

本报告依据中国资产评估准则编制

威海广泰空港设备股份有限公司拟股权转让
所涉及的广泰空港国际融资租赁有限公司

股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

天圆开评报字[2022]第 000134 号

(共一册, 第一册)



北京天圆开资产评估有限公司

BEIJING TIANYUANKAI ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

2022 年 05 月 20 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3737020064371201202200036
合同编号：	TYKHT202201000134
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	天圆开评报字[2022]第000134号
报告名称：	威海广泰空港设备股份有限公司拟股权转让所涉及的广泰空港国际融资租赁有限公司股东全部权益价值项目
评估结论：	223,139,371.05元
评估机构名称：	北京天圆开资产评估有限公司
签名人员：	姜正祥（资产评估师） 会员编号：37210225 张波（资产评估师） 会员编号：37000454
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

生成日期：2022年05月20日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	19
三、 评估对象和评估范围	19
四、 价值类型	22
五、 评估基准日	23
六、 评估依据	23
七、 评估方法	26
八、 评估程序实施过程及情况	36
九、 评估假设	37
十、 评估结论	39
十一、 特别事项说明	41
十二、 资产评估报告使用限制说明	42
十三、 资产评估报告日	43
附 件 目 录	45

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、本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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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；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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员已经对本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，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。

九、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

威海广泰空港设备股份有限公司拟股权转让 所涉及的广泰空港国际融资租赁有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

天圆开评报字[2022]第 000134 号

一、经济行为及评估目的：本次评估是为满足威海广泰空港设备股份有限公司拟转让其持有的广泰空港国际融资租赁有限公司股权的需要，对涉及的广泰空港国际融资租赁有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为广泰空港国际融资租赁有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是广泰空港国际融资租赁有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债等。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法对广泰空港国际融资租赁有限公司的股东全部权益价值进行估算，并选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其使用有效期：我们按照法律、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，按照必要的评估程序，采用资产基础法对广泰空港国际融资租赁有限公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日股东全部权益价值进行了评估，广泰空港国际融资租赁有限公司的股东全部权益价值为 22,313.93 万元。具体评估结果为：

评估基准日，资产账面价值 28,634.61 万元，评估值 30,044.97 万元，评估增值 1,410.36 万元，增值率 4.93%；负债账面价值 7,731.04 万元，评估值 7,731.04 万元，无评估增减值；净资产账面价值 20,903.57 万元，评估值 22,313.93 万元，评估增值 1,410.36 万元，增值率 6.75%。

按现行有关规定，评估结论自评估基准日起至经济行为实现日一年内使用有效，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。

七、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，评估人员未发现存在产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估未发现委托人与被评估单位未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人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

1. 利用专业报告

评估基准日，广泰空港国际融资租赁有限公司财务报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2022 年 04 月 19 日出具了无保留意见的《广泰空港国际融资租赁有限公司 2021 年度审计报告》（中兴华审字（2022）第 030342 号），本评估报告利用了上述审计报告结论。

2. 引用单项资产评估报告

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的影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

被评估单位为增值税一般纳税人固定资产的进项税额可以抵扣，故本次评估范围的固定资产评估值为不含税价值。

（八）本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

（九）本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论的影响。

评估报告使用人应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

威海广泰空港设备股份有限公司拟股权转让 所涉及的广泰空港国际融资租赁有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

天圆开评报字[2022]第 000134 号

威海广泰空港设备股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称“我公司”）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，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法，为满足威海广泰空港设备股份有限公司拟股权转让的需要，对涉及的广泰空港国际融资租赁有限公司股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人：威海广泰空港设备股份有限公司【股票代码 002111】（以下简称“威海广泰”）

名称：威海广泰空港设备股份有限公司

统一社会信用代码：913710002642503020

法定代表人：李文轩

成立日期：1996 年 09 月 19 日

注册资本：53,455.85 万人民币

类型：股份有限公司（上市）

住所：山东省威海市环翠区黄河街 16 号

经营范围：许可项目：特种设备设计；特种设备制造；特种设备安装改造修理；特种设备检验检测服务；道路机动车辆生产；机动车检验检测服务；通用航空服务；电气安装服务；第三类医疗器械经营；货物进出口；各类工程建设活动。（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:特种设备销售;特种设备出租;汽车新车销售;新能源汽车整车销售;专用设备制造(不含许可类专业设备制造);机械电气设备制造;机械电气设备销售;电机及其控制系统研发;机动车修理和维护;专用设备修理;汽车零配件零售;物料搬运装备制造;物料搬运装备销售;金属制品研发;金属材料制造;金属制品销售;金属制品修理;集装箱制造;集装箱销售;集装箱维修;金属包装容器及材料制造;金属包装容器及材料销售;机械设备租赁;消防器材销售;安防设备销售;安全技术防范系统设计施工服务;智能无人飞行器制造;智能无人飞行器销售;消防技术服务;照明器具销售;气体、液体分离及纯净设备销售;石油钻采专用设备制造;石油钻采专用设备销售;第二类医疗器械销售;输配电及控制设备制造;小微型客车租赁经营服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;成品油仓储(不含危险化学品);非居住房地产租赁;劳务服务(不含劳务派遣)。(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)被评估单位:广泰空港国际融资租赁有限公司(以下简称“广泰融资租赁”或“公司”)

1. 企业基本状况

名称:广泰空港国际融资租赁有限公司

统一社会信用代码:91370000053425731D

法定代表人:李文轩

成立日期:2012年09月26日

注册资本:3,000.00万美元

类型:有限责任公司(台港澳与境内合资)

住所:威海市高技术产业开发区火炬二街七号

经营范围:融资租赁业务;租赁业务;向国内外购买租赁财产;租赁财产的残值处理及维修;租赁交易咨询;与上述业务相关的商业保理(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,有效期限以许可证为准)。

2. 企业历史沿革及股权变动

(1)广泰空港国际融资租赁有限公司成立于2012年09月26日,初始注册资本为1,000.00万美元,由新疆广泰空港股权投资有限合伙企业出资400.00万美元,占注册资本的40.00%;威海广大空港设备维修服务有限责任公司出资180.00万美元,占注册资

本的 18.00%；北京开元鸿业咨询有限公司出资 20.00 万美元，占注册资本的 2.00%；广泰空港设备香港有限公司出资 400.00 万美元，占注册资本的 40.00%。

2012 年 11 月 23 日，经山东永然会计师事务所有限公司“山永会验字（2012）第 108 号”验资报告审验。公司股权结构、认缴出资情况具体如下表：

金额单位：万美元

序号	单位名称	认缴注册资本	
		金额	比例
1	新疆广泰空港股权投资有限合伙企业	400.00	40.00%
2	威海广大空港设备维修服务有限责任公司	180.00	18.00%
3	北京开元鸿业咨询有限公司	20.00	2.00%
4	广泰空港设备香港有限公司	400.00	40.00%
合计		1,000.00	100.00%

（2）2014 年 12 月 19 日，根据公司股东会决议，同意威海广大空港设备维修服务有限责任公司将其持有 8.00% 的股权转让给威海东轩正泰资产管理有限公司。股权转让后，公司股权结构、认缴出资情况具体如下表：

金额单位：万美元

序号	单位名称	认缴注册资本	
		金额	比例%
1	新疆广泰空港股权投资有限合伙企业	400.00	40.00%
2	威海广大空港设备维修服务有限责任公司	100.00	10.00%
3	北京开元鸿业咨询有限公司	20.00	2.00%
4	广泰空港设备香港有限公司	400.00	40.00%
5	威海东轩正泰资产管理有限公司	80.00	8.00%
合计		1,000.00	100.00%

（3）2015 年 05 月 04 日，股东威海广大空港设备维修服务有限责任公司更名为山东广大航空地面服务股份有限公司。

（4）2015 年 08 月 19 日，根据公司董事会决议，公司注册资本由 1,000.00 万美元增加至 3,000.00 万美元，同时新增股东——威海家美房地产开发有限公司。其中，新疆广泰空港股权投资有限合伙企业认缴出资 1,200.00 万美元；山东广大航空地面服务股份有限公司认缴出资 300.00 万美元；北京开元鸿业咨询有限公司认缴出资 60.00 万美元；广泰空港设备香港有限公司认缴出资 1,200.00 万美元；威海东轩正泰资产管理有限公司认缴出资 150.00 万美元；威海家美房地产开发有限公司认缴出资 90.00 万美元。增资后公司股权结构、认缴出资情况具体如下表：

金额单位：万美元

序号	单位名称	认缴注册资本	
		金额	比例%
1	新疆广泰空港股权投资有限合伙企业	1,200.00	40.00%
2	山东广大航空地面服务股份有限公司	300.00	10.00%
3	北京开元鸿业咨询有限公司	60.00	2.00%
4	广泰空港设备香港有限公司	1,200.00	40.00%
5	威海东轩正泰资产管理有限公司	150.00	5.00%
6	威海家美房地产开发有限公司	90.00	3.00%
合计		3,000.00	100.00%

(5) 2018年08月03日, 根据公司股东会决议, 同意山东广大航空地面服务股份有限公司将其持有50.00万美元的股权以零元价格转让给威海广泰空港设备股份有限公司; 山东广大航空地面服务股份有限公司将其持有150.00万美元的股权以零元价格转让给新疆广泰空港股权投资有限合伙企业; 威海东轩正泰资产管理有限公司将其持有70.00万美元的股权以零元价格转让给威海广泰空港设备股份有限公司; 广泰空港设备香港有限公司将其持有450.00万美元的股权以零元价格转让给威海广泰空港设备股份有限公司。股权转让后, 公司股权结构、认缴出资情况具体如下表:

金额单位：万美元

序号	单位名称	认缴注册资本	
		金额	比例%
1	新疆广泰空港股权投资有限合伙企业	1,350.00	45.00%
2	山东广大航空地面服务股份有限公司	100.00	3.33%
3	北京开元鸿业咨询有限公司	60.00	2.00%
4	广泰空港设备香港有限公司	750.00	25.00%
5	威海东轩正泰资产管理有限公司	80.00	2.67%
6	威海家美房地产开发有限公司	90.00	3.00%
7	威海广泰空港设备股份有限公司	570.00	19.00%
合计		3,000.00	100.00%

(6) 2021年01月07日, 根据公司股东会决议, 同意广泰空港设备香港有限公司将其持有350.00万美元的股权以零元价格转让给威海广泰空港设备股份有限公司。股权转让后, 公司股权结构、认缴出资情况具体如下表:

金额单位：万美元

序号	单位名称	认缴注册资本	
		金额	比例
1	新疆广泰空港股权投资有限合伙企业	1,350.00	45.00%
2	山东广大航空地面服务股份有限公司	100.00	3.33%
3	北京开元鸿业咨询有限公司	60.00	2.00%

4	广泰空港设备香港有限公司	400.00	13.33%
5	威海东轩正泰资产管理有限公司	80.00	2.67%
6	威海家美房地产开发有限公司	90.00	3.00%
7	威海广泰空港设备股份有限公司	920.00	30.67%
合计		3,000.00	100.00%

(7) 2021年02月04日, 股东威海东轩正泰资产管理有限公司更名为威海东轩正泰机电设备有限公司。

(8) 2021年07月27日, 根据公司董事会决议, 同意北京开元鸿业咨询有限公司将其持有60.00万美元的股权以人民币4,206,441.12元价格转让给新疆广泰空港股权投资有限合伙企业。股权转让后, 公司股权结构、认缴出资情况具体如下表:

金额单位: 万美元

序号	单位名称	认缴注册资本	
		金额	比例
1	新疆广泰空港股权投资有限合伙企业	1,410.00	47.00%
2	山东广大航空地面服务股份有限公司	100.00	3.33%
3	广泰空港设备香港有限公司	400.00	13.33%
4	威海东轩正泰机电设备有限公司	80.00	2.67%
5	威海家美房地产开发有限公司	90.00	3.00%
6	威海广泰空港设备股份有限公司	920.00	30.67%
合计		3,000.00	100.00%

(9) 2021年12月20日, 根据公司董事会决议, 同意山东广大航空地面服务股份有限公司将其持有100.00万美元的股权以人民币714.60万元价格转让给新疆广泰空港股权投资有限合伙企业。股权转让后, 公司股权结构、出资情况具体如下表:

金额单位: 万美元

序号	单位名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额	比例	金额	比例
1	新疆广泰空港股权投资有限合伙企业	1,510.00	50.33%	1,510.00	50.33%
2	广泰空港设备香港有限公司	400.00	13.33%	400.00	13.33%
3	威海东轩正泰机电设备有限公司	80.00	2.67%	80.00	2.67%
4	威海家美房地产开发有限公司	90.00	3.00%	90.00	3.00%
5	威海广泰空港设备股份有限公司	920.00	30.67%	920.00	30.67%
合计		3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

3. 企业主营业务概况

广泰空港国际融资租赁有限公司主要从事融资租赁、经营性租赁等业务, 其中融资

租赁业务包括直租和回租两种类型。公司现有员工 5 人，主要客户包括新疆广泰空港股权投资有限合伙企业、威海龙港纸业有限公司、上海国际机场地面服务有限公司、长安航空有限责任公司及河南郑州国际机场有限公司等。

4. 企业组织结构

公司设有业务部、财务部、办公室、总经理室 4 个部门，形成大型事业部模式，人员精简，由总经理统筹领导推进公司平稳发展，人力资源部分由办公室代为管理，各部门业务骨干人员每年会组织在外培训业务、财务等相关活动。

5. 企业近年资产、财务及经营成果

(1) 资产负债及财务状况

广泰空港国际融资租赁有限公司 2019 年、2020 年和 2021 年财务状况及经营成果如下：

广泰空港国际融资租赁有限公司资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目		2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
流动资产	1	18,210.63	17,061.77	15,449.02
非流动资产	2	10,078.58	10,316.65	13,185.59
其中：长期应收款	3	7,328.25	5,905.35	3,360.80
长期股权投资	4	2,000.00	2,560.00	7,840.00
固定资产	5	741.41	1,844.94	1,980.66
长期待摊费用	6	8.92	6.36	4.13
资产总计	7	28,289.21	27,378.42	28,634.61
流动负债	8	1,373.50	1,549.68	2,989.76
非流动负债	9	8,408.16	6,840.21	4,741.28
负债总计	10	9,781.66	8,389.89	7,731.04
净资产（所有者权益）	11	18,507.55	18,988.53	20,903.57

广泰空港国际融资租赁有限公司利润表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业收入	6,182.20	3,479.81	3,662.68
减：营业成本	4,886.49	2,094.16	2,718.13
税金及附加	6.91	0.83	1.41
管理费用	245.72	218.36	209.54
财务费用	-7.85	-17.56	-9.37
加：其他收益			0.15
投资收益	512.33	597.83	642.48
公允价值变动收益			83.43
二、营业利润	1,563.26	1,781.84	1,469.02

加：营业外收入	92.77	0.17	-
三、利润总额	1,656.03	1,782.00	1,469.02
减：所得税费用	289.61	300.58	188.35
四、净利润	1,366.42	1,481.43	1,280.68

2019 年会计报表经威海海明达会计师事务所有限公司审计，2020 年和 2021 年的会计报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

（2）会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

（3）主要税种和税率

广泰空港国际融资租赁有限公司目前适用的主要税种和税率如下表所示：

序号	税种	计税依据	税率或税额标准
1	增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、9%、6%
2	城市维护建设税	应缴增值税额	7%
3	教育费附加	应缴增值税额	3%
4	地方教育附加	应缴增值税额	2%
5	企业所得税	应纳税所得额	25%

（4）税收优惠政策

截至评估基准日，被评估单位不享有任何税收优惠政策。

6. 长期股权投资单位概况

评估基准日，广泰空港国际融资租赁有限公司对外投资情况如下：

对外投资明细表

金额单位：人民币元

序号	长期股权投资单位名称	投资日期	投资比例%	经营情况	账面价值
1	天津广泰国际融资租赁有限公司	2014-09-17	100%	正常经营	20,000,000.00
2	广泰航空装备有限公司	2020-04-30	100%	正常经营	8,400,000.00
3	天津广泰商业保理有限公司	2021-03-01	100%	正常经营	50,000,000.00
合计					78,400,000.00
减：长期股权投资减值准备					
净额					78,400,000.00

（1）天津广泰国际融资租赁有限公司

①企业基本状况

名称：天津广泰国际融资租赁有限公司（以下简称“天津融资租赁”）

统一社会信用代码：91120116300490064J

法定代表人：李文轩

成立日期：2014 年 08 月 20 日

注册资本：2,000.00 万人民币

类 型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

住 所：天津自贸试验区（东疆保税港区）澳洲路 6262 号查验库办公区 202 室

经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询。（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）。

②企业历史沿革及股权变动

天津广泰国际融资租赁有限公司成立于 2014 年 08 月 20 日，注册资本为人民币 2,000.00 万元，由广泰空港国际融资租赁有限公司认缴并出资。截至评估基准日，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本		备注
		认缴额	认缴比例	出资额	出资比例	
1	广泰空港国际融资租赁有限公司	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%	
合 计		2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%	

③企业主营业务概况

天津融资租赁现有员工 1 人；主要从事经营性租赁及咨询服务业务；现主要客户为威海龙港纸业有限公司。

④企业近年资产、财务及经营成果

1) 资产负债及财务状况

天津广泰国际融资租赁有限公司 2019 年、2020 年、2021 年财务状况及经营成果如下：

天津广泰国际融资租赁有限公司资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目		2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
流动资产	1	4,032.39	6,257.76	2,608.10
非流动资产	2	36.08	24.06	18.87
其中：长期应收款	3	36.08	24.06	18.87
资产总计	4	4,068.47	6,281.82	2,626.97
流动负债	5	1,230.55	3,431.42	77.17

非流动负债	6	36.08	24.06	18.87
负债总计	7	1,266.63	3,455.48	96.05
净资产（所有者权益）	8	2,801.84	2,826.34	2,530.93

天津广泰国际融资租赁有限公司利润表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业收入	930.20	814.34	276.05
减：营业成本	96.34	28.73	-
税金及附加	7.46	6.33	1.93
管理费用	48.58	53.65	83.13
财务费用	0.02	-0.03	-0.07
加：其他收益			0.08
二、营业利润	777.81	725.66	191.14
加：营业外收入	82.09	81.66	78.20
三、利润总额	859.90	807.32	269.33
减：所得税费用	214.98	202.38	20.31
四、净利润	644.93	604.93	249.03

2019 年会计报表经威海海明达会计师事务所有限公司审计，2020 年和 2021 年的会计报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

2) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

3) 主要税种和税率

天津广泰国际融资租赁有限公司目前适用的主要税种和税率如下表所示：

序号	税种	计税依据	税率或税额标准
1	增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、9%、6%
2	城市维护建设税	应缴增值税额	7%
3	教育费附加	应缴增值税额	3%
4	地方教育附加	应缴增值税额	2%
5	企业所得税	应纳税所得额	25%

4) 税收优惠政策

截至评估基准日，被评估单位不享有任何税收优惠政策。

(2) 广泰航空装备有限公司

①企业基本状况

名称：广泰航空装备有限公司（以下简称“广泰航空装备”）

统一社会信用代码：91371000MA3MFC752T

法定代表人：张东亮

成立日期：2018 年 09 月 11 日

注册资本：5,000.00 万人民币

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：威海市高技术产业开发区火炬二街七号

经营范围：机场及航站楼专用设备、机电设备、机械设备、环保设备、通用民航飞行器、消防车、消防器材的销售、维修、服务；空管工程及照明灯光、新能源工程设备、防雷工程设计的安装、施工；机电设备行李系统、值机柜台、电梯扶梯、自动门、安检系统、空调、配电柜、电线电缆的销售及技术检测、技术咨询、技术服务；通讯及办公设备、五金交电、汽车、建材、仪器仪表、金属结构的销售；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物或技术进出口除外）；施工总承包、专业承包；水产品的批发、零售；电动汽车充换电设备的研发、生产及销售，电动汽车充换电监控管理平台研发、销售及运营；电动汽车充换电站的设计、施工及运营；能源工程项目咨询、设计、施工和运营；合同能源管理。（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）。

②企业历史沿革及股权变动

1) 威海广泰航空成套设备有限公司成立于 2018 年 09 月 11 日，初始注册资本为人民币 1,000.00 万元，由威海广大启正企业管理中心（有限合伙）认缴出资 300.00 万元，占注册资本的 30.00%；广泰空港国际融资租赁有限公司认缴出资 700.00 万元，占注册资本的 70.00%。公司股权结构、认缴出资情况具体如下表：

金额单位：人民币万元

序号	单位名称	认缴注册资本	
		金额	比例
1	威海广大启正企业管理中心（有限合伙）	300.00	30.00%
2	广泰空港国际融资租赁有限公司	700.00	70.00%
合计		1,000.00	100.00%

2) 2020 年 3 月 16 日，根据公司股东会决议，威海广大启正企业管理中心（有限合伙）将其持有 300 万元的股权以零元价格转让给山东广大航空地面服务股份有限公司；同时注册资本增加至 5,000 万元。至评估基准日，公司各股东实缴出资额分别为广泰空港国际融资租赁有限公司 560.00 万元，山东广大航空地面服务股份有限公司 240 万元。

股权变更及增资后至评估基准日，公司股权结构、出资情况具体如下表：

金额单位：人民币万元

序号	单位名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额	比例	金额	比例
1	山东广大航空地面服务股份有限公司	1,500.00	30.00%	240.00	30.00%
2	广泰空港国际融资租赁有限公司	3,500.00	70.00%	560.00	70.00%
合计		5,000.00	100.00%	800.00	100.00%

3) 2020年7月10日，根据公司股东会决议，威海广泰航空成套设备有限公司变更名称为广泰航空装备有限公司。

4) 2021年11月22日，根据公司股东会决议，山东广大航空地面服务股份有限公司将其持有1500.00万元的股权以人民币280.00万元价格转让给广泰空港国际融资租赁有限公司。股权变更后至评估基准日，公司股权结构、出资情况具体如下表：

金额单位：人民币万元

序号	单位名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额	比例	金额	比例
1	广泰空港国际融资租赁有限公司	5,000.00	100.00%	800.00	100.00%
合计		5,000.00	100.00%	800.00	100.00%

③企业主营业务概况

广泰航空装备有限公司主要从事机场及航站楼专用设备、机电设备、机械设备、环保设备、通用民航飞行器、消防车及消防器材的销售服务。公司现有职员1人，销售模式为以销定采，历史期主要客户为四川省机场集团有限公司。

④企业近年资产、财务及经营成果

1) 资产负债及财务状况

广泰航空装备有限公司2019年、2020年和2021年财务状况及经营成果如下：

广泰航空装备有限公司资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项 目		2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
流动资产	1	300.04	1,393.66	2,011.62
非流动资产	2	-	2.39	1.91
其中：固定资产	3	-	2.39	1.91
资产总计	4	300.04	1,396.05	2,013.53
流动负债	5	0.14	594.80	1,073.87
负债总计	6	0.14	594.80	1,073.87
净资产（所有者权益）	7	299.90	801.25	939.66

广泰航空装备有限公司资产负债表（母公司）

金额单位：人民币万元

项 目		2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
流动资产	1	300.04	1,423.52	1,968.86
非流动资产	2	-	2.39	1.91
其中：长期股权投资	3		-	-
固定资产	4	-	2.39	1.91
资产总计	5	300.04	1,425.91	1,970.77
流动负债	6	0.14	620.59	1,073.81
负债总计	7	0.14	620.59	1,073.81
净资产（所有者权益）	8	299.90	805.32	896.96

广泰航空装备有限公司利润表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业收入	-	1,690.33	1,337.38
减：营业成本	-	1,650.57	1,146.74
税金及附加	-	3.87	2.19
管理费用	0.25	32.59	49.18
财务费用	-0.15	2.22	-2.33
加：投资收益	-	0.87	-
二、营业利润	-0.10	1.94	141.60
加：营业收入			0.67
三、利润总额	-0.10	1.94	142.28
减：所得税费用	0.00	0.60	3.86
四、净利润	-0.10	1.34	138.41

广泰航空装备有限公司利润表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业收入	-	1,690.33	1,282.35
减：营业成本	-	1,650.57	1,141.41
税金及附加	-	2.91	2.17
管理费用	0.25	29.52	46.67
财务费用	-0.15	2.17	-2.30
加：投资收益	-	0.87	
二、营业利润	-0.10	6.02	94.40
三、利润总额	-0.10	6.02	94.40
减：所得税费用	0.00	0.60	2.77
四、净利润	-0.10	5.42	91.64

2019 年会计报表经威海海明达会计师事务所有限公司审计，2020 年和 2021 年的会计报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

2) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

3) 主要税种和税率

广泰航空装备有限公司目前适用的主要税种和税率如下表所示：

序号	税种	计税依据	税率或税额标准
1	增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、6%
2	城市维护建设税	应缴增值税额	7%
3	教育费附加	应缴增值税额	3%
4	地方教育附加	应缴增值税额	2%
5	企业所得税	应纳税所得额	25%

4) 税收优惠政策

截至评估基准日，被评估单位不享有任何税收优惠政策。

(3) 天津广泰商业保理有限公司

①企业基本状况

名称：天津广泰商业保理有限公司（以下简称“天津商业保理”）

统一社会信用代码：91120118MA07977D2K

法定代表人：李文轩

成立日期：2021 年 03 月 03 日

注册资本：5,000.00 万人民币

类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

住所：天津自贸试验区（东疆保税港区）重庆道以南，呼伦贝尔路以西铭海中心 2 号楼-5、6-404

经营范围：许可项目：商业保理业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

②企业历史沿革及股权变动

天津广泰商业保理有限公司成立于 2021 年 03 月 03 日，注册资本为人民币 5,000.00 万元，由广泰空港国际融资租赁有限公司认缴并出资。截至评估基准日，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	单位名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
		金额	比例	金额	比例
1	广泰空港国际融资租赁有限公司	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00
----	----------	--------	----------	--------

③企业主营业务概况

天津保理现有员工 1 人；主要从事商业保理业务；现主要客户为甘肃民盛机电设备有限公司、威海星展商业管理有限公司、威海龙港纸业有限公司。

④企业近年资产、财务及经营成果

1) 资产负债及财务状况

天津广泰商业保理有限公司 2021 年财务状况及经营成果如下：

天津广泰商业保理有限公司资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目		2021.12.31
流动资产	1	7,639.06
非流动资产	2	38.28
其中：长期应收款	3	38.28
资产总计	4	7,677.34
流动负债	5	2,036.62
非流动负债	6	109.28
负债总计	7	2,145.89
净 资 产（所有者权益）	8	5,531.44

天津广泰商业保理有限公司利润表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年
一、营业收入	771.75
减：提取保险责任准备金净额	71.00
税金及附加	6.76
管理费用	23.85
财务费用	-2.30
加：投资收益	7.52
公允价值变动收益	20.08
二、营业利润	700.04
三、利润总额	700.04
减：所得税费用	168.59
四、净利润	531.44

2021 年的会计报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

2) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

3) 主要税种和税率

天津广泰商业保理有限公司目前适用的主要税种和税率如下表所示:

序号	税种	计税依据	税率或税额标准
1	增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、6%
2	城市维护建设税	应缴增值税额	7%
3	教育费附加	应缴增值税额	3%
4	地方教育附加	应缴增值税额	2%
5	企业所得税	应纳税所得额	25%

4) 税收优惠政策

截至评估基准日, 被评估单位不享有任何税收优惠政策。

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 30.67% 的股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

本次评估是为满足威海广泰空港设备股份有限公司拟转让其持有的广泰空港国际融资租赁有限公司股权的需要, 对涉及的广泰空港国际融资租赁有限公司的股东全部权益价值进行评估, 为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为广泰空港国际融资租赁有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值, 评估范围是广泰空港国际融资租赁有限公司的全部资产及负债。

本次评估以审计后的账面价值作为评估基础。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对列入评估范围的资产及负债进行审计并出具了“中兴华审字(2022)第 030342 号”无保留意见审计报告。

截至评估基准日, 广泰空港国际融资租赁有限公司资产账面价值 286,346,063.52 元, 负债账面价值 77,310,365.08 元, 净资产账面价值 209,035,698.44 元。具体包括流动资产 154,490,210.89 元, 非流动资产 131,855,852.63 元; 流动负债 29,897,575.91 元, 非流动负债 47,412,789.17 元。具体评估范围见下表:

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	154,490,210.89
货币资金	5,658,524.41
交易性金融资产	37,582,390.49
应收账款	5,075,003.32
预付款项	15,000.00
其他应收款	80,523,067.78
存货	77,741.24
其他流动资产	25,558,483.65
二、非流动资产合计	131,855,852.63
长期应收款	33,607,988.87
长期股权投资	78,400,000.00
固定资产	19,806,598.88
长期待摊费用	41,264.88
三、资产总计	286,346,063.52
四、流动负债合计	29,897,575.91
应付账款	1,935,903.67
应交税费	1,722,115.12
其他应付款	26,239,557.12
五、非流动负债合计	47,412,789.17
长期借款	31,621,208.75
长期应付款	12,062,795.80
递延收益	1,122,589.92
递延所得税负债	2,606,194.70
六、负债总计	77,310,365.08
七、净资产（所有者权益）	209,035,698.44

委托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。

（二）委估主要资产状况

列入评估范围的主要资产包括长期应收款、长期股权投资和固定资产。

1. 长期应收款

长期应收款为威海龙港纸业有限公司的 1500 万输电系统项目回租利息款及 8500 万融资租赁项目设备款。

2. 长期股权投资

列入评估范围的对外投资单位共 3 家，为对天津广泰国际融资租赁有限公司、广泰航空装备有限公司、天津广泰商业保理有限公司的投资，评估人员查阅了公司章程出资证明等资料。具体明细如下：

长期股权投资明细表

金额单位：人民币元

序号	长期股权投资单位名称	投资日期	投资比例%	经营状况	投资成本	账面价值
1	天津广泰国际融资租赁有限公司	2014-09-17	100%	正常经营	20,000,000.00	20,000,000.00
2	广泰航空装备有限公司	2020-04-30	100%	正常经营	8,400,000.00	8,400,000.00
3	天津广泰商业保理有限公司	2021-03-01	100%	正常经营	50,000,000.00	50,000,000.00
合计					78,400,000.00	78,400,000.00
减：长期股权投资减值准备						
净额					78,400,000.00	78,400,000.00

3. 固定资产——房屋建筑物

(1) 资产权利状况

列入评估范围的房屋建筑物，共 1 项，建筑面积共 1,401.31 m²，由被评估单位通过购买方式取得。房屋建筑物占用土地使用权为出让工业用地，土地使用权面积为 3,602.10 m²。至评估基准日，上述房屋建筑物已办理了《不动产权证书》，具体情况如下表：

《不动产权证书》一览表

权利人	鲁(2021)威海市不动产权第 0060820 号
共有情况	单独所有
坐落	火炬二街-7 号
不动产单元号	371002010003GB00030F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	工业用地/实验楼
面积	宗地面积：3,602.10 m ² /房屋建筑物面积：1,401.31 m ²
使用期限	国有建设用地使用权：2042 年 07 月 13 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3，所在层：第 01 层至第 03 层

至评估基准日，列入评估范围的房屋建筑物未见有抵押、担保等他项权利设定，亦未有诉讼等资产权利受限制情况。

(2) 资产经济与物理状况

列入评估范围的房屋建筑物，位于火炬二街-7 号，规划用途为工业实验楼，建成于 2002 年，建筑面积 1,401.31 m²。房屋结构为钢混结构，共 3 层，位于 1 至 3 层，层高 3.6m，外墙面贴条形面砖，铝合金外窗，室内部分地面铺贴地砖、部分地面铺装地板革，乳胶漆内墙面，部分吊顶为矿棉板吊顶、部分为石膏板吊顶。水卫、电照、暖气、消防等配套设施齐全。

房屋建筑物占用土地使用权为出让工业用地，西至火炬二街、东至山东华羽集团、

南至双丰电子、北至威海利都房产，宗地形状规则，地势较平坦，土地开发程度为红线外“七通”（通路、通水、通电、通讯、排水、通暖、通气），宗地内给水、排水、通电、通路、通暖、通讯、场地平整。

至评估基准日，以上房屋建筑物现处于正常使用状态，维护状况良好。

4. 固定资产——设备类资产

列入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

（1）资产权利状况

列入评估范围的机器设备、车辆与电子设备的购置发票较为齐全，车辆行驶证齐全，证载权利人为广泰空港国际融资租赁有限公司。

截至评估基准日未发现设备类资产存在抵押、担保等他项权利，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

（2）资产经济与物理状况

A.列入评估范围的机器设备共计 17 台（套），分布于广泰空港国际融资租赁有限公司及其服务的重庆、无锡、虹桥、浦东、西安和郑州等地的机场内，主要包括除冰车和机场防冰撒布车，除两台除冰车为企业于 2015 年 12 月购置的二手设备外，其余设备购置启用日期均为 2017 年 5 月至 2020 年 6 月。至评估基准日，1 台除冰车为报废待处理状态，其余设备维护保养一般，技术状况基本正常。

B.车辆共计 1 辆，为胜达 KMHSH81D28U 小型越野客车。车辆为企业于 2013 年 9 月购置的二手汽车，该车辆的启用日期为 2008 年 5 月，维护保养一般，技术状况基本正常。

C.电子设备包括：电脑、空调、打印机和手机等共计 43 台，于 2013 年 12 月至 2021 年 8 月购置使用，使用情况及技术性能基本正常。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，广泰空港国际融资租赁有限公司申报评估范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估价值类型为市场价值。

本次评估所称市场价值,是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是二〇二一年十二月三十一日。

(二) 评估基准日是根据本次评估的特定目的,综合考虑资产状况及经济行为实施情况,由委托人确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

资产评估委托合同;

(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三次会议);

5. 《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修正);

6. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人大常委会第七次会议通过);

7. 《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第三次修正);

8. 《中华人民共和国土地管理法》(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第三次修正);

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第691号令,2017);

10. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日财政部令第86号公布 根

据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部门规章的决定》修改）；

11. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）资产评估准则依据

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. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
16. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）权属依据

1. 被评估单位营业执照和章程等相关资料；
2. 不动产权证书；
3. 机动车辆行驶证；
4. 设备购置合同发票；
5. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部 国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

2. 《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)；
3. 财政部《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建〔2016〕504 号)；
4. 《山东省住房和城乡建设厅印发<建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见>的通知》(鲁建办字〔2016〕20 号)；
5. 山东省住房和城乡建设厅《关于印发<山东省建设工程费用项目组成及计算规则>的通知》(鲁建标字〔2016〕40 号)；
6. 山东省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(鲁建标字〔2019〕10 号)；
7. 《山东省建筑工程消耗量定额》及其取费依据(2016 年)；
8. 《山东省安装工程消耗量定额》及其取费依据(2016 年)；
9. 威海市人民政府办公室《关于收取城市基础设施配套费有关问题的通知》(威政办发〔2003〕23 号)；
10. 威海市人民政府《关于调整威海市区土地级别与基准地价的通知》(威政发〔2020〕4 号)；
11. 《山东省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》(2021 年 5 月 27 日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过)；
12. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》(中华人民共和国国务院令 11 号令)；
13. 评估基准日当地人工、材料、机械费市场价格；
14. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)(2021 年 12 月 20 日)；
15. 《2021 机电产品价格信息查询系统》；
16. 商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》(2013 年 5 月 1 日起实施)；
17. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人大常委会第七次会议通过 2019 年 7 月 1 日施行)；
18. 生产厂家及代理公司调查和询价；
19. 企业提供的购置合同；

20. 企业提供的设备维修、保养及技改资料;
21. 评估人员现场勘查、收集的其他资料;
22. 企业提供的财务会计经营方面的资料;
23. 企业提供的未来年度经营收益、预测等有关资料;
24. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;
25. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
26. Wind 资讯金融终端;
27. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核査验证》(中评协〔2019〕39 号);
2. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38 号);
3. 评估基准日会计报表及审计报告;
4. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
5. 其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和《资产评估执业准则——资产评估方法》的规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法三种基本方法及其衍生评估方法的适用性,选择评估方法。

企业价值评估中的市场法,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;收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法;资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

受国内流通市场条件的限制,我们无法取得足够的、可参照的、类似的在现金流量、增长潜力、风险、技术和经营等方面与被评估单位类似交易案例资料,不具备市场法评估的比较条件,故不适合采用市场法进行评估。

由于被评估单位具有独立获利能力，收入、成本和费用之间存在比较稳定的配比关系，未来收益可以预测并量化，与获得收益相对应的风险也能预测并量化，因此具备选用收益法进行评估的条件。

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

i. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

股东全部权益评估值 = $\sum$ 各项资产评估值 - $\sum$ 各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法。各项资产评估方法简介如下：

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

对于货币资金的评估，评估人员对广泰空港国际融资租赁有限公司的银行存款，查阅了基准日的银行对账单、银行余额调节表并函证。经核实，货币资金账实相符，以核实后账面价值作为评估值。

2. 交易性金融资产

列入评估范围的交易性金融资产为公司购买的中信证券基金。评估人员首先对公司提供的评估明细表的项目内容、发生日期等进行了复核，查阅相关的合同及其相关凭证，并函证核实。经核实，交易性金融资产账实相符，以核实后账面值作为评估值。

3. 应收账款、其他应收款

评估人员核对了申报明细表与账册、会计报表的金额，对大额应收款项进行函证，对无法函证的大额应收款采用替代程序进行核实，同时评估人员在应收款项核实无误的基础上，借助于调查了解的情况通过查证等方法对应收款项清查核实，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等因素判断是否发生坏账。本次评估未发现形成坏账的确凿证据，以核实后账面余额作为评估值。

4. 预付账款

主要通过判断其形成取得实物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，本次评估未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后账面价值作为评估值。

5. 存货

存货为融资项目成本中未结转的设备维护服务费、设备折旧费、设备运输费，评估人员首先对公司提供的存货评估明细表中的内容、金额等进行了复核，查阅相关的合同及支付凭证，对账面价值进行核实。经核实，账实相符，故本次以核实后账面值作为评估值。

6. 其他流动资产

列入评估范围的其他流动资产为与威海龙港纸业有限公司的保理项目本金及待抵扣增值税。评估人员首先对公司提供的其他流动资产评估明细表的项目内容、发生日期等进行了复核，查阅相关的合同及支付凭证，对账面价值进行核实。经核实其基准日享有的权利与账面价值相符，故本次以核实后账面值作为评估值。

（二）关于长期应收款的评估

列入评估范围的长期应收款为应收融资租赁款等。评估人员首先核对明细账、总账和报表，查验了相关融资租赁合同和原始入账凭证，通过函证或替代程序的方式核实了长期应收款核算内容的真实性和准确性。同时评估人员在长期应收款核实无误的基础上，借助于调查了解的情况通过查证等方法对长期应收款清查核实，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等因素判断是否发生坏账。本次评估未发现形成坏账的确凿证据，以核实后账面余额作为评估值。

（三）关于长期股权投资的评估

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

截至评估基准日公司长期股权投资单位 3 家，分别为天津广泰国际融资租赁有限公司、广泰航空装备有限公司和天津广泰商业保理有限公司。对长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，因母公司与子公司主营业务不一致，故分别采用收益法及资产基础法进行评估。具体方法如下：

①对于净资产为正，注册资金足缴的长期股权投资单位，以被投资单位整体评估后

的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值；

②对于净资产为正，注册资金欠缴的长期股权投资，采用以下公式计算：

$(\text{净资产评估值} + \text{总欠缴}) \times \text{母公司认缴比例} - \text{母公司欠缴}$ 。

各被投资单位的评估方法、是否单独出具评估说明的情况汇总如下：

序号	长期股权投资单位名称	持股比例	评估方法	是否整体评估	是否单独出具评估说明
1	天津广泰国际融资租赁有限公司	100%	资产基础法、收益法	是	否
2	广泰航空装备有限公司	100%	资产基础法、收益法	是	否
3	天津广泰商业保理有限公司	100%	资产基础法、收益法	是	否

在确定长期股权投资评估值时，没有考虑控股权和股权流动性等因素产生的溢价和折价。

（四）关于固定资产——房屋建筑物类的评估

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的房屋建筑物为通过购买方式取得，未单独列示土地使用权账面价值，故本次评估采用房地合估。列入评估范围的房屋建筑物为工业用地上的实验楼，其土地取得成本、建安造价、工程前期费用及其他费用、资金成本等建设成本可以合理确定，故可以采用成本法进行评估；房屋建筑物所在区域很少有买卖成交案例，客观收益资料难以收集，无法采用市场法、收益法进行评估。根据本次评估目的、区域市场状况、评估对象自身特点以及评估人员所掌握的资料，采用成本法对其进行评估。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。公式如下：

$\text{评估价值} = \text{房屋建筑物价值} + \text{土地使用权价值}$

其中： $\text{房屋建筑物价值} = \text{房屋建筑物重置成本} \times \text{综合成新率}$

（1）房屋建筑物价值

$\text{房屋建筑物价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$

①重置成本的确定

$\text{重置成本} = \text{建安造价} + \text{工程前期费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣进项税额}$

A、建安造价

列入评估范围的房屋建筑物的预（决）算资料不齐全、相关工程资料难以收集，故本次评估采用工料分析法计算建安造价，即分析工程消耗的人工工日、材料和机械数量，

依据山东省现行的建安工程预算定额和配套的费用标准，以及评估基准日当地应执行的人工、材料、机械价格标准，计算建安造价。

B、前期费用及其他费用

工程前期费用及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分，主要包括基础设施配套费、前期工作咨询费、环境影响评价费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、工程造价咨询服务费、房产测绘费。

C、资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，贷款利率按评估基准日执行的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，工期按建设正常情况周期计算，并按资金均匀投入考虑。即：

$$\text{资金成本} = (\text{建安造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 50\%$$

D、可抵扣进项税额

可抵扣进项税额=建安造价（或可抵扣的工程前期及其他费用）/（1+适用税率）×适用税率

其中建安造价适用税率为9%；工程前期及其他费用中可抵扣进项税的相关项目主要有前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程造价咨询费、工程监理费、房产测绘费等，适用费率6%。

②综合成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和年限成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和年限成新率6:4的比例加权平均计算综合成新率。

A、年限成新率

按照房屋建筑物的结构类型、使用用途确定房屋建筑物经济适用年限，然后再结合其已使用年限计算出其成新率：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济适用年限}) \times 100\%$$

B、勘察成新率

通过评估人员对房屋建筑物的实地勘察，对房屋建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程

度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各房屋建筑物的现场勘察成新率。

计算公式：

勘察法成新率=结构部分各分部得分×权重比例+装修部分各分部得分×权重比例+建筑设备部分得分×权重比例

C、综合成新率

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

(2) 土地使用权价值

土地使用权位于火炬二街-7号，在威海市基准地价覆盖范围以内，故可以采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地区域内近期无足够数量的类似交易案例，故不宜采用市场法进行评估；待估宗地客观收益资料难以收集和合理预测，且相关资本化率难以合理确定，故不宜采用收益法评估；待估宗地已开发建设，且无具体的再开发方案，不具备采用假设开发法的条件，故不采用假设开发法进行评估；待估宗地的土地取得费、开发成本、增值收益等客观数据难以收集，故不宜采用成本法进行评估。综上所述，本次评估对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价值的评估方法。

根据待估宗地所在地的基准地价更新成果报告，采用基准地价系数修正法评估工业用地的计算公式为：

宗地地价=基准地价×K1×K2×(1+ΣK)+D

以上公式中：K1—期日修正系数

K2—年期修正系数

ΣK—区域及个别因素修正系数之和

D—开发程度修正值

(3) 评估价值的确定

评估价值=房屋建筑物价值+土地使用权价值

(五) 关于固定资产——机器设备类的评估

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。

列入评估范围的设备没有足够数量的市场参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法。成本法可以通过各种渠道获取同类资产的全新状态的重置价值或建造价值，再考虑资产达到现时状态所需支付的各项费用，然后综合考虑各项贬值因素确定其综合成新率，从而确定资产的评估值，故本次对设备类资产采用成本法进行评估。

以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

1、重置成本的确定

(1) 机器设备重置成本

列入评估范围的机器设备为除冰车和机场防冰撒布车，该类设备为可移动设备，无设备基础也无需安装，因此重置成本为不含税购置价（含运费），计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{购置价} - \text{可抵扣进项税额}$$

①购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2021 机电产品价格信息查询系统》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

②可抵扣进项税额

可抵扣进项税额是指纳税人购进货物或应税劳务所支付或者承担的、按税法规定确定进项税额。

$$\text{可抵扣进项税额} = \text{设备购置价} \div (1 + 13\%) \times 13\%$$

(2) 车辆重置成本

根据太平洋汽车网报价及车辆经销商提供的报价信息等近期车辆市场价格资料，确定评估基准日的车辆购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计取车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置成本：

$$\text{重置成本} = \text{车辆购置价（不含税）} + \text{车辆购置税} + \text{车牌手续费等}。$$

(3) 电子设备重置成本

根据当地经销商报价、IT 网上报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备不含税价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确

定其重置成本。

2、综合成新率的确定

(1) 机器设备综合成新率的确定

采用年限法与现场勘察鉴定法，分别测算其年限成新率和现场勘察成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

年限成新率，按设备的经济寿命年限和实际已使用年限确定年限成新率，公式如下：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

勘察成新率，通过现场勘察设备的技术状况，了解其利用率、日常营运负荷率、工作环境、运行能力、制造质量、磨损情况，查阅其大修和维护保养等档案资料，根据各因素与价值量设定权重，对设备各组成部分结合专业判断打分，确定设备现场勘察成新率。

(2) 车辆综合成新率的确定

车辆综合成新率采用理论成新率和年限成新率加权计算确定。

1) 理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》，按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

a) 使用年限成新率 $R_1 = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\%$

b) 行驶里程成新率 $R_2 = (\text{经济寿命行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{经济寿命行驶里程} \times 100\%$

c) 理论成新率 $R_3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

2) 勘察成新率

根据现场勘察、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素，并考虑车辆的市场供求情况、二手车市场近期成交价格情况，经过综合分析打分，确定车辆现场勘察成新率 R_4 。

$$\text{综合成新率 } R = \text{理论成新率 } R_3 \times \text{权数} + \text{现场勘察成新率 } R_4 \times \text{权数}$$

(3) 电子设备综合成新率

电子设备综合成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

(六) 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用为待摊销的屋顶维修费。评估人员核实了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了相关合同和记账凭证等资料，核实了费用内容、原始发生额、形成日期、预计和已摊销月数及基准日尚存收益月数。经核实其受益期限与账面值摊销期限基本匹配，因其评估价值已在固定资产—房屋建筑物中考虑，故本次评估价值为零。

（七）关于负债的评估

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应交税费和其他应付款；非流动负债包括长期借款、长期应付款、递延收益和递延所得税负债。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，经核实后为被评估单位评估基准日实际应承担的债务，故以账面价值作为评估值。

ii. 收益法

（一）收益法具体方法

本评估报告选用现金流量折现法中的股权自由现金流折现模型。股权自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=营业性资产价值+（溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值）+长期投资价值

（二）评估模型与基本公式

本次估值选用的基本模型和公式为：

$$A=P+\sum C_i+M \quad (1)$$

式中：A—股东全部权益价值

P—经营性资产价值

$\sum C_i$ —基准日的溢余性或非经营性资产价值

M—长期股权投资价值

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{(1+r)^n r} \quad (2)$$

式中：R_i—未来第i年的股权自由现金流量

R_n—未来永续期的股权自由现金流量

r—折现率

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (3)$$

式中：\$C_1\$—基准日溢余性资产价值

\$C_2\$—基准日非经营性资产价值

（三）未来收益

本次评估使用股权自由现金流量 \$R_i\$ 作为经营性资产的收益指标。股权自由现金流量是归属于股东的现金流量，即扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本性支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式如下其基本定义为：

$$R_i = \text{净利润}_i + \text{折旧与摊销}_i - \text{营运资金增加}_i - \text{资本性支出}_i \quad (4)$$

（四）收益期

经分析被评估单位历史经营情况及对未来该企业所在行业情况、企业本身的发展情况，无理由认为企业将在未来的某个时间会停止经营，故本次评估假设企业可以永续经营。

（五）预测期

经分析广泰空港国际融资租赁有限公司目前及未来的生产经营情况及盈利模式，确定其预测期为五年。

（六）预测期后价值

预测期后永续年期自由现金流按预测末年 2026 年自由现金流调整确定。

（七）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型（CAPM）确定，资本资产定价模型（CAPM）对应预期收益为股权自由现金流量。基本计算公式如下：

资本资产定价模型（CAPM）基本公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon \quad (5)$$

式中：\$R_f\$—无风险利率

\$\beta\$—股权系统性风险调整系数

\$(R_m - R_f)\$ —市场风险溢价

ε —特定风险报酬率

非上市公司的股权 β 系数通常由多家可比上公司的平均股权 β 系数调整得到,即计算可比上市公司带杠杆的 β_L 并调整为不带杠杆的 β_U ,在此基础上通过取平均值得到被评估单位的 β_U ,最后考虑被评估单位适用的资本结构得到其 β_L ,计算公式如下

$$\beta_U = \frac{\beta_L}{1 + (1-T) \times \frac{D}{E}} \quad (6)$$

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1-T) \times \frac{D}{E} \right] \quad (7)$$

八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1. 接受项目委托后,即与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围、价值类型等问题进行了解并协商一致,订立资产评估委托合同,并编制资产评估工作计划。

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) 现场调查及收集评估资料阶段

根据本次项目整体时间安排,现场评估阶段的时间为2022年04月22日至04月30日。主要进行了以下现场工作:

1. 听取被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别,并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。

3. 根据资产评估申报明细表,按评估准则要求对全部资产和负债进行了全面清查核实;

4. 查阅收集委估资产的权证、合同、发票等产权证明文件。

5. 根据资产评估申报明细表,按评估准则和评估规范的要求,对房屋建筑物,了解管理制度和维护、改建、扩建情况,收集相关资料,并对周边房屋一级及二手房市场情

况进行调查了解；对土地使用权，了解土地使用现状，土地周边情况，对土地所处位置及土地级别、地价等进行调查了解，对周边交易案例的交易情况、区域位置、个别因素等进行现场勘查；对主要设备，查阅了技术资料、购置合同；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

6. 对企业提供的权属资料进行核查验证。

7. 收集被评估单位类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；收集被评估单位的历史沿革、现状和前景以及盈利预测资料；收集被评估单位内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；收集被评估单位资产配置和使用情况说明，包括对非经营性资产、负债和溢余资产及其相关收入和支出。

8. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

9. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

评估人员对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。根据评估对象、价值类型和评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步估算成果。并在确认评估范围中没有发生重复和遗漏的基础下，汇总形成初步评估结论，并对评估结论的合理性进行分析。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

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. 公开市场假设

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。公开市场假设，是假定在市场上交易，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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假设被评估对象企业在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，生产经营业务可以合法的按其现状持续经营下去，不会发生重大改变。

4. 资产持续使用假设

资产持续使用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，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

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. 假设评估基准日后公司的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5. 针对评估基准日公司资产的实际状况及未来资本性支出，假设其能够在现在经营模式下持续经营；

6. 假设公司已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；

7. 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；

8. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

9. 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；

10. 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；

11. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

12. 本次评估假设公司按目前的规模和经营方式进行生产经营，公司对未来需要更新机器设备有资本性支出计划，但对生产能力和生产规模不产生影响。对未来的预测也基于评估基准日生产经营能力，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的资本性支出和营运资金增加额。对永续期内的资本性支出，根据资产的重置成本、资产的经济

使用年限、尚可使用年限，按照适当的折现率折现测算。营运资本增加额与运营规模及其所需营运成本和营运效率同步变化。

13. 被评估单位提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

上述假设条件不成立或发生重大变化将使评估结论不成立或对其产生重大影响。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

我们按照法律、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，按照必要的评估程序，采用资产基础法对广泰空港国际融资租赁有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

评估基准日，资产账面价值 28,634.61 万元，评估值 30,044.97 万元，评估增值 1,410.36 万元，增值率 4.93%；负债账面价值 7,731.04 万元，评估值 7,731.04 万元，无评估增减值；净资产账面价值 20,903.57 万元，评估值 22,313.93 万元，评估增值 1,410.36 万元，增值率 6.75%。各类资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

被评估单位：广泰空港国际融资租赁有限公司

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	15,449.02	15,449.02	-	-
非流动资产	2	13,185.59	14,595.95	1,410.36	10.70
其中：长期应收款	3	3,360.80	3,360.80	-	-
长期股权投资	4	7,840.00	9,001.89	1,161.89	14.82
固定资产	5	1,980.66	2,233.26	252.60	12.75
长期待摊费用	6	4.13	-	-4.13	-100.00
资产总计	7	28,634.61	30,044.97	1,410.36	4.93
流动负债	8	2,989.76	2,989.76	-	-
非流动负债	9	4,741.28	4,741.28	-	-
负债总计	10	7,731.04	7,731.04	-	-
净资产（所有者权益）	11	20,903.57	22,313.93	1,410.36	6.75

（二）收益法评估结果

评估基准日，采用收益法对广泰空港国际融资租赁有限公司股东全部权益价值评估结果为 20,985.18 万元，评估增值 81.61 万元，增值率 0.39%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

被评估单位：广泰空港国际融资租赁有限公司

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	15,449.02			
非流动资产	2	13,185.59			
其中：长期应收款	3	3,360.80			
长期股权投资	4	7,840.00			
固定资产	5	1,980.66			
长期待摊费用	6	4.13			
资产总计	7	28,634.61			
流动负债	8	2,989.76			
非流动负债	9	4,741.28			
负债总计	10	7,731.04			
净资产（所有者权益）	11	20,903.57	20,985.18	81.61	0.39

(三) 评估结论

1. 评估结果差异分析

本次评估，采用资产基础法得出广泰空港国际融资租赁有限公司的股东全部权益价值为 22,313.93 万元；采用收益法得出广泰空港国际融资租赁有限公司的股东全部权益价值为 20,985.18 万元，收益法与资产基础法评估结果差异为 1,328.75 万元，差异率为 5.95%。差异产生的主要原因为：

(1) 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及市场供求的变化而变化；

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、市场竞争、政府政策以及资产的有效使用等多种因素的影响。

2. 最终评估结论的确定

广泰空港国际融资租赁有限公司主要从事融资租赁业务和经营性租赁业务，业务主要在本地开展且公司规模较小、客户集中度较高，同时受市场环境、经济发展趋势及政府政策等因素影响，公司未来经营业绩存在较大的不确定性，故收益法评估结果不能完

全地反映公司净资产的市场价值；相对而言，资产基础法评估结果更具有确定性和审慎性，基本反映了企业资产的现行市场价值，具有较高的可靠性。因此，此次评估结论采用资产基础法的评估结果。

经综合分析判断，本次评估选取资产基础法评估结果 22,313.93 万元作为最终评估结论。

（四）按现行有关规定，评估结论自评估基准日至经济行为实现日一年内使用有效，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，评估人员未发现存在产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估未发现委托人与被评估单位未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人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

1. 利用专业报告

评估基准日，广泰空港国际融资租赁有限公司财务报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2022 年 04 月 19 日出具了无保留意见的《广泰空港国际融资租赁有限公司 2021 年度审计报告》（中兴华审字（2022）第 030342 号），本评估报告利用了上述审计报告结论。

2. 引用单项资产评估报告

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的影响的

情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1. 被评估单位为增值税一般纳税人固定资产的进项税额可以抵扣，故本次评估范围的固定资产评估值为不含税价值。

2. 本报告评估结论没有考虑产权持有者或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

3. 我们已对评估对象进行了实地勘查，但我们对评估对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据产权持有人提供的资料进行评估。

（八）本次评估未考虑流动性对评估结论的影响

（九）本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论的影响

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

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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用人应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产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。同时本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，未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追加付出的价格等对评估结论的影响，同时本报告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评估结论的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，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。

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。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得资产评估机构同意，资产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、行政法规以及相关当事人另有约定的除外。

（六）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

（七）按现行有关规定，评估结论自评估基准日至经济行为实现日一年内使用有效，即自2021年12月31日至2022年12月30日。评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二二年五月二十日。

(此页无正文，为签字盖章专用页)

资产评估师：



资产评估师：



北京天圆开资产评估有限公司



二〇二二年五月二十日