

海航机场集团有限公司
拟购买股权涉及德国海航机场集团有限公司（HNA Airport
Group GMBH）股东全部权益市场价值
咨询报告
中威正信评咨字（2020）第 5022 号
第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2020 年 9 月 10 日

海航机场集团有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受海航机场集团有限公司的委托，根据有关法律、法规，采用资产基础法，按照必要的程序，对海航机场集团有限公司拟购买德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）股权涉及德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了咨询计算。现将咨询报告主要内容说明如下：

一、委托人：海航机场集团有限公司。

二、被咨询单位：德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）。

三、经济行为：海航机场集团有限公司拟购买德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）股权。

四、咨询目的：确定德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）的股东全部权益市场价值，为海航机场集团有限公司拟购买德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）股权提供咨询意见。

五、咨询报告使用限制说明

1、本咨询报告只能用于报告中载明的咨询目的和用途。

委托人或者其他咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和咨询报告载明的使用范围使用咨询报告的，资产评估机构及其评估专业人员不承担责任。

2、本咨询报告只能由报告载明的咨询报告使用人使用。

除委托人、咨询委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

3、咨询报告使用人应当正确理解咨询结论，咨询结论不等同于咨询对象可实现价格，咨询结论不应当被认为是咨询对象可实现价格的保证。

4、本次咨询结果是反映咨询对象在本次咨询目的下，在本次咨询假设前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对咨询价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及咨询中遵循的假设条件及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，咨询结果一般会失效。

5、咨询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，需评

估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6、咨询结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告咨询结论使用的有效期为一年，从咨询基准日 2019 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当咨询基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本咨询报告。

7、本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

目录

一、委托人概况.....	2
二、德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）的基本情况..	2
三、咨询对象与咨询范围.....	5
四、咨询目的.....	5
五、价值类型及其定义.....	5
六、咨询基准日.....	5
七、参考数据.....	6
八、资产核实情况.....	6
九、咨询方法.....	7
十、咨询假设.....	13
十一、咨询结果.....	15
十二、咨询报告使用限制说明.....	16
十三、特别事项说明.....	16
附件.....	19

一、委托人概况

委托人：海航机场集团有限公司

统一社会信用代码：914600007931261981；

类型：其他有限责任公司；

住所：海南省海口市海秀路 29 号海航发展大厦；

法定代表人：王贞；

注册资本：1003740 万元人民币；

成立时间：2006 年 12 月 5 日；

营业期限：2006 年 12 月 5 日至长期；

经营范围：机场投资，机场改造；机场运营管理与国内外航空运输有关的地面服务；机场管理咨询服务；仓储业（非危险品）；国内外航空运输业务的技术合作及咨询服务。

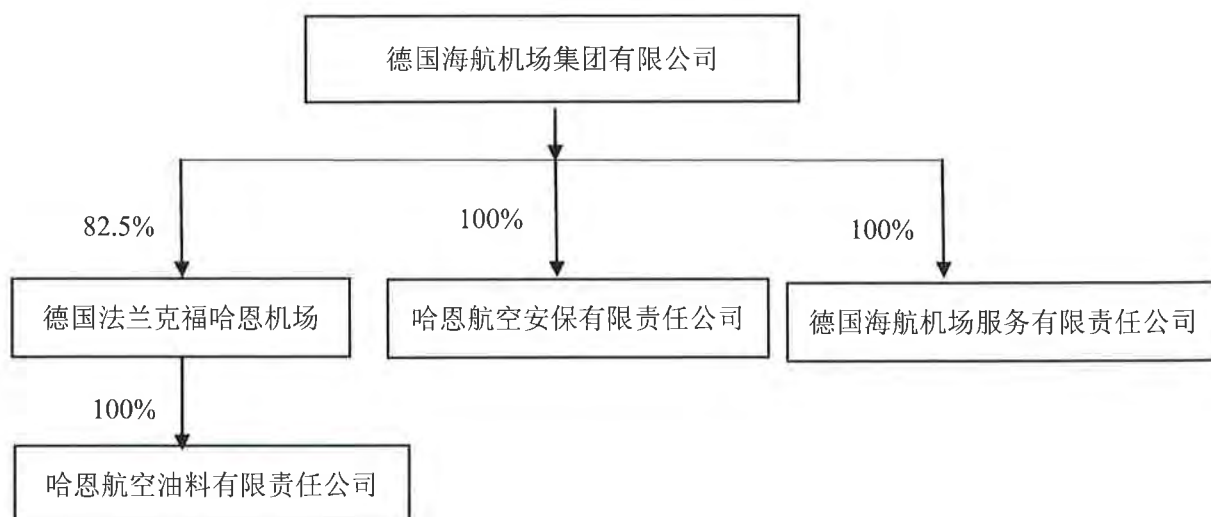
二、德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）的基本情况

1、概况

德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH），由海南航旅交通服务有限公司发起设立，注册于 2017 年，注册资本为 50 万欧元，是一家以民航机场运营为主营业务的集团性公司，是由中国海航集团在德国成立的一家极具专业性的集民航机场运营、航空安保、航空服务于一体且具有中国特色的世界级高效民航空港服务型企业，海航机场进入德国民航市场以来，通过创新服务、增产提效，逐步在德国市场站稳脚跟，并逐步辐射整个欧洲市场。目前海航机场及下属公司共有员工 476 人。

截止咨询基准日，海南航旅交通服务有限公司持有德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）100%股权。

2、股权结构



3、近年财务状况介绍

近年资产负债表

金额单位：欧元万元

项目名称	2018 年末	2019 年末
资产总额	2,234.41	2,460.63
负债总额	2,259.01	2,356.12
净资产	-24.60	104.51

历年损益状况简表

金额单位：欧元万元

项目名称	2018 年度	2019 年度
营业总收入	19.63	0.00
营业总成本	63.50	-181.27
利润总额	-43.87	181.27
净利润	-43.87	129.11

4、经营状况

德国海航机场集团有限公司主要以投资为主，成立至今，尚未开展实质业务，主要依靠投资收益，最大投资为德国法兰克福哈恩机场，德国法兰克福哈恩机场近年处于亏损状态。

5、对外投资情况

德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）持有三家长期股权投资，分别为德国法兰克福哈恩机场 82.5%股权、哈恩航空安保有限责任公司 100%股权、德国海航机场服务有限责任公司 100%股权，股权情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例（%）
1	德国法兰克福哈恩机场	82.5%
2	哈恩航空安保有限责任公司	100%
3	德国海航机场服务有限责任公司	100%

（1）德国法兰克福哈恩机场简介

德国海航机场集团有限公司于 2017 年 2 月收购德国法兰克福哈恩机场 82.5% 股权，法兰克福哈恩机场自 1993 年开始运营民用航空，主要从事客运和空运，是德国第十大客运机场。在 2019 年，约有 150 万人次使用。在货运业务中，2019 年处理了超过 17 万吨货运。法兰克福哈恩机场是其中一个德国 24 小时无限制运营的国际机场。此外，法兰克福哈恩机场位于欧洲最重要的经济区的中部地区，即所谓的“蓝色香蕉”，该区域从马赛经瑞士，德国西部和比荷卢经济联盟贯穿整个欧洲，再到伦敦。法兰克福哈恩机场飞机跑道长 3800m，仪表着陆系统即使在恶劣天气下也能安全运行，并且与周围的经济环境有良好的道路连接。

（2）哈恩航空安保有限责任公司简介

哈恩航空安保有限责任公司注册于 2017 年，注册资本为 50 万欧元，是海航德国机场产业旗下聚焦航空安保服务的专业化公司，主要业务包括机场安检服务、航空器监护、特殊航空货物安保及要客安保服务等。目前共有员工 116 人。

（3）德国海航机场服务有限责任公司简介

德国海航机场服务有限责任公司注册于 2017 年，注册资本为 50 万欧元，是海航德国机场产业旗下聚焦民航机场辅营业务的一家专业化公司，主要业务包括停车场管理、旅客值机、行李分拣、机坪服务、保税仓操作、航空专业清洁、垃圾分拣、航食服务、航司 GSA 服务等。目前共有员工 68 人。

（4）哈恩航空油料有限责任公司简介

哈恩航空油料有限责任公司注册于 2015 年，注册资本为 5 万欧元，是法兰克福哈恩机场的全资子公司，是海航德国机场产业旗下聚焦航空油料服务的公司，包括机场油料存储、航油加注业务等。目前共有员工 6 名。

6、委托人与被咨询单位关系

海航机场集团有限公司与德国海航机场集团有限公司属于关联方关系。

三、咨询对象与咨询范围

(一) 咨询对象：德国海航机场集团有限公司的股东全部权益价值。

(二) 咨询范围：德国海航机场集团有限公司截止 2019 年 12 月 31 日经审计后的资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 2,460.63 万欧元，总负债 2,356.12 万欧元，净资产 104.51 万欧元。

咨询范围账面价值表

金额单位：欧元万元

项目	2019 年 12 月 31 日
流动资产	806.54
非流动资产	1,654.09
其中：长期股权投资	1,654.09
资产总计	2,460.63
流动负债	228.41
非流动负债	2,127.70
负债合计	2,356.12
净资产（所有者权益）	104.51

委托咨询对象和咨询范围与经济行为涉及的咨询对象和咨询范围一致。

四、咨询目的

确定德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）的股东全部权益市场价值，为海航机场集团有限公司拟购买德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）股权提供咨询意见。

五、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次咨询目的，采用市场价值类型。

所谓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，咨询对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

六、咨询基准日

- 1、本项目咨询基准日是 2019 年 12 月 31 日；
- 2、咨询基准日是海航机场集团有限公司根据本次经济行为的实现及咨询目

的确定的。

七、参考数据

- 1、由该公司提供的截止 2019 年 12 月 31 日的财务数据；
- 2、由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）提供的 2019 年 12 月 31 日审计报告（众环审字[2020]170079 号）；
- 3、引用威格斯资产评估顾问有限公司的专业数据（土地市场调查资料、建筑物建安造价资料、设备价格指数等）
- 4、由委托人及被咨询单位提供的其他材料；

八、资产核实情况

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

本次资产清查核实工作，根据被咨询单位申报的资产类别，评估机构组织了咨询小组于 2020 年 8 月对德国海航机场集团有限公司各类资产和负债进行资产清查核实工作，资产核实情况说明如下：

1、资产清查核实的过程

（1）准备阶段

①指导被咨询单位做好资产清查核实的基础工作，明确委估资产清单和相关表格的填写要求；

②审核填报的委估资产清单及相关资料；

③制定清查核实计划。

（2）现场工作阶段

①向被咨询单位有关人员了解资产管理情况和实物资产技术状况；

②采用远程视频直播方式对主要权属资产进行勘察；

③与委托人和被咨询单位就清查核实中发现的情况进行交流。

2、资产清查核实的方法

（1）货币资金、债权类资产、其他资产负债的清查

采用账账、账表、清单相核对的方法，向被咨询单位有关人员了解基本情况，核实审计机构的底稿数据，确认各项资产及负债的真实性。经核实，账实相符。

（2）对于固定资产的清查

采用账账核对、账表核对、账实核对的方法，根据被咨询单位提供的资产清单，采用远程视频直播方式对主要权属资产进行勘察，根据视频情况，记录主要权属资产的情况。

（二）影响资产核实的事项

1、本次核实资产过程中，由于受疫情影响，主要采用远程视频直播的方式，配合现场抽查盘点主要资产的方式对资产进行核实。

2、本次核实资产过程中，哈恩机场无形资产和哈恩服务公司、安保公司和油料公司固定资产清单由于历史久远因素的影响，同时又受德国准则记账方式与国内存在较大差异，资产清单中个别字段不够详细，且哈恩服务公司、安保公司和油料公司固定资产金额较小。

3、按德国准则，哈恩机场账上无投资性房地产。

（三）核实结论

本次资产核实是在审计后资产负债表的基础上进行的，经清查核实，德国海航机场集团有限公司截至咨询基准日 2019 年 12 月 31 日经审计后的 2,460.63 万欧元，总负债 2,356.12 万欧元，净资产 104.51 万欧元。

九、咨询方法

（一）咨询方法介绍

企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体咨询过程中，根据咨询对象、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咨询基本方法的适用性，恰当选择一种或多种咨询基本方法。

企业价值中的资产基础法，是指以被咨询企业咨询基准日的资产负债表为基础，合理计算企业表内及表外各项资产、负债价值，确定咨询对象价值的咨询方法。

企业价值中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定咨询对象价值的咨询方法。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定咨询对象价值的一种方法。

企业价值中的市场法，是指将咨询对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定咨询对象价值的咨询方法。

（二）咨询方法选取

经过对德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为德国境内股权转让市场上的交易公司与德国海航机场集团有限公司对比，资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）的股东全部权益不具备采用市场法的条件。

被咨询单位因无实体性经营收入，主要靠长期股权投资获利，经分析长期股权投资后，近年德国法兰克福哈恩机场连续亏损，咨询基准日后的总体经营目标及发展方向尚在调整中、未来持续性收益等数据无法准确预测，故不具备采用收益法的条件。

由于被不具备采用市场法的条件单位全部资产及负债的资料清晰，并且资产和负债的价值均可单独选用适当的方法进行计算，具备资产基础法的条件，因此，本次咨询选用资产基础法对股东全部权益价值进行计算。

（三）各项资产及负债咨询思路

※ 资产基础法

资产基础法是指在合理对企业各项资产价值和负债的基础上确定咨询对象价值的咨询思路。咨询中在假设德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）本次咨询假设的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体咨询方法分别对德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）的各项资产及负债进行计算，以计算后的总资产减去总负债确定净资产咨询价值。

各单项资产具体咨询计算过程及咨询方法说明如下：

1、流动资产及流动负债

本次咨询涉及的流动资产及流动负债经核实审计机构的底稿数据，以核实后的账面价值确认。

2、长期股权

德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）持有三家长期股权投资，分别为德国法兰克福哈恩机场 82.5%股权、哈恩航空安保有限责任公司 100%股权、德国海航机场服务有限责任公司 100%股权，股权情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	账面价值（金额单位：欧元）
1	德国法兰克福哈恩机场	82.5%	15,540,854.09
2	哈恩航空安保有限责任公司	100%	500,000.00
3	德国海航机场服务有限责任公司	100%	500,000.00

德国法兰克福哈恩机场主要资产包括房屋建筑类资产、设备类资产及土地，根据德国法兰克福哈恩机场提供的资产清单、向相关人员了解主要资产情况，分析确认对房屋建筑物类资产采用重置成本法、对设备类资产采用重置成本法及市场法、对土地采用市场法进行计算，具体方法及计算过程如下：

1、房屋建筑类资产：

（1）咨询方法：根据房屋建筑类资产的情况，采用重置成本法，计算公式：

房屋建筑类资产咨询价值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

通过向相关人员了解房屋建筑类资产情况，根据房屋建筑类资产的情况参考相应工具书的建安成本，再考虑相关专业费用及财务成本，得出总重置成本。

重置成本=建安成本+相关专业费用+财务成本

A、建安造价的确定

根据咨询对象的基本情况，对比参考 BKI 建筑成本工具书，根据咨询对象实际情况修正得出适当建筑成本单价。

B、规划及专业费

经调查了解当地建筑物市场后获取适当的费率确定规划及专业费。

C、资金成本的确定

根据房屋建筑物的建筑规模，测算人员核定其合理建设工期，选取咨询基准日有效的相应期限贷款利率，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=（建安造价×合理工期×贷款利率）÷2

②成新率

以房屋建筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋建筑

物的成新率，用公式表示即为：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} \div \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于正常维护保养的房屋建筑物，参考房屋建筑物经济寿命年限，减去其已使用年限，求取其尚可使用年限。对使用环境和维护保养特殊的房屋建筑物结合其使用维护状况对以公式计算的尚可使用年限进行修正。

(2) 计算过程

案例：Building 600 (600 号楼)(固定资产—房屋建筑物咨询明细表序号 31)

用途：Terminal (客运大楼)

建筑面积：17055 平方米

①重置成本的确定

I、建安成本

根据向相关人员了解 Building 600 的结构、装修、用途等情况，参考 BKI 建筑成本工具书中类似建筑物的建安成本，确定 Building 600 建安单价为 1,646.00 欧元/平方米，即

建安成本=建安单价×建筑面积

$$= 1,646.00 \times 17055$$

$$= 28,072,530.00 \text{ 欧元}$$

II、相关专业费用

参考当地建筑工程的相关专业费用费率为 12.5% 及预留不可预见费用费率为 2.5%，即

相关专业费用=建安成本×相关专业费用费率

$$= 28,072,530.00 \times (12.5\% + 2.5\%)$$

$$= 4,210,879.50 \text{ 欧元}$$

III、财务成本

根据向相关人员了解房屋建筑类资产的基本情况，确定建筑工期为 5 年，参考当地财务成本利率为 2%，即

财务成本=(建安成本+相关专业费用)×财务成本利率×建筑工期/2

$$= (28,072,530.00 + 4,210,879.50) \times 2\% \times 5/2$$

$$= 1,614,170.48 \text{ 欧元}$$

IV、重置成本

重置成本=建安成本+相关专业费用+财务成本

$$=28,072,530.00+4,210,879.50+1,614,170.48$$

$$=33,897,580.00 \text{ 欧元（取整）}$$

②成新率

根据 Building 600 的结构、装修、用途等情况，确定经济寿命年限为 40 年，Building 600 建于 1985 年，尚可使用年限为 5 年，结合向相关人员了解 Building 600 使用及维护状况，分析确定 Building 600 成新率为 15%。

③Building 600 咨询价值

Building 600 咨询价值=重置成本×成新率

$$=33,897,580.00 \times 15\%$$

$$=5,084,304.00 \text{ 欧元（取值）}$$

2、设备类资产

（1）咨询方法：根据设备类资产的情况，对于难以直接获取公开市场价格的设备类资产，采用重置成本法，对于可直接获取公开市场价格的设备类资产，采用市场法。

①重置成本法，计算公式：设备类资产咨询价值=重置成本×综合成新率

I、重置成本的确定

通过向相关人员了解设备类资产情况，由于该设备属为机场特定设计的专用设备，难以获取公开市场价格信息，本次咨询采用指数调整法进行计算。通过设备购置时间，参考相应指数，对历史成本进行调整，得出咨询基准日的重置成本，即

重置成本=历史成本×指数调整系数

II、成新率

以设备尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该设备的成新率，用公式表示即为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

根据实际维修保养措施、更新纪录等情况，对理论成新率进行修正调整，最终取得综合成新率。

②市场法，向公开市场获取相似资产的市场价格，通过委估资产与类似资产

的对比，对两者差异进行修正调整，最终得出市场价值。

(2) 计算过程

案例：仪表降落系统改造（包括铺设定位器）（固定资产—机器设备咨询明细表序号 13）

资产编号：2713

购置时间：2015/3/31

账面原值：2,836,896.70 欧元

账面净值：1,006,351.00 欧元

①重置成本的确定

由于该设备属为机场特定设计的专用设备，难以获取公开市场价格信息，本次咨询采用指数调整法进行计算。该设备购置时间为 2015 年，通过参考德国 PPI 指数，截至咨询基准日，确定该设备指数调整系数为 1.048，即：

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= \text{历史成本} \times \text{指数调整系数} \\ &= 2,836,896.70 \times 1.048 \\ &= 2,973,067.74 \text{ 欧元}\end{aligned}$$

②综合成新率

根据向相关人员了解该设备的基本情况，确定经济寿命年限为 10 年，截至咨询基准日，已使用 4 年，尚可使用年限为 6 年，即：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} \div \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= 6 \div 10 \times 100\% \\ &= 60\%\end{aligned}$$

根据向相关人员了解该设备的使用情况、实际维修保养措施、更新纪录等情况，最终调整综合成新率为 65%。

③仪表降落系统改造（包括铺设定位器）咨询价值

$$\begin{aligned}\text{仪表降落系统改造（包括铺设定位器）咨询价值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,973,067.74 \times 65\% \\ &= 1,932,494.00 \text{ 欧元}\end{aligned}$$

3、土地

(1) 咨询方法：根据德国法兰克福哈恩机场持有的土地的各种用途、现状的情况，可向当地土地市场调查相似或相同类型土地市场价值，故采用市场法。

（2）计算过程

案例：机场用地（固定资产—土地咨询明细表序号 14）

地块号：12

地块编号：1/16

地址：Aufm Wolfsborn

土地面积：799809 平方米

根据当地土地估价专家委员会（属于当地政府/城市的雇员，负责房地产研究，工作是收集有关该地区发生的房地产交易的所有数据）公布的标准土地价值（特定的地区/区域设置了每平方米土地的标准土地价值，该标准的土地价值与特定的建筑法（例如允许的场地覆盖率，容积率，建筑高度和用途）相关，来自实际交易），将委估土地与标准土地进行比较，并进行适当的调整，最终得出土地价值。

由于机场用地用途比较特殊，土地估价专家委员会未直接公布机场用地的标准土地价格。通过调查毗邻已发展地区的标准土地价值如下：

机场北部工业区: 20 欧元/平方米；

机场西北部的哈恩村可混合使用土地: 15 欧元/平方米；

机场东侧的贝伦巴赫村可混合使用土地: 20 欧元/平方米；

机场东侧的劳岑豪森村可混合使用土地: 30 欧元/平方米。

通过与毗邻已发展地区的土地对比，机场用地与毗邻已开发土地存在开发程度差异，约为已开发土地开发程度的 15% 至 40%，通过调查分析，机场用地与机场北部工业区标准土地性质较为相似，为机场北部工业区标准土地开发程度的 25%，即：

机场用地咨询价值=土地单价×土地面积

$$=20 \times 25\% \times 799809$$

$$=3,999,045.00 \text{ 欧元}$$

十、咨询假设

1、本咨询报告成立的前提条件是针对的经济行为符合国家法律、法规的有关规定。评估专业人员和评估机构的责任是对本报告所述咨询目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估专业人员和评估机构对该项咨询目的所对应的

经济行为合法性做出任何判断。

2、咨询工作在很大程度上依赖于委托人和被咨询单位提供的有关资料。因此,咨询工作是以委托人及被咨询单位提供的有关经济行为文件,资产权属文件、证件等有关法律文件和咨询资料的真实、完整、合法为前提。

3、本次咨询以本咨询报告所列明的特定咨询目的为前提。

4、假定所有待咨询资产已经处在交易的过程中,评估专业人员根据待咨询资产的交易条件等模拟市场进行计算。

5、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。

6、国家现行的有关法律法规、政策及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。

7、本次咨询假设被咨询资产现有用途不变且被咨询企业持续经营。

8、假设被咨询单位的经营者是负责的,且管理层有能力担当其职务。

9、除非另有说明,假设被咨询单位完全遵守所有有关的法律法规。

10、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

11、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。

12、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。

本咨询报告及咨询结论是依据上述咨询假设和限制条件,以及本咨询报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果,若上述前提条件发生变化时,本咨询报告及咨询结论一般会自行失效。

13、依据委托人提供的

《GESCHÄFTSANTEILSKAUF-UNDABTRETUNGSVERTRAG》等多个文件文件,由于德国法兰克福哈恩机场是运营基础设施的特殊项目,德国政府在过去和未来都会提供各类补贴用于哈恩机场基础设施的维护保养,本次咨询假设哈恩机场在未来年度如期获得相应补贴,且用于机场设施的维护保养,由于该补贴的进入会提高固定资产的经济寿命,本次咨询中综合考虑上述补贴对固定资产成新率

的影响。

十一、咨询结果

根据对德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）的基本情况进行分析，本次咨询采用资产基础法，咨询结论根据以上咨询工作得出。经计算，德国海航机场集团有限公司（HNA Airport Group GMBH）股东全部权益市场价值在咨询假设前提下于咨询基准日 2019 年 12 月 31 日所表现的市场价值如下：

资产账面价值为 2,460.63 万元，咨询价值为 10,841.34 万元，增值 8,380.72 万元，增值率 340.59%。增值的原因是：长期股权投资-德国法兰克福哈恩机场计算增值（主要增值原因：由于德国法兰克福哈恩机场房屋建筑物类资产及设备类资产购置年限较长，账面净值仅为残值，但仍在正常使用，根据正常使用考虑价值，造成增值；土地购置时间较早，随着法兰克福地区发展，造成增值。）。

负债账面价值为 2,356.12 万元，咨询价值为 2,356.12 万元，无增减值变化。

净资产账面价值为 104.51 万元，咨询价值为 8,485.22 万元，增值 8,380.72 万元，增值率 8,019.29%。

德国海航机场集团有限公司咨询结果汇总表

咨询基准日：2019 年 12 月 31 日

金额单位：欧元万元

项目	账面价值	咨询价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	806.54	806.54	0.00	0.00
非流动资产	1,654.09	10,034.80	8,380.72	506.67
长期股权投资	1,654.09	10,034.80	8,380.72	506.67
资产总计	2,460.63	10,841.34	8,380.72	340.59
流动负债	228.41	228.41	0.00	0.00
非流动负债	2,127.70	2,127.70	0.00	0.00
负债合计	2,356.12	2,356.12	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	104.51	8,485.22	8,380.72	8,019.29

本次咨询基准日为 2019 年 12 月 31 日，根据中国人民银行银行间外汇市场中间价为 1 欧元对人民币 7.8155 元，截止咨询基准日委估公司净资产市场价值为欧元 8,485.22 万元，约为人民币 66,316.26 万元。

十二、咨询报告使用限制说明

1、本咨询报告只能用于报告中载明的咨询目的和用途。

委托人或者其他咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和咨询报告载明的使用范围使用咨询报告的，资产评估机构及其评估专业人员不承担责任。

2、本咨询报告只能由报告载明的咨询报告使用人使用。

除委托人、咨询委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

3、咨询报告使用人应当正确理解咨询结论，咨询结论不等同于咨询对象可实现价格，咨询结论不应当被认为是咨询对象可实现价格的保证。

4、本次咨询结果是反映咨询对象在本次咨询目的下，在本次咨询假设前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对咨询价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及咨询中遵循的假设条件及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，咨询结果一般会失效。

5、咨询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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6、咨询结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告咨询结论使用的有效期为一年，从咨询基准日2019年12月31日起计算一年内有效。只有当咨询基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本咨询报告。

7、本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

十三、特别事项说明

1、纳入本次咨询范围的报表数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具审计报告（众环审字[2020]170079号），本咨询报告是在审计报告的基础上作出的。

2、本次咨询过程中，由于按德国准则，哈恩机场账上无投资性房地产，故基于核实的具体情况及谨慎原则，本次咨询未对其市场价值进行计算，咨询价值确认为零。

3、本次咨询过程中，哈恩机场无形资产的清单由于历史久远因素的影响，同时又受德国准则记账方式与国内存在较大差异，资产清单中个别字段不够详细，故本次咨询未对其市场价值进行计算，按账面价值列示。

4、本次咨询过程中，哈恩航空安保有限责任公司及德国海航机场服务有限责任公司的固定资产相关资料资产清单中资料不够详细，金额较小，故按账面价值列示。

5、哈恩航空油料有限责任公司的无形资产及固定资产-建筑物类资产由于资产清单中资料不够详细，金额较小，故按账面价值列示。

6、本次咨询未考虑流动性对咨询对象价值的影响。

7、由于现场勘察工作中受到新冠疫情的影响，根据《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》指引，采用远程视频直播方式作为替代程序，进行现场勘察。

8、期后事项：出具报告日为2020年9月10日，根据中国人民银行银行间外汇市场中间价1欧元对人民币8.0672元。

(本页为盖章页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



评估专业人员:

李波 倪承斌

中威正信(北京)资产评估有限公司

2020年9月10日



附件

- 1、委托人营业执照
- 2、被咨询单位咨询基准日会计报表
- 3、咨询明细表
- 4、评估机构法人营业执照副本复印件
- 5、评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件