

厦门机场候机楼投资有限公司
股权转让项目
涉及的股东全部权益
评估报告书

大学评估（2014）ZB0269号

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一四年十二月八日



厦门机场候机楼投资有限公司股权转让项目

涉及的股东全部权益评估报告书

目 录

评估报告书声明.....	1
评估报告书摘要.....	2
评估报告书正文.....	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	25
十三、评估报告提出日期.....	26
评估报告书附件.....	28
附件一 评估对象涉及的资产清单或资产汇总表.....	30
附件二 其他与评估有关的文件.....	31

厦门机场候机楼投资有限公司 股权转让项目 涉及的股东全部权益 评估报告书声明

- 一、注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。
- 二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；委托方、被评估单位对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 三、本评估报告仅供特定使用者基于特定目的使用，未经同意，本评估报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。特定使用者具体见本评估报告正文“一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者”，特定目的具体见本评估报告正文“二、评估目的”。
- 四、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，本评估报告使用者应当特别关注本评估报告正文“九、评估假设”、“十一、特别事项说明”以及“十二、评估报告使用限制说明”，评估报告使用者应当充分考虑和判断评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。
- 五、本评估报告的最终解释权归属本评估机构。

厦门机场候机楼投资有限公司 股权转让涉及的 股东全部权益 评估报告书摘要

大学评估〔2014〕ZB0269号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书全文。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受厦门翔业集团有限公司和厦门国际航空港股份有限公司的共同委托，对因厦门翔业集团有限公司拟将其持有的厦门机场候机楼投资有限公司的股权转让给厦门国际航空港股份有限公司之目的，而委托评估的厦门机场候机楼投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。评估范围包括厦门机场候机楼投资有限公司资产及负债，评估基准日为2014年11月30日，评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合厦门机场候机楼投资有限公司的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对厦门机场候机楼投资有限公司公司的股东全部权益进行评估。本报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止至评估基准日 2014 年 11 月 30 日，在公开市场及被评估单位持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，厦门机场候机楼投资有限公司的股东全部权益价值为人民币贰亿捌仟陆佰捌拾陆万肆仟壹佰伍拾陆元柒角整(RMB286,864,156.70)。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应当充分考虑和判断评估报告中载

明的假设、限定条件、特别事项说明以及期后重大事项对评估结论的影响。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，需重新进行资产评估

本评估报告于二〇一四年十二月八日提交委托方。

厦门机场候机楼投资有限公司 股权转让涉及的 股东全部权益 评估报告书正文

大学评估〔2014〕ZB0269号

厦门翔业集团有限公司、厦门国际航空港股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受厦门翔业集团有限公司和厦门国际航空港股份有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法（又称资产基础法），按照必要的评估程序，对拟实施的股权转让项目行为涉及的厦门机场候机楼投资有限公司所属的股东全部权益于2014年11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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的评估报告使用者

（一）委托方概况

委托方之一概况：

- 1、公司名称：厦门翔业集团有限公司（以下简称“翔业集团”）
- 2、企业法人营业执照注册号：350200100012660
- 3、公司住所：厦门市思明区仙岳路 396 号
- 4、公司法定代表人：王侗傊
- 5、公司注册资本：人民币贰拾亿元整
- 6、公司实收资本：人民币贰拾亿元整
- 7、公司类型：有限责任公司（国有独资）
- 8、成立日期：1994 年 12 月 8 日
- 9、公司经营范围：经营、管理授权范围内的国有资产；办理经民航总局

批准的民用机场航空运输业务；对国内外飞机提供机务保障；为飞机提供地面技术及设备服务；经济信息咨询、商品中介服务；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；物业管理。

委托方之二概况：

- 1、公司名称：厦门国际航空港股份有限公司（以下简称“厦门空港”）
- 2、企业法人营业执照注册号：350200100013450
- 3、公司住所：厦门市湖里区高崎
- 4、公司法定代表人：孙长力
- 5、公司注册资本：人民币 29,781 万元
- 6、公司实收资本：人民币 29,781 万元
- 7、公司类型：其他股份有限公司（上市）
- 8、成立日期：2003 年 9 月 6 日
- 9、公司经营范围：为国内外航空运输企业及旅客提供地面保障服务；出租和管理候机楼内航空营业场所、商业场所和办公场所；物业服务；航空信息服务。

（二）被评估单位概况

- 1、名称：厦门机场候机楼投资有限公司（以下简称“候机楼投资”）
- 2、企业法人营业执照注册号：350200100019464
- 3、公司住所：湖里区翔云一路 100 号 503 室
- 4、公司法定代表人：陈斌
- 5、公司注册资本：人民币贰亿元整
- 6、公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 7、成立日期：2013 年 9 月 16 日
- 8、公司经营范围：厦门机场候机楼的投资开发、资产管理（法律、法规另有规定除外）、物业管理。

9、公司简介

厦门机场候机楼投资有限公司成立于 2013 年 9 月，系由厦门翔业集团有限公司出资组建的有限责任公司，于 2013 年 9 月 16 日取得厦门市工商行政管理局核发的 350200100019464 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币壹仟万元整。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所于 2013 年 9 月 3 日出具的“致同验字（2013）第 350FA0034 号”《验资报告》，其股权结构如下：

股东名称	股权比例	出资额（万元）
厦门翔业集团有限公司	100 %	1,000
合计	100 %	1,000

2014 年 5 月，股东厦门翔业集团有限公司增资 19,000 万元人民币。厦门机场候机楼投资有限公司变更后的注册资本为人民币贰亿元整。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所于 2014 年 5 月 16 日出具的“致同验字（2014）第 350FB0012 号”《验资报告》，其股权结构如下：

股东名称	股权比例	出资额（万元）
厦门翔业集团有限公司	100 %	20,000
合计	100 %	20,000

至评估基准日 2014 年 11 月 30 日，被评估单位股权结构未发生改变。

10、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2014 年 11 月 30 日，公司资产总额为 125,684.26 万元，负债总额 105,684.26 万元，净资产额为 20,000.00 万元，利润总额 21.15 万元，净利润 15.60 万元。公司近一年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2014 年 11 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	125,684.26	70,342.93
总负债	105,684.26	69,341.86
净资产	20,000.00	1,001.07
	2014 年 1-11 月	2013 年度
主营业务收入	-	-
利润总额	21.15	1.07
净利润	15.60	1.07

项目	2014 年 11 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
审计机构及意见	致同会计师事务所 无保留意见	致同会计师事务所 无保留意见

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方之一厦门翔业集团有限公司为被评估单位的股东；

委托方之二厦门国际航空港股份有限公司为被评估单位的股权收购方。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

业务约定书约定的评估报告使用者为委托方、评估目的对应经济行为涉及的有关政府职能部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。

除上述业务约定书约定的报告使用者外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《关于同意厦门翔业集团有限公司转让厦门机场候机楼投资有限公司股权的决议》（翔业董[2014]20号），厦门翔业集团有限公司拟将其持有的厦门机场候机楼投资有限公司100%的股权全部转让给厦门国际航空港股份有限公司。

本次评估为该股权转让行为提供价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用股东全部权益价值，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由于评估报告滥用或误用而可能导致的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

三、评估对象和评估范围

（一）根据厦门翔业集团有限公司和厦门国际航空港股份有限公司的共同委托，本次评估对象为厦门机场候机楼投资有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围具体包括:

1、厦门机场候机楼投资有限公司于2014年11月30日资产负债表上列示的资产及负债, 具体如下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	33,348,555.46
货币资金	31,593,060.55
预付款项	1,604,294.91
其他应收款	151,200.00
二、非流动资产合计	1,223,494,074.64
在建工程	1,150,066,190.00
无形资产	73,427,884.64
三、资产总计	1,256,842,630.10
四、流动负债合计	1,056,842,630.10
应付账款	275,697,856.44
应交税费	52,876.54
应付股利	166,651.68
其他应付款	780,925,245.44
五、负债总计	1,056,842,630.10
六、净资产	200,000,000.00

如上表, 实际纳入本次评估范围的是: 资产总计 1,256,842,630.10 元, 负债总计 1,056,842,630.10 元, 净资产 200,000,000.00 元。

2、账面未记录的无形资产

根据厦门机场候机楼投资有限公司申报的资料, 本次评估范围没有涉及账面未记录无形资产。

3、表外资产

根据厦门机场候机楼投资有限公司申报的资料, 本次评估范围没有涉及表外项目。

(三) 上述评估对象和评估范围与委托方拟实施的股权转让项目行为涉及的资产对象和范围一致。

(四) 评估前的账面数是以委托方提供的会计报表为基础, 该会计报表业

已经中国注册会计师审计（具体详见“致同审字（2014）第 350FC1729 号”《审计报告》）。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托方和被评估单位可能存在的会计责任。

（五）本次评估前账面资产没有根据以往资产评估结论进行过调账；不存在不良资产核销或者资产剥离行为。

（六）主要资产概况

评估范围内主要资产为厦门机场候机楼投资有限公司所属的在建工程（机场航站楼）及其对应的土地使用权。

1、土地概况

（1）土地登记状况

①来源与历史沿革：根据厦门市人民政府“厦府地【2011】520 号”和“厦府地【2011】605 号”文件，厦门国际航空港集团有限公司（现名称变更为厦门翔业集团有限公司）以划拨方式获得“高崎国际机场 T4 航站楼”及“航空港物流中心”项目用地土地使用权，土地用途为机场用地，T4 航站楼总建筑面积为 72100 平方米，用地面积 61176.526 平方米；物流中心总建筑面积为 30000 平方米，用地面积 28422.774 平方米；根据厦门市发展和改革委员会“厦发改交能【2014】94 号”和“厦发改交能函【2014】38 号”文件，航空港物流中心项目名称变更为“厦门高崎国际机场 T4 航站楼二期工程”，变更后总用地面积 30000 平方米（含制冷站、开闭站及配套用房等用地面积 5630 平方米，总建筑面积 43000 平方米；根据厦门市发展和改革委员会“厦发改交能函【2013】105 号”和“厦发改交能函【2013】106 号”文件，现投资主体和用地单位变更为厦门机场候机楼投资有限公司。

根据厦门市人民政府“厦府地【2014】228 号”文件，“高崎国际机场 T4 航站楼”及“航空港物流中心”两项目合并建设并调整建设用地范围，同时划拨用地补办出让手续，确定项目名称变更为“厦门国际机场 T4 航站楼”，土地性质

由划拨变更为出让，土地用途为工业仓储（机场航站楼），土地使用截止期限至 2061 年 11 月 1 日止，地上建筑面积 105298.6 平方米以下。

根据厦门市国土资源与房产管理局与厦门机场候机楼投资有限公司于 2014 年 11 月 21 日签订的《厦门市国有建设用地使用权出让合同》，确定土地使用期限为 50 年（2011 年 11 月 1 日至 2061 年 11 月 1 日止），土地面积 87103.242 平方米，用途为工业仓储用地（机场航站楼），地上总建筑面积不超过 112611.199 平方米。厦门机场候机楼投资有限公司已于 2014 年 11 月 17 日缴清土地出让金。至评估基准日《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》中的涉及的相关内容变更正在办理当中，《国有土地使用权证》正在办理中。

②宗地位置：厦门高崎国际机场东侧；

③宗地四至：“高崎国际机场 T4 航站楼”项目用地东至“空地”，南至空地，西至高崎南八路，北至环机场北路；

④土地等级：根据《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》（厦府[2013]310 号），评估对象位于厦门市湖里区，工矿仓储用地基准地价为 700 元/平方米；

⑤地号：无；

⑥图号：无；

⑦宗地权属状况及权属变更：在评估基准日 2014 年 11 月 30 日，该宗地权属性质设定为国有出让土地使用权，土地使用者为厦门机场候机楼投资有限公司；

⑧土地使用证编号：无。

⑨登记时间：未登记。

（2）土地权利状况

①土地所有权：国家所有。

②土地使用权：厦门机场候机楼投资有限公司；

③土地他项权利：于评估时点，评估对象不存在他项权利限制。

(3) 土地利用状况

根据评估人员现场查勘，待估宗地已实现宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内在建项目“厦门国际机场 T4 航站楼”总体结构已完工，未办理竣工验收。

2、在建工程概况：

(1) 财务核实情况：截止评估基准日 2014 年 11 月 30 日，其账面原值为 1,150,066,190.00 元，账面净值为 1,150,066,190.00 元，未计提减值准备。

(2) 工程建设相关批文：根据厦门市国土资源与房产管理局同厦门机场候机楼投资有限公司签订的《厦门市国有建设用地使用权出让合同》，“厦门国际机场T4航站楼”项目总用地面积为87103.24平方米，地上总建筑面积不超过112611.199平方米。

(3) 工程竣工测量数据：根据厦门机场候机楼投资有限公司提供的《厦门市建筑工程竣工规划条件核实测量报告书》【福建省国土测绘院，编号：510120141959】，厦门高崎国际机场T4航站楼建设工程竣工实测情况如下：

测量内容	竣工实测情况
建设用地面积	57288.60m ²
建筑面积（总）	90077.41 m ² （含指廊红线外建筑面积1986.24 m ² ，原规划审批未标注功能类似无柱走廊建筑面积1087.82 m ² ；不上人轻屋面建筑面积2281.26 m ² ，详见提请规划核实认定章节；另有架空通道面积477.75 m ² ，不计入总建筑面积，计入占地面积。）
其中：地上面积	84148.05 m ² （含指廊红线外建筑面积1986.24 m ² ，类似为类似无柱走廊建筑面积1087.82 m ² ；不上人轻屋面建筑面积2281.26 m ² ，详见提请规划核实认定章节。）
地下面积	5929.37 m ²

测量内容	竣工实测情况
建筑密度	58.89%
建筑高度、层高及主要层高	层数： 主楼：地上二层，地下一层； 指廊：地上二层； 主要层高： 主楼：地下一层4.90~7.00m， 一层：6.00~8.00m（局部4.5m）， 二层：10.45~31.45m、办公5.00m、6.18m； 二层夹层：5.45m； 指廊：一层7.86~8.16m，夹层下层3.86~4.16m，夹层上层4.00m， 二层6.50~15.50m； 出发连廊5.00~7.00m，到达连廊9.00m。

根据厦门机场候机楼投资有限公司提供的《厦门市建筑工程竣工规划条件核实测量报告书》【福建省国土测绘院，编号：510120141958】，厦门高崎国际机场T4航站楼二期工程竣工实测情况如下：

测量内容	竣工实测情况
建设用地面积	28422.87m ²
建筑面积（总）	33837.83m ² （含主楼二期红线外建筑面积46.31 m ² ，配套用房红线外建筑面积1299.07 m ² ，合计红线外建筑面积1345.38 m ² ；原规划审批未标注功能类似无柱走廊建筑面积560.68m ² ；不上人轻屋面建筑面积1282.95 m ² ，详见提请规划核实认定章节。）
其中：地上面积	33837.83m ² （含主楼二期红线外建筑面积46.31 m ² ，配套用房红线外建筑面积1299.07 m ² ，合计红线外建筑面积1345.38 m ² ；原规划审批未标注功能类似为类似无柱走廊建筑面积560.68m ² ；不上人轻屋面建筑面积1282.95 m ² ，详见提请规划核实认定章节。）
建筑密度	49.63%
建筑高度、层高及主要层高	建筑高度： 主楼二期：16.98m（自室外地坪标高9.12m起算至2层屋檐口顶26.10m）； 主楼二期：45.05m（自室外地坪标高7.07m起算至2层造型顶52.12m）； 配套用房：10.12m（自室外地坪标高7.20m起算至2层女儿墙

测量内容	竣工实测情况
	顶17.32m) ; T4制冷站: 10.12m (自室外地坪标高7.20m起算至2层女儿墙顶17.32m) ; 开闭站: 10.11m (自室外地坪标高7.20m起算至2层女儿墙顶17.32m) ; 层数: 主楼二期: 地上二层; 配套用房: 地上二层; T4制冷站: 地上二层; 开闭站: 地上二层; 主要层高: 主楼二期一层6.25~8.00m; 二层10.60~31.60m; 二层夹层5.60m; 配套用房: 一层4.30m, 二层4.50m; T4制冷站: 一层5.00m (局部层高8.80m), 二层3.80m; 开闭站: 一层2.19m, 二层6.10m。

根据《厦门市国有建设用地使用权出让合同》中规定,“厦门国际机场T4航站楼”项目总用地面积为87103.24平方米,地上总建筑面积不超过112611.199平方米。根据实际测量结果,“厦门国际机场T4航站楼”项目总用地面积85711.47平方米,总建筑面积合计为123915.24平方米。

3、工程设计概况:

根据中国民航机场建设集团公司提供的施工图设计说明,“厦门国际机场T4航站楼”项目包括厦门国际机场T4航站楼、T4航站楼制冷站及其配套用房,以T4航站楼为主。其中T4航站楼包含T4航站楼主楼(满足年1000万旅客量的集中处理设施)和西侧指廊(满足年1000万旅客量的候机区)及两者间架空连廊。

(1) T4航站楼工程平面呈“L”字布局。主楼面宽约234m,进深约90m;指廊宽约36m,总长约297m;主楼和指廊间设架空连接廊长31m。航站楼分主楼、指廊和连接廊三部分。航站楼全部用于国内流程,采取带下夹层的两层半式。旅客出发通过高架桥直接进入候机楼二层。

主楼二层(标高8.0m),包括旅客出发大厅,设集中办票和安检设施,安检

后设空侧集中商业；指廊二层（标高10.0m）为旅客候机厅，指廊东侧设有到达夹层吹拔；主楼二层和指廊二层之间，由宽度8m的连廊联系，连廊采取坡道形式。

主楼一层西侧为航站楼（标高为0.0m~2.000m），功能包括迎客厅、行李提取厅、行李分拣厅、贵宾区域和设备机房；指廊一层（主要标高2.0m），功能包括设备用房、旅客远机位出发厅、与T3间的中转厅，局部架空为地面车辆服务中心；连廊下方为行车通道。

指廊夹层（标高为6.0m），主要功能为旅客到达夹层、中转厅。指廊到达夹层通过7m宽架空连廊连接至主楼局部夹层。仅主楼有地下一层（标高-6.50m），全部为配套设备用房。

（2）工程结构形式：采用组合结构形式，二层以下为混凝土框架结构，二层以上为钢结构，主楼屋面为钢桁架结构，指廊屋面为钢梁结构；

（3）屋顶形式：钢桁架；铝镁锰金属复合板屋面；

（4）建筑结构类别：乙类；

（5）设计使用年限：50年；

（6）建筑耐火等级：一级。设计执行《建筑设计防火规范》GB50016-2006。

（7）防水等级：屋面防水为一级，地下室防水为Ⅰ级；

（8）抗震设防烈度：7度。

4、建设过程及形象进度：

根据《建筑工程施工许可证》，合同开工日期为2012年4月9日，主体结构施工单位为北京建设集团有限责任公司；至评估基准日，项目主体结构已完工，地基与基础、主体结构已通过验收，消防验收和竣工验收正在办理当中。

（七）引用其他机构报告结论的情况

不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：

(1) 评估目的：本次评估的目的为供委托方之一厦门翔业集团有限公司股权转让这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；(2) 市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；(3) 评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；(4) 价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2014年11月30日。

选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)行为依据:

《关于同意厦门翔业集团有限公司转让厦门机场候机楼投资有限公司股权的决议》(翔业董[2014]20号);

资产评估业务约定书;

(二)法律法规依据:

1、《中华人民共和国公司法》(于2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订,并于2014年3月1日起施行);

2、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);

3、《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(2005年8月25日);

4、《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);

5、《关于企业国有产权转让有关问题的通知》(国资发产权[2004]268号);

6、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);

7、《厦门市企业国有资产评估项目管理暂行办法》(厦国资产[2007]546号);

8、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正)

10、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,自2007年10月1日起施行)

11、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,2008年1月1日起施行)

12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院令 第256号,1999年1月1日起施行)

13、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号,1990年5月19日起施行)

14、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44号,2001年2月13日)

(三)准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);
 - 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
 - 3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);
 - 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
 - 5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
 - 6、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
 - 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
 - 8、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
 - 9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
 - 10、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号)
 - 11、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)
 - 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(四)资产权属依据

- 1、土地出让协议;
- 2、建设用地规划许可证;
- 3、建设工程规划许可证;
- 4、验资报告、公司章程等;
- 5、其他权属资料。

(五)取价依据

- 1、《中国人民银行存贷款利率表》(自2014年11月22日起施行);

- 2、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- 3、中国民用航空总局令第 215 号《民用机场建设管理规定》;
- 4、中国民用航空总局《民航建设工程概算编制办法》(AP-129-CA-2008-01);
- 5、委托方申报材料及其他资料;
- 6、2013 年度厦门市市区各类建筑安装工程造价综合指标;
- 7、《厦门市人民政府关于印发厦门市城镇土地基准地价和厦门市地价征收管理若干规定的通知》(厦府[2013]310 号);
- 8、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
- 9、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291 — 1999);
- 10、评估人员现场勘察、市场调查、收集的相关资料。

(六)其他参考资料

- 1、厦门机场候机楼投资有限公司 2013 年度及评估基准日会计报表及审计报告;
- 2、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
- 3、评估人员现场勘察、记录等;
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 5、有关询价资料和参数资料;
- 6、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。
- 7、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

企业价值评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。在企业价值评估中,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基

本方法。企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路，它具有评估角度和评估途径直接，评估过程直观，评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，它是从资产重置的角度间接地评价资产的现行公平市场价值。

根据本次评估的评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选择并使用的主要评估方法是：成本法（也称资产基础法）。

1、不选用市场法的原因

市场法中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。根据《评估准则——企业价值》，选用市场法对企业价值进行评估的重要前提，是市场上能找到一定数量的具有可比性的参照企业，并能获取这些参照企业的市场交易价格及其财务数据，通过分析研究、比较、修正被评估单位的相关财务数据，在此基础上确定被评估企业的价值比率，并通过这些价值比率得到被评估企业的评估价值。本次评估，无法找到与被评估单位具有可比性的上市公司或交易案例。因此，本次评估不选用市场法进行评估。

2、不选用收益法的原因

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：

- （1）被评估单位的未来收益可预测并可以用货币来衡量；
- （2）被评估单位获得预期收益所承担的风险可预测并可以用货币来衡量；

(3) 被评估单位预期获利年限可预测。

因 T4 航站楼尚未办妥竣工验收手续、尚未投入使用, 被评估单位未来的运营模式、未来收益、收益期与预测期的划分及界定、预测期后的价值等存在较大不确定性, 被评估单位尚无法作出合理预测, 故本次不采用收益法评估。

3、选用成本法的原因

由于被评估单位的主要资产为在建工程, 至评估基准日, 在建工程形象进度已接近完工, 根据《资产评估准则-不动产》中规定, 对已经完成或接近完成的, 只是尚未交付使用的在建工程, 宜采用工程形象进度法进行评估, 且本次资产基础法运用所涉及的经济技术参数的选择有相关数据资料作为基础或依据, 它是从资产重置的角度间接地评价资产的现行公平市场价值, 与评估范围和评估目的相适应。因此本次评估选择成本法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们接受厦门翔业集团有限公司和厦门国际航空港有限公司评估委托后, 随即选派资产评估先遣人员进点, 配合企业进行资产评估前期准备工作, 制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场, 开展资产评估工作。

本次评估于2014年11月17日开始进行前期工作, 2014年11月20日进驻现场, 最终于2014年12月8日出具正式资产评估报告。我们根据国有资产评估的有关原则和规定, 对评估范围内的资产进行了评估, 整个评估工作分四个阶段进行:

(一)评估前期准备工作阶段: 接受项目委托、确定评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估计划;

(二)资产清查阶段: 指导被评估单位清查资产、准备评估资料, 核实资产与验证资料的过程;

(三)评定估算阶段: 选择评估方法、收集市场信息和估算;

(四)评估汇总及提交报告阶段: 评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告、内部审核。确认无误后, 向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、现时中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、被评估单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属

于被评估单位；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效。

5、被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合法使用。

6、被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面规定的。

7、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托方或被评估单位向我们充分揭示。

8、中国大陆对厦门机场候机楼投资有限公司业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

9、纳入本次评估范围的土地及在建工程，截止本评估基准日，均未办理产权手续，本次评估是以其产权合法、清晰、无纠纷且完全归属被评估单位为必要假设前提。

10、纳入本次评估范围的土地及在建工程，其面积系由被评估单位提供，本次评估以被评估单位提供的测量面积准确为假设前提。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告书失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托方应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

列入本次评估范围的厦门候机楼投资有限公司的账面价值为资产总计 1,256,842,630.10 元，负债总计 1,056,842,630.10 元，净资产 200,000,000.00 元。

根据《评估准则——企业价值》、《企业国有资产评估指南》及本次经济行为的具体特点，本次评估采用资产基础法进行评估。资产基础法评估结果如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	33,348,555.46	33,348,555.46	-	-
二、非流动资产合计	1,223,494,074.64	1,310,358,231.34	86,864,156.70	7.10
其中：在建工程	1,150,066,190.00	1,234,977,056.21	84,910,866.21	7.38
无形资产	73,427,884.64	75,381,175.13	1,953,290.49	2.66
三、资产总计	1,256,842,630.10	1,343,706,786.80	86,864,156.70	6.91
四、流动负债合计	1,056,842,630.10	1,056,842,630.10	-	-
六、负债总计	1,056,842,630.10	1,056,842,630.10	-	-
七、净资产	200,000,000.00	286,864,156.70	86,864,156.70	43.43

如上表，经评估，截止至评估基准日 2014 年 11 月 30 日，在公开市场及被评估单位持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，厦门机场候机楼投资有限公司的股东全部权益价值为人民币贰亿捌仟陆佰捌拾陆万肆仟壹佰伍拾陆元柒角整(RMB286,864,156.70)。

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、注册资产评估师和评估机构执行资产评估业务的目的是对本报告所述评估目的下的股权价值量做出专业判断，并不涉及对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断，也不涉及对评估对象法律权属进行确认或发表意见。

2、本报告是在委托方及被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托方和被评估单位对其所提供的全部资料（包括但不限于评估申报表、会计资料、产权资料、经济行为文件、法律文件）的真实性、合法性及完整性承担法律责任。

3、评估前的账面数以及评估过程中采用的被评估单位历年财务数据均是

以委托方提供的会计报表为基础，这些会计报表业已经注册会计师审计。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托方和被评估单位可能存在的会计责任。

4、重要期后事项:

(1)在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理:

A、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；
B、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，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

C、对评估报告日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5、纳入本次评估范围的土地使用权及在建工程，其面积系由被评估单位提供，其准确性和完整性由被评估单位负责，在评估时我们尚未对这些面积进行重新丈量 and 计算。本评估目的实现时，本被评估单位应就此根据办妥了权属证明材料中标注的面积进行相应调整，否则，由此可能产生的一切责任均与本次评估的签字评估师和其所在的单位无关。

6、受客观条件限制，我们无法对纳入本次评估范围的各项构筑物项目的质量状况进行勘察或核实，即我们的评估工作是以这些构筑物的质量状况完全符合安全标准和技术标准为必要假设前提。

7、截止评估基准日，纳入本次评估范围的土地使用权，已签订土地出让协议，缴清土地出让金，在建工程主体结构已完工，地基与基础、主体结构已通过验收，消防验收和竣工验收正在办理当中，但尚未办妥土地房屋权证。本次评估，以这些土地使用权和房屋建筑物的产权合法、清晰、无纠纷且完全归属于被评估单位为必要假设前提，且本评估值亦尚未扣除办妥产权手续所应缴交的各款项。

8、根据厦门市国土资源与房产管理局同厦门机场候机楼投资有限公司签订的《厦门市国有建设用地使用权出让合同》，地上总建筑面积不超过112,611.199

平方米；根据委托方提供的《建筑工程规划许可证》，总建筑面积为95,695.39平方米；根据委托方提供的《厦门市建筑工程竣工规划条件核实测量报告书》（福建省国土测绘院出具）中测定的总建筑面积为123,915.25平方米。本次评估所引用的土地面积，以厦门市国土资源与房产管理局同厦门机场候机楼投资有限公司签订的《厦门市国有建设用地使用权出让合同》中规定的面积为准；在建工程面积、土地容积率测算以委托方提供的《厦门市建筑工程竣工规划条件核实测量报告书》（福建省国土测绘院出具）中测定的面积为准。本评估值尚未对因规划变更是否需补交相关款项进行考虑和计扣。

9、至评估基准日，在建工程尚未竣工决算，本次评估不考虑未来实际竣工决算时的金额与企业预估应付工程款金额之间差异对本报告评估值的影响。

10、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

11、本报告评估结论是对2014年11月30日这一基准日所评估企业价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该价值发生的重大变化不负任何责任。

12、本评估报告中尚未考虑控股权产生的溢价。

13、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。此外，委托方须按国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》的规定，将本评估报告报有

关部门核准或备案后，本评估报告方生效。

2、本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

3、根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日2014年11月30日起计算，至2015年11月29日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，需重新进行资产评估。

4、厦门翔业集团有限公司拟将其持有的厦门机场候机楼投资有限公司的股权转让给厦门国际航空港股份有限公司，本次评估为该股权转让行为提供价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用股东全部权益价值，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

5、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由于评估报告滥用或误用而可能导致的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

6、未征得出具评估报告的评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

7、本评估机构对本评估报告拥有最终解释权。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的时间为二〇一四年十二月八日。

谨此报告！

【以下无正文】

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司



法定代表人：

注册资产评估师：

厦门机场候机楼投资有限公司
股权转让项目
涉及的股东全部权益
评估报告书附件

重要声明：

关于《资产评估报告书附件》

使用范围的声明

本资产评估附件仅供国有资产监督管理机构、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，附件的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

附件一 评估对象涉及的资产清单或资产汇总表

附件二 其他与评估有关的文件

被评估单位基准日审计报告（复印件）；

委托方与被评估单位法人营业执照（复印件）；

评估对象所涉及的主要资产权属证明资料或产权证明文件（复印件）；

委托方和被评估单位的承诺函（复印件）；

签字注册资产评估师的承诺函；

资产评估机构资格证书（复印件）；

评估机构法人营业执照副本（复印件）；

签字注册资产评估师资格证书（复印件）。