

中广信评报字[2017]第 275 号

关于对深圳赤湾港航股份有限公司拟进行收购股权涉及的
中山港航集团股份有限公司股东全部权益价值

评估报告书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估方：深圳赤湾港航股份有限公司

被评估单位：中山港航集团股份有限公司

报告提交日期：二〇一七年九月六日

目 录

资产评估师声明.....	2
评估报告书摘要.....	3
资产评估报告书正文.....	10
一、绪言.....	10
二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者.....	10
三、评估目的.....	22
四、评估范围及对象.....	22
五、评估基准日.....	28
六、价值类型及定义.....	29
七、评估依据.....	29
八、评估方法.....	34
九、评估过程.....	44
十、评估假设.....	45
十一、评估结论.....	49
十二、特别事项说明.....	53
十三、评估报告使用限制说明.....	61
十四、评估报告日.....	62
资产评估报告书附件目录.....	64

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自中广信评报字[2017]第 275 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：深圳赤湾港航股份有限公司。

被评估单位：中山港航集团股份有限公司（以下简称“中山港航集团”）。

评估目的：本次评估的评估目的是为委托方深圳赤湾港航股份有限公司拟进行收购股权涉及的中山港航集团股份有限公司股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日的市场价值提供参考依据。

评估对象及评估范围：本次评估对象为中山港航集团股份有限公司股东全部权益价值；本次评估范围包括中山港航集团股份有限公司于评估基准日 2017 年 6 月 30 日经审计后的全部资产和相关负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2017 年 6 月 30 日。

主要评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：

中山港航集团股份有限公司之股东全部权益在持续经营下于评估基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值评估结果如下：

1、资产基础法评估结果

经审计后，中山港航集团的资产账面价值 57,588.32 万元，负债账面价值 31,437.92 万元，净资产账面价值 26,150.40 万元。经资产基础法评估后的资产总额为 130,647.69 万元，负债总额为 31,437.92 万元，净资产为 99,209.77 万元，净资产评估增值 73,059.37 万元，增值率为 279.38%。详见资产基础法评估明细表

2、收益法评估结果

经收益法评估，中山港航集团股东全部权益价值的评估值为人民币 99,975.93 万元，比账面净资产 26,150.40 万元评估增值 73,825.53 万元，增值 282.31%。

3、最终评估结论

收益法评估结果 99,975.93 万元比资产基础法评估结果 99,209.77 万元差额为 766.16

万元，差异比例为 0.77%。

经分析，本次评估以收益法的评估结果作为本评估报告的评估结论。

则：在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下，于评估基准日 2017 年 6 月 30 日，中山港航集团股份有限公司股东全部权益的市场价值为人民币玖亿玖仟玖佰柒拾伍万玖仟叁佰元整（¥99,975.93 万元）。

评估报告有效期：本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效，使用有效期为自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起 1 年（2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日止）。

以上评估结论与评估报告书正文具有同等法律效力。本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

特别事项说明：

1、我们对纳入本次评估范围的固定资产进行了外观检视，但未对其内部结构、性能等进行专业检测，我们的估价是在该等资产能够正常使用的假设前提下进行的，如果有证据表明其不能正常使用，则评估结论将不予成立。

2、本评估报告中采用的收益法预测是评估师参照委托方及被评估单位提供的未来收益预测表，结合企业目前的经营发展状况进行测算的。企业未来收益的实际情况将会直接影响评估价值，请本报告的使用者要充分关注企业实际收益与本评估报告中未来收益预测的吻合程度，如企业未来收益与评估基准日所作出的预测值相差较大，将会对本次评估结果造成重大影响。受评估人员的执业水平和能力影响，评估人员及评估机构对预测的收益数据和评估目的的顺利实现不提供相关的保证。请本报告的使用者在使用报告时予以充分的关注。

3、中山港航集团股份有限公司评估基准日 2017 年 6 月 30 日的财务报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所进行审计并出具专项审计报告（天健深审（2017）1018 号）；本次资产评估报告所列示的各项资产、负债账面价值，是经审计后的数据，评估以此账面价值为基础进行。

4、待估企业中山港航集团股份有限公司部分资产存在权属瑕疵问题，具体情况如下，特请报告使用者注意：

（1）中山港航集团股份有限公司房屋建筑物黄圃候船办公室和中山港一围综合商业楼未办理产权证书。

(2) 子公司中山港货运联营有限公司最近几年内建造仓库和办公楼等房屋建筑物未办理房屋产权证书。

(3) 子公司中山市小榄港货运联营有限公司除综合大楼办理房地产证，其他房屋建筑物均未办理产权证书；2007年6月和2011年1月取得的两宗土地未办理土地使用权证书，面积52,258.89平方米。

(4) 子公司中山市神湾港货运联营有限公司所有房屋建筑物均未办理产权证书；2003年12月取得的一宗土地未办理土地使用权证书，面积125,884.53平方米。

本次评估，对于以上未取得产权证的房屋建筑物及土地，均采用成本法进行评估。

5、截止至本次评估基准日2017年6月30日止，中山港航集团及子公司存在以下所有权受限的资产：

所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,246,855.65	银行保证金
固定资产	86,161,379.57	获取借款抵押
无形资产	37,204,715.64	获取借款抵押
合计	124,612,950.86	

(1)、中山港航集团向中山农村商业银行东区支行办理贷款，将位于中山火炬开发区中山港路南堆场的土地使用权(中府国用(2014)第1500998号)作抵押担保，抵押合同编号为中农商银(东区)抵字[2016]第028号。截止2017年6月30日，借款余额为1,500.00万元。

抵押物名称	土地证号	所有权或使用权权属
土地	中府国用(2014)第1500998	中山港航集团股份有限公司

(2)、中山港航集团向汇丰银行中山利和广场支行办理贷款，截止2017年6月30日，借款余额为3,000.00万元。将上环水坑口9号宝泰大厦4楼D室、上环干诺道西3号亿利商业大厦8楼A室、上环文咸西街9-11号文景大厦9楼AB室、铜锣湾摩顿台21号湾景楼15楼B4室作为抵押担保。

抵押物名称	产权证号	所有权或使用权权属
房屋建筑物	注册摘要编号 MemorialNO.08041501570020	中航实业(集团)有限公司
房屋建筑物	REGISTERED in the Land Registry by MemorialNO.6882749	中航实业(集团)有限公司
房屋建筑物	REGISTERED in the Land Registry by MemorialNO.7979117	中航企业有限公司

房屋建筑物	REGISTERED in the Land Registry by Memorial NO. 7960977	中航企业有限公司
-------	--	----------

(3)、中山港航集团向中国银行中山火炬开发区支行办理贷款，截止 2017 年 6 月 30 日，借款余额为 7,000.00 万元。

根据中山港航集团所签订的中型-GDY476440120170019 号《最高额抵押合同》，担保物明细如下：

抵押物名称	房产证	土地证	所有权或使用权权属
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025388 号	中府国用(2015)第 易 2600966 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025387 号	中府国用(2015)第 易 2600965 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025385 号	中府国用(2015)第 易 2600964 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025384 号	中府国用(2015)第 易 2600963 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025364 号	中府国用(2015)第 易 2600961 号	中山港航集团股份有限公 司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025362 号	中府国用(2015)第 易 2600960 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025361 号	中府国用(2015)第 易 2600959 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025358 号	中府国用(2015)第 易 2600958 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025356 号	中府国用(2015)第 易 2600957 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025355 号	中府国用(2015)第 易 2600956 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025354 号	中府国用(2015)第 易 2600955 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025350 号	中府国用(2015)第 易 2600954 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025345 号	中府国用(2015)第 易 2600953 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025337 号	中府国用(2015)第 易 2600952 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025333 号	中府国用(2015)第 易 2600950 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215026400 号	中府国用(2015)第 易 2601007 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215026409 号	中府国用(2015)第 易 2601009 号	中山港航集团股份有限公司

房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215026412 号	中府国用(2015)第 易 2601011 号	中山港航集团股份有限公司
-------	------------------------	-------------------------	--------------

(4)、中山港航集团子公司中山市港航集装箱运输有限公司向中国工商银行中山高新技术开发区科技支行办理贷款，截止 2017 年 6 月 30 日，借款余额为 2,990.00 万元。

最高额抵合同编号 2013 年 20110229H 字第 49397501 号。

抵押财产名称	产权证号	所有权或使用权权属
土地使用权	中府国用(2008)第 150241	中山市金辉工业园区有限公司
房地产权	粤房地证字第 C4853361 号	中山市金辉工业园区有限公司
房地产权	粤房地证字第 C4853362 号	中山市金辉工业园区有限公司
土地使用权	中府国用(2008)字第 150240 号	中山市金辉工业园区有限公司
房地产权	粤房地证字第 C5290496 号	中山市金辉工业园区有限公司
房地产权	粤房地证中府字第 0112015424 号	中山市金辉工业园区有限公司

(5)、中山港航集团子公司中山港货运联营有限公司与中国银行中山分行所签订的借款合同。借款金额为人民币 2500 万元，同时签订了最高额保证合同编号 GDZ476440120080562、GDZ476440120080562 (补 1)、GDZ476440120080562 (补 2)。GDZ476440120080562 (补 3) 抵押物明细如下：

抵押财产名称	产权证号	所有权或使用权权属
土地使用权	中府国用(2011)第 1500277 号	中山港货运联营有限公司
房地产权	粤房地权证中府字第 0111004098 号	中山港货运联营有限公司

(6)、中山港航集团子公司中山港货运联营有限公司与中山农村商业银行东区支行的借款合同，截止 2017 年 6 月 30 日余额为人民币 2600 万元，抵押明细：

抵押财产名称	产权证号	所有权或使用权权属
土地使用权	中府国用(2010)第 151262 号	中山港货运联营有限公司
土地使用权	粤(2016)中山市不动产权第 0060524 号	中山港货运联营有限公司
房地产权	粤房地权证中府字第 0110014741 号	中山港货运联营有限公司
房地产权	粤(2016)中山市不动产权第 0060524 号	中山港货运联营有限公司

(7)、中山港航集团之子公司中山市小榄港货运联营有限公司于 2017 年 6 月 19 日、6 月 23 日、6 月 9 日取得汇丰银行(中国)有限公司中山利和广场支行人民币 30,000,000.00 元的人民币贷款，并签定了抵押贷款合同(2016)汇中抵字第 CN11052001690/160701-XLCT 号、(2016)汇中抵字第 CN11052001690/160701-XLCT 号，抵押物明细如下：

抵押物名称	房产证	土地证
房屋建筑物	粤房地证安第 C2073606 号	中府国用(2002)字第 053114 号

(8)、中山港航集团子公司江门世纪航运有限公司向中国建设银行股份有限公司江门市分行办理贷款，将位于江门市金海湾花园 6 幢 110 室（江门字第 0109011012 号）作抵押担保，抵押合同编号为 2014 年中抵字第 117 号。截止 2017 年 6 月 30 日，借款余额为 130.00 万元。

6、纳入本次评估范围的可供出售金融资产-其他投资一项，是中山港航集团股份有限公司对广东海运股份有限公司的少数股权投资，投资日期为 2012 年 1 月 12 日，投资成本 3,892,816.00 元，账面价值 3,892,816.00 元，持股比例 1.5028%。

由于广东海运股份有限公司未对本次评估基准日 2017 年 6 月 30 日的财务报表进行专项审计，广东海运股份有限公司只提供 2016 年度审计报告，限于上述客观原因，我们未能取得广东海运股份有限公司 2017 年 6 月 30 日的财务报表，因此，本次评估以广东海运股份有限公司经审计后的 2016 年 12 月 31 日的净资产价值乘以中山港航集团股份有限公司的持股比例估测评估值，在估测评估值过程未考虑小股权折价问题。

7、中山港航集团股份有限公司的子公司：中山港货运联营有限公司、中山市小榄港货运联营有限公司、中山市神湾港货运联营有限公司等三个子公司的码头资产，分别于 1993 年、1994 年、1995 年、2002 年、2003 年、2006 年、2007 年、2014 年建成，由于历史原因，本次评估除了中山市小榄港货运联营有限公司提供了其 2014 年建成的四期码头（1000 吨）对应的结算工程量资料以外，其他公司的码头均缺少其结算工程量资料。考虑到上述三个公司的码头均为高桩式结构，均处于中山市的内河港口，而且经过比较分析，不同吨位（包括 500 吨、1000 吨、1400 吨、3000 吨、5000 吨）码头的单位造价的差异不明显，所以本次评估，上述三个公司的码头均参照中山市小榄港货运联营有限公司于 2014 年建成的四期码头重置单价进行估算。

8、由于纳入本次评估范围的房屋建筑物大部分建于 80、90 年代，被评估单位未能提供有关建设工程结算资料，所以，本次评估我们参照类似结构的房屋建筑物造价进行估算。

9、期后事项说明：本评估报告评估结论是：中山港航集团股份有限公司股东全部权益的市场价值为人民币玖亿玖仟玖佰柒拾伍万玖仟叁佰元整（¥99,975.93 万元）。根据中山港航集团股份有限公司《关于分配 2017 年 1-6 月利润的决议》，中山港航集团股份有限公司 2017 年第二次股东大会决议按公司 2017 年 1-6 月累计净利润数 39,076,838.51 元为基数提取 10% 的盈余公积 3,907,683.85 元后分配了利润，本次利润分配额为 37,000,000.00 元，按双方股东占公司股权比例进行分配：中山市中航投资发展有

限公司占 62.51% 股权，分配利润款为 23,128,700.00 元；中山市城市建设投资集团有限公司占 37.49% 股权，分配利润款为 13,871,300.00 元。如果扣除以上 3,700 万元分配利润款后则对应的中山港航集团股份有限公司股东全部权益的市场价值评估结果为 ¥96,275.93 万元。特别提请报告使用者注意这一期后事项。

10、本评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

11、本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的，任何评估假设前提的变动对评估结论可能造成影响，提请报告使用者注意。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书正文。

中广信评报字[2017]第 275 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受深圳赤湾港航股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对深圳赤湾港航股份有限公司拟实施收购股权事宜涉及的中山港航集团股份有限公司股东全部权益在2017年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

(一) 委托方

名称：深圳赤湾港航股份有限公司(证券简称“深赤湾”证券代码：000022)

注册地址：中国广东省深圳市南山区招商街道赤湾石油大厦八楼

法定代表人姓名：时伟

注册资本：人民币64476.373万元

实收资本：人民币64476.373万元

公司类型：股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91440300618832968J

成立日期：1990年7月19日

营业期限：永续经营

经营范围：港口装卸运输、货物加工处理，散货灌包，件货包装，货物

仓储及运输，代理货物转运，水陆联运，租车租船业务；赤湾港区进出口各类货物的保税仓储。

（二）被评估单位

1、企业概况

公司全称：中山航港集团股份有限公司(以下简称“中山港航集团”)

统一社会信用代码：914420007259855808

住所：中山市火炬开发区沿江东一路三号港航大厦六楼

法定代表人：张华江

注册资本：壹亿元人民币

实收资本：壹亿元人民币

企业类型：其他股份有限公司(非上市)

经营范围：水路运输业务（经营港澳航线水路货物运输业务、从事广东省内河普通货物运输）；货运经营（经营道路普通货运、货物专用运输（集装箱））；货运代理及仓储、港口货物装卸；货物及技术进出口；起重机械维修；办公楼出租、商业营业用房出租、商住小区车辆停放服务；投资兴建港口码头、投资航运业、投资实业；销售：五金交电、百货、建筑材料、日用杂品、钢材、机动车零配件。（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。）

2、公司历史沿革

（1）公司成立：

中山港航集团系由中山市交通企业资产经营有限公司和中山市航运总公司于2000年12月15日共同出资组建，并于2001年2月5日取得经中山市工

工商行政管理局核发注册号为4420001013264号《企业法人营业执照》。首期申请注册资本人民币3,000万元。其中：中山市交通企业资产经营有限公司以货币出资2,100万元；中山市航运总公司以货币出资900万元。公司成立时的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中山市交通企业资产经营有限公司	2,100.00	70
2	中山市航运总公司	900.00	30
合计		3,000.00	100

上述注册资本企业改制由净资产中 3,000 万元人民币转为注册资本，并已经中山市国有资产管理局出具的“市属资产产权登记表”确认。

（2）变更事宜：

第一次变更股权转让，根据 2000 年 12 月中山市国有资产管理局的中国资[2000]312 文件批准，公司召开股东会决议如下：原股东中山市交通企业资产经营有限公司将其持有的公司 70%的股权全部转让给新增股东中山市中航投资发展有限公司。上述股权变更后，公司的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中山市中航投资发展有限公司	2,100.00	70
2	中山市航运总公司	900.00	30
合计		3,000.00	100

公司已就上述股权变更事项修改了公司章程，并向中山市工商行政管理局备案。

第二次变更股权转让，2005年5月，经中山市人民政府以中府函[2005]7

号文及中山市人民政府国有资产监督管理委员会以中府国资[2005]143号文批准，公司召开股东会决议如下：原股东中山市航运总公司将其持有的公司30%的股权全部转让给新增股东中山市城市建设投资集团有限公司。上述股权变更后，公司的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中山市中航投资发展有限公司	2,100.00	70
2	中山市城市建设投资集团有限公司	900.00	30
合计		3,000.00	100

公司已就上述股权变更事项修改了公司章程，并向中山市工商行政管理局备案。

第三次变更增加注册资本，2009年12月经中山市人民政府国有资产监督管理委员会以中府国资[2009]254号文批准，公司召开股东会决议如下：申请新增注册资本人民币9,800万元，注册资本增加至人民币12,800万元，上述增资变更后，公司的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中山市中航投资发展有限公司	8,001.28	62.51
2	中山市城市建设投资集团有限公司	4,798.72	37.49
合计		12,800.00	100

以上出资业经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所出具利安达验字[2010]第B-1019号验资报告审验。

公司已就上述增资变更事项修改了公司章程，并向中山市工商行政管理局备案。

第四次变更减少注册资本，2012年4月公司召开股东会决议如下：申请减少注册资本人民币2,800万元，注册资本变更至人民币10,000万元，上述减资变更后，公司的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中山市中航投资发展有限公司	6,251.00	62.51
2	中山市城市建设投资集团有限公司	3,749.00	37.49
合计		10,000.00	100

以上出资业经利安达会计师事务所有限责任公司深圳分所出具利安达验字[2012]第H1120号验资报告审验。

公司已就上述增资变更事项修改了公司章程，并向中山市工商行政管理局备案。

经2014年1月25日召开的股东会决议通过，以截至2013年10月31日止经审计的账面净资产人民币244,493,825.01元扣除专项储备936,000.00元即243,557,825.01元，减去分配给股东的利润18,000,000.00元后为基数，按1:0.4433的比例折为10,000万股（每股面值人民币1元），整体变更为中山港航集团股份有限公司。港航集团股东按原出资比例持有中山港航集团股份有限公司股份。本次变更业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具了瑞华验字[2014]第48380001号，变更后公司的股权结构如下：

单位：万元

股东	认缴资本	实缴资本	投资比例	备注
中山市中航投资发展有限公司	6,251.00	6,251.00	62.51	
中山市城市建设投资集团有限公司	3,749.00	3,749.00	37.49	
合计	10,000.00	10,000.00	100	

2014年9月28日，本公司进行工商变更登记，企业名称由中山市港航企业集团有限公司变更为中山港航集团股份有限公司。

2016年11月1日，根据《国务院办公厅关于加快推进“三证合一”登记制度改革的意见》（国办发〔2015〕50号）、《工商总局等六部门关于贯彻落实〈国务院办公厅关于加快推进“三证合一”登记制度改革的意见〉的通知》（工商企注字〔2015〕121号）的相关规定，公司营业执照注册号由442000000117355，变更为统一社会信用代码914420007259855808。

（3）基准日注册资本及实收资本情况：

截至评估基准日被评估单位的股东、出资额、股权结构如下：

单位：万元

股东	认缴资本	实缴资本	投资比例	备注
中山市中航投资发展有限公司	6,251.00	6,251.00	62.51	
中山市城市建设投资集团有限公司	3,749.00	3,749.00	37.49	
合计	10,000.00	10,000.00	100	

（4）股东基本信息

①中山市中航投资发展有限公司

统一社会信用代码/注册号：91442000725498483C

住所：中山市火炬开发区沿江东一路三号港航大厦五楼505室

法定代表人：张华江

注册资本：4,938.05万人民币元整

实收资本：4,938.05万人民币元整

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：投资港口、航运、陆运以及相关实业；销售：建筑材料、五金、家电；办公楼出租、商业营业用房出租；商住小区车辆停放管理。（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)

公司成立日期：2000年11月27日

②中山市城市建设投资集团有限公司

统一社会信用代码/注册号：91442000771851460B

住所：中山市东区兴政路1号中山中环广场1座901号、902号之二卡

法定代表人：罗锐鸿

注册资本：129,285.419万元人民币

实收资本：129,285.419万元人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：投资城市建设项目；受政府委托的公有物业的出租、转让，及其它政府授权经营管理的项目；国内贸易（法律法规规定的许可项目未取得有关许可证不得经营）；房地产开发、物业管理（与资质证同时使用）。(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)

公司成立日期：2005年01月28日

(5) 公司概况

①近年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩（金额单位：元）

序号	项目	2014年	2015年	2016年	2017年6月
1	资产总额	954,099,738.28	1,013,860,819.35	1,058,260,447.09	1,050,597,404.35
2	负债总额	502,532,534.03	527,413,122.21	554,168,253.05	573,915,289.93
3	所有者权益总额	451,567,204.25	486,447,697.14	504,092,194.04	476,682,114.42
4	营业总收入	682,622,975.66	677,570,708.53	652,819,379.87	345,594,861.46
5	营业利润	78,017,771.29	70,307,266.29	96,870,531.85	51,288,773.55
6	利润总额	87,019,371.81	72,783,170.50	100,959,732.58	55,879,426.03
7	净利润	65,819,126.41	52,399,565.09	75,795,418.07	40,981,549.75

以上数据为集团合并数据，其中2014年-2016年的资产、负债及财务状况业经由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所进行年度审计并出

具无保留意见报告；本次评估基准日2017年6月30日的资产、负债及财务状况业经由天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所进行审计并出具无保留意见报告。

②企业组织管理体系

公司建立健全了一系列管理制度并使之得到有效执行，管理严紧有效，企业营运正常。具体包括：①根据《公司法》的规定制定《章程》，董事会、监事会都严格按照《章程》里相关条款执行。②公司已通过《质量管理体系 ISO9001:2008》。③公司制定了“重大事项的管理制度”。④制定了《财务管理制度》。

③主要子公司

公司的一级子公司共计21家，二级子公司有13家，三级子公司有4家，四级子公司有1家。详见如下股权结构图

(6) 股权结构图

序号	企业名称	资质名称	编号	许可范围	有效期	发证机关
3	中山港航集团股份有限公司	道路运输经营许可证	粤交运管许可 中字 442000022041	普通货物运输, 货物专用运输 (集装箱)	2018-12-31	中山市交通运输局
4	中山港航集团股份有限公司	特种设备安装改造维修许可证	TS3444412-202 1	起重机维修 A 级	2021-2-16	广东省质量技术监督局
5	中山港航集装箱运输有限公司	国内水路运输经营许可证	粤港澳(05) 120002	经营港澳航线水路货物运输业务	2021-10-8	广东省交通运输厅
6	中山港航集装箱运输有限公司	国内水路运输经营许可证	粤中字 XK4162	从事广东省内河普通货物运输	2019-3-30	中山市交通运输局
7	中山港航集装箱运输有限公司	道路运输经营许可证	粤交运管许可 中字 442000000549	普通货物运输, 货物专用运输 (集装箱)	2018-6-30	中山市交通运输局
8	中山市港航汽车修理有限公司	道路运输经营许可证	粤交运管许可 中字 442000090432	二类机动车维修 (大中型货车维修、大中型客车维修、小型车辆维修)	2018-9-30	中山市交通运输局
9	中山港货运联营有限公司	港口经营许可证	(粤中)港经证 (0026)号	1、为船舶提供码头设施 2 为委托人提供货物装卸(含过驳)、仓储、港内驳运、集装箱堆放、拆拼箱以及对货物及其包装进行简单加工处理等 3、为船舶提供岸电等船舶港口服务 4、从事港口设施、设备和港口机械的维修业务	2017-7-31	中山市交通运输局
10	中山港货运联营有限公司	道路运输经营许可证	粤交运管许可 中字 442000022053	普通货运, 货物专用运输(集装箱)	2018-6-30	中山市交通运输局
11	中山市小榄港货运联营有限公司	港口经营许可证	(粤中)港经证 (0028)号	1、为船舶提供码头 2 为委托人提供货物装卸(含过驳)、仓储、港内驳运、集装箱堆放、拆拼箱以及对货物及其包装进行简单加工处理等	2017-12-11	中山市交通运输局

序号	企业名称	资质名称	编号	许可范围	有效期	发证机关
12	中山市小榄港 货运联营有限 公司	道路运输经 营许可证	粤交运管许可 中字 442000047635	普通货运, 货物 专用运输 (集装 箱)	2020-2-1	中山市交 通运输局
13	中山市神湾港 货运联营有限 公司	港口经营许 可证	(粤中)港经证 (0023)号	1、为船舶提供码 头设施 2 为委托 人提供货物装卸 (含过驳)、港 内驳运、仓储、 集装箱堆放、拆 拼箱以及对货物 及其包装进行简 单加工处理等 3、 为船舶提供岸电 4、从事港口设 施、设备和港口 机械的租赁业务	2020-1-11	中山市交 通运输局
14	中山市神湾港 货运联营有限 公司	道路运输经 营许可证	粤交运管许可 中字 442000047634	普通货运, 货物 专用运输 (集装 箱)	2019-6-30	中山市交 通运输局
15	江门世纪航运 有限公司	国内水路运 输经营许可 证	粤港澳(06) 050001	经营港澳航线普 通货船运输	2019-4-24	广东省交 通运输厅
16	江门世纪航运 有限公司	国内水路运 输经营许可 证	粤江字 XK0415	从事广东省内河 普通货船运输	2018-6-30	江门市交 通运输局

(8) 企业执行的主要会计政策

企业以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制财务报表。

① 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	按 3%、5%、6%、11%、13%、17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进行税额后的差额计缴增值税。
房产税	从价计征的，按房产净值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

②不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

中山航港集团股份有限公司之境外子公司按所在国（地区）的税收政策计缴税款，香港企业使用所得税率 16.5%。

中山航港集团股份有限公司之子公司广州市南威货运代理有限公司、中山市诚信称重服务有限公司、中山市海洁服务有限公司、中山市小榄镇港诚装卸有限公司、中山华晖投资有限公司被认定为小型微利企业，其企业所得税适用税率为 20%。

③税收优惠情况

中山航港集团股份有限公司对于港澳航线水路运输运费按零税率征收。2012年11月7日由中山市国家税务局审批通过港航集团港澳航线水路运输零税率申请，有效期为2012年11月1日至2049年12月31日。

（三）委托方与被评估企业关系

委托方与被评估单位属于相同行业无关联关系的两家公司，其中委托方为本项目的收购方，被评估单位为被收购方。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评

估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位、被评估单位的股东和国家法律法规规定的评估报告使用者。

除委托方、被评估单位、本次经济行为涉及的其他报告使用者以及国家法律、法规规定的报告使用者外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

本次评估的评估目的是为委托方深圳赤湾港航股份有限公司拟进行收购股权涉及的中山港航集团股份有限公司股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日的市场价值提供参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象及评估范围

1、本次评估对象为中山港航集团股份有限公司股东全部权益价值。

2、本次评估范围包括中山港航集团股份有限公司于评估基准日 2017 年 6 月 30 日经审计后的全部资产和相关负债。

经审计后，于评估基准日 2017 年 6 月 30 日时企业的总资产账面价值 575,883,095.34 元，总负债账面价值 314,379,175.75 元，净资产账面价值 261,503,919.59 元。

3、主要资产及负债概况如下：

（1）流动资产

流动资产账面价值 211,550,055.33 元，其中：

货币资金账面价值 55,797,313.52 元，内容为现金、银行存款；

应收账款账面价值 18,874,545.93 元，主要内容为运费等；

预付账款账面价值 529,456.32 元，内容为加油款等；

应收股利账面价值 24,850,089.36 元，主要内容为子公司 2016 年度的股利分配金额；

其他应收款账面价值 99,331,834.53 元，主要内容为代支款、备用金、内部统借统还等；

存货-原材料账面价值 2,166,815.67 元，主要内容为运输车辆及船舶的日常配件；

其他流动资产账面价值 10,000,000.00 元，主要内容为银行理财产品。

(2) 非流动资产

非流动资产账面价值 364,333,040.01 元，其中：

可供出售金融资产—其他投资账面价值 3,892,816.00 元，主要内容为对广东海运股份有限公司的股权投资。

长期股权投资账面价值 301,600,065.60 元，主要内容为 21 家子公司的长期股权投资。

21 家子公司概况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
1	中山市小榄港货运联营有限公司	2001/03	长期	45.95%	28,950,000.00	28,950,000.00
2	中山市中航船务代理有限公司	2001/03	长期	85.00%	2,550,000.00	2,550,000.00
3	中山市中航报关有限公司	2001/03	长期	100.00%	1,534,474.69	1,534,474.69
4	中山市华晖国际货运代理有限公司	2001/03	长期	95.00%	6,650,000.00	6,650,000.00
5	中山市神湾港货运联营有限公司	2001/02	长期	65.00%	32,331,846.63	32,331,846.63
6	中山市小榄立信称重服务有限公司	2005/12	长期	55.00%	55,000.00	55,000.00
7	中山市海洁服务有限公司	2006/07	长期	90.00%	450,000.00	450,000.00
8	中山市港航物流发展有限公司	2007/03	长期	95.00%	475,000.00	475,000.00
9	中山市安顺达物流有限公司	2010/02	长期	100.00%	5,000,000.00	5,000,000.00
10	中山市诚信称重服务有限公司	2010/02	长期	100.00%	100,000.00	100,000.00
11	中山市港航集装箱运输有限公司	2009/05	长期	100.00%	18,658,620.11	18,658,620.11

12	江门世纪航运有限公司	2009/05	长期	76.50%	13,186,322.03	13,186,322.03
13	中山港货运联营有限公司	2009/05	长期	75.00%	134,627,285.28	134,627,285.28
14	中航实业集团有限公司	2010/12	长期	100.00%	1,000,000.00	1,000,000.00
15	中山市港航汽车修理有限公司	2011/11	长期	100.00%	1,500,000.00	1,500,000.00
16	中山港航新港码头开发有限公司	2014/12	长期	100.00%	10,000,000.00	10,000,000.00
17	中山华晖投资有限公司	2014/12	长期	100.00%	3,000,000.00	3,000,000.00
18	广州市南威货运代理有限公司	2014/03	长期	100.00%	100,000.00	100,000.00
19	中山市小榄镇港诚装卸有限公司	2014/12	长期	55.00%	55,000.00	55,000.00
20	中山市港航智能仓储有限公司	2016/03	长期	64.29%	18,000,000.00	18,000,000.00
21	中山市金辉工业园区有限公司	2016/12	长期	100.00%	23,000,000.00	23,376,516.86
合 计		***	***	***	301,223,548.74	301,600,065.60

固定资产账面价值 38,072,394.19 元，主要内容包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等。

其中房屋建筑物账面价值 17,090,798.47 元，主要包括黄圃候船办公室、光明路 70 号、72 号、74 号、76 号底层、中山港一围综合商业楼、滨河湾 63-64 幢 98 卡-106 卡等房屋建筑物。

房屋建筑物概况详见如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年 月	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	备注
1	无证	黄圃候船办公室	砖木结构	1956/01	381.50	4,195.77	
2	中府字第 0114025978 号	光明路 70 底层	框架结构	1984/01	273.70	126,226.64	证载面积为套内面积
3	中府字第 0114026062 号	光明路 72 底层	框架结构	1984/01	345.17		证载面积为套内面积
4	中府字第 0114026041 号	光明路 74 底层	框架结构	1984/01	419.28		证载面积为套内面积
5	中府字第 0114026131 号	光明路 76 底层	框架结构	1984/01	197.43		证载面积为套内面积
6	无证	中山港一围综合商业楼	混凝土框架二层	2002/07	1,562.00	233,659.08	
7	中府字第 0215025388 号	滨河湾 63-64 幢 98 卡	框剪	2014/12	110.03	488,878.80	
8	中府字第 0215025387 号	滨河湾 63-64 幢 99 卡	框剪	2014/12	143.93	588,421.50	
9	中府字第 0215025385 号	滨河湾 63-64 幢 100 卡	框剪	2014/12	237.19	948,662.20	
10	中府字第 0215025384 号	滨河湾 63-64 幢 101 卡	框剪	2014/12	228.90	937,784.00	
11	中府字第 0215025364 号	滨河湾 63-64 幢 102 卡	框剪	2014/12	203.01	897,990.00	
12	中府字第 0215025362 号	滨河湾 63-64 幢 103 卡	框剪	2014/12	202.99	811,892.50	
13	中府字第 0215025361 号	滨河湾 63-64 幢 104 卡	框剪	2014/12	79.79	425,269.88	
14	中府字第 0215025358 号	滨河湾 63-64 幢 105 卡	框剪	2014/12	83.39	481,449.60	
15	中府字第 0215025356 号	滨河湾 63-64 幢 106 卡	框剪	2014/12	146.01	661,674.70	
16	中府字第 0215025355 号	滨河湾 63-64 幢 2 层 9 卡	框剪	2014/12	690.27	2,454,129.00	

17	中府字第 0215025354 号	滨河湾 63-64 幢 2 层 10 卡	框剪	2014/12	167.49	669,719.20	
18	中府字第 0215025350 号	滨河湾 63-64 幢 2 层 11 卡	框剪	2014/12	113.47	894,707.70	
19	中府字第 0215025345 号	滨河湾 63-64 幢 2 层 12 卡	框剪	2014/12	157.29	628,932.50	
20	中府字第 0215025337 号	滨河湾 63-64 幢 2 层 13 卡	框剪	2014/12	161.86	1,284,191.70	
21	中府字第 0215025333 号	滨河湾 63-64 幢 2 层 14 卡	框剪	2014/12	139.79	1,103,274.90	
22	中府字第 0215026400 号	滨河湾 63-64 幢 2 层 15 卡	框剪	2014/12	148.56	1,172,559.80	
23	中府字第 0215026409 号	滨河湾 63-64 幢 2 层 16 卡	框剪	2014/12	138.02	1,089,291.60	
24	中府字第 0215026412 号	滨河湾 63-64 幢 2 层 17 卡	框剪	2014/12	150.51	1,187,887.40	
合 计					6,481.58	17,090,798.47	

以上房屋建筑物的权属人均均为中山港航集团股份有限公司，经评估人员的现场勘察，房屋建筑物维护保养良好，均处于正常使用状态。

机器设备账面价值 17,143,575.96 元，主要包括钢质拖轮、钢质集装箱船等船舶；车辆账面价值 3,780,736.26 元，主要包括货车、集装箱牵引车、集装箱半挂车、小车等；电子设备账面价值 57,283.50 元，主要包括空调、电脑、服务器等。

船舶概况详见如下表：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	启用日期	账面价值（元）
1	先行 703	钢质拖轮	武船重型金属结构厂	1	艘	1997/01	112,000.00
2	中航 901	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	1998/06	134,000.00
3	中航 902	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	1998/06	134,000.00
4	中航 903	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	1998/12	134,000.00
5	中航 905	钢质集装箱船	东莞市珠江船舶制造有限公司	1	艘	1999/06	143,880.00
6	中航 906	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	1999/06	143,880.00
7	中航 908	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	1999/12	143,880.00
8	中航 909	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2000/09	141,601.60
9	中航 911	钢质货轮	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2001/02	171,600.00
10	中航 912	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2001/06	157,164.00
11	中航 913	980 吨集装箱钢质结构	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2002/02	149,280.00
12	中航 915	钢质集装箱船	广州市花都区航运公司船舶修造厂	1	艘	2002/08	109,503.03
13	中航 916	钢质集装箱船	花都市航运公司船厂	1	艘	2002/08	78,782.48
14	中航 917	钢质结构集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2003/03	190,985.00
15	中航 918	钢质结构集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2003/04	191,268.50
16	中航 920	钢质结构集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2003/07	195,900.00
17	中航 919	钢质结构集装箱船	广州市番禺灵山船厂	1	艘	2003/10	180,667.17
18	中航 923	钢质结构集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2004/11	228,550.00

19	中航 925	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2005/02	234,110.00
20	中航 926	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2005/11	302,500.00
21	中航 927	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2006/01	307,500.00
22	中航 928	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2006/09	306,113.00
23	中航 929	集装箱船舶	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2006/10	306,192.50
24	中航 933	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2007/04	245,700.00
25	中航 936	集装箱船	浙江振兴船舶修造有限公司	1	艘	2010/09	1,974,137.94
26	中航 938	集装箱船舶	温岭市远洋船舶修造有限公司	1	艘	2011/07	2,380,215.92
27	中航 937	钢质集装箱船	中山市金辉船舶修造厂有限公司	1	艘	2012/12	2,880,152.02
28	中航 939	钢质集装箱船舶	广州市新怡船舶修造有限公司	1	艘	2015/12	5,466,012.80
合 计							17,143,575.96

以上钢质拖轮、钢质集装箱船等船舶；货车、集装箱牵引车、集装箱半挂车、小车等车辆；空调、电脑、服务器等电子设备，均为正常使用状态。

在建工程-设备安装工程账面价值 747,863.25 元，内容为正在建设的港口信息系统。

无形资产-土地使用权账面价值 19,863,955.98 元，土地概况详见如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地用途	准用年限	终止日期	面积 (m ²)	账面价值
1	中府国用(2015)第 0100060	中山市黄圃镇龙安街 53 号	港口码头	50 年	2058 年 7 月 24 日	381.50	94,939.78
2	中府国用(2014)第 2305211 号	中山市石岐区光明路 70 号-76 号空地	工业	50 年	2051 年 8 月 14 日	2,046.00	1,382,419.28
3	中府国用(2014)第 2305041 号	中山市石岐区光明路 70 号东侧	工业	50 年	2051 年 8 月 14 日	135.30	
4	中府国用(2014)第 2305018 号	中山市石岐区光明路 70 号底层	工业	50 年	2051 年 8 月 14 日	81.77	
5	中府国用(2014)第 2305037 号	中山市石岐区光明路 72 号底层	工业	50 年	2051 年 8 月 14 日	64.00	
6	中府国用(2014)第 2305035 号	中山市石岐区光明路 74 号底层	工业	50 年	2051 年 8 月 14 日	78.00	
7	中府国用(2014)第 2305049 号	中山市石岐区光明路 76 号底层	工业	50 年	2051 年 8 月 14 日	45.31	
8	中府国用(2014)第 1500998	中山市火炬开发区沿江东一路 12 号	工业	50 年	2051 年 3 月 7 日	36,666.00	18,386,596.92
合 计						39,497.88	19,863,955.98

递延所得税资产账面价值 155,944.99 元，内容为因计提坏账准备形成的递延所得税资产。

(3) 负债

流动负债账面价值 314,379,175.75 元，其中：

短期借款账面价值 115,000,000.00 元, 主要内容为中国银行中山火炬开发区支行、中山农村商业银行股份有限公司东区支行、汇丰银行中山利和广场支行等银行的短期借款。

短期借款概况如下表:

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	账面价值
1	中国银行中山火炬开发区支行	2017/6/9	2018/6/9	4.5675%	RMB	20,000,000.00
2	中国银行中山火炬开发区支行	2017/6/13	2018/6/13	4.5675%	RMB	15,000,000.00
3	中国银行中山火炬开发区支行	2017/6/13	2018/6/13	4.5675%	RMB	5,000,000.00
4	中国银行中山火炬开发区支行	2017/4/7	2018/4/7	4.5675%	RMB	10,000,000.00
5	中国银行中山火炬开发区支行	2017/4/7	2018/4/7	4.5675%	RMB	10,000,000.00
6	中国银行中山火炬开发区支行	2017/4/7	2018/4/7	4.5675%	RMB	10,000,000.00
7	中山农村商业银行股份有限公司东区支行	2016/12/6	2017/2/6	4.7850%	RMB	15,000,000.00
8	汇丰银行中山利和广场支行	2017/4/7	2017/7/7	4.5240%	RMB	30,000,000.00
合 计		***	***	***	***	115,000,000.00

应付账款账面价值 5,827,176.91 元, 主要内容为应付油款、外付运费等;

预收账款账面价值 45,985.36 元, 主要内容为租金及水电管理费等;

应付职工薪酬账面价值 10,176,332.40 元, 内容为工资、奖金、津贴和补贴等;

应付税费账面价值 5,906,776.66 元, 主要内容为所得税、增值税、残疾人就业保障金等;

应付利息账面价值 320,450.00 元, 主要内容为应付汇丰银行中山利和

广场支行的借款利息；

应付股利账面价值 63,445,522.72 元，主要内容为 2016 年度的应付股利；

其他应付款账面价值 113,656,931.70 元，内容为往来款、保证金、船员培训费、保险理赔款等。

经核实，以上委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产、负债范围一致。

上述财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，出具专项审计报告（天健深审（2017）1018 号）。

（二）企业账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

企业账面记录的无形资产为土地使用权；企业账面未记录的无形资产包括客户资源、业务网络、及品牌优势等无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量
无。

（四）本次评估引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）

无引用其他评估机构出具的评估报告。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近，委托方根据实际情况选择 2017 年 6 月 30 日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、价值类型及定义

（一）价值类型

根据本次评估的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由：本次评估选取市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

七、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

（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日中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日修订）；

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

4、国有资产评估相关法规依据：

①《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号）；

②《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年国资办发[1992]36号）；

③《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011年1月8日修订）；

④《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号）；

⑤《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）；

⑥《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；

⑦《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年国资委产权[2006]274号）。

5、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日修订）；

6、与会计核算相关法规依据：

①《中华人民共和国企业所得税法》（2007年度3月16日修订）；

②《中华人民共和国会计法》（1999年10月31日第九届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

③《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年修改）；

④《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局财税[2008]170号）；

⑤ 《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财政部、国家税务总局财税[2009]113号）；

⑥ 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）。

7、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

8、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修订）；

10、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

11、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2001年1月1日实行）。

12、《关于修改〈上市公司收购管理办法〉的决定》（2014年10月23日中国证券监督管理委员会令第108号）修订

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则-企业价值》（中评协[2011]227号）；

2、《资产评估准则—无形资产》（中评协（2008）217号）；

3、《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

4、《资产评估准则—评估报告》等资产评估准则（中评协[2007]189号）：

① 《资产评估准则—业务约定书》；

② 《资产评估准则——评估报告》；

③ 《资产评估准则——评估程序》；

④ 《资产评估准则—机器设备》；

- ⑤ 《资产评估准则—不动产》;
- ⑥ 《资产评估准则—工作底稿》。
- ⑦ 《资产评估价值类型指导意见》;
- 5、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 6、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 7、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 9、与会计核算相关准则:
 - ① 《企业会计准则-基本准则》(2014年7月23日根据《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修改);
 - ② 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)。
- 10、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);
- 11、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 12、《城镇土地估价规程》(GBT18508-2014);
- 13、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。

(四) 权属依据

- 1、企业营业执照;
- 2、公司章程及验资报告;
- 3、房地产权证、国有土地使用权证、土地出让合同及房屋建筑物报建资料等;

- 4、车辆行驶证、船舶所有权登记证等权属证明；
- 5、重要资产购置合同或发票；工程合同；
- 6、被评估单位财务报表；
- 7、企业取得的历史转制资料、国有资产批复文件；
- 8、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告（天健深审（2017）1018号）及财务报表等相关财务资料；
- 2、委托方提供的经营预测资料；
- 3、被评估单位提供的部分合同、协议等；
- 4、wind系统查询的行业资料及其他取值资料；
- 5、《中国人民银行贷款利率表》；
- 8、阿里巴巴网站、中关村在线网站、58同城网站、中国土地市场网、易车网、估车网、中国城市地价动态监测网站、中山市国土资源局网站、中山工程造价信息网等网站；
- 9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 10、评估人员市场询价及调查资料；
- 11、其他相关的评估参考资料。

（六）其他参考依据

- 1、交水发〔2004〕247号文颁发的《沿海港口建设工程概算预算编制规定》及配套的《沿海港口水工建筑工程定额》、《沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程船舶机械艘（台班）费用定额》、《水运工程混凝土和

砂浆材料用量定额》;

- 2、《广东省市政工程综合定额（2010年）》;
- 3、《广东省安装工程综合定额（2010年）》;
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》;
- 5、评估人员现场勘查、核实资料;
- 6、其他与委托评估资产经营有关的证明资料。

八、评估方法

（一）评估方法简述

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析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

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。市场法使用的基本前提有：①存在一个活跃的公开市场；②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。③参照案例与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集且具合理性、有效。

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。

2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：①被评估资产的未来预

期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中，收益法主要适用于对未来预期收益能力能做出相对合理和可靠估计的企业，一般要求企业在历史上有比较稳定的业绩，未来能够持续相对稳定的经营等。

3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：①被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；②可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

企业价值评估中的资产基础法（成本法），是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）选择评估方法的理由

按照《资产评估准则-基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

1、市场法的适用性分析

由于目前企业产权交易市场尚不完善，相类的产权交易较少，且交易中某些特定的交易背景、交易条件无法通过公开渠道获知，企业历史以及与交易定价相关的具体财务数据无法可靠获取；在证券市场亦难以找到与

被评估单位类似经营范围、业务结构、发展阶段以及经营规模的港口类上市公司，故不宜采用市场法进行评估。

2、收益法的适用性分析

本次从评估目的、收益法评估前提满足程度两方面对采用收益法评估适用性进行分析。

(1) 评估目的判断

本次评估目的是为深圳赤湾港航股份有限公司拟股权收购中山港航集团股份有限公司事宜提供参考价值，要对被评估单位的股东权益市场公允价值予以客观、真实的反映，不能仅局限于各单项资产价值简单加总的单一途径对评估对象进行考量，还需增加多个角度，通过综合被评估单位经营状况、未来获利能力等各方面因素把评估对象作为一个有机整体，从收益途径判断其所有者权益价值，从而为更有利于配合本次评估经济行为的实现服务。

(2) 收益法评估前提满足程度判断

待估企业是以航运、港口为主业的综合性航运企业，作为成立时间较长的老国有企业，整体运营已步入正轨，经营状况相对稳定，因此未来的收益可以作出相应预测；同时港口航运行业经多年发展已具备相应的规模及相对成熟的经营模式，预期收益所承担的风险可以预测；在现有的政策法规下，以持续经营为前提，企业经营年限可以预测，因此，故本次在满足采用收益途径评估的基本前提下对企业股东全部权益价值评估采用收益现值法。

因此具备采用收益法对被评估企业股东权益进行评估的条件。

3、资产基础法的适用性分析

本次从企业历史资料完备性、资产价值估算可行性两方面对采用资产

基础法评估适用性进行分析。

(1) 从企业历史资料齐备性分析

被评估单位已经营多年，其管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

(2) 资产价值估算可行性

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

因此，假设待估企业在持续经营前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次评估采用收益法及资产基础法评估企业股东全部权益价值。

(三) 资产基础法的运用

采用资产基础法评估被评估单位股东全部权益的市场价值，即对评估基准日企业拥有的各项资产采用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出被评估单位股东全部权益的市场价值。

各类资产及负债的具体评估方法如下：

1、货币资金

对货币资金的评估，根据核实后的账面价值作为评估价值。

2、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、其他流动资产等流动资产

对于应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、其他流动资产等

流动资产的评估，主要通过核实原始财务凭证、发函询证，了解应收款项的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估价值。评估时按清查核实的账面价值确定评估价值。

3、存货-原材料

对于存货-原材料，首先对原材料进行了盘点，核实库存原材料数量，查看其品质状态。对无法进行盘点的原材料，查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量和金额。评估时按清查核实的账面价值确定评估价值。

4、可供出售金融资产——其他投资

对于可供出售金融资产——其他投资的评估，评估人员取得被投资方的营业执照等法律文件，确认投资的存在，同时取得被投资方的基准日财务报表，以企业的净资产价值乘以持股比例估测评估值，在估测评估值过程未考虑小股权折价问题。

5、长期股权投资

对于长期股权投资的评估，以被投资单位提供的申报表为基础，按照母公司同样的方法进行了评估测算并作为取值依据，以评估测算后的被投资单位的权益价值乘以长期股权投资所占份额作为长期股权投资评估价值。评估计算公式为：

长期股权投资=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

6、固定资产

对于固定资产的评估，依据评估目的和原地原用途继续使用的基本假

设，考虑所评估资产特点，本次评估主要采用重置成本法或市场法进行评估。

对于房屋建筑物，根据评估对象的实际情况，主要采用重置成本法和市场法进行评估。

对于机器设备、车辆、电子设备，根据评估对象的特点，主要采用重置成本法进行评估。

A、成本法

根据房屋建筑物和设备等固定资产的实际状况分别确定房屋建筑物和设备等固定资产的重置成本和相应的成新率。

成本法基本计算公式如下：

评估价值=重置全价×综合成新率

综合成新率的计算公式如下：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

或者年限成新率=(1-已使用年限/设计规定使用年限)×100%

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

B、市场法

对于商业类的房屋建筑物，根据评估对象的实际情况，主要采用市场法比较法进行评估。

$$\text{估价对象价格} = \text{比较实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

在交易情况、区域因素、个别因素修正中，该公式中的（）分别表示以估价对象因素条件指数为100时比较案例的因素条件指数；在期日、年期因素修正中，分子中的（）分别表示估价对象的地价指数和年期修正指数，分母中的（）分别表示比较实例的地价指数和年期修正指数。

其具体公式可以为：

$$\text{计算公式：} P = \sum (P1 \times \text{权重系数}) \quad P1 = P2 \times E \times Q \times K1 \times D \times S$$

式中：P—委估宗地价格；P1—修正后比较案例价格；

P2—比较案例成交价格；E—交易情况修正系数；

Q—交易日期修正系数；D—区域因素修正系数；

S—个别因素修正系数；K1—土地使用年期修正系数。

9、递延所得税资产

对于递延所得税资产的评估，评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的交易合同，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无调整事项，评估时以清查核实后的账面价值确定为评估价值。

10、负债

对于负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅采购合同、纳税申报表等资料，对大额款项进行了函证核实，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估价值。

（四）收益法的运用

采用收益法评估被评估单位股东全部权益的市场价值，即将预期收益资本化或者折现，从而得出被评估单位股东全部权益的市场价值。

1、收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估单位的股东全部权益价值；D—评估对象的付息债务价值；B—被评估单位的企业价值

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ —被评估单位基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值；P—被评估单位的经营性资产价值

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

式中： R_i —被评估单位未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；*r*—折现率；*n*—评估对象的未来预测期。

对于全投资资本，上式中 R_i =主营业务收入—主营业务成本—期间费用+其他业务利润—所得税+折旧/摊销+所得税调整后的利息—营运资金增加—资本性支出

2、收益预测过程

①、对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。

②、分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预

测进行合理的调整。

③、在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

④、根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

⑤、根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出

3、折现率选取

①、折现率，又称投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。

②、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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中：Re 为公司权益资本成本，Rd 为公司债务资本成本，We 为权益资本在资本结构中的百分比，Wd 为债务资本在资本结构中的百分比，T 为公司所得税税率

本次评估采用资本资产定价模型 (CAPM)，来确定公司权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times ERP + Rs$$

其中：Rf 为无风险报酬率， β 为公司风险系数，ERP 为市场风险溢价，

R_s 为公司特定风险调整系数。

4、溢余及非经营性资产负债

非经营性资产是指与被评估单位正常经营收益无直接关系的资产，包括不产生效益的资产，以及与评估预测收益无关联的资产，这一类资产不产生利润，或产生利润但在收益预测中未加以考虑。

溢余资产是指与被评估单位经营收益无直接关系的，超过被评估单位经营所需的多余资产，其产生利润在收益预测中未加以考虑。采用成本法确定评估值。

5、负息债务

负息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券等，对其单独评估后减计。

（五）评估结论确定的方法

本次评估，我们采用了资产基础法和收益法两种评估方法进行评估，经过分析，本次评估采用收益法评估结果作为最终评估结论，详见评估结论的分析。

九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段（2017年7月上旬）

评估人员与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

（二）现场评估阶段（2017年7月10日-2017年7月31日）

1、听取委托方及产权持有者有关人员介绍委估对象的总体情况和历史及现状，了解财务制度、经营状况、资产技术状态等情况；

2、对企业提供的财务报表等财务资料进行审核、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、查阅收集委估对象相关的产权证明文件；

4、根据委估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法；

5、对评估对象在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算汇总（2017年8月1日-2017年8月31日）

评估人员对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书及评估说明，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

（四）提交报告（2017年9月1日-2017年9月6日）

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式资产评估报告书。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1、交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，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。

3、持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去（在用续用、转用续用、移地续用）。

（二）收益预测的假设条件

（1）本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

（2）经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（3）无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（4）无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估企业造成重大不利影响。

（5）无瑕疵假设：是假定港航集团无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（6）遵纪守法假设：假定港航集团完全遵守所有有关的法律法规。

（7）企业所得税率假设：是假定港航集团的企业所得税率在预测期内保持 25% 不变。

（8）假定港航集团能够持续获得经营上需要的有关行政许可等资质证

书。

(9) 政策一致假设：是假定港航集团会计政策与核算方法无重大变化。

(10) 简单再生产假设：是假定预测收益期进入稳定永续经营期的时候，港航集团每年计提的固定资产折旧和无形资产及长期待摊费用摊销可以满足企业维持资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续。既永续期内企业折旧摊销等于资本性支出。

(11) 均衡经营假设：是假定港航集团营业收入、成本费用均衡发生，成本与收入变化基本同步。

(12) 优势假设：是假定港航集团保持现有的行业优势及竞争力。

(13) 收益稳定假设：是假定港航集团以评估基准日的实际存量为前提，未来能够持续经营，股东于年度内均匀获得净现金流，并能获得稳定收益，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同。

(14) 方向一致假设：是假定港航集团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。

(15) 盈利能力不变假设：是假定港航集团的经营状况与盈利能力不因股权变更事宜而发生变化。

(16) 中山港航集团股份有限公司评估基准日 2017 年 6 月 30 日的财务报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所进行审计并出具审计报告（天健深审〔2017〕1018 号）；本次资产评估报告所列示的各项资产、负债账面价值，以及利润表是经审计后的数据，评估以此基础进行。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评

估结论的责任。

（三）关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律、法规规定。

2、假设被评估企业提供的有关隐蔽工程的有关参数是真实、客观的。

3、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4、假设被评估企业的资产产权合法，不存在除披露情况以外的他项权利。

（四）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由被评估单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，我们已根据评估程序进行一般性查核，与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜，及其真实性和准确性由被评估单位负责。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对中山港航集团的股东全部权益在评估基准日2017年6月30日的市场价值作出了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

1、资产基础法评估结果

经审计后，中山港航集团的资产账面价值 57,588.32 万元，负债账面价值 31,437.92 万元，净资产账面价值 26,150.40 万元。经资产基础法评估后的资产总额为 130,647.69 万元，负债总额为 31,437.92 万元，净资产为 99,209.77 万元，净资产评估增值 73,059.37 万元，增值率为 279.38 %。

资产评估结果汇总表（资产基础法）					
评估基准日：2017年6月30日					
被评估单位：中山港航集团股份有限公司			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	21,155.01	21,155.01	-	-
非流动资产	2	36,433.31	109,492.68	73,059.37	200.53
其中：可供出售金融资产	3	389.28	691.77	302.49	77.70
长期股权投资	4	30,160.01	92,652.43	62,492.42	207.20
固定资产	5	3,807.24	12,013.70	8,206.46	215.55
在建工程	6	74.79	74.79	-	-
无形资产	7	1,986.40	4,044.40	2,058.00	103.60

递延所得税资产	8	15.59	15.59	-	-
资产总计	9	57,588.32	130,647.69	73,059.37	126.86
流动负债	10	31,437.92	31,437.92	-	-
非流动负债	11	-	-	-	-
负债合计	12	31,437.92	31,437.92	-	-
净资产（所有者权益）	13	26,150.40	99,209.77	73,059.37	279.38

因此，经资产基础法评估，中山港航集团股东全部权益价值的评估值为人民币 99,209.77 万元，净资产评估增值 73,059.37 万元，增值率为 279.38 %。

2、资产基础法评估结果与其账面价值变动的原因分析

各项资产的评估结果较审计后账面价值变动的原因分析：

（1）可供出售金融资产—其他投资评估价值 6,917,658.68 元，比其账面价值 3,892,816.00 元增值 3,024,842.68 元，增值率 77.70%。增值原因主要是对广东海运股份有限公司的股权投资按照权益法计算出来的评估价值包含了被投资单位实现的利润，而可供出售金融资产—其他投资的账面价值为其成本价。

（2）长期股权投资合计评估价值为 926,524,347.08 元，比其账面价值 301,600,065.60 元增值了 624,924,281.48 元，增值率为 207.20%。长期股权投资评估增值原因主要是大部分长期股权投资单位评估增值所致。

（3）固定资产评估价值为 120,136,966.17 元，比其账面价值 38,072,394.19 元增值 82,064,571.98 元，增值率为 215.55 %。增值原因主要为：①房屋建筑物的重置价值比其账面原值高，房屋建筑物评估采用的经济使用年限大于折旧年限所致；②构筑物（主要是码头的工程造价）的重置价值比其账面原值高，构筑物评估采用的经济使用年限大于折旧年限所

致；③设备评估采用的经济使用年限大于折旧年限所致。

(4) 无形资产-土地使用权评估价值为 40,443,985.00 元，比其账面价值 19,863,955.98 元增值了 20,580,029.02 元，增值率为 103.60%。无形资产-土地使用权评估增值原因主要是中山港航集团股份有限公司的土地使用权取得时间较早，并且近几年来当地房地产市场价格大幅度上涨所致。

(二) 收益法评估结果

经收益法评估，中山港航集团股东全部权益价值的评估值为人民币 99,975.93 万元，比账面净资产 26,150.40 万元评估增值 73,825.53 万元，增值 282.31%。

收益法评估结果汇总表如下（金额单位：人民币万元）：

项目	年份					
	2017 下半年	2018	2019	2020	2021	2022 及以后
收入	33,237.65	69,049.59	72,338.04	75,348.82	78,491.37	
成本	23,257.78	49,572.84	51,454.08	53,460.97	54,914.66	
税金及附加	224.68	561.43	575.90	589.14	602.97	
管理费用	3,404.14	6,395.82	6,827.24	7,095.81	7,376.12	
财务费用	585.10	1,255.63	1,255.63	1,318.92	1,318.92	
利润总额	5,765.96	11,263.88	12,225.20	12,883.98	14,278.69	
所得税	1,441.49	2,815.97	3,056.30	3,221.00	3,569.67	
净利润	4,324.47	8,447.91	9,168.90	9,662.99	10,709.02	
少数股东损益	432.45	844.79	916.89	966.30	1,070.90	
归属于母公司股东的净利润	3,892.02	7,603.12	8,252.01	8,696.69	9,638.12	9,638.12
利息回加	468.02	949.22	949.22	996.69	996.69	996.69
折旧摊销	2,977.50	5,712.30	5,424.25	4,816.62	4,265.59	5,791.46
资本性支出	3,871.68	3,059.76	975.75	1,593.07	722.22	5,791.46
运营资金增加	-3,778.22	190.89	532.35	539.07	526.82	-
现金流终值	7,244.08	11,013.99	13,117.38	12,377.86	13,651.36	10,634.81
折现年限	0.25	1	2	3	4	∞
折现率	9.91%	9.91%	9.91%	9.91%	9.91%	
折现系数	0.9767	0.9098	0.8278	0.7532	0.6853	6.9148
现金流现值	7,074.96	10,020.92	10,858.57	9,322.53	9,354.64	73,537.22
现值合计	120,168.84					
付息负债	27,682.59					
非经营性负债	8,740.16					

非经营性资产	6,643.11
溢余资产	9,586.73
股权价值	99,975.93

（三）资产基础法和收益法评估结果差异原因分析及最终评估结果的确定

本次资产评估综合考虑评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用资产基础法、收益法两种评估方法对评估基准日 2017 年 6 月 30 日的公司股东全部权益进行评估。收益法评估结果 99,975.93 万元比资产基础法评估结果 99,209.77 万元差额为 766.16 万元，差异比例为 0.77%。

经对两种评估方法的评估程序进行复核、对两种评估结果所依据的资料数据的质量、数量进行分析，我们认为，两种评估方法结果差异不大，差异的原因主要是两种方法估算途径不同而形成：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，一般情况下，企业拥有的客户资源、经营资质、服务平台、营销、管理团队、人力资源及商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位目前经营状况下的股东全部权益价值。

一方面，由于中山港航集团是具有“重资产”的传统产业特点，其固定资产投资相对较大，而企业的主要资产包括房屋建（构）筑物类固定资产和

无形资产-土地使用权在近几年来大幅度升值。另一方面，由于中山港航集团近年来的经营效益稳中有升，总体来说相对比较稳定。本次评估，从两种方法的评估结果看，两种方法评估结果的差异基本处于合理范围内，企业的营运效益基本与企业资本规模匹配。考虑到收益法使被评估单位的品牌效应、客户资源、内控管理、以及管理经验能够通过公司的赢利能力得到较好地反映，且企业所面临的经营环境相对稳定，预期在未来年度经营过程中能够获得较为稳定的收益，因此收益法评估结果能够更为全面地反映企业的预期盈利能力，收益法评估结果比资产基础法评估结果更加能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

则：在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下，于评估基准日 2017 年 6 月 30 日，中山港航集团股份有限公司股东全部权益的市场价值为人民币玖亿玖仟玖佰柒拾伍万玖仟叁佰元整（¥99,975.93 万元）。

本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效，使用有效期为自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起 1 年（2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日止）。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

(一) 在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

(二) 评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

(三) 评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

(四) 根据《中华人民共和国资产评估法》的规定，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。资料提供方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

(五) 对存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(六) 参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益，同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

(七) 我们对纳入本次评估范围的固定资产进行了外观检视，但未对其内部结构、性能等进行专业检测，我们的估价是在该等资产能够正常使用的假设前提下进行的，如果有证据表明其不能正常使用，则评估结论将不予成立。

(八) 本评估报告中采用的收益法预测是评估师参照委托方及被评估

单位提供的未来收益预测表，结合企业目前的经营发展状况进行测算的。企业未来收益的实际情况将会直接影响评估价值，请本报告的使用者要充分关注企业实际收益与本评估报告中未来收益预测的吻合程度，如企业未来收益与评估基准日所作出的预测值相差较大，将会对本次评估结果造成重大影响。受评估人员的执业水平和能力影响，评估人员及评估机构对预测的收益数据和评估目的的顺利实现不提供相关的保证。请本报告的使用者在使用报告时予以充分的关注。

（九）评估结果未考虑评估范围内资产已设定的抵押（如有）、未披露的欠付债项、交易税费等因素对价值的限制性影响。

（十）中山港航集团股份有限公司评估基准日 2017 年 6 月 30 日的财务报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所进行审计并出具专项审计报告（天健深审（2017）1018 号）；本次资产评估报告所列示的各项资产、负债账面价值，是经审计后的数据，评估以此账面价值为基础进行。

（十一）待估企业中山港航集团股份有限公司部分资产存在权属瑕疵问题，具体情况如下，特请报告使用者注意：

1、中山港航集团股份有限公司房屋建筑物黄圃候船办公室和中山港一围综合商业楼未办理产权证书。

2、子公司中山港货运联营有限公司最近几年内建造仓库和办公楼等房屋建筑物未办理房屋产权证书。

3、子公司中山市小榄港货运联营有限公司除综合大楼办理房地产证，其他房屋建筑物均未办理产权证书；2007 年 6 月和 2011 年 1 月取得的两宗土地未办理土地使用权证书，面积 52,258.89 平方米。

4、子公司中山市神湾港货运联营有限公司所有房屋建筑物均未办理产权证书；2003年12月取得的一宗土地未办理土地使用权证书，面积125,884.53平方米。

本次评估，对于以上未取得产权证的房屋建筑物及土地，均采用成本法进行评估。

(十二) 截止至本次评估基准日2017年6月30日止，中山港航集团及子公司存在以下所有权受限的资产：

所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,246,855.65	银行保证金
固定资产	86,161,379.57	获取借款抵押
无形资产	37,204,715.64	获取借款抵押
合计	124,612,950.86	

1、中山港航集团向中山农村商业银行东区支行办理贷款，将位于中山火炬开发区中山港路南堆场的土地使用权(中府国用(2014)第1500998号)作抵押担保，抵押合同编号为中农商银(东区)抵字[2016]第028号。截止2017年6月30日，借款余额为1,500.00万元。

抵押物名称	土地证号	所有权或使用权权属
土地	中府国用(2014)第1500998	中山港航集团股份有限公司

2、中山港航集团向汇丰银行中山利和广场支行办理贷款，截止2017年6月30日，借款余额为3,000.00万元。将上环水坑口9号宝泰大厦4楼D室、上环干诺道西3号亿利商业大厦8楼A室、上环文咸西街9-11号文景大厦9楼AB室、铜锣湾摩顿台21号湾景楼15楼B4室作为抵押担保。

抵押物名称	产权证号	所有权或使用权权属
房屋建筑物	注册摘要编号 MemorialNO.08041501570020	中航实业(集团)有限公司
房屋建筑物	REGISTERED in the Land Registry by	中航实业(集团)有限公司

	MemorialNO.6882749	
房屋建筑物	REGISTEREDin the Land Registry by MemorialNO.7979117	中航企业有限公司
房屋建筑物	REGISTEREDin the Land Registry by MemorialNO.7960977	中航企业有限公司

3、中山港航集团向中国银行中山火炬开发区支行办理贷款，截止 2017 年 6 月 30 日，借款余额为 7,000.00 万元。

根据中山港航集团所签订的中型-GDY476440120170019 号《最高额抵押合同》，担保物明细如下：

抵押物名称	房产证	土地证	所有权或使用权权属
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025388 号	中府国用(2015)第 易 2600966 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025387 号	中府国用(2015)第 易 2600965 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025385 号	中府国用(2015)第 易 2600964 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025384 号	中府国用(2015)第 易 2600963 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025364 号	中府国用(2015)第 易 2600961 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025362 号	中府国用(2015)第 易 2600960 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025361 号	中府国用(2015)第 易 2600959 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025358 号	中府国用(2015)第 易 2600958 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025356 号	中府国用(2015)第 易 2600957 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025355 号	中府国用(2015)第 易 2600956 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025354 号	中府国用(2015)第 易 2600955 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025350 号	中府国用(2015)第 易 2600954 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025345 号	中府国用(2015)第 易 2600953 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025337 号	中府国用(2015)第 易 2600952 号	中山港航集团股份有限公司

房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215025333 号	中府国用(2015)第 易 2600950 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215026400 号	中府国用(2015)第 易 2601007 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215026409 号	中府国用(2015)第 易 2601009 号	中山港航集团股份有限公司
房屋建筑物	粤房地产证中府字第 0215026412 号	中府国用(2015)第 易 2601011 号	中山港航集团股份有限公司

4、中山港航集团子公司中山市港航集装箱运输有限公司向中国工商银行中山高新技术开发区科技支行办理贷款，截止 2017 年 6 月 30 日，借款余额为 2,990.00 万元。

最高额抵合同编号 2013 年 20110229H 字第 49397501 号。

抵押财产名称	产权证号	所有权或使用权权属
土地使用权	中府国用(2008)第 150241	中山市金辉工业园区有限公司
房地产权	粤房地证字第 C4853361 号	中山市金辉工业园区有限公司
房地产权	粤房地证字第 C4853362 号	中山市金辉工业园区有限公司
土地使用权	中府国用(2008)字第 150240 号	中山市金辉工业园区有限公司
房地产权	粤房地证字第 C5290496 号	中山市金辉工业园区有限公司
房地产权	粤房地证中府字第 0112015424 号	中山市金辉工业园区有限公司

5、中山港航集团子公司中山港货运联营有限公司与中国银行中山分行所签订的借款合同。借款金额为人民币 2500 万元，同时签订了最高额保证合同编号 GDZ476440120080562、GDZ476440120080562(补 1)、GDZ476440120080562(补 2)、GDZ476440120080562(补 3) 抵押物明细如下：

抵押财产名称	产权证号	所有权或使用权权属
土地使用权	中府国用(2011)第 1500277 号	中山港货运联营有限公司
房地产权	粤房地权证中府字第 0111004098 号	中山港货运联营有限公司

6、中山港航集团子公司中山港货运联营有限公司与中山农村商业银行东区支行的借款合同，截止 2017 年 6 月 30 日余额为人民币 2600 万元，抵押明细：

抵押财产名称	产权证号	所有权或使用权权属
土地使用权	中府国用(2010)第 151262 号	中山港货运联营有限公司
土地使用权	粤(2016)中山市不动产权第 0060524 号	中山港货运联营有限公司
房地产权	粤房地权证中府字第 0110014741 号	中山港货运联营有限公司
房地产权	粤(2016)中山市不动产权第 0060524 号	中山港货运联营有限公司

7、中山港航集团之子公司中山市小榄港货运联营有限公司于 2017 年 6 月 19 日、6 月 23 日、6 月 9 日取得汇丰银行(中国)有限公司中山利和广场支行人民币 30,000,000.00 元的人民币贷款,并签定了抵押贷款合同(2016)汇中抵字第 CN11052001690/160701-XLCT 号、(2016)汇中抵字第 CN11052001690/160701-XLCT 号,抵押物明细如下:

抵押物名称	房产证	土地证
房屋建筑物	粤房地证安第 C2073606 号	中府国用(2002)字第 053114 号

8、中山港航集团子公司江门世纪航运有限公司向中国建设银行股份有限公司江门市分行办理贷款,将位于江门市金海湾花园 6 幢 110 室(江门字第 0109011012 号)作抵押担保,抵押合同编号为 2014 年中抵字第 117 号。截止 2017 年 6 月 30 日,借款余额为 130.00 万元。

(十三)纳入本次评估范围的可供出售金融资产-其他投资一项,是中山港航集团股份有限公司对广东海运股份有限公司的少数股权投资,投资日期为 2012 年 1 月 12 日,投资成本 3,892,816.00 元,账面价值 3,892,816.00 元,持股比例 1.5028%。

由于广东海运股份有限公司未对本次评估基准日 2017 年 6 月 30 日的财务报表进行专项审计,广东海运股份有限公司只提供 2016 年度审计报告,限于上述客观原因,我们未能取得广东海运股份有限公司 2017 年 6 月 30 日的财务报表,因此,本次评估以广东海运股份有限公司经审计后的 2016 年 12 月 31 日的净资产价值乘以中山港航集团股份有限公司的持股比例估

测评估值，在估测评估值过程未考虑小股权折价问题。

（十四）中山港航集团股份有限公司的子公司：中山港货运联营有限公司、中山市小榄港货运联营有限公司、中山市神湾港货运联营有限公司等三个子公司的码头资产，分别于1993年、1994年、1995年、2002年、2003年、2006年、2007年、2014年建成，由于历史原因，本次评估除了中山市小榄港货运联营有限公司提供了其2014年建成的四期码头(1000吨)对应的结算工程量资料以外，其他公司的码头均缺少其结算工程量资料。考虑到上述三个公司的码头均为高桩式结构，均处于中山市的内河港口，而且经过比较分析，不同吨位（包括500吨、1000吨、1400吨、3000吨、5000吨）码头的单位造价的差异不明显，所以本次评估，上述三个公司的码头均参照中山市小榄港货运联营有限公司于2014年建成的四期码头的重置单价进行估算。

（十五）由于纳入本次评估范围的房屋建筑物大部分建于80、90年代，被评估单位未能提供有关建设工程结算资料，所以，本次评估我们参照类似结构的房屋建筑物造价进行估算。

（十六）期后事项说明：本评估报告评估结论是：中山港航集团股份有限公司股东全部权益的市场价值为人民币玖亿玖仟玖佰柒拾伍万玖仟叁佰元整（¥99,975.93万元）。根据中山港航集团股份有限公司《关于分配2017年1-6月利润的决议》，中山港航集团股份有限公司2017年第二次股东大会决议按公司2017年1-6月累计净利润数39,076,838.51元为基数提取10%的盈余公积3,907,683.85元后分配了利润，本次利润分配额为37,000,000.00元，按双方股东占公司股权比例进行分配：中山市中航投资

发展有限公司占 62.51% 股权，分配利润款为 23,128,700.00 元；中山市城市建设投资集团有限公司占 37.49% 股权，分配利润款为 13,871,300.00 元。如果扣除以上 3,700 万元分配利润款后则对应的中山港航集团股份有限公司股东全部权益的市场价值评估结果为 ¥96,275.93 万元。特别提请报告使用者注意这一期后事项。

（十七）本评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

（十八）本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的，任何评估假设前提的变动对评估结论可能造成影响，提请报告使用者注意。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和委估决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不应当被认为是

对评估对象可实现价格的保证。

（二）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交资产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方

许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

(四) 评估结论的使用有效期一年，从 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日止。

(五) 在评估基准日以后的有效期内，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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十四、评估报告日

评估报告日为：2017 年 9 月 6 日。

(本页为资产评估师签字页)

资产评估师:



资产评估师:



广东中广信资产评估有限公司



2017年9月6日

资产评估报告书附件目录

- (一) 资产评估结果汇总表及明细表；
- (二) 被评估单位基准日审计报告复印件；
- (三) 委托方及被评估单位的营业执照；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托方及被评估单位承诺函；
- (六) 资产评估师承诺函；
- (七) 广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件；
- (八) 广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件；
- (九) 广东中广信资产评估有限公司证券期货资格证书复印件；
- (十) 评估师资格证书复印件。