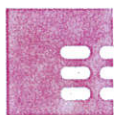


本报告依据中国资产评估准则编制

威海广泰空港设备股份有限公司拟股权收购
所涉及的山东广大航空地面服务股份
有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告
天圆开评报字[2022]第 000133 号
(共一册, 第一册)



北京天圆开资产评估有限公司

BEIJING TIANYUANKAI ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

2022年05月20日

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、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	19
三、 评估对象和评估范围	19
四、 价值类型	27
五、 评估基准日	27
六、 评估依据	27
七、 评估方法	31
八、 评估程序实施过程及情况	45
九、 评估假设	47
十、 评估结论	48
十一、 特别事项说明	51
十二、 资产评估报告使用限制说明	53
十三、 资产评估报告日	54
附 件 目 录	56

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与本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。

八、资产评估专业人员已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本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。

威海广泰空港设备股份有限公司拟股权收购 所涉及的山东广大航空地面服务股份 有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

天圆开评报字[2022]第 000133 号

一、经济行为及评估目的：本次评估是为满足威海广泰空港设备股份有限公司拟收购山东广大航空地面服务股份有限公司股权的需要，对涉及的山东广大航空地面服务股份有限公司的股东全部权益进行价值评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为山东广大航空地面服务股份有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是山东广大航空地面服务股份有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法对山东广大航空地面服务股份有限公司的股东全部权益价值进行估算，并选用收益法评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其使用有效期：我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用收益法对山东广大航空地面服务股份有限公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日股东全部权益价值进行了评估，山东广大航空地面服务股份有限公司的股东全部权益价值为 28,454.89 万元，评估增值 20,164.05 万元，增值率 243.21%。

按现行有关规定，评估结论自评估基准日起至经济行为实现日一年内使用有效，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。

七、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 根据山东广大航空地面服务股份有限公司提供的《最高额抵押合同》（2015 年营业（抵）字 0007 号）及《最高额抵押合同补充协议》（2021 年 10 月 8 日签订），抵

押权人为中国工商银行股份有限公司威海分行，抵押人为山东广大航空地面服务股份有限公司，抵押期限自 2015 年 10 月 8 日到 2026 年 10 月 8 日，最高额抵押担保的最高债权额为人民币 16,029,000.00 元，抵押范围（清单）详见下表：

抵押担保资产明细

序号	权证编号	名称	证载权利人	数量（m ² ）	规划用途	备注
1	威房权证字第 2015040530 号	办公楼（4#）	山东广大航空地面服务股份有限公司	251.87	工业	抵押
2	威房权证字第 2015040551 号	办公楼（6#）		301.59	工业	抵押
3	威房权证字第 2015040523 号	办公楼（2#）		371.79	工业	抵押
4	威房权证字第 2015040517 号	厂房（1#）		1,200.00	工业	抵押
5	威房权证字第 2015040527 号	厂房（3#）		1,440.00	工业	抵押
6	威房权证字第 2015040544 号	厂房（5#）		1,440.00	工业	抵押
7	威房权证字第 2015040573 号	厂房（7#）		1,920.00	工业	抵押
8	威环国用（2015）第 119 号	工业用地		16,193.00	工业	抵押

2.至评估基准日，列入评估范围的西南库房、西库房、西北库房及 2#、4#、6#办公楼的加建部分（加建面积 438.87 m²）尚未取得《不动产权证书》，建筑面积共 563.90 m²。本次评估已取得了山东广大航空地面服务股份有限公司的产权承诺与声明，若发生产权纠纷，其法律责任由山东广大航空地面服务股份有限公司承担。

3.本次评估对尚未取得《不动产权证书》的房屋建筑物及构筑物，其数量由被评估单位申报，评估人员进行了现场核实。经核实申报面积与现场实测面积一致，故本次对房屋建筑物及构筑物的面积应以被评估单位申报的面积为准，房屋建筑物的最终建筑面积应以房产行政主管部门确认为准。

4.至评估基准日，列入评估范围的沪 AG59566 和沪 AQY805 车辆行驶证证载权利人为山东广大航空地面服务股份有限公司上海浦东机场分公司。

除上述事项外，未见有其它他项权利设定，亦未有诉讼等资产权利受限制情况。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估未发现委托人与被评估单位未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

1. 利用专业报告

评估基准日，山东广大航空地面服务股份有限公司财务报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2022年4月21日出具了无保留意见的《山东广大航空地面服务股份有限公司2021年度审计报告》（中审亚太审字（2022）002499号），本评估报告利用了上述审计报告结论。

2. 引用单项资产评估报告

无。

（五）重大期后事项

山东广大航空地面服务股份有限公司于2022年4月将评估范围内已报废的14台机器设备和7台电子设备进行报废处置，本次评估以其处置价格作为评估价值。（具体详见“固定资产-机器设备评估明细表”、“固定资产-电子设备评估明细表”）

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1. 评估基准日，山东广大航空地面服务股份有限公司银行贷款情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	借款银行或机构名称	发生日期	还款期日	金额	利率	备注
1	招商银行威海分行高新支行	2021/6/29	2022/6/23	10,000,000.00	4.57%	保证
2	工行威海分行营业部	2021/6/15	2022/6/14	6,428,055.80	4.15%	抵押
3	招行威海高新支行	2021/8/11	2022/2/11	5,000,000.00	4.57%	已贴现商票
4	招行威海高新支行	2021/9/14	2022/3/14	1,500,000.00	4.57%	已贴现商票
5	招行威海高新支行	2021/10/19	2022/4/19	3,500,000.00	4.57%	已贴现商票
合 计				26,428,055.80		

2. 被评估单位为增值税一般纳税人固定资产的进项税额可以抵扣，故本次评估范围的固定资产评估值为不含税价值。

评估报告使用人应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

威海广泰空港设备股份有限公司拟股权收购 所涉及的山东广大航空地面服务股份 有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

天圆开评报字[2022]第 000133 号

威海广泰空港设备股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法，为满足威海广泰空港设备股份有限公司拟收购山东广大航空地面服务股份有限公司股权的需要，对涉及的山东广大航空地面服务股份有限公司股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人：威海广泰空港设备股份有限公司【股票代码 002111】（以下简称“威海广泰”）

名称：威海广泰空港设备股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：山东省威海市环翠区黄河街 16 号

统一社会信用代码：913710002642503020

法定代表人：李文轩

注册资本：53,455.8505 万元人民币

成立日期：1996 年 09 月 19 日

经营范围：许可项目：特种设备设计；特种设备制造；特种设备安装改造修理；特种设备检验检测服务；道路机动车辆生产；机动车检验检测服务；通用航空服务；电气安装服务；第三类医疗器械经营；货物进出口；各类工程建设活动。（依法须经批准的项目

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：特种设备销售；特种设备出租；汽车新车销售；新能源汽车整车销售；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；机械电气设备制造；机械电气设备销售；电机及其控制系统研发；机动车修理和维护；专用设备修理；汽车零配件零售；物料搬运装备制造；物料搬运装备销售；金属制品研发；金属材料制造；金属制品销售；金属制品修理；集装箱制造；集装箱销售；集装箱维修；金属包装容器及材料制造；金属包装容器及材料销售；机械设备租赁；消防器材销售；安防设备销售；安全技术防范系统设计施工服务；智能无人飞行器制造；智能无人飞行器销售；消防技术服务；照明器具销售；气体、液体分离及纯净设备销售；石油钻采专用设备制造；石油钻采专用设备销售；第二类医疗器械销售；输配电及控制设备制造；小微型客车租赁经营服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；成品油仓储（不含危险化学品）；非居住房地产租赁；劳务服务（不含劳务派遣）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位：山东广大航空地面服务股份有限公司（以下简称“广大航服”或“公司”）

1. 企业基本状况

名称：山东广大航空地面服务股份有限公司

统一社会信用代码：91371000266325224E

法定代表人：李文轩

成立日期：1996年06月10日

注册资本：4,485.45万人民币

类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

住所：威海市环翠区羊亭镇连海路301-1号

经营范围：一般项目：航空运营支持服务；专用设备修理；通用设备修理；电气设备修理；电子、机械设备维护（不含特种设备）；交通设施维修；机动车修理和维护；机动车改装服务；机动车检验检测服务；汽车拖车、求援、清障服务；洗车服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；装卸搬运；教学用模型及教具制造；电气机械设备销售；机械零件、零部件销售；石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油销售；电子元器件零售；电子专用设备销售；电力电子元器件销售；发

电机及发电机组销售；液压动力机械及元件销售；环境保护专用设备销售；建筑材料销售；轮胎销售；橡胶制品销售；汽车零配件批发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：特种设备安装改造修理；特种设备检验检测服务；劳务派遣服务；技术进出口；货物进出口（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，具体经营项目以审批结果为准）

2. 企业历史沿革

（1）威海广大空港设备维修服务有限责任公司（以下简称“广大维修公司”），系经威海市工商行政管理局批准于1996年6月10日成立，由法人单位威海兰威特种电源有限公司、自然人李文轩和自然人周传仁以现金方式出资设立，注册资本30.00万元。

广大维修公司实缴注册资本人民币30.00万元，其中：李文轩以货币出资人民币21.00万元，周传仁以货币出资人民币3.00万元，威海兰威特种电源有限公司以货币出资人民币6万元。上述出资经山东威海卫会计师事务所审验，并于1996年05月31日出具威海卫会师验字（1996）第30号《验资报告》。

广大维修公司设立时各股东出资额及出资比例如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额	比例	金额	比例
李文轩	21.00	70.00%	21.00	70.00%
周传仁	3.00	10.00%	3.00	10.00%
威海兰威特种电源有限公司	6.00	20.00%	6.00	20.00%
合计	30.00	100.00%	30.00	100.00%

（2）2003年03月，公司股东会决议通过了法人股东威海兰威特种电源有限公司将其出资额6.00万元转让给自然人股东徐效阳；自然人股东周传仁将其出资额3.00万元中的2.00万元转让给自然人股东李波。

该次变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额	比例	金额	比例
李文轩	21.00	70.00%	21.00	70.00%
徐效阳	6.00	20.00%	6.00	20.00%
周传仁	1.00	3.33%	1.00	3.33%
李波	2.00	6.67%	2.00	6.67%

合 计	30.00	100.00%	30.00	100.00%
-----	-------	---------	-------	---------

2003年3月,广大维修公司通过股东会决议:同意公司注册资本由30.00万元增加至50.00万元;其中股东李文轩出资额由21.00万元增加至39.00万元;股东李波出资额由2.00万元增加至4.00万元。增加的注册资本均以货币出资,2003年4月10日,威海海明达会计师事务所出具“威海明达会师验字(2003)第109号”《验资报告》对上述股东出资予以审验确认。

此次增资后,广大维修公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额	比例	金额	比例
李文轩	39.00	78.00%	39.00	78.00%
徐效阳	6.00	12.00%	6.00	12.00%
周传仁	1.00	2.00%	1.00	2.00%
李波	4.00	8.00%	4.00	8.00%
合 计	50.00	100.00%	50.00	100.00%

(3) 2005年5月10日,广大维修公司召开股东会,决议同意自然人股东徐效阳将其持有出资额6.00万元股权转让给自然人股东李文轩,并修改公司章程。此次变更后,本公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额	比例	金额	比例
李文轩	45.00	90.00%	45.00	90.00%
周传仁	1.00	2.00%	1.00	2.00%
李波	4.00	8.00%	4.00	8.00%
合 计	50.00	100.00%	50.00	100.00%

2005年9月9日,股东会决议公司注册资本由50.00万元增加至120.00万元;其中股东李文轩出资额由45.00万元增加至103.20万元、占比86%,股东周传仁出资额由1.00万元增加至2.40万元、占比2.00%,股东李波出资额由4.00万元增加至14.40万,占比12.00%。增加的注册资本均以货币出资,2005年8月29日,威海海明达会计师事务所出具“威海明达会师验字(2005)第116号”《验资报告》对上述股东出资予以审验确认。

此次变更后,广大维修公司股权结构如下:

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额	比例	金额	比例
李文轩	103.20	86.00%	103.20	86.00%
周传仁	2.40	2.00%	2.40	2.00%
李波	14.40	12.00%	14.40	12.00%
合计	120.00	100.00%	120.00	100.00%

(4) 2008年3月7日，广大维修公司通过股东会决议，同意自然人股东周传仁将其持有出资额2.40万元转让给自然人股东李文轩。

2008年3月25日，广大维修公司股东会决议通过公司注册资本由120.00万元增加至300.00万元，吸收周芳为新自然人股东；其中股东李文轩出资额由105.60万元增加至251.50万元，占比83.83%；股东李波出资额由14.40万元增加至36.00万元，占比12.00%；周芳出资额12.50万元，占比4.17%。增加的注册资本均以货币出资，2008年4月3日，威海海明达会计师事务所出具“威海明达会师验字(2008)第0138号”《验资报告》对上述股东出资予以审验确认。

此次变更后，广大维修公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额	比例	金额	比例
李文轩	251.50	83.83%	251.50	83.83%
李波	36.00	12.00%	36.00	12.00%
周芳	12.50	4.17%	12.50	4.17%
合计	300.00	100.00%	300.00	100.00%

(5) 2012年7月18日，广大维修公司股东会决议公司注册资本由300.00万元增加至600.00万元；其中股东李文轩出资额由251.50万元增加至551.50万元，占比91.92%；股东李波出资额36.00万元，占比6.00%；周芳出资额12.50万元，占比2.08%。增加的注册资本均以货币出资，2012年7月13日，威海海明达会计师事务所出具“威海明达会师验字(2012)第175号”《验资报告》对上述股东出资予以审验确认。

此次变更后，广大维修公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额	比例	金额	比例
李文轩	551.50	91.92%	551.50	91.92%
李波	36.00	6.00%	36.00	6.00%

周芳	12.50	2.08%	12.50	2.08%
合 计	600.00	100.00%	600.00	100.00%

(6) 2015年2月11日, 广大维修公司股东会决议吸收合并属于同一自然人控制的企业威海冠辰投资有限公司。威海冠辰投资有限公司2015年2月11日股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额	比例	金额	比例
李文轩	919.17	91.92%	919.17	91.92%
李波	60.00	6.00%	60.00	6.00%
周芳	20.83	2.08%	20.83	2.08%
合 计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

2015年3月30日广大维修公司完成吸收合并工商登记变更, 威海冠辰投资有限公司注销, 广大维修公司注册资本变更为1,600.00万元, 为广泛维修公司与冠辰投资公司之和。

此次变更后, 广大维修公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额	比例	金额	比例
李文轩	1,470.67	91.92%	1,470.67	91.92%
李波	96.00	6.00%	96.00	6.00%
周芳	33.33	2.08%	33.33	2.08%
合 计	1,600.00	100.00%	1,600.00	100.00%

(7) 2015年4月18日广大维修公司股东会决议将有限公司整体变更为股份有限公司, 公司名称由“威海广大空港设备维修服务有限公司”变更为“山东广大航空地面服务股份有限公司”, 以2015年3月31日经审计的有限公司净资产为基, 按2015年4月19日各股东占有限公司股权比例折为股本, 变更前后各股东持股比例保持不变。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“中审亚太审字(2015)010420号”《审计报告》, 广大维修公司截至2015年3月31日经审计的净资产为人民币2,743.58万元。北京亚超资产评估有限公司出具的“北京亚超评报字[2015]第A031号”《评估报告》, 广大维修公司经评估的净资产价值为3,250.87万元。根据发起人协议和公司(筹)章程的规定, 全体发起人同意以有限公司2015年3月31日经审计净资产人民币2,743.58万元, 申请变更为股份有限公司, 申请变更的注册资本为人民币1,600.00万元, 其余计入资本公积。2015年4月20日, 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具“中审

亚太验字(2015)010420-3号”《验资报告》对上述股东出资予以审验确认。整体变更后公司股权结构情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额	比例	金额	比例
李文轩	1,470.67	91.92%	1,470.67	91.92%
李波	96.00	6.00%	96.00	6.00%
周芳	33.33	2.08%	33.33	2.08%
合计	1,600.00	100.00%	1,600.00	100.00%

2015年5月20日公司股东大会决议通过由威海广大启正企业管理中心(有限合伙)及张东亮等15名自然人增资入股的议案，由威海广大启正企业管理中心(有限合伙)及张东亮等15名自然人按每股1.70元的价格向本公司增资，增资后本公司的注册资本由1,600.00万元变更为2,438.50万元。2015年5月24日，中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具“中审亚太验字(2015)010917号”《验资报告》对上述股东出资予以审验确认。

此次变更后公司股权结构情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	股本	
	金额	比例
李文轩	1,637.00	67.13%
李波	104.00	4.26%
周芳	65.00	2.67%
张东亮	90.00	3.69%
刘恕忠	10.00	0.41%
刘兰	40.00	1.64%
翟堃雷	40.00	1.64%
曾旭	5.00	0.21%
王昭刚	7.50	0.31%
梁连青	7.50	0.31%
于曰增	7.50	0.31%
邓小漫	10.00	0.41%
王培格	10.00	0.41%
刘晓军	84.00	3.44%
刘雅娟	21.00	0.86%
威海广大启正企业管理中心(有限合伙)	300.00	12.30%
合计	2,438.50	100.00%

(8) 根据2016年第一次、第四次、第五次临时股东大会审议通过，以定价方式对外发行人民币普通股200万股，发行价格2.00元，并于2017年1月16日在全国中小

企业股份转让系统挂牌。增发后总股本由 24,385,000 股变更为 26,385,000 股。根据 2016 年年度股东大会审议通过，以公司现有总股本 26,385,000 股为基数，向全体股东每 10 股转增 7 股。权益分派日为 2017 年 6 月 16 日，权益分派后总股本由 26,385,000 股变更为 44,854,500 股。

评估基准日，公司主要股东（前 12 名）情况具体如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	股本	
	金额	比例
李文轩	3,122.90	69.62%
威海广大启正企业管理中心（有限合伙）	510.00	11.37%
李波	176.80	3.94%
张东亮	153.00	3.41%
刘晓军	142.80	3.18%
周芳	110.50	2.46%
翟堃雷	68.00	1.52%
刘兰	68.00	1.52%
刘雅娟	35.70	0.80%
刘恕忠	17.00	0.38%
王培格	17.00	0.38%
邓小漫	17.00	0.38%
合 计	4,438.70	98.96%

3. 企业主营业务概况

（1）主营产品或服务

山东广大航空地面服务股份有限公司位于美丽的海滨城市山东威海，主要从事各类航空地面设备维修、保养服务及配件销售服务。公司自成立以来经过不断的积累和发展，现已成为国内唯一一家能够对所有品牌和类型的空港及专业设备提供完善的技术服务、一站式维保服务及设备大修、项修的企业，是威海广泰空港设备股份有限公司授权售后服务商，具备一类机动车维修资质。

公司现有员工 597 人，其中 9% 的人员具有本科及以上学历，18% 的人员是机械、电气、液压、汽车工程、机电一体化的专业工程师，技师及高级技工 122 人，维修人员从事空港地面设备维修行业多年，具备丰富的维修经验。

公司业务范围覆盖机场机务、客舱服务、飞机货运、场道维护、油料加注、行李传送和消防装备七大领域，服务车型有摆渡车、牵引车、平台车、客梯车、清水车、污水车、气源车、空调车、垃圾车、传送带、电源车、除冰车、高空作业车、残疾人服务车、

加油车、消防车，涉及品牌有法国 TLD、德国 CONTRAC、NEOPLAN、SCHOPF、美国 AIR-A-PLANE、Devetec、GLOBAL、Premier、SIMON、双 S、FMC、日本神钢、意大利 FRESIA、英国 Douglas、北京中卓、江苏靖江、民航协发、上海航福、深圳达航、无锡锡梅、威海广泰等。

目前公司在全国各地设立 30 多个事业部、子公司、分公司，形成覆盖全部各大中型机场的业务网络，并以高效、精湛、贴心的服务而备受客户青睐。

(2) 经营模式

A. 采购模式

公司由运行管理部根据计划订单制定生产计划及物料需求计划，之后由采购部门进行询价，根据物料需求适时、适地、适价、适质地实施采购。

B. 服务模式

对于航空地面设备维修类公司，维修质量的可靠性、处理故障的时效性、维护保养的综合性决定了公司的生存和发展。公司服务模式分为设备修理及维护保养服务、航空地面设备配件销售两种模式。

a. 设备修理及维护保养服务模式

设备修理及维护保养服务可细分为设备修理服务和设备维护保养服务。

目前公司通过事业部制度，服务网络已经基本实现覆盖主要省会城市，以满足对客户 24 小时呼叫到位服务的承诺。

b. 航空地面设备配件销售模式

从航空地面设备配件购置的区域来区分各类配件可分为进口备件和国产备件。这些设备生产公司、专营配件公司分布于国内和国外上千家企业。因采购渠道不多，配件供应不及时，会使得航空地面设备故障待修时间加长，影响了设备的完好使用率。公司基于客户低成本、高效率的需求，充分利用自身的技术优势、采购渠道等资源，为客户提供配件销售服务。公司建立起长期稳定的备件供应网络，为客户的设备维修提供及时、高品质的配件供应，保证了航空地面设备的正常运转。

C. 销售模式

公司设立市场部，分设市场板块与销售板块，销售板块通过分设四大区域销售总监对销售业务进行总控，通过实地营销及所收集的客户反馈信息和各机场与航空公司的设备维修计划信息等开展市场活动，承接维护保养任务。同时公司利用分布在全国各地的

事业部，形成广泛的市场网络，利用靠近现场、为客户贴身服务的优势，获取新的销售订单。市场板块通过搜集各类市场和客户信息，为营销工作计划和活动策划提供信息支持，通过报价投标管理、客户管理、部门质量规划以及内务管理等，全面对销售业务进行支持。

4. 公司人力资源

序号	学历	单位	数量	占比	备注
1	硕士	人	1	0.17%	
2	本科	人	53	8.88%	
3	大中专	人	245	41.04%	
4	高中以下	人	298	49.92%	
5	合 计		597	100.00%	

5. 企业近年资产、财务及经营成果

(1) 资产负债及财务状况

山东广大航空地面服务股份有限公司 2019 年、2020 年和 2021 年财务状况及经营成果如下：

山东广大航空地面服务股份有限公司资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项 目		2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
流动资产	1	10,168.84	11,911.42	13,917.36
非流动资产	2	3,217.92	3,359.27	3,584.35
其中：长期股权投资	3	728.66	987.43	813.40
固定资产	4	1,466.12	1,358.37	1,066.32
在建工程	5	-	-	17.81
使用权资产	6	-	-	721.84
无形资产	7	406.47	412.40	380.79
商誉	8	397.30	397.30	397.30
长期待摊费用	9	195.26	148.90	93.32
递延所得税资产	10	24.11	54.87	93.57
资产总计	11	13,386.76	15,270.69	17,501.72
流动负债	12	5,900.58	6,937.13	8,282.31
非流动负债	13	-	0.09	640.22
负债总计	14	5,900.58	6,937.22	8,922.52
净 资 产（所有者权益）	15	7,486.18	8,333.47	8,579.20

山东广大航空地面服务股份有限公司资产负债表（母公司）

金额单位：人民币万元

项 目		2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
流动资产	1	7,809.57	9,428.25	10,978.66
非流动资产	2	4,150.23	4,278.87	4,311.14
其中：长期股权投资	3	2,148.66	2,407.43	2,676.99
固定资产	4	1,378.85	1,263.14	939.76
在建工程	5			17.81
使用权资产	6			113.89
无形资产	7	406.47	412.40	380.79
长期待摊费用	8	192.15	148.42	91.64
递延所得税资产	9	24.11	47.49	90.24
资产总计	10	11,959.80	13,707.12	15,289.80
流动负债	11	5,150.23	6,141.92	7,427.93
非流动负债	12	-	0.09	51.01
负债总计	13	5,150.23	6,142.01	7,478.94
净资产（所有者权益）	14	6,809.57	7,565.12	7,810.86

山东广大航空地面服务股份有限公司利润表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
一、营业收入	16,861.98	16,697.32	21,428.06
减：营业成本	12,110.50	12,090.09	15,579.98
税金及附加	194.58	209.74	275.36
销售费用	450.51	408.99	505.53
管理费用	2,432.64	2,768.45	2,477.73
研发费用	204.26	66.06	114.89
财务费用	103.47	33.15	101.97
其中：利息费用	103.10	35.00	99.35
利息收入	5.33	8.16	3.93
加：其他收益	6.14	28.31	23.72
投资收益	173.31	80.01	117.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	149.80	56.47	47.72
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	0.36	-19.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-30.33	-173.92	-194.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	17.44
二、营业利润	1,515.14	1,055.60	2,317.57
加：营业外收入	0.58	55.32	2.04
减：营业外支出	4.73	12.64	0.82

三、利润总额	1,510.99	1,098.28	2,318.79
减：所得税费用	261.92	218.98	638.88
四、净利润	1,249.07	879.30	1,679.91

山东广大航空地面服务股份有限公司利润表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年
一、营业收入	14,635.97	14,599.99	19,426.66
减：营业成本	10,814.95	10,941.50	14,258.84
税金及附加	150.51	167.90	203.21
销售费用	353.98	312.17	397.82
管理费用	1,936.11	2,394.45	2,403.17
研发费用	204.26	66.06	114.89
财务费用	106.01	38.49	85.70
其中：利息费用	103.10	35.00	82.20
利息收入	0.74	0.78	1.22
加：其他收益	5.83	15.55	22.32
投资收益	272.81	308.01	382.24
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.36	-11.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）			-159.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）			17.44
二、营业利润	1,318.47	909.82	2,214.89
加：营业外收入	0.42	55.20	1.97
减：营业外支出	3.63	11.71	0.76
三、利润总额	1,315.26	953.31	2,216.09
减：所得税费用	245.67	197.76	624.71
四、净利润	1,069.58	755.55	1,591.38

2019年、2020年和2021年的会计报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

（2）会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

（3）主要税种和税率

山东广大航空地面服务股份有限公司目前适用的主要税种和税率如下表所示：

序号	税种	计税依据	税率或税额标准
1	增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	应税收入按 13%、6%、3%、1%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
2	城市维护建设税	应缴增值税额	按实际缴纳的流转税的 7%、5%计缴。
3	教育费附加	应缴增值税额	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
4	地方教育附加	应缴增值税额	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。
5	房产税	房产原值*70%	1.2%
6	企业所得税	应纳税所得额	25%

(4) 税收优惠政策

根据财政部、国家税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13号)、《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告2021年第12号)以及《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例，山东广大航空地面服务股份有限公司子公司重庆启正航空地面服务有限公司、昆明东辰航空地面服务有限公司、广大航空服务(北京)有限公司、广大航空服务(杭州)有限公司、广大航空服务(青岛)有限公司、广大航空服务(宁波)有限公司、南昌广大航空服务有限公司、威海广大空港设备维修有限公司及烟台空港设备维修有限公司本年度属于小型微利企业，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，并在此基础上再减半征收企业所得税。

6. 关联交易情况

① 采购商品/接收劳务情况

金额单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本期发生额
威海广泰空港设备股份有限公司	采购商品	9,006,003.99
威海广泰科技开发有限公司	采购商品	32,196.11
威海广泰空港电源设备有限公司	采购商品	1,418,169.29
北京中卓时代消防装备科技有限公司	采购商品	70,951.32
	接受劳务	1,495.58
山东德欣电机有限公司	采购商品	28,616.90
广泰航空装备有限公司	采购商品	134,905.66
营口营成电子设备有限公司	采购商品	9,716.04

② 出售商品/提供劳务情况

金额单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本期发生额
威海广泰空港设备股份有限公司	销售商品	7,148,874.45
	提供劳务	33,253,129.21
威海广泰空港电源设备有限公司	销售商品	603,819.51
	提供劳务	115,638.32
威海广泰科技开发有限公司	销售商品	1,720.35
威海广泰特种车辆有限公司	销售商品	55,145.20
	提供劳务	150,832.75
北京中卓时代消防装备科技有限公司	提供劳务	437,188.75
山东德欣电机有限公司	提供劳务	41,945.13
广泰空港国际融资租赁有限公司	提供劳务	88,156.64
广泰航空装备（天津）有限公司	提供劳务	53,363.68
德瑞欣特种装备检测有限公司	提供劳务	100,000.00

③ 其他关联交易

金额单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本期发生额
广泰空港国际融资租赁有限公司	出售资产	6,728,319.26

7. 被投资单位概况

山东广大航空地面服务股份有限公司对外投资单位共 11 家。截至评估基准日，广大航空服务（北京）有限公司、广大航空服务（杭州）有限公司、广大航空服务（宁波）有限公司、南昌广大航空服务有限公司尚未实缴注册资本。具体情况如下表：

对外投资明细表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	成立日期	投资比例%	经营情况	账面价值
1	重庆启正航空地面服务有限公司	2015年6月	60.00%	正常经营	1,200,000.00
2	昆明东辰航空地面服务有限公司	2016年3月	100.00%	正常经营	10,000,000.00
3	广大（青岛）机场地面设备维修有限公司	2018年5月	100.00%	正常经营	5,105,961.51
4	烟台空港设备维修有限公司	2021年4月	51.00%	正常经营	1,530,000.00
5	南宁市金石汽车维修有限公司	2018年11月	40.00%	正常经营	778,780.14
6	威海广大空港设备维修有限公司	2021年7月	100.00%	正常经营	800,000.00
7	广泰空港国际融资租赁有限公司	2012年9月	3.33%	正常经营	7,355,198.99
8	广大航空服务（北京）有限公司	2017年12月	100.00%	正常经营	
9	广大航空服务（杭州）有限公司	2017年11月	100.00%	正常经营	
10	广大航空服务（宁波）有限公司	2019年7月	100.00%	正常经营	
11	南昌广大航空服务有限公司	2019年12月	100.00%	正常经营	
合计					26,769,940.64

减：长期股权投资减值准备				
净额				26,769,940.64

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

本次评估是为满足威海广泰空港设备股份有限公司拟收购山东广大航空地面服务股份有限公司股权的需要，对涉及的山东广大航空地面服务股份有限公司的股东全部权益进行价值评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为山东广大航空地面服务股份有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值，评估范围是山东广大航空地面服务股份有限公司的全部资产及负债。

本次评估以审计后的账面价值作为评估基础。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对列入评估范围的资产及负债进行审计并出具了“中审亚太审字（2022）002499号”无保留意见审计报告。

截至评估基准日，山东广大航空地面服务股份有限公司资产账面价值 152,897,990.25 元，负债账面价值 74,789,413.89 元，净资产账面价值 78,108,576.36 元。具体包括流动资产 109,786,634.26 元，非流动资产 43,111,355.99 元；流动负债 74,279,323.12 元，非流动负债 510,090.77 元。具体评估范围见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	109,786,634.26
货币资金	34,515,860.48
交易性金融资产	155,300.70
应收账款	24,610,087.84
预付款项	2,689,152.49
其他应收款	5,339,432.79
存货	33,007,828.69
合同资产	9,468,971.27
二、非流动资产合计	43,111,355.99

长期股权投资	26,769,940.64
固定资产	9,397,641.32
在建工程	178,113.20
使用权资产	1,138,892.63
无形资产	3,807,890.25
长期待摊费用	916,432.06
递延所得税资产	902,445.89
三、资产总计	152,897,990.25
四、流动负债合计	74,279,323.12
短期借款	26,428,055.80
应付账款	15,830,602.31
合同负债	3,407,123.33
应付职工薪酬	16,848,255.87
应交税费	10,901,183.08
其他应付款	863,087.23
其他流动负债	1,015.50
五、非流动负债合计	510,090.77
租赁负债	510,090.77
六、负债总计	74,789,413.89
七、净资产（所有者权益）	78,108,576.36

委托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。

（一）委估主要资产状况

列入评估范围的主要资产包括存货、长期股权投资、固定资产和无形资产。

1. 存货

存货包括原材料和在产品。

原材料为公司应生产需用于近期购进的各种维修使用原料及备品备件；在产品为尚未完成的修理修配业务。

原材料保管良好，无盈亏、报废、毁损等情况。原材料能够正常使用。

截至评估基准日，未发现存货存在抵押、担保以及其他资产权利受限制情况。

2. 长期股权投资

列入本次评估范围的对外投资单位共 11 家。截至评估基准日，广大航空服务（北京）有限公司、广大航空服务（杭州）有限公司、广大航空服务（宁波）有限公司、南昌广大航空服务有限公司尚未缴纳注册资本。评估人员查阅了公司章程出资证明等资料。具体明细如下：

长期股权投资明细表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	成立日期	投资比例%	经营情况	账面价值
1	重庆启正航空地面服务有限公司	2015年6月	60.00%	正常经营	1,200,000.00
2	昆明东辰航空地面服务有限公司	2016年3月	100.00%	正常经营	10,000,000.00
3	广大（青岛）机场地面设备维修有限公司	2018年5月	100.00%	正常经营	5,105,961.51
4	烟台空港设备维修有限公司	2021年4月	51.00%	正常经营	1,530,000.00
5	南宁市金石汽车维修有限公司	2018年11月	40.00%	正常经营	778,780.14
6	威海广大空港设备维修有限公司	2021年7月	100.00%	正常经营	800,000.00
7	广泰空港国际融资租赁有限公司	2012年9月	3.33%	正常经营	7,355,198.99
8	广大航空服务（北京）有限公司	2017年12月	100.00%	正常经营	
9	广大航空服务（杭州）有限公司	2017年11月	100.00%	正常经营	
10	广大航空服务（宁波）有限公司	2019年7月	100.00%	正常经营	
11	南昌广大航空服务有限公司	2019年12月	100.00%	正常经营	
合计					26,769,940.64
减：长期股权投资减值准备					
净额					26,769,940.64

3. 固定资产——房屋建筑（构）物

列入评估范围的房屋建（构）筑物，共 16 项，包括房屋建筑物共 11 项，总建筑面积 7,613.46 m²；构筑物及其他辅助设施共 5 项。

（1）资产权利状况

A. 住宅商品房

列入评估范围的住宅商品房共 1 项，建筑面积 124.31 m²，由被评估单位购买取得。至评估基准日，已取得《房屋所有权证》，具体情况如下表：

《房屋所有权证》一览表

序号	权证编号	证载权利人	房屋坐落	规划用途	证载建筑面积（m ² ）
1	沈房权证中心字第 N060755370 号	山东广大航空地面服务股份有限公司	东陵区桃仙大街 11-1 号（4-3-2）	普通住宅	124.31
合计					124.31

上述住宅商品房占用土地使用权已取得《国有土地使用证》，权证编号为“沈阳国用（2015）第 EN01229 号”，证载土地使用权人为山东广大航空地面服务股份有限公司，地类（用途）为住宅用地，使用权类型为出让，证载使用权面积为 28.55 m²，终止日期 2054 年 10 月 28 日。

B. 工业用地上的生产厂房、办公楼等

列入评估范围的工业用地上的生产厂房、办公楼等共 10 项，总建筑面积共 7,489.15

m²。其中，2#、4#、6#办公楼及1#、3#、5#、7#厂房等共7项房屋建筑物由被评估单位购买取得并对2#、4#、6#办公楼进行加建，建筑面积共7,364.12 m²，其中加建面积438.87 m²；西南库房、西库房、西北库房等3项房屋建筑物由被评估单位自建形成，建筑面积共125.03 m²。至评估基准日，除西南库房、西库房、西北库房及2#、4#、6#办公楼的加建部分外，其他房屋建筑物均已取得《房屋所有权证》。具体情况如下表：

《房屋所有权证》一览表

序号	权证编号	房屋建筑物名称	证载权利人	证载建筑面积(m ²)	规划用途	备注
1	威房权证字第2015040530号	办公楼(4#)	山东广大航空地面服务股份有限公司	251.87	工业	抵押
2	威房权证字第2015040551号	办公楼(6#)		301.59	工业	抵押
3	威房权证字第2015040523号	办公楼(2#)		371.79	工业	抵押
4	威房权证字第2015040517号	厂房(1#)		1,200.00	工业	抵押
5	威房权证字第2015040527号	厂房(3#)		1,440.00	工业	抵押
6	威房权证字第2015040544号	厂房(5#)		1,440.00	工业	抵押
7	威房权证字第2015040573号	厂房(7#)		1,920.00	工业	抵押
合 计				6,925.25		

上述工业用地上的生产厂房、办公楼等房屋建筑物所占用土地使用权已取得《国有土地使用证》，权证编号为“威环国用(2015)第119号”，证载土地使用权人为山东广大航空地面服务股份有限公司，地类(用途)为工业用地，使用权类型为出让，证载使用权面积为16,193.00 m²，终止日期2059年2月16日。

根据山东广大航空地面服务股份有限公司提供的《最高额抵押合同》(2015年营业(抵)字0007号)及《最高额抵押合同补充协议》(2021年10月8日签订)，上述已取得《房屋所有权证》的2#、4#、6#办公楼及1#、3#、5#、7#厂房等共7项房屋建筑物已设定抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司威海分行，抵押人为山东广大航空地面服务股份有限公司，抵押期限自2015年10月8日到2026年10月8日，最高额抵押担保的最高债权额为人民币16,029,000.00元。除上述事项外，未见有其它他项权利设定，亦未有诉讼等资产权利受限制情况。

(2) 资产经济与物理状况

A. 住宅商品房

住宅商品房位于沈阳市东陵区桃仙大街11-1号(4-3-2)(绿色家园)，钢混结构，共6层、位于3层，层高2.9m，建筑面积124.31 m²，室内卫生间及厨房为地砖地面、

客厅及卧室铺装木地板，乳胶漆内墙面及顶棚，水卫、电照、暖气、天然气、消防等配套设施齐全。绿色家园小区西临营城子大街，周边有华瑞家园、香格蔚蓝等多个住宅小区，居住成熟度较好；附近有沈阳市第六十三中学、家园购超市、中国农业银行等，区域基础设施较完善；区域路网较发达，附近有 146 路、389 路、395 路等多路公交车经过，交通较为便捷。

B. 工业用地上的生产厂房、办公楼及构筑物

列入评估范围的工业用地上的生产厂房、办公楼等共 10 项，总建筑面积共 7,489.15 m²，于 2006 年至 2009 年陆续建成投入使用，房屋结构主要为混合结构和钢结构。其中，7#厂房建筑面积 1,920.00 m²，于 2006 年建成投入使用，钢结构，共 1 层，层高 5.2m，独立基础，钢梁、柱及屋架，夹芯板外墙及屋面，铝合金外窗，室内砼地面，水、电、消防等配套设施齐全。

列入评估范围的构筑物共 5 项，主要包括室外道路及围墙等，于 2006 年至 2020 年陆续建成投入使用。

至评估基准日，以上房屋建（构）筑物现处于正常使用状态，维护状况良好。

(3) 分布状况

列入评估范围的房屋建（构）筑物包括住宅商品房、工业用地上的生产厂房、办公楼及构筑物，其中住宅商品房位于沈阳市东陵区桃仙大街 11-1 号（4-3-2）；工业用地上的生产厂房、办公楼及构筑物位于威海市环翠区羊亭镇大西庄村南的山东广大航空地面服务股份有限公司生产厂区内。

4. 固定资产——设备类资产

列入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

(1) 资产权利状况

列入评估范围的机器设备、车辆与电子设备的购置发票较为齐全，除沪 AG59566 和沪 AQY805 车辆行驶证证载权利人为山东广大航空地面服务股份有限公司上海浦东机场分公司外，其余车辆行驶证证载权利人均均为山东广大航空地面服务股份有限公司。

截至评估基准日未发现设备类资产存在抵押、担保等他项权利，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

(2) 资产经济与物理状况

A. 列入评估范围的机器设备共计 334 台（套），分布于山东广大航空地面服务股份

有限公司的各事业部和分公司服务的机场内，主要包括除喷漆废气处理系统、格力空气能热泵热水机组、箱式变压器、搁板式货架、负载车、举重机和叉车等，设备于 2001 年 2 月至 2021 年 12 月陆续购置，部分设备为企业购置的二手设备。至评估基准日，大部分设备能够正常使用，有 20 台机器设备较为老旧，处于报废待处理状态。

B.车辆共 63 辆，全部为企业日常经营使用的客车和货车，企业于 2009 年 3 月至 2021 年 12 月陆续购置，其中 5 辆汽车为企业购置的二手汽车，车辆的启用日期为 2006 年 1 月至 2021 年 12 月。车辆维护保养一般，技术状况基本正常。

C.电子设备包括：电脑、空调、打印机和手机等电子设备共计 630 台，于 2006 年 7 月至 2021 年 12 月购置使用，大部分电子设备技术性能基本正常，7 台电子设备处于报废待处理状态。

5. 无形资产

I. 土地使用权

(1) 土地权利状况

列入评估范围的国有土地使用权共 1 宗，是由山东广大航空地面服务股份有限公司通过出让取得的工业用地，证载权利人为山东广大航空地面服务股份有限公司。具体情况见下表：

土地登记一览表

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	终止日期	面积 (m ²)
1	威环国用(2015)第 119 号	环翠区羊亭镇大西庄村南	出让	工业用地	2059 年 2 月 16 日	16,193.00
	合计					16,193.00

根据山东广大航空地面服务股份有限公司提供的《最高额抵押合同》(2015 年营业(抵)字 0007 号)及《最高额抵押合同补充协议》(2021 年 10 月 8 日签订)，列入评估范围的土地使用权已设定抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司威海分行，抵押人为山东广大航空地面服务股份有限公司，抵押期限自 2015 年 10 月 8 日到 2026 年 10 月 8 日，最高额抵押担保的最高债权额为人民币 16,029,000.00 元。除上述事项外，未见有其它他项权利设定，亦未有诉讼等资产权利受限制情况。

(2) 土地利用状况

根据现场勘查情况，待估宗地地上建有工业生产厂房、办公楼、厂区道路及围墙等房屋建(构)筑物。

(3) 土地经济及开发利用状况

列入评估范围的土地使用权共 1 宗，位于环翠区羊亭镇大西庄村南，北临连海路。截至评估基准日，待估宗地红线外实际开发程度为“五通”（供水、排水、供电、通讯、通路）；宗地红线内开发程度为“五通一平”（供水、排水、供电、通讯、通路和场地平整）。

(4) 地役权、地上地下空间使用权等情况

根据被评估单位提供的资料显示，截至评估基准日，宗地界址清楚，地上、地下空间可独立使用，无相邻关系限制，未设置地役权。

II. 其他无形资产

列入评估范围的其他无形资产包括专利权、软件著作权、注册商标、网络域名权以及外购软件。

i 无形资产——其他无形资产（专利/软件著作权/商标使用权/网络域名权）

(1) 评估范围

列入评估范围的专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权共计 22 项。其中，专利权共计 8 项、软件著作权 11 项、注册商标 1 项和网络域名权 2 项（具体详见“（三）企业申报的表外资产的类型、数量”）。

(2) 专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权法律状态

评估基准日，列入评估范围的专利权、软件著作权、注册商标由企业通过自主研发取得，已取得相应证书，公司按年缴纳专利年费，专利、网络域名权均在法律保护期内且有效。

(3) 专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权实施情况

专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权现能正常应用于公司生产经营中，作为无形资产组合为公司带来经济效益。

(4) 专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权权利状况

专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权证载权利人为山东广大航空地面服务股份有限公司。截至评估基准日，专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权无质押及其他资产权利受限制等情况。

ii 无形资产——其他无形资产（外购软件）

列入评估范围的其他无形资产外购软件主要为公司购置的 NC 软件、交通部接口开

发和加密软件等。为企业购买的财务软件，现均能正常应用于公司生产经营中。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，山东广大航空地面服务股份有限公司申报评估范围内表外资产均为无形资产，主要包括专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权。其中 8 项专利和 11 项软件著作权，为企业通过自主研发取得，公司已按年缴纳年费；注册商标 1 项，域名权 2 项。上述其他无形资产已取得相应证书，尚在法律保护期内且有效。具体详见下表：

专利统计明细表

序号	无形资产名称	专利号	类型	申请日	授权公告日	状态
1	飞机除冰车除冰液和防冰液检测模块	CN202122667132.8	实用新型	2021/11/3	2022/4/19	专利权维持
2	模拟舱	CN201930714852.0	外观专利	2019/12/20	2020/4/21	专利权维持
3	可移动的飞机模拟器	CN201720448294.3	实用新型	2017/4/26	2018/1/16	专利权维持
4	多功能飞机模拟舱	CN201621119433.X	实用新型	2016/10/13	2017/7/7	专利权维持
5	自动回转托盘车	CN201110039202.3	发明专利	2011/2/17	2012/10/31	专利权维持
6	回转托盘车	CN201110039204.2	发明专利	2011/2/17	2012/10/31	专利权维持
7	回转托盘车	CN201120040046.8	实用新型	2011/2/17	2011/8/31	专利权维持
8	自动回转托盘车	CN201120040047.2	实用新型	2011/2/17	2011/8/24	专利权维持
9	集装货物装载机辅助防碰撞预警系统软件	2021SR1929200	软件著作权	2021/11/29	2020/9/16	有效
10	飞机除冰车辅助防碰撞预警系统软件	2021SR1713865	软件著作权	2021/11/12	2020/9/28	有效
11	旅客登机梯辅助防碰撞系统软件	2021SR1711908	软件著作权	2021/11/12	2021/10/13	有效
12	行动不便旅客登机车辅助防碰撞系统软件	2021SR1711909	软件著作权	2021/11/12	2021/10/18	有效
13	散装货物装载机辅助防碰撞预警系统软件	2021SR1711906	软件著作权	2021/11/12	2020/9/28	有效
14	NC 广大航服标准工作包树状目录软件	2021SR1695547	软件著作权	2021/11/11	2019/8/1	有效
15	NC 广大航服交通部接口软件	2021SR1695621	软件著作权	2021/11/11	2019/5/7	有效
16	NC 广大航服制造费用分摊软件	2021SR1701102	软件著作权	2021/11/11	2019/8/1	有效
17	NC 广大航服工单流程调整软件	2021SR1701103	软件著作权	2021/11/11	2020/9/1	有效

18	NC 广大产品云对接接口软件	2021SR1701110	软件著作权	2021/11/11	2021/7/15	有效
19	NC 广大航服结算单软件	2021SR1701108	软件著作权	2021/11/11	2018/8/15	有效
20		4966984	注册商标	2005/10/28	2009/6/7	商标已注册
21	www.gtclw.cn	鲁 ICP 备 05050783 号-2	域名权		2021/11/30	已备案
22	www.gdaviation.net	鲁 ICP 备 05050783 号-1	域名权		2018/6/19	已备案

（三）引用其他机构出具的报告结论涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估价值类型为市场价值。

本次评估所称市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

（一）本项目评估基准日是二〇二一年十二月三十一日。

（二）评估基准日是根据本次评估的特定目的，综合考虑资产状况及经济行为实施情况，由委托人确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

资产评估委托合同。

（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修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会三次会议）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
6. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人大常委会第七次会议通过）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
9. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
10. 《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正）；
11. 《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修正）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院第691号令，2017）；
13. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改）；
14. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）资产评估准则依据

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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
18. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
19. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
20. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
21. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 被评估单位营业执照和章程等相关资料；
2. 房屋所有权证及国有土地使用证；
3. 机动车辆行驶证；
4. 专利证书；
5. 商标注册证；
6. 计算机软件著作权登记证书；
7. 设备购置合同发票、有关产权转让合同等；
8. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
2. 财政部《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）；
3. 《山东省住房和城乡建设厅印发〈建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见〉

的通知》（鲁建办字〔2016〕20号）；

4. 山东省住房和城乡建设厅《关于印发〈山东省建设工程费用项目组成及计算规则〉的通知》（鲁建标字〔2016〕40号）；

5. 山东省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（鲁建标字〔2019〕10号）；

6. 财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

7. 《山东省建筑工程消耗量定额》及其取费依据（2016年）；

8. 《山东省安装工程消耗量定额》及其取费依据（2016年）；

9. 威海市人民政府办公室《关于收取城市基础设施配套费有关问题的通知》（威政办发〔2003〕23号）；

10. 住房和城乡建设部办公厅《关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标函〔2019〕193号）；

11. 威海市人民政府《关于调整威海市区土地级别与基准地价的通知》（威政发〔2020〕4号）；

12. 《山东省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》（2021年5月27日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过）；

13. 中国土地市场网；

14. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第11号令）；

15. 《2021机电产品价格信息查询系统》；

16. IT网上报价、太平洋汽车网报价及车辆经销商提供的报价；

17. 商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部2012年8月24日《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日起实施）；

18. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；

19. 生产厂家及代理公司调查和询价；

20. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）（2021年12月20日）；

21. 贝壳网、58同城等网站；

22. 评估人员对房屋建（构）筑物实地踏勘、分析、记录；

23. 评估人员现场勘查、勘查、收集的其他资料；
24. 企业提供的财务会计经营方面的资料；
25. 企业提供的未来年度经营收益、预测等有关资料；
26. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
27. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
28. Wind 资讯金融终端；
29. 其他参考资料。

（六）其它参考资料

1. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39 号）；
2. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协（2020）38 号）；
3. 评估基准日会计报表及审计报告；
4. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
5. 其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和《资产评估执业准则——资产评估方法》的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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；收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法；资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、类似的在现金流量、增长潜力、风险、技术和经营等方面与被评估单位类似交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，故不适合采用市场法进行评估。

由于被评估单位具有独立获利能力，收入、成本和费用之间存在比较稳定的配比关

系，未来收益可以预测并量化。与获得收益相对应的风险也能预测并量化，因广大航服与其控股子公司属于同一行业，主营业务内容相同，因此本项目选用收益法（合并口径）对评估对象进行评估。

由于委估资产的明细清册较易取得，各项资产的价值均可通过市场调查等方式获取，故适合采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

i. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

股东全部权益评估值 = \sum 各项资产评估值 - \sum 各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法。各项资产评估方法简介如下：

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

对于货币资金的评估，评估人员通过对山东广大航空地面服务股份有限公司评估基准日库存现金进行监盘；对银行存款及其他货币资金查阅了基准日的银行对账单、银行余额调节表并函证。经核实，货币资金账实相符，以核实后账面价值作为评估值。

2. 交易性金融资产

评估人员首先对公司提供的评估明细表的项目内容、发生日期等进行了复核，查阅相关的合同及其相关凭证，并函证核实。经核实，交易性金融资产账实相符，故以核实后的持股数量乘以基准日收盘价作为其评估值。

3. 应收账款、其他应收款

评估人员核对了明细表与明细账、会计报表的金额，对大额应收账款进行函证，对无法函证的大额应收款采用替代程序进行核实，同时评估人员在应收账款核实无误的基础上，借助于调查了解的情况通过查证等方法对应收款项清查核实，在核实无误的基础上，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、经营管理现状等等因素判断是否发生坏账。对有充分理由相信能全部收回的应收账款，按其账面余额作为评估值；对很可能收不回部分款项的，

且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失；对有确凿证据表明不能收回的应收账款按零值评估，坏账准备评估为零。

4. 预付账款

主要通过判断其形成取得实物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，本次评估未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后账面价值作为评估值。

5. 存货

列入评估范围的存货包括原材料和在产品。

(1) 原材料

原材料为公司应维修需用于近期购进的各种维修用原料及备品备件等。评估人员首先对公司提供的原材料评估申报明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，并组织评估人员进入现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对。评估人员抽查近期原材料购入凭证并进行市场调查询价，被评估单位原材料账面单价与基准日市场采购价格基本一致，账面价值构成合理，故以核实后账面价值作为评估值。

(2) 在产品

评估人员首先对提供的在产品评估申报明细表中的项目数量、金额等进行了复核，为企业已签订的处于维修保养阶段的项目，账面成本构成主要为材料费用及分摊的人工费等，因企业所属维修行业的性质，经对企业及市场情况调查，在产品归集的账面值基本能够反映基准日的市场价值，故本次对在产品在核实后的账面价值作为评估值。

6. 合同资产

评估人员核对了申报明细表与账册、会计报表的金额，对大额合同资产进行函证，对无法函证的大额合同资产采用替代程序进行核实，同时评估人员在合同资产核实无误的基础上，借助于调查了解的情况通过查证等方法对合同资产清查核实，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、经营管理现状等等因素判断是否发生坏账。对有充分理由相信能全部收回的合同资产，按其账面余额作为评估值；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失；对有确凿证据表明不能收回的合同

资产按零值评估，坏账准备评估为零。

(二) 关于长期股权投资的评估

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

对长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，分别采用收益法及资产基础法进行评估。因母公司与子公司主营业务一致，故收益法采用合并口径；资产基础法评估具体方法如下：

①对于净资产为正，注册资金足缴的长期股权投资单位，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值；

②对于净资产为正，注册资金欠缴的长期股权投资，采用以下公式计算：

(净资产评估值+总欠缴) × 母公司认缴比例-母公司欠缴。

③长期股权投资单位广泰空港国际融资租赁有限公司于 2021 年 12 月 20 日，根据公司董事会决议，同意山东广大航空地面服务股份有限公司将其持有 100.00 万美元的股权以人民币 714.60 万元价格转让给新疆广泰空港股权投资有限合伙企业，故本次评估以协议成交价乘以持股比例确定其评估值。

各被投资单位的评估方法、最终结论选取的评估方法、是否单独出具评估说明的情况汇总如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	是否整体评估	是否单独出具评估说明
1	重庆启正航空地面服务有限公司	60.00%	是	否
2	昆明东辰航空地面服务有限公司	100.00%	是	否
3	广大(青岛)机场地面设备维修有限公司	100.00%	是	否
4	烟台空港设备维修有限公司	51.00%	是	否
5	南宁市金石汽车维修有限公司	40.00%	是	否
6	威海广大空港设备维修有限公司	100.00%	是	否
7	广泰空港国际融资租赁有限公司	3.33%	否	否
8	广大航空服务(北京)有限公司	100.00%	是	否
9	广大航空服务(杭州)有限公司	100.00%	是	否
10	广大航空服务(宁波)有限公司	100.00%	是	否
11	南昌广大航空服务有限公司	100.00%	是	否

在确定长期股权投资评估值时，没有考虑控股权和股权流动性等因素产生的溢价和折价。

（三）关于固定资产——房屋建（构）筑物类的评估

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的房屋建（构）筑物包括住宅商品房、工业用地上的生产厂房、办公楼及附属设施。具体评估方法如下：

（1）对住宅商品房，因区域内类似房地产已有一定的交易量，能收集到相对适宜的可比实例，可以采用市场法进行评估；根据对评估对象周边同类型房地产的调查并结合其自身的实际情况，该类房地产可用于出租并获取相应回报，但收益水平较低，且相关资本化率难以合理确定，不宜采用收益法进行评估；住宅商品房，其价值已非各项要素资产的简单估价加总，采用成本法不能客观的反映其内在价值，不宜采用成本法进行评估。根据本次评估目的、区域市场状况、评估对象自身特点以及评估人员所掌握的资料，采用市场法对其进行评估。

市场法是将评估对象与在评估基准日的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，依此估算评估对象的客观合理价值的方法。其基本公式如下：

比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数×权益因素修正系数

（2）对工业用地上的生产厂房、办公楼及附属设施，其建安造价、工程前期费用及其他费用、资金成本等建设成本可以合理确定，故可以采用成本法进行评估；房屋建（构）筑物所在区域很少有买卖成交案例，客观收益资料难以收集，无法采用市场法、收益法进行评估。根据本次评估目的、区域市场状况、评估对象自身特点以及评估人员所掌握的资料，采用成本法对其进行评估。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。基本公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

1) 重置成本的确定

重置成本=建安造价+工程前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣进项税额

①建安造价

列入评估范围的房屋建（构）筑物的预（决）算资料不齐全、相关工程资料难以收集，故本次评估对重点房屋建（构）筑物采用工料分析法计算建安造价，即分析工程消耗的人工工日、材料和机械数量，依据山东省现行的建安工程预算定额和配套的费用标准，以及评估基准日当地应执行的人工、材料、机械价格标准，计算建安造价。

其他房屋建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定建安造价。

②前期费用及其他费用

工程前期费用及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分，主要包括基础设施配套费、前期工作咨询费、环境影响评价费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、工程造价咨询服务费、房产测绘费。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，贷款利率按评估基准日执行的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，工期按建设正常情况周期计算，并按资金均匀投入考虑。即：

资金成本=（建安造价+前期费用及其他费用）×贷款利率×合理工期×50%

④可抵扣进项税额

可抵扣进项税额=建安造价（或可抵扣的工程前期及其他费用）/（1+适用税率）×适用税率

其中建安造价适用税率为9%；工程前期及其他费用中可抵扣进项税的相关项目主要有前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、工程造价咨询费、工程监理费、房产测绘费等，适用费率6%。

2) 综合成新率的确定

本次评估房屋建（构）筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和年限成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和年限成新率6:4的比例加权平均计算综合成新率。

①年限成新率

按照房屋建（构）筑物的结构类型、使用用途确定房屋建（构）筑物经济适用年限，然后再结合其已使用年限计算出其成新率：

年限成新率 = (1 - 已使用年限/经济适用年限) × 100%

② 勘察成新率

A、房屋建筑物

通过评估人员对各房屋建筑物的实地勘察，对房屋建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各房屋建筑物的现场勘察成新率。

计算公式：

勘察法成新率 = 结构部分各分部得分 × 权重比例 + 装修部分各分部得分 × 权重比例 + 建筑设备部分得分 × 权重比例

B、地上构筑物

评估人员现场观察构筑物的维护保养现状，直接判定构筑物的完损程度。

③ 综合成新率

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

3) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

（四）关于固定资产——机器设备类的评估

执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的设备没有足够数量的市场参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法进行评估。成本法可以通过各种渠道获取同类资产的全新状态的市场价值或建造价值，再考虑资产达到现时状态所需支付的各项费用，然后综合考虑各项贬值因素确定其综合成新率，从而确定资产的评估值，故本次对设备类资产采用成本法进行评估。

以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以综合成新率得出设备的评估价值。基本公式：

评估值 = 重置成本（不含税）× 综合成新率

1. 重置成本的确定

（1）机器设备重置成本

列入评估范围的机器设备，主要为小型设备，购置价中已包含运杂费，无需考虑安装调试费、基础费，建设工期较短，无需考虑工程建设前期费用和资金成本。计算公式为：

重置成本=购置价（含运杂费）-可抵扣进项税额

A 购置价

主要通过向生产厂家及代理商询价、参照《2021 机电产品价格信息查询系统》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

B 可抵扣进项税额

可抵扣进项税额=设备购置价 \div (1+13%) \times 13%

(2) 车辆重置成本

根据太平洋汽车网报价及车辆经销商提供的报价信息等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置成本：

重置成本=购置价（不含税）+车辆购置税+新车牌照手续费等

(3) 电子设备重置成本

根据当地经销商报价 IT 网上报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，以购置价（不含税）确定其重置成本。

2. 综合成新率的确定

(1) 机器设备综合成新率的确定

主要参照经济寿命年限和已使用年限结合设备的现场勘察情况确定其综合成新率。

(2) 车辆综合成新率的确定

车辆成新率采用理论成新率和勘察成新率综合计算确定。

①理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》，按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

使用年限成新率 R1 = (经济使用年限 - 已使用年限) \div 经济使用年限 \times 100%

行驶里程成新率 R2 = (经济行驶里程 - 已行驶里程) \div 经济行驶里程 \times 100%

理论成新率 R3 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

② 勘查成新率

根据现场勘查、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素，并考虑车辆的市场供求情况、二手车市场近期成交价格情况，经过综合分析打分，确定车辆现场勘查成新率 R4。

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R3 \times 40\% + \text{现场勘查成新率 } R4 \times 60\%$

(3) 电子设备综合成新率的确定

电子设备综合成新率主要是参照经济使用年限和已使用年限结合现场勘查情况直接确定。

3. 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(五) 关于在建工程的评估

列入评估范围的在建工程为委外开发的无形资产。评估人员根据在建工程的申报金额，经账实核对后，查验了已付款的付款凭证、发票、合同，核对了企业的科目核算和账簿记录。通过对在建工程账面记录的费用进行核实，确定其费用项目构成合理。考虑到在建工程账面价值反映了软件开发的实际发生的成本且近期市场价格变动较少，故以核实后的账面价值作为其评估值。

(六) 关于使用权资产的评估

列入评估范围的使用权资产主要为经营租赁使用权资产，系企业在使用期内全部租赁费用折现值的摊余金额。评估人员核实了解了使用权资产发生的原因，查阅了相关文件和原始凭证等资料，核对了费用内容、租赁金额、形成日期、折现率、预计和已摊销月数及基准日尚存收益月数，本次以核实后的账面价值作为评估值。

(七) 关于无形资产的评估

列入评估范围的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1. 无形资产——土地使用权的评估

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

待估宗地位于环翠区羊亭镇大西庄村南，在威海市基准地价覆盖范围以内，故可以采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地为工业用地，能够收集到区域内足够数量

的近期类似交易案例，故可以采用市场法进行评估；待估宗地客观收益资料难以收集和合理预测，且相关资本化率难以合理确定，故不宜采用收益法评估；待估宗地已开发建设，且无具体的再开发方案，不具备采用假设开发法的条件，故不采用假设开发法进行评估；待估宗地的土地取得费、开发成本、增值收益等客观数据难以收集，故不宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法和市场法进行评估，以两种方法评估结果的算术平均数作为最终评估结果。

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价值的评估方法。

根据待估宗地所在地的基准地价更新成果报告，采用基准地价系数修正法评估工业用地的计算公式为：

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times K_1 \times K_2 \times (1 + \sum K) + D$$

以上公式中： K_1 —期日修正系数

K_2 —年期修正系数

$\sum K$ —区域及个别因素修正系数之和

D —开发程度修正值

（2）市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的、且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。

（1）市场比较法的基本公式

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： P —待估宗地价格

P_b —比较案例价格

A —待估宗地情况指数 / 比较案例地交易情况指数

—正常情况指数 / 比较案例宗地交易情况指数

B —待估宗地评估期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

C —待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

D —待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

E —待估宗地其它因素条件指数 / 比较案例宗地其它因素条件指数

(2) 运用市场比较法进行宗地评估的操作步骤

①广泛搜集宗地交易实例

②选取可比实例

③建立价格可比基础

④进行交易情况修正

⑤进行交易日期修正

⑥进行区域因素修正

⑦进行个别因素修正

⑧求出比准价格

2. 无形资产——其他无形资产评估

(1) 专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权的评估

根据《资产评估执业准则——无形资产》、《专利资产评估指导意见》和《著作权评估指导意见》，执行专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权资产评估业务，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

由于列入本次评估范围的专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权全部运用到了被评估单位生产业务中，且无法区分单个收益，故将纳入评估范围内的专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权作为无形资产组合进行评估。

委托评估的专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权资产在国内具有创造性，能使企业获取收益，不宜采用重置成本法进行评估；在目前国内公开市场条件下很难找到相同或相似的交易案例，也不宜采用市场比较法，因此专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权采用收益法评估。

采用收益法评估专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权资产一般是通过测算该项资产所产生的未来预期收益并折算成现值，借以确定资产的价值。专利权、软件著

作权、注册商标和网络域名权的预期收益应当是专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权资产的使用而额外带来的收益，可以通过增量收益、节省许可费、收益分成或超额收益等方式进行估算。由于被评估的专利权、软件著作权、注册商标和网络域名权资产全部运用到了被评估单位生产业务中，且能使企业获取超额收益，故本次采用收益分成法。

收益分成法通常包括收入分成和利润分成两种方法。本次采用收入分成法进行估算。运用该方法具体分为如下五个步骤：

- ①确定无形资产组组合的经济寿命期
- ②预测在经济寿命期内无形资产组组合可实现的销售收入
- ③分析确定无形资产组组合收入分成率
- ④确定适当的折现率。折现率应考虑相应的风险因素和货币时间价值等因素
- ⑤将经济寿命期内收入分成折成现值相加，确定无形资产组组合价值

计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{\alpha_i F_i}{(1+r)^i}$$

式中：P—无形资产组组合价值

α —无形资产组组合收入分成率

r—折现率

F_i —第i年公司可实现的销售收入

n—收益年限

(2) 外购软件的评估

列入评估范围的其他无形资产为企业购置自用的软件，包括NC软件、交通部接口开发、加密软件等。

评估人员对财务软件的原始购置合同、发票、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益月数进行了查验核对。并对同等功能配置软件的现行市场价格进行调查询价，以重新购置该同等功能计算机软件的市场价值作为评估值。

(八) 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用主要为办公场所修缮厂房平整和场地改造等。评估人员核实了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了相关合同和记账凭证等资料，核对了费用内容、原始发

生额、形成日期、预计和已摊销月数及基准日尚存收益月数。本次评估已在房屋建筑物评估中考虑，故长期待摊费用评估为零。

（九）关于递延所得税资产的评估

列入评估范围的递延所得税资产为公司因交易性金融资产公允价值变动和应收账款计提坏账准备等产生的资产的账面价值与其计税基础之间的可抵扣暂时性差异，该差异在未来实际发生时可以减少企业的应交税费。本次评估风险损失同坏账准备确认标准一致，考虑持续经营对递延所得税资产以核实后账面值作为评估值。

（十）关于负债的评估

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债等；非流动负债为租赁负债。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，经核实后为被评估单位评估基准日实际应承担的债务，故以账面价值作为评估值。

ii. 收益法

（一）收益法具体方法

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的具体描述如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产负债（溢余资产）价值+长期股权投资价值

本次评估母公司与子公司主营业务一致，故采用合并口径收益法进行评估。

（二）评估模型与基本公式

本次估值选用的基本模型和公式为：

$$A=P+\sum C_i+M-D \quad (1)$$

式中：A—股东全部权益价值

P—经营性资产价值

$\sum C_i$ —基准日的溢余性或非经营性资产价值

M —长期股权投资价值

D —付息债务价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{(1+r)^n r} \quad (2)$$

式中： R_i —未来第 i 年的企业自由现金流量

R_n —未来永续期的企业自由现金流量

r —折现率

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (3)$$

式中： C_1 —基准日溢余性资产价值

C_2 —基准日非经营性资产价值

（三）未来收益

本次评估，使用企业自由现金流量 R_i 作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R_i = \text{净利润}_i + \text{税后利息费用}_i + \text{折旧与摊销}_i - \text{营运资金增加}_i - \text{资本性支出}_i \quad (4)$$

（四）收益期

经分析被评估单位历史经营情况及对未来该企业所在行业情况、企业本身的发展情况，无理由认为企业将在未来的某个时间会停止经营，故本次评估假设企业可以永续经营。

（五）预测期

经分析山东广大航空地面服务股份有限公司目前及未来的生产经营情况及盈利模式，确定其预测期为五年。

（六）预测期后价值

预测期后永续年期自由现金流按预测末年 2026 年自由现金流调整确定。

（七）折现率

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模型（WACC）确定，加权平均资本成本模型（WACC）对应预期收益为企业自由现金流量。基本计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1-T) \times \frac{D}{(D+E)} + R_e \times \frac{E}{(D+E)} \quad (5)$$

式中： R_d —债权期望报酬率

R_e —股权期望报酬率，采用 $CAPM$ 资本资产定价模型确定

D —债权价值

E —股权价值

T —所得税税率

其中： $\frac{E}{D+E}$ 和 $\frac{D}{D+E}$ 通过计算权益成本时计算的同行业可比上市公司的平均财务杠杆比率进行计算

资本资产定价模型（ $CAPM$ ）基本公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon \quad (6)$$

式中： R_f —无风险利率

β —股权系统性风险调整系数

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价

ε —特定风险报酬率

非上市公司的股权 β 系数通常由多家可比上公司的平均股权 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带杠杆的 β_L 并调整为不带杠杆的 β_U ，在此基础上通过取平均值得到被评估单位的 β_U ，最后考虑被评估单位适用的资本结构得到其 β_L ，计算公式如下

$$\beta_U = \frac{\beta_L}{1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}} \quad (7)$$

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E} \right] \quad (8)$$

八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围、价值类型等问题进行了解并协商一致，订立资产评估委托合同，并编制资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段的时间为 2022 年 4 月 22 日至 4 月 30 日。主要进行了以下现场工作：

1. 听取被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产评估申报明细表，按评估准则要求对全部资产和负债进行了全面清查核实；

4. 查阅收集委估资产的权证、合同、发票等产权证明文件。

5. 根据资产评估申报明细表，按评估准则和评估规范的要求，对流动资产中的存货类实物资产进行了重点监盘，监盘实物价值量在 60%以上；对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料、购置合同；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料，并对周边房屋一级及二级市场情况进行调查了解；对在建工程查阅在建工程有关项目的账簿记录和原始凭证，明确账面价值的明细构成，并分析其合理性，对评估范围的在建工程现实状态、开工日期、结算方式，逐项进行清查核实，落实软件工程项目实际完工进度和工程量，将核实的情况和落实的完工进度作详细记录；对土地使用权，了解土地使用现状，土地周边情况，对土地所处位置及土地级别、地价等进行调查了解，对周边交易案例的交易情况、区域位置、个别因素等进行现场勘查；对专利和软件著作权，查阅专利权产权证明资料，核实资产权属情况，了解无形资产的有效性、类别、技术状况、法律状态、实施状况等。

6. 对企业提供的权属资料进行核查验证。

7. 收集被评估单位类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；收集被评估单位的历史沿革、现状和前景以及盈利预测资料；收集被评估单位内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；收集被评估单位资产配置和使用情况说明，包括对非经营性资产、负债和溢余资产及其相关收入和支出。

8. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

9. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估对象、价值类型和评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步估算成果。并在确认评估范围中没有发生重复和遗漏的基础下，汇总形成初步评估结论，并对评估结论的合理性进行分析。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 公开市场假设

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。公开市场假设，是假定在市场上交易，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假设被评估对象企业在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，生产经营业务可以合法的按其现状持续经营下去，不会发生重大改变。

4. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

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。

2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
4. 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。
5. 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、方式与目前方向保持一致。
6. 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。
7. 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。
8. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
9. 本次评估假设公司按目前的规模 and 经营方式进行生产经营，公司对未来需要更新机器设备有资本性支出计划，但对生产能力和生产规模不产生影响。对未来的预测也基于评估基准日生产经营能力，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的资本性支出和营运资金增加额。对永续期内的资本性支出，根据资产的重置成本、资产的经济使用年限、尚可使用年限，按照适当的折现率折现测算。营运资本增加额与运营规模及其所需营运成本和营运效率同步变化。

10. 被评估单位提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

上述假设条件不成立或发生重大变化将使评估结论不成立或对其产生重大影响。

十、评估结论

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法对山东广大航空地面服务股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

（一）资产基础法评估结果

评估基准日，资产账面价值 15,289.80 万元，评估值 19,317.01 万元，评估增值 4,027.21 万元，增值率 26.34%；负债账面价值 7,478.94 万元，评估值 7,478.94 万元，无评估增减值；净资产账面价值 7,810.86 万元，评估值 11,838.07 万元，评估增值 4,027.21 万元，增值率 51.56%。各类资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表——资产基础法

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：山东广大航空地面服务股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	10,978.66	10,978.66	-	-
非流动资产	2	4,311.14	8,338.35	4,027.21	93.41
其中：长期股权投资	3	2,676.99	2,797.59	120.60	4.51
固定资产	4	939.76	2,157.73	1,217.97	129.60
在建工程	5	17.81	17.81	-	-
使用权资产	6	113.89	113.89	-	-
无形资产	7	380.79	3,161.09	2,780.30	730.14
长期待摊费用	8	91.64	-	-91.64	-100.00
递延所得税资产	9	90.24	90.24	-	-
资产总计	10	15,289.80	19,317.01	4,027.21	26.34
流动负债	11	7,427.93	7,427.93	-	-
非流动负债	12	51.01	51.01	-	-
负债总计	13	7,478.94	7,478.94	-	-
净资产（所有者权益）	14	7,810.86	11,838.07	4,027.21	51.56

（二）收益法评估结果

评估基准日，采用收益法对山东广大航空地面服务股份有限公司股东全部权益价值评估结果为28,454.89万元，评估增值20,164.05万元，增值率243.21%。

资产评估结果汇总表——收益法

评估基准日：2021年12月31日

被评估单位：山东广大航空地面服务股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	13,917.36	-	-	-
非流动资产	2	3,584.35	-	-	-
长期股权投资	3	813.40	-	-	-
固定资产	4	1,066.32	-	-	-
在建工程	5	17.81	-	-	-
使用权资产	6	721.84	-	-	-
无形资产	7	380.79	-	-	-
商誉	8	397.30	-	-	-
长期待摊费用	9	93.32	-	-	-
递延所得税资产	10	93.57	-	-	-

资产总计	11	17,501.72	-	-	-
流动负债	12	8,282.31	-	-	-
非流动负债	13	640.22	-	-	-
负债总计	14	8,922.52	-	-	-
净资产(所有者权益)	15	8,579.20			
归属于母公司股东权益	16	8,290.84	28,454.89	20,164.05	243.21

(三) 评估结论

1. 评估结果差异分析

本次评估，采用资产基础法得出山东广大航空地面服务股份有限公司的股东全部权益价值为 11,838.07 万元；采用收益法得出山东广大航空地面服务股份有限公司的股东全部权益价值为 28,454.89 万元，收益法与资产基础法评估结果差异为 16,616.82 万元，差异率为 140.37%。差异产生的主要原因为：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济及市场供求的变化而变化；

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、市场竞争、政府政策以及资产的有效使用等多种因素的影响。

2. 最终评估结论的确定

山东广大航空地面服务股份有限公司主要从事各类航空地面设备维修、保养服务及配件销售服务。公司自成立以来经过不断的积累和发展，现已成为国内唯一一家能够对所有品牌和类型的空港及专业设备提供完善的技术服务、一站式维保服务及设备大修、项修的企业，是威海广泰空港设备股份有限公司授权售后服务商，具备一类机动车维修资质。相对于资产基础法而言，收益法在对未来进行预测的过程中，综合考虑其未来各项财务指标，考虑了企业历史期形成的认证、许可及未来经营对评估结论的影响，更能够全面反映被评估企业股权的整体价值。

企业价值的高低主要决定于其未来的整体资产的利润获取能力，通过分析两种方法评估结果的合理性和价值内涵，可知收益法可以较好体现企业未来经济收益流量而形成的企业价值，因此我们认为收益法的评估结果更能全面、合理地反映被评估对象的价值，故本次评估选取收益法评估结果。

经综合分析判断,本次评估选取收益法评估结果 28,454.89 万元作为最终评估结论。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.根据山东广大航空地面服务股份有限公司提供的《最高额抵押合同》(2015 年营业(抵)字 0007 号)及《最高额抵押合同补充协议》(2021 年 10 月 8 日签订),抵押权人为中国工商银行股份有限公司威海分行,抵押人为山东广大航空地面服务股份有限公司,抵押期限自 2015 年 10 月 8 日到 2026 年 10 月 8 日,最高额抵押担保的最高债权额为人民币 16,029,000.00 元,抵押范围(清单)详见下表:

抵押担保资产明细

序号	权证编号	名称	证载权利人	数量 (m ²)	规划用途	备注
1	威房权证字第 2015040530 号	办公楼 (4#)	山东广大航空地面服务股份有限公司	251.87	工业	抵押
2	威房权证字第 2015040551 号	办公楼 (6#)		301.59	工业	抵押
3	威房权证字第 2015040523 号	办公楼 (2#)		371.79	工业	抵押
4	威房权证字第 2015040517 号	厂房 (1#)		1,200.00	工业	抵押
5	威房权证字第 2015040527 号	厂房 (3#)		1,440.00	工业	抵押
6	威房权证字第 2015040544 号	厂房 (5#)		1,440.00	工业	抵押
7	威房权证字第 2015040573 号	厂房 (7#)		1,920.00	工业	抵押
8	威环国用 (2015) 第 119 号	工业用地		16,193.00	工业	抵押

2.至评估基准日,列入评估范围的西南库房、西库房、西北库房及 2#、4#、6#办公楼的加建部分(加建面积 438.87 m²)尚未取得《不动产权证书》,建筑面积共 563.90 m²。本次评估已取得了山东广大航空地面服务股份有限公司的产权承诺与声明,若发生产权纠纷,其法律责任由山东广大航空地面服务股份有限公司承担。

3.本次评估对尚未取得《不动产权证书》的房屋建筑物及构筑物,其数量由被评估单位申报,评估人员进行了现场核实。经核实申报面积与现场实测面积一致,故本次对房屋建筑物及构筑物的面积应以被评估单位申报的面积为准,房屋建筑物的最终建筑面积应以房产行政主管部门确认为准。

4.至评估基准日,列入评估范围的沪 AG59566 和沪 AQY805 车辆行驶证证载权利人为山东广大航空地面服务股份有限公司上海浦东机场分公司。

除上述事项外,未见有其它他项权利设定,亦未有诉讼等资产权利受限制情况。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估未发现委托人与被评估单位未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

1. 利用专业报告

评估基准日，山东广大航空地面服务股份有限公司财务报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2022年4月21日出具了无保留意见的《山东广大航空地面服务股份有限公司2021年度审计报告》（中审亚太审字（2022）002499号），本评估报告利用了上述审计报告结论。

2. 引用单项资产评估报告

无。

（五）重大期后事项

山东广大航空地面服务股份有限公司于2022年4月将评估范围内已报废的14台机器设备和7台电子设备进行报废处置，本次评估以其处置价格作为评估价值。（具体详见“固定资产-机器设备评估明细表”、“固定资产-电子设备评估明细表”）

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1. 评估基准日，山东广大航空地面服务股份有限公司银行贷款情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	借款银行或机构名称	发生日期	还款期日	金额	利率	备注
1	招商银行威海分行高新支行	2021/6/29	2022/6/23	10,000,000.00	4.57%	保证
2	工行威海分行营业部	2021/6/15	2022/6/14	6,428,055.80	4.15%	抵押
3	招行威海高新支行	2021/8/11	2022/2/11	5,000,000.00	4.57%	已贴现商票
4	招行威海高新支行	2021/9/14	2022/3/14	1,500,000.00	4.57%	已贴现商票
5	招行威海高新支行	2021/10/19	2022/4/19	3,500,000.00	4.57%	已贴现商票
合 计				26,428,055.80		

2. 被评估单位为增值税一般纳税人固定资产的进项税额可以抵扣，故本次评估范

围的固定资产评估值为不含税价值。

3. 本报告评估结论没有考虑产权持有者或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

4. 我们已对评估对象进行了实地勘查，但我们对评估对象的现场勘查仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据产权持有人提供的资料进行评估。

(八) 对外投资单位特别事项说明

无。

(九) 本次评估未考虑流动性对评估结论的影响

(十) 本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论的影响

(十一) 评估基准日后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整。

2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用人应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本次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现行市场价值，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估结论的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

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

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得资产评估机构同意, 资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

(七) 按现行有关规定, 评估结论自评估基准日至经济行为实现日一年内使用有效, 即自2021年12月31日至2022年12月30日。评估基准日至经济行为发生日不到一年, 但市场条件或资产状况发生重大变化时, 评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值, 应重新评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二二年五月二十日。

(此页无正文，为签字盖章专用页)

资产评估师：



资产评估师：



北京天圆开资产评估有限公司

二〇二二年五月二十日

