

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控  
股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其  
下属全资及控股子公司出租部分资产项目  
资产评估报告

中企华评报字(2020)第1646号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇二〇年十二月九日



## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020110202000906

资产评估报告名称： 中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

资产评估报告文号： 中企华评报字(2020)第1646号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 石法良(资产评估师)、赵亮(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 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、产权持有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.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	30
九、评估假设.....	32
十、评估结论.....	33
十一、特别事项说明.....	34
十二、资产评估报告使用限制说明.....	43
十三、资产评估报告日.....	44
资产评估报告附件.....	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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

七、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制条件的限制，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。

八、资产评估师对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其外观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

中国南方航空集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，房屋建（构）筑物主要采用收益法，少部分房屋建筑物采用市场法，设备类资产主要采用收益法，土地使用权主要采用收益法，按照必要的评估程序，对中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租的相关资产在评估基准日 2020 年 9 月 21 日的市场租金价格进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《关于续签集团南片区不动产租赁协议相关工作的请示》（签报 2020 年第 13 号）、《关于续签集团投资南阳基地设施设备租赁协议的请示》（签报 2020 年第 17 号）及对应批示，中国南方航空集团有限公司同意将其及下属全资及控股子公司部分相关资产向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租，为此特委托北京中企华资产评估有限责任公司对相关资产的租金价格进行评估，为本次经济行为提供价格参考依据。

评估对象：中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租的部分资产。

评估范围：中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租的部分资产，包括房屋建（构）筑物、设备类资产及土地使用权。

其中房屋建筑物共 89 项，分别分布在南阳、武汉、长沙、北京、乌鲁木齐、广州、湛江等地，主要有南阳航管楼值班用房、机场部仓库、行政车库、机务办公楼、运管办公楼、武汉活动中心、客舱、SOC 办公楼、新疆南航明珠国际酒店餐厅、广州结算中心楼、湛江旧机库等等，房屋总建筑面积

为 140,265.82 平方米。

构筑物及其他辅助设施共 17 项，位于南阳及武汉，主要有排水沟、飞行区场道道面工程、飞行区场道排水道工程、围场路与服务车道及围界等。

设备类共计 577 项，其中机器设备 404 项，主要包括中央空调、场地灯光、通讯导航设备、高低压配电设备、维护设备、消防设备、安检设备、电梯、水泵、发电机组、行李车拖斗等。其中两台发电机组和八台行李拖斗预计 2022 年报废；车辆 16 辆，主要为可外路行驶的车辆为一台别克商务车，其它车辆主要飞机牵引车、电源车、汽源车、航食车、行李传送车、摆渡车、巡视车、维修车；电子设备 157 项，主要包括计算机、UPS 电源、服务器、交换机、存储设备及食堂厨房用具等。

土地使用权共 19 项，分别位于南阳、武汉、广州及湛江，土地用途主要有民用机场用地、交通运输用地、商业及住宅用地等，土地总面积为 2,014,804.76 平方米。

评估基准日：2020 年 9 月 21 日

价值类型：市场价值

评估方法：房屋建（构）筑物主要采用收益法，少部分房屋建筑物采用市场法，设备类资产主要采用收益法，土地使用权主要采用收益法。

评估结论：在评估基准日 2020 年 9 月 21 日，评估对象年租金总价为 16,185.48 万元（本次评估结果为含增值税价，房屋建筑物租金不含物业费、水电费）。评估对象具体租金情况详见下表：

资产评估结果汇总表

项 目		项数	年租金（万元/年）	备注
房屋建筑物类资产	1	106	7,688.33	
其中：房屋建筑物	2	89	6,191.25	
构筑物	3	17	1,497.08	
设备类资产	4	577	574.27	
其中：机器设备	5	404	439.40	
车辆	6	16	52.41	
电子设备	7	157	82.46	
土地使用权	8	19	7,922.88	
资产总计		702	16,185.48	

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

---

估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

资产评估报告正文

中国南方航空集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，房屋建（构）筑物主要采用收益法，少部分房屋建筑物采用市场法，设备类资产主要采用收益法，土地使用权主要采用收益法，按照必要的评估程序，对中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租的相关资产市场租金价格进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、委托人、产权持有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

名称：中国南方航空集团有限公司

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：广东省广州市白云机场

法定代表人：王昌顺

注册资本：人民币壹佰柒拾柒亿陆仟柒佰伍拾玖万叁仟叁佰柒拾壹元

成立日期：1987年04月09日

营业期限：长期

经营范围：经营集团公司及其投资企业中由国家投资形成的全部国有资产和国有股权。（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）产权持有单位



纳入本次评估范围的评估对象对应的产权持有单位为中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司。

(三) 本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

根据《关于续签集团南片区不动产租赁协议相关工作的请示》（签报 2020 年第 13 号）、《关于续签集团投资南阳基地设施设备租赁协议的请示》（签报 2020 年第 17 号）及对应批示，中国南方航空集团有限公司同意将其及下属全资及控股子公司部分相关资产向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租，为此特委托北京中企华资产评估有限责任公司对相关资产的租金价格进行评估，为本次经济行为提供价格参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象是中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租的部分资产。

### (二) 评估范围

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租的部分资产，包括房屋建（构）筑物、设备类资产及土地使用权。

其中房屋建筑物共 89 项，分别分布在南阳、武汉、长沙、北京、乌鲁木齐、广州、湛江等地，主要有南阳航管楼值班用房、机场部仓库、行政车库、机务办公楼、运管办公楼、武汉活动中心、客舱、SOC 办公楼、新疆南航明珠国际酒店餐厅、广州结算中心楼、湛江旧机库等等，房屋总建筑面积为 140,265.82 平方米。

构筑物及其他辅助设施共 17 项，位于南阳及武汉，主要有排水沟、飞行区场道道面工程、飞行区场道排水道工程、围场路与服务车道及围界等。

设备类共计 577 项，其中机器设备 404 项，主要包括中央空调、场地灯

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

光、通讯导航设备、高低压配电设备、维护设备、消防设备、安检设备、电梯、水泵、发电机组、行李车拖斗等。其中两台发电机组和八台行李拖斗预计 2022 年报废；车辆 16 辆，主要为可外路行驶的车辆为一台别克商务车，其它车辆主要飞机牵引车、电源车、汽源车、航食车、行李传送车、摆渡车、巡视车、维修车；电子设备 157 项，主要包括计算机、UPS 电源、服务器、交换机、存储设备及食堂厨房用具等。

土地使用权共 19 项，分别位于南阳、武汉、广州及湛江，土地用途主要有民用机场用地、交通运输用地、商业及住宅用地等，土地总面积为 2,014,804.76 平方米。

### (三) 委托评估的资产权属状况

#### 1. 房屋建筑物权属状况

纳入本次评估范围内的房屋共计 89 项，分别分布在南阳、武汉、长沙、北京、乌鲁木齐、广州及湛江。根据产权持有单位提供的资料，纳入本次评估范围的部分房屋于评估基准日部分已取得《不动产权证书》、《房屋所有权证》及《房地产权证》等权属文件，部分因历史原因尚未取得。产权持有单位已针对未取得相关权属文件或权属不清晰、证载权利人与实际权力人名称不一致等情况的房屋出具了相关产权瑕疵说明及承诺函等，房屋实际产权人为中国南方航空集团有限公司或其下属全资及控股子公司。评估对象房屋具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	详细地址	房产证号	房屋证载权利人	证载用途	现状用途	设定用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	结算中心楼	广州市白云区机场路 272 号南航贸易公司旁原南航结算中心楼	无	-	-	办公	办公	3526.15
2	原集团财务楼	白云区航云南街	无	-	-	办公	办公	1256.98
3	财务档案楼 (143 号楼)	白云区航云南街	无	-	-	办公	办公	809.99
4	岗贝路酒店	白云区岗贝路 200 号	穗房地证字第 0423921 号	南方航空 (集团) 公司	商业	酒店	酒店	11485.40
5	广州火车站南航明珠商务酒店	广州市越秀区环市西路 181 号 (广州火车站旁)	无	-	无	酒店	酒店	7606.00
6	北京南航明珠商务酒店	北京市南航明珠商务酒店	无	-	无	办公、酒店	办公、酒店	10016.62

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

7	新疆南航明珠国际酒店	乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路576号	乌房权证沙字第2016616705号等	新疆航空有限公司	非住宅	酒店	酒店	42320.48
8	维修机库	武汉天河机场	无证	-	无证	机场配套用房	工业用房	5198.00
9	维修厂办公楼	武汉天河机场	无证	-	无证	机场配套用房	工业用房	2088.60
10	维修厂物资楼	武汉天河机场	无证	-	无证	机场配套用房	工业用房	1377.00
11	充电站	武汉天河机场	无证	-	无证	机场配套用房	工业用房	206.55
12	消防水泵房	武汉天河机场	无证	-	无证	机场配套用房	工业用房	141.00
13	变电站	武汉天河机场	无证	-	无证	机场配套用房	工业用房	166.89
14	灭火器清洗吹砂厂	武汉天河机场	无证	-	无证	机场配套用房	工业用房	120.30
15	活动中心	武汉市江汉区民航里2号	武房权证第200003249号	中国南方航空(集团)湖北公司	办公	配套用房	办公	1676.00
16	车库	武汉市江汉区民航里2号			办公	配套用房	办公	444.50
17	空勤灶	武汉市江汉区民航里2号			办公	配套用房	办公	1206.20
18	银行	武汉市江汉区民航里2号			商服	商服	商服	124.60
19	飞行楼(原锅炉房)	武汉市江汉区民航小区	无证	-	无证	配套用房	办公	1602.00
20	客舱、SOC办公楼(原幼儿园)	武汉市江汉区民航小区	无证	-	无证	配套用房	办公	2395.00
21	修缮中心、保卫部	武汉市江汉区民航小区	无证	-	无证	配套用房	办公	507.00
22	民航水泵房	武汉市江汉区民航小区	无证	-	无证	配套用房	办公	223.20
23	坡头机场办公(新塘机场宿舍)	湛江市坡头新塘直升机场院内	粤房字第4208605号	中国民用航空湛江站	无	办公	办公	308.29
24	空勤宿舍	湛江市机场路24号院	粤房字第1385131号	中国民用航空湛江站	无	办公	办公	402.49
25	地勤宿舍	湛江市机场路24号院	粤房字第1385130号	中国民用航空湛江站	无	办公	办公	402.49
26	湛江基地45栋101-402房	湛江市霞州机场路24号01-02	粤房地证字第1509641号	中国民用航空湛江站	无	宿舍	宿舍	442.88

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

27	湛江基地 45 栋 104、204、304、404 房	湛江市机场路 24 号 45 栋 104, 204, 304, 404 房	粤房地证字第 1509642 号	中国民用航空湛江站	无	宿舍	宿舍	197.92
28	湛江基地 45 栋 103、303 房	湛江市机场路 24 号 45 栋 103, 303 房	粤房地证字第 1509639 号	中国民用航空湛江站	无	宿舍	宿舍	87.64
29	航材仓库	湛江市机场路 24 号院 (机场内)	粤房字第 1385119 号	中国民用航空湛江站	无	办公	办公	229.12
30	综合仓库	湛江市机场路 24 号院	粤房字第 1385157 号	中国民用航空湛江站	无	办公	办公	229.12
31	旧机库	湛江机场路 24 号	无	-	无	机库	机库	1207.00
32	充电间	湛江市机场路 24 号院	粤房字第 1385766 号	中国民用航空湛江站	无	仓库	仓库	94.87
33	消防训练塔	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场。	宛市房字第 901005 号	中国民用航空第十六飞行大队	无	训练塔	机场配套	155.04
34	机坪仓库	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901005 号	中国民用航空第十六飞行大队	无	仓库	机场配套	170.4
35	后保部基建室	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901005 号	中国民用航空第十六飞行大队	无	办公	办公	94.24
36	消防宿舍、车库	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901005 号	中国民用航空第十六飞行大队	无	宿舍、车库	住宅、车库	811.69
37	航材库	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901005 号	中国民用航空第十六飞行大队	无	仓库	机场配套	1224
38	航管楼值班用房	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901007 号	中国民用航空第十六飞行大队	无	办公	办公	2083.04
39	变电站	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901007 号	中国民用航空第十六飞行大队	无	库房	机场配套	433.56
40	机场部仓库	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901007 号	中国民用航空第十六飞行大队	无	仓库	机场配套	419.42

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

41	行政车库	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901007号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	车库	机场配套	430.24
42	锅炉房	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901007号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	锅炉房	机场配套	372.57
43	乒乓球室	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901007号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	工会用 房(辅 助)	办公	319.7
44	原货运库 (净水厂、 机务仓库、 工会用房)	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901007号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	库房及 生产	机场配套	264.78
45	货运休息室	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	办公	办公	264.12
46	公安用房	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901007号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	办公	办公	349.32
47	水厂值班室	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901010号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	门卫室	办公	15.8
48	水厂泵房	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901010号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	泵房	机场配套	40.95
49	水厂深井泵 房	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901010号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	泵房	机场配套	20.5
50	后保部、综 合公司办公 室	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901010号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	办公	办公	268.54
51	车队办公室	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901010号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	办公	办公	206.15
52	车队仓库	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901010号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	仓库	机场配套	37.2
53	后保部会议 室、绿化办	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901010号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	办公	办公	153.54

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

54	1号道口房	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	办公	办公	53.5
55	2号道口房	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	办公	办公	53.5
56	货运库	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	仓库	机场配套	476
57	南近台机房	南阳市宛城区白河镇	宛市房字第 901015号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	机房	机场配套	48.52
58	南近台值班 室	南阳市宛城区白河镇	宛市房字第 901015号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	值班	办公	34.41
59	机务仓库	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	宛市房字第 901005号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	仓库	机场配套	214.67
60	南远台宿舍	南阳市宛城区溧河乡	宛市房字第 901013号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	住宅	住宅	120.61
61	南远台机房	南阳市宛城区溧河乡	宛市房字第 901013号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	机房	机场配套	52.66
62	南远台油机 房	南阳市宛城区溧河乡	宛市房字第 901013号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	设备间	机场配套	52.53
63	南远台油桶 间	南阳市宛城区溧河乡	宛市房字第 901013号	中国民用 航空第十 六飞行大 队	无	库房	机场配套	11.37
64	南远台机房	南阳市宛城区溧河乡	无	无	无	机房	机场配套	46
65	北航向台	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	设备间	机场配套	25
66	南航向台	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	设备间	机场配套	25
67	DVOR 宿舍	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	住宅	住宅	93.5
68	DVOR 台水泵 房	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	泵房	机场配套	35.6
69	DVOR 机房	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	机房	机场配套	160.5
70	DVOR 油桶间	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	库房	机场配套	9
71	北下滑台	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	设备间	机场配套	25

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

72	南下滑台	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	设备间	机场配套	25
73	航食厂	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	生产	机场配套	760
74	场务队(机务车库)用房	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	办公	办公	1467
75	消防救援站	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	消防队	机场配套	907
76	机务办公楼	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	办公	办公	1200
77	特种车库	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	车库	机场配套	720.6
78	公安安检楼	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	办公	办公	1568
79	污水处理站	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	污水站	机场配套	113
80	运管办公楼	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	办公	办公	6547.9
81	航站楼	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	商业	商业	8262
82	地下水泵房	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	泵房	机场配套	139
83	航管办公楼	南阳市新区鼎盛大道 南阳姜营机场	无	无	无	办公	办公	2270
84	消防楼	长沙县空港城(黄花镇)空港路1-11号 消防大楼101室	湘(2019)长沙县不动产权第0015856号	中国南方航空集团有限公司	办公	机场配套用房	办公	1286.76
85	机场2号楼	黄花镇黄花机场	长房权证黄花字第00008961号	中国南方航空集团公司	住宅	机场配套用房	住宅	450.32
86	机场11号楼	黄花镇黄花机场	长房权证黄花字第00008965号	中国南方航空集团公司	住宅	机场配套用房	住宅	1273.7
87	机场12号楼	黄花镇黄花机场	长房权证黄花字第00008960号	中国南方航空集团公司	住宅	机场配套用房	住宅	1968.86
88	机场13号楼	黄花镇黄花机场	长房权证黄花字第00008963号	中国南方航空集团公司	住宅	机场配套用房	住宅	1771.83
89	市内1号楼裙楼	开福区丽臣路316号1栋(原喻家冲25号1栋)101	湘(2020)长沙市不动产权第0118450号	中国南方航空集团有限公司	住宅	住宅配套用房	住宅配套用房	1762.4
合计								140,265.82

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

## 2. 土地权属状况

纳入本次评估范围的土地使用权共 19 项，分别位于南阳、武汉、广州及湛江。根据产权持有单位提供的资料，纳入本次评估范围的部分土地于评估基准日已取得《国有土地使用证》，部分因历史原因尚未取得。产权持有单位已针对未取得相关权属文件或权属不清晰、证载土地使用权人名称与实际土地使用权人不一致的土地出具了相关产权瑕疵说明及承诺函。同时结合产权持有单位提供的《关于中国南方航空集团公司土地资产处置的复函》（国土资函（2003）460 号）与附件等资料，评估对象土地具体情况详见下表：

序号	宗地名称	土地权证编号	证载权利人	土地位置	用地性质	证载用途	现状用途	设定用途	面积 (m <sup>2</sup> )
1	飞行部、培训中心(宗地号 14-1)	穗府国用(2007)第 01300095 号	中国南方航空集团公司	广州市白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	授权经营	交通运输用地	机场配套用地	交通运输用地	31347.00
2	通信所大车库用地(宗地号 12-1)	穗府国用(2007)第 01300089 号	中国南方航空集团公司	广州市白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	授权经营	交通运输用地	机场配套用地	交通运输用地	4978.00
3	南航集体宿舍(204、275#)(宗地号 13-1)	穗府国用(2007)第 01300090 号	中国南方航空集团公司	广州市白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	授权经营	交通运输用地	机场配套用地	交通运输用地	2306.00
4	南航集体宿舍(280#)	无	无	广州市白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	划拨	-	机场配套用地	交通运输用地	521.00
5	南联食品公司用地(宗地号 19-1)	穗府国用(2007)第 01300093 号	中国南方航空集团公司	广州市白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	授权经营	交通运输用地	机场配套用地	交通运输用地	21749.00
6	飞机维修公司厂区(宗地号 18-1)	穗府国用(2007)第 01300091 号	中国南方航空集团公司	广州市白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	授权经营	交通运输用地	机场配套用地	交通运输用地	9012.30
7	办公楼(宗地号 8-1)	穗府国用(2007)第 01300086 号	中国南方航空集团公司	白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	授权经营	交通运输用地	机场配套用地	交通运输用地	32763.00
8	办公楼土地	武国用(2005)第 0414 号	中国南方航空集团公司	武汉市江汉区民航里南航小区	授权经营	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地	34841.65
9	单身宿舍土地	武国用(2003)第 666 号	中国南方航空湖北分公司	武汉市江汉区姑嫂树村	划拨	城镇混合住宅用地	城镇混合住宅用地	城镇混合住宅用地	3240.63
10	坡头直升机场	湛国用 2004 第 40005 号	中国南方航空集团公司	湛江市坡头区勾尾	授权经营	交通运输用地	机场用地	交通运输用地	18139.19
11	南近台土地	宛市土国用(2005)第 02583 号	中国南方航空集团公司	南阳市宛城区白河镇	出让	民用机场	民用机场	民用机场	2,301.00
12	南远台土地	宛市土国用(2005)第 02581 号	中国南方航空集团公司	南阳市宛城区溧河乡	出让	民用机场	民用机场	民用机场	4,323.00



中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

13	候机航管楼 (机场用地)土地	宛市土国用 (2005)第 02582 号	中国南方航空 集团公司	南阳市宛城区 白河镇	出让	民用机场	民用机 场	民用机场	1,019,730.00
14	扩建停机坪 土地	宛区国用 (2003)字第 036号	中国南方航空 集团公司	南阳市宛城区 白河镇	授权经营	民用机场	民用机 场	民用机场	21,308.95
15	扩建跑道联 络道土地	宛区国用 (2003)字第 035号	中国南方航空 集团公司	南阳市宛城区 白河镇、茶庵 乡。	授权经营	民用机场	民用机 场	民用机场	165,101.94
16	南航大厦土 地	宛市土国用 (2005)第 02587 号	中国南方航空 集团公司	南阳市人民北 路	出让	无	商业用 地	商业用地	13,113.40
17	人民北路老 干部家属区 土地	宛市土国用 (2005)第 02584 号	中国南方航空 集团公司	南阳市人民北 路	划拨	无	商业用 地	商业用地	9,304.70
18	扩建机场土 地	宛市土国用 (2015)第 00530 号	中国南方航空 集团公司	南阳市鼎盛大 道	划拨	机场用地	机场用 地	机场用地	617,246.00
19	北近导航台 土地	宛市土国用 (2005)第 02580 号	中国南方航空 集团公司	南阳市宛城区 茶庵乡。	出让	民用机场	民用机 场	民用机场	3,478.00
合计									2,014,804.76

### 3. 车辆

本次委估车辆共计 16 辆，其中仅 1 辆车可外路行驶并办理了车辆行驶证，该车辆品牌型号为别克牌 SGM6527AT，为方便办理车辆相关手续，车辆登记在“中国南方航空股份有限公司南阳基地”名下，车牌号为豫 R10F69，实际权属为中国南方航空集团有限公司。

(四) 评估范围内实物资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建（构）筑物及设备类资产，实物资产概况如下：

#### 1. 房屋建（构）筑物概况

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产分别分布在南阳、武汉、长沙、北京、乌鲁木齐、广州、湛江等地，建成年代区间为 1972 年至 2016 年。房屋建（构）筑物主要分为以下类型：

##### (1) 机场基地办公、生活及配套用房等

主要包括航管办公楼、机务办公楼、运管办公楼、航站楼、公安安检楼、消防楼、空勤宿舍、地勤宿舍、货运休息室、航材仓库、消防训练塔、后保部基建室、变电站、充电间、水厂泵房、锅炉房等。

##### (2) 市区办公及生活配套用房

主要包括结算中心楼、原集团财务楼、财务档案楼、活动中心、车库、

客舱、SOC 办公楼、修缮中心、民航水泵房等。

### (3) 酒店类用房

主要包括新疆南航明珠国际酒店、北京南航明珠商务酒店、广州火车站南航明珠商务酒店及岗贝路酒店。

### (4) 构筑物

主要为位于南阳新区鼎盛大道南阳姜营机场内的围场路、服务车道、排水沟、围界等以及一项位于武汉市黄陂区天河机场的消防水池。

本次评估房屋的结构形式主要为钢筋混凝土框架结构、混合结构。

框架结构主要是采用钢筋混凝土独立基础，现浇钢筋混凝土柱、梁、板，混凝土折线形屋架，室内顶棚为矿棉吸音板或铝扣板吊顶。屋面防水为 4mm 厚 SBS 卷材防水。外墙采用石材、局部玻璃幕或弹性涂料饰面，内墙采用乳胶漆，局部采用石材或墙砖饰面，地面采用石材或地砖饰面、部分采用木质地板，电动平开门、木质套装门、防火门、钢制门等，型材或塑钢窗，建筑物内配套水电设备较齐全，使用正常。

混合结构基础为独立基础和条形基础。钢筋混凝土梁板柱，非承重墙体均为实心砖砌筑。外墙弹性涂料饰面，内墙乳胶漆，屋面防水为卷材防水，地面采用石材或地砖饰面顶棚为涂料饰面或矿棉吸音板、石膏板吊顶等。屋面防水为卷材防水。窗为铝合金推拉窗、塑钢窗，门为木质门、钢制彩钢门等，建筑物室内配套水电设备齐全，使用正常。

评估人员现场了解到，评估对象房屋建筑物的日常维护保养已经规范和制度化。评估人员现场勘查发现大部分被评估房屋建筑物维护、保养良好，评估对象房屋基本满足日常工作及生活等需要。

## 2. 设备类资产概况

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备及电子设备，均分部于南阳基地。

其中，机器设备共计 404 项，主要包括中央空调、场地灯光、通讯导航设备、高低压配电设备、维护设备、消防设备、安检设备、电梯、水泵、发电机组、行李车拖斗等。其中两台发电机组和八台行李拖斗预计 2022 年报废。

车辆共计 16 辆，主要为可外路行驶的车辆为一台别克商务车，其它车辆主要飞机牵引车、电源车、汽源车、航食车、行李传送车、摆渡车、巡视车、维修车；

电子设备共计 157 项，主要包括计算机、UPS 电源、服务器、交换机、存储设备及食堂厨房用具等。

于评估基准日，纳入评估范围机器设备使用、维护、保养正常。

#### 四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本报告的评估基准日为：2020 年 9 月 21 日。

该基准日为现场勘查日，并有效地服务于本次评估的经济行为。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

1. 《关于续签集团南片区不动产租赁协议相关工作的请示》（签报 2020 年第 13 号）及批示；
2. 《关于续签集团投资南阳基地设施设备租赁协议的请示》（签报 2020 年第 17 号）及批示。

##### (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通过修正）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全

国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正);

4. 《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正);

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号, 国务院令 588 号修订);

7. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号);

8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

9. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 12 号);

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. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号);

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);

15. 《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);

16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

17. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);

18. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年第 39 号);

19 《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);

20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订);

21. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院 55号令);

22. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号);

23. 《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》(国土资厅发[2015]12号);

24. 其他有关法律、法规、通知文件等。

#### (二) 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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

7. 《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);

8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

10. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

#### (三) 权属依据

1. 《房地产权证书》复印件;

2. 《不动产权证书》复印件;

3. 《房屋所有权证》复印件;

4. 《国有土地使用证》复印件;

5. 机动车行驶证复印件;
6. 其他有关产权证明。

#### (四) 取价依据

1. 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；
2. 《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；
3. 《河南省房屋建筑和装饰工程预算定额（2016）》；
4. 《河南省安装工程预算定额（2016）》；
5. 《河南省市政工程预算定额（2016）》；
6. 《南阳市工程建设造价信息》（2020年9月期）；
7. 《北京市建设工程概算定额（2016）》；
8. 《2020年机电产品报价手册》；
9. 《资产评估常用数据和参数手册》；
10. 中国人民银行发布的同期贷款市场报价利率（LPR）；
11. 与此次资产评估有关的其他资料；
12. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估对房屋建（构）筑物资产主要采用收益法（其中对单纯的房屋建（构）筑物（不含土地）的市场价值主要采用重置成本法进行评估），少部分房地合一的办公及配套用房具备市场法的评估条件，本次针对该部分房地产采用市场法进行评估；本次对设备类资产主要采用收益法进行评估，设备类资产的市场价值主要采用成本法和市场法进行评估；本次对于土地使用权主要采用收益法评估。各类资产方法选择理由如下：

### (一) 房屋建（构）筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物主要为单纯的房屋建（构）筑物（不含土地），少部分房地合一的酒店类物业，以及少部分房地合一的办公及配套用房。

### 1. 选用的评估方法

根据各类房屋建（构）筑物特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估主要采用收益法进行租金评估，其中对单纯的房屋建（构）筑物（不含土地）市场价值主要采用重置成本法进行评估，然后在根据收益法原理，通过价值反算租金的方式得出评估对象市场租金；对房地合一的酒店类物业采用估算酒店年纯收益然后利用收益法原理估算其租赁价格。对房地合一的办公及配套用房采用市场法进行评估。

（1）收益法：评估对象所在区域无类似单纯房屋建（构）筑物（不含土地）的出租案例。考虑评估对象具有经济收益或潜在经济收益，同时评估对象的市场价值能够通过成本法可靠计量，可以根据收益法原理，通过价值反算租金的方式得出评估对象的市场租赁价格，适合选用收益法评估。对房地合一的酒店类物业采用估算酒店年纯收益然后利用收益法原理估算其租赁价格。

（2）市场法：评估对象区域内有类似房地合一的办公及配套用房的出租实例，适宜采用市场法进行评估。

### 2. 不选用的评估方法

（1）成本法：因本次评估目的为评估对象的租赁价格，成本法为求取评估对象的成本价，与租赁价格关联性不大，故本次未选用成本法。

（2）假设开发法：因评估对象不属于待开发项目，且评估目的为求取评估对象的租赁价格，故不选用假设开发法。

### 3. 收益法计算基本公式

$$V=A/R \times [1-1/(1+R)^n]$$

其中：V——市场价值

A——年纯收益

R——报酬率

n——收益期

#### （1）市场价值的确定

纳入评估范围的房屋建筑物主要有南阳航管楼值班用房、机场部仓库、行政车库、机务办公楼、运管办公楼、武汉活动中心、客舱、SOC 办公楼、

广州结算中心楼、湛江旧机库等，构筑物主要有排水沟、飞行区场道道面工程、飞行区场道排水道工程、围场路与服务车道及围界等。其中单独的房屋建筑物及构筑物（不含土地）采用重置成本法确定其价值。

### (2) 报酬率的确定

本次评估采用累加法确定各评估对象报酬率。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率—投资带来的优惠率

其中：①投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的机器设备时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资；②管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。机器设备要求的管理工作一般超过存款、证券；③缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，房屋建筑物与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱；④投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。

不同用途的房屋根据其投资风险、管理负担等情况的不同，其报酬率会有一定差异，一般情况下报酬率大小顺序为工业仓储类房屋<住宅类房屋<商办类房屋。

### (3) 收益期的确定

房屋建（构）筑物的收益期，主要依据房屋建（构）筑物经济寿命年限、已使用年限，同时结合对房屋建（构）筑物使用状况、维护保养状况的现场调查，以及房屋对应的土地剩余使用年限综合确定其尚可使用年限，并按尚



可使用年限确定为收益期。

## (二) 设备类资产

评估人员在认真分析所掌握的资料并对设备进行实地勘察、调查后，根据评估目的、评估对象特点，遵照国家有关法律法规、评估技术标准，经过反复研究，决定选用收益法作为本次评估所采用的基本方法。

收益法：评估对象是有经济收益或潜在经济收益的机器设备，同时评估对象的市场价值能够通过成本法可靠计量，可以根据收益法原理，通过价值反算租金的方式得出评估对象机器设备的市场租赁价格。

### 1. 收益法介绍及公式

先采用重置成本法测算评估对象机器设备的重置价，然后利用报酬率、收益乘数将其转换为评估对象机器设备的租金收益，进而求取评估对象机器设备的租赁价格。

#### 收益法计算公式

$$V=A/R \times [1-1/(1+R)^n]$$

其中：V——市场价值

A——年纯收益

R——报酬率

n——收益期

### 2. 重置成本法计算公式

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，机器设备的市场价值主要采用成本法评估，对于部分老旧电子设备(如电脑)及部分车辆，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为市场价值。计算公式为：

市场价值=设备重置全价×综合成新率

或市场价值=设备二手市场价格

#### (1) 重置全价的确定

##### 1) 机器设备重置全价的确定

##### A. 国产设备重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装

调试费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。

设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣增值税

#### ①设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过查阅设备的订货合同、发票，查询《2020年机电产品报价手册》中设备价格或向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的价格确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### ②运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

运杂费=设备购置费×运杂费率

#### ③安装调试费

依据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装费参考费率，同时考虑设备的安装难易程度和产权持有单位以往有关设备安装费用支出情况综合确定。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

#### ④前期及其他费用

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、可行性研究费及环境评价费等，并结合所属项目建设的投资规模确定。其费率见下表：

序号	费用名称	费率(含税)	标准(不含税)	取费基数	取费参考依据
一	建设单位管理费	1.09%	1.09%	工程造价	财建(2016)504号
二	工程监理费	3.10%	2.92%	工程造价	市场调节价
三	环境评价费	1.40%	1.32%	工程造价	市场调节价

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

序号	费用名称	费率（含税）	标准(不含税)	取费基数	取费参考依据
四	项目建议书费及可行性研究费	0.11%	0.10%	工程造价	市场调节价
五	勘察费设计费	0.20%	0.19%	工程造价	市场调节价
六	招投标代理费	0.05%	0.05%	工程造价	市场调节价
	合计	5.95%	5.67%		

### ⑤ 资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款市场报价利率 LPR，以设备购置价、运杂费、安装费、其他费用之和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有单位的合理建设工期为 1.5 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

### ⑥ 可抵扣增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税〔2016〕36号）、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件规定、2019年3月21日财政部、税务总局、海关总署三部门联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》文件规定，本次评估对于符合增值税抵扣条件设备，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%（或进口环节增值税）+(运杂费+安装工程费)/1.09×9%+前期及其他费用（不含建设单位管理费）/1.06×6%

### B. 进口设备重置全价的确定

评估人员核对进口设备的采购合同，了解进口设备账面购置价格包含的内容。对于可以询价的设备，向设备生产厂家或设备代理商询价确定进口设备的 FOB 价（离岸价）或 CIF 价（到岸价）。对于无法询到价格且国内有替代设备的，使用替代原则，即在规格、性能、制造质量相近的情况下，规格有所差异，但在现在和未来一段时间内，依继续使用原则，并不影响工艺要求时，用国产设备购置成本来代替进口设备的购置成本。当不适宜使用替代原则时，以原合同价格为参照，考虑出口国的通货膨胀率和该类设备的价格变动趋势，通过分析合理确定购置成本。

重置全价=设备购置价格+国内运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本-

## 可抵扣增值税

设备购置价格 = (货价 FOB 价+海运费+运输保险费) × 基准日外汇中间价 + 关税 + 增值税 + 银行财务费+外贸手续费

①CIF 价 (到岸人民币价) = 关税完税价格 (元) = (货价 FOB 价+海运费+运输保险费) × 人民币市场汇价 (中间价)

A. 关税=到岸价 (CIF) × 关税税率

B. 增值税= (CIF+关税) × 增值税率

C. 外贸手续费 = 到岸价 (CIF) × 外贸手续费率

D. 银行财务费用=离岸价 (FOB 价) × 银行手续费率

### ②国内运杂费

国内运杂费是指设备抵运到港口后, 将设备运至使用目的发生的港口费用、装卸费用、运输费用及保管费用等, 依据运输实际发生额计算其费用, 或依据运输距离计算费率。计算基数为 CIF 价。

### ③安装调试费、基础费

进口设备因机械化、自动化程度较高, 其安装费及基础费按同类型国产设备 30%-70%计算。计算基数为 CIF 价。

其他费用和资金成本同国产设备计算方法一致。

## 2) 运输设备重置全价确定

可以上路行驶的汽车, 按照评估基准日的市场价格, 加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。如不能上路行驶的场内用车, 则不计算其牌照费用。运输设备重置全价计算公式如下:

重置全价=购置价+购置价 × 购置税税率 / (1+增值税税率) +牌照费-购置价中可抵扣的增值税

①购置价的确定: 参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定。

②车辆购置税的确定: 根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定:

车辆购置附加税=购置价 / (1 + 增值税税率) × 10%

③牌照手续费的确定: 根据车辆所在地相关规定, 按该类费用的内容及金额确定。

### 3) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及网上查询的近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般条件下，供应商提供免费运输及安装调试，其重置成本为：

重置成本=购置价-可抵扣的增值税

#### (2) 综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，通过对设备的运行状况、负荷状况、维护状况、故障率所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重为 60%。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

②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。计算公式如下：

年限法成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③对于车辆，主要采用理论成新率和评估人员现场勘察修正值综合确定。

综合成新率=理论成新率+现场勘查修正值

#### A 理论成新率的确定

B 根据《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）中规定，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（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废年限）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

年限法成新率（有强制报废年限）=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

里程法成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

理论成新率=MIN（年限法成新率，行驶里程法成新率）

#### C 现场勘查修正值的确定

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，在理论成新率的基础上作出现场勘查修正值。

综合成新率=理论成新率+现场勘查修正系数

### (3) 市场法

对于部分老旧电子设备(如电脑)、部分车辆，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为市场价值。

运输设备市场法如下：

将被评估的车辆和二手市场近期已销售的相同或相类似的车辆相比较，找出评估对象与每个参照物之间的车辆价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估车辆的市场价值。

应用市场法中的交易实例主要通过下列途径获得：

- ①查阅网上各种相同或相近车辆的出售及交易资料；
- ②与出售的经办人员洽谈；
- ③从二手车交易中心获取资料；

对于搜集到的具有可比性的交易实例，主要掌握交易价格、交易时间、交易时的状况(车辆的外观、内饰、发动机运行状况、行驶里程、保养状况等)，然后对交易实例进行交易情况、交易日期、交易时的车辆状况综合得出评估基准日评估对象的市场价值。

计算公式为：

委估车辆市场价值= $\Sigma$  (可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×个别因素修正)/n

n—为比较案例车辆采样数量

### (4) 市场价值的确定

市场价值=重置全价×综合成新率

或市场价值=设备二手市场价格

### 3. 设备报酬率的确定

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

其中：①投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的机器设备时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资；②管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。机器设备要求的管理工作一般超过存款、证券；③缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿机器设备与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱；④投资带来的优惠率，是指由于投资机器设备可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。

本次评估将评估对象机器设备按耐用年限、通用性及专用性的区别，分为以下两类，分别确定报酬率，具体测算过程如下：

(1) 第一类设备的耐用年限短、通用性一般、专用性强，主要包括：通讯导航设备、灯光设备、配电设备、消防设备、安检设备及特种车辆等。累加法计算报酬率见下表：

报酬率计算表

项目	数值
安全利率	1.50%
投资风险补偿率	2.50%
管理负担补偿率	2.50%
缺乏流动性补偿率	2.50%
投资带来的优惠率	-0.50%

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

项目	数值
报酬率	8.5%

(2) 第二类设备的耐用年限相对较短、通用性较强、专用性较低，主要包括：通用车辆、电脑、服务器、监控设备及厨房设备等。累加法计算报酬率见下表：

报酬率计算表

项目	数值
安全利率	1.50%
投资风险补偿率	2.50%
管理负担补偿率	2.50%
缺乏流动性补偿率	1.50%
投资带来的优惠率	-0.50%
报酬率	7.5%

#### 4. 机器设备收益期的确定

机器设备的收益期，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场调查了解，综合确定其尚可使用年限，并按尚可使用年限确定为收益期。

#### (三) 土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，结合本次项目的评估目的和待估宗地的具体情况，决定选用收益法作为本次评估所采用的基本方法。

##### 1. 选用的评估方法

(1) 收益法：评估对象是有经济收益或潜在经济收益的土地，同时评估对象的市场价值能够通过市场法、基准地价系数修正法或成本逼近法等方法可靠计量，可以根据收益法原理，通过价值反算租金的方式得出评估对象土地使用权的市场租赁价格，适合选用收益法评估。

##### 2. 不选用的估价方法

(1) 市场法：评估对象为土地使用权，区域内类似土地出租实例匮乏，不适宜采用市场法进行评估。

(2) 成本法：因本次评估目的为求取待估宗地的租赁价格，成本法为求取评估对象的成本价，与租赁价格关联性不大，故本次未选用成本法。

(3) 剩余法：因评估对象不属于待开发项目，且估价目的为求取评估



对象的租赁价格，故不选用剩余法。

(三) 评估方法实际运用的公式

$$A = V \times R / [1 - 1 / (1 + R)^n]$$

其中：A—土地年纯收益

V—土地收益价格

R—土地报酬率

n—未来土地使用年期

根据土地出租纯收益公式：

年纯收益=市场租赁价格-增值税及附加-城镇土地使用税-管理费用

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2020年9月21日至2020年12月9日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

2019年9月1日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

1. 拟定评估计划
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

#### (1) 对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保资产评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

#### (2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产

的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三) 现场调查

评估人员于2020年9月21日至2020年9月29日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### 2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

#### 3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

#### 4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：表、实相符。

#### 5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集

的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

### 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 本次评估是以中国南方航空集团有限公司或其下属全资、控股子公司对评估对象拥有合法产权，评估对象均为无权属纠纷，可以合法租赁的资产为假设前提；

2. 在评估基准日的资产租赁市场为公平、平等、自愿的交易市场。

3. 本次评估假设评估对象交易有一段合理的洽谈时间，并不考虑承租方的附加出价。

3. 本次评估人员在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对影响评估对象价值的重大因素给予了关注，经调查了解，无理由怀疑评估对象存在安全、使用隐患，因此本次评估以各评估对象均能够正常、安全使用为假设前提；

4. 于评估基准日，纳入评估范围的部分评估对象已取得《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》等权属文件，该资料由产权持有单位提供，受权属登记管理部门对档案查询资格的限制，评估人员在未到权属登记部门进行核实的情况下，对相关权属证明材料及其记载的内容在原件与复印件核对基础上，对记载内容与评估对象现状进行了现场核查，经核查，

无理由怀疑上述权属证明文件的合法性、真实性、准确性和完整性，因此本次评估以上述权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提。

5. 于评估基准日，纳入本次评估范围的部分土地其使用权类型为划拨，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，划拨土地出租需经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，本次评估以产权持有单位可以取得市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，能够合法出租待估宗地为假设前提，若评估对象不能合法出租，本次评估结果不成立，在此提请报告使用者注意。

6. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

7. 假设和被评估大内相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

8. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

9. 假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受中国南方航空集团有限公司的委托，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，房屋建（构）筑物主要采用收益法，少部分房屋建筑物采用市场法，设备类资产主要采用收益法，土地使用权主要采用收益法，按照必要的评估程序，对中国南方航空集团有限公司拟向中国南方航空股份有限公司出租的相关资产市场租金价格，于 2020 年 9 月 21 日的市场租赁价格进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2020 年 9 月 21 日，评估对象年租金总价为 16,185.48 万元（本次评估结果为含增值税价，房屋建筑物租金不含物业费、水电费）。评

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

估对象具体租金情况详见下表:

资产评估结果汇总表

项 目		项数	年租金 (万元/年)	备注
房屋建筑物类资产	1	106	7,688.33	
其中: 房屋建筑物	2	89	6,191.25	
构筑物	3	17	1,497.08	
设备类资产	4	577	574.27	
其中: 机器设备	5	404	439.40	
车辆	6	16	52.41	
电子设备	7	157	82.46	
土地使用权	8	19	7,922.88	
资产总计		702	16,185.48	

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一) 本资产评估报告中, 所有以万元为金额单位的表格或者文字表述, 如存在总计数与各分项数值之和出现尾差, 均为四舍五入原因造成。

(二) 纳入本次评估范围的房屋建筑物中有 41 项, 土地中有 1 项于评估基准日时尚未取得《不动产权证书》等权属文件, 具体情况如下:

1. 房屋建筑物无证情况表:

序号	房产证号	建筑物名称	证载用途	现状用途	设定用途	详细地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	无	结算中心楼	-	办公	办公	广州市白云区机场路 272 号南航贸易公司旁原南航结算中心楼	3526.15
2	无	原集团财务楼	-	办公	办公	白云区航云南街	1256.98
3	无	财务档案楼 (143 号楼)	-	办公	办公	白云区航云南街	809.99
4	无	广州火车站南航明珠商务酒店	无	酒店	酒店	广州市越秀区环市西路 181 号 (广州火车站旁)	7606.00
5	无	北京南航明珠商务酒店	无	办公、酒店	办公、酒店	北京市南航明珠商务酒店	10016.62
6	无	维修机库	无	机场配套用房	工业用房	武汉天河机场	5198.00
7	无	维修厂办公楼	无	机场配套用房	工业用房	武汉天河机场	2088.60
8	无	维修厂物资楼	无	机场配套用房	工业用房	武汉天河机场	1377.00
9	无	充电站	无	机场配套用房	工业用房	武汉天河机场	206.55
10	无	消防水泵房	无	机场配套用房	工业用房	武汉天河机场	141.00

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

11	无	变电站	无	机场配套用房	工业用房	武汉天河机场	166.89
12	无	灭火器清洗吹砂厂	无	机场配套用房	工业用房	武汉天河机场	120.30
13	无	飞行楼(原锅炉房)	无	配套用房	办公	武汉市江汉区民航小区	1602.00
14	无	客舱、SOC 办公楼(原幼儿园)	无	配套用房	办公	武汉市江汉区民航小区	2395.00
15	无	修缮中心、保卫部	无	配套用房	办公	武汉市江汉区民航小区	507.00
16	无	民航水泵房	无	配套用房	办公	武汉市江汉区民航小区	223.20
17	无	旧机库	无	机库	机库	湛江机场路 24 号	1207.00
18	无	货运休息室	无	办公	办公	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	264.12
19	无	1 号道口房	无	办公	办公	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	53.5
20	无	2 号道口房	无	办公	办公	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	53.5
21	无	货运库	无	仓库	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	476
22	无	南远台机房	无	机房	机场配套	南阳市宛城区溧河乡	46
23	无	北航向台	无	设备间	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	25
24	无	南航向台	无	设备间	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	25
25	无	DVOR 宿舍	无	住宅	住宅	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	93.5
26	无	DVOR 台水泵房	无	泵房	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	35.6
27	无	DVOR 机房	无	机房	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	160.5
28	无	DVOR 油桶间	无	库房	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	9
29	无	北下滑台	无	设备间	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	25
30	无	南下滑台	无	设备间	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	25
31	无	航食厂	无	生产	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	760
32	无	场务队(机务车库)用房	无	办公	办公	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	1467
33	无	消防救援站	无	消防队	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	907
34	无	机务办公楼	无	办公	办公	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	1200

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

35	无	特种车库	无	车库	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南 阳姜营机场	720.6
36	无	公安安检楼	无	办公	办公	南阳市新区鼎盛大道南 阳姜营机场	1568
37	无	污水处理站	无	污水站	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南 阳姜营机场	113
38	无	运管办公楼	无	办公	办公	南阳市新区鼎盛大道南 阳姜营机场	6547.9
39	无	航站楼	无	商业	商业	南阳市新区鼎盛大道南 阳姜营机场	8262
40	无	地下水泵房	无	泵房	机场配套	南阳市新区鼎盛大道南 阳姜营机场	139
41	无	航管办公楼	无	办公	办公	南阳市新区鼎盛大道南 阳姜营机场	2270
合计							63,694.50

2. 土地使用权无证情况表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	证载用途	现状用途	土地设定用途	面积(m <sup>2</sup> )
1	无	南航集体宿舍(280#)	广州市白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	划拨	-	机场配套用地、	交通运输用地	521.00

本次评估根据评估申报明细表、产权瑕疵说明、面积说明及承诺函等确定该部分评估对象的产权及相关技术参数，评估人员结合施工图纸及其他资料等进行了现场查勘、核实。评估对象用途是根据评估对象现状用途及相关瑕疵说明进行设定的。若上述评估对象将来取得的《不动产权证书》等权属文件登记内容与本次评估相关内容不一致，则评估结论需要相应调整甚至重新评估，提请报告使用者注意。

(三) 纳入本次评估范围的已取得相关产证的房屋建筑物共计 48 项，土地共计 18 项。于评估基准日时 48 项房屋中仅有 1 项房屋无任何瑕疵或特殊事项，其余 47 项房屋中有 46 项房屋证载权利人与实际权利人名称均不一致，另外 1 项评估对象仅为其所处楼宇中的一部分；此外，该 47 项房屋中部分评估对象还存在房屋权属文件中未记载评估对象用途的情况。于评估基准日，已取得相关产证的土地对应的证载权利人与实际权利人名称均不一致；部分

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

土地对应的权属文件中未记载评估对象用途，部分评估对象仅为其所在宗地的一部分，具体情况如下：

1. 房屋建筑物瑕疵或特殊情况：

序号	建筑物名称	房产证号	房屋证载权利人	实际权利人	详细地址	证载用途	现状用途	设定用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	岗贝路酒店	穗房地证字第0423921号	南方航空(集团)公司	中国南方航空集团有限公司	白云区岗贝路200号	商业	酒店	酒店	11485.4	
2	新疆南航明珠国际酒店	乌房权证沙字第2016616705号等	新疆航空公司	新疆航空有限公司	乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路576号	非住宅	酒店	酒店	42320.48	
3	活动中心	武房权证字第200003249号	中国南方航空(集团)湖北公司	中国南方航空集团有限公司	武汉市江汉区民航里2号	办公	配套用房	办公	1676	
4	车库					办公	配套用房	办公	444.5	
5	空勤灶					办公	配套用房	办公	1206.2	
6	银行					商服	商服	商服	124.6	
7	坡头机场办公(新塘机场宿舍)	粤房字第4208605号	中国民用航空湛江站	中国南方航空集团有限公司	湛江市坡头新塘直升机场院内	无	办公	办公	308.29	
8	空勤宿舍	粤房字第1385131号	中国民用航空湛江站	中国南方航空集团有限公司	湛江市机场路24号院	无	办公	办公	402.49	
9	地勤宿舍	粤房字第1385130号	中国民用航空湛江站	中国南方航空集团有限公司	湛江市机场路24号院	无	办公	办公	402.49	
10	湛江基地45栋101-402房	粤房地证字第1509641号	中国民用航空湛江站	中国南方航空集团有限公司	湛江市霞州机场路24号01-02	无	宿舍	宿舍	442.88	
11	湛江基地45栋104、204、304、404房	粤房地证字第1509642号	中国民用航空湛江站	中国南方航空集团有限公司	湛江市机场路24号45栋104, 204, 304, 404房	无	宿舍	宿舍	197.92	
12	湛江基地45栋103、303房	粤房地证字第1509639号	中国民用航空湛江站	中国南方航空集团有限公司	湛江市机场路24号45栋103, 303房	无	宿舍	宿舍	87.64	
13	航材仓库	粤房字第1385119号	中国民用航空湛江站	中国南方航空集团有限公司	湛江市机场路24号院(机场内)	无	办公	办公	229.12	
14	综合仓库	粤房字第1385157号	中国民用航空湛江站	中国南方航空集团有限公司	湛江市机场路24号院	无	办公	办公	229.12	
15	充电间	粤房字第1385766号	中国民用航空湛江站	中国南方航空集团有限公司	湛江市机场路24号院	无	仓库	仓库	94.87	
16	消防训练塔	宛市房字第901005号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场。	无	训练塔	机场配套	155.04	



中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

17	机坪仓库	宛市房字第901005号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	仓库	机场配套	170.4	
18	后保部基建室	宛市房字第901005号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	办公	办公	94.24	
19	消防宿舍、车库	宛市房字第901005号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	宿舍、车库	住宅、车库	811.69	
20	航材库	宛市房字第901005号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	仓库	机场配套	1224	
21	航管楼值班用房	宛市房字第901007号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	办公	办公	2083.04	
22	变电站	宛市房字第901007号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	库房	机场配套	433.56	
23	机场部仓库	宛市房字第901007号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	仓库	机场配套	419.42	
24	行政车库	宛市房字第901007号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	车库	机场配套	430.24	
25	锅炉房	宛市房字第901007号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	锅炉房	机场配套	372.57	
26	乒乓球室	宛市房字第901007号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	工会用房(辅助)	办公	319.7	
27	原货运库(净水厂、机务仓库、工会用房)	宛市房字第901007号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	库房及生产	机场配套	264.78	
28	公安用房	宛市房字第901007号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	办公	办公	349.32	
29	水厂值班室	宛市房字第901010号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	门卫室	办公	15.8	
30	水厂泵房	宛市房字第901010号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	泵房	机场配套	40.95	
31	水厂深井泵房	宛市房字第901010号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	泵房	机场配套	20.5	
32	后保部、综合公司办公室	宛市房字第901010号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	办公	办公	268.54	
33	车队办公室	宛市房字第901010号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	办公	办公	206.15	
34	车队仓库	宛市房字第901010号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	仓库	机场配套	37.2	

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

35	后保部会议室、绿化办	宛市房字第901010号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	办公	办公	153.54	
36	南近台机房	宛市房字第901015号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市宛城区白河镇	无	机房	机场配套	48.52	
37	南近台值班室	宛市房字第901015号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市宛城区白河镇	无	值班	办公	34.41	
38	机务仓库	宛市房字第901005号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市新区鼎盛大道南阳姜营机场	无	仓库	机场配套	214.67	
39	南远台宿舍	宛市房字第901013号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市宛城区溧河乡	无	住宅	住宅	120.61	
40	南远台机房	宛市房字第901013号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市宛城区溧河乡	无	机房	机场配套	52.66	
41	南远台油机房	宛市房字第901013号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市宛城区溧河乡	无	设备间	机场配套	52.53	
42	南远台油桶间	宛市房字第901013号	中国民用航空第十六飞行大队	中国南方航空集团有限公司	南阳市宛城区溧河乡	无	库房	机场配套	11.37	
43	机场2号楼	长房权证黄花草字第00008961号	中国南方航空集团有限公司	中国南方航空集团有限公司	黄花镇黄花机场	住宅	机场配套用房	住宅	450.32	
44	机场11号楼	长房权证黄花草字第00008965号	中国南方航空集团有限公司	中国南方航空集团有限公司	黄花镇黄花机场	住宅	机场配套用房	住宅	1273.7	
45	机场12号楼	长房权证黄花草字第00008960号	中国南方航空集团有限公司	中国南方航空集团有限公司	黄花镇黄花机场	住宅	机场配套用房	住宅	1968.86	
46	机场13号楼	长房权证黄花草字第00008963号	中国南方航空集团有限公司	中国南方航空集团有限公司	黄花镇黄花机场	住宅	机场配套用房	住宅	1771.83	
47	市内1号楼裙楼	湘(2020)长沙市不动产权第0118450号	中国南方航空集团有限公司	中国南方航空集团有限公司	长沙市开福区丽臣路316号1栋(原喻家冲25号1栋)101	住宅	住宅配套用房	住宅配套用房	1762.4	评估对象所在1号裙楼证载面积为2972.8平方米,本次评估对象为其中的地下1层及地下2层,面积为1762.4平方米。
合计									75,284.56	

2. 土地瑕疵或特殊情况

序号	宗地名称	土地权证编号	证载权利人	实际权利人	土地位置	证载用途	现状用途	土地设定用途	面积(m <sup>2</sup> )	备注
----	------	--------	-------	-------	------	------	------	--------	---------------------	----

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

1	飞行部、培训中心(宗地号 14-1)	穗府国用(2007)第 01300095 号	中国南方航空公司	中国南方航空集团有限公司	广州市白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	交通运输用地	机场配套用地、	交通运输用地	31347.00	
2	通信所大车库用地(宗地号 12-1)	穗府国用(2007)第 01300089 号	中国南方航空公司	中国南方航空集团有限公司	广州市白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	交通运输用地	机场配套用地、	交通运输用地	4978.00	
3	南航集体宿舍(204、275#)(宗地号 13-1)	穗府国用(2007)第 01300090 号	中国南方航空公司	中国南方航空集团有限公司	广州市白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	交通运输用地	机场配套用地、	交通运输用地	2306.00	
4	南联食品公司用地(宗地号 19-1)	穗府国用(2007)第 01300093 号	中国南方航空公司	中国南方航空集团有限公司	广州市白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	交通运输用地	机场配套用地、	交通运输用地	21749.00	
5	飞机维修公司厂区(宗地号 18-1)	穗府国用(2007)第 01300091 号	中国南方航空公司	中国南方航空集团有限公司	广州市白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	交通运输用地	机场配套用地、	交通运输用地	9012.30	所在项目用地面积为 41000 平方米,本次仅评估 9012.3 平方米
6	办公楼(宗地号 8-1)	穗府国用(2007)第 01300086 号	中国南方航空公司	中国南方航空集团有限公司	白云区机场路以东、白云机场停机坪以西	交通运输用地	机场配套用地、	交通运输用地	32763.00	
7	办公楼土地	武国用(2005)第 0414 号	中国南方航空公司	中国南方航空集团有限公司	武汉市江汉区民航里南航小区	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地	34841.65	
8	单身宿舍土地	武国用(2003)第 666 号	中国南方航空湖北分公司	中国南方航空集团有限公司	武汉市江汉区姑嫂树村	城镇混合住宅用地	城镇混合住宅用地	城镇混合住宅用地	3240.63	所在项目用地面积为 23114.39 平方米,本次仅评估 3240.63 平方米
9	坡头直升机场	湛国用 2004 第 40005 号	中国南方航空公司	中国南方航空集团有限公司	湛江市坡头区勾尾	交通运输用地	机场用地	交通运输用地	18139.19	
10	南近台土地	宛市土国用(2005)第 02583 号	中国南方航空公司	中国南方航空集团有限公司	南阳市宛城区白河镇	民用机场	民用机场	民用机场	2,301.00	

中国南方航空集团有限公司及其下属全资及控股子公司拟向中国南方航空股份有限公司及其下属全资及控股子公司出租部分资产项目

11	南远台土地	宛市土国用(2005)第 02581 号	中国南方航空集团公司	中国南方航空集团有限公司	南阳市宛城区溧河乡	民用机场	民用机场	民用机场	4,323.00	
12	侯机航管楼(机场用地)土地	宛市土国用(2005)第 02582 号	中国南方航空集团公司	中国南方航空集团有限公司	南阳市宛城区白河镇	民用机场	民用机场	民用机场	1,019,730.00	
13	扩建停机坪土地	宛区国用(2003)字第 036 号	中国南方航空集团公司	中国南方航空集团有限公司	南阳市宛城区白河镇	民用机场	民用机场	民用机场	21,308.95	
14	扩建跑道联络道土地	宛区国用(2003)字第 035 号	中国南方航空集团公司	中国南方航空集团有限公司	南阳市宛城区白河镇、茶庵乡	民用机场	民用机场	民用机场	165,101.94	
15	南航大厦土地	宛市土国用(2005)第 02587 号	中国南方航空集团公司	中国南方航空集团有限公司	南阳市人民北路	无	商业用地	商业用地	13,113.40	
16	人民北路老干部家属区土地	宛市土国用(2005)第 02584 号	中国南方航空集团公司	中国南方航空集团有限公司	南阳市人民北路	无	商业用地	商业用地	9,304.70	
17	扩建机场土地	宛市土国用(2015)第 00530 号	中国南方航空集团公司	中国南方航空集团有限公司	南阳市鼎盛大道	机场用地	机场用地	机场用地	617,246.00	
18	北近导航台土地	宛市土国用(2005)第 02580 号	中国南方航空集团公司	中国南方航空集团有限公司	南阳市宛城区茶庵乡	民用机场	民用机场	民用机场	3,478.00	

本次评估根据评估申报明细表、产权瑕疵说明、面积说明及承诺函等确定该部分评估对象的实际权利人。有证载用途的评估对象，评估人员根据其证载用途结合现状用途综合确定其设定用途；无证载用途的评估对象，评估人员主要根据评估对象的现状用途确定其设定用途。部分评估对象仅为其所在楼宇或所在宗地的一部分，对于已有面积测绘成果的，其面积根据测绘成果确定；对于无相关测绘成果等面积依据的，该类评估对象面积是根据产权持有单位提供的产权瑕疵说明、面积说明等资料确定的。评估人员结合权属文件及其他资料对上述评估对象进行了现场查勘、核实。

(四) 纳入评估范围的位于广州的 7 宗土地中有 6 宗土地于评估基准日已取得了《国有土地使用证》，其证载土地使用权类型均为划拨，土地用途均为交通运输用地，但证载终止日期栏内容为居住份额用地准用年限为 70 年，商

业、旅游、娱乐份额用地为 40 年，其它用地为 50 年。根据产权持有单位相关人员介绍，上述证载终止日期栏内容“居住份额用地准用年限为 70 年，商业、旅游、娱乐份额用地为 40 年”实际并非针对待估宗地，而是作为一般提示，明确居住用地等不同用途的法定年限，本次待估宗地用途就是交通运输用地。另根据提供产权持有单位的《关于中国南方航空集团公司土地资产处置的复函》（国土资函（2003）460 号）与附件及相关人员介绍，上述 6 宗土地使用权类型实际为授权经营。本次评估以《关于中国南方航空集团公司土地资产处置的复函》（国土资函（2003）460 号）的日期作为授权经营的起始日期，以交通运输用地的法定准用年限作为最高可使用年限进行评估的，并以上述情况属实为假设前提，提请报告使用者注意。

（五）因实际产权问题，纳入本次评估范围的部分房屋及土地存在房地不合一的情况，即部分仅评估房屋，其对应的土地并未纳入评估范围；也存在仅评估土地，对应土地的地上物未纳入本次评估范围。本次评估范围的确定是根据委托方提供的本次评估对应的经济行为文件、委估资产清单及评估申报明细表确定的，具体各评估对象实际情况详见评估明细表。

（六）纳入本次评估范围内的车辆中存在 1 台品牌型号为别克牌 SGM6527AT 的车辆，当时企业为方便办理车辆相关手续，其产权登记在“中国南方航空股份有限公司南阳基地”名下，车牌号为豫 R10F69，但其实际权属为中国南方航空集团有限公司。产权持有单位已提供产权情况说明对上述情况进行了阐述，并出具了承诺函证明其实际产权归属于中国南方航空集团有限公司。本次评估按上述情况属实为假设前提进行评估。

（七）根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，以营利为目的，房屋所有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。因此在对土地使用权租赁价格评估过程中，所评估租赁价格中包含了需上交国家的土地收益，在此提请报告使用者注意。

（八）根据产权持有单位提供的资料及相关人员介绍，于评估基准日评估对象均无抵押权、担保权，但部分评估对象存在租赁权。根据本次评估目的并结合《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，本次评估未考虑评估对象

可能存在他项权利对其租赁价格的影响。

(九) 根据委托方相关人员介绍并结合《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，评估对象在承租后相应的维修费用均由承租方负责，故本次评估在测算时未再额外单独考虑维修费，提请报告使用者注意。

(十) 考虑到疫情的特点，其突发地点、突发时间以及持续时间均存在重大不确定性，本次评估中未单独考虑疫情对位于湖北、北京、乌鲁木齐等地评估对象房地产租金的影响。

(十一) 资产评估师对评估对象的勘查限于评估对象的外观和使用状况，资产评估师不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

(十二) 结合本次评估目的，是交易双方各自承担相关税费状态下的市场租金，包含增值税，其中对于房屋建筑物类租金中不包含物业费、水电费等。

(十三) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估企业及相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(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) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他报告使用人和法律、行政法规规定的报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人；

(三) 委托人或者其他评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的，资产评估机构及其评估人员不承担责任；

(四) 本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对评估对象可实现价格的保证；

(五) 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的除外；

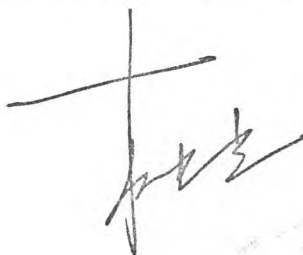
(六) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或企业备案后方可正式使用；

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2020年12月9日。

法定代表人：



资产评估师：

  
资产评估师  
石法良  
11030097

资产评估师：

  
资产评估师  
赵亮  
11140114



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年十二月九日