

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州港股份有限公司因政府收储而
确定相关资产的补偿价值所涉及的
广州港项目洪圣沙水转水泊位等工
程

资产评估报告

粤国众联评字[2018]第 22-08002 号



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

广东国众联行资产评估
土地房地产估价规划咨询有限公司
二〇一八年九月十日
中国·广州

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	7
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日.....	16
附件.....	17

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

（三）资产评估机构及其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、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、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。

（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）资产评估师已经对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。

（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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

广州港股份有限公司因政府收储而确定相关资产的补偿 价值所涉及的广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程 资产评估报告（摘要）

粤国众联评字[2018]第 22-08002 号

重 要 提 示

以下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。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

本公司接受广州港股份有限公司的委托，按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，采用成本法，遵照必要的评估程序，对因政府收储而确定相关资产的补偿价值所涉及的广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程于评估基准日（2018年07月20日）的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

一、委托方及产权持有者

委托方：广州港股份有限公司

产权持有者：广州港股份有限公司

二、评估目的

根据《广州港股份有限公司总经理办公会议纪要》（[2018]第26号），广州港股份有限公司同意将广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程交由黄埔区土地开发中心收储，其需确定相关资产的补偿价值，本次评估系为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程。

委托方填报了《资产评估申报明细表》，广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程具体评估范围如下：万吨级码头、珠江驳船码头、沙鹭江驳船码头、港作船码头、渡车码头、渡人码头、加固改造、东护岸及交通船码头护岸、洪圣沙工程西护岸、港池挖

泥、滩涂、船务公司港监码头、船务公司消防码头、长桥、临时供油码头、油码头船坞。

(一) 广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程位于洪圣沙，洪圣沙是广州市黄埔区珠江河道的一个江心岛屿，西邻长洲岛，东连大吉沙。广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程位于黄埔区长洲洪圣沙地段标图建库红线外。

(二) 广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程包括：万吨级码头（码头作业区域划分为散货码头与件杂货码头，码头上游段局部加强 100m，码头水深-9m，为高桩梁结构）、驳船码头（珠江驳船码头水深-9m，沙鹭江驳船码头水深-4m，均为高桩梁结构）、港作船码头（位于沙鹭江驳船码头与万吨级散货码头连接处，长 50m，为 500T 级-4m 水深，其中 32m 属散货码头西端，18m 属沙鹭江驳船码头北端。结构为高桩梁板式，构造上相应部位分别同驳船码头及散货码头，水深亦由驳船码头的-4m 过渡到散货码头的-9m）、渡车码头（洪圣沙渡车码头长 24m、宽 27m，水深-4m，基桩梁板结构；平面为三级阶梯式，三个阶梯前沿高程依次为 105m、105.95m、106m，码头后沿高程 107.7m，坡度 1:10）、渡人码头（引桥为长 15m，宽 2m 的钢引桥，码头水深-4m 的钢趸船、钢引桥、撑杆结构；洪圣沙渡人浮码头为 20m）、东护岸及交通船码头（东护岸及交通船码头护岸长为 220.5m；其中东护岸全长 150.5m（包括东护岸与交通沿码头护岸交界处转弯度），坡顶标高 107.7m，设计为干砌护坡；交通船码头护岸长 70m，下部干砌护坡，上部为浆砌块石挡土墙及混凝土压顶）、船务公司港监码头、船务公司消防码头、临时供油码头。

根据《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报〔2018〕323 号）记载，对洪圣沙地块土地权属外地上高桩码头、栈桥码头、船坞、港池等构筑物的补偿，广州港股份有限公司委托中介机构编制工程造价预算，再由区土地开发中心委托有关资质的评审机构进行评审，拟按评审价进行补偿。广州港股份有限公司已原则同意上述补偿方案，本次评估涉及的广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程属于《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报〔2018〕323 号）中“洪圣沙地块土地权属外地上高桩码头、栈桥码头、船坞、港池等构筑物”范围内，因此本次相关工程的价值按该文件补偿方案进行评估。

委托方提供了由广州黄埔区土地开发中心委托国众联建设工程管理顾问有限公司

审核并出具的《关于广州港项目洪圣沙水转水泊位工程预算审核的报告》（报告编号：GZG1124/YS/001），评估人员对该报告所载审核范围与评估范围进行了核对，确认国众联建设工程管理顾问有限公司出具的报告所载的审核范围与本报告评估范围及委托方委托评估的相关经济行为涉及的范围一致。

具体评估范围以委托方提供并盖章确认的《资产评估申报明细表》为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 07 月 20 日。

评估基准日是由委托方根据本次评估的特定目的而确定，确定的理由是委托方在资产评估委托合同中进行了评估基准日的约定。

本次评估，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，我公司接受广州港股份有限公司的评估委托，我公司评估人员已实施了对产权持有者提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，对资产进行实地查勘与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用成本法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用成本法。经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

广州港股份有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，于评估基准日 2018 年 07 月 20 日所表现的市场价值为 ¥99,938,283.80 元（大写金额：人民币玖仟玖佰玖拾叁万捌仟贰佰捌拾叁点捌元整），评估结论的详细情况请参阅《广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程评估结果明细表》。

九、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1、根据委托人提供的《资产评估申报明细表》，我司评估人员对评估对象涉及的资产进行实地查勘，以确定其客观存在；评估对象范围、数量均来自委托人提供的《资产评估申报明细表》。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。以上事项提请报告使用者给予特别关注。

2、根据《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报〔2018〕323号）记载，对洪圣沙地块土地权属外地上高桩码头、栈桥码头、船坞、港池等构筑物的补偿，广州港股份有限公司委托中介机构编制工程造价预算，再由区土地开发中心委托有关资质的评审机构进行评审，拟按评审价进行补偿。广州港股份有限公司已原则同意上述补偿方案，本次评估涉及的广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程属于《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报〔2018〕323号）中“洪圣沙地块土地权属外地上高桩码头、栈桥码头、船坞、港池等构筑物”范围内，因此本次相关工程的价值按该文件补偿方案进行评估。

广州黄埔区土地开发中心聘请国众联建设工程管理顾问有限公司对广州港项目洪圣沙水转水泊位工程的竣工图、送审工程预算书、送审工程量计算书等资料进行审核，国众联建设工程管理顾问有限公司于2018年08月18日出具了《关于广州港项目洪圣沙水转水泊位工程预算审核的报告》（报告编号：GZG1124/YS/001），广州港项目洪圣沙水转水泊位工程的最终审定金额为99,938,283.80元。

国众联建设工程管理顾问有限公司成立于2000年12月13日，企业类型为造价咨询，已取得由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《工程造价咨询企业甲级资质证书》（甲130744001152）。国众联建设工程管理顾问有限公司出具的《关于广州港项目洪圣沙水转水泊位工程预算审核的报告》（报告编号：GZG1124/YS/001），已由取得造价师执业资格证书的造价工程师签字。

评估人员在综合考虑国众联建设工程管理顾问有限公司的业务范围、执业资质、业绩、地位等因素，认为其所出具的专业报告作为评估依据具有可靠性，其最终审定金额作为本次评估结论。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算，即自 2018 年 07 月 20 日起至 2019 年 07 月 19 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

广州港股份有限公司因政府收储而确定相关资产的补偿 价值所涉及的广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程 资产评估报告

粤国众联评字[2018]第 22-08002 号

广州港股份有限公司：

本公司接受贵单位委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用成本法，对因政府收储而确定相关资产的补偿价值所涉及的广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程于评估基准日（2018 年 07 月 20 日）的市场价值进行了评估，评估基准日为 2018 年 07 月 20 日，评估目的系为广州港股份有限公司因政府收储而确定相关资产的补偿价值的经济行为提供价值参考。本次评估建立在委托方提供的评估所必需的资料基础上，这些资料的真实性、合法性、有效性和完整性由委托方负责。本公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查。本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的及价值前提、假设条件下，以下评估结论对评估对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估过程报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1. 委托方及产权持有者

委托方：广州港股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：广州市南沙区龙穴大道南 9 号 603 房（仅限办公用途）

法定代表人：蔡锦龙

注册资本：陆拾壹亿玖仟叁佰壹拾捌万元整

成立日期：2010 年 12 月 28 日

营业期限：2010 年 12 月 28 日至长期

经营范围：水上运输业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。

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。）

产权持有者：广州港股份有限公司

2. 委托方以外的其他评估报告使用者

资产评估报告仅供委托人和法律、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。

二、评估目的

根据《广州港股份有限公司总经理办公会议纪要》（[2018]第26号），广州港股份有限公司同意将广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程交由黄埔区土地开发中心收储，其需确定相关资产的补偿价值，本次评估系为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程。

委托方填报了《资产评估申报明细表》，广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程具体评估范围如下：万吨级码头、珠江驳船码头、沙鹭江驳船码头、港作船码头、渡车码头、渡人码头、加固改造、东护岸及交通船码头护岸、洪圣沙工程西护岸、港池挖泥、滩涂、船务公司港监码头、船务公司消防码头、长桥、临时供油码头、油码头船坞。

（一）广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程位于洪圣沙，洪圣沙是广州市黄埔区珠江河道的一个江心岛屿，西邻长洲岛，东连大吉沙。广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程位于黄埔区长洲洪圣沙地段标图建库红线外。

（二）广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程包括：万吨级码头（码头作业区域划分为散货码头与件杂货码头，码头上游段局部加强100m，码头水深-9m，为高桩梁结构）、驳船码头（珠江驳船码头水深-9m，沙鹭江驳船码头水深-4m，均为高桩梁结构）、港作船码头（位于沙鹭江驳船码头与万吨级散货码头连接处，长50m，为500T级-4m水深，其中32m属散货码头西端，18m属沙鹭江驳船码头北端。结构为高桩梁板式，构造上相应部位分别同驳船码头及散货码头，水深亦由驳船码头的-4m过渡到散货码头的-9m）、渡车码头（洪圣沙渡车码头长24m、宽27m，水深-4m，基桩梁板结构；平面为三级阶梯式，三个阶梯前沿高程依次为105m、105.95m、106m，码头后沿高程107.7m，坡度1:10）、渡人码头（引桥为长15m，宽2m的钢引桥，码头水深-4m的钢趸船、钢引桥、撑杆结构；洪圣沙渡人浮码头为20m）、东护岸及交通船码头（东护岸及交通船码头护岸长为220.5m；其中东护岸全长150.5m（包括东护岸与交通沿码头护岸交界处转弯度），坡顶标高107.7m，设计为干砌护坡；交通船码头护岸长70m，下部干砌护坡，上部为浆砌块石挡土墙及混凝土压顶）、船务公司港监码头、船务公

司消防码头、临时供油码头。

根据《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报〔2018〕323号）记载，对洪圣沙地块土地权属外地上高桩码头、栈桥码头、船坞、港池等构筑物的补偿，广州港股份有限公司委托中介机构编制工程造价预算，再由区土地开发中心委托有关资质的评审机构进行评审，拟按评审价进行补偿。广州港股份有限公司已原则同意上述补偿方案，本次评估涉及的广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程属于《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报〔2018〕323号）中“洪圣沙地块土地权属外地上高桩码头、栈桥码头、船坞、港池等构筑物”范围内，因此本次相关工程的价值按该文件补偿方案进行评估。

委托方提供了由广州黄埔区土地开发中心委托国众联建设工程管理顾问有限公司审核并出具的《关于广州港项目洪圣沙水转水泊位工程预算审核的报告》（报告编号：GZG1124/YS/001），评估人员对该报告所载审核范围与评估范围进行了核对，确认国众联建设工程管理顾问有限公司出具的报告所载的审核范围与本报告评估范围及委托方委托评估的相关经济行为涉及的范围一致。具体评估范围以委托方提供并盖章确认的《资产评估申报明细表》为准。

四、价值类型及其定义

本次评估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

本项目评估基准日为2018年07月20日。

评估基准日是由委托方根据本次评估的特定目的而确定，确定的理由是委托方在资产评估委托合同中进行了评估基准日的约定。

本次评估，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）经济行为文件

《广州港股份有限公司总经理办公会议纪要》（[2018]第 26 号）。

（二）主要法律法规

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；

3、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号）；

4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令）；

5、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令发布，国务院 2011 年 1 月 8 日第 588 号令修订）；

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；

8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；

9、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

10、《广州市国资委监管企业资产评估管理办法（试行）》（穗国资评估（2017）5 号）；

11、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）；

12、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房（2011）77 号）；

13、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府（2014）38 号）。

（三）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——资产评估程序（中评协[2017]31 号）；

4、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协[2017]32 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——不动产（中评协[2017]38 号）；

- 7、资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告（中评协[2017]35号）；
- 8、资产评估执业准则——资产评估档案（中评协[2017]34号）；
- 9、资产评估业务质量控制指南（中评协[2017]46号）；
- 10、资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；
- 11、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）。

（四）采用的取价标准及参考资料

- 1、《关于广州港项目洪圣沙水转水泊位工程预算审核的报告》（报告编号：GZG1124/YS/001）；
- 2、《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报〔2018〕323号）；
- 3、《区政府办公文办理情况复函》（办文〔2018〕818号）；
- 4、《资产评估申报明细表》；
- 5、《水运工程工程量清单计价规范》（JTS271-2008）；
- 6、《沿海港口水工建筑工程定额》（2004）；
- 7、《关于调整我省沿海港口工程疏浚工程概算预算人工单价的通知》（粤交基函〔2015〕1766号）；
- 8、《关于发布〈沿海港口建设工程概算预算编制规定〉及配套定额的通知》；
- 9、《关于印发〈水运工程营业税改征增值税计价依据调整办法〉的通知》（交办水〔2016〕100号）；
- 10、2018年第一季度《广州地区建设工程材料（设备）厂商价格信息》；
- 11、现场勘察结果、核对的结果及搜集的有关资料，资产评估师市场信息调查结果和评估的实务操作经验；
- 12、评估人员现场勘察、核对的结果及搜集的有关其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法适用性分析

根据《资产评估准则》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法适用性分析

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。基本公式如下：

评估价值 = 参照物市场价值 × 交易状况调整系数 × 使用状况调整系数 × 实物状况调整系数

基于本次评估目的下，评估标的为广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程的市场价值，市场上难以搜集到与本项目评估对象具有充分可比性、且数量足够的二手交易案例，因此，本次评估对象不宜采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

利用收益法评估资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

本次评估目的对应经济行为因政府收储而确定相关资产的补偿价值，评估标的为广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程，由于洪圣沙红线范围内的土地已按“三旧”改造政策和现状征收办法进行了补偿，洪圣沙水转水泊位等工程位于红线外，不能独立构成完整的码头功能，且本次评估假设被评估对象拟被政府收储，不再按原用途持续使用，因此不具备预测未来收益的前提条件，所以本次评估项目不具备收益法评估条件，因此，对委托评估对象不宜采用收益法进行评估。

3、成本法适用性分析

对于本次委托评估的资产，由于成本法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，因此，本次采用成本法进行评估。

（二）评估方法的选择

根据《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报〔2018〕323号）记载，对洪圣沙地块土地权属外地上高桩码头、栈桥码头、船坞、港池等构筑物的补偿，广州港股份有限公司委托中介机构编制工程造价预算，再由区土地开发中心委托有关资质的评审机构进行评审，拟按评审价进行补偿。广州港股份有限公司已原则同意上述补偿方案，本次评估涉及的广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程属于《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关

于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报〔2018〕323号）中“洪圣沙地块土地权属外地上高桩码头、栈桥码头、船坞、港池等构筑物”范围内，因此本次相关工程的价值按该文件补偿方案进行评估。

广州黄埔区土地开发中心聘请国众联建设工程管理顾问有限公司对广州港项目洪圣沙水转水泊位工程的竣工图、送审工程预算书、送审工程量计算书等资料进行审核，国众联建设工程管理顾问有限公司于2018年08月18日出具了《关于广州港项目洪圣沙水转水泊位工程预算审核的报告》（报告编号：GZG1124/YS/001），广州港项目洪圣沙水转水泊位工程的最终审定金额为99,938,283.80元。

国众联建设工程管理顾问有限公司成立于2000年12月13日，企业类型为造价咨询，已取得由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《工程造价咨询企业甲级资质证书》（甲130744001152）。国众联建设工程管理顾问有限公司出具的《关于广州港项目洪圣沙水转水泊位工程预算审核的报告》（报告编号：GZG1124/YS/001），已由取得造价师执业资格证书的造价工程师签字。

评估人员在综合考虑国众联建设工程管理顾问有限公司的业务范围、执业资质、业绩、地位等因素，认为其所出具的专业报告作为评估依据具有可靠性，根据相关文件及会议纪要，按其最终审定金额作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估工作的起始时间

本次评估工作的开始时间为2018年07月10日，至出具评估报告日结束。

（二）已执行的主要评估程序

- 1、2018年07月10日接受委托，与委托方进行初步沟通协商，了解评估范围、确定评估基准日、制订评估方案及工作计划；
- 2、2018年07月13日，对实物资产进行实地查勘，并作好现场勘察记录；
- 3、2018年07月20日至2018年08月18日，收集相关的法律性文件等资料，并接收了委托方提供的《关于广州港项目洪圣沙水转水泊位工程预算审核的报告》（报告编号：GZG1124/YS/001）；
- 4、2018年08月18日至2018年09月10日，编制资产评估结果报告，经本公司内部三级审核后出具评估报告。

九、评估假设

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
 - 2、本次评估的资产均以评估基准日的实际存量为前提，假定评估对象在评估基准日的状况与完成实地勘察之日的状况一致。有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 - 3、委托方及相关当事方提供的全部资料真实、准确、完整；
 - 4、评估范围仅以委托方提供的《资产评估申报明细表》作为本次评估的范围；
 - 5、假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。
 - 6、本次评估假设被评估对象拟被政府收储，不再按原用途持续使用。
- 若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果会失效。

十、评估结论

此次评估主要采用成本法。经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

广州港股份有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，于评估基准日 2018 年 07 月 20 日所表现的市场价值为 ¥ 99,938,283.80 元（大写金额：人民币玖仟玖佰玖拾叁万捌仟贰佰捌拾叁点捌元整），评估结论的详细情况请参阅《广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程评估结果明细表》。

十一、特别事项说明

1、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；当事双方所指认的评估范围必须是真实性、确认的，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是资产变卖所能实现的价格；

2、根据委托人提供的《资产评估申报明细表》，我司评估人员对评估对象进行实地查勘，以确定其客观存在；评估对象范围、数量均来自委托人提供的《资产评估申报明细表》。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。以上事项提请报告使用者给予特别关注；

3、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托方及产权持有者各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范；

4、本报告评估结论是对 2018 年 07 月 20 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，我对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任；

5、委托方及产权持有者存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

6、本次评估是以评估人员现场清点、当事人加以确认的资产作为本次的评估范围。尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场查勘，但这种查勘工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理的有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也不具备对这些内容进行检测、检验或表达意见的资质；

7、在评估基准日后，评估结论有效期内，若资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

(1) 资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；

(2) 价格发生变化时，并对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

8、根据《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国土规报〔2018〕323 号）记载，对洪圣沙地块土地权属外地上高桩码头、栈桥码头、船坞、港池等构筑物的补偿，广州港股份有限公司委托中介机构编制工程造价预算，再由区土地开发中心委托有关资质的评审机构进行评审，拟按评审价进行补偿。广州港股份有限公司已原则同意上述补偿方案，本次评估涉及的广州港项目洪圣沙水转水泊位等工程属于《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国土规报〔2018〕323 号）中“洪圣沙地块土地权属外地上高桩码头、栈桥码头、船坞、港池等构筑物”范围内，因此本次相关工程的价值按该文件补偿方案进行评估。

广州黄埔区土地开发中心聘请国众联建设工程管理顾问有限公司对广州港项目洪圣沙水转水泊位工程的竣工图、送审工程预算书、送审工程量计算书等资料进行审核，国众联建设工程管理顾问有限公司于 2018 年 08 月 18 日出具了《关于广州港项目洪圣沙水转水泊位工程预算审核的报告》（报告编号：GZG1124/YS/001），广州港项目洪圣沙水转水泊位工程的最终审定金额为 99,938,283.80 元。

国众联建设工程管理顾问有限公司成立于 2000 年 12 月 13 日,企业类型为造价咨询,已取得由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《工程造价咨询企业甲级资质证书》(甲 130744001152)。国众联建设工程管理顾问有限公司出具的《关于广州港项目洪圣沙水转水泊位工程预算审核的报告》(报告编号:GZG1124/YS/001),已由取得造价师执业资格证书的造价工程师签字。

评估人员在综合考虑国众联建设工程管理顾问有限公司的业务范围、执业资质、业绩、地位等因素,认为其所出具的专业报告作为评估依据具有可靠性,其最终审定金额作为本次评估结论。

9、本报告含有若干备查文件,备查文件构成本报告之重要组成部分,与本报告正文同时使用方为有效。

以上事项可能会对评估结论产生影响,提请报告使用者应予以特别关注。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;
- 3、未征得本评估机构书面同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本次评估报告于 2018 年 09 月 10 日形成专业意见。

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年九月十日