

深圳市机场（集团）有限公司拟进行股权
转让所涉及的深圳市机场航空货运有限公司
股东部分权益价值资产评估报告

联信评报字[2015]第A0367号

评协备案号码：1500074144150306

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一五年九月二十三日





目 录

第一部分	注册资产评估师声明	1
第二部分	摘要	3
第三部分	正文	5
	一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介	5
	二、评估目的	8
	三、评估对象和评估范围	9
	四、价值类型	12
	五、评估基准日	12
	六、评估依据	13
	七、评估方法	15
	八、评估程序实施过程和情况	19
	九、评估假设	20
	十、评估结论	21
	十一、特别事项说明	23
	十二、评估报告使用限制说明	24
	十三、评估报告日	25
第四部分	附件	
	一、资产评估汇总表及明细表（资产基础法）	



- 二、深圳市国资委关于深圳市机场航空货运有限公司股权转让事宜的批复（深国资委函[2015]307号）（复印件）
- 三、深圳市机场（集团）有限公司办公会议纪要（深机发[2015]23号）（复印件）
- 四、深圳市机场货运有限公司截至2014年12月31日止清产核资专项审计报告（复印件）
- 五、深圳市机场（集团）有限公司营业执照（复印件）
- 六、深圳市机场货运有限公司营业执照（复印件）
- 七、部分资产权属证明资料（复印件）
- 八、资产评估委托方承诺函（复印件）
- 九、被评估单位承诺函（复印件）
- 十、注册资产评估师承诺函（复印件）
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书（复印件）
- 十三、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关评估资格证书（复印件）
- 十四、注册资产评估师资格证书（复印件）

第一部分 注册资产评估师声明

我们郑重声明：

(一) 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

(二) 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

(三) 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

(四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(五) 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(六) 注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

(七) 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(八) 评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。



(九) 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

(十) 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。本评估机构承诺：未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

(十一) 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，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

委托方：深圳市机场（集团）有限公司（以下简称“机场集团”）

被评估单位：深圳市机场航空货运有限公司（以下简称“货运公司”）

评估目的：本次资产评估目的是为机场集团拟转让货运公司 5%股权事宜提供货运公司股东部分权益在评估基准日时市场价值参考依据。

评估范围与对象：评估对象为货运公司 5%股东权益价值，评估范围为货运公司申报的、业经瑞华会计师事务所有限公司深圳分所审计的评估基准日公司账面所列示的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

评估基准日：2014 年 12 月 31 日。

评估程序实施过程：本次评估对列入评估范围的资产执行了以下程序：进行现场调查、收集评估资料；分析、验证、整理评估资料；评估相关参数的选取以及运用评估方法对各类资产价值进行计算、分析、判断；对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论的过程。

评估方法：资产基础法。资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方

法。

评估结论:评估基准日 2014 年 12 月 31 日时,货运公司全部资产账面值为 12,420.86 万元,评估值为 15,179.74 万元,增值 2,758.88 万元,增幅 22.21%; 负债账面值为 7,467.65 万元,评估值为 7,099.65 万元,减值 368 万元,减幅 4.93%; 净资产账面值为 4,953.21 万元,评估值为 8,080.09 万元,增值 3,126.88 万元,增幅 63.13 % (评估结论详细情况见评估明细表)。

机场集团拟转让货运公司 5%股权的评估值为 404.00 万元,在确定该股权价值时,评估师没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价,也没有考虑流动性对评估对象价值可能产生的影响。

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,评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告的使用有效期限:按照评估报告准则规定,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,即 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日以内,才可以使用本评估报告。

评估报告日:本评估报告日为二〇一五年九月二十三日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信评报字[2015]第 A0367 号

深圳市机场（集团）有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位拟进行股权转让事宜所涉及的货运公司股东全部权益在 2014 年 12 月 31 日所表现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、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托方简介

企业名称：深圳市机场（集团）有限公司

公司类型：有限责任公司（国有独资）

企业住所：深圳宝安国际机场机场道 1011 号

法定代表人：汪洋

注册资本：400000 万元人民币

营业期限：自 1989 年 05 月 11 日至 2039 年 05 月 11 日

经营范围：通讯及通讯导航器材；售票大楼及机场宾馆、餐厅、商场（需另办执照）的综合服务及旅游业务；航空机务维修基地及航空器材；经营指定地段的房地产业务（需建设局认可）机场建筑物资及航空器材、保税仓储业务；国内商业、物资供销业（不

含专营、专控、专卖商品)；教育培训，小件寄存，打字、复印服务；进出口业务；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）；机场及相关主营业务的投资（具体项目另行申报）；机场水电运行维护服务；机电设备安装工程专业承包（取得建设行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；客运场站经营。客货航空运输及储运仓库业务，航空供油及供油设施；旅业（只设客房不设餐饮）；机动车停放服务。（来源于全国企业信用信息公示系统）

（二）被评估单位简介

企业名称：深圳市机场航空货运有限公司（以下简称“货运公司”）

企业住所：深圳市宝安区宝安机场领航二路 148 号

公司类型：有限责任公司

法定代表人：胡安荣

注册资金：人民币贰仟伍佰万元整

经营范围：国内、国际航空货运销售代理业务（危险品除外）；代理报关；自有房屋租赁。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）许可经营项目：普通货运。

成立日期：1993 年 5 月 12 日

2、历史沿革

货运公司系经深圳市运输局深运复[1993]45 号文批准，由深圳机场公司（现名为“深圳市机场（集团）公司”，以下简称“机场集团”）于 1993 年 5 月独资兴办的全民所有制企业，领取了注册号为 4403011015093、执照号为深企法字 03425 的企业法人营业执照。



1997年5月4日和5月25日，经深圳市投资管理公司深投（1997）83号文和深圳市证券管理办公室深证办复（1997）40号文批复，机场集团将国家授权其持有的与航空客、货物运输地面服务主业及与机场配套服务和设施相关联的包括货运公司在内的子公司、联营公司和附属机构的有关资产（扣除相关负债后）折价入股，以社会募集方式组建“深圳市机场股份有限公司”，向社会公开发行境内上市内资股（A股）股票并上市交易。

1997年7月15日，机场集团以深机决[1997]11号文决定，在深圳市机场股份有限公司依法设立后，将申请注销其直接或间接拥有的全资子公司—货运公司和深圳机场航空货运公司广州营业部（以下简称“广州营业部”）的法人资格，变更为深圳市机场股份有限公司的附属机构，并将会计上的产权转让生效日确定为1997年5月31日，惟有关法律手续未予办理。

1999年11月10日，机场集团与深圳市机场股份有限公司（以下简称“机场股份”）签订《协议书》，决定对货运公司进行规范，将货运公司改组为有限责任公司，并更名为“深圳市机场航空货运有限公司”；同时增加机场集团为货运公司的新股东，同意其出资认购货运公司5%的股份。

评估基准日时，货运公司的主要股东及持股比例见下表（表1）：

序号	投资人(股东)	出资额(人民币元)	占股比例 (%)
1	深圳市机场股份有限公司	23,750,000.00	95.00
2	深圳市机场（集团）有限公司	1,250,000.00	5.00
3	合计	25,000,000.00	100.00

3、企业的资产、财务分析和调整情况

(1) 历史财务资料的分析总结

货运公司历史年度财务状况见下表：

表 2：

单位：万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	8,882.91	9,342.49	12,420.86
负债总额	3,586.95	3,685.78	7,467.65
股东权益	5,295.96	5656.71	4,953.21

表 3：

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
营业收入	36,788.99	34,507.09	37,617.96
营业利润	589.87	564.92	-323.53
净利润	523.18	360.75	-412.33

注：2014 年财务数据来源于瑞华会计师事务所有限公司深圳分所出具的瑞华深圳专审字 [2015] 48330008 号清产核资专项审计报告（无保留意见）。

(2) 对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整

本次评估时未对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方持有被评估单位 5% 的股权，为被评估单位股东。

(四) 委托方以外的其他报告使用者

委托方上级主管单位以及按照国有资产管理规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的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

根据深圳市国资委关于深圳市机场航空货运有限公司股权转让事宜的批复（深国资委函[2015]307 号）和深圳市机场（集团）有限公司办公会议纪要（深机会[2015]23 号），

深圳市机场（集团）有限公司拟转让其持有的货运公司 5%股权，本次资产评估是为该经济行为提供货运公司股东部分权益在评估基准日时市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为货运公司 5%股东权益价值，评估范围为货运公司申报的、业经瑞华会计师事务所有限公司深圳分所审计的评估基准日公司账面所列示的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。评估基准日时主要资产及负债概况见下表（单位：元）

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	111,979,488.41	
2	货币资金	33,350,196.72	内容为现金和银行存款
3	应收账款	76,731,050.53	主要为运费、仓储费和代理费等
4	预付账款	599,714.36	主要为车辆保险费和设施改造费用
5	其他应收款	1,290,538.39	主要为运单押金和房租水电费等
6	存货	7,988.41	主要为办公材料
7	二、非流动资产合计	12,229,152.22	
8	长期股权投资	6,234,155.96	深圳市机场报关行有限公司
9	固定资产	5,656,408.25	内容为房屋建筑物、机器设备、电子设备和车辆
10	长期待摊费用	338,588.01	内容为改建、装修工程款
11	三、资产总计	124,208,640.63	
12	四、流动负债合计	70,996,509.77	
13	应付账款	54,713,506.81	主要为派送费、过站费及管理费等
14	预收账款	616,706.74	主要为运费和仓储费等
15	应付职工薪酬	5,451,687.13	主要为工资、工会经费等
16	应交税费	-1,522,589.96	内容为个人所得税和增值税等
17	应付股利	400,000.00	应付深圳市机场集团（有限）公司的利润
18	其他应付款	11,337,199.05	主要为押金和办公室租赁费等
19	五、非流动负债合计	3,680,000.00	
20	长期应付职工薪酬	3,680,000.00	根据财政部文件对离退休人员离职后福利进行追溯调整
21	六、负债合计	74,676,509.77	
22	七、净资产	49,532,130.86	

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经瑞华会计师事务所有限公司深圳分所清产核资专项审计（瑞华深圳专审字[2015] 48330008 号）。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货

存货为办公材料，包括订书机、卷尺和印油等，均存置于货运公司仓库内。

2、房屋建筑物

房屋建筑物类主要包括福田区八卦三路 420 栋一、二西侧部分，总建筑面积为 2,347.57 m²，共用土地面积为 30,398.40 m²，其账面原值为 10,614,995.74 元，账面净值为 1,954,446.86 元。

（1）权属状况

列入本次评估范围的房地产为用于出租的厂房，委估物业已办理房地产权证（深房地字第 3000738898 号），权属人为深圳市机场航空货运有限公司。评估范围内的房屋建筑物所占用的土地性质为国有，土地使用权类型为出让，证载用途为工业仓储，土地使用年限 50 年，土地使用权终止日期为 2033 年 10 月 12 日。开发程度为“六通”一平，估价对象无抵押等他项权利。

评估对象共两层，一、二层面积分别为 1110.77 平方米和 1236.80 平方米，总面积共 2347.57 平方米。该物业目前已经出租给深圳市万宏达投资发展有限公司，第一层出租用于瓷砖展厅，第二层出租用于商业办公。租赁期限自 2013 年 10 月 1 日起至 2015 年 9 月 30 日止。

（2）结构、装修、设备设施及实地查看情况

本次评估范围内的房屋建筑物为钢筋混凝土结构建筑物，采用钢筋砼桩基础、钢筋

混凝土柱、钢筋混凝土梁、钢筋混凝土楼面板及屋面板，建成于 1987 年，外墙为马赛克，内墙为玻璃或模板装饰，其余天花和内墙均为满刮腻子乳胶漆两遍，室内地面铺设面砖，钢质防火门、玻璃门和木门，铝合金窗，室内水电均采用明管暗线铺设，装有一部货梯。目前保养状况良好，能满足生产需要。

3、设备类资产

- (1) 空调、拖头车和叉车等机器设备；
- (2) 电脑、打印机和传真机等办公设备；
- (3) 日产轻型客车 ZN644IVIA4 等运输设备。

根据评估人员现场勘察和对实物的清查核实，资产的实际数量与企业填报相符。主要存置于货运公司车间内，保养良好、运营正常。

4、长期股权投资

(1) 长期股权投资概况

长期股权投资单位为深圳市机场报关行有限公司，注册资本人民币 150 万元，货运公司持有 100% 股权，账面值为人民币 6,234,155.96 元。

(2) 长期投资单位简介

名称：深圳市机场报关行有限公司（以下简称“报关行”）

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：胡安荣

注册资本：150 万元人民币

成立日期：1995 年 11 月 28 日

住所：深圳市宝安区机场物流园联检综合楼 204-205 室（办公场所）

经营范围：代理海关报关业务、报关业务咨询。

(3) 长期股权投资单位资产和负债状况

评估基准日时，报关行总资产 7,267,717.34 元，负债 1,033,561.38 元，净资产 6,234,155.96 元。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

被评估单位未申报账面记录或者未记录的无形资产。经评估人员清查核实，亦未发现有无形资产。

(四) 企业申报的表外资产

被评估单位未申报表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他机构出具的评估报告结论。

四、价值类型

(一) 价值类型

本次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压制的情况下，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。

(二) 选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日



本项目资产评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是考虑期末有利于被评估单位进行资产清查确定的；
- 2、评估基准日的选定是委托方（被评估单位）与评估机构共同商定的；
- 3、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、深圳市国资委关于深圳市机场航空货运有限公司股权转让事宜的批复（深国资委函[2015]307 号）；
- 2、深圳市机场（集团）有限公司办公会议纪要（深机会[2015]23 号）；
- 3、资产评估业务约定书。

(二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《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）；
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；
- 4、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号，2001 年）；

- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
- 6、《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）；
- 7、《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）。

（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、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 4、《中国资产评估协会关于印发<资产评估准则—评估报告>、<资产评估准则—评估程序>、<资产评估准则—业务约定书>、<资产评估准则-机器设备>、<资产评估准则-工作底稿>、<资产评估价值类型指导意见>等 7 项资产评估准则的通知》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《中国资产评估协会关于印发<资产评估准则—无形资产>和<专利资产评估指导意见>的通知》（中评协[2008]217 号）；
- 6、《中国资产评估协会关于印发<资产评估准则—企业国有资产评估报告指南>的通知》（中评协[2008]218 号）；
- 7、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 8、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；
- 9、《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）；

10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会2003）。

（四）权属依据

- 1、长期投资协议；
- 2、房地产证；
- 3、车辆行驶证、重要设备发票；
- 4、其他产权资料。

（五）取价依据

- 1、委托方（被评估单位）提供的清产核资审计报告和财务报表等其他文件资料；
- 2、各财经网站相关资料；
- 3、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 4、深圳市房地产交易信息；
- 5、《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院编 2014年版）；
- 6、《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；
- 7、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；
- 8、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

根据《资产评估准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，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。

（二）评估方法选择及理由

1、关于不采用市场法进行评估的说明

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。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

考虑到国内目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，很难在市场上找到与此次评估的企业相类似的参照物及交易情况，因此本次评估不适合采用市场法进行评估。

2、关于不采用收益法进行评估的说明

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。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量。（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

根据机场集团党委会纪要（深机党会[2014]12号），会议同意将货运公司、航空货站及物流园公司操作部合并为深圳机场国内货站公司，国内货站公司成立后，原货运公司、航空货站及物流园公司操作部人员根据“人随业务走”的原则，整建制划入国内货站公司。2014年货运公司进行业务调整，开始逐步退出市场竞争激烈的业务，其中中华为业务经营到2015年4月30日止，老码头资产租赁经营到2015年3月31日止，2015

年贵重物品业务、报关业务、邮政业务、国际联运业务继续经营，后续预计 1-2 年内考虑逐步退出。2014 年开始，货运公司在册员工随业务缩减逐步终止劳务合同，员工薪酬基本转移至由货站承担。按照机场集团的整合方案，货运公司将被吸收合并，经营规模发生变化，经营风险难以量化，未来盈利和收益能力存在较大不确定性，不符合收益法的前提条件，因此本次评估不适宜采用收益法。

3、关于采用资产基础法进行评估的说明

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

故本次评估确定采用资产基础法进行。

（三）评估方法的运用和逻辑推理过程

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进行评价：

（1）流动资产评估方法

本次评估对于货币资金中人民币部分，以清查核实的账面值作为评估值，对于外币部分按评估基准日的国家外汇中间价折算为人民币作为评估值。

对于应收账款、预付账款和其他应收款，采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

对于存货，采用成本法进行评估。

(2) 长期股权投资评估方法

对于长期股权投资，以被投资企业评估基准日时的账面净资产为基础，采用资产基础法，对被投资企业进行整体评估，从而得到被投资企业净资产评估值，以被投资企业评估基准日时经评估的净资产评估值和货运公司所占的股权比例确定该项长期股权投资的价值。

(3) 固定资产评估方法

对于房屋建筑物根据其特点和资料收集情况采用收益法进行评估。收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点，将其累加后得出估价对象的公开市场价值。

对于车辆采用重置成本法进行。重置成本以现行市场价格，加上车辆购置附加费、增容费、验车费、牌照费确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程或年限法确定。

对于设备采用重置成本法进行，重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费作为重置价，成新率根据设备的实际情况采用年限法确认。

(4) 其他的非流动资产评估方法

对于长期待摊费用，评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

(5) 负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后被评估单位所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

2015年4月29日，在委托方确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托方洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托方关于货运公司情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托方明确提出委托意向和时间要求后，签署了评估业务约定书。

（二）资产清查

2015年5月4日至5月10日，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，货运公司专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，对固定资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、产权证明和会计报表等评估所需资料。

2015年5月12日至5月13日，在货运公司资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点。

（三）评定估算

2015年5月14日至5月21日，通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具

体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

2015年5月25日至6月5日，根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

2015年6月9日至6月18日，根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

九、 评估假设

1、 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

3、 本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上。

4、 假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，被评估单位在评估基准日后持续经营。

5、 假设本次评估测算的各项参数取值不受通货膨胀因素的影响。

6、 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响。

8、本次评估对产权不完整、产权手续尚未办理或产权资料缺乏，但确属被评估单位的资产，评估时假设其已具有完整产权，且评估结果中未扣除办理至完整产权时需缴纳的正常费用。

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、评估结论

(一) 运用资产基础法评估结果

评估基准日 2014 年 12 月 31 日时，货运公司全部资产账面值为 12,420.86 万元，评估值为 15,179.74 万元，增值 2,758.88 万元，增幅 22.21%；负债账面值为 7,467.65 万元，评估值为 7,099.65 万元，减值 368 万元，减幅 4.93%；净资产账面值为 4,953.21 万元，评估值为 8,080.09 万元，增值 3,126.88 万元，增幅 63.13 %（评估结论详细情况见评估明细表）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

被评估单位：深圳市机场航空货运有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	11,197.95	11,723.87	525.92	4.70
非流动资产	2	1,222.91	3,455.87	2,232.96	182.59
其中：长期股权投资	3	623.41	652.34	28.93	4.64
固定资产	4	565.64	2,803.53	2,237.89	395.64
长期待摊费用	5	33.86	0.00	-33.86	-100.00
资产总计	6	12,420.86	15,179.74	2,758.88	22.21
流动负债	7	7,099.65	7,099.65	0.00	0.00
非流动负债	8	368.00	0.00	-368.00	-100.00
负债合计	9	7,467.65	7,099.65	-368.00	-4.93

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
净资产（所有者权益）	10	4,953.21	8,080.09	3,126.88	63.13

（二）评估结论与账面值变动情况及原因分析

1、应收账款账面值 7,673.11 万元，评估值 8,082.86 万元，评估增值 409.76 万元，变动率 5.34%；其他应收款账面值 129.05 万元，评估值 245.22 万元，评估增值 116.16 万元，变动率为 90.01 %，主要原因为计提的坏账准备评估为零造成；

2、长期投资投资账面值 623.41 万元，评估值 652.34 万元，评估增值 28.93 万元，变动率 4.64%，变动原因为长期股权投资单位坏账准备评估为零及设备评估增值造成。

3、固定资产--房屋建筑物账面值 195.44 万元，房屋建筑物评估净值为 24,38.13 万元，评估增值 22,42.69 元，增幅 1,147.48 %，主要原因是自房产购置日至评估基准日期间，房地产市场价格较购置成本有较大幅度的增值；

4、固定资产--设备类资产账面值 370.20 万元，评估值 365.40 万元，评估减值 4.80 万元，变动率为-1.30%，变动原因主要是设备构建成本变动及折旧计提与实际损耗程度不一致。

5、长期待摊费用账面值 33.86 万元，评估值为 0，评估减值 33.86 万元，变动率为-100%，变动原因是原改造工程款已在相应的房屋建筑物内作评估考虑。

6、长期应付职工薪酬账面值 368.00 万元，评估值为 0，评估减值 368.00 万元，变动率为-100%，变动原因是应深圳市政府有关部门的要求，货运公司需要修订原退休福利补贴方案，2015 年 9 月 21 日已先将原计提的长期应付职工薪酬冲回，故评估为零。

（三）关于评估结果应用

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）

所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的而变化而变化。本次评估目的为股权转让，从评估目的考虑，结合被评估单位的情况，资产基础法的结果反映股东全部权益的价值。

本次选用资产法评估结果作为评估结论，即货运公司股东全部权益的评估值为 8,080.09 万元，机场集团拟转让货运公司 5% 股权的评估值为 404.00 万元，在确定该股权价值时，评估师没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑流动性对评估对象价值可能产生的影响。

十一、特别事项说明

(一) 瑞华会计师事务所有限公司深圳分所对货运公司截至 2014 年 12 月 31 日资产负债进行了清产核资专项审计工作，并出具了瑞华深圳专审字[2015] 48330008 号清产核资专项审计报告，本次评估以此报告审定数作为评估的账面价值。

(二) 评估结果未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和委托方提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(四) 评估过程中评估人员取得相关产权资料的复印件，并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属

的依据。被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

(三) 在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

(四) 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(六) 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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 本评估报告的使用有效期限：按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日以内，

才可以使用本评估报告。

（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。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一五年九月二十三日。

（本页以下无正文）

(此页无正文，为联信评报字[2015]第 A0367 号评估报告专用签章页)

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司



法 定 代 表 人：陈喜佟



中国注册资产评估师：缪远峰



中国注册资产评估师：高雪飞



资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2014年12月31日

被评估单位：深圳市机场航空货运有限公司

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	11,197.95	11,723.87	525.92	4.70
非流动资产	1,222.91	3,455.87	2,232.96	182.59
其中：可供出售金融资产	0.00	0.00		
持有至到期投资	0.00	0.00		
长期应收款	0.00	0.00		
长期股权投资	623.41	652.34	28.93	4.64
投资性房地产	0.00	0.00		
固定资产	565.64	2,803.53	2,237.89	395.64
在建工程	0.00	0.00		
工程物资	0.00	0.00		
固定资产清理	0.00	0.00		
无形资产	0.00	0.00		
长期待摊费用	33.86	0.00	-33.86	-100.00
递延所得税资产	0.00	0.00		
其他非流动资产	0.00	0.00		
资产总计	12,420.86	15,179.74	2,758.88	22.21
流动负债	7,099.65	7,099.65	0.00	0.00
非流动负债	368.00	0.00	-368.00	-100.00
负债合计	7,467.65	7,099.65	-368.00	-4.93
净资产（所有者权益）	4,953.21	8,080.09	3,126.88	63.13

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：高雪飞、沈达鸿、李施楷

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2014年12月31日

被评估单位：深圳市机场航空货运有限公司		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
项	目	A	B	C = B - A	D = C / A × 100 %
流动资产	1	111,979,488.41	117,238,710.35	5,259,221.94	4.70
非流动资产	2	12,229,152.22	34,558,723.98	22,329,571.76	182.59
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00		
持有至到期投资	4	0.00	0.00		
长期应收款	5	0.00	0.00		
长期股权投资	6	6,234,155.96	6,523,423.98	289,268.02	4.64
投资性房地产	7	0.00	0.00		
固定资产	8	5,656,408.25	28,035,300.00	22,378,891.75	395.64
在建工程	9	0.00	0.00		
工程物资	10	0.00	0.00		
固定资产清理	11	0.00	0.00		
无形资产	12	0.00	0.00		
长期待摊费用	13	338,588.01	0.00	-338,588.01	-100.00
递延所得税资产	14	0.00	0.00		
其他非流动资产	15	0.00	0.00		
资产总计	16	124,208,640.63	151,797,434.33	27,588,793.70	22.21
流动负债	17	70,996,509.77	70,996,509.77	0.00	0.00
非流动负债	18	3,680,000.00	0.00	-3,680,000.00	-100.00
负债合计	19	74,676,509.77	70,996,509.77	-3,680,000.00	-4.93
净资产（所有者权益）	20	49,532,130.86	80,800,924.56	31,268,793.70	63.13

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：高晋飞、沈达鸿、李施楷



资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2014年12月31日

被评估单位：深圳市机场航空货运有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	111,979,488.41	117,238,710.35	5,259,221.94	4.70
2	货币资金	33,350,196.72	33,350,196.72	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00		
4	应收票据	0.00	0.00		
5	应收账款	76,731,050.53	80,828,632.29	4,097,581.76	5.34
6	预付账款	599,714.36	599,714.36	0.00	0.00
7	应收股利	0.00	0.00		
8	应收利息	0.00	0.00		
9	其他应收款	1,290,538.39	2,452,178.57	1,161,640.18	90.01
10	存货	7,988.41	7,988.41	0.00	0.00
11	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00		
12	其他流动资产	0.00	0.00		
13	二、非流动资产合计	12,229,152.22	34,269,904.09	22,040,751.87	180.23
14	可供出售金融资产	0.00	0.00		
15	持有至到期投资	0.00	0.00		
16	长期应收款	0.00	0.00		
17	长期股权投资	6,234,155.96	6,234,604.09	448.13	0.01
18	投资性房地产	0.00	0.00		
19	固定资产	5,656,408.25	28,035,300.00	22,378,891.75	395.64
20	在建工程	0.00	0.00		
21	工程物资	0.00	0.00		

被评估单位填表人：聂群

评估人员：高鹏飞、沈达鸿、李施楷

填表日期：2015年5月12日



资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2014年12月31日

被评估单位：深圳市机场航空货运有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
22	固定资产清理	0.00	0.00		
23	生产性生物资产	0.00	0.00		
24	油气资产	0.00	0.00		
25	无形资产	0.00	0.00		
26	开发支出	0.00	0.00		
27	商誉	0.00	0.00		
28	长期待摊费用	338,588.01	0.00	-338,588.01	-100.00
29	递延所得税资产	0.00	0.00		
30	其他非流动资产	0.00	0.00		
31	三、资产总计	124,208,640.63	151,508,614.44	27,299,973.81	21.98
32	四、流动负债合计	70,996,509.77	70,996,509.77	0.00	0.00
33	短期借款	0.00	0.00		
34	交易性金融负债	0.00	0.00		
35	应付票据	0.00	0.00		
36	应付账款	54,713,506.81	54,713,506.81	0.00	0.00
37	预收账款	616,706.74	616,706.74	0.00	0.00
38	应付职工薪酬	5,451,687.13	5,451,687.13	0.00	0.00
39	应交税费	-1,522,589.96	-1,522,589.96	0.00	0.00
40	应付利息	0.00	0.00		
41	应付股利	400,000.00	400,000.00	0.00	0.00

被评估单位填表人：聂群

评估人员：高云飞、沈达鸿、李施楷

填表日期：2015年5月12日

资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2014年12月31日

被评估单位：深圳市机场航空货运有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
42	其他应付款	11,337,199.05	11,337,199.05	0.00	0.00
43	一年内到期的长期负债	0.00	0.00		
44	其他流动负债	0.00	0.00		
45	五、非流动负债合计	3,680,000.00	0.00	-3,680,000.00	-100.00
46	长期借款	0.00	0.00		
47	应付债券	0.00	0.00		
48	长期应付款	0.00	0.00		
49	长期应付职工薪酬	3,680,000.00	0.00		
50	专项应付款	0.00	0.00		
51	预计负债	0.00	0.00		
52	递延所得税负债	0.00	0.00		
53	其他非流动负债	0.00	0.00		
53	六、负债合计	74,676,509.77	70,996,509.77	-3,680,000.00	-4.93
54	七、净资产	49,532,130.86	80,512,104.67	30,979,973.81	62.55

被评估单位填表人：聂群

评估人员：高霄飞、沈达鸿、李施楷

填表日期：2015年5月12日