
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之廣州廣船國際股份有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同授權委託書及回執送交買主或受讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



廣州廣船國際股份有限公司
GUANGZHOU SHIPYARD INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(H股股票代碼：00317)

建議出售事項及可能關連交易 建議修訂公司章程 建議成立全資附屬公司 及 臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



申銀萬國融資(香港)有限公司

董事會函件載於本通函第4至19頁。載有獨立董事委員會就可能關連交易而向獨立股東所作出推薦意見之函件載於本通函第20至21頁。獨立財務顧問申銀萬國融資(香港)有限公司出具的載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見之函件載於本通函第22至35頁。

臨時股東大會謹訂於2014年11月11日下午2時在中國廣州市荔灣區芳村大道南40號本公司會議室舉行。敬請擬出席臨時股東大會的股東於會議召開二十日(即2014年10月21日)以前將出席會議的書面回覆送達本公司註冊地址的辦事處，回覆可採用來人、來函、電報或傳真送遞。凡以委託代表出席臨時股東大會的股東須以書面授權委託代表，H股股東最遲須於臨時股東大會(或其任何續會)開始24小時以前將授權委託書及其它授權文件(如有)交回本公司H股股份過戶登記處。填妥及交回授權委託書後，股東仍可親自出席臨時股東大會，並於會上投票。臨時股東大會之授權委託書已向股東寄發。臨時股東大會通知載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

2014年10月27日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	4
1. 概要	4
2. 出售事項及可能關連交易.....	6
A. 待售資產的詳情	6
B. 相關出售事項的主要條款	11
C. 進行有關出售事項的理由及益處	13
D. 有關出售事項的財務影響	13
E. 有關本公司及中船集團的資料.....	14
F. 上市規則的涵義	15
G. 評估報告	15
H. 其它事項	16
3. 建議修訂公司章程.....	16
4. 建議註冊成立全資附屬公司.....	17
5. 臨時股東大會	17
6. 暫停辦理過戶登記.....	18
7. 推薦意見.....	18
8. 一般資料.....	19
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	22
附錄一 — 建議修訂公司章程	I-1
附錄二 — 紅帆酒店的評估報告.....	II-1
附錄三 — 廣州金舟的評估報告.....	III-1
附錄四 — 廣船實業的評估報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
臨時股東大會通告	EGM-1

釋義

在本通函中，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下含義：

「公司章程」	本公司的公司章程；
「A股」	本公司於上海證券交易所上市的上市內資股；
「聯繫人」	具有上市規則所賦予的含義；
「董事會」	本公司的董事會；
「營業日」	中國銀行開門營業的日子，不包括星期六、星期日或中國公眾假期；
「本公司」	廣州廣船國際股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市及其A股於上海證券交易所上市；
「關連人士」	具有上市規則所賦予的含義；
「控股股東」	具有上市規則所賦予的含義；
「中船集團」	中國船舶工業集團公司，由國資委直接監察及管理的一家國有企業及國家授權投資機構。截至最後可行日期，中船集團持有本公司575,586,690股股份，佔本公司已發行股份的55.85%，為本公司的控股股東；
「董事」	本公司董事；
「出售事項」	於上海聯合產權交易所掛牌出售待售資產；
「臨時股東大會」	本公司將於2014年11月11日召開的臨時股東大會，以供（其中包括）及獨立股東考慮及酌情批准出售事項、考慮修訂公司章程及成立全資附屬公司；

釋義

「本集團」	本公司及其附屬公司；
「廣船船業」	廣州廣船船業有限公司(暫定名)，本公司建議於中國成立的全資附屬公司；
「廣州金舟」	廣州金舟船舶科技有限公司，本公司的全資附屬公司；
「廣船實業」	廣州廣船實業有限公司，本公司的全資附屬公司；
「紅帆酒店」	廣州市紅帆酒店有限公司，本公司的全資附屬公司；
「H股」	於聯交所上市的海外上市外資股；
「香港」	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，乃就可能關連交易向獨立股東提供意見而成立；
「獨立股東」	除中船集團及其聯繫人以外的股東，彼等毋須於召開的臨時股東大會上放棄投票以批准相關交易；
「最後實際可行日期」	2014年10月23日，即本公司於本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「可能關連交易」	假設中船集團成為出售事項的中標人，導致出售事項構成本公司與本公司控股股東之間的關連交易；
「中國」	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區；

釋義

「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣；
「待售資產」	本通函董事會函件一節第2節A部份所描述的資產；
「國資委」	中國國務院國有資產監督管理委員會；
「股東」	股份持有人；
「股份」	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份；
「平方米」	平方米；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「上海聯合產權交易所」	上海聯合產權交易所，是經上海市人民政府批准設立的具有事業法人資格的綜合性產權交易服務機構，是國資委選定的從事中央企業國有產權轉讓的指定機構；
「%」	百分比。



廣州廣船國際股份有限公司
GUANGZHOU SHIPYARD INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(H股股票代碼：00317)

執行董事：

韓廣德先生(董事長)

周篤生先生(總經理)

陳激先生

陳利平先生

註冊辦事處：

中國

廣州市

荔灣區

芳村大道南40號

郵編：510382

非執行董事：

楊力先生

王軍先生

陳忠前先生

獨立非執行董事：

邱嘉臣先生

李俊平女士

王宏先生

朱震宇先生

敬啟者：

建議出售事項及可能關連交易
建議修訂公司章程
建議成立全資附屬公司
及
臨時股東大會通告

1. 概要

茲提述本公司於2014年9月26日作出的關於(其中包括)建議出售事項及可能須予披露交易、建議出售事項及可能關連交易、建議修訂本公司章程及建議成立全資附屬公司的公告。本公司董事會於2014年9月19日及2014年9月26日召開的董事會上，分別批准了(其中包括)處置本公司的部份資產，包括部份土地及物業權益及附屬公司的股份權益。由於待售資產屬於國有資產類別，須根據有關出售國有資產的相關中國法律法規的規定，透過經核准的產權交易所進行掛牌出讓程序。出售事項將透過上海聯合產權交易所開展。

董事會函件

根據上市規則本公司謹此向股東發出此份載有(其中包括)(i)可能關連交易的進一步資料；(ii)建議修訂公司章程的詳情；(iii)建議成立全資附屬公司的詳情；(iv)獨立董事委員會就可能關連交易致獨立股東之推薦意見；(v)獨立財務顧問就可能關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(vi)臨時股東大會通告之通函。

由於本公司控股股東中船集團已表示其或其聯繫人有意參與部份待售資產的掛牌競投並且由於相關的待售資產的適用百分比率超逾5%，在中船集團或其聯繫人最終成為一項或多項待售資產的中標人的情況下，該等交易將會構成本公司的關連交易。本公司須就相關交易遵守上市規則第14A章有關公告、通函及尋求獨立股東批准的規定。

為遵守上市規則第14A章的相關規定，本公司已成立獨立董事委員會。獨立董事委員會由本公司獨立非執行董事組成，將會就可能關連交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函。

申銀萬國融資(香港)有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，就可能關連交易的公平性及合理性，以及該等交易是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會和獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會和獨立股東的函件亦載於本通函。

本通函旨在向股東提供可能出售事項及可能關連交易、建議修訂公司章程的詳情及建議成立全資附屬公司的進一步詳情，以便向股東就在臨時股東大會上提呈的普通決議案和特別決議案的表決作出知情決定。

獨立股東務請細閱本通函，以在就相關決議案作出表決決定前了解可能出售事項及可能關連交易的詳情。

2. 出售事項及可能關連交易

A. 待售資產的詳情

待售資產包括下列三項資產：

(i) 紅帆酒店的全部股份權益(「紅帆酒店權益」)

紅帆酒店於1997年6月4日於中國註冊成立，為本公司的全資附屬公司。紅帆酒店的經營範圍為：餐飲業；旅業；冷飲；美容、美髮；批發、零售；日用、百貨；零售：酒；批發、零售：農副產品、副食品、非酒精飲料；停車場經營。紅帆酒店於截至2012年12月31日及截至2013年12月31日兩個財政年度的淨利潤分別為人民幣598,840元及人民幣780,750元。

紅帆酒店的主要資產為位於廣州市海珠區革新路126號的建築物(房地產權證號：粵房地權證穗字第0840043395號)(「紅帆酒店物業」)，面積共9,312.8511平方米。截至最後實際可行日期，該建築物作為經營國家三星級旅遊飯店用途。

紅帆酒店權益於2014年9月20日經由獨立估值師中聯資產評估集團有限公司評估的估值為人民幣120,972,900元。有關紅帆酒店的評估報告，請參閱本通函附錄二(請注意，評估報告是以中文編制，其英文版本僅為該份評估報告的翻譯)。

下列乃按截至2013年12月31日止年度及截至2014年8月31日止八個月的經審核財務資料根據中國企業會計準則編製的紅帆酒店的財務資料概要：

	於2014年 8月31日 (經審核) 人民幣千元	於2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產淨值	118,234	7,516

董事會函件

	截至2014年 8月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2013年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元
除稅前溢利	1,641	1,041
年內溢利	1,317	781

於完成有關出售事項後，紅帆酒店將不再為本公司的附屬公司。

(ii) 廣州金舟的全部股份權益(「廣州金舟權益」)

廣州金舟於2014年8月22日於中國註冊成立，為本公司的全資附屬公司。廣州金舟為本公司因應出售本公司部份土地及物業權益而成立的實體，由成立至今並無經營任何業務。

廣州金舟的主要資產為位於廣州市海珠區革新路126號的機械輔助樓的首三層及第八、九層的五套物業(合稱「廣州金舟物業」)，其詳情如下：

樓層	房地產權證	用途	建築面積 (平方米)
1. 首層	粵房地證字第C6767033號	辦公	493.10
2. 二層	粵房地證字第C6767034號	辦公	634.08
3. 三層	粵房地證字第C6767048號	辦公	635.84
4. 八層	粵房地證字第C6767047號	辦公	561.05
5. 九層	粵房地證字第C6767037號	辦公	486.62

廣州金舟物業的賬面成本約為人民幣375.2萬元。截至最後實際可行日期，機械輔助樓首層的200平方米範圍已出租予廣州市鳳安職業培訓學校作辦公室用途，租賃期間為2013年3月1日起至2018年2月28日止，起始租金為每月人民幣20,000元，每年按3%遞增。機械輔助樓第二、三層及八、九層已出租予廣州船舶及海洋工程設計研究院作辦公室用途，租賃期限由

董事會函件

2013年3月30日起，為期5年，起始租金為每月人民幣60,920元，每年按3%遞增。廣州船舶及海洋工程設計研究院為中船集團的全資附屬公司，因此，為本公司的關連人士。

廣州金舟權益於2014年9月5日經由獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司評估的估值為人民幣33,800,000元。有關廣州金舟的評估報告，請參閱本通函附錄三（請注意，評估報告是以中文編制，其英文版本僅為該份評估報告的翻譯）。

下列乃按截至2014年8月31日止月份的經審核財務資料根據中國企業會計準則編製的廣州金舟的財務資料概要：

	於2014年 8月31日 (經審核) 人民幣千元
資產淨值	33,800
	截至2014年 8月31日 止月份 (經審核) 人民幣千元
除稅前溢利	—
年內溢利	—

於完成有關出售事項後，廣州金舟將不再為本公司的附屬公司。

(iii) 廣船實業的全部股份權益（「廣船實業權益」）

廣船實業於2014年8月22日於中國註冊成立，為本公司的全資附屬公司。廣船實業為本公司因應出售本公司部份土地及物業權益而成立的實體，由成立至今並無經營任何業務。

董事會函件

廣船實業的主要資產為包括下列三幅土地及土地上的建築物（合稱「廣船實業物業」）：

	土地座落	土地使用權證號	用途	面積 (平方米)
1	芳村大道 合利圍地塊	(93)穗國地出字 第130號	工業及輔助設施	64,953
2	芳村東朗鄉合利圍 以南地塊	穗國地出合 (1994)088號	工業及輔助設施	35,281
3	芳村大道東朗市場 大街29號地塊	(93)穗國地出字 第129號	工業及輔助設施	8,705

截至最後實際可行日期，上述三幅土地上合共有21項建築物，總建築面積為46,891.43平方米，其中6項已取得房屋所有權證，餘下15項並未辦理房屋所有權證，詳情如下：

	建築物名稱	房產證號	用途	建築面積 (平方米)
1	東朗民工宿舍樓 (金雁大樓)	穗房地證字 第0897373號	輔助	4,228.29
2	新區壓縮空氣站	穗房地證字 第0867706號	生產	1,553.85
3	二級泵站工作間	穗房地證字 第0867707號	生產	399.14
4	船體輔助樓	穗房地證字 第0867708號	辦公	7,244.56
5	15號變電所	穗房地證字 第77274號	生產	422.77
6	新區廁所	無	輔助	72.08
7	乙炔站	無	生產	519.00
8	電石庫	無	生產	173.00

董事會函件

	建築物名稱	房產證號	用途	建築面積 (平方米)
9	西部新區廁所(2)	無	輔助	34.00
10	西部新區廁所(3)	無	輔助	34.00
11	新區造船指揮部	無	輔助	242.00
12	水泵房電工鉗焊工場	無	生產	240.00
13	空壓機(40m ³)鋼棚	無	生產	128.00
14	新區班組房(2)	無	輔助	2,967.00
15	造船事業部指揮部 (15所)	無	輔助	246.67
16	新區儲砂棚1	無	生產	154.56
17	新區儲砂棚1	無	生產	482.16
18	西集車間搬遷砂棚	無	生產	4,732.40
19	新區班組房	無	輔助	2,496.00
20	新區班組房	無	輔助	2,967.00
21	鋼結構製造車間	穗房地證字 第0867725號	工業用地	17,554.95
			合計	<u>46,891.43</u>

廣船實業物業之賬面成本約為人民幣11,691.6萬元。截至最後實際可行日期，上述土地及建築物均為本公司自用。

廣船實業權益於2014年9月23日經由獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司評估的估值為人民幣413,791,300元。有關廣船實業的評估報

董事會函件

告，請參閱本通函附錄四（請注意，評估報告是以中文編制，其英文版本僅為該份評估報告的翻譯）。

下列乃按於2014年8月22日成立以來至2014年9月19日的經審核財務資料根據中國企業會計準則編製的廣船實業的財務資料概要：

	於2014年 9月19日 (經審核) 人民幣千元
(負債)／資產淨值	411,915
	自2014年8月22日 成立以來至 2014年9月19日 (經審核) 人民幣千元
除稅前虧損	(258)
年內虧損	(258)

於完成有關出售事項後，廣船實業將不再為本公司的附屬公司。

B. 相關出售事項的主要條款

待售資產的最低代價

以下列出公開掛牌出售各項待售資產的最低代價：

待售資產	最低代價 (人民幣元)
(i) 紅帆酒店權益	120,972,900
(ii) 廣州金舟權益	33,800,000
(iii) 廣船實業權益	973,791,300

股東務請注意，最終代價將取決於中標人提出的最終競投價，惟無論如何不得低於最低代價。

最低代價乃經考慮各個因素(其中包括)(i)合資格獨立估值師對待售資產編製的,並向國資委等監管部門備案的估值結果;(ii)廣州市「退二進三」的城市規劃下擬將位於廣州市荔灣區的相關土地由第二產業用地轉劃為第三產業用地的用地處置辦法(「**用地處置辦法**」);(iii)預計如廣船實業根據用地處置辦法將廣船實業物業退回政府而可獲得的賠償金額;以及(iv)廣船實業物業附近一幅商住用地近期的公開掛牌結果在內的眾多因素後釐定。基於上述原因,董事認為最低代價屬公平合理。

待售資產掛牌出讓程序

出售事項的掛牌出讓公告將於臨時股東大會後提交上海聯合產權交易所。掛牌出讓公告的發佈期間將為20個營業日。

於出讓公告發佈期間屆滿時,上海聯合產權交易所將通知本公司有關出售事項的中標人的身份。本公司將與中標人就相關待售資產訂立買賣協議,繼而按買賣協議的規定完成有關出售事項。

訂立及完成出售事項的先決條件

訂立及完成出售事項須待本公司與相關中標人就相關待售資產有效簽訂買賣協議,方可作實。

鑑於有關出售事項的中標人的身份僅會於發佈期間屆滿後方能確定。倘中船集團或其聯繫人成為一項或多項待售資產的中標人,本公司屆時將有無條件的責任與中標人訂立買賣協議並交割。故此,董事現尋求於臨時股東大會上就可能關聯交易提前獲得獨立股東批准。

同時,有關出售事項的最終代價亦僅會於發佈期間屆滿後方能確定。倘相關出售資產的最終代價按適用百份比率計算超逾25%,將構成本公司的主要交易,屆時本公司將遵守上市規則第14章有關公告及通函的相關規定。

C. 進行有關出售事項的理由及益處

鑑於：

- (i) 紅帆酒店的經營業務並非本集團的核心業務；
- (ii) 廣州金舟持有的物業為本公司持有作出租用途之物業，並非本集團的核心業務；及
- (iii) 廣船實業物業現為本公司的部份生產用地及廠房，根據用地處置辦法，本集團須遷出其生產基地。

綜合以上因素，董事認為出售事項將會有利於優化本集團的資產架構。待售資產的最低代價與本集團對待售資產的投資成本相比亦有合理收益。

董事認為，出售事項將按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

D. 有關出售事項的財務影響

(i) 紅帆酒店

本公司2013年12月31日之經審核賬目顯示紅帆酒店的資產總值為人民幣14,355,090元，佔本集團於2013年12月31日（即本公司最近經審核財務年結日）總資產之約0.11%。截至2013年12月31日的財政年度，紅帆酒店的淨利潤為人民幣780,750元，佔本集團於2013年12月31日淨利潤之約5.03%。

以最低代價計算，估計出售紅帆酒店權益將產生人民幣120,972,900元之收入及對本集團綜合賬目產生約人民幣7,790.5萬元的淨收益（未計算任何可能徵收的稅項及開支）。實際收益將視乎於出售紅帆酒店權益完成時，中標人實際給予的最終競投價以及實際成本及開支。

(ii) 廣州金舟

廣州金舟權益於2014年9月5日經由獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司評估的估值為人民幣33,800,000元。截至2013年12月31日的財

政年度，廣州金舟物業所涉及的淨利潤約為人民幣728,280元，佔本集團於2013年12月31日淨利潤之約4.69%。

以最低代價計算，估計出售廣州金舟權益將產生人民幣33,800,000元之收入及對本集團綜合賬目產生約人民幣3,047.5萬元的淨收益（未計算任何可能徵收的稅項及開支）。實際收益將視乎於出售廣州金舟權益完成時，中標人實際給予的最終競投價以及實際成本及開支。

(iii) 廣船實業

廣船實業權益於2014年9月23日經由獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司評估的估值為人民幣413,791,300元。截至2013年12月31日的財政年度，廣船實業物業為本公司自用，並無帶來任何的利潤。

以最低代價計算，估計出售廣船實業權益將產生人民幣973,791,300元之收入及對本集團綜合賬目產生約人民幣85,687.6萬元的淨收益（未計算任何可能徵收的稅項及開支）。實際收益將視乎於出售廣船實業權益完成時，中標人實際給予的最終競投價以及實際成本及開支。

本公司預期因出售事項產生的收益（扣除本公司因出售事項須支付的稅項及其他開支前）總數約為人民幣10億元（即待售資產的最低代價與本集團對待售資產的投資成本的賬面值間的差額）。本公司擬將出售事項產生的所得款項淨額作營運資金用途。

E. 有關本公司及中船集團的資料

有關本公司的資料

本公司於1993年經廣州造船廠改制設立，為中船集團屬下華南地區重要現代化造船綜合企業，享有自營進出口權。本集團以造船為核心業務，專注於靈便型船舶產品的開發和建造，並已進入滾裝船（即滾裝／滾卸）、客滾船及半潛船等高技術含量的船舶市場。本集團堅持以市場變化趨勢和客戶需求為導向，逐步形成若干主要業務包括造船、大型橋樑與建築鋼結構、機電設備製造等主要產品。

有關中船集團的資料

中船集團為國家授權投資機構且直接由國資委監察及管理，而其核心業務包括造船、修船、加工、出口／進口海運設備、多元化業務(如其他鋼結構生產)以及國際合作、合資合營、融資、技術貿易及勞力貿易出口。

截至最後可行日期，中船集團持有本公司 575,586,690 股股份，佔本公司已發行股份的 55.85%，為本公司的控股股東。

F. 上市規則的涵義

可能關連交易

本公司控股股東中船集團已表示其或其聯繫人有意參與本通函「董事會函件－2. 可能關連交易－A. 待售資產詳情」一段中所描述的 (i) 至 (iii) 項待售資產的公開競投。由於可能關連交易的適用百分比率超逾 5%，在中船集團或其聯繫人最終成為一項或多項待售資產的中標人的情況下，將會構成本公司的關連交易。本公司須就相關交易遵守上市規則第 14A 章有關公告、通函及尋求獨立股東批准的規定。為此，中船集團已表明中船集團及其聯繫人將會在是次臨時股東大會上就出售相關待售資產的表決中放棄投票。

鑑於相關待售資產的中標人的身份僅會於發佈期間屆滿後方能確定。倘中船集團或其聯繫人成為一項或多項待售資產的中標人，本公司屆時將有無條件的責任與中標人訂立買賣協議並交割。故此，董事現尋求於臨時股東大會上就可能關聯交易提前獲得獨立股東批准。

據董事所知、所悉及所信，概無董事予有關出售事項中持有重大利益而須就批准相關出售事項的董事會決議案放棄投票。

G. 評估報告

本通函附錄二、附錄三及附錄四分別列載的紅帆酒店評估報告、廣州金舟評估報告及廣船實業評估報告，均為按國資委的相關規定及中國的相關評估標

准編制，因此，上市規則5.06條所規定的部份內容並未包括在相關評估報告中，現說明如下：

- 待售資產均不涉及任何地稅；
- 紅帆酒店物業的使用權年期為50年，廣州金舟物業的使用權年期為50年，以及廣船實業物業的使用權年期為50年；
- 本集團並無就待售資產簽訂任何內部租賃將任何待售資產出租予附屬公司；
- 紅帆酒店物業所屬區域的現時規劃為培訓樓，廣州金舟物業所屬區域的現時規劃為非居住用房，以及廣船實業物業所屬區域的現時規劃為工業用地；
- 待售資產均不涉及任何期權或優先購買權；
- 除於相關評估報告內有所披露外，待售資產均不涉及任何產權負擔；及
- 評估報告是以相關附屬公司為單位編制。

H. 其它事項

紅帆酒店現時向本公司租用本公司位於廣州市南沙區龍穴島龍穴大道的廠區總面積約為2,216.3平方米及的共11處房產（「該等房產」），作為向本公司僱員提供食堂及小賣部的服務之用。預期於出售紅帆酒店權益後，紅帆酒店將繼續租用該等房產。倘中船集團或其聯繫人成為紅帆酒店權益的中標人，由本公司向紅帆酒店出租該等房產將構成本公司的持續關連交易。屆時，本公司將遵守上市規則第14A章有關公告、通函及尋求獨立股東批准的規定（如適用）。

3. 建議修訂公司章程

根據《關於劃分企業登記註冊類型的規定調整的通知》（國統字【2011】86號文），以及港務局2009年13號令《港口經營管理規定》，本公司須對公司章程第二條及第十一條的內容作出修訂。

同時，本公司根據相關規定，建議修訂公司章程，為此，建議新增公司章程第二十六章第二百五十五條的特別條款。

建議修訂公司章程的詳情列載於本通函附錄一。

根據公司章程及相關法律法規，相關的建議修訂須獲本公司股東在臨時股東大會以特別決議案的方式批准，且於中國相關政府部門登記完成後生效。

公司章程乃以中文撰寫，英文譯本僅供參考，如中英文版本有任何歧義，概以中文版本為準。

董事認為，有關的建議修訂對於遵守相關監管規定及本公司未來業務發展乃屬必要，因此符合本公司及其股東的整體利益。本公司法律顧問的意見認為，經修訂的章程細則符合中國法律及上市規則的規定。

4. 建議註冊成立全資附屬公司

為方便荔灣廠區資產處置事宜，本公司擬於中國註冊成立全資附屬公司，並以本公司位於荔灣廠區的資產，包括一幅土地（土地證號：(93)穗國地出地字第128號，佔地面積393,793平方米，土地原值2,867.99萬元，淨值1,699.86萬元）及該幅土地上之建築物和構築物（建築面積175,058.74平方米，建築物原值32,020.20萬元，淨值22,063.11萬元），折合人民幣1,246,803,300元（其中，土地價格為人民幣760,414,300元，建築物和構築物價格為人民幣486,389,000元）的評估價格及人民幣1,196,700元現金作為本公司的出資，企業名稱暫定為「廣州廣船船業有限公司」，註冊資本為124,800萬元。各位股東務請注意，廣船船業的正式名稱及設立須經相關主管部門批准及備案後方為生效。

廣船船業於註冊成立後，其資產仍由本公司使用和管理，不開展其他經營生產活動。鑑於本公司對廣船船業的出資為本公司持有的部分土地、建築物和構築物及少量現金，廣船船業並不會進行新的業務，成立廣船船業也不涉及本公司新的固定資產投資，故此對本公司的資產狀況不會帶來實質性的影響。

5. 臨時股東大會

臨時股東大會通告已於2014年9月26日向股東寄發。臨時股東大會定於2014年11月11日下午2點正在中國廣州市荔灣區芳村大道南40號本公司會議室舉行。敬請擬出席臨時股東大會的股東於會議召開20日（2014年10月21日）以前將出席會議的

董事會函件

書面回覆送達本公司註冊地址的辦事處，回覆可採用專人送達、來函、電報或傳真送遞。

凡有權出席臨時股東大會及投票之股東均有權委託一位或一位以上代表出席，並於表決時投票。受委託代表毋須為本公司股東。凡以委託代表出席臨時股東大會的股東須以書面授權委託代表，H股股東最遲須於臨時股東大會開始的24小時以前將授權委託書及其它授權文件(如有)交回本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

填妥及交回授權委託書後，股東仍可親身出席臨時股東大會，並於會上投票。臨時股東大會之授權委託書已向股東寄發。

臨時股東大會所有決議將採用投票方式表決。中船集團及其聯繫人(於最後實際可行日期總共持有575,586,690股股份)將就出售可能關連交易的相關待售資產的表決中放棄投票。

6. 暫停辦理過戶登記

本公司將於2014年10月11日起至2014年11月11日止(首尾兩天包括在內)暫停辦理H股股票過戶登記手續。凡於2014年10月10日下午4:30名列在本公司H股過戶登記處香港證券登記有限公司存置之本公司股東登記冊之H股股東，有權出席將於2014年11月11日舉行的臨時股東大會並在股東會議上投票。擬出席臨時股東大會之H股股東，須在2014年10月10日下午4:30之前於本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)辦理H股過戶登記手續。

7. 推薦意見

董事認為，將在臨時股東大會提呈的建議成立全資附屬公司的普通決議案及建議修訂本公司章程的特別決議案，符合本公司和股東(包括獨立股東)的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成臨時股東大會通告所載的將於臨時股東大會提呈的有關決議案。

獨立董事委員會在參考過獨立財務顧問的意見後，認為建議可能關連交易的最低代價對獨立股東而言屬公平合理，符合本公司和股東(包括獨立股東)的整體利益。因此，建議獨立股東於臨時股東大會上就提呈的建議出售可能關連交易的相關待售資產的普通決議案，投票贊成。

8. 一般資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位H股股東 台照

承董事會命
廣州廣船國際股份有限公司
聯席公司秘書
施衛東
謹啟

廣州，2014年10月27日



廣州廣船國際股份有限公司
GUANGZHOU SHIPYARD INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(H股股票代碼：00317)

敬啟者：

出售事項及可能關連交易

吾等謹此提述本公司於同日寄發予股東之通函，本函件為該通函之一部份。除文義另有所指外，該通函所界定之詞彙與本函件所採用者具有相同涵義。

本公司控股股東中船集團已表示其或其聯繫人有意參與本通函「董事會函件－2.可能關連交易－A.待售資產詳情」一段中所描述的(i)至(iii)項待售資產的公開競投。由於可能關連交易的適用百分比率超逾5%，在中船集團或其聯繫人最終成為一項或多項待售資產的中標人的情況下，向中船集團或其聯繫人出售相關待售資產將構成本公司的關連交易。本公司須就相關交易遵守上市規則第14A章有關公告、通函及尋求獨立股東批准的規定。

吾等獲董事會委任以考慮出售事項及可能關連交易的最低代價，並就最低代價對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。申銀萬國融資(香港)有限公司(「獨立財務顧問」)獲委任為本公司的獨立財務顧問，就此方面向吾等提供意見。

吾等敦請閣下垂注分別載於該通函內之董事會函件及獨立財務顧問函件。經考慮獨立財務顧問所考慮之主要因素、原因及其意見(載於獨立財務顧問函件內)後，吾等認為，出售事項及可能關連交易的最低代價對獨立股東而言乃屬公平合理，以及符合本公司和股東(包括獨立股東)的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成臨時股東大會通告所載將於臨時股東大會提呈的關於出售事項的普通決議案，藉此批准出售事項的最低代價，以及出售事項項下可能出現的關連交易（即中船集團或其聯繫人成為出售事項中一項或多項公開掛牌的中標人而導致本公司出售相關待售資產予中船集團或其聯繫人）。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事

邱嘉臣

李俊平

王宏

朱震宇

謹啟

2014年10月27日



申銀萬國融資(香港)有限公司
香港
軒尼詩道28號19樓

敬啟者：

建議出售事項及可能關連交易

I. 緒言

茲提述吾等獲委任為 貴公司獨立財務顧問，以就可能關連交易及其條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於寄予H股股東日期為2014年10月27日之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件構成通函其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

誠如董事會函件所載，董事會於2014年9月19日及2014年9月26日召開的董事會會議上，分別批准了(其中包括)處置若干資產，包括部份土地及物業權益及附屬公司的股份權益。由於待售資產屬於國有資產類別，須根據有關出售國有資產的相關中國法律法規，通過經核准的產權交易所進行掛牌出讓程序以出售有關資產。出售事項將通過上海聯合產權交易所開展。

誠如董事會函件所披露， 貴公司控股股東中船集團(持有已發行股份約55.85%)已表示其或其聯繫人有意參與(i)出售紅帆酒店權益(「**紅帆出售事項**」)，(ii)出售廣州金舟權益(「**廣州金舟出售事項**」)；及(iii)出售廣船實業權益(「**廣船實業出售事項**」)(統稱「**可能關連交易**」)的掛牌競投。倘中船集團或其聯繫人最終成為上述一項或多項出售事項的中標人， 貴公司將與中標人無條件訂立買賣協議，並完成其項下擬進行之交易，有關出售事項將構成 貴公司關連交易。由於紅帆酒店權益、

獨立財務顧問函件

廣州金舟權益及廣船實業權益的適用百分比率超過5%，相關可能關連交易須遵守上市規則第14A章項下申報、發行通函及獨立股東批准之規定。因此，董事會尋求於臨時股東大會上就可能關連交易提前獲得獨立股東批准。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，包括邱嘉臣先生、李俊平女士、王宏先生及朱震宇先生，就(其中包括)可能關連交易是否公平合理及符合 貴公司及其股東之整體利益向獨立股東提供意見。吾等(申銀萬國融資(香港)有限公司)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

II. 獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他人士之間並無任何可合理視作會影響吾等的獨立性的關係或權益。於過去兩年，吾等就若干持續關連交易、關連交易及授出清洗豁免(詳情載於 貴公司日期為2012年11月29日、2013年11月8日及2014年1月23日之通函)擔任 貴公司當時獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除就有關委任向吾等已付或應付的一般專業費用外，吾等並無自 貴公司或交易任何其他方收取或將會收取任何費用或收益的安排，因此，吾等認為，該等關係將不會影響吾等的獨立性，而吾等根據上市規則第13.84條為獨立人士。

III. 意見基準

在達致意見時，吾等依賴通函所述的資料、事實及陳述以及董事及 貴公司管理層向吾等提供或作出之資料、事實及陳述。就董事及 貴公司管理層所深知及確信，有關資料、事實及陳述(彼等須就此全權負責)乃於作出時在各方面均屬真實、準確及完備，且於通函日期仍然屬真實、準確及有效並可予以依賴。吾等假設獲董事及 貴公司管理層提供的所有聲明及資料，以及通函所載所作出或提供的意見及陳述乃經審慎查詢後合理作出。

吾等認為，吾等已審閱現有可提供予吾等的所有資料及文件，以令吾等達致知情意見，讓吾等有充分理據依賴所獲提供的資料，為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴公司、董事及 貴公司代表向吾等提供的聲明、資料、意見及

陳述的真實性、準確性及完整性，或相信提供予吾等或上述文件所指的資料有任何重要資料被隱瞞或遺漏。然而，吾等並無對所獲提供的資料進行任何獨立查證，亦無對 貴公司或其任何附屬公司或聯繫人的業務及事務狀況或待售資產或 貴集團前景進行任何獨立調查。

誠如通函所載，董事經作出一切合理查詢後，確定據彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使通函所載任何陳述有所誤導。

IV. 主要考慮因素及原因

於達致吾等作出有關意見及建議時，吾等已考慮以下因素及原因：

1. 貴集團的背景資料

貴公司於1993年經廣州造船廠改制設立。 貴集團以造船為核心業務，專注於靈便型船舶產品的開發和建造，並已進軍滾裝船(即滾裝／滾卸)、客滾船及半潛船等高技術含量的船舶市場。 貴集團由若干主要業務組成，包括造船、大型橋樑與建築鋼結構、機電設備製造等。

2. 有關可能關連交易的待售資產的背景資料

紅帆酒店

紅帆酒店為 貴公司於1997年6月4日在中國成立的全資附屬公司。紅帆酒店的業務範圍包括(i)餐飲；(ii)旅遊業；(iii)冷飲；(iv)美容及美髮；(v)批發及零售；(vi)日用品及百貨；(vii)酒類零售；(viii)農副產品、副食品、非酒精飲料批發及零售；及(ix)停車場營運。

廣州金舟

廣州金舟為 貴公司於2014年8月22日在中國成立的全資附屬公司。廣州金舟為特殊目的實體，成立以持有供出售土地及物業(即董事會函件所指的廣州金舟物業)。廣州金舟自其成立起並無從事任何業務。

廣船實業

廣船實業為 貴公司於2014年8月22日在中國成立的全資附屬公司。廣船實業為特殊目的實體，成立以持有供出售土地及物業(即董事會函件所指的廣船實業物業)。廣船實業自其成立起並無從事任何業務。

3. 進行可能關連交易之理由

誠如董事會函件披露，進行出售事項(當中包括可能關連交易)有利於改善 貴集團的資產結構。吾等獲 貴公司告知，於2014年3月完成收購龍穴造船後， 貴集團有意專注於將新收購龍穴造船的資產及產能併入彼等現有業務，並發展彼等造船、修船及鋼結構及其他機電設備製造的主要業務。鑑於上述 貴集團的業務重心， 貴公司已就 貴集團現有資產結構作出評估，並識別可供出售效率及回報較低的非核心資產，並透過該等出售事項，以優化 貴集團資產結構，同時確保 貴集團得以實現收益及為 貴集團營運資金帶來現金流入。

(i) 紅帆出售事項

誠如董事會函件所披露， 貴公司認為紅帆酒店的營運並不構成 貴集團的核心業務營運之一，而紅帆酒店的主要資產為紅帆酒店物業，其為位於中國廣州市海珠區的樓宇，現時由紅帆酒店經營作為三星級酒店。吾等獲 貴公司告知，紅帆酒店現時主要業務包括酒店管理及營運、物業管理及餐飲服務，吾等認為紅帆酒店現時業務並不能輔助上述 貴集團現有主要業務(即造船以及鋼結構及機電設備生產業務)。鑑於紅帆酒店的主要業務並不屬於 貴集團其他主要業務範圍，吾等認同 貴公司之觀點，紅帆出售事項並不預期為 貴集團之造船以及鋼結構及機電設備生產業務造成任何干擾或帶來不利影響。

就紅帆酒店的收入貢獻而言，按照 貴公司向吾等提供根據中國企業會計準則編製的紅帆酒店經審核財務報表，紅帆酒店於截至2012年及2013年12月31日止兩個年度分別產生收入約人民幣25,700,000元及人民幣38,900,000元。吾等自 貴公司了解，紅帆酒店的主要收入來自酒店經營以及主要向 貴集團及中船集團及旗下集團公司提供的餐飲服務。就溢利貢獻而言，根據董事會函件，截至2013年12月31日止年度，紅帆酒店的經營業績僅佔 貴集團的純利總額的5.03%。另一方面，誠如董事會函件所披露，透過紅帆出售事項， 貴集團預期確認出售收益約為人民幣77,900,000

元及收取銷售所得款項總額約人民幣121,000,000元，當中 貴公司有意將有關款項用於其核心業務的營運資金（於下文「可能關連交易的財務影響」進一步討論）。吾等認同 貴公司之觀點，因紅帆出售事項而損失的相對微薄收入及溢利貢獻將因紅帆出售事項的即時收益以及銷售所得款項的現金流入約人民幣121,000,000元而取得平衡。

考慮到上文所述，吾等認為紅帆出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

(ii) 廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項

作為上述 貴集團資產結構改善計劃的一部分，廣州金舟及廣船實業由 貴公司於2014年8月22日成立為特殊用途實體，以持有出售土地及物業各自的權益。

廣州金舟持有的主要資產包括廣州金舟物業，總建築面積為2,811.39平方米（包括位於廣州市海珠區革新路機械輔助大樓第一、二、三、八及九層的五套物業，詳情載於董事會函件）。誠如董事會函件所披露，廣州金舟擁有的物業持有作出租用途，並不構成 貴集團核心業務的一部分。於最後實際可行日期，(i)上述機械輔助大樓第一層的200平方米範圍已出租予獨立第三方廣州市鳳安職業培訓學校作辦公室用途，租賃期為2013年3月1日起至2018年2月28日止為期五年，初步月租為人民幣20,000元，其後租期每年按3%遞增；及(ii)機械輔助大樓第二、三、八及九層已出租予中船集團轄下研究機關廣州船舶及海洋工程設計研究院作辦公室用途，租賃期由2013年3月30日起為期五年，初步月租為每月人民幣60,920元，其後租期每年按3%遞增。儘管廣州金舟出售事項預期導致租金收入有所損失，吾等注意到，假設廣州金舟出售事項如下文進一步討論以最低代價人民幣33,800,000元成交， 貴公司將可錄得出售收益人民幣30,500,000元及收取出售所得款項人民幣33,800,000元，作為 貴集團的營運資金。

同時，廣船實業持有的主要資產為廣船實業物業，由位於廣州荔灣區及總建築面積合共108,939平方米的三幅土地以及上述土地上總建築面積為46,891平方米的21項建築物組成（詳情載列於董事會函件）。吾等向貴公司了解，上述三幅土地為工業及輔助設施用途，而廣船實業物業過往被貴集團佔用作為貴公司的生產用地及廠房。根據龍穴造船的收購事項，貴集團現正將廠房搬遷至廣州市南沙區龍穴島的新生產用地，以滿足廣州市政府於2009年頒佈的《廣州市區產業「退二進三」企業工業用地處置辦法》規定的搬遷要求（「**用地處置辦法**」）。因此，位於廣船實業物業內的相關生產設施將被搬遷至新生產用地，而廣船實業物業將會空置。於此方面，貴公司預期廣船實業出售事項將不會對貴集團的生產活動導致任何重大干擾。此外，吾等留意到假設廣船實業出售事項按照以下所述以最低代價人民幣973,800,000元交易，貴公司能夠確認出售事項的收益人民幣856,900,000元，並收取銷售所得款項總額人民幣973,800,000元用作貴集團的營運資金。

由於廣州金舟物業僅由貴集團持有作出租用途，而鑑於廠房搬遷計劃，廣船實業物業對貴集團主要業務並非關鍵，吾等認同貴公司，上述土地及物業（已被貴集團識別為非核心資產）的出售事項符合貴公司優化資產架構的意向。

考慮上文所述，吾等認為廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項符合貴公司及股東之整體利益。

4. 可能關連交易的條款

(i) 掛牌出讓程序

如董事會函件所披露，紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項將通過上海聯合產權交易所的公開掛牌程序進行。根據由國務院國有資產監督管理委員會（「**國資委**」）及中國財政部（「**財政部**」）於2003年12月31日聯合頒佈，並於2004年2月1日生效的《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》（「**國有產權轉讓暫行辦法**」），及於2008年10月28日於第五屆全國人民代表大會常務委員會第十一次會議通過，並於2009年5月1日頒佈及生效的《中華人民共和國企業國有資產法》，轉讓中國國有企業擁有的資產或產權應視乎估值，而該轉讓需經過經核准的產權交易所進行公開掛牌程序。進

行資產估值的估值公司必須具備中國政府承認可為中國國有企業估值的相關資格。上述估值的評估價值將為初始投標價，即參與公開掛牌的中標人應付的最低代價，而相關轉讓應付的實際代價將為公開掛牌的最終競投價。

吾等注意到上海聯合產權交易所為國資委核准處理中國中央國有企業的國有資產轉讓的產權交易所之一。如董事會函件所述，貴公司打算於臨時股東大會後向上海聯合產權交易所提交掛牌出讓公告，掛牌出讓公告的發佈期將由遞交起開始而掛牌應保持開放20個營業日。根據由國資委及財政部於2006年12月31日聯合發佈的《關於企業國有產權轉讓有關事項的通知》，吾等注意到資產及股權交易所負責檢驗掛牌條款的公正性、審視投標人是否符合資格及管理合資格中標者名單以確保參與公開掛牌的各方符合掛牌出讓公告所載的條件。

如董事會函件所載，於發佈期屆滿後，上海聯合產權交易所將通知貴公司相關待售資產的成功中標人的身份。貴公司將與成功中標人就出售相關待售資產訂立買賣協議，並按照買賣協議的條款完成相關出售事項。然而，吾等注意到，根據《關於企業國有產權轉讓有關事項的通知》，待售資產的最終代價不能於公開掛牌程序後以任何形式被調整或折現，而根據《國有產權轉讓暫行辦法》，該代價須於公開掛牌程序完結起計一年內結清。

考慮到並無特定限制防止自願及合資格買方參與公開掛牌程序，吾等認為於上海聯合產權交易所通過公開掛牌程序進行的紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項應可讓貴集團以公開市場中的最高所得價格出售紅帆酒店權益、廣州金舟權益及廣船實業權益。

(ii) 最低代價

下列為有關建議關連交易通過公開掛牌出售各項待售資產的最低代價及各自由獨立估值師(即中聯資產評估集團有限公司(「中聯評估」, 為紅帆酒店權益估值)及北京中企華資產評估有限責任公司(「中企評估」, 為廣州金舟權益及廣船實業權益估值)作出的評估值:

待售資產	最低代價 (人民幣)	獨立估值師
		於2014年 8月31日的估值 (人民幣)
(a) 紅帆酒店權益	120,972,800	120,972,800
(b) 廣州金舟權益	33,800,000	33,800,000
(c) 廣船實業權益	973,791,300	413,791,300

按董事會函件所披露, 最低代價乃由 貴公司於考慮數項因素後釐定, 其中包括獨立估值師對紅帆酒店權益、廣州金舟權益及廣船實業權益的估值結果。經 貴公司確認, 中聯評估及中企評估均為獨立中國估值師。吾等知悉彼等為財政部2013年8月刊發的認可估值公司列表中所載的合資格估值師。由於最低代價並不低於獨立合資格估值師的估值, 吾等認為釐定紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項最低代價的基準與上述中國法例一致。

紅帆出售事項

紅帆出售事項的最低代價為人民幣120,972,800元, 相等於載於由中聯評估編製並向國資委備案的紅帆酒店評估報告(「紅帆酒店評估報告」, 全文載於通函的附錄二)中的紅帆酒店權益評估值。於評核釐定紅帆酒店評估值的公正性及合理性的過程中, 吾等已審閱紅帆酒店評估報告及與中聯評估商討採用的方法, 及達致紅帆酒店評估值所用的基礎及假設。中聯評估告知, 估值乃依照相關中國法規的可接受估值程序及慣例所釐定。按紅帆酒店評估報告所載, 中聯評估於進行紅帆酒店估值時已考慮三個相關中國法規的可接受估值方式, 即資產基礎法、收益法及市場法。基於吾等與中聯評估的商討, 其認為資產基礎法為最適合為紅帆酒店估值的原因如下: (i) 由於紅帆酒店收益的一大部份來自於 貴公司的聯屬公司, 紅帆出售事項後, 紅帆酒店的未

來收益及現金流的可測性並不明確，以致收益法並不適合；及(ii)紅帆酒店持有位於廣州的主要物業現雖登記為培訓用途，惟該物業實為酒店，因此估值師未能於公開途徑找出涉及轉讓持有類似資產的公司的控股股權的可比交易以採用市場法。故此，中聯評估採用資產基礎法，據此方法估值乃基於更換或購置目標資產的預算成本計算。吾等同意中聯評估此方面的觀點。

基於吾等對紅帆酒店評估報告的審閱及與中聯評估的商討，吾等未有發現任何主要因素可導致吾等對中聯評估於達致紅帆酒店評估值所採用的方法及應用的基礎及假設的公正性及合理性產生懷疑。此外，中聯評估在2014年9月20日的函件(載於通函的附錄二)確認，由2014年9月20日至最後實際可行日期期間，紅帆酒店評估報告所採用的假設、基礎及方法並無重大變更，因此紅帆酒店於最後實際可行日期的評估值與紅帆酒店評估報告所載相比並無重大變更。

廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項

廣州金舟出售事項的最低代價為人民幣33,800,000元，相等於載於由中企評估編製並向國資委備案的廣州金舟評估報告(「**廣州金舟評估報告**」，全文載於通函的附錄三)中的評估值。吾等亦知悉廣船實業權益的最低代價為人民幣973,791,300元，即於中企評估編製並向國資委備案的廣船實業評估報告(「**廣船實業評估報告**」，全文載於通函的附錄四)中所載的評估值人民幣413,791,300元之上加上人民幣560,000,000元溢價。除中企評估對廣船實業的評估值外，在釐定廣船實業權益的最低代價時已考慮(i)根據廣州市政府於2009年頒佈的《廣州市區產業

「退二進三」企業工業用地處置辦法》(「**用地處置辦法**」)將土地使用由第二產業改為第三產業的政策；及(ii)鄰近廣船實業物業的一幅土地近期公開掛牌的結果。

吾等知悉廣船實業評估報告所載的廣船實業評估值乃基於廣船實業物業所含的土地為其現時批准的工業用途的事實而釐定。然而，吾等向 貴公司了解，根據**用地處置辦法**， 貴集團 已獲政府分類為須遷出廣州城市地區的第三批企業之一。此外，依照廣州市政府城市規劃局於2011年發出的《白鵝潭地區控制性詳細規劃》(「**白鵝潭規劃**」)， 貴公司目前位於廣州荔灣區白鵝潭的生產基地(包括廣船實業物業，「**荔灣生產基地**」)所處的全部地區及其周邊地區已被規劃轉變為商業及住宅區。然而，相關政府部門仍未就於荔灣生產基地內的土地根據**白鵝潭規劃**將土地由工業用途更改為商業／住宅用途定下明確時間表。

根據吾等與 貴公司管理層的討論，吾等了解於釐定廣船實業之最低代價時， 貴公司亦考慮根據**用地處置辦法**條文的規定，透過將地塊退回政府，以收歸入土地儲備換取金錢賠償的方式處置廣船實業物業。 貴公司進一步建議，該金錢賠償之金額或取決於透過日後政府公開招標過程(符合新的城市規劃)所出售之商業／住宅土地之所得款項。因此，經考慮到鄰近荔灣生產基地的一幅商住混合用途土地最近公開掛牌的結果， 貴公司估計 貴集團透過該安排應收之金錢賠償應

不少於人民幣973,000,000元，故此，貴公司達致廣船實業之最低代價，其較中企評估所提供的評估值有大幅溢價。經考慮上述，吾等認同貴公司採納有關市場參考資料以釐定廣船實業出售事項的最低代價。

於評核釐定廣州金舟及廣船實業評估值的公正性及合理性的過程中，吾等已審閱廣州金舟評估報告及廣船實業評估報告，並與中企評估商討採用的方法，及達致廣州金舟及廣船實業評估值所用的基礎及假設。經中企評估建議，兩個評估報告均依照相關中國法規的可接受估值程序及慣例所編製。按廣州金舟評估報告及廣船實業評估報告所載，中企評估於進行廣州金舟及廣船實業估值時亦已考慮三個相關中國法規的可接受估值方式，即資產基礎法、收益法及市場法。基於吾等與中企評估的商討，由於廣州金舟及廣船實業為特殊目的實體，其主要為持有供出售土地及物業權益而設立，市場上並無可比較交易以容許中企評估採用市場法為廣州金舟及廣船實業估值。此外，廣州金舟及廣船實業自成立起並無商業活動。因此，中企評估認為採用收益法為廣州金舟及廣船實業估值亦不適當，故僅能採用資產基礎法為廣州金舟及廣船實業估值。吾等同意中企評估此方面的觀點。

基於吾等對廣州金舟評估報告及廣船實業評估報告的審閱及與中企評估的商討，吾等未有發現任何主要因素可導致吾等對中企評估於達致廣州金舟及廣船實業評估值所採用的方法及應用的基礎及假設的公正性及合理性產生懷疑。此外，中企評估分別在2014年9月5日及2014年9月26日的函件(分別載於通函的附錄三及四)確認，自各函件

日期至最後實際可行日期期間，廣州金舟評估報告及廣船實業評估報告所採用的假設、基礎及方法並無重大變更，因此廣州金舟及廣船實業於最後實際可行日期的評估值與廣州金舟評估報告及廣船實業評估報告所載相比並無重大變更。

按照上述，紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項將通過依照中國相關法律及法規的公開掛牌過程，以不低於各自的獨立合資格估值師評估值的指定最低代價進行。因此，吾等認為即使中船集團或其聯繫人成為成功中標人，貴公司於該等出售事項的利益亦不會受損。

經考慮(i)有關出售事項的公開掛牌過程供所有合資格投標人公開參與；及(ii)通過公開掛牌出售紅帆酒店權益、廣州金舟權益及廣船實業權益各自的最低代價將不會低於上述各獨立合資格估值師評估的價值，吾等認為紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項各自按正常商業條款進行，且釐定最終代價的基準屬公平合理。

5. 可能關連交易的財務影響

如董事會函件所披露，於完成可能關連交易後，紅帆酒店、廣州金舟及廣船實業將不再為貴公司的全資附屬公司，因此，紅帆酒店、廣州金舟及廣船實業的財務業績將不再合併於貴集團的財務報表中。

(i) 對資產淨值及營運資金的影響

根據董事會函件所載的資料，於2014年8月31日，紅帆酒店、廣州金舟及廣船實業的資產淨值分別約為人民幣118,200,000元、人民幣33,800,000元及人民幣411,900,000元。吾等注意到上述資產淨值乃根據中國企業會計準則編製的各公司的經審核財務資料而計算所得，並已反映貴公司根據其向該等公司以實物形式注資(於2014年8月20日獲董事會批准)的相關物業的估值(上述注資的詳情載列於貴公司日期為2014年8月20日的公告)。誠如董事會函件所載，廣州金舟物業及廣船實業物業之賬面成本分別達人民幣3,800,000元及人民幣16,900,000元。貴公司預期紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項會令貴集團的綜合資產淨值分別增加最少人民幣77,900,000元、人民幣30,500,000元及人民幣856,900,000元(乃源自各出售事項的淨收益)。

同時，吾等獲 貴公司告知，假設紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項各自分別按本函件所載上文的最低代價交易，及於扣除 貴公司就各出售事項的任何可能應付的稅項及開支前，紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項的出售所得款項總額將分別不少於人民幣121,000,000元、人民幣33,800,000元及人民幣973,800,000元。如董事會函件所披露， 貴公司擬將全部出售事項(包括可能關連交易)所得款項淨額用作營運資金，因此， 貴集團的營運資金狀況預期將於紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項完成後有所提升。

(ii) 對盈利的影響

如董事會函件所披露， 貴公司預期，假設紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項各自分別按上文所載的最低代價交易，及於扣除 貴公司有關各出售事項的任何可能應付的稅項及開支前，因紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項將為 貴集團的合併利潤表帶來的淨收益將分別約為人民幣77,900,000元、人民幣30,500,000元及人民幣856,900,000元。

根據董事會函件所載的財務資料，紅帆酒店於截至2012年及2013年12月31日止年度的淨溢利分別為人民幣598,840元及人民幣780,750元。同時，廣州金舟物業透過向第三方出租而於截至2013年12月31日止年度產生淨溢利人民幣728,280元，而廣船實業物業已獲 貴公司用作為生產設施的一部分，因此，並無就此產生直接溢利。如上述者， 貴公司將於出售事項完成後不再於其財務報表中併入紅帆酒店、廣州金舟及廣船實業的財務業績。儘管上述者，鑒於紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項所產生的即時淨收益及如上文所述 貴集團的營運資金狀況將有所提升，吾等認為上述出售事項的裨益大於因將紅帆酒店、廣州金舟及廣船實業所產生的溢利不再合併入賬而造成的潛在損失，且其將改善 貴公司的財政狀況。

經考慮上述因紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項而對 貴集團的資產淨值、營運資金及盈利造成的影響，吾等認為紅帆出售事項、廣州金舟出售事項及廣船實業出售事項對 貴公司及股東整體而言有利。

IV. 推薦意見

經考慮以上主要因素及原因，吾等認為可能關連交易符合 貴公司及股東的整體利益。吾等亦認為有關可能關連交易的公開掛牌過程安排乃按正常商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成於臨時股東大會提呈有關可能關連交易的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
申銀萬國融資(香港)有限公司
董事總經理兼企業融資部總監
丁基龍
謹啟

2014年10月27日

丁基龍先生自2006年起為一名於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及申銀萬國融資(香港)有限公司之負責人員，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。丁先生擁有逾20年企業融資經驗，曾為不同涉及香港上市公司之交易提供獨立財務顧問服務。

公司章程原第二條內容為：

「本公司經國家經濟體制改革委員會體改生【1993】83號文批准以發起方式設立，於1993年6月7日在廣州市工商行政管理局註冊登記及成立，註冊號為：19049939-0，取得本公司營業執照。本公司於1994年8月17日經國家對外貿易經濟合作部【1994】外經貿資綜函字第415號文批准為中外合資股份有限公司，並於1994年8月31日取得了外經貿資審字【1994】135號批准證書，並在1994年10月21日辦理變更註冊手續及在1995年10月10日辦理換照手續，登記為中外合資股份有限公司。換照後的營業執註冊號為：企股粵穗總字第000264號。

2009年12月10日公司再次換照後的營業執照註冊號為：440101400025144。

本公司的發起人為：中國船舶工業總公司屬下的廣州造船廠。」

現建議修改為：

「本公司經國家經濟體制改革委員會體改生【1993】83號文批准以發起方式設立，於1993年6月7日在廣州市工商行政管理局註冊登記及成立，註冊號為：19049939-0，取得本公司營業執照。本公司於1994年8月17日經國家對外貿易經濟合作部【1994】外經貿資綜函字第415號文批准為中外合資股份有限公司，並於1994年8月31日取得了外經貿資審字【1994】135號批准證書，並在1994年10月21日辦理變更註冊手續及在1995年10月10日辦理換照手續，登記為中外合資股份有限公司。換照後的營業執註冊號為：企股粵穗總字第000264號。依據國統字【2011】86號文，公司類型變更為股份有限公司(台港澳與境內合資、上市)。

2009年12月10日公司再次換照後的營業執照註冊號為：440101400025144。

本公司的發起人為：廣州造船廠有限公司。」

公司章程原第十一條內容為：

「本公司的經營範圍包括：設計、加工、安裝、銷售：船舶及其輔機、集裝箱、金屬結構及其構件、壓力容器、普通機械、鑄鍛件通用零部件、玻璃鋼製品、線路、管道、工具、傢俱；機械設備、船舶修理；拆船；勘察設計；自有技術轉讓服

務；室內裝飾；自產集裝箱、船舶、設備的經營性租賃；承包境外機電工程和境內國際招標工程，上述境外工程所需的設備及材料出口，對外派遣實施上述境外工程所需的勞務人員。

本公司應當在登記的經營範圍內從事經營活動。」

現建議修改為：

「本公司的經營範圍包括：設計、加工、安裝、銷售：船舶及其輔機、集裝箱、金屬結構及其構件、壓力容器、普通機械、鑄鍛件通用零部件、玻璃鋼製品、線路、管道、工具、傢俱；機械設備、船舶修理；拆船；勘察設計；自有技術轉讓服務；室內裝飾；自產集裝箱、船舶、設備的經營性租賃；**港口經營**；承包境外機電工程和境內國際招標工程，上述境外工程所需的設備及材料出口，對外派遣實施上述境外工程所需的勞務人員。

本公司應當在登記的經營範圍內從事經營活動。」

新增第二十六章及第二百五十五條如下：

「

第二十六章特別條款

第二百五十五條 本公司遵從下述條款：

- 一、中國船舶工業集團公司作為公司的控股股東(或實際控制人)，保持對公司的絕對控股地位。
- 二、接受國家軍品訂貨，並優先保證國家軍品科研生產任務按規定的進度、品質和數量等要求順利完成。
- 三、嚴格執行國家安全保密法律法規，建立保密工作制度、保密責任制度和軍品資訊披露審查制度，落實涉密股東、董事、監事、高級管理人員及仲介機構的保密責任，接受有關安全保密部門的監督檢查，確保國家秘密安全。

- 四、嚴格遵守軍工關鍵設備設施管理法規，加強軍工關鍵設備設施登記、處置管理，確保軍工關鍵設備設施安全、完整和有效使用。
- 五、嚴格遵守武器裝備科研生產許可管理法規。
- 六、嚴格按照國防專利條例規定，對國防專利的申請、實施、轉讓、保密等事項履行審批程序，保護國防專利。
- 七、修改或批准新的公司章程涉及有關特別條款時，應經國務院國防科技工業主管部門同意後再履行相關法定程序。
- 八、執行《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國國防動員法》的規定，在國家發佈動員令後，完成規定的動員任務；根據國家需要接受依法徵用相關資產。
- 九、控股股東發生變化前，應向國務院國防科技工業主管部門履行審批程序；董事長、總經理發生變動及選聘境外獨立董事，應向國務院國防科技工業主管部門備案；如發生重大收購行為，收購方獨立或與其他一致行動人合併持有上市公司5%（含）以上股份時，收購方應向國務院國防科技工業主管部門備案。」

變更章節編號及條款編號：

因應上述新增第二十六章及第二百五十五條，順延其後的章節及條款的編號。

廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓

廣州市紅帆酒店有限公司股權項目

資產評估報告

中聯評報字[2014]第921號

中聯資產評估集團有限公司

二〇一四年九月二十日

目錄

	頁次
註冊資產評估師聲明	II-3
摘要	II-4
資產評估報告	II-6
一、 委托方、被評估單位和其他評估報告使用者	II-6
二、 評估目的	II-10
三、 評估對象和評估範圍	II-10
四、 價值類型及其定義	II-13
五、 評估基準日	II-13
六、 評估依據	II-14
七、 評估方法	II-18
八、 評估程序實施過程和情況	II-30
九、 評估假設	II-31
十、 評估結論	II-33
十一、 特別事項說明	II-35
十二、 評估報告使用限制說明	II-37
十三、 評估報告日	II-38
備查文件	II-40

註冊資產評估師聲明

- 一、我們在執行本資產評估業務中，遵循了相關法律法規和資產評估準則，恪守獨立、客觀和公正的原則；根據我們在執業過程中收集的資料，評估報告陳述的內容是客觀的，並對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
- 二、評估對象涉及的資產、負債清單由委托方、被評估單位申報並經其簽章確認；所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委托方和相關當事方的責任。
- 三、我們與評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- 四、我們已對評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；我們已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提請委托方及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求。
- 五、我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓
廣州市紅帆酒店有限公司股權項目
資產評估報告

中聯評報字[2014]第921號

摘要

中聯資產評估集團有限公司接受廣州廣船國際股份有限公司的委托，就廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓廣州市紅帆酒店有限公司股權之經濟行為，對所涉及的廣州市紅帆酒店有限公司股東全部權益在評估基準日的市場價值進行了評估。

評估對象為廣州市紅帆酒店有限公司股東全部權益，評估範圍是廣州市紅帆酒店有限公司的全部資產及相關負債，包括流動資產和非流動資產等資產及相應負債。

評估基準日為2014年8月31日。

本次評估的價值類型為市場價值。

本次評估以持續使用和公開市場為前提，結合委估對象的實際情況，綜合考慮各種影響因素，分別採用資產基礎法和收益法兩種方法對廣州市紅帆酒店有限公司進行整體評估，然後加以校核比較。考慮評估方法的適用前提和滿足評估目的，本次選用資產基礎法評估結果作為最終評估結果。

經實施清查核實、實地查勘、市場調查和詢證、評定估算等評估程序，得出廣州市紅帆酒店有限公司股東全部權益在評估基準日2014年8月31日的評估結論如下：

資產賬面價值12,637.29萬元，評估值12,911.18萬元，評估增值273.89萬元，增值率2.17%。

負債賬面價值813.89萬元，評估值813.89萬元，無評估增減值。

淨資產賬面價值11,823.40萬元，評估值12,097.29萬元，評估增值273.89萬元，增值率2.32%。

在使用本評估結論時，特別提請報告使用者使用本報告時注意報告中所載明的特殊事項以及期後重大事項。

2014年8月22日，廣州廣船國際股份有限公司以紅帆酒店大樓房地產資產作價10,940.12萬元對廣州市紅帆酒店有限公司進行增資，評估基準日時已經完成了註冊資本增加及工商變更工作，但廣州廣船國際股份有限公司用於增資的紅帆酒店大樓房地產權證尚未過戶給廣州市紅帆酒店有限公司，其房地產權證註記的權屬人為廣州廣船國際股份有限公司，廣船廣船國際股份有限公司承諾在本經濟行為實現前將該房地產權證過戶到廣州市紅帆酒店有限公司名下。對房地產證載權利人與實際產權人不符的情況，評估人員取得了廣州廣船國際股份有限公司有關產權的相關承諾，如因產權無法過戶或因產權過戶給廣州市紅帆酒店有限公司帶來新增的負債而影響本次評估結論或產生的法律糾紛，與評估機構無關。因此本次評估中未考慮該事項對評估結果的影響。

根據國有資產評估管理的相關規定，資產評估報告須經備案(或核准)後使用，經備案(或核准)後的評估結果使用有效期一年，自評估基準日2014年8月31日起，至2015年8月30日止。超過一年，需重新進行評估。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況和合理解釋評估結論，應當閱讀資產評估報告全文。

廣州廣船國際股份公司擬轉讓
廣州市紅帆酒店有限公司股權項目
資產評估報告

中聯評報字[2014]第921號

廣州廣船國際股份有限公司：

中聯資產評估集團有限公司接受 貴公司的委托，根據有關法律法規和資產評估準則，採用資產基礎法、收益法，按照必要的評估程序，對廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓廣州市紅帆酒店有限公司股權之經濟行為所涉及的該公司股東全部權益在評估基準日2014年8月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、 委托方、被評估單位和其他評估報告使用者

本次資產評估的委托方為廣州廣船國際股份有限公司，被評估單位為廣州市紅帆酒店有限公司。委托方是被評估單位的控股股東。

(一) 委托方概況

公司名稱：	廣州廣船國際股份有限公司
企業住所：	廣州市荔灣區芳村大道南40號
法定代表人：	韓廣德
註冊資本：	人民幣：103,053.4651萬元
實收資本：	人民幣：103,053.4651萬元
公司類型：	股份有限公司(台港澳與境內合資、上市)
營業執照註冊號：	440101400025144
經營範圍：	鐵路、船舶、航空航天和其他運輸設備製造業(具體經營項目請登陸廣州市商事主體信息公示平台查詢。經營範圍以審批機關核定的為準，依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。)
成立日期：	一九九四年十月二十一日

(二) 被評估單位概況

公司名稱：	廣州市紅帆酒店有限公司
公司地址：	廣州市海珠區革新路126號之一
法定代表人：	王立堅
註冊資本：	壹億壹仟玖佰肆拾萬元整
公司類型：	其他有限責任公司
營業執照註冊號：	440101000176796
營業期限：	1997年6月4日至長期

1、 公司簡介

廣州市紅帆酒店有限公司(以下簡稱「紅帆酒店」)成立於1997年6月4日為有限責任公司，註冊資本為1,000萬元，由廣州興順船舶服務有限責任公司(以下簡稱「興順公司」)出資800萬元，佔註冊資本的80%；廣東廣船國際電梯有限公司(以下簡稱「廣船電梯」)出資200萬元，佔註冊資本的20%。法定代表人：王立堅，註冊地址及住所：廣州市海珠區革新路126號之一。

2014年8月22日，本公司新增註冊資本10,940.12萬元，由廣州廣船國際股份有限公司(廣船國際)以實物出資。變更後註冊資本為11,940.12萬元。本公司於2014年8月22日取得廣州市工商行政管理局換發的字440101000176796號企業法人營業執照。

截至評估基準日，廣州市紅帆酒店有限公司實收資本為11,940萬元人民幣，股東名稱、出資額和出資比例如下：

股東名稱、出資額和出資比例

序號	股東名稱	出資額 (萬元人民幣)	出資比例%
1	廣州廣船國際股份有限公司	10,940.12	91.62
2	廣州興順船舶服務有限責任公司	800	6.70
3	廣東廣船電梯有限公司	200	1.68
	合計	<u>11,940.12</u>	<u>100.00</u>

由廣州廣船國際股份有限公司(以下簡稱「廣船國際」)投建，是集飲食、住宿、商務會議、旅遊、休閒娛樂為一體，並具有涉外接待資格的國家三星級旅遊飯店。酒店坐落於珠江河畔，毗鄰廣州的「798藝術工廠」—太古倉，驅車前往廣州火車站僅15分鐘，距離廣州新白雲國際機場也僅40分鐘。酒店緊靠地鐵及有多條通往市區的公交線路，交通十分便利。

紅帆酒店設有117間客房及套房，商務客房已配備寬屏液晶電視、液晶電腦，免費提供寬帶上網。紅帆酒店下設的中餐廳共有400餘個餐廳和廳房，擁有頗具規模的會議與宴會設施，2009年6月全新裝修的面積621平方米的大型宴會廳，可同時容納賓客500餘人就餐。此外，酒店另設有中、小型會議室，並配備了先進完善的視聽器材，更有專業的服務隊伍提供優質的服務。紅帆酒店還為賓客提供一系列的休閒設施：棋牌室、乒乓球館、瑜伽館等，讓客人忙中偷閑、舒緩緊張忙碌的身心。紅帆酒店設有提供完善文秘服務的商務中心，具有即售飛機票、代售火車票、旅遊服務等功能。此外，酒店還設有停車場供賓客免費停車。

紅帆酒店2007年1月加入廣州市酒店行業協會，2009年1月被評為「國家三星級旅遊飯店」，2010年10月加入廣東省酒店行業協會；2012年再次中標成為「2013-2014年度中央和廣東省直黨政機關工作人員廣東地區出差住宿及會議

飯店定點服務單位」；2013年再次中標成為「2013-2015年度廣州市市本級政府採購一般會議定點服務單位」。

2、經營範圍

紅帆酒店經營範圍：酒店住宿服務(旅業)；中餐服務；冷熱飲品製售；預包裝食品零售；酒類零售；專業停車場服務；非酒精飲料及茶葉零售；糕點、麵包零售；美容服務；汽車租賃；酒店管理；商品批發貿易(許可審批類商品除外)；收購農副產品；百貨零售(食品零售除外)；日用雜品綜合零售；棋牌服務；物業管理。

3、資產、財務及經營狀況

截止評估基準日2014年8月31日，公司資產總額為12,637.29萬元，負債總額813.89萬元，淨資產額為11,823.40萬元，實現營業收入3,033.23萬元，淨利潤131.70萬元。公司近3年及基準日資產、財務狀況如下表：

公司資產、負債及財務狀況

單位：人民幣萬元

項目	2011年	2012年	2013年	評估基準日
	12月31日	12月31日	12月31日	
總資產	873.12	1,031.82	1,435.51	12,637.29
負債	259.49	358.30	683.92	813.89
淨資產	613.63	673.51	751.59	11,823.40
	2011年度	2012年度	2013年度	2014年1-8月
主營業務收入	2,639.21	2,570.16	3,889.89	3,033.23
利潤總額	88.22	81.5	104.1	164.06
淨利潤	64.79	59.88	78.07	131.70
審計機構	信永中和會計事務所(特 限責任公司)	信永中和會計事務所(特 殊普通合夥)	信永中和會計事務所(特 殊普通合夥)	信永中和會計事務所(特 殊普通合夥)

(三) 委托方與被評估單位之間的關係

委托方為被評估單位的控股股東。

(四) 委托方、業務約定書約定的其他評估報告使用者

本評估報告的使用者為委托方、被評估單位、經濟行為相關的當事方以及按照國有資產管理相關規定報送備案的相關監管機構。

除國家法律法規另有規定外，任何未經評估機構和委托方確認的機構或個人不能由於得到評估報告而成為評估報告使用者。

二、 評估目的

根據《關於廣州廣船國際股份有限公司處置部分低效資產事項的批復》（船工經[2014]461號）相關內容對廣船國際擁有的位於廣州市海珠區革新路126號自編463號房地產以2014年6月30日為評估基準日，以房地產的評估值作價對廣州市紅帆酒店進行增資，該增資行為已於2014年8月22日完成；同時根據廣州廣船國際股份有限公司總經理辦公會會議紀要（[2014]24號）的相關內容，廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓廣州市紅帆酒店有限公司股權。

本次評估的目的是反映廣州市紅帆酒店有限公司股東全部權益於評估基準日的市場價值，為上述經濟行為提供價值參考依據。

三、 評估對象和評估範圍

評估對象是廣州市紅帆酒店有限公司的股東全部權益。評估範圍為廣州市紅帆酒店有限公司在基準日的全部資產及相關負債，公司資產總額為12,637.29萬元，負債總額813.89萬元，淨資產額為11,823.40萬元。具體包括流動資產1,246.76萬元；非流動資產11,390.53萬元；流動負債813.89萬元；非流動負債0.00萬元。

上述資產與負債數據摘自經信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）審計的資產負債表，評估是在企業經過審計後的基礎上進行的。

委托評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

(一) 委估主要資產情況

本次評估範圍中的主要實物資產為存貨、房屋建築物和設備。

- 1、廣州市紅帆酒店有限公司現有土地和房屋建築物均分布於廣州市海珠區革新路126號自編463號的紅帆酒店，房屋建築物建成於1995年，建築結構以鋼筋混凝土為主，面積共9312.8511平方米，該紅帆酒店是集飲食、住宿、商務會議為一體，並具有涉外接待資格的國家三星級旅遊飯店。負一層為地下車庫，水泥地面；首層為大堂及中餐廳，地面鋪高級拋光磚(餐廳)、大理石(大堂)，內牆貼大理石，天花藝術吊頂，門為玻璃旋轉門；二層為會議廳及早餐區，地面鋪實木地板(早餐區)、地毯(會議廳)及高級拋光磚，內牆貼瓷磚及木牆裙，天花藝術吊頂，門為實木門；三層為棋牌室，地面鋪高級拋光磚，內牆及天花抹乳膠漆，門為實木門；四至五層為標準客房，地面鋪地毯及高級拋光磚，內牆抹乳膠漆，天花石膏板吊頂，門為實木門；六至十一層為商務客房，地面鋪地毯及高級拋光磚，內牆貼牆紙、部分大理石，天花石膏板吊頂，門為實木門；十二層為酒店辦公室，地面鋪實木地板，內牆抹乳膠漆，天花石膏板吊頂，門為實木門。房屋建築物已辦理房地產權證。房屋建築物結構、基礎、維護保養良好，使用正常，能滿足企業當前經營的生產場所需要，利用率高。
- 2、機器設備主要是酒店使用的部分空調設備、太陽能熱水器及廚房設備、車輛和辦公設備等。上述設備中的空調設備、太陽能熱水器及廚房設備大部分購置於2010年至2014年間，該部分設備系在企業擴大經營和更新過程中補充購置。

企業設備管理設有設備部等專門部門管理，定期檢測，實行設備動態保養及定期維護保養制度，重要設備採取專人操控、維護保養。目前設備運行均正常。

- 3、列入評估範圍的存貨分別原材料、在庫周轉材料及庫存商品。其中原材料主要為餐飲使用的原材料；在庫周轉材料主要為客房使用的用品及餐飲部使用的周轉材料；庫存商品主要為客房、餐飲銷售的煙、酒水及日用品等。

列入評估範圍的存貨均由被評估單位持有，基本情況如下：

類別	權屬狀況	經濟狀況	物理狀況
原材料	無爭議	周轉良好	存放於倉庫及廚房等，保管良好
在庫周轉材料	無爭議	周轉良好	存放於客房、倉庫及廚房等，保管良好
庫存商品	無爭議	周轉良好	存放於倉庫、餐廳等，保管良好

- 4、截至評估基準日，廣州市紅帆酒店有限公司資產存在以下重大事項，具體如下：

2014年8月22日，廣州廣船國際股份有限公司以紅帆酒店大樓房地產資產作價10,940.12萬元對廣州市紅帆酒店有限公司進行增資，評估基準日時已經完成了註冊資本增加的工商變更工作，但廣州廣船國際股份有限公司用於增資的紅帆酒店大樓房地產權證尚未過戶給廣州市紅帆酒店有限公司。

(二) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

企業申報評估的範圍無無形資產。

(三) 企業申報的表外資產的類型、數量

企業申報評估的資產全部為企業賬面記錄的資產，截止基準日2014年8月31日，廣州市紅帆酒店有限公司申報評估的範圍內無表外資產。

(四) 引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額

本項目所有評估工作均由中聯資產評估集團有限公司完成，不存在引用其他機構出具的報告的情況。

四、 價值類型及其定義

依據本次評估目的，確定本次評估的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、 評估基準日

本項目資產評估的基準日是2014年8月31日。

此基準日是委托方在綜合考慮被評估單位的資產規模、工作量大小、預計所需時間、合規性等因素的基礎上確定的。

六、 評估依據

本次資產評估遵循的評估依據主要包括經濟行為依據、法律法規依據、評估準則依據、資產權屬依據，及評定估算時採用的取價依據和其他參考資料等，具體如下：

(一) 經濟行為依據

- 1、 中國船舶工業集團公司《關於廣州廣船國際股份有限公司處置部分低效資產事項的批復》(船工經[2014]461號)；
- 2、 廣州廣船國際股份有限公司總經理辦公會會議紀要([2014]24號)。

(二) 法律法規依據

- 1、 《中華人民共和國公司法》(中華人民共和國主席令第42號)；
- 2、 《國有資產評估管理辦法》(中華人民共和國國務院發布的91號令)；
- 3、 《中華人民共和國企業國有資產法》(中華人民共和國主席令第五號，2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
- 4、 《企業國有資產監督管理暫行條例》(中華人民共和國國務院令第378號)；
- 5、 《國有資產評估管理若干問題的規定》(中華人民共和國財政部令第14號)；
- 6、 《國有資產評估管理辦法施行細則》(原國家國有資產管理局國資辦發[1992]36號)；
- 7、 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；
- 8、 《轉發財政部〈關於改革國有資產評估行政管理方式，加強資產評估監督管理工作意見〉的通知》(國務院辦公廳國辦發[2001]102號文)；

- 9、《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》（國資委產權[2006]274號）；
- 10、《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》（國資產權[2009]941號）；
- 11、關於印發《企業國有資產評估項目備案工作指引》的通知（國資發產權[2013]64號）；
- 12、《中華人民共和國會計法》（中華人民共和國主席令第24號）；
- 13、《企業會計準則—基本準則》（財政部令第33號，2006年頒布（新準則））；
- 14、《企業財務通則》（財政部令第41號）；
- 15、其他適用的相關法律、法規、文件政策、準則及規定。

（三）評估準則依據

- 1、《資產評估準則—基本準則》（財企(2004)20號）；
- 2、《資產評估職業道德準則—基本準則》（財企(2004)20號）；
- 3、《資產評估職業道德準則—獨立性》的通知（中評協[2012]248號）；
- 4、《資產評估準則—評估報告》（中評協[2011]230號）；
- 5、《資產評估準則—評估程序》（中評協[2007]189號）；
- 6、《資產評估準則—機器設備》（中評協[2007]189號）；
- 7、《資產評估準則—不動產》（中評協[2007]189號）；
- 8、《資產評估價值類型指導意見》（中評協[2007]189號）；
- 9、《資產評估準則—企業價值》（中評協[2011]227號）；
- 10、《企業國有資產評估報告指南》（中評協[2011]230號）；
- 11、《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》（會協[2003]18號）；

- 12、《房地產估價規範》(GB/T50291-1999)；
- 13、《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號)；
- 14、《企業會計準則第1號—存貨》等38項具體準則(財會[2006]3號)；
- 15、《企業會計準則—應用指南》(財會[2006]18號)。

(四) 資產權屬依據

- 1、《房地產權證》；
- 2、《機動車行駛證》；
- 3、企業經營相關業務合同、協議、發票；
- 4、委托方、被評估單位提供的資產清查評估明細表；
- 5、其他相關權屬證明資料。

(五) 取價依據

- 1、《基本建設財務管理規定》(財建[2002]394號)；
- 2、《工程勘察設計收費管理規定》(計價格[2002]10號)；
- 3、《關於工程勘察設計收費管理規定有關問題的補充通知》(計辦價格[2002]1153號)；
- 4、《建設工程監理與相關服務收費管理規定》(發改價格[2007]670號)；
- 5、《招標代理服務收費管理暫行辦法》(計價格[2002]1980號)；
- 6、《關於規範環境影響諮詢收費有關問題的通知》(計價格[2002]125號)；
- 7、《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》(國務院令[2000]第294號)；

- 8、《機動車強制報廢標準規定》（商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號）；
- 9、《2013機電產品報價手冊》（機械工業信息研究院）；
- 10、《增值稅轉型改革若干問題的通知》（財稅〔2008〕170號）；
- 11、《中國人民銀行貸款利率表》2012年7月6日起執行；
- 12、近期機器設備和材料物資市場交易價格信息、互聯網上和電話詢價結果；
- 13、房地產所在地的房地產市場交易價格信息和徵地補償信息；
- 14、房地產所在地建築安裝工程預算定額、建築安裝工程費用定額等工程造價信息；
- 15、評估人員現場勘查、核實及市場調查資料其他參考資料。

（六）其它參考資料

- 1、廣州市紅帆酒店有限公司2011年、2012年、2013年及評估基準日會計報表及審計報告；
- 2、《資產評估常用數據與參數手冊（第二版）》（北京科學技術出版社）；
- 3、wind資訊金融終端；
- 4、《投資估價》（[美]Damodaran著，[加]林謙譯，清華大學出版社）；
- 5、工程建設有關技術資料；
- 6、其他參考資料。

七、 評估方法

(一) 評估方法的選擇

依據資產評估準則的規定，企業價值評估可以採用收益法、市場法、資產基礎法三種方法。收益法是企業整體資產預期獲利能力的量化與現值化，強調的是企業的整體預期盈利能力。市場法是以現實市場上的參照物來評價估值對象的現行公平市場價值，它具有估值數據直接取材於市場，估值結果說服力強的特點。資產基礎法是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的思路。

本次評估目的是股權轉讓，資產基礎法從企業購建角度反映了企業的價值，為經濟行為實現後企業的經營管理及考核提供了依據，因此本次評估選擇資產基礎法進行評估。

被評估單位具有完善的歷史經營資料和穩定業務收益來源，在現有經營管理模式下，在可見的未來具有持續盈利的能力，其相關的收入、成本、費用，以及將來的投資、風險、預期獲利年限等因素可以進行預測或量化，即評估對象未來年度的收益與風險可以可靠地估計，故評估師可以通過充分分析被評估單位的資本結構、經營狀況、歷史業績、發展前景，考慮宏觀和區域經濟因素、所在行業現狀與發展前景的影響，對委托方或者被評估單位提供的評估對象未來收益預測進行必要的分析、判斷和調整，在考慮未來各種可能性及其影響的基礎上合理確定評估假設，形成未來收益預測，所以可以採用收益法評估在未來年度其收益與風險可以可靠地估計，因此本次評估可以選擇收益法進行評估。

綜上，本次評估確定採用資產基礎法和收益法進行評估。

(二) 資產基礎法介紹

資產基礎法，是以在評估基準日重新建造一個與評估對象相同的企業或獨立獲利實體所需的投資額作為判斷整體資產價值的依據，具體是指將構成企業的各種要素資產的評估值加總減去負債評估值求得企業價值的方法。

各類資產及負債的評估方法如下：

1、 流動資產

(1) 貨幣資金：包括現金、銀行存款。

對於幣種為人民幣的貨幣資金，以清查核實後賬面值為評估值。

(2) 應收類賬款

對應收賬款、其他應收款的評估，評估人員在對應收款項核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現在調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，應收賬款採用個別認定和餘額百分比組合的方法估計評估風險損失，對關聯企業的往來款項等有充分理由相信全部能收回的，評估風險損失為0；對有確鑿證據表明款項不能收回或賬齡超長的，評估風險損失為100%；對很可能收不回部分款項的，且難以確定收不回賬款數額的，參考企業會計計算壞賬準備的方法，根據餘額百分比組合估計出評估風險損失。

經評估人員和企業人員分析，並經對客戶和往年收款的情況判斷，評估人員認為，將單項測試未計提風險損失的應收款項，匯同其他未單項測試的應收款項，按資產負債表日餘額的0.5%計提風險損失。

按以上標準，確定評估風險損失，以應收類賬款合計減去評估風險損失後的金額確定評估值。壞賬準備按評估有關規定評估為零。

(3) 預付賬款

對預付賬款的評估，評估人員在對預付款項核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現在調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，未發現供貨

單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供貨物等情況，以調整後賬面值作為評估值。

(4) 存貨

各類存貨具體評估方法如下：

1) 原材料

原材料主要為餐飲使用的酒水、食材等和客房使用日常用品等。原材料賬面值由購買價和合理費用構成，由於大部分原材料周轉相對較快，賬面單價接近基準日市場價格，以實際數量乘以賬面單價確定評估值。

2) 在用周轉材料

在用周轉材料系企業經營使用的客房家具及餐飲廚房用的部分相關設備，採用重置成本法評估。

3) 庫存商品

庫存商品主要為客房、餐飲使用的酒水和日常用品等產品。均為正常銷售產品。這部分產品的賬面價值基本反映了該資產的現行市價，故產成品按核實後的賬面單價乘以實際數量確定評估值。

2、非流動資產

(1) 固定資產

1) 房屋建築物

本次評估按照房屋建築物用途、結構特點和使用性質採用市場比較法進行評估。

市場比較法是將待估房地產與在較近時期內發生的同類房地產交易實例，就交易條件、價格形成的時間、區域因素（房地產的外部條件）及個別因素（房地產自身條件）加以比較對照，以同類房地產的價格為基礎，做必要的修正，得出待估房地產最可能實現的合理價格。

運用市場比較法按下列基本步驟進行：

- A、 搜集交易實例的有關資料；
- B、 選取有效的可比市場交易實例；
- C、 建立價格可比基礎；
- D、 進行交易情況修正；
- E、 進行交易日期修正；
- F、 進行區域因素修正；
- G、 進行個別因素修正；
- H、 求得比准價格，確定被評估建築物（或房地產）的評估值。

2) 設備類資產

根據本次評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合委估設備的特點和收集資料情況，主要採用重置成本法進行評估。

評估值 = 重置全價 × 成新率

1) 機器設備及電子設備

A、 重置全價的確定

機器設備重置全價由設備購置費、運雜費、安裝工程費、其他費用和資金成本等部分組成。依據財政部、國家稅務總局（財稅〔2008〕170號）《關於全國實施增值

稅轉型改革若干問題的通知》，自2009年1月1日起，購進或者自製(包括改擴建、安裝)固定資產發生的進項稅額，可根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第538號)和《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號)的有關規定，從銷項稅額中抵扣。因此，對於生產性機器設備在計算其重置全價時應扣減設備購置所發生的增值稅進項稅額。

重置全價計算公式：

重置全價 = 設備購置費 + 運雜費 + 安裝工程費 + 其他費用 + 資金成本 - 設備購置所發生的增值稅進項稅額

評估範圍內的電子設備價值量較小，不需要安裝(或安裝由銷售商負責)以及運輸費用較低，參照現行市場購置的價格確定。

① 設備購置價的確定

向設備的生產廠家、代理商及經銷商詢價，能夠查詢到基準日市場價格的設備，以市場價確定其購置價；

不能從市場詢到價格的設備，通過查閱2014年機電產品價格信息等資料及網上詢價來確定其購置價；

對自製非標設備的設備價值，主要依據所發生的材料費、運雜費、人工費及機械台班費等綜合確定其單位材料(主材)造價(以元/噸計)，再乘以設備的總重量確定。

② 運雜費的確定

設備運雜費是指從產地到設備安裝現場的運輸費用。運雜費率以設備購置價為基礎，根據生產廠家與設備安裝所在地的距離不同，按不同運雜費率計取。如供貨條件約定由供貨商負責運輸和安裝時（在購置價格中已含此部分價格），則不計運雜費。

③ 安裝工程費的確定

參考《資產評估常用數據與參數手冊》等資料，按照設備的特點、重量、安裝難易程度，以含稅設備購置價為基礎，按不同安裝費率計取。

對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝工程費。

④ 其他費用的確定

其他費用包括建設單位管理費、勘察設計費、工程監理費、招投標管理費及環評費等，是依據該設備所在地建設工程其他費用標準，結合本身設備特點進行計算。

工程建設其他費用計算表

序號	費用名稱	取費基數	計算公式	取費依據
1	建設單位管理費	設備購置及安裝 工程造價	取費基數 × 費率	財建[2002]394號

序號	費用名稱	取費基數	計算公式	取費依據
2	工程監理費	設備購置及安裝 工程造價	取費基數 × 費率	發改價格 (2007)670號
3	勘察設計費	設備購置及安裝 工程造價	取費基數 × 費率	計價格[2002]10 號
4	招投標管理費	設備購置及安裝 工程造價	取費基數 × 費率	計價格 [2002]1980號
5	環評費	設備購置及安裝 工程造價	取費基數 × 費率	計價格[2002]125 號

⑤ 資金成本的確定

資金成本為評估對象在合理建設工期內佔用資金的籌資成本，對於大、中型設備，合理工期在6個月以上的計算其資金成本，計算公式如下：

$$\text{資金成本} = (\text{設備購置費} + \text{運雜費} + \text{安裝工程費} + \text{其他費用}) \times \text{合理建設工期} \times \text{貸款利率} \times 1/2$$

貸款利率按照評估基準日執行的利率確定，資金在建設期內按均勻投入考慮。

⑥ 設備購置所發生的增值稅進項稅額的確定

$$\text{設備購置所發生的增值稅進項稅額} = \text{設備含稅購置價} \times \text{增值稅率} / (1 + \text{增值稅率})$$

B、成新率的確定

在本次評估過程中，按照設備的經濟使用壽命、現場勘察情況預計設備尚可使用年限，並進而計算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{實際已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

對價值量較小的一般設備和電子設備則採用年限法確定其成新率。

C、評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

對生產年代久遠，已無同類型型號的機器設備和電子設備則參照近期二手市場行情確定評估值。

2) 運輸車輛

A、重置全價的確定

重置全價=現行含稅購置價+車輛購置稅+新車上戶牌照手續費等。

- ① 現行購價主要取自當地汽車市場現行報價或參照網上報價；
- ② 車輛購置稅分不同排量按國家相關規定計取；
- ③ 新車上戶牌照手續費等分別車輛所處區域按當地交通管理部門規定計取。

B、成新率的確定

對於運輸車輛，《機動車強制報廢標準規定》（商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號）中的規定，按以下方法確定成新率後取其較小者為最終成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{規定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行駛里程成新率} = (1 - \text{已行駛里程} / \text{規定行駛里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行駛里程成新率})$$

同時對待估車輛進行必要的勘察鑒定，若勘察鑒定結果與按上述方法確定的成新率相差較大，則進行適當的調整，若兩者結果相當，則不進行調整。

C、評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

(2) 其他非流動資產

- 1) 對長期待攤費用，在核實支出和攤銷政策的基礎上，以評估目的實現後的資產佔有者還存在的、且與其他評估對象沒有重複的資產和權利的價值確定評估值。
- 2) 遞延所得稅資產

對遞延所得稅資產的評估，核對明細賬與總賬、報表餘額是否相符，核對與委估明細表是否相符，查閱款項金額、發生時間、業務內容等賬務記錄，以證實遞延所得稅資產的真實

性、完整性。在核實無誤的基礎上，以調整後賬面值確定為評估值。

3、 負債

檢驗核實各項負債在評估日的實現後的實際債務人、負債額，以評估日的實現後的產權所有者實際需要承擔的負債項目及金額確定評估值。

(三) 收益法簡介

1、 概述

根據《資產評估準則—企業價值》，確定按照收益途徑、採用現金流折現方法(DCF)對擬轉讓股權的價值進行估算。

現金流折現方法(DCF)是通過將企業未來預期的現金流折算為現值，估計企業價值的一種方法，即通過估算企業未來預期現金流和採用適宜的折現率，將預期現金流折算成現時價值，得到企業價值。其適用的基本條件是：企業具備持續經營的基礎和條件，經營與收益之間存有較穩定的對應關係，並且未來收益和風險能夠預測及可量化。使用現金流折現法的關鍵在於未來預期現金流的預測，以及數據採集和處理的客觀性和可靠性等。當對未來預期現金流的預測較為客觀公正、折現率的選取較為合理時，其估值結果具有較好的客觀性，易於為市場所接受。

2、 基本評估思路

根據本次評估盡職調查情況以及企業的資產構成和主營業務特點，本次評估的基本思路是以企業歷史經審計的公司會計報表為依據估算其股東全部權益價值(淨資產)，即首先按收益途徑採用現金流折現方法(DCF)，估算企業的經營性資產的價值，再加上公司報表中未體現對外投資收益的對外長期投資的權益價值、以及基準日的其他非經營性、溢餘資產的價值，來得到企業的企業價值，並由企業價值經扣減付息債務價值後，得出企業的股東全部權益價值(淨資產)。

3、 評估模型

(1) 基本模型

本次評估的基本模型為：

$$E = P + \sum C_i \quad (1)$$

式中：

E： 被評估單位的股東全部權益價值；

P： 被評估單位的經營性資產價值；

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

式中：

R_i ： 被評估單位未來第i年的預期收益（自由現金流量）；

r： 折現率；

n： 被評估單位的未來經營期；

$\sum C_i$ ： 被評估單位基準日存在的非經營性或溢餘性資產的價值。

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

式中：

C1： 基準日的流動類非經營性或溢餘性資產（負債）價值；

C2： 基準日的非流動類非經營性或溢餘性資產（負債）價值。

(2) 收益指標

廣州市紅帆酒店有限公司在最近三年及評估基準日均無付息債務，因而本次評估採用企業股權現金流量作為被評估單位投資性資產的收益指標，其基本定義為：

$R = \text{淨利潤} + \text{折舊攤銷} - \text{營運資金增加額} - \text{資本性支出} + \text{付息債務的淨增加額}$ (4)

根據企業的經營歷史以及未來市場發展等，估算其未來預期的自由現金流量，並假設其在預測期後仍可經營一段時期。將未來經營期內的自由現金流量進行折現處理並加和，測算得到企業經營性資產價值。

(3) 折現率

本次評估採用資本資產定價模型(CAPM)確定權益資本成本 r_e ：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (5)$$

式中：

r_f ：無風險報酬率；

r_m ：市場預期報酬率；

ε ：被評估單位的特性風險調整系數；

β_e ：被評估單位權益資本的預期市場風險系數；

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}\right) \quad (6)$$

β_u ：可比公司的預期無損桿市場風險系數；

$$\beta_u = \frac{\beta_u}{1 + (1 - t) \frac{Di}{Ei}} \quad (7)$$

β_t ：可比公司股票(資產)的預期市場平均風險系數；

$$\beta_t = 34\%K + 66\% \beta_x \quad (8)$$

式中：

K ：一定時期股票市場的平均風險值，通常假設 $K=1$ ；

β_x ：可比公司股票(資產)的歷史市場平均風險系數；

Di 、 Ei ：分別為可比公司的付息債務與權益資本。

八、評估程序實施過程和情況

整個評估工作分四個階段進行：

(一) 評估準備階段

- 1、 2014年9月9日，委托方召集本項目各中介協調會，有關各方就本次評估的目的、評估基準日、評估範圍等問題協商一致，並制訂出本次資產評估工作計劃。
- 2、 配合企業進行資產清查、填報資產評估申報明細表等工作。2014年9月10日至2014年9月11日，評估項目組人員對委估資產進行了詳細了解，布置資產評估工作，協助企業進行委估資產申報工作，收集資產評估所需文件資料。

(二) 現場評估階段

項目組現場評估階段的時間為2014年9月11日至2014年9月15日。主要工作如下：

- 1、 聽取委托方及被評估單位有關人員介紹企業總體情況和委估資產的歷史及現狀，了解企業的財務制度、經營狀況、固定資產技術狀態等情況。
- 2、 對企業提供的資產清查評估申報明細表進行審核、鑒別，並與企業有關財務記錄數據進行核對，對發現的問題協同企業做出調整。
- 3、 根據資產清查評估申報明細表，對固定資產進行了全面清查核實，對流動資產中的存貨類實物資產進行了抽查盤點。
- 4、 查閱收集委估資產的產權證明文件。
- 5、 根據委估資產的實際狀況和特點，確定各類資產的具體評估方法。
- 6、 對主要設備，查閱了技術資料、決算資料和竣工驗收資料；對通用設備，主要通過市場調研和查詢有關資料，收集價格資料；對房屋建築物，了解管理制度和維護、改建、擴建情況，收集相關資料。

- 7、對企業提供的權屬資料進行查驗。
- 8、對評估範圍內的資產及負債，在清查核實的基礎上做出初步評估測算。

(三) 評估匯總階段

2014年9月15日至9月18日對各類資產評估及負債審核的初步結果進行分析匯總，對評估結果進行必要的調整、修改和完善。

(四) 提交報告階段

在上述工作基礎上，起草資產評估報告，與委托方就評估結果交換意見，在全面考慮有關意見後，按評估機構內部資產評估報告三審制度和程序對報告進行反覆修改、校正，最後出具正式資產評估報告。

本階段的工作時間為2014年9月18日至9月20日。

九、 評估假設

本次評估中，評估人員遵循了以下評估假設：

(一) 一般假設

1、 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2、 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3、 資產持續經營假設

資產持續經營假設是指評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

(二) 特殊假設

- 1、 本次評估假設評估基準日外部經濟環境不變，國家現行的宏觀經濟不發生重大變化；
- 2、 企業所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化；
- 3、 企業未來的經營管理班子盡職，並繼續保持現有的經營管理模式；
- 4、 假設評估對象所涉及資產在評估目的經濟行為實現後，仍按照預定之開發經營計劃、開發經營方式持續開發或經營；
- 5、 假設廣州廣船國際股份有限公司用於增資的紅帆酒店大樓房地產權證已經順利過戶給廣州市紅帆酒店有限公司，且對廣州市紅帆酒店有限公司無任何稅務及其他支出；
- 6、 評估對象的收入主要來源於客房業務、餐飲業務、物業管理業務、職工飯堂業務等，主要業務來源於廣船國際等船舶系統單位，本次評估假設企業本部的客房業務與餐飲業務基本保持不變；位於環市東路頤和商務酒店的分店客房業務因大股東廣船國際出售該物業，假設在2015年開始不再有該業務收入；由於廣船龍穴造船基地的12棟住宅樓建築物面積合計21萬平方米預計2014年底竣工，假設大股東廣船國際將該住宅區竣工後的物業管理工作交給紅帆酒店公司運營；
- 7、 本次評估的各項資產均以評估基準日的實際存量為前提，有關資產的現行市價以評估基準日的國內有效價格為依據；

- 8、 本次評估假設委托方及被評估單位提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整；
- 9、 評估範圍僅以委托方及被評估單位提供的評估申報表為準，未考慮委托方及被評估單位提供清單以外可能存在的或有資產及或有負債；
- 10、 本次評估測算的各項參數取值不考慮通貨膨脹因素的影響。

當上述條件發生變化時，評估結果一般會失效。

十、 評估結論

(一) 資產基礎法評估結論

採用資產基礎法對廣州市紅帆酒店有限公司的全部資產和負債進行評估得出的評估基準日2014年8月31日的評估結論如下：

資產賬面價值12,637.29萬元，評估值12,911.18萬元，評估增值273.89萬元，增值率2.17%。

負債賬面價值813.89萬元，評估值813.89萬元，無評估增減值。

淨資產賬面價值11,823.40萬元，評估值12,097.29萬元，評估增值273.89萬元，增值率2.32%。詳見下表。

資產評估結果匯總表

評估基準日：2014年8月31日

評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 <i>B</i>	評估價值 <i>C</i>	增減值 <i>D=C-B</i>	增值率% <i>E=D/B×100%</i>
1 流動資產	1,246.76	1,271.35	24.59	1.97
2 非流動資產	11,390.53	11,639.83	249.30	2.19

項目	賬面價值 B	評估價值 C	增減值 D=C-B	增值率% E=D/B×100%
3 其中：長期股權投資	-	-	-	
4 投資性房地產	-	-	-	
5 固定資產	11,355.27	11,604.57	249.30	2.20
6 在建工程	-	-	-	
7 無形資產	-	-	-	
8 其中：土地使用權	-	-	-	
9 其他非流動資產	-	-	-	
10 資產總計	12,637.29	12,911.18	273.89	2.17
11 流動負債	813.89	813.89	-	-
12 非流動負債	-	-	-	
13 負債總計	813.89	813.89	-	-
14 淨資產(所有者權益)	11,823.40	12,097.29	273.89	2.32

評估機構：中聯資產評估集團有限公司

資產基礎法評估結論詳細情況見評估明細表。

(二) 收益法評估結論

經實施清查核實、實地查勘、市場調查和詢證、評定估算等評估程序，採用現金流折現方法(DCF)對企業股東全部權益價值進行評估。廣州市紅帆酒店有限公司在評估基準日2014年8月31日的淨資產賬面值為11,823.40萬元，評估後的股東全部權益價值(淨資產價值)為6,442.19萬元，評估減值5,381.21萬元，減值率45.51%。

(三) 評估結果分析及最終評估結論

1、 評估結果的差異分析

本次評估採用資產基礎法得出的股東全部權益價值為12,097.28萬元，比收益法測算得出的股東全部權益價值6,442.19萬元，高5,655.10萬元，高46.75%。兩種評估方法差異的原因主要是：

兩種評估方法反映的價值內涵不同引起的差異。資產基礎法評估是以資產的成本重置為價值標準，反映的是對資產的投入所耗費的社會必要勞動(購建成本)，這種購建成本通常將隨著國民經濟的變化而變化；收益法評估是以

資產的預期收益為價值標準，反映的是資產的經營能力(獲利能力)的大小，這種獲利能力通常將受到宏觀經濟、政府控制、企業經營管理以及資產的有效使用等多種條件的影響。

- 1) 由於被評估單位主要資產為擁有位於廣州市海珠區革新路126號自編463號的紅帆酒店物業，該物業房地產證註記的用途為培訓樓，根據廣州市類似寫字樓物業出租租金與出售價格的比較，其租售比非常低，通過經營收益未來現金流的折現得出的房地產市場價值與真正市場上該類型物業的市場售價有一定的差距，其收益法不能完全反映該類用途房地產的價值，故也不能完全反映企業價值。
- 2) 其次由於被評估單位的收入主要來源於客房業務、餐飲業務、物業管理業務、職工飯堂業務等，主要業務來源於廣船國際等船舶系統單位，其業務收入及利潤由大股東廣船國際影響較大，收益法評估中未考慮大股東關聯交易對公司經營帶來的影響，這種情況下收益法評估結論難以反映該企業基於本次評估目的下的實際價值。

綜上所述，從而造成兩種評估方法產生差異。

2、 評估結果的選取

通過以上分析，我們選用資產基礎法作為本次廣州市紅帆酒店有限公司股權轉讓價值參考依據。由此得到廣州市紅帆酒店有限公司股東全部權益在基準日時點的價值為12,097.29萬元。

十一、特別事項說明

(一) 產權瑕疵事項

2014年8月22日，廣州廣船國際股份有限公司以紅帆酒店大樓房地產資產作價10,940.12萬元對廣州市紅帆酒店有限公司進行增資，評估基準日時已經完成了註冊資本增加及工商變更工作，但廣州廣船國際股份有限公司用於增資的紅帆酒店大樓

房地產權證尚未過戶給廣州市紅帆酒店有限公司，其房地產權證註記的權屬人為廣州廣船國際股份有限公司，廣船廣船國際股份有限公司承諾在本經濟行為實現前將該房地產權證過戶到廣州市紅帆酒店有限公司名下。

對房地產證載權利人與實際產權人不符的情況，評估人員取得了廣州廣船國際股份有限公司有關產權的相關承諾，如因產權無法過戶或因產權過戶給廣州市紅帆酒店有限公司帶來新增的負債而影響本次評估結論或產生的法律糾紛，與評估機構無關。因此本次評估中未考慮該事項對評估結果的影響。

(二) 未決事項、法律糾紛等不確定因素

本報告未發現未決事項、法律糾紛等不確定因素。

(三) 重大期後事項

本報告無重大期後事項。

(四) 其他需要說明的事項

- 1、 評估師和評估機構的法律責任是對本報告所述評估目的下的資產價值量做出專業判斷，並不涉及到評估師和評估機構對該項評估目的所對應的經濟行為做出任何判斷。評估工作在很大程度上，依賴於委托方及被評估單位提供的有關資料。因此，評估工作是以委托方及被評估單位提供的有關經濟行為文件，有關資產所有權文件、證件及會計憑證，有關法律文件的真實合法為前提。
- 2、 評估過程中，評估人員觀察所評估房屋建築物的外貌，在盡可能的情況下察看了建築物內部裝修情況和使用情況，未進行任何結構和材質測試。在對設備進行勘察時，因檢測手段限制及部分設備正在運行等原因，主要依賴於評估人員的外觀觀察和被評估單位提供的近期檢測資料及向有關操作使用人員的詢問情況等判斷設備狀況。

- 3、 本次評估範圍及採用的由被評估單位提供的數據、報表及有關資料，委托方及被評估單位對其提供資料的真實性、完整性負責。
- 4、 評估報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由被評估單位提供，委托方及被評估單位對其真實性、合法性承擔法律責任。
- 5、 在評估基準日以後的有效期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：
 - (1) 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；
 - (2) 當資產價格標準發生變化、且對資產評估結果產生明顯影響時，委托方應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值；
 - (3) 對評估基準日後，資產數量、價格標準的變化，委托方在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於本報告載明的評估目的和用途。同時，本次評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的現行公允市價，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對評估價格的影響，同時，本報告也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其它不可抗力對資產價格的影響。當前述條件以及評估中遵循的持續經營原則等其它情況發生變化時，評估結論一般會失效。評估機構不承擔由於這些條件的變化而導致評估結果失效的相關法律責任。

本評估報告成立的前提條件是本次經濟行為符合國家法律、法規的有關規定，並得到有關部門的批准。

- (二) 本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用。評估報告的使用權歸委托方所有，未經委托方許可，本評估機構不會隨意向他人公開。
- (三) 未徵得本評估機構同意並審閱相關內容，評估報告的全部或者部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外。
- (四) 評估結論的使用有效期：根據國有資產評估管理的相關規定，資產評估報告須經備案(或核准)後使用，經備案(或核准)後的評估結果使用有效期一年，自評估基準日2014年8月31日起，至2015年8月30日止。超過一年，需重新進行評估。

十三、評估報告日

評估報告日為二〇一四年九月二十日。

(此頁無正文)

中聯資產評估集團有限公司

評估機構法定代表人：瀋琦

註冊資產評估師：劉斌

註冊資產評估師：張麗瓊

二〇一四年九月二十日

備查文件

- 1、 經濟行為文件(複印件)；
- 2、 評估基準日專項審計報告(複印件)；
- 3、 委托方和被評估單位企業法人營業執照(複印件)；
- 4、 評估對象涉及的主要權屬證明資料(複印件)；
- 5、 委托方及被評估單位承諾函；
- 6、 簽字註冊資產評估師承諾函；
- 7、 中聯資產評估集團有限公司資產評估資格證書(複印件)；
- 8、 中聯資產評估集團有限公司證券期貨業務資產評估資格證書(複印件)；
- 9、 中聯資產評估集團有限公司企業法人營業執照(複印件)；
- 10、 簽字註冊資產評估師資格證書(複印件)。

資產評估結果匯總表
評估基準日：2014年8月31日

表1
共1頁第1頁
金額單位：人民幣萬元

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

項目	賬面價值 B	評估價值 C	增減值 D=C-B	增值率% $E=D/B$ $\times 100\%$
1 流動資產	1,246.76	1,271.35	24.59	1.97
2 非流動資產	11,390.53	11,639.83	249.30	2.19
3 其中：長期股權投資	—	—	—	
4 投資性房地產	—	—	—	
5 固定資產	11,355.27	11,604.57	249.30	2.20
6 在建工程	—	—	—	
7 無形資產	—	—	—	
8 其中：土地使用權	—	—	—	
9 其他非流動資產	—	—	—	
10 資產總計	12,637.29	12,911.18	273.89	2.17
11 流動負債	813.89	813.89	—	—
12 非流動負債	—	—	—	
13 負債總計	813.89	813.89	—	—
14 淨資產(所有者權益)	11,823.40	12,097.29	273.89	2.32

評估機構：中聯資產評估集團有限公司

資產評估結果分類匯總表
評估基準日：2014年8月31日

表2

共1頁第1頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增值額	增值率%
1	一、流動資產合計	12,467,622.94	12,713,466.94	245,844.00	1.97
2	貨幣資金	6,974,684.88	6,974,684.88	-	-
3	交易性金融資產	-	-	-	-
4	應收票據	-	-	-	-
5	應收賬款	2,633,809.81	2,633,809.81	-	-
6	預付款項	70,499.20	70,499.20	-	-
7	應收利息	-	-	-	-
8	應收股利	-	-	-	-
9	其他應收款	2,079,807.75	2,079,807.75	-	-
10	存貨	708,821.30	954,665.30	245,844.00	34.68
11	一年內到期的非流動資產	-	-	-	-
12	其他流動資產	-	-	-	-
13					
14	二、非流動資產合計	113,905,308.14	116,398,256.15	2,492,948.01	2.19
15	可供出售金融資產	-	-	-	-
16	持有至到期投資	-	-	-	-
17	長期應收款	-	-	-	-
18	長期股權投資	-	-	-	-
19	投資性房地產	-	-	-	-
20	固定資產	113,552,719.99	116,045,668.00	2,492,948.01	2.20
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物資	-	-	-	-
23	固定資產清理	-	-	-	-
24	生產性生物資產	-	-	-	-
25	油氣資產	-	-	-	-
26	無形資產	-	-	-	-
27	開發支出	-	-	-	-
28	商譽	-	-	-	-
29	長期待攤費用	346,666.52	346,666.52	-	-
30	遞延所得稅資產	5,921.63	5,921.63	-	-
31	其他非流動資產	-	-	-	-
32					
33	三、資產總計	126,372,931.03	129,111,723.09	2,738,792.01	2.17
35	四、流動負債合計	8,138,854.43	8,138,854.43	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融負債	-	-	-	-
38	應付票據	-	-	-	-

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增值額	增值率%
39	應付賬款	5,625,780.94	5,625,780.94	-	-
40	預收款項	601,831.30	601,831.30	-	-
41	應付職工薪酬	-	-	-	-
42	應交稅費	402,480.95	402,480.95	-	-
43	應付利息	-	-	-	-
44	應付股利	-	-	-	-
45	其他應付款	1,508,761.24	1,508,761.24	-	-
46	一年內到期的非流動負債	-	-	-	-
47	其他流動負債	-	-	-	-
48					
49	五、非流動負債合計	-	-	-	-
50	長期借款	-	-	-	-
51	應付債券	-	-	-	-
52	長期應付款	-	-	-	-
53	專項應付款	-	-	-	-
54	預計負債	-	-	-	-
55	遞延所得稅負債	-	-	-	-
56	其他非流動負債	-	-	-	-
57					
58	六、負債總計	8,138,854.43	8,138,854.43	-	-
59					
60	七、淨資產(所有者權益)	118,234,076.65	120,972,868.66	2,738,792.01	2.32

評估機構：中聯資產評估集團有限公司

貨幣資金－現金評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表3-1-1

共1頁第1頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	存放部門(單位)	幣種	外幣賬面		評估基準		增值率%
			金額	日匯率	賬面價值	評估價值	
1	財務部	人民幣			26,318.88	26,318.88	-
合計					26,318.88	26,318.88	-

被評估企業填表人：王立堅

評估人員：張麗瓊

填表日期：2014年9月10日

貨幣資金－銀行存款評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表 3-1-2

共 1 頁第 1 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	開戶銀行	賬號	幣種	外幣賬面	評估基準	賬面價值	評估價值	增值率%
				金額	日匯率			
1	中國工商銀行股份有限公司工業大道支行	3602002909002868662	人民幣			6,555,779.31	6,555,779.31	-
2	中國工商銀行股份有限公司光大花園支行	3602059509200012255	人民幣			392,586.69	392,586.69	-
合計						6,948,366.00	6,948,366.00	-

被評估企業填表人：王立堅

評估人員：張麗瓊

填表日期：2014年9月10日

應收賬款評估明細表
評估基準日：2014年8月31日

表 3-4

共 2 頁 第 1 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	欠款單位名稱(結算對象)	業務內容	發生日期	賬齡	賬面價值	評估價值	增值率%	備註
1	廣州廣船國際股份有限公司	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	877,053.40	877,053.40	-	集團內部單位
2	廣船電梯公司	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	26,817.00	26,817.00	-	集團內部單位
3	廣利公司	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	1,609.00	1,609.00	-	集團內部單位
4	廣州中船龍穴造船有限公司	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	276,148.87	276,148.87	-	集團內部單位
5	海工部	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	3,275.00	3,275.00	-	集團內部單位
6	興順公司	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	420.00	420.00	-	集團內部單位
7	永聯鋼結構	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	173.00	173.00	-	集團內部單位
8	中山廣船國際	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	22,792.00	22,792.00	-	集團內部單位
9	605院	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	460,572.40	460,572.40	-	集團內部單位
10	柴油機辦	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	114,871.00	114,871.00	-	集團內部單位
11	廣船廠辦	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	9,481.00	9,481.00	-	集團內部單位
12	廣州船舶工業公司	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	10,136.00	10,136.00	-	集團內部單位
13	廣州公司物資部	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	6,380.00	6,380.00	-	集團內部單位
14	廣州中船黃埔造船有限公司	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	17,464.00	17,464.00	-	集團內部單位
15	泛廣公司	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	2,150.00	2,150.00	-	集團內部單位
16	龍建公司	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	860.00	860.00	-	集團內部單位
17	北大附中	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	1,614.00	1,614.00		集團外部單位
18	大眾點評網	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	3,205.32	3,205.32		集團外部單位
19	光大開發公司	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	1,310.00	1,310.00		集團外部單位

序號	欠款單位名稱(結算對象)	業務內容	發生日期	賬齡	賬面價值	評估價值	增值率%	備註
20	廣州市海輪船舶配套設備有限公司	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	2,034.00	2,034.00		集團外部單位
21	勞動就業中心	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	3,354.00	3,354.00		集團外部單位
22	海珠區美術協會	餐費、住宿費	2013-03	1-2年	5,030.00	5,030.00		集團外部單位
23	美團網	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	9,852.00	9,852.00		集團外部單位
24	太平洋釣具	餐費、住宿費	2014-03	1年以內	580.00	580.00		集團外部單位
25	攜程旅遊信息技術有限公司	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	6,650.00	6,650.00		集團外部單位
26	藝龍網	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	595.00	595.00		集團外部單位
27	范冬梅	餐費、住宿費	2013-07	1-2年	3,639.00	3,639.00		集團外部單位
28	何波	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	4,205.00	4,205.00		集團外部單位
29	客房	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	249,915.85	249,915.85		集團外部單位
30	李盛樑	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	1,760.00	1,760.00		集團外部單位
31	呂達明	餐費、住宿費	2013-10	1年以內	180.00	180.00		集團外部單位
32	莫釗	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	1,073.00	1,073.00		集團外部單位
33	潘源	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	76.00	76.00		集團外部單位
34	內部職工(散客)	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	510,218.20	510,218.20		集團外部單位
35	信用卡(餐券)	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	90.00	90.00		集團外部單位
36	楊明生	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	350.00	350.00		集團外部單位
37	楊月明	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	7,911.00	7,911.00		集團外部單位
38	姚繼偉	餐費、住宿費	2014-08	1年以內	3,200.00	3,200.00		集團外部單位
	合計				2,647,045.04	2,647,045.04	-	
	減：壞賬準備				13,235.23	-	-100.00	
	減：評估風險損失					13,235.23		
	淨額				2,633,809.81	2,633,809.81	-	

被評估企業填表人：王立堅
填表日期：2014年9月10日

評估人員：張麗瓊

預付賬款評估明細表
評估基準日：2014年8月31日

表3-5

共1頁第1頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	收款單位名稱(結算對象)	業務內容	發生日期	賬齡	賬面價值	評估價值	增值率%	備註
1	宋衛國	工程款	2014/7/1	1年以內	9,240.00	9,240.00	-	
2	中山市石岐區優利歐 裝飾材料商行	材料款	2014/8/1	1年以內	19,396.80	19,396.80	-	
3	江蘇開利地毯股份有限公司	材料款	2014/7/1	1年以內	23,000.00	23,000.00	-	
4	廣州建業酒店用品 有限公司—待攤費	家私攤銷	2014/1/1	1年以內	18,862.40	18,862.40	-	
合計					70,499.20	70,499.20	-	

被評估企業填表人：王立堅
填表日期：2014年9月10日

評估人員：張麗瓊

其他應收款評估明細表
評估基準日：2014年8月31日

表 3-8

共 2 頁 第 1 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	欠款單位名稱(結算對象)	業務內容	發生日期	賬齡	賬面價值	評估價值	增值率%	備註
1	廣船國際股份有限公司押金	宿舍押金	2014-06	1年以內	18,200.00	18,200.00		集團內部單位
2	頤和分店	代墊款	2014-08	1年以內	16,566.96	16,566.96		集團內部單位
3	集團部門	票務—機票	2014-08	1年以內	1,422,939.50	1,422,939.50		集團內部單位
4	鄧國輝	備用金	2014-08	1年以內	122,367.62	122,367.62		集團內部單位
5	范冬梅	備用金	2014-08	1年以內	167,320.66	167,320.66		集團內部單位
6	黃定存	備用金	2014-08	1年以內	144,718.75	144,718.75		集團內部單位
7	李震環	備用金	2014-08	1年以內	100.00	100.00		集團內部單位
8	羅莎	備用金	2014-08	1年以內	1,000.00	1,000.00		集團內部單位
9	吳欣	備用金	2014-08	1年以內	10,000.00	10,000.00		集團內部單位
10	張桂林	備用金	2014-08	1年以內	240.00	240.00		集團內部單位
11	何歡	備用金	2014-08	1年以內	6,000.00	6,000.00		集團內部單位
12	李少玉	備用金	2014-08	1年以內	38,000.00	38,000.00		集團內部單位
13	呂慧帆	備用金	2014-08	1年以內	1,600.00	1,600.00		集團內部單位
14	李盛樑	備用金	2014-08	1年以內	384.00	384.00		集團內部單位
15	何波	備用金	2014-08	1年以內	77,135.00	77,135.00		集團內部單位
16	姚啟英	備用金	2014-08	1年以內	5,000.00	5,000.00		集團內部單位
17	曾立雄	備用金	2014-08	1年以內	2,000.00	2,000.00		集團內部單位
18	楊月明	備用金	2014-08	1年以內	1,608.00	1,608.00		集團內部單位
19	廣州市煤氣公司	押金	2009-02	5年以上	36,750.00	36,750.00		集團外部單位
20	譚*(乒乓球館)	電話費及水電費	2014-08	1年以內	1,808.70	1,808.70		集團外部單位

序號	欠款單位名稱(結算對象)	業務內容	發生日期	賬齡	賬面價值	評估價值	增值率%	備註
21	社保局(員工社保金)	代墊款	2014-08	1年以內	4,241.46	4,241.46		集團外部單位
22	廣州市利富食品有限公司	水桶押金	2011-03	3-4年	870.00	870.00		集團外部單位
23	穗利五金店	水費	2014-08	1年以內	85.60	85.60		集團外部單位
24	廣州市加潔藝科清潔用品有限公司	洗碗機押金	2012-03	2-3年	5,000.00	5,000.00		集團外部單位
25	廣州銀聯網絡支付有限公司	POS機押金	2011-12	2-3年	2,000.00	2,000.00		集團外部單位
26	廣州市山力酒店設備有限公司	蒸汽發生器押金	2012-03	2-3年	3,700.00	3,700.00		集團外部單位
27	中國電信股份有限公司	電費	2014-08	1年以內	622.80	622.80		集團外部單位

存貨評估匯總表

評估基準日：2014年8月31日

表3-9

共1頁第1頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	審計前		評估價值	增值額	增值率%
		賬面值	賬面價值			
3-9-1	材料採購(在途物資)	-	-	-	-	-
3-9-2	原材料	649,064.93	649,064.93	649,064.93	-	-
3-9-3	在庫周轉材料	-	-	-	-	-
3-9-4	委托加工物資	-	-	-	-	-
3-9-5	產成品(庫存商品)	59,756.37	59,756.37	59,756.37	-	-
3-9-6	在產品(自製半成品)	-	-	-	-	-
3-9-7	發出商品	-	-	-	-	-
3-9-8	在用周轉材料	-	-	245,844.00	245,844.00	-
3-10	存貨合計	708,821.30	708,821.30	954,665.30	245,844.00	34.68
3-10	減：存貨跌價準備		-	-	-	-
3-10	存貨淨額	708,821.30	708,821.30	954,665.30	245,844.00	34.68

被評估企業填表人：王立堅

評估人員：張麗瓊

填表日期：2014年9月10日

存貨－原材料評估明細表
 評估基準日：2014年8月31日

表 3-9-2

共 1 頁第 1 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	名稱及規格型號	存放地點	計量單位	賬面價值			評估價值			增值率 %	備註
				數量	單價	金額	實際數量	單價	金額		
1	糧油類	倉庫		13.00	186.46	2,424.00	13.00	186.46	2,424.00	-	
2	煙酒類	倉庫		384.00	169.15	64,955.39	384.00	169.15	64,955.39	-	
2	干貨類	倉庫		1,033.96	24.58	25,413.85	1,033.96	24.58	25,413.85	-	
3	海鮮類	漁池		903.10	25.14	22,708.16	903.10	25.14	22,708.16	-	
3	調配料	倉庫		1,256.00	14.69	18,446.95	1,256.00	14.69	18,446.95	-	
4	南沙飯堂－食品	南沙飯堂		53,301.90	4.40	234,761.18	53,301.90	4.40	234,761.18	-	
4	餐飲部－食材	倉庫		5,518.60	15.54	85,755.23	5,518.60	15.54	85,755.23	-	
5	旅遊用品	倉庫		54,625.00	0.72	39,587.98	54,625.00	0.72	39,587.98	-	
5	日常用品	倉庫		34,012.00	2.12	72,075.25	34,012.00	2.12	72,075.25	-	
6	辦公用品	倉庫		150,348.00	0.43	64,485.98	150,348.00	0.43	64,485.98	-	
6	針棉織品	倉庫		526.00	30.53	16,056.47	526.00	30.53	16,056.47	-	
7	其他物品	倉庫		383.00	6.25	2,394.49	383.00	6.25	2,394.49	-	
合計						649,064.93			649,064.93	-	

被評估企業填表人：王立堅
 填表日期：2014年9月10日

評估人員：張麗瓊

存貨－產成品(庫存商品)評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表3-9-5

共4頁第1頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	名稱及規格型號	計量單位	賬面價值			評估價值			增值率%	備註
			數量	單價	金額	實際數量	單價	金額		
1	250ML38度小糊塗仙	支	8.00	61.00	488.00	8.00	61.00	488.00		
2	250ML52度小糊塗仙	支	3.00	66.00	198.00	3.00	66.00	198.00		
3	貴族大香檳	支	5.00	22.00	110.00	5.00	22.00	110.00		
4	500ML52度精品小糊塗仙	支	3.00	178.00	534.00	3.00	178.00	534.00		
5	伊利牛奶	箱	20.00	62.00	1,240.00	20.00	62.00	1,240.00		
6	700ML馬利藍帶	支	7.00	1,020.00	7,140.00	7.00	1,020.00	7,140.00		
7	700ML軒尼詩VSOP	支	3.00	345.00	1,035.00	3.00	345.00	1,035.00		
8	5年特製王朝干紅	支	15.00	75.00	1,125.00	15.00	75.00	1,125.00		
9	3年特製王朝干紅	支	3.00	38.00	114.00	3.00	38.00	114.00		
10	8年特製王朝干紅	支	21.00	138.00	2,898.00	21.00	138.00	2,898.00		
11	8年古越龍山花雕	支	2.00	45.00	90.00	2.00	45.00	90.00		
12	8年塔牌花雕	支	6.00	45.00	270.00	6.00	45.00	270.00		
13	古越龍山十年花雕	支	6.00	75.00	450.00	6.00	75.00	450.00		
14	5年古越龍山花雕	支	12.00	30.00	360.00	12.00	30.00	360.00		
15	塔牌十年花雕	支	15.00	75.00	1,125.00	15.00	75.00	1,125.00		
16	68度酒	瓶	49.00	280.00	13,720.00	49.00	280.00	13,720.00		
17	53度茅台酒	支	9.00	760.00	6,840.00	9.00	760.00	6,840.00		
18	嬌子(時代陽光)	條	1.00	63.00	63.00	1.00	63.00	63.00		
19	泰山(宏圖)	條	1.00	88.00	88.00	1.00	88.00	88.00		
20	黃山(硬一品)	條	1.00	45.00	45.00	1.00	45.00	45.00		
21	茶花(94MM)	條	1.00	61.00	61.00	1.00	61.00	61.00		
22	硬金聖	條	1.00	99.00	99.00	1.00	99.00	99.00		
23	紅七匹狼	條	1.00	125.00	125.00	1.00	125.00	125.00		
24	中南海(領越)	條	1.00	175.00	175.00	1.00	175.00	175.00		
25	萬寶路(硬紅)	條	1.00	128.00	128.00	1.00	128.00	128.00		
26	黃鶴樓(硬金砂)	條	1.00	135.00	135.00	1.00	135.00	135.00		
27	黃鶴樓(硬香)	條	1.00	180.00	180.00	1.00	180.00	180.00		
28	黃鶴樓(軟藍)	條	1.00	155.00	155.00	1.00	155.00	155.00		
29	長白山(軟紅)	條	1.00	85.00	85.00	1.00	85.00	85.00		
30	1906雙喜	包	22.00	13.95	306.90	22.00	13.95	306.90		
31	硬經典雙喜	包	16.00	10.28	164.48	16.00	10.28	164.48		
32	硬盒雙喜	包	1.00	6.70	6.70	1.00	6.70	6.70		
33	硬藍芙蓉王	包	47.00	29.30	1,377.10	47.00	29.30	1,377.10		
34	軟藍芙蓉王	包	30.00	50.00	1,500.00	30.00	50.00	1,500.00		

序號	名稱及規格型號	計量單位	數量	賬面價值		實際數量	評估價值		增值率%	備註
				單價	金額		單價	金額		
35	芙蓉王	包	10.00	23.00	230.00	10.00	23.00	230.00		
36	硬中華	包	30.00	36.00	1,080.00	30.00	36.00	1,080.00		
37	軟中華	包	14.00	54.81	767.34	14.00	54.81	767.34		
38	五葉神	包	17.00	10.43	177.31	17.00	10.43	177.31		
39	硬紅五葉神	包	3.00	18.50	55.50	3.00	18.50	55.50		
40	玉溪	包	18.00	18.58	334.44	18.00	18.58	334.44		
41	和諧玉溪	包	10.00	35.00	350.00	10.00	35.00	350.00		
42	中怡寶	支	256.00	1.17	299.52	256.00	1.17	299.52		
43	王老吉	罐	173.00	3.00	519.00	173.00	3.00	519.00		
44	冰紅、綠茶	支	149.00	2.37	353.13	149.00	2.37	353.13		
45	美汁源	支	240.00	2.50	600.00	240.00	2.50	600.00		
46	可口可樂	罐	192.00	1.78	341.76	192.00	1.78	341.76		
47	紅牛	罐	58.00	4.50	261.00	58.00	4.50	261.00		
48	奶茶	支	56.00	3.00	168.00	56.00	3.00	168.00		
49	海之藍	瓶	1.00	110.26	110.26	1.00	110.26	110.26		
50	天之藍	瓶	1.00	294.87	294.87	1.00	294.87	294.87		
51	紅酒	支	6.00	68.00	408.00	6.00	68.00	408.00		
52	瀘州老窖	瓶	2.00	213.68	427.36	2.00	213.68	427.36		
53	白雲邊	支	1.00	160.68	160.68	1.00	160.68	160.68		
54	軒尼詩	支	1.00	290.60	290.60	1.00	290.60	290.60		
55	康碗麵	碗	162.00	3.00	486.00	162.00	3.00	486.00		
56	鐵觀音	包	6.00	45.06	270.36	6.00	45.06	270.36		
57	巧克力	罐	36.00	18.34	660.30	36.00	18.34	660.30		
58	咖啡	盒	28.00	11.00	308.00	28.00	11.00	308.00		
59	田言密語	罐	20.00	7.00	140.00	20.00	7.00	140.00		
60	糖果	包	1.00	9.00	9.00	1.00	9.00	9.00		
61	榴蓮餅	合	3.00	20.00	60.00	3.00	20.00	60.00		
62	健達	條	15.00	6.00	90.00	15.00	6.00	90.00		
63	方糖	盒	3.00	7.80	23.40	3.00	7.80	23.40		
64	益達	罐	15.00	8.50	127.50	15.00	8.50	127.50		
65	金嗓子	盒	14.00	6.00	84.00	14.00	6.00	84.00		
66	灌裝咖啡	罐	4.00	45.00	180.00	4.00	45.00	180.00		
67	提子餅	包	16.00	8.00	128.00	16.00	8.00	128.00		
68	EDO餅	盒	13.00	10.00	130.00	13.00	10.00	130.00		
69	花生	包	30.00	12.00	360.00	30.00	12.00	360.00		
70	杏仁餅	盒	15.00	13.00	195.00	15.00	13.00	195.00		
71	男內褲	合	40.00	14.46	578.40	40.00	14.46	578.40		
72	男薄襪	雙	50.00	7.00	350.00	50.00	7.00	350.00		
73	飄柔洗髮水	支	14.00	14.07	196.98	14.00	14.07	196.98		
74	普通雨傘	把	46.00	12.00	552.00	46.00	12.00	552.00		

序號	名稱及規格型號	計量單位	賬面價值			評估價值			增值率%	備註
			數量	單價	金額	實際數量	單價	金額		
75	小黑妹牙膏	支	12.00	2.76	33.12	12.00	2.76	33.12		
76	佳潔士牙刷	支	1.00	3.50	3.50	1.00	3.50	3.50	-	
77	ABC紙巾	包	50.00	7.50	375.00	50.00	7.50	375.00	-	
78	指甲鉗	個	7.00	2.50	17.50	7.00	2.50	17.50	-	
79	火機	個	6.00	1.00	6.00	6.00	1.00	6.00	-	
80	撲克	付	106.00	2.00	212.00	106.00	2.00	212.00	-	
81	舒膚佳	個	3.00	2.97	8.91	3.00	2.97	8.91	-	
82	紙巾	包	255.00	0.59	150.45	255.00	0.59	150.45	-	
83	地圖	張	24.00	3.00	72.00	24.00	3.00	72.00	-	
84	洗衣粉	包	5.00	1.00	5.00	5.00	1.00	5.00	-	
85	止血貼	片	20.00	0.20	4.00	20.00	0.20	4.00	-	
86	杜蕾斯	合	8.00	10.00	80.00	8.00	10.00	80.00	-	
87	毛巾	條	48.00	8.50	408.00	48.00	8.50	408.00	-	
88	德國保溫杯	個	1.00	398.00	398.00	1.00	398.00	398.00	-	
89	飛利浦	個	1.00	130.00	130.00	1.00	130.00	130.00	-	
90	飛利浦	套	1.00	380.00	380.00	1.00	380.00	380.00	-	
91	清潔布	包	6.00	50.00	300.00	6.00	50.00	300.00	-	
92	小方巾	條	33.00	20.00	660.00	33.00	20.00	660.00	-	
93	圍巾	條	37.00	52.00	1,924.00	37.00	52.00	1,924.00	-	
合計			2,708.00		59,756.37	2,708.00		59,756.37	-	

被評估企業填表人：王立堅
填表日期：2014年9月10日

評估人員：張麗瓊

存貨－在用周轉材料評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表 3-9-8

共 4 頁第 1 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	名稱及規格型號	啟用日期	原始入	計量	賬面價值		實際		評估價值			備註
			賬價值	單位	數量	金額	數量	單價	成新率%	金額	增值率%	
	1米床墊床座	2009-09			26.00	0.00	26.00	10,920.00	38	4,150.00		
	1.2米床墊床座	2009-09			146.00	0.00	146.00	67,160.00	38	25,521.00		
	1.5米床墊床座	2009-09			20.00	0.00	20.00	11,000.00	38	4,180.00		
	1.8米床墊床座	2009-09			11.00	0.00	11.00	6,930.00	38	2,633.00		
	床頭櫃	2006-09			148.00	0.00	148.00	26,640.00	15	3,996.00		
	衣櫃	2006-09			119.00	0.00	119.00	47,600.00	15	7,140.00		
	行李櫃/架	2006-09			101.00	0.00	101.00	30,300.00	15	4,545.00		
	辦公台	2006-09			120.00	0.00	120.00	48,000.00	15	7,200.00		
	辦公椅	2006-09			44.00	0.00	44.00	8,800.00	15	1,320.00		
	半圈椅	2006-09			164.00	0.00	164.00	49,200.00	15	7,380.00		
	貴妃椅	2006-09			35.00	0.00	35.00	17,500.00	15	2,625.00		
	雙人沙發	2006-09			16.00	0.00	16.00	12,800.00	15	1,920.00		
	三人沙發	2006-09			2.00	0.00	2.00	3,000.00	15	450.00		
	單人布沙發	2006-09			1.00	0.00	1.00	400.00	15	60.00		
	木圓几	2006-09			43.00	0.00	43.00	12,470.00	15	1,871.00		
	玻璃咖啡几	2006-09			44.00	0.00	44.00	5,280.00	15	792.00		
	玻璃小圓几	2006-09			6.00	0.00	6.00	420.00	15	63.00		
	木卡方形茶几	2006-09			1.00	0.00	1.00	450.00	15	68.00		
	正方形茶几	2006-09			4.00	0.00	4.00	1,400.00	15	210.00		
	黑精鋼茶几	2006-09			2.00	0.00	2.00	240.00	15	36.00		
	水車	2006-09			10.00	0.00	10.00	1,800.00	15	270.00		
	不鏽鋼櫃	1997-10			7.00	0.00	7.00	5,600.00	15	840.00		
	雙門鐵櫃	2006-09			3.00	0.00	3.00	900.00	15	135.00		
	多門鐵櫃	2006-09			2.00	0.00	2.00	1,600.00	15	240.00		
	26"電視機	2009-09			40.00	0.00	40.00	40,000.00	38	15,200.00		
	40"電視機	2009-09			2.00	0.00	2.00	3,800.00	38	1,444.00		

存貨－在用周轉材料評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表 3-9-8

共 4 頁第 2 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	名稱及規格型號	啟用日期	原始入	計量	賬面價值		實際		評估價值			備註
			賬價值	單位	數量	金額	數量	單價	成新率%	金額	增值率%	
	36"電視機	2009-09			3.00	0.00	3.00	3,600.00	38	1,368.00		
	智能保險櫃	2006-09			87.00	0.00	87.00	34,800.00	15	5,220.00		
	小冰箱	2006-09			85.00	0.00	85.00	59,500.00	15	8,925.00		
	電話機	2006-09			126.00	0.00	126.00	5,040.00	15	756.00		
	消毒櫃	1997-10			6.00	0.00	6.00	5,400.00	15	810.00		
	地毯機	2006-09			1.00	0.00	1.00	1,800.00	15	270.00		
	地毯機	2009-09			1.00	0.00	1.00	2,000.00	38	760.00		
	拋光機	2009-09			1.00	0.00	1.00	2,000.00	38	760.00		
	電子打泡箱	2010-04			1.00	0.00	1.00	700.00	45	315.00		
	房口車	2006-09			9.00	0.00	9.00	9,900.00	15	1,485.00		
	保險櫃	1997-10			27.00	0.00	27.00	5,400.00	15	810.00		
	冰箱	2006-09			1.00	0.00	1.00	1,480.00	15	222.00		
	微波爐E823L	2006-09			2.00	0.00	2.00	800.00	15	120.00		
	水櫃	2006-09			1.00	0.00	1.00	1,100.00	15	165.00		
	16人台面2.4m	2006-09			5.00	0.00	5.00	12,000.00	15	1,800.00		
	12人台面2m	2006-09			16.00	0.00	16.00	24,000.00	15	3,600.00		
	8人台面1.6m	2006-09			32.00	0.00	32.00	28,800.00	15	4,320.00		
	6人台面1.2m	2006-09			28.00	0.00	28.00	14,000.00	15	2,100.00		
	大轉盤1.4m	2006-09			5.00	0.00	5.00	1,000.00	15	150.00		
	小轉盤1m	2006-09			42.00	0.00	42.00	6,300.00	15	945.00		
	木凳	2006-09			324.00	0.00	324.00	25,920.00	15	3,888.00		
	3人沙發	2006-09			5.00	0.00	5.00	6,000.00	15	900.00		
	2人沙發	2006-09			3.00	0.00	3.00	2,400.00	15	360.00		
	單人沙發	2006-09			3.00	0.00	3.00	1,200.00	15	180.00		
	茶几	2006-09			5.00	0.00	5.00	1,500.00	15	225.00		
	轉圈	2006-09			48.00	0.00	48.00	2,400.00	15	360.00		

存貨－在用周轉材料評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表 3-9-8

共 4 頁第 3 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	名稱及規格型號	啟用日期	原始入	計量	賬面價值		實際		評估價值		備註
			賬價值	單位	數量	金額	數量	單價	成新率%	金額	
	4人台面0.8m	2006-09			11.00	0.00	11.00	3,300.00	15	495.00	
	大轉盤1.2m	2006-09			18.00	0.00	18.00	3,240.00	15	486.00	
	不鏽鋼洗手盤	2006-09			3.00	0.00	3.00	270.00	15	41.00	
	不鏽鋼層架	2006-09			3.00	0.00	3.00	3,600.00	15	540.00	
	不鏽鋼台	2006-09			2.00	0.00	2.00	3,000.00	15	450.00	
	烘爐	2006-09			1.00	0.00	1.00	1,600.00	15	240.00	
	焗爐	2006-09			1.00	0.00	1.00	2,400.00	15	360.00	
	洗衣機	2006-09			1.00	0.00	1.00	700.00	15	105.00	
	四門冰櫃	2006-09			3.00	0.00	3.00	11,400.00	15	1,710.00	
	冷庫	2006-09			1.00	0.00	1.00	20,000.00	20	4,000.00	
	3門冰箱	2006-09			1.00	0.00	1.00	3,200.00	15	480.00	
	單門冰箱	2006-09			1.00	0.00	1.00	800.00	15	120.00	
	電磁灶 KSB-B02	2006-09			1.00	0.00	1.00	1,900.00	15	285.00	
	五頭平頭灶	2006-09			1.00	0.00	1.00	11,000.00	15	1,650.00	
	雙頭平頭灶	2006-09			4.00	0.00	4.00	28,800.00	15	4,320.00	
	單頭平頭灶	2006-09			1.00	0.00	1.00	3,600.00	15	540.00	
	2門雪櫃	2006-09			1.00	0.00	1.00	2,300.00	15	345.00	
	微波爐	2006-09			3.00	0.00	3.00	2,400.00	15	360.00	
	2門砧板櫃	2006-09			2.00	0.00	2.00	2,200.00	15	330.00	
	3門蒸櫃	2006-09			2.00	0.00	2.00	6,400.00	15	960.00	
	電湯桶	2006-09			1.00	0.00	1.00	400.00	15	60.00	
	電洗菜機	2006-09			1.00	0.00	1.00	4,400.00	15	660.00	
	雪地櫃	2006-09			1.00	0.00	1.00	2,500.00	15	375.00	
	不鏽鋼工作台	2006-09			22.00	0.00	22.00	19,800.00	15	2,970.00	
	不鏽鋼洗手台	2006-09			7.00	0.00	7.00	4,200.00	15	630.00	
	不鏽鋼貨櫃	2006-09			1.00	0.00	1.00	1,400.00	15	210.00	

存貨－在用周轉材料評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表 3-9-8

共 4 頁第 4 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	名稱及規格型號	啟用日期	原始入	計量	賬面價值		實際	評估價值			備註
			賬價值	單位	數量	金額	數量	單價	成新率%	金額	
	格力空調KFR26/KGR	2006-09			2.00	0.00	2.00	3,000.00	15	450.00	
	格力空調KF-120WS	2009-09			9.00	0.00	9.00	64,800.00	38	24,624.00	
	新科空調Sp	2006-09			1.00	0.00	1.00	6,700.00	15	1,005.00	
	美的空調KFR120WS-590	2009-09			4.00	0.00	4.00	38,000.00	38	14,440.00	
	美的空調	2009-09			5.00	0.00	5.00	125,000.00	38	47,500.00	
合計					2,099.00	-		1,055,560.00		245,844.00	

被評估企業填表人：王立堅

評估人員：張麗瓊

填表日期：2014年9月10日

非流動資產評估匯總表
 評估基準日：2014年8月31日

表4

共1頁第1頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	審計前賬面值	賬面價值	評估價值	增值額	增值率%
4-1	可供出售金融資產	-	-	-	-	
4-2	持有至到期投資	-	-	-	-	
4-3	長期應收款	-	-	-	-	
4-4	長期股權投資	-	-	-	-	
4-5	投資性房地產	-	-	-	-	
4-6	固定資產	113,552,719.99	113,552,719.99	116,045,668.00	2,492,948.01	2.20
4-7	在建工程	-	-	-	-	
4-8	工程物資	-	-	-	-	
4-9	固定資產清理	-	-	-	-	
4-10	生產性生物資產	-	-	-	-	
4-11	油氣資產	-	-	-	-	
4-12	無形資產	-	-	-	-	
4-13	開發支出	-	-	-	-	
4-14	商譽	-	-	-	-	
4-15	長期待攤費用	346,666.52	346,666.52	346,666.52	-	-
4-16	遞延所得稅資產	5,921.63	5,921.63	5,921.63	-	-
4-17	其他非流動資產	-	-	-	-	
4	合計	113,905,308.14	113,905,308.14	116,398,256.15	2,492,948.01	2.19

被評估企業填表人：王立堅

評估人員：

填表日期：2014年9月10日

固定資產評估匯總表
評估基準日：2014年8月31日

表4-6

共1頁第1頁

金額單位：人民幣元

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

編號	科目名稱	賬面價值		評估價值		增值額		增值率%	
		原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
	房屋建築物類合計	113,012,348.75	111,844,204.32	113,866,430.00	113,866,430.00	854,081.25	2,022,225.68	0.76	1.81
4-6-1	固定資產—房屋建築物	113,012,348.75	111,844,204.32	113,866,430.00	113,866,430.00	854,081.25	2,022,225.68	0.76	1.81
4-6-2	固定資產—構築物及 其他輔助設施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定資產—管道及溝槽	-	-	-	-	-	-		
	設備類合計	4,243,368.04	1,708,515.67	3,516,900.00	2,179,238.00	-726,468.04	470,722.33	-17.12	27.55
4-6-4	固定資產—機器設備	1,943,941.60	1,025,526.47	1,752,400.00	1,221,626.00	-191,541.60	196,099.53	-9.85	19.12
4-6-5	固定資產—車輛	1,673,654.88	467,285.58	1,326,900.00	729,304.00	-346,754.88	262,018.42	-20.72	56.07
4-6-6	固定資產—電子設備	625,771.56	215,703.62	437,600.00	228,308.00	-188,171.56	12,604.38	-30.07	5.84
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定資產合計	117,255,716.79	113,552,719.99	117,383,330.00	116,045,668.00	127,613.21	2,492,948.01	0.11	2.20
	減：固定資產減值準備		-		-		-		
	固定資產	117,255,716.79	113,552,719.99	117,383,330.00	116,045,668.00	127,613.21	2,492,948.01	0.11	2.20

被評估企業填表人：王立堅

評估人員：張麗瓊

填表日期：2014年9月10日

固定資產－房屋建築物評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表 4-6-1

共 1 頁第 1 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	權證編號	建築物名稱	結構	建成年月	計量單位	建築面積		賬面價值		評估價值		評估單價 (元/m ²)	備註	
						/容積	原值	淨值	原值	成新率%	淨值			增值率%
1	粵房地權證穗字第 0840043395號	外國船員培訓基地	鋼筋混凝土 結構	1995-05	m ²	8755.3096					108,390,730.00	108,390,730.00	12,380.00	
2	粵房地權證穗字第 0840043395號	外國船員培訓基地 地下車庫	鋼筋混凝土 結構	1995-05	m ²	557.5404	109,401,200.00	109,401,200.00	5,475,700.00		5,475,700.00	4.08	9,821.17	
3		消防系統工程		2012-12			121,700.00	79,105.07	-		-	-100.00		評估值含在主體建築物中
4		一、二樓餐廳裝修		2012-12			2,243,729.23	1,458,424.06	-		-	-100.00		評估值含在主體建築物中
5		十二樓裝修工程		2013-03			633,303.00	443,312.10	-		-	-100.00		評估值含在主體建築物中
6		一、二樓衛生間改造		2014-08			112,341.00	109,220.30	-		-	-100.00		評估值含在主體建築物中
7		客房4-8樓牆紙 更換修復費		2010-08			76,886.00	14,095.93	-		-	-100.00		評估值含在主體建築物中
8		客房4-5樓牆面、 天花翻新工程		2014-08			148,968.33	144,830.00	-		-	-100.00		評估值含在主體建築物中
9		廣告牌製作		2010-09			74,800.00	14,959.84	-		-	-100.00		評估值含在主體建築物中
10		員工宿舍牆面、 天花翻新		2014-05			72,267.30	64,237.76	-		-	-100.00		評估值含在主體建築物中
11		員工宿舍地面、 廁所、沖涼房翻新		2014-05			62,581.89	55,628.48	-		-	-100.00		評估值含在主體建築物中
12		員工宿舍門窗改造		2014-06			64,572.00	59,190.78	-		-	-100.00		評估值含在主體建築物中
合計							113,012,348.75	111,844,204.32	113,866,430.00		113,866,430.00	1.81		

被評估企業填表人：王立堅

評估人員：張麗瓊

填表日期：2014年9月10日

其他應收款評估明細表
評估基準日：2014年8月31日

表 3-8

共 2 頁 第 1 頁

金額單位：人民幣元

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

序號	欠款單位名稱(結算對象)	業務內容	發生日期	賬齡	賬面價值	評估價值	增值率%	備註
1	廣船國際股份有限公司押金	宿舍押金	2014-06	1年以內	18,200.00	18,200.00		集團內部單位
2	頤和分店	代墊款	2014-08	1年以內	16,566.96	16,566.96		集團內部單位
3	集團部門	票務-機票	2014-08	1年以內	1,422,939.50	1,422,939.50		集團內部單位
4	鄧國輝	備用金	2014-08	1年以內	122,367.62	122,367.62		集團內部單位
5	范冬梅	備用金	2014-08	1年以內	167,320.66	167,320.66		集團內部單位
6	黃定存	備用金	2014-08	1年以內	144,718.75	144,718.75		集團內部單位
7	李震環	備用金	2014-08	1年以內	100.00	100.00		集團內部單位
8	羅莎	備用金	2014-08	1年以內	1,000.00	1,000.00		集團內部單位
9	吳欣	備用金	2014-08	1年以內	10,000.00	10,000.00		集團內部單位
10	張桂林	備用金	2014-08	1年以內	240.00	240.00		集團內部單位
11	何歡	備用金	2014-08	1年以內	6,000.00	6,000.00		集團內部單位
12	李少玉	備用金	2014-08	1年以內	38,000.00	38,000.00		集團內部單位
13	呂慧帆	備用金	2014-08	1年以內	1,600.00	1,600.00		集團內部單位
14	李盛樑	備用金	2014-08	1年以內	384.00	384.00		集團內部單位
15	何波	備用金	2014-08	1年以內	77,135.00	77,135.00		集團內部單位
16	姚啟英	備用金	2014-08	1年以內	5,000.00	5,000.00		集團內部單位
17	曾立雄	備用金	2014-08	1年以內	2,000.00	2,000.00		集團內部單位
18	楊月明	備用金	2014-08	1年以內	1,608.00	1,608.00		集團內部單位
19	廣州市煤氣公司	押金	2009-02	5年以上	36,750.00	36,750.00		集團外部單位
20	譚*(乒乓球館)	電話費及水電費	2014-08	1年以內	1,808.70	1,808.70		集團外部單位
21	社保局(員工社保金)	代墊款	2014-08	1年以內	4,241.46	4,241.46		集團外部單位
22	廣州市利富食品有限公司	水桶押金	2011-03	3-4年	870.00	870.00		集團外部單位
23	穗利五金店	水費	2014-08	1年以內	85.60	85.60		集團外部單位
24	廣州市加潔藝科清潔用品有限公司	洗碗機押金	2012-03	2-3年	5,000.00	5,000.00		集團外部單位
25	廣州銀聯網路支付有限公司	POS機押金	2011-12	2-3年	2,000.00	2,000.00		集團外部單位
26	廣州市山力酒店設備有限公司	蒸汽發生器押金	2012-03	2-3年	3,700.00	3,700.00		集團外部單位
27	中國電信股份有限公司	電費	2014-08	1年以內	622.80	622.80		集團外部單位

其他應收款評估明細表
評估基準日：2014年8月31日

表 3-8

共 2 頁第 2 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	欠款單位名稱(結算對象)	業務內容	發生日期	賬齡	賬面價值	評估價值	增值率%	備註
	合計				2,090,259.05	2,090,259.05	-	
	減：壞賬準備				10,451.30	-	-100.00	
	減：評估風險損失					10,451.30		
	淨額				2,079,807.75	2,079,807.75	-	

被評估企業填表人：王立堅

評估人員：張麗瓊

填表日期：2014年9月10日

固定資產－機器設備評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	設備名稱	規格型號	生產廠家	計量單位	數量	購置日期	啟用日期	折舊年限	賬面價值		評估價值			備註
									原值	淨值	原值	成新率%	淨值	
1	太陽能熱水器	Ø150*100根	雲南省玉溪市同樂太陽能有限公司	套	1	2001-09	2001-09	10	58,790.00	2,939.60	50,000.00	15.00	7,500.00	
2	空氣消毒機	S10511	貝達安	台	5	2006-09	2006-09	5	5,000.00	249.80	500.00		500.00	
3	沸水器	DR-60	廣州圖強開水器公司	台	1	2010-02	2010-02	3	3,800.00	190.00	3,500.00	23.00	805.00	
4	壓縮機	5.2/18	上海庫寶制冷設備有限公司	台	1	2010-03	2010-03	3	5,100.01	250.00	4,300.00	44.00	1,892.00	
5	高速壓面機	110型	韶關新通力食品機械有限公司	台	1	2010-07	2010-07	3	2,960.00	148.00	3,200.00	48.00	1,536.00	
6	四門冷櫃	DL-OL-4T	廣東順德正廣制冷設備廠	台	2	2010-07	2010-07	3	9,200.00	460.00	9,600.00	48.00	4,608.00	
7	攪拌機	VFM30	富偉吉祥廚房設備有限公司	台	2	2010-07	2010-07	3	4,900.00	245.00	5,200.00	48.00	2,496.00	
8	單頭炒爐	A6-12KC-12	廣州鷹銳制品有限公司	台	1	2010-11	2010-11	3	3,300.00	165.00	3,600.00	53.00	1,908.00	
9	泵	HG750	森森集團	台	1	2010-11	2010-11	3	3,450.00	172.50	4,000.00	53.00	2,120.00	
10	絞肉機	TJ22	廣東恒聯食品機械有限公司	台	1	2011-03	2011-03	3	2,500.00	125.00	2,700.00	56.00	1,512.00	
11	水泵	80D-12*6	廣州振宏	台	2	2010-04	2010-04	5	4,500.00	795.00	5,000.00	45.00	2,250.00	
12	切肉機	TW250B	廣州市天輝商貿有限公司	台	1	2013-11	2013-11	3	11,111.11	8,472.23	10,600.00	90.00	9,540.00	
13	切菜機	TW801	廣州市天輝商貿有限公司	台	1	2013-12	2013-12	3	21,367.52	16,856.74	20,800.00	91.00	18,928.00	
14	沸水器	FQTL480-A	廣州山力設備有限公司	台	1	2014-01	2014-01	3	4,800.00	3,913.43	5,000.00	91.00	4,550.00	
15	翔展三輪車	60V150	翔展	台	1	2014-05	2014-05	3	3,305.00	3,043.18	4,000.00	96.00	3,840.00	
16	土豆脫皮機	30公斤	潤聯機械設備有限公司	台	1	2014-07	2014-07	3	3,850.00	3,748.50	4,500.00	98.00	4,410.00	
17	直流屏	GZDW-40AH	歐瑞電力設備有限公司	台	1	2013-03	2013-03	5	10,427.36	7,620.67	10,100.00	85.00	8,585.00	
18	美的熱水機組	RSJ-380/ms-820	美的	台	2	2011-07	2011-07	8	143,000.00	90,640.90	140,000.00	68.00	95,200.00	

19	不鏽鋼杯櫃	1*0.6*1.8m	廣州富天	台	2	2008-12	2008-12	5	8,518.00	425.90	10,000.00	42.00	4,200.00
20	保險櫃	BA9208A	廣東民防發展有限公司	台	1	2011-01	2011-01	3	2,660.00	133.00	2,400.00	54.00	1,296.00
21	保安亭	2*1.8*2.4m彩鋼	廣州市番創	台	1	2009-07	2009-07	5	7,000.00	350.20	7,300.00	48.00	3,504.00
22	12樓廚房電器			台		2013-03	2013-03	3	44,179.00	24,359.72	0.00	0.00	0.00
22-1	OB抽油煙機	CXW-268-X-3H	歐比	台	1	2013-03	2013-03	3			4,200.00	81.00	3,402.00
22-2	CHEF烤箱	POR667SCC	伊萊克斯	台	1	2013-03	2013-03	3			9,200.00	81.00	7,452.00
22-3	電爐	EHC946U	伊萊克斯	台	1	2013-03	2013-03	3			8,700.00	81.00	7,047.00
22-4	電蒸爐	SL-595	伊萊克斯	台	1	2013-03	2013-03	3			5,200.00	81.00	4,212.00
22-5	消毒櫃	ZD115-P18	歐比	台	2	2013-03	2013-03	3			7,600.00	81.00	6,156.00
22-6	酒櫃	JH350C	伊萊克斯	台	1	2013-03	2013-03	3			12,000.00	81.00	9,720.00
23	單頭大理石保溫燈	500×450×645 250w	廣州齊紅萬邦廚具設備廠	台	1	2013-04	2013-04	3	3,400.00	1,964.40	3,600.00	83.00	2,988.00
24	雙頭平頭爐	1400×700×800 不鏽鋼	廣州市思咏高廚具有限公司	台	1	2013-05	2013-05	3	7,600.00	4,591.76	7,500.00	84.00	6,300.00
25	酒櫃	JH123C	伊萊克斯	台	1	2013-05	2013-05	3	10,021.00	6,054.29	9,500.00	84.00	7,980.00
26	鋼保潔櫃	1200*600*1800	廣州市三雄廚具經營部	台	5	2013-09	2013-09	3	13,000.00	9,226.25	14,000.00	90.00	12,600.00
27	廚具(自助餐台)	定制	廣州市白雲區神山新鑫廚具 冷凍設備廠	套	1	2014-05	2014-05	3	83,120.00	76,539.52	10,000.00	97.00	9,700.00
28	1.2M不鏽鋼碗櫃架	1.2M不鏽鋼	明和輝不鏽鋼器材加工店	台	3	2014-07	2014-07	3	7,500.00	7,302.20	8,700.00	98.00	8,526.00

固定資產－機器設備評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	設備名稱	規格型號	生產廠家	計量單位	數量	購置日期	啟用日期	折舊年限	賬面價值		評估價值			備註
									原值	淨值	原值	成新率%	淨值	
29	1.2M、1.5M不鏽鋼碗櫃架	1.2M、1.5M不鏽鋼	明和輝不鏽鋼器材加工店	台	2	2014-07	2014-07	3	5,280.00	5,140.55	6,000.00	98.00	5,880.00	
30	4-5樓房間家具、床屏等	1.2*0.8m等	佛山市順德區芳卓家具有限公司	套	1	2014-08	2014-08	5	142,121.60	142,121.60	143,600.00	99.00	142,164.00	
31	乾泡洗沙發機	F-630	廣州荷福曼貿易有限公司	台	1	2010-01	2010-01	3	6,000.00	300.00	5,800.00	41.00	2,378.00	
32	三門冷櫃	233型1.5*0.8*0.6m	東洋電器	台	1	2010-11	2010-11	3	4,750.00	237.00	5,000.00	53.00	2,650.00	
33	紗網消毒櫃	MXV-ZLP110Q05	美的	台	1	2011-01	2011-01	3	2,600.00	130.00	2,200.00	54.00	1,188.00	
34	停車場系統設備	JSZD004	深圳捷順科技實業有限公司	套	1	2009-04	2009-04	5	36,000.00	1,800.00	35,000.00	46.00	16,100.00	
35	美優樂壓縮機	FNH-4.4/15	浙江高翔工貿有限公司	台	2	2012-05	2012-05	3	7,200.00	2,070.00	7,800.00	71.00	5,538.00	
36	電磁煲仔爐	四頭KS8-B02	廣州市耐寶萬西廚設備製造有限公司	台	1	2012-06	2012-06	3	6,596.00	2,070.40	6,900.00	73.00	5,037.00	
37	美優樂壓縮機	FNH-4.4/15	浙江高翔工貿有限公司	台	1	2012-07	2012-07	3	3,650.00	1,242.02	3,500.00	73.00	2,555.00	
38	電熱面火爐	WYG-660	唯利安	台	1	2012-07	2012-07	3	2,215.00	753.70	2,000.00	73.00	1,460.00	
39	奧馬冰箱	BCD2130	廣東奧馬電器股份有限公司	台	1	2012-09	2012-09	3	1,999.00	785.70	1,500.00	75.00	1,125.00	
40	德龍咖啡機	ESAM3200S	德龍	台	1	2012-01	2012-01	3	9,900.00	4,152.50	7,500.00	66.00	4,950.00	
41	雙門保溫餐車	1.8*1*1.6m不鏽鋼	廣州番禺大石金洋廚具經營部	台	1	2013-01	2013-01	3	13,358.00	6,660.50	13,500.00	83.00	11,205.00	
42	條碼標桿秤	LS2N	托利多	台	1	2014-08	2014-08	3	2,500.00	2,500.00	2,500.00	99.00	2,475.00	
43	一、二樓空調改裝					2012-12	2012-12	5	509,522.00	331,189.37	0.00	0.00	0.00	
43-1	冷暖風管機	KFR-50T2W/YC	美的	台	1	2012-12	2012-12	5		21,700.00		79.00	17,143.00	
43-2	冷暖風管機	KFR-120T2W/SDY	美的	台	25	2012-12	2012-12	5		310,000.00		79.00	244,900.00	
43-3	冷暖風管機內機	KF-120T2/SY	美的	台	7	2012-12	2012-12	5		58,100.00		79.00	45,899.00	
43-4	離心式風櫃	5000m3/h	新雅	台	1	2012-12	2012-12	5		36,600.00		79.00	28,914.00	
43-5	離心式風櫃	6000m3/h	新雅	台	1	2012-12	2012-12	5		36,900.00		79.00	29,151.00	

序號	設備名稱	規格型號	生產廠家	計量單位	數量	購置日期	啟用日期	折舊年限	賬面價值		評估價值			備註
									原值	淨值	原值	成新率%	淨值	
43-6	送風機	FM351SH	綠島風	台	2	2012-12	2012-12	5		8,400.00	79.00	6,636.00		
43-7	香薰機	AMK-PX01	綠島風	台	2	2012-12	2012-12	5		15,600.00	79.00	12,324.00		
43-8	空調室內機	MDVH-J36T2YC	美的	台	1	2012-12	2012-12	5		3,200.00	79.00	2,528.00		
44	十二樓空調設備工程					2013-03	2013-03	5	90,000.00	63,000.00	0.00			
44-1	變頻多聯空調主機	MDVH-V100W/SN1-52	美的	台	1	2013-03	2013-03	5		15,500.00	81.00	12,555.00		
44-2	變頻多聯風管式內機	MDVH-J56T2/N1A	美的	台	2	2013-03	2013-03	5		24,400.00	81.00	19,764.00		
44-3	一拖一天井式空調	KFR-71T2W/Y-D	美的	台	3	2013-03	2013-03	5		25,500.00	81.00	20,655.00		
44-4	一拖一天井式空調	KFR-51T3W-C	美的	台	1	2013-03	2013-03	5		10,400.00	81.00	8,424.00		
44-5	一拖一天井式空調	KFR-120T2W/SDY	美的	台	1	2013-03	2013-03	5		16,500.00	81.00	13,365.00		
45	客房4-8樓空調安裝					2010-09	2010-09	5	490,383.00	98,076.60	0.00	20.00	0.00	-100.00
45-1	智能變頻空調主機	MDVH-J80W-310	美的	台	44	2010-09	2010-09	5		233,200.00	50.00	116,600.00		
45-2	低靜壓風管室內機	MDVH-J36T3-A	美的	台	73	2010-09	2010-09	5		175,200.00	50.00	87,600.00		
45-3	嵌入式室內機	MDVH-J36Q1/B	美的	台	15	2010-09	2010-09	5		45,000.00	50.00	22,500.00		
45-4	風管式空調機	KFR-35T3W/A	美的	台	2	2010-09	2010-09	5		7,200.00	50.00	3,600.00		

固定資產－機器設備評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	設備名稱	規格型號	生產廠家	計量單位	數量	購置日期	啟用日期	折舊年限	賬面價值		評估價值			備註	
									原值	淨值	原值	成新率%	淨值		增值率%
46	大堂空調改裝			項	1	2012-12	2012-12	5	71,508.00	46,480.20	7,400.00	79.00	5,846.00	-87.42	
47	員工宿舍熱泵熱水機組					2014-06	2014-06	3	50,000.00	45,833.04	0.00	0.00	0.00	-100.00	
47-1	渦旋式壓縮機	RSI-100/M-540V	美的	台	1	2014-06	2014-06	3			17,700.00	98.00	17,346.00		
47-2	渦旋式壓縮機	RSI-100/M-540V	美的	台	1	2014-06	2014-06	3			17,700.00	98.00	17,346.00		
47-3	保溫水箱	5M3	佛山肯富萊	台	1	2014-06	2014-06	3			8,500.00	98.00	8,330.00		
47-4	熱循環泵	GD25-15	佛山肯富萊	台	2	2014-06	2014-06	3			3,400.00	98.00	3,332.00		
47-5	加壓泵	GD25-20	佛山肯富萊	台	2	2014-06	2014-06	3			5,000.00	98.00	4,900.00		
合計					255				1,943,941.60	1,025,526.47	1,752,400.00		1,221,626.00	19.12	

被評估企業填表人：王立堅

評估人員：張麗瓊

填表日期：2014年9月10日

固定資產－車輛評估明細表
評估基準日：2014年8月31日

表 4-6-5
共 1 頁第 1 頁
金額單位：人民幣萬元

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

序號	車輛牌號	車輛名稱及規格型號	使用單位	規格型號	生產廠家	計量單位	數量	購置日期	啟用日期	已行駛里程		賬面價值		評估價值		增值率 %	備註
										(公里)	原值	淨值	原值	淨值	原值		
1	粵ANF560	奧德賽商務客車	廣州市紅帆酒店有限公司	HG6480	日本本田	輛	1	2005-12	2005-12	216700	272,150.50	13,607.50	258,700.00	41.00	106,667.00	679.47	
2	粵ANB200	别克商務客車	廣州市紅帆酒店有限公司	SGM645 CLS	上海通用汽車有限公司	輛	1	2006-01	2006-01	171880	259,982.00	12,998.60	204,500.00	42.00	85,890.00	560.76	
3	粵AUR827	金杯多用途客車	廣州市紅帆酒店有限公司	SY647ES	沈陽華晨金杯汽車有限公司	輛	1	2005-04	2005-04	70000	186,380.00	21,122.88	24,000.00	37.00	8,880.00	-57.96	
4	粵ASNS2	起亞輕型客車	廣州市紅帆酒店有限公司	YQZ649ES	東風悅達起亞汽車有限公司	輛	1	2007-04	2007-04	122640	272,000.00	82,506.96	201,200.00	51.00	102,612.00	24.37	
6	粵AUCB83	五十鈴輕式貨車	廣州市紅帆酒店有限公司	QL5040XFHW1	慶鈴汽車股份有限公司	輛	1	2013-03	2013-03	27700	103,610.00	90,485.98	98,100.00	90.00	88,290.00	-2.43	
8	粵AV3B22	五十鈴輕式貨車	廣州市紅帆酒店有限公司	QL5040XFHW1	慶鈴汽車股份有限公司	輛	1	2013-03	2013-03	24760	103,610.00	90,485.98	98,100.00	90.00	88,290.00	-2.43	
10	粵AHD220	金杯輕型客車	廣州市紅帆酒店有限公司	SY654NCSBH	沈陽華晨金杯汽車有限公司	輛	1	2011-05	2011-05	34900	202,771.88	142,470.18	183,600.00	78.00	143,208.00	0.52	
11	粵ANF539	奧德賽商務客車	廣州市紅帆酒店有限公司	HG6480	日本本田	輛	1	2005-12	2005-12	250000	272,150.50	13,607.50	258,700.00	41.00	106,667.00	679.47	
合計										1,673,654.88	467,285.58	1,326,900.00			729,304.00	56.07	

評估人員：張麗瓊

被評估企業填表人：王立堅
填表日期：2014年9月10日

固定資產－電子設備評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表 4-6-6
共 2 頁第 1 頁
金額單位：人民幣元

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

序號	設備名稱	規格型號	生產廠家	計量單位	數量	購置日期	啟用日期	賬面價值		評估價值		備註
								原值	淨值	原值	成新率%	
1	路由器	FVR370	依諾	台	1	2010-02	2010-02	3,520.00	176.00	2,500.00	15	375.00
2	複印機	ir2320	佳能	台	1	2010-05	2010-05	15,600.00	780.00	8,000.00	15	1,200.00
3	電子讀寫通	CVR1000	華視電子	台	1	2010-08	2010-08	2,800.00	140.00	1,800.00	18	324.00
4	電子讀寫通	CVR1000	華視電子	台	1	2010-08	2010-08	2,800.00	140.00	1,800.00	18	324.00
5	攝錄設備	CSK968等	佳視景	套	1	2010-09	2010-09	14,329.00	716.53	13,400.00	20	2,680.00
6	筆記本電腦	474 1G	宏基	台	1	2010-12	2010-12	4,448.00	222.40	2,800.00	24	672.00
7	電腦主機	ELI350	宏基	台	1	2010-12	2010-12	2,365.00	118.25	1,500.00	24	360.00
8	方正電腦	財稅5-200	金稅	台	1	2011-02	2011-02	7,355.56	367.77	7,700.00	28	2,156.00
9	格力空調	5p	格力	台	1	2011-05	2011-05	11,600.00	580.00	9,000.00	59	5,310.00
10	三洋投影儀	PLC-XD2600C	三洋	台	1	2011-07	2011-07	11,500.00	575.00	9,000.00	36	3,240.00
11	格力空調	1.5P	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,899.00	603.95	2,200.00	68	1,496.00
12	打印機	MF4452	佳能	台	1	2012-04	2012-04	2,850.00	744.18	2,100.00	52	1,092.00
13	電腦及顯示器	303B MT	惠普	台	1	2013-03	2013-03	22,260.00	12,273.98	21,000.00	70	14,700.00
14	戴爾服務器	T110II	惠普	台	1	2011-07	2011-07	7,180.00	2,973.64	5,000.00	36	1,800.00
15	電腦(惠普台式機)	303A	惠普	台	1	2011-09	2011-09	2,290.00	1,021.00	1,500.00	40	600.00
16	電腦(筆記本)	G32-203TX	惠普	台	1	2011-09	2011-09	5,950.00	2,652.75	4,100.00	40	1,640.00
17	空調	1.5p	格蘭仕	台	1	2013-01	2013-01	1,999.00	1,471.45	1,700.00	79	1,343.00
18	音響器材	MPA1600	廣州超邁電子科技有限公司	台	1	2013-11	2013-11	6,166.00	4,701.47	5,800.00	84	4,872.00

序號	設備名稱	規格型號	生產廠家	計量單位	數量	購置日期	啟用日期	賬面價值		評估價值	增值率%	淨值	增值率%	備註
								原值	淨值					
19	電腦主機	303B MT	惠普	台	1	2011-11	2011-11	2,050.00	978.92	1,700.00	44	748.00		
20	電腦主機	EL1600	宏基	台	2	2011-12	2011-12	7,800.00	3,848.00	5,600.00	44	2,464.00		
21	電視機	32"	惠浦電子(深圳)有限公司	台	35	2012-01	2012-01	58,100.00	29,582.68	38,500.00	66	25,410.00		
22	空調	KF35GM/C126	志高	台	1	2014-05	2014-05	3,119.00	2,872.18	3,100.00	96	2,976.00		
23	KTV點唱機	K70	易唱	台	1	2014-08	2014-08	4,616.00	4,616.00	4,600.00	98	4,508.00		
24	電視機	LT32S02R	惠浦電子(深圳)有限公司	台	7	2012-09	2012-09	10,500.00	6,676.25	7,700.00	75	5,775.00		
25	HPC電視機	50"	惠浦電子(深圳)有限公司	台	10	2012-09	2012-09	39,050.00	24,829.23	34,000.00	75	25,500.00		
26	50寸HPC電視機	50"	惠浦電子(深圳)有限公司	台	3	2013-02	2013-02	11,700.00	8,365.50	10,200.00	80	8,160.00		
27	HPC電視機	32"	惠浦電子(深圳)有限公司	台	30	2014-08	2014-08	34,500.00	34,500.00	35,100.00	99	34,749.00		
28	液晶電視機		惠浦電子(深圳)有限公司	台	50	2006-09	2006-09	117,660.00	5,883.00	0.00		0.00		

固定資產－電子設備評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表 4-6-6
共 2 頁第 2 頁
金額單位：人民幣元

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

序號	設備名稱	規格型號	生產廠家	計量單位	數量	購置日期	啟用日期	賬面價值		評估價值		備註
								原值	淨值	原值	成新率%	
28-1	液晶電視機	19"	惠浦電子(深圳)有限公司	台	36	2006-09	2006-09	1,800.00		1,800.00		
28-2	液晶電視機	19"	惠浦電子(深圳)有限公司	台	1	2006-09	2006-09	200.00		200.00		
28-3	液晶電視機	32"	惠浦電子(深圳)有限公司	台	4	2006-09	2006-09	1,200.00		1,200.00		
28-4	液晶電視機	40"	惠浦電子(深圳)有限公司	台	2	2006-09	2006-09	800.00		800.00		
29	電腦	dx2040	惠普	台	2	2009-05	2009-05	8,700.00	435.00	600.00	15	90.00
30	打印機	1600KIII	愛普生	台	1	2009-09	2009-09	2,260.00	113.00	300.00	15	45.00
31	電腦	AG1220	宏碁	台	2	2010-03	2010-03	7,680.00	384.00	5,400.00	15	810.00
32	保管櫃	BA9208TS	廣東民防發展有限公司	張	1	2008-04	2008-04	6,600.00	330.00	7,400.00	36	2,664.00
33	電腦主機	EL1350	宏碁	台	1	2010-06	2010-06	2,325.00	116.25	1,500.00	15	225.00
34	辦公屏風台	1.5*0.8*1.2m	廣州德威陸陸家私有限公司	台	1	2008-07	2008-07	3,731.00	186.55	4,000.00	23	920.00
35	中班椅	皮質	廣州德威陸陸家私有限公司	張	1	2010-11	2010-11	2,066.00	103.30	2,200.00	24	528.00
36	12樓辦公家具		廣州德威陸陸家私有限公司	套	1	2013-07	2013-07	24,173.00	15,880.35	0.00	0	0.00
36-1	沙發	100-C113	廣州德威陸陸家私有限公司	套	1	2013-07	2013-07	15,000.00		15,000.00	76	11,400.00
36-2	沙發	92Q-C114	廣州德威陸陸家私有限公司	套	1	2013-07	2013-07	7,300.00		7,300.00	76	5,548.00

序號	設備名稱	規格型號	生產廠家	計量單位	數量	購置日期	啟用日期	賬面價值		評估價值		增值率 %	備註
								原值	淨值	原值	成新率 %		
36-3	角几	B750B	廣州德德誠陸傢私有限公司	張	1	2013-07	2013-07	1,000.00		1,000.00	76	760.00	
36-4	餐椅	ZH1-8	廣州德德誠陸傢私有限公司	張	3	2013-07	2013-07	1,500.00		1,500.00	76	1,140.00	
37	12樓家具		廣州德德誠陸傢私有限公司	套	1	2013-07	2013-07	18,815.00	12,360.48	0.00	0	0.00	
37-1	沙發	S320/A018	廣州德德誠陸傢私有限公司	套	1	2013-07	2013-07	12,300.00		12,300.00	76	9,348.00	
37-2	餐台	B9011E	廣州德德誠陸傢私有限公司	張	1	2013-07	2013-07	2,600.00		2,600.00	76	1,976.00	
37-3	長几	659A	廣州德德誠陸傢私有限公司	張	2	2013-07	2013-07	3,000.00		3,000.00	76	2,280.00	
37-4	餐椅	ZH1-8	廣州德德誠陸傢私有限公司	張	3	2013-07	2013-07	1,500.00		1,500.00	76	1,140.00	
38	台式電腦主機	303A	惠普	台	1	2012-09	2012-09	1,960.00	770.36	1,600.00	60	960.00	
39	點菜系統	Q1	廣州天河粵港電腦技術開發中心	套	1	2010-12	2010-12	62,150.00	15,537.65	60,000.00	24	14,400.00	
40	監控系統	16路	廣州市俊德科貿有限公司	套	1	2010-12	2010-12	68,305.00	17,076.55	65,000.00	24	15,600.00	
合計								625,771.56	215,703.62	487,600.00		228,308.00	5.84

評估人員：張麗瓊

被評估企業填表人：王立堅
填表日期：2014年9月10日

長期待攤費用評估明細表
 評估基準日：2014年8月31日

表4-15

共1頁第1頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	費用名稱或內容	形成日期	原始發生額	預計		尚存		增減值	增值率%	備註
				攤銷月數	賬面價值	受益月數	評估價值			
1	飯堂承接費用	2014-01	400,000.00	60	346,666.52	52	346,666.52	-	-	
合計						346,666.52	346,666.52	-	-	

被評估企業填表人：王立堅
 填表日期：2014年9月10日

評估人員：張麗瓊

遞延所得稅資產評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表4-16

共1頁第1頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	內容或名稱	取得日期	賬面價值	評估價值	備註
1	壞賬準備	2013/8/1	5,921.63	5,921.63	

合計

5,921.63

5,921.63

被評估企業填表人：王立堅

評估人員：張麗瓊

填表日期：2014年9月10日

流動負債評估匯總表
評估基準日：2014年8月31日

表5

共1頁第1頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增值額	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融負債	-	-	-	-
5-3	應付票據	-	-	-	-
5-4	應付賬款	5,625,780.94	5,625,780.94	-	-
5-5	預收款項	601,831.30	601,831.30	-	-
5-6	應付職工薪酬	-	-	-	-
5-7	應交稅費	402,480.95	402,480.95	-	-
5-8	應付利息	-	-	-	-
5-9	應付股利(應付利潤)	-	-	-	-
5-10	其他應付款	1,508,761.24	1,508,761.24	-	-
5-11	一年內到期的非流動負債	-	-	-	-
5-12	其他流動負債	-	-	-	-
9	流動負債合計	8,138,854.43	8,138,854.43	-	-

被評估企業填表人：王立堅
填表日期：2014年9月10日

評估人員：張麗瓊

應付賬款評估明細表
評估基準日：2014年8月31日

表 5-4

共 1 頁 第 1 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	戶名(結算對象)	發生日期	業務內容	賬面價值	評估價值	備註
17	廣州市南沙區樵豐蔬菜 專業合作社	2014-08	購蔬菜款	494,530.17	494,530.17	
23	廣州市匯騰食品有限公司款	2014-08	購肉菜款	577,602.07	577,602.07	
26	廣州市建歡行貿易有限公司	2014-08	購飲料牛奶款	654,655.90	654,655.90	
31	廣州市金鳳凰米業有限公司	2014-08	購糧食款	305,986.00	305,986.00	
39	廣州市青葉食品股份有限公司	2014-08	購蔬菜款	772,190.86	772,190.86	
48	文鳴蔬菜店	2014-08	購蔬菜款	233,822.11	233,822.11	
62	張劍文	2014-08	購蔬菜款	388,204.82	388,204.82	
合計				5,625,780.94	5,625,780.94	

被評估企業填表人：王立堅
填表日期：2014年9月10日

評估人員：張麗瓊

預收賬款評估明細表
評估基準日：2014年8月31日

表 5-5

共 1 頁第 1 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	戶名(結算對象)	發生日期	業務內容	賬面價值	評估價值	備註
	中國聯通	2014/8/1	租金	25,298.80	25,298.80	
	大都市國際旅行社	2013/5/1	房費預存款	2,135.00	2,135.00	
	散客訂金	2014/8/1	餐費宴會訂金	137,946.80	137,946.80	
	港口協會	2014/8/1	會議費	29,531.10	29,531.10	
	廣東海欣國際貨運 代理有限公司	2009/7/1	房費	680.00	680.00	
	賀文	2013/10/1	餐費	3,020.00	3,020.00	
	會務收入	2014/8/1	客房收入	20,700.00	20,700.00	
	入住客人—客房	2014/8/1	客房收入	60,955.00	60,955.00	
	散客—棋牌室	2014/8/1	客房收入	788.00	788.00	
	沙園街辦事處	2014/8/1	餐費	1,350.98	1,350.98	
	散客—商務中心	2014/8/1	商務收入	2.00	2.00	
	省勞動廳	2014/7/1	會議費	45,616.00	45,616.00	
	中國船級社廣州公司	2014/8/1	探傷培訓班 食宿、會議	156,784.00	156,784.00	
	散客—小商店	2014/8/1	收入	39.00	39.00	
	散客—信用卡	2014/8/1	餐費	11,156.00	11,156.00	
	廣州市藥品檢驗所二分所	2014/10/1	餐費	19,379.00	19,379.00	
	億客行諮詢服務(北京) 有限公司	2014/8/1	住宿費	1,747.62	1,747.62	
	散客—餐廳	2014/8/1	餐廳收入	75,014.80	75,014.80	
	中建二局	2014/8/1	餐費	6,557.00	6,557.00	
	周鐵林	2014/8/1	餐費	3,130.20	3,130.20	
合計				601,831.30	601,831.30	

被評估企業填表人：王立堅

評估人員：張麗瓊

填表日期：2014年9月30日

應交稅費評估明細表
評估基準日：2014年8月31日

表 5-7

共 1 頁第 1 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	徵稅機關	發生日期	稅費種類	賬面價值	評估價值	備註
1	廣州市海珠區國家稅務局	2014/8/1	未交增值稅	7,979.11	7,979.11	
2	廣州市海珠區國家稅務局	2014/8/1	應交增值稅	1.05	1.05	
3	廣州地方稅務局海珠區分局	2014/8/1	應交營業稅	187,927.74	187,927.74	
4	廣州地方稅務局海珠區分局	2014/8/1	應交城市建設維護稅	13,713.62	13,713.62	
5	廣州市海珠區國家稅務局	2014/8/1	所得稅	121,631.18	121,631.18	
6	廣州地方稅務局海珠區分局	2014/8/1	應交個人所得稅	13,501.63	13,501.63	
7	廣州地方稅務局海珠區分局	2014/8/1	教育附加費	5,877.26	5,877.26	
8	廣州地方稅務局海珠區分局	2014/8/1	防洪維護費	11,096.77	11,096.77	
9	廣州地方稅務局海珠區分局	2014/8/1	地方教育附加費	3,918.17	3,918.17	
10	廣州市地方稅務局直越秀區徵收分局	2014/8/1	應交營業稅	2,945.91	2,945.91	
11	廣州市地方稅務局直越秀區徵收分局	2014/8/1	應交城市建設維護稅	206.21	206.21	
12	廣州市地方稅務局直越秀區徵收分局	2014/8/1	應交房產稅	33,317.44	33,317.44	
13	廣州市地方稅務局直越秀區徵收分局	2014/8/1	教育附加費	88.38	88.38	
14	廣州市地方稅務局直越秀區徵收分局	2014/8/1	防洪維護費	217.56	217.56	
15	廣州市地方稅務局直越秀區徵收分局	2014/8/1	地方教育附加費	58.92	58.92	
合計				402,480.95	402,480.95	

被評估企業填表人：王立堅
填表日期：2014年9月10日

評估人員：張麗瓊

其他應付款評估明細表
 評估基準日：2014年8月31日

表 5-10

共 2 頁第 1 頁

金額單位：人民幣元

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

序號	戶名(結算對象)	發生日期	業務內容	賬面價值	評估價值	備註
	114訂房中心	2014-08	服務費	8,320.00	8,320.00	
	12580中國移動網	2014-08	服務費	830.00	830.00	
	廣州電信局	2013-09	電話費	630.21	630.21	
	廣船國際	2014-08	代墊費	44,958.72	44,958.72	
	廣州地方稅務局海珠區分局	2014-08	工會經費	112,957.70	112,957.70	
	其他—離店散客	2014-08	押金	34,921.20	34,921.20	
	停車場IC卡押金	2014-01	IC卡押金	1,300.00	1,300.00	
	安東殺蟲防害服務部	2014-08	殺蟲費	6,000.00	6,000.00	
	白玉山	2013-05	押金	20,000.00	20,000.00	
	楊月明	2013-12	保證金	7,001.72	7,001.72	
	北京藝龍信息技術有限公司	2014-08	服務費	875.00	875.00	
	飯堂充值	2014-08	充值款	38,326.50	38,326.50	
	單車牌押金	2013-08	押金	230.00	230.00	
	服裝押金—職工	2014-08	押金	51,400.00	51,400.00	
	工衣櫃押金—職工	2014-07	押金	100.00	100.00	
	廣州供電公司	2014-08	電費	279,379.63	279,379.63	
	廣州浩泰信息技術有限公司	2006-12	押金	2,000.00	2,000.00	
	廣州惠旅商務	2014-08	服務費	935.00	935.00	
	廣州市鳳安職業培訓學校	2014-06	押金	60,000.00	60,000.00	
	廣州同程商務有限公司	2014-06	服務費	960.00	960.00	
	海珠區龍鳳街道辦事處	2014-08	清潔衛生費	19,400.00	19,400.00	
	胡玉霞	2014-01	押金	8,818.40	8,818.40	
	環境監察支隊	2014-08	排污費	3,520.00	3,520.00	
	金色世紀網	2014-08	服務費	215.00	215.00	
	俊德科貿	2014-08	服務費	349,425.91	349,425.91	
	零點商務	2013-01	服務費	55.00	55.00	
	旅悅商務	2014-04	服務費	1,690.00	1,690.00	

其他應付款評估明細表
評估基準日：2014年8月31日

表 5-10

共 2 頁第 2 頁

被評估企業：廣州市紅帆酒店有限公司

金額單位：人民幣元

序號	戶名(結算對象)	發生日期	業務內容	賬面價值	評估價值	備註
	芒果網	2013-01	服務費	55.00	55.00	
	廣州市煤氣公司	2014-08	煤氣費	37,005.50	37,005.50	
	票務-散客	2014-08	票務	1,552.00	1,552.00	
	去哪網	2014-08	服務費	4,355.00	4,355.00	
	天馬旅行社	2012-12	服務費	2,600.00	2,600.00	
	廣州沃華消防工程有限公司	2014-08	消防維護費	11,790.00	11,790.00	
	廣州中旅華廈洗衣有限公司	2014-08	洗滌費	99,747.61	99,747.61	
	肖建冬	2014-08	押金	10,000.00	10,000.00	
	攜程旅遊信息技術有限公司	2014-08	服務費	5,385.00	5,385.00	
	新大地花木場	2014-08	綠化費	7,000.00	7,000.00	
	姚繼偉	2014-08	押金	6,400.00	6,400.00	
	廣州茵綠環境科技公司	2014-08	排污費	16,000.00	16,000.00	
	振戎燃氣部	2014-05	瓶裝煤氣費	1,482.00	1,482.00	
	職工	2014-08	職工教育經費	153,531.54	153,531.54	
	中國航信	2014-05	服務費	135.00	135.00	
	廣州市自來水公司	2014-06	水費	22,112.21	22,112.21	
	南沙租戶押金	2014-08	押金	24,900.00	24,900.00	
	工會經費	2014-08	工會經費	1,080.00	1,080.00	
	恆和公司	2014-08	租金	13,333.00	13,333.00	
	頤和分店	2014-08	代墊款	16,566.96	16,566.96	
	頤和商務酒店	2014-08	代墊款	12,116.54	12,116.54	
	職工教育經費	2014-08	職工教育經費	1,350.00	1,350.00	
	職工	2014-08	代扣水電費等	6,013.89	6,013.89	
合計				1,508,761.24	1,508,761.24	

被評估企業填表人：王立堅

評估人員：張麗瓊

填表日期：2014年9月10日

廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓其持有的
廣州金舟船舶科技有限公司股權項目

評估報告

中企華評報字(2014)第1246-02號
(共一冊，第一冊)

北京中企華資產評估有限責任公司
二〇一四年九月五日

目錄

	頁次
註冊資產評估師聲明	III-3
摘要	III-4
評估報告正文.....	III-6
一、 委托方、被評估單位及業務約定書約定的其他評估報告使用者...	III-6
二、 評估目的.....	III-10
三、 評估對象和評估範圍	III-10
四、 價值類型及其定義.....	III-11
五、 評估基準日	III-11
六、 評估依據.....	III-11
七、 評估方法.....	III-14
八、 評估程序實施過程和情況.....	III-16
九、 評估假設.....	III-20
十、 評估結論.....	III-20
十一、 特別事項說明	III-21
十二、 評估報告使用限制說明	III-23
十三、 評估報告日	III-23
備查文件	III-24

註冊資產評估師聲明

- 一、我們在執行本資產評估業務中，遵循相關法律法規和資產評估準則，恪守獨立、客觀和公正的原則；根據我們在執業過程中收集的資料，評估報告陳述的內容是客觀的，並對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
- 二、評估對象涉及的資產清單由委托方、被評估單位申報並經其簽章確認；所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委托方和相關當事方的責任。
- 三、我們與評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- 四、我們已對評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；我們已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提請委托方及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求。
- 五、我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

摘要

重要提示

本摘要內容摘自評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況和合理解釋評估結論，應認真閱讀評估報告正文。

北京中企華資產評估有限責任公司接受廣州廣船國際股份有限公司的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則，遵循獨立、客觀、公正的原則，按照必要的評估程序，對廣州金舟船舶科技有限公司的股東全部權益在評估基準日的市場價值進行了評估。現將評估報告摘要如下：

評估目的：廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓其持有的廣州金舟船舶科技有限公司全部股權，為此需對該轉讓事宜所涉及的股東全部權益價值進行評估

評估對象：廣州金舟船舶科技有限公司的股東全部權益價值

評估範圍：被評估單位的全部資產及負債。包括流動資產、固定資產。

評估基準日：2014年8月31日

價值類型：市場價值

評估方法：資產基礎法

評估結論：本評估報告選用資產基礎法評估結果作為評估結論。具體評估結論如下：

廣州金舟船舶科技有限公司評估基準日總資產賬面價值為3,380.00萬元，評估價值為3,380.00萬元，無增減變化；無負債；淨資產賬面價值為3,380.00萬元，淨資產評估價值為3,380.00萬元，無增減變化。

具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2014年8月31日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率%
					D=C/ A×100%
一、流動資產	1	7.83	7.83	0.00	0.00
二、非流動資產	2	3,372.17	3,372.17	0.00	0.00
其中：長期股權投資	3				
投資性房地產	4				
固定資產	5	3,372.17	3,372.17	0.00	0.00
在建工程	6				
無形資產	7				
其中：土地使用權	8				
其他非流動資產	9				
資產總計	10	3,380.00	3,380.00	0.00	0.00
三、流動負債	11				
四、非流動負債	12				
負債總計	13				
淨資產	14	3,380.00	3,380.00	0.00	0.00

廣州金舟船舶科技有限公司的股東全部權益的評估值為3,380.00萬元。

本評估報告僅為評估報告中描述的經濟行為提供價值參考依據，評估結論的使用有效期限自評估基準日2014年8月31日起一年有效。

評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓其持有的

廣州金舟船舶科技有限公司股權項目

評估報告正文

廣州廣船國際股份有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受 貴公司的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則，遵循獨立、客觀、公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓廣州金舟船舶科技有限公司的股權事宜所涉及的該公司的股東全部權益在2014年8月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、委托方、被評估單位及業務約定書約定的其他評估報告使用者

本次評估的委托方為廣州廣船國際股份有限公司，被評估單位為廣州金舟船舶科技有限公司，業務約定書約定的其他評估報告使用者包括國有資產監督管理機構、政府審批機構、評估行業監管機構等。

(一) 委托方簡介

企業名稱：廣州廣船國際股份有限公司(以下簡稱：「廣船國際」)

法定住所：廣州市荔灣區芳村大道南40號

經營場所：廣州市荔灣區芳村大道南40號

法定代表人：韓廣德

註冊資本：人民幣103,053.4651萬元

企業性質：股份有限公司(台港澳與境內合資、上市)

主要經營範圍：鐵路、船舶、航空航天及其他運輸設備製造業，包括金屬船舶製造；船用配套設備製造；集裝箱製造；金屬結構製造；金屬壓力容器製造；機械零部件加工；鋼化玻璃製造；切削工具製造；其他家具製造；船舶修理；通用設備修理；工程勘察設計；機械技術轉讓服務；室內裝飾、設計；

水上運輸設備租賃服務；集裝箱租賃服務；機械設備租賃；工程總承包服務；具體經營範圍以審批機關核定的為準；涉及許可項目的，以許可審批部門核定的為準。

公司股權結構及變更情況：

廣州廣船國際股份有限公司是1993年經國家體改生【1993】83號文批准，由廣州造船廠獨家發起設立的股份有限公司，並於1993年7月5日經國家體改生【1993】110號文批准，轉為社會公開募集的股份有限公司。公司成立於1993年6月7日，註冊地為廣州市荔灣區芳村大道南40號，總部辦公地址為廣州市荔灣區芳村大道南40號。

經中國證券監督管理委員會(1993)31號文批准，中國證券監督管理委員會證監發審(1993)26號文複審通過，上海證券交易所上證上(1993)字第2076號文審核批准，廣船國際於1993年9月22日公開發行33,727.96萬股A股，並於1993年10月28日在上海證券交易所上市交易，於1993年7月21日公開發行15,739.80萬股H股，並於1993年8月6日在香港聯合交易所有限公司上市交易，公開發行後總股本為49,467.76萬股。

根據廣船國際2010年度股東大會決議和修改後章程的規定，申請增加註冊資本人民幣148,403,274元，由資本公積轉增實收資本(股本)；轉增基準日：H股遞交過戶文件以享有新H股之最後期限為2011年7月15日，A股股權登記日為2011年7月19日；變更後的註冊資本為人民幣64,308.09萬元。

根據廣船國際2013年第一次臨時股東大會、2013年第一次內資股(A股)類別股東會議和2013年第一次外資股(H股)類別股東會議決議及中國證券監督管理委員會出具的《關於核准廣州廣船國際股份有限公司增發境外上市外資股的批復》(證監許可[2014]117號)，於2014年2月11日完成向中國船舶(香港)航運租賃有限公司(簡稱中船租賃)、寶鋼資源(國際)有限公司(簡稱寶鋼資源)、中國海運(香港)控股有限公司(簡稱中海香港)分別增發345,940,890股、31,134,680股、10,378,227股境外上市外資股，每股面值人民幣1元，全部為普通股。變更後的註冊資本為人民幣1,030,534,651元。

截至評估基準日，廣船國際股權結構如下表：

序號	股東名稱(姓名)	出資金額(元)	出資比例
1	中國船舶工業集團公司	229,645,799.50	22.28%
2	中國船舶(香港)航運租賃有限公司	345,940,890.00	33.57%
3	其他公眾股	454,947,961.50	44.15%
	合計	<u>1,030,534,651.00</u>	<u>100.00%</u>

(二) 被評估單位簡介

1. 公司簡況

企業名稱：廣州金舟船舶科技有限公司

法定住所：廣州市海珠區革新路126號自編440號首層(僅限辦公用途)

經營場所：廣州市海珠區革新路126號自編440號首層(僅限辦公用途)

法定代表人：歐陽北京

註冊資本：3,380萬元

企業性質：有限責任公司(外商投資企業法人獨資)

主要經營範圍：研究和試驗發展

2. 公司股權結構及變更情況

廣州金舟船舶科技有限公司成立於2014年8月22日，股東為廣州廣船國際股份有限公司，出資比例100%。

3. 公司產權和經營管理結構

廣州金舟船舶科技有限公司不設立董事會，設執行董事1名，監事1名，經理1名(由執行董事兼任)。

4. 財務和經營狀況

被評估單位在評估基準日的財務狀況如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2014年8月31日
流動資產	7.83
長期股權投資	
固定資產	3,372.17
在建工程	
無形資產	
資產總計	3,380.00
流動負債	
非流動負債	
負債合計	
所有者權益	3,380.00

被評估單位於2014年8月剛剛成立，未開展經營，未編製利潤表。

被評估單位評估基準日的會計報表經信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並發表了無保留意見。

5. 委托方與被評估單位之間的關係

廣州金舟船舶科技有限公司是廣州廣船國際股份有限公司全資子公司。

(三) 業務約定書約定的其他評估報告使用者

本評估報告僅供委托方、國有資產監督管理機構、政府審批機構、評估行業監管機構和國家法律、法規規定的評估報告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依賴。

二、評估目的

廣州廣船國際股份有限公司擬將其持有廣州金舟船舶科技有限公司的100%股權轉讓，為此需要對評估基準日時廣州廣船國際股份有限公司持有廣州金舟船舶科技有限公司的100%股權的市場價值進行評估，為上述經濟行為提供價值參考依據。

中國船舶工業集團公司文件船工經[2014]461號《關於廣州廣船國際股份有限公司處置部分低效資產事項的批復》，已就此事項作出批復。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

根據評估目的，評估對象是廣州金舟船舶科技有限公司的股東全部權益價值。

(二) 評估範圍

評估範圍是被評估單位的全部資產及負債。包括流動資產、固定資產等，總資產賬面價值為3,380.00萬元；無負債；淨資產賬面價值3,380.00萬元。

評估範圍內的房屋位於廣州市海珠區革新路126號自編440號首層至三層及八、九層的五套房地產，已全部辦理房地產權證，產權人均為廣州廣船國際股份有限公司。

由於廣州金舟船舶科技有限公司是廣州廣船國際股份有限公司用其房屋建築物作價出資，於2014年8月22日成立的新公司，房地產證未完成過戶變更，廣州廣船國際股份有限公司承諾評估範圍內房屋等資產的產權屬於廣州金舟船舶科技有限公司所有，無產權糾紛，如發生產權爭議，由廣州廣船國際股份有限公司承擔全部責任。

四、價值類型及其定義

根據評估目的，確定評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方，在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

評估基準日是2014年8月31日。

評估基準日由委托方確定。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

1. 中國船舶工業集團公司文件船工經[2014]461號《關於廣州廣船國際股份有限公司處置部分低效資產事項的批復》；
2. 廣州廣船國際股份有限公司文件廣船國際[2014]207號《關於出售部分低效資產的請示》。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國公司法》(2005年10月27日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十八次會議通過)；
2. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2007年8月30日第十屆全國人民代表大會常務委員會第二十九次會議通過)；
3. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
4. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號)；
5. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；

6. 《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》（國務院國有資產監督管理委員會中華人民共和國財政部令第3號）；
7. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》（國資委產權[2006]274號）；
8. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》（國資產權[2009]941號）；
9. 《關於印發〈中央企業資產評估項目備案工作指引〉的通知》（國資發產權[2013]64號）。

（三）評估準則依據

1. 《資產評估準則—基本準則》（財企[2004]20號）；
2. 《資產評估職業道德準則—基本準則》（財企[2004]20號）；
3. 《資產評估職業道德準則—獨立性》（中評協[2012]248號）；
4. 《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》（會協[2003]18號）；
5. 《資產評估準則—評估程序》（中評協[2007]189號）；
6. 《資產評估準則—工作底稿》（中評協[2007]189號）；
7. 《資產評估準則—不動產》（中評協[2007]189號）；
8. 《資產評估價值類型指導意見》（中評協[2007]189號）；
9. 《評估機構業務質量控制指南》（中評協[2010]214號）；
10. 《資產評估準則—企業價值》（中評協[2011]227號）；
11. 《資產評估準則—評估報告》（中評協[2011]230號）；

12. 《資產評估準則－業務約定書》(中評協[2011]230號)；

13. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2011]230號)。

(四) 權屬依據

1. 房地產證。

(五) 取價依據

1. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料；

2. 與此次資產評估有關的其他資料。

(六) 其他參考依據

1. 產權持有單位提供的資產清單和評估申報表；

2. 信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告；

3. 北京中企華資產評估有限責任公司信息庫。

七、評估方法

企業價值評估的基本方法主要有收益法、市場法和資產基礎法。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

《資產評估準則—企業價值》規定，註冊資產評估師執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法和資產基礎法三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇一種或者多種資產評估基本方法。

根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，以及三種評估基本方法的適用條件，本次評估選用的評估方法為：資產基礎法。評估方法選擇理由如下：

廣州金舟船舶科技有限公司成立於2014年8月22日，成立時間較短，尚未開展經營；另外根據其母公司廣船國際第八屆董事會第五次會議決議，廣州金舟船舶科技有限公司成立後，在廣船國際產能轉移前，其資產仍由廣船國際使用和管理，不開展其他經營生產活動。因此不宜採用收益法對其進行評估。這種公司也缺乏類似可比交易案例，不宜採用市場法進行評估。

(一) 資產基礎法

1. 流動資產

評估範圍內的流動資產均為銀行存款，通過核實銀行對賬單、銀行函證等，以核實後的價值確定評估值。

2. 房屋建築物

對房屋主要採用市場法進行評估。

由於評估對象所在地房地產市場交易較多，同類型的房地產交易實例較多，故採用市場比較法進行評估。

市場比較法也稱比較法、市場比較法、交易實例比較法，是選取一定數量、符合一定條件、發生過交易的類似房地產，然後將它們與評估對象進行比較，對它們的成交價格在建立統一的比較基準基礎上進行交易情況修正、市場狀況調整和房地產狀況調整，以此求取評估對象市場價值的方法。

市場比較法計算公式為：

比准價格 = 可比實例成交價格 V_0 × 交易情況修正系數 A_j × 市場狀況修正系數 A_s × 房地產狀況修正系數 A_f

採用直接比較修正和調整公式，即：

$$V = A_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0}$$

其中：V = 評估對象比准價格；

V_0 = 可比實例成交價格；

A = 正常房地產市場價格指數；

A_0 = 比較實例實際成交價格指數；

B = 評估對象評估時點房地產價格指數；

B_0 = 可比實例成交日期房地產價格指數；

C = 評估對象房地產狀況價格指數；

C_0 = 可比實例房地產狀況價格指數。

八、評估程序實施過程和情況

評估人員於2014年8月25日至2014年9月5日對評估對象涉及的資產和負債實施了評估。主要評估程序實施過程和情況如下：

(一) 接受委托

1. 初步了解此次經濟行為及委估資產的有關情況，明確評估目的、評估範圍和對象；
2. 根據資產評估準則要求，布置資料清單；
3. 按照本次委托評估資產的特點以及時間上的總體要求，結合企業資產的特點，擬定評估計劃，並根據項目需要組建相應的評估隊伍。

(二) 現場調查

在企業如實申報資產並對評估資產進行全面自查的基礎上，評估人員對納入評估範圍內的資產進行了全面核實。實物資產均為房屋建築物，核實內容主要為核實資產數量、使用狀態、產權及其他影響評估作價的重要因素。

項目組成員於2014年8月25日至2014年8月26日，對企業納入評估範圍的資產進行了現場核實。

調查摘要

現場實地勘查：根據納入評估範圍的資產類型、數量和分布狀況，評估人員在被評估單位相關人員的配合下，按照資產評估準則的相關規定，對各項資產進行了現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了不同的勘查方法。

補充、修改和完善資產評估申報明細表：評估人員根據現場實地勘查結果，並和被評估單位相關人員充分溝通，進一步完善資產評估申報明細表，以做到：賬、表、實相符。

評估人員對納入評估範圍的房產的產權證明文件資料進行查驗，房屋已取得房地產證。

本次評估範圍和對象為廣州廣船國際股份有限公司位於廣州市海珠區革新路126號的五套房地產。

房屋建築物概況如下：

1. 評估對象權益狀況描述與分析

(1) 土地權益狀況描述與分析

土地使用權人	地號	圖號	共用面積(m ²)	用途	土地使用權終止	
					日期	備註
廣州廣船國際股份有限公司	51	圖：D1202 幅：15	604.321	辦公	50年，從1994年1月20日起	已繳納國有土地使用權出讓金

(2) 建築物權益狀況描述與分析

產權證號	權屬人	房屋坐落	房屋用途	建築面積(m ²)	房屋所有權來源	佔有房屋份額
粵房地證字第C6767033號	廣州市廣船國際股份有限公司	廣州市海珠區革新路126號自編440號首層	非居住用房	493.0953	分割	全部
粵房地證字第C6767034號	廣州市廣船國際股份有限公司	廣州市海珠區革新路126號自編440號二層	非居住用房	634.0774	分割	全部
粵房地證字第C6767048號	廣州市廣船國際股份有限公司	廣州市海珠區革新路126號自編440號三層	非居住用房	635.8351	分割	全部

產權證號	權屬人	房屋坐落	房屋用途	建築面積(m ²)	房屋所有權來源	佔有房屋份額
粵房地證字第 C6767047號	廣州市廣船國 際股份有限公 司	廣州市海珠區 革新路126號 自編440號八 層	非居住用房	561.0461	分割	全部
粵房地證字第 C6767037號	廣州市廣船國 際股份有限公 司	廣州市海珠區 革新路126號 自編440號九 層	非居住用房	486.6215	分割	全部

實物狀況：

評估對象1海珠區革新路126號自編440號首層：鋼混結構，總層數為九層，評估對象為首層，建築面積為493.0953平方米，套內建築面積為425.0797平方米，外牆為條形瓷磚，內牆為乳膠漆，天花石棉板吊頂，地面鋪拋光磚，門窗為木門和鋁合金玻璃窗，水、電、訊等設施齊備，使用維護狀況較好。至評估基準日，房屋現狀成新率為60%，評估對象現狀用途用作廣州市鳳安職業培訓學校。

評估對象2海珠區革新路126號自編440號第二層：鋼混結構，總層數為九層，評估對象為第二層，建築面積為634.0774平方米，套內建築面積為556.0386平方米，外牆為條形瓷磚，內牆為乳膠漆，天花乳膠漆，地面鋪地磚及水磨石，門窗為鋁合金門和鋁合金玻璃窗，1部電梯，水、電、訊等設施齊備，使用維護狀況較好。至評估基準日，房屋現狀成新率為60%，評估對象現狀用途用作廣州船舶及海洋工程設計研究院辦公。

評估對象3海珠區革新路126號自編440號第三層：鋼混結構，總層數為九層，評估對象為第三層，建築面積為635.8351平方米，套內建築面積為567.0247平方米，外牆為條形瓷磚，內牆為乳膠漆，天花乳膠漆，地面鋪水磨

石，門窗為鋁合金門和鋁合金玻璃窗，1部電梯，水、電、訊等設施齊備，使用維護狀況較好。至評估基準日，房屋現狀成新率為60%，評估對象現狀用途用作廣州船舶及海洋工程設計研究院辦公。

評估對象4-5海珠區革新路126號自編440號第八、九層：鋼混結構，總層數為九層，評估對象分別為第八、九層，建築面積分別為561.0461平方米、486.6215平方米，外牆為條形瓷磚，1部電梯，故水、電、訊等設施齊備，使用維護狀況較好。至評估基準日，房屋現狀成新率為60%，評估對象現狀用途用作廣州船舶及海洋工程設計研究院辦公。由於承租方出於公司保密原因評估人員未能進入內部勘察，通過向委托方瞭解，本次評估按第二層內部狀況設定，內牆為乳膠漆，天花乳膠漆，地面鋪地磚及水磨石，門窗為鋁合金門和鋁合金玻璃窗。

核實工作結束後，房產專業評估人員均提交了核實工作底稿。資產核實過程如下：

1. 指導企業相關的財務與資產管理人員在資產核實的基礎上，按照評估機構提供的「資產評估明細表」、「資產調查表」、「資料清單」及其填寫要求，進行登記填報，同時收集被評估資產的產權歸屬證明文件資料。
2. 初步審查被評估單位提供的資產評估明細表

評估人員通過查閱有關資料及圖紙，了解涉及評估範圍內具體對象的詳細狀況。然後，審查各類資產評估明細表，檢查有無填列不全、資產項目不明確現象，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查資產評估明細表有無漏項等。

3. 現場勘察

對房屋建築物進行現場勘察，查閱了主要房屋產權證等，根據房屋的技術狀況和檢修記錄填寫房屋現場勘察記錄表。

4. 補充、修改和完善資產評估明細表

根據現場實地勘察結果，進一步完善資產評估申報明細表和歷史數據，以做到「表」「實」相符。

5. 核實產權證明文件

對評估範圍的房屋建築物資產的產權情況進行調查核實，以明晰資產產權。

(三) 評定估算

評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成了初步評估結論。項目負責人對各類資產評估初步結論進行匯總，撰寫並形成評估報告草稿。

(四) 內部審核

根據我公司評估業務流程管理辦法規定，項目負責人在完成評估報告草稿一審後形成評估報告初稿並提交公司內部審核。項目負責人在內部審核完成後，形成評估報告徵求意見稿並提交客戶徵求意見，根據反饋意見進行合理修改後形成評估報告正式稿並提交委托方。

九、評估假設

本評估報告分析估算採用的假設條件如下：

1. 假設評估基準日後被評估單位持續經營；
2. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；
3. 假設評估基準日後無不可抗力造成的重大不利影響。

本評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽字註冊資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

根據以上評估工作得出評估結論如下：

廣州金舟船舶科技有限公司評估基準日總資產賬面價值為3,380.00萬元，評估價值為3,380.00萬元，無增減變化；無負債；淨資產賬面價值為3,380.00萬元，淨資產評估價值為3,380.00萬元，無增減變化。

具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

評估結果匯總表

評估基準日：2014年8月31日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增值率%	
				增減值 C=B-A	D=C/ A×100%
一、流動資產	1	7.83	7.83	0.00	0.00
二、非流動資產	2	3,372.17	3,372.17	0.00	0.00
其中：長期股權投資	3				
投資性房地產	4				
固定資產	5	3,372.17	3,372.17	0.00	0.00
在建工程	6				
無形資產	7				
其中：土地使用權	8				
其他非流動資產	9				
資產總計	10	3,380.00	3,380.00	0.00	0.00
三、流動負債	11				
四、非流動負債	12				
負債總計	13				
淨資產	14	3,380.00	3,380.00	0.00	0.00

十一、特別事項說明

1. 本次評估對象存在租賃權，詳細情況如下：

評估對象海珠區革新路126號自編440號首層中200平方米已出租給廣州市鳳安職業培訓學校，租賃期間為2013年3月1日起至2018年2月28日止；評

估對象海珠區革新路126號自編440號二、三層及八、九層於2013年3月30日已出租給廣州船舶及海洋工程設計研究院，租賃期限為5年。

根據委托方授權廣州市紅帆酒店有限公司(甲方)與承租方廣州市鳳安職業培訓學校(乙方)於2013年2月8日簽訂《廣州市房屋租賃合同》，租賃期間為2013年3月1日起至2018年2月28日止。租賃物業為海珠區革新路126號自編440號首層的部分，租賃面積為200平方米，租賃第一年月租金為人民幣2萬/月，年租金遞增率為3%。

根據委托方授權廣州市紅帆酒店有限公司(甲方)與承租方廣州船舶及海洋工程設計研究院(乙方)於2013年3月30日簽訂《廣州市房屋租賃合同》，租賃期限為5年。租賃物業為海珠區革新路126號自編440號二、三層及八、九層，租賃面積為2,317.5801平方米，月租金按27元/平方米，租金每年按3%遞增。

2. 根據首層《租賃合同》第六條第3款，及二層、三層、八層、九層《租賃合同》第五條第3款「租賃期間轉讓該房屋時，須提前三個月(不少於三個月)書面通知乙方，則免除責任」，根據該條款，只要提前三個月書面通知承租方，則可以免除責任，不必承擔補償承租方損失的責任。如果委托方在租賃期內出售前未能提前三個月書面通知承租方，可能帶來賠償等法律糾紛。
3. 由於廣州金舟船舶科技有限公司是廣州廣船國際股份有限公司用其房產作價出資設立的公司，成立時間為2014年8月22日，評估範圍內的房地產證等權屬證明還未完成辦理過戶。本次評估未考慮房產、土地過戶變更所需稅費。廣州廣船國際股份有限公司承諾評估範圍內房產的產權屬於廣州金舟船舶科技有限公司所有，無產權糾紛，如發生產權爭議，由廣州廣船國際股份有限公司承擔全部責任。
4. 由於承租方出於公司保密原因評估人員未能進入評估對象4-5海珠區革新路126號自編440號第八、九層內部勘察，通過向委托方了解，本次評估按第二層內部狀況設定，內牆為乳膠漆，天花乳膠漆，地面鋪地磚及水磨石，門窗為鋁合金門和鋁合金玻璃窗。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；
- (二) 本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用；
- (三) 本評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者被披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (四) 本評估報告經註冊資產評估師簽字、評估機構蓋章後方可正式使用；
- (五) 本評估報告經所出資企業備案後方可正式使用；
- (六) 本評估報告所揭示的評估結論僅對評估報告中描述的經濟行為有效，評估結論使用有效期為自評估基準日起一年。

十三、評估報告日

本評估報告提出日期為2014年9月5日。

法定代表人：孫月煥

註冊資產評估師：郁寧

註冊資產評估師：伍王賓

北京中企華資產評估有限責任公司

二〇一四年九月五日

備查文件

- 附件一、 經濟行為文件；
- 附件二、 被評估單位專項審計報告；
- 附件三、 委托方和被評估單位法人營業執照複印件；
- 附件四、 委托方和被評估單位國有資產產權登記證複印件；
- 附件五、 評估對象涉及的主要權屬證明資料；
- 附件六、 委托方和相關當事方的承諾函；
- 附件七、 簽字註冊資產評估師的承諾函；
- 附件八、 北京中企華資產評估有限責任公司資產評估資格證書複印件；
- 附件九、 北京中企華資產評估有限責任公司證券業資質證書複印件；
- 附件十、 北京中企華資產評估有限責任公司營業執照副本複印件；
- 附件十一、 北京中企華資產評估有限責任公司評估人員資格證書複印件；
- 附件十二、 資產評估業務約定書。

中企華資產評估有限公司

項目：金舟船舶股權項目

資產評估結果匯總表
評估基準日：2014年8月31日

表1

被評估單位：廣州金舟船舶科技有限公司 金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流動資產	1	7.83	7.83	0.00	0.00
非流動資產	2	3,372.17	3,372.17	0.00	0.00
其中：長期股權投資	3				
投資性房地產	4				
固定資產	5	3,372.17	3,372.17	0.00	0.00
在建工程	6				
無形資產	7				
其中：土地使用權	8				
其他非流動資產	9				
資產總計	10	3,380.00	3,380.00	0.00	0.00
流動負債	11				
非流動負債	12				
負債總計	13				
淨資產	14	3,380.00	3,380.00	0.00	0.00

被評估單位填表人：馬超

填表日期：2014年8月31日

北京中企華資產評估有限責任公司

中企華資產評估有限公司

項目：金舟船舶股權項目

流動資產評估匯總表
評估基準日：2014年8月31日

表3

被評估單位：廣州金舟船舶科技有限公司 金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增減率%
3-1	貨幣資金	78,260.00	78,260.00	0.00	0.00
3-2	交易性金融資產				
3-3	應收票據				
3-4	應收賬款合計				
	減：壞賬準備				
	應收賬款淨額				
3-5	預付賬款				
3-6	應收利息				
3-7	應收股利				
3-8	其他應收款合計				
	減：壞賬準備				
	其他應收款淨額				
3-9	存貨合計				
	減：存貨跌價準備				
	存貨淨額				
3-10	一年內到期的非流動資產				
3-11	其他流動資產				
	流動資產合計	78,260.00	78,260.00	0.00	0.00

被評估單位填表人：馬超

填表日期：2014年8月31日

評估人員：

中企華資產評估有限公司

項目：金舟船舶股權項目

貨幣資金評估匯總表
評估基準日：2014年8月31日

被評估單位：廣州金舟船舶科技有限公司

表3-1
金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%	備註
3-1-1	現金					
3-1-2	銀行存款	78,260.00	78,260.00	0.00	0.00	
3-1-3	其他貨幣資金					
	合計	78,260.00	78,260.00	0.00	0.00	

被評估單位填表人：馬超

填表日期：2014年8月31日

評估人員：

中企華資產評估有限公司

項目：金舟船舶股權項目

貨幣資金－銀行存款評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表3-1-2

被評估單位：廣州金舟船舶科技有限公司

金額單位：人民幣元

序號	開戶銀行	賬號	幣種	外幣		賬面價值	評估價值	增值率%	備註
				賬面金額	準日匯率				
1	中國工商銀行廣州鶴洞支行	360200140920077591	人民幣			78,260.00	78,260.00	0.00	
	合計					78,260.00	78,260.00	0.00	

被評估單位填表人：馬超

填表日期：2014年8月31日

評估人員：

中企華資產評估有限公司

項目：金舟船舶股權項目

固定資產評估匯總表
評估基準日：2014年8月31日

被評估單位：廣州金舟船舶科技有限公司

表4-6
金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值		計提減值 準備金額	評估價值		增值額		增值率%	
		原值	淨值		原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
	房屋建築物類合計	33,721,740.00	33,721,740.00	0.00	33,721,740.00	33,721,740.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6-1	固定資產-房屋建築物	33,721,740.00	33,721,740.00	0.00	33,721,740.00	33,721,740.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6-2	固定資產-構築物及其他輔助設施									
4-6-3	固定資產-管道及溝槽									
	設備類合計									
4-6-4	固定資產-機器設備									
4-6-5	固定資產-車輛									
4-6-6	固定資產-電子設備									
4-6-7	固定資產-土地									
	固定資產合計	33,721,740.00	33,721,740.00	0.00	33,721,740.00	33,721,740.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	減：固定資產減值準備		0.00				0.00	0.00		
	固定資產淨額	33,721,740.00	33,721,740.00	0.00	33,721,740.00	33,721,740.00	0.00	0.00	0.00	0.00

被評估單位填表人：馬超

填表日期：2014年8月31日

評估人員：

固定資產－房屋建築物評估明細表

評估基準日：2014年8月31日

表 4-6-1
金額單位：人民幣元

被評估單位：廣州金舟船舶科技有限公司

序號	資產編號	房屋編號	房屋坐落	房屋產權所有人	建築名稱	用途	詳細地址	結構	樓高(米)	層數	建築面積 (㎡)	建成年月	成本單價 (元/㎡)		賬面價值		評估價值		評估單價 (元/㎡)	備註		
													原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值			原值	淨值
1	A001440-1	粵房地證字第 C6767033 號	廣州海珠區華新路 126 號	廣州康德國藥股份有限公司	自編 440 號首層	非居住用房	廣州市海珠區華新路 126 號自編 440 號首層	鋼筋混凝土	28.00	9	495.0953	1995-12	11,830.00	5,833,317.00	5,833,317.00	5,833,317.00	5,833,317.00	0.00	11,830.00			
2	A001440-2	粵房地證字第 C6767034 號	廣州海珠區華新路 126 號	廣州康德國藥股份有限公司	自編 440 號二層	非居住用房	廣州市海珠區華新路 126 號自編 440 號二層	鋼筋混凝土	28.00	9	634.0774	1995-12	11,830.00	7,501,136.00	7,501,136.00	7,501,136.00	7,501,136.00	0.00	11,830.00			
3	A001440-3	粵房地證字第 C6767048 號	廣州海珠區華新路 126 號	廣州康德國藥股份有限公司	自編 440 號三層	非居住用房	廣州市海珠區華新路 126 號自編 440 號三層	鋼筋混凝土	28.00	9	635.8351	1995-12	11,830.00	7,521,929.00	7,521,929.00	7,521,929.00	7,521,929.00	0.00	11,830.00			
4	A001440-4	粵房地證字第 C6767049 號	廣州海珠區華新路 126 號	廣州康德國藥股份有限公司	自編 440 號八層	非居住用房	廣州市海珠區華新路 126 號自編 440 號八層	鋼筋混凝土	28.00	9	561.0481	1995-12	12,280.00	6,889,646.00	6,889,646.00	6,889,646.00	6,889,646.00	0.00	12,280.00			
5	A001440-4	粵房地證字第 C6767057 號	廣州海珠區華新路 126 號	廣州康德國藥股份有限公司	自編 440 號九層	非居住用房	廣州市海珠區華新路 126 號自編 440 號九層	鋼筋混凝土	28.00	9	486.6215	1995-12	12,280.00	5,975,712.00	5,975,712.00	5,975,712.00	5,975,712.00	0.00	12,280.00			
房屋建築物合計													33,721,740.00	33,721,740.00	33,721,740.00	33,721,740.00	0.00					
減：房屋建築物減值準備													0.00	0.00	0.00	0.00						
房屋建築物淨額													33,721,740.00	33,721,740.00	33,721,740.00	33,721,740.00	0.00					

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2014年8月31日

評估人員：

中企華資產評估有限公司

項目：廣船國際土地及地上物出資

無形資產評估匯總表
評估基準日：2014年6月30日

被評估單位：廣州廣船國際股份有限公司

表4-12
金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
4-12-1	無形資產－土地使用權	16,998,599.62	760,414,300.00	743,415,700.38	4,373.39
4-12-2	無形資產－礦業權	0.00	0.00	0.00	
4-12-3	無形資產－其他無形資產	0.00	0.00	0.00	
	無形資產合計	16,998,599.62	760,414,300.00	743,415,700.38	4,373.39
	其中：土地使用權	16,998,599.62	760,414,300.00		
	減：無形資產減值準備			0.00	
	無形資產淨額	16,998,599.62	760,414,300.00	743,415,700.38	4,373.39

被評估單位填表人：馬超

填表日期：2014年8月11日

評估人員：劉毅、馬銘英

中企華資產評估有限公司

項目：廣船國際土地及地上物出資

無形資產－土地使用權評估明細表

評估基準日：2014年6月30日

被評估單位：廣州廣船國際股份有限公司

表 4-12-1

序號	出讓合同編號	宗地名稱	土地位置	是否空地	取得日期	用地性質	他項權利	土地用途	准用年限	開發程度	面積(m ²)	原始		評估價值	增值率 %	
												入賬價值	賬面價值			
1	(93)穗國地出字第128號	芳村大道1	廣州市荔灣區芳村大道南40號	否	1994-01	出讓	無	工業及 輔助設施	50	紅線內場地平整	393,793.00	28,679,944.19	16,998,599.62	750,414,300.00	4,373.39	
合計												393,793.00	28,679,944.19	16,998,599.62	760,414,300.00	4,373.39

被評估單位填表人：馬超

填表日期：2014年8月11日

評估人員：北京華源國際房地產土地資產評估有限公司

廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓其持有的
廣州廣船實業有限公司股權項目

評估報告

中企華評報字(2014)第1246-01號
(共一冊，第一冊)

北京中企華資產評估有限責任公司
二〇一四年九月二十六日

目錄

	頁次
註冊資產評估師聲明	IV-3
摘要	IV-4
評估報告正文.....	IV-6
一、 委托方、被評估單位及業務約定書約定的其他評估報告使用者...	IV-6
二、 評估目的.....	IV-11
三、 評估對象和評估範圍	IV-11
四、 價值類型及其定義.....	IV-12
五、 評估基準日	IV-12
六、 評估依據.....	IV-12
七、 評估方法.....	IV-17
八、 評估程序實施過程和情況.....	IV-19
九、 評估假設.....	IV-25
十、 評估結論.....	IV-26
十一、 特別事項說明	IV-27
十二、 評估報告使用限制說明	IV-28
十三、 評估報告日	IV-28
備查文件	IV-29

註冊資產評估師聲明

- 一、我們在執行本資產評估業務中，遵循相關法律法規和資產評估準則，恪守獨立、客觀和公正的原則；根據我們在執業過程中收集的資料，評估報告陳述的內容是客觀的，並對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
- 二、評估對象涉及的資產清單由委托方、被評估單位申報並經其簽章確認；所提供資料的真實性、合法性、完整性，恰當使用評估報告是委托方和相關當事方的責任。
- 三、我們與評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- 四、我們已對評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；我們已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提請委托方及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求。
- 五、我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

摘要

重要提示

本摘要內容摘自評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況和合理解釋評估結論，應認真閱讀評估報告正文。

北京中企華資產評估有限責任公司接受廣州廣船國際股份有限公司的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則，遵循獨立、客觀、公正的原則，按照必要的評估程序，對廣州廣船實業有限公司的股東全部權益在評估基準日的市場價值進行了評估。現將評估報告摘要如下：

評估目的：廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓其持有的廣州廣船實業有限公司股權，為此需對該轉讓事宜所涉及的廣州廣船實業有限公司的股東全部權益價值進行評估。

評估對象：廣州廣船實業有限公司的股東全部權益價值

評估範圍：被評估單位的全部資產及負債。包括流動資產、固定資產、無形資產。

評估基準日：2014年9月24日

價值類型：市場價值

評估方法：資產基礎法

評估結論：本評估報告選用資產基礎法評估結果作為評估結論。具體評估結論如下：

廣州廣船實業有限公司評估基準日總資產賬面價值為41,191.53萬元，評估價值為41,379.13萬元，評估增值187.60萬元，增值率0.46%；無負債；淨資產賬面價值為41,191.53萬元，評估價值為41,379.13萬元，評估增值187.60萬元，增值率0.46%。

資產基礎法具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2014年9月24日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
一、流動資產	1	93.42	93.42	0.00	0.00
二、非流動資產	2	41,098.11	41,285.71	187.60	0.46
其中：長期股權投資	3				
投資性房地產	4				
固定資產	5	19,718.47	19,467.96	-250.51	-1.27
在建工程	6				
無形資產	7	21,379.64	21,817.75	438.11	2.05
其中：土地使用權	8	21,379.64	21,817.75	438.11	2.05
其他非流動資產	9				
資產總計	10	41,191.53	41,379.13	187.60	0.46
三、流動負債	11				
四、非流動負債	12				
負債總計	13				
淨資產	14	41,191.53	41,379.13	187.60	0.46

廣州廣船實業有限公司的股東全部權益的評估值為41,379.13萬元。

本評估報告僅為評估報告中描述的經濟行為提供價值參考依據，評估結論的使用有效期限自評估基準日2014年9月24日起一年有效。

評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓其持有的

廣州廣船實業有限公司股權項目

評估報告正文

廣州廣船國際股份有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受 貴公司的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則，遵循獨立、客觀、公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對廣州廣船國際股份有限公司擬轉讓廣州廣船實業有限公司股權事宜涉及的該公司的股東全部權益在2014年9月24日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、委托方、被評估單位及業務約定書約定的其他評估報告使用者

本次評估的委托方為廣州廣船國際股份有限公司，被評估單位為廣州廣船實業有限公司，業務約定書約定的其他評估報告使用者包括國有資產監督管理機構、政府審批機構、評估行業監管機構等。

(一) 委托方簡介

企業名稱：廣州廣船國際股份有限公司(以下簡稱：「廣船國際」)

法定住所：廣州市荔灣區芳村大道南40號

經營場所：廣州市荔灣區芳村大道南40號

法定代表人：韓廣德

註冊資本：人民幣103,053.4651萬元

企業性質：股份有限公司(台港澳與境內合資、上市)

主要經營範圍：鐵路、船舶、航空航天及其他運輸設備製造業，包括金屬船舶製造；船用配套設備製造；集裝箱製造；金屬結構製造；金屬壓力容器製造；機械零部件加工；鋼化玻璃製造；切削工具製造；其他家具製造；船舶修理；通用設備修理；工程勘察設計；機械技術轉讓服務；室內裝飾、設計；

水上運輸設備租賃服務；集裝箱租賃服務；機械設備租賃；工程總承包服務；具體經營範圍以審批機關核定的為準；涉及許可項目的，以許可審批部門核定的為準。

公司股權結構及變更情況：

廣州廣船國際股份有限公司是1993年經國家體改生【1993】83號文批准，由廣州造船廠獨家發起設立的股份有限公司，並於1993年7月5日經國家體改生【1993】110號文批准，轉為社會公開募集的股份有限公司。公司成立於1993年6月7日，註冊地為廣州市荔灣區芳村大道南40號，總部辦公地址為廣州市荔灣區芳村大道南40號。

經中國證券監督管理委員會(1993)31號文批准，中國證券監督管理委員會證監發審(1993)26號文複審通過，上海證券交易所上證上(1993)字第2076號文審核批准，廣船國際於1993年9月22日公開發行33,727.96萬股A股，並於1993年10月28日在上海證券交易所上市交易，於1993年7月21日公開發行15,739.80萬股H股，並於1993年8月6日在香港聯合交易所有限公司上市交易，公開發行後總股本為49,467.76萬股。

根據廣船國際2010年度股東大會決議和修改後章程的規定，申請增加註冊資本人民幣148,403,274元，由資本公積轉增實收資本(股本)；轉增基準日：H股遞交過戶文件以享有新H股之最後期限為2011年7月15日，A股股權登記日為2011年7月19日；變更後的註冊資本為人民幣64,308.09萬元。

根據廣船國際2013年第一次臨時股東大會、2013年第一次內資股(A股)類別股東會議和2013年第一次外資股(H股)類別股東會議決議及中國證券監督管理委員會出具的《關於核准廣州廣船國際股份有限公司增發境外上市外資股的批復》(證監許可[2014]117號)，於2014年2月11日完成向中國船舶(香港)航運租賃有限公司(簡稱中船租賃)、寶鋼資源(國際)有限公司(簡稱寶鋼資源)、中國海運(香港)控股有限公司(簡稱中海香港)分別增發345,940,890股、31,134,680股、10,378,227股境外上市外資股，每股面值人民幣1元，全部為普通股。變更後的註冊資本為人民幣1,030,534,651元。

截至評估基準日，廣船國際股權結構如下表：

序號	股東名稱(姓名)	出資金額(元)	出資比例
1	中國船舶工業集團公司	229,645,799.50	22.28%
2	中國船舶(香港)航運租賃有限公司	345,940,890.00	33.57%
3	其他公眾股東	454,947,961.50	44.15%
	合計	<u>1,030,534,651.00</u>	<u>100.00%</u>

(二) 被評估單位簡介

1. 公司簡況

企業名稱：廣州廣船實業有限公司

法定住所：廣州市荔灣區芳村大道南40號裝焊車間

經營場所：廣州市荔灣區芳村大道南40號裝焊車間

法定代表人：歐陽北京

註冊資本：41,217.34萬元

企業性質：有限責任公司(外商投資企業法人獨資)

主要經營範圍：鐵路、船舶、航空航天及其他運輸設備製造業

2. 公司股權結構及變更情況

廣州廣船實業有限公司成立於2014年8月22日，股東為廣州廣船國際股份有限公司，出資比例100%。

3. 公司產權和經營管理結構

評估範圍內的房屋已取得房地產證，土地已簽訂土地出讓合同，繳納出讓金。由於廣州廣船實業有限公司是廣州廣船國際股份有限公司用其3.5萬平方米土地和地上建築物作價作價後投入於2014年8月22日成立的新公司；2014年9月24日以7.4萬平方米土地和地上建築物增資投入的

廣州廣船實業有限公司，截至報告出具日，房地產證等權屬證明還未完成過戶變更，廣州廣船國際股份有限公司承諾評估範圍內土地、房屋等資產的產權屬於廣州廣船實業有限公司所有。

廣州廣船實業有限公司不設立董事會，設執行董事1名，監事1名，經理1名（由執行董事兼任）。

4. 財務和經營狀況

被評估單位在評估基準日的財務狀況如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2014年9月24日
流動資產	93.42
長期股權投資	
固定資產	19,718.47
在建工程	
無形資產	21,379.64
資產總計	41,191.53
流動負債	
非流動負債	
負債合計	
所有者權益	41,191.53

被評估單位在評估基準日的經營狀況如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2014年度
一、營業收入	
減：營業成本	
營業稅金及附加	
銷售費用	
管理費用	
財務費用	25.81
資產減值損失	
加：投資收益	
二、營業利潤	-25.81
加：營業外收入	
減：營業外支出	
三、利潤總額	-25.81
減：所得稅費用	
四、淨利潤	-25.81
其中：歸屬母公司所有者的淨利潤	

被評估單位評估基準日的會計報表經信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並發表了無保留意見。

5. 委托方與被評估單位之間的關係

廣州廣船實業有限公司是廣州廣船國際股份有限公司全資子公司。

(三) 業務約定書約定的其他評估報告使用者

本評估報告僅供委托方、國有資產監督管理機構、政府審批機構、評估行業監管機構和國家法律、法規規定的評估報告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依賴。

二、評估目的

廣州廣船國際股份有限公司擬將其持有廣州廣船實業有限公司的100%股權轉讓，為此需要對評估基準日時廣州廣船國際股份有限公司持有廣州廣船實業有限公司的100%股權的市場價值進行評估，為上述經濟行為提供價值參考依據。

就此事項，中國船舶工業集團公司已下發《關於廣州廣船國際股份有限公司設立廣船船業和廣船實業兩子公司的批復》(船工經[2014]584號)。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

根據評估目的，評估對象是廣州廣船實業有限公司的股東全部權益價值。

(二) 評估範圍

評估範圍是被評估單位的全部資產及負債。包括流動資產、固定資產、無形資產等，總資產賬面價值為41,191.53萬元；無負債；淨資產賬面價值為41,191.53萬元。

截止到2014年9月24日評估基準日，評估範圍內共有房屋21項：其中6項已取得房地產證，證號為「穗房地證字第0897373號」、「穗房地證字第0867706號」、「穗房地證字第0867707號」、「穗房地證字第0867708號」、「穗房地證字第77274號」、「穗房地證字第0867725號」，房屋所有權人為廣州廣船國際股份有限公司，坐落在廣州市荔灣區芳村大道南40號，房屋所有權性質為股份制，土地使用權期限為50年，土地已徵收國有土地出讓金。這6項有證房產建築面積為31,403.56平方米，賬面原值54,731,030.00元，賬面淨值54,731,030.00元(有證房產中有2項房屋部分進行過擴建，擴建建築面積為609.99平方米)；有15項房產未辦理房屋所有權證，建築面積為15,487.87平方米，賬面原值26,518,440.00元，賬面淨值26,518,440.00元。產權持有單位承諾其對未辦證房產擁有所有權，如發生產權糾紛，由其承擔責任。

評估範圍內的房屋建(構)築物是廣州廣船國際股份有限公司2014年8月和2014年9月以房產作價出資或增資投入到廣州廣船實業有限公司，資產賬面價

值在出資投入後按評估價值進行過調整，調整後資產的賬面值原值等於評估淨值。評估範圍內的土地按評估後價值調整入賬。

土地已簽訂土地出讓合同，繳納出讓金，賬實相符。

委托評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。評估基準日，評估範圍內的資產賬面價值已經信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並發表了無保留意見。

四、價值類型及其定義

根據評估目的，確定評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方，在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

評估基準日是2014年9月24日。

評估基準日由委托方確定。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

中國船舶工業集團公司《關於廣州廣船國際股份有限公司設立廣船船業和廣船實業兩子公司的批復》(船工經[2014]584號)。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國公司法》(2005年10月27日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十八次會議通過)；
2. 《中華人民共和國證券法》(2005年10月27日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十八次會議通過)；

3. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2007年8月30日第十屆全國人民代表大會常務委員會第二十九次會議通過)；
4. 《中華人民共和國土地管理法》(2004年8月28日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十一次會議通過)；
5. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
6. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號)；
7. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；
8. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
9. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
10. 《關於印發〈中央企業資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
11. 《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(2006年12月30日國務院第163次常務會議通過)；
12. 《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2001)；
13. 《城鎮土地分等定級規程》(GB/T18507-2001)

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估準則—基本準則》(財企[2004]20號)；
2. 《資產評估職業道德準則—基本準則》(財企[2004]20號)；
3. 《資產評估職業道德準則—獨立性》(中評協[2012]248號)；

4. 《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》(會協[2003]18號)；
5. 《資產評估準則－評估程序》(中評協[2007]189號)；
6. 《資產評估準則－工作底稿》(中評協[2007]189號)；
7. 《資產評估準則－不動產》(中評協[2007]189號)；
8. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2007]189號)；
9. 《評估機構業務質量控制指南》(中評協[2010]214號)；
10. 《資產評估準則－企業價值》(中評協[2011]227號)；
11. 《資產評估準則－評估報告》(中評協[2011]230號)；
12. 《資產評估準則－業務約定書》(中評協[2011]230號)；
13. 《資產評估準則－利用專家工作》(中評協[2012]244號)；
14. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2011]230號)。

(四) 權屬依據

1. 國有土地出讓合同；
2. 房地產證。

(五) 取價依據

1. 《國家計委關於印發<建設項目前期工作諮詢收費暫行規定>的通知》(計價格[1999]1283號)；

2. 《國家計委、建設部關於發布〈工程勘察設計收費管理規定〉的通知》(計價格[2002]10號)；
3. 《國家計委、國家環境保護總局關於規範環境影響諮詢收費有關問題的通知》(計價格[2002]125號)；
4. 《國家計委關於印發〈招標代理服務收費管理暫行辦法〉的通知》(計價格[2002]1980號)；
5. 《財政部關於印發〈基本建設財務管理若干規定〉的通知》(財建[2002]394號)；
6. 《國家發展改革委、建設部關於印發〈建設工程監理與相關服務收費管理規定〉的通知》(發改價格[2007]670號)；
7. 《房屋完損等級評定標準(試行)》(城住字[1984]第678號)；
8. 《廣東省建築與裝飾工程綜合定額》(2010版)；
9. 《廣東省安裝工程綜合定額》(2010版)；
10. 《廣東省建設工程計價通則》(2010版)；
11. 2014年第2季度《廣州建設工程造價信息》；
12. 交通部交基發[2004]247號文《沿海港口水工建築工程定額》；
13. 交通部交水發[2004]247號文《沿海港口建設工程概算預算編製規定》；
14. 交通部交基字[2004]247號《沿海港口水工建築及裝卸機械設備安裝工程船舶機械艘(台)班費用定額》；
15. 交通部交基發[2004]247號《水運工程混凝土和砂漿材料用量定額》；

16. 沿海港口工程概算預算編YHSGGYS系統軟件(2005版，交通部定額)；
17. 交通部交基字[1997]246號《疏浚工程船舶艘台班費用定額》；
18. 企業提供的相關工程預決算資料、圖紙；
19. 企業與相關單位簽訂的工程承發包合同；
20. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料；
21. 與此次資產評估有關的其他資料。

(六) 其他參考依據

1. 被評估單位提供的資產清單和評估申報表；
2. 信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告；
3. 北京中企華資產評估有限責任公司信息庫。

七、評估方法

企業價值評估的基本方法主要有收益法、市場法和資產基礎法。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

《資產評估準則—企業價值》規定，註冊資產評估師執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法和資產基礎法三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇一種或者多種資產評估基本方法。

根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，以及三種評估基本方法的適用條件，本次評估選用的評估方法為：資產基礎法。評估方法選擇理由如下：

被評估單位財務核算比較規範，能夠提供資產基礎法所需的信息資料，評估人員可以履行相應的評估程序，以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，能夠比較合理的評估企業表內及表外各項資產、負債價值。因此可以採用資產基礎法對其進行評估。

廣州廣船實業有限公司成立於2014年8月22日，成立時間較短，尚未開展經營；另外根據其母公司廣船國際第八屆董事會第五次會議決議，廣州廣船實業有限公司成立後，在廣船國際產能轉移前，其資產仍由廣船國際使用和管理，不開展其他經營生產活動。因此不宜採用收益法對其進行評估。這種公司也缺乏類似可比交易案例，不宜採用市場法進行評估。

採用資產基礎法評估，對廣州廣船實業有限公司各類資產評估方法介紹如下：

1. 流動資產

評估範圍內的流動資產均為貨幣資金，評估人員通過銀行對賬單、銀行函證等核實，以核實後的價值確定評估值。

2. 房屋建構築物

對房屋、構築物主要採用成本法進行評估。

(1) 房屋建築物重置全價的確定

重置全價 = 建安綜合造價 + 前期及其他費用 + 資金成本

- ① 對於大型、價值高、重要的建(構)築物，根據各地執行的定額標準和有關取費文件，分別計算土建工程費用和各安裝工程費用，並計算出建築安裝工程總造價。
- ② 對於價值量小、結構簡單的建(構)築物採用單方造價法確定其建安綜合造價。

根據行業標準和地方相關行政事業性收費規定，確定前期及其他費用。根據基準日貸款利率和該類別建築物的正常建設工期，確定資金成本，最後計算出重置全價。

(2) 綜合成新率的確定

- ① 對於大型、價值高、重要的建(構)築物，依據其經濟壽命年限、已使用年限，通過對其進行現場勘查，對結構、裝飾、附屬設備等各部分的實際使用狀況作出判斷，綜合確定其尚可使用年限，然後按以下公式確定其綜合成新率。

綜合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

- ② 對於價值量小、結構簡單的建(構)築物，主要依據其經濟壽命年限確定成新率，然後結合現場勘查情況進行調整。計算公式如下：

$$\text{綜合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(3) 評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}$$

3. 土地使用權

納入評估範圍的3宗土地由華源國際房地產土地資產評估有限公司進行評估，採用的評估方法為：市場比較法和基準地價系數修正法，採用兩種評估方法的加權值確定土地評估值，市場比較法權重為0.7，基準地價系數修正法權重為0.3。土地估價機構出具了編號為：華源[2014](估)字第132號—廣東省—廣州市—廣州廣船實業有限公司—出讓《土地評估報告》，位於廣州市芳村大道南40號的3宗工業用地已取得土地使用權證。評估人員根據上述《土地評估報告中》中土地估價結果直接引用相關數據確定土地評估值。

八、評估程序實施過程和情況

評估人員於2014年8月25日至2014年9月26日對評估對象涉及的資產實施了評估。主要評估程序實施過程和情況如下：

評估機構接受委托，進行了以下工作：

(一) 接受委托

1. 初步了解此次經濟行為及委估資產的有關情況，明確評估目的、評估範圍和對象；
2. 根據資產評估準則要求，布置資料清單；
3. 按照本次委托評估資產的特點以及時間上的總體要求，結合企業資產的特點，擬定評估計劃，並根據項目需要組建相應的評估隊伍。

(二) 現場調查

在企業如實申報資產並對評估資產進行全面自查的基礎上，評估人員對納入評估範圍內的資產進行了全面核實。實物資產均為固定資產等，核實內容主要為核實資產數量、使用狀態、產權及其他影響評估作價的重要因素。

項目組成員於2014年8月25日至2014年9月24日，對企業納入評估範圍的資產進行了現場核實。

現場實地勘查：根據納入評估範圍的資產類型、數量和分布狀況，評估人員在被評估單位相關人員的配合下，按照資產評估準則的相關規定，對各項資產進行了現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了不同的勘查方法。

評估人員對納入評估範圍的房產、土地等資產的產權證明文件資料進行查驗，房屋已取得房地產證，土地已簽訂土地出讓合同。

核實過程

1. 核對賬目：根據被評估單位提供的房屋建(構)築物類資產評估申報明細表，首先與被評估單位的資產負債表相應科目核對使總金額相符；然後與被評估單位的房屋建(構)築物類資產明細賬、台賬核對使明細金額及內容相符；最後對部分房屋建(構)築物類資產核對了原始記賬憑證等。
2. 資料收集：評估人員按照重要性原則，根據房屋建(構)築物資產的類型、金額等特徵收集了房屋產權證明文件；收集了工程預(結)算書、工程圖紙等評估相關資料。
3. 現場勘查：對被評估建(構)築物進行了現場勘查，根據申報表，核對各房屋建(構)築物的名稱、座落地點、結構形式、建築面積等，並對照企業評估基準日時的資產現狀，將資產申報表中的缺項、漏項進行填補，做到賬實相符，不重不漏。在勘察時，還主要察看了房屋、構築物的外型、層數、高度、跨度、內外裝修、室內設施、各構件現狀、基礎狀況以及維修使用情況，並作了詳細的觀察記錄。

- (1) 結構：為了判斷建(構)築物基礎的安全性，初步確定基礎的可靠性和合理性，為評估提供依據。根據結構類型對承重牆、梁、板、柱進行細心觀測，查看有無變形開裂，有無不均勻沉降，查看混凝土構件有無露筋、麻面、變形，查看牆體是否有風化以及風化的嚴重程度。
 - (2) 裝飾：每個建(構)築物的裝修標準和內容不盡相同，一般可分為內裝修和外裝修、高檔裝修和一般裝修，但無論是對何種形式的裝修，查看的主要內容是看裝修的內容有無脫落、開裂、損壞，另外還要看裝飾的新舊程度。
 - (3) 設備：水電設施是否完好齊全，是否暢通，有無損壞和腐蝕，能否滿足使用要求。
 - (4) 圍護結構：如非承重牆、門、窗、隔斷、散水、防水、保溫等，查看有無損壞、丟失、腐爛、開裂等現象。
4. 現場訪談：評估人員向被評估單位調查瞭解了房屋建(構)築物類資產的質量、功能、利用、維護等信息；調查瞭解了當地評估基準日近期的建築安裝市場價格信息；調查瞭解了房屋建(構)築物類資產賬面原值構成、折舊方法、減值準備計提方法等相關會計政策與規定。
5. 清查核實結果：通過現場勘查發現，房屋建(構)築物均可正常使用。

評估範圍：

納入評估範圍的房屋建(構)築物類資產包括：房屋建築物、構築物及其他輔助設施、管道溝槽。房屋建(構)築物類資產評估基準日賬面價值如下表所示：

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面原值	賬面淨值
房屋建築物	81,249,470.00	81,249,470.00
構築物及其他輔助設施	101,614,039.00	101,614,039.00
管道和溝槽	14,321,211.00	14,321,211.00
房屋建築物類合計	197,184,720.00	197,184,720.00

房屋建築物概況：

納入評估範圍的房屋建(構)築物資產均分布於廣州廣船國際股份有限公司廠區內，其房屋建築物於1965年至2012年不同年代建成；構築物於1958年至2103年不同年代建成；管道溝槽及電纜等於1956年至2012年不同年代建成。

1. 評估對象概況

廣州廣船實業有限公司坐落在廣州市荔灣區芳村大道南40號，本次評估的是廠區的108,939.00平方米土地上的房屋建築類資產。

2. 主要房屋建(構)築物類型介紹

委估房屋建築物主要有車間、辦公樓、倉庫、變電所等，構築物主要有預裝場、堆放場、道路、圍牆等，水工構築物主要有船塢、船台、碼頭等。現簡述如下：

(1) 房屋建築物情況

委估的空壓機(40m³)鋼棚、西集車間搬遷砂棚等為鋼結構。基礎主要為鋼筋混凝土樁和承台，鋼柱、鋼梁、外牆為彩鋼板圍護，地面為砂地面，窗一般為鋁合金窗，門為鋼質防火門。室內水、電等配套設施齊全。

委估的辦公樓、職工宿舍等為框架結構；內牆裝修為一般抹水泥砂漿後噴乳膠漆塗料，外牆為抹水泥砂漿後噴塗料；地面主要為地磚地面、瓷磚地面及花崗岩磚地面；室內水電設施齊全。

(2) 構築物情況

委估構築物主要有預裝場、堆放場、道路、圍牆、船塢、船台、碼頭等。預裝場、堆放場、道路為砼或鋼筋砼結構；圍牆為磚結構；船台和船塢為砼重力式結構，碼頭為高樁梁板式或重力式結構。

(3) 管道溝槽情況

管道溝槽主要包含工業用水、消防水管、自來水管、生活用水、壓縮空氣管等。

3. 主要建(構)築物概況

- (1) 東朗民工宿舍樓為鋼筋混凝土框架結構，建築面積4,228.29m²，檐高為25米，共9層。該房屋的地基採用天然地基，基礎為鋼筋混凝土條形基礎；承重構件為鋼筋混凝土梁、柱、剪力牆；外牆、分戶牆及內隔牆採用加氣混凝土砌塊；外牆粘貼馬賽克，內牆刷塗料；樓地面瓷磚鋪設，部分為水泥砂漿樓地面；部分樓梯台階鋪水磨石，鋼筋混凝土扶手、欄杆；鋼制門、窗，頂棚為混合砂漿塗料、部分吊頂；水電等相關配套設施齊全。
- (2) 新區造船碼頭位於大塢西側，為順岸碼頭，前沿線西端與新區橋及岸壁連成一體，由中國船舶工業第九設計研究院設計，中國港第三航務工程局。碼頭結構形式設計為重力式及高樁梁板結構。由長210米高樁梁板結構和長230米方塊重力式結構組成，總長度440米。方塊上部為現澆公用胸牆、廊道和門座起重機軌道梁。方塊下部為拋石基床。附屬設施有橡膠護舷、系船柱、欄杆等。

- (3) 製造車間為鋼結構，建築面積17,554.95m²，為單層吊車大型廠房，標準柱距為8米，3跨，跨距為25.095米，檐高為11.93米，基礎主要為鋼筋混凝土樁和承台，屋面採用鋼梁、鍍鋅槽型鋼板屋面，硃地面。車間內設有9部20噸吊車，15部5噸半門吊車，且鋼柱、吊車梁上塗刷防火塗料車間內設有縱向及橫向小車路軌窗為鋼窗，門為鋼質大門。室內水電等設施齊全。

核實工作結束後，各專業評估人員均提交了核實工作底稿。資產核實過程如下：

1. 指導企業相關的財務與資產管理人員在資產核實的基礎上，按照評估機構提供的「資產評估明細表」、「資產調查表」、「資料清單」及其填寫要求，進行登記填報，同時收集被評估資產的產權歸屬證明文件、工程合同資料、決算資料和反映性能、狀態、經濟技術指標等情況的文件資料。
2. 初步審查產權持有者提供的資產評估明細表

評估人員通過查閱有關資料及圖紙，了解涉及評估範圍內具體對象的詳細狀況。然後，審查各類資產評估明細表，檢查有無填列不全、資產項目不明確現象，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查資產評估明細表有無漏項等。

3. 現場勘察

依據資產評估明細表，評估人員對申報的現金、存貨和固定資產進行盤點和現場勘察。針對不同的資產性質及特點，採取不同的勘察方法。

- (1) 對房屋建築物進行現場勘察，查閱了主要房屋建築物的預(決)算書、施工圖紙及產權證等，根據房屋的技術狀況和檢修記錄填寫房屋現場勘察記錄表。

(2) 土地使用權資產的核實：對於土地使用權主要核實了土地使用權的產權和賬面價值構成。

4. 補充、修改和完善資產評估明細表

根據現場實地勘察結果，進一步完善資產評估申報明細表和歷史數據，以做到「表」「實」相符。

5. 核實產權證明文件

對評估範圍的房屋建築物、土地使用權類資產等資產的產權情況進行調查核實，以明晰資產產權。

(三) 評定估算

評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成了初步評估結論。項目負責人對各類資產評估初步結論進行匯總，撰寫並形成評估報告草稿。

(四) 內部審核

根據我公司評估業務流程管理辦法規定，項目負責人在完成評估報告草稿一審後形成評估報告初稿並提交公司內部審核。項目負責人在內部審核完成後，形成評估報告徵求意見稿並提交客戶徵求意見，根據反饋意見進行合理修改後形成評估報告正式稿並提交委托方。

九、評估假設

本評估報告分析估算採用的假設條件如下：

1. 假設評估基準日後被評估單位持續經營；
2. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；
3. 假設評估基準日後無不可抗力造成的重大不利影響。

本評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽字註冊資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

根據以上評估工作得出評估結論如下：

廣州廣船實業有限公司評估基準日總資產賬面價值為41,191.53萬元，評估價值為41,379.13萬元，評估增值187.60萬元，增值率0.46%；無負債；淨資產賬面價值為41,191.53萬元，評估價值為41,379.13萬元，評估增值187.60萬元，增值率0.46%。

具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

評估結果匯總表

評估基準日：2014年9月24日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
一、流動資產	1	93.42	93.42	0.00	0.00
二、非流動資產	2	41,098.11	41,285.71	187.60	0.46
其中：長期股權投資	3				
投資性房地產	4				
固定資產	5	19,718.47	19,467.96	-250.51	-1.27
在建工程	6				
無形資產	7	21,379.64	21,817.75	438.11	2.05
其中：土地使用權	8	21,379.64	21,817.75	438.11	2.05
其他非流動資產	9				
資產總計	10	41,191.53	41,379.13	187.60	0.46
三、流動負債	11				
四、非流動負債	12				
負債總計	13				
淨資產	14	41,191.53	41,379.13	187.60	0.46

廣州廣船實業有限公司的股東全部權益的評估值為41,379.13萬元。

十一、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項：

- (一) 土地使用權由廣州廣船國際股份有限公司委托北京華源國際房地產土地資產評估有限公司進行評估。本評估報告中的土地使用權評估值引用了北京華源國際房地產土地資產評估有限公司出具的華源[2014](估)字第132號—廣東省—廣州市—廣州廣船實業有限公司—出讓《土地評估報告》；
- (二) 評估範圍內的3宗土地使用權已簽訂國用土地使用權出讓合同。廣州廣船國際股份有限公司於1993年辦理了土地有償使用手續，取得了《國有土地使用證》，後地上建築物竣工，辦理《房地產證》時，廣州市國土房管部門將原土地證收回，並根據每幢建築物單獨下發了《房地產證》。由於上世紀90年代登記不規範，取得的《房地產證》上僅記載了土地已辦理有償使用手續，未登記土地共用面積，其土地使用權面積為108,939.00平方米是按土地出讓合同(穗國地出合(1994)088號、(93)穗國地出字第129號、(93)穗國地出字第130號)認定的；
- (三) 由於廣州廣船實業有限公司是廣州廣船國際股份有限公司用其3.5萬平方米土地和地上建築物作價作價後投入於2014年8月22日成立的新公司；2014年9月24日以7.4萬平方米土地和地上建築物增資投入到廣州廣船實業有限公司，房地產證等權屬證明均未完成過戶變更，廣州廣船國際股份有限公司承諾評估範圍內土地、房屋等資產的產權屬於廣州廣船實業有限公司所有，無產權糾紛，如發生產權爭議，由廣州廣船國際股份有限公司承擔全部責任。

評估報告使用者應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；
- (二) 本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用；
- (三) 本評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者被披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (四) 本評估報告經註冊資產評估師簽字、評估機構蓋章後方可正式使用；
- (五) 本評估報告經所出資企業備案後方可正式使用；
- (六) 本評估報告所揭示的評估結論僅對評估報告中描述的經濟行為有效，評估結論使用有效期為自評估基準日起一年。

十三、評估報告日

本評估報告提出日期為2014年9月26日。

法定代表人：孫月煥

註冊資產評估師：郁寧

註冊資產評估師：伍王賓

北京中企華資產評估有限責任公司

二〇一四年九月二十六日

備查文件

- 附件一、 經濟行為文件；
- 附件二、 被評估單位審計後報表；
- 附件三、 委托方和被評估單位法人營業執照複印件；
- 附件四、 委托方和被評估單位國有資產產權登記證複印件；
- 附件五、 評估對象涉及的主要權屬證明資料；
- 附件六、 委托方和相關當事方的承諾函；
- 附件七、 簽字註冊資產評估師的承諾函；
- 附件八、 北京中企華資產評估有限責任公司資產評估資格證書複印件；
- 附件九、 北京中企華資產評估有限責任公司證券業資質證書複印件；
- 附件十、 北京中企華資產評估有限責任公司營業執照副本複印件；
- 附件十一、北京中企華資產評估有限責任公司評估人員資格證書複印件。

資產評估結果匯總表
 評估基準日：2014年9月24日

表1

被評估單位：廣州廣船實業有限公司 金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A x 100%
流動資產	1	93.42	93.42	0.00	0.00
非流動資產	2	41,098.11	41,285.71	187.60	0.46
其中：長期股權投資	3				
投資性房地產	4				
固定資產	5	19,718.47	19,467.96	-250.51	-1.27
在建工程	6				
無形資產	7	21,379.64	21,817.75	438.11	2.05
其中：土地使用權	8	21,379.64	21,817.75	438.11	2.05
其他非流動資產	9				
資產總計	10	41,191.53	41,379.13	187.60	0.46
流動負債	11				
非流動負債	12				
負債總計	13				
淨資產	14	41,191.53	41,379.13	187.60	0.46

資產評估結果分類匯總表
評估基準日：2014年9月24日

表2

被評估單位：廣州廣船實業有限公司 金額單位：人民幣萬元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	934,203.00	934,203.00	0.00	0.00
2	貨幣資金	934,203.00	934,203.00	0.00	0.00
3	交易性金融資產				
4	應收票據				
5	應收賬款合計				
6	減：壞賬準備				
7	應收賬款淨額				
8	預付賬款				
9	應收利息				
10	應收股利				
11	其他應收款合計				
12	減：壞賬準備				
13	其他應收款淨額				
14	存貨合計				
15	減：存貨跌價準備				
16	存貨淨額				
17	一年內到期的非流動資產				
18	其他流動資產				
19	二、非流動資產合計	410,981,138.26	412,857,119.00	1,875,980.74	0.46
20	可供出售金融資產				
21	持有至到期投資合計				
	減：持有至到期投資減值				
22	準備				
23	持有至到期投資淨額				
24	長期應收款				
25	長期股權投資合計				
26	減：長期股權投資減值準備				
27	長期股權投資淨額				
28	投資性房地產合計				
29	減：投資性房地產減值準備				
30	投資性房地產淨額				

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
31	固定資產原值	197,184,720.00	336,889,400.00	139,704,680.00	70.85
32	其中：建築物類	197,184,720.00	336,889,400.00	139,704,680.00	70.85
33	設備類				
34	土地類				
35	減：累計折舊	0.00			
36	固定資產淨值	197,184,720.00	194,679,619.00	-2,505,101.00	-1.27
37	其中：建築物類	197,184,720.00	194,679,619.00	-2,505,101.00	-1.27
38	設備類				
39	土地類				
40	減：固定資產減值準備				
41	固定資產淨額	197,184,720.00	194,679,619.00	-2,505,101.00	-1.27
42	在建工程				
43	工程物資				
44	固定資產清理				
45	生產性生物資產				
46	油氣資產合計				
47	減：油氣資產減值準備				
48	油氣資產淨額				
49	無形資產合計	213,796,418.26	218,177,500.00	4,381,081.74	2.05
50	其中：土地使用權	213,796,418.26	218,177,500.00	4,381,081.74	2.05
51	減：無形資產減值準備				
52	無形資產淨額	213,796,418.26	218,177,500.00	4,381,081.74	2.05
53	開發支出				
54	商譽				
55	長期待攤費用				
56	遞延所得稅資產				
57	其他非流動資產				
58	三、資產總計	411,915,341.26	413,791,322.00	1,875,980.74	0.46
59	四、流動負債合計				
60	短期借款				
61	交易性金融負債				
62	應付票據				
63	應付賬款				
64	預收款項				
65	應付職工薪酬				
66	應交稅費				
67	應付利息				

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
68	應付股利				
69	其他應付款				
70	一年內到期的非流動負債				
71	其他流動負債				
72	五、非流動負債合計				
73	長期借款				
74	應付債券				
75	長期應付款				
76	專項應付款				
77	預計負債				
78	遞延所得稅負債				
79	其他非流動負債				
80	六、負債總計				
81	七、淨資產(所有者權益)	411,915,341.26	413,791,322.00	1,875,980.74	0.46

貨幣資金－銀行存款評估明細表

評估基準日：2014年9月24日

表 3-1-2

被評估單位：廣州廣船實業有限公司

金額單位：人民幣元

序號	開戶銀行	賬號	幣種	外幣	評估基準	賬面價值	評估價值	增值率%	備註
				賬面金額	日匯率				
1	中國工商銀行廣州鶴洞支行	3602001409200077467	人民幣			934,203.00	934,203.00	0.00	
	合計					934,203.00	934,203.00	0.00	

被評估單位填表人：馬超

評估人員：劉毅

填表日期：2014年9月24日

貨幣資金評估匯總表
評估基準日：2014年9月24日

被評估單位：廣州廣船實業有限公司
表3-1
金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%	備註
3-1-1	現金	0.00	0.00	0.00		
3-1-2	銀行存款	934,203.00	934,203.00	0.00	0.00	
3-1-3	其他貨幣資金	0.00	0.00	0.00		
合計		934,203.00	934,203.00	0.00	0.00	

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2014年9月24日

評估人員：劉毅

固定資產評估匯總表
評估基準日：2014年9月24日

表 4-6

被評估單位：廣州廣船實業有限公司 金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值		評估價值		增值額		增值率%	
		原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
	房屋建築物類合計	197,184,720.00	197,184,720.00	336,889,400.00	194,679,619.00	139,704,680.00	-2,505,101.00	70.85	-1.27
4-6-1	固定資產-房屋建築物	81,249,470.00	81,249,470.00	114,980,600.00	80,519,461.00	33,731,130.00	-730,009.00	41.52	-0.90
	固定資產-構築物								
4-6-2	及其他輔助設施	101,614,039.00	101,614,039.00	193,867,100.00	99,992,001.00	92,253,061.00	-1,622,038.00	90.79	-1.60
4-6-3	固定資產-管道及溝槽	14,321,211.00	14,321,211.00	28,041,700.00	14,168,157.00	13,720,489.00	-153,054.00	95.81	-1.07
	設備類合計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-4	固定資產-機器設備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-5	固定資產-車輛	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-6	固定資產-電子設備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-7	固定資產-土地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	固定資產合計	197,184,720.00	197,184,720.00	336,889,400.00	194,679,619.00	139,704,680.00	-2,505,101.00	70.85	-1.27
	減：固定資產減值準備		0.00		0.00		0.00		
	固定資產淨額	197,184,720.00	197,184,720.00	336,889,400.00	194,679,619.00	139,704,680.00	-2,505,101.00	70.85	-1.27

固定資產－房屋建築物評估明細表

評估基準日：2014年9月24日

表 4-6-1

金額單位：人民幣元

被評估單位：廣州廣船實業有限公司

序號	資產編號	房屋編號	對應土地證號	房屋權人	房產證	建築物名稱	用途	結構	樓高(米)	層數	建築面積(m ²)	建成年月	成本單價 (元/m ²)	賬面價值		評估價值	評估單價 (元/m ²)	增值率%	備註
														原值	淨值				
1	A001460	穗房地證字 第0897373號	(93)穗國地出字 第129號	廣州廣船國際 股份有限公司	第0867706號	東郊民工宿舍樓 (金雁大樓)	輔助	框架	25.00	9.00	4,228.29	1997-01	1,830.49	7,739,852.00	10,901,200	7,650,840	2,578.16	-1.41	經退改裝修案例
2	A001454	穗房地證字 第0867706號	(93)穗國地出字 第130號	廣州廣船國際 股份有限公司	第0867706號	新區壓縮空氣站	生產	框架	11.00	1.00	1,533.85	1993-12	1,047.95	1,628,350.00	2,807,500	1,628,350	1,806.80	0.00	●
3	A001452	穗房地證字 第0867707號	(93)穗國地出字 第130號	廣州廣船國際 股份有限公司	第0867707號	二級泵站工作間	生產	框架	6.00	2.00	399.14	1993-12	1,573.60	628,082.00	1,082,900	628,082	2,713.10	0.00	●
4	A001448	穗房地證字 第0867708號	(93)穗國地出字 第130號	廣州廣船國際 股份有限公司	第0867708號	總機輔樓	辦公	框架	28.00	8.00	7,244.56	1994-12	1,504.45	10,877,316.00	16,234,800	10,877,316	2,240.96	0.00	●
5	A002027	穗房地證字 第77274號	(93)穗國地出字 第130號	廣州廣船國際 股份有限公司	第0867708號	15號變電所	生產	框架	3.50	1.00	422.77	1982-01	693.16	293,046.00	861,900	293,046	2,038.70	0.00	包含設備基礎
6	A002204	無	(93)穗國地出字 第130號	無	無	新區廁所	輔助	磚混	3.50	1.00	72.08	1991-01	544.12	39,220.00	74,000	38,480	1,026.64	-1.89	●
7	B4001455	無	(93)穗國地出字 第130號	無	無	乙快站	生產	框架	13.00	3.00	519.00	1996-11	1,547.10	802,945.00	1,235,300	790,592	2,380.15	-1.54	現狀為班房
8	B4001456	無	(93)穗國地出字 第130號	無	無	屯石庫	生產	框架	13.00	1.00	173.00	1996-11	5,990.78	1,026,025.00	1,578,500	1,010,240	9,124.28	-1.54	●
9	B4002461	無	(93)穗國地出字 第130號	無	無	西部新區廁所(2)	輔助	磚混	3.50	1.00	34.00	1997-08	677.47	23,034.00	34,900	23,034	1,026.47	0.00	●

序號	資產編號	房屋用途	封地土地證號	房屋所有人	建築名稱	用途	結構	樓高(米)	面積(單位)	建築年月	成本原值		賬面原值		淨值	增值率%	淨值	增值率%	評估原值	評估原值 (元/m ²)	權益	
											原值	(元/m ²)	原值	淨值								
10	BA002462	無	(93)德國地出字 第130號	無	西部新區(3)	輔助	磚混	3.50	1.00	34.00	1997-08	677.47	23,034.00	34,900	23,034.00	23,034	0.00	23,034	0.00	1,026.47	1,026.47	
11	BA004473	無	(93)德國地出字 第130號	無	新區建設指揮部	輔助	簡易	7.00	2.00	242.00	1997-11	330.50	79,980.00	266,600	79,980.00	79,980	0.00	79,980	0.00	1,101.65	1,101.65	
12	BA004474	無	(93)德國地出字 第130號	無	水京房電工 維修工場	生產	簡易	3.50	1.00	240.00	1999-11	202.38	48,570.00	161,900	48,570.00	48,570	0.00	48,570	0.00	674.58	674.58	
13	BA005478	無	(93)德國地出字 第130號	無	空壓機(40m ³) 期備	生產	磚混	6.00	1.00	128.00	2004-08	1,079.38	138,160.00	138,160.00	138,160.00	138,160	0.00	138,160	0.00	1,349.22	1,349.22	
14	AM02511	無	(93)德國地出字 第130號	無	新區安置房	輔助	磚混	10.20	3.00	2,967.00	2012-11	1,638.54	4,861,543.00	5,011,900	4,861,543.00	4,811,424	-1.03	4,811,424	-1.03	1,689.21	1,689.21	部分費用未入賬
15	AM05469	無	(93)德國地出字 第130號	無	造船專業部 指揮部(15所)	輔助	框架	7.00	2.00	246.67	2003-03	1,241.58	306,261.00	378,100	306,261.00	306,261	0.00	306,261	0.00	1,532.82	1,532.82	
16	AM05491	無	(93)德國地出字 第130號	無	新區儲沙棚1	生產	磚混	7.20	1.00	154.56	2008-11	1,290.43	199,449.00	199,449.00	199,449.00	197,208	-1.12	197,208	-1.12	1,449.92	1,449.92	
17	AM05492	無	(93)德國地出字 第130號	無	新區儲沙棚1	生產	磚混	7.20	1.00	482.16	2008-11	1,290.44	622,199.00	622,199.00	622,199.00	613,208	-1.12	613,208	-1.12	1,449.93	1,449.93	
18	AM05497	無	(93)德國地出字 第130號	無	西港車間搬遷 砂帶	生產	磚混	14.00	1.00	4,732.40	2010-06	2,063.19	9,787,512.00	10,638,600	9,787,512.00	9,787,512	0.00	9,787,512	0.00	2,243.03	2,243.03	
19	BA002510	無	(93)德國地出字 第130號	無	新區安置房	輔助	磚混	10.12	3.00	2,496.00	2010-10	1,729.87	4,317,744.00	4,693,200	4,317,744.00	4,317,744	0.00	4,317,744	0.00	1,880.29	1,880.29	

序號	資產編號	房屋編號	房屋地址	房屋權利	房屋名稱	用途	結構	樓層(米)	面積(㎡)	建築年月	成本單價 (元/㎡)	賬面價值 原值	淨值	折舊率%	原值	淨值	折舊率%	評估價值 (元)	備註
20	B4002511	無	(93)德國地出字 第130號	無	新區班班房	輔助	磚混	10.12	3.00	2010-10	1,429.98	4,242,764.00	4,242,764.00	4,611,700	4,242,764	0.00	1,554.33		
21	A005458	德國地字 第086772號	德國地出合 (1994)088號	廣州廣船國際 股份有限公司	新區精精連排間	工業用地	鋼結構	11.957.89	1	1996-01	1,911.96	33,564,384.00	33,564,384.00	33,276,800	33,051,616	-1.59	3,054.88	案例	
												房屋建築物合計	80,519,461.00	80,519,461.00	1.42				
												減：房屋建築物減值準備	0.00						
												房屋建築物淨額	80,519,470.00	80,519,461.00	4.90				

評估人員：劉毅、馬銘英

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2014年9月24日

固定資產－構築物及其他輔助設施評估明細表

評估基準日：2014年9月24日

表 4-6-2

金額單位：人民幣元

被評估單位：廣州廣船實業有限公司

序號	資產編號	名稱	材質	規格尺寸	計量單位	數量	建成年月	賬面價值		評估價值	成新率%	淨值	增值率%	評估淨值(元/m)	備註
								原值	淨值						
1	B010274	露天堆場	鋼筋砼	90*54	m ²	4902.70	1997-01	1,694,166.00	1,694,166.00	3,912,600.00	40	1,565,940.00	-2.44	798.05	含50噸附行車架鋼筋結構
2	B010204	內業集配場	砼	132*30*0.25	m ²	3960.00	1997-01	529,228.00	529,228.00	1,290,800.00	40	516,320.00	-2.44	325.96	
3	B010250	新總機場	砼	77*70*0.15	m ²	1594.00	1993-01	112,800.00	112,800.00	376,200.00	30	112,800.00	0.00	236.01	
4	B010252	3.5萬噸輪船排場	砼	60*69*0.12	m ²	4118.00	1993-01	333,270.00	333,270.00	1,110,900.00	30	333,270.00	0.00	269.77	
5	B010700	二級泵站灌灌池(2個)	鋼混	12.5*12.5*1.1	m ³	1718.75	1996-01	1,286,638.00	1,286,638.00	3,477,400.00	37	1,286,638.00	0.00	2,023.21	
6	B018024	西廠區圍牆	磚砌	3020*3.5*0.4	m	3020.00	1982-01	407,340.00	407,340.00	1,357,900.00	30	407,340.00	0.00	449.60	2002年改造費中齊，10年整修系統50
7	B018025	西廠區道路	砼	648*15*0.12	m ²	9721.40	1972-01	786,750.00	786,750.00	2,622,500.00	30	786,750.00	0.00	269.77	
8	B018063	廠區道路(2)	砼	240*7.5*0.3	m ²	2336.00	1994-01	374,418.00	374,418.00	1,207,900.00	30	362,340.00	-3.23	517.04	
9	B018064	廠區道路(3)	砼	136*10*0.15	m ²	1360.00	1994-01	99,510.00	99,510.00	321,000.00	30	96,300.00	-3.23	236.03	
10	B018075	廠區道路(4)	砼	123*12.3*0.3	m ²	980.00	1997-01	230,338.00	230,338.00	561,800.00	40	224,720.00	-2.44	573.27	
11	B018080	廠區道路(5)	砼	142.9*12*0.3	m ²	1715.00	1997-01	403,071.00	403,071.00	983,100.00	40	393,240.00	-2.44	573.24	
12	B018076	新區圍牆	磚砌	657*5*0.4	m	657.00	1997-01	999,170.00	999,170.00	2,437,000.00	40	974,800.00	-2.44	3,709.28	含圍牆圍欄及砌牆磚，加厚

序號	資產編號	名稱	材質	規格尺寸	計量單位	數量	建成年月	賬面價值		評估價值	評估減率%	淨值	淨值率%	評估淨值(元)	備註
								原值	淨值						
13	B018077	管子堆放場	砼	73*27*0.15	m ²	1965.16	1997-01	190,199.00	190,199.00	463,900.00	40	185,500.00	-2.44	236.06	牆體
14	B018081	公司羽毛球場地	砼	70.8*19*0.15	m ²	1388.00	1997-01	134,316.00	134,316.00	327,600.00	40	131,040.00	-2.44	236.02	
15	B018085	新區集裝櫃堆棧場	四合土	200*50	m ²	10000.00	1997-01	921,680.00	921,680.00	2,248,000.00	40	899,200.00	-2.44	224.80	
16	B018094	櫃裝件集配場北干	砼	698*12*0.15	m ²	8376.00	1998-01	869,924.00	869,924.00	1,977,100.00	44	869,924.00	0.00	236.04	
17	B018096	西新區北圍牆(二期)	磚砌	75*5*0.4	m	75.00	1998-02	54,694.00	54,694.00	118,900.00	44	52,316.00	-4.35	1,385.33	包含監控設施、牆體及管道支架
18	B018098	櫃裝件集配場地	砼	80*30*0.25	m ²	2400.00	1998-01	320,496.00	320,496.00	728,400.00	44	320,496.00	0.00	303.50	
19	B018099	新區道路(二期)工程	砼	5715*0.20	m ²	5713.00	1998-01	678,128.00	678,128.00	1,541,200.00	44	678,128.00	0.00	269.77	
20	B018103	新區道路(二)工程	砼	310*0.2	m ²	310.00	1999-04	41,800.00	41,800.00	83,600.00	49	40,964.00	-2.00	269.68	
21	B018111	新區站圍牆	磚砌	57*3.2*0.15	m	57.00	2001-05	19,376.00	19,376.00	34,600.00	56	19,376.00	0.00	607.02	
22	B018153	新區食堂北圍牆坪	鋼筋砼	102*32	m ²	3264.00	2001-06	3,470,702.00	3,470,702.00	4,035,700.00	86	3,470,702.00	0.00	1,236.43	含粉飾
23	B018140	柔柱大門	鋼混	20*12	m ²	240.00	2008-07	323,680.00	323,680.00	404,600.00	79	319,634.00	-1.25	1,683.83	
24	B004480	新區集裝櫃碼頭	簡易	高8	m ²	74.40	2008-02	10,452.00	10,452.00	26,800.00	31	8,308.00	-20.51	360.22	
25	B005502	11號碼頭	鋼結構	高14	m ²	400.00	2012-11	154,812.00	154,812.00	184,300.00	81	149,283.00	-3.57	460.75	
26	B002078	造船分段裝表場	鋼筋砼	113*29	m ²	3300.00	1997-01	532,303.00	532,303.00	1,298,300.00	40	519,320.00	-2.44	393.42	

序號	資產編號	名稱	材質	規格尺寸	計量單位	數量	建成年月	賬面價值		評估價值	減值率%	淨值	淨值率%	評估淨值(元)	備註
								原值	淨值						
27	B002079	造船分段預裝場地	鋼筋砼	80*70	m ²	7307.13	1997-01	2,020,439.00	2,020,439.00	4,927,900.00	40	1,971,160.00	-2.44	674.40	
28	B001820	造船總裝場地	鋼筋砼	277*90	m ²	25000.00	2004-08	7,907,541.00	7,907,541.00	11,802,300.00	66	7,789,518.00	-1.49	472.09	
29	B001850	第三程裝碼頭工程	鋼筋砼	104*124	m ²	13000.00	2010-06	7,539,878.00	7,539,878.00	8,767,300.00	86	7,539,878.00	0.00	674.41	
30	B007065	新區堤岸(加固工程)	重力式結構	364.60	m	364.60	1994-01	9,399,727.00	9,399,727.00	30,321,700.00	30	9,096,570.00	-3.23	83,164.29	
31	B008029	西船裝箱碼頭	鋼混	80*20	m	3600.60	1990-01	5,880,300.00	5,880,300.00	11,760,600.00	50	5,880,300.00	0.00	3,266.29	
32	B008072	新區新造船碼頭工程	鋼混	210*43.5	m ²	9135.00	1996-01	42,578,315.00	42,578,315.00	65,505,100.00	64	41,923,264.00	-1.54	7,170.78	案別
新區堤岸平台一號橋南、北															
33	B008073A	邊	砼	119.9*21.8	m ²	2613.82	1997-01	708,439.00	708,439.00	1,727,900.00	40	691,160.00	-2.44	661.06	
34	BA001453	一般裝箱	重力式		m ²	54.00	1996-11	824,305.00	824,305.00	2,010,500.00	40	804,200.00	-2.44	37,231.48	
35	B003066	新區、二號橋及護坡	重力式	254*8.5	m	254.00	1994-01	5,722,786.00	5,722,786.00	18,460,600.00	30	5,538,180.00	-3.23	72,679.53	
36	B001835	預裝、堆放場	鋼筋混凝土	11,828.86	m ²	11,828.86	2007-03	4,142,988.00	4,142,988.00	5,451,300.00	74	4,033,902.00	-2.63	460.85	
								101,614,039.00	101,614,039.00	193,867,100.00		99,992,001.00	-1.60		
									0.00						
								101,614,039.00	101,614,039.00	193,867,100.00		99,992,001.00	-1.60		

建築物合計

減：構築物及其他輔助設施價值

構築物淨額

評估人員：劉毅、馬銘英

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2014年9月24日

固定資產－管道和溝槽評估明細表

評估基準日：2014年9月24日

表 4-6-3

金額單位：人民幣元

被評估單位：廣州廣船實業有限公司

序號	資產編號	名稱	長度(m)	溝深 (m)	溝寬*溝厚 (mm*mm)	管徑*壁厚 (mm*mm)	材質	總線方式	建成年月	賬面價值		評估價值		增值率%	淨值	增值率%	備註
										原值	淨值	原值	成新率%				
1	4901001	鍍鋅工業用水管	245.00	0.80	φ 300*6	φ 300*6	鍍鋅鋼管	無	1992-10	30,660.00	30,660.00	102,200	30	30,660	0.00		
2	4901002	鍍鋅工業用水管	120.00	0.80	φ 200*5	φ 200*5	鍍鋅鋼管	無	1992-10	5,250.00	5,250.00	17,500	30	5,250	0.00		
3	4901003	鍍鋅工業用水管	170.00	0.80	φ 200*5	φ 200*5	鍍鋅鋼管	無	1992-10	16,050.00	16,050.00	53,500	30	16,050	0.00		
4	4901005	鍍鋅工業用水管	300.00	0.80	φ 300*6	φ 300*6	鍍鋅鋼管	無	1992-10	29,250.00	29,250.00	97,500	30	29,250	0.00		
5	4901010	鍍鋅工業用水管	123.00	0.80	φ 300*6	φ 300*6	鍍鋅鋼管	無	1992-06	8,490.00	8,490.00	28,300	30	8,490	0.00		
6	4901030	鍍鋅工業用水管	150.00	0.80	φ 100*4	φ 100*4	鍍鋅鋼管	無	1992-10	10,530.00	10,530.00	35,100	30	10,530	0.00		
7	4901063	鍍鋅工業用水管	62.00	0.80	φ 200*6	φ 200*6	鍍鋅鋼管	無	1996-12	11,439.00	11,439.00	27,900	40	11,160	-2.44		
8	4901067	鍍鋅水管	1,470.00	0.80	φ 325*10	φ 325*10	鍍鋅鋼管	無	1996-12	170,027.00	170,027.00	414,700	40	165,880	-2.44		
9	4901068	鍍鋅水管	490.00	0.80	φ 325*10	φ 325*10	鍍鋅鋼管	無	1996-12	169,822.00	169,822.00	414,200	40	165,680	-2.44		
10	4901069	鍍鋅水管	490.00	0.80	φ 325*10	φ 325*10	鍍鋅鋼管	無	1996-12	169,822.00	169,822.00	414,200	40	165,680	-2.44		
11	4901070	鍍鋅水管	105.00	0.80	φ 325*10	φ 325*10	鍍鋅鋼管	無	1996-12	36,408.00	36,408.00	88,800	40	35,520	-2.44		
12	4901071	鍍鋅水管	89.00	0.80	φ 325*10	φ 325*10	鍍鋅鋼管	無	1996-12	30,832.00	30,832.00	75,200	40	30,080	-2.44		
13	4901072	鍍鋅水管	320.00	0.80	φ 273*9	φ 273*9	鍍鋅鋼管	無	1996-11	63,427.00	63,427.00	154,700	40	61,880	-2.44		
14	4901073	鍍鋅水管	320.00	0.80	φ 273*9	φ 273*9	鍍鋅鋼管	無	1996-11	63,427.00	63,427.00	154,700	40	61,880	-2.44		
15	4901075	鍍鋅工業用水管	397.00		φ 219*7	φ 219*7	鍍鋅鋼管	無	1997-07	86,344.00	86,344.00	200,800	43	86,344	0.00		架空
16	4901078	鍍鋅工業用水管	200.00	0.80	φ 100*4	φ 100*4	鍍鋅鋼管	無	1999-05	24,750.00	24,750.00	49,500	49	24,255	-2.00		

序號	資產編號	名稱	長度(m)	槽深(m)	溝寬*溝厚(mm*mm)		材質	總線方式	建成年月	賬面價值		評估價值	增值率%	淨值	增值率%	備註
					管徑	壁厚				原值	淨值					
17	4901079	鍍鋅工業用水管	65.00	0.80	φ 100*4	鍍鋅鋼管	無	2005-04	7,140.00	7,140.00	10,200	69	7,038	-1.43		
18	4902054	鍍鋅工業用水管	619.00		φ 100*4	鍍鋅鋼管	無	1997-07	67,596.00	67,596.00	157,200	43	67,596	0.00	架空	
19	4904001	壓縮空氣無縫鋼管	28.00	0.80	φ 300*10	鍍鋅鋼管	無	1986-01	1,530.00	1,530.00	5,100	30	1,510	0.00		
20	4904002	壓縮空氣無縫鋼管	280.00	0.80	φ 200*9	無縫鋼管	無	1992-10	14,460.00	14,460.00	48,200	30	14,460	0.00		
21	4904003	壓縮空氣無縫鋼管	680.00	0.80	φ 200*9	無縫鋼管	無	1986-01	24,750.00	24,750.00	82,500	30	24,750	0.00		
22	4904006	壓縮空氣無縫鋼管	220.00	0.80	φ 159*46	無縫鋼管	無	1992-10	6,450.00	6,450.00	21,500	30	6,450	0.00		
23	4904059	壓縮空氣無縫鋼管	460.00	0.80	φ 325*10	無縫鋼管	無	1996-12	162,155.00	162,155.00	395,500	40	158,200	-2.44		
24	4904060	壓縮空氣無縫鋼管	460.00	0.80	φ 325*10	無縫鋼管	無	1996-12	162,155.00	162,155.00	395,500	40	158,200	-2.44		
25	4904061	壓縮空氣無縫鋼管	46.00	0.80	φ 325*10	無縫鋼管	無	1996-12	16,236.00	16,236.00	39,600	40	15,840	-2.44		
26	4904062	壓縮空氣無縫鋼管	58.00	0.80	φ 219*9	無縫鋼管	無	1996-12	15,498.00	15,498.00	37,800	40	15,120	-2.44		
27	4904063	壓縮空氣無縫鋼管	465.00		φ 219*9	無縫鋼管	無	1997-07	137,084.00	137,084.00	318,800	43	137,084	0.00	架空	
28	4904064	壓縮空氣無縫鋼管	55.00	0.80	φ 159*6	無縫鋼管	無	1997-07	81,098.00	81,098.00	188,600	43	81,098	0.00	部分管道為1米鋼	
29	4904067	壓縮空氣無縫鋼管	200.00	0.80	φ 108*6	無縫鋼管	無	1999-05	40,150.00	40,150.00	80,300	49	39,347	-2.00		
30	4904068	壓縮空氣無縫鋼管	43.00	0.80	φ 57*4	無縫鋼管	無	1999-05	4,750.00	4,750.00	9,500	49	4,655	-2.00		
31	4904070	壓縮空氣無縫鋼管	68.00	0.80	φ 219*9	無縫鋼管	無	2004-08	37,386.00	37,386.00	55,800	66	36,828	-1.49		
32	4904073	壓縮空氣無縫鋼管	55.00	0.80	φ 108*6	無縫鋼管	無	2007-03	29,564.00	29,564.00	38,900	75	29,175	-1.32		
33	4904074	壓縮空氣無縫鋼管	55.00	0.80	φ 273*6	無縫鋼管	無	2010-06	501,207.00	501,207.00	576,100	86	49,446	-1.15	包含電纜溝工程及	
34	4905001	氧氣管道無縫鋼管	380.00	0.80	φ 76*6	無縫鋼管	無	1980-01	14,610.00	14,610.00	48,700	30	14,610	0.00		
35	4905007	氧氣管道無縫鋼管	1,210.00	0.80	φ 32*4	無縫鋼管	無	1982-01	23,250.00	23,250.00	77,500	30	23,250	0.00		
36	4905013	氧氣管道無縫鋼管	340.00	0.80	φ 108*3.5	無縫鋼管	無	1979-06	22,020.00	22,020.00	73,400	30	22,020	0.00		
37	4905015	氧氣管道無縫鋼管	240.00	0.80	φ 108*3.5	無縫鋼管	無	1985-01	15,450.00	15,450.00	51,500	30	15,450	0.00		
38	4905019	氧氣管道無縫鋼管	560.00	0.80	φ 108*3.5	無縫鋼管	無	1985-01	10,770.00	10,770.00	35,900	30	10,770	0.00		

序號	資產編號	名稱	長度(m)	溝深 (m)	溝寬*溝厚(mm*mm) 管徑*壁厚(mm*mm)	材質	總線方式	建成年月	賬面價值		評估價值		增值率%	增值率%	備註
									原值	淨值	原值	淨值			
39	4905022	氧氣管道無縫鋼管	190.00	0.80	φ76*5	無縫鋼管	無	1990-04	12,240.00	12,240.00	40,800	30	12,240	0.00	
40	4905039	氧氣管道無縫鋼管	396.00	0.80	φ89*4.5	無縫鋼管	無	1996-12	301,104.00	301,104.00	734,400	40	293,760	-2.44	經過村莊為新設計
41	4905040	氧氣管道無縫鋼管	87.00		φ89*4.5	無縫鋼管	無	1997-07	65,618.00	65,618.00	152,600	43	65,618	0.00	江邊有欄杆架空，
42	4905041	氧氣管道無縫鋼管	87.00	0.80	φ76*4	無縫鋼管	無	1997-07	55,513.00	55,513.00	129,100	43	55,513	0.00	部分為欄杆架空
43	4909021	乙炔管道無縫鋼管	470.00	0.80	φ45*5	無縫鋼管	無	1986-01	3,810.00	3,810.00	12,700	30	3,810	0.00	
44	4909025	乙炔管道無縫鋼管	230.00	0.80	φ48*4	無縫鋼管	無	1982-01	2,340.00	2,340.00	7,800	30	2,340	0.00	
45	4909044	乙炔灌流排無縫鋼管	200.00	0.80	φ27*3.5	無縫鋼管	無	1997-12	16,720.00	16,720.00	38,000	44	16,720	0.00	
46	5901065	高壓電纜	480.00	1.00	3*35*2	ZLQ2-10KV	無	1981-01	6,480.00	6,480.00	21,600	30	6,480	0.00	
47	5901018	高壓電纜	140.00	1.00	3*35	ZQ2-10KV	無	1994-07	8,790.00	8,790.00	29,300	30	8,790	0.00	
48	5901040	高壓電纜	540.00	1.00	3*50	YJV22-15KV	無	1996-11	163,890.00	163,890.00	546,300	30	163,890	0.00	包含電纜溝工程
49	5901047	高壓電纜	2,000.00	1.00	3*300	YJD	無	2003-06	738,495.00	738,495.00	1,641,100	44	722,084	-2.22	合電纜溝
50	5901048	高壓電纜	335.00	1.00	3*50	YJV22-15KV	無	2007-03	60,224.00	60,224.00	94,100	62	58,342	-3.13	
51	5901049	高壓電力電纜	76.00	1.00	3*120	YJV22-15KV	無	2007-11	23,694.00	23,694.00	35,900	66	23,694	0.00	
52	5901050	高壓電力電纜	80.00	1.00	3*150	YJV22-15KV	無	2007-11	23,166.00	23,166.00	35,100	66	23,166	0.00	
53	5901056	高壓電纜	1,486.00	1.00	3*120	YJV22-15KV	無	2009-06	300,675.00	300,675.00	400,900	74	296,666	-1.33	
54	5901061	高壓電纜	1,900.00	1.00	3*300	ZRYV22-8.7	無	2009-06	1,521,675.00	1,521,675.00	2,028,900	74	1,501,386	-1.33	途徑河涌專用通道
55	5901062	高壓電纜	75.00	1.00	3*70	ZRYV22-15KV	無	2009-06	41,100.00	41,100.00	54,800	74	40,552	-1.33	合電纜溝
56	5901063	高壓電纜	35.00	1.00	3*240	ZRYV22-15KV	無	2009-06	29,475.00	29,475.00	39,300	74	29,082	-1.33	合電纜溝
57	5901065	高壓電纜	50.00	1.00	3*70	YJV8.7*15KV	無	2010-11	38,704.00	38,704.00	47,200	81	38,232	-1.22	合電纜溝
58	5901066	高壓電纜	50.00	1.00	3*240	YJV8.7*15KV	無	2010-11	55,268.00	55,268.00	67,400	81	54,594	-1.22	包含電纜溝工程

序號	資產編號	名稱	長度(m)	漕深 (m)	溝寬*溝厚(mm*mm) 管徑*壁厚(mm*mm)	材質	總線方式	建成年月	賬面價值		評估價值 成新率%	淨值	增值率%	備註
									原值	淨值				
59	5905037	低壓電纜	400.00	1.00	3*95+1*50	ZLQ	無	1965-01	5,670.00	5,670.00	30	5,670	0.00	
60	5905039	低壓電纜	140.00	1.00	2*3*120+1*70	VLV29	無	1993-01	1,500.00	1,500.00	30	1,500	0.00	
61	5905133	低壓電纜	300.00	1.00	3*3*185+1*95	VLV29	無	1982-01	26,820.00	26,820.00	30	26,820	0.00	
62	5905134	低壓電纜	300.00	1.00	3*3*185+1*95	VLV29	無	1982-01	26,820.00	26,820.00	30	26,820	0.00	
63	5905135	低壓電纜	555.00	1.00	3*3*185+1*95	VLV29	無	1982-01	49,590.00	49,590.00	30	49,590	0.00	
64	5905136	低壓電纜	360.00	1.00	3*3*185+1*95	VLV29	無	1982-01	32,160.00	32,160.00	30	32,160	0.00	
65	5905141	低壓電纜	100.00	1.00	3*185+1*95	VLV29	無	1982-01	8,670.00	8,670.00	30	8,670	0.00	含電纜溝
66	5905145	低壓電纜	100.00	1.00	3*185+1*95	VLV29	無	1982-01	1,590.00	1,590.00	30	1,590	0.00	
67	5905174	低壓電纜	450.00	1.00	3*35+1*10	VV29	無	1990-12	23,670.00	23,670.00	30	23,670	0.00	
68	5905233	電力電纜	1,000.00	1.00	3*120+1*70	VV29	無	1995-08	114,300.00	114,300.00	30	114,300	0.00	
69	5905236	電力電纜	280.00	1.00	3*150+1*70	VV29	無	1996-11	51,930.00	51,930.00	30	51,930	0.00	含電纜溝
70	5905237	電力電纜	380.00	1.00	3*70+1*35	VV29	無	1996-11	49,980.00	49,980.00	30	49,980	0.00	含電纜溝
71	5905247	電力電纜	860.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-1KV	無	1999-05	60,900.00	60,900.00	30	60,900	0.00	
72	5905249	電力電纜	868.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-1KV	無	1999-05	99,510.00	99,510.00	30	99,510	0.00	含梁杆
73	5905252	電力電纜	1,260.00	1.00	3*240+1*120	YJV22-1KV	無	1999-07	148,710.00	148,710.00	30	148,710	0.00	含電纜溝
74	5905261	電力電纜	1,270.00	1.00	3*240+1*120	YJV22-1KV	無	2003-02	188,452.00	188,452.00	41	175,603	-6.82	含電纜溝
75	5905265	電力電纜	1,000.00	1.00	3*240+1*120	YJV22-1KV	無	2004-08	163,000.00	163,000.00	50	163,000	0.00	含電纜溝
76	5905266	電力電纜	240.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-1KV	無	2005-04	52,434.00	52,434.00	54	52,434	0.00	含電纜溝
77	5905267	電力電纜	684.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-1KV	無	2005-04	294,786.00	294,786.00	54	294,786	0.00	含電纜溝
78	5905268	電力電纜	570.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-1KV	無	2005-04	83,052.00	83,052.00	54	83,052	0.00	含電纜溝
79	5905269	電力電纜	438.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-1KV	無	2005-04	63,828.00	63,828.00	54	63,828	0.00	含電纜溝
80	5905270	電力電纜	545.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-1KV	無	2005-04	79,380.00	79,380.00	54	79,380	0.00	含電纜溝

序號	資產編號	名稱	長度(m)	漕深 (m)	漕寬*漕厚(mm*mm) 管徑*壁厚(mm*mm)	材質	總線方式	建成年月	賬面價值		評估價值 成新率%	淨值	增值率%	備註
									原值	淨值				
81	5905271	電力電纜	495.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-1KV	無	2005-04	72,090.00	72,090.00	54	72,090	0.00	合電纜普通
82	5905274	低壓電力電纜	100.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-1KV	無	2007-05	46,735.00	46,735.00	64	46,016	-1.54	合電纜普通
83	5905275	低壓電力電纜	180.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-1KV	無	2007-05	46,020.00	46,020.00	64	45,312	-1.54	合電纜普通
84	5905276	低壓電力電纜	2,602.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-1KV	無	2007-05	608,335.00	608,335.00	64	598,976	-1.54	合電纜普通
85	5905277	低壓電力電纜	1,058.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-1KV	無	2007-05	247,390.00	247,390.00	64	243,584	-1.54	合電纜普通
86	5905278	低壓電力電纜	144.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-1KV	無	2007-11	41,646.00	41,646.00	66	41,646	0.00	合電纜普通
87	5905279	低壓電力電纜	144.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-1KV	無	2007-11	43,824.00	43,824.00	66	43,824	0.00	合電纜普通
88	5905352	低壓電力電纜	650.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-1KV	無	2010-06	222,080.00	222,080.00	80	222,080	0.00	合電纜普通
89	5905353	低壓電力電纜	870.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-1KV	無	2010-06	242,560.00	242,560.00	79	239,528	-1.25	合電纜普通
90	5905356	母線槽	4.00	1.00	1000*250 CC ×6-4000A4	CC×6-4000A4	無	2010-09	60,102.00	60,102.00	80	59,360	-1.23	合電纜普通
91	5905357	低壓電力電纜	150.00	1.00	3*25+1*16	YJV22-1KV	無	2010-11	8,282.00	8,282.00	81	8,181	-1.22	合電纜普通
92	5905358	低壓電力電纜	100.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-1KV	無	2010-11	22,140.00	22,140.00	81	21,870	-1.22	合電纜普通
93	5905359	低壓電力電纜	180.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-1KV	無	2010-11	63,058.00	63,058.00	81	62,289	-1.22	合電纜普通
94	5905360	低壓電力電纜	350.00	1.00	3*95+1*50	YJV22-1KV	無	2010-11	64,534.00	64,534.00	81	63,747	-1.22	合電纜普通
95	5905361	低壓電力電纜	1,580.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-1KV	無	2010-11	378,676.00	378,676.00	81	374,058	-1.22	合電纜普通
96	5905365	低壓電力電纜	1,500.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-1KV	無	2011-02	339,948.00	339,948.00	82	331,854	-2.38	架空
97	5905366	低壓電力電纜	1,500.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-1KV	無	2011-02	339,948.00	339,948.00	82	331,854	-2.38	架空
98	5905367	低壓電力電纜	1,500.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-1KV	無	2011-02	339,948.00	339,948.00	82	331,854	-2.38	架空
99	4901004	工業用水	380.00	0.80	φ 100*4	鑄鐵管		1982-09	25,620.00	25,620.00	30	25,620	0.00	
100	4901035	工業用水	400.00	1.00	DN100*4	鍍鋅管		1982-09	33,930.00	33,930.00	30	33,930	0.00	
101	4901045	消防水管	210.00	明管	DN150*4	鍍鋅管		1990-01	18,690.00	18,690.00	30	18,690	0.00	

序號	資產編號	名稱	長度(m)	漕深 (m)	漕寬*漕厚 (mm*mm)	管徑*壁厚 (mm*mm)	材質	總鋪方式	建成年月	賬面價值		評估價值		增值率%	增值率%	備註
										原值	淨值	原值	成新率%			
102	4901074	工業用水管	491.00	明管	D219*7	無縫鋼管			1996-11	105,960.00	105,960.00	264,900	40	105,960	0.00	
103	4901080	工業水管	55.00	0.80	DN100*4	鍍鋅管			2007-03	10,868.00	10,868.00	14,300	75	10,725	-1.32	
104	4902020	自來水管	300.00	1.00	φ 80*4	黑鐵管			1982-09	19,230.00	19,230.00	64,100	30	19,250	0.00	
105	4902033	生活用水	190.00	1.00	φ 100*4	鍍鋅管			1990-01	14,100.00	14,100.00	47,000	30	14,100	0.00	
106	4902056	生活水管	55.00	0.80	DN100*4	鍍鋅水管			2007-03	10,868.00	10,868.00	14,300	75	10,725	-1.32	
107	4904004	壓縮空氣	400.00	0.80	DN159*5	無縫鋼管			1982-01	47,220.00	47,220.00	157,400	30	47,220	0.00	
108	4904005	壓縮空氣	280.00	1.00	DN100*4	無縫鋼管			1982-01	27,510.00	27,510.00	91,700	30	27,510	0.00	
109	4904071	壓縮空氣管	310.00	明管	DN219*7	無縫鋼管			2005-01	115,437.00	115,437.00	167,300	67	112,091	-2.90	
110	4904072	壓縮空氣管	65.00	1.00	DN80*6	無縫鋼管			2005-01	13,593.00	13,593.00	19,700	67	13,199	-2.90	
111	4905004	氧氣管道	670.00	0.80	DN48*4	無縫鋼管			1982-01	47,430.00	47,430.00	158,100	30	47,430	0.00	
112	4905042	氧氣管道	87.00	0.80	D60*5	無縫鋼管			1996-11	9,400.00	9,400.00	23,500	40	9,400	0.00	
113	4905047	氧氣管	200.00	0.80	D48*5	無縫鋼管			1998-12	22,184.00	22,184.00	47,200	47	22,184	0.00	
114	4905048	氧氣管道	630.00	0.80	D89*5	無縫鋼管			2001-11	100,890.00	100,890.00	177,000	57	100,890	0.00	案例
115	4905049	氧氣管	65.00	1.00	DN48*4	無縫鋼管			2004-12	11,424.00	11,424.00	16,800	67	11,256	-1.47	
116	4905050	氧氣管	50.00	1.00	DN48*4	無縫鋼管			2007-03	9,804.00	9,804.00	12,900	75	9,675	-1.32	
117	4909003	乙炔管道	500.00	0.80	DN48*4	無縫鋼管			1982-09	35,400.00	35,400.00	118,000	30	35,400	0.00	
118	4909004	乙炔管道	500.00	0.80	DN48*4	無縫鋼管			1982-09	35,400.00	35,400.00	118,000	30	35,400	0.00	
119	4909046	乙炔管	200.00	0.80	D48*5	無縫鋼管			1998-12	22,184.00	22,184.00	47,200	47	22,184	0.00	
120	4909047	乙炔管	53.00	0.80	D32*5	無縫鋼管			1998-12	5,593.00	5,593.00	11,900	47	5,593	0.00	
121	4909048	乙炔管	65.00	1.00	D48*4	無縫鋼管			2005-01	11,592.00	11,592.00	16,800	67	11,256	-2.90	
122	4909049	乙炔管	50.00	1.00	D48*4	無縫鋼管			2006-12	9,546.00	9,546.00	12,900	74	9,546	0.00	
123	5905243	電力電纜	4,800.00	1.00	(3*150+1*70)	銅芯			1997-07	1,772,116.00	1,772,116.00	4,121,200	43	1,772,116	0.00	

序號	資產編號	名稱	長度(m)	槽深 (m)	溝寬*溝厚(mm*mm)	管徑*壁厚(mm*mm)	材質	總線方式	建成年月	賬面價值		評估價值		增值率%	淨值	增值率%	備註
										原值	淨值	原值	成新率%				
124	5905248	電力電纜	662.00	1.00	(3*150+1*70)	銅芯		1998-12		267,148.00	267,148.00	569,400	47	267,148	0.00		
125	5905250	電力電纜	1,853.00	1.00	(3*150+1*70)	銅芯		1998-12		747,723.00	747,723.00	1,590,900	47	747,723	0.00		
126	5905251	電力電纜	128.00	1.00	(3*150+1*70)	銅芯		1998-12		51,653.00	51,653.00	109,900	47	51,653	0.00		
127	5905273	低壓電力電纜	184.00	0.80	(3*150+1*70)	銅芯		2006-12		113,812.00	113,812.00	153,800	74	113,812	0.00		
										14,321,211.00	14,321,211.00	28,041,700		14,168,157	-1.07		
										14,321,211.00	14,321,211.00	28,041,700		14,168,157	-1.07		

管理溝槽合計
減：管道和溝槽減值準備
管理溝槽淨額

評估人員：劉毅、馬銘英

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2014年9月24日

無形資產評估匯總表
評估基準日：2014年9月24日

表4-12

被評估單位：廣州廣船實業有限公司

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
4-12-1	無形資產－土地使用權	213,796,418.26	218,177,500.00	4,381,081.74	2.05
4-12-2	無形資產－礦業權	0.00	0.00	0.00	
4-12-3	無形資產－其他無形資產	0.00	0.00	0.00	
	無形資產合計	213,796,418.26	218,177,500.00	4,381,081.74	2.05
	其中：土地使用權	213,796,418.26	218,177,500.00		
	減：無形資產減值準備			0.00	
	無形資產淨額	213,796,418.26	218,177,500.00	4,381,081.74	2.05

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2014年9月24日

評估人員：劉毅、馬銘英

無形資產－土地使用權評估明細表

評估基準日：2014年9月24日

表 4-12-1

被評估單位：廣州廣船實業有限公司

序號	出讓合同編號	宗地名稱	土地位置	是否空地	取得日期	用地性質	他項權利	土地用途	准用年限	開發程度	面積(m ²)	原始入賬價值	賬面價值	評估價值	增值率%	備註		
1	穗國地出合(1994)088號	廣東省－廣州市－廣州廣船國際股份有限公司	廣州市芳村區芳村大道南40號焊裝車間(即荔灣區芳村大道南40號)	否	1994-04	出讓	無	工業用地	50	宗地紅綫外 [五通]；紅綫內 [五通及場地平整]	35,281.00	71,585,100.00	71,384,018.26	69,962,200.00	-1.99	單價：1983		
1	(93)穗國地出字第129號	廣東省－廣州市－廣州廣船實業有限公司	廣州市荔灣區芳村大道南40號	否	1995-08	出讓	無	工業用地	50	紅綫內場地平整	8,705.00	14,519,900.00	14,519,900.00	15,451,400.00	6.42	單價：1775		
2	(93)穗國地出字第130號	廣東省－廣州市－廣州廣船實業有限公司	廣州市荔灣區芳村大道南40號	否	1994-01	出讓	無	工業用地	50	紅綫內場地平整	64,953.00	127,892,500.00	127,892,500.00	132,763,900.00	3.81	單價：2044		
												合計	108,939.00	213,997,500.00	213,796,418.26	218,177,500.00	2.05	

評估人員：劉毅、馬銘英

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2014年9月24日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本文件的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 主要股東權益

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（董事除外）於股份及相關股份中擁有或被視為擁有或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在經擴大集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益及記錄於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益如下：

名稱	身份	所持股份 數目	所持股份 類別	相關 類別股份 的百分比	已發行 股本總額 的百分比
中船集團	實益擁有人	229,645,800(L)	A股	52.38%	22.28%
		345,940,890(L)	H股	58.43%	33.57%
JP Morgan Chase & Co.	實益擁有人	16,679,400(L)	H股	2.81%	1.62%
	保管人	16,676,600(P)	H股	2.82%	1.62%
Norges Bank	實益擁有人	16,571,000(L)	H股	2.80%	1.61%

附註：

L=好倉

S=淡倉

P=可供借出的股份

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士（本公司董事除外）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或持有相關股本之任何購股權。

3. 董事及監事權益

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份及／或債權證（視情況而定）中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文任何該等董事或最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據香港上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

名稱	身份	所持股份 數目	所持股份 類別	相關 類別股份 的百分比	已發行 股本總額 的百分比
陳景奇先生	實益擁有人	3,302	A股	0.0008%	0.0005%

除前述披露者以外，概無董事、本公司監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除上文披露者外，董事、本公司監事或彼等各自聯繫人概無於本集團任何成員公司自2013年12月31日（即本集團最近刊發的經審核財務報表的編製日期）起所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

除本通函所披露者外，截至最後實際可行日期：

- (a) 概無董事與本公司訂立任何現行或擬訂立之服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由本集團於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約。

- (b) 概無董事或其聯繫人自2013年12月31日(本集團最近期公佈經審核財務報表之結算日期)起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 概無董事或彼等之聯繫人於對本集團業務關係重大之任何在本通函日期存在的合約或安排中擁有重大權益。

4. 競爭性權益及其他權益

就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人擁有與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何權益。

除本通函所披露者外，概無董事或彼等之聯繫人於對本集團業務關係重大之任何在本通函日期存在的合約或安排中擁有重大利益。

5. 專家

提供其意見或建議以載入本通函之專家之名稱及資格如下：

名稱	資格
申銀萬國融資(香港)有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中聯資產評估集團有限公司	中國財政部和中國證監會聯合頒發的證券業務評估資質、國土資源部頒發的全國執業土地評估資質、建設部頒發的房地產評估一級資質、國土資源部頒發的探礦權採礦權評估資質、森林資源專項評估培訓資格
北京中企華資產評估有限責任公司	從事證券業務資產評估許可證、探礦權採礦權評估資質、全國範圍內從事土地評估業務資質等

於最後實際可行日期：

- (a) 上述專家無擁有任何本集團成員公司之股權或擁有任何認購或提名他人認購任何本集團成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）；
- (b) 上述專家已就刊發本通函發出書面意見，同意以所轉載之形式及涵義轉載其意見及於文中提述其名稱及標識，且迄今並無撤回其同意書；及
- (c) 上述專家在2013年12月31日（即本集團最近公佈的經審核財務報表之結算日期）之後由本集團的任何成員收購或出售或租用的任何資產中，或擬由本集團的任何成員公司收購或出售或租用的任何資產中均無擁有任何直接或間接利益關係。

6. 重大不利變動

本公司於2013年9月30日與中船集團、寶鋼資源（國際）有限公司及中國海運（集團）總公司（合稱「賣方」）訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售廣州中船龍穴造船有限公司的全部股份權益，代價為人民幣955,964,900元（「該收購」）。該收購事項的所有先決條件已經於2014年6月16日或之前達成，故該收購事項已於2014年6月16日完成。正如本公司於2014年9月26日發佈的2014中期報告（「中期報告」）中所披露，由於該收購未能如期帶來協同效應所影響，以及全球經濟不景氣及造船產能過剩等原因，本公司的淨利潤由上年同期的約人民幣5,533.4萬元轉為今年首6個月的約人民幣27,111.6萬元的虧損。有關該收購對本集團財務狀況的影響的詳情，請參閱中期報告。

截至最後實際可行日期，除本通函所披露者外，各董事概不知悉本集團之財務或業務狀況自2013年12月31日（即本集團最近刊發的經審計財務報表編訂截止之日期）以來有任何重大不利變動。

7. 其他事項

如同本公司日期為2014年4月21日的公告所披露，本公司控股股東中船集團於今年籌畫對本公司進行重大資產重組等事項，經本公司申請，本公司股票自2014年4月8日起因重大資產重組停牌。2014年5月15日、6月14日、7月16日、8月15日、9月13日、10月14日本公司連續披露了關於重大資產重組延期復牌公告。

8. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於中華人民共和國廣州市荔灣區芳村大道南40號，郵政編碼：510382。
- (b) 本公司的H股股份過戶及轉讓登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為施衛東先生及李志東先生。施衛東，男，1967年6月出生，漢族，1989年8月參加工作，畢業於上海復旦大學世界經濟學專業，後又獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位，施先生於1989年8月至1996年11月在江南造船廠財務處、股改辦等部門工作，1997年6月至2005年2月任中船鋼構工程股份有限公司董事會秘書，2005年2月至2007年7月任中船鋼構工程股份有限公司副總經理、董事會秘書，2007年7月至2014年4月任中國船舶工業股份有限公司董事會秘書。李志東先生，男，48歲，高級工程師，現任本公司聯席公司秘書、總經理助理。1987年8月畢業於上海交通大學，同年加入廣州造船廠，於1997年取得工商管理碩士學歷，歷任本公司船舶設計室內裝課設計師、造船事業部工程副部長、財務部經理助理、辦公室副主任。於2008年，成為英國特許秘書及行政人員公會和香港特許秘書公會的資深會員。
- (d) 以下董事為中船董事或僱員：韓廣德先生為龍穴造船董事長，陳激先生為廣州造船廠有限公司(中船子公司)的黨委書記；楊力先生為中國船舶(香港)航運租賃有限公司的總經理；王軍先生為中船經營計劃與股東事務管理部副主任；陳利平先生為中船投資發展有限公司及中船財務的董事以及鎮江中船現代發電設備有限公司的副董事長。除上文所披露外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須予披露的權益或淡倉之本公司董事或僱員。

- (e) 倘本通函(本通函附錄二、附錄三及附錄四除外)的中英文版本有歧異，概以英文版本為準。

9. 備查文件

以下文件的複印件將可在本公司香港法律顧問，佟達釗律師行(位於香港中環皇后大道中31號陸海通大廈16樓1601室)的辦事處，從本通函日期至本通函日期起的十四天(包括首尾兩日)期間，在香港持牌銀行正常營業日子(公眾假期、星期六及星期日除外)上午九時至下午五時查閱：

- (a) 本公司的現有公司章程；
- (b) 獨立董事委員會於2014年10月27日的函件，其全文載於本通函第20至21頁；
- (c) 申銀萬國於2014年10月27日出具致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第22至35頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述的專家出具的同意書；
- (e) 獨立估值師中聯資產評估集團有限公司日期為2014年9月20日就紅帆酒店出具的中文評估報告及其英文翻譯版本，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司日期為2014年9月5日就廣州金舟出具的中文評估報告及其英文翻譯版本，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司日期為2014年9月26日就廣船實業出具的中文評估報告及其英文翻譯版本，其全文載於本通函附錄四；及
- (h) 本通函。

臨時股東大會通告

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



廣州廣船國際股份有限公司
GUANGZHOU SHIPYARD INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(H股股票代碼：00317)

關於召開2014年第三次臨時股東大會的通告 暫停辦理股東登記

茲通告廣州廣船國際股份有限公司(「本公司」)謹定於2014年11月11日(星期二)下午2時正在中華人民共和國(「中國」)廣州市荔灣區芳村大道南40號本公司會議室舉行2014年第三次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，屆時將提呈下列事項以供審議：

普通決議案

1. 審議及批准本公司以公開掛牌形式出售廣州市紅帆酒店有限公司的全部股份權益；並授權任何一位董事代表公司簽署相關買賣協議，並全權酌情決定，執行並採取所有步驟，開展必需或適當的行動及事項以使買賣協議生效及完成，包括但不限於：取得中國相關監管部門所有必需的批准、並簽署任何進一步文件或完成任何其他附帶及或預計發生的事項(附註1)。
2. 審議及批准本公司以公開掛牌形式出售廣州金舟船舶科技有限公司的全部股份權益；並授權任何一位董事代表公司簽署相關買賣協議，並全權酌情決定，執行並採取所有步驟，開展必需或適當的行動及事項以使買賣協議生效及完成，包括但不限於：取得中國相關監管部門所有必需的批准、並簽署任何進一步文件或完成任何其他附帶及或預計發生的事項(附註1)。

臨時股東大會通告

3. 審議及批准本公司以公開掛牌形式出售廣州廣船實業有限公司的全部股份權益；並授權任何一位董事代表公司簽署相關買賣協議，並全權酌情決定，執行並採取所有步驟，開展必需或適當的行動及事項以使買賣協議生效及完成，包括但不限於：取得中國相關監管部門所有必需的批准、並簽署任何進一步文件或完成任何其他附帶及或預計發生的事項（附註1）。
4. 審議及批准本公司以部分土地及建築物和構築物作為實物出資，加上現金出資，於中國註冊成立全資附屬公司「廣州廣船船業有限公司」（暫定名），註冊資本為人民幣124,800萬元（附註2）。

特別決議案

5. 審議及批准對公司章程的以下修訂（附註3）：
 - (a) 對公司章程第二條的修訂；
 - (b) 對公司章程第十一條的修訂；
 - (c) 新增第二十六章第二百五十五條的特別條款；及
 - (d) 順延新增的第二十六章及第二百五十五條後的章節編號及條款編號。

並授權本公司任何一名董事代表本公司處理因修訂公司章程而產生之相關備案、修訂及登記（倘必要）的手續及其他相關事宜。

依據本公司的公司章程，本公司在臨時股東大會召開前三十天內不進行股東名冊的變更登記。本公司將由2014年10月11日至2014年11月11日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。因此，凡於2014年10月10日下午收市時登記在冊的內資股（A股）和境外上市外資股（H股）股東均有權出席臨時股東大會並在會上投

臨時股東大會通告

票。就H股股東而言，凡於2014年10月10日下午4時30分前向本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）遞交正式填妥的過戶文件連同有關的股權證明書，受讓人視為持有有關H股。

承董事會命
廣州廣船國際股份有限公司
聯席公司秘書
施衛東

廣州，2014年9月26日

本公告公佈之日，本公司董事會的十一位成員分別為：執行董事韓廣德先生、周篤生先生、陳激先生及陳利平先生；非執行董事楊力先生、王軍先生及陳忠前先生；以及獨立非執行董事邱嘉臣先生、李俊平女士、王宏先生及朱震宇先生。

附註：

1. 有關以公開掛牌形式出售事項的詳情，請參閱本公司於2014年9月26日刊發的公告「該公告」。本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同含義。本公司控股股東中船集團已表示其或其聯繫人有意參與第1項至第3項決議案所描述的三項待售資產的公開競投。在中船集團或其聯繫人最終成為一項或多項待售資產的中標人的情況下，向中船集團或其聯繫人出售相關待售將構成本公司的關連交易。為此，中船集團及其聯繫人將會在是次臨時股東大會上就第1項至第3項決議案的表決中放棄投票。
2. 有關建議註冊成立全資附屬公司「廣州廣船船業有限公司」的詳情，請參閱該公告。
3. 有關建議修訂公司章程的詳情及新增特別條文的內容，請參閱該公告。
4. 敬請擬出席股東大會的股東於臨時股東大會召開至少二十日（即2014年10月21日）以前將出席會議的書面回覆送達本公司註冊地址的辦事處，回覆可採用來人、來函、電報或傳真送遞，但該書面回覆並不影響有權出席臨時股東大會之股東出席會議的權利。
5. 凡有權出席臨時股東大會及投票之股東均有權委託一位或一位以上的代表出席，並於表決時投票。受委託代表毋須為本公司的股東。凡以委託代表出席大會的股東須以書面授權委託代表，授權委託書及其他授權文件（如有）最遲須於臨時股東大會開始24小時以前送達本公司註冊地址的辦事處方為有效。H股股東則應將授權委託書及其他授權文件（如有）交回本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回授權委託書後，股東仍可親身出席臨時股東大會，並於會上投票。
6. 股東及受委託代表出席會議時，必須出示本人身份證明。
7. 臨時股東大會會期預期為半天，往返及食宿費由出席臨時股東大會之股東及受委託代表自理。

臨時股東大會通告

8. 本公司於註冊地址的辦事處為：中國廣州市荔灣區芳村大道南40號，廣州廣船國際股份有限公司董事會辦公室(郵編：510382)。

聯繫人：于文波

郵政編碼：510382

電話號碼：(8620) 8189 3807

傳真號碼：(8620) 8189 6411