

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州远洋运输有限公司拟将其持有的广州中远海运特种运输
有限公司股权向广州中远海运建设实业有限公司增资涉及
广州中远海运特种运输有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中联国际评字【2019】第 VNGPA0490 号

中联国际评估咨询有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇一九年九月二十日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4444020053201900380

资产评估报告名称： 广州远洋运输有限公司拟将其持有的广州中远海运特种运输有限公司股权向广州中远海运建设实业有限公司增资涉及广州中远海运特种运输有限公司股东全部权益价值评估

资产评估报告文号： 中联国际评字【2019】第VNGPA0490号

资产评估机构名称： 中联国际评估咨询有限公司

签字资产评估专业人员： 杨青(资产评估师)、罗峰晖(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
一、 委托人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	6
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型及其定义.....	12
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	24
九、 评估假设.....	26
十、 评估结论.....	28
十一、 特别事项说明.....	30
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	33
十三、 资产评估报告日.....	35
资产评估报告书附件.....	37
资产评估说明.....	另册

资产评估报告声明

1. 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

5. 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

6. 纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以盖章或其他方式确认；委托人依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。

7. 资产评估机构及其资产评估专业人员虽然已对资产评估对象有关权属证明资料进行核查验证，但无法对其法律权属提供保证。

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

广州远洋运输有限公司拟将其持有的广州中远海运特种运输有限公司股权向广州中远海运建设实业有限公司增资涉及广州中远海运特种运输有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中联国际评字【2019】第VNGPA0490号

摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对评估目的所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：广州远洋运输有限公司。

被评估单位：广州中远海运特种运输有限公司。

相关经济行为：根据中国远洋海运集团有限公司2019年9月18日《关于中远海运特运存量房产盘活项目方案的批复》（中远海资[2019]391号）文，委托人拟将其持有的广州中远海运特种运输有限公司股权向广州中远海运建设实业有限公司增资。

评估目的：为委托人拟将其持有的广州中远海运特种运输有限公司股权向广州中远海运建设实业有限公司增资事宜，提供评估对象的市场价值参考依据。

评估对象：广州中远海运特种运输有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：广州中远海运特种运输有限公司评估基准日拥有的全部资

产及相关负债，包括流动资产、投资性房地产等资产及相应负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：二〇一九年八月三十一日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：广州中远海运特种运输有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值评估结论如下：

资产总计：账面值为人民币壹亿陆仟伍佰陆拾玖万肆仟肆佰元 (RMB16,569.44 万元)，评估值为人民币柒亿陆仟肆佰伍拾伍万玖仟伍佰元 (RMB76,455.95 万元)，评估增值人民币伍亿玖仟捌佰捌拾陆万伍仟壹佰元 (RMB59,886.51 万元)，增值率 361.43%；

负债总计：账面值为人民币贰仟零柒拾陆万叁仟贰佰元 (RMB2,076.32 万元)，评估值为人民币贰仟零柒拾陆万叁仟贰佰元 (RMB2,076.32 万元)，评估无增减；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币壹亿肆仟肆佰玖拾叁万壹仟贰佰元 (RMB14,493.12 万元)，评估值为人民币柒亿肆仟叁佰柒拾玖万陆仟叁佰元 (RMB74,379.63 万元)，评估增值人民币伍亿玖仟捌佰捌拾陆万伍仟壹佰元 (RMB59,886.51 万元)，增值率 413.21%。

评估结论的有效期：按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一九年八月三十一日起至二〇二〇年八月三十日以内，可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项：

1. 本次评估范围内投资性房地产均系 2019 年 8 月 30 日由被评估单位母公司广州远洋运输有限公司无偿划转而来，至评估基准日，尚未办理房地产权属变更登记手续。

2019年9月18日，被评估单位与广州远洋运输有限公司签订《资产划转协议书》，协议约定广州远洋运输有限公司无偿划转投资性房地产给被评估单位，划转基准日为2019年8月30日，即自2019年8月30日起，被评估单位享有划转标的所对应的划转基准日后存续或者形成的全部权利并承担相应义务。被评估单位以经双方确认的转让标的于2019年8月30日账面值为基础确定的数额对划入资产进行入账。至评估基准日2019年8月31日，所划账投资性房地产权属变更登记尚未完成。

为被评估单位本次经济行为提供专项审计服务的天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位2019年08月31日的模拟资产负债表，2019年1-8月的模拟利润表、模拟现金流量表、模拟所有者权益变动表进行了审计，并于2019年9月19日出具了标准无保留意见审计报告（报告编号为“天职业字[2019]30733号”）。

至报告出具日，所划账投资性房地产权属变更登记尚未完成。

本次评估是在被评估单位经过审计后的模拟报表基础上进行的，评估结果未考虑投资性房地产将来办理产权变更手续可能需要支付的相关税费对评估结论的影响，特请报告使用者注意。

2.被评估单位其他应付款中有一笔溢收国外企业ATC公司的运费，账面价值6,318,453.88元，原始发生日期为2008年4月。债权债务双方已多年未联系，且债权方为外国企业，被评估单位无法提供有效的函证所需信息，评估人员无法对该笔其他应付款进行发函询证。核查过程中，评估专业人员通过采取查阅被评估单位相关账簿记录、文件资料、企业出具的有关情况说明等替代程序，尽职核查资产的真实情况。评估值以审计后账面值列示。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

广州远洋运输有限公司拟将其持有的广州中远海运特种运输
有限公司股权向广州中远海运建设实业有限公司增资涉及
广州中远海运特种运输有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2019】第 VNGPA0490 号

广州远洋运输有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受贵公司委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广州远洋运输有限公司拟将其持有的广州中远海运特种运输有限公司股权向广州中远海运建设实业有限公司增资涉及广州中远海运特种运输有限公司的股东全部权益在二〇一九年八月三十一日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人

名称：广州远洋运输有限公司

统一社会信用代码：91440101190446715D

法定住所及经营场所：广州市黄埔区海员路 138 号大院 5、6 号首层

法定代表人：郑斌

注册资本：壹拾伍亿捌仟捌佰零壹万元（人民币）

成立日期：1984 年 02 月 13 日

营业期限：1984 年 02 月 13 日至长期

经营范围：水上运输业（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。

（二）被评估单位

1. 基本情况

名称：广州中远海运特种运输有限公司

统一社会信用代码：91440300192440077Y

法定住所及经营场所：广州市南沙区龙穴街港荣二街3号B0404房（仅限办公用途）

法定代表人：杨健源

注册资本：壹亿元整

成立日期：1989年07月21日

营业期限：1989年07月21日至2029年07月21日

经营范围：水上运输业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	广州远洋运输有限公司	10,000.00	100%
	合计		100%

2. 公司股东股权、产权和经营管理结构变化的历史情况

（1）公司股东及持股比例、股权变更历史情况

广州中远海运特种运输有限公司系由深圳市工商行政管理局批准，由广州远洋运输公司、中远南方沥青运输有限公司出资，于1989年7月21日在深圳成立的国有控股公司，原名为深圳市蛇口远达航运企业有限公司，2005年5月16日更名为中远远达航运有限公司，2018年4月18日更名为

广州中远海运特种运输有限公司。2008年1月28日，中远南方沥青运输有限公司将其持有的被评估单位10%股权无偿划转给广州远洋运输有限公司，股权转让后，被评估单位成为广州远洋运输有限公司的全资子公司，2012年3月5日，广州远洋运输有限公司以船舶“金牛岭”对被评估单位增资，增资后被评估单位注册资本为10,000万元。

(2) 公司产权结构和管理结构

截至评估基准日，被评估单位无境内分公司或子公司，已无实际经营，仅有法定代表人和财务负责人。

3. 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为广州远洋运输有限公司，被评估单位为广州中远海运特种运输有限公司。委托人直接持有被评估单位100%股权，是被评估单位的唯一股东。

4. 近三年资产、财务和经营状况

(1) 近三年一期资产、财务状况

截止评估基准日，被评估单位资产总额为16,569.44万元，负债总额2,076.32万元，净资产为14,493.12万元；实现营业收入0元，利润总额728.39万元。公司近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2019-8-31
资产总额	6,643.54	2,174.70	5,329.71	16,569.44
负债总额	3,026.34	786.79	1,483.79	2,076.32
净资产	3,617.20	1,387.91	3,845.92	14,493.12
	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-8月份
营业收入	2,504.04	103.94	-	-
营业成本	3,084.52	-154.08	-0.15	-43.10
利润总额	-493.25	-2,229.29	2,458.01	728.39
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

注：2016年和2017年的财务数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计，并分别出具了标准无保留意见审计报告（瑞华审字[2017]02180077号和瑞华审字[2018]02180149号）；2018年财务数据和2019年1-8月的财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并分别出具了标准无保留意见审计报告（天职业字[2019]861号审计报告和天职业字[2019]30733号）。

(2) 经营状况

2004年9月，广州远洋运输有限公司航运主业重组，被评估单位被定为专业的木材船运输公司，主营国际海上木材运输。至2014年，被评估单位主营业务为以木材为主的国际远洋货物运输，其他业务有代管广远西昌海等四轮及香港天星金广岭等八轮总共12轮船舶。

2015年11月，集团航运资源再次整合，为发挥经营合力，被评估单位不再作为木材船经营实体。随着最后一艘船舶“金牛岭”于2017年3月退役，被评估单位已无船舶资产和经营团队。

2019年9月18日，被评估单位与广州远洋运输有限公司签订《资产划转协议书》，协议约定广州远洋运输有限公司无偿划转投资性房地产给被投资单位，划转基准日为2019年8月30日，即自2019年8月30日起，被评估单位享有划转标的所对应的划转基准日后存续或者形成的全部权利并承担相应义务。广州远洋运输有限公司对被评估单位“注入”投资性房地产，并将以上投资性房地产正在执行的租赁合同一并转入被评估单位，之后拟将持有的被评估单位100%股权对广州中远海运建设实业有限公司进行增资。同时，广州远洋运输有限公司拟将负责以上房产租赁业务的主要人员也一并转入。

(三) 委托人以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据中国远洋海运集团有限公司 2019 年 9 月 18 日《关于中远海运特运存量房产盘活项目方案的批复》（中远海资[2019]391 号）文，广州远洋运输有限公司拟将其持有的广州中远海运特种运输有限公司股权向广州中远海运建设实业有限公司增资，为此需进行资产评估。

本资产评估报告是为委托人拟将其持有的广州中远海运特种运输有限公司股权向广州中远海运建设实业有限公司增资相关经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象和评估范围

评估对象是广州中远海运特种运输有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是广州中远海运特种运输有限公司在评估基准日二〇一九年八月三十一日拥有的全部资产、负债。其中，基准日经审计后的模拟资产负债表如下：

模拟资产负债表			
编制单位：广州中远海运特种运输有限公司		2019年08月31日	
		金额单位：元	
项 目	2019年08月31日	项 目	2019年08月31日
流动资产		流动负债	
货币资金	89,720.47	短期借款	
△结算备付金		△向中央银行借款	
△拆出资金		△拆入资金	
交易性金融资产		交易性金融负债	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	264,305.34
应收款项融资		预收款项	
预付款项	102,785.02	△卖出回购金融资产款	
△应收保费		△吸收存款及同业存放	
△应收分保账款		△代理买卖证券款	
△应收分保合同准备金		△代理承销证券款	
其他应收款	51,775,714.85	应付职工薪酬	
其中：应收利息		应交税费	
应收股利		其他应付款	6,333,136.55
△买入返售金融资产		其中：应付利息	
存货		应付股利	
合同资产		△应付手续费及佣金	
持有待售资产		△应付分保账款	
一年内到期的非流动资产		合同负债	
其他流动资产	32,745,915.95	持有待售负债	
流动资产合计	84,714,136.29	一年内到期的非流动负债	
非流动资产		其他流动负债	
△发放贷款及垫款		流动负债合计	6,597,441.89
债权投资		非流动负债	
可供出售金融资产		△保险合同准备金	
其他债权投资		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		其中：优先股	
长期股权投资		永续债	
其他权益工具投资		租赁负债	
其他非流动金融资产		长期应付款	
投资性房地产	80,980,349.60	长期应付职工薪酬	
固定资产		预计负债	
在建工程		递延收益	
生产性生物资产		递延所得税负债	14,165,771.27
油气资产		其他非流动负债	
使用权资产		非流动负债合计	14,165,771.27
无形资产		负债合计	20,763,213.16
开发支出		所有者权益	
商誉		实收资本	100,000,000.00
长期待摊费用		其他权益工具	
递延所得税资产		其中：优先股	
其他非流动资产		永续债	
非流动资产合计	80,980,349.60	资本公积	110,427,637.56
		减：库存股	
		其他综合收益	
		专项储备	
		盈余公积	26,702,235.52
		△一般风险准备	
		未分配利润	-92,198,600.35
		所有者权益合计	144,931,272.73
资产总计	165,694,485.89	负债及所有者权益合计	165,694,485.89

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。本次纳入评估范围的资产、负债已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具标准无保留意见审计报告（天职业字[2019]30733号），评估是在被评估单位经过审计后的模拟报表基础上进行的。

（二）对评估对象影响较大的账面资产概况

1. 大额应收款项

其他应收账款账面值 51,775,714.85 元，计提坏账准备 0 元，账面净额 51,775,714.85 元，主要为应收中远海运特种运输股份有限公司、广州远洋运输有限公司等的往来款。

2. 其他流动资产

其他流动资产账面值 32,745,915.95 元，为待抵扣进项税。

3. 投资性房地产

投资性房地产——房屋包括办公楼、商铺、综合用途的房屋建筑物共 11 项，房屋建筑总面积 25,932.19 平方米，建成于 1971、1993、1999 年；目前对外租赁做办公室、商铺及医院等用途使用。

投资性房地产——土地使用权包括综合用途的土地使用权 1 项，土地面积为 4,208.1 平方米，土地性质为国有，土地已办理有偿使用手续和国有土地使用权证，并已缴纳全部土地出让金。目前土地现状为“五通一平”。

房屋建筑物已办理房地产权证。房屋建筑物结构、基础、维护保养良好，使用正常。

(三) 企业申报的资产负债表外资产

被评估单位未单独申报资产负债表外资产。

(四) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由中联国际评估咨询有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他评估机构出具的报告结论。

四、 价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实

施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为二〇一九年八月三十一日；
2. 评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的变化，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；
3. 本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

(一) 经济行为依据

1. 《关于中远海运特运存量房产盘活项目方案的批复》（中远海资[2019]391号）；
2. 《广州远洋运输有限公司与广州中远海运特种运输有限公司资产划转协议书》（2019年9月18日签订）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第378号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第12号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令 第32号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
9. 《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第29号）；
11. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 第32号）；
12. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令 第33号）、《财政部

关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);

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

15. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修订);

16. 《国家税务总局关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告2016年第16号)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资【2017】43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协【2017】30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协【2018】35号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协【2018】36号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协【2018】37号);
6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协【2018】38号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协【2017】35号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号);
12. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协【2017】53号)。

(四) 权属依据

1. 《中华人民共和国不动产权证书》及《房地产权证书》;

2. 《广州远洋运输有限公司与广州中远海运特种运输有限公司资产划转协议书》（2019年9月18日签订）；
3. 企业经营相关业务合同、协议、发票；
4. 委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
5. 其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

（五） 取价依据

1. 委托人或被评估单位提供的各期审计报告、财务会计报表、资产申报明细表和有关资产购建资料；
2. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险系数资料；
4. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
5. 国家有关部门发布的技术标准资料；
6. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息；
7. 《广州市房屋租赁合同》；
8. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

（六） 其他参考依据

1. 《企业会计准则第3号——投资性房地产》；
2. 《房地产估价规范》（住房和城乡建设部第797号文，中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
3. 《城镇土地分等定级规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18507—2014）；
4. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）《审计报告》（天职业字[2019]30733号）。

七、 评估方法

(一) 企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则，企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法（资产基础法）。

1. 市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象的评估方法。市场途径适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。

应用市场法的基本前提：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的权益性资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指将企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。收益法适用于评估有获利能力的企业。

应用收益法的基本前提：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以用货币来衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以用货币来衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以被预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。

应用资产基础法的基本前提：

- (1) 被评估单位的各项资产处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态；
- (2) 被评估单位的各项资产必须是可再生、可复制的资产。可以通过市场调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料；
- (3) 被评估单位的各项资产应当具备可利用的历史资料，同时，现时资产与历史资产具有相同性或可比性。

(二) 评估方法的选择

本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，因此，收益法也是评估资产价值的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法，从购建成本角度出发反映资产价值，其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

1. 市场法的适用性分析

由于难以查找到国内近期与被评估单位处于同一或类似行业，规模相当且处于相似经营发展阶段的企业在权益性交易市场上的交易案例，有极少数交易案例但也缺乏交易对象的产权交易信息，缺乏交易对象涉及企业的经营和财务数据；同时，在公开股票市场上也缺乏可比较的同类型上市或挂牌公司，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

2. 收益法的适用性分析

被评估单位原主营国际海上木材运输，2015年11月，集团航运资源整合，为发挥经营合力，被评估单位不再作为木材船经营实体。自其拥有的最后一艘船舶“金牛岭”2017年3月退役至评估基准日，被评估单位已无船舶资产和经营团队，无实际经营业务，无实质性经营收入及相应成本费用发生。

被评估单位2016年和2017年处亏损状态，2018年度和2019年1-8月份分别实现利润总额2,458.01万元和728.40万元，其中，2018年度实现盈利主要原因为：被评估单位原船舶2017年提前退役，由于政府部门鼓励老旧船舶提前退役，被评估单位于2018年收到拆船补贴2,506.8万元，属于一次性的政府补助；2019年1-8月度实现盈利主要原因为：被评估单位原注册地为深圳市，自有注册地所在地房地产一处，2017年被评估单位注册地迁至广州市，2019年上半年处置了原自有的位于深圳市的房地产，获得资产处置收益545万元。被评估单位2018年度和2019年1-8月份实现的利润属于一次性所得，不具有持续性。

2019年8月，广州远洋运输有限公司无偿划拨投资性房地产至被评估单位，至评估基准日，尚未完成房地产权属变更登记，过户手续尚未完成，未来有关经营成本费用无法准确预测。

考虑以上所述被评估单位历史实际情况、未来发展规划及评估目的，本次评估不能满足采用收益法评估的基本前提，故不采用收益法对评估对象进行评估。

3. 资产基础法的适用性分析

由于被评估单位的各项资产、负债购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了依据，故可以采用资产基础法进行评估。

被评估单位主要资产为无偿划入的投资性房地产，不存在其他可确指和不可确指的未在账面列示的无形资产，采用资产基础法得出的评估结论能真实反映企业股权价值。

综上所述原因，本次仅采用资产基础法一种方法进行评估。

(三) 采用资产基础法评估介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与被评估单位相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据。采用资产基础法评估，是对评估基准日被评估单位所拥有的各项要素资产，包括全部有形资产和无形资产，根据资产各自具体情况选用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除基准日被评估单位实际应承担的全部负债，从而得出被评估单位的企业价值。

各类资产及负债的评估方法说明如下：

1. 货币性资产

货币性资产为银行存款，币种为人民币和美元币。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为基础，结合评估基准日的外币汇率，扣除可能存在的回收成本数额后作为其评估价值。

2. 预付账款

评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以调整后账面值作为评估值。

3. 其他应收款

对其他应收款的评估，经清查核实后，评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

4. 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税进项税，评估人员通过核对账簿记录、抽查相关会计凭证、纳税申报表等相关资料，证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以调整后账面值作为评估值。

5. 投资性房地产

投资性房地产分别采用收益现值法及市场比较法进行评估，并考虑投资性房地产现有短期或长期租约，包括租期、租金收取方式以及约定租金相对于市场租金的差异等，对其市场价值的影响。

收益现值法是指运用适当的资本化率，将待估房地产预计未来各期的正常纯收益折现到评估时点，并将其累加后得出待估房地产的公开市场价值。

收益现值法的计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

A：年纯收益按以下公式计算：

$A_i = \text{第 } i \text{ 年月租金单价（不含增值税）} \times 12 \times (1 - \text{租金损失率}) \times \text{建筑面积} + \text{保证金利息收入} - \text{房产税} - \text{增值税及附加} - \text{印花税} - \text{管理费} - \text{维修费} - \text{租赁管理费} - \text{土地使用费} - \text{保险费}；$

保证金利息参照当地租赁管理条例规定租赁保证金不得超过三个月租金，在此租赁保证金取二个月租金，利息按中国人民银行于评估基准日执行的一年期定期存款利率计取；

房产税依照《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，按不含税房产租金乘以 12% 税率计算；

增值税及附加依照《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号)，按照 5% 的征收率计算应纳税额，增值税应纳税款 = 含税销售额 (年租金) $\div (1+5\%) \times 5\%$ 计算，城建税按增值税应纳税款 $\times 7\%$ 计算，教育附加及地方教育按增值税应纳税款 $\times 5\%$ ；增值税及附加合计为含税销售额 (年租金) $\div (1+5\%) \times 5\% \times (1+5\%+7\%) = 5.33\%$ 计算；

出租代理费、管理费根据评估人员掌握的社会平均水平按年租金收入的2%~3%计算；

房屋空置和租金损失率随着现有实际出租率逐年提高而降低，直到达到一个稳定状态，根据不同地区、物业类型的情况取年租金的5%~10%；

维修费根据房屋的新旧及保养情况按房屋重置价（不含土地）的1%-3%计算；

保险费按不动产财产保险类，按房产评估值的0.02%计算。

n: 该房产剩余收益年期，为评估基准日到房地产到期年限。

R: 收益还原率的确定，按照基准日一年期银行存款利率，根据待估房地产所处的地区经济状况及未来预测、待估房地产的用途及新旧程度和维修保养情况等，考虑3-5%的风险报酬，综合确定折现率为5.5%~6.5%。

市场比较法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此评估待估房地产的市场价值。

市场法计算公式为：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0} \times \frac{E}{E_0}$$

其中： V = 待估房地产价值；

V₀ = 比较实例房地产价格；

A = 待估房地产交易情况指数；

A₀ = 比较实例房地产交易情况指数；

B = 待估房地产估价期日房地产价格指数；

B₀ = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；

C = 待估房地产区域因素条件指数；

C₀ = 比较实例房地产区域因素条件指数；

D = 待估房地产实物因素条件指数；

D_0 = 比较实例房地产实物因素条件指数。

E = 待估房地产权益因素条件指数；

E_0 = 比较实例房地产权益因素条件指数。

6. 应付款项

应付款项包括应付账款和其他应付款。评估人员核对了应付款项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证及相关合同，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

7. 递延所得税负债

递延所得税负债是被评估单位由于接受无偿划转投资性房地产带来，根据所得税准则确认的应纳税暂时性差异产生的所得税负债。评估人员核对了相关入账依据，了解形成原因和未来预计支付的情况，确认其真实性后以核实后账面值确认为评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

(一) 评估准备阶段

1. 与委托人明确评估目的、评估基准日、评估对象和范围等基本事项，签订业务委托合同；
2. 依据初步调查情况，拟订资产评估工作计划；
3. 对项目总体了解，确定资产评估所需资料清单。

（二）资产核实和验证资料阶段

1. 指导被评估单位清查资产，填报资产或收益申报表，整理评估所需文件资料；
2. 资产现场调查。对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；
3. 对资产评估过程中收集并使用的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等适用方式核查验证；
4. 关注资产评估对象法律权属，并对相关资料通过包括核对原件与复印件的一致性等方式查验。

（三）选择评估方法和评定估算阶段

1. 查阅分析资产相关购置资料等适用资料；
2. 市场调研，收集市场价格信息和证券市场、产权交易市场等市场的有关资料；
3. 根据评估对象的实际状况和特点，评估资料收集整理情况，选择适合的评估方法；
4. 进行数据处理，结合评估对象实际情况确定评估方案，明确具体评估参数和价格水平并进行评估计算。

（四）评估结果汇总分析、复核和提交报告阶段

1. 对评估计算形成的初步结果进行分析，进行必要的调整、修改和完善，起草资产评估报告书。
2. 评估专业人员讨论分析评估结果，与相关当事方就评估结果交换意见，并在独立分析相关意见后做必要补充修正；
3. 按评估机构内部复核制度组织评估报告复核，进一步修正调整；

4. 形成最终评估结论并向委托人提交正式资产评估报告书。

九、 评估假设

(一) 基本假设

1. 交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二) 关于评估对象的假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产

生不利影响。

5. 评估人员已对评估对象所涉及房地产等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及有形资产等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

6. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

7. 假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

8. 假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

(三) 其他假设

1. 依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

2. 假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。

3. 假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

4. 假设被评估单位后续将顺利完成投资性房地产权属变更登记手续。

5. 除已知的《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）变化外，假设国家现行的有关法律法规及行政政策、

产业政策、金融政策、税收政策等政策环境相对稳定，除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守有关的法律法规。不考虑报告出具之日后新颁布的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策对评估结果可能造成的影响。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、 评估结论

我们基于报告前述基础和条件、假设前提，得到广州中远海运特种运输有限公司的股东全部权益价值于评估基准日二〇一九年八月三十一日的市场价值的评估结论如下：

资产总计：账面值为人民币壹亿陆仟伍佰陆拾玖万肆仟肆佰元(RMB16,569.44 万元)，评估值为人民币柒亿陆仟肆佰伍拾伍万玖仟伍佰元(RMB76,455.95 万元)，评估增值人民币伍亿玖仟捌佰捌拾陆万伍仟壹佰元(RMB59,886.51 万元)，增值率 361.43%；

负债总计：账面值为人民币贰仟零柒拾陆万叁仟贰佰元(RMB2,076.32 万元)，评估值为人民币贰仟零柒拾陆万叁仟贰佰元(RMB2,076.32 万元)，评估无增减；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币壹亿肆仟肆佰玖拾叁万壹仟贰佰元(RMB14,493.12 万元)，评估值为人民币柒亿肆仟叁佰柒拾玖万陆仟叁佰元(RMB74,379.63 万元)，评估增值人民币伍亿玖仟捌佰捌拾陆万伍仟壹佰元(RMB59,886.51 万元)，增值率 413.21%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年8月31日

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产	8,471.41	8,471.41	-	-
2	非流动资产	8,098.03	67,984.54	59,886.51	739.52
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	8,098.03	67,984.54	59,886.51	739.52
8	固定资产	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	16,569.44	76,455.95	59,886.51	361.43
21	流动负债	659.74	659.74	-	-
22	非流动负债	1,416.58	1,416.58	-	-
23	负债合计	2,076.32	2,076.32	-	-
24	净资产（所有者权益）	14,493.12	74,379.63	59,886.51	413.21

评估结论的详细情况见本报告附件《资产评估明细表》。

（一）评估结论有效期

按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一九年八月三十一日起至二〇二〇年八月三十日以内，可以使用本评估报告。

（二）有关评估结论的说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

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

3. 资产评估机构及其资产评估专业人员的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

4. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

十一、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估对象涉及的投资性房地产系由广州远洋运输有限公司于2019年8月无偿划转，由于办证需要的审核流程较长，至评估基准日房地产过户手续尚在办理中，权属证明尚未更名，评估人员取得了投资性房地产划转协议，由于过户及更名所需费用尚不能确定，本次评估中未考虑该事项对评估结论的影响。

(二) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在资产抵押、对外担保等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

(三) 未决事项、法律纠纷及评估程序受限等不确定因素

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

被评估单位其他应付款中有一笔溢收国外企业 ATC 公司的运费，账面价值 6,318,453.88 元，原始发生日期为 2008 年 4 月。债权债务双方已多年未联系，且债权方为外国企业，被评估单位无法提供有效的函证所需信息，评估人员无法对该笔其他应付款进行发函询证。核查过程中，评估专业人员通过采取查阅被评估单位相关账簿记录、文件资料、企业出具的有关情况说明等替代程序，尽职核查资产的真实情况。评估值以审计后账面值列示。

(四) 重要的利用专家工作情况

本次纳入评估范围的资产、负债已经天职国际会计师事务所（特殊普

通合伙)审计,并出具了标准无保留意见审计报告(天职业字[2019]30733号)。评估是在被评估单位经过审计后的模拟报表基础上进行的。

(五) 重大期后事项和经济行为的影响

本次评估法律法规依据之《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号)和《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号)已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日修改并通过,2019年8月26日公布,自2020年1月1日起施行。本次评估未考虑该事项之影响。

(六) 其他

1. 根据委托方提供的租赁合同及结合投资性房地产现场勘察情况,投资性房地产中位于“广州市天河区龙口东路2、4、6号”的物业,出租给中山大学附属第三医院及广东中悦博恩医院有限公司,出租面积为16,916.72平方米,但根据房地产权证(粤房地权证穗字第0150100977号)证载建筑面积为16,506.72平方米,经与现场领勘人了解,出租面积包含了加建未办证的建筑面积,故实际出租面积与证载面积不相符,基于本次评估目的,根据合法性原则及谨慎原则,本次评估仅对证载建筑面积进行评估。

2. 本次评估范围内投资性房地产均系2019年8月30日由被评估单位母公司广州远洋运输有限公司无偿划转而来,至评估基准日,尚未办理房地产权属变更登记手续。

2019年9月18日,被评估单位与广州远洋运输有限公司签订《资产划转协议书》,协议约定广州远洋运输有限公司无偿划转投资性房地产给被评估单位,划转基准日为2019年8月30日,即自2019年8月30日起,被评估单位享有划转标的所对应的划转基准日后存续或者形成的全部权利

并承担相应义务。被评估单位以经双方确认的转让标的于 2019 年 8 月 30 日账面值为基础确定的数额对划入资产进行入账。至评估基准日 2019 年 8 月 31 日，所划账投资性房地产权属变更登记尚未完成。

为被评估单位本次经济行为提供专项审计服务的天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位 2019 年 08 月 31 日的模拟资产负债表，2019 年 1-8 月的模拟利润表、模拟现金流量表、模拟所有者权益变动表进行了审计，并于 2019 年 9 月 19 日出具了标准无保留意见审计报告（报告编号为“天职业字[2019]30733 号”）。

至报告出具日，所划账投资性房地产权属变更登记尚未完成。

本次评估是在被评估单位经过审计后的模拟报表基础上进行的，评估结果未考虑投资性房地产将来办理产权变更手续可能需要支付的相关税费对评估结论的影响，特请报告使用者注意。

除报告中已披露的评估基准日至评估报告日之间，我们所获知的可能影响评估结论的事项外，评估基准日后发生的其他可能影响评估结论的事项是评估师无法预知的。我们不对评估基准日后的期后事项对评估结论造成的影响承担责任。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任

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

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

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

5. 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6. 在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7. 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8. 本报告是以委托人和被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9. 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10. 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报

告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

11. 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇一九年九月二十日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司



资产评估师：杨青



资产评估师：罗峰晖



二〇一九年九月二十日