

## 上海国际机场股份有限公司 2021 年度日常关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

“集团公司”	指	上海机场（集团）有限公司
“公司”	指	上海国际机场股份有限公司
“贵宾服务公司”	指	上海机场贵宾服务有限公司
“保安服务公司”	指	上海市国际机场保安服务有限公司
“进出口公司”	指	上海浦东国际机场进出口有限公司
“货运站”	指	上海浦东国际机场货运站有限公司
“西区货运站”	指	上海浦东国际机场西区公共货运站有限公司
“快通物业”	指	上海机场快通物业管理有限公司
“霍克太平洋”	指	上海霍克太平洋公务航空地面服务有限公司
“地面服务”	指	上海国际机场地面服务有限公司
“浦东航油”	指	上海浦东国际机场航空油料有限责任公司
“德高动量”	指	上海机场德高动量广告有限公司
“华东凯亚”	指	上海民航华东凯亚系统集成有限公司
“机场国旅”	指	上海机场国际旅行社有限公司

### 重要内容提示：

- 公司2021年度日常关联交易事项无需提交公司股东大会审议。
- 公司2021年度日常关联交易事项是公司持续经营所必要的，公司主业收入对日常关联交易事项无依赖。

## 一、日常关联交易基本情况

### （一）日常关联交易履行的审议程序

公司第八届董事会第十五次会议于2021年3月25日在公司会议室召开，除公司董事长莘澍钧女士、董事胡稚鸿先生、董事唐波先生和董事杨鹏先生因在关联方任职，根据《上海证券交易所股票上市规则》有关规定回避涉及关联交易议案表决外，其余董事通过现场表决方式进行了议案表决，会议审议通过了关于公司2021年度日常关联交易的议案。

公司全体独立董事认为该议案未损害中小投资者利益，同意提交本次会议审议并同意以上关联交易事项。

### （二）前次日常关联交易的预计和执行情况

2020年度实际发生金额与预计金额无重大差异。

#### 1. 2020年度公司向关联人提供劳务（万元）

序号	关联方	具体内容	2020年度预计金额	2020年度发生金额
1	德高动量	公司向其提供广告牌日常巡检和清洗服务	137.82	63.79
2	货运站	公司对其驻场安保人员提供监管	500.93	-
3	浦东航油	公司对其进出飞行区道口的人员、物品提供安检护卫服务	157.62	157.62
小计			796.37	221.41

注：以上年度预计及实际发生数均按价税分离原则以不含税价格进行列示（下同）。

## 2. 2020 年度公司接受关联人提供劳务（万元）

序号	关联方	具体内容	2020 年度预计金额	2020 年度发生金额
1	进出口公司	公司委托其提供招标代理服务	188.68	165.66
2	保安服务公司	公司委托其提供保安服务	12,758.45	12,259.88
3	快通物业	公司委托其提供物业管理服务	130.38	130.38
4	地面服务	公司委托其提供通勤、货物运输服务	1,674.36	2,096.02
5	华东凯亚	公司委托其提供系统维护服务	1,261.57	915.21
6	浦东航油	公司委托其提供航空燃料保障服务	17.70	1.46
小计			16,031.14	15,568.61

## 3. 2020 年度公司向关联人出租资产场地（万元）

序号	关联方	具体内容	2020 年度预计金额	2020 年度发生金额
1	集团公司	公司向其出租快件联合处理中心场地资源	285.71	292.86
2	贵宾服务公司	公司向其出租候机楼内相关资源	7,909.93	3,036.42
3	货运站	公司向其出租场地及车位	192.38	192.38
4	德高动量	公司向其出租广告阵地	28,571.43	23,490.68
5	德高动量	公司向其出租业务用房	92.50	92.49
6	地面服务	公司向其出租业务用房、售票柜台等资源	2,249.79	2,331.57
7	浦东航油	公司向其出租业务用房	60.85	60.58
8	华东凯亚	公司向其出租机房及通信资源	10.65	10.65
9	德高动量	公司向其出租通信资源	119.70	125.79
10	贵宾服务公司	公司向其出租通信资源	377.36	162.57
11	浦东航油	公司向其出租通信资源	21.17	21.17
12	货运站	公司向其出租通信资源	12.10	12.10
13	西区货运站	公司向其出租通信资源	3.62	3.62
14	霍克太平洋	公司向其出租业务用房	-	46.72
小计			39,907.19	29,879.60

#### 4. 2020 年度公司向关联人承租资产、场地（万元）

序号	关联方	具体内容	2020 年度预计金额	2020 年度发生金额
1	集团公司	公司租赁其资产	12,265.08	12,265.08
2	集团公司	公司租赁其场地	100,758.75	100,758.74
3	集团公司	公司租赁其货运楼资源	327.48	327.48
小计			113,351.31	113,351.30

#### （三）本次日常关联交易预计金额和类别

2021 年度与同一关联人进行同类交易预计金额与 2020 年度发生金额无重大差异。

#### 1. 2021 年度公司向关联人提供劳务（万元）

序号	关联方	定价政策	具体内容	2021 年度预计金额	占同类业务比例	2020 年度发生金额	占同类业务比例
1	德高动量	成本加成定价	公司向其提供登机桥广告牌清洗等服务	65.61	0.06%	63.79	0.07%
2	货运站	成本加成定价	公司对其驻场安保人员提供监管	435.87	5.74%	-	-
3	西区货运站	成本加成定价	公司对其驻场安保人员提供监管	237.74	3.13%	-	-
4	浦东航油	成本加成定价	公司对其进出飞行区道口的人员、物品提供安检护卫服务	157.62	2.08%	157.62	2.03%
小计				896.84	11.01%	221.41	2.10%

## 2. 2021 年度公司接受关联人提供劳务（万元）

序号	关联方	定价政策	具体内容	2021 年度 预计金额	占同类业 务比例	2020 年度 发生金额	占同类业 务比例
1	进出口公 司	市场定 价	公司委托其 提供招标代 理服务	9.43	0.01%	165.66	0.12%
2	保安服务 公司	成本加 成定价	公司委托其 提供保安服 务	11,582.79	10.62%	12,259.88	8.56%
3	快通物业	市场定 价	公司委托其 提供物业管 理服务	130.38	0.12%	130.38	0.09%
4	华东凯亚	市场定 价	公司委托其 提供系统维 护及采购服 务	996.58	0.91%	915.21	0.64%
5	地面服务	成本加 成定价	公司委托其 为卫星厅提 供通勤、货 物运输、委 托管理服务	3,061.05	2.35%	2,096.02	1.46%
6	浦东航油	成本加 成定价	公司委托其 提供航空燃 料保障服务	26.55	0.02%	1.46	0.00%
小计				15,806.78	14.03%	15,568.61	10.87%

## 3. 2021 年度公司向关联人出租资产场地（万元）

序号	关联方	定价政策	具体内容	2021 年度 预计金额	占同类业 务比例	2020 年度 发生金额	占同类业 务比例
1	集团公司	市场定价	公司向其出 租快件联合 处理中心场 地资源	300.00	0.28%	292.86	0.33%
2	货运站	成本加 成定 价	公司向其出 租场地及车 位	207.55	0.19%	192.38	0.22%

3	华东凯亚	市场定价	公司向其出租机房及通信资源	10.42	0.06%	10.65	0.06%
4	货运站	成本加成定价	公司向其出租通信资源	18.82	0.10%	12.10	0.07%
5	西区货运站	成本加成定价	公司向其出租通信资源	3.62	0.02%	3.62	0.02%
6	浦东航油	成本加成定价	公司向其出租通信资源	24.80	0.14%	21.17	0.12%
7	贵宾服务公司	成本加成定价	公司向其出租通信资源	144.73	0.79%	162.57	0.92%
8	德高动量	成本加成定价	公司向其出租通信资源	137.13	0.75%	125.79	0.71%
9	贵宾服务公司	成本加成定价	公司向其出租候机楼内相关资源	4,333.80	3.99%	3,036.42	3.46%
10	德高动量	成本加成定价	公司向其出租业务用房	92.49	0.09%	92.49	0.11%
11	浦东航油	成本加成定价	公司向其出租业务用房	120.62	0.11%	60.58	0.07%
12	霍克太平洋	市场定价	公司向其出租业务用房	46.72	0.04%	46.72	0.05%
13	地面服务	成本加成定价	公司向其出租业务用房、售票柜台等资源	2,114.58	1.95%	2,331.57	2.65%
14	德高动量	市场定价	广告阵地出租、广告经营权转让等	29,047.62	26.75%	23,490.68	26.73%
15	机场国旅	市场定价	公司向其出租长时停车库资源	550.46	0.51%	-	-
小计				37,153.36	35.77%	29,879.60	35.52%

#### 4. 2021 年度公司承租关联人资产场地（万元）

序号	关联方	定价政策	具体内容	2021 年度 预计金额	占同类业务 比例	2020 年度发 生金额	占同类 业务比 例
1	集团公司	成本加成 定价	公司租赁 其货运楼 资源	327.48	0.30%	327.48	0.29%
2	集团公司	成本加成 定价	公司租赁 其场地	100,343.70	91.36%	100,758.74	88.31%
3	集团公司	成本加成 定价	公司租赁 其资产	7,861.70	7.16%	12,265.08	10.75%
小计				108,532.88	98.82%	113,351.30	99.35%

## 二、关联方介绍和关联关系

### （一）关联方的基本情况

#### 1. 集团公司

企业类型：有限责任公司；法定代表人：秦云；注册资本：人民币 145 亿元；注册地：中国上海；主要经营范围：机场建设、运营管理、与国内外航空运输有关的地面服务，国际国内贸易（除专项规定），对外技术合作、咨询服务，供应链管理、第三方物流（除运输），房地产开发，实业投资（除股权投资及股权投资管理），物业管理，酒店管理，预包装食品销售（限分支机构经营），会议及展览服务，广告设计、制作、代理、发布，附设分支机构。

集团公司 2019 年末总资产为 968.28 亿元，净资产为 809.16 亿元，2019 年度营业收入为 178.27 亿元，利润总额为 83.03 亿元。

#### 2. 贵宾服务公司

企业类型：有限责任公司；法定代表人：李韧；注册资本：人民

币 2000 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：贵宾、要客、民航旅客服务，会务服务，贵宾室租赁，商务服务，礼品的销售，宾馆、餐饮、旅游相关信息咨询服务。

贵宾服务公司 2020 年上半年末总资产为 2.66 亿元，净资产为 0.28 亿元，2020 年 1-6 月营业总收入为 0.72 亿元，净利润为-0.61 亿元。

### 3. 保安服务公司

企业类型：有限责任公司；法定代表人：崔刚；注册资本：人民币 3000 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：为客户单位提供门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全风险评估、区域秩序维护等保安服务；照相、展览、展销和经营性的文娱体育、营销、发售及停车场的保安服务；研制、开发、设计、安装、保养、维护安全技术防范设备、防火、报警工程和保安装置等，安全防范咨询服务；接受委托办理机场通行证；犬只寄养（不得从事犬只养殖与诊疗）；为国内企业提供劳务派遣服务。

保安服务公司 2020 年上半年末总资产为 0.82 亿元，净资产为 0.55 亿元，2020 年 1-6 月营业总收入为 0.83 亿元，净利润为 0.02 亿元。

### 4. 进出口公司

企业类型：有限责任公司；法定代表人：孟晓岳；注册资本：人民币 5000 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：市外经贸委批准的进出口业务，自用成品油进口业务，上海市政府采购招标中介业



务，国内机电设备招标代理业务，国内贸易（除专项规定外）。

进出口公司 2020 年上半年末总资产为 21.98 亿元，净资产为 1.29 亿元，2020 年 1-6 月营业总收入为 0.26 亿元，净利润为 0.23 亿元。

#### 5. 货运站

企业类型：有限责任公司；法定代表人：余宙；注册资本：人民币 31161 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：为各航空公司、货代公司和货主提供进出港货物、邮件在浦东国际机场货运站内的处理服务，包括货运商务文件处理、收费、交接、过磅、仓储、装拆板、配载、出货、场内搬运、信息处理、查询等服务以及从事道路货物运输、经营性收费停车场，并提供相关业务的管理咨询与服务。

货运站 2020 年上半年末总资产为 16.61 亿元，净资产为 14.69 亿元，2020 年 1-6 月营业总收入为 3.98 亿元，净利润为 1.31 亿元。

#### 6. 西区货运站

企业类型：有限责任公司；法定代表人：余宙；注册资本：人民币 68000 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：为各航空公司、货代公司和货主提供进出港货物、邮件在浦东国际机场的处理服务，包括货运商务文件处理、收货、交接、过磅、仓储、装拆板、配载、出货、货物运输、信息处理、查询、中介处理、配送；全面的货邮地面操作代理和安检、办公室租赁和操作场地租赁以及与其他操作业务有关的物流服务。

西区货运站 2020 年上半年末总资产为 14.98 亿元，净资产为 13.82 亿元，2020 年 1-6 月营业总收入为 3.90 亿元，净利润为 1.55

亿元。

#### 7. 快通物业

企业类型：有限责任公司；法定代表人：周小培；注册资本：人民币 100 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：物业管理，停车场（库）系统服务，园区管理服务，商业综合体管理服务，房屋租赁，绿化管理，清洁服务，装卸搬运，有害生物防治服务，会议、会展及相关服务，建筑装饰和装修业，信息系统集成服务，洗车服务，百货零售，附设分支机构。

快通物业 2020 年上半年末总资产为 0.47 亿元，净资产为 0.24 亿元，2020 年 1-6 月营业总收入为 0.39 亿元，净利润为 0.04 亿元。

#### 8. 霍克太平洋

企业类型：有限责任公司；法定代表人：陆迅；注册资本：人民币 12000 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：公务机的固定基地运营服务；公务机维修。

霍克太平洋 2020 年上半年末总资产为 1.57 亿元，净资产为 1.22 亿元，2020 年 1-6 月营业总收入为 0.37 亿元，净利润为 28.06 万元。

#### 9. 地面服务

企业类型：有限责任公司；法定代表人：胡稚鸿；注册资本：人民币 36000 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：旅客和行李服务（含行李转运服务）、票务服务、平衡配载、机坪服务、航机客舱清洁、货物和邮件运载、航务签派服务、机务航线维护等其他航空地面服务。

地面服务 2020 年年末总资产为 7.34 亿元，净资产为 3.97 亿元，2020 年 1-12 月营业总收入为 6.86 亿元，净利润为-0.18 亿元。

#### 10. 浦东航油

企业类型：有限责任公司；法定代表人：黄晔；注册资本：人民币 35000 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：建设与经营浦东国际机场供油设施及相关项目，航空油料的购销与储运，提供相关产品的技术服务。民航系统内汽油、煤油、柴油批发、进出口并提供相关配套服务（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）。

浦东航油 2020 年年末总资产为 45 亿元，净资产为 36.62 亿元，2020 年 1-12 月营业总收入为 82.17 亿元，净利润为 4.01 亿元。

#### 11. 德高动量

企业类型：有限责任公司；法定代表人：胡稚鸿；注册资本：人民币 2000 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：设计、制作、代理、发布国内外各类广告。

德高动量 2020 年年末总资产为 6.82 亿元，净资产为 4.25 亿元，2020 年 1-12 月营业总收入为 11.27 亿元，净利润为 3.95 亿元。

#### 12. 华东凯亚

企业类型：有限责任公司；法定代表人：常伯彤；注册资本：人民币 1000 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：计算机系统集成，计算机硬件、软件，网络开发与销售和计算机设备的销售与维修，计算机相关咨询服务，提供民航通讯网络节点机，用户终端及通讯设

备的销售和日常维护和技术支持，开发与民航计算机系统相关的旅游产品；订房，会展会务服务，信息咨询及商务服务（国家专项审批项目除外）。

华东凯亚 2020 年年末总资产为 3.87 亿元，净资产为 3.18 亿元，2020 年 1-12 月营业总收入为 2.33 亿元，净利润为 0.12 亿元。

### 13. 机场国旅

企业类型：有限责任公司；法定代表人：莘澍钧；注册资本：人民币 7060 万元，注册地：中国上海；经营范围：许可项目：旅游业务；第一类增值电信业务；基础电信业务；第二类增值电信业务；网络预约出租汽车经营服务；货物进出口；技术进出口；食品经营；酒类经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：旅客票务代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；会议及展览服务等。

机场国旅 2020 年上半年末总资产为 0.47 亿元，净资产为 0.12 亿元，2020 年 1-6 月营业总收入为 0.18 亿元，净利润为-0.07 亿元。

## （二）与公司的关联关系

### 1. 集团公司

集团公司持有公司股票 1,026,177,895 股，持股比例为 53.25%，为公司的控股股东，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（一）项规定的关联关系情形。

### 2. 贵宾服务公司

集团公司持有贵宾服务公司 70%股份，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

### 3. 保安服务公司

集团公司持有保安服务公司 100%股份，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

### 4. 进出口公司

实业公司（集团公司持有实业公司 100%股份）持有进出口公司 51%股份，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

### 5. 货运站

集团公司持有货运站 51%股份，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

### 6. 西区货运站

货运站持有西区货运站 56%股份，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

### 7. 快通物业

集团公司持有快通物业 100%股份，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

### 8. 霍克太平洋

集团公司持有霍克太平洋 51%股份，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

#### 9. 地面服务

公司总经理、董事胡稚鸿先生系地面服务董事长，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（三）项规定的关联关系情形。

#### 10. 浦东航油

公司副总经理、董事会秘书黄晔先生系浦东航油董事长，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（三）项规定的关联关系情形。

#### 11. 德高动量

公司总经理、董事胡稚鸿先生系德高动量董事长，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（三）项规定的关联关系情形。

#### 12. 华东凯亚

公司离任总工程师邵百俭先生系华东凯亚副董事长，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.6 条第（二）项规定的关联关系情形。

#### 13. 机场国旅

公司董事长莘澍钧女士系机场国旅董事长，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（三）项规定的关联关系情形。

#### （三）前期同类关联交易的执行情况

以上关联人均履行了和公司签订的同类关联交易合同和协议。

### 三、定价政策

公司与关联人之间的关联交易定价主要参照市场价和成本加成，并由交易双方磋商后厘定，市场价指经营者综合考虑运营成本、原料成本及服务的质量、范围，自主制定并由市场形成的价格；成本加成主要按照账面价值摊销计算。

主要关联交易部分如公司承租关联人资产场地的市场价参考由独立第三方出具的有关租金价格咨询报告，《报告》中估算价格形成机制具体如下：

#### 1. 土地租金

本次咨询对象为机场范围内的土地和房地产，共涉及 43 项土地和 8 项房地产资产。咨询对象土地用途为交通用地，根据实际使用用途以及是否直接产生收入来源等状况，对其进行了现状分类，其中土地分为保障性交通用地、商业用途交通用地、办公用途交通用地和航站楼用地四大类，由于这四类用地类型并不和常规的土地分类用途完全一致，并且咨询对象所在区域较为缺乏上述用途的土地租赁的案例，因此通过市场比较法直接确定土地租金较难实现。但咨询对象所在区域类似土地和房地产租金案例较为充足，部分土地上产生的收益和成本数据也比较详细，因此可以通过剩余法、成本逼近法等方法先确定各用途土地的土地价格，再通过收益法，对咨询对象土地租金进行收益倒算，求取咨询对象的土地租金，因此本次咨询选用收益法作为一种估算方法。同时通过所在区域相似用途房地产租金价格的收集、修正可以确定咨询对象房地产的租金价格，再使用剩余技术估算其中

房屋部分产生的收益，确定土地部分的租金价格，因此选用剩余技术求取土地租金的方法作为估算咨询对象土地租金的另一种方法。

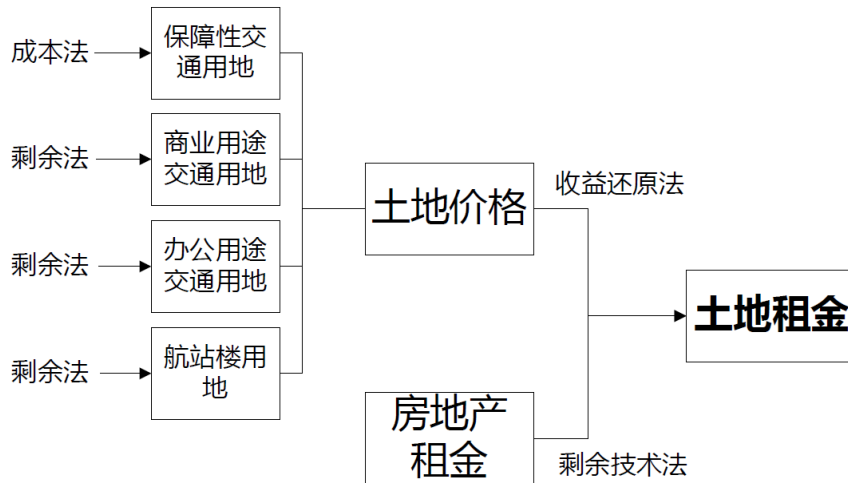
故使用收益法和利用剩余技术求取土地租金作为咨询对象土地租金的两种方法。

在收益法中，根据土地用途的不同，分别使用不同的方法估算土地的价格，各用途选用方法详见下表：

序号	建议分类	用途定义	使用方法
1	保障性交通	为机场正常运营提供配套保障设施及服务的用地，使用方不以盈利为目的	成本逼近法
2	商业用途交通用地	b. 交通用地上房屋用途为商业的土地	剩余法
3	办公用途交通用地	b. 交通用地上房屋用途为办公的土地	剩余法
4	航站楼用地	航站楼用地	剩余法

注：考虑到机场范围内土地用途的特殊性，商业和办公分为a、b两类，本次咨询主要涉及b类机场综合用地上的商业和办公用地。

整体测算路径及估价方法的选用参考下图：



## 2. 房地产租金

在市场调查的过程中，咨询对象所在区域有较多与咨询对象类似房地产的租赁案例，故采用了市场比较法确定咨询对象于价值时点的房地产租金价格。



用途分类	用途说明	参考用途
商业综合用房	产生直接收入来源的商业设施	商业
办公用房	主要包括股份公司及其下属企业为机场配套服务人员提供的行政办公用房，基本不产生直接收入来源	办公

## (1) 收益法

收益法是求取咨询对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算咨询对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算咨询对象的房地产市场价格→估算有效毛收入→估算运营费用→选用适当的报酬率和收益递增率→选用适宜的计算公式倒算咨询对象市场租金。

本次咨询选用有限年年净收益按一定比率递增的计算公式：

$$V = \frac{A \times d - C}{(r - g)} \times \left[ 1 - \frac{(1 + g)^n}{(1 + r)^n} \right] + \frac{V_n}{(1 + y)^n}$$

式中V—土地测算时点的价格；A—土地未来第一年的租金；d—土地未来第一年的出租率；C—土地未来第一年的出租经营费用；r—土地出租的报酬率；g—净收益逐年递增的一定比率；n—持有土地的期限，简称持有期，即租期；V<sub>n</sub>—土地在未来第n年末的价格（或第n年末的市场价值，或第n年末的残值；如果购买土地的目的是为了持有一段时间后转售，则为预测的第n年末转售时的价格减去销售税费后的净值，简称期末转售收益。期末转售收益是在持有期末转售土地时可以获得的净收益）。y—土地出售的报酬率（折现率）。

V<sub>n</sub> 的计算公式如下：

$$V_n = V \times (1 + b)^n$$

式中V<sub>n</sub>—土地在未来第n年末的价格；V—土地现在的价格；b—土地价格逐年递增的一定比率；n—持有土地的期限，简称持有期，即租期。

使用收益还原法倒算租金的公式则如下：

$$A = \left\{ \left( V - \frac{V_n}{(1 + y)^n} \right) \times (r - g) \div \left[ 1 - \frac{(1 + g)^n}{(1 + r)^n} \right] + C \right\} \div d$$

## （2） 剩余技术求取土地租金

土地的剩余技术是指从土地和建筑物共同产生的净收益中减去建筑物的净收益，分离出归因于土地的净收益，再利用土地资本化率或土地报酬率将土地净收益转换为土地价值的方法。

本次咨询过程中，在预计房地产的正常市场出租净收益的基础上，扣除其中房屋部分所产生的收益，得到土地净收益，再加上土地出租经营费用，确定土地租金价格。

剩余技术的操作程序是：

- （1） 调查待估宗地的基本情况；
- （2） 确定待估宗地的最有效利用方式；
- （3） 估计房地产的正常市场出租净收益；
- （4） 估算房屋部分所产生的收益；
- （5） 估算土地净收益；
- （6） 确定土地部分的租金价格。

剩余技术的基本公式如下：

$$A_L = A_0 - V_B \times R_B$$

$$V = A_L + C$$

式中：V：待估土地租金；C：成本费用；AL：土地净收益；A0：房地产净收益；VB：房屋价值；RB：房屋还原率

## （3） 市场比较法

市场比较法是指在同一供求范围内，选择价值时点近期的若干类似房地产交易案例，对其实际交易价格从市场状况、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况各方面与咨询对象具体条件比较进行修正，

从而确定咨询对象价格的估算方法。

市场比较法的基本步骤为：搜集交易案例→选取可比案例→建立价格可比基础→市场状况调整→交易情况修正→土地状况调整（区位状况、实物状况、权益状况）→求取比较价格

其基本计算公式如下：

咨询对象比较价格=交易实例价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

#### （4） 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

成本逼近法的操作程序是：

- （1）判断待估土地是否适用成本逼近法；
- （2）收集与咨询有关的成本费用、利息、利润及增值收益等资料；
- （3）通过直接或间接方式求取待估土地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息、利润；
- （4）确定土地开发后较开发前的价值增加额；
- （5）按地价公式求取待估土地的土地价格；
- （6）对地价进行修正，确定待估土地的最终价格。

成本逼近法的基本公式如下：

$$V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$
$$=V_E+R_3$$

式中：V：土地价格；Ea：土地取得费；Ed：土地开发费；T：税费；R1：利息；R2：利润；R3：土地增值；VE：土地成本价格

3. 其中部分资产仍处于建设中，建设期内资产租金价格与已移交资产租金价格有区别。土地类资产建设期内按土地租金60%计取，移交后按100%计取；房地产类资产建设期内不计取租金，移交后按100%计取。

#### 四、关联交易的主要内容

##### （一）2021 年度公司向关联人提供劳务

1. 本公司与德高动量订立协议，向其提供登机桥广告牌清洗服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 65.61 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

2. 本公司将与货运站签订合同，向其提供货运库区安保人员监管服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 435.87 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

3. 本公司将与西区货运站签订合同，向其提供货运库区安保人员监管服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 237.74 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

4. 本公司与浦东航油订立协议，向其提供安检护卫延伸服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 157.62 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日。

##### （二）2021 年度公司接受关联人提供劳务

1. 本公司与进出口公司订立协议，委托其提供招标代理服务，结算价格依据市场定价。预计结算金额为 9.43 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

2. 本公司与保安服务公司共有 14 份协议，总金额共计 11,582.79 万元，具体如下：

1) 本公司与保安服务公司订立合同，委托其提供浦东机场场区巡视及场区专项整治服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 425.12 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

2) 本公司与保安服务公司订立合同，委托其提供浦东机场新增土地处岗亭区域的保安服务与管理服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 576.39 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

3) 本公司将与保安服务公司签订合同，委托其提供浦东机场公共区域专项整治服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 3,850 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

4) 本公司将与保安服务公司订立协议，委托其提供保安服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 426.62 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

5) 本公司与保安服务公司订立合同，委托其提供交通保障部出租车站点调度服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为

1,301.90 万元, 结算期限为 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

6) 本公司将与保安服务公司签订合同, 委托其提供交通保障部保安服务, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 973.33 万元, 结算期限为 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

7) 本公司与保安服务公司订立合同, 委托其提供 P1、P2 停车库保安服务, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 1,130.60 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日。

8) 本公司与保安服务公司订立合同, 委托其提供 P4 长时停车库保安服务, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 163.81 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日。

9) 本公司将与保安服务公司签订合同, 委托其提供 P1、P2 及 P4 长时停车库保安服务, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 1,233.33 万元, 结算期限为 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

10) 本公司将与保安服务公司签订协议, 委托其提供防疫期间特保服务, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 96.00 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日。

11) 本公司将与保安服务公司签订协议, 委托其提供调度服务, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 14.86 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日。

12) 本公司与保安服务公司订立合同书, 委托其提供保安服务, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 1,262.01 万元, 结算

期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

13) 本公司将与保安服务公司签订合同, 委托其提供隐蔽报警技防服务, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 50.72 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

14) 本公司与保安服务公司订立合同, 委托其提供大临地块安保服务, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 78.10 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

3. 本公司与快通物业订立合同, 委托其提供物业管理服务, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 130.38 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

4. 本公司与华东凯亚共有 11 份协议, 总金额共计 996.58 万元, 具体如下:

1) 本公司将与华东凯亚签订合同, 委托其提供多媒体信息发布系统维护服务, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 24.82 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

2) 本公司与华东凯亚订立合同, 委托其提供国内离港旅客全流程自助系统维护服务, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 42.42 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

3) 本公司将与华东凯亚签订合同, 委托其提供国内离港旅客全流程自助托运设备授权许可服务, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 20.18 万元, 结算期限为 2021 年 9 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

4) 本公司将与华东凯亚签订合同, 委托其提供国内离港系统维护服务, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 137.17 万元, 结算期限为 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

5) 本公司与华东凯亚订立合同, 委托其提供 T1 安检信息管理系统委托维护服务, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 61.98 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

6) 本公司将与华东凯亚签订合同, 委托其提供 T1 安检信息管理系统维护备品备件, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 36.74 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

7) 本公司将与华东凯亚签订合同, 委托其提供安检信息管理系统信息集成及验证子系统, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 252.82 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

8) 本公司将与华东凯亚签订合同, 委托其提供验证工作站服务, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 69.04 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 5 月 16 日。

9) 本公司将与华东凯亚签订合同, 委托其提供中转拦截系统服务, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 294.81 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

10) 本公司与华东凯亚订立合同, 委托其提供数据报告系统数据服务, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 42.45 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

11) 本公司将与华东凯亚签订合同, 委托其提供数据报告系统维



护服务，结算价格依据市场定价。预计结算金额为 14.15 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

5. 本公司与地面服务共有 8 份协议，总金额共计 3,061.05 万元，具体如下：

1) 本公司与地面服务订立合同，委托其提供卫星厅通勤车辆服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 526.98 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日。

2) 本公司将与地面服务签订协议，委托其提供卫星厅商业货物运输服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 1,092.05 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

3) 本公司将与地面服务签订合同，委托其提供卫星厅食堂原材料运输服务。结算价格依据成本加成定价，预计结算金额为 58.88 万元，结算期限为 2021 年 9 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

4) 本公司将与地面服务签订合同，委托其提供防疫综合业务处置协调服务。结算价格依据成本加成定价，预计结算金额为 684.34 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

5) 本公司将与地面服务签订合同，委托其提供的机坪活动房及卫星厅吸烟点委托管理服务，结算价格依据成本加成定价，预计结算金额为 116.75 万元，结算期限为 2021 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

6) 本公司将与地面服务签订合同，委托其提供疑似有疫垃圾驳运服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 89.53 万元，

结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

7) 本公司将与地面服务签订合同, 委托其提供卫星厅 S2 登机桥操作服务, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 471.70 万元, 结算期限为 2021 年 9 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

8) 本公司将与地面服务签订合同, 委托其提供机坪区域工作用车, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 20.82 万元, 结算期限为 2021 年 3 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日。

6. 本公司与浦东航油订立协议, 委托其提供航空燃料保障服务, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 26.55 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

### (三) 2021 年度公司向关联人出租资产场地

1. 本公司与集团公司订立合同, 向其出租浦东国际机场快件联合处理中心的仓库资源, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 300 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

2. 本公司与货运站订立合同, 向其出租相关非机动车停车位, 结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 207.55 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

3. 本公司与华东凯亚订立合同, 向其出租机房及通信资源, 结算价格依据市场定价。预计结算金额为 10.42 万元, 结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

4. 本公司与货运站订立协议, 向其出租通信资源, 并提供维护服务, 结算价格依据成本加成定价。结算金额为 18.82 万元, 结算期限

为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

5. 本公司与西区货运站订立协议，向其出租通信资源，并提供维护服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 3.62 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

6. 本公司与浦东航油订立协议，向其出租通信资源，并提供维护服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 24.8 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

7. 本公司将与贵宾服务公司签订协议，向其出租通信资源，并提供维护服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 144.73 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

8. 本公司与德高动量订立协议，向其出租通信资源，并提供维护服务，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 137.13 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

9. 本公司将与贵宾服务公司签订协议，向其出租候机楼楼内业务用房与贵宾室资源，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 4,333.8 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

10. 本公司与德高动量订立合同，向其出租房屋资源，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 92.49 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

11. 本公司将与浦东航油签订合同，向其出租房屋资源，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 120.62 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 15 日。

12. 本公司与霍克太平洋订立合同，向其出租房屋资源，结算价格依据市场定价。预计结算金额为 46.72 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日。

13. 本公司将与地面服务公司签订合同，向其出租业务用房等资源，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 2,114.58 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

14. 本公司将与德高动量签订合同，向其出租广告阵地、转让广告经营权等，用于其广告经营业务，结算价格依据市场定价。预计结算金额为 29,047.62 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

15. 本公司与机场国旅订立协议，向其出租长时停车库资源，结算价格依据市场定价。预计结算金额为 550.46 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

#### （四）2021 年度公司承租关联人资产场地

1. 本公司与集团公司订立合同，向其承租货运楼相关资源，结算价格依据成本加成定价。预计结算金额为 327.48 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日。

2. 本公司将与集团公司签订《场地租赁合同》，为业务运营和拓展需要，向其租赁使用其位于浦东机场内二跑道相关场地；第三跑道系统；西货机坪；第三跑道消防执勤点、灯光站、雨水泵站；第四跑道系统及消防执勤点、灯光站、雨水泵站等相关配套设施；航站区站坪；T2 航站区消防执勤点；5#35kv 变电站泵站；南 1#35kv 变电站；

围场河回用水泵站；南区给水泵站；南/北雨水泵站及变电站；机务区 10kv 开关站；2#能源中心；出租车蓄车场（7#）；登机桥维修保养基地（三期工程配套）；应急救援仓库（三期工程配套）；市政道路（三期工程配套）；市政配套泵站变电站（三期工程配套）；能源中心（三期工程配套）；第四跑道（含主体工程）；三期扩建飞行区港湾站坪等相关工程；南机坪（含南机坪主体工程）；东机坪（含东机坪主体工程）；三期综合楼（酒店）；三期贵宾楼；P2 停车楼（交通中心）；临时停车场（启航路、海天六路）；货运停车场（速航路）；A1 地块停车场；P4 停车场；P5 停车场；二轮停车场（内部）；临时停车场（海天三路）；临时停车场（I-24-3 地块）；临时停车场（海天二路南侧、安航路西侧）；临时停车场（一期机务区 W6）；A-2 地块空管停车场；机场指挥中心；职工过夜用房；东站坪调度中心（三期）；T2（航站楼）；卫星厅等 43 副地块。

场地租赁期限拟定为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止，租赁价格根据 2019 上海城市房地产估价有限公司《上海浦东国际机场相关土地、房地产租金价格评估咨询报告》确定，租赁面积为 15,570,303.71 平方米，2021 年度场地租赁范围较 2020 年度减少 17,200 平方米。预计结算金额合计为 100,343.70 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

3. 本公司将与集团公司签订《资产租赁合同》，为业务运营需要，在浦东机场区域内向其租赁浦东机场当局楼、安检楼、站坪楼、二级单位办公楼、磁悬浮车站、商业一条街、职工培训及生活配套、浦东

机场一餐厅三楼等 8 项房屋资产。

资产租赁期限拟定为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止，租赁价格根据 2019 上海城市房地产估价有限公司《上海浦东国际机场相关土地、房地产租金价格评估咨询报告》确定，租赁建筑面积为 123,060.60 平方米，2021 年度资产租赁范围较 2020 年减少 148,896 平方米。预计结算金额合计为 7,861.70 万元，结算期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

#### 五、关联交易对公司的影响

公司 2020 年营业收入为 43.03 亿元，营业成本为 66 亿元，2021 年度日常关联交易事项是公司持续经营所必要的，公司主业收入对本次日常关联交易事项无依赖。

特此公告。

上海国际机场股份有限公司

董 事 会

二〇二一年三月二十七日