

证券代码：600009

证券简称：上海机场

公告编号：临 2022-070

上海国际机场股份有限公司

2022 年度新增日常关联交易公告

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法律责任。

“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
“虹桥公司”	指	上海虹桥国际机场有限责任公司
“物流公司”	指	上海机场集团物流发展有限公司
“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
“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
“快通物业”	指	上海机场快通物业管理有限公司
“机场国旅”	指	上海机场国际旅行社有限公司
“华美达”	指	上海浦东机场华美达酒店管理有限公司
“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
“沪港机场公司”	指	沪港机场管理（上海）有限公司
“浦虹物流”	指	上海机场浦虹国际物流有限公司
“烟草销售公司”	指	上海机场烟草销售有限公司
“地面服务”	指	上海国际机场地面服务有限公司
“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

重要内容提示:

- 公司2022年度新增日常关联交易事项无需提交公司股东大会审议。

- 公司2022年度新增日常关联交易事项是结合重大资产重组后实际情况且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、新增日常关联交易基本情况

(一) 新增日常关联交易履行的审议程序

公司第九届董事会第五次会议于2022年10月27日在公司会议室召开,除公司关联董事冯昕先生和关联董事刘薇女士根据《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,其余董事进行了议案表决,会议审议通过了关于公司2022年度新增日常关联交易的议案。

公司全体独立董事认为,公司本次2022年新增日常关联交易事项系结合重组后实际情况对公司新增的日常关联交易进行的梳理和预计,属于公司日常经营所必须的,未损害公司和中小股东合法权益,同意提交本次会议审议。

公司全体独立董事认为,公司对于2022年度新增日常关联交易事项已履行相关法定审议程序,符合相应规则,公司关联董事进行了回避表决,同意公司2022年度新增日常关联交易事项。

(二) 本次新增日常关联交易预计金额和类别

结合重大资产重组后实际情况,虹桥公司和物流公司于2022年7月31日起纳入公司合并报表范围,其中物流公司持有货运站51%股权,货运站持有西区货运站56%股权,货运站及西区货运站一并纳入

物流公司合并报表范围。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的净资产审计报告，截至 2022 年 7 月 31 日，重大资产重组后公司归属于母公司所有者权益为 360.93 亿元。

本次预计新增与同一关联人进行同类交易预计金额与年初预计与同一关联人进行同类交易预计金额的总计尚未超过公司最近一次经审计的归属于母公司所有者权益的 5%。公司 2022 年初预计的日常关联交易情况请详见公司于 2022 年 4 月 16 日披露的《2022 年度日常关联交易公告》（公告编号：临 2022-028）。

1. 2022 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 8 月 1 日-12 月 31 日发生金额	2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日预计金额	预计金额占同类业务比例
1	霍克太平洋	成本加成定价	虹桥公司向其提供安保服务	157.20	189.45	4.08%
2	德高动量	成本加成定价	虹桥公司向其提供飞行区广告施工专项服务	6.27	7.18	0.03%
3	集团公司	成本加价定价	虹桥公司向其提供部分资产日常管理服务	865.00	865.00	3.97%
4	德高动量	成本加成定价	虹桥公司向其提供登机桥广告屏清洗服务	20.33	20.33	0.09%
5	集团公司	成本加成定价	物流公司向其提供浦东机场、虹桥机场货运园区资产的经营、运行及日常管理服务	-	5,573.00	25.56%
小计				1,048.80	6,654.96	33.73%

注：以上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. 2022 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8月1日-12月31日发生金额	2022年8月1日-12月31日预计金额	预计金额占同类业务比例
1	保安服务公司	成本加成定价	虹桥公司委托其提供虹桥机场范围内流浪犬管理服务	3.30	3.30	0.01%
2	保安服务公司	成本加成定价	虹桥公司委托其提供虹桥机场公共区域秩序维护服务	761.98	691.67	1.22%
3	保安服务公司	成本加成定价	虹桥公司委托其提供虹桥机场航站楼相关区域隐蔽报警系统维护等服务	10.73	3.57	0.01%
4	保安服务公司	成本加成定价	虹桥公司委托其提供虹桥机场接处警服务	1.99	1.66	0.00%
5	沪港机场公司	成本加成定价	虹桥公司委托其提供虹桥机场航站楼等区域的运行等管理服务	295	295	0.52%
6	华东凯亚	市场定价	虹桥公司委托其提供虹桥机场相关系统维护及采购服务	1,228.37	1,433.81	2.53%
7	浦虹物流	市场定价	货运站委托其提供国际出港查验辅助操作服务	-	125.63	0.22%
8	集团公司	成本加成定价	货运站委托其提供医疗废弃物处置服务	-	12.58	0.02%
9	集团公司	成本加成定价	西区货运站委托其提供医疗废弃物处置服务	-	14.94	0.03%
10	浦虹物流	市场定价	西区货运站委托其提供国际出港查验辅助操作服务	-	63.12	0.11%

小计				2,301.37	2,645.28	4.66%
----	--	--	--	----------	----------	-------

3. 2022 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 8 月 1 日-12 月 31 日发生金额	2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日预计金额	预计金额占同类业务比例
1	贵宾服务公司	成本加成定价	虹桥公司向其出租虹桥机场通信资源	69.99	69.23	0.81%
2	贵宾服务公司	成本加成定价	虹桥公司向其出租虹桥机场无线网络数据传输资源	36.98	36.98	0.43%
3	地面服务公司	成本加成定价	虹桥公司向其出租虹桥机场通信资源	24.96	24.99	0.29%
4	华东凯亚	成本加成定价	虹桥公司向其出租虹桥机场通信资源	0.23	0.23	0.00%
5	德高动量	成本加成定价	虹桥公司向其出租虹桥机场通信资源	47.76	57.09	0.67%
6	德高动量	成本加成定价	虹桥公司向其出租虹桥机场航班信息接口资源	9.43	9.43	0.11%
7	德高动量	成本加成定价	虹桥公司向其出租虹桥机场 T2 航站楼无线网络登录等资源	40.38	40.38	0.47%
8	德高动量	成本加成定价	虹桥公司向其出租虹桥机场无线网络广告等资源	14.15	14.15	0.17%
9	地面服务	成本加	虹桥公司向	65.86	65.86	0.10%

	公司	成定价	其出租虹桥机场办公用房			
10	贵宾服务公司	成本加成定价	虹桥公司向其出租虹桥机场办公用房	85.71	85.71	0.13%
11	地面服务公司	成本加成定价	虹桥公司向其出租虹桥机场航站楼柜台用房	360.01	359.10	0.56%
12	机场国旅	市场定价	虹桥公司向其出租虹桥机场场地资源	37.49	70.56	0.11%
13	烟草销售公司	市场定价	虹桥公司向其出租虹桥机场场地资源	4.60	4.94	0.01%
14	德高动量	市场定价	虹桥公司向其出租虹桥机场 T2 航站楼广告展示场地资源	-	72.06	0.11%
15	机场国旅	市场定价	虹桥公司向其出租虹桥机场 P6、P7 停车库等相关资源	83.20	19.13	0.03%
16	霍克太平洋	市场定价	虹桥公司向其出租虹桥机场公务机基地一期机库等资源	453.00	453.00	0.70%
17	霍克太平洋	市场定价	虹桥公司向其出租虹桥机场公务机基地二期机库等资源	305.00	172.60	0.27%
18	贵宾服务公司	市场定价	虹桥公司向其出租虹桥机场 T2 航站楼 21 米层贵宾资源	897.00	68.80	0.11%

19	贵宾服务公司	成本加成定价	虹桥公司向其出租虹桥机场 T1、T2 航站楼贵宾资源	1,836.00	740.00	1.15%
小计				4,371.75	2,364.25	6.23%

4. 2022 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 8 月 1 日-12 月 31 日发生金额	2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日预计金额	预计金额占同类业务比例
1	集团公司	成本加成定价	虹桥公司向其租赁虹桥机场区域 12 幅土地	15,988.62	15,988.62	23.87%
2	集团公司	成本加成定价	货运站向其租赁浦东机场一期货运站场地等	2,582.11	2,582.11	3.86%
3	集团公司	成本加成定价	货运站向其租赁虹桥机场东、西货运区部分区域场地等	-	312.50	0.47%
4	快通物业	成本加成定价	货运站向其租赁浦东货运 B 楼机动车车位	-	15.60	0.02%
5	华美达	成本加成定价	货运站向其租赁酒店用房	-	11.79	0.02%
6	集团公司	成本加成定价	货运站向其租赁浦东机场东货运区内货运站场地等	1,163.66	1,163.66	1.74%
7	集团公司	成本加成定价	西区货运站向其租赁浦东机场西货运区场地等	4,206.94	4,060.12	6.06%
小计				23,941.33	24,134.40	36.03%

5. 2022 年度公司向关联人转让经营权（万元）

序号	关联方	定价政策	具体内容	2021年8月1日-12月31日发生金额	2022年8月1日-12月31日预计金额	预计金额占同类业务比例
1	德高动量	市场定价	虹桥公司向其转让虹桥机场广告经营权	18,756.11	19,480.74	30.16%
2	德高动量	市场定价	虹桥公司向其转让虹桥机场东交通中心广告点位经营权	392.39	412.01	0.64%
小计				19,148.50	19,892.74	30.80%

6. 2022 年度公司接受关联人经营权转让（万元）

序号	关联方	定价政策	具体内容	2021年8月1日-12月31日发生金额	2022年8月1日-12月31日预计金额	预计金额占同类业务比例
1	集团公司	市场定价	货运站接受其特许经营权转让	1,549.50	1,250.00	6.88%
2	集团公司	市场定价	西区货运站接受其特许经营权转让	1,393.50	1,501.09	8.26%
小计				2,943.00	2,751.09	15.15%

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 365 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 2021 年末总资产为 995.13 亿元,净资产为 788.24 亿元,2021 年度营业收入为 96.63 亿元,净利润为-10.02 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 2022 年上半年末总资产为 2.14 亿元,净资产为 0.05 亿元,2022 年 1-6 月营业总收入为 0.55 亿元,净利润为-0.27 亿元。

3. 保安服务公司

企业类型: 有限责任公司; 法定代表人: 董颖豪; 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、展销和经营性的文体体育、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 2022 年上半年末总资产为 1.21 亿元,净资产为

0.73 亿元，2022 年 1-6 月营业总收入为 1.07 亿元，净利润为-0.01 亿元。

4. 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 2022 年上半年末总资产为 0.44 亿元，净资产为 0.22 亿元，2022 年 1-6 月营业总收入为 0.24 亿元，净利润为-0.01 亿元。

5. 机场国旅

企业类型：有限责任公司；法定代表人：赵海波；注册资本：人民币 7060 万元，注册地：中国上海；经营范围：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。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 2022 年上半年末总资产为 0.17 亿元，净资产为-0.40 亿元，2022 年 1-6 月营业总收入为 0.24 亿元，净利润为-0.24 亿元。

6. 华美达

企业类型：有限责任公司；法定代表人：包慧慧；注册资本：人

民币 1500 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：旅馆，餐饮服务，食品销售，百货零售，房地产租赁经营，汽车租赁，计算机及通讯设备经营租赁，烟草制品零售，健身休闲活动，会议、展览及相关服务，娱乐场所（歌舞娱乐场所、游艺娱乐场所），酒店管理；停车场经营。

华美达 2022 年上半年末总资产为 1.89 亿元，净资产为-0.37 亿元，2022 年 1-6 月营业总收入为 0.17 亿元，净利润为-0.21 亿元。

7. 霍克太平洋

企业类型：有限责任公司；法定代表人：孙莉；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 2022 年上半年末总资产为 2.45 亿元，净资产为 1.32 亿元，2022 年 1-6 月营业总收入为 0.27 亿元，净利润为-0.07 亿元。

8. 浦虹物流

企业类型：有限责任公司；法定代表人：张健；注册资本：人民币 3310 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：海上、陆路、航空国际货运代理业务，航空运输辅助活动，为国内外航空运输企业及旅客提供地面保障服务，代理报关，代理出入境检验检疫报检服务，道路货物运输，国内道路货物运输代理，货物装卸服务，仓储服务（除危险品），停车场管理，第三方物流业务，物流咨询服务，贸易咨询服务，从事货物及技术的进出口业务、转口贸易、区内企业间的贸易及贸易代理，区内商品展示及商业性简单加工，转让土地使用权地块

内房地产业务、物业管理及配套服务，附设分支机构，自有房屋租赁。

浦虹物流 2022 年上半年末总资产为 0.83 亿元，净资产为 0.31 亿元，2022 年 1-6 月营业总收入为 0.44 亿元，净利润为-0.10 亿元。

9. 沪港机场公司

企业类型：有限责任公司；法定代表人：蒋云强；注册资本：人民币 10000 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：在上海虹桥国际机场东西两个航站区以及与旅客流程相关的区域内提供管理服务，包括对区域内的商业零售和餐饮企业进行管理和服务。

沪港机场公司 2022 年上半年末总资产为 1.1 亿元，净资产为 1.06 亿元，2022 年 1-6 月营业总收入为 0.04 亿元，净利润为 0.01 亿元。

10. 烟草销售公司

企业类型：有限责任公司；法定代表人：夏剑锋；注册资本：人民币 212 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：卷烟，雪茄烟，日用百货，家用电器，工艺美术品，附设分支（涉及行政许可经营的，凭许可证经营）；预包装食品销售【不含熟食卤味、含冷冻（藏）食品】。

烟草销售公司 2022 年上半年末总资产为 0.11 亿元，净资产为 0.10 亿元，2022 年 1-6 月营业总收入为 0.02 亿元，净利润为 2.78 万元。

11. 地面服务

企业类型：有限责任公司；法定代表人：林建海；注册资本：人民币 36000 万元；注册地：中国上海；主要经营范围：航空运营支持

服务；航空商务服务；航空运输货物打包服务；装卸搬运；运输货物打包服务；旅客票务代理；专业保洁、清洗、消毒服务。出入境检疫处理；民用航空器维修。

地面服务 2022 年上半年末总资产为 9.27 亿元，净资产为 3.28 亿元，2022 年 1-6 月营业总收入为 2.85 亿元，净利润为-0.81 亿元。

12. 德高动量

企业类型：有限责任公司；法定代表人：王旭；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 2022 年上半年末总资产为 9.46 亿元，净资产为 4.75 亿元，2022 年 1-6 月营业总收入为 3.62 亿元，净利润为 0.83 亿元。

13. 华东凯亚

企业类型：有限责任公司；法定代表人：刁育新；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 2022 年上半年末总资产为 4.77 亿元，净资产为 3.34 亿元，2022 年 1-6 月营业总收入为 1.01 亿元，净利润为 0.12 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 1,452,813,696 股，持股比例为 58.38%，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 6.3.3 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 6.3.3 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 6.3.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

4. 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 6.3.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

5. 机场国旅

公司控股股东集团公司副总裁兼任机场国旅董事长，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第（三）项规定的关联关系情形。

6. 华美达

集团公司持有上海机场实业投资有限公司（以下简称“实业公司”）100% 股份，实业公司持有华美达 100% 股份，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

7. 霍克太平洋

集团公司持有实业公司 100%股份，实业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 6.3.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

8. 浦虹物流

集团公司持有浦虹物流 100%股份，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

9. 沪港机场公司

集团公司持有沪港机场公司 51%股份，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

10. 烟草销售公司

集团公司持有烟草销售公司 100%股份，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第（二）项规定的关联关系情形。

11. 地面服务

公司离任副总经理兼任地面服务董事长，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第（四）项规定的关联关系情形。

12. 德高动量

公司离任副总经理兼任德高动量董事长，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第（四）项规定的关联关系情形。

13. 华东凯亚

公司离任副总经理兼任华东凯亚副董事长，该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第（四）项规定的关联关系情形。

形。

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虹桥公司承租关联人土地资产的市场价参考由独立第三方出具的有关机场租金价格评估咨询报告，《报告》中估算价格形成机制具体如下：

1. 土地租金

本次咨询对象为虹桥国际机场区域范围内相关土地资产。

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、经营性交通用地、商业用地、办公用地和航站楼用地五大类，由于这五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，再通过收益还原法，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还原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。

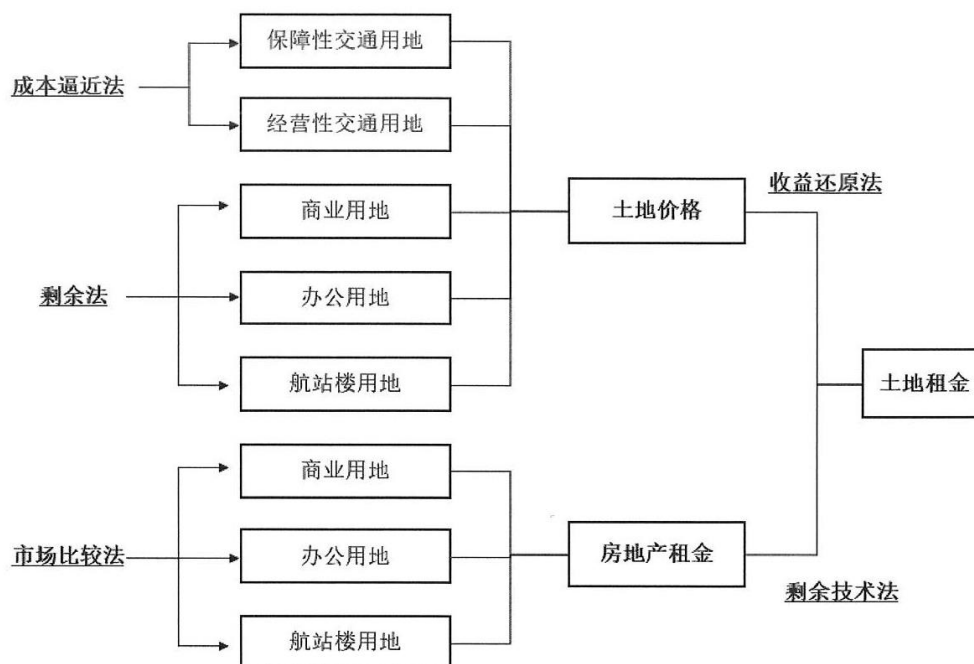
故使用收益还原法和利用剩余技术求取土地租金作为咨询对象土地租金的两种方法。

在收益还原法中，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	经营性交通	用于经营与航空产业相关的机场服务设施用地	成本逼近法
3	商业用地	b.交通用地上房屋用途为商业的土地	剩余法
4	办公用地	b.交通用地上房屋用途为办公的土地	剩余法
5	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：



(1) 收益还原法

收益还原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。

收益还原法的操作步骤是：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值→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_n—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净收益）。y—土地出售的报酬率（折现率）。

V_n 的计算公式如下：

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

式中V_n—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）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：

$$\begin{aligned}V &= E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \\ &= V_E + R_3\end{aligned}$$

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

（4）市场比较法

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用市场比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

（5）剩余法

剩余法又称假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

剩余法的操作程序是：

- 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 估计开发建设周期和投资进度安排；
- ④ 估算开发完成后的土地总价值或房地产总价值；
- ⑤ 估算开发成本和开发商合理利润；
- ⑥ 确定待估宗地的土地价格。

剩余法的基本公式如下：

$$V = A - B - C$$

式中： V: 待估土地价格

A: 开发完成后的土地总价值或房地产总价值

B: 整个开发项目的开发成本

C: 开发商合理利润

四、关联交易的主要内容

（一）2022 年度公司向关联人提供劳务

1. 虹桥公司将与霍克太平洋签订《安保/特需服务协议》，向其提供安保服务，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 189.45 万元。

2. 虹桥公司与德高动量订立《上海虹桥国际机场飞行区广告施工专项服务协议》，向其提供飞行区广告施工专项服务，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 7.18 万元。

3. 虹桥公司与集团公司订立《委托管理合同》，向其提供部分资产日常管理服务，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 865 万元。

4. 虹桥公司与德高动量订立《虹桥国际机场 T1、T2 航站楼登机桥外部广告屏清洗保障服务协议》，向其提供登机桥广告屏清洗服务，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 20.33 万元。

5. 物流公司将与集团公司签订《货运园区委托管理合同》，向其提供浦东机场、虹桥机场货运园区资产的经营、运行及日常管理服务，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 5,573 万元。

（二）2022 年度公司接受关联人提供劳务

1. 虹桥公司与保安服务公司订立《虹桥机场场区流浪犬管理协议书》，委托其提供虹桥机场范围内流浪犬管理服务，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 3.30 万元。

2. 虹桥公司将与保安服务公司签订《2022 年虹桥机场公共区域秩序维护保安委托管理合同》，委托其提供虹桥机场公共区域秩序维护服务，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 691.67 万元。

3. 虹桥公司与保安服务公司订立《上海市区域安全防范报警系统服务协议》，委托其提供虹桥机场航站楼相关区域隐蔽报警系统维护等服务，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额 3.57 万元。

4. 虹桥公司与保安服务公司订立《安全技术防范联网报警服务

协议》，委托其提供相应的接处警服务，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 1.66 万元。

5. 虹桥公司与沪港机场公司订立《委托管理合同》，委托其提供虹桥机场航站楼等区域的运行等管理服务，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 295 万元。

6. 虹桥公司将与华东凯亚签订的协议共 9 份，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 1,433.81 万元，具体如下：

1) 虹桥公司将与华东凯亚签订《虹桥机场 T1、T2 航站楼自助登机项目合同》，委托其提供虹桥机场 T1、T2 航站楼自助登机服务，结算价格依据市场定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 107.59 万元。

2) 虹桥公司将与华东凯亚签订《虹桥机场 T2 航站楼 RFID 行李跟踪项目采购合同》，委托其提供虹桥机场 T2 航站楼 RFID 行李跟踪等服务，结算价格依据市场定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 276.50 万元。

3) 虹桥公司将与华东凯亚签订《配套离港系统相关增补自助值机设备采购合同》，委托其提供相关设备采购服务，结算价格依据市场定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 107.38 万元。

4) 虹桥公司将与华东凯亚签订《虹桥机场 T2 自助登机项目合同》，

委托其提供虹桥机场 T2 航站楼自助登机服务，结算价格依据市场定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 167.00 万元。

5) 虹桥公司将与华东凯亚签订《T2 离港前端登机牌、行李牌打印机、护照阅读器及二维码阅读器采购更新项目采购合同》，委托其提供相关采购服务，结算价格依据市场定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 52.23 万元。

6) 虹桥公司将与华东凯亚签订《自助软件采购项目合同》，委托其提供相关软件采购服务，结算价格依据市场定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 571.68 万元。

7) 虹桥公司将与华东凯亚签订《虹桥机场 RFID 行李跟踪二期项目采购合同》，委托其提供相关采购服务，结算价格依据市场定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 6.11 万元。

8) 虹桥公司将与华东凯亚签订《T2 自助行李设备委托维保项目合同》，委托其提供虹桥机场 T2 自助行李托运维保服务，结算价格依据市场定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 4.08 万元。

9) 虹桥公司将与华东凯亚签订《虹桥机场 T2 航站楼登机口柜台试点改造项目（自助登机设备）合同》，委托其提供相关改造项目服务，结算价格依据市场定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 141.24 万元。

7. 货运站与浦虹物流订立《国际出港查验辅助操作服务协议》，委托其提供国际出港查验辅助操作服务，结算价格依据市场定价，结算期限为2022年8月1日-12月31日，预计结算金额为125.63万元。

8. 货运站与集团公司订立《货运区医疗废弃物处置费用分摊协议》，委托其提供医疗废弃物处理服务，结算价格依据成本加成定价。结算期限为2022年8月1日-12月31日，预计结算金额为12.58万元。

9. 西区货运站与集团公司订立《货运区医疗废弃物处置费用分摊协议》，委托其提供医疗废弃物处理服务，结算价格依据成本加成定价。结算期限为2022年8月1日-12月31日，预计结算金额为14.94万元。

10. 西区货运站与浦虹物流订立《国际出港查验辅助操作服务协议》，委托其提供国际出港查验辅助操作服务，结算价格依据市场定价，结算期限为2022年8月1日-12月31日，预计结算金额为63.12万元。

（三）2022年度公司向关联人出租资产场地

1. 虹桥公司与贵宾服务公司订立《通讯信息系统保障服务协议》，向其出租虹桥机场通信资源，结算价格依据成本加成定价。结算期限为2022年8月1日-12月31日，预计结算金额为69.23万元。

2. 虹桥公司与贵宾服务公司订立《虹桥机场无线网络数据传输服务协议-机场贵宾公司贵宾室区域》，向其出租虹桥机场无线网络数

据传输资源，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 36.98 万元。

3. 虹桥公司与地面服务公司订立《通讯信息系统保障服务协议》，向其出租虹桥机场通信资源，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 24.99 万元。

4. 虹桥公司与华东凯亚订立《通讯信息系统保障服务协议》，向其出租虹桥机场通信资源，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 0.23 万元。

5. 虹桥公司与德高动量订立《通讯信息系统保障服务协议》，向其出租虹桥机场通信资源，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 57.09 万元。

6. 虹桥公司与德高动量订立《虹桥国际机场航站楼航班信息接口资源使用及维护服务协议》，向其出租虹桥机场航班信息接口资源，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 9.43 万元。

7. 虹桥公司与德高动量订立《上海虹桥国际机场 T2 航站楼无线网络登录页面租赁及广告业务合作协议》，向其出租虹桥机场 T2 航站楼无线网络登录等资源，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 40.38 万元。

8. 虹桥公司与德高动量订立《虹桥国际机场无线网络广告技术服务合同》，向其出租虹桥机场 T2 航站楼内无线网络广告等资源，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，

预计结算金额为 14.15 万元。

9. 虹桥公司与地面服务公司订立《上海虹桥机场办公楼租赁合同》，向其出租房屋资源，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 65.86 万元。

10. 虹桥公司将与贵宾服务公司签订《上海虹桥国际机场业务用房租赁合同》，向其出租虹桥机场办公用房，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 85.71 万元。

11. 虹桥公司与地面服务公司订立《机场使用协议子协议》及补充协议，向其出租虹桥机场航站楼内柜台用房资源，结算价格依据成本加成定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 359.10 万元。

12. 虹桥公司与机场国旅订立《上海虹桥机场零售服务项目租赁经营合同》，向其出租场地资源，结算价格依据市场定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 70.56 万元。

13. 虹桥公司与烟草销售公司订立《上海虹桥机场零售服务项目租赁经营合同》，向其出租场地资源，结算价格依据市场定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 4.94 万元。

14. 虹桥公司与德高动量订立《上海虹桥机场 2 号航站楼广告展示场地服务协议》，向其提供 T2 航站楼内广告展示场地服务，结算价格依据市场定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 72.06 万元。

15. 虹桥公司与机场国旅订立《上海虹桥机场场地租赁合同》及补充协议，向其租赁 P6、P7 停车库等相关资源，结算价格依据市场定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 19.13 万元。

16. 虹桥公司与霍克太平洋订立《上海虹桥国际机场公务机基地租赁协议》，向其出租虹桥机场公务机基地一期机库等资源，结算价格依据市场定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 453 万元。

17. 虹桥公司与霍克太平洋订立《上海虹桥国际机场公务机基地二期机库租赁协议》，向其出租虹桥机场公务机基地二期机库等资源，结算价格依据市场定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 172.6 万元。

18. 虹桥公司将与贵宾服务公司签订《虹桥国际机场 2 号航站楼 21 米层贵宾租赁合同》，向其出租 T2 航站楼 21 米层贵宾资源，结算价格依据市场定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 68.8 万元。

19. 虹桥公司将与贵宾服务公司签订《虹桥国际机场贵宾资源结算协议》，向其出租 T1、T2 航站楼贵宾资源，结算价格依据成本加价定价。结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 740 万元。

（四）2022 年度公司承租关联人资产场地

1. 虹桥公司与集团公司订立《土地租赁合同》，因业务拓展需要，

向其租赁虹桥机场内飞行区、公务机基地、交通中心、1号航站楼、2号航站楼等12幅土地开展生产运行活动，租赁价格根据2021年上海城市房地产估价有限公司《上海市虹桥机场公司化改革涉及土地租金价格评估咨询报告》确定，租赁面积为6,644,256.12平方米。结算期限为2022年8月1日-12月31日，预计结算金额为15,988.62万元。

2. 货运站与集团公司订立《一期货运站租赁合同》，向其租赁一期货运区货运站仓库、操作场地以及办公楼等场地资源，结算价格依据成本加成定价，租赁面积约为11.5万平方米。结算期限为2022年8月1日-12月31日，预计结算金额为2,582.11万元。

3. 货运站与集团公司订立《上海虹桥国际机场东、西货运区货运站租赁合同》，向其租赁上海虹桥国际机场东区国际货站、西区国内货站及相关办公操作场地，租赁面积约为2.02万平方米。结算价格依据成本加成定价，结算期限为2022年8月1日-12月31日，预计结算金额为312.50万元。

4. 货运站与快通物业订立《浦东货运B楼机动车车位使用管理协议》，向其租赁浦东货运B楼机动车车位，结算价格依据成本加成定价，结算期限为2022年8月1日-12月31日，预计结算金额为15.60万元。

5. 货运站与华美达订立《2022年酒店优惠价格合约》，向其租赁酒店用房，结算价格依据成本加成定价，结算期限为2022年8月1日-12月31日，预计结算金额为11.79万元。

6. 货运站与集团公司订立《上海浦东机场东货运区货运站租赁合同》，向其租赁浦东机场东货运区内货运站国际库、国内库，租赁面积约为 6.04 万平方米，结算价格依据成本加成定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 1,163.66 万元。

7. 西区货运站与集团公司订立《租赁合同》，向其租赁浦东机场西货运区公共货运站建筑物、设备和场地，租赁面积约为 37.4 万平方米，结算价格依据成本加成定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 4,060.12 万元。

（五）2022 年度公司向关联人转让经营权

1. 虹桥公司与德高动量订立《广告阵地经营权转让合同》，向其转让虹桥机场广告经营权，结算价格依据市场定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 19,480.74 万元。

2. 虹桥公司与德高动量订立《上海虹桥机场东交通中心广告点位经营权转让合同》，向其转让上海虹桥机场东交通中心广告点位经营权，结算价格依据市场定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 412.01 万元。

（六）2022 年度公司接受关联人经营权转让

1. 货运站依据《上海浦东国际机场货运站有限公司合资经营合同》接受集团公司经营权转让，结算价格依据市场定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 1,250.00 万元。

2. 西区货运站依据《上海浦东国际机场西区公共货运站建筑物、设备和场地租赁合同》接受集团公司经营权转让，结算价格依据市场

定价，结算期限为 2022 年 8 月 1 日-12 月 31 日，预计结算金额为 1,501.09 万元。

五、关联交易对公司的影响

公司 2022 年前三季度营业收入为 41.29 亿元，营业成本为 64.70 亿元，2022 年度新增日常关联交易事项是结合重大资产重组后实际情况且公司持续经营所必要的，公司主业收入对本次新增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

2022 年 10 月 29 日