

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

元翔（厦门）国际航空港股份有限公司及其子公司拟承租资产涉及的
厦门翔安国际机场机务维修区及航站楼有税商业区域房地产市场年租金

资产评估报告

嘉学评估评报字〔2026〕8300052号

第一册（共一册）



厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

Xiamen Academic Practice Valuer Co., Ltd.

二零二六年九月二十七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3939020006202600168		
合同编号：	嘉学评合字[2026]830034A号		
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告		
报告文号：	嘉学评估评报字（2026）8300052号		
报告名称：	元翔（厦门）国际航空港股份有限公司及其子公司拟承租资产涉及的厦门翔安国际机场机务维修区及航站楼有税商业区域房地产市场年租金资产评估报告		
评估结论：	36,132,800.00元		
评估报告日：	2026年09月27日		
评估机构名称：	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司		
签名人员：	陈素真（资产评估师） 正式会员 编号：44180057 徐梁灵（资产评估师） 正式会员 编号：39170007		
陈素真、徐梁灵已实名认证			
 （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。

备案回执生成日期：2026年09月28日

ICP备案号京ICP备2020034749号

元翔（厦门）国际航空港股份有限公司及其子公司拟承租资产涉及的 厦门翔安国际机场机务维修区及航站楼有税商业区域房地产市场年租金 资产评估报告

目录

声明	1
摘要	2
正文	4
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	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	18
附件	19
附件一、资产评估明细表	20
附件二、其他与评估有关的文件	21

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、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该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、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、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、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被评估单位申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人、被评估单位和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、本资产评估机构与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、资产评估师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；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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

十、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定条件的影响或限制，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。

元翔（厦门）国际航空港股份有限公司及其子公司拟承租资产涉及的 厦门翔安国际机场机务维修区及航站楼有税商业区域房地产市场年租金 资产评估报告

摘要

嘉学评估评报字（2026）8300052号

重要提示

以下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。

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受元翔（厦门）国际航空港股份有限公司（以下简称“厦门空港”）的委托，对厦门空港及其子公司拟承租资产涉及的厦门翔业集团有限公司持有的厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）及航站楼有税商业区域房地产市场年租金在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：厦门空港及其子公司拟承租资产，需确定厦门翔业集团有限公司持有的厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）及航站楼有税商业区域房地产在评估基准日的市场租金价值。因此需要聘请资产评估机构对厦门市翔安区大嶝街道翔安国际机场机务维修区及航站楼有税商业区域房地产市场年租金进行评估，为委托人及其子公司拟承租资产提供价值参考。

评估对象：厦门翔业集团有限公司持有的厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）及航站楼有税商业区域房地产市场年租金。

评估范围：厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）及航站楼有税商业区域房地产。

评估基准日：2026年5月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法。

评估结论：在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项

说明和使用限制下，本次评估对象厦门翔业集团有限公司持有的厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）房地产市场年租金为1,835.68万元（含增值税、室内装修）；厦门翔安国际机场航站楼有税商业区域房地产市场年租金为1,777.60万元（含增值税、不含室内装修）。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断资产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。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产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，未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本资产评估报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2026年5月31日至2027年5月30日。超过一年，或虽未超过一年，但评估对象的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2026年9月27日。

元翔（厦门）国际航空港股份有限公司及其子公司拟承租资产涉及的 厦门翔安国际机场机务维修区及航站楼有税商业区域房地产市场年租金 资产评估报告

正文

嘉学评估评报字〔2026〕8300052号

元翔（厦门）国际航空港股份有限公司：

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对厦门空港及其子公司拟承租资产涉及的厦门翔业集团有限公司持有的厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）及航站楼有税商业区域房地产市场年租金在2026年5月31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、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）委托人概况

公司名称：元翔（厦门）国际航空港股份有限公司

统一社会信用代码：91350200158163213A

住所：厦门湖里区高崎

法定代表人：林双枝

注册资本：41,693.4 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：商务信息咨询；旅客票务代理；其他航空运输辅助活动（为国内外航空运输企业及旅客提供地面保障服务）；装卸搬运；国内货运代理；其他未列明运输代理业务（不含须经许可审批的事项）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；物业管理（出租和管理候机楼内航空营业场所、商业场所和办公场所）；停车场管理。

（二）被评估单位概况

公司名称：厦门翔业集团有限公司

统一社会信用代码：913502001550106684

住所：厦门市思明区仙岳路 396 号

法定代表人：苏玉荣

注册资本：684,605 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：根据国有资产监督管理部门的授权，运营、管理授权范围内的国有资本；航空货物运输；航空旅客运输；通用航空活动；机场；空中交通管理；其他航空运输辅助活动；企业总部管理；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；其他未列明企业管理服务（不含须经审批许可的项目）；社会经济咨询（不含金融业务咨询）；商务信息咨询；企业管理咨询；物业管理；会议及展览服务；广告的设计、制作、代理、发布；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及技术除外；人才中介服务；职业中介服务；房地产中介服务（不含评估）；黄金现货销售；白银现货销售；珠宝首饰零售。

2、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的被评估单位为委托人的控股股东。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人、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。资产评估委托合同约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

厦门空港及其子公司拟承租资产，需确定厦门翔业集团有限公司持有的厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）及航站楼有税商业区域房地产在评估基准日的市场租金价值。因此需要聘请资产评估机构对厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）及航站楼有税商业区域房地产市场年租金进行评估，为委托人及其子公司拟承租资产提供价值参考。

本评估结论仅供委托人及其子公司拟承租资产这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。报告使用

者只能基于本次评估目的而使用本报告评估结论，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。

三、评估对象和评估范围

根据厦门空港的委托，本次评估对象为厦门翔业集团有限公司持有的厦门翔安国际机场机务维修区(含维修机坪)及航站楼有税商业区域房地产市场年租金，评估范围为厦门翔安国际机场机务维修区(含维修机坪)及航站楼有税商业区域房地产，具体情况如下表所示：

序号	项目名称	房屋坐落	建成日期	建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)
1	机务维修区工程	厦门市翔安区大嶝街道翔安国际机场	2026 年	15,096.07	66,873.60
2	维修机坪		2026 年		55,589.73
3	航站楼有税商业区域	厦门市翔安区大嶝街道翔安国际机场航站楼	2026 年	22,000.00	8,777.74
合计				37,096.07	131,241.07

(二) 资产概况

1、房屋建筑物概况

(1) 机务维修区(含维修机坪)

纳入本次评估范围的厦门翔安国际机场机务维修区(含维修机坪)房地产，坐落于厦门市翔安区大嶝街道，于 2026 年 7 月竣工验收，用途为飞机维修，至评估基准日，产权证正在办理中。根据被评估单位申报，纳入本次评估范围的机务维修区房地产建筑面积 15,096.07 m²，用地面积 122,463.33 m²（其中机务维修建设用地 66,873.60 m²，机坪用地 55,589.73 m²），租赁方式为整租。

经现场查勘，其主要结构特征及装修情况为：

厦门翔安国际机场机务维修区房地产共4栋，其中一体化机务大楼外立面均为白色镀铝锌板、淡蓝色涂料为主，主体采用网架屋盖、大门桁架及下部劲性钢柱、劲性钢梁和钢斜撑形式，结构为钢框架，机库大厅为金属屋面，门扇装饰做法自上而下依次为PC耐力板、中空钢化安全玻璃、金属复合板；业务办公用房、航化品库外立面均为白色涂料、浅灰色涂料为主，消防水泵房外立面以白色涂料为主，建筑结构均为钢混结构，铝合金门窗。室内装修费为出租人投资，均为普通装修，墙面以涂料饰面为主，局部铺贴墙砖；顶棚采用涂料，并辅以局部吊顶；地面铺设地砖、金刚砂地坪、混凝土地坪或水泥自流平等。因此本次租金内涵为

包含室内基础装修（不含家具）的价值。截至评估基准日，室内水、电、卫设施齐全，上下水管线通畅。

截至评估基准日，该房地产已完工并处于竣工验收阶段，不存在抵押权等他项权利状况。

（2）航站楼有税商业区域

纳入本次评估范围的厦门翔安国际机场航站楼有税商业区域房地产，为厦门翔安国际机场航站楼中的一部分。航站楼整体坐落于厦门市翔安区大嶝街道，于2026年2月竣工验收，用途为航站楼。至评估基准日，产权证正在办理中。根据被评估单位申报，纳入本次评估范围的航站楼有税商业区域房地产位于第1-3层，租赁建筑面积22,000.00 m²，分摊占地面积8,777.74 m²，租赁方式为整租。

经现场查勘，航站楼有税商业区域主要结构特征及装修情况为：

航站楼外立面以蓝色玻璃幕墙和深红色陶土挂板幕墙为主，屋面及檐口为白色金属板饰面，建筑结构均为框架、钢混及钢结构。航站楼有税商业除公共区域，其他以毛坯状态交付，其装修费用由承租人承担，因此本次租金内涵为不包含航站楼有税商业区域室内装修的价值。截至评估基准日，室内水、电、卫设施齐全，上下水管线通畅。

截至评估基准日，该房地产处于民航验收中，不存在抵押权等他项权利状况。

2、土地使用权情况

（1）土地登记状况

根据企业提供的《厦门市国有建设用地划拨决定书》，翔安国际机场机务维修区及航站楼有税商业区域房地产所属地块为同一宗地，坐落于翔安区大嶝街道，使用权类型为划拨，土地用途为交通运输用地-1007 机场用地（机场工程）。该宗地总面积为3,005,472.81 m²，根据被评估单位申报，纳入本次评估范围的机务维修区工程（含维修机坪）建设用地面积为122,463.33 m²，航站楼有税商业区域房地产分摊土地面积为8,777.74 m²。截至评估基准日，该宗地尚未办理产权证。

（2）土地权利状况

宗地所有权为国家所有，土地使用权人为厦门翔业集团有限公司，建设项目名称为“厦门新机场项目一机场工程二期”。截至评估基准日，该宗地未设定他项权利。

四、价值类型

本次评估是为委托人及其子公司拟承租资产提供价值参考，基于评估目的，本次评估选择价值类型为市场价值。

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：（一）评估目的：本次评估的目的为仅供委托人及其子公司拟承租资产这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，市场价值能为经济行为各方所接受；（二）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（三）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（四）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为2026年5月31日。

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，均以该日外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估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法律法规依据、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）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议，2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订，2020年3月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议，2021年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改，2020年1月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人民代表大会常务

委员会第十二次会议修改，2020年1月1日起施行）。

（二）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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

（三）资产权属依据

- 1、土地划拨决定书；
- 2、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
- 3、总平面图、厦门市工程建设项目竣工综合测量报告书（编号：ZH062026056、ZH022026025）；
- 4、《中国民用航空局 福建省人民政府关于厦门新机场工程航站区和配套工程初步设计及概算的批复》（民航函〔2021〕759号）；
- 5、《中国民用航空局 福建省人民政府关于厦门新机场工程飞行区和配套工程初步设计及概算的批复》（民航函〔2022〕595号）；
- 6、主要资产施工合同及工程合同清单等；
- 7、其他权属证明文件。

（四）取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 2、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 3、《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令 第四十一号，2026年1月1日起施行）；

- 4、《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 826 号，2026 年 1 月 1 日起施行）；
- 5、贷款市场报价利率（由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2026 年 5 月 20 日公布的 LPR 数据）；
- 6、《企业绩效评价标准值》（中国财经出版传媒集团经济科学出版社，2025 年）；
- 7、厦门市人民政府关于印发《厦门市城镇土地基准地价（2026 年版）》的通知（厦府〔2026〕193 号，2026 年 8 月 14 日起执行）；
- 8、《厦门市城镇土地使用税土地等级及税额划分标准》（厦门市税务局 2021 年 3 月 8 日发布）；
- 9、《福建省税务局关于明确契税我省适用税率等有关事项的通知》（闽财税〔2021〕15 号）；
- 10、《厦门市城市基础设施配套费征收办法》（厦府规〔2021〕10 号）。

（五）其他参考资料

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、资产评估专业人员现场勘查、访谈、记录等；
- 4、厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

租金评估可选用市场法、剩余法、价值折算法、成本法等。选用评估方法时，应根据评估目的、收集的评估资料、评估对象实际状况以及所在区域租赁市场状况，进行评估方法适用性分析，选用所有适用的评估方法进行评估。

剩余法是以经营承租资产所能获得的收入扣除必要的经营费用以及承租者要求的合理利润，以其余额作为评估对象租金的方法。本次与经营承租资产相关的经营收入、经营费用以及合理经营利润难以取得，因此不适用剩余法进行评估。

价值折算法是选取收益法以外的评估方法求得评估对象的市场价值，然后确定评估对象报酬率以及年净收益的变化趋势，最后选用适当的收益法计算公式求取评估对象年净收益，进而调整得到评估对象租金的方法。价值折算法的核心参

数是市场租金收益率，该参数需要大量同类型、同地段房地产的“总价—租金”匹配案例作为支撑，但现实中，航站楼有税商业区域及飞机维修用途产权交易案例极少，租金收益率难以准确测算。因此不适用价值折算法进行评估。

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异，对可比实例租金进行处理后得到评估对象租金的方法，市场法是评估市场租金最适宜的评估方法。由于评估对象涉及的房地产是航站楼资产及航站楼配套机务维修区工程，具有特殊性，周边区域内缺少与航站楼及飞机维修用途类似房地产的相关租赁案例。因此，本次评估不适用市场法进行评估。

成本法是对租金成本构成因素进行分析的基础上，采用适当的方法确定各成本构成因素价格水平，然后累加各成本费用及应得利润，以其之和作为评估对象租金的方法。当评估对象没有类似交易或交易很少，且类似资产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

综上所述，本次评估采用成本法进行评估。

（二）评估方法介绍

成本法是以租金各个构成项之和来求取房地产租金的方法。租金构成项及基本公式如下：

房地产年租金=土地成本年摊销额+建设成本年摊销额+室内装饰装修和设备设施成本年摊销额+运营费用+营销费用+相关税费

$$\text{各项成本年摊销额} C = C1 \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

各构成项的主要内容：

1、C1为房地产成本，包括土地成本、建设成本、室内装饰装修和设备设施成本。

（1）土地成本：土地成本包括相应使用年期的净地价和购地税费。本次评估范围厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）及航站楼有税商业区域房地产所处的地块为同一宗地，是以划拨方式取得，本次评估按出让土地使用权的市场租金进行评估，采用基准地价系数修正法确定相应使用年期的净地价。

（2）房屋建设成本：房屋建设成本一般包括建安工程费、前期费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费和期间税费、管理费以及建设期的投资利息和利润。本次采用成本法确定房屋建设成本。

(3) 装饰装修和设备设施成本：房屋室内装饰装修成本一般包括装饰装修工程费、设计费、管理费以及装饰装修期内的投资利息和利润。设备设施成本包括购置费、安装调试费。本次机务维修区装饰装修和部分设备设施由出租人投资，相应评估值包含出租人投资的装饰装修和部分设备设施的价值；航站楼有税商业区域室内装饰装修由承租人承担，相应评估值不包含室内装修价值。

2、n—摊销年限

土地为划拨地块，按交通运输用地-机场用地的最高出让年限 50 年考虑；

房屋的经济寿命可根据房屋建筑结构，参考相关建筑设计标准确定。

装饰装修可根据装饰装修材质和工艺等结合租赁使用状况确定年摊销额，设备设施可根据设计寿命确定折旧年限。

3、i—报酬率

采用累加法，以安全利率加风险调整值作为报酬率。

4、运营费用：包括租赁管理费、资产保险费和维修费。

5、营销费用：包括广告费、招商或宣传资料制作费、营销人员费用或租赁佣金等。

6、相关税费：房地产持有环节的城镇土地使用税、房产税以及租赁环节的增值税及附加税。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2026年8月下旬开始进行前期工作，2026年9月4日进驻现场，最终于2026年9月27日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

(二)资产核实阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

(三)评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，向委托人提交正式资产评估报告；

(五)整理归集评估档案。

九、评估假设

本次评估中，资产评估专业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，资产评估专业人员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，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、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。

3、资产持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先评估对象正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4、最佳使用假设

最佳使用是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使该项资产实现其最高价值的使用。

（二）特殊假设

1、委托人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。

2、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、规划或工程方面的规定的。

3、假设纳入本次评估范围的房地产，在评估基准日已满足民航专业工程验收条件，并可通过相关验收。

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

资产评估专业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资产评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

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，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

我们根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对厦门翔业集团有限公司持有的厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）及航站楼有税商业区域房地产市场年租金在2026年5月31日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，截至评估基准日2026年5月31日，本次评估对象厦门翔业集团有限公司持有的厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）房地产市场年租金为1,835.68万元（含增值税、室内装修）；厦门翔安国际机场航站楼有税商业区域房地产市场年租金为1,777.60万元（含增值税、不含室内装修），具体情况如下表：

序号	项目名称	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	含税年租金 (万元)
1	机务维修区工程	厦门市翔安区大嶝街道翔安国际机场	15,096.07	66,873.60	1,835.68
2	维修机坪			55,589.73	
3	航站楼有税商业区域	厦门市翔安区大嶝街道翔安国际机场航站楼	22,000.00	8,777.74	1,777.60
合计					3,613.28

评估结果详细情况见资产评估明细表。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影

响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响，并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

（一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围的厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）及航站楼有税商业区域所属的房地产权属证明正在办理中，其面积均系由被评估单位提供的，其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责。我们未对这些面积进行重新丈量 and 计算，在评估时我们收集了土地划拨决定书、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、厦门市工程建设项目竣工综合测量报告书等材料进行核查验证。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、担保事项

无。

2、租赁事项

无。

3、或有负债（或有资产）事项

无。

4、涉及法律纠纷事项

无。

5、抵押事项

无。

（四）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情况

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估土地基准地价的取值依据为厦门市人民政府关于印发《厦门市城镇土地基准地价（2026 年版）》的通知（厦府〔2026〕193 号）文件。该文件虽于 2026 年 8 月 14 日开始执行，但其明确规定基准地价的时点为 2026 年 1 月 1 日，该时点在本次评估基准日之前。鉴于该文件在评估报告出具日前已正式生效，且基准地价时点在评估基准日之前，故本次基准地价体系采用该文件作为测算依据。

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内，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、且对资产评估结论产生明显影响时，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。

（七）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。

（八）其他需要说明的问题

1、受厦门空港的委托，本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。

2、根据委托人确定的本次评估租金内涵，评估值包含增值税，承租方承担物业管理费、水电费、房屋日常修缮费用；机务维修区装饰装修和部分附属设备设施由出租人投资，本次评估值包含该部分投入的租金价值；航站楼有税商业区域中，附属设备设施及公共区域装修由出租人投资、商业内部装饰装修由承租人承担，因此评估值包含设备设施及公共区域装修租金价值、但不包含商业室内装修价值。本次评估结论系基于上述租金内涵测算得出。

3、根据被评估单位申报，机务维修建设用地面积为 91,636.05 m²，但纳入本次评估范围的机务维修用地面积仅为 66,873.6 m²，其余 24,762.45 m²土地及地上构筑物（包括道路平整、围界及助航灯光系统等，用作滑行道）不在本次评估范围

内。本次租金内涵不包含 24,762.45 m²土地及地上构筑物的租金，特提请报告使用人注意。

4、根据《中华人民共和国城市房地产管理法》相关规定，以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。据此，划拨国有建设用地使用权上的房地产租金评估，一般应包含需上缴政府的土地收益。本次纳入评估范围的土地均为划拨用地，其土地成本年摊销额按相应用途土地使用权法定最高出让年期计算，已包含需上缴政府的土地收益金。

5、本资产评估报告评估结论是对 2026 年 5 月 31 日这一基准日所评估房地产市场年租金的客观公允反映，本资产评估机构对这一基准日以后该房地产市场年租金发生的重大变化不负任何责任。

6、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估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。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2026 年 5 月 31 日起计算，至 2027 年 5 月 30 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，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但评估对象的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

（1）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资

产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（2）未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人和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，本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该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）本资产评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2026 年 9 月 27 日。

谨此报告！

本资产评估报告文号为“嘉学评估评报字（2026）8300052 号”，本次评估对象厦门翔业集团有限公司持有的厦门翔安国际机场机务维修区（含维修机坪）房地产市场年租金为 1,835.68 万元（含增值税、室内装修）；厦门翔安国际机场航站楼有税商业区域房地产市场年租金为 1,777.60 万元（含增值税、不含室内装修）。



厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

资产评估师：



元翔（厦门）国际航空港股份有限公司及其子公司拟承租资产涉及的 厦门翔安国际机场机务维修区及航站楼有税商业区域房地产市场年租金 资产评估报告

附件

附件一、资产评估明细表

评估机构：厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

表2-8-1

房地产租金评估明细表

评估基准日：2026年5月31日

被评估单位：厦门翔业集团有限公司

【序号】	证载权利人名称	房产权证编号	建筑物名称	详细地址	建筑结构	建成日期	资产取得方式	建筑面积(平方米)	土地面积(平方米)	实际用途	资产现状	含税年租金(万元)	【备注】
1	厦门翔业集团有限公司	办理中	机务维修区工程	厦门市翔安区大嶝街道翔安国际机场	钢混结构	2026年	自建	15,096.07	66,873.60	飞机维修	竣工未投入使用	1,835.68	
2	厦门翔业集团有限公司	办理中	维修机坪			2026年	自建		55,589.73	维修机坪	竣工未投入使用		
3	厦门翔业集团有限公司	办理中	航站楼有税商业区域	厦门市翔安区大嶝街道翔安国际机场航站楼	框架、钢混及钢结构	2026年	自建	22,000.00	8,777.74	航站楼	竣工未投入使用	1,777.60	
【合 计】								37,096.07	131,241.07			3,613.28	

被评估单位填表人：王璟岚

填表日期：2026年8月24日

