

中国东方航空股份有限公司
拟处置
部分土地、房屋建筑物及绿化项目

资产评估报告

天兴评报字（2017）第 0229 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

二〇一七年六月十六日

目 录

资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告	7
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	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告的使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
评估报告附件	22

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限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

(本页以下空白)

评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 0229 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处置部分土地、房屋建筑物及绿化，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 1 月 31 日的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据中国东方航空集团公司东航发（2017）161 号文件“关于同意中国东方航空股份有限公司虹桥机场土地及相关资产处置项目的通知”，中国东方航空股份有限公司拟处置部分土地、房屋建筑物及绿化，需要对该行为涉及的部分土地、房屋建筑物及绿化的市场价值进行评估，从而为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中国东方航空股份有限公司拟处置部分土地、房屋建筑物及绿化，主要是位于上海市虹桥机场附近的 6 宗土地及其地上的 90 项房屋建筑物、62 项构筑物、共计 31,623.00 平方米的绿化。

三、评估范围：纳入本次评估范围的资产为中国东方航空股份有限公司拟处置的部分土地、房屋建（构）筑物及绿化。其中，土地使用权信息如下：

序号	地块名称	房地产权证	面积 (平方米)	宗地性质	使用期限	原始入账价值	账面价值
1	东航维修基地	沪房地长字 (2006) 第 009331 号	276,933.00	划拨地 授权经营	无	331,503,293.93	207,246,662.81
2	航材库	沪房地长字 (2006) 第 009328 号	30,290.00	划拨地 授权经营	无		
3	上海营业部	沪房地长字 (2006) 第 009330 号	1,421.00	划拨地 授权经营	无		
4	电脑中心	沪房地长字 (2006) 第 009327 号	1,606.00	划拨地 授权经营	无		
5	物资仓库	沪房地长字 (2006) 第 009329 号	3,256.00	划拨地 授权经营	无		

6	客航飞行部/培训中心	沪房地长字 (2006) 第 009325 号	58,146.00	划拨地 授权经营	无		
		合计	371,652.00			331,503,293.93	207,246,662.81

房屋建筑物为 90 项, 共计账面原值 480,406,864.34 元, 账面净值 214,163,069.53 元; 构筑物为 62 项, 共计账面原值 111,805,093.27 元, 账面净值 20,720,461.19 元; 绿化资产共计约 31,623.00 平方米, 无账面值。具体详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》、《固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表》、《固定资产—绿化资产汇总表》。

纳入评估范围内的 90 项房屋建筑物, 至评估基准日, 均未办理房屋所有权证, 并且在其第 1-4 项 (综合管理部大楼、客服队大楼、机械仓库、门卫室)、第 80 项 (东航物业办公楼)、第 88-90 项 (劳防用品仓库、劳防用品仓库小白楼、劳防用品仓库临房) 属于无账资产; 第 7 项 (花房)、第 10 项 (车库)、第 15 项 (A340 航材库)、第 35 项、36 项、58 项、69 项的 (虹飞/基地合作投资)、第 75 项 (上海营业部)、第 81 项 (客舱部培训室)、第 86 项 (空勤训练房) 账面值均在其他项目中; 第 64 项的 163 平方米建筑物已报废。对上述资产, 中国东方航空股份有限公司已出具承诺说明, 承诺上述资产的产权清晰, 确为中国东方航空股份有限公司所有。

委托申报的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, 不重不漏, 且均无抵押或担保等他项权利。

四、价值类型: 市场价值。

五、评估基准日: 2017 年 1 月 31 日。

六、评估方法: 重置成本法、市场法。

七、评估结论

本次评估, 评估人员采用重置成本法和市场法对评估对象分别进行了评估。

经评估, 中国东方航空股份有限公司拟处置部分土地、房屋建筑物及绿化账面价值为 44,213.02 万元, 评估价值为 80,800.91 万元, 增值额为 36,587.89 万元, 增值率为 82.75%。

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%
非流动资产	44,213.02	80,800.91	36,587.89	82.75
其中：固定资产	23,488.35	39,619.81	16,131.46	68.68
其中：建筑物(包含新增构筑物及绿化)	23,488.35	39,619.81	16,131.46	68.68
无形资产	20,724.67	41,181.10	20,456.43	98.71
无形资产—土地使用 权	20,724.67	41,181.10	20,456.43	98.71
资产总计	44,213.02	80,800.91	36,587.89	82.75

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) 纳入评估范围的所有房屋建筑物资产，评估基准日均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。

(二) 纳入评估范围内的所有土地的宗地性质均为划拨地授权经营，并根据当时的资产评估得出的土地价值，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。

(三) 中国东方航空股份有限公司申报的构筑物资产，由于部分构筑物的建成年限较为久远、且较为分散，同时相关资产管理人员几经交替，至评估基准日，对该部分构筑物资产已无法做到全面的细致勘察，且大部分资产的工程参数

也无法完善补充，本次评估并未考虑由此可能会对评估结果产生的影响，提请报告使用者注意。

（四） 本次评估报告的评估值中未包含资产交易时产生的相关税费，资产交易时应缴纳的相关税费以实际应交为准。

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
拟处置
部分土地、房屋建筑物及绿化项目
评估报告

天兴评报字（2017）第 0229 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，采用重置成本法和市场法，对贵公司拟处置的部分土地、房屋建筑物及绿化，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 1 月 31 日的市场价值做出了公允反映。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）委托方暨产权持有单位概况

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

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

成立时间：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）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。

（三）委托方和被评估单位的关系

委托方暨产权持有单位，即中国东方航空股份有限公司。

二、评估目的

中国东方航空集团公司东航发（2017）161号文件“关于同意中国东方航空股份有限公司虹桥机场土地及相关资产处置项目的通知”，中国东方航空股份有限公司拟处置部分土地、房屋建筑物及绿化，需要对该行为涉及的部分土地、房屋建筑物及绿化的市场价值进行评估，从而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

中国东方航空股份有限公司拟处置部分土地、房屋建筑物及绿化，主要是位于上海市虹桥机场附近的 6 宗土地及其地上的 90 项房屋建筑物、62 项构筑物、共计 31,623.00 平方米的绿化。

（二）评估范围

纳入本次评估范围的资产为中国东方航空股份有限公司拟处置的部分土地、房屋建（构）筑物及绿化。其中，土地使用权信息如下：

序号	地块名称	房地产权证	面积 (平方米)	宗地性质	使用期限	原始入账价值	账面价值
1	东航维修基地	沪房地长字 (2006) 第 009331 号	276,933.00	划拨地 授权经营	无	331,503,293.93	207,246,662.81
2	航材库	沪房地长字 (2006) 第 009328 号	30,290.00	划拨地 授权经营	无		
3	上海营业部	沪房地长字 (2006) 第 009330 号	1,421.00	划拨地 授权经营	无		
4	电脑中心	沪房地长字 (2006) 第 009327 号	1,606.00	划拨地 授权经营	无		
5	物资仓库	沪房地长字 (2006) 第 009329 号	3,256.00	划拨地 授权经营	无		

6	客航飞行部/培训中心	沪房地长字 (2006) 第 009325 号	58,146.00	划拨地 授权经营	无		
合计			371,652.00			331,503,293.93	207,246,662.81

房屋建筑物为 90 项, 共计账面原值 480,406,864.34 元, 账面净值 214,163,069.53 元; 构筑物为 62 项, 共计账面原值 111,805,093.27 元, 账面净值 20,720,461.19 元; 绿化资产共计约 31,623.00 平方米, 无账面值。具体详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》、《固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表》、《固定资产—绿化资产汇总表》。

纳入评估范围内的 90 项房屋建筑物, 至评估基准日, 均未办理房屋所有权证, 并且在其第 1-4 项 (综合管理部大楼、客服队大楼、机械仓库、门卫室)、第 80 项 (东航物业办公楼)、第 88-90 项 (劳防用品仓库、劳防用品仓库小白楼、劳防用品仓库临房) 属于无账资产; 第 7 项 (花房)、第 10 项 (车库)、第 15 项 (A340 航材库)、第 35 项、36 项、58 项、69 项的 (虹飞/基地合作投资)、第 75 项 (上海营业部)、第 81 项 (客舱部培训室)、第 86 项 (空勤训练房) 账面值均在其他项目中; 第 64 项的 163 平方米建筑物已报废。对上述资产, 中国东方航空股份有限公司已出具承诺说明, 承诺上述资产的产权清晰, 确为中国东方航空股份有限公司所有。

委托申报的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, 不重不漏, 且均无抵押或担保等他项权利。

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 2017 年 01 月 31 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

中国东方航空集团公司东航发(2017)161号文件“关于同意中国东方航空股份有限公司虹桥机场土地及相关资产处置项目的通知”。

(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. 《中华人民共和国物权法》;
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 91 号令);
5. 《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);
6. 《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);
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令);
8. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(财企[2001]802 号);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年 378 号令);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《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);
13. 《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);
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号)
16. 《中华人民共和国资产评估法》;

17. 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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
12. 《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）；
13. 《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；
2. 房地产权证；
3. 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》；
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. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
9. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
10. 被评估单位提供的相关工程资料；
11. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508—2014
12. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T18507—2014
13. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》GB/T21010—2007；
14. 《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）；
15. 《资产评估常用数据与参数手册》；
16. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
17. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
18. 与此次资产评估有关的其他资料。
19. 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；
20. 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

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

收益法，收益法是指通过将房地产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

市场法，市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价格，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。

（二）评估方法的选择

根据本次评估目的，根据委评资产实际情况和当地所能收集到的信息资料，对自建房屋建筑物主要采用重置成本法进行评估。

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为对外交通，属于工业用地中的交通用地范畴，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法等方法评估。

因为收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，估价对象为划拨地，在未经过市人民政府批准并办理土地使用权出让手续，不得转让、出租、抵押土地使用权，因此不采用收益还原法评估。

因为市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例充足，所以选择市场比较法评估。

因为剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。估价对象为划拨地，在未经过市人民政府批准并办理土地使用权出让手续，不得转让、出租、抵押土地使用权，故不适合选用剩余法。

因为委估宗地位于机场区域，成本数据较难获得，且较难反映待估宗地所在区域内的地价水平，故不适宜采用成本法。

根据上海市最新的基准地价更新报告，《上海市 2013 年基准地价更新成果》，委估宗地在此基准地价更新范围内，并且能够取得相应的基准地价修正体系，故可选用基准地价修正系数法评估。

综上所述，本次估价采用基准地价法和市场比较法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）成本法

本次评估，根据委评资产实际情况和当地所能收集到的信息资料，对自建房

屋建筑物主要采用重置成本法进行评估。：

(1) 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。

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相关资料，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%。

（2）绿化资产

针对本次评估范围内地绿化资产，采用市场法评估。即以被评估单位提供的绿化资产明细表为准，按照明细表内各植物种类的不同，分别在中国园林网等相关绿化市场网站中，查询相同或相近规格的植物市场价来确定评估对象的评估值。同时，本次针对绿化资产的评估值仅为其绿化本身的价值，不包含养护、运输、人工等费用。

（3）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。

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 2017 年 2 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) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2017 年 3 月 4 日—6 月 16 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。

十、评估结论

经评估，中国东方航空股份有限公司拟处置部分土地、房屋建筑物及绿化账面价值为 44,213.02 万元，评估价值为 80,800.91 万元，增值额为 36,587.89 万元，增值率为 82.75%。

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%
非流动资产	44,213.02	80,800.91	36,587.89	82.75
其中：固定资产	23,488.35	39,619.81	16,131.46	68.68
其中：建筑物(包含新增构筑物及绿化)	23,488.35	39,619.81	16,131.46	68.68
无形资产	20,724.67	41,181.10	20,456.43	98.71
无形资产—土地使用权	20,724.67	41,181.10	20,456.43	98.71
资产总计	44,213.02	80,800.91	36,587.89	82.75

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

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。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估报告的评估值中未包含资产交易时产生的相关税费，资产交易时应缴纳的相关税费以实际应交为准。

(四) 在评估基准日后，至 2018 年 01 月 30 日止的有效期以内，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。

(五) 权属文件等资料不全面或者存在瑕疵的情形：

一) 纳入评估范围的所有房屋建筑物资产，评估基准日均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。

二) 无形资产——土地

纳入评估范围内的所有土地的宗地性质均为划拨地授权经营，并根据当时的资产评估得出的土地价值，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。

（六）评估程序受到限制的情形：

一）本次评估中，资产评估人员未对各种建（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。

二）中国东方航空股份有限公司申报的构筑物资产，由于部分构筑物的建成年限较为久远、且较为分散，同时相关资产管理人员几经交替，至评估基准日，对该部分构筑物资产已无法做到全面的细致勘察，且大部分资产的工程参数也无法完善补充，本次评估并未考虑由此可能会对评估结果产生的影响，提请报告使用者注意。

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 2017 年 01 月 31 日至 2018 年 01 月 30 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 2017 年 6 月 16 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：

汪仁华



资产评估师：

赵任任



二〇一七年六月十六日