

中国东方航空股份有限公司拟转让
东方航空物流有限公司
股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2016）第 1025 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年十月六日

目 录

资产评估师声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告.....	15
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	15
二、评估目的.....	22
三、评估对象和评估范围.....	22
四、价值类型及其定义.....	26
五、评估基准日.....	26
六、评估依据.....	26
七、评估方法.....	30
八、评估程序实施过程和情况.....	39
九、评估假设.....	41
十、评估结论.....	42
十一、特别事项说明.....	44
十二、评估报告的使用限制说明.....	53
十三、评估报告日.....	53
评估报告附件.....	55

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

六、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 1025 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国东方航空股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对中国东方航空股份有限公司拟转让东方航空物流有限公司股权而涉及东方航空物流有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据中国东方航空股份有限公司董事会决议（董例 1604 决议）、中国东方航空股份有限公司 2016 年第 28 次总经理办公会议纪要、东航发〔2016〕193 号“关于同意对中国东方航空股份有限公司所属东方航空物流有限公司进行重组的通知”，中国东方航空股份有限公司拟转让东方航空物流有限公司股权，需要对东方航空物流有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：东方航空物流有限公司的股东全部权益。

三、评估范围：东方航空物流有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，东方航空物流有限公司总资产账面价值为 221,889.21 万元，评估价值为 381,386.00 万元，增值额为 159,496.79 万元，增值率为 71.88%；总负债账面价值为 138,131.58 万元，评估价值为 138,131.58 万元，无增减值；净资产账面价值为 83,757.63 万元，评估价值为 243,254.42 万元，增值额为 159,496.79 万元，增值率为 190.43%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	82,657.25	82,657.25	-	-
非流动资产	139,231.96	298,728.75	159,496.79	114.55
其中：长期股权投资	6,105.37	30,704.01	24,598.64	402.90
固定资产	47,212.74	56,312.15	9,099.41	19.27
在建工程	5,988.71	5,988.71	-	-
无形资产	35,379.39	161,178.13	125,798.74	355.57
土地使用权	34,274.00	160,043.59	125,769.59	366.95
其他	44,545.75	44,545.75	-	-
资产总计	221,889.21	381,386.00	159,496.79	71.88
流动负债	72,671.73	72,671.73	-	-
非流动负债	65,459.85	65,459.85	-	-
负债总计	138,131.58	138,131.58	-	-
净资产	83,757.63	243,254.42	159,496.79	190.43

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一） 纳入评估范围的部分房屋，评估基准日尚未办理房屋所有权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任，本次评估以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

无房屋所有权证的具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
							原值	净值
1	物流中心四号门海关查验房	物流中心货站..物流中心/165235	砖混	2010/10/14	m ²	77.50	180,166.00	114,145.38
2	浦东货站操作棚	北区货站..北区货站/171625	钢	2011/4/30		2000.00	943,582.00	628,320.72
3	物流中心28A 临时货库	物流中心货站..物流中心/193965	钢	2011/12/31	m ²	3347.70	4,493,147.00	134,794.41
4	物流中心28B 临时货库	物流中心货站..物流中心/193966	钢	2011/12/31	m ²	3206.30	5,064,409.00	151,932.27
5	北货站#7号操作棚	北区货站..北区货站/245233	钢	2013/12/26	m ²	5580.00	5,111,884.86	3,562,344.71
6	#8号操作棚	北区货站..北区货站/245234	钢	2013/12/26	m ²	2100.00	2,831,197.77	1,972,991.03
7	浦东物流中心污水处理池及消防泵房	物流中心货站..物流中心/59673	框架、钢筋砼	2000/5/31	m ²	99.44	894,237.58	563,129.12
8	浦东物流中心十千伏开关站	物流中心货站..物流中心/59674	框架	2000/5/31	m ²	172.64	296,617.01	186,788.61
9	浦东物流中心雨水泵房	物流中心货站..物流中心/59675	框架	2004/8/23	m ²	822.32	4,560,963.51	2,872,181.55
10	浦东物流中心门卫AB	物流中心货站..物流中心/59676	框架	2000/5/31	m ²	156.40	169,539.21	106,763.91
11	浦东物流中心总机房	物流中心货站..物流中心/59677	砖混	2000/5/31	m ²	550.50	766,488.89	482,682.01
12	浦东物流中心海关监控中心	物流中心货站..物流中心/59678	砖混	2000/5/31	m ²	553.00	824,334.99	519,109.17
13	浦东物流中心海关罚没仓库	物流中心货站..物流中心/59679	钢	2000/5/31	m ²	770.00	1,088,127.51	685,228.03
14	浦东物流中心海关监管出口	物流中心货站..物流中心/59680	钢	2004/8/23	m ²	59.10	85,588.07	53,897.87
15	虹桥海关库门卫1	虹桥货站..虹桥操作部/59685	砖混	2001/12/31	m ²	10.24	30,871.44	19,798.22
16	虹桥海关库门卫2	虹桥货站..虹桥操作部/59686	砖混	2001/12/31	m ²	10.24	30,871.44	19,798.22

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
							原值	净值
17	虹桥海关库门卫 3	虹桥货站..虹桥操作部/59687	砖混	2001/12/31	m ²	10.24	30,871.44	19,798.22
18	虹桥海关库门卫 4	虹桥货站..虹桥操作部/59688	砖混	2001/12/31	m ²	10.24	30,871.44	19,798.22
19	临时过磅配载房	虹桥货站..虹桥操作部/59689	框架	2004/8/23	m ²	230.00	297,931.59	187,617.37
20	虹桥海关库海关查验房	虹桥货站..虹桥操作部/59692	框架	2001/12/31	m ²	952.70	2,058,016.56	1,319,810.02
21	浦东物流中心 01A 代理库	物流中心货站..物流中心/59700	钢	2000/5/31	m ²	5443.00	9,576,511.20	5,348,726.80
22	浦东物流中心 01B 代理库	物流中心货站..物流中心/59701	钢	2000/5/31	m ²	5443.00	9,576,511.20	5,348,726.80
23	浦东物流中心 01C 代理库	物流中心货站..物流中心/59702	钢	2000/5/31	m ²	5443.00	9,576,511.20	5,348,726.80
24	浦东物流中心 01D 代理库	物流中心货站..物流中心/59703	钢	2000/5/31	m ²	5443.00	9,576,511.20	5,348,726.80
25	浦东物流中心 01E 代理库	物流中心货站..物流中心/59704	钢	2000/5/31	m ²	5443.00	9,576,511.20	5,348,726.80
26	浦东物流中心 01F 代理库	物流中心货站..物流中心/59705	钢	2000/5/31	m ²	5443.00	9,576,511.20	5,348,726.80
27	浦东物流中心 02A 代理库	物流中心货站..物流中心/59706	钢	2000/5/31	m ²	2722.00	5,618,188.73	3,137,903.03
28	浦东物流中心 02B 代理库	物流中心货站..物流中心/59707	钢	2000/5/31	m ²	2722.00	5,618,188.73	3,137,903.03
29	浦东物流中心 02C 代理库	物流中心货站..物流中心/59708	钢	2000/5/31	m ²	2722.00	5,618,188.73	3,137,903.03
30	浦东货站机坪房	北区货站..北区货站/59732	钢	2004/8/23	m ²	12.00	11,400.00	6,887.34
31	虹桥海关库生产用房	虹桥货站..虹桥操作部/59735	框架	2001/12/31	m ²	1342.00	1,762,014.35	1,012,940.31
32	虹桥国际收货办公室及总体	虹桥货站..虹桥操作部/59737	混合	2000/5/31	m ²		522,500.00	315,692.54
33	浦东物流中心 03 自	物流中心货站..物流中心/59740	钢	2004/8/23	m ²	41300.00	39,640,559.23	22,140,269.03

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
							原值	净值
	用库							
34	虹桥海关库房一	虹桥货站..虹桥操作部/59741	钢	2001/12/31	m ²	9596.00	8,683,580.70	4,991,986.84
35	虹桥海关库房二	虹桥货站..虹桥操作部/59742	钢	2001/12/31	m ²	2481.00	2,590,897.94	1,489,446.54
36	虹桥海关库分解棚	虹桥货站..虹桥操作部/59743	钢	2001/12/31	m ²	3900.00	2,832,386.09	1,628,272.85
37	浦东货站洗车房	北区货站..北区货站/69451	砖混	2005/1/25	m ²	7.88	25,577.00	767.31
38	海关值班室	北区货站..北区货站/70134	砖混	2005/3/18	m ²	18.00	37,494.00	1,124.82
39	厕所	北区货站..北区货站/72604	砖混	2005/3/31	m ²	25.00	71,623.00	2,148.69
40	农场路门卫	虹桥货站..虹桥操作部/86409	砖混	2004/8/23	m ²	16.00	13,759.68	3,230.41
41	12A 临时仓库	物流中心货站..物流中心/86696	钢	2005/8/24	m ²	4332.10	3,481,793.00	2,262,198.06
42	代理库 02D	物流中心货站..物流中心/91415	钢	2004/8/31	m ²	2722.00	6,117,763.12	3,609,844.36
43	代理库 01P	物流中心货站..物流中心/91417	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
44	代理库 01J	物流中心货站..物流中心/91418	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	17,181,415.14	10,138,057.56
45	代理库 01N	物流中心货站..物流中心/91419	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
46	代理库 01M	物流中心货站..物流中心/91420	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
47	海关办公楼 36	物流中心货站..物流中心/91421	框架	2004/8/31	m ²	1585.10	2,482,700.20	1,464,940.83
48	扣留物品库 38	物流中心货站..物流中心/91422	框架	2004/8/31	m ²	600.00	1,257,859.59	742,212.12
49	卡口监控房 39ABC	物流中心货站..物流中心/91423	框架	2004/8/31	m ²	548.10	1,873,110.03	1,105,246.45
50	十千伏开关站 05	物流中心货站..物流中心/91424	框架	2000/5/31	m ²	172.64	335,062.96	197,707.62
51	垃圾收集站 25D25E	物流中心货站..物流中心/91425	砖混	2004/8/31	m ²	52.80	90,463.96	53,379.21
52	停车场管理及厕所 34ABC	物流中心货站..物流中心/91426	框架	2004/8/31	m ²	139.50	303,238.15	178,928.55
53	代理库 18B	物流中心货站..物流中心/91427	钢	2004/8/31	m ²	3888.00	8,121,032.23	4,791,892.10
54	代理库 30A	物流中心货站..物流中心/91428	钢	2004/8/31	m ²	4082.00	8,619,145.89	5,085,809.49
55	代理库 30B	物流中心货站..物流中心/91429	钢	2004/8/31	m ²	4082.00	8,619,145.89	5,085,809.49

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
							原值	净值
56	喷淋泵房 35	物流中心货站.. 物流中心/91430	框架	2004/8/31	m ²	66.00	137,194.66	80,952.82
57	代理库 18A	物流中心货站.. 物流中心/91436	钢	2004/8/31	m ²	3888.00	8,121,032.23	4,791,892.10
58	代理库 29A	物流中心货站.. 物流中心/91438	钢	2004/8/31	m ²	2916.00	6,022,171.45	3,553,439.17
59	代理库 29B	物流中心货站.. 物流中心/91440	钢	2004/8/31	m ²	2916.00	6,034,747.32	3,560,860.24
60	代理库 18C	物流中心货站.. 物流中心/91443	钢	2004/8/31	m ²	3888.00	8,366,503.60	4,936,735.07
61	代理库 29C	物流中心货站.. 物流中心/91444	钢	2004/8/31	m ²	2916.00	6,034,747.32	3,560,860.24
62	代理库 18D	物流中心货站.. 物流中心/91445	钢	2004/8/31	m ²	3888.00	8,121,032.23	4,791,892.10
63	代理库 18E	物流中心货站.. 物流中心/91447	钢	2004/8/31	m ²	3888.00	8,121,032.23	4,791,892.10
64	代理库 01G	物流中心货站.. 物流中心/91448	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
65	代理库 01H	物流中心货站.. 物流中心/91449	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
66	代理库 01K	物流中心货站.. 物流中心/91450	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	11,248,903.73	6,637,523.18
67	代理库 01L	物流中心货站.. 物流中心/91451	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
68	代理库 01R	物流中心货站.. 物流中心/91453	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
69	门卫 09D	物流中心货站.. 物流中心/91464	框架	2004/8/31	m ²	78.20	169,844.38	100,218.78
70	电讯中转站 33	物流中心货站.. 物流中心/91465	框架	2004/8/31	m ²	423.60	988,502.83	583,275.88
71	活动物房 22	物流中心货站.. 物流中心/91466	框架	2004/8/31	m ²	228.00	401,846.39	237,113.55
72	危险品库 20A	物流中心货站.. 物流中心/91467	框架	2004/8/31	m ²	229.30	478,862.21	282,557.19
73	危险品库 20B	物流中心货站.. 物流中心/91468	框架	2004/8/31	m ²	451.30	821,715.28	484,861.33
74	危险品库 20C	物流中心货站.. 物流中心/91469	框架	2004/8/31	m ²	96.80	377,119.05	222,522.37
75	危险品仓库 20D	物流中心货站.. 物流中心/91470	框架	2004/8/31	m ²	966.00	1,788,083.36	1,055,075.27
76	冷库 32	物流中心货站.. 物流中心/91471	钢	2004/8/31	m ²	1621.20	2,201,312.45	1,298,905.33
77	贵重品库 19	物流中心货站.. 物流中心/91472	框架	2004/8/31	m ²	559.00	1,022,017.71	603,051.07
78	分检棚 17	物流中心货站.. 物流中心/91473	钢	2004/8/31	m ²	20270.00	28,156,191.26	16,613,829.08

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
							原值	净值
79	维修车库 31	物流中心货站..物流中心/91474	框架	2004/8/31	m ²	274.00	625,081.03	368,834.97
80	03 号库大磅房	北区货站..北区货站/91890	砖混	2006/1/23	m ²	210.00	417,598.00	276,949.15
81	东区货站临时棚	东区货站..东区货站	钢	2014/3/6	m ²	960.00	908,892.83	660,935.54
82	浦东物流中心特运库	物流中心货站..	钢	2016/1/7	m ²	1500.00	1,609,306.00	1,587,625.05
	合计						393,948,052.73	225,589,835.76

不需办理权证的项目：

明细表序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	无证原因
15	1004827	浦东货站更衣室及仓库		2004/8/23		无实物
39	1004882	虹桥国际收货办公室及总体	混合	2000/5/31		无实物

经被评估单位核实，该部分房屋建筑物却为企业所有，本次评估以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

(二) 截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，纳入评估范围的在建工程“西区货站项目一期一阶段”已完工办理验收处于决算状态，但由于项目建设在上海机场（集团）有限公司，产权属于机场方，项目为以建代租项目，东方航空物流有限公司已将货站投资额作为预付租金抵 20 年的货站租金，项目主体工程 47,405.00 万元已于 2015 年 1 月 1 日预结转至长期待摊费用，在建工程科目的余额为预结转后发生的金额，待机场财务决算后再作结转和调整，本次评估，此项目的评估值以账面值确认。

(三) 无形资产-土地

纳入评估范围权证号为《沪房地闵字 2000 第 055668 号》，位于闵行区华漕镇 A26 街坊 3 丘地块是公司股东方中国货运航空有限公司于 2004 年以土地出资方式注入。由于规划问题一直未办理产权变更，权利人依旧为中国货运航空有限公司。且该地块于 2011 年，由于虹桥综合枢纽规划前期基础性开发（一期）项目建设，被征用部分土地，根据《国有、集体所有土地非居住房屋拆迁补偿协议》拆迁部分土地面积为 6651.50 平方米，本次评估该地块的评估面积为扣除拆迁的土地面积后的面积，即 55869.5 平方米。

权证编号《沪房地浦字 2005 第 111227 号》、《沪房地浦字 2005 第 015450 号》、《沪房地浦字 2011 第 026785 号》三项宗地，证载权利人仍为上海东方远航物流有限公司，是被评估单位初始成立时的名称，被评估单位变更企业名称后，至今未做土地证载权利人变更，本次评估以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

纳入本次评估的土地——虹桥货站新区堆场，系 2004 年中国货运航空有限公司出资入股上海东方远航物流有限公司即现在的东方航空物流有限公司的资产之一，由于该土地性质原为划拨，故中货航先行将土地投入，并同时在办理出让手续，并根据当时的资产评估得出的该土地价值，暂估了土地出让金、契税及印花税，在中货航其他应付款账面列示，但截至本次评估基准日，该土地仍未办理出让手续，评估人员未见任何有关该地块出让金的文件，故本次评估以证载土地性质划拨地进行评估作价，并根据《上海市人民政府关于修改<上海市土地使用权出让办法>的决定》（上海市人民政府第 101 号令），出让地块以其土地使用权收入总额的 30%为土地出让金收入，故本次评估划拨地出让金扣除率为 30%，并且土地出让金的缴纳根据最终土地出让结果确认。

（四）纳入评估范围的专项应付款 4,052,092.56 元，系搬迁补偿款。因虹桥综合枢纽规划前期基础性开发（一期）项目建设，2011 年虹桥货站新区堆场地块（沪房地闵字 2000 第 055668 号）被征用部分土地，根据《国有、集体所有土地非居住房屋拆迁补偿协议》拆迁部分土地面积为 6651.50 平方米，征用土地的补偿款已于 2011 年 11 月 25 日进入东航物流，扣除了土地使用权无形资产账面价值及相关费用后的余额即专项应付款 4,052,092.56 元。评估人员抽查有关账簿记录、相关文件、拨款单据等。核实结果账、表、单金额相符，又因该土地处于虹桥机场红线内，根据国家政策要求，对于该地块未来的规划在讨论中，该地块的后续相关费用支出与专项应付款密切相关，故本次评估以其账面值列示。

（五）东方航空物流有限公司的控股子公司中国货运航空有限公司长期资不抵债，东方航空物流有限公司对此承诺将对中国货运航空有限公司及其子公司的持续经营提供财力支持，以确保中国货运航空有限公司及其子公司在评估基准日后至少十二个月内能够清偿到期债务，不会大规模缩减经营规模而能保证持续经营，故本次评估预计负债以审计后的账面值确认为评估值。

(六) 纳入评估范围的中国货运航空有限公司固定资产车辆中, 东京办事处的 5 辆车证载权利人系中国货运航空有限公司, 因历史原因, 现 5 辆车的使用者及管理者系中国东方航空股份有限公司, 被评估单位中国货运航空有限公司未能提供该 5 辆车的车辆行驶证、车辆、车辆登记证、车牌号及已行驶里程数等资料信息, 被评估单位中国货运航空有限公司承诺若该部分车辆产权出现纠纷愿承担相应法律责任, 本次评估以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的, 且因东京办事处该 5 辆车的信息缺失, 本次其评估值以其账面净值列示。

东京办事处 5 辆车的明细表如下所示:

金额单位: 人民币元

序号	资产编号	证载权利人	车辆名称	规格型号	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值
2	5316049001192	中国货运航空有限公司	小轿车	MCV21W	2000/7/31	2000/7/31	241,978.64	7,259.36
5	5316049001311	中国货运航空有限公司	丰田车辆	丰田 TA-JZS175	2002/12/31	2002/12/31	328,659.48	9,859.79
6	5316049001312	中国货运航空有限公司	丰田车辆	丰田 UA-ZZE122G	2003/7/31	2003/7/31	123,170.99	3,695.13
11	5316049001365	中国货运航空有限公司	普通轿车	丰田	2006/5/1	2006/5/1	215,028.88	6,450.87
15	5316049001370	中国货运航空有限公司	车辆	ESTIMA	2007/12/5	2007/12/5	165,508.06	4,965.25
合计							1,074,346.05	32,230.40

(七) 被评估单位东方航空物流有限公司的长期股权投资单位——中国货运航空有限公司, 在建工程——浦东西货运区 2 号货运站一期, 项目地块 (上海浦东国际机场西货区第 6 地块), 土地产权人系上海机场 (集团) 有限公司, 根据 2007 年 10 月 22 日签订的《关于上海浦东国际机场西货运区货运站建设管理合同》、《关于上海浦东国际机场西货运区货运租赁合同》、2008 年 10 月 18 日签订的《浦东国际机场西货运区上货航货站补充协议》、《浦东国际机场西货运区第 6 地块临时设施补充协议二》、2011 年 4 月 12 日签订的《关于<关于上海浦东国际机场西货运区货运站建设管理合同>权利义务概况性转让的合同》、《关于<浦东国际机场西货运区第 6 地块临时设施补充协议二>权利义务概括性转让合同》以及 2012 年 4 月 17

日签订的《关于上海浦东国际机场西货运区第 6 地块货运站项目的补充协议》得知，中国货运航空有限公司始终未能按《关于上海浦东国际机场西货运区货运站建设管理合同》约定完成货运站正式实施的建设，中国货运航空有限公司对该项目地块的使用权至 2014 年 7 月 31 日已经终止，因双方就该项目地块合作事宜保持谈判沟通，未完成项目地块的管理移交，未明确该项目地块上临时建筑、在建工程及相关事项的处置方式，故本次在建工程的评估值以其账面值 39,453,516.40 元列示。

(八) 纳入评估范围的中国货运航空有限公司的部分房屋，评估基准日尚未办理房屋所有权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任，本次评估以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

无房屋所有权证的具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价(元/m ²)	账面价值	
								原值	净值
1	国际货运仓库水泵房	空港六路 199 号	砖混	1999/12/31	m ²	214.00	822.81	176,081.64	71,701.80
2	国际货运仓库车库	空港六路 199 号	排架	1999/12/31	m ²	1058.00	666.09	704,719.02	286,967.52
3	国际货运仓库警卫室	空港六路 199 号	砖混	1999/12/31	m ²	120.00	666.09	79,930.38	32,548.38
4	国际货运消防值班室	空港六路 199 号	砖混	1999/12/31	m ²	90.00	677.98	61,018.50	27,344.22
11	虹桥理发室	空港六路 199 号	砖混	2003/3/1	m ²	53.46	2,018.67	107,918.00	61,687.25
14	国际货运仓库货运库 1、2	空港六路 199 号	框排架	1999/12/31	m ²	8487.00	1,529.84	12,983,785.94	5,287,186.69

(九) 纳入评估范围的中国货运航空有限公司的无形资产-其他无形资产，部分软件已经不使用，具体明细如下表：

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	是否使用
1	品质软件	2007-10-01	5	210,314.20	-	否
2	赛门铁克防毒软件	2008-12-01	3	118,000.00	-	否
6	得力电传终端客户端软件	2009-06-01	5			否

				14,000.00	-	
7	汇领人力资源管理软件-考勤模块	2009-09-01	5	30,000.00	-	否
9	成本收入核算分析系统(FINE)	2010-04-06	5	1,216,000.00	-	否
10	777 飞行品质监控软件	2010-10-15	5	100,000.00	-	否
12	网页防篡改、防火墙系统	2011-07-01	5	45,000.00	-	否
14	职工住房管理信息系统	2011-12-01	5	52,500.00	4,375.00	否
17	门禁管理系统	2012-03-01	5	40,776.70	4,927.21	否
19	数据中心项目一期	2012/7/2	5	4,225,760.68	845,152.24	否
21	上货航机组智能排班软件系统	2012/10/22	5	548,000.00	137,000.11	否
23	内网平台(JEDI)	2013/1/28	5	2,933,773.58	880,131.99	否
25	翰纬 ITSM 系统	2013/5/13	5	284,324.62	104,252.46	否
26	飞行准备网三航整合项目	2013/7/8	5	548,485.93	219,394.43	否
27	eHR 全面实施项目	2013/7/11	5	1,551,660.36	620,664.05	否
28	易持 ULD 跟踪系统	2012/9/3	5	384,320.39	89,674.76	否
29	eHR 一期人力资源管理信息系统	2013/11/4	5	809,221.68	377,636.75	否
30	电子商务平台网上营业厅系统	2013/12/2	5	598,500.00	289,275.00	否
32	原长城航软件	2011-05-31	5	802,295.43	-	否
33	原上货航无形资产导入	2011-05-31	5	343,478.00	-	否
34	卡波电子商务平台	2016/1/1	5	30,000.00	30,000.00	否

对上述不使用的软件，本次评估其评估值为 0。

(十) 东方航空物流有限公司及其下属单位所申报的车辆明细表中，经核实，车辆的财务账与车辆行驶证权属存在不一致情况，具体参见东方航空物流有限公司及其下属单位的资产评估明细表。

(十一) 纳入评估范围的上海东方航空运输有限公司存在一套位于苏州市的商品房，证载权利人为上海东方远航运输服务有限公司，与资产占有方名称不符，根据 2013 年 4 月上海市工商行政管理局批准的《企业名称变更预先核准通知书》，上海东方远航运输服务有限公司名称变更为上海东方航空运输有限公司，故该套房产证载权利人名称为上海东方航空运输有限公司曾用名，被评估单位上海东方航空运输有限公司承诺产权清晰无争议，若此房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任，本次评估以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

证载权利人与资产占有方名称不符的房屋情况如下：

序号	建筑名称	证载权利人	资产占有方	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)
1	房屋(苏州大郡 花园 3-1702)	上海东方远航运 输服务有限公司	上海东方航空 运输有限公司	框架	2005/12/20	90.03
	合计					90.03

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 6 月 30 日起，至 2017 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

(本页以下空白)

中国东方航空股份有限公司
拟转让东方航空物流有限公司股权项目
评估报告

天兴评报字（2016）第 1025 号

中国东方航空股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟转让东方航空物流有限公司股权而涉及东方航空物流有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。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其他评估报告使用者概
况**

（一）委托方概况

企业名称：中国东方航空股份有限公司（以下简称“东航股份”）

注册地址：上海市浦东新区国际机场机场大道 66 号

法定代表人：刘绍勇

注册资本：人民币 1267426.8860 万

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

成立日期：1995 年 4 月 14 日

营业期限：1995 年 4 月 14 日至不约定期限

经营范围：国内和经批准的国际、地区航空客、货、邮、行李运输业务及延伸服务；通用航空业务；航空器维修；航空设备制造与维修；国内外航空公司的代理业务；与航空运输有关的其他业务；保险兼业代理服务（意外伤害保险）。电子商务（不涉及第三方平台等增值电信业务）；空中超市（涉及许可证配额及专项

许可的商品除外)；商品的批发，零售（涉及国家限制及许可证的除外）。【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】

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：东方航空物流有限公司（以下称“东航物流”）

注册地址：上海市浦东机场机场大道 66 号

法定代表人：田留文

注册资本：人民币 115,000.0000 万元

实收资本：人民币 115,000.0000 万元

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

成立时间：2004 年 8 月 23 日

营业期限：2004 年 8 月 23 日至 2024 年 8 月 22 日

经营范围：道路货物运输(普通货物)，仓储、海上、航空、路上国际货物运输代理，货物装卸，物业管理，停车场，会务服务，为国内企业提供劳务派遣服务，日用百货、办公用品的销售，商务咨询(除经纪)、机票代理、货物及技术的进出口业务、电子商务(不得从事增值电信业务、金融业务)。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

2. 历史沿革及股权结构变更情况

东方航空物流有限公司，原名称为上海东方远航物流有限公司，是由中国东方航空股份有限公司(“东航股份”)、中国远洋运输(集团)总公司(“中远集团”)和中国货运航空有限公司(“中货航”)于 2004 年 8 月 23 日在中华人民共和国上海市注册成立的有限责任公司。

于 2012 年 12 月，中远集团及中货航分别将其持有的东方航空物流有限公司 29.7%及 1%股权转让予东航股份。自此，东方航空物流有限公司成为东航股份的全资子公司。

于 2012 年 12 月，根据东方航空物流有限公司股东决定，东航股份向东方航空物流有限公司增加注册资本人民币 9.5 亿元。于 2012 年 12 月 18 日，普华永道

中天会计师事务所有限公司出具新增注册资本和实收资本的验资报告《普华永道中天验字(2012)第 521 号》。增资完成后，东方航空物流有限公司注册资本变更为人民币 11.5 亿元，并更名为上海东方航空物流有限公司。

截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，东方航空物流有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	中国东方航空股份有限公司	115,000.0000	100%
2	合计	115,000.0000	100%

3. 公司主要资产概况

东方航空物流有限公司是一人有限责任公司（法人独资），公司经营范围为仓储，海上、航空、陆上国际货物运输代理等，成立于 2004 年 8 月 23 日，其实物资产的种类主要有：房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子办公设备、在建工程及无形资产等。上述实物资产主要分布在上海浦东机场、虹桥机场以及上海空港六路 199 号货运大楼处，实物资产量大，地点集中，部分固定资产的单位价值较大。具体实物资产类型及特点如下：

（1） 固定资产——房屋建（构）筑物

房屋建筑物为仓储和办公辅助用建筑，分别分布于上海市海天五路 62 号的浦东货运站、机场镇 47 街坊 1 丘浦东物流中心、浦东国际机场 11 街坊 3 丘的浦东货运站停机坪、闵行区华漕镇 A26 街坊 3 丘的地块上的虹桥海关监管中心，建筑物大部分建于 2000 年以后，部分库房建筑建于 2013 年以后。

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 88 项，总建筑面积 267993.49 平方米，账面原值 459,100,510.09 元，账面净值 263,293,895.04 元，主要包括货运区营业楼、虹桥海关库海关查验房、虹桥海关库生产用房、海关办公楼、扣留物品库、卡口监控房、十千伏开关站 2 座、电讯中转站、危险品库、贵重品库、维修车库、货运区货运库、浦东物流中心总机房、浦东物流中心海关监控中心、门卫、浦东货站洗车房、海关值班室、厕所、垃圾收集站、03 号库大磅房、物流中心 28A 临时货库、北货站#7 号操作棚、01A 代理库等各种钢结构库及棚等，主要是钢结构、

框架结构，目前均正常使用。

其中纳入评估范围的房屋建筑物，6 幢房屋建筑物已办理《上海房地产权证》。81 幢房屋建筑物已办理土地证，尚未办理房屋所有权证，1 幢房屋建筑物为无实物不需办理权证的项目。

纳入本次评估范围的构筑物共计 169 项，账面原值 214,752,986.15 元，账面净值 127,238,626.13 元，主要是岗亭、查验房、临时用房等，主要是彩钢板结构，目前均正常使用。

（2）固定资产——设备类

纳入评估范围的设备主要分为机器设备、车辆、电子及办公设备。

①机器设备

纳入评估范围的机器设备共计 2529 项，主要有货物处理系统（堆垛机）、电视监控系统、10 千伏变电设备、传送带、雨水泵、冷库、ULD 输送线、安检仪等，分布在被评估单位的北区货站、安检站、物流中心货站等。

②运输设备主要为货物升降平台车、集装板拖车、各类客车、货车、轿车、货物/行李牵引车、清水车、污水车、行李传送车、叉车、铲车、拖车等生产、办公用车辆，分布在浦东机场、虹桥机场、货运大楼办公区及各生产及辅助部门。

③电子及其他设备为各类计算机、空调机、电话机、传真机、打印机、复印机、IT 类设备等生产、办公用设备，分布在浦东机场、虹桥机场、货运大楼办公区。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

（3）在建工程

纳入评估范围的在建工程为西区货站项目一期一阶段、跨境电商土建项目，SAP 系统升级等，其中西区货站项目一期一阶段及跨境电商土建项目建设在上海机场(集团)有限公司的土地上，权证编号为沪房地南字(2008)第 001330 号\沪房地浦字(2007)第 101463 号，截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，项目已完工，处于办理验收、决算状态。

（4）无形资产

纳入评估范围的无形资产包括土地和其他无形资产。

① 土地

纳入评估范围的无形资产土地共计四块，分别位于浦东机场附近和虹桥机场附近，四块土地均已办理土地证，证载面积 755,842.00 平方米，2011 年，由于虹桥综合枢纽规划前期基础性开发（一期）项目建设，被征用部分土地，根据《国有、集体所有土地非居住房屋拆迁补偿协议》拆迁部分土地面积为 6651.50 平方米，截止评估基准日，东航物流的土地面积实为 749,190.50 平方米，具体明细如下：

序号	土地权证编号	证载权利人名称	宗地名称	宗地面积(m ²)	宗地用途	宗地性质	取得土地时间	出让土地终止日期	原始入账价值	账面价值
1	沪房地浦字 2005 第 111227 号	上海东方远航物流有限公司	浦东物流中心土地	603223	仓储用地	转让	2000/11/8	2050/11/7	265,839,029.48	197,471,436.27
2	沪房地浦字 2005 第 015450 号	上海东方远航物流有限公司	浦东货站土地	60698	对外交通	转让	2005/1/27	2051/4/18	72,420,148.66	53,803,559.70
3	沪房地浦字 2011 第 026785 号	上海东方远航物流有限公司	浦东货站货运机坪土地	29400	对外交通	出让	2006/10/11	2056/10/10	39,639,995.00	29,800,044.70
4	沪房地闵字 2000 第 055668 号	中国货运航空有限公司	虹桥货站新区堆场	55869.5	仓储用地	划拨	2000/11/25	2050/11/5	83,022,077.00	61,664,948.96

权证编号《沪房地浦字 2005 第 111227 号》、《沪房地浦字 2005 第 015450 号》、《沪房地浦字 2011 第 026785 号》三项宗地，证载权利人仍为上海东方远航物流有限公司，是被评估单位初始成立时的名称，被评估单位变更企业名称后，至今未做土地证载权利人变更。

权证编号为《沪房地闵字 2000 第 055668 号》的土地，位于闵行区华漕镇 A26 街坊 3 丘地块是公司股东方中国货运航空有限公司于 2004 年以土地出资方式注入。由于规划问题一直未办理产权变更，权利人依旧为中国货运航空有限公司。

上述土地不存在租赁、抵押、担保或其它他项权利事项。

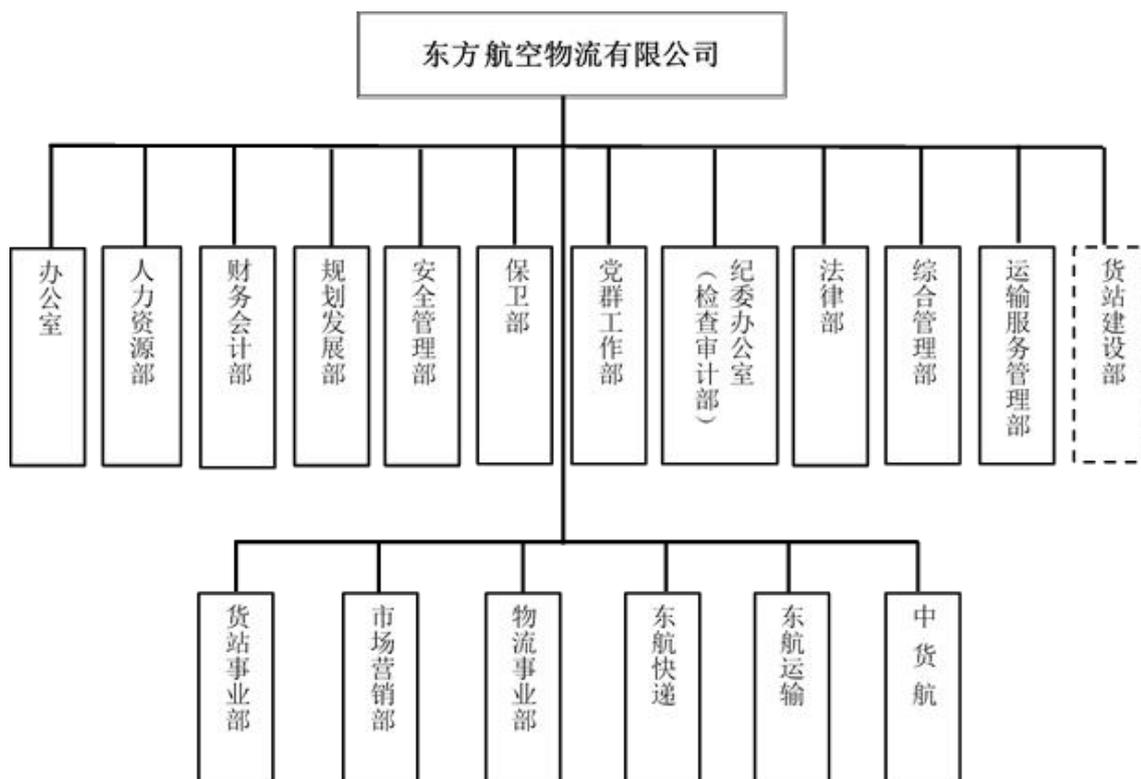
② 无形资产-其他

纳入评估范围的其他无形资产主要是东航物流软件，包括第三方物流软件、SAP 软件，财务项目二期等软件。

3. 公司主营业务概况

东方航空物流有限公司是航空物流类企业，主要系道路货物运输(普通货物)，仓储、海上、航空、路上国际货物运输代理，货物装卸，物业管理，停车场，会务服务，为国内企业提供劳务派遣服务，日用百货、办公用品的销售，商务咨询(除经纪)、机票代理、货物及技术的进出口业务、电子商务。

4. 公司组织结构及人力资源



截至 2015 年底，公司职工总人数 4826 人，其中正式工 1539 人，劳务工 3233 人（不含子公司）。

5. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目名称	2016.6.30	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动资产：	82,657.25	75,867.07	41,852.62	41,282.57
非流动资产：	139,231.99	146,877.63	149,670.60	140,684.81
其中：长期股权投资	6,105.37	12,456.03	12,456.03	12,456.03

项目名称	2016.6.30	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
固定资产	47,212.74	47,946.70	50,195.61	49,846.42
在建工程	5,988.71	5,391.43	47,211.61	32,833.81
无形资产	35,379.39	35,264.86	35,778.71	36,781.35
其他	44,545.75	45,818.60	4,028.63	8,767.19
资产总计	221,889.21	222,744.70	191,523.22	181,967.37
流动负债:	72,671.73	84,345.65	70,668.85	94,874.34
非流动负债:	65,459.85	33,530.53	38,145.11	38,596.64
负债总计	138,131.58	117,876.18	108,813.96	133,470.98
净资产	83,757.63	104,868.52	82,709.27	48,496.39

经营成果表

金额单位：万元

项目	2016年 1-6月	2015年	2014年	2013年
一、营业收入	89,662.72	179,029.98	165,005.05	130,055.18
减：营业成本	54,344.91	136,230.91	106,086.48	91,601.95
营业税金及附加	425.88	905.40	822.75	790.25
销售费用	1,091.57	2,555.22	1,972.02	430.65
管理费用	3,886.16	9,577.23	5,909.91	10,496.45
财务费用	844.72	1,990.69	2,146.98	2,218.59
资产减值损失	6,350.66	-	-	-
加：投资收益		-	-	-
二、营业利润	22,718.82	27,770.53	48,066.92	24,517.29
加：营业外收入	665.36	1,335.55	1,282.32	2,724.18
减：营业外支出	33,119.77	33.93	37.53	37.82
三、利润总额	-9,735.59	29,072.15	49,311.70	27,203.65
减：所得税费用	11,096.09	8,031.70	11,229.13	4,971.44
四、净利润	-20,831.68	21,040.45	38,082.57	22,232.20

上表中列示的财务数据，其中 2014 年、2015 年及 2016 年 6 月 30 日的财务数据业经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所审计并出具安永华明（2015）审

字第 61056687_B11 号、安永华明(2016)审字第 61056687_B07 号、安永华明(2016)专字第 61056687_B41 号无保留意见审计报告。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者。

(四) 委托方和被评估单位的关系

委托方系被评估单位的股东。

二、评估目的

根据中国东方航空股份有限公司董事会决议（董例 1604 决议）、中国东方航空股份有限公司 2016 年第 28 次总经理办公会议纪要、东航发〔2016〕193 号“关于同意对中国东方航空股份有限公司所属东方航空物流有限公司进行重组的通知”，中国东方航空股份有限公司拟转让东方航空物流有限公司股权，需要对东方航空物流有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为东方航空物流有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为东方航空物流有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 221,889.21 万元，负债账面价值 138,131.58 万元，净资产账面价值 83,757.63 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	82,657.25

项目名称	账面价值
非流动资产	139,231.99
其中：长期股权投资	6,105.37
固定资产	47,212.74
在建工程	5,988.71
无形资产	35,379.39
无形资产—土地使用权	34,274.00
其他	44,545.75
资产总计	221,889.21
流动负债	72,671.73
非流动负债	65,459.85
负债总计	138,131.58
净资产（所有者权益）	83,757.63

（一）委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所审计，并出具安永华明（2016）专字第 61056687_B41 号无保留意见审计报告。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

（1） 固定资产——房屋建（构）筑物

房屋建筑物为仓储和办公辅助用建筑，分别分布于上海市海天五路 62 号的浦东货运站、机场镇 47 街坊 1 丘浦东物流中心、浦东国际机场 11 街坊 3 丘的浦东货运站停机坪、闵行区华漕镇 A26 街坊 3 丘的地块上的虹桥海关监管中心，建筑物大部分建于 2000 年以后，部分库房建筑建于 2013 年以后。

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 88 项，总建筑面积 267993.49 平方米，账面原值 459,100,510.09 元，账面净值 263,293,895.04 元，主要包括货运区营业楼、虹桥海关库海关查验房、虹桥海关库生产用房、海关办公楼、扣留物品库、卡口监控房、十千伏开关站 2 座、电讯中转站、危险品库、贵重品库、维修车库、货运区货运库、浦东物流中心总机房、浦东物流中心海关监控中心、门卫、浦东货运站洗车房、海关值班室、厕所、垃圾收集站、03 号库大磅房、物流中心 28A 临时货库、北货站#7 号操作棚、01A 代理库等各种钢结构库及棚等，主要是钢结构、

框架结构，目前均正常使用。

其中纳入评估范围的房屋建筑物，6 幢房屋建筑物已办理《上海房地产权证》。81 幢房屋建筑物已办理土地证，尚未办理房屋所有权证，2 幢房屋建筑物为无实物不需办理权证的项目。

纳入本次评估范围的构筑物共计 169 项，账面原值 214,752,986.15 元，账面净值 127,238,626.13 元，主要是岗亭、查验房、临时用房等，主要是彩钢板结构，目前均正常使用。

（2）固定资产——设备类

纳入评估范围的设备主要分为机器设备、车辆、电子及办公设备。

①机器设备

纳入评估范围的机器设备共计 2529 项，主要有货物处理系统（堆垛机）、电视监控系统、10 千伏变电设备、传送带、雨水泵、冷库、ULD 输送线、安检仪等，分布在被评估单位的北区货站、安检站、物流中心货站等。

②运输设备主要为货物升降平台车、集装板拖车、各类客车、货车、轿车、货物/行李牵引车、清水车、污水车、行李传送车、叉车、铲车、拖车等生产、办公用车辆，分布在浦东机场、虹桥机场、货运大楼办公区及各生产及辅助部门。

③电子及其他设备为各类计算机、空调机、电话机、传真机、打印机、复印机、IT 类设备等生产、办公用设备，分布在浦东机场、虹桥机场、货运大楼办公区。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

（3）在建工程

纳入评估范围的在建工程包含土建工程及设备安装工程，具体如下所示：

①土建工程部分

东方航空物流有限公司的在建工程主要包括西区货站项目一期一阶段、跨境电商土建项目、西区冷库款，主要情况如下：

西区货站项目一期一阶段：该工程为以建代租项目，产权属于机场方，被评估单位以货站投资额作为预付租金抵 20 年的货站租金。项目主体工程 47405 万元已于 2015 年 1 月 1 日预结转至长期待摊，本科目截至评估基准日的余额为预结转

后发生的金额，待机场财务决算后再作结转和调整。

跨境电商土建项目：该工程位于上述西区货站项目一期一阶段建筑内部，主要为相关办公辅助用房，属于“房中房”构筑物类资产，目前该项目已完工，但仍有部分款项未付清，故仍在在建工程科目中核算，待机场财务决算后再作结转和调整。

西区冷库款：该工程为上海浦东机场西货区 3 号货运站 7 号库冷库，合同金额为 696 万元，主要包括 1#、2#冷藏库、3#恒温库、4#恒温库、5#冷藏库、6#冷藏库、7#冷冻库、8#恒温库、9#恒温库以及电气控制系统等。截至评估基准日，主要设备已进场，已付款 40%，项目正常建设中。

②设备安装工程部分

纳入评估范围的在建工程-设备安装工程主要是浦东机场西货运区 3 号货运站 2 号库工艺设备项目、货站配套设施、SAP 系统升级，主要情况如下：

浦东机场西货运区 3 号货运站 2 号库工艺设备项目：该项目主要是位于浦东机场西区货站项目中的货运处理系统工程。主要为计算机管理和自动化控制系统，具体分为货运信息管理层（简称 CMS）、设备监控管理层（简称 EMS）和设备控制层（简称 ECS）三层，其中 CMS 不属于本项目范畴。EMS 系统基于中集天达 iEMS 软件产品，结合项目特性需求定制实现。EMS 系统主要对货站内的工艺设备进行监控，接受上级 CMS 系统下达的 ULD 信息、航班动态信息、对 ULD 库存信息、ULD 与航班绑定状态信息的跟踪及管理。该项目于 2015 年 3 月开始，预计 2016 年 12 月完工，合同总金额共计约 6963 万元，截至评估基准日，付款比例约为 64%，均为自有资金，不涉及借款及利息费用。货站配套设施主要为上述货站系统的零星工程，与其同时进行，待机场财务决算后再作结转和调整。

SAP 系统升级：该项目主要是 SAP 管理系统软件的升级项目，最初于 2013 年 9 月开始，具体分两期进行升级，截至评估基准日，一期升级工作已结束，二期升级正在进行中，但由于二期系统中的仓库系统暂时搁置，具体再次开始的时间待定，故放在在建工程科目中核算。

（4）无形资产

纳入评估范围的无形资产包括土地和其他无形资产。

其中无形资产土地共计四块，分别位于浦东机场附近和虹桥机场附近，四块土地均已办理土地证，证载面积 755,842.00 平方米，2011 年，由于虹桥综合枢纽规划前期基础性开发（一期）项目建设，被征用部分土地，根据《国有、集体所有土地非居住房屋拆迁补偿协议》拆迁部分土地面积为 6651.50 平方米，截止评估基准日，东航物流的土地面积实为 749,190.50 平方米。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告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

评估基准日是 2016 年 06 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

- 1、中国东方航空股份有限公司董事会决议（董例 1604 决议）；
- 2、中国东方航空股份有限公司 2016 年第 28 次总经理办公会议纪要；
- 3、东航发（2016）193 号“关于同意对中国东方航空股份有限公司所属东方航空物流有限公司进行重组的通知”。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；

3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
8. 《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意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801 号）；
11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
12. 《财务部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（国办发[2001]802 号）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权〔2010〕71 号）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

22. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

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—业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
13. 《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）；
14. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121 号）；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 机动车行驶证及登记证；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10 号文）；
3. 《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建〔2002〕394

号)；

4. 《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670 号）；

5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980 号）；

6. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283）；

7. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知》（计价格[2002]125 号）；

8. 《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）；

9. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）；

10. 《中华人民共和国海关进出口税则》（2016 年）；

11. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

12. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；

13. 被评估单位提供的工程设计图纸及相关工程资料；

14. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508—2014

15. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T18507—2014

16. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》GB/T21010—2007；

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

18. 《资产评估常用数据与参数手册》；

19. 机械工业出版社《机电产品报价手册》；

20. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；

21. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

22. 与此次资产评估有关的其他资料。

23. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

24. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

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。市场法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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但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，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立

的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，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。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。理由二：由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，因此本次评估未采用市场法。理由三：由于本次评估采用的资产基础法和收益法能更好的体现企业的价值，因此不再采用市场法进行评估。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、预提费用。

（1）货币资金：包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

（2）应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额

时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(4) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 3 家，包括全资子公司 2 家、控股子公司 1 家。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	股东名称	持股比例	评估方法
1	上海东方航空运输服务有限公司	100%	资产基础法、收益法
2	上海东航快递有限公司	100%	资产基础法、收益法
3	中国货运航空有限公司	83%	资产基础法、收益法

对于全资、控股子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

(2) 房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

1) 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

根据财政部、国家税务总局财税（2016）36号文件、上海市建筑建材业市场管理总站“关于实施建筑业营业税改增值税调整本市建设工程计价依据的通知沪建市管（2016）42号”对于“建筑工程老项目（2016年5月1日前建造的项目）”选择简易计税方法。

②综合成新率的确定

（A）对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

（B）对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%。

（3）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备包括国产设备和进口设备。

①重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费-增值税

(A) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

对于进口设备购置价，主要通过向有关设备的国内代理商询价。

(B) 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取，部分厂商设备报价包含运杂费。

(C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

(D) 设备购置费中包含的增值税

增值税可抵扣金额的确定：根据财税[2008]170号，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第50号)的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。

②综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

(A) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

(B) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的确定

$$\text{机器设备评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2) 车辆的评估

①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

③车辆评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{车辆重置全价} \times \text{综合成新率}$$

3) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价的不含税价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(4) 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

纳入本次评估范围的在建工程，均属于未完工且正常建设的项目，对该类项目根据其在建工程申报金额，对其账实核对后，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价，且其账面值中不包含不合理支出等情况下，以核实后账面价值作为评估值。

(5) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

(6) 其他无形资产-软件

在核查账簿、原始凭证、计提摊销的基础上，以评估人员向经销商问询的价格作为评估值。

(7) 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(8) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 \times (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2016 年 6 月 30 日至 2021 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2022 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

对于长期股权投资进行单独评估，同时选取资产基础法和收益法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2016 年 8 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2016 年 8 月 20 日—8 月 22 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，评估人员，查阅了相关合同、凭证及设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行，在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2016 年 8 月 23 日—9 月 6 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料 and

未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场法和收益现值法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2016 年 9 月 7 日—10 月 6 日。

九、评估假设

(一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 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。首先被评估资产正处于使用状态，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，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企

业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，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和法规。

5. 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。

6. 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、方式与现时方向保持一致。

7. 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。

8. 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。

9. 假设企业预测年度现金流为期中产生。

10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

11. 假设被评估单位能够继续控制其拥有的各项资源（包括人力资源、营销网络、客户资源等），以保持其核心竞争能力。

12. 被评估单位如期执行物流事业部的转型业务发展。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，东方航空物流有限公司总资产账面价值为 221,889.21 万元，评估价值为 381,386.00 万元，增值额为 159,496.79 万元，增值率为 71.88%；总负债账面价值为 138,131.58 万元，评估价值为 138,131.58 万元，无增减值；净资产账面价值为 83,757.63 万元，评估价值为 243,254.42 万元，增值额为 159,496.79

万元，增值率为 190.43%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	82,657.25	82,657.25	-	-
非流动资产	139,231.96	298,728.75	159,496.79	114.55
其中：长期股权投资	6,105.37	30,704.01	24,598.64	402.90
固定资产	47,212.74	56,312.15	9,099.41	19.27
在建工程	5,988.71	5,988.71	-	-
无形资产	35,379.39	161,178.13	125,798.74	355.57
土地使用权	34,274.00	160,043.59	125,769.59	366.95
其他	44,545.75	44,545.75	-	-
资产总计	221,889.21	381,386.00	159,496.79	71.88
流动负债	72,671.73	72,671.73	-	-
非流动负债	65,459.85	65,459.85	-	-
负债总计	138,131.58	138,131.58	-	-
净资产	83,757.63	243,254.42	159,496.79	190.43

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，东方航空物流有限公司股东全部权益价值为 179,969.73 万元，较账面净资产 83,757.63 万元，增值 96,212.10 万元，增值率 114.87%。

（三）评估结果的最终确定

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，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，

根据东航物流管理层及公司的未来规划，东航物流将进行业务结构调整，增加转型业务的投入，但是截至评估基准日对于未来的转型业务未形成具体方案，未来年度收入的预测数据增长很快，评估人员认为其未来盈利能力具有一定的不确定性。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即东方航空物流有限公司股东全部权益在 2016 年 6 月 30 日所表现的市场价值 243,254.42 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2017 年 06 月 29 日止的有效期限以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

一）纳入评估范围的部分房屋，评估基准日尚未办理房屋所有权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任，本次评估以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。无房屋所有权证的具体明细如下：

序	建筑物名称	详细座落地址	结	建成	计	建筑	账面价值
---	-------	--------	---	----	---	----	------

							原值	净值
1	物流中心四号门海关查验房	物流中心货站..物流中心/165235	砖混	2010/10/14	m ²	77.50	180,166.00	114,145.38
2	浦东货站操作棚	北区货站..北区货站/171625	钢	2011/4/30		2000.00	943,582.00	628,320.72
3	物流中心 28A 临时货库	物流中心货站..物流中心/193965	钢	2011/12/31	m ²	3347.70	4,493,147.00	134,794.41
4	物流中心 28B 临时货库	物流中心货站..物流中心/193966	钢	2011/12/31	m ²	3206.30	5,064,409.00	151,932.27
5	北货站#7 号操作棚	北区货站..北区货站/245233	钢	2013/12/26	m ²	5580.00	5,111,884.86	3,562,344.71
6	#8 号操作棚	北区货站..北区货站/245234	钢	2013/12/26	m ²	2100.00	2,831,197.77	1,972,991.03
7	浦东物流中心污水处理池及消防泵房	物流中心货站..物流中心/59673	框架、钢筋砼	2000/5/31	m ²	99.44	894,237.58	563,129.12
8	浦东物流中心十千伏开关站	物流中心货站..物流中心/59674	框架	2000/5/31	m ²	172.64	296,617.01	186,788.61
9	浦东物流中心雨水泵房	物流中心货站..物流中心/59675	框架	2004/8/23	m ²	822.32	4,560,963.51	2,872,181.55
10	浦东物流中心门卫 AB	物流中心货站..物流中心/59676	框架	2000/5/31	m ²	156.40	169,539.21	106,763.91
11	浦东物流中心总机房	物流中心货站..物流中心/59677	砖混	2000/5/31	m ²	550.50	766,488.89	482,682.01
12	浦东物流中心海关监控中心	物流中心货站..物流中心/59678	砖混	2000/5/31	m ²	553.00	824,334.99	519,109.17
13	浦东物流中心海关罚没仓库	物流中心货站..物流中心/59679	钢	2000/5/31	m ²	770.00	1,088,127.51	685,228.03
14	浦东物流中心海关监管出口	物流中心货站..物流中心/59680	钢	2004/8/23	m ²	59.10	85,588.07	53,897.87
15	虹桥海关库门卫 1	虹桥货站..虹桥操作部/59685	砖混	2001/12/31	m ²	10.24	30,871.44	19,798.22
16	虹桥海关库门卫 2	虹桥货站..虹桥操作部/59686	砖混	2001/12/31	m ²	10.24	30,871.44	19,798.22
17	虹桥海关库门卫 3	虹桥货站..虹桥操作部/59687	砖混	2001/12/31	m ²	10.24	30,871.44	19,798.22
18	虹桥海关库门卫 4	虹桥货站..虹桥操作部/59688	砖混	2001/12/31	m ²	10.24	30,871.44	19,798.22
19	临时过磅配载房	虹桥货站..虹桥操作部/59689	框架	2004/8/23	m ²	230.00	297,931.59	187,617.37
20	虹桥海关库海关查验房	虹桥货站..虹桥操作部/59692	框架	2001/12/31	m ²	952.70	2,058,016.56	1,319,810.02
21	浦东物流中心 01A 代理库	物流中心货站..物流中心/59700	钢	2000/5/31	m ²	5443.00	9,576,511.20	5,348,726.80
22	浦东物流中心 01B 代理库	物流中心货站..物流中心/59701	钢	2000/5/31	m ²	5443.00	9,576,511.20	5,348,726.80
23	浦东物流中心 01C 代理库	物流中心货站..物流中心/59702	钢	2000/5/31	m ²	5443.00	9,576,511.20	5,348,726.80
24	浦东物流中心 01D	物流中心货站..	钢	2000/5/31	m ²	5443.00	9,576,511.20	5,348,726.80

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
							原值	净值
	代理库	物流中心/59703						
25	浦东物流中心 01E 代理库	物流中心货站.. 物流中心/59704	钢	2000/5/31	m ²	5443.00	9,576,511.20	5,348,726.80
26	浦东物流中心 01F 代理库	物流中心货站.. 物流中心/59705	钢	2000/5/31	m ²	5443.00	9,576,511.20	5,348,726.80
27	浦东物流中心 02A 代理库	物流中心货站.. 物流中心/59706	钢	2000/5/31	m ²	2722.00	5,618,188.73	3,137,903.03
28	浦东物流中心 02B 代理库	物流中心货站.. 物流中心/59707	钢	2000/5/31	m ²	2722.00	5,618,188.73	3,137,903.03
29	浦东物流中心 02C 代理库	物流中心货站.. 物流中心/59708	钢	2000/5/31	m ²	2722.00	5,618,188.73	3,137,903.03
30	浦东货站机坪房	北区货站..北区 货站/59732	钢	2004/8/23	m ²	12.00	11,400.00	6,887.34
31	虹桥海关库生产用房	虹桥货站..虹桥 操作部/59735	框架	2001/12/31	m ²	1342.00	1,762,014.35	1,012,940.31
32	虹桥国际收货办公室及总体	虹桥货站..虹桥 操作部/59737	混合	2000/5/31	m ²		522,500.00	315,692.54
33	浦东物流中心 03 自用库	物流中心货站.. 物流中心/59740	钢	2004/8/23	m ²	41300.00	39,640,559.23	22,140,269.03
34	虹桥海关库房一	虹桥货站..虹桥 操作部/59741	钢	2001/12/31	m ²	9596.00	8,683,580.70	4,991,986.84
35	虹桥海关库房二	虹桥货站..虹桥 操作部/59742	钢	2001/12/31	m ²	2481.00	2,590,897.94	1,489,446.54
36	虹桥海关库分解棚	虹桥货站..虹桥 操作部/59743	钢	2001/12/31	m ²	3900.00	2,832,386.09	1,628,272.85
37	浦东货站洗车房	北区货站..北区 货站/69451	砖混	2005/1/25	m ²	7.88	25,577.00	767.31
38	海关值班室	北区货站..北区 货站/70134	砖混	2005/3/18	m ²	18.00	37,494.00	1,124.82
39	厕所	北区货站..北区 货站/72604	砖混	2005/3/31	m ²	25.00	71,623.00	2,148.69
40	农场路门卫	虹桥货站..虹桥 操作部/86409	砖混	2004/8/23	m ²	16.00	13,759.68	3,230.41
41	12A 临时仓库	物流中心货站.. 物流中心/86696	钢	2005/8/24	m ²	4332.10	3,481,793.00	2,262,198.06
42	代理库 02D	物流中心货站.. 物流中心/91415	钢	2004/8/31	m ²	2722.00	6,117,763.12	3,609,844.36
43	代理库 01P	物流中心货站.. 物流中心/91417	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
44	代理库 01J	物流中心货站.. 物流中心/91418	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	17,181,415.14	10,138,057.56
45	代理库 01N	物流中心货站.. 物流中心/91419	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
46	代理库 01M	物流中心货站.. 物流中心/91420	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
47	海关办公楼 36	物流中心货站..	框架	2004/8/31	m ²	1585.10	2,482,700.20	1,464,940.83

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
							原值	净值
		物流中心/91421						
48	扣留物品库 38	物流中心货站.. 物流中心/91422	框架	2004/8/31	m ²	600.00	1,257,859.59	742,212.12
49	卡口监控房 39ABC	物流中心货站.. 物流中心/91423	框架	2004/8/31	m ²	548.10	1,873,110.03	1,105,246.45
50	十千伏开关站 05	物流中心货站.. 物流中心/91424	框架	2000/5/31	m ²	172.64	335,062.96	197,707.62
51	垃圾收集站 25D25E	物流中心货站.. 物流中心/91425	砖混	2004/8/31	m ²	52.80	90,463.96	53,379.21
52	停车场管理及厕所 34ABC	物流中心货站.. 物流中心/91426	框架	2004/8/31	m ²	139.50	303,238.15	178,928.55
53	代理库 18B	物流中心货站.. 物流中心/91427	钢	2004/8/31	m ²	3888.00	8,121,032.23	4,791,892.10
54	代理库 30A	物流中心货站.. 物流中心/91428	钢	2004/8/31	m ²	4082.00	8,619,145.89	5,085,809.49
55	代理库 30B	物流中心货站.. 物流中心/91429	钢	2004/8/31	m ²	4082.00	8,619,145.89	5,085,809.49
56	喷淋泵房 35	物流中心货站.. 物流中心/91430	框架	2004/8/31	m ²	66.00	137,194.66	80,952.82
57	代理库 18A	物流中心货站.. 物流中心/91436	钢	2004/8/31	m ²	3888.00	8,121,032.23	4,791,892.10
58	代理库 29A	物流中心货站.. 物流中心/91438	钢	2004/8/31	m ²	2916.00	6,022,171.45	3,553,439.17
59	代理库 29B	物流中心货站.. 物流中心/91440	钢	2004/8/31	m ²	2916.00	6,034,747.32	3,560,860.24
60	代理库 18C	物流中心货站.. 物流中心/91443	钢	2004/8/31	m ²	3888.00	8,366,503.60	4,936,735.07
61	代理库 29C	物流中心货站.. 物流中心/91444	钢	2004/8/31	m ²	2916.00	6,034,747.32	3,560,860.24
62	代理库 18D	物流中心货站.. 物流中心/91445	钢	2004/8/31	m ²	3888.00	8,121,032.23	4,791,892.10
63	代理库 18E	物流中心货站.. 物流中心/91447	钢	2004/8/31	m ²	3888.00	8,121,032.23	4,791,892.10
64	代理库 01G	物流中心货站.. 物流中心/91448	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
65	代理库 01H	物流中心货站.. 物流中心/91449	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
66	代理库 01K	物流中心货站.. 物流中心/91450	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	11,248,903.73	6,637,523.18
67	代理库 01L	物流中心货站.. 物流中心/91451	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
68	代理库 01R	物流中心货站.. 物流中心/91453	钢	2004/8/31	m ²	5443.00	10,428,063.19	6,153,177.53
69	门卫 09D	物流中心货站.. 物流中心/91464	框架	2004/8/31	m ²	78.20	169,844.38	100,218.78
70	电讯中转站 33	物流中心货站..	框架	2004/8/31	m ²	423.60	988,502.83	583,275.88

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
							原值	净值
		物流中心/91465						
71	活动物房 22	物流中心货站.. 物流中心/91466	框架	2004/8/31	m ²	228.00	401,846.39	237,113.55
72	危险品库 20A	物流中心货站.. 物流中心/91467	框架	2004/8/31	m ²	229.30	478,862.21	282,557.19
73	危险品库 20B	物流中心货站.. 物流中心/91468	框架	2004/8/31	m ²	451.30	821,715.28	484,861.33
74	危险品库 20C	物流中心货站.. 物流中心/91469	框架	2004/8/31	m ²	96.80	377,119.05	222,522.37
75	危险品仓库 20D	物流中心货站.. 物流中心/91470	框架	2004/8/31	m ²	966.00	1,788,083.36	1,055,075.27
76	冷库 32	物流中心货站.. 物流中心/91471	钢	2004/8/31	m ²	1621.20	2,201,312.45	1,298,905.33
77	贵重品库 19	物流中心货站.. 物流中心/91472	框架	2004/8/31	m ²	559.00	1,022,017.71	603,051.07
78	分检棚 17	物流中心货站.. 物流中心/91473	钢	2004/8/31	m ²	20270.00	28,156,191.26	16,613,829.08
79	维修车库 31	物流中心货站.. 物流中心/91474	框架	2004/8/31	m ²	274.00	625,081.03	368,834.97
80	03 号库大磅房	北区货站..北区 货站/91890	砖混	2006/1/23	m ²	210.00	417,598.00	276,949.15
81	东区货站临时棚	东区货站..东区 货站	钢	2014/3/6	m ²	960.00	908,892.83	660,935.54
82	浦东物流中心特运 库	物流中心货站..	钢	2016/1/7	m ²	1500.00	1,609,306.00	1,587,625.05
	合计						393,948,052.73	225,589,835.76

经被评估单位核实，该部分房屋建筑物却为企业所有。

二) 无形资产——土地

纳入评估范围权证号为《沪房地闵字 2000 第 055668 号》，位于闵行区华漕镇 A26 街坊 3 丘地块是公司股东方中国货运航空有限公司于 2004 年以土地出资方式注入。由于规划问题一直未办理产权变更，权利人依旧为中国货运航空有限公司。且该地块于 2011 年，由于虹桥综合枢纽规划前期基础性开发（一期）项目建设，被征用部分土地，根据《国有、集体所有土地非居住房屋拆迁补偿协议》拆迁部分土地面积为 6651.50 平方米，本次评估该地块的评估面积为扣除拆迁的土地面积后的面积，即 55869.5 平方米。

权证编号《沪房地浦字 2005 第 111227 号》、《沪房地浦字 2005 第 015450 号》、《沪房地浦字 2011 第 026785 号》三项宗地，证载权利人仍为上海东方远

航物流有限公司，是被评估单位初始成立时的名称，被评估单位变更企业名称后，至今未做土地证载权利人变更。

纳入本次评估的土地——虹桥货站新区堆场，系 2004 年中国货运航空有限公司出资入股上海东方远航物流有限公司即现在的东方航空物流有限公司的资产之一，由于该土地性质原为划拨，故中货航先行将土地投入，并同时在办理出让手续，并根据当时的资产评估得出的该土地价值，暂估了土地出让金、契税及印花税，在中货航其他应付款账面列示，但截至本次评估基准日，该土地仍未办理出让手续，评估人员未见任何有关该地块出让金的文件，故本次评估以证载土地性质划拨地进行评估作价，并根据《上海市人民政府关于修改〈上海市土地使用权出让办法〉的决定》（上海市人民政府第 101 号令），出让地块以其土地使用权收入总额的 30% 为土地出让金收入，故本次评估划拨地出让金扣除率为 30%，并且土地出让金的缴纳根据最终土地出让结果确认。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归东方航空物流有限公司所有，不存在产权纠纷，本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

三）纳入评估范围的专项应付款 4,052,092.56 元，系搬迁补偿款。因虹桥综合枢纽规划前期基础性开发（一期）项目建设，2011 年虹桥货站新区堆场地块（沪房地闵字 2000 第 055668 号）被征用部分土地，根据《国有、集体所有土地非居住房屋拆迁补偿协议》拆迁部分土地面积为 6651.50 平方米，征用土地的补偿款已于 2011 年 11 月 25 日进入东航物流，扣除了土地使用权无形资产账面价值及相关费用后的余额即专项应付款 4,052,092.56 元。评估人员抽查有关账簿记录、相关文件、拨款单据等。核实结果账、表、单金额相符，又因该土地处于虹桥机场红线内，根据国家政策要求，对于该地块未来的规划在讨论中，该地块的后续相关费用支出与专项应付款密切相关，故本次评估以其账面值列示。

（五）评估程序受到限制的情形：

一）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单

位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（六）东方航空物流有限公司长期股权投资的相关披露问题

一）东方航空物流有限公司的控股子公司中国货运航空有限公司长期资不抵债，东方航空物流有限公司对此承诺将对中国货运航空有限公司及其子公司的持续经营提供财力支持，以确保中国货运航空有限公司及其子公司在评估基准日后至少十二个月内能够清偿到期债务，不会大规模缩减经营规模而能保证持续经营，故本次评估预计负债以审计后的账面值确认为评估值。

二）纳入评估范围的中国货运航空有限公司固定资产车辆中，东京办事处的 5 辆车证载权利人系中国货运航空有限公司，因历史原因，现 5 辆车的使用者及管理者系中国东方航空股份有限公司，被评估单位中国货运航空有限公司未能提供该 5 辆车的车辆行驶证、车辆、车辆登记证、车牌号及已行驶里程数等资料信息，但被评估单位中国货运航空有限公司承诺若该部分车辆产权出现纠纷愿承担相应法律责任，本次评估以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的，且因东京办事处该 5 辆车的信息缺失，本次其评估值以其账面净值列示。

东京办事处 5 辆车的明细表如下所示：

序号	资产编号	证载权利人	车辆名称	规格型号	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值
2	53160490 01192	中国货运航空 有限公司	小轿车	MCV21W	2000/7/31	2000/7/31	241,978.64	7,259.36
5	53160490 01311	中国货运航空 有限公司	丰田车 辆	丰田 TA-JZS17 5	2002/12/31	2002/12/31	328,659.48	9,859.79
6	53160490 01312	中国货运航空 有限公司	丰田车 辆	丰田 UA-ZZE1 22G	2003/7/31	2003/7/31	123,170.99	3,695.13
11	53160490 01365	中国货运航空 有限公司	普通轿 车	丰田	2006/5/1	2006/5/1	215,028.88	6,450.87
15	53160490 01370	中国货运航空 有限公司	车辆	ESTIMA	2007/12/5	2007/12/5	165,508.06	4,965.25
合计							1,074,346.05	32,230.40

三）被评估单位东方航空物流有限公司的长期股权投资单位——中国货运航空有限公司，在建工程——浦东西货运区 2 号货运站一期，项目地块（上海浦东国际机场西货区第 6 地块），土地产权人系上海机场（集团）有限公司，根据 2007

年 10 月 22 日签订的《关于上海浦东国际机场西货运区货运站建设管理合同》、《关于上海浦东国际机场西货运区货运租赁合同》、2008 年 10 月 18 日签订的《浦东国际机场西货运区上货航货站补充协议》、《浦东国际机场西货运区第 6 地块临时设施补充协议二》、2011 年 4 月 12 日签订的《关于<关于上海浦东国际机场西货运区货运站建设管理合同>权利义务概况性转让的合同》、《关于<浦东国际机场西货运区第 6 地块临时设施补充协议二>权利义务概括性转让合同》以及 2012 年 4 月 17 日签订的《关于上海浦东国际机场西货运区第 6 地块货运站项目的补充协议》得知，中国货运航空有限公司始终未能按《关于上海浦东国际机场西货运区货运站建设管理合同》约定完成货运站正式实施的建设，中国货运航空有限公司对该项目地块的使用权至 2014 年 7 月 31 日已经终止，因双方就该项目地块合作事宜保持谈判沟通，未完成项目地块的管理移交，未明确该项目地块上临时建筑、在建工程及相关事项的处置方式，故本次在建工程的评估值以其账面值 39,453,516.40 元列示。

四) 纳入评估范围的中国货运航空有限公司的部分房屋，评估基准日尚未办理房屋所有权证。为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。无房屋所有权证的具体明细如下：

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价(元/m ²)	账面价值	
								原值	净值
1	国际货运仓库水泵房	空港六路 199 号	砖混	1999/12/31	m ²	214.00	822.81	176,081.64	71,701.80
2	国际货运仓库车库	空港六路 199 号	排架	1999/12/31	m ²	1058.00	666.09	704,719.02	286,967.52
3	国际货运仓库警卫室	空港六路 199 号	砖混	1999/12/31	m ²	120.00	666.09	79,930.38	32,548.38
4	国际货运消防值班室	空港六路 199 号	砖混	1999/12/31	m ²	90.00	677.98	61,018.50	27,344.22
11	虹桥理发室	空港六路 199 号	砖混	2003/3/1	m ²	53.46	2,018.67	107,918.00	61,687.25
14	国际货运仓库货运库 1、2	空港六路 199 号	框排架	1999/12/31	m ²	8487.00	1,529.84	12,983,785.94	5,287,186.69

五) 纳入评估范围的中国货运航空有限公司的无形资产-其他无形资产，部分软件已经不使用，具体明细如下表：

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	是否使用
1	品质软件	2007-10-01	5	210,314.20	-	否
2	赛门铁克防毒软件	2008-12-01	3	118,000.00	-	否
6	得力电传终端客户端软件	2009-06-01	5	14,000.00	-	否
7	汇领人力资源管理软件-考勤模块	2009-09-01	5	30,000.00	-	否
9	成本收入核算分析系统(FINE)	2010-04-06	5	1,216,000.00	-	否
10	777 飞行品质监控软件	2010-10-15	5	100,000.00	-	否
12	网页防篡改、防火墙系统	2011-07-01	5	45,000.00	-	否
14	职工住房管理信息系统	2011-12-01	5	52,500.00	4,375.00	否
17	门禁管理系统	2012-03-01	5	40,776.70	4,927.21	否
19	数据中心项目一期	2012/7/2	5	4,225,760.68	845,152.24	否
21	上货航机组智能排班软件系统	2012/10/22	5	548,000.00	137,000.11	否
23	内网平台(JEDI)	2013/1/28	5	2,933,773.58	880,131.99	否
25	翰纬 ITSM 系统	2013/5/13	5	284,324.62	104,252.46	否
26	飞行准备网三航整合项目	2013/7/8	5	548,485.93	219,394.43	否
27	eHR 全面实施项目	2013/7/11	5	1,551,660.36	620,664.05	否
28	易持 ULD 跟踪系统	2012/9/3	5	384,320.39	89,674.76	否
29	eHR 一期人力资源管理系统	2013/11/4	5	809,221.68	377,636.75	否
30	电子商务平台网上营业厅系统	2013/12/2	5	598,500.00	289,275.00	否
32	原长城航软件	2011-05-31	5	802,295.43	-	否
33	原上货航无形资产导入	2011-05-31	5	343,478.00	-	否
34	卡波电子商务平台	2016/1/1	5	30,000.00	30,000.00	否

对上述无法使用的软件，本次评估其评估值为 0。

六) 东方航空物流有限公司及其下属单位所申报的车辆明细表中，经核实，车辆的财务账与车辆行驶证权属存在不一致情况，具体参见东方航空物流有限公司及其下属单位的资产评估明细表。

七) 纳入评估范围的上海东方航空运输有限公司存在一套位于苏州市的商品房，证载权利人为上海东方远航运输服务有限公司，与资产占有方名称不符，根据 2013 年 4 月上海市工商行政管理局批准的《企业名称变更预先核准通知书》，

上海东方远航运输服务有限公司名称变更为上海东方航空运输有限公司，故该套房产证载权利人名称为上海东方航空运输有限公司曾用名，被评估单位上海东方航空运输有限公司承诺产权清晰无争议，若此房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任，本次评估以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

证载权利人与资产占有方名称不符的房屋情况如下：

序号	建筑名称	证载权利人	资产占有方	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)
1	房屋(苏州大郡花园 3-1702)	上海东方远航运输服务有限公司	上海东方航空运输有限公司	框架	2005/12/20	90.03
	合计					90.03

十二、评估报告的使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；
- (四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；
- (五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2016 年 06 月 30 日至 2017 年 06 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 10 月 6 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定 代 表 人：

资 产 评 估 师：

资 产 评 估 师：

二〇一六年十月六日

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

赵任任



资产评估师：

汪仁华



二〇一六年十月六日

评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 被评估单位（专项）审计报告
- 三、 委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托方和被评估单位承诺函
- 六、 签字资产评估师承诺函
- 七、 评估机构资格证书
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证书