4
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、产权持有单位概况.....	6
三、评估目的.....	6
四、评估对象和评估范围.....	6
五、价值类型和定义.....	9
六、评估基准日.....	9
七、评估依据.....	9
八、评估方法.....	12
九、评估程序实施过程和情况.....	14
十、评估假设.....	16
十一、评估结论.....	17
十二、特别事项说明.....	18
十三、评估报告使用限制说明.....	19
十四、资产评估报告日.....	20
十五、签名盖章.....	21
附 件	22

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

上海国际机场股份有限公司拟向上海机场（集团）有限公司

资产协议转让行为涉及的部分资产评估报告

沪财瑞评报字（2025）第 2075 号

摘 要

一、委托人：上海机场（集团）有限公司、上海国际机场股份有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有单位：上海国际机场股份有限公司

四、经济行为：根据上海机场（集团）有限公司《专题会议纪要》（2025-68）、上海国际机场股份有限公司《关于开展三期捷运处置资产评估工作的通知》（2025年6月24日），本次经济行为是拟资产协议转让。

五、评估目的：资产协议转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海国际机场股份有限公司持有的部分固定资产，评估范围为评估对象涉及的浦东机场三期扩建捷运系统工程（除 T1、S1、T2、S2 车站土建等工程），资产评估申报表列示的委估资产账面净值为 156,802,842.98 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2025 年 6 月 30 日

九、评估方法：采用成本法。

十、评估结论：经评估，委估资产在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的账面价值为

156,802,842.98 元，评估价值为 161,319,898.10 元，增值率为 2.88%（评估值大写：壹亿陆仟壹佰叁拾壹万玖仟捌佰玖拾捌元壹角整）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论使用有效期为一年，即自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次评估结论不含增值税。

2、本次评估范围不含委估资产所处场地对应土地使用权，该事项对本次评估结论无重大影响。

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

特别提示：以上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，应当阅读资产评估报告正文。



上海国际机场股份有限公司拟向上海机场（集团）有限公司 资产协议转让行为涉及的部分资产评估报告

沪财瑞评报字（2025）第 2075 号

正 文

上海机场（集团）有限公司、上海国际机场股份有限公司：

上海财瑞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实施资产协议转让行为涉及的上上海国际机场股份有限公司的部分固定资产在 2025 年 6 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、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（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

统一社会信用代码：91310000134616599A

法定代表人：冯昕

注册资本：人民币 248848.134 万元

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：1998 年 2 月 11 日

住所：上海市浦东新区启航路 900 号

经营范围：许可项目：民用机场运营；公共航空运输；通用航空服务；保税仓库经营；道路旅客运输站经营；道路旅客运输经营；国营贸易管理货物的进出口；互联网上网服务；住宿服务；城市公共交通；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；出口监管仓库经营；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；餐饮服务；食品互联网销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：航空运营支持服务；航空国际

货物运输代理；航空商务服务；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；国内贸易代理；广告设计、代理；广告制作；广告发布；停车场服务；报关业务；国内货物运输代理；旅客票务代理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；工程和技术研究和试验发展；会议及展览服务；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；企业总部管理；专业保洁、清洗、消毒服务；餐厨垃圾处理；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；特种作业人员安全技术培训；安全咨询服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电动汽车充电基础设施运营；健身休闲活动；互联网销售（除销售需要许可的商品）；人工智能公共服务平台技术咨询服务；外卖递送服务；航空运输货物打包服务。（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）

委托人 2:

公司名称：上海机场（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310000132284295X

法定代表人：冯昕

注册资本：人民币 3650000 万元

类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：1997 年 6 月 9 日

住所：上海市浦东机场启航路 900 号

经营范围：许可项目：民用机场运营；建设工程施工；通用航空服务；公共航空运输；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：航空运营支持服务；航空运输货物打包服务；航空国际货物运输代理；航空商务服务；进出口代理；国内贸易代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；物联网应用服务；以自有资金从事投资活动；投资管理；物业管理；非居住房地产租赁；酒店管理；食品销售（仅销售预包装食品）；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布。（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）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、产权持有单位概况

即委托人 1。

三、评估目的

本次评估目的为资产协议转让。

根据上海机场（集团）有限公司《专题会议纪要》（2025-68）、上海国际机场股份有限公司《关于开展三期捷运处置资产评估工作的通知》（2025年6月24日），本次评估目的是为满足上海国际机场股份有限公司协议转让资产需要，对上海国际机场股份有限公司拥有的部分房屋建筑物、建筑物附属设施以及工程设备，主要包括浦东机场三期扩建捷运系统工程（除 T1、S1、T2、S2 车站土建等工程）部分固定资产进行估算，并发表专业意见。

资产受让方为上海机场（集团）有限公司（委托人 2），由上海市国有资产监督管理委员会全资拥有的国有独资企业，系上海国际机场股份有限公司控股股东。

鉴于本次评估目的为协议转让，故评估结论仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为上海国际机场股份有限公司持有的部分固定资产，评估范围为评估对象涉及的浦东机场三期扩建捷运系统工程（除 T1、S1、T2、S2 车站土建等工程），资产评估申报表列示经审计的资产账面净值为 156,802,842.98 元，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。具体明细如下：

资产名称	账面原值	账面净值
1、房屋建筑物及附属设施资产		
车辆基地检修楼	55,572,819.97	47,147,966.84

资产的处置工作按“非公开协议转让”方案推进，由机场股份公司转让至机场集团，后续由机场集团负责资产处置。

本次评估中，委估资产所属场地对应土地使用权人为机场集团，后续建设项目由机场集团负责，本次评估不涉及对应土地使用权。

2、资产概况

1) 车辆基地检修楼、T3 站及其区间装饰工程：检修综合楼设于 T4 预留航站楼南，地面一层（局部二层），总建筑面积为 10801.0m²，其中一层面积 8265.1m²，局部二层面积 2457.9m²，另有楼梯间 78m²。建筑长度约为 270 米，宽约 30 米，建筑采用框架结构，跨度为 9+12+9（附属跨）m，纵向柱距主要是 9m；附属一层层高 7.35m，局部二层 4.1m，建筑总高 11.45m。基础采用柱下承台桩基。项目于 2016 年 11 月开工建设，2019 年中竣工。

该建筑物未办理产证，评估范围不含土地使用权。

2) 车辆基地外总体（场平、道路、绿化）：车辆基地总占地面积 73961.2m²（其中含检修综合楼建筑占地面积 8265.1m²），其中围界内占地面积 61424m²。检修综合楼周边设 6m 宽环形车道，周边草坪绿化面积 34489.8m²。道路从预留 T4 车站站后接出，线路出站后便以 3.3%的坡度爬上地面，通过一组交叉渡线，接车辆基地检修综合楼库线。

3) T4 航站楼预留站及出入场线敞开段：建筑面积 3610m²，为地下一层暗埋箱型结构（长 153.113 米）。出入场线由原 T4 航站楼预留站的站前道岔岔心 33.7843 米后至车辆基地，长约 386.115 米。其中 T4 航站楼预留站为土建结构预留，在敞开段处设置设备用房建筑面积 330m²，评估范围为此区域（界点里程为右线 WYDK3+796.887 ~ WYDK4+183.002，左线 EZDK3+125.811 ~ EZDK3+511.926）的土建结构、轨道、机电系统各设备及相关管线。

4) 其他设施材料（电缆、管线、照明等）：包括 T3 及车辆基地检修楼涉及部分强电设备（包括电缆等）、建筑及设施水电气管网、灯光照明设备等。

5) 其他乙供设备：拆除线路里程 EZD2K3+125.955 至车辆基地的轨道，及车辆基地范围内全部轨道及相关设施。评估范围包括承力索、钢支撑柱、道岔、钢轨、道床等。

截止评估基准日，上述资产在使用中，无抵质押担保等其他权利状况。

（二）列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的资产无。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2025 年 6 月 30 日；

（二）确定本评估基准日的主要因素是：经与委托人协商一致，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、上海机场（集团）有限公司《专题会议纪要》（2025-68）
- 2、上海国际机场股份有限公司《关于开展三期捷运处置资产评估工作的通知》（2025 年 6 月 24 日）

（二）法规依据

- 1、《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）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

- 5、《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第二次修订）；
- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2019年修订）；
- 8、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，中华人民共和国国务院令第732号修订）；
- 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、《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）；
- 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、《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第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、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 15、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
- 16、《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）
- 17、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）
- 18、《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）
- 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、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第691号）；
- 21、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 22、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
- 23、《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）；

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 8、《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）
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 15、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 16、企业会计准则

（四）权属依据

- 1、上海国际机场股份有限公司营业执照、公司章程
- 2、上海国际机场股份有限公司企业产权登记表
- 3、上海国际机场股份有限公司资产权属证明文件

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）
- 3、《上海工程造价信息》（上海市建设工程定额管理总站主办）
- 4、当地建筑工程计价取费标准的法规、规章

- 5、中国人民银行公布的存贷款利率
- 6、国家外汇管理局公布的汇率
- 7、同花顺 iFinD 资讯系统信息资料
- 8、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 9、产权持有单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 10、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

资产评估的基本方法主要有成本法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从成本途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合委估资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用市场法评估资产价值必须满足两个最基本的前提条件：

（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（2）有关交易的必要信息可以获得。

委估资产系服务于浦东机场三期捷运系统的相关建筑物（不含土地）、工程物资及配套设施，该类资产为根据特定项目定制，无市场可比交易案例，则不适宜采用市场法评估。

2、收益法是指通过估测委估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用收益法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：

（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。

委估资产系服务于浦东机场三期捷运系统的相关建筑物、工程物资及配套设施，该

类资产为根据特定项目定制，无法单独形成经营性现金流，故不适宜采用收益法评估。

3、成本法是指首先估测委估资产的重置成本，然后估测委估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到委估资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用成本法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：

（1）评估对象能正常使用或者在用；（2）评估对象能够通过重置途径获得；（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

考虑到本次委估能正常使用，较易取得市场上的重置成本，其各种贬值因素也较易估测，因此本次评估可以采用成本法。

（二）评估方法的具体应用

1、固定资产建筑物及构筑物

根据中华人民共和国房地产估价规范、《资产评估执业准则——资产评估方法》、《资产评估执业准则——不动产》，房地产估价通常使用的方法主要有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。市场比较法适用于同一供需圈内，类似房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。

纳入本次评估范围的房屋建筑物主要为企业为生产经营构建的经营用房，故本次评估采用成本法确定建筑物的重置价格，然后按房屋建筑物已使用年限，有形损耗和维修情况，在现场勘察各部位实际技术状态的基础上，结合综合因素加权系数法，逐项确定成新率，进而求取评估现值。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

式中，重置全价=建安成本+前期费用及其他费用+利息

综合成新率是通过综合考虑年限因素和现场勘察测量、对照等级打分因素，采用加权系数求和的方式确定。

公式：综合成新率=加权系数×年限因素+加权系数×现场勘察测量、对照等级打分因素

年限因素：K=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

现场勘察测量、对照等级打分因素：根据建筑物的构造材料、结构类别、使用状况的特点，参照《危险房屋鉴定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，通过现场勘

察、测量、对照等级打分等确定建筑物成新率

公式：房屋得分=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B

G、S、B 根据结构类型、层数选取不同值

2、固定资产设备类

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。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估设备的重置全价的相关构成内容均为不含增值税价，即不计增值税。

国产机器设备的重置价值=设备购置价格+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本-增值税

设备购置价格一般通过市场询价、查阅报价手册或参考近期购买设备时各厂商的报价来确定。对无法询到价格的设备，用类比法或物价指数法确定重置价格。

设备运杂、安装、基础费根据机械工业部 1995 年 12 月 29 日发布的《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）中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

前期及其他费用一般包括设计费、监理费、试运转费、管理费等间接费用，一般按设备购置价格的一定比例计取。

资金成本是因资金占用所发生的成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

2) 设备综合成新率的确定

综合成新率一般采用年限法成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 使用年限法成新率×加权系数+技术观察法成新率×加权系数

其中：使用年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或：使用年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员就产权持有单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

（二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导产权持有单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有单位提供的资料。

（三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及产权持有单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员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。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待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产权持有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对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。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、本次评估没有考虑委估资产可能承担的抵押、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、本次评估假设产权持有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、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

（三）特别假设

1、鉴于本次评估目的为资产协议转让，本次假设资产按现有用途原地持续使用。当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

（一）评估结论及变动原因分析

1、评估结论

委估资产在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的账面价值为 156,802,842.98 元，评估价值为 161,319,898.10 元，增值率为 2.88%（评估值大写：壹亿陆仟壹佰叁拾壹万玖仟捌佰玖拾捌元壹角整）。

具体见下表：

	账面净值（元）	评估值（元）
其他乙供设备	6,724,406.25	5,955,755.85
车辆基地检修楼	47,147,966.84	52,609,085.60
车辆基地外总体（场平、道路、绿化）	34,053,377.53	27,961,844.25
T3 站及其区间装饰工程	2,322,168.09	1,775,952.17
T4 航站楼预留站及出入场线敞开区	40,085,128.20	44,744,994.24
其他设施材料（电缆、管线、照明等）	26,469,796.08	28,272,265.99
合计	156,802,842.98	161,319,898.10

评估结论详细情况见资产评估明细表

2、评估结论与账面值比较增减原因分析

委估资产评估增值 2.88%，增值率较小，主要系因部分资产市场材料价格变动、建安价格变动、基准日市场利率下降，以及经济使用年限大于会计折旧年限所致。

（二）由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日。

本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

十二、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：

本次评估范围涉及的车辆基地检修楼，T4 航站楼预留站等建筑物，未办理产权登记。

（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：

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

无。

（五）重大期后事项

无。

（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）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：

无。

（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、本次评估结论为不含增值税价值。

2、本次评估范围不含委估资产所处场地对应土地使用权，该事项对本次评估结论无重大影响。

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。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证；

（五）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）本评估报告未经国有资产监督管理部门核准或者备案，评估结论不得被使用；

（七）如果存在评估基准日期后、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；

（八）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。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 8 月 25 日。

（本页无正文）

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师：陈宇

正式执业会员
资产评估师

陈宇
31180029

资产评估师：宋晓梅

见习执业会员
资产评估师
宋晓梅
11240061

2025年8月25日

联系地址：上海市延安西路1357号
电话：021-62261357 传真：021-62257892
邮编：200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

- 一、上海机场（集团）有限公司《专题会议纪要》（2025-68）、上海国际机场股份有限公司《关于开展三期捷运处置资产评估工作的通知》（2025年6月24日）
- 二、上海国际机场股份有限公司法人营业执照、企业产权登记表
- 三、上海机场（集团）有限公司法人营业执照、企业产权登记表
- 四、上海浦东国际机场三期扩建工程委托建设协议
- 五、上海国际机场股份有限公司承诺函
- 六、上海机场（集团）有限公司承诺函
- 七、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 八、上海市财政局备案公告
- 九、上海财瑞资产评估有限公司营业执照、证券期货相关业务评估资格证书
- 十、本项目评估专业人员资质证书
- 十一、资产评估委托合同
- 十二、资产评估明细表