
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持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中船海洋與防務裝備股份有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函、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。



中船海洋与防务装备股份有限公司

CSSC OFSHORE & MARINE ENGINEERING (GROUP) COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：00317)

非豁免持續關連交易及主要交易、 建議更改公司架構、 建議出售事項及可能關連交易、 2015年向子公司擔保預算、 選舉董事 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



申萬宏源融資(香港)有限公司

董事會函件載於本通函第7至55頁，而載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之函件載於本通函第56及57頁。獨立財務顧問申萬宏源融資(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58至96頁。

本公司謹訂於2015年11月5日下午2時30分假座中國廣州市荔灣區芳村大道南40號本公司辦公大樓2樓會議室舉行臨時股東大會。敬請擬出席臨時股東大會的股東於臨時股東大會召開前至少二十日(即2015年10月16日前)將出席會議的書面回覆送達本公司註冊辦事處，回覆可採用專人送達、郵遞、電報或傳真送遞。A股股東最遲須於臨時股東大會(或其任何續會)指定舉行時間24小時以前將已填妥授權委託書及其他授權文件(如有)送達本公司註冊辦事處方為有效。H股股東最遲須於臨時股東大會(或其任何續會)指定舉行時間24小時以前將已填妥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，閣下仍可依願親自出席臨時股東大會，並於會上投票。臨時股東大會適用之授權委託書已向股東寄發。臨時股東大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

2015年10月21日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	56
獨立財務顧問函件.....	58
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 公司架構.....	II-1
附錄三 — 廣船船業土地的評估報告.....	III-1
附錄四 — 廣船船業建築物的評估報告.....	IV-1
附錄五 — 廣船船業權益的評估報告.....	V-1
附錄六 — 候任董事詳情.....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-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：

「2010-2012 框架協議」	指	本公司與中船於 2009 年 10 月 27 日就 2010 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期間的持續關連交易簽署及在 2009 年 12 月 29 日經獨立股東批准的框架協議，並通過補充協議修改及於 2012 年 6 月 8 日經獨立股東批准；
「2013-2015 框架協議」	指	本公司與中船於 2012 年 10 月 30 日就 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日期間的持續關連交易簽署及於 2012 年 12 月 19 日經獨立股東批准的框架協議；
「2014-2016 框架協議」	指	本公司與中船於 2013 年 12 月 16 日就 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日（包括首尾兩日）期間的持續關連交易簽署並經獨立股東於 2014 年 12 月 22 日批准的框架協議；
「A 股」	指	本公司在上海證券交易所上市之面值為每股人民幣 1.00 元的內資股；
「收購事項」	指	本公司於 2015 年 4 月 8 日完成向中船集團收購黃埔文沖及向揚州科進收購若干資產；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的含義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	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；
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會；
「本公司」	指	中船海洋與防務裝備股份有限公司，在中國成立之股份有限公司，其 H 股和 A 股分別在聯交所及上海證券交易所上市；

釋 義

「綜合服務」	指	中船集團向本集團、本集團員工及彼等的家庭成員提供的醫療護理服務、餐飲服務、嬰幼子女入托服務、技術工人培訓及宿舍區管理服務；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的含義；
「持續關連交易」	指	2014-2016 框架協議及補充協議項下擬進行的持續關連交易，包括：(i) 本集團提供給中船集團之產品及服務；(ii) 中船集團提供給本集團之產品及服務（包括金融服務）；(iii) 本集團存放於中船財務的存款；及 (iv) 本集團將向中船集團提供的擔保，詳情載列於本通函「補充協議的主要條款」一節；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的含義；
「中船」	指	中國船舶工業集團公司，由國資委直接監管的一家國有企業及國家授權投資機構。於最後實際可行日期，中船持有本公司 847,685,990 股股份，佔本公司已發行股份約 59.97%，並為本公司的控股股東；
「中船財務」	指	中船的全資子公司中船財務有限責任公司；
「中船集團」	指	中船及其子公司；
「存款」	指	依據 2014-2016 框架協議及補充協議，中船集團提供給本集團之金融服務項下之本集團不時存放於中船財務之存款；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「臨時股東大會」	指	本公司將予召開的臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂年度上限；
「金融服務」	指	中船集團或中船財務將提供給本集團的金融服務，包括提供貸款；金融及銀行授信服務；及擔保服務，但不包括遠期外匯合約以及資產託管及管理服務；
「泛廣發展」	指	泛廣發展有限公司，為本公司擁有其80%股權之子公司；
「遠期外匯合約」	指	本集團擬訂立之遠期外匯合約或一連串該等合約，以對沖本集團有關人民幣兌外幣可能升值的貨幣風險；
「本集團」	指	本公司及其子公司，各自均為「集團公司」；
「廣船國際揚州」	指	廣船國際揚州有限公司，本公司的全資子公司，其成立乃為持有本公司自揚州科進收購的資產；
「廣船船業」	指	廣州廣船船業有限公司，為本公司之全資子公司；
「廣船船業權益」	指	廣船船業註冊資本的100%權益；
「廣船船業物業」	指	廣船船業擁有的一幅位於廣州市荔灣區芳村大道南10號約為393,793平方米的土地及其上的建築物；
「廣船」	指	廣州廣船國際有限公司(前稱廣州中船龍穴造船有限公司)，為本公司的全資子公司；

釋 義

「廣州永聯鋼結構」	指	廣州永聯鋼結構有限公司，為本公司的全資子公司；
「H股」	指	本公司在聯交所上市之境外上市外資股；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「黃埔文沖」	指	中船黃埔文沖船舶有限公司，為本公司的全資子公司；
「獨立董事委員會」	指	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；
「獨立財務顧問」或 「申萬宏源」	指	申萬宏源融資(香港)有限公司，一間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)受規管活動的持牌法團；
「獨立股東」	指	除中船及其聯繫人之外的股東，彼等毋須於就批准有關交易而召開的臨時股東大會上放棄投票；
「最後實際可行日期」	指	2015年10月20日，即本通函付印前為確認其所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	依據2014-2016框架協議及補充協議，中船集團提供給本集團之金融服務項下之中船財務不時向本集團墊付之貸款；
「最低代價」	指	金額人民幣35.29億元，為中標人就建議出售事項將予支付的最低代價；

釋 義

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行；
「可能關連交易」	指	假設中船成為建議出售事項的中標人，建議出售事項將構成本公司與其控股股東之間的關連交易；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區；
「中國公司法」	指	中國公司法；
「建議出售事項」	指	建議出售廣船船業權益；
「經修訂年度上限」	指	補充協議項下擬進行持續關連交易的經修訂年度上限；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣 1.00 元的股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「上海聯合產權交易所」	指	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，是國務院國有資產監督管理委員會選定的從事中央企業國有產權轉讓的指定機構；
「補充協議」	指	本公司與中船於 2015 年 7 月 29 日訂立的 2014-2016 框架協議的補充協議；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；

釋 義

「揚州科進」 指 揚州科進船業有限公司；

「%」 指 百分比；

「平方米」 指 平方米。



中船海洋与防务装备股份有限公司

CSSC OFSHORE & MARINE ENGINEERING (GROUP) COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：00317)

執行董事：

韓廣德先生(董事長)
陳忠前先生(副董事長)
周篤生先生
向輝明先生

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
王國忠先生

獨立非執行董事：

朱震宇先生
朱名有先生
宋德金先生

敬啟者：

非豁免持續關連交易及主要交易、
建議出售事項及可能關連交易、
建議更改公司架構、
2015年向子公司擔保預算、
選舉董事
及
臨時股東大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2015年7月29日內容有關本公司與中船訂立補充協議的公告及本公司日期為2015年8月14日內容有關建議出售事項及可能關連交易的公告。

根據上市規則，2014-2016框架協議及補充協議項下擬進行的持續關連交易(提供金融服務除外)構成本公司之非豁免持續關連交易，因此須遵守上市規則第14A章

董事會函件

項下有關申報、公告及獲獨立股東批准的規定。存款亦構成本公司的非豁免持續關連交易及主要交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報、公告及獲獨立股東於臨時股東大會上批准以及有關主要交易的規定。

此外，由於廣船船業權益的適用百分比率超過5%，在中船或其聯繫人最終成為廣船船業權益的中標人的情況下，建議出售事項將會構成本公司的關連交易且須遵守上市規則第14A章有關申報、發佈通函及尋求獨立股東批准的規定。

申萬宏源融資(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就(i)持續關連交易及經修訂年度上限；及(ii)可能關連交易條款的公平性及合理性，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。獨立董事委員會致獨立股東的函件亦載於本通函。

本公司謹此須向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關補充協議及持續關連交易的進一步資料；(ii)有關建議出售事項及可能關連交易的進一步資料；(iii)獨立董事委員會向獨立股東提供有關持續關連交易及可能關連交易的意見；(iv)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供有關持續關連交易及可能關連交易的意見；及(v)臨時股東大會通告。

獨立股東務請細閱本通函，以在臨時股東大會上就所提呈的各決議案作出表決決定前了解所有持續關連交易及可能關連交易的詳情。獨立股東亦應注意，倘彼等投票贊成於臨時股東大會上提呈的關於補充協議的普通決議案，彼等將批准補充協議項下擬進行的所有持續關連交易(包括中船集團向本集團提供金融服務)。倘於臨時股東大會提呈的關於補充協議的普通決議案未獲獨立股東批准，本公司須進行本集團與中船集團之間的持續關連交易以遵守獨立股東於2014年2月13日批准的2014-2016框架協議。獨立股東亦須注意，倘彼等投票贊成於臨時股東大會上提呈有關建議出售事項及可能關連交易的普通決議案，在中船或其聯繫人成功競得廣船船業權益的情況下，彼等將事先批准本集團與中船集團之間的關連交易。

I. 2014-2016 框架協議的補充協議

A. 背景

茲提述本公司日期為 2013 年 12 月 16 日的公告及本公司日期為 2014 年 1 月 24 日的通函，內容有關本公司與中船訂立有關規管本集團與中船集團之間進行持續關連交易的 2014-2016 框架協議。

另提述本公司日期分別為 2014 年 10 月 31 日及 2014 年 11 月 6 日的公告，以及本公司日期為 12 月 5 日的通函，內容有關(其中包括)向中船集團收購黃埔文沖及向揚州科進收購若干資產。

於收購事項完成後，黃埔文沖成為本公司的全資子公司。因此，於收購事項完成後，預期黃埔文沖與本公司之間的若干現有持續關連交易不再分類為本公司的關連交易，而中船與黃埔文沖及廣船國際揚州之間的若干其他現有交易將構成本公司的持續關連交易。因此，本公司預期於收購事項後本集團與中船集團之間的現有持續關連交易總價值亦將會大幅增加。獨立股東根據 2014-2016 框架協議就本集團與中船集團之間的持續關連交易批准的年度上限將須作出修訂，以反映交易金額的預期增長。為遵守上市規則第 14A 章的所有適用規定，本公司與中船於 2015 年 7 月 29 日訂立補充協議，以修訂 2014-2016 框架協議，惟須待獨立股東批准後，方可作實。

若干董事於中船集團及/或其子公司擁有職位，尤其是韓廣德先生為廣州造船廠有限公司董事長及王軍先生為中船投資發展有限公司總經理，根據中國法例被認為於持續關連交易中擁有權益，並就批准補充協議連同其項下擬進行持續關連交易及經修訂年度上限的董事會決議案不計入投票人數內。

為免生疑，訂立及實施補充協議及其項下擬進行的持續關連交易(連同經修訂年度上限)須待獨立股東於臨時股東大會上批准後，方可作實。在任何情況下，在獲得獨立股東於臨時股東大會上批准前，本公司將繼續遵守經獨立股東於 2014 年 2 月 13 日批准的 2014-2016 框架協議的條款及其項下擬進行的持續關連交易(連同相關年度上限)。

B. 補充協議

補充協議的主要條款

範圍：

由本集團向中船集團提供之產品和服務：

- (a) 提供機電設備和金屬材料等，主要是成套或配套機電設備、鋼材、有色金屬等材料、部份船用配套設施及設備以及通過中船集團銷售機電設備和處理廢舊物資；
- (b) 供應動力，主要是風、水、電的供應；及
- (c) 提供勞務及技術服務：提供勞務主要涉及提供培訓、短期提供勞務，造船服務等；根據對技術人員的需求，本集團可在廣州範圍內向中船集團提供船舶塗裝、船舶內裝、人力資源服務及計算機軟件及硬件等服務；於中船集團在廣州範圍內造船服務出現勞動力短期需要而於同時本集團勞動力過剩時提供短期勞務；及向中船集團提供造船產品及其他工程的設計的技术服務和相關技術服務。

由本集團向中船集團提供之擔保：

- (d) 為中船集團提供在借貸或經營活動中所需的擔保。

由中船集團向本集團提供之產品和服務：

- (e) 機電設備、金屬材料、船用配套件及設備以及相關物流服務，主要包括造船鋼材、有色金屬、電纜、油漆、焊材等材料及成套或配套機電產品；及船用裝件成套集配、船用材料物流及相關配送服務、電纜切割服務等；及

- (f) 租賃生產基地及設備、勞務供應及技術服務：在廣州範圍內向本集團租賃若干生產場地及連同必要的生產設備；勞務供應包括按分部或鋼結構工程分包造船工程、提供短期勞務供應、艙室清理服務及其他綜合服務等；按分部分包造船工程指本集團的造船生產受制於車間、設備或勞動力等有限資源，且不得分包造船工程分部或鋼結構工程予中船或其子公司，以趕上生產計劃；勞務供應亦涉及從中船集團臨時借調勞動力，以滿足高峰期勞動力的需求；艙室清理服務涉及於中船集團分包艙室清理工程予專業清理服務供應商；綜合服務包括為職工宿舍提供醫療護理服務、餐飲服務、嬰幼子女日托服務、技術培訓以及管理服務；中船集團提供技術服務主要涉及提供造船產品及其他工程的設計和相關技術服務。

由中船集團向本集團提供的金融服務：

(g) (i)於中船財務存放存款；(ii)中船財務提供貸款；(iii)提供金融及銀行授信服務，主要包括由中船財務向本集團直接提供的資金，或者因本集團開展業務活動中可能產生的賠償及／或支付責任做出的保證，例如貸款、貿易融資、票據融資、融資租賃、透支、貿易墊款、承兌票據、開出信用證、保函、備用信用證、信用證保兌、債券發行擔保、借款擔保、有追索權的資產出售、未使用的不可撤銷貸款承諾等；(iv)中船財務與本集團訂立遠期外匯合約；及(v)提供資產託管及管理服務以透過定制的增值資產管理計劃及策略管理託管資產。

(h) 為本集團提供在借貸或經營活動中所需的擔保。

由中船集團向本集團提供的代理服務：

(i) 代理服務，主要是利用中船集團的聲譽及議價能力銷售本集團船舶產品及為本集團採購進口物資。

(a)至(i)項統稱為「**持續關連交易**」，而各為一項「**持續關連交易**」。

定價： 持續關連交易是在本集團正常及日常業務過程中，以一般商業條款進行（若沒有足夠的其他交易作為比較以決定雙方交易是否按一般商業條款進行，則按不遜於本集團可從獨立第三方獲取或享有（視適用者而定）之條款進行），且以對股東而言須屬公平合理為基準。有關協議雙方將（如屬必要）就每一持續關連交易簽訂書面協議，訂明具體條款（包括定價基準）。

對於上述(a)，定價將以市場價為基礎。

對於上述(b)，將以向中船集團提供的動力的成本價加上20%至25%的管理費或按不遜於本集團可從獨立第三方獲得之條款定價。

對於上述(c)，價格將不會遜於獨立第三方享有的條款。

對於上述(d)，將不會就向中船集團提供擔保而收取費用，而中船集團將免費向黃埔文沖提供相等數額的擔保，作為代價。

對於上述(e)：

- 機電設備及金屬材料的定價，將以市場價為基礎，不遜於獨立第三方向本集團提供的條款訂定；
- 鋼構件或船舶配件的定價，雙方每年根據實際成本並計及原材料的市場價格按公平原則協商後釐定；

董事會函件

- 船舶設備的定價，若有兩名或兩名以上來自中船集團的供應商競爭，綜合考慮供貨週期、供應商資質和服務質量後按不遜於本集團可從獨立第三方供應商獲取的條款釐定；若由於技術規格或供貨條件的限制，僅有來自中船集團的一名供應商，定價將由雙方經考慮原材料價格波動後根據本集團所考慮設備的最近購買價格按公平原則釐定，及在任何情況下不得遜於本集團可從獨立第三方供應商獲取的條款釐定；及
- 物流服務的定價應按不遜於本集團可從獨立第三方服務供應商獲取的條款釐定。

對於上述(f)，租金乃基於市場價；綜合服務的定價，應以不遜於本集團可從獨立第三方獲取之條款定價；勞務供應服務將以成本定價；提供艙室清理服務及船舶產品及其他工程設計和相關的技術服務等的定價須以市場價為基礎。

對於上述(g)：

- 存款利息將以中國人民銀行規定的存款利率為基礎定價；
- 貸款利息則以不高於中國人民銀行規定的貸款利率或以不遜於在中國提供類似服務的獨立第三方所提供利率的貸款利率定價；
- 金融及銀行授信服務收費的定價將會根據中國人民銀行公佈的收費標準或按不遜於本集團可從提供類似服務的中國獨立第三方獲取的條款釐定；

董事會函件

- 處理遠期外匯合約，中船財務不會收取任何手續費；及
- 提供受託人及資產管理服務所收取費用的定價將由雙方參考市價後釐定。

對於上述(h)，中船集團僅就其提供予本集團的擔保總額超過本集團提供予中船集團的擔保總額的部分收取費用。就有關超過部分收取的費用將以不高於最高擔保金額的年利率0.6%的費率定價，或以不遜於獨立第三方所提供的費率定價。

對於上述(i)，銷售代理費或佣金將按國際行業慣例以合同價的1% (若涉及更大型船舶時或會有變化) 為基礎定價並根據上述船舶的造船進度支付，至於採購代理費的定價，將按國際行業慣例，以合同價的1%至2%為基礎。

付款條件：

各項持續關連交易的款項將於事後以現金結清，或按照根據補充協議就有關持續關連交易而將予簽訂的合同的相關方協定的付款條款支付。

期限：

在獲得獨立股東於臨時股東大會批准及收購事項完成的條件下，補充協議的期限將從2015年1月1日至2016年12月31日(包括首尾兩日)為止。

董事會函件

過往數字及經修訂年度上限

過往數字

以下一覽表載列截至2014年12月31日止三個年度的每類持續關連交易的金額，以及與獨立股東根據2010-2012框架協議、2013-2015框架協議及2014-2016框架協議批准的各年度上限的比較。董事將密切監控截至2015年12月31日止年度各類持續關連交易的交易金額，以確保該等金額將不會超過2014-2016框架協議項下2015年的年度上限。

交易項目	過往年度上限				過往金額			截至 2015年 8月30日 止八個月*
	截至12月31日止年度				截至12月31日止年度			
	2012年	2013年	2014年	2015年	2012年	2013年	2014年	
由本集團向中船集團提供之產品和服務：								
(a) 機電設備及金屬材料及處理廢舊物資	359.70 <i>(附註1)</i>	306.10	421.58	526.98	10.44 <i>(附註1)</i>	84.12	315.48	182.89
(b) 供應動力	6.60	5.00	105.75	132.19	1.49	0.86	82.77	30.31
(c) 提供勞務和設計及技術服務	313.18	432.37	315.75	394.69	169.47	303.86	203.76	8.62
由本集團向中船集團提供之金融服務：								
(d) 擔保 <i>(附註2)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
由中船集團向本集團提供之產品和服務：								
(e) 機電設備和金屬材料、造船配件及船用設備	1,726.89	2,349.71	5,210.43	6,513.04	372.64	878.97	2,681.83	3,606.80
(f) 租賃生產場地、設備及設施；提供勞務和設計及技術服務；及綜合服務	361.21 <i>(附註3)</i>	521.20 <i>(附註3及4)</i>	696.14 <i>(附註3及4)</i>	870.18 <i>(附註3及4)</i>	100.84 <i>(附註3)</i>	174.46	521.28 <i>(附註4及5)</i>	288.48 <i>(附註4及5)</i>
由中船集團向本集團提供之金融服務：								
(g) (i) 累計年度存款利息 <i>(附註5)</i>	30.00	30.00	130.00	130.00	13.94	16.69	17.14	66.84
(ii) 累計年度貸款利息 <i>(附註5)</i>	42.00	42.00	400.00	400.00	13.92	30.42	184.36	93.33
(iii) 金融及銀行授信服務 <i>(附註6)</i>	-	-	7.20	7.20	-	-	0	0.96
(h) 擔保費 <i>(附註7及8)</i>	15.00	15.00	46.00	46.00	0	0	0	0
由中船集團向本集團提供之代理服務：								
(h) (i) 銷售代理費	83.82	73.50	70.00	73.00	35.56	17.13	27.67	21.99
(ii) 採購代理費	21.12	12.00	17.00	17.00	1.71	5.28	3.99	2.16

單位：人民幣百萬元

董事會函件

附註：

- 2010-2012框架協議並無關於提供處理廢舊物資的規定。董事確認截至2011年及2012年12月31日止兩個年度各年概無該等交易。
- 2010-2012框架協議、2013-2015框架協議及2014-2016框架協議並無關於本集團向中船集團提供擔保的規定。董事確認截至2013年12月31日止兩個年度各年概無向中船集團提供擔保。
- 2010-2012框架協議並無關於中船集團向本集團租賃生產場地、設備及設施的規定。董事確認截至2011年及2012年12月31日止兩個年度各年概無該等交易。
- 該數字指該類別的年度上限總金額。
- 截至2012年12月31日止年度的最高存款每日餘額及貸款餘額不超過人民幣6億元，截至2013年12月31日止年度為人民幣6億元。
- 2010-2012框架協議及2013-2015框架協議並無關於中船集團向本集團提供金融及銀行授信服務的規定。董事確認截至2013年12月31日止兩個年度各年概無該類別交易。
- 截至2013年12月31日止兩個年度各年的最高擔保金額不超過人民幣25億元及截至2014年12月31日止年度不超過人民幣75億元。
- 中船集團於截至2013年12月31日止兩個年度並無向本公司提供任何擔保。

經修訂年度上限

以下一覽表列出截至2015年及2016年12月31日止兩個年度的每類持續關連交易的經修訂年度上限。

單位：人民幣百萬元

交易項目	經修訂年度上限	
	截至12月31日止年度	
	2015年	2016年
由本集團向中船集團提供之產品和服務：		
(a) 機電設備、金屬材料及處理廢舊物資	1,253.83	2,268.77
(i) 機電設備	1,109.83	2,124.77
(ii) 金屬材料及處理廢舊物資	144	144
(b) 供應動力	96.34	109.56
(c) 提供勞務和設計及技術服務	292.80	373.42
(d) 擔保金額	1,500.00	2,500.00

董事會函件

單位：人民幣百萬元

交易項目	經修訂年度上限	
	截至12月31日止年度 2015年	2016年
由中船集團向本集團提供之產品和服務：		
(e) 機電設備和金屬材料、造船配件和船用設備	12,267.23	14,462.27
(f) 租賃生產場地及設備；提供勞務和設計及技術服務；綜合服務：	1,218.13	1,378.93
(i) 租賃生產場地及設備（不包括租賃廣船船業物業）	19.93	19.73
(ii) 租賃廣船船業物業	—	180
(iii) 提供勞務及綜合服務	891.42	887.13
(iv) 設計及技術服務	306.78	292.07
(g) (i) 累計年度存款利息 (附註1)	380.00	380.00
(ii) 累計年度貸款利息 (附註2)	589.00	659.00
(iii) 金融及銀行授信服務 (附註3)	17.20	17.20
(iv) 遠期外匯合約	7,000	8,500
(v) 資產託管及管理服務 (附註4)	120.00	160.00
(h) 擔保費 (附註5)	67.00	73.00
(i) (i) 銷售代理費	109.00	113.20
(ii) 採購代理費	22.78	22.78

附註：

1. 截至2016年12月31日止兩個年度各年的最高存款每日餘額分別不超過人民幣78億元。
2. 截至2016年12月31日止兩個年度各年的最高貸款每日餘額分別不超過人民幣83億元及人民幣93億元。
3. 截至2016年12月31日止兩個年度的金融及銀行授信服務的最高金額分別不超過人民幣65億元及人民幣75億元。
4. 倘年度投資回低於5%，則不會就資產託管及管理服務收取管理費，且本公司預期，截至2016年12月31日止兩個年度的年度投資回報將約為4%。截至2016年12月31日止兩個年度託管及管理資產的最高價值分別不超過人民幣30億元及人民幣40億元。
5. 截至2016年12月31日止兩個年度的最高擔保金額分別不超過人民幣110億元及人民幣120億元。

經修訂年度上限主要綜合本集團的過往交易額、手持訂單、預計訂單、材料成本以及預計總產值等因素釐定。

C. 簽訂補充協議的原因及有關定價條款的進一步資料

於收購事項完成後，黃埔文沖與本公司之間的若干現有持續關連交易不再分類為本公司的關連交易，而中船與黃埔文沖及廣船國際揚州之間的若干其他現有交易將構成本公司的持續關連交易。此外，透過自中船集團收購黃埔文沖，本集團已獲得建造軍船及軍輔船的能力及資格。建造軍船及軍輔船將涉及並非市場上常見的軍事標準的物料、配件、零部件及設備。因此，本公司預期，本集團於2015年及2016年自中船集團採購的該等物料及產品將會大幅增加。因此，本公司預期於收購事項後本集團與中船集團之間的現有持續關連交易總價值亦將會大幅增加。獨立股東根據2014-2016框架協議就本集團與中船集團之間的持續關連交易批准的年度上限將須作出修訂，以反映交易金額的預期增長以及額外持續關連交易。

持續關連交易允許本集團利用中船集團在國際造船業的聲譽與議價能力，以向本集團的業務經營提供必需的、可靠的和低成本的材料、勞動力、設計、技術、金融及銀行授信服務及其他服務的來源，並且容許靈活地配置雙方資源，以應付於未來數年預期的造船生產計劃。

此外，董事已考慮關於補充協議項下擬進行的各項持續關連交易及彼等各自的定價條款的下列有關方面：

- (a) 中船集團有採購生產設備的需要，而本集團具備機電工程產品的設計製造能力，可向中船集團提供成套或配套機電設備；或中船集團因訂貨不足或供應商未按時交貨或臨時急需滿足其客戶訂單(暫時超出其生產能力)而面臨鋼材產品等材料或設備短缺，本集團可以根據可比市場價格釐定的條件向中船集團提供多種機電設備和金屬材料，以滿足其日常和緊急生產需要。

由於本集團亦向其他獨立第三方出售相關設備及物料，本集團將於釐定持續關連交易的價格條款時將參考獨立第三方買方就類似產品向本集團作出本集團可予接納的當時當前市價，並確保中船集團提供的價格於任何情況下均不遜色。銷售有關產品、設備、物料及廢物（廢鋼除外）將透過招標進行，以使中船集團須直接與獨立第三方買方競爭，而就銷售廢鋼而言，價格將根據煉鋼公司發佈的價格釐定。

所有銷售須遵守本集團內部控制程序的合同管理規則（「合同管理規則」）。合同管理規則乃為確保本集團不時訂立的合同符合中華人民共和國合同法、企業內部控制應用指引第16號－合同管理及其他相關中國法律法規而設。合同管理規則適用於本集團的所有買賣合同，因而所有供應商或買方（視情況而定）將會獲公平對待並將提交彼等各自的投標及於同一平台互相競爭。本公司將考慮投標人提供的賬目條款（包括價格及支付條款）並於採購會議上確定成功投標人。相關集團公司屆時將按本集團標準形式與成功投標人訂立合同。

- (b) 由於中船集團下屬的原廣州造船廠（現已更名為「廣州造船廠有限公司」）在1993年改制上市時，將主要生產性經營主體，包括風、水、電的動力供應設施劃歸本集團，而廣州造船廠有限公司在營運過程中也需要該等能源。本集團向中船集團提供動力（主要是風、水、電的供應）的費用乃根據本集團向中船集團供應動力的成本價加上相關類型的動力成本的20%至25%作為管理費定價。

由於本集團並無主要從事提供動力供應設施，20%至25%的費用利潤主要是指中船集團分攤相關動力供應設施的總生產動力所涉及的開支。有關利潤乃經本集團及中船集團公平合理磋商後議定，就支付本集團因向中船集團提供相關動力供應設施不時產生的相關行政成本及雜項開支（包括維護成本及折舊開支）而言被視為屬公平合理。

- (c) 本集團將向中船集團提供勞務，主要是提供培訓及短期借工、造船勞務等。根據對技術人員的需求，本公司可在廣州範圍內向中船集團提供船舶塗裝、船舶內裝、人力資源服務及計算機軟件及硬件等服務；在中船集

董事會函件

團出現勞動力短期需要而本集團短期勞動力過剩時提供短期借工、造船勞務。由於本集團和中船集團的生產週期均具有週期性，該等安排將允許本集團向中船集團靈活供應過剩勞動力。此外，本集團將不時向中船集團提供本集團集中從事的造船產品及其他工程的設計和相關技術服務。董事認為，向中船集團提供該等服務可讓本集團利用其過剩生產能力及現有造船相關技術，從而為本集團賺取額外收入。

本集團向中船集團提供勞務的定價按不遜於獨立第三方的條款進行釐定。於釐定價格條款時，本公司將考慮所需技術等、當時市場供需，並參照廣州市統計局發佈的當時現行平均薪酬水平。就並無特殊技能的勞工而言，將參照一般工人平均工資，而就擁有造船所需專業技能的勞工而言，將參考廣州範圍內造船工人的平均工資。本公司合同審閱委員會將審閱本集團向中船集團提供的報價，並將其與本集團向獨立第三方提供的報價進行核對，以求確保符合手冊及合同管理規則。本集團向中船集團提供設計及技術服務的定價將會主要根據手冊所規定若干費用公式進行釐定。據董事瞭解，手冊所載述費用公式主要是根據(其中包括)造船現行市場標準所需要技術組合、所涉及工作複雜程度及行業特定工作規格進行釐定。手冊就提供互惠服務及產品而言適用於中船集團(包括本集團)以及獨立第三方。

- (d) 鑒於中船集團向黃埔文沖提供擔保，黃埔文沖通常向中船集團成員公司提供擔保。該安排將令黃埔文沖以較低成本獲得銀行貸款或融資。董事認為，對黃埔文沖而言，繼續與中船集團進行擔保安排更具成本效益。考慮到以往中船集團提供予本集團的擔保金額遠遠超過本集團提供予中船集團的擔保金額，本公司預期將提供予中船集團的擔保金額將不會超過自中船集團獲得的擔保金額。本公司已採納內部監控政策及程序以監察本集團的所有正在進行的持續關連交易。尤其是，本公司營運管理部每月編製所有正在進行的持續關連交易概要以追蹤彼等各自累計交易金額，以使彼等將不會超過彼等各自的經批准年度上限。亦訂有書面程序，確保於提呈以供

管理團隊批准本集團將提供予中船集團的任何額外擔保前，將不得超過中船集團提供予本集團的相應擔保金額。此外，本公司組織章程細則第57條規定，本公司提供的任何外部擔保須由所有董事會成員三分之二以上以投票方式批准。於若干情況下，提供外部擔保將由股東於股東大會上批准。因此，董事會能夠監察並控制本集團將提供予中船集團的擔保金額。

- (e) 本集團向中船集團採購機電設備、金屬材料、船用配套件、造船材料及設備，主要包括船用鋼材、有色金屬、電纜、油漆、焊材等材料及成套或配套機電設備。本集團亦使用中船集團所提供的物流及相關配送服務、電纜切割服務等。本集團向中船集團及其他獨立供應商尋求提供該等類型的設備及服務是為滿足其日常和緊急需要。鑒於(i)中船集團乃集中從事部份該等設備的生產製造及(ii)中船集團能夠透過其集中採購系統就批量採購所需的若干物料取得競爭性價格，董事認為中船集團能夠在本集團生產需要時供應多種造船材料或提供必要服務。同樣地，董事認為通過中船集團批量採購來採購材料及設備更具成本效益。

本集團亦不時自其他獨立第三方供應商採購上述(e)所述的產品及服務。儘管如此，由於中船集團乃專門從事部份該等設備的生產製造，或在某些情況下擁有集中的採購系統，用於批量採購所需的物料以便取得競爭性價格，董事認為，本集團自中船集團採購各種造船物料及設備將更具成本效益。

本集團於挑選物料或服務供應商時已遵守合同管理規則所載述內部採購政策。尤其是，涉及交易金額超過人民幣5,000,000元(包括該金額)的造船相關採購交易或涉及交易金額超過人民幣3,000,000元(包括該金額)的非造船採購交易須由本集團的相關業務部門、風險管理部門及相關副經理進行審批。低於上述限制的合同交易金額可獲相關採購團隊主管批准。就一般程序而言，不論合同金額，本集團會於預先批准供應商名單上向供應商(包括中船集團)取得與提供物料及設備以及相關物流配送服務有關的報價，

董事會函件

及／或邀請其他供應商提交其競標價。於若干情況下，當獨立供應商因技術規格或供應條款限制而未能提供報價時，須就未能進行內部評估程序提供特定理由。符合本集團最佳利益的有利定價及條款將會為成功投標的主要決定因素。然而，本集團亦會考慮交易對手方的背景、信譽及可靠程度、其根據合約條款執行交易的能力以及其對本集團特定需求及規定的瞭解程度等相關因素，以確保本集團在特定交易中獲取最大利益且令本集團交易成本最少。

- (f) 就租賃生產基地而言，誠如本通函「III. 建議出售事項及可能關連交易」所披露，本公司建議透過公開掛牌出讓方式出售廣船船業權益。由於本集團將其生產自廣船船業擁有的當前生產場地搬遷至其他場地需要時間，本集團於建議出售事項前已有條件與廣船船業訂立租賃協議，自中標人回租廣船船業物業，以使本集團於我們可使用新生產基地前可於現有荔灣生產基地繼續進行生產。由於中船已表示其有意參與公開掛牌出讓的競投，倘中船或其聯繫人成為廣船船業權益的中標人，建議租賃將構成本公司之持續關連交易。建議租賃的租金將參考毗鄰土地的當前市價釐定，且本公司已委聘獨立估值師釐定公平租金。建議租賃的主要條款概述如下：

建議租賃日期： 2015年10月14日

業主： 廣船船業

承租人： 廣船

物業： 廣船船業物業

期限： 自建議出售事項完成起至2017年12月31日

租金： 由各方經參考獨立估值師評估的公平市場租金後公平協商釐定，惟在任何情況下每年租金將不會超過人民幣1.8億元。

管理及水電費 承租人須承擔於租賃期限內與廣船船業物業有關的所有管理費及水電費

董事會函件

本集團已與中船集團成員公司訂立三份租約，以租賃廣州多個地點的土地、碼頭及生產設施。所有租賃協議均按下文概述的類似條款訂立：

目標	期限	租金	支付期限	用途
1 一幅位於廣州市番禺大崗鎮新聯工業區面積為10,000平方米的土地；裝載服務及倉庫服務	重復租賃一年期限。	租賃土地：每月每平方米人民幣6元；裝載服務：每噸人民幣17.5元；倉庫服務：每噸人民幣40元	業主將於每個曆月末出具發票，而承租人將於收到有關發票後於下個曆月向業主支付租金。	倉庫
2 位於廣州市南沙區龍穴島龍穴大道及廣州市南沙區龍穴街啟航路的碼頭及生產設施	重復租賃一年期限。	介乎每天每米人民幣33元至人民幣66元，另加動力費用及巡邏和清理服務費	業主將於每個曆月末出具發票，而承租人將於收到有關發票起計30天內向業主支付租金。	停泊
3 一幅位於廣州市黃埔區長洲街188號面積為638,083平方米的土地及14幅位於廣州市黃埔區文船路1號面積為638,776.58平方米的土地	重復租賃一年期限。	年租金：人民幣19,112,935.62元	須於每年11月5日或之前支付	生產

勞務服務主要包括於本集團生產高峰期借調勞動力及分包造船工程或鋼結構工程予中船集團。鑒於不同生產階段對勞動力的需求不同，董事認為，於本集團生產高峰期內從中船集團獲取具有專門技能的勞動力將對本集團有利，因為本集團本身毋須一直維持大量勞動力。同時，基於節省成本的理由，本集團向中船集團發包艙室清理服務。由於中船集團專門從事若干類別船舶產品或設備的設計，本集團亦委聘中船集團提供設計和技術服務，以滿足生產進度中的不同要求。本集團於多年來向中船集團採購綜合服務，乃按不遜於獨立第三方向本集團提供之條款進行，董事相信，本集團留聘中船集團提供綜合服務更具成本效益。

於生產高峰期需要技術工人時，本集團不時自中船集團採購勞務服務。董事認為，從中船集團獲取具有專門技能的勞動力將對本集團有利，因為本集團本身毋須一直維持大量勞動力。基於類似理由，本集團亦自中船集團採購艙室清理服務、設計及技術服務以及綜合服務。

勞務服務的定價將會按成本加以該成本基準計的不超過10%管理費進行釐定。管理費主要是指本集團分佔勞務服務的整體行政開支，惟無論如何費用將不會遜於本集團向獨立第三方提供的費用。本公司將會考慮所需技術及市場既有類似供應等因素，並參照廣州市統計局發佈的當時現行平均薪酬水平。

作為適用中船集團(包括本集團)及第三方服務供應商的互惠服務安排，船舶設計及相關技術服務的定價將會主要根據手冊所載述若干費用公式釐定。

就綜合服務而言，董事明白中船集團所提供相關服務並非旨在賺取利潤，而是以中船集團(包括本集團)的員工整體利益為主。因此，綜合服務的定價將會按不遜於本集團獲得獨立第三方所提供者的條款進行釐定。本公司已比較類似資格第三方服務供應商提供的價格及調控，以及計及本集團生產場地偏僻、服務質素及食品安全等因素後得出結論，中船集團向本集團提供的條款(包括價格)並不遜於第三方供應商所提供者。

董事會函件

本集團與中船集團之間的租賃定價須基於當地房地產代理網站發佈的目標物業毗鄰的類似物業當時現行市場租金而定，(倘必要)本公司將委聘獨立估值師評估土地及／或物業(租賃主體)的公平租金。

合同審閱委員會將會於所有情況下審閱中船集團向本集團提供的報價，並將其與第三方服務供應商就提供類似服務向本集團提供的報價進行核查，以求確保本集團於所有相關時刻取得最優惠價格以及(其中包括)遵守合同管理規則。

- (g) (i) 本集團不時在中船財務存放存款。該等存款屬短期性質，用意為中國政府當局為支持造船業發展而向本集團發放資金以應付行政所需作過渡安排而存放於中船財務。存款利息以中國人民銀行不時公佈的存款利率為基礎定價。董事認為，本集團有切實的需要持續在中船財務存放存款，以使中船集團向本集團提供的政府資金能夠有效地透過中船財務向本集團傳送。
- (ii) 除在中船財務存放存款外，本集團亦尋求中船財務提供備用貸款以應對本集團的營運及生產需要，並維持本集團不時所需的流動資金。中船財務收取的利率乃按不高於中國人民銀行公佈的貸款利率計算。

董事認為，中船財務提供貸款比起其他為本集團提供類似服務的一般國內商業銀行提供貸款更有效率。因此，董事認為由中船財務提供貸款將能提高資金使用的運作效率，從而使本集團受惠。

- (iii) 由於業務經營需求，本集團已訂立多份商業安排，當中涉及支付責任(如貸款、貿易融資、票據融資、金融租賃、透支、貿易墊款、承兌票據、發出信用證、保函、備用信用證、信用證保兌、債券發行擔保、借款擔保、有追索資產出售、未使用不可撤銷貸款承諾等)。就過往情況而言，本集團使用獨立第三方所提供的金融及銀行授信服務。委任中船財務以提供金融及銀行授信服務將會有助本集團獲得更多具有競

爭優勢的條款。鑒於本集團與中船集團的業務關係，董事認為，中船財務將提供的金融及銀行授信服務將會較其他一般國內商業銀行或機構提供的服務具有更高效率。

- (iv) 誠如所披露，本公司手持出口船訂單均以美元計價，同時還有部分國內船亦以美元計價。因此，本公司承擔的匯率風險較高。本集團與獨立第三方銀行訂立遠期外匯合約以對沖其過往貨幣風險。由於中船財務於2014年7月獲得遠期外匯合約貿易牌照，本公司擬與中船財務訂立遠期外匯合約。遠期外匯合約毋須初步現金支出或購買成本。遠期外匯合約的主要條款及交易程序如下：不論本集團何時擬訂立遠期外匯合約，本集團將首先就有關指定貨幣的匯率、交易期及交易金額與中船財務進行磋商。倘條款較獨立第三方提供予本集團之條款更加優惠，本集團將與中船財務訂立遠期外匯合約。就與中船財務訂立的各份遠期外匯合約而言，本集團與中船財務之間將為一項交易。該交易將於事先協定的交易日進行。該交易於同一時間將包括以下兩筆付款：(i) 本集團應以美元付予中船財務的固定金額；及(ii) 中船財務應付予本集團的金額，將為相等於X乘以按合約指定的匯率以人民幣計值的金額。

與中船財務訂立之合約數量視乎本集團的對沖需要而定。尤其是，其取決於來自本集團營運的以美元計值的現金流入及本集團以人民幣計值的營運成本的現金流出的時間。考慮到以美元計值的經營現金流入及以人民幣計值的流出的時間，為減低營運產生的貨幣風險，並鎖定我們的利潤率，可能需要不同規模及時間的合約。本集團將根據年內客戶或供應商及／或分包商的付款計劃釐定與中船財務訂立合約之數量。

本集團亦將繼續與獨立第三方銀行訂立遠期外匯合約（倘適用及於適當時候）。於決定是否與中船財務訂立遠期外匯合約前，本集團將會比較獨立第三方銀行提供條款與中船財務提供的條款。有鑒於此，董事認為，與中船財務訂立遠期外匯合約為本集團提供達致其營運需求以對沖有關匯率風險的一個額外選擇，因此，符合本集團及股東的整體利益。

- (v) 黃埔文沖已委聘中船財務提供資產託管及管理服務，以自若干未動用資金中產生收益。託管及管理服務的主要條款如下：本集團將委託中船財務於協定期間內管理若干資產。中船財務將把委託資產投資於指定類別的市場上可供投資的低風險產品，令該等委託資產的盈利能力達致最佳。中船財務將向本集團發出月報，以報告委託期內的投資狀況。董事認為，繼續利用中船財務的專長提供資產託管及管理服務符合本公司及其股東的整體利益。
- (h) 中船集團為本集團的借貸或經營活動提供擔保服務或抵押構成以本集團為受益人的關連人士財務資助。鑒於(i)擔保將由中船集團以本集團為受益人而提供，並按可與在中國提供類似服務的獨立第三方所提供條件相比擬或較之更有利的一般商業條款訂立及(ii)本集團並無就該等服務作出資產抵押，董事認為，中船財務將提供的擔保較其他獨立第三方所提供的服務的效率更高。財務部門及相關項目經理將會負責審閱中船集團向本集團提供的條款，並將其與獨立第三方就提供類似服務向本集團提供的條款進行核查，以確保本集團於所有相關時刻取得最優惠條款以及(其中包括)遵守合同管理規則。

於過往數年及於本集團收購黃埔文沖前，黃埔文沖及中船集團其他成員公司已就彼等各自貸款的相同金額免費互相提供全面擔保。預期該慣例日後將會持續，以令各訂約方獲得擔保的成本降至最低。因此，中船集團將僅就中船集團提供予本集團超過黃埔文沖提供予中船集團擔保金額的擔保部分收取擔保費。該費用乃參照獨立第三方提供類似金融服務的當時現行市價並經訂約各方公平合理磋商後進行釐定。本集團亦會考慮其他獨立第三方所提供的條款，並選擇與提供符合本集團利益的更為有利條款的交易對手方進行交易。財務部門及相關項目經理將會負責審閱中船集團向本集團提供的報價，並將其與獨立第三方就提供類似服務向本集團提供的報價進行核查，以求確保本集團於所有相關時刻取得最優惠價格以及(其中包括)遵守合同管理規則。

- (i) 本集團過往一直利用中船集團在國際造船市場上的聲譽、其與船東建立的長期良好關係及其議價能力銷售本集團的產品。因此，董事認為，繼續使用中船集團提供的代理服務乃符合本公司及其股東的整體利益。

銷售代理費或佣金的定價乃參照訂立特定交易時當時現行經紀費用並經訂約各方公平合理磋商後釐定及協定。經紀費用將會根據船舶體型及類型而變動，且銷售較大船舶或技術要求比較普通時通常會收取較低費用。本集團亦會考慮其他獨立服務供應商所提供的條款，並選擇與提供符合本集團利益的更為有利條款的交易對手方進行交易。

採購代理費用的定價乃參照當時現行市場慣例並經訂約各方公平合理磋商後釐定及協定。然而，提供最低代理費用的交易對手方並非唯一決定因素。於釐定本集團是否將會選擇與任何特定交易對手方進行交易時，本集團將會考慮交易對手方就為本集團採購進口材料所提供的整體條款，包括進口材料的交付安排，交易對手方是否會以外幣方式代表本集團墊付採購價以及本集團可取得的付款期限等。採購部門及本集團相關副總經理將會負責審閱中船集團向本集團提供的報價，並將其與第三方服務供應商就提供類似服務向本集團提供的報價進行核查，以求確保本集團於所有相關時刻取得最優惠條款以及(其中包括)遵守合同管理規則。

預期本集團與中船集團之間的現有持續關連交易總價值將會因收購事項而大幅增加。獨立股東批准的本集團與中船集團根據2014-2016框架協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限而須作出修訂，以反映交易金額預期增長。經修訂年度上限金額的增加主要由於收購事項後包括黃埔文沖及廣船國際揚州與中船集團的交易及本集團造船及非造船業務的預期擴大。

根據上文所概述及鑒於(i)持續關連交易乃在本集團及中船集團的正常及日常業務過程中訂立；(ii)根據本集團於收購事項完成後的現行業務計劃及生產需要，本集團有切實的需要繼續維持與中船集團的業務關係；及(iii)本集團將從與中船集團更

好的配置資源中受惠，並從而獲得具競爭力的成本優勢，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將根據本公司獨立財務顧問提供的意見發表彼等的意見）認為，補充協議的條款及項下擬進行的交易（包括經修訂年度上限）乃公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

D. 對於2014-2016框架協議及補充協議下存款的風險控制

鑒於不時存放或將存放於中船財務的存款數額巨大，中船財務已為存款提供（其中包括）安全性的承諾。根據中船於2013年12月13日提供的承諾，中船財務向本公司承諾其將：

- (i) 在任何時候向本公司提供金融服務的條款，均不遜於為中船或中船集團成員公司提供同種類金融服務的條款，亦不遜於本公司可從其他金融服務機構獲取的同種類金融服務的條款；
- (ii) 確保中船財務持有的《金融許可證》及其他業務經營的許可、批准和備案等均經合法取得並持續有效；
- (iii) 確保資金結算網絡安全運行，保證資金安全，控制存款風險及安全，滿足支付存款的安全要求；
- (iv) 嚴格按照中國銀監會頒佈的財務公司風險監測指標規範操作，確保資產負債比例、銀行同業拆借比例和流動性比例等主要監管指標符合中國銀監會以及其他相關法律、法規的規定；
- (v) 定期向本公司回饋經營狀況及財務狀況，配合本公司核數師進行相關審計工作，使本公司能夠滿足上市規則的要求；及
- (vi) 若中船財務發生新的，或特殊的、可能對本公司造成影響的事項，將及時、主動通知本公司。

為了確保股東的利益，本集團將採取適當原則和標準監督（其中包括）存款安排。其中包括資金運營的評測和中船財務的風險控制及根據上述提及定期取得的報告評估其提供的服務。因此，鑒於國資委對於國有企業資金集中管理工作的要求、中船財務對向本集團提供的金融服務（包括存款）的風險控制提供的承諾及存款將由本公司獨

立非執行董事及核數師進行年度審核及符合中國銀監會對中船財務之嚴格風險監控，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將根據本公司獨立財務顧問提供的意見發表彼等的意見）認為（其中包括），提供存款的安排符合本公司及股東的整體利益。

E. 保障本公司及獨立股東權益的額外措施

本集團將會透過本集團的內部控制程序（包括合同管理規則）以及一系列風險管理安排並根據規管要求盡其所能維持其於決策上的獨立性以及各項持續關連交易的價格及條款的公平性。相關安排將會包括：

1. 根據2014-2016框架協議項下擬進行的各項持續關連交易將會以非獨家形式進行。本集團有靈活能力就其認為適當的採購或出售設備及材料及/ 或提供服務與第三方訂立安排；
2. 定價機制透明，實施相關定價機制須待本集團合同審閱委員會進行嚴格審查，當中根據合同管理規則涉及本集團的特定職能部門、行政部門、財務部門、風險管理部門及司法部門；及
3. 全體獨立非執行董事及本集團外聘核數師進行年度審閱以確認（其中包括）持續關連交易是根據相關條款（包括相關框架協議所載述定價原則）進行，除此以外，持續關連交易亦須由本公司的監事委員會審閱，以確保相關持續關連交易是否按公平合理條款進行以及本公司的利益是否蒙受影響。

F. 上市規則項下的涵義

中船集團向本集團提供的金融服務構成本集團自關連人士取得財務資助。由於(i)提供金融服務乃按可與在中國提供類似服務的獨立第三方所提供條款相比擬或較之更有利的一般商業條款提供予本集團及(ii)本集團並無就該等金融服務作出資產抵押，故該等金融服務獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下有關申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

由於補充協議項下的持續關連交易（提供金融服務除外）的經修訂年度上限根據上市規則第14.07條按年度計算的適用百分比率超逾5%，補充協議項下擬進行的持

續關連交易(提供金融服務除外)構成本公司之非豁免持續關連交易,須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

由於有關最高存款每日餘額根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率超過25%但低於75%,存款構成本公司的非豁免持續關連交易及主要交易,並須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獲獨立股東批准的規定以及上市規則第14章項下有關主要交易的規定。

中船已表示,中船及其聯繫人(合共持有847,685,990股股份,佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本之59.97%)將就有關補充協議、持續關連交易(提供金融服務除外)及經修訂年度上限的決議案於臨時股東大會上放棄投票。

對於持續關連交易(提供金融服務除外),本公司將遵守上市規則第14A章項下所有有關申報及獨立非執行董事的審閱規定。

G. 有關本公司及中船的資料

有關本公司的資料

中船海洋與防務裝備股份有限公司是中央直屬特大型國有企業中國船舶工業集團公司在華南地區的下屬核心企業,於2015年3月完成收購中船黃埔文沖船舶有限公司(其持有核心軍工資產)後,使得本公司在作為全球領先的靈便型液貨船製造商和最大的軍輔船生產商的基礎上,進一步提升了本公司軍船和海洋工程裝備建造實力,實現軍船、軍輔船、民船、海工等業務的整體優化和全面發展,全方位提升了本公司的綜合實力和競爭力。目前,本公司擁有廣州廣船國際有限公司、中船黃埔文沖船舶有限公司和廣船國際揚州有限公司三個主要全資子公司,主營業務涉及資產經營、投資管理、艦船、艦船配套產品、海洋工程及裝備、能源裝備、交通裝備、環保裝備、機械電子設備和金屬結構及其構件的設計、研製、生產、修理、改裝、租賃、銷售;進出口業務等。

有關中船的資料

中船為國家授權投資機構且直接由國有資產監督管理委員會監察及管理，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(如其他鋼材架構生產)以及國際合作、合資合營、融資、技術貿易及勞力貿易出口。

於最後實際可行日期，本公司的控股股東中船持有本公司847,685,990股股份，佔本公司已發行股份的59.97%。

II. 建議更改公司架構

背景

為勾畫本集團業務及使公司架構合理化，本公司建議透過將其子公司、受控制實體、聯營公司及本公司直接持有的其他投資公司(「**相關公司**」)的所有股權(惟黃埔文沖、廣船及廣船國際揚州的股權除外)按零代價轉讓予本公司直接全資子公司廣船以更改其現有公司架構。

相關公司的資料

下表載列相關公司的基本資料：

	公司	主要業務	本公司作出的投資	本集團持有的權益
1	廣州廣船大型機械設備有限公司	設計、加工及製造船舶輔機、大型機電成套設備	人民幣 188,610,000元	100%

董事會函件

	公司	主要業務	本公司作出的投資	本集團持有的權益
2	中山廣船國際船舶及海洋有限公司	設計、加工及製造船舶及其附件(漁業船舶除外)、金屬結構及其構件、普通機械、鑄鍛件通用零部件	人民幣 100,000,000 元	100%
3	廣船國際海洋工程有限公司	設計及製造海洋工程產品	人民幣 50,000,000 元	100%
4	榮廣發展有限公司	貿易	30,000,000 港元	100%
5	廣州廣船船業有限公司	製造船舶及其附件	人民幣 1,248,000,000 元	100%
6	廣州興順船舶服務有限公司	船體安裝、焊接、舾裝塗裝、維修	人民幣 2,000,000 元	100%
7	廣州萬達船舶工程有限公司	安裝及維修：船舶舾裝件、船舶管路、通風系統、家具及船舶室內裝修	600,000 美元	100%
8	廣州市廣利船舶人力資源服務有限公司	提供勞務服務及承接工程合約	人民幣 5,000,000 元	100%

董事會函件

	公司	主要業務	本公司作出的投資	本集團持有的權益
9	廣州永聯鋼結構	設計及製造大型鋼結構	8,850,000 美元	100%
10	廣東廣船國際電梯有限公司	設計及製造電梯	人民幣 21,000,000 元	100%
11	廣州紅帆電腦科技有限公司	開發造船管理計算機軟件、辦公自動化軟件及銷售該等軟件	人民幣 5,000,000 元	51%
12	廣州市紅帆酒店有限公司	旅業、餐飲	人民幣 119,400,000 元	100%
13	湛江南海靚船高新技術服務有限公司	船舶維護	人民幣 2,000,000 元	40%
14	廣州經濟技術開發區華南特種塗裝實業有限公司	船舶及海洋工程產品的特種塗裝	1,200,000 美元	25%
15	中船重工遠舟(北京)科技有限公司	開發及製造船舶自動化產品；工業投資	人民幣 24,700,000 元	4.04%

建議更改公司架構的理由

若干相關公司乃於2006年之前成立。當時中國公司法規定一間公司須至少擁有兩名股東。為符合當時中國公司法，若干中國子公司交叉持有股權，由於當前有效的中國公司法允許一間公司僅有一名股東，本公司擬透過取消該等不必要的子公司交叉持有股權，以簡化公司架構。

此外，於2014年本公司自中船收購廣州中船龍穴造船有限公司(現稱為廣州廣船國際有限公司)及於2015年本公司自中船收購黃埔文沖及若干資產後，本公司已擴大其業務範圍至包括製造軍船、軍輔船、民船及海工。因此，董事會認為，合併本集團的造船業務至廣船以勾畫本集團業務，符合本公司及其股東的最佳利益。

實行計劃

倘有關建議更改本集團公司架構的決議案於即將舉行的臨時股東大會上獲股東批准，則本集團將實行以下轉讓：

- 向廣船轉讓本公司持有的廣州廣船大型機械設備有限公司的全部權益；
- 向廣船轉讓本公司及廣州市廣利船舶人力資源服務有限公司分別持有中山廣船國際船舶及海洋有限公司的83.33%及16.67%權益；
- 向廣船轉讓廣船國際海洋工程有限公司的100%權益；
- 向廣船轉讓本公司及廣州萬達船舶工程有限公司分別持有廣州市廣利船舶人力資源服務有限公司的80%及20%權益；
- 向廣船轉讓榮廣發展有限公司的100%權益；
- 向廣船轉讓廣州興順船舶服務有限公司的100%權益；
- 向廣船轉讓廣州廣船船業有限公司的100%權益；

董事會函件

- 向廣船轉讓本公司及廣州萬達船舶工程有限公司分別持有廣東廣船國際電梯有限公司的95%及5%權益；
- 向廣船轉讓本公司、廣州興順船舶服務有限公司及廣東廣船國際電梯有限公司分別持有廣州市紅帆酒店有限公司的91.62%、6.7%及1.68%權益；
- 向廣船轉讓本公司持有的廣州萬達船舶工程有限公司的75%權益；
- 向廣船轉讓本公司持有的廣州永聯鋼結構的75%權益；
- 向廣船轉讓本公司持有的廣州紅帆電腦科技有限公司的51%權益；
- 向廣船轉讓本公司持有的湛江南海靚船高新技術服務有限公司的40%權益；
- 向廣船轉讓本公司持有的廣州經濟技術開發區華南特種塗裝實業有限公司的25%權益；及
- 向廣船轉讓本公司持有的中船重工遠舟(北京)科技有限公司的4.04%權益。

所有上述轉讓將按零代價進行。

先決條件

上述轉讓須待以下條件獲達成後，方可作實：

1. 本公司股東於臨時股東大會上通過普通決議案批准建議更改公司架構；
2. 取得相關公司之該等非全資擁有公司第三方股東的必要同意書；
3. 工商行政管理局及其他相關政府機構批准相關轉讓註冊資本或股本權益。

本公司將適時於香港及中國進行所有必要備案程序。

為免生疑，於臨時股東大會上將僅提呈一項普通決議案以供股東考慮及酌情批准建議更改本集團的公司架構。

有關緊隨建議重組前後的公司架構圖，請參閱附錄二。

III. 建議出售事項及可能關連交易

A. 背景

透過日期為2015年8月14日的書面決議案，董事會批准(其中包括)建議出售廣船船業的全部股權。由於廣船船業權益構成國有資產，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公開掛牌出讓程式。建議出售事項將透過上海聯合產權交易所展開。

由於本公司控股股東中船已表示其或其聯繫人有意參與廣船船業權益的掛牌競投。由於廣船船業權益的適用百分比率超逾5%，在中船或其聯繫人最終成為廣船船業權益的中標人的情況下，建議出售事項將會構成本公司的關連交易且遵守上市規則第14A章有關申報、發佈通函及尋求獨立股東批准的規定。

B. 廣船船業權益的描述

廣船船業於2014年11月18日在中國成立，註冊資本為人民幣1,248,000,000元。其為本公司的全資子公司。廣船船業僅為出售於土地及物業的若干權益而成立。其自成立起並無從事任何經營。

廣船船業的主要資產包括一幅土地(「**廣船船業土地**」)及其上的建築物。廣船船業土地為位於中國廣州市荔灣區芳村大道南10號的一幅面積為393,793平方米的 land。其登記為工業用地，目前由本集團用作其一間生產基地。然而，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》，本公司目前位於廣州市荔灣區白鵝潭地區的生產基地(包括廣船船業土地)所處的全部地區已被規劃轉變為商業及住宅區。儘管當地政府部門尚未就更改廣船船業土地內的土地用途定下明確時間表，本公司擬對可能更改制定計劃以將影響降至最低。這涉及出售廣船船業的權益及逐漸將其當前於荔灣區的營運搬遷至南沙區的其他生產基地。

董事會函件

本公司已就廣船船業土地獲得土地使用權證(93)穗國地出字第128號。該土地使用權證已根據中國政策歸還予當地政府部門，以取代土地使用證及房產證以及房地產權證，並於該房地產權證上背書物業及土地的合法業權。本公司已獲得廣船船業土地上所建大多數房屋的房地產權證，各份房地產權證上已明確指出，廣船船業為廣船船業土地的土地使用權擁有人。

本公司已委聘北京華源龍泰房地產土地資產評估有限公司(「土地估值師」)(為中國合資格房地產估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會(「中國房地產估價師與房地產經紀人學會」)成員)以就廣船船業土地出具評估報告(「廣船船業土地評估報告」)。土地估值師已委任兩名僱員(楊亞東先生及齊海燕女士，均為在中國建設部(「建設部」)註冊的合資格房地產估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會成員)以編製廣船船業土地評估報告。楊先生及齊女士於土地估值師任職分別為11年及10年及均於中國房地產評估擁有逾10年的經驗。土地估值師連同楊先生及齊女士(作為中國房地產估價師與房地產經紀人學會成員)於編製廣船船業土地評估報告時須遵守中國房地產估價師與房地產經紀人學會專業紀律以及中國房地產估價行業的專業紀律及道德法則。廣船船業土地評估報告已根據建設部出具的房地產估價準則而編製。本公司確認，土地估值師於編製廣船船業土地評估報告時已遵守所有相關規則及法規，包括中國房地產估價師與房地產經紀人學會專業紀律、中國房地產估價行業的專業紀律及道德法則。鑒於上述，本公司認為，廣船船業土地評估報告乃根據與香港測量師學會的物業估值標準相當的準則而編製。

於中國，土地估值師及房地產估值師均具有資格對住宅／商業用地進行估值。然而，由於中國房地產估價師與房地產經紀人學會與香港測量師學會僅訂立互惠合作協議，互相確認彼等各自會員的資格，以根據上市規則第5章達致要求，本公司已委聘廣船船業土地估值師(具備土地估值師資格及房地產估值師資格)編製廣船船業土地評估報告。

有關廣船船業土地評估報告，請參閱附錄三。

董事會函件

上述土地上合共有 77 項建築物(「廣船船業建築物」)，總建築面積為 169,719.58 平方米。在 77 項建築物中，50 項建築物已取得房屋所有權證，餘下 27 項建築物並未辦理房屋所有權證。廣船船業建築物的詳情載列如下：

建築物座落	房地產權證號	用途	面積(平方米)
基建科辦公樓	穗房地證字第 163345 號	辦公	1,487.72
管子加工車間	穗房地證字第 163349 號	生產	3,990.16
備品倉庫(班組房)	無	輔助	665.28
新 8 號變電所	穗房地證字第 163362 號	生產	111.36
西集裝箱零件庫	穗房地證字第 163374 號	生產	835.35
1 號變電所	穗房地證字第 163381 號	生產	198.53
6 號變電所	穗房地證字第 163387 號	生產	156.74
10 號變電所	穗房地證字第 163405 號	生產	77.60
舊壓縮機房	穗房地證字第 163406 號	生產	607.56
內業課三四線(車間)	穗房地證字第 163411 號	生產	5,278.53
五十噸南北跨	穗房地證字第 163412 號	生產	5,983.78
配套場	穗房地證字第 163413 號	生產	4,972.12
西集流水結輔助廠房	穗房地證字第 163415 號	生產	494.37

董事會函件

建築物座落	房地產權證號	用途	面積(平方米)
居裝課車間(班組房)	無	輔助	2,570.00
新鋼板流水線(車間)	穗房地證字第 163421 號	生產	577.95
機電倉庫(107倉)	穗房地證字第 163426 號	生產	2,953.45
焊接實驗室	穗房地證字第 163434 號	輔助	826.56
鑄鐵車間	穗房地證字第 163441 號	生產	2,939.53
廠辦公大樓	穗房地證字第 163444 號	辦公	2,769.79
穩壓站(班組房)	穗房地證字第 163452 號	輔助	530.14
技術大樓	穗房地證字第 163457 號	辦公	1,805.74
電算大樓	穗房地證字第 163461 號	辦公	3,856.12
迎賓餐廳	穗房地證字第 163467 號	輔助	785.95
小合攏車間	穗房地證字第 163468 號	生產	5,913.25
新居裝課車間	無	生產	972.00
總裝分廠辦公室	穗房地證字第 85248 號	辦公	701.84
總裝分廠綜合辦公樓	穗房地證字第 85249 號	辦公	1,118.31
舊鋼板流水線(車間)	穗房地證字第 85251 號	生產	822.55
內業課二線(車間)	穗房地證字第 85252 號	生產	3,975.97

董事會函件

建築物座落	房地產權證號	用途	面積(平方米)
內業課一線(車間)	穗房地證字第 85253 號	生產	3,408.68
西廠集裝箱流水線(車間)	穗房地證字第 85254 號	生產	1,885.57
非金屬倉電纜倉	穗房地證字第 85255 號	生產	5,738.64
甲裝課車間	穗房地證字第 85270 號	生產	2,081.65
質量部曝光室外(改造)	穗房地證字第 85272 號	輔助	415.38
舾裝工段車間	穗房地證字第 85273 號	生產	1,319.20
新壓力容器車間	穗房地證字第 85274 號	生產	2,691.30
大件加工車間	穗房地證字第 0867709 號	生產	2,964.23
西部飯堂辦公樓	穗房地證字第 0867710 號	辦公	7,505.76
新計量中心大樓	穗房地證字第 0867711 號	辦公	2,933.00
造船部新辦公大樓	穗房地證字第 0867712 號	辦公	3,113.68
分段塗裝車間	穗房地證字第 0867713 號	生產	3,946.57
廠辦車庫消防樓工程	穗房地證字第 0867714 號	輔助	2,473.86
新 1 號變電所	穗房地證字第 0867715 號	生產	562.35
60HZ 電站	穗房地證字第 0867716 號	生產	542.14

董事會函件

建築物座落	房地產權證號	用途	面積(平方米)
船塢絞車調度房	穗房地證字第 0867717 號	生產	1,366.71
鉗工單元組裝車間	穗房地證字第 0867718 號	生產	1,837.67
化工庫	穗房地證字第 0867719 號	生產	674.82
油漆庫	穗房地證字第 0867720 號	生產	1,263.36
加油站	穗房地證字第 0867721 號	輔助	88.52
新管子加工車間	穗房地證字第 0867722 號	生產	8,196.00
機電設備倉庫	穗房地證字第 0867724 號	生產	6,184.37
電梯車間	穗房地證字第 C5786528 號	生產	3,876.77
設計聯調大樓	穗房地證字第 C6468796 號	辦公	10,130.61
焊條倉庫	無	生產	471.81
新 10# 變電所(班組房)	無	生產	86.50
北大門值班室	無	輔助	25.20
設計聯調大樓附屬車庫	無	輔助	4,800.00
廁所(4)	無	輔助	48.38
油庫環保 COD 監察室	無	輔助	10.11
油庫值班室	無	輔助	17.95

董事會函件

建築物座落	房地產權證號	用途	面積(平方米)
12#碼頭簡易打砂棚	無	生產	1,356.00
重工簡易車間	無	生產	768.30
東朗大門工程改造(門崗)	無	輔助	25.00
舊區分段塗裝車間	無	生產	6,294.00
飯堂污水處理池及氣站	無	生產	80.00
塗裝車間空壓站、配電房	無	生產	1,282.50
機電物資集配庫	無	生產	12,398.00
公司五層綜合辦公樓	無	辦公	4,425.00
新第二變電所	無	生產	256.00
基建設計樓	無	輔助	264.00
四號變電所高壓房	無	生產	98.40
大塢南焊條房	無	生產	48.50
大件機加車間	無	生產	3,078.00
山頂鋼板場2號站房	無	生產	210.00
鋼板廠辦公室	無	辦公	119.58

董事會函件

建築物座落	房地產權證號	用途	面積(平方米)
加工製造部班組房	無	輔助	74.40
公司大門(值班室)	無	輔助	37.50

本公司已委聘北京中企華房地產估價有限公司(「**建築物估值師**」)(亦為中國合資格房地產估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會成員)以就廣船船業建築物出具評估報告(「**廣船船業建築物評估報告**」)。建築物估值師已委任兩名僱員(何哲先生及石法良先生,均為在建設部註冊的合資格房地產估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會成員)以編製廣船船業建築物評估報告。何先生及石先生於建築物估值師任職分別為11年及10年及均於中國房地產評估方面擁有逾10年的經驗。建築物估值師連同何先生及石先生(作為中國房地產估價師與房地產經紀人學會成員)於編製廣船船業建築物評估報告時須遵守中國房地產估價師與房地產經紀人學會專業紀律以及中國房地產估價行業的專業紀律及道德法則。廣船船業建築物評估報告已根據建設部出具的房地產估價準則而編製。鑒於上述,本公司認為,廣船船業建築物評估報告乃根據與香港測量師學會的物業估值標準相當的準則而編製。

有關廣船船業建築物評估報告,請參閱附錄四。

於2015年8月31日,廣船船業物業並無未償還按揭。

於2015年8月17日,本公司向廣州市荔灣區交登中心提交廣船船業物業的資料,以轉讓業權。於最後實際可行日期,本公司向廣船船業轉讓一項廣船船業建築物有關的登記尚未完成。本公司及廣船船業聯合承諾,廣船船業物業的所有權屬於廣船船業,且對廣船船業的所有權業權並無爭議。據本公司中國法律顧問上海市融孚律師事務所於2015年10月15日告知,廣船船業就尚未完成轉讓的廣船船業建築物享有的權益並無法律問題。

廣船船業物業的賬面成本約為人民幣3.72億元。於最後實際可行日期,廣船船業物業由本集團自用。

廣船船業權益於2014年11月30日的估值為人民幣1,319,310,700元,乃由獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司評估。該估值有效期為一年,自生效日期起計。有關廣船船業的評估報告,請參閱本通函附錄五。敬請注意,評估報告乃以

董事會函件

中文編製，其英文版本僅為該份評估報告的翻譯。亦請注意，附錄五所載評估報告並非根據上市規則第5章編製，惟僅為向股東提供進一步資料而編製。

下列乃按於2014年11月18日註冊成立以來至2014年12月31日的經審核財務資料根據中國企業會計準則編製的廣船船業的財務資料概要：

於2014年12月31日
(經審核)
人民幣千元

資產淨值	1,240,310
淨溢利／虧損	-7,690

於完成建議出售事項後，廣船船業將不再為本公司的子公司。

C. 建議出售事項的主要條款

建議出售事項的最低代價

建議出售事項的最低代價將為人民幣35.29億元。

最低代價的基準乃根據廣州市政府於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》」)，將土地用途由第二產業變更為第三產業的政策而形成。根據《用地處置辦法》，本公司可將廣船船業土地歸還予當地政府並自當地政府尋求補償。有關補償金額將為於將該幅土地由工業用途轉換為商業／住宅用途後當地政府就銷售廣船船業土地而進行公開招標所得款項的指定部分(根據廣州市政府於2012年6月頒佈的《關於加快推進「三舊」改造工作的補充意見》，將為60%)。經參考廣船船業物業毗鄰的一幅住宅土地的公開招標結果，一幅住宅土地不同部分的單價介乎每平方米約人民幣14,000元至每平方米約人民幣18,000元，本公司估計廣船船業土地的單價將為每平方米人民幣14,700元。因此，倘轉換為商

業／住宅用途，廣船船業土地393,793平方米的市值將約為人民幣57.89億元。有鑒於此及經計及可能收到當地政府的估計補償金額，倘本公司已選擇根據《用地處置辦法》歸還廣船船業土地，本公司估計最低代價將約為人民幣35.29億元。

最低代價包括：(i)北京中企華資產評估有限責任公司所評估廣船船業權益的評估結果約為人民幣13.19億元；(ii)預期搬遷現有生產基地將產生的成本約為人民幣11.34億元；及(iii)評估價值及搬遷成本合併價值的溢價約人民幣10.76億元(本公司認為除上述評估價值及搬遷成本外彼等應賺取的金額)。搬遷成本人民幣11.34億元乃經考慮估計拆除成本、將設備及機器運輸至新生產基地的成本、土地復原、建設新生產廠房的成本及於該過渡期的收入損失。額外溢價人民幣10.76億元乃參考廣船船業物業毗鄰一幅土地的公開招標結果以及將工業用途轉變為商業/住宅用途的土地用途變更產生的價值潛在增長而釐定。

股東務請注意，最終代價將取決於中標人就廣船船業權益提出的最終競投價，惟無論如何不得低於相關最低代價。

董事(不包括於收到獨立財務顧問意見後方發表意見的獨立非執行董事)認為，最低代價屬公平合理。

建議出售事項掛牌出讓程式

建議出售事項的掛牌出讓公告將於在臨時股東大會上獲得獨立股東批准後提交上海聯合產權交易所。掛牌出讓公告的發佈期間將自提交起開始且為期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廣船船業權益的中標人(提出最高標價的競標人)的身份。本公司將與中標人就廣船船業權益訂立買賣協議，並相應完成交易。

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建議出售事項應可讓本集團以公開市場中的最高所得價格出售廣船船業權益。

訂立及完成建議出售事項的先決條件

訂立及完成建議出售事項須待本公司與中標人就廣船船業權益有效簽訂買賣協議後，方可作實。

一旦出現廣船船業權益的中標人，本公司將須無條件與相關中標人訂立買賣協議及完成協議項下擬進行的交易。由於中船表示其或其聯繫人有意參與廣船船業權益的掛牌出讓，董事現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以防出現中船或其聯繫人成為掛牌出讓的中標人的情況。

D. 進行建議出售事項的理由及益處

廣船船業物業位於《用地處置辦法》的適用區域內。為配合廣州市的城市規劃政策同時結合本集團未來發展，本公司已計劃遷出廣船船業物業。

建議出售事項將會有利於優化本集團的資產架構。最低代價與本集團的投資成本相比亦有合理收益。

董事（不包括於收到獨立財務顧問意見後方發表意見的獨立非執行董事）認為，建議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。

E. 建議出售事項的財務影響

本公司預期因建議出售事項產生的收益淨額（扣除本公司因建議出售事項須支付的稅項及其他開支後）約為人民幣20.2億元。本公司擬將建議出售事項產生的所得款項淨額用作營運資金。

F. 有關本公司及中船的資料

請參閱上文「董事會函件－I.2014-2016框架協議的補充協議－G.有關本公司及中船的資料」一段。

G. 上市規則涵義

可能須予披露交易

由於建議出售事項的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超逾5%但低於25%，故建議出售事項一旦落實，將構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14A章有關公告的規定。

可能關連交易

此外，本公司控股股東中船已表示其或其聯繫人有意參與廣船船業權益的掛牌競投。由於廣船船業權益的適用百分比率超逾5%，在中船或其聯繫人最終成為廣船船業權益的中標人的情況下，建議出售事項將會構成本公司的關連交易且須遵守上市規則第14A章有關申報、發佈通函及尋求獨立股東批准的規定。為此，中船已表明中船及其聯繫人（合共持有847,685,900股股份，佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本59.97%）將會在是次臨時股東大會上就建議出售事項及可能關連交易相關的議案中放棄投票。

鑒於相關廣船船業權益的中標人的身份僅會於發佈期間屆滿後方能確定。倘中船或其聯繫人成為廣船船業權益的中標人，本公司屆時將有無條件的責任與中標人訂立買賣協議並完成據此擬進行的交易。故此，董事現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。

據董事所知、所悉及所信，概無董事須就建議出售事項及可能關連交易的董事會決議案放棄投票。

H. 評估報告

廣船船業土地及廣船船業建築物的評估報告分別載於通函附錄三及附錄四，乃根據聯交所於2010年8月頒佈及於2011年3月更新的上市決策HKEx-LD102-1而編製。

廣船船業權益的評估報告載於通函附錄五，乃根據國資委的相關規定及相關中國評估標準編製。因此，附錄五所載評估報告並非根據上市規則第5章編製，惟僅為向股東提供進一步資料而編製。

I. 其他事項

為確保順利遷出現有生產基地及減少對本集團生產經營活動的干擾，建議本公司之全資子公司廣州廣船國際有限公司於建議出售事項前就廣船船業物業與廣船船業簽訂一份租賃（「**建議租賃**」），以租用廣船船業物業作為辦公及生產用途直至2017年12月31日。建議租賃將包含在建議出售事項的條件內。建議租賃的租金依據周邊地塊租金水準釐定並且本公司已委託一家獨立評估機構釐定廣船船業物業的公平租金。本公司預期年租金將不會超過人民幣1.8億元。

倘中船或其聯繫人成為廣船船業權益的中標人，建議租賃將構成本公司之持續關連交易。建議租賃將屬2014-2016框架協議及補充協議（倘獲獨立股東於臨時股東大會上批准）之範圍。本公司將密切監控建議租賃，以符合2014-2016框架協議及補充協議（倘獲獨立股東於臨時股東大會上批准）。

IV. 2015年向子公司擔保預算

根據本公司及其子公司生產經營的資金需求，以及業務發展的需要，本公司建議於2015年(i)本公司將向其子公司提供擔保預算及(ii)其任何子公司向其他子公司提供擔保預算總額不得超過人民幣56.35億元（「**預算**」）。倘預算於臨時股東大會上獲股東批准為普通決議案，其將自2015年起生效，並於股東在股東大會上修改或撤銷預算當日屆滿。

股東須注意，於臨時股東大會上提呈的有關建議出售事項及可能關連交易的普通決議案（倘獲通過）將授權本公司董事長處理有關建議出售事項及可能關連交易的事宜，包括但不限於與成功投標人訂立買賣協議以及完成其項下擬進行的交易。

建議擔保概要

下表載列建議擔保簡要及擔保金額相關限額：

	擔保人	將獲提供擔保的各方	擔保金額限額(人民幣)
1.	本公司	廣船	25億元
2.	本公司	泛廣發展	3.67億元
3.	本公司	廣州永聯鋼結構	1.84億元
4.	黃埔文沖	廣州文沖(定義見下文)	20億元
5.	廣州文沖	黃埔文沖	5億元
6.	廣州文沖	白銀三峰(定義見下文)	8,400萬元

將獲提供擔保的各方的詳情

1. 廣船為本公司的全資子公司，於2006年5月25日在中國成立，註冊資本為人民幣27.2億元。其業務範圍包括：製造鐵路、造船、製造航空及其他運輸工具。於2015年1月1日，其資產負債率為99.75%。
2. 泛廣發展為本公司擁有80%股權的子公司，於1996年8月27日在中國成立，註冊資本為200,000港元。其業務範圍包括：造船零部件貿易、製造結構鋼及提供機械和工程服務。於2015年1月1日，其資產負債率為96.13%。
3. 廣州永聯鋼結構為本公司的全資子公司，於1994年11月28日在中國成立，註冊資本為885萬美元。其業務範圍包括：設計、製造、銷售鋼結構產品及提供售後安裝服務。於2015年1月1日，其資產負債率為60.89%。

4. 黃埔文沖為本公司的全資子公司，於1981年6月1日在中國成立，註冊資本為人民幣155,160,000元。其業務範圍包括：製造鐵路、造船、製造航空及其他運輸工具。於2015年1月1日，其資產負債率為83.75%。
5. 廣州文沖船廠有限責任公司（「廣州文沖」）為本公司的間接全資子公司，於1981年8月22日在中國成立，註冊資本為人民幣52,020,000元。其業務範圍包括：製造鐵路、造船、製造航空及其他運輸工具。於2015年1月1日，其資產負債率為76.97%。
6. 白銀三峰環保發電有限公司（「白銀三峰」）為合資企業，由廣州文沖擁有其50%股權。其於2013年4月19日在中國成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，其他股東為本公司的獨立第三方。其業務範圍包括：燃燒廢氣物發電、廢物滲濾處理、灰燼再利用、廢物處理諮詢服務（惟禁止範圍或特定許可除外）。於2015年1月1日，其資產負債率為0.15%。

擔保協議

各單份擔保協議的條款須待相關擔保人（即本公司或其子公司及銀行）磋商後方可作實。然而，本公司承諾，將予訂立的擔保協議須符合以下規定：

1. 將向用作營運資金或基礎設施建設資金的融資及貸款提供擔保，或作為結算擔保，或控股公司或有關銀行融資的擔保；
2. 將與獲許可金融機構訂立擔保協議；
3. 就非全資子公司及合資企業而言，將就有關非全資子公司或合資企業的共同及個別負債連同其他股東／合資夥伴提供擔保；及
4. 相關擔保人提供的擔保將於相關貸款協議／銀行融資生效日期起至有關貸款協議／銀行融資屆滿後兩週年期間內有效。

本公司擔保累計金額

截至2014年12月31日止年度，本公司已提供總金額約人民幣33.27億元的外部擔保，相當於本集團於2014年12月31日資產淨值之59.10%。本公司或其任何子公司並無逾期擔保。

董事會意見

鑒於本公司及其子公司的生產經營情況，上述建議擔保對本公司及其子公司獲取所需營運資金以進行業務發展及彼等的積極增長而言有益，且符合本公司及其子公司的整體利益。就本公司向其非全資子公司及合資企業提供擔保而言，風險可控，且擔保有利於非全資子公司及合資企業獲得業務所需流動資金，從而促進非全資子公司及合資企業的業務發展。

鑒於擔保人及將獲提供擔保的各方均為本集團成員公司，董事會認為，有關提供擔保的風險屬可控。有關建議為相關子公司提供擔保的決議案已透過日期為2015年7月29日的書面決議案獲一致通過。

上市規則的涵義

由於本集團將提供予白銀三峰的建議擔保金額的適用百分比率低於1%，其項下擬進行的交易（倘進行）將不會構成本公司的須予披露交易，及毋須獲得股東批准。白銀三峰為本公司的間接關連子公司，向白銀三峰提供擔保構成本公司的持續關連交易。然而，由於建議擔保金額的適用百分比率低於1%，其為子公司層面的持續關連交易，根據上市規則第14A章，本集團將提供予白銀三峰的擔保將成為本公司的獲豁免持續關連交易。本公司將遵守上市規則第14A章項下的規定，並適時刊發相關公告。

V. 選舉董事

茲提述本公司日期分別為2015年3月15日、2015年5月15日及2015年5月19日的公告，內容有關（其中包括）朱震宇先生及劉懷鏡先生辭任獨立非執行董事。朱震宇先生已同意繼續履行董事職責（包括其於董事會委員會的職責）直至新獨立非執行

董事會函件

董事獲選舉，而劉懷鏡先生已同意繼續履行其董事職責至本公司股東大會選舉產生新的獨立非執行董事或2015年5月19日起屆滿兩個月止（以較早者為準）。

董事會謹此建議王翼初先生及閔衛國先生獲委任為獨立非執行董事。上述委任須待股東於臨時股東大會上批准後方可作實。有關各候任董事的履歷詳情，請參閱附錄六。

VI. 臨時股東大會

臨時股東大會通告已於2015年8月14日向股東寄發。本公司原訂於2015年9月29日下午2時正在中國廣州市荔灣區芳村大道南40號本公司辦公大樓2樓會議室舉行臨時股東大會。然而，由於需要額外時間編製及落實將載入通函的若干資料，為使股東擁有充足時間就將於臨時股東大會上提呈的決議案作出知情決定，董事會謹此宣佈臨時股東大會將重新計劃於2015年11月5日（星期四）下午2時30分在同一地址舉行。敬請擬出席臨時股東大會的股東於臨時股東大會召開前至少二十日（即2015年10月16日前）將出席會議的書面回覆送達本公司註冊辦事處，回覆可採用專人送達、郵遞、電報或傳真送遞。

凡有權出席臨時股東大會及於會上投票之股東均有權委託一位或一位以上代表出席，並於表決時代表其投票。受委託代表毋須為本公司股東。A股股東最遲須於臨時股東大會（或其任何續會）指定舉行時間24小時以前將已填妥授權委託書及其他授權文件（如有）送達本公司註冊辦事處方為有效；H股股東最遲須於臨時股東大會（或其任何續會）指定舉行時間24小時以前將已填妥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17樓1712-1716室。

填妥及交回授權委託書後，閣下仍可依願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。

於臨時股東大會所提呈的決議將採用投票方式表決。中船及其聯繫人（於最後實際可行日期總共持有501,745,100股A股及345,940,890股H股）將就(i)有關補充協議、持續關連交易（提供金融服務除外）及經修訂年度上限的決議案及(ii)有關建議出售事項及可能關連交易的決議案放棄投票。

暫停辦理過戶登記

本公司將於2015年8月31日起至2015年9月29日止(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續,該期間任何股份過戶均屬無效。鑒於臨時股東大會舉行時間變更,為確定有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東身份,本公司將進一步於2015年9月29日至2015年11月5日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為釐定出席於臨時股東大會並於會上投票的權利,所有股份過戶轉讓文件連同有關股票須交回本公司H股股份的股份過戶登記處香港證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)以辦理登記,惟不得遲於2015年8月28日下午4時30分。

推薦意見

獨立董事委員會在參考過獨立財務顧問的意見後,認為將於臨時股東大會上提呈有關補充協議、持續關連交易(提供金融服務除外)及經修訂年度上限的普通決議案及有關出售事項及可能關連交易的普通決議案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,其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相關決議案。

董事(包括獨立非執行董事)認為,建議變更公司架構、建議集團內擔保及彼等各自預算、續聘信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)為核數師及建議選舉董事符合本公司及股東的整體利益。因此,董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的相關決議案。

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
中船海洋與防務裝備股份有限公司
聯席公司秘書
施衛東

2015年10月21日



中船海洋与防务装备股份有限公司

CSSC OFSHORE & MARINE ENGINEERING (GROUP) COMPANY LIMITED

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：00317)

敬啟者：

非豁免持續關連交易及主要交易
及
建議出售事項及可能關連交易

吾等謹此提述本公司於同日向股東刊發之通函，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。

I. 非豁免持續關連交易及主要交易

根據上市規則，開展補充協議項下擬進行的持續關連交易及經修訂年度上限（提供金融服務除外）構成本公司之非豁免持續關連交易，因此須經獨立股東在臨時股東大會上批准。

根據上市規則，存款構成本公司的非豁免持續關連交易及主要交易，須遵守上市規則第14章項下有關申報、公告及獲獨立股東於臨時股東大會上批准以及有關主要交易的規定。

吾等獲董事會委任以考慮補充協議項下擬進行的各項持續關連交易（提供金融服務除外）的條款及經修訂年度上限，並就有關條款及建議年度上限對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。申萬宏源融資（香港）有限公司已獲委任為獨立財務顧問（「申萬宏源」或「獨立財務顧問」），就此向吾等提供意見。

II. 建議出售事項及可能關連交易

本公司控股股東中船已表示其或其聯繫人有意參與「董事會函件－II. 建議出售事項及可能關連交易」一段所載廣船船業權益的掛牌競投。由於廣船船業權益的適用百分比率超逾5%，在中船或其聯繫人最終成為廣船船業權益的中標人的情況下，建議

獨立董事委員會函件

向中船或其聯繫人的出售事項將會構成本公司的關連交易且本公司須遵守上市規則第14A章有關申報、發佈通函及尋求獨立股東批准的規定。

吾等亦獲委任以考慮建議出售事項及可能關連交易的最低代價，並就我們認為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。申萬宏源亦已獲委任為獨立財務顧問，以就可能關連交易向吾等提供意見。

推薦建議

吾等敦請閣下垂注通函所載的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，(i) 補充協議項下擬進行的各項持續關連交易(提供金融服務除外)的條款及經修訂年度上限對獨立股東而言屬公平合理及按正常商業條款於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及其股東的整體利益；及(ii) 建議出售事項及可能關連交易的最低代價乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及其股東(包括獨立股東)的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈的關於補充協議的普通決議案，藉此批准補充協議項下擬進行的持續關連交易及經修訂年度上限(提供金融服務除外)。

吾等亦建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈的關於建議出售事項及可能關連交易的普通決議案，藉此批准建議出售事項、最低代價及建議出售事項項下擬進行的可能關連交易(即中船或其聯繫人最終成為廣船船業權益的中標人，導致本集團向中船或其聯繫人出售廣船船業權益)。

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
宋德金 朱名有 朱震宇

2015年10月21日



申萬宏源融資(香港)有限公司
香港
軒尼詩道28號19樓

敬啟者：

**(1) 非豁免持續關連交易
及有關補充協議之主要交易
及
(2) 建議出售事項及可能關連交易**

I. 緒言

茲提述中船海洋與防務裝備股份有限公司日期為2015年10月21日的通函(「**通函**」)，本函件構成通函其中一部分)，內容有關補充協議項下擬進行的持續關連交易及可能關連交易。持續關連交易及可能關連交易的詳情載於通函中的董事會函件(「**董事會函件**」)內。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等(申萬宏源融資(香港)有限公司)已獲 貴公司委任為 貴公司獨立財務顧問，以就(i)持續關連交易(提供豁免金融服務(定義見下文)除外)；及(ii)彼等各自於補充協議項下的經修訂年度上限；及(iii)可能關連交易條款的公平合理性，以及持續關連交易(提供豁免金融服務除外)及可能關連交易是否符合 貴公司及其股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

誠如董事會函件所載，於2013年12月16日， 貴公司與中船訂立有關規管 貴集團與中船集團之間自2014年1月1日起至2016年12月31日止期間進行持續關連交易的2014-2016框架協議。誠如 貴公司日期為2014年12月5日的通函(「**2014通函**」)

獨立財務顧問函件

所載，貴公司擬(1)向中船集團收購黃埔文沖的全部已發行股本；及(2)向揚州科進(獨立第三方)收購固定資產、無形資產及在建工程(「所收購資產」)(「收購事項」)。

於收購事項完成後，貴集團全資擁有黃埔文沖及所收購資產。因此，黃埔文沖不再為中船集團的直接子公司，而所收購資產將被用作貴集團業務的整體一部分，致使：

- (1) 貴集團與黃埔文沖之間的若干現有持續關連交易將不再構成貴公司的持續關連交易(即下文(b)及(c)類)；
- (2) 黃埔文沖與中船集團之間的若干現有交易將繼續進行並將構成貴公司的持續關連交易(即下文(a)及(d)至(i)類)；及
- (3) 透過收購所收購資產，貴集團的業務已擴大至製造及銷售成品油船、化學品船、液化氣船及海上石油工程船，將使貴集團與中船集團產生新的交易(即下文(a)、(e)及(f)類)。

因此，貴集團與中船集團根據2014-2016框架協議擬進行的現有持續關連交易的年度上限將須就此作出修訂。

補充協議項下擬進行的持續關連交易(「持續關連交易」)分類如下：

由 貴集團向中船集團提供之產品和服務：

- (a) 向中船集團提供機電設備、金屬材料及廢舊物資；
- (b) 供應動力；及
- (c) 提供勞務及技術服務。

由 貴集團向中船集團提供之擔保：

- (d) 為中船集團的借貸或經營活動提供擔保(如有需要)。

由中船集團向 貴集團提供之產品和服務：

- (e) 機電設備、金屬材料、造船配件及設備，以及相關物流服務；及

獨立財務顧問函件

(f) 租賃生產場地，提供勞務供應、技術服務及綜合服務。

由中船集團向 貴集團提供之金融服務：

(g)(i) 於中船財務存放存款；

(g)(ii) 中船財務向 貴集團提供貸款；

(g)(iii) 提供其他金融或銀行授信服務，主要包括由中船財務向 貴集團直接提供的資金，或者因 貴集團開展業務活動中可能產生的賠償及／或支付責任做出的保證，例如貸款、貿易融資、票據融資、融資租賃、透支、貿易墊款、承兌票據、信用證保兌、債券發行擔保、貸款擔保、有追索權的資產出售、未使用的不可撤銷貸款承諾等；

(g)(iv) 與中船財務買賣兌人民幣的遠期外匯合約，以令 貴集團於協定的完成日期按協定的匯率以協定的金額買賣遠期外匯；

(g)(v) 透過定制的增值資產管理計劃及策略對 貴集團的託管資產提供資產託管及管理服務。

由中船集團向 貴集團提供之擔保：

(h) 中船集團為 貴集團提供借貸或經營活動的擔保（如有需要）；及

由中船集團向 貴集團提供之代理服務：

(i) 有關 貴集團船舶產品銷售及採購進口物資的代理服務。

由於上文(a)至(f)、(g)(iv)、(g)(v)及(i)類項下的經修訂年度上限根據香港上市規則第14.07條按年度計算的適用百分比率超逾5%，貴公司的有關持續關連交易須遵守香港上市規則第14A章項下有關申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

由於上文(g)(i)類項下有關最高存款每日餘額根據香港上市規則第14.07條計算的適用百分比率超逾25%但低於75%，存款構成 貴公司的非豁免持續關連交易及主

獨立財務顧問函件

要交易，並須遵守香港上市規則第14A章項下有關申報、公告及獨立股東批准的規定以及香港上市規則第14章項下有關主要交易的規定。

然而，由於中船集團向 貴集團提供的上文(g)(ii)、(g)(iii)及(h)類下的金融服務(1)乃按可與在中國提供類似服務的獨立第三方所提供條款相比擬或較之更有利的一般商業條款提供；及(2) 貴集團並無就金融服務作出資產抵押，該等交易(本函件內稱為「豁免金融服務」)構成 貴集團自關連人士取得財務資助，獲豁免遵守香港上市規則第14A.90條項下有關申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

誠如董事會函件進一步所載，於2015年8月14日，董事會批准(其中包括)建議出售事項涉及出售於 貴公司全資子公司廣船船業註冊資本的全部權益。由於廣船船業權益構成國有資產，須根據有關出售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公開掛牌出讓程式進行出售。建議出售事項將透過上海聯合產權交易所展開。

中船已向 貴公司表示，其或其聯繫人有意參與建議出售事項的公開掛牌出讓。倘中船或其聯繫人最終成為建議出售事項的中標人， 貴公司將須無條件與中船或其聯繫人訂立買賣協議及完成買賣協議項下擬進行之建議出售事項，而有關出售將構成 貴公司的關連交易。由於建議出售事項根據香港上市規則第14.07條計算的適用百分比率超過5%，建議出售事項將須遵守上市規則第14A章項下有關申報、刊發通函及獲獨立股東批准的規定。

貴公司將召開臨時股東大會，以批准(其中包括)(i)補充協議項下擬進行的持續關連交易及經修訂年度上限、及(ii)可能關連交易。中船及其聯繫人將於臨時股東大會上就有關持續關連交易及經修訂年度上限以及可能關連交易的決議案放棄投票。 貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即朱震宇先生、宋德金先生及朱名有先生)組成的獨立董事委員會，以就(i)補充協議項下擬進行的持續關連交易(豁免金融服務除外)各自的條款及經修訂年度上限及(ii)可能關連交易是否屬公平合理及是否符合 貴公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。

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2013年11月8日、2014年1月24日、2014年10月27日及2014年12月5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利益的現有或仍存續的安排，因此，吾等認為，吾等根據香港上市規則第13.84條為獨立人士。

III. 意見基準

在達致吾等的意見時，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。吾等已假設由董事及 貴公司管理層向吾等提供及通函所載的一切聲明及資料以及彼等向吾等作出或提供的意見及陳述，乃經審慎周詳查詢後合理作出。

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 貴公司或其任何子公司或聯繫人或黃埔文沖的業務及事務狀況、所收購資產或 貴集團的未來前景進行任何獨立調查。

誠如通函所述，董事經作出一切合理查詢後確認，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

A. 有關補充協議的非豁免持續關連交易及主要交易

於吾等達致有關非豁免持續關連交易及其項下經修訂年度上限的條款的公平性及合理性，以及有關非豁免持續關連交易是否符合 貴公司及其股東的整體利益的意見時，吾等已考慮以下因素及原因：

1. 貴集團的資料

貴公司於1993年成立，為中船於華南的下屬核心企業。於 貴公司在2015年3月收購中船黃埔文沖(其持有製造軍船的核心資產)完成後， 貴公司透過其軍船和海洋工程裝備建造實力，鞏固其作為中國領先的靈便型液貨船製造商和最大的軍輔船生產商的地位。透過其全資子公司， 貴集團主要業務亦包括(i)資產經營；(ii)投資管理；(iii)艦船、艦船配套產品、海洋工程及裝備、能源裝備、交通裝備、環保裝備、機械電子設備和金屬結構及其構件的設計、研製、生產、修理、改裝、租賃、銷售；及(iv)進出口業務等。

2. 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有資產監督管理委員會監察及管理，透過其子公司，中船集團的核心業務包括造船、修船、加工、出口／進口海運設備、多元化業務(如其他鋼材架構生產)以及國際合作、合資合營、融資、技術貿易及勞力貿易出口。

3. 黃埔文沖的資料

黃埔文沖於1981年成立。黃埔文沖主要從事造船、船舶改裝及其他製造業務。造船主要指建造民用及軍用的船舶，包括公務船、巡邏船、靈便型散貨船、疏浚工程船舶、支線集裝箱船及各類軍用船舶及戰鬥艦艇，

獨立財務顧問函件

包括但不限於導彈護衛艦、導彈巡洋艦、導彈快艇及其他輔助船舶。根據2014通函，黃埔文沖的主要財務資料如下：

	截至12月31日止年度			截至 2014年 6月30日止 六個月
	2011年 (人民幣 百萬元)	2012年 (人民幣 百萬元)	2013年 (人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
營業收入	11,077	10,300	9,996	4,538
營業利潤	658	(70)	162	(64)
淨利潤	714	213	269	51

此外，據 貴公司告知，黃埔文沖持有多項生產軍用船舶所必需的資質及許可證，如《武器裝備科研生產許可證》、《裝備承制單位註冊證書》、《武器裝備質量體系認證證書》、《一級保密資格單位證書》及《涉及國家秘密的信息系統使用許可證》。因此，透過收購事項， 貴集團將取得黃埔文沖的生產能力、專有技術及必須的資質，以拓展軍事及其他民用船舶業務。基於中國政府支持造船業的政策及下文「5. 中國的造船行業」一段所論述的擴充其國防投入，董事預期黃埔文沖的軍事及民用船舶業務於未來數年將會繼續繁榮。

4. 有關揚州科進資產的資料

揚州科進於2004年成立，主要從事5萬噸或以下的成品油船、化學品船、液化氣船及海上石油工程船的製造及銷售。於收購事項後， 貴集團擁有自揚州科進(或其指定控股子公司)收購的所收購資產，包括固定資產、無形資產及在建工程，從而擴闊 貴集團的產品範圍至包括化學品輪及油輪。

5. 中國的造船行業

根據中國船舶工業行業協會統計，中國是2014年世界上最大的造船國家(按新造船訂單計算)。於2014年，中國擁有世界上新造船訂單的最大市場份額，由2013年的約47.9%增加至2014年的約50.5%。中國海洋工程設

備製造行業亦擁有世界上最大的市場份額，由2013年的約29.5%增加至2014年的約35.2%，顯示出中國海洋工程行業於世界的主導地位不斷增強。

此外，中國各部門頒佈了眾多扶持政策：

- (a) 於2015年3月，於全國人民代表大會及中國人民政治協商會議期間，提出「中國製造2025」規劃。該規劃透過創立大型公司成為彼等各自領域的領先國際巨頭的方式重點促進重要產業(包括造船業)。據 貴公司表示，該規劃可能導致造船業合併(透過兼併及重組)作為振興中國國有企業計劃的一部分。
- (b) 於2014年2月，根據中國財政部、交通運輸部、國家發展和改革委員會、工業和信息化部(「工信部」)聯合頒佈的(1)《老舊運輸船舶和單殼油輪提前報廢更新實施方案》及(2)《老舊運輸船舶和單殼油輪報廢更新中央財政補助專項資金管理辦法》，中國政府旨在透過以新型船舶取代中國目前正在營運的船舶，從而實現船舶現代化。據 貴公司表示，預期該實施計劃及管理辦法將提高對船舶及油輪(為 貴集團造船產品之一)的需求。
- (c) 貴公司相信，中國艦隊持續現代化及「21世紀海上絲綢之路」國家政策日後將會支持海洋工程行業的進一步擴展。

就 貴集團非造船業務而言，除上述國家政策外，吾等留意到，工信部於2012年3月發佈了《船舶工業「十二五」發展規劃》，當中列明了對中國海洋工程設備製造行業的扶持政策。政府將會促進相關技術的改進及創新以及優化相關政策。

根據上述政府政策及策略，管理層認為，中國造船業將在其振興過程中繼續合併，而大型造船企業（如 貴集團）將自擴大市場份額中獲益。

6. 訂立補充協議的裨益

誠如董事會函件所載，持續關連交易對 貴集團及中船集團而言互惠互利。該等交易允許 貴集團(i)利用中船集團在國際造船業的聲譽與議價能力；(ii)向 貴集團的業務經營提供必需的、可靠的和低成本的材料、勞動力、設計、技術、金融及銀行授信服務及其他服務的來源；及(iii)容許靈活地配置雙方資源，以應付於日後預期的造船生產計劃。

7. 補充協議項下的持續關連交易及各自的經修訂年度上限

由 貴集團向中船集團提供之產品和服務：

(A) 銷售機電設備、金屬材料及銷售廢舊物資

根據補充協議， 貴集團將繼續向中船集團出售造船及非造船部分。該等部分包括(1)機電設備及(2)金屬材料。過去，黃埔文沖已向中船集團提供(1)機電設備及(2)金屬材料。於收購事項後，該等交易將繼續構成 貴公司的持續關連交易。吾等獲 貴公司表示，向中船集團供應該等部分將不會影響 貴集團（包括黃埔文沖）的日常營運。

對於廢舊物資的安排，吾等獲 貴公司表示， 貴集團及黃埔文沖一直向中船集團出售廢舊物資（主要為其生產過程中產生的廢金屬）。鑒於憑藉中船集團在為其集團公司處理大批廢金屬時的物流能力帶來的效率及成本效益， 貴公司認為，日後繼續向中船集團出售廢金屬對 貴集團及黃埔文沖有利。

根據董事會函件，(1)機電設備、(2)金屬材料及(3)廢舊物資的定價將參考獨立第三方買方就類似產品提供予 貴集團的當前市價釐定。此外，該等所有銷售，包括與中船集團的銷售，將須遵守 貴集團合

獨立財務顧問函件

同管理規則下的內部控制程序(其詳情載於董事會函件「E. 保障 貴公司及獨立股東權益的額外措施」一段)，以確保中船集團提供的價格不遜於獨立第三方所提供者。於吾等參考獨立第三方提供的報價而審閱向中船集團的過往銷售發票後，吾等留意到，向中船集團收取的價格與2015年類似交易的市場價相符。

基於以上所述，吾等認為，該等交易乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

經修訂年度上限

	截至12月31日止年度	
	2015年 (人民幣百萬元)	2016年 (人民幣百萬元)
原已批准年度上限	526.98	579.67
年度上限提高：		
— 黃埔文沖	437.05	618.10
— 所收購資產	289.80	1,071.00
自原已批准年度上限提高	726.85	1,689.10
經修訂年度上限	<u>1,253.83</u>	<u>2,268.77</u>

截至2016年12月31日止兩個年度有關銷售機電設備、金屬材料及銷售廢舊物資的經修訂年度上限分別為人民幣12.5383億元及人民幣22.6877億元。上述經修訂年度上限較2015及2016年原已批准年度上限分別提高約人民幣7.2685億元及人民幣16.891億元。

據 貴公司表示，提高經修訂年度上限主要由於預期黃埔文沖及所收購資產與中船集團就彼等軍事及化學品船項目進行的交易。提高經修訂年度上限乃根據中船集團表示的有關2015年及2016年黃埔文沖

及所收購資產的產品的初步採購訂單計算。吾等已審閱分別針對黃埔文沖應佔的上述採購訂單及所收購資產的提高經修訂年度上限，並認為預算與經修訂年度上限的提高符合一致。

基於上文所述，吾等認為，於釐定截至2016年12月31日止兩個年度有關銷售機電設備、金屬材料及銷售廢舊物資的經修訂年度上限而採納的基準就獨立股東而言屬公平合理。

(B) 提供動力

吾等自 貴公司了解到， 貴集團已根據2014-2016框架協議向黃埔文沖（主要為電力）及中船的子公司廣州造船廠有限公司（「廣州造船廠」）（包括水電供應）提供動力。於收購事項完成後，有關向黃埔文沖提供動力將不再構成 貴公司的持續關連交易。

根據董事會函件，提供動力的定價為動力成本加不超過25%的管理費。吾等已審閱 貴集團向中船集團發出的數個月付款單，並留意到：(1)計算動力成本所用的電價與截至2014年12月31日止年度相關政府動力公司所收取電費一致；及(2)25%的管理費包括相關交易的管理人員成本、設備維修成本及折舊費等支出。

基於以上所述，吾等認為，該等交易乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

經修訂年度上限

	截至 12 月 31 日止年度	
	2015 年 (人民幣百萬元)	2016 年 (人民幣百萬元)
原已批准年度上限	132.19	145.40
調低年度上限：		
— 黃埔文沖	(35.85)	(35.84)
自原已批准年度上限調低	(35.85)	(35.84)
 經修訂年度上限	 96.34	 109.56

截至 2016 年 12 月 31 日止兩個年度有關提供動力的經修訂年度上限分別為人民幣 9,634 萬元及人民幣 1.0956 億元。經修訂年度上限自 2015 年及 2016 年原已批准年度上限分別調低約人民幣 3,585 萬元及人民幣 3,584 萬元。

由於 貴集團過去曾向黃埔文沖提供動力，於收購事項完成後，有關提供動力將不再構成 貴集團的持續關連交易，導致調低經修訂年度上限。吾等已審閱 貴公司所提供黃埔文沖於 2015 年及 2016 年所需動力的估計，並注意到自原已批准年度上限調低的金額等於根據現有 2014-2016 框架協議於各年度將向黃埔文沖提供動力交易的總額。

基於以上所述，吾等認為，於釐定截至 2016 年 12 月 31 日止兩個年度有關提供動力的經修訂年度上限而採納的基準就獨立股東而言屬公平合理。

(C) 提供勞務供應及技術服務

於黃埔文沖及中船集團出現勞動力短缺而 貴集團短期勞動力過剩時， 貴集團在廣州範圍內向黃埔文沖及中船集團提供勞務供應。此外， 貴集團已向中船集團提供技術服務。勞務供應包括培訓、人力資源、計算機軟件及硬件支持服務、船舶塗裝、設備安裝及運作以及 貴集團專長的造船項目相關技術服務。於收購事項完成後，有關向黃埔文沖提供服務將不再構成 貴集團的持續關連交易。董事認

獨立財務顧問函件

為，向中船集團提供勞務及技術服務使 貴集團善用其過剩產能及現有造船相關技術，為 貴集團貢獻更多收益。因此，根據補充協議， 貴集團將繼續向中船集團提供勞務及技術服務。

根據董事會函件， 貴集團向中船集團提供勞務的定價按不遜於獨立第三方的條款並參照廣州市統計局發佈的當時現行平均薪酬水平進行釐定，而 貴集團向中船集團提供設計及技術服務的定價將會主要根據造船產品報價手冊（「手冊」）所規定若干費用公式進行釐定。吾等注意到，上述價格基準與2014-2016框架協議所載者符合一致，而向中船集團提供勞務供應及技術服務的定價與獨立第三方當前收費一致。吾等認為，上述交易中向中船集團收取的價格屬公平合理。

基於以上所述，吾等認為，該等交易乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

經修訂年度上限

	截至12月31日止年度	
	2015年 (人民幣百萬元)	2016年 (人民幣百萬元)
原已批准年度上限	394.69	434.16
調低年度上限：		
— 黃埔文沖	(101.89)	(60.74)
自原已批准年度上限調低	<u>(101.89)</u>	<u>(60.74)</u>
經修訂年度上限	<u>292.80</u>	<u>373.42</u>

截至2016年12月31日止兩個年度有關向中船集團提供勞務供應及技術服務的經修訂年度上限分別為人民幣2.928億元及人民幣3.7342億元。上述經修訂年度上限自2015年及2016年原已批准年度上限分別調低約人民幣1.0189億元及人民幣6,074萬元。

由於 貴集團過去曾向黃埔文沖提供勞務供應，於收購事項完成後，有關交易將不再構成 貴集團的持續關連交易，導致調低經修訂年度上限。吾等注意到，自原已批准年度上限調低的金額等於根據現有2014-2016框架協議於各年度將向黃埔文沖提供勞務供應的價值總額。

基於以上所述，吾等認為，於釐定截至2016年12月31日止兩個年度有關向中船集團提供勞務供應及技術服務的經修訂年度上限而採納的基準就獨立股東而言屬公平合理。

貴集團將向中船集團提供的擔保：

(D) 貴集團就中船集團借款或經營活動所需將予提供的擔保

根據管理層，倘由第三方擔保作抵押，金融機構通常更願以較低成本向 貴集團及黃埔文沖提供融資。就黃埔文沖而言，過去其可自中船集團獲得擔保，從而以較低成本獲得貸款。鑒於向黃埔文沖提供該擔保，中船集團可要求黃埔文沖向中船集團提供互惠等額擔保作為回報。此意味著在中船集團向黃埔文沖提供財務擔保以獲得相關借貸時，黃埔文沖將僅向中船集團提供財務擔保。吾等進一步獲 貴公司告知，有關互惠擔保安排項下任何一方均無收取費用。因此，董事認為，擔保安排允許黃埔文沖可以更具成本效益的方式獲得融資及 貴公司將根據補充協議於2015年及2016年繼續有關安排。吾等已審閱黃埔文沖與中船集團訂立的若干擔保協議且注意到擔保乃按互惠及相若基準予以提供及並無訂明擔保費用。

據 貴公司表示，為確保 貴集團提供予中船集團的擔保金額不超過中船集團提供予 貴集團的擔保金額， 貴公司已採納適當內部監控程序以監察擔保金額。一份載有中船集團提供予 貴集團的擔保金額以及 貴集團提供予中船集團的擔保金額的月報將由財務部編製。該月報提交予營運管理及規劃部以供彼等審閱及批准。此外，書面程

獨立財務顧問函件

序規定，貴集團提供予中船集團擔保金額如有任何建議增加，於向營運管理及規劃部提交擔保申請以供批准前，財務部須確保中船集團提供予貴集團的擔保金額相應作出適當增加。吾等已審閱月報，該等月報載有中船集團提供予貴集團的擔保金額以及貴集團提供予中船集團的擔保金額，並留意到該等報告乃經營運管理及規劃部正式審閱及批准。就此而言，吾等認為有關控制於監控擔保金額方面屬充足。

基於上文所述，吾等認為，交易就獨立股東而言乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，及符合貴公司及股東的整體利益。

經修訂年度上限

	截至12月31日止年度	
	2015年 (人民幣百萬元)	2016年 (人民幣百萬元)
原已批准年度上限	—	—
年度上限提高：		
— 黃埔文沖	1,500.00	2,500.00
自原已批准年度上限提高	1,500.00	2,500.00
經修訂年度上限	<u>1,500.00</u>	<u>2,500.00</u>

誠如董事會函件所載，截至2016年12月31日止兩個年度有關黃埔文沖向中船集團提供的財務擔保之經修訂年度上限分別為人民幣15億元及人民幣25億元。

過去，黃埔文沖與中船集團之間一份人民幣10億元的財務擔保乃按互惠基準提供。鑒於艦隊持續現代化推動政府加大國防支出，建議經修訂年度上限使得黃埔文沖可為其日常經營所需及其預期業務增長獲得其他及更具成本效益的融資。

獨立財務顧問函件

基於上文所述，吾等認為，已採納用於釐定有關截至2016年12月31日止兩個年度提供擔保服務的經修訂年度上限之基準就獨立股東而言屬公平合理以及符合 貴公司及股東的整體利益。

中船集團將向 貴集團提供的產品及服務：

(E) 採購機電設備、金屬材料、造船配件和船用設備，以及中船集團提供的相關物流服務

根據補充協議，為確保 貴集團及黃埔文沖穩定、有序、有效及低成本經營，彼等將透過中船集團集中採購計劃（「集中採購計劃」）自國內供應商採購原材料。該等原材料包括(1)機電設備，(2)金屬材料，及(3)造船配件和船用設備。吾等獲管理層告知，通常(1)透過集中採購計劃的購買無須收取處理費；及(2)中船集團可透過作出批量訂單獲得若干具有競爭力價格的材料及節省若干物流成本。因此，董事認為，透過中船集團採購原材料更具成本效益。除集中採購計劃外， 貴集團（包括黃埔文沖）亦可自其他獨立供應商採購原材料以滿足其日常及緊急生產所需。

根據董事會函件，(1)機電設備及(2)金屬材料的定價將基於市場價格而釐定。造船配件和船用設備的定價將由訂約方根據實際成本另加中船集團釐定的利潤並參照(i)原材料市場價格，及(ii) 貴集團相關設備最近期採購價格，及在任何情況下均不遜於 貴集團自獨立第三方供應商獲得的條款經公平磋商後釐定。就購買船舶設備而言，定價須根據 貴集團獲得的條款不遜於自獨立第三方供應商獲得的條款，並計及供應出貨時間、供應商資格及服務質量等因素。倘有關設備因技術規格或供應條款限制而僅可由中船集團供應，定價須由相關訂約方按公平原則根據 貴集團類似設備的最近購買價，並經計及原材料價格波動而釐定，惟在任何情況下不得遜於獨立第三方供應商提供予 貴集團的條款。就物流服務而言，定價須根據 貴集團獲得的條款不遜於自獨立第三方服務供應商獲得的條款。此外，吾等留意到，

獨立財務顧問函件

作為根據合同管理規則挑選物料採購及設備以及物流相關服務供應商的一般程序，貴集團須獲得預先批准供應商名單(亦包括中船集團)選定供應商的報價，及／或邀請其他供應商競標。吾等已審閱貴集團與中船集團簽訂的若干採購合同的定價條款且注意到合同定價條款不遜於獨立供應商就類似交易的報價。

基於上文所述，吾等認為，交易就獨立股東而言乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，及符合貴公司及股東的整體利益。

經修訂年度上限

	截至12月31日止年度	
	2015年 (人民幣百萬元)	2016年 (人民幣百萬元)
原已批准年度上限	6,513.04	7,164.34
年度上限提高：		
— 黃埔文沖	5,486.84	6,098.93
— 所收購資產	217.35	699.00
— 貴公司	50.00	500.00
自原已批准年度上限提高	5,754.19	7,297.93
經修訂年度上限	<u>12,267.23</u>	<u>14,462.27</u>

截至2016年12月31日止兩個年度有關自中船集團購買機電設備及金屬材料的經修訂年度上限分別為人民幣122.6723億元及人民幣144.6227億元。所述經修訂年度上限自2015年及2016年原已批准年度上限分別增加約人民幣57.5419億元及人民幣72.9793億元。

經修訂年度上限提高主要由於收購事項後貴集團業務規模擴大，貴集團採購及對中船集團相關物流服務的需求預期增加；尤其是，黃埔文沖就採購制定用作建造軍船及軍輔船的配件及設備而應佔預期額外訂單。據貴公司表示，根據收購事項，貴集團已提高其軍船及軍輔船的產能，並已計劃進一步發展該業務分部。由於建造軍船及軍

輔船涉及並非市場上常見的軍事標準的特別物料、配件、零部件及設備，貴公司預期，貴集團於2015年及2016年自中船集團採購的該等項目將會大幅增加。預期黃埔文沖向中船集團的採購金額乃基於黃埔文沖的採購計劃，該計劃乃參考各年度其手頭訂單而釐定。吾等已審閱黃埔文沖於2015年及2016年的採購計劃並發現有關採購計劃由於2015年及2016年相關手頭銷售訂單所支持。

基於上文所述，吾等認為，已採納用於釐定有關截至2016年12月31日止兩個年度購買機電設備及金屬材料以及相關物流服務的經修訂年度上限之基準就獨立股東而言屬公平合理。

(F) 中船集團租賃生產場地以及提供勞務供應、技術服務及綜合服務

根據補充協議，貴集團及黃埔文沖將(1)租賃造船生產場地，(2)採購勞務及技術服務(如具有鋼工程特殊技能技術勞工)，及(3)自中船集團獲得綜合服務(包括員工福利，例如醫療、膳食及提供員工宿舍)。根據董事會函件，於生產高峰期，貴集團造船生產有時會受到可獲得資源(如車間、設備、勞動力)的限制，及須尋求中船集團就按閑置產能承擔其若干造船工程或鋼結構工程，以滿足客戶需求。此外，為避免於建議出售事項(其詳情於本函件「B. 建議出售事項及可能關連交易」一節討論)後貴集團業務出現重大擾亂，貴公司全資子公司廣州廣船國際有限公司於建議出售事項前已有條件與廣船船業訂立租賃協議，據此，廣船船業將回租廣船船業物業供貴公司使用。

如董事會函件所述，(1)租賃生產基地應根據市場價格(如毗鄰類似物業當前市場租金)定價；(2)勞務服務將根據成本(參照市場資訊，如廣州市統計局發佈的現行平均薪酬水平)加不超過該成本10%的管理費定價，主要為貴集團分佔勞務服務的整體行政支出；(3)技術服務

獨立財務顧問函件

將按手冊規定的若干費用公式(亦為適用於中船集團提供予 貴集團的技術服務)定價；及(4)鑒於提供有關服務並非盈利，乃為中船集團(包括 貴集團)整體員工利益，綜合服務應按不遜於 貴集團可自獨立第三方獲得的條款而訂立。吾等了解到，上述定價基準與現有2014-2016框架協議所載者一致。此外，就租賃生產基地而言，吾等已審閱 貴集團租賃合約並注意到根據當地房地產代理的網站，租賃費率與附近類似位址相若。就中船集團提供的勞務及技術服務，吾等已審閱勞務及技術服務合同的樣本且注意到工資水平與廣州市統計局刊發的現行平均工資水平一致。就綜合服務而言，吾等注意到各合同所示定價條款均不遜於獨立服務供應商所提供者。

基於上文所述，吾等認為，交易就獨立股東而言乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，及符合 貴公司及股東的整體利益。

經修訂年度上限

	截至12月31日止年度	
	2015年 (人民幣百萬元)	2016年 (人民幣百萬元)
原已批准年度上限	870.18	957.20
年度上限提高：		
— 黃埔文沖	331.35	216.53
— 所收購資產	16.60	25.20
— 租賃廣船船業物業	—	180.00
自原已批准年度上限提高	347.95	421.73
經修訂年度上限	<u>1,218.13</u>	<u>1,378.93</u>

誠如董事會函件所載，截至2016年12月31日止兩個年度有關租賃生產基地、採購勞務供應、技術服務及綜合服務的經修訂年度上限分別為人民幣12.1813億元及人民幣13.7893億元。所述經修訂年度上限自2015年及2016年原已批准年度上限分別增加約人民幣3.4795億元及人民幣4.2173億元。

經修訂年度上限提高主要由於(i)收購事項後 貴集團(包括黃埔文沖及所收購資產)與中船集團交易；及(ii)預期於2016年進行租賃廣船船業物業預期增加所致。上述 貴集團與中船集團的交易於收購事項後的增加乃以 貴集團與黃埔文沖的採購計劃為基礎，該等計劃訂明滿足2015年及2016年產量所需(1)生產基地、(2)勞務供應、(3)技術服務及(4)綜合服務的金額。吾等已審閱黃埔文沖的採購計劃並注意到經修訂年度上限提高乃參考2015年及2016年預期生產計劃而編製的有關採購計劃所支持。

就租賃廣船船業物業而言，誠如董事會函件所述，根據上述與廣船船業訂立的租賃協議， 貴公司預期，於2017年12月31日屆滿的建議租賃整個兩年期限內，廣船船業物業的年租金不得超過人民幣1.8億元。吾等獲 貴公司告知，預期租金乃參考獨立物業估值師廣東京華資產評估房地產土地估價有限公司(「廣東京華」)作出的租金評估而釐定。吾等留意到，廣東京華為廣州市國土資源和房屋管理局刊發估值公司確認名單所載合資格估值師。吾等已審閱廣東京華有關其對廣船船業物業公平租金評估的函件，並留意到，建議租金與廣東京華評估的公平租金可資比較。根據廣東京華函件，評估租金乃採用收入法並按以下基準計算而達致：(i)假設廣船船業土地作工業用途；及(ii)廣船船業物業將繼續用作彼等的造船目的。如 貴公司確認， 貴集團將根據建議租賃廣船船業物業動用其造船業務的相關資產。因此，吾等認同廣東京華有關於達致評估租金金額時採納選擇收入法及假設的觀點。

基於上文所述，吾等認為，已採納用於釐定有關截至2016年12月31日止兩個年度租賃生產基地以及採購勞務供應、提供技術服務及綜合服務的經修訂年度上限之基準就獨立股東而言屬公平合理。

(G) 中船財務向 貴集團提供的非豁免金融服務

(1) 於中船財務存放存款

根據補充協議， 貴集團(包括黃埔文沖)可不時酌情於中船財務存款及取款。根據董事，中船財務擔任 貴集團與(1)中船集團及(2)獨立第三方交易的結算代理。因此，於中船財務存放若干存款乃作結算用途。作為回報， 貴集團應就存於中船財務的款項按不遜於中國人民銀行不時設定的利率之利率收取利息。吾等已審閱 貴公司有關中船財務就人民幣存款所提供的存款利率記錄且注意到該利率可與中國人民銀行於相關時間所報者相比較。

截至2016年12月31日止兩個年度各年 貴集團存於中船財務的存款經修訂年度上限均為人民幣78億元，相當於各方於2014年12月31日存放於中船財務的存款總餘額約16.8%。為確保存款的安全性，中船財務已向 貴公司作出承諾，詳情載於董事會函件「D. 對於2014-2016框架協議及補充協議下存款的風險控制」。根據中船財務於2013年12月13日提供的承諾，中船財務已向 貴公司承諾，其將(其中包括)在任何時候向 貴公司提供金融服務(包括接受存款)的條款，均不遜於為中船或中船集團成員公司提供同種類金融服務的條款，亦不遜於 貴公司可從其他金融服務機構獲取的同種類金融服務的條款。此外， 貴集團將於監管有關現有2014-2016框架協議的存款安排時繼續採納該等指引及原則。存款亦須由 貴公司獨立非執行董事及核數師進行年度審閱，以及嚴格遵守中國銀監會對中船財務的風險監管。

基於上文所述，吾等認為，於中船財務存放存款之條款就獨立股東而言屬公平合理以及符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

經修訂年度上限

	截至12月31日止年度	
	2015年 (人民幣百萬元)	2016年 (人民幣百萬元)
原已批准年度上限	2,800.00	2,800.00
年度上限提高：		
— 黃埔文沖	5,000.00	5,000.00
自原已批准年度上限提高	5,000.00	5,000.00
經修訂年度上限	<u>7,800.00</u>	<u>7,800.00</u>

附註：截至2015年及2016年12月31日止年度各年，存款的利息總額擬由人民幣1.30億元增加至人民幣3.80億元，乃根據最高存款每日餘額增加及存款的當前利率計算。

截至2016年12月31日止兩個年度各年有關存款（即最高存款每日餘額）的經修訂年度上限為人民幣78億元，較於2015年及2016年原已批准年度上限提高人民幣50億元。

經修訂年度上限提高主要由於於收購事項後，黃埔文沖於中船財務的預期存款所致。根據 貴公司，於2014年12月31日，黃埔文沖於中船財務的存款金額達約人民幣46.42億元，佔(1)僅與黃埔文沖於2015年及2016年有關的經修訂年度上限約92.8%，及(2)於2014年12月31日，黃埔文沖現金及現金等值項目總額約54.0%。

基於上文所述，吾等認為，釐定存款經修訂年度上限的基準就獨立股東而言屬公平合理。

(2) 買賣遠期外匯合約

根據補充協議， 貴集團將委任中船財務買賣遠期外匯合約，令 貴集團於指定的未來時間與中船財務（作為對手方）按協定的匯率（兌人民幣）出售或購買固定金額的外幣。吾等自 貴公司了解到， 貴集團（包括黃埔文沖）以往亦已與其他獨立商業銀行來往進行遠期外匯合約交易，以管理與其營運有關（包括出口產品至

海外市場)的外匯風險。自2014年7月以來，中船財務已自主管部門獲得承接遠期外幣交易業務的許可。鑒於 貴集團已就各種金融及銀行授信服務與中船財務建立長期業務關係， 貴集團擬考慮中船財務作為買賣遠期外匯合約的可選擇供應商之一。據 貴公司告知，於挑選買賣遠期外匯合約供應商時， 貴集團具有適當內部監控程序以確保經挑選供應商(包括中船財務)就遠期外匯合約提供的匯率不遜於其他獨立第三方所提供者。吾等已審閱及比較黃埔文沖與中船財務訂立的過往遠期外匯合約與獨立第三方提供的當時遠期匯率報價，並留意到與中船財務訂立的遠期外匯合約的適用遠期匯率與2015年獨立第三方進行類似交易的當時現行市場費率符合一致。此外，中船財務將不會就買賣遠期外匯合約向 貴集團收取手續費。吾等已審閱與中船財務及獨立第三方訂立的過往遠期外匯合約，並留意到獨立第三方商業銀行並無收取手續費。

經修訂年度上限

誠如董事會函件所載，2015年及2016年的建議經修訂年度上限(即與中船財務將予訂立的遠期外匯合約最高本金總額)估計分別約為人民幣70億元及人民幣85億元。據 貴公司告知，上述估計本金額主要參考 貴集團於2015年及2016年的採購訂單(來自將按外幣結算採購的船舶買方)而釐定。據吾等自董事了解到， 貴集團預期自外國買方收到採購訂單(以美元計值)達約每年人民幣100億元，年度增長率為20%。吾等已審閱及與管理層討論 貴集團於2015年至2016年編製的預計採購訂單，並發現該等預計為合理編製。

為降低與以美元計值採購訂單有關的外匯風險， 貴集團通常將透過訂立遠期外匯合約對沖有關採購訂單金額約80%。就此而言，吾等認同 貴公司的估計，2015年及2016年的遠期外匯合約

經修訂年度上限分別為人民幣70億元及人民幣85億元。

基於以上所述，吾等認為，釐定與中船財務買賣遠期外匯合約經修訂年度上限的基準屬正常商業條款，釐定年度上限的基準就獨立股東而言屬公平合理，且該等交易符合 貴公司及股東的整體利益。

(3) 資產託管及管理服務

根據補充協議， 貴集團(包括黃埔文沖)將由中船財務提供資產託管及管理服務，負責透過定制的增值資產管理計劃及策略管理託管資產。據 貴公司所告知，作為其資金管理措施的一部分及憑藉中船財務向中船集團提供金融服務的經驗，黃埔文沖以往委聘中船財務提供資產託管及管理服務，旨在利用若干不是營運必需的未動用資金產生穩定收入。

基於吾等審閱(i)獨立第三方就類似資產管理服務的報價；及(ii)黃埔文沖有關中船財務提供該等服務過往表現的記錄，吾等留意到，中船財務提供予 貴集團的資產管理產品主要為保本產品，年期不超過兩年，而中船財務產生的實際回報不遜於該等獨立第三方就可資比較風險狀況及年期的類似資產管理服務提供的回報率。黃埔文沖亦確認，以往其於中船財務提供的託管及管理項下的資產並無任何虧損。此外，誠如董事會函件所述，倘年度回報低於5%，中船財務則不會就有關資產託管及管理服務收取管理費。吾等已審閱中船財務提供予黃埔文沖的管理費機制並注意到，其不遜於獨立第三方供應商就類似風險狀況及年期提供予 貴集團的條款。

獨立財務顧問函件

經考慮上述，吾等同意董事的觀點，中船財務所提供的資產託管及管理服務乃按正常商業條款進行，而黃埔文沖繼續使用中船財務的資產託管及管理服務符合 貴公司及其股東的利益。

經修訂年度上限

	截至12月31日止年度	
	2015年	2016年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
原已批准年度上限	—	—
年度上限提高：		
— 黃埔文沖	120.00	160.00
自原已批准年度上限提高	<u>120.00</u>	<u>160.00</u>
經修訂年度上限	<u><u>120.00</u></u>	<u><u>160.00</u></u>

截至2016年12月31日止兩個年度有關資產託管及管理服務的經修訂年度上限分別為人民幣1.20億元及人民幣1.60億元。據 貴公司所告知，經修訂年度上限指黃埔文沖自中船財務所管理的資產組合收取的估計總年度回報，乃經參考(i)中船財務所管理的資產過往投資回報；(ii)獨立第三方就類似風險度及年期的資產管理服務提供的當前回報；及(iii)中船財務分別於2015年及2016年可能管理的最高資產組合規模人民幣30億元及人民幣40億元而釐定。吾等自董事了解到，2015年及2016年最高資產組合規模主要基於 貴公司估計黃埔文沖可動用資金(經計及其於各年度的營運需求及其預計總資產)而釐定。如上文所述，倘年度投資回報低於5%，中船財務則不會就提供的資產託管及管理服務收取管理費。鑒於(i)經考慮中船財務所提供該等服務的過往表現， 貴公司預期截至2016年12月31日止兩個年度的年度回報將約為4%；及(ii)鑒於預期中國利率繼續下調， 貴公司認為年度回報4%為合理，預期於2015年及2016年將不會向中船財務支付管理費。

基於上述，吾等認為，釐定資產託管及管理服務的經修訂年度上限的基準就獨立股東而言屬公平合理。

(H) 中船集團提供有關船舶銷售及採購進口物資的代理服務

(1) 透過中船集團銷售船舶的代理服務

除獨立第三方提供外部代理服務外，貴集團及黃埔文沖已不時動用由中船集團提供銷售船舶的代理服務。根據董事會函件，銷售代理費應遵循國際行業慣例以不高於合同價的1%為基礎定價並根據上述船舶的造船進度支付。吾等注意到有關價格介乎2014-2016框架協議所載者之0.6%至1.5%，並獲貴公司告知該價格與獨立第三方所報當前經紀費用相符及不遜於一般市場趨勢的條款。此外，誠如董事會函件所載，費率可能根據船舶的規模及類型而有所不同，其中通常對技術要求/規格相對普通的大型船舶銷售收取按較低費率收費。吾等已審閱貴集團船舶銷售計劃並注意到中船集團先前收取的銷售代理費不超過合同價的1%及有關費率可與獨立船舶經紀人所收取的一般市場費率相比較。

基於上文所述，吾等認為，交易乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理以及符合貴公司及股東的整體利益。

經修訂年度上限

	截至 12 月 31 日止年度	
	2015 年 (人民幣百萬元)	2016 年 (人民幣百萬元)
原已批准年度上限	73.00	75.00
年度上限提高：		
— 黃埔文沖	36.00	38.20
自原已批准年度上限提高	36.00	38.20
經修訂年度上限	109.00	113.20

截至 2016 年 12 月 31 日止兩個年度有關銷售船舶的代理服務經修訂年度上限分別為人民幣 1.09 億元及人民幣 1.132 億元。經修訂年度上限較於 2015 年及 2016 年原已批准年度上限分別增加約人民幣 3,600 萬元及人民幣 3,820 萬元。

經修訂年度上限的增加主要歸因於參考黃埔文沖手頭訂單及預期銷售計劃應付中船集團的代理費。吾等進一步注意到，預期於 2015 年及 2016 年黃埔文沖應付中船集團的代理費乃按各年度適用費率（不超過合同價的 1%）計算。

基於上文所述，吾等認為，釐定截至 2016 年 12 月 31 日止兩個年度有關銷售代理服務的代理費之經修訂年度上限之基準就獨立股東而言屬公平合理。

(2) 透過中船集團採購進口物資的代理服務

根據補充協議，截至 2016 年 12 月 31 日止兩個年度，貴集團及黃埔文沖可委任中船集團作為其採購海外供應商原材料的代理。據貴公司告知，當客戶發出船舶訂單，彼等間中或可能需要海外進口的特別設備、零部件、材料及／或配件以滿足彼等的船舶特點。為達成客戶的需求，貴集團及黃埔文沖通常委任代理（包括中船集團及獨立第三方）協助彼等尋求及採購有關進口項目。由

獨立財務顧問函件

於中船集團可透過作出大宗採購訂單而以具有競爭力價格獲得若干材料，董事認為，為滿足客戶要求，繼續使用中船集團作為其採購進口物資代理之一提供的代理服務具有成本效益且符合貴公司及股東的整體利益。

根據董事會函件，透過中船集團採購進口物資的代理費不得超過合同價的2%。此外，吾等獲貴公司告知，當挑選進口物料的採購代理時，貴集團亦將考慮代理費以外的條款，包括進口物料的交付時間表、能否代表貴集團作出外幣採購價格的預付款以及貴集團可獲得的支付條款。為遵守合同管理規則及確保貴集團獲得最優惠條款，挑選代理及代理服務條款將由貴集團採購部及貴集團相關副總經理事先作出審閱及審查。吾等注意到中船集團收取的採購代理費與獨立第三方就類似交易收取的費用一致，均不超過2%。經考慮上文所述，吾等與貴公司一致認為，就採購進口物資與中船集團訂立的代理協議所載條款不遜於與獨立第三方所訂立者。

基於上文所述，吾等認為，上述自中船集團採購代理服務乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理以及符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

經修訂年度上限

	截至12月31日止年度	
	2015年 (人民幣百萬元)	2016年 (人民幣百萬元)
原已批准年度上限	17.00	17.00
年度上限提高：		
—黃埔文沖	5.78	5.78
自原已批准年度上限提高	<u>5.78</u>	<u>5.78</u>
經修訂年度上限	<u><u>22.78</u></u>	<u><u>22.78</u></u>

截至2016年12月31日止兩個年度有關採購原材料的採購代理服務之經修訂年度上限分別為人民幣2,278萬元及人民幣2,278萬元。所述經修訂年度上限較於2015年及2016年原已批准年度上限分別增加約人民幣578萬元及人民幣578萬元。

經修訂年度上限提高主要歸因於收購事項後黃埔文沖自中船集團獲得的預期採購代理服務。吾等注意到，黃埔文沖應付中船集團的代理費乃參考黃埔文沖預期進口物資採購需求而釐定。貴公司獲進一步告知，進口物資金額預期保持穩定，原因為要求使用進口物資的造船訂單數目減少。因此，貴公司預期，於2015年及2016年進口物資年度採購及應付中船集團相應代理費不會發生任何重大波動。

基於上文所述，吾等認為，釐定有關採購進口物資的代理費經修訂年度上限之基準就獨立股東而言屬公平合理。

B. 建議出售事項及可能關連交易

於達致有關可能關連交易的條款之公平性及合理性及有關可能關連交易是否符合 貴公司及其股東的整體利益的意見時，吾等已考慮以下因素及理由：

1. 廣船船業的背景資料

廣船船業為 貴公司於2014年11月18日在中國成立的全資子公司。如董事會函件所列明，廣船船業為特殊目的實體，成立以持有供出售若干土地及物業（即下文進一步討論的廣船船業物業）。廣船船業自其成立起並無從事任何業務。

2. 建議出售事項之理由

誠如董事會函件披露，廣船船業的主要資產包括一幅土地（「廣船船業土地」）及其上的建築物（「廣船船業建築物」）（統稱為「廣船船業物業」）。廣船船業的物業位於廣州市政府於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》（「土地處置辦法」）的適用區域內。廣船船業的詳情如下：

地址	土地使用權證號	用途	面積
廣州市荔灣區 芳村大道南40號地塊	(93)穗國地出字 第128號	工業及輔助 設施	393,793 平方米

吾等自 貴公司了解到，廣船船業土地現時指定作工業及輔助設施用途且廣船船業物業主要用作 貴集團的辦公大樓、倉庫、碼頭及造船活動的支柱。於最後實際可行日期，廣船船業土地上有77項建築物，總建築面積為169,719.58平方米。誠如董事會函件所披露， 貴公司已獲得廣船船業土地及其上所建大多數房屋（即廣船船業建築物）的房地產權證，當中表明，廣船船業為廣船船業土地的土地使用權擁有人。此外， 貴公司已自其中國法律顧問獲得法律意見，廣船船業就於最後實際可行日期尚未完成轉

讓的其中一項廣船船業建築物享有的權益並無法律問題。因此，貴公司認為應不會有任何有關廣船船業土地擁有權的任何爭議或影響建議出售的其他法律障礙。有關詳情，請參閱董事會函件「B.廣船船業權益的描述」一段。

誠如貴公司所告知，為符合《用地處置辦法》所列明的廣州市的城市規劃政策及促使貴集團於完成2014年收購廣州中船龍穴造船有限公司(現為廣州廣船國際有限公司)及2015年的收購事項後的未來發展，貴公司正搬遷其於廣州荔灣區的現有生產基地(包括廣船船業物業的相關生產設施「荔灣生產基地」)至廣州市南沙區龍穴島的新生產基地。此外，為讓貴集團於建議出售事項後繼續使用及佔用廣船船業物業，貴公司全資子公司廣州廣船國際有限公司於建議出售事項前已有條件與廣船船業訂立租賃協議，期限為直至2017年12月31日止期間，據此，廣船船業將回租廣船船業物業供貴公司使用。據貴公司告知，租賃協議的條款應按市價(如臨近地區類似物業的當前市場租金)釐定。有關進一步詳情，請參閱本函件「A.有關補充協議的非豁免持續關連交易及主要交易-補充協議項下的持續關連交易及各自的經修訂年度上限-(F)中船集團租賃生產場地以及提供勞務供應、技術服務及綜合服務」一段。

誠如董事會函件所披露，貴公司認為建議出售事項有利於改善貴集團的資產結構及廣船船業權益的最低代價亦指較貴集團投資於廣船船業物業的成本的合理溢價。管理層估計，假設建議出售事項將按如下文所討論的最低代價人民幣35.29億元進行交易，貴集團將能夠確認出售收益人民幣20.2億元及收取銷售所得款項總額人民幣35.29億元以用作貴集團的營運資本。

經考慮上文所述，吾等認為，建議出售事項符合貴公司及股東的整體利益。

3. 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，建議出售事項將通過上海聯合產權交易所的掛牌程序進行。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日聯合頒布，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且 貴公司先前已透過上海聯合產權交易所的公開掛牌程序出售其於廣州廣船實業有限公司（ 貴公當時全資擁有的特別目的實體，持有供出售目的的土地及物業）（詳情載於 貴公司日期為2014年10月27日的通函）。如董事會函件所述， 貴公司擬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開始而掛牌應保持開放20個營業日。

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 貴公司廣船船業權益的中標人的身份。 貴公司將與中標人就建議出售事項訂立買賣協議，並按照買賣協議的條款完成交易事項。根據

《關於企業國有產權轉讓有關事項的通知》，廣船船業權益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建議出售事項應可讓 貴集團以公開市場中的最高所得價格出售廣船船業權益。

(ii) 建議出售事項的最低代價

吾等獲 貴公司告知，建議出售事項的最低代價乃經計及以下各項後釐定：(i)有關企業國有資產的中國法律所規定廣船船業權益的最低標價(即北京中企華資產評估有限責任公司(「中企評估」)的評估結果人民幣13.19億元)；(ii)預期搬遷現有生產基地將產生的成本人民幣11.34億元；及(iii)土地金人民幣10.76億元，為上述評估價值及搬遷成本加 貴公司考慮彼等應賺取的金額。

誠如董事會函件所述，廣船船業權益的最低代價將為人民幣35.29億元，較中企評估所編製並向國資委備案的評估報告(「廣船船業評估報告」，其全文載於通函附錄五)所載之評估價值約人民幣13.19億元溢價約人民幣22.10億元。最低代價與估值的差額乃由於廣船船業權益的評估價值由中企評估根據廣船船業土地作工業用途而釐定。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」)，廣船船業土地及其周邊地區已被規劃轉變為商業及住宅區。有基於此， 貴公司認為，最低代價須設定為高於中企評估所評估價值的金額，以反映土地用途由工業用地轉變為住宅／商業用地的日後變動後價值的潛在增長。然而，基於吾等與中企評估的討論，由於政府部門尚未就依照白鵝潭規劃於荔灣生產基地的土地用途變更列出

任何明確時間表或發出任何具法律約束力的文件，中企評估認為將該因素納入其評估並不適宜。經計及上文所述，吾等認為，中企評估採納的假設屬合理。

廣船船業權益之估值

貴公司已向吾等提供廣船船業截至2014年12月31日止年度的經審核財務報表。由於廣船船業僅為特殊目的實體，其主要為持有供出售土地及物業權益而設立，誠如上述賬目所述，廣船船業的資產主要包括現金、固定資產及土地，並無其他重大資產及負債。貴公司已委任三間獨立專業估值公司，分別對以下各項進行估值：(i)廣船船業土地；(ii)廣船船業建築物；及(iii)廣船船業權益。

貴公司委任(i)北京華源龍泰房地產土地資產評估有限公司(「北京華源」)評估廣船船業土地的價值；(2)北京中企華房地產估價有限公司(「北京中企華」)評估廣船船業建築物的價值；及(3)中企評估評估廣船船業全部股權的價值，包括現金、廣船船業建築物及廣船船業土地。於評估廣船船業權益時，中企評估亦計及北京華源對廣船船業土地的評估結果以及北京中企華對廣船船業建築物的評估結果。

誠如 貴公司所確認，北京華源、北京中企華及中企評估均為獨立於 貴公司及中船集團的中國估值師。吾等留意到，北京華源及北京中企華均為中國房地產估價師與房地產經紀人學會成員。吾等亦留意到中企評估為財政部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。吾等亦已與北京華源、北京中企華及中企評估會談，並審閱彼等的委任條款及考慮彼等各自的適當工作範疇。

就廣船船業土地的估值而言，吾等已審閱北京華源發佈的評估報告(「土地評估報告」)及檢查所採納的方法，以及估值所採用的基準及假設。誠如土地評估報告所述，北京華源已考慮根據相關中國規則及法規可予接納的三種估值方法，即收益還原法、成本法及市場法。

根據北京華源，由於廣船船業土地主要用作生產基地，而非收取租金收入，故認為收益還原法並不適宜。北京華源亦認為成本法並不適宜，乃由於隨著中國持續城鎮化及荔灣區近期城鎮發展，以工業用途購買廣船船業土地的成本將不適宜反映該幅土地公平值。因此，採納市場法評估廣船船業土地。經考慮以上因素，吾等認同北京華源有關選擇估值法的觀點。

就廣船船業建築物的估值而言，北京中企華採用重置成本法。重置成本總額乃經計及相關固定資產重組的材料成本、重組成本及資本成本而估計，而當時公平值乃經就當前建於廣船船業土地上的固定資產的平均剩餘年期作出調整後達致。吾等認同北京中企華有關選擇估值法的觀點。

就廣船船業權益的估值而言，誠如廣船船業評估報告所述，於進行估值時，中企評估已考慮根據相關中國規則及法規可予接納的三種估值方法，即資產基準法、收入法及市場法。

根據中企評估，由於廣船船業為特殊目的實體，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評估廣船船業權益的價值。此外，廣船船業自其成立起並無商業活動，中企評估認為採用收入法亦不適當。

如上所述，廣船船業所持資產僅主要包括現金、固定資產及土地，並無其他重大資產及負債。因此，考慮到按上文所討論的適當估值方法對各類資產進行評估，中企評估認為資產基準法為釐定廣船船業權益價值的適當方法。基於此，吾等認同中企評估的有關估值法選擇的觀點，並認為市場法及收入法並非適宜於互相核證評估價值的方法。

基於吾等對北京華源、北京中企華及中企評估的評估報告的審閱，吾等未有發現任何主要因素可導致吾等對上述各估值師於達致廣船船業土地、廣船船業建築物及廣船船業權益評估價值所採用的方法及應用的基準及假設的公正性及合理性產生懷疑。

估計搬遷成本

誠如董事會函件所述，貴公司預期，倘因建議出售事項導致須遷出廣船船業土地及於另一生產場地重建相同造船及輔助設施，將產生搬遷成本約人民幣11.34億元。根據貴公司向吾等提供的搬遷預算，該金額乃經考慮估計拆除成本、將設備及機器運輸至新生產基地的成本、土地復原成本、建設新生產廠房的成本及於該過渡期的收入損失而達致。就此而言，吾等已審閱搬遷預算所採納的基準並與貴公司討論有關計算搬遷成本的各项目。吾等認為，用於達致估計搬遷成本的計算基準及相關假設屬合理，且管理層經審慎周詳考慮後方接納。

較評估價值及估計搬遷成本的額外溢價

貴公司認為，因建議出售事項導致遷出廣船船業土地的機會成本不得低於評估價值及估計搬遷成本的總金額。貴公司進一步認為，為使建議出售事項從商業角度為公平合理，除估計機會成本外，須在最低代價上加上加成利潤。

於釐定加成利潤時，貴公司參考倘貴公司選擇根據《用地處置辦法》條文向政府歸還廣船船業土地以納入土地儲備時貴公司將應收取補償的估計金額。根據廣州市政府於2012年6月頒佈的《關於加快推進「三舊」改造工作的補充意見》（「補充意見」），倘貴公司將地塊歸還政府，以納入土地儲備作商業／住宅用地

並其後透過掛牌出讓程序出售，則 貴公司有權收取相等於土地轉讓價60%的金錢補償。按此基準， 貴公司計算得出，其根據《用地處置辦法》條文應收取約人民幣35.29億元作為補償。

就此而言，吾等已核查廣州市國土房管局就最近十二個月刊發的廣州市土地的掛牌出讓結果。於所有掛牌出讓結果中，吾等認為僅有位於荔灣區的一幅土地（「廣鋼土地」）適合作比較用途。具體而言，廣鋼土地位於廣船船業土地毗鄰的芳村大道南166號。此外，廣鋼土地計劃作住宅用途，因而為計算根據《用地處置辦法》應收補償的良好可資比較土地。基於吾等對廣鋼土地掛牌出讓結果的審閱，吾等認為 貴公司對補償的估計屬合理。

透過比較根據《用地處置辦法》向政府提交廣船船業土地產生的可能應收補償金額與就建議出售事項遷出該土地的估計機會成本， 貴公司獲得加成利潤人民幣10.76億元達致。吾等贊同 貴公司觀點，添加該加成利潤將使最低代價相等於倘其根據《用地處置辦法》向政府歸還土地而將收取的金額，作為出售該地塊的另一選擇。就此而言，吾等亦認為，釐定最低代價的基準乃屬合理。

最重要的是，如上文所述，建議出售事項將通過依照中國相關法律及法規的公開掛牌程序，以不低於獨立合資格估值師評估價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中標人， 貴公司於建議出售事項的利益亦不會受損。

經考慮(i)有關建議出售事項的公開掛牌程序供所有合資格投標人公開參與；及(ii)建議出售事項的最低代價將不會低於 貴公司根據《用地處置辦法》條文將收取作為補償的金額，吾等認為建議出售事項按正常商業條款進行，且釐定最低代價的基準屬公平合理。

4. 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，廣船船業將不再為 貴公司的全資子公司，因此，廣船船業的財務業績將不再合併於 貴集團的財務報表中。

(i) 對盈利的影響

如董事會函件所述，假設建議出售事項按最低代價人民幣35.29億元交易（經扣除相關稅項、各出售應佔直接開支及搬遷成本撥備後）， 貴公司預期，建議出售事項將為 貴集團的合併利潤表帶來的淨收益將約為人民幣20.2億元。

根據董事會函件所載財務資料，於截至2014年12月31日止年度，由於廣船船業自其成立起並無經營業務而廣船船業產生虧損約人民幣769萬元，2014年虧損主要指年內產生的經營開支。如上述者， 貴公司將於建議出售事項完成後不再於其財務報表中並入廣船船業的財務業績。因此， 貴集團的經營業績預期於建議出售事項完成後得以改善。

(ii) 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12月31日，廣船船業的資產淨值約為人民幣12.40億元。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廣船船業的經審核財務資料而計算所得，並已反映 貴公司於廣船船業成立時根據其向廣船船業物業以實物形式注資的估值。誠如董事會函件所載， 貴公司預期建議出售事項會令 貴集團的綜合資產淨值增加最少約人民幣20.2億元（乃源自上文所述建議出售事項的淨收益）。

據 貴公司告知，建議出售事項出售所得款項淨額將用作營運資金，應於建議出售事項完成後加強 貴集團的營運資金狀況。

獨立財務顧問函件

經考慮上述因建議出售事項而對 貴集團的盈利、資產淨值及營運資金造成的影響，吾等認為建議出售事項對 貴公司及股東整體而言有利。

V. 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等與董事一致認為 (i) 補充協議項下擬進行的非豁免持續關連交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii) 補充協議項下擬進行非豁免持續關連交易的條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；(iii) 非豁免持續關連交易及可能關連交易符合 貴公司及股東整體利益；(iv) 釐定非豁免持續關連交易經修訂年度上限的基準屬公平合理；(v) 可能關連交易符合 貴公司及其股東的整體利益；及(vi) 有關可能關連交易的公開掛牌出讓程序的安排乃按正常商業條款進行，且就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東並建議獨立董事委員會推薦獨立股東於臨時股東大會上投票贊成補充協議項下擬進行的持續關連交易及其經修訂年度上限，以及可能關連交易。

此 致

中船海洋與防務裝備股份有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
申萬宏源融資(香港)有限公司
董事總經理兼企業融資部總監
丁基龍
謹啟

2015年10月21日

丁基龍先生為於證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人士及申萬宏源融資(香港)有限公司負責人員，自2006年起可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第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年機構融資行業經驗，參與涉及香港上市公司的多種交易提供獨立財務顧問服務。

1. 本集團過往三年之財務資料

本公司須於本通函中載列本集團過去三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之資料(以比較列表形式載列)以及最近期刊發之經審核資產負債表連同最近財政年度之年度賬目附註。

本公司截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度之經審核綜合財務報表連同本公司財務報表之相關附註已披露在聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司的網站(comec.cssc.net.cn)所刊發的下列文件中：

- 本公司於2015年3月18日刊發的截至2014年12月31日止年度的年報(第70至262頁)；
- 本公司於2014年4月24日刊發的截至2013年12月31日止年度的年報(第59至221頁)；及
- 本公司於2013年4月25日刊發的截至2012年12月31日止年度的年報(第61至217頁)。

2. 債務

於2015年8月31日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團並無任何債務證券(已發行及尚未償還，或已授權或以其他方式增設但未發行)。於2015年8月31日，本集團的借款約人民幣17,370,519,000元，包括短期銀行借款約人民幣8,901,679,000元及長期銀行借款約人民幣8,468,839,000元。

3. 營運資本

於最後實際可行日期，董事在作出恰當查詢及計及本集團內部資源及目前可動用銀行信貸後認為，本集團將具備足夠營運資本應付本通函日期起計十二個月之現時所需(並無發生不可預見情況)。

4. 財務及經營前景

於2015年上半年，航運市場繼續處於低位，造船市場緩慢復甦。面對整體市況影響及本公司效益緩慢釋放等不利因素，本公司以「同舟共濟，追求卓越」的企業精神開展生產及營運的各項全面工程。於2015年上半年，本公司完成收購黃埔文沖的

全部股權，成功注入該等高質素核心軍事資產，進一步提高本公司的建造軍船及海洋工程設備的能力，在軍船、軍輔船、民船及海工等業務方面實現整體優化及全面發展，因而全面提高了本公司綜合競爭力，且其收益總額大幅提高。

於本年度下半年，本公司計劃完成工業產值達人民幣140.17億元；預期完成建造50艘船舶，銷售241台剪壓床、生產524台電梯及21,702噸鋼結構。

5. 收購黃埔文沖

於2015年4月8日，本公司完成自中船集團收購黃埔文沖（「黃埔文沖收購事項」）。

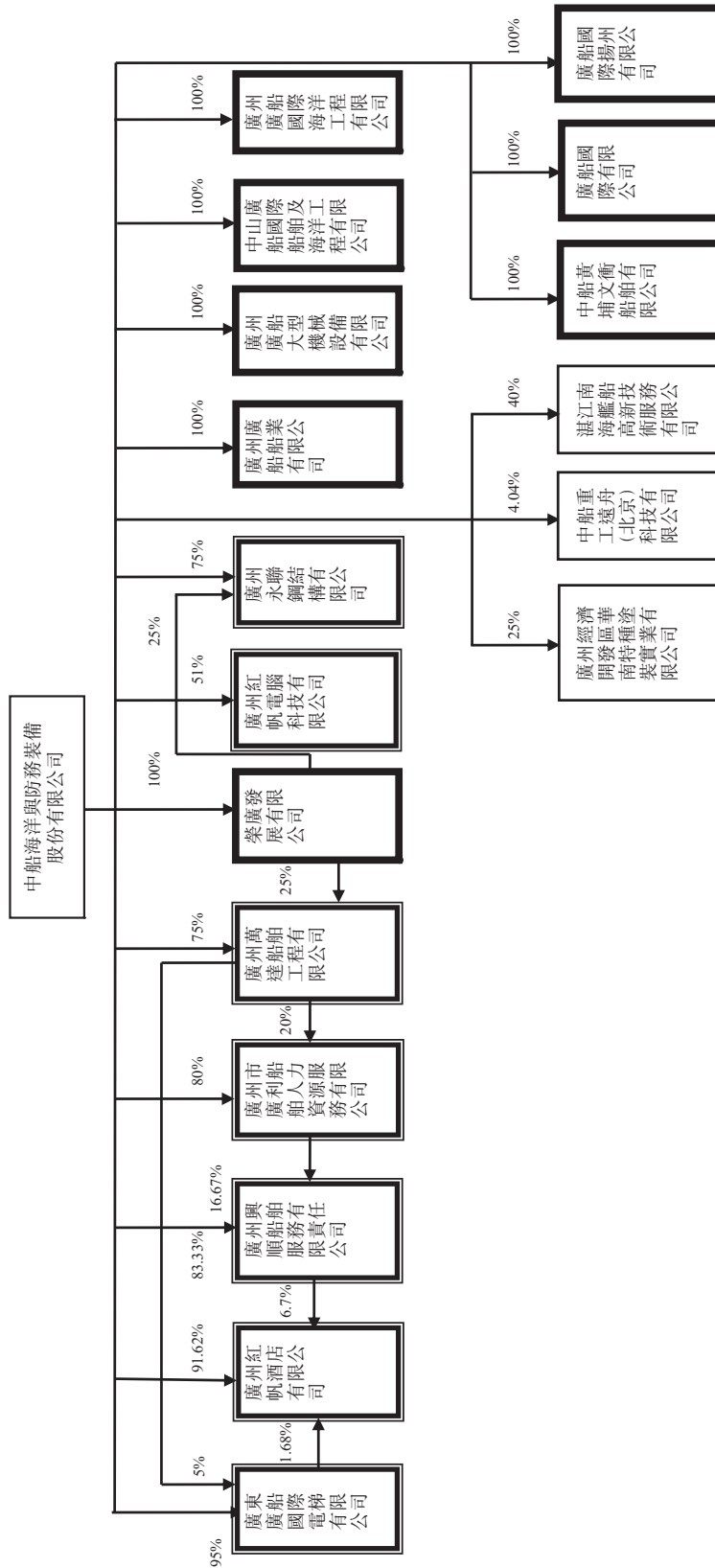
中船於1981年6月成立黃埔文沖，當前註冊資本為人民幣1,551,629,753元。黃埔文沖主要從事船舶建造、船舶修訂及其他製造業務。船舶建造主要指建設明民用及軍用船舶，包括但不限於公共服務船舶、靈便型散貨船、疏浚工程船、支線集裝箱船以及各種軍用船舶及戰鬥艦艇（包括但不限於導彈護衛艦、導彈巡洋艦及導彈快艇及其他輔助船隻）。

黃埔文沖收購事項的代價為人民幣4,536,055,400.00元，乃由訂約方經參考國有資產監督管理委員會確認的評估報告項下黃埔文沖估值人民幣4,536,055,400.00元經公平磋商之後達致。代價已(i)部分由本公司按每股A股發行價人民幣14.17元發行272,099,300股A股予中船；及(ii)部分由於支付中船現金人民幣680,408,300.00元的方式償付。

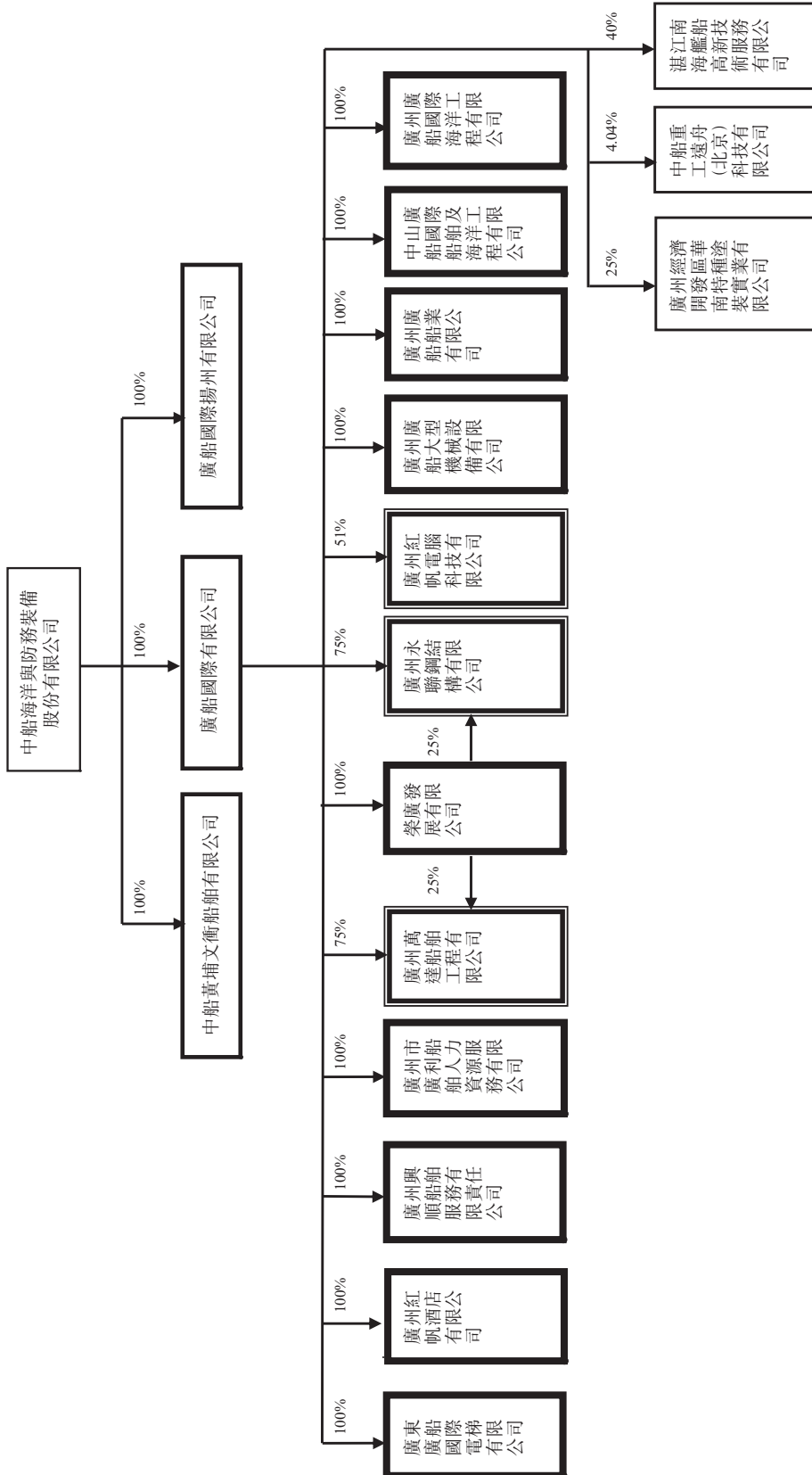
黃埔文沖董事的薪酬及實物福利將不會因黃埔文沖收購事項而發生變動。

有關黃埔文沖收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為2014年12月5日的通函。

本集團於最後實際可行日期的公司架構：



本集團於緊隨建議變動完成後的公司架構：



房地產估價報告

估價項目名稱： 中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓廣州廣船船業有限公司全部股權涉及的土地使用權價格評估(廣州市荔灣區)

委托估價人： 中船海洋與防務裝備股份有限公司

估價機構： 北京華源龍泰房地產土地資產評估有限公司

註冊房地產估價師： 楊亞東 齊海燕

估價作業日期： 2015年9月15日至2015年9月18日

估價報告編號： 華源[2015](估)字第234號

目 錄

一、 致估價委托人函.....	III-3
二、 估價師聲明.....	III-4
三、 估價的假設和限制條件.....	III-6
(一) 估價假設條件.....	III-6
(二) 估價限制條件.....	III-6
(三) 其它需要特殊說明事項.....	III-7
四、 房地產估價結果報告.....	III-10
(一) 估價委托人.....	III-10
(二) 估價機構.....	III-10
(三) 估價對象.....	III-10
(四) 估價目的.....	III-23
(五) 價值時點.....	III-23
(六) 價值定義.....	III-23
(七) 估價依據.....	III-24
(八) 估價原則.....	III-25
(九) 估價方法.....	III-26
(十) 估價結果.....	III-28
(十一) 估價人員.....	III-28
(十二) 估價作業日期.....	III-28
(十三) 估價報告應用的有效期.....	III-29
五、 房地產估價技術報告.....	III-30
(一) 個別因素分析.....	III-30
(二) 區域因素分析.....	III-41
(三) 市場背景分析.....	III-43
(四) 最高最佳使用分析.....	III-52
(五) 估價方法選用.....	III-53
(六) 估價測算過程.....	III-55
(七) 估價對象房地產價格確定.....	III-77
六、 附件.....	III-79

一、致估價委托人函

中船海洋與防務裝備股份有限公司：

承蒙貴方的委托，根據中國船舶工業集團公司《關於廣船國際掛牌轉讓廣船實業等公司股權的批復》文件（船工經【2014】758號），中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓廣州廣船船業有限公司全部股權，為此需對涉及的廣州廣船船業有限公司位於廣州市荔灣區的土地使用權進行評估，為委托方確定土地使用權價格提供參考依據。

本次估價對象為廣州廣船船業有限公司使用的位於廣州市荔灣區芳村大道南40號的一宗工業土地使用權，根據估價委托人提供的粵房地權證穗字第0650169599號等50本房地產權證書，估價對象基本情況如下：

待估土地使用權類型均為出讓，用途為工業，土地面積為393793平方米。

我們根據估價目的，遵循估價原則，採用科學合理的估價方法，在認真分析現有資料的基礎上，經過測算，結合估價經驗與對房地產價格影響因素進行充分的分析，確定估價對象於價值時點2015年8月31日的房地產價格如下（幣種：人民幣）：

評估土地宗數：1宗

評估土地面積：393793平方米

評估土地單價：2165元/平方米

評估總地價：85256.18萬元

總價大寫：捌億伍仟貳佰伍拾陸萬壹仟捌佰元整

貨幣種類：人民幣

北京華源龍泰房地產土地資產評估有限公司

法定代表人：

2015年9月18日

二、估價師聲明

我們鄭重聲明：

- 1、 我們在本估價報告中陳述的事實是真實的和準確的。
- 2、 本估價報告中的分析、意見和結論是我們自己公正的專業分析、意見和結論，但受本估價報告中已說明的假設和限制條件的限制。
- 3、 我們與本估價報告中的估價對象沒有利害關係，也與有關當事人沒有個人利害關係或偏見。
- 4、 我們依照中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》(GB/T 50291-1999)和《房地產估價基本術語標準》(GB/T 50899-2013)進行分析，形成意見和結論，撰寫本估價報告。
- 5、 我公司估價人員李詔於2015年9月18日對評估現場進行了勘查。現場勘查時，由企業相關工作人員陪同，沿宗地內道路對土地狀況、建築物及附著物進行了勘查，相應填寫土地狀況調查表。
- 6、 本估價報告由我公司獨立完成，沒有其它人士或機構對本報告提供重要的專業幫助。
- 7、 本估價報告僅為中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓廣州廣船船業有限公司全部股權提供土地使用權價格參考依據，用於其他目的時本報告無效。本報告在有效期內使用時，估價結果應與估價報告同時完整使用。
- 8、 未經本評估機構書面同意，估價委托人不得將本報告全文或部分內容公開披露，不得將本估價結果及報告用於與估價目的無關的其它用途，我公司不承擔由於估價委托人對本報告使用不當所造成的一切後果。

註冊房地產估價師姓名	註冊號	簽章
楊亞東	1120070127	
齊海燕	1120120041	

三、估價的假設和限制條件

(一) 估價假設條件

- 1、 評估假設估價對象在2015年8月31日處於公開、公平、公正的市場環境下，即沒有壟斷、信息共享、供求基本平衡。
- 2、 本次估價以中船海洋與防務裝備股份有限公司提供的有關資料為重要依據，包括了《廣州市國有土地使用權出讓合同》、《房地產權證》、《房屋清查明細表》、《企業法人營業執照》等，並以這些資料的合法性為前提。
- 3、 估價對象土地用途為工業用地，與其他生產經營要素相結合，能滿足委托方在設定的土地使用年限內，生產經營活動正常進行，保證企業的持續發展。
- 4、 估價對象現狀利用條件和土地用途不變，並滿足「地價定義」的各項設定條件。
- 5、 任何有關估價對象的運作方式、程序符合國家、廣東省廣州市縣等行政管理的法律、法規。
- 6、 委托方提供資料屬實及有效。
- 7、 至報告出具日，部分房地產權證尚未完成過戶變更。本次評估假設評估基準日時已按照法律程序辦理完過戶手續。

(二) 估價限制條件

- 1、 本報告所依據的有關資料系由估價委托人提供，估價委托人對資料的真實性負責。因估價委托人提供的資料失真造成評估結果有誤，評估機構和評估人員不承擔任何責任。
- 2、 本次估價目的僅為中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓廣州廣船船業有限公司全部股權提供土地使用權價格參考依據，本報告不能作為他用，否則報告應作相應調整，甚至重估。

- 3、本報告價值時點為2015年8月31日。因為價格變化較快，所以有效期(預測價位穩定期)為自出具估價報告起一年。隨著時間的推移，該房地產的價格應作相應調整，甚至重估。
- 4、本次估價結果未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有自然力和其他不可抗力對估價結論的影響。而且，由於房地產不易變現的特點，如出現對房地產進行短期強制處分時，則可能導致處置價格遠遠低於其正常價值。因此，各相關方面應用本報告時，應全面考慮各類風險，作出綜合決策。
- 5、註冊房地產估價師執行估價業務的目的是對估價對象價格進行估算並發表專業意見，對估價對象法律權屬確認或發表意見超出註冊房地產評估師執業範圍，註冊房地產評估師不具有對估價對象法律權屬確認或發表意見的能力，故我們不對評估對象的法律權屬提供保證，提請估價委托人和相關當事方注意。
- 6、本估價報告有效期為壹年，即從2015年9月18日至2016年9月17日，如超出有效期使用，需調整或重新評估。

(三) 其它需要特殊說明事項

- (1) 本次評估中委托方提供的房地產權證中均登記了土地共用狀況。2014年，原廣州廣船國際股份有限公司以該土地及地上建築物出資成立了廣州廣船船業有限公司，至評估時點僅管子加工車間(穗房地證字第163349號)記載的使用權人尚未進行變更。上述未變更使用權人不對評估結果產生影響。
- (2) 本估價是在估價對象現狀利用條件下的土地估價，若土地使用權性質、土地用途、容積率、土地開發程度等發生變化，應重新估價。
- (3) 估價人員根據國家、廣東省、廣州市等層面的有關法律、法規、估價規程、有關地價評估技術標準，結合估價對象具體狀況，確定了估價原則、估價方法、技術參數的選取。
- (4) 關於還原利率的說明：利用安全利率加風險調整值法測算土地還原利率。所謂安全利率，是無風險投資的收益率，可採用各期限的定期存款

利率或國債利率作為安全利率。本次取中國人民銀行於估價基準日時一年期存款利率1.75%作為安全利率，而風險調整值是以區域內房地產平均收益水平、投資風險等綜合確定。目前房地產市場政策趨緊，政策變化快，投資存在一定的風險，結合待估宗地所處位置、用途以及待估宗地區域內類似土地投資情況及經濟發展水平，並參考廣州市基準地價報告資料，綜合確定待估宗地風險調整值為4.25%，則待估宗地土地還原率為確定為6%。

- (5) 關於使用基準地價的說明：至本次評估時點，廣州市新發布的基準地價尚未開始正式實施，無法採用新的基準地價進行評估。經調查，原基準日為2010年7月1日的基準地價，仍具有一定的適用性，具體體現在：第一、廣州市基準地價及修正體系經廣州市市政府批准實施以來，其基準日距本次評估基準日雖已超過3年，但該基準地價成果自公布以來廣州市人民政府至今為止一直沿用此基準地價成果在土地一級、二級市場進行地價管理，廣州市公開市場上的招、拍、掛案例成交價格均受此基準地價成果及修正體系影響；第二，廣州市已納入國土資源部地價動態監測城市試點，定期評估監測點價格水平，每年都制訂公布了本地區各類用途的地價指數；第三、廣州市現有基準地價成果中對宗地的影響因素及相關修正中已建立了一套相對完善的修正體系。通過期日修正、區域因素修正、個別因素修正等一系列修正後能夠較為接近目前市場價格水平。基於以上原因，本次評估第二種方法選擇基準地價系數修正法，但由於其評估精度不高，結果僅作為市場比較法驗證，不作為最終結果取值依據。
- (6) 上海融孚律師事務所已於2015年10月15日對房屋及土地出具了《法律意見書》。根據該《法律意見書》，廣州廣船船業有限公司擁有納入評估範圍內的房屋及土地合法產權，且權屬無爭議。《法律意見書》亦載述，廣州廣船船業有限公司與中船海洋與防務裝備股份有限公司已簽訂承諾函，當中載列，所評估建築物及土地的合法業權均歸屬於廣州廣船船業有限公司，因而並無所有權爭議。我們已自中船海洋防務裝備股份有限公司管理層收到上海融孚律師事務所出具的《法律意見書》，且於進行評估時已全面考慮《法律意見書》。

- (7) 至報告出具日，有一項房地產權證尚未完成過戶，證載使用權人名稱尚未變更為廣州廣船船業有限公司。本評估報告提交後，該房地產權證仍需完成證載權利人的過戶工作，提醒報告使用者注意。有關上述過戶工作已開始，並仍在進行中。

四、房地產估價結果報告

(一) 估價委托人

委托方名稱： 中船海洋與防務裝備股份有限公司
住所： 廣州市荔灣區芳村大道南40號
負責人： 韓廣德
連絡人： 鐘厚玲
聯繫電話： 13822220728

(二) 估價機構(房地產資質證書正在辦理公司名稱變更，以下為變更前公司房地產資質證書信息)

單位名稱： 北京華源國際房地產土地資產評估有限公司
單位地址： 北京市朝陽區北四環東路108號千鶴家園1號樓602室
資質等級： 一級
營業執照註冊號： 110000009044497
證書編號： 建房估證字[2013]045號
資質有效期： 2013年6月9日至2016年6月8日
法定代表人： 李建蓉

(三) 估價對象

1、 估價對象範圍

估價對象為位於廣州市荔灣區芳村大道南40號的一宗工業土地使用權。

2、 估價對象基本情況

此次估價對象為廣州廣船船業有限公司位於廣東省廣州市荔灣區芳村大道的1宗出讓建設用地使用權，登記土地用途為廠房，土地總面積為393793平方米。

估價對象的來源：

估價對象是由廣州廣船國際股份有限公司於1993年通過出讓方式合法取得的土地使用權。2014年，廣州廣船國際股份有限公司以該待估土地出資成立了廣州廣船船業有限公司，土地相應過戶到廣州廣船船業有限公司名下。

① 土地登記狀況

估價對象的土地登記狀況具體如下：

土地出讓合同編號：	(93)穗國地出字第128號
房地產證編號：	粵房地權證穗字第0650169599號等50本證書
估價期日土地使用者：	廣州廣船船業有限公司
宗地位置：	廣州市荔灣區芳村大道南40號
地號：	—
圖號：	—
登記用途：	工業及輔助設施
土地使用權類型：	出讓
出讓合同登記土地面積：	393,793平方米

土地使用權終止日期：	2044年1月19日（根據房地產證記載：已徵收國有土地使用權出讓金使用年限50年從1994年01月20日起。根據該日期推算終止日期為2044年1月19日）
四至：	東至珠江，南至中船海洋與防務裝備股份有限公司用地，西至芳村大道，北至廣東省石油公司四油庫。
備註：	無
土地級別：	未記載

② 土地利用狀況

根據廣州廣船船業有限公司提供資料及評估人員的現場勘查，至估價基準日2015年8月31日，估價對象的土地利用狀況具體如下：

估價對象地面上有建築77棟，總建築面積為169,719.58平方米，建築結構為鋼結構、框架、混合等，現狀容積率為0.43，此次評估設定容積率為0.43。具體如下表：

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	層數	建築面積 建成		備註
			名稱	用途				(㎡)	年月	
1	粵房地權證穗字第0650169599號	廣州廣船船業有限公司	基建科辦公樓	規劃廠房，實際辦公	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	3.00	1,487.72	1964-01	已辦證面積為848.54平方米，擴建面積639.18平方米未辦證
2	穗房地證字第163349號	廣州廣船國際股份有限公司	管子加工車間	廠房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	3,990.16	1970-12	已辦證面積為3270.16平方米，擴建面積720平方米未辦證，有地下室現已封堵
3	無	無	備品倉庫(班組房)	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	4.00	665.28	2012-11	

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	層數	建築面積 建成		備註
			名稱	用途				(㎡)	年月	
4	粵房地權 證穗字第 0650170476號	廣州廣船 船業有限 公司	新8號變 電所	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	111.36	1989-01	經過更新改造過，包 含設備基礎
5	粵房地權 證穗字第 0650170475號	廣州廣船 船業有限 公司	西集裝 箱零件 庫	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	835.35	1991-12	
6	粵房地權 證穗字第 0650170473號	廣州廣船 船業有限 公司	1號變電 所	工業	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	198.53	1957-01	
7	粵房地權 證穗字第 0650169638號	廣州廣船 船業有限 公司	6號變電 所	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	156.74	1963-12	
8	粵房地權 證穗字第 0650170472號	廣州廣船 船業有限 公司	10號變 電所	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	77.60	1983-01	
9	粵房地權 證穗字第 0650170041號	廣州廣船 船業有限 公司	舊壓縮 機房	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	607.56	1956-12	
10	粵房地權 證穗字第 0650170058號	廣州廣船 船業有限 公司	內業課 三四線 (車間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	5,278.53	1976-01	
11	粵房地權 證穗字第 0650170500號	廣州廣船 船業有限 公司	五十噸 南北跨	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	5,983.78	1976-01	
12	粵房地權 證穗字第 0650170501號	廣州廣船 船業有限 公司	配套場	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	4,972.12	1965-01	由於成產需要，經過 更新改造過
13	粵房地權 證穗字第 0650170502號	廣州廣船 船業有限 公司	西集流 水結輔 助廠房	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	494.37	1988-12	進行過更新改造，室 內有鋼平臺

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		建成 年月	備註
			名稱	用途			層數	(m^2)		
14	無	無	居裝課 車間(班 組房)	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	2,570.00	2012-11	原房屋拆除重建，賬 面值包含原房屋的費 用
15	粵房地權 證穗字第 0650170278號	廣州廣船 船業有限 公司	新鋼板 流水線 (車間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	577.95	1983-01	為一條生產線廠房， 包含室外的生產線基 礎
16	粵房地權 證穗字第 0650169938號	廣州廣船 船業有限 公司	機電倉 庫(107 倉)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	2,953.45	1964-01	
17	粵房地權 證穗字第 0650169818號	廣州廣船 船業有限 公司	焊接試 驗室	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	3.00	826.56	1978-01	
18	粵房地權 證穗字第 0650169838號	廣州廣船 船業有限 公司	鑄鐵車 間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	2,939.53	1970-01	
19	粵房地權 證穗字第 0650169859號	廣州廣船 船業有限 公司	廠辦公 大樓	規劃廠房， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	4.00	2,769.79	1957-01	
20	粵房地權 證穗字第 0650170499號	廣州廣船 船業有限 公司	穩壓站 (班組 房)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	530.14	1978-01	現改造為班組房
21	粵房地權 證穗字第 0650170478號	廣州廣船 船業有限 公司	技術大 樓	規劃廠房， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	5.00	1,805.74	1974-12	
22	粵房地權 證穗字第 0650170479號	廣州廣船 船業有限 公司	電算大 樓	規劃廠房， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	6.00	3,856.12	1984-12	
23	粵房地權 證穗字第 0650169960號	廣州廣船 船業有限 公司	迎賓餐 廳	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	3.00	785.95	1983-01	證載面積為1178.93平 米，拆除面積392.98 平米

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		建成 年月	備註
			名稱	用途			層數	(m^2)		
24	粵房地權 證穗字第 0650170480號	廣州廣船 船業有限 公司	小合攏 車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	5,913.25	1976-01	
25	無	無	新居裝 課車間	生產	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	972.00	2012-11	賬面值包含已拆除的 原居裝車間的價值
26	粵房地權 證穗字第 0650168158號	廣州廣船 船業有限 公司	總裝分 廠辦公室	規劃廠房， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	3.00	701.84	1988-01	
27	粵房地權 證穗字第 0650168698號	廣州廣船 船業有限 公司	總裝分 廠綜合 辦公樓	規劃廠房， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	3.00	1,118.31	1972-01	
28	粵房地權 證穗字第 0650168801號	廣州廣船 船業有限 公司	舊鋼板流 水線(車 間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	822.55	1979-01	
29	粵房地權 證穗字第 0650170241號	廣州廣船 船業有限 公司	內業課 二線(車 間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	3,975.97	1979-01	
30	粵房地權 證穗字第 0650170221號	廣州廣船 船業有限 公司	內業課 一線(車 間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	3,408.68	1976-01	
31	粵房地權 證穗字第 0650169744號	廣州廣船 船業有限 公司	西廠集 裝箱流 水線(車 間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	1,885.57	1977-01	由於成產需要，其設 備基礎重新改造過
32	粵房地權 證穗字第 0650169759號	廣州廣船 船業有限 公司	非金屬 倉電纜 倉	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	5,738.64	1969-01	
33	粵房地權 證穗字第 0650170470號	廣州廣船 船業有限 公司	甲裝課 車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	2,081.65	1972-01	

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		建成 年月	備註
			名稱	用途			層數	(m^2)		
34	粵房地權 證穗字第 0650170474號	廣州廣船 船業有限 公司	質量部 曝光室 外(改 造)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	2.00	415.38	1988-01	室內牆面等有防輻射 特殊處理
35	粵房地權 證穗字第 0650170477號	廣州廣船 船業有限 公司	舾裝工 段車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	1,319.20	1983-12	
36	粵房地權 證穗字第 0650169762號	廣州廣船 船業有限 公司	新壓力 容器車 間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	2,691.30	1988-12	
37	粵房地權 證穗字第 0650169798號	廣州廣船 船業有限 公司	大件加 工車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	2,964.23	1993-12	防火要求高，屋頂為 防熱，吊車軌多
38	粵房地權 證穗字第 0650170469號	廣州廣船 船業有限 公司	西部飯 堂辦公 樓	規劃餐廳 圖書館， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	局部6 層/3	7,505.76	1993-12	
39	粵房地權 證穗字第 0650169700號	廣州廣船 船業有限 公司	新計量 中心大 樓	規劃廠房， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	2,933.00	1994-12	證載面積為997.86 平方米，擴建面積為 1935.14平方米未辦證
40	粵房地權 證穗字第 0650169704號	廣州廣船 船業有限 公司	造船部 新辦公 大樓	規劃廠房， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	7.00	3,113.68	1993-12	證載面積為2629.29 平方米，擴建面積為 484.39平方米
41	粵房地權 證穗字第 0650169741號	廣州廣船 船業有限 公司	分段塗 裝車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	局部4 層/1	3,946.57	1996-01	牆面、頂棚為雙層鋼 板夾心防火棉，由於 噴塗時會損壞牆面頂 棚，所以其防火及鋼 板要求較高

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		建成 年月	備註
			名稱	用途			層數	(m^2)		
42	粵房地權 證穗字第 0650169743號	廣州廣船 船業有限 公司	廠辦車 庫消防 樓工程	停車庫	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	2,473.86	1994-09	
43	粵房地權 證穗字第 0650169758號	廣州廣船 船業有限 公司	新1號變 電所	變電房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	562.35	1992-01	包含設備基礎
44	粵房地權 證穗字第 0650169760號	廣州廣船 船業有限 公司	60HZ電 站	供電站	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	542.14	1992-01	包含設備基礎
45	粵房地權 證穗字第 0650170471號	廣州廣船 船業有限 公司	船塢絞 車·調 度房	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	1,366.71	1993-12	房地產權證載面積為 2050.06平方米，拆除此 項房屋面積683.35平 米
46	粵房地權 證穗字第 0650169578號	廣州廣船 船業有限 公司	鉗工單 元組裝 車間	車間	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	1,837.67	1993-12	進行過改造
47	粵房地權 證穗字第 0650169980號	廣州廣船 船業有限 公司	化工庫	材料庫	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	674.82	1994-03	
48	粵房地權 證穗字第 0650170001號	廣州廣船 船業有限 公司	油漆庫	油漆庫	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	1,263.36	1997-01	
49	粵房地權 證穗字第 0650170004號	廣州廣船 船業有限 公司	加油站	加油站	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	88.52	1998-03	房子下方有儲油罐2 個，直徑2.6米，長 12米
50	粵房地權 證穗字第 0650170498號	廣州廣船 船業有限 公司	新管子 加工車 間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	8,461.37	1992-12	
51	粵房地權 證穗字第 0650170021號	廣州廣船 船業有限 公司	機電設 備倉庫	倉庫	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	5.00	6,184.37	1995-01	

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		建成 年月	備註
			名稱	用途			層數	(m^2)		
52	粵房地權 證穗字第 0650169863號	廣州廣船 船業有限 公司	電梯車 間	車間	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	3,876.77	2003-10	
53	粵房地權 證穗字第 0650170320號	廣州廣船 船業有限 公司	設計聯 調大樓	辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	10,130.60	2005-07	賬面值包含部分 BA001608的價值
54	無	無	焊條倉 庫	生產	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	471.81	1972-01	
55	無	無	新10#變 電所(班 組房)	生產	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	86.50	1994-10	現改造為班組房
56	無	無	北大門 值班室	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	25.20	1998-06	賬面值包含監控系統
57	無	無	設計聯 調大樓 附屬車 庫	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	4,800.00	2008-12	部分賬面值包含在資 產編號
58	無	無	廁所 ⁽⁴⁾	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	48.38	1998-06	
59	無	無	油庫環 保COD 監察室	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	10.11	2003-09	
60	無	無	油庫值 班室	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	17.95	2006-12	
61	無	無	12#碼頭 簡易打 砂棚	生產	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	1,356.00	1998-10	

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	層數	建築面積 建成		備註
			名稱	用途				(㎡)	年月	
62	無	無	重工簡易車間	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	1.00	768.30	2004-06	
63	無	無	東朗大門工程改造(門崗)	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	25.00	2002-05	包含大門
64	無	無	舊區分段塗裝車間	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	1.00	6,294.00	2009-11	牆面、頂棚為雙層鋼板夾心防火棉，由於噴塗時會損壞牆面頂棚，所以其防火及鋼板要求較高，案例
65	無	無	飯堂污水處理池及氣站	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	80.00	2009-11	房子下方有污水處理池
66	無	無	塗裝車間空壓站、配電房	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	3.00	1,282.50	2009-11	房屋包含配套水池
67	無	無	機電物資集配庫	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	5.00	12,398.00	2009-12	
68	無	無	公司五層綜合辦公樓	辦公	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	5.00	4,425.00	2009-12	
69	無	無	新第二變電所	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	256.00	2010-03	
70	無	無	基建設計樓	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	3.00	264.00	2008-11	部分費用未入帳

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	層數	建築面積 建成		備註
			名稱	用途				(㎡)	年月	
71	無	無	四號變電所高壓房	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	98.40	2009-06	賬面值包含設備費
72	無	無	大塢南焊條房	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	48.50	2009-12	
73	無	無	大件機加車間	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	1.00	3,078.00	2012-12	牆體、頂棚為雙側鋼板夾心防火棉
74	無	無	山頂鋼板場2號站房	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	1.00	210.00	2012-11	房屋下方有儲氣罐及配套溝槽
75	無	無	鋼板場辦公室	辦公	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	119.58	1995-01	
76	無	無	加工製造部班組房	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	簡易	1.00	74.40	2011-01	基礎為3米的毛石基礎，導至基礎費用高
77	無	無	公司大門(值班室)	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	37.50	1999-04	含大門及形象牆
合計								169,719.58		

③ 基礎設施狀況

根據現場勘查，待估對象形狀基本規則，宗地內地勢較平坦，地質承载力強。估價時點宗地實際開發程度為宗地紅線外「五通」（通路、通電、通上水、通下水、通訊）和宗地紅線內「五通」（通路、通電、通上水、通下水、通訊）及場地平整。

宗地外基礎設施具體情況如下：

- 通路： 估價對象臨芳村大道；
- 通電： 由地方電力公司和國家電網公司供電，保障率高；
- 通訊： 已接入固定電話，移動通訊信號正常接收；
- 通上水： 宗地內市政供水；
- 通下水： 宗地內市政排水；

宗地內基礎設施情況如下：

- 通路： 估價對象宗地內場內道路；
- 通電： 由地方電力公司和國家電網公司供電，保障率高；
- 通訊： 已接入固定電話，移動通訊信號正常接收；
- 通上水： 宗地內市政供水；
- 通下水： 宗地內市政排水；
- 場地平整狀況： 場地平整。

④ 位置狀況

估價對象位於廣州市荔灣區芳村大道南40號。宗地四至為：東至珠江，南至中船海洋與防務裝備股份有限公司用地，西至芳村大道，北至廣東省石油公司四油庫。

3、 估價對象權益狀況

- (1) 估價對象的土地所有權狀況： 於估價基準日，估價對象土地所有權屬國家所有。根據《中船海洋與防務裝備股份有限公司和廣州廣船船業有限公司關於房屋土地產權的承諾函》及上海融孚律師事務所出具的《法律意見書》，待估宗地土地使用權屬於廣州廣船船業有限公司，無權屬爭議。
- (2) 估價對象的土地使用權狀況： 根據《房地產權證》的記載，估價對象的證載土地使用者為廣州廣船船業有限公司，使用權類型為國有出讓土地使用權。
- (3) 土地他項權利狀況： 估價基準日，估價對象均不存在抵押權、擔保權、地役權等他項權利。

(四) 估價目的

根據中國船舶工業集團公司《關於廣船國際掛牌轉讓廣船實業等公司股權的批復》文件（船工經【2014】758號），中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓廣州廣船船業有限公司全部股權，為此需對涉及的廣州廣船船業有限公司位於廣州市荔灣區的土地使用權進行評估，為委托方確定土地使用權價格提供參考依據。

(五) 價值時點

2015年8月31日

(六) 價值定義

本次評估採用市場價值標準，所謂「市場價格」就是指所評估結果在公開市場上最可能形成或成立的價格。

本次估價結果為估價對象在價值時點2015年8月31日保持用途不變、並持續正常使用條件下的出讓土地使用權的土地使用權的價格。評估結果中的土地市場價值應以以下條件為前提：

- 1、 根據估價委托人提供《房地產權證》，估價對象為工業用地，使用權類型為出讓。本次評估設定用途為工業用地，使用權類型按出讓設定。
- 2、 根據現場勘查，估價對象實際容積率為0.43，本次評估容積率按實際容積率設定為0.43。
- 3、 根據現場勘查，估價對象實際開發程度為宗地紅線外「五通」（通路、通電、通上水、通下水、通訊）和宗地紅線內「五通」（通路、通電、通上水、通下水、通訊）及場地平整。根據本次估價目的，本次評估設定開發程度為宗地紅線外「五通」（通路、通電、通上水、通下水、通訊）和紅線內場地平整。
- 4、 根據待估宗地《房地產權證》記載的內容，土地已徵收國有土地使用權出讓金，使用年限為50年，從1994年1月20日起算，則待估宗地終止日期為2044年1月19日，剩餘使用年期為28.39年，因此本次評估設定剩餘使用年期為28.39年。

（七）估價依據

1、 國家及地方法律法規

- (1) 《中華人民共和國土地管理法》(1998年8月29日)
- (2) 《中華人民共和國城市房地產管理法》(1994年7月5日)
- (3) 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(1998年12月24日國務院第12次常務會議通過)
- (4) 《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(國務院令第55號，1990年5月19日)

- (5) 國土資源部《關於印發〈國土資源部關於加強土地資產管理促進國有企業改革和發展的若干意見〉的通知》(國土資發[1999]433號)
- (6) 國土資源部《關於改革土地估價結果確認和土地資產處置審批辦法的通知》(國土資發[2001]44號)

2、 有關技術標準

- (1) 中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》(50291-1999)
- (2) 中華人民共和國國家標準《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013)
- (3) 中華人民共和國國家標準《土地利用現狀分類》(GB/T21010-2007，2007年8月10日)

3、 其他資料

- (1) 估價委托人提供的有關資料：
 - ① 《房地產權證》複印件
 - ② 《國有土地出讓合同》複印件
- (2) 估價人員現場勘察、調查、收集的相關資料
 - ① 估價人員實地查勘和估價機構掌握的其他相關資料；
 - ② 估價對象所在區域的房地產市場狀況、同類房地產市場交易等數據。

(八) 估價原則

本評估報告在遵循公正、公平、公開、客觀、科學原則的前提下，主要遵循了如下原則：

1、 合法原則

以估價對象的合法使用、合法交易、合法處分為估價前提。

2、 價值時點原則

估價實際上是求取估價對象在某一時點上的價格，所以在評估時，必須假定市場情況停止在價值時點上，同時估價對象的狀況也是以其在價值時點時的情形為準。本次評估以2015年8月31日為價值時點。

3、 替代原則

房地產價格遵循替代規律。在相鄰地區或類似地區具有相同或相似使用價值即存在替代可能的物業之間會相互影響和競爭，使其價格相互牽制而趨於一致。

4、 客觀性、公正性、獨立性原則

從實際出發，認真進行調查研究和實地勘察，按照有關法規和技術規程，實事求是地分析資料的真實性、有效性，選取科學的評估方法、標準和程序客觀地進行評估，保證評估結果的公正合理。

5、 最高最佳使用原則

當估價對象已做了某種使用，估價時應根據最高最佳使用原則對估價前提做出下列之一的判斷和選擇，並應在估價報告中予以說明：

- (1) 保持現狀前提：認為保持現狀繼續使用最為有利時，應以保持現狀繼續使用為前提估價；
- (2) 轉換用途前提：認為轉換用途再予以使用最為有利時，應以轉換用途後再予以使用為前提估價；
- (3) 裝修改造前提：認為裝修改造但不轉換用途再予以使用最為有利時，應以裝修改造但不轉換用途再予以使用為前提估價；
- (4) 重新利用前提：認為拆除現有建築物再予以利用最為有利時，應以拆除建築物後再予以利用為前提估價；
- (5) 上述情形的某種組合。

(九) 估價方法

根據估價對象的特點、具體條件和項目的實際情況，結合估價對象所在區域的土地市場情況和土地估價師收集的有關資料，分析、選擇適宜於估價對象土地使用權價格的評估方法。

1、 不適宜採用的方法

- (1) 估價對象現作工業用地，主要為造船業用地，同類型租賃案例較少，考慮到評估的可操作性，故本次評估不適宜採用收益還原法。
- (2) 待估宗地為已建成投產的工業用地，不屬於待開發的土地，且估價對象所處區域與估價對象地上建構築物相類似的市場交易案例較缺乏，無法合理確定房地產總價，不適宜採用剩餘法評估。
- (3) 成本逼近法一般適用於土地市場不發育，土地成交實例不多，無法利用市場比較法等方法進行估價時採用。另外，由於成本逼近法難以對土地的效用、市場需求方面的情況進行考慮，具有一定的缺陷和限制，一般也不適用於城市建成區的土地估價。從估價對象所處的位置來看屬於城市建成區，城郊範圍的徵地成本已不能反映土地的取得價格。另外，城市建成區內的拆遷案例均為拆除工業設施建造商業、居住等性質的物業或棚戶區改造為居住小區、商業體，其拆遷成本也不能反映工業用地的取得成本，因此本次評估不適宜採用成本逼近法。

2、 適宜採用的方法

- (1) 工業用地可採取基準地價系數修正法、市場比較法、成本逼近法、收益還原法和剩餘法。在成本逼近法、收益法和剩餘法均不能使用的情況下，除基準地價系數修正法外，估價人員只能選取市場比較法。估價人員通過市場調查，發現待估宗地所在區域內近年來極少有工業用地成交案例，在同一供需圈內僅找到兩宗與估價對象條件相似的工業用地成交案例，為滿足市場比較法對估價案例數量的要

求，我們擴大了案例選取範圍，選取了一宗與估價對象較為相似的宗地作為第三個比較案例，通過區域及個別因素修正，可得到估價對象土地使用權價格，因此可採取市場比較法。

- (2) 至本次評估時點，廣州市新發布的基準地價尚未開始正式實施，無法採用新的基準地價進行評估。經調查，原基準日為2010年7月1日的基準地價，仍具有一定的適用性，具體體現在：第一、廣州市基準地價及修正體系經廣州市市政府批准實施以來，其基準日距本次評估基準日雖已超過3年，但該基準地價成果自公布以來廣州市人民政府至今為止一直沿用此基準地價成果在土地一級、二級市場進行地價管理，廣州市公開市場上的招、拍、掛案例成交價格均受此基準地價成果及修正體系影響；第二，廣州市已納入國土資源部地價動態監測城市試點，定期評估監測點價格水平，每年都制訂公布了本地區各類用途的地價指數；第三、廣州市現有基準地價成果中對宗地的影響因素及相關修正中已建立了一套相對完善的修正體系。通過期日修正、區域因素修正、個別因素修正等一系列修正後能夠較為接近目前市場價格水平。基於以上原因，本次評估第二種方法選擇基準地價系數修正法，但由於其評估精度不高，結果僅作為市場比較法驗證，不作為最終結果取值依據。

綜上所述，本次估價採用市場比較法、基準地價系數修正法進行評估。

(十) 估價結果

我公司根據估價目的，遵循估價原則，採用科學合理的估價方法，在認真分析現有資料的基礎上，經過測算，結合估價經驗與對房地產價格影響因素進行充分的分析，確定估價對象於價值時點2015年8月31日的土地市場價格如下(幣種：人民幣)：

評估土地宗數： 1宗

評估土地面積： 393793平方米

評估土地單價： 2165元/平方米

評估總地價： 85256.18萬元

總價大寫： 捌億伍仟貳佰伍拾陸萬壹仟捌佰元整

貨幣種類： 人民幣

(十一) 估價人員

註冊房地產估價師姓名	註冊號	簽章
楊亞東	1120070127	
齊海燕	1120120041	

(十二) 估價作業日期

2015年9月15日至2015年9月18日

(十三) 估價報告應用的有效期

本估價報告應用的有效期為自出具估價報告起一年內有效。

北京華源龍泰房地產土地資產評估有限公司

法定代表人：

2015年9月18日

五、房地產估價技術報告

(一) 個別因素分析

1、 估價對象實物狀況描述及分析

(1) 土地實物狀況

① 土地權屬登記狀況

此次估價對象為廣州廣船船業有限公司位於廣東省廣州市荔灣區芳村大道的1宗出讓建設用地使用權，登記土地用途為廠房，土地總面積為393793平方米。

估價對象的來源：

估價對象是由廣州廣船國際股份有限公司於1993年通過出讓方式合法取得的土地使用權。2014年，廣州廣船國際股份有限公司以該待估土地出資成立了廣州廣船船業有限公司，土地相應過戶到廣州廣船船業有限公司名下。

估價對象的土地登記狀況具體如下：

土地出讓合同編號：	(93)穗國地出字第128號
房地產證編號：	粵房地權證穗字第0650169599號等 50本證書
估價期日土地使用者：	廣州廣船船業有限公司
宗地位置：	廣州市荔灣區芳村大道南40號
地號：	—
圖號：	—
登記用途：	工業及輔助設施

土地使用權類型： 出讓

出讓合同登記土地面積： 393,793 平方米

土地使用權終止日期： 2044年1月19日（根據房地產證記載：已徵收國有土地使用權出讓金使用年限50年從1994年01月20日起。根據該日期推算終止日期為2044年1月19日）

四至： 東至珠江，南至中船海洋與防務裝備股份有限公司用地，西至芳村大道，北至廣東省石油公司四油庫。

備註： 無

土地級別： 未記載

② 土地利用狀況

根據廣州廣船船業有限公司提供資料及評估人員的現場勘查，至估價基準日2015年8月31日，估價對象的土地利用狀況具體如下：

估價對象地面上有建築77棟，總建築面積為169,719.58平方米，建築結構為鋼結構、框架、混合等，現狀容積率為0.43，此次評估設定容積率為0.43。具體如下表：

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	建築面積		建成	備註	
			名稱	用途		結構	層數			(m^2)
1	粵房地權 證穗字第 0650169599號	廣州廣船 船業有限 公司	基建科 辦公樓	規劃廠 房，實際 辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	3.00	1,487.72	1964-01	已辦證面積為848.54 平方米，擴建面積 639.18平方米未辦證

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		建成 年月	備註
			名稱	用途			層數	(m^2)		
2	穗房地證字第 163349號	廣州廣船 國際股份 有限公司	管子加 工車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	3,990.16	1970-12	已辦證面積為 3270.16平方米，擴建 面積720平方米未辦 證，有地下室現已 封堵
3	無	無	備品倉 庫(班組 房)	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	665.28	2012-11	
4	粵房地權 證穗字第 0650170476號	廣州廣船 船業有限 公司	新8號 變電所	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	111.36	1989-01	經過更新改造過， 包含設備基礎
5	粵房地權 證穗字第 0650170475號	廣州廣船 船業有限 公司	西集裝 箱零件 庫	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	835.35	1991-12	
6	粵房地權 證穗字第 0650170473號	廣州廣船 船業有限 公司	1號變電 所	工業	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	198.53	1957-01	
7	粵房地權 證穗字第 0650169638號	廣州廣船 船業有限 公司	6號變電 所	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	156.74	1963-12	
8	粵房地權 證穗字第 0650170472號	廣州廣船 船業有限 公司	10號變 電所	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	77.60	1983-01	
9	粵房地權 證穗字第 0650170041號	廣州廣船 船業有限 公司	舊壓縮 機房	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	607.56	1956-12	
10	粵房地權 證穗字第 0650170058號	廣州廣船 船業有限 公司	內業課 三四線 (車間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	5,278.53	1976-01	
11	粵房地權 證穗字第 0650170500號	廣州廣船 船業有限 公司	五十噸 南北跨	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	5,983.78	1976-01	

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		建成 年月	備註
			名稱	用途			層數	(m^2)		
12	粵房地權 證穗字第 0650170501號	廣州廣船 船業有限 公司	配套場	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	4,972.12	1965-01	由於成產需要，經 過更新改造過
13	粵房地權 證穗字第 0650170502號	廣州廣船 船業有限 公司	西集流 水結輔 助廠房	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	494.37	1988-12	進行過更新改造， 室內有鋼平臺
14	無	無	居裝課 車間(班 組房)	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	2,570.00	2012-11	原房屋拆除重建， 賬面值包含原房屋 的費用
15	粵房地權 證穗字第 0650170278號	廣州廣船 船業有限 公司	新鋼板 流水線 (車間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	577.95	1983-01	為一條生產線廠 房，包含室外的生 產線基礎
16	粵房地權 證穗字第 0650169938號	廣州廣船 船業有限 公司	機電倉 庫(107 倉)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	2,953.45	1964-01	
17	粵房地權 證穗字第 0650169818號	廣州廣船 船業有限 公司	焊接試 驗室	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	3.00	826.56	1978-01	
18	粵房地權 證穗字第 0650169838號	廣州廣船 船業有限 公司	鑄鐵車 間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	2,939.53	1970-01	
19	粵房地權 證穗字第 0650169859號	廣州廣船 船業有限 公司	廠辦公 大樓	規劃廠 房，實際 辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	4.00	2,769.79	1957-01	
20	粵房地權 證穗字第 0650170499號	廣州廣船 船業有限 公司	穩壓站 (班組 房)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	530.14	1978-01	現改造為班組房
21	粵房地權 證穗字第 0650170478號	廣州廣船 船業有限 公司	技術大 樓	規劃廠 房，實際 辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	5.00	1,805.74	1974-12	

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		建成 年月	備註
			名稱	用途			層數	(m^2)		
22	粵房地權 證穗字第 0650170479號	廣州廣船 船業有限 公司	電算大 樓	規劃廠 房，實際 辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	6.00	3,856.12	1984-12	
23	粵房地權 證穗字第 0650169960號	廣州廣船 船業有限 公司	迎賓餐 廳	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	3.00	785.95	1983-01	證載面積為1178.93 平米，拆除面積 392.98平米
24	粵房地權 證穗字第 0650170480號	廣州廣船 船業有限 公司	小合攏 車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	5,913.25	1976-01	
25	無	無	新居裝 課車間	生產	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	972.00	2012-11	賬面值包含已拆除 的原居裝車間的價 值
26	粵房地權 證穗字第 0650168158號	廣州廣船 船業有限 公司	總裝分 廠辦公室	規劃廠 房，實際 辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	3.00	701.84	1988-01	
27	粵房地權 證穗字第 0650168698號	廣州廣船 船業有限 公司	總裝分 廠綜合 辦公樓	規劃廠 房，實際 辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	3.00	1,118.31	1972-01	
28	粵房地權 證穗字第 0650168801號	廣州廣船 船業有限 公司	舊鋼板 流水線 (車間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	822.55	1979-01	
29	粵房地權 證穗字第 0650170241號	廣州廣船 船業有限 公司	內業課 二線(車 間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	3,975.97	1979-01	
30	粵房地權 證穗字第 0650170221號	廣州廣船 船業有限 公司	內業課 一線(車 間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	3,408.68	1976-01	
31	粵房地權 證穗字第 0650169744號	廣州廣船 船業有限 公司	西廠集 裝箱流水 線(車間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	1,885.57	1977-01	由於成產需要，其 設備基礎重新改造 過

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		建成 年月	備註
			名稱	用途			層數	(m^2)		
32	粵房地權 證穗字第 0650169759號	廣州廣船 船業有限 公司	非金屬 倉電纜 倉	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	5,738.64	1969-01	
33	粵房地權 證穗字第 0650170470號	廣州廣船 船業有限 公司	甲裝課 車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	2,081.65	1972-01	
34	粵房地權 證穗字第 0650170474號	廣州廣船 船業有限 公司	質量部 曝光室外 (改造)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	2.00	415.38	1988-01	室內牆面等有防輻 射特殊處理
35	粵房地權 證穗字第 0650170477號	廣州廣船 船業有限 公司	舾裝工 段車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	1,319.20	1983-12	
36	粵房地權 證穗字第 0650169762號	廣州廣船 船業有限 公司	新壓力 容器車 間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	2,691.30	1988-12	
37	粵房地權 證穗字第 0650169798號	廣州廣船 船業有限 公司	大件加 工車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	2,964.23	1993-12	防火要求高，屋頂 為防熱，吊車軌多
38	粵房地權 證穗字第 0650170469號	廣州廣船 船業有限 公司	西部飯 堂辦公 樓	規劃餐廳 圖書館， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	局部6 層/3	7,505.76	1993-12	
39	粵房地權 證穗字第 0650169700號	廣州廣船 船業有限 公司	新計量 中心大 樓	規劃廠 房，實際 辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	2,933.00	1994-12	證載面積為997.86 平米，擴建面積為 1935.14平米未辦證
40	粵房地權 證穗字第 0650169704號	廣州廣船 船業有限 公司	造船部 新辦公 大樓	規劃廠 房，實際 辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	7.00	3,113.68	1993-12	證載面積為2629.29 平米，擴建面積為 484.39平米

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	層數	建築面積	建成	備註
			名稱	用途				(㎡)	年月	
41	粵房地權 證穗字第 0650169741號	廣州廣船 船業有限 公司	分段塗 裝車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	局部4 層/1	3,946.57	1996-01	牆面、頂棚為雙層 鋼板夾心防火棉， 由於噴塗時會損壞 牆面頂棚，所以其 防火及鋼板要求較 高
42	粵房地權 證穗字第 0650169743號	廣州廣船 船業有限 公司	廠辦車 庫消防 樓工程	停車庫	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	2,473.86	1994-09	
43	粵房地權 證穗字第 0650169758號	廣州廣船 船業有限 公司	新1號 變電所	變電房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	562.35	1992-01	包含設備基礎
44	粵房地權 證穗字第 0650169760號	廣州廣船 船業有限 公司	60HZ電 站	供電站	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	542.14	1992-01	包含設備基礎
45	粵房地權 證穗字第 0650170471號	廣州廣船 船業有限 公司	船塢絞 車·調 度房	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	1,366.71	1993-12	房地產權證載面積 為2050.06平米， 拆除此項房屋面積 683.35平米
46	粵房地權 證穗字第 0650169578號	廣州廣船 船業有限 公司	鉗工單 元組裝 車間	車間	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	1,837.67	1993-12	進行過改造
47	粵房地權 證穗字第 0650169980號	廣州廣船 船業有限 公司	化工庫	材料庫	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	674.82	1994-03	
48	粵房地權 證穗字第 0650170001號	廣州廣船 船業有限 公司	油漆庫	油漆庫	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	1,263.36	1997-01	
49	粵房地權 證穗字第 0650170004號	廣州廣船 船業有限 公司	加油站	加油站	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	88.52	1998-03	房子下方有儲油罐2 個，直徑2.6米，長 12米

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		建成 年月	備註
			名稱	用途			層數	(m^2)		
50	粵房地權 證穗字第 0650170498號	廣州廣船 船業有限 公司	新管子 加工車 間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	8,461.37	1992-12	
51	粵房地權 證穗字第 0650170021號	廣州廣船 船業有限 公司	機電設 備倉庫	倉庫	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	5.00	6,184.37	1995-01	
52	粵房地權 證穗字第 0650169863號	廣州廣船 船業有限 公司	電梯車 間	車間	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	3,876.77	2003-10	
53	粵房地權 證穗字第 0650170320號	廣州廣船 船業有限 公司	設計聯 調大樓	辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	10,130.60	2005-07	賬面值包含部分 BA001608的價值
54	無	無	焊條倉 庫	生產	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	471.81	1972-01	
55	無	無	新10#變 電所(班 組房)	生產	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	86.50	1994-10	現改造為班組房
56	無	無	北大門 值班室	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	25.20	1998-06	賬面值包含監控系 統
57	無	無	設計聯 調大樓 附屬車庫	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	4,800.00	2008-12	部分賬面值包含在 資產編號
58	無	無	廁所(4)	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	48.38	1998-06	
59	無	無	油庫環 保COD 監察室	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	10.11	2003-09	

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	層數	建築面積 建成		備註
			名稱	用途				(㎡)	年月	
60	無	無	油庫值班室	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	17.95	2006-12	
61	無	無	12#碼頭簡易打砂棚	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	1.00	1,356.00	1998-10	
62	無	無	重工簡易車間	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	1.00	768.30	2004-06	
63	無	無	東朗大門工程改造(門崗)	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	25.00	2002-05	包含大門
64	無	無	舊區分段塗裝車間	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	1.00	6,294.00	2009-11	牆面、頂棚為雙層鋼板夾心防火棉，由於噴塗時會損壞牆面頂棚，所以其防火及鋼板要求較高，案例
65	無	無	飯堂污水處理池及氣站	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	80.00	2009-11	房子下方有污水處理池
66	無	無	塗裝車間空壓站、配電房	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	3.00	1,282.50	2009-11	房屋包含配套水池
67	無	無	機電物資集配庫	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	5.00	12,398.00	2009-12	
68	無	無	公司五層綜合辦公樓	辦公	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	5.00	4,425.00	2009-12	

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	層數	建築面積 建成		備註
			名稱	用途				(㎡)	年月	
69	無	無	新第二變電所	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	256.00	2010-03	
70	無	無	基建設計樓	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	3.00	264.00	2008-11	部分費用未入帳
71	無	無	四號變電所高壓房	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	98.40	2009-06	賬面值包含設備費
72	無	無	大塢南焊條房	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	48.50	2009-12	
73	無	無	大件機加車間	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	1.00	3,078.00	2012-12	牆體、頂棚為雙側鋼板夾心防火棉
74	無	無	山頂鋼板場2號站房	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	1.00	210.00	2012-11	房屋下方有儲氣罐及配套溝槽
75	無	無	鋼板場辦公室	辦公	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	119.58	1995-01	
76	無	無	加工製造部班組房	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	簡易	1.00	74.40	2011-01	基礎為3米的毛石基礎，導至基礎費用高
77	無	無	公司大門(值班室)	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	37.50	1999-04	含大門及形象牆
合計								169,719.58		

③ 基礎設施狀況

根據現場勘查，待估對象形狀基本規則，宗地內地勢較平坦，地質承载力強。估價時點宗地實際開發程度為宗地紅線外「五

通」(通路、通電、通上水、通下水、通訊)和宗地紅線內「五通」(通路、通電、通上水、通下水、通訊)及場地平整。

宗地外基礎設施具體情況如下：

- 通路： 估價對象臨芳村大道；
- 通電： 由地方電力公司和國家電網公司供電，保障率高；
- 通訊： 已接入固定電話，移動通訊信號正常接收；
- 通上水： 宗地內市政供水；
- 通下水： 宗地內市政排水；

宗地內基礎設施情況如下：

- 通路： 估價對象宗地內場內道路；
- 通電： 由地方電力公司和國家電網公司供電，保障率高；
- 通訊： 已接入固定電話，移動通訊信號正常接收；
- 通上水： 宗地內市政供水；
- 通下水： 宗地內市政排水；
- 場地平整狀況： 場地平整。

④ 位置狀況

估價對象位於廣州市荔灣區芳村大道南40號。宗地四至為：東至珠江，南至中船海洋與防務裝備股份有限公司用地，西至芳村大道，北至廣東省石油公司四油庫。

2、 估價對象權益狀況

- (1) 估價對象的土地所有權狀況：於估價基準日，估價對象土地所有權屬國家所有。根據《中船海洋與防務裝備股份有限公司和廣州廣船船業有限公司關於房屋土地產權的承諾函》及上海融孚律師事務所出具的《法律意見書》，待估宗地土地使用權屬於廣州廣船船業有限公司，無權屬爭議。
- (2) 估價對象的土地使用權狀況：根據《房地產權證》的記載，估價對象的證載土地使用者為廣州廣船船業有限公司，使用權類型為國有出讓土地使用權。
- (3) 土地他項權利狀況：估價基準日，估價對象均不存在抵押權、擔保權、地役權等他項權利。

(二) 區域因素分析

1、 區域概況

荔灣區，廣州市市轄區，位於廣東省廣州市西部，東與越秀區相連，北部、西北部與白雲區水陸相通，西部與佛山市南海區接壤。

荔灣，俗稱「西關」，因區內有「一灣青水綠，兩岸荔枝紅」美譽的「荔枝灣」而得名，素以「西關」、「荔枝灣」和「水秀花香」著稱，有著「體味嶺南文化到廣州，不到荔灣就不算到過廣州」的美譽，是廣州老三區之一。明朝時，這裏已是中國對外通商與文化交流的重要口岸；清朝時曾有一百多年是中國唯一的對外貿易窗口，著名的外貿商埠一十三行所在地。

荔灣區是廣州市中心城區和廣佛都市圈的核心區，擁有「一街、二路」、上下九商業步行街，康王路和中山七、八路三個重要的商業地帶。

2、交通條件

荔灣區位於中國第三大城市廣州市西部，繁華市區之一，老八區之一，地處珠江東、北岸，交通樞紐縱橫交錯；北接火車站、白雲機場；南有人民橋、珠江隧道貫通珠江兩岸；西邊有珠江大橋飛架東西，連同南海、佛山；西南有京廣鐵路廣州貨運南站及廣州港新風作業碼頭；更有107國道，廣佛高速連接廣深高速公路，直通香港；廣州地鐵1號線及內環高架路縱貫全區，形成海、陸、空立體交通網絡，使荔灣區的地理位置得天獨厚，為商家必爭之地。荔灣區整體交通條件較好。

3、基礎設施條件

荔灣區主要由市政供水，並規劃建立多水源保障體系，完善的供水應急備用體系保證供水率；實施雨污分流改造，保證排水。荔灣區供電局滿足各類企業對電力供應和供電服務的高質量要求，發揮電網企業對地方經濟的保駕有護航的作用；區域內通訊與市政通訊網相聯，已完成多條主幹道兩側通信、電視、治安視頻等弱電架空線路「三線」下地，通訊線路基本暢通。

4、環境條件

(1) 自然環境

荔灣區地處廣州之西部，位於北回歸線南側，南亞熱帶，屬南亞熱帶典型海洋性季風氣候，由於背山面海，海洋性氣候特別明顯，具有溫暖多雨、陽光充足、夏季長、霜期短等氣候特徵。常年平均氣溫21.4°C~21.8°C，常年日均氣溫在0°C以上，北部無霜期290天，南部無霜期346天，自然環境好。

(2) 人文環境

荔灣區人文環境較好，如文化方面：擁有禪宗達摩的「西來初地」、千年道教廟宇「仁威祖廟」、明代海外貿易管理機構「懷遠驛」、全國重點

文物保護單位和嶺南建築藝術寶庫「陳家祠」古跡文物。

名人方面：政界清太子少保鄧華熙、變法維新康有為、著名革命活動家何香凝、廣州起義的領導人之一周文雍等。

5、 產業集聚狀況

早期荔灣區工業企業數量較多，原有芳村工業區、鶴洞工業區、東沙工業區等叫法，但隨著今年來廣州市三舊改造的加速，以及廣州市的逐漸發展，原區內各大工業企業陸續向外搬遷，目前區內存在的工業企業主要為集中於珠江沿岸的造船業。荔灣區在歷史上傳統產業並不是工業，而是商業貿易，隨著城市的不斷發展，商業貿易發展更是順風而上，其發展速度遠高於工業產業，因此，荔灣區整體工業產業聚集度較低。

6、 規劃限制

待估宗地所在區域為工業限制區，目前存在的工業企業陸續開始向外搬遷，未來該區域的規劃用途以商住為主，規劃前景較好。

通過上述分析，荔灣區具有獨特的區位優勢，區內工業企業雖然陸續向外搬遷，但商業、住宅、服務業、貿易業快速發展，基礎設施不斷完善，區域因素整體對地價的影響是有利的，故有利於土地保值增值。

(三) 市場背景分析

(1) 房地產制度

時間	政策名稱	內容
2013.2.20	國務院常務會議：確定五項加強房地產市場調控的政策措施，即「國五條」	<ul style="list-style-type: none"> 一、完善穩定房價工作責任制。 二、堅決抑制投機投資性購房。 三、增加普通商品住房及用地供應。 四、加快保障性安居工程規劃建設。 五、加強市場監管。
2013.3.1	國務院辦公廳：《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，即「國五條細則」。	加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。各有關部門要加強基础性工作，加快研究提出完善住房供應體系、健全房地產市場運行和監管機制的工作思路和政策框架，推進房地產稅制改革，完善住房金融體系和住房用地供應機制，推進住宅產業化，促進房地產市場持續平穩健康發展。
2013.3.28	國務院辦公廳：《國務院機構改革和職能轉變方案》	明確提到要在2014年6月底前出臺不動產登記條例，並實施不動產統一登記制度，由國土資源部、住房城鄉建設部會同法制辦、稅務總局等有關部門共同負責。

時間	政策名稱	內容
2013.4.9	住建部：《關於做好2013年城鎮保障性安居工程工作的通知》	提出加快落實年度建設任務。2013年全國城鎮保障性安居工程建設任務是基本建成470萬套、新開工630萬套。
2013.6.26	全國人大常委會聽取國務院：《關於城鎮化建設工作情況告報》	國家發改委主任徐紹史表示，要建立市場配額和政府保障相結合的住房制度。全面放開小城鎮和小城市落戶限制，有序放開中等城市落戶限制，逐步放寬大城市落戶條件，合理設定特大城市落戶條件，逐步把符合條件的農業轉移人口轉為城鎮居民。
2013.7.9	國家工商總局和住建部聯合發出通知，要求大力整治房地產中介十項違法違規行為。	通知要求，對存在違法違規行為的房地產中介機構和經紀人員加大查處力度，責令其限期改正，並記入信用檔案；拒不改正或情節嚴重的，對房地產中介機構可取消網上簽約資格、處以罰款，並將有關情況通報稅收、物價等部門；對經紀人員要依法處以罰款。

時間	政策名稱	內容
2013.7.12	住建部：解讀《國務院關於加快棚戶區改造工作的意見》	要落實稅費減免政策，擴大棚戶區改造安置住房的稅收優惠政策範圍。
2013.11.22	國土資源部辦公廳、住房城鄉建設部辦公廳聯合發布：《關於堅決遏制違法建設、銷售「小產權房」的緊急通知》，要求各地堅決查處「小產權房」在建、在售行為。	<p>一、正確認識「小產權房」問題的危害性和嚴重性。</p> <p>二、堅決查處「小產權房」在建、在售行為。</p> <p>三、切實履行好監督管理職責。</p>

(2) 房地產市場狀況

2013年全年各區住宅成交呈現供求相對平衡，從各區域看也都呈現供求相對平衡的特點，原因受政府調控等因素影響市場成交。從廣州十區二市的商品住宅預售面積來看整體供應主要集中在第四季度，全年供應主要集中在增城、花都、番禺、南沙四區，合計佔整體供應的68%。

從市場吸納情況來看，除蘿崗、南沙二區吸納率相對較低以外，其它區域全部呈現供小於或者接近等於求的情況。蘿崗、南沙二區主要是供應量產品相對過剩，兩區吸納率分別低至68%、83%，未來銷售壓力較大；越秀、增城兩區表現為供求相對平衡。

縱觀廣州各區域成交情況，郊四區兩市的總成交面積佔全市成交總面積的81%，中心六區僅佔29%。增城、花都、番禺成交量最為突出，成交面積分別264萬平方米、183萬平方米、165萬平方米。在中心區域中白雲區成交相對突出，成交總面積為64萬平方米。

從成交金額來看，成交份額較大區域也恰恰是供應較大的區域，番禺、增城、花都分別佔到總成交金額的18%、15%、12%，蘿崗區則是環比成交金額增長幅度最大的區域，環比增長64%，蘿崗區整體規劃利好因素和鄰近天河拉動區域成交大幅上升。

從成交均價來看，全市各區域無一幸免均呈現環比上漲，由於增城和花都區域成交量大價格相對較低的原因，拉低了廣州市整體的成交均價。

2013年廣州市整體住宅市場走過了搶售期、博弈期、黃金期、轉折期四個階段，總體市場下行趨勢形成；另一方面，從網易陽光家緣數據看，廣州市十區二市住宅價格無一幸免全部上升，漲幅在4%-26%之間，各區域價格均呈現不同程度的上漲，在「雙合同」橫行下，廣州市政府勉強「完成」年度調控目標，而且因為均價較低的周邊區域成交放量拉低了整體市場均價，實際上住宅市場價格並沒有僅僅漲幅在調控目標內；最後，廣州住宅市場庫存量相對正常，未來開發商去庫存壓力不算太大，住宅價格保持平穩概率較大。

廣州普通一手住宅市場在2014年1-2月成交量為83.8萬平方米同比下降43.7%，然而成交價則同比繼續上漲12.5%。

2月份，增城和從化撤市設區致使成交結構產生一定變化。

1-2月份，廣州中心六區成交量為22.4萬平方米，月均成交量與去年同期相比下降48.0%，成交均價為25,847元/平方米，比上一季度下跌4.4%。相比之下，廣州市郊四區成交量為61.37萬平方米，月均成交量比去年同期下降41.9%，成交均價為13,577元/平方米，上漲17.5%。

(3) 土地制度

2012年我國土地供應政策基調是堅持房地產調控政策方向不改變、態度不動搖、力度不放鬆，在促進房價合理回歸同時努力保持土地市場平穩運行，避免土地供應總量、結構和價格大起大落。

2012年，土地政策將繼續嚴格落實中央各項調控政策，加大監管和調控力度，鞏固已有調控成果，促進房價合理回歸；繼續以保障性安居工程用地落實為重點做好用地供應，努力保持土地市場平穩運行，避免土地供應總量、結構和價格大起大落，合理引導市場預期；繼續以促進形成住房有效供應為重點做好已供住房用地的監管工作，加強住房宗地供應和開發利用的動態監測監管，嚴格督促按合同約定條件建設和開竣工，及時發現處置閑置土地，堅決打擊違法轉讓土地行為。

2013年，廣州市制定了《關於我市土地節約集約利用的實施意見》，涵蓋用地報批、土地供應、土地開發、耕地佔補平衡、違法用地查處全過程、各環節，對土地利用的規範、透明、高效發揮重要作用。完成產業用地指南修訂工作，對產業用地、社會事業用地、基礎設施用地實行量化評價准入，建立起與產業轉型相適應、激勵和約束並重的用地標準，首次組織對各區（縣級市）節約集約用地情況進行量化考核。起草美麗鄉村建設用地保障政策和農村土地綜合整治政策，按照「減總量、優布局」的思路編製村莊土地利用規劃。

2013年國家土地政策一覽表

時間	政策名稱	內容
2013.1.28	國土資源部公布國務院批准的《全國國土規劃綱要(2013~2030年)》。	規劃綱要表示，到2020年，我國的國土空間開發格局將形成以隴海、沿江和沿海、京哈—京廣、包昆為主體的「兩橫三縱」城市化戰略格局。
2013.2.1	中共中央、國務院：《關於加快發展現代農業進一步增強農村發展活力的若干意見》。	文件要求，完善徵地補償辦法，合理確定補償標準，嚴格徵地程序，約束徵地行為，補償資金不落實的不得批准和實施徵地。
2013.6.5	國務院辦公廳：《深化流通體制改革加快流通產業發展重點工作部門分工方案》	文件要求，有關部門加強現代流通體系建設、全面提升流通信息化水平等工作的進一步分解和細化，抓緊制定具體落實措施。並明確要求加大流通業用地支持力度，但禁止以物流中心、商品集散地等名義圈佔土地，防止土地閑置浪費。

時間	政策名稱	內容
2013.7.22	國土部召開全國農村集體土地確權登記發證工作最新進展及有關情況匯報會議	全國農村集體土地所有權確權登記發證工作已經基本完成。下一步還將著手研究做好不動產統一登記的各項準備工作。

(4) 土地市場狀況

跌宕起伏，猶坐「過山車」。2014年廣州土地市場便經歷了這樣一個過程。

1至2月，廣州土地一輪熱賣，到了年中，房地產市場一度陷入低谷，土地流拍頻頻。9月，土地收入還只達到年度目標的55%。到年底中心區幾宗巨無霸地塊的順利出讓，廣州超額完成目標。2014年，廣州土地成交金額約844億，同比去年621億大漲35.91%。

據廣州市國土房管局網站統計顯示，2014年廣州通過招拍掛方式掛牌出讓的地塊一共152宗，順利成交122宗，總佔地面積709萬平，成交金額達843.8億。超額44億完成今年出讓任務，同比去年全年的621億大漲35.91%。

成交多在城中心六區，尤其是荔灣廣鋼新城、天河奧體廣氮板塊的華美牛奶廠地塊更成為全年土地市場的重頭戲。兩區土地出讓金額2014年分別高達209億元和173億元，位居全市頭兩位。

2014年廣州土地出讓統計

性質	宗數	流拍	中止	成交額(萬元)
住宅	43	9	7	7061534
商業	22	3	4	1146959
工業	52	2	5	167775
其他	5	0	0	32397.5
總計	122	14	16	8438666

據廣州市國土房管局網站統計

一線城市一直是各大開發商競相進入的城市。2014年的廣州土地競拍吸引了「金融街」、「龍湖」、「北大資源」、「深振業」等一批外來房企首入廣州布局。

據統計，外來開發商2014年共拿下17宗居住用地，佔總成交約50%。外地開發商平均拿地價格為14333元/平，而本地開發商平均拿地價格為10309元/平，外地開發商拿地成本高於本地開發商38%。

值得關注的是，今年首度進入廣州的金融街，拿地最多，揮金59.95億一舉拿下廣鋼新城三塊地和蘿崗區長嶺居一宗宅地，且項目預計在下半年陸續亮相。

而北大資源亦在今年首入廣州，以13.7億拿下廣鋼新城一塊地。深振業亦於今年首入廣州，斥資20.3億拿下廣鋼新城地塊。同樣進駐廣鋼新城地塊的，還有龍湖地產，斥資37.8億。

廣州2014年房企

拿地宗數TOP10			拿地金額TOP10		
排名	企業	數量(宗數)	排名	企業	金額(萬元)
1	保利	4.5	1	中海	1154047
2	中海	4	2	保利	754983
3	金融街	3.5	3	越秀	645071
4	碧桂園	3	4	金融街	599528
	華發	3	5	華發	463062
5	華潤	2	6	廣電集團	445675
	龍湖	2	7	龍湖	378000
	平安	2	8	城投	307500
	萬達	2	9	珠寶	307500
	中泰	2	10	華潤	30200

(5) 工業用地市場狀況

2013年，廣州工業用地成交51宗，多集中在黃埔、番禺、南沙等周邊區域內。出讓面積方面，工業用地共出讓1992986平方米；出讓金額方面，工業用地為168720萬元；在土地出讓性質上，工業用地仍會保持較穩定的供應。

現時，廣州關於徵求《廣州市關於提高工業用地利用效率的意見》意見中提出探索彈性出讓工業用地，工業用地可結合產業類型和產業生命週期彈性確定土地出讓年限，首期出讓年限屆滿後對項目經營情況和出讓合同履行情況進行評估，再視情況有償續期或收回土地使用權。

(四) 最高最佳使用分析

所謂最高最佳使用，是估價對象的一種最可能的使用，這種最可能的使用是法律上允許、技術上可能、經濟上可行，經過充分合理的論證，並能給估價對象帶來最高價值的使用。最高最佳使用原則是要說明，房地產估價要以房地產的最高最佳使用為前提。

最高最佳使用分析真正體現了估價的客觀性。衡量、判斷估價對象房地產是否處於最高最佳使用狀態主要從下列方面考慮：

- 1、 法律上允許(規劃及相關政策法規許可)。即不受現時使用狀況的限制，而依照法律規章、規劃發展的方向，按照其可能的最優用途估價。
- 2、 技術上可行。即不能把技術上無法做到的使用狀態當作最高最佳使用。要按照房屋建築工程方面的技術要求進行估價。
- 3、 經濟上可行。即估價價格應是各種可能的使用方式中，以經濟上有限的投入而能獲得最大收益的使用方式的估價結果。
- 4、 土地與建築物的均衡性。即以房地產內部構成要素的組合是否達到均衡來判斷其是否處於最優使用狀態，也就是說，估價時把建築物與土地區位是否相匹配，是否具有投資集約度的因素考慮進去。
- 5、 房地產與周圍環境的協調性。即房地產與外部環境是否平衡或協調的問題。也就是說，估價時不按原用途估價，而按房地產與其周圍環境相協調能獲得大量外部經濟效益的最優使用的新用途進行估價。
- 6、 可持續發展性。即在估價時不僅要研究過去和現在的價格狀況，而且還要研究房地產市場的現狀、發展趨勢，以及政治經濟形勢和政策變化對房地產形成的影響以預測未來價格和收益變動的趨勢。

當估價對象已做了某種使用，估價時應根據最高最佳使用原則對估價前提做出下列之一的判斷和選擇，並應在估價報告中予以說明：

- (1) 保持現狀前提：認為保持現狀繼續使用最為有利時，應以保持現狀繼續使用為前提估價；
- (2) 轉換用途前提：認為轉換用途再予以使用最為有利時，應以轉換用途後再予以使用為前提估價；
- (3) 裝修改造前提：認為裝修改造但不轉換用途再予以使用最為有利時，應以裝修改造但不轉換用途再予以使用為前提估價；
- (4) 重新利用前提：認為拆除現有建築物再予以利用最為有利時，應以拆除建築物後再予以利用為前提估價；
- (5) 上述情形的某種組合。

根據本次估價目的及估價委托人提供的資料，估價人員認為待估宗地在雖然在土地利用上的集約度不高，但屬於造船企業一般狀況下的利用強度，符合造船企業的最高最佳利用狀況，因此在現有批准用途下，評估中應採用保持現狀前提進行評估，且符合房地產最高最佳利用條件。

(五) 估價方法選用

根據估價對象的特點、具體條件和項目的實際情況，結合估價對象所在區域的土地市場情況和土地估價師收集的有關資料，分析、選擇適宜於估價對象土地使用權價格的評估方法。

1、 不適宜採用的方法

- (1) 估價對象現作工業用地，主要為造船業用地，同類型租賃案例較少，考慮到評估的可操作性，故本次評估不適宜採用收益還原法。
- (2) 待估宗地為已建成投產的工業用地，不屬於待開發的土地，且估價對象所處區域與估價對象地上建構築物相類似的市場交易案例較缺

乏，無法合理確定房地產總價，不適宜採用剩餘法評估。

- (3) 成本逼近法一般適用於土地市場不發育，土地成交實例不多，無法利用市場比較法等方法進行估價時採用。另外，由於成本逼近法難以對土地的效用、市場需求方面的情況進行考慮，具有一定的缺陷和限制，一般也不適用於城市建成區的土地估價。從估價對象所處的位置來看屬於城市建成區，城郊範圍的徵地成本已不能反映土地的取得價格。另外，城市建成區內的拆遷案例均為拆除工業設施建造商業、居住等性質的物業或棚戶區改造為居住小區、商業體，其拆遷成本也不能反映工業用地的取得成本，因此本次評估不適宜採用成本逼近法。

2、適宜採用的方法

- (1) 工業用地可採取基準地價系數修正法、市場比較法、成本逼近法、收益還原法和剩餘法。在成本逼近法、收益法和剩餘法均不能使用的情況下，除基準地價系數修正法外，估價人員只能選取市場比較法。估價人員通過市場調查，發現待估宗地所在區域內近年來極少有工業用地成交案例，在同一供需圈內僅找到兩宗與估價對象條件相似的工業用地成交案例，為滿足市場比較法對估價案例數量的要求，我們擴大了案例選取範圍，選取了一宗與估價對象較為相似的宗地作為第三個比較案例，通過區域及個別因素修正，可得到估價對象土地使用權價格，因此可採取市場比較法。
- (2) 至本次評估時點，廣州市新發布的基準地價尚未開始正式實施，無法採用新的基準地價進行評估。經調查，原基準日為2010年7月1日的基準地價，仍具有一定的適用性，具體體現在：第一、廣州市基準地價及修正體系經廣州市市政府批准實施以來，其基準日距本次評估基準日雖已超過3年，但該基準地價成果自公布以來廣州市人民政府至今為止一直沿用此基準地價成果在土地一級、二級市場進行地價管理，廣州市公開市場上的招、拍、掛案例成交價格均受此基準地價成果及修正體系影響；第二，廣州市已納入國土資源部

地價動態監測城市試點，定期評估監測點價格水平，每年都制訂公布了本地區各類用途的地價指數；第三、廣州市現有基準地價成果中對宗地的影響因素及相關修正中已建立了一套相對完善的修正體系。通過期日修正、區域因素修正、個別因素修正等一系列修正後能夠較為接近目前市場價格水平。基於以上原因，本次評估第二種方法選擇基準地價系數修正法，但由於其評估精度不高，結果僅作為市場比較法驗證，不作為最終結果取值依據。

綜上所述，本次估價採用市場比較法、基準地價系數修正法進行評估。

(六) 估價測算過程

A. 基準地價系數修正法

基準地價系數修正法是利用城鎮基準地價和基準地價修正系數表等評估成果，按照替代原則，對估價對象的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正系數表選取相應的修正系數對基準地價進行修正，進而求取估價對象在估價基準日價格的方法。

簡單來說，即政府根據一個地區土地的實際狀況，對土地劃分為多個區片，每一個區片根據區片內土地的平均情況設定了一個平均價格。在計算個別宗地價格時，首先以所在區片的平均價格為基準，並根據待評估的個別宗地的自身狀況與區片平均狀況的不同，對期日、區域及個別因素、容積率、土地剩餘使用年期等能用影響土地價格的因素進行修正，將區片平均價格修正到待估宗地自身價格的一種評估方法。

1、 基準地價成果介紹及內涵

根據《關於公布廣州市國有土地使用權基準地價的通告》（穗國房字〔2011〕1318號），廣州市基準地價分商業、綜合（辦公）、居住、工業用途，形式均為網格點地價。

本次基準地價基準日為2010年7月1日，指在正常市場條件「五通一平」(即紅線外通路、供電、供水、排水、通訊，紅線內場地平整)的土地開發程度和合理容積率下的熟地價格，它包括土地取得費(徵地或拆遷的費用及相關稅費)、土地開發費和土地有償使用費。土地使用年限商業用地為40年、住宅用地為70年、工業和綜合(辦公)用地為50年。商業用地基準地價均為首層樓面地價，綜合(辦公)用地、居住用地為宗地所在區域平均合理容積率下的樓面地價，工業用地基準地價為宗地所在區域平均合理容積率下的地面地價。單位為元/平方米，幣種為人民幣。其中各區域基準地價的內涵如下：

基準地價內涵表

區域	荔灣區、 越秀區、 天河區、 海珠區、 白雲區、 黃埔區、 蘿崗區				番禺區	南沙區	花都區
	土地開發程度	平均容積率	價格類型				
商業用地	土地開發程度			五通一平			
	平均容積率			合理			
	價格類型			首層樓面地價			
居住、綜合 (辦公)用地	土地開發程度			五通一平			
	平均容積率	2.7	1.8	1.8	1.8	1.8	
	價格類型			樓面地價			
工業用地	土地開發程度			五通一平			
	平均容積率			1.0			
	價格類型			地面地價			

備註：

- 1、五通一平：給水、排水、供電、通訊、通路、土地平整；
- 2、綜合(辦公)類用地基準地價按居住用地基準地價的100%計算。
- 3、根據《關於公佈廣州市國有土地使用權基準地價的通告》(穗國房字[2011]1318號)文件，政府規定居住、綜合(辦公)用地的平均容積率分區設定，分別為番禺區為1.8，南沙區為1.8，花都區為1.8，荔灣區等其餘區為2.7。該數據為政府制定並通過上述文件向社會公佈。

根據《廣州市國有土地使用權基準地價》，其基準地價系數修正法評估宗地地價的計算公式為：

工業用地地面地價 = (網格點基準地價 + 網格點基準地價 × 臨江宗地線內的面積 × 臨江修正 ÷ 總用地面積) × K_1 × K_2 × K_3 × K_4 × K_5 × K_6 ± 開發程度修正

式中： V — 估價對象的價格

K_1 — 期日修正系數

K_2 — 容積率修正系數

K_3 — 影響地價的區域因素修正系數

K_4 — 影響地價的個別因素修正系數

K_5 — 土地使用權年期修正系數

K_6 — 其他因素修正系數

2、工業用地基準地價修正體系表：

(1) 臨江修正

臨珠江前後航道(白鵝潭至珠江口、白鵝潭至沙貝海、白鵝潭至白沙河、白鵝潭至丫髻沙、丫髻沙至官洲島、洛溪島至瀝滘水道)、白沙河、西華海、沙貝海、白坭河、巴江河、鴉崗河、流溪河、三枝香水道、市橋水道、瀝滘水道、沙灣水道等河道兩岸的臨江宗地，除商業用途外，其臨江宗地線以內 50 米部分的基準地價在原基礎上增加 30%。

公式為：宗地加權地價 = 宗地網格點地價 + 宗地網格點地價 × 30% × 臨海土地面積 ÷ 宗地總面積，其中臨海土地面積 = 臨海臨江岸線長度 × 50

(2) 其他個別因素修正

工業用地個別因素修正系數說明表

指標標準	優	較優	一般	較劣	劣
指標說明	形狀規則、面積大、地形地質狀況好、對外交通條件好	形狀較規則、面積較大、地形地質狀況良好、對外交通條件較好	形狀基本規則、面積適中、地形地質狀況適宜、對外交通能滿足需要	形狀不規則、面積偏小、地形地質狀況較差、對外交通條件較差	形狀極不規則、面積過小、地形地質狀況差、對外交通條件差
修正系數	1.10~1.05	1.05~1.0	1.0	1.0~0.95	0.95~0.90

(3) 年期修正

工業用地基準地價是最高使用年限50年的價格，當估價對象剩餘使用年限低於此年限時，應進行使用年限修正。修正公式為：

$$K_5 = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

公式中：

K_5 —估價對象的土地使用年期修正系數

r —土地還原率

m —估價對象設定使用年限

n —基準地價設定土地使用年期

(4) 土地開發程度修正

基準地價設定開發程度為「五通一平」，當待估宗地基礎設施配套程度達不到或者超過「五通一平」時，應進行開發程度修正。

基礎設施配套程度修正值範圍表

單位：元/平方米

開發程度	道路	給水	排水	電力	郵電	煤氣	平整土地
開發費用	50-90	10-30	5-20	30-90	6-20	20-40	15-20

3、確定估價對象網格點基準地價

根據估價對象的具體位置、網格點地價圖，確定估價對象所在土地網格點基準地價為 645 元/平方米。

待估宗地臨江修正後網格點地價：

根據現場勘查，估價對象臨珠江及分支水道，則確定臨江修正系數為 30%。基準地價的臨江進深加價部分為 50 米以內，根據委托方提供的土地出讓合同附圖，估價對象的臨水道寬度約為 1300 米。

$$\begin{aligned}
 \text{臨江修正後的網格點基準地價} &= \text{網格點基準地價} + \text{網格點基準地價} \\
 &\quad \times \text{臨江宗地線內的面積} \times \text{臨江修正} \\
 &\quad \div \text{總用地面積} \\
 &= 645 + 645 \times 50 \times 1300 \times 30\% \div 393793 \\
 &= 677 \text{ (元/平方米) (取整)}
 \end{aligned}$$

4、 確定期日修正系數(K_1)

待估宗地評估基準日為2015年8月31日，基準地價基準日為2010年7月1日，兩者不一致需進行期日修正。待估宗地所在城區近年來極少有工業用地成交案例，無法通過觀察工業用地成交案例價格變動趨勢來推算期日修正系數。另外，隨著廣州市的發展，工業企業大量向城區外搬遷，廣州市周邊工業聚集區存在大量工業用地成交案例，為了避免不同區位案例之間的區域、個別因素帶來的價格差異，我們通過統計近幾年廣州周邊區域工業用地總成交情況，得到年度工業用地成交平均地價，並通過觀察該地價的變動趨勢，推算年度平均地價指數。以此來測算期日修正系數。設定地價指數以2010年度為100，編製工業用地地價指數表如下：

年份	成交 土地面積 (平方米)	成交 土地總價 (萬元)	成交 平均地價 (元/平方米)	地價指數	備註
2010	961620	34439	358	100	以2010年 為基準
2011	1578596	98749.34	626	175	
2012	1806487	117676.35	651	182	
2013	1925940	149439	776	217	
2014	1992986	168720	847	237	

工業地價指數具體計算方式為：

本年平均地價指數 = 本年成交平均地價 ÷ 2010年成交平均地價 × 100

可測算出：2011年平均地價指數 = $626 \div 358 = 175$

2012年地價指數 = $651 \div 358 \times 100 = 182$

2013年地價指數 = $776 \div 358 \times 100 = 217$

2014年地價指數 = $847 \div 358 \times 100 = 237$

2014年末至評估期日的地價指數，採用動態地價監測網發布的地價增長率來推算。

2015年上半年廣州工業用地地價增長率

項目	2015第1季度	2015第2季度
地價增長率(%)	1.06	2.88

由於第三季度數據還沒有發布，假設增長狀況與第二季度相同，則評估期日時地價指數為 $237 \times (1+1.06\%) \times (1+2.88\%) \times (1+2.88\% \times 2/3) = 251$ ，則期日修正系數為 2.51

5、 確定容積率修正系數(K_2)

廣州市的工業用地容積率一般對地價不構成影響，且廣州市近年來為推進企業集約節約用地，對工業用地的出讓金均不考慮容積率的影響，工業用地的出讓金均是按地面地價計收，經對荔灣區近幾年工業用地不同容積率出讓地價的調查，其對地價基本上無影響，結合國務院《關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)第八條「對現有工業用地，在符合規劃、不改變用途的前提下，提高土地利用率和增加容積率的，不再增收土地價款；對新增工業用地，要進一步提高工業用地控制指標，廠房建築面積高於容積率控制指標的部分，不再增收土地價款。」，因此確定工業用地的容積率修正系數為 1.0。

6、 確定區域因素修正系數(K_3)

根據估價對象的具體位置、網格點地價圖，確定估價對象位於廣州市基準地價網格點覆蓋範圍內，每個網格的中心點都賦有地價值，且在制定的過程中已經考慮了區域因素，因此不需要進行區域因素修正，修正系數為 1。

7、 確定個別因素修正系數(K_4)

根據基準地價修正體系，廣州市基準地價為網格點地價，無須進行區域因素修正，對照估價對象的個別因素條件進行修正，確定個別因素修正。

廣東省－廣州市－廣州廣船船業有限公司－出－1
估價對象地價影響因素說明及修正系數表

因素	因素說明	修正系數	
個別因素	宗地面積	面積大	0.02
	宗地形狀	基本規則	0.00
	地形地質	地形地質狀況良好	0.02
	對外交通	對外交通條件較好	0.01
合計($1+\sum K$)		1.05	

由上可得出，個別因素修正系數為 1.05。

8、 確定使用年限修正系數(K_5)

本次評估廣東省－廣州市－廣州廣船船業有限公司－出－1 剩餘使用年限為 28.39 年。根據基準地價工業用地年期修正公式，本次工業用地的土地使用權年期修正系數為 0.8552。

土地還原率利用安全利率加風險調整值法測算土地還原利率。所謂安全利率，是無風險投資的收益率，可採用各期限的定期存款利率或國債利率作為安全利率。本次取中國人民銀行於估價基準日時一年期存款利率 1.75% 作為安全利率，而風險調整值是以區域內房地產平均收益水平、投資風險等綜合確定。目前房地產市場政策趨緊，政策變化快，投資存在一定的風險，結合待估宗地所處位置、用途以及待估宗地區域內類似土地投資情況及經濟發展水平，並參考廣州市基準地價報告資料，綜合確定待估宗地風險調整值為 4.25%，則待估宗地土地還原率為確定為 6%。

9、 確定其他因素修正系數(K_6)

估價對象廣東省—廣州市—廣州廣船船業有限公司—出—1宗地上建有碼頭，增加了企業物品流通的方式並降低了企業物流成本，對於工業用地地價有正影響作用。另外，除碼頭因素，宗地的公用設施、規劃前景、環境狀況等都較區域一般情況較好，經綜合分析本次其他因素修正系數為1.1。

10、 確定土地開發程度修正

估價對象設定土地開發程度為宗地紅線外「五通」（通路、通電、通上水、通下水、通訊）及紅線內場地平整，與基準地價的「五通一平」（即紅線外通路、供電、供水、排水、通訊，紅線內場地平整）的土地開發程度一致，因此不需進行開發程度修正。

11、 計算估價對象單位地價

根據單位地價計算公式，得出：

廣東省—廣州市—廣州廣船實業有限公司—出—1：

$$\begin{aligned}\text{估價對象單位地價} &= 677 \times 2.51 \times 1.0 \times 1 \times 1.05 \times 1.1 \times 0.8552 \\ &= 1678 \text{ (元/平方米) (取整)}\end{aligned}$$

B. 市場比較法

所謂市場比較法是在求取估價對象的價格時，根據替代原則，將估價對象與較近時期內已經發生了交易的類似土地實例加以比較對照，並依據後者已知的價格，參照該土地的交易情況、期日、區域以及個別因素差別，修正得出估價對象在估價基準日的地價的一種方法。

其計算公式為：

估價對象價格 = 比較實例宗地價格 × 估價對象情況指數 / 比較實例宗地情況指數 × 估價對象估價期日地價指數 / 實例宗地估價期日地價指數 × 估價對象區域因素條件指數 / 比較實例宗地區域因素條件指數 × 估價對象個別因素條件指數 / 比較實例宗地個別因素條件指數。

1、 比較實例選擇

待估宗地屬於城區範圍，由於今年來城市發展及政府對工業用地的限制，城區內極少有工業用地成交，經過調查，我們找到了兩宗與待估宗地處於同一供需圈且條件類似的工業成交案例，為滿足市場比較法對估價案例數量的要求，我們擴大了案例選取範圍，選取了一宗與估價對象較為相似的宗地作為第三個比較案例，具體如下：

實例 A：廣州立白企業集團有限公司用地

該實例為位於荔灣區南漵 AF060505 地塊的土地，土地使用者為廣州立白企業集團有限公司，用途為工業用地，可建設用地面積 77488 平方米，規劃容積率 1，土地使用權出讓年限為 50 年。交通條件較好，宗地形狀規則，宗地地質條件強。基礎設施開發程度達到宗地紅線外「五通」(即通路、通電、供水、排水、通訊)及紅線內「地面平整」的國有建設土地使用權交易價格為 2189 元/平方米(地面價，掛牌出讓)，成交日期：2012 年 08 月 27 日。

實例 B：廣州市長興混凝土有限公司用地

該實例為位於荔灣區東至東沙大道、南至環翠南路、西靠東沙立交、北至環城高速公路，土地使用者為廣州市長興混凝土有限公司，用途為工業用地，可建設用地面積 8623 平方米，規劃容積率 1.2，土地使用權出讓年限為 50 年。交通條件較好，宗地形狀規則，宗地地質條件強。基礎設施開發程度達到宗地紅線外「五通」(即通路、通電、供水、排水、通訊)及紅線內「地面平整」的國有建設土地使用權交易價格為 2189 元/平方米(地面價，掛牌出讓)，成交日期：2013 年 12 月 19 日。

實例 C：廣州番禺巨大汽車音響設備有限公司用地

該實例為位於番禺區石樓鎮岳溪村白沙湖的土地，土地使用者為廣州番禺巨大汽車音響設備有限公司，用途為工業用地，可建設用地面積 39235 平方米，規劃容積率 2，土地使用權出讓年限為 50 年。交通條件較好，宗地形狀規則，宗地地質條件強。基礎設施開發程度達到宗地紅線

外「五通」(即通路、通電、供水、排水、通訊)及紅線內「地面平整」的國有建設用地使用權交易價格為1030元/平方米(地面價，掛牌出讓)，成交日期：2014年03月21日。

2、比較因素的選擇

根據待估宗地的宗地條件，影響待估宗地價格的主要因素有：

- (1) 土地用途：因土地用途的不同而地價存在差異須進行土地用途修正；
- (2) 交易情況：是否為正常、公開、公平、自願的交易；
- (3) 交易方式：因交易方式的不同而地價存在差異須進行交易方式修正；
- (4) 交易時間：確定地價指數；
- (5) 土地剩餘使用年期：不同土地剩餘使用年期的地價存在差異，須進行土地剩餘使用年期修正；
- (6) 區域因素：主要有交通條件、基礎設施完備度、環境質量狀況、產業聚集度、規劃前景等；
- (7) 個別因素：主要指地質條件、地形地勢、宗地面積、宗地形狀、容積率、其他因素等。

3、比較因素條件說明

待估宗地於比較實例的比較因素條件詳述見下表。

比較因素條件說明表

項目	廣東省—廣州市— 廣船船業—出—1	比較實例A	比較實例B	比較實例C	
位置	廣州市荔灣區 鶴洞立交	荔灣區南漵	東至東沙大道、南至環 翠南路、西靠東沙立 交、北至環城高速公路	番禺區石樓鎮岳溪村白 沙湖	
可建設用地面積(平方米)	393793	77488	8623	39235	
成交價格(元/平方米)	待估	2189	2189	1030	
土地用途	工業及輔助設施	工業用地	工業用地	工業用地	
交易情況	正常	正常	正常	正常	
交易方式	股權轉讓	掛牌出讓	掛牌出讓	掛牌出讓	
土地使用權類型	出讓	出讓	出讓	出讓	
交易日期	2015年8月31日	2012年8月27日	2013年12月19日	2014年3月21日	
土地剩餘使用年期(年)	29.14	50	50	50	
區域因素	交通條件	臨近芳村大道，交通狀 況較好	臨近環城高速、東新高 速，交通狀況好	臨近環城高速、東新高 速，交通狀況好	交通狀況差
	基礎設施完備度	宗地紅線外五通	宗地紅線外五通	宗地紅線外五通	宗地紅線外五通
	環境質量狀況	污染小	污染小	污染小	污染較重
	工業聚集度	工業聚集度較低	工業聚集度較低	工業聚集度較低	工業聚集度較高
	規劃前景	規劃前景較好	規劃前景好	規劃前景好	規劃前景差
	公用設施完備度	完備	完備	完備	不完備

項目	廣東省－廣州市－				
	廣船船業－出－1	比較實例A	比較實例B	比較實例C	
個別因素	生活設施完備度	完備	完備	完備	不完備
	未來規劃類型	商住	商業	商業	工業
	地質條件	地質良好	地質良好	地質良好	地質良好
		承载力高	承载力高	承载力高	承载力高
	地形地勢	較平坦	平坦	平坦	平坦
	宗地面積	宗地面積大便	宗地面積大便	宗地面積較小	面積適中較利
		於利用	於利用	對利用有影響	於利用
	宗地形狀	基本規則	規則	規則	不規則
	開發程度	紅線內場地平整	紅線內場地平整	紅線內場地平整	紅線內場地平整
	容積率	0.43	1	1.2	2
	臨路狀況	一面臨街	四面臨街	四面臨街	三面臨街
	其他因素	有碼頭存在、臨江	無特殊影響因素	無特殊影響因素	無特殊影響因素

4、編製比較因素條件指數表

根據待估宗地與比較實例各種因素具體情況，編製比較因素條件指數表。比較因素指數確定如下：

(1) 交易情況

待估宗地與比較案例均為正常成交，地價水平為正常市場地價，因此不需進行交易情況修正。

(2) 交易方式

待估宗地交易方式為股權轉讓，三個實例的交易方式均為掛牌出讓。由於股權轉讓與掛牌出讓均採用公開市場標準，價格內涵一致，因此交易方式比較因素條件不作修正。

(3) 土地使用權類型修正

待估宗地與比較案例土地使用權類型均為出讓，因此無需修正。

(4) 土地用途修正

待估宗地設定用途為工業用地，可比實例 A、B、C 均為工業用地，用途一致，因此不需修正。

(5) 交易期日修正

待估宗地所在城區近年來極少有工業用地成交案例，無法通過觀察工業用地成交案例價格變動趨勢來推算期日修正系數。另外，隨著廣州市的發展，工業企業大量向城區外搬遷，廣州市周邊工業聚集區存在大量工業用地成交案例，為了避免不同區位案例之間的區域、個別因素帶來的價格差異，我們通過統計近幾年廣州周邊區域工業用地總成交情況，得到年度工業用地成交平均地價，並通過觀察該地價的變動趨勢，推算年度平均地價指數，以此來測算期日修正系數。設定地價指數以 2010 年度為 100，編製工業用地地價指數表如下：

年份	成交 土地面積 (平方米)	成交 土地總價 (萬元)	成交 平均地價 (元/平方米)	地價指數	備註
2010	961620	34439	358	100	以 2010 年 為基準
2011	1578596	98749.34	626	175	
2012	1806487	117676.35	651	182	
2013	1925940	149439	776	217	
2014	1992986	168720	847	237	

工業地價指數具體計算方式為：

$$\text{本年平均地價指數} = \text{本年成交平均地價} \div \text{2010年成交平均地價} \times 100$$

$$\begin{aligned} \text{可測算出：2011年平均地價指數} &= 626 \div 358 = 175 \\ \text{2012年地價指數} &= 651 \div 358 \times 100 = 182 \\ \text{2013年地價指數} &= 776 \div 358 \times 100 = 217 \\ \text{2014年地價指數} &= 847 \div 358 \times 100 = 237 \end{aligned}$$

2014年末至評估期日的地價指數，採用動態地價監測網發布的地價增長率來推算。

2015年上半年廣州工業用地地價增長率

項目	2015第1季度	2015第2季度
地價增長率(%)	1.06	2.88

由於第三季度數據還沒有發布，假設增長狀況與第二季度相同，則評估期日時地價指數為 $237 \times (1+1.06\%) \times (1+2.88\%) \times (1+2.88\% \times 2/3) = 251$ ，則期日修正系數為 2.51

(6) 土地使用年期修正指數(K)

土地使用年限修正系數公式為：

$$K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：K—使用年限修正系數

r—土地還原利率(利用安全利率加風險調整值法測算土地還原利率。所謂安全利率，是無風險投資的收益率，可採用各期限的定期存款利率或國債利率作為安全利率。本次取中國人民銀行於估價基準日時一年期存款利率1.75%作為安全利率，而風險調整值是以區域內房地產平均收益水平、投資風險等綜合確定。目前房地產市場政策趨緊，政策變化快，投資存在一定的風險，結合待估宗地所處位置、用途以及待估宗地區域內類似土地投資情況及經濟發展水平，並參考廣州市基準地價報告資料，綜合確定待估宗地風險調整值為4.25%，則待估宗地土地還原率為確定為6%。)

m—待估宗地剩餘土地使用年限

n—比較案例土地使用年限

由公式可計算出待估宗地的土地使用權年期修正系數為0.8552。

(7) 區域及個別因素修正系數

I、區域因素：

- A、交通條件：根據交通條件對土地價值的影響，分為差、較差、能滿足需要、較好、好五個等級，對估價對象為100，結合實際情況，每相差一個等級修正5%。
- B、基礎設施完備度：分為宗地紅線外七通、宗地紅線外六通、宗地紅線外五通、宗地紅線外四通、宗地紅線外三通五個等級，以待估宗地為100，每相差一個等級，地價修正4%。

- C、 環境質量狀況：分為污染小、污染較小、有一定污染、污染較重、污染嚴重五個等級，以估價宗地為100，每相差一個等級，地價相應修正2%。
- D、 工業集聚度，根據工業集聚度的高低對土地價值產生的影響，分為產業集聚度低、較低、一般、較高、高五個等級，以估價對象為100，結合實際工業集聚度的差異及對宗地開發利用的影響程度，每相差一個等級修正5%。
- E、 規劃前景：根據規劃前景對土地價值的影響，分為差、較差、一般、較好、好五個等級，對估價對象為100，結合實際情況，每相差一個等級修正5%。
- F、 公用設施完備度：分為完備、較完備、一般、較不完備、不完備五個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正4%。
- G、 生活設施完備度：分為完備、較完備、一般、較不完備、不完備五個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正4%。
- H、 未來規劃類型：分為商業、商住、住宅和工業四級，每相差一個等級修正5%。

II、 個別因素：

- A、 地質條件：根據地質條件對土地價值的影響，分為差、較差、適宜、良好、好五個等級，對估價對象為100，結合實際情況，每相差一個等級修正2%。

- B、地形地勢：根據地形地勢對土地價值的影響，分為不平坦、較平坦、平坦三個等級，對估價對象為100，結合實際情況，每相差一個等級修正3%。
- C、宗地面積，分為宗地面積大便利於利用、面積較大便利於利用、宗地面積適中較利於利用、宗地面積較小對利用有影響、面積小對土地利用有影響五個等級，以估價對象為100，每相差一個等級修正2%。
- D、宗地形狀，根據宗地形狀對土地價值產生的影響，分為不規則、基本規則、較規則、規則四個等級，估價對象為100，結合實際宗地形狀差異對宗地開發利用的影響程度，每相差一個等級修正1%。
- E、開發程度：根據開發程度對土地價值產生的影響，分為宗地紅線內場地平整、宗地紅線內場地不平整或紅線內達到開發建設條件兩個等級，以估價對象為100，結合各案例的實際情況及當地土地開發費用水平，每相差一個等級修正3%。
- F、容積率：廣州市的工業用地容積率一般對地價不構成影響，且廣州市近年來為推進企業集約節約用地，對工業用地的出讓金均不考慮容積率的影響，工業用地的出讓金均是按地面地價計收，經對荔灣區近幾年工業用地不同容積率出讓地價的調查，其對地價基本上無影響，結合國務院《關於促進節約集約用地的通知》（國發[2008]3號）第八條「對現有工業用地，在符合規劃、不改變用途的前提下，提高土地利用率和增加容積率的，不再增收土地價款；對新增工業用地，要進一步提高工業用地控制

指標，廠房建築面積高於容積率控制指標的部分，不再增收土地價款。」，因此確定工業用地的容積率不作修正。

G、臨路狀況：分為一面臨街、兩面臨街、三面臨街和四面臨街，每相差一個等級修正3%。

H、其他因素：根據個別因素中對地價影響較大的其他因素作修正，例如是否有自用的碼頭(或是否有具有碼頭性質的堆場、岸線等)、自用鐵路、是否臨江(河)等，以估價對象為100，結合實際影響程度，每相差一個等級修正5%。

根據以上比較因素指數的說明，編製比較因素條件指數表，詳見下表。

廣東省－廣州市－廣船船業－出－1
比較因素條件指數表

項目	廣東省－廣州市－				
	廣船船業－出－1	比較實例A	比較實例B	比較實例C	
位置	廣州市荔灣區鶴洞立交	荔灣區南漵	東至東沙大道、南至環翠南路、西靠東沙立交、北至環城高速公路	番禺區石樓鎮岳溪村白沙湖	
成交價格(元/平方米)	待估	2189	2189	1030	
土地用途	100	100	100	100	
交易情況	100	100	100	100	
交易方式	100	100	100	100	
土地使用權類型	100	100	100	100	
交易日期	251	182	217	241	
土地剩餘使用年期(年)	0.8552	0.9457	0.9457	0.9457	
區域因素	交通條件	100	105	105	85
	基礎設施完備度	100	100	100	100
	環境質量狀況	100	100	100	94
	工業聚集度	100	100	100	110
	規劃前景	100	105	105	85

項目	廣東省－廣州市－				
	廣船船業－出－1	比較實例A	比較實例B	比較實例C	
個別因素	公用設施完備度	100	100	100	84
	生活設施完備度	100	100	100	84
	未來規劃類型	100	105	105	90
	地質條件	100	100	100	100
		100	100	100	100
	地形地勢	100	103	103	103
	宗地面積	100	100	94	96
	宗地形狀	100	102	102	99
	開發程度	100	100	100	100
	容積率	100	100	100	100
	臨路狀況	100	109	109	106
	其他因素	100	90	90	90

5、 因素修正及計算比准單價

編製比較因素修正系數表，詳見下表：

廣東省－廣州市－廣船船業－出－1 比較因素修正系數表

項目	比較實例A	比較實例B	比較實例C
位置	荔灣區南漵	東至東沙大道、南至環翠南路、西靠東沙立交、北至環城高速公路	番禺區石樓鎮岳溪村白沙湖
成交價格(元/平方米)	2189	2189	1030
土地用途	100/100	100/100	100/100
交易情況	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100
土地使用權類型	100/100	100/100	100/100
交易日期	251/182	251/217	251/241
土地剩餘使用年期(年)	0.8552/0.9457	0.8552/0.9457	0.8552/0.9457
區域因素			
交通條件	100/105	100/105	100/85
基礎設施完備度	100/100	100/100	100/100
環境質量狀況	100/100	100/100	100/94
工業聚集度	100/100	100/100	100/110
規劃前景	100/105	100/105	100/85
公用設施完備度	100/100	100/100	100/84
生活設施完備度	100/100	100/100	100/84
未來規劃類型	100/105	100/105	100/90

項目		比較實例A	比較實例B	比較實例C
個別因素	地質條件	100/100	100/100	100/100
		100/100	100/100	100/100
	地形地勢	100/103	100/103	100/103
	宗地面積	100/100	100/94	100/96
	宗地形狀	100/102	100/102	100/99
	開發程度	100/100	100/100	100/100
	容積率	100/100	100/100	100/100
	臨路狀況	100/109	100/109	100/106
	其他因素	100/90	100/90	100/90
比准價格(元/平方米)		2288.17	2041.61	2226.51
市場比較法結果(元/平方米)			2165	

6、 實例修正後的地價計算

經過比較分析，案例A和案例B的比准價格接近。由於比較案例C為估價師為滿足市場比較法案例數量，擴大案例選取範圍選擇的與估價對象本身並不在同一供需圈的成交案例，與估價對象因素相差較大，因此案例C的比准價格只作為參考，不作為取值依據。因此取案例A和案例B的比准價格的簡單算術平均值作為市場比較法評估結果，待估宗地市場比較法結果為2165元/平方米。

(七) 估價對象房地產價格確定

1、 價格確定的方法

基準地價系數修正法，是利用城鎮基準地價和基準地價修正系數表等評估成果，按照替代原則，對估價對象的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較修正，進而求取估價對象在估價基準日價格的方法。其估價結果的精度和可靠性受基準地價的準確引用及修正幅度的合理性等因素影響。

市場比較法評估中，三個可比實例均為公開掛牌出讓案例，其中案例A和案例B與估價對象處於同一供需圈，其交易時間都發生在近兩年內且土地用

途、土地條件與估價對象基本一致或相類似，對於一些與估價對象存在的差異，已進行定量和定性的分析比較、修正，比准價格可信度高。

本次評估按照地價評估的基本原則和估價程序，選擇市場比較法和基準地價系數修正法兩種估價方法進行了評估，評估結果有一定差異。由於新的廣州市基準地價尚未正式實施，在沒有其他方法可用的情況下，本次評估只能採用舊的基準地價進行驗證，其結果精度相對市場比較法較差，因此本次評估結果以市場比較法結果為準，即評估結果為2165元/平方米，土地總價為89942.32萬元。

待估宗地	市場比較法			基準地價法		土地單價 (元/平方米)	土地總價 (萬元)
	面積 (平方米)	結果 (元/平方米)	權重	結果 (元/平方米)	權重		
廣東省—廣州市— 廣船船業—出—1	393793	2165	1	1678	0	2165	85256.18

2、 估價結果

經估價人員現場查勘和對當地市場進行分析，按照地價評估的基本原則和估價程序，選擇合適的評估方法，評估得到估價對象在估價設定用途、土地使用權性質、使用年限及開發程度條件下，於估價基準日的正常市場條件下的土地使用權價格如下：

評估土地宗數：1宗

評估土地面積：393793平方米

評估土地單價：2165元/平方米

評估總地價：85256.18萬元

總價大寫：捌億伍仟貳佰伍拾陸萬壹仟捌佰元整

貨幣種類：人民幣

六、附件

- 附件1 估價對象區域位置示意圖
- 附件2 估價對象現狀利用照片
- 附件3 估價對象《房地產證》及國有土地使用權出讓合同複印件
- 附件4 估價對象相關產權資料複印件
- 附件5 估價機構營業執照及資質證書複印件
- 附件6 土地估價師資質證書複印件

附註：

楊亞東先生及齊海燕女士(地址均為中國北京市朝陽區北四環東路108號千鶴家園1號樓602室)均為在中國建設部註冊的合資格房地產估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會成員。楊先生及齊女士於北京華源龍泰房地產土地資產評估有限公司任職分別為11年及10年及均於中國房地產評估擁有逾10年的經驗。

房地產估價報告

估價項目名稱： 中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓其持有的廣州廣船船業有限公司股權項目涉及的房屋建築物、構築物等市場價值評估

估價委托人： 中船海洋與防務裝備股份有限公司

估價機構： 北京中企華房地產估價有限公司

估價人員： 何哲 石法良

估價作業期： 2015年9月14日至2015年9月29日

估價報告編號： 京中企華(2015)(房估)字第0080號

目 錄

致委托方函	IV-3
估價師聲明	IV-5
估價的假設和限制條件	IV-7
一、本次估價的假設前提	IV-7
二、報告使用者注意的事項	IV-8
三、本報告使用的限制條件	IV-9
四、估價報告使用期限	IV-9
房地產估價結果報告	IV-10
一、估價委托人與產權方	IV-10
二、估價機構	IV-10
三、估價對象	IV-11
四、估價目的	IV-24
五、價值時點	IV-24
六、價值定義	IV-24
七、估價依據	IV-24
八、估價原則	IV-27
九、估價方法	IV-28
十、估價結果	IV-28
十一、估價人員	IV-29
十二、估價作業期	IV-29
十三、估價報告使用期限	IV-29
房地產估價技術報告	IV-30
一、估價對象描述與分析	IV-30
二、市場背景分析	IV-36
三、最高最佳利用分析	IV-38
四、估價方法選用	IV-39
五、估價測算過程	IV-40
六、估價結果	IV-58
附件	IV-59

1. 房屋建築物評估明細表、構築物及其他輔助設施評估明細表、管道和溝槽評估明細表、2. 估價委托書、3. 委托人與產權人營業執照複印件、4. 委托人與產權人承諾函、5. 法筆意見書複印件、6. 《房地產權證》複印件、7. 估價對象現狀照片、8. 估價對象位置圖、9. 房地產估價機構營業執照及資質證書複印件、10. 估價人員資格證書複印件

致委托方函

中船海洋與防務裝備股份有限公司：

受 貴公司的委托，我公司根據國家有關房地產價格評估的規定，本著獨立、公正、客觀、合法、謹慎的原則，按照科學的方法，對估價對象市場價值進行了估價。

1. 估價對象：廣州廣船船業有限公司所屬的位於廣州市荔灣區芳村大道南40號共77項房屋，建築面積為169,719.58平方米；共61項構築物；共383項管道溝槽。
2. 估價目的：為委托人中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓其持有的廣州廣船船業有限公司股權，對涉及的房屋建築物、構築物提供價值參考依據而評估估價對象市場價值。
3. 價值時點：2015年8月31日
4. 價值定義：
 - (1) 價值類型：本次估價結果為市場價值，採用公開市場價值標準。
 - (2) 價值內涵

本次估價結果包括估價對象房屋建築物價值、構築物及管道溝槽價值，不包含土地使用權價值，是估價對象在價值時點為2015年8月31日的市場價值。

5. 估價結果：

估價人員根據估價目的，遵循估價原則，按照估價程序，採用科學的估價方法，在認真分析現有資料的基礎上，經過周密準確的測算，並結合估價經驗與對影響估價對象價格因素的分析，確定估價對象於價值時點的市場價值估價結果如下：

估價對象市場價值總價：47,313.27萬元

大寫金額：人民幣肆億柒仟三佰壹拾三萬貳仟柒佰元整

其中：

房屋建築物價值：27,289.20萬元（其中有房地產權證的房屋面積129237.17平方米、價值16,187.60萬元；無證房屋面積40482.41平方米、價值11,101.60萬元）

構築物價值：17,002.10萬元

管道溝槽價值：3,021.97萬元

具體結果見報告附件—房屋建築物評估明細表、構築物及其他輔助設施評估明細表、管道和溝槽評估明細表。

6. 估價報告使用期限：自2015年9月29日起至2016年9月28日止

北京中企華房地產估價有限公司

法定代表人（簽章）：

2015年9月29日

估價師聲明

我們鄭重聲明：

1. 我們在本估價報告中陳述的事實是真實的和準確的。
2. 本估價報告中的分析、意見和結論是我們自己公正的專業分析、意見和結論，但受到本估價報告中已說明的假設和限制條件的限制。
3. 我們與本估價報告中的估價對象沒有利害關係，也與有關當事人沒有個人利害關係或偏見。
4. 我們依照中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》（GB/T50291-1999）進行分析，形成意見和結論，撰寫本估價報告。
5. 估價人員何哲於2015年9月14日，已對本估價報告中的估價對象進行了實地查勘，估價人員對估價對象的勘查限於估價對象的外觀和使用狀況，估價人員不承擔對估價對象建築結構質量進行調查的責任，也不承擔對其他被遮蓋未暴露及難於接觸到的部分進行勘查的責任。
6. 沒有人對本估價報告提供重要的專業幫助。
7. 本報告估價結果僅作為委托人在本次估價目的下使用，不得做其他用途。未經本估價機構書面同意，本報告的全部或任何一部分均不得向委托人、報告使用者、報告審查部門以外的單位和個人提供，也不得以任何形式公開發表。
8. 本估價報告由北京中企華房地產估價有限公司負責解釋。
9. 參加本次估價的工作人員

參加本次估價的註冊房地產估價師簽名

估價師姓名	資格證書號	簽字
何哲	1120050150	
石法良	1120060098	

何哲及石法良(地址均為中國北京市朝陽門外大街22號泛利大廈916室)均為中國註冊房地產估價師，過往10年均在中國進行房地產估價工作，何哲及石法良加入北京中企華房地產估價有限公司擔任房地產估價師分別已逾10年和5年。參加本評估項目的估價人員還有初永強。

估價的假設和限制條件

一、本次估價的假設前提

1. 本次估價是以估價對象權屬清晰，且無權屬糾紛，可以合法交易的房地產為假設前提。
2. 在價值時點的房地產市場為公平、平等、自願的交易市場。
3. 交易買家都具有完全市場信息，對交易對象具有必要的專業知識。
4. 本次估價假設估價對象交易有一段合理的洽談時間，並不考慮買家的附加出價。
5. 估價對象房屋共有77項，建築面積為169,719.58平方米。其中50項房屋已取得房地產權證，建築面積為129,237.17平方米(原房產證登記面積126,534.79平方米，擴建面積3,778.71平方米，拆除面積1,076.33平方米，現實際面積129,237.17平方米)，有證房屋中49項房屋證載權利人為廣州廣船船業有限公司，剩餘1項房屋(管子加工車間，穗房地證字第163349號)尚未過戶至廣州廣船船業有限公司，證載權利人為廣州廣船國際股份有限公司(中船防務原使用名)；有證房屋中有4項房屋(基建科辦公樓、管子成品分理車間、新計量中心大樓和造船部新辦公大樓)的部分進行過擴建，擴建建築面積為3,778.71平方米，未辦理房地產權證；有27項房產未辦理房地產權證，建築面積為40,482.41平方米，中船海洋與防務裝備股份有限公司和廣州廣船船業有限公司共同承諾：評估範圍內的所有房產已作為出資投入到廣州廣船船業有限公司，房屋的所有權屬於廣州廣船船業有限公司，無權屬爭議，如發生權屬糾紛由中船海洋與防務裝備股份有限公司和廣州廣船船業有限公司承擔全部法律責任。根據上海融孚律師事務所出具的《廣船船業房屋土地產權法律意見書》，認為估價對象無權屬爭議。本次估價有證房屋所依據的估價對象權屬證明文件為《房地產權證》等，該資料由產權方提供，估價師進行了必要的檢查。本次估價以上述文件真實、合法、有效為假設前提。

6. 本次評估設定報告有效期內房地產市場穩定、政策未有重大變化，並排除不可抗力影響。

二、報告使用者注意的事項

1. 本報告估價結果僅相對於價值時點市場狀況以及估價對象的現狀而言，隨著時間推移，房地產市場狀況、房地產政策和估價對象自身情況發生變化，估價對象的市場價值也將發生相應變化。
2. 估價師未到有關主管部門對估價對象的權屬證明材料及其記載的內容進行核實；估價對象有證房屋建築面積是以《房地產權證》記載為準，無證房屋建築面積依據產權方提供的數據，經過實地目測大體相當，但未進行專業測量。
3. 估價人員對估價對象的勘查限於估價對象的外觀和使用狀況，估價人員不承擔對估價對象建築結構質量進行調查的責任，也不承擔對其他被遮蓋未暴露及難於接觸到的部分進行勘查的責任。
4. 本評估報告中所依據的有關資料系由委托人及產權方提供，並對其真實性負責。因提供的資料失真造成評估結果有誤，估價方不承擔責任。
5. 估價對象有證房屋中有2項(迎賓餐廳和船塢絞車調度房)部分已拆除，拆除面積為1,076.33平方米，對被拆除的房屋部分評估為零。
6. 在價值時點，土地和地上建築物實際使用者為中船海洋與防務裝備股份有限公司，在估價報告出具之日，廣州廣船船業有限公司將其土地和地上建築物租賃給中船海洋與防務裝備股份有限公司的租賃協議尚未簽訂，該協議正在草擬之中。
7. 價值時點不是完成實地勘察之日，價值時點是根據委托人《估價委托書》確定的。
8. 估價對象無證房屋的用途是按現狀用途設定的。
9. 本報告估價結果未考慮無證房屋辦理產權所要交納的稅費的影響。

10. 本報告所載內容的文字或數字如存在表述不清、出現因校印、打印或其它原因出現誤差時，請報告使用人及時通知我公司予以澄清或更正，不得惡意使用，否則誤差部分及受影響部分無效。

三、本報告使用的限制條件

1. 委托人應合理使用本估價報告的評估值。本估價報告應用範圍僅為委托人中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓其持有的廣州廣船船業有限公司股權，對涉及的房屋建築物、構築物提供價值參考依據，若改變估價目的及使用條件需向本評估機構諮詢後作必要修正甚至重新估價。
2. 按有關規定本估價報告自出具日起一年內有效。超過估價報告應用有效期使用估價報告的，相關責任由使用者承擔。在估價報告應用有效期內使用估價報告的，相關責任由出具估價報告的估價機構承擔，但使用者不當使用的除外。
3. 本房地產估價報告經估價機構加蓋公章並由估價師簽字後方可使用。
4. 未經估價方和委托人書面同意，本報告的全部或部分及任何參考資料均不允許在任何公開發表的文件、通告或聲明中引用，亦不得以其他任何方式公開發表。
5. 本報告必須完整使用(尤其是價格)方為有效，對使用本報告中的部分內容導致的可能發生的損失，受托機構不承擔責任。
6. 本次估價的委托人為中船海洋與防務裝備股份有限公司，估價對象產權方為廣州廣船船業有限公司，產權方已經出具書面聲明，中船海洋與防務裝備股份有限公司及廣州廣船船業有限公司均知悉此次經濟行為，並均願意承擔相應的法律責任。
7. 本估價報告書一式伍份，委托人肆份，本機構存檔壹份。本報告複印無效。

四、估價報告使用期限

自估價報告出具日期起計算，使用本估價報告不得超過一年。

房地產估價結果報告

一、估價委托人與產權方

估價委托人：中船海洋與防務裝備股份有限公司

法定代表人：韓廣德

地址：廣州市荔灣區芳村大道南40號

聯繫電話：13760774723

產權方：廣州廣船船業有限公司

法定代表人：歐陽北京

地址：廣州市荔灣區芳村大道南40號聯調大樓

估價委托人與產權方關係：產權方廣州廣船船業有限公司為委托人中船海洋與防務裝備股份有限公司的全資子公司

二、估價機構

名稱：北京中企華房地產估價有限公司

房地產估價資質等級：一級

資質有效期：2015年5月22日至2018年5月21日

房產資質證書編號：建房估證字[2015]018號

營業執照註冊號：110000006801702

法定代表人：魏新

聯繫人：初永強

聯繫電話：(010) 65883588 傳真：(010) 65887033

地址：北京市朝陽門外大街22號泛利大廈916室

三、估價對象

(1) 估價對象範圍

本次估價範圍為廣州廣船船業有限公司所屬的房屋建築物、構築物及管道溝槽。房屋共77項，建築面積為169,719.58平方米，其中50項房屋已取得房地產權證，建築面積為129,237.17平方米(原房產證登記面積126,534.79平方米，擴建面積3,778.71平方米，拆除面積1,076.33平方米，現實際面積129,237.17平方米)，其中49項房屋證載權利人為廣州廣船船業有限公司，剩餘1項房屋(管子加工車間，穗房地證字第163349號)尚未過戶至廣州廣船船業有限公司，證載權利人為廣州廣船國際股份有限公司(中船防務原使用名)；其餘27項房屋未辦理房地產權證，建築面積為40,482.41平方米。構築物共61項；管道溝槽共383項。

(2) 坐落及四至

估價對象位於廣州市荔灣區芳村大道南40號，宗地四至為：東至珠江，南至中船海洋與防務裝備股份有限公司用地，西至芳村大道，北至廣東省石油公司四油庫。

(3) 權益狀況

① 土地權益狀況

根據產權方提供的《土地出讓合同》【編號：(93)穗國地出字第128號】、《房地產權證》【粵房地權證穗字第0650168158號】等50本，估價對象所在宗地土地使用權人為中船海洋與防務裝備股份有限公司，土地總面積為393793平方米，土地取得方式為出讓，土地用途為工業及輔助設施，使用權終止日期為2044年1月19日(根據房地產權證記載：已徵收國有土地使用權出讓金使用年限50年從1994年01月20日起。根據該日期推算終止日期為2044年1月19日)，至價值時點剩餘土地使用年期為28.39年。

② 建築物權益狀況

根據產權方提供的《房地產權證》【粵房地權證穗字第0650168158號】等50本，於價值時點，估價對象50項房屋已取得房地產權證，建築面積為129,237.17平方米(原房產證登記面積126,534.79平方米，擴建面積3,778.71平方米，拆除面積1,076.33平方米，現實際面積129,237.17平方米)，其中49項房屋證載權利人為廣州廣船船業有限公司，剩餘1項房屋(管子加工車間，穗房地證字第163349號)尚未過戶至廣州廣船船業有限公司，證載權利人為廣州廣船國際股份有限公司(中船防務原使用名)；其餘27項房屋未辦理房地產權證，建築面積為40,482.41平方米。具體情況如下：

估價對象房屋建築物明細表

序號	房產證號	產權人	建築物名稱	用途	地址	結構	層數	建築面積 (m ²)	建成年月	備註
1	粵房地權證穗字第0650169599號	廣州廣船船業有限公司	基建科辦公樓	規劃廠房，實際辦公	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	3.00	1,487.72	1964-01	已辦證面積為848.54平米，擴建面積639.18平米未辦證
2	穗房地證字第163349號	廣州廣船國際股份有限公司	管子加工車間	廠房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	3,990.16	1970-12	已辦證面積為3270.16平米，擴建面積720平米未辦證，有地下室現已封堵
3	無	無	備品倉庫(班組房)	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	4.00	665.28	2012-11	
4	粵房地權證穗字第0650170476號	廣州廣船船業有限公司	新8號變電所	廠房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	111.36	1989-01	經過更新改造過，包含設備基礎
5	粵房地權證穗字第0650170475號	廣州廣船船業有限公司	西集裝箱零件庫	廠房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	1.00	835.35	1991-12	

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		備註
			名稱	用途			層數	(m ²) 建成年月	
6	粵房地權 證穗字第 0650170473號	廣州廣船 船業有限 公司	1號變電所	工業	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	198.53 1957-01	
7	粵房地權 證穗字第 0650169638號	廣州廣船 船業有限 公司	6號變電所	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	156.74 1963-12	
8	粵房地權 證穗字第 0650170472號	廣州廣船 船業有限 公司	10號變電 所	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	77.60 1983-01	
9	粵房地權 證穗字第 0650170041號	廣州廣船 船業有限 公司	舊壓縮機 房	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	1.00	607.56 1956-12	
10	粵房地權 證穗字第 0650170058號	廣州廣船 船業有限 公司	內業課 三四線(車 間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	5,278.53 1976-01	
11	粵房地權 證穗字第 0650170500號	廣州廣船 船業有限 公司	五十噸南 北跨	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	5,983.78 1976-01	
12	粵房地權 證穗字第 0650170501號	廣州廣船 船業有限 公司	配套場	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	4,972.12 1965-01	由於成產需 要，經過更新 改造過
13	粵房地權 證穗字第 0650170502號	廣州廣船 船業有限 公司	西集流水 結輔助廠 房	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	494.37 1988-12	進行過更新改 造，室內有鋼 平臺
14	無	無	居裝課車 間(班組房)	輔助	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	2,570.00 2012-11	原房屋拆除重 建，賬面值包 含原房屋的費 用
15	粵房地權 證穗字第 0650170278號	廣州廣船 船業有限 公司	新鋼板流 水線(車間)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	577.95 1983-01	為一條生產線 廠房，包含室 外的生產線基 礎

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		備註	
			名稱	用途			層數	(m ²) 建成年月		
16	粵房地權 證穗字第 0650169938號	廣州廣船 船業有限 公司	機電倉庫 (107倉)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	2,953.45	1964-01	
17	粵房地權 證穗字第 0650169818號	廣州廣船 船業有限 公司	焊接試驗 室	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	3.00	826.56	1978-01	
18	粵房地權 證穗字第 0650169838號	廣州廣船 船業有限 公司	鑄鐵車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	2,939.53	1970-01	
19	粵房地權 證穗字第 0650169859號	廣州廣船 船業有限 公司	廠辦公大 樓	規劃廠房， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	4.00	2,769.79	1957-01	
20	粵房地權 證穗字第 0650170499號	廣州廣船 船業有限 公司	穩壓站(班 組房)	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	530.14	1978-01	現改造為班組 房
21	粵房地權 證穗字第 0650170478號	廣州廣船 船業有限 公司	技術大樓	規劃廠房， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	磚混	5.00	1,805.74	1974-12	
22	粵房地權 證穗字第 0650170479號	廣州廣船 船業有限 公司	電算大樓	規劃廠房， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	6.00	3,856.12	1984-12	
23	粵房地權 證穗字第 0650169960號	廣州廣船 船業有限 公司	迎賓餐廳	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	3.00	785.95	1983-01	證載面積為 1178.93平米， 拆除面積392.98 平米
24	粵房地權 證穗字第 0650170480號	廣州廣船 船業有限 公司	小合攆車 間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	5,913.25	1976-01	
25	無	無	新居裝課 車間	生產	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	972.00	2012-11	賬面值包含已 拆除的原居裝 車間的價值

序號	房產證號	產權人	建築物名稱	用途	地址	結構	建築面積		備註
							層數	(m ²) 建成年月	
26	粵房地權證穗字第0650168158號	廣州廣船船業有限公司	總裝分廠辦公室	規劃廠房，實際辦公	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	3.00	701.84 1988-01	
27	粵房地權證穗字第0650168698號	廣州廣船船業有限公司	總裝分廠綜合辦公樓	規劃廠房，實際辦公	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	3.00	1,118.31 1972-01	
28	粵房地權證穗字第0650168801號	廣州廣船船業有限公司	舊鋼板流水線(車間)	廠房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	1.00	822.55 1979-01	
29	粵房地權證穗字第0650170241號	廣州廣船船業有限公司	內業課二線(車間)	廠房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	1.00	3,975.97 1979-01	
30	粵房地權證穗字第0650170221號	廣州廣船船業有限公司	內業課一線(車間)	廠房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	1.00	3,408.68 1976-01	
31	粵房地權證穗字第0650169744號	廣州廣船船業有限公司	西廠集裝箱流水線(車間)	廠房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	1.00	1,885.57 1977-01	由於成產需要，其設備基礎重新改造過
32	粵房地權證穗字第0650169759號	廣州廣船船業有限公司	非金屬倉電纜倉	廠房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	1.00	5,738.64 1969-01	
33	粵房地權證穗字第0650170470號	廣州廣船船業有限公司	甲裝課車間	廠房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	1.00	2,081.65 1972-01	
34	粵房地權證穗字第0650170474號	廣州廣船船業有限公司	質量部曝光室外(改造)	廠房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	2.00	415.38 1988-01	室內牆面等有防輻射特殊處理
35	粵房地權證穗字第0650170477號	廣州廣船船業有限公司	舢裝工段車間	廠房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	1.00	1,319.20 1983-12	

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		備註
			名稱	用途			層數	(m ²) 建成年月	
36	粵房地權 證穗字第 0650169762號	廣州廣船 船業有限 公司	新壓力容 器車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	2,691.30 1988-12	
37	粵房地權 證穗字第 0650169798號	廣州廣船 船業有限 公司	大件加工 車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	2,964.23 1993-12	防火要求高， 屋頂為防熱， 吊車軌多
38	粵房地權 證穗字第 0650170469號	廣州廣船 船業有限 公司	西部飯堂 辦公樓	規劃餐廳圖 書館，實際 辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	局部6 層/3	7,505.76 1993-12	
39	粵房地權 證穗字第 0650169700號	廣州廣船 船業有限 公司	新計量中 心大樓	規劃廠房， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	2,933.00 1994-12	證載面積為 997.86平米， 擴建面積為 1935.14平米未 辦證
40	粵房地權 證穗字第 0650169704號	廣州廣船 船業有限 公司	造船部新 辦公大樓	規劃廠房， 實際辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	7.00	3,113.68 1993-12	證載面積為 2629.29平米， 擴建面積為 484.39平米
41	粵房地權 證穗字第 0650169741號	廣州廣船 船業有限 公司	分段塗裝 車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	局部4 層/1	3,946.57 1996-01	牆面、頂棚為 雙層鋼板夾心 防火棉，由於 噴塗時會損壞 牆面頂棚，所 以其防火及鋼 板要求較高
42	粵房地權 證穗字第 0650169743號	廣州廣船 船業有限 公司	廠辦車庫 消防樓工 程	停車庫	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	2,473.86 1994-09	
43	粵房地權 證穗字第 0650169758號	廣州廣船 船業有限 公司	新1號變電 所	變電房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	562.35 1992-01	包含設備基礎
44	粵房地權 證穗字第 0650169760號	廣州廣船 船業有限 公司	60HZ電站	供電站	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	542.14 1992-01	包含設備基礎

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	建築面積		備註
			名稱	用途			層數	(m ²) 建成年月	
45	粵房地權 證穗字第 0650170471號	廣州廣船 船業有限 公司	船塢絞 車·調度 房	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	1,366.71 1993-12	房地產權證載 面積為2050.06 平米，拆除此 項房屋面積 683.35平米
46	粵房地權 證穗字第 0650169578號	廣州廣船 船業有限 公司	鉗工單元 組裝車間	車間	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	1,837.67 1993-12	進行過改造
47	粵房地權 證穗字第 0650169980號	廣州廣船 船業有限 公司	化工庫	材料庫	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	2.00	674.82 1994-03	
48	粵房地權 證穗字第 0650170001號	廣州廣船 船業有限 公司	油漆庫	油漆庫	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	1,263.36 1997-01	
49	粵房地權 證穗字第 0650170004號	廣州廣船 船業有限 公司	加油站	加油站	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	88.52 1998-03	房子下方有儲 油罐2個，直徑 2.6米，長12米
50	粵房地權 證穗字第 0650170498號	廣州廣船 船業有限 公司	新管子加 工車間	廠房	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	8,461.37 1992-12	
51	粵房地權 證穗字第 0650170021號	廣州廣船 船業有限 公司	機電設備 倉庫	倉庫	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	5.00	6,184.37 1995-01	
52	粵房地權 證穗字第 0650169863號	廣州廣船 船業有限 公司	電梯車間	車間	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	鋼結構	1.00	3,876.77 2003-10	
53	粵房地權 證穗字第 0650170320號	廣州廣船 船業有限 公司	設計聯調 大樓	辦公	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	4.00	10,130.60 2005-07	賬面值包含部 分BA001608的 價值
54	無	無	焊條倉庫	生產	廣州市荔灣 區芳村大道 南40號	框架	1.00	471.81 1972-01	

序號	房產證號	產權人	建築物名稱	用途	地址	結構	建築面積		備註
							層數	(m ²) 建成年月	
55	無	無	新10#變電所(班組房)	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	1.00	86.50 1994-10	現改造為班組房
56	無	無	北大門值班室	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	1.00	25.20 1998-06	賬面值包含監控系統
57	無	無	設計聯調大樓附屬車庫	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	4.00	4,800.00 2008-12	部分賬面值包含在資產編號
58	無	無	廁所(4)	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	48.38 1998-06	
59	無	無	油庫環保COD監察室	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	10.11 2003-09	
60	無	無	油庫值班室	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	17.95 2006-12	
61	無	無	12#碼頭簡易打砂棚	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	1.00	1,356.00 1998-10	
62	無	無	重工簡易車間	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	1.00	768.30 2004-06	
63	無	無	東朗大門工程改造(門崗)	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	25.00 2002-05	包含大門

序號	房產證號	產權人	建築物名稱	用途	地址	結構	建築面積		備註
							層數	(m ²) 建成年月	
64	無	無	舊區分段塗裝車間	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	1.00	6,294.00 2009-11	牆面、頂棚為雙層鋼板夾心防火棉，由於噴塗時會損壞牆面頂棚，所以其防火及鋼板要求較高，案例
65	無	無	飯堂污水處理池及氣站	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	80.00 2009-11	房子下方有污水處理池
66	無	無	塗裝車間空壓站、配電房	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	3.00	1,282.50 2009-11	房屋包含配套水池
67	無	無	機電物資集配庫	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	5.00	12,398.00 2009-12	
68	無	無	公司五層綜合辦公樓	辦公	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	5.00	4,425.00 2009-12	
69	無	無	新第二變電所	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	256.00 2010-03	
70	無	無	基建設計樓	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	3.00	264.00 2008-11	部分費用未入帳
71	無	無	四號變電所高壓房	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	98.40 2009-06	賬面值包含設備費
72	無	無	大塢南焊條房	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	48.50 2009-12	

序號	房產證號	產權人	建築物		地址	結構	層數	建築面積		備註
			名稱	用途				(m ²)	建成年月	
73	無	無	大件機加車間	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	1.00	3,078.00	2012-12	牆體、頂棚為雙側鋼板夾心防火棉
74	無	無	山頂鋼板場2號站房	生產	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	1.00	210.00	2012-11	房屋下方有儲氣罐及配套溝槽
75	無	無	鋼板場辦公室	辦公	廣州市荔灣區芳村大道南40號	框架	2.00	119.58	1995-01	
76	無	無	加工製造部班組房	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	簡易	1.00	74.40	2011-01	基礎為3米的毛石基礎，導至基礎費用高
77	無	無	公司大門(值班室)	輔助	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚混	1.00	37.50	1999-04	含大門及形象牆
合計								169,719.58		

③ 他項權利狀況

在價值時點，土地和地上建築物實際使用者為中船海洋與防務裝備股份有限公司，在估價報告出具之日，廣州廣船船業有限公司將其土地和地上建築物租賃給中船海洋與防務裝備股份有限公司的租賃協議尚未簽訂，該協議正在草擬之中。在價值時點，估價對象不存在抵押、擔保等他項權利。

(4) 實物狀況

估價對象位於廣州市荔灣區芳村大道南40號，宗地四至為：東至珠江，南至中船海洋與防務裝備股份有限公司用地，西至芳村大道，北至廣東省石油公司四油庫。宗地形狀較規則，地勢平坦，土地開發程度為宗地內外「五通」（通路、通電、通訊、通上水、通下水）及宗地內場地平整。

估價對象房屋建(構)築物主要是廠區內所使用的建(構)築物，主要有車間、辦公樓、倉庫等，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、船臺、碼頭等，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。

房屋建(構)築物簡述如下：

房屋建築物情況：新居裝課車間、大件加工車間、分段塗裝車間等為鋼結構。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。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。房屋建築物範圍見報告附件—房屋建築物評估明細表。

構築物情況：主要有預裝場、堆放場、道路、圍牆、船塢、船臺、碼頭等。預裝場、堆放場、道路為砂或鋼筋砂結構；圍牆為磚結構；船臺和船塢為砂重力式結構，碼頭為高樁梁板式或重力式結構。構築物範圍見報告附件—構築物及其他輔助設施評估明細表。

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。管道溝槽範圍見報告附件—管道和溝槽評估明細表。

主要建(構)築物概況：

- ① 公司五層綜合辦公樓為鋼筋混凝土框架結構，共5層，建築面積4,425.00m²，該房屋的基礎為預應力混凝土管樁；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；樓梯臺階鋪水磨石，不銹鋼扶手、欄杆；不銹鋼制門，鋁合金窗，1-2層窗外安裝不銹鋼防護網；頂棚為混合砂漿106塗料、部分吊頂；水電等相關配套設施齊全。

- ② 舊區分段、管子塗裝車間為框架結構單層工業廠房，建築面積6,294.00m²，檐高為19.00米。承重構件為鋼筋混凝土柱、鋼梁；圍護結構為240厚磚牆，外牆為清水牆刷塗料，內牆為雙層鋼板夾芯防火棉封牆，現澆鋼筋混凝土屋面，鋼板吊頂；地坪為鋼筋混凝土地面，面層鋪設16厚鋼板；車間大門為耐火極限不低於3h的柔性升降防火大門，鋁合金窗；屋面防水等級為二級，設雙道防水；車間內水電等配套設施齊全。
- ③ 船塢主要結構尺寸：長260M寬36M高9.35M。為滿足大型補給船及修造船而投資建造。塢首設置鋼制塢門。船塢兩側各配置80t門座起重機兩台，西側及後方設置總組及舾裝場。工程結構型式：船塢鋼筋砼重力式結構，塢口採用鋼制沉箱結構，採用鋼制插板塢門。塢壁為現澆混鋼筋凝土襯砌、護壁樁及止水帷幕樁。扶壁牆底採用壓力灌漿形成止水帷幕。塢壁上部結構設公用管線廊道。塢室底板為現澆鋼筋砼結構，板底下設置減壓排水系統。泵房主體採用現澆鋼筋砼結構。塢區設計有400噸起重機軌道基礎一對，80噸門座起重機軌道基礎兩對，上述軌道除利用塢壁、泵房、塢門墩作基礎外，均採用樁基多跨連續梁結構，樁基採用鑽孔灌注樁。總組、舾裝場及分段預裝場地：場地採用300厚現澆鋼筋砼板。船塢、塢口岸壁整體結構穩定，符合設計規範規定，船塢主體牆身、塢壁、塢口、底板等結構完好，附屬設施保持完好。塢門海側及塢尾欄杆局部輕微銹蝕。

估價對象房屋建築物總體質量良好，主要表現在以下幾方面：房屋建築物基礎穩固，未發現不均勻沉降；房屋建築物地面以上主體結構完好且有足夠

的承載力，未發現明顯變形；重大建築物內部設施完善，使用正常；所具備的功能技術指標，均滿足既定的使用要求。

四、估價目的

為委托人中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓其持有的廣州廣船船業有限公司股權，對涉及的房屋建築物、構築物提供價值參考依據而評估估價對象市場價值。

五、價值時點：

2015年8月31日，是根據委托人《估價委托書》確定的。

六、價值定義

(1) 價值類型：本次估價結果為市場價值，採用公開市場價值標準。

(2) 價值內涵

本次估價結果包括估價對象房屋建築物價值、構築物及管道溝槽價值，不包含土地使用權價值，是估價對象在價值時點為2015年8月31日的市場價值。

七、估價依據

(一) 國家法律、法規

1. 《中華人民共和國土地管理法》(主席令第28號，2004年8月28日)；
2. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(主席令第72號，2007年8月30日)；
3. 《中華人民共和國物權法》(主席令第62號，2007年3月16日)；
4. 《中華人民共和國城鄉規劃法》(主席令第七十四號，2007年10月28日第十屆全國人民代表大會常務委員會第三次會議通過)；
5. 《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(國務院令第55號)；

6. 其他法律規定、政策文件等。

(二) 地方法律、法規

1. 廣東省人民代表大會常務委員《廣東省實施〈中華人民共和國土地管理法〉辦法》(公告第15號,自1995年1月1日起施行)

(三) 本次估價採用的技術規程

1. 《房地產估價規範》(國標GB/T50291-1999)；
2. 《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013)。

(四) 委托人及產權方提供的有關資料

1. 委托人及產權方營業執照複印件；
2. 估價委托書；
3. 產權方承諾函；
4. 法律意見書複印件；
5. 《房地產權證》複印件；
6. 企業提供的相關工程預決算資料、圖紙；
7. 企業與相關單位簽訂的工程承發包合同。

(五) 評估人員調查收集的資料

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. 《廣州建設工程造价信息》(2015年8月)；
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. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料。

八、估價原則

本評估報告是遵循以下原則作出的：

1. 獨立、客觀、公正原則：遵循的獨立、客觀、公正原則，要求站在中立的原則立場上，實事求是，公平正直地評估出對各方估價利害關係人均是公平合理的價值或價格。
2. 合法原則：遵循合法原則，要求估價結果是在依法判定的估價對象狀況下的價值或價格。
3. 價值時點原則：遵循價值時點原則，要求估價結果是在根據估價目的確定的某一特定時間的價值或價格。
4. 替代原則：遵循替代原則，要求估價結果與估價對象的類似房地產在同等條件下價值或價格偏差在合理範圍內。
5. 最高最佳利用原則：遵循最高最佳利用原則，要求估價結果是在估價對象最高最佳使用利用狀況下的價值或價格。

九、估價方法

（一）估價技術路線

本次估價對象為工業生產及輔助用房、構築物及配套設施等，不包含土地使用權，採用成本法對估價對象進行評估。

（二）估價方法的選擇

估價人員在認真分析所掌握的資料並進行實地勘察、調查後，根據估價對象特點，遵照國家有關法律法規、估價技術標準，經過反復研究，決定選用成本法作為本次估價所採用的基本方法。因估價對象建造成本資料容易取得，故選擇成本法作為評估方法；工業用房交易市場欠發達，而且本次評估僅為房

屋、構築物及配套設施，不包含土地使用權，不宜選用比較法、收益法、假設開發法進行評估。

(三) 估價方法定義

成本法，測算估價對象在價值時點的重置成本或重建成本和折舊。將重置成本或重建成本減去折舊得到估價對象的價值或價格方法。

公式：評估值 = 重置成本或重建成本 - 折舊

或者，評估值 = 重置成本或重建成本 × 綜合成新率

十、估價結果

估價人員根據估價目的，遵循估價原則，按照估價程序，採用科學的估價方法，在認真分析現有資料的基礎上，經過周密準確的測算，並結合估價經驗與對影響估價對象價格因素的分析，確定估價對象於價值時點的市場價值估價結果如下：

估價對象市場價值總價：47,313.27 萬元

大寫金額：人民幣肆億柒仟三百壹拾三萬貳仟柒佰元整

其中：

房屋建築物價值：27,289.20 萬元 (其中有房地產權證的房屋面積 129237.17 平方米、價值 16,187.60 萬元；無證房屋面積 40482.41 平方米、價值 11,101.60 萬元)

構築物價值：17,002.10 萬元

管道溝槽價值：3,021.97 萬元

具體結果見報告附件—房屋建築物評估明細表、構築物及其他輔助設施評估明細表、管道和溝槽評估明細表。

十一、估價人員

估價師姓名	資格證書號	簽字
何哲	1120050150	
石法良	1120060098	

何哲及石法良均為中國註冊房地產估價師，過往10年均在中國進行房地產估價工作，何哲及石法良加入北京中企華房地產估價有限公司擔任房地產估價師分別已逾10年和5年。參加本評估項目的估價人員還有初永強。

十二、估價作業期：

2015年9月14日至2015年9月29日

十三、估價報告使用期限：

自估價報告出具日起計算，使用本估價報告不得超過一年。

房地產估價技術報告


一、估價對象描述與分析

(一) 房地產基本狀況

1. 名稱：估價對象為廣州廣船船業有限公司廠區內所使用的建(構)築物。
2. 坐落：估價對象位於廣州市荔灣區芳村大道南40號。
3. 四至：估價對象東至珠江，南至中船海洋與防務裝備股份有限公司用地，西至芳村大道，北至廣東省石油公司四油庫。
4. 規模：本次估價範圍為廣州廣船船業有限公司所屬的房屋建築物、構築物及管道溝槽。房屋共77項，建築面積為169,719.58平方米；構築物共61項；管道溝槽共383項。
5. 用途：估價對象用途為工業生產及輔助用房、構築物及配套設施等。
6. 權屬：估價對象50項房屋已取得房地產權證，其中49項房屋證載權利人為廣州廣船船業有限公司，剩餘1項房屋(管子加工車間，穗房地證字第163349號)尚未過戶至廣州廣船船業有限公司，證載權利人為廣州廣船國際股份有限公司(中船防務原使用名)；其餘27項房屋未辦理房地產權證。

(二) 房地產區位狀況描述與分析

1. 位置

- (1) 坐落：估價對象位於廣州市荔灣區芳村大道南40號，其位置見下圖，為估價對象所在位置。



- (2) 方位：估價對象位於廣州市荔灣區，珠江和芳村大道之間。
- (3) 距離：估價對象離廣州火車站8.5公里，離佛山機場18.5公里。
- (4) 朝向：估價對象廠區大門朝向正西。

2. 交通

- (1) 出入可利用的交通工具：有52路、64路、121路、312路、769快線、995路、廣277路、夜42路、夜79路等公共汽車經過，宗地緊鄰公共汽車站；距離地鐵1號線西朗站2公里；距離白鶴洞碼頭900米。
- (2) 道路狀況：估價對象臨主幹道芳村大道，附近有主幹道鶴洞路及支路，路面平坦、道路通達性優越、交通順暢。
- (3) 交通管制情況：無交通管制情況。
- (4) 停車方便程度：廠區內有停車場、停車庫。

3. 周圍環境和景觀

- (1) 自然環境：估價對象為造船企業，有一定程度污染。
- (2) 人文環境：估價對象區域多為工業用地，人文環境一般。
- (3) 景觀：臨珠江，但景觀狀況一般。

4. 外部配套設施

- (1) 外部基礎設施：道路、供水、排水(雨水、污水)、供電、通信、有線電視等設施較完備。
- (2) 外部公共服務設施：周圍一定範圍內有新東小學、鶴洞小學、培英中學、廣船技校、東沙醫院、廣鋼醫院、荔灣區第三醫院、農業銀行、廣東農村商業銀行、樂滿多購物商城、正家購物廣場等，公共服務設施完善程度較優。

5. 區位狀況優劣分析

荔灣區具有獨特的區位優勢，區內工業企業雖然陸續向外搬遷，但商業、住宅、服務業、貿易業快速發展，基礎設施不斷完善，區域因素整體對地價的影響是有利的。另外，作為造船企業，緊鄰珠江地理優勢明顯。

(三) 房地產實物狀況描述與分析

1. 土地實物狀況

- (1) 土地面積：393793平方米。
- (2) 土地形狀：為形狀較規則的多邊形。
- (3) 地形：地形為平地。
- (4) 地勢：地勢與相鄰土地一致，自然排水狀況較好。

- (5) 土壤：作為造船企業，對土壤有一定污染。
- (6) 地基(地質)：地基的承載力較強，穩定性較好，無不良地質現象。
- (7) 土地開發程度：宗地內外「五通」(通路、通電、通訊、通上水、通下水)及宗地內場地平整。

2. 建築物實物狀況

- (1) 建築規模：本次估價範圍為廣州廣船船業有限公司所屬的房屋建築物、構築物及管道溝槽。房屋共77項，建築面積為169,719.58平方米；構築物共61項；管道溝槽共383項。
- (2) 層數和高度：估價對象建築物多為低層建築、少數為多層建築，單層居多，複層為2~7層；高度3~32米。
- (3) 外觀：估價對象建築物外觀包括彩鋼板圍護、刷塗料、粘貼馬賽克等。
- (4) 建築結構：估價對象建築物包括框架結構、磚混結構、鋼結構、簡易結構等；構築物包括砼或鋼筋砼結構、磚結構、高樁梁板式或重力式結構等。
- (5) 設施設備：室內主要為水、電等相關配套設施。
- (6) 裝飾裝修：新居裝課車間、大件加工車間、分段塗裝車間等外牆為彩鋼板圍護，地面為砼地面，窗一般為鋁合金窗，門為鋼質防火門。辦公樓、職工宿舍等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。
- (7) 估價對象房屋的防水、保溫、隔熱、隔聲、通風、采光、日照等情況較好。

- (8) 房齡和設計使用年限：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。設計使用年限根據結構不同或使用程度不同而有所不同，一般使用年限8-50年，殘值率3%-10%。
- (9) 維修養護情況及完損程度：估價對象房屋建築物基礎穩固，未發現不均勻沉降；房屋建築物地面以上主體結構完好且有足夠的承載力，未發現明顯變形；重大建築物內部設施完善，使用正常；所具備的功能技術指標，均滿足既定的使用要求。

5. 房地產實物狀況優劣分析

估價對象為工業生產及輔助用房、構築物及配套設施等，根據上述狀況描述，其實物狀況對其價值影響程度一般。

(四) 房地產權益狀況描述與分析

1. 土地權益狀況

根據產權方提供的《土地出讓合同》【編號：(93)穗國地出字第128號】、《房地產權證》【粵房地權證穗字第0650168158號】等50本，估價對象所在宗地土地使用權人為中船海洋與防務裝備股份有限公司，土地總面積為393793平方米，土地取得方式為出讓，土地用途為工業及輔助設施，使用權終止日期為2044年1月19日(根據房地產權證記載：已徵收國有土地使用權出讓金使用年限50年從1994年01月20日起。根據該日期推算終止日期為2044年1月19日)，至價值時點剩餘土地使用年期為28.39年。

2. 建築物權益狀況

根據產權方提供的《房地產權證》【粵房地權證穗字第0650168158號】等50本，於價值時點，估價對象50項房屋已取得房地產權證，建築面積為129,237.17平方米(原房產證登記面積126,534.79平方米，擴建面積3,778.71平方米，拆除面積1,076.33平方米，現實際面積129,237.17平方米)，其中49項房屋證載權利人為廣州廣船船業有限公司，剩餘1項房屋

(管子加工車間，穗房地證字第163349號)尚未過戶至廣州廣船船業有限公司，證載權利人為廣州廣船國際股份有限公司(中船防務原使用名)；其餘27項房屋未辦理房地產權證，建築面積為40,482.41平方米。具體情況見《估價對象房屋建築物明細表》。

3. 他項權利狀況

在價值時點，土地和地上建築物實際使用者為中船海洋與防務裝備股份有限公司，在估價報告出具之日，廣州廣船船業有限公司將其土地和地上建築物租賃給中船海洋與防務裝備股份有限公司的租賃協議尚未簽訂，該協議正在草擬之中。在價值時點，估價對象不存在抵押、擔保等他項權利。

4. 房地產權益狀況優劣分析

估價對象有1項房屋(管子加工車間，穗房地證字第163349號)尚未過戶至廣州廣船船業有限公司，有證房屋中有4項房屋(基建科辦公樓、管子成品分理車間、新計量中心大樓和造船部新辦公大樓)的部分進行過擴建，擴建建築面積為3,778.71平方米，未辦理房地產權證；有27項房產未辦理房地產權證；廣州廣船船業有限公司將其土地和地上建築物租賃給中船海洋與防務裝備股份有限公司的租賃協議尚未簽訂。中船海洋與防務裝備股份有限公司和廣州廣船船業有限公司共同承諾：評估範圍內的所有房產已作為出資投入到廣州廣船船業有限公司，房屋的所有權屬於廣州廣船船業有限公司，無權屬爭議，如發生權屬糾紛由中船海洋與防務裝備股份有限公司和廣州廣船船業有限公司承擔全部法律責任。根據上海融孚律師事務所於2015年10月15日出具的《廣船船業房屋土地產權法律意見書》，認為估價對象無權屬爭議。本次評估未予考慮上述事項對估價對象價值產生的或有影響。《法律意見書》亦載述，廣州廣船船業有限公司與中船海洋與防務裝備股份有限公司已簽訂承諾函，當中載列，所評估建築物及土地的合法業權均歸屬於廣州廣船船業有限公司，因而並無所有權爭議。我們已自 貴公司管理層收到上海融孚律師事務所出具的《法律意見書》，且於進行評估時已全面考慮《法律意見書》。

二、市場背景分析

(一) 宏觀經濟形勢

1. 全國2015年上半年總體經濟狀況

2015年上半年國內生產總值296868億元，按可比價格計算，同比增長7.0%。分季度看，一季度同比增長7.0%，二季度增長7.0%。分產業看，第一產業增加值20255億元，同比增長3.5%；第二產業增加值129648億元，增長6.1%；第三產業增加值146965億元，增長8.4%。從環比看，二季度國內生產總值增長1.7%。

2. 廣州市2015年上半年總體經濟狀況

2015年上半年，廣州市實現地區生產總值(GDP) 8285.27億元，同比增長8.1%，增速比一季度提升0.6個百分點。其中第一、二、三次產業分別完成增加值98.62億元、2703.28億元和5483.37億元，分別增長2.0%、6.9%和8.9%，三次產業結構為1.19:32.63:66.18。

(二) 房地產相關政策簡況

2015年上半年，受到多重政策利好的刺激，以及市場需求持續釋放，國內的房地產市場，一線城市的樓市成交逐步回暖。特別是在「3·30新政」之後，樓市的回升勢頭非常明顯。從數字上，2015年上半年樓市非常「好看」，而各大房企也借機發力去庫存。五一、端午等小長假大部分開售的樓盤都收穫頗豐。品牌房企銷售業績也隨著市場的回暖在二季度快速回升，資金面有所改善。中國指數研究院分析認為，今年上半年的勢頭將會延續，預計下半年市場供應降幅收窄，需求繼續回升，全年商品房銷售面積將保持2%-5%左右的增長。同時，庫存將逐步去化，供大於求壓力持續改善，房價有望企穩並小幅反彈，推動市場整體回暖。

從上半年的政策走向來看，樓市調控的態度已經轉變，包括營業稅徵收年限5改2、二套房貸鬆綁、降准降息等一系列刺激樓市政策的出臺，是上半年樓市回暖的助推器。廣州在今年前6個月也是「先抑後揚」。據房價點評網對陽光家緣網簽數據的監測顯示，1-6月份，廣州一手住宅共網簽4.23萬套，對比2014年1-6月份的3.29萬套，同比增長了28.6%。其中，5、6月份全市一手住宅網簽套數連續突破9000套，成為「穗六條」以來罕有見到的火爆高位。

（三）廣州市房地產市場總體狀況

土地：2015年上半年廣州土地招拍掛供應面積、成交面積與金額同比分別下降16%，22%和10%；底價成交宗數超過9成。對比年初政府公布的土地計劃供應面積，廣州已經出讓的面積距離整體計劃還差87%。另一邊，相當一部分房企上半年業績不算太理想，有關數據顯示，20家典型房企中，只有4家完成了銷售目標的一半或以上，11家不到一半，5家銷售業績只完成全年目標的40%或以下。資金回籠的壓力使得房企買地更為謹慎，對於地塊的回報要求也更高。

住宅：1-5月廣州市一手商品住宅成交面積同比上升15%，成交量的上升使得一度居高不下的庫存壓力得以緩解，5月底，廣州一手商品住宅可售庫存微降至955萬平方米，預測去化周期12.9個月。6月底，可售庫存進一步降至887萬平方米，預測去化周期進一步縮短至10.9個月。供求關係趨於健康，價格走勢則相應穩中趨升：儘管廣州限購仍未鬆動，二套房商業貸款首付也是各大一線城市最嚴執行者，廣州還是迎來了價格回升。進入6月，由中心五區領漲帶動，全市成交均價環比5月上升7%。

寫字樓：1-5月廣州原十區新建散售型寫字樓（含商務公寓）供應量同比降22.4%，成交量同比降23.7%；供銷比為1.57，寫字樓銷售去化壓力上升。各區當中，白雲、荔灣供銷比相對較高、壓力比較突出；而南沙則成為上半年寫

字樓(含商務公寓)供銷「黑馬」。另一方面，1-5月原十區二手寫字樓銷售面積同比升29%；核心商務區天河、越秀為二手寫字樓成交主力。全市寫字樓租賃面積同比有所下降，不過，由於寫字樓租賃數據只針對已投入使用的現樓租賃情況，該數據並不能反映一些未來即將交付的寫字樓強勁的預租表現。作為甲級寫字樓最為集中的核心商務區，天河、越秀經歷了去年短暫的「去中心化」考驗後，重返租賃市場的領導地位；兩者佔原十區的租賃成交比重從2014年的37%升至今年上半年的51%。

商鋪：儘管面臨電商衝擊、經濟與消費增速放緩與競爭加劇的壓力，廣州上半年商鋪租賃表現活躍。除新黃埔(含蘿崗)，各區各類商鋪租賃成交面積均明顯上升。上半年快時尚、餐飲成為實體商業租賃最活躍的需求來源。餐飲帶旺人流，且承租能力日漸走強，持續受到各大實體商業追捧。花都、南沙、番禺、白雲商鋪租賃成交面積同比升幅都在50%以上。作為新興商圈不斷成長，番禺、白雲商鋪租賃面積佔全市比重由2013年的24%，上升到2014年的33%；而今年1-5月更升至39%，兩者佔比加總甚至超越了傳統商圈的天河、越秀的佔比總和。

三、最高最佳利用分析

房地產估價以最高最佳利用為前提進行。最高最佳利用是指房地產法律上允許、技術上可能、財務上可行使價值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、規模、檔次等。最高最佳利用分析真正體現了估價的客觀性。衡量、判斷的標準如下：

- (一) 法律上的允許(規劃及相關政策法規允許)，即不受現時使用狀況的限制，而依照法律、城市規劃發展的規定。
- (二) 技術上的可能性。即不能把技術上無法做到的使用當作最高最佳使用，要按照可達到的建築材料、施工技術等方面的要求確定。

- (三) 財務上的可行性。即在各種可能的使用方式中，選擇收入現值大於支出現值的方式，尋求以有限的資金投入而能獲得最大財務收益的使用方式。
- (四) 價值最大化。使估價對象的價值在具有財務可行性的利用方式中，達到最大的一種。
- (五) 土地與建築物的均衡性。即以房地產內部構成要素的組合是否均衡來判定。
- (六) 與外部環境的協調性。按照房地產與其周圍環境相協調，能獲得最佳外部經濟效益的用途估價。
- (七) 可持續發展性。按照可持續發展的觀點確定利用方式，即研究房地產市場的發展變動趨勢、使未來利益最大化的利用方式。

估價對象土地使用權登記為工業及輔助設施，房屋規劃及現狀用途為工業廠房、車間及其他配套設施等，現狀建設規模和標準與規劃建設規模和設計標準相當，根據上述標準判定，估價對象實現最高最佳使用的方式是保持現狀繼續作為工業使用。

四、估價方法選用

估價人員在認真分析所掌握的資料並進行實地勘察、調查後，根據估價對象特點，遵照國家有關法律法規、估價技術標準，經過反複研究，決定選用成本法作為本次估價所採用的基本方法。各種方法適用性說明如下：

(一) 比較法

由於估價對象不是交易性的房地產，類似房地產的交易實例難以查找，另外，估價對象不包含土地使用權，所以不宜採用比較法評估。

(二) 收益法

由於估價對象不是有收益或潛在收益的房地產，所以不宜採用收益法評估。

(三) 假設開發法

由於估價對象不屬於待開發的土地或在建工程，不是有投資開發或再開發潛力的房地產，所以不適合採用假設開發法評估。

(四) 成本法

由於估價對象是可以假設重新開發建造並且既無收益又很少發生交易的工業房地產，所以適合採用成本法評估。首先估算重新構建成本，然後估算折舊，最後求取積算價格。

五、估價測算過程

成本法，測算估價對象在價值時點的重置成本或重建成本和折舊。將重置成本或重建成本減去折舊得到估價對象的價值或價格方法。

公式：評估值 = 重置成本或重建成本 - 折舊

或者，評估值 = 重置成本或重建成本 × 綜合成新率

1. 重置全價的確定

房屋建(構)築物的重置全價一般包括：建築安裝工程費用、建設工程前期及其他費用和資金成本。房屋建(構)築物重置全價計算公式如下：

重置全價 = 建安綜合造價 + 前期及其他費用 + 資金成本

(1) 建安綜合造價

包括建造房屋及附屬工程所發生的土木工程費用、安裝工程費用和裝飾裝修工程費等。根據產權人提供的房屋竣工結算資料，同時參考了廣州市建設工程投資估算指標、價值時點的建材人工及施工機械市場價格等因素，最終確定估價對象建安綜合造價。

(2) 前期及其他費用

建設工程前期及其他費用按照產權持有單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。前期及其他費用包括建設單位管理費、勘察設計費、工程建設監理費、工程招投標代理服務費、可行性研究費及環境影響評價費等。前期及其他費用名稱、計費基礎、計費標準、計費依據如下表：

序號	費用名稱	費率	取費基數	取費依據	備註
一	建設單位管理費	0.48%	工程費用	財建[2002]394號	
二	勘察設計費	3.42%	工程費用	計價格[2002]10號	
三	工程監理費	1.75%	工程費用	發改價格[2007] 670號	
四	工程招投標代理服務費	0.05%	工程費用	計價格[2002] 1980號	
五	可行性研究費	0.16%	工程費用	計價格[1999] 1283號	
六	環境影響評價費	0.03%	工程費用	計價格[2002]125號	
七	新型牆體材料專項基金	10	建築面積	粵財綜[2009]53號	10元/平方米，如使用新型牆體材料不需繳納
八	白蟻防治費	7或3	建築面積	粵價[2002]370號	3層以下的廠房收7元/平方米，一般建築物10以下取3元/平方米
九	散裝水泥專項基金	1.5	建築面積	粵財綜[2002]63號	1.5元/平方米

(3) 資金成本

資金成本按照被評估單位的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行發布的同期金融機構人民幣貸款基準利率，以建安綜合造價、前期及其他費用等總和為基數按照資金均投入計取。被評估單位的合理建設工期為2年。資金成本計算公式如下：

$$\text{資金成本} = (\text{建安綜合造價} + \text{前期及其他費用}) \times \text{合理建設工期} \times \text{貸款基準利率} \times 1/2$$

2. 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。

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

- (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：

$$\text{年限法成新率} = (\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟壽命年限} \times 100\%$$
$$\text{綜合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{調整系數}$$

- (3) 水工建築物的成新率採用技術狀態等級打分法和耐用年限法組成的綜合成新率，其計算公式如下：

$$\text{綜合成新率} = \text{技術狀態等級打分法成新率} \times 60\% + \text{理論成新率} \times 40\%$$

技術狀態等級打分法依據交通部1998年5月1日發布的《港口設施維護技術規程》，對水工建築物進行分部位打分，具體標準如下所示：

項目	類別	評語	標準分
整體	I	穩定	30~40
	II	沉降位移未超限	20~30
	III	沉降位移略超允許值	10~20
	IV	沉降與位移明顯	0~10
主要結構及構件	I	完好	30~40
	II	基本完好	20~30
	III	損壞	10~20
	IV	嚴重損壞	0~10
附屬設施	I	齊全完好	15~20
	II	基本齊全完好	10~15
	III	普遍損壞	0~10
	IV	完全損壞	0
合計			0~100

$$\text{理論成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

3. 評估值的確定

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

估價對象計算過程如下：

估價對象房屋建築物計算過程見下表：

序號	資產編號	建築物名稱	用途	結構	層數	面積(m ²)	建築	建成年月	耐用年限	已使用年限	綜合成新率	建築工程費單價	b 前期費		c 資金成本		重置全價	評估價值			
													費率	面積計算	費率	面積計算			金額	款利率*建築	金額
1	A002165	基建科辦公樓	規劃廠房， 實際辦公	框架	3.00	1,487.72	1964-01	60.00	51.70	30.00	2,550.00	5.89%	14.50	164.70	2.00	5.00%	135.73	2,850.43	4,240,600.00	1,272,180	
2	A001092	管子加工車間	廠房	框架	2.00	3,990.16	1970-12	50.00	44.78	30.00	2,550.00	5.89%	18.50	168.70	2.00	5.00%	135.93	2,854.63	11,390,400.00	3,417,120	
3	A001031	備品倉庫(班組房)	輔助	框架	4.00	663.28	2012-11	60.00	2.83	95.00	1,700.00	5.89%	3.00	103.13	2.00	5.00%	90.16	1,893.29	1,259,600.00	1,196,620.00	
4	A002028	新8號變電所	廠房	磚混	1.00	111.36	1989-01	40.00	26.68	33.00	1,950.00	5.89%	18.50	133.36	2.00	5.00%	104.17	2,187.52	243,600.00	80,388	
5	A003429	西裝裝零件庫	廠房	鋼結構	1.00	833.35	1991-12	50.00	23.76	52.00	1,150.00	5.89%	67.74	67.74	2.00	5.00%	60.89	1,278.62	1,068,100.00	555,412	
6	A002035	1號變電所	工業	磚混	1.00	198.53	1957-01	40.00	58.70	30.00	1,250.00	5.89%	18.50	92.13	2.00	5.00%	67.11	1,409.23	279,800.00	83,940	
7	A002029	6號變電所	廠房	磚混	1.00	156.74	1963-12	40.00	51.78	30.00	1,500.00	5.89%	18.50	106.85	2.00	5.00%	80.34	1,687.19	264,500.00	79,350	
8	A002030	10號變電所	廠房	磚混	1.00	77.60	1983-01	40.00	32.68	30.00	1,250.00	5.89%	18.50	92.13	2.00	5.00%	67.11	1,409.23	109,400.00	32,820	
9	A002034	舊壓縮機房	廠房	磚混	1.00	607.56	1956-12	40.00	58.79	30.00	1,850.00	5.89%	18.50	127.47	2.00	5.00%	98.87	2,076.34	1,261,500.00	378,450	
10	A001128	內業課三四線(車間)	廠房	框架	1.00	5,278.53	1976-01	50.00	39.69	30.00	2,100.00	5.89%	18.50	142.19	2.00	5.00%	112.11	2,354.30	12,427,200.00	3,728,160	
11	A001129	五十噸南北跨	廠房	框架	1.00	5,983.78	1976-01	50.00	39.69	30.00	2,100.00	5.89%	18.50	142.19	2.00	5.00%	112.11	2,354.30	14,087,600.00	4,226,280	
12	A002134	配套場	廠房	框架	1.00	4,972.12	1965-01	50.00	50.70	30.00	2,100.00	5.89%	18.50	142.19	2.00	5.00%	112.11	2,354.30	11,705,900.00	3,511,770	
13	A001123	西集流水站輔助廠房	廠房	框架	1.00	494.37	1988-12	50.00	26.76	46.00	2,050.00	5.89%	18.50	139.25	2.00	5.00%	109.46	2,298.71	1,136,400.00	522,744	

序號	資產編號	建築物名稱	用途	結構	層數	建築面積(m ²)	建成年月	耐用年限	已使用年限	綜合成新率	建築工程費單價	b) 前期費		c) 資金成本		重置單價 = a+b+c	重置全價	評估價值		
												費率	面積計算	金額 = a * 費率	按建築面積計算				金額 = (a+b) * 貸款利率 * 建設期 * 1/2	
14	A001117	居裝課車間 (班組房)	輔助	框架	4.00	2,570.00	2012-11	60.00	2.83	95.00	2,100.00	5.89%	3.00	126.69	2.00	5.00%	111.33	2,338.02	6,008,700.00	5,708,265.00
15	A001132	新鋼板流水線 (車間)	廠房	框架	1.00	577.95	1983-01	50.00	32.68	34.00	8,900.00	5.89%	18.50	542.71	2.00	5.00%	472.14	9,914.85	5,730,300.00	1,948,302
16	A001079	機電倉庫 (107倉)	廠房	框架	1.00	2,953.45	1964-01	50.00	51.70	30.00	1,750.00	5.89%	18.50	121.58	2.00	5.00%	93.58	1,965.15	5,804,000.00	1,741,200
17	A002170	焊接試驗室	廠房	磚混	3.00	826.56	1978-01	50.00	37.69	30.00	1,400.00	5.89%	14.50	96.96	2.00	5.00%	74.85	1,571.81	1,299,200.00	389,760
18	A001055	鐵車間	廠房	框架	1.00	2,939.53	1970-01	50.00	45.69	30.00	1,750.00	5.89%	18.50	121.58	2.00	5.00%	93.58	1,965.15	5,776,600.00	1,732,980
19	A001173	廠辦公大樓	規劃廠房， 實際辦公	磚混	4.00	2,769.79	1957-01	50.00	58.70	30.00	2,400.00	5.89%	14.50	155.86	2.00	5.00%	127.79	2,683.65	7,433,100.00	2,229,930
20	A002016	穩壓站 (班組房)	廠房	框架	2.00	530.14	1978-01	60.00	37.69	37.00	2,300.00	5.89%	14.50	149.97	2.00	5.00%	122.50	2,572.47	1,363,800.00	504,606
21	A002175	技術大樓	規劃廠房， 實際辦公	磚混	5.00	1,805.74	1974-12	50.00	40.78	30.00	1,550.00	5.89%	14.50	105.80	2.00	5.00%	82.79	1,738.58	3,139,400.00	941,820
22	A001174	電算大樓	規劃廠房， 實際辦公	框架	6.00	3,856.12	1984-12	60.00	30.77	49.00	2,300.00	5.89%	14.50	149.97	2.00	5.00%	122.50	2,572.47	9,919,800.00	4,860,702
23	A001176	迎賓餐廳	廠房	框架	3.00	785.95	1983-01	60.00	32.68	45.00	2,400.00	5.89%	14.50	155.86	2.00	5.00%	127.79	2,683.65	2,109,200.00	949,140
24	A001130	小合龍車間	廠房	框架	1.00	5,913.25	1976-01	50.00	39.69	30.00	1,850.00	5.89%	18.50	127.47	2.00	5.00%	98.87	2,076.34	12,277,900.00	3,683,370
25	A001118	新居裝課車間	生產	鋼結構	1.00	972.00	2012-11	50.00	2.83	94.00	2,750.00	5.89%		161.98	2.00	5.00%	145.60	3,057.57	2,972,000.00	2,793,680.00
26	A002139	總裝分廠 辦公室	規劃廠房， 實際辦公	磚混	3.00	701.84	1988-01	50.00	27.68	44.00	1,600.00	5.89%	14.50	108.74	2.00	5.00%	85.44	1,794.18	1,259,200.00	554,048

序號	資產編號	建築物名稱	用途	結構	層數	建築面積(m ²)	建成年月	耐用年限	已使用年限	綜合成新率	建築工程費單價	建築費率	前期費		資金成本		重置單價	評估價值		
													按建築面積計算	按建築費率計算	金額 = a * 費率	金額 = (a+b) * 貸款利率 * 建設期 * 1/2				
27	A002143	總裝分廠綜合辦公樓	規劃廠房, 實際辦公	磚混	3.00	1,118.31	1972-01	50.00	43.69	30.00	1,400.00	5.89%	14.50	96.96	2.00	5.00%	74.85	1,571.81	1,757,800.00	527,340
28	A001133	舊鋼板流水線	廠房	框架	1.00	822.55	1979-01	50.00	36.69	30.00	1,700.00	5.89%	18.50	118.63	2.00	5.00%	90.93	1,909.56	1,570,700.00	471,210
29	A001127	丙業課二線	廠房	框架	1.00	3,975.97	1979-01	50.00	36.69	30.00	2,300.00	5.89%	18.50	153.97	2.00	5.00%	122.70	2,576.67	10,244,800.00	3,073,440
30	A001126	丙業課一線	廠房	框架	1.00	3,408.68	1976-01	50.00	39.69	30.00	2,150.00	5.89%	18.50	145.14	2.00	5.00%	114.76	2,409.89	8,214,500.00	2,464,350
31	A001125	西廠集裝箱流水線(車間)	廠房	框架	1.00	1,888.57	1977-01	50.00	38.69	30.00	2,250.00	5.89%	18.50	151.03	2.00	5.00%	120.05	2,521.08	4,753,700.00	1,426,110
32	A001099	非金屬倉庫	廠房	框架	1.00	5,738.64	1969-01	50.00	46.69	30.00	1,550.00	5.89%	18.50	109.80	2.00	5.00%	82.99	1,742.78	10,001,200.00	3,000,560
33	A001114	甲裝課車間	廠房	框架	1.00	2,081.65	1972-01	50.00	43.69	30.00	1,550.00	5.89%	18.50	109.80	2.00	5.00%	82.99	1,742.78	3,627,900.00	1,088,370
34	A002498	質量部曝光室	廠房	磚混	2.00	415.38	1988-01	50.00	27.68	44.00	1,850.00	5.89%	14.50	123.47	2.00	5.00%	98.67	2,072.14	860,700.00	378,708
35	A001113	鋼裝工段車間	廠房	框架	1.00	1,319.20	1983-12	50.00	31.77	36.00	2,050.00	5.89%	18.50	139.25	2.00	5.00%	109.46	2,298.71	3,032,500.00	1,091,700
36	A001131	新壓力容器車間	廠房	框架	1.00	2,691.30	1988-12	50.00	26.76	46.00	2,600.00	5.89%	18.50	171.64	2.00	5.00%	138.58	2,910.22	7,832,300.00	3,602,858
37	A005451	大件加工車間	廠房	鋼結構	1.00	2,964.23	1993-12	50.00	21.76	56.00	3,950.00	5.89%	232.66	209.13	2.00	5.00%	209.13	4,391.79	13,018,300.00	7,290,248

序號	資產編號	建築物名稱	用途	結構	層數	建築面積(m ²)	建成年月	耐用年限	已使用年限	綜合成新率	建築工程費單價	前期費		資金成本		重置單價	重置全價	評估價值		
												費率	面積計算	金額 = a * 費率 + 按建築面積計算	金額 = (a+b)*貸款利率 * 貸款期 * 1/2					
38	A001490	西部飯堂辦公樓	規劃餐廳圖 書館, 實際辦公	框架	局部 6層/3	7,505.76	1993-12	60.00	21.76	64.00	3,200.00	5.89%	14.50	202.98	2.00	5.00%	170.15	3,573.13	26,819,100.00	17,164,224
39	A001436	新計量中心大樓	規劃廠房, 實際辦公	框架	4.00	2,933.00	1994-12	60.00	20.76	65.00	1,600.00	5.89%	14.50	108.74	2.00	5.00%	85.44	1,794.18	5,262,300.00	3,420,495
40	A001442	造船部新辦公大樓	規劃廠房, 實際辦公	框架	7.00	3,113.68	1993-12	60.00	21.76	64.00	2,350.00	5.89%	14.50	152.92	2.00	5.00%	125.15	2,628.06	8,182,900.00	5,237,056
41	A005457	分段塗裝車間	廠房	鋼結構	局部 4層/1	3,946.57	1996-01	50.00	19.68	60.00	3,250.00	5.89%	191.43	191.43	2.00	5.00%	172.07	3,613.50	14,260,900.00	8,556,540
42	A002478	廠辦車庫消防樓工程	停車庫	框架	2.00	2,473.86	1994-09	60.00	21.01	65.00	1,650.00	5.89%	14.50	111.69	2.00	5.00%	88.08	1,849.77	4,576,100.00	2,974,465
43	A001398	新1號變電所	變電房	框架	2.00	562.35	1992-01	50.00	23.68	52.00	1,850.00	5.89%	18.50	127.47	2.00	5.00%	98.87	2,076.34	1,167,600.00	607,152
44	A001421	60HZ電站	供電站	框架	2.00	542.14	1992-01	50.00	23.68	52.00	2,050.00	5.89%	18.50	139.25	2.00	5.00%	109.46	2,298.71	1,246,200.00	648,024
45	A001450	船塢絞車, 調度房	廠房	框架	4.00	1,366.71	1993-12	50.00	21.76	56.00	2,050.00	5.89%	14.50	135.25	2.00	5.00%	109.26	2,294.51	3,135,900.00	1,756,104
46	A005438	鉗工單元組裝車間	車間	鋼結構	1.00	1,837.67	1993-12	50.00	21.76	56.00	2,050.00	5.89%	120.75	120.75	2.00	5.00%	108.54	2,279.28	4,188,600.00	2,345,616
47	A001466	化工庫	材料庫	框架	2.00	674.82	1994-03	50.00	21.32	57.00	2,050.00	5.89%	18.50	139.25	2.00	5.00%	109.46	2,298.71	1,551,200.00	894,184
48	A001459	油漆庫	油漆庫	框架	1.00	1,263.36	1997-01	50.00	18.67	62.00	1,700.00	5.89%	18.50	118.63	2.00	5.00%	90.93	1,909.56	2,412,500.00	1,495,750
49	A001467	加油站	加油站	框架	1.00	88.52	1998-03	60.00	17.51	71.00	14,300.00	5.89%	14.50	856.77	2.00	5.00%	757.84	15,914.61	1,408,800.00	1,000,248

序號	資產編號	建築物名稱	用途	結構	層數	建築面積(m ²)	建成年月	耐用年限	已使用年限	綜合成新率	建築工程費單價	建築費率	前期費		資金成本		重置全價	評估價值	
													面積計算	積計算	金額 = a * 費率	金額 = (a+b) * 貸款利率 * 建設期 * 1/2			
50	A005427	新管子加工車間	廠房	鋼結構	1.00	8,461.37	1992-12	50.00	22.76	54.00	1,850.00	5.89%	108.97	2.00	5.00%	97.95	2,056.91	17,404,300.00	9,398,322
51	A001441	機電設備倉庫	倉庫	框架	5.00	6,184.37	1995-01	50.00	20.68	58.00	2,350.00	5.89%	14.50	2.00	5.00%	125.15	2,628.06	16,252,900.00	9,426,682
52	A005472	電梯車間	車間	鋼結構	1.00	3,876.77	2003-10	50.00	11.92	76.00	1,550.00	5.89%	91.30	2.00	5.00%	82.06	1,723.36	6,681,100.00	5,077,636
53	A005488	設計聯調大樓	辦公	框架	4.00	10,130.60	2005-07	60.00	10.17	83.00	3,200.00	5.89%	14.50	2.00	5.00%	170.15	3,573.13	36,198,000.00	30,044,340
54	BA001080	焊條倉庫	生產	框架	1.00	471.81	1972-01	50.00	43.69	30.00	1,000.00	5.89%	77.40	2.00	5.00%	53.87	1,131.27	533,700.00	160,110.00
55	BA001426	新10#變電所	生產	框架	1.00	86.50	1994-10	50.00	20.86	58.00	2,150.00	5.89%	141.14	2.00	5.00%	114.56	2,405.69	208,100.00	120,698.00
		(班組房)																	
56	BA001477	北大門值班室	輔助	框架	1.00	23.20	1998-06	60.00	17.26	71.00	10,000.00	5.89%	14.50	2.00	5.00%	530.18	11,133.68	280,600.00	199,226.00
57	BA001608	設計聯調大樓	輔助	框架	4.00	4,800.00	2008-12	60.00	6.67	89.00	2,000.00	5.89%	14.50	2.00	5.00%	106.62	2,238.92	10,746,800.00	9,564,652.00
		附屬車庫																	
58	BA002476	廁所(4)	輔助	磚混	1.00	48.38	1998-06	50.00	17.21	66.00	450.00	5.89%	14.50	2.00	5.00%	24.55	515.56	24,900.00	16,434.00
59	BA002493	油庫環保COD	輔助	磚混	1.00	10.11	2003-09	50.00	11.94	76.00	1,850.00	5.89%	14.50	2.00	5.00%	98.67	2,072.14	20,900.00	15,884.00
		監察室																	
60	BA002500	油庫值班室	輔助	磚混	1.00	17.95	2006-12	50.00	8.67	83.00	1,650.00	5.89%	14.50	2.00	5.00%	88.08	1,849.77	33,200.00	27,556.00
61	BA005465	12#碼頭簡易	生產	鋼結構	1.00	1,356.00	1998-10	50.00	16.86	66.00	1,650.00	5.89%	97.19	2.00	5.00%	87.36	1,834.54	2,487,600.00	1,641,816.00
		打砂棚																	
62	BA005477	重工簡易車間	生產	鋼結構	1.00	768.30	2004-06	50.00	11.19	78.00	1,350.00	5.89%	79.52	2.00	5.00%	71.48	1,500.99	1,153,200.00	899,496.00
63	B018114	東門大門口	輔助	磚混	1.00	25.00	2002-05	50.00	13.34	73.00	1,900.00	5.89%	126.41	2.00	5.00%	101.32	2,127.73	53,200.00	38,836.00
		改造(門崗)																	

序號	資產編號	建築物名稱	用途	結構	層數	面積(m ²)	建築	建成年月	耐用年限	已使用年限	綜合成新率	建築工程費單價	前期費		資金成本		重置單價	重置全價	評估價值																		
													費率	面積計算	金額 = a * 費率 + 按建築面積計算	金額 = (a+b) * 貸款利率 * 建設期 * 1/2																					
64	A001678	舊區分段塗裝車間	生產	框架	1.00	6,294.00	2009-11	50.00	5.75	88.00	3,750.00	5.89%	18.50	239.38	2.00	5.00%	199.47	4,188.84	26,364,600.00	23,200,848.00																	
65	A001680	飯堂污水處理池及氣站	生產	框架	2.00	80.00	2009-11	50.00	5.75	88.00	11,400.00	5.89%	14.50	685.96	2.00	5.00%	604.50	12,690.26	1,015,200.00	893,376.00																	
66	A001681	塗裝車間空壓站、配電房	生產	框架	3.00	1,282.50	2009-11	50.00	5.75	88.00	5,550.00	5.89%	14.50	341.40	2.00	5.00%	294.57	6,185.96	7,933,500.00	6,981,480.00																	
67	A001682	機電物資集配庫	生產	框架	5.00	12,398.00	2009-12	50.00	5.67	89.00	2,500.00	5.89%	14.50	161.75	2.00	5.00%	133.09	2,794.84	34,650,400.00	30,838,856.00																	
68	A001683	公司五層綜合辦公樓	辦公	框架	5.00	4,425.00	2009-12	60.00	5.67	91.00	1,950.00	5.89%	14.50	129.36	2.00	5.00%	103.97	2,183.32	9,661,200.00	8,791,692.00																	
69	A001684	新第二變電所	生產	框架	2.00	256.00	2010-03	50.00	5.42	89.00	1,500.00	5.89%	3.00	91.35	2.00	5.00%	79.57	1,670.92	427,800.00	380,742.00																	
70	A002506	基礎設計樓	輔助	磚混	3.00	264.00	2008-11	50.00	6.75	86.00	1,450.00	5.89%	14.50	99.91	2.00	5.00%	77.50	1,627.40	429,600.00	369,456.00																	
71	A002507	四號變電所高壓房	生產	框架	2.00	98.40	2009-06	50.00	6.17	88.00	14,700.00	5.89%	14.50	880.33	2.00	5.00%	779.02	16,359.35	1,609,800.00	1,416,624.00																	
72	A002509	大塢南焊條房	生產	磚混	1.00	48.50	2009-12	40.00	5.67	86.00	1,650.00	5.89%	18.50	115.69	2.00	5.00%	88.28	1,853.97	89,900.00	77,314.00																	
73	A005498	大件機加車間	生產	鋼結構	1.00	3,078.00	2012-12	50.00	2.67	95.00	4,050.00	5.89%	238.55	238.55	2.00	5.00%	214.43	4,502.97	13,860,100.00	13,167,095.00																	
74	A005503	山頂鋼板場2號站房	生產	鋼結構	1.00	210.00	2012-11	50.00	2.75	94.00	8,050.00	5.89%	474.15	474.15	2.00	5.00%	426.21	8,950.35	1,879,600.00	1,766,824.00																	
75	BA001443	鋼板場辦公室	辦公	框架	2.00	119.58	1995-01	60.00	20.68	65.00	1,600.00	5.89%	14.50	108.74	2.00	5.00%	85.44	1,794.18	214,500.00	139,425.00																	
76	BA004481	加工製造部班組房	輔助	簡易	1.00	74.40	2011-01	10.00	4.67	53.00	2,500.00	5.89%	147.25	147.25	2.00	5.00%	132.56	2,779.61	206,800.00	109,604.00																	
77	BA002479	公司大門(值班室)	輔助	磚混	1.00	37.50	1999-04	50.00	16.37	68.00	17,600.00	5.89%	14.50	1,051.14	2.00	5.00%	932.56	19,583.70	734,400.00	499,392.00																	
合計																			169,719.58																		272,892,005

構築物計算案例：大塢(表 4-6-2，序號 44)

建成時間：2006 年 11 月
主要結構尺寸：長 260M 寬 36M 高 9.35M
賬面原值：88,124,345.00 元
賬面淨值：85,210,233.11 元

1. 船塢概況**(1) 工程概況**

該項目位於廣州廣船國際廠區內，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總承包，廣州海榮建設監理有限公司監理。

(2) 工程規模及結構形式

工程規模：該塢為滿足大型補給船及修造船而投資建造。塢首設置鋼制塢門。船塢兩側各配置 80t 門座起重機兩台，西側及後方設置總組及舾裝場。

船塢由原來的長 145 米，寬 18.3 米，深 7.7 米經過 2005 年和 2009 年兩次改造成為長 260 米，寬 36 米，深 9.35 米。

工程結構型式：船塢鋼筋砼重力式結構，塢口採用鋼制沉箱結構，採用鋼制插板塢門。

塢壁為現澆混鋼筋凝土襯砌、護壁樁及止水帷幕樁。扶壁牆底採用壓力灌漿形成止水帷幕。塢壁上部結構設公用管線廊道。

塢室底板為現澆鋼筋砼結構，板底下設置減壓排水系統。

泵房主體採用現澆鋼筋砼結構。

塢區設計有 400 噸起重機軌道基礎一對，80 噸門座起重機軌道基礎兩對，上述軌道除利用塢壁、泵房、塢門墩作基礎外，均採用樁基多跨連續梁結構，樁基採用鑽孔灌注樁。

總組、舾裝場及分段預裝場地：場地採用 300 厚現澆鋼筋砼板。

- (3) 現場查勘情況：船塢、塢口岸壁整體結構穩定，符合設計規範規定，船塢主體牆身、塢壁、塢口、底板等結構完好，附屬設施保持完好。塢門海側及塢尾欄杆局部輕微銹蝕。

2. 重置全價的確定

重置全價 = 建築安裝工程費 + 前期費及其他費 + 資金成本

(1) 建築安裝工程費

依據該船塢的工程清單、合同文件、施工圖紙等資料中列示的工程量，套用現行沿海建築安裝工程定額的YHSGGYS系統軟件，按基準日廣州市工程造價信息中材料綜合價格計算後確定建築安裝工程費匯總表如下：

大塢工程建安工程費

序號	費用名稱	取費說明	費率(%)	費用金額
(一)	基價定額直接費			19,655,536.11
(二)	定額直接費	直接費+主材費		66,286,727.82
(三)	其他直接費	(一)×費率		969,214.49
1	臨時設施費		1.392	273,605.06
2	冬季、雨季及夜間施工增加費		0.744	146,237.19
3	材料二次倒運費		0.353	69,384.04
4	施工輔助費		1.116	219,355.78
5	施工隊伍進退場費		1.326	260,632.41
(四)	直接工程費	(二)+(三)		67,255,942.30
(五)	企業管理費	[(一)+(三)]×費率	9.712	2,003,075.78
(六)	財務費用	[(一)+(三)]×費率	0.754	155,510.62
(七)	利潤	[(一)+(三)+(五)+(六)]×利潤率	7	1,594,833.59
(八)	税金	[(四)+(五)+(六)+(七)]×稅率	3.477	2,468,995.53
(九)	專項費用			18,388,755.00
(十)	單位工程評估造價金額	(四)+...+(九)		91,867,112.81

B. 前期費及其他費用

經計算，前期費及其他費用費率為 5.89%，詳情如下表：

前期及其他費用項目及費率

序號	稅費名稱	費率標準	計算基數	依據
一	建設單位管理費	0.48%	工程費用	財建[2002]394號
二	勘察設計費	3.42%	工程費用	計價格[2002]10號
三	工程監理費	1.75%	工程費用	發改價格[2007]670號
四	工程招投標代理服務費	0.05%	工程費用	計價格[2002]1980號
五	前期工程費			
	1. 可行性研究費	0.16%	工程費用	計價格[1999]1283號
	2. 環境影響評價費	0.03%	工程費用	計價格[2002]125號
合計			工程造價 × 5.89%	

$$\begin{aligned}
 \text{前期工程費} &= \text{建築安裝工程費} \times \text{前期費及其他費用} \\
 &= 91,867,112.81 \times 5.89\% \\
 &= 5,410,972.94 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

C. 資金成本

資金成本按合理工期 2 年及同期銀行貸款利率考慮，假設資金均勻投入，資金成本計算如下：

$$\begin{aligned}
 \text{資金成本} &= (\text{建安工程費} + \text{前期費及其他費用}) \times 5.00\% \times 2 \div 2 \\
 &= (91,867,112.81 + 5,410,972.94) \times 5.00\% \times 2 \div 2 \\
 &= 4,863,904.29 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{重置全價} &= \text{建安工程費} + \text{前期工程費} + \text{資金成本} \\
 &= 91,867,112.81 + 5,410,972.94 + 4,863,904.29 \\
 &= 102,142,000.00 \text{ (元) (取整)}
 \end{aligned}$$

(3) 綜合成新率的確定

綜合成新率採用現場勘查技術狀態等級打分法和理論成新率結合，計算綜合成新率，技術狀態成打分成新率佔60%；理論成新率佔40%。水工構築物碼頭、船塢耐用年限按50年，計算方法如下：

$$\text{綜合成新率} = \text{技術狀態成打分成新率} \times 60\% + \text{理論成新率} \times 40\%$$

A. 技術狀態等級打分法

依據交通部2013年7月15日發布的《港口設施維護技術規程》，對水工建築物進行分部打分，具體打分情況如下：

項目	類別	評定依據	標準分	評定分數%
整體	I	穩定	30-40	33
	II	沉降位移未超限	20-30	
	III	沉降位移略超允許值	10-20	
	IV	沉降與位移明顯	0-10	
主要結構及構件	I	完好	30-40	35
	II	基本完好	20-30	
	III	損壞	10-20	
	IV	嚴重損壞	0-10	
附屬設施	I	齊全完好	15-20	16
	II	基本齊全完好	10-15	
	III	普遍損壞	0-10	
	III		0	
合計			0-100	84

經評估人員現場勘查，該碼頭整體結構穩定，主要結構及構件完好，附屬設施齊全。技術狀態成打分成新率為84%

B. 理論成新率

造船大塢於2006年11月竣工，截止到評估基準日2015年8月31日已使用8.84年。

$$\begin{aligned}\text{理論成新率} &= (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\% \\ &= (50 - 8.84) \div 50 \times 100\% \\ &= 82.32\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{綜合成新率} &= 84\% \times 60\% + 82.32\% \times 40\% \\ &= 83.33\%，綜合成新率取83\%\end{aligned}$$

(4) 評估值的確定

$$\begin{aligned}\text{評估值} &= \text{重置全價} \times \text{綜合成新率} \\ &= 102,142,000.00 \times 83\% \\ &= 84,777,860.00(\text{元})\end{aligned}$$

管道溝槽計算案例：電力電纜工程(表4-6-3，序號293)

建成時間：2003年2月
賬面原值：694,100.00元
賬面淨值：525,780.74元

1. 資產概況

該電力電纜於2003年2月份完工投入使用，長度為6,683.00米，電纜型號為YJV22-1KV，鋪設方式為電纜溝敷設，溝深為1m。

2. 重置全價的確定

(1) 建安工程造價的確定

根據現場勘察和被評估單位提供的相關資料，依據類似管道溝槽的圖紙及預(結)算資料，套用《廣東省安裝工程綜合定額》(2010)及《廣州建設工程造價信息》(2015年8月)，按現行市場材料價格、人工單價及機械台班費用，調整到評估基準日價格水平。按有關規定計取相關費用，得出建安工程造價。計算過程詳見計算表：

建安工程取費表

金額單位：人民幣元

序號	名稱	取費基數	費率(%)	金額(元)
1	分部分項工程費	1.1+1.2+1.3		1,138,846.23
1.1	定額分部分項工程費	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{子目基價})$		1,076,925.06
1.1.1	人工費			107,934.14
1.1.2	材料費			890,189.53
1.1.3	機械費			57,455.01
1.1.4	管理費			21,346.38
1.2	價差	1.2.1+1.2.2+1.2.3		42,685.38
1.2.1	人工價差			39,812.63
1.2.2	材料價差			
1.2.3	機械價差			2,872.75
1.3	利潤	1.1.1	18%	19,235.79
2	措施項目費			188,061.88
2.1	安全文明施工費	按有關規定計算(包括價差、利潤)		74,677.60
2.2	其他措施項目費	按有關規定計算(包括價差、利潤)		113,384.28
3	其他項目費	1.1.1		2,457.91
4	規費	4.1+4.2+4.3+4.4		9,812.39
4.1	工程排污費	發生時按實計算		2,692.93

序號	名稱	取費基數	費率(%)	金額(元)
4.2	施工噪音排污費	發生時按實計算		2,692.93
4.3	防洪工程維護費	(1+~3)×費率	0.13%	1,728.18
4.4	危險作業意外傷害 保險費	1.1.1	2.50%	2,698.35
5	不含稅工程造價	(1+~4)		1,339,178.41
6	稅金	(5)×稅率	3.48%	46,563.23
7	含稅工程造價	(5+6)		1,385,740.00

建安綜合造價=1,385,740.00元

(2) 前期及其他費用的確定

根據國家和地方的相關行政事業性收費標準，確定前期費用及其他費用。計算標準見下表：

前期及其他費用計算表

序號	稅費名稱	費率 標準	計算基數	依據
1	建設單位管理費	0.48%	工程費用	財建[2002]394號
2	勘察設計費	3.42%	工程費用	計價格[2002]10號
3	工程監理費	1.75%	工程費用	發改價格[2007]670號
4	工程招投標代理服務費	0.05%	工程費用	計價格[2002]1980號
5	可行性研究費	0.16%	工程費用	計價格[1999]1283號
6	環境影響評價費	0.03%	工程費用	計價格[2002]125號
	合計		工程造價×5.89%	

$$\begin{aligned}
 \text{前期及其他費用} &= \text{工程造價} \times \text{前期費及其他費用} \\
 &= 1,385,740.00 \times 5.89\% \\
 &= 81,620.09(\text{元})
 \end{aligned}$$

(3) 資金成本的確定

根據工期定額確定整個工程項目合理工期約為2年，建設期資金均勻投入，評估基準日中國人民銀行公布的一至三年(含三年)貸款利率為5.00%，則：

$$\begin{aligned}\text{資金成本} &= (\text{建安綜合造價} + \text{前期及其他費用}) \times \text{貸款利率} \times \text{合理工期} / 2 \\ &= (1,385,740.00 + 81,620.09) \times 5.00\% \times 2 / 2 \\ &= 73,368.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

(4) 重置全價

$$\begin{aligned}\text{重置全價} &= \text{建安綜合造價} + \text{前期及其他費用} + \text{資金成本} \\ &= 1,385,740.00 + 81,620.09 + 73,368.00 \\ &= 1,540,700.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

3. 綜合成新率的確定

該電力電纜於2003年2月建成，已使用12.52年。經核實瞭解，該電力電纜使用維護情況良好，根據現場核實情況結合其耐用年限，確定尚可使用年限為7.5年，其綜合成新率如下：

$$\begin{aligned}\text{綜合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 7.5 / (12.52 + 7.5) \times 100\% \\ &= 37\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

4. 評估值的確定

$$\begin{aligned}\text{評估值} &= \text{重置全價} \times \text{綜合成新率} \\ &= 1,540,700.00 \times 37\% \\ &= 570,059.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

其他構築物、管道溝槽等資產評估值參照上述計算過程可得。估價對象評估結果見下表：

評估結果滙總表

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值		評估價值	
	原值	淨值	原值	淨值
房屋建築物	276,480,346.00	265,919,847.94	454,850,200.00	272,892,005.00
構築物	177,291,529.00	167,817,036.18	290,286,200.00	170,020,961.00
管道溝槽	32,617,099.00	28,152,759.60	64,245,500.00	30,219,704.00
合計	486,388,974.00	461,889,643.72	809,381,900.00	473,132,670.00

六、估價結果

估價人員根據估價目的，遵循估價原則，按照估價程序，採用科學的估價方法，在認真分析現有資料的基礎上，經過周密準確的測算，並結合估價經驗與對影響估價對象價格因素的分析，確定估價對象於價值時點的市場價值估價結果如下：

估價對象市場價值總價：47,313.27 萬元

大寫金額：人民幣肆億柒仟三佰壹拾三萬貳仟柒佰元整

其中：

房屋建築物價值：27,289.20 萬元（其中有房地產權證的房屋面積 129237.17 平方米、價值 16,187.60 萬元；無證房屋面積 40482.41 平方米、價值 11,101.60 萬元）

構築物價值：17,002.10 萬元

管道溝槽價值：3,021.97 萬元

具體結果見報告附件—房屋建築物評估明細表、構築物及其他輔助設施評估明細表、管道和溝槽評估明細表。

附件

1. 房屋建築物評估明細表、構築物及其他輔助設施評估明細表、管道和溝槽評估明細表
2. 估價委托書
3. 委托人與產權人營業執照
4. 委托人與產權人承諾函
5. 法律意見書複印件
6. 《房地產權證》複印件
7. 估價對象現狀照片
8. 估價對象位置圖
9. 房地產估價機構營業執照及資質證書複印件
10. 估價人員資格證書複印件

中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓
其持有的廣州廣船船業有限公司股權項目
評估報告

中企華評報字(2015)第1277號
(共一冊，第一冊)

北京中企華資產評估有限責任公司
二〇一五年九月二十三日

目錄

註冊資產評估師聲明	V-3
評估報告摘要.....	V-4
評估報告正文.....	V-6
一、 委託方、產權持有單位、被評估單位及業務約定書約定的 其他評估報告使用者.....	V-6
二、 評估目的	V-11
三、 評估對象和評估範圍	V-11
四、 價值類型及其定義	V-12
五、 評估基準日	V-12
六、 評估依據	V-13
七、 評估方法	V-17
八、 評估程序實施過程和情況	V-21
九、 評估假設	V-23
十、 評估結論	V-23
十一、 特別事項說明	V-25
十二、 評估報告使用限制說明.....	V-26
十三、 評估報告日	V-27
評估報告附件.....	V-28

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託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，且已提請產權持有單位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。

評估報告摘要

重要提示

本摘要內容摘自評估報告正文，欲瞭解本評估項目的詳細情況和合理理解評估結論，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中船海洋與防務裝備股份有限公司的委託，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，對委託評估的廣州廣船船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：中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓其持有的廣州廣船船業有限公司股權，為此需對該股權轉讓事宜所涉及的廣州廣船船業有限公司的股東全部權益價值進行評估。

評估對象：廣州廣船船業有限公司的股東全部權益價值。

評估範圍：廣州廣船船業有限公司的全部資產及負債。包括流動資產、固定資產、無形資產及流動負債。

評估基準日：2015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：本評估報告採用資產基礎法評估結果作為評估結論。具體評估結論如下：

廣州廣船船業有限公司評估基準日2015年8月31日總資產賬面價值為120,096.60萬元，評估價值為132,556.59萬元，評估增值12,459.99萬元，增值率10.37%；總負債賬面價值為625.52萬元，評估價值為625.52萬元，無增減值變化；淨資產賬面價值為119,471.08萬元，評估價值為131,931.07萬元，評估增值12,459.99萬元，增值率10.43%。

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：2015年8月31日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率 %
		A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
流動資產	1	51.30	51.30	0.00	0.00
非流動資產	2	120,045.30	132,505.29	12,459.99	10.38
其中：長期股權投資	3				
投資性房地產	4				
固定資產	5	46,188.96	47,249.11	1,060.14	2.30
在建工程	6				
無形資產	7	73,856.33	85,256.18	11,399.85	15.44
其中：土地使用權	8	73,856.33	85,256.18	11,399.85	15.44
其他非流動資產	9				
資產總計	10	<u>120,096.60</u>	<u>132,556.59</u>	<u>12,459.99</u>	<u>10.37</u>
流動負債	11	625.52	625.52	0.00	0.00
非流動負債	12				
負債總計	13	<u>625.52</u>	<u>625.52</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
淨資產	14	<u>119,471.08</u>	<u>131,931.07</u>	<u>12,459.99</u>	<u>10.43</u>

廣州廣船船業有限公司的股東全部權益的評估值為131,931.07萬元。

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2015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。

中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓其持有的
廣州廣船船業有限公司股權項目
評估報告正文

中船海洋與防務裝備股份有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受中船海洋與防務裝備股份有限公司的委託，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，對中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓廣州廣船船業有限公司股權事宜涉及的該公司的股東全部權益在2015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、委託方、產權持有單位、被評估單位及業務約定書約定的其他評估報告使用者

本次評估的委託方和產權持有單位為中船海洋與防務裝備股份有限公司，被評估單位為廣州廣船船業有限公司，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) 委託方和產權持有單位簡介

1. 企業簡況

企業名稱：中船海洋與防務裝備股份有限公司（以下簡稱：「中船防務」）

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1,413,506,378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。

2. 公司股權結構及變更情況

中船海洋與防務裝備股份有限公司是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，中船防務於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。

根據中船防務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。

根據中船防務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《關於核准中船海洋與防務裝備股份有限公司增發境外上市外資股的批覆》(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。

2015年3月3日，中國證監會出具《關於核准廣州廣船國際股份有限公司向中國船舶工業集團公司等發行股份購買資產並募集配套資金的批

覆》(證監許可[2015]330號)，核准中船防務向中國船舶工業集團公司發行272,099,300股股份、向揚州科進船業有限公司發行68,313,338股股份購買相關資產，每股面值人民幣1元，全部為普通股。

2015年3月31日，中船防務向7名特定投資者非公開發行股份人民幣42,599,089元，變更後的註冊資本為人民幣1,413,506,378元。

2015年5月11日，公司完成工商變更登記手續，公司名稱正式變更為中船海洋與防務裝備股份有限公司。

截至評估基準日，中船防務股權結構如下表：

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	501,745,100.00	35.50%
2	中國船舶(香港)航運租賃 有限公司	345,940,890.00	24.47%
3	其他公眾股	<u>565,820,388.00</u>	<u>40.03%</u>
	合計	<u><u>1,413,506,378.00</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

(二) 被評估單位簡介

1. 公司簡況

企業名稱：廣州廣船船業有限公司

法定住所：廣州市荔灣區芳村大道南40號聯調大樓

經營場所：廣州市荔灣區芳村大道南40號

法定代表人：歐陽北京

註冊資本：124,800.00萬元

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

廣州廣船船業有限公司成立於2014年11月18日，股東為中船海洋與防務裝備股份有限公司，出資比例100%。

3. 公司經營管理結構

廣州廣船船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：人民幣元

項目	2014年12月31日	2015年8月31日
流動資產	572,968.84	512,999.46
長期股權投資		
固定資產	483,695,949.98	461,889,643.72
在建工程		
無形資產	756,044,102.88	738,563,314.40
資產總計	1,240,313,021.70	1,200,965,957.58
流動負債	—	6,255,180.68
非流動負債		
負債合計	—	6,255,180.68
所有者權益	1,240,313,021.70	1,194,710,776.90

被評估單位在評估基準日的經營狀況如下表：

金額單位：人民幣元

項目	2014年度	2015年1-8月
一、營業收入		
減：營業成本		
營業税金及附加		
銷售費用		
管理費用	7,687,221.14	45,602,683.42
財務費用	-242.84	-438.62
資產減值損失		
加：投資收益		
二、營業利潤	-7,686,978.30	-45,602,244.80
加：營業外收入		
減：營業外支出		
三、利潤總額	-7,686,978.30	-45,602,244.80
減：所得稅費用		
四、淨利潤	-7,686,978.30	-45,602,244.80

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. 委託方與被評估單位之間的關係

被評估單位廣州廣船船業有限公司為委託方中船海洋與防務裝備股份有限公司的全資子公司。

(三) 業務約定書約定的其他評估報告使用者

本評估報告僅供委託方、產權持有單位和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，不得被其他任何第三方使用或依賴。

二、評估目的

中船海洋與防務裝備股份有限公司擬轉讓其持有的廣州廣船船業有限公司股權，為此需對該股權轉讓事宜所涉及的廣州廣船船業有限公司的股東全部權益價值進行評估。

就此事項，中國船舶工業集團公司已下發了《關於中船防務掛牌轉讓廣船實業等公司股權的批覆》(船工經[2014]758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船業有限公司的股東全部權益價值。

(二) 評估範圍

評估範圍是廣州廣船船業有限公司的全部資產及負債。包括流動資產、固定資產、無形資產及流動負債等，總資產賬面價值120,096.60萬元；總負債賬面價值為625.52萬元；淨資產賬面價值為119,471.08萬元。

委託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。

截至評估基準日2015年8月31日，評估範圍內的房屋共77項，建築面積為169,719.58平方米，賬面原值為276,480,346.00元，賬面淨值為265,919,847.94元；其中50項房屋已取得房地產證，建築面積為129,237.17平方米(原房產證登記面積126,534.79平方米，擴建面積3,778.71平方米，拆除面積1,076.33平方米，現實際面積129,237.17平方米)，賬面原值為163,772,877.00元，賬面淨值為156,942,406.34元，其中49項房屋證載權利人為廣州廣船船業有限公司，剩餘1項房屋(管子加工車間，穗房地證字第163349號)尚未過戶至廣州廣船船業有限公司，證載權利人為廣州廣船國際股份有限公司(中船防務原使用名)；其餘27項房屋未辦理房屋所有權證，建築面積為40,482.41平方米，賬面原值112,707,469.00元，賬面淨值為108,977,441.60元。中船海洋與防務裝備股份有

限公司承諾上述未過戶房產已作為出資投入到廣州廣船船業有限公司，中船海洋與防務裝備股份有限公司和廣州廣船船業有限公司共同承諾以上所有房屋的產權屬於廣州廣船船業有限公司，無權屬爭議，如發生權屬糾紛由中船海洋與防務裝備股份有限公司和廣州廣船船業有限公司承擔全部法律責任。

評估範圍內的1宗土地已簽訂土地出讓合同，繳納出讓金，賬實相符。土地使用權登記情況如下表：

宗地名稱	土地出讓		用途	土地使用權	
	合同編號	宗地位置		年限 (年)	面積 (m^2)
芳村大道1	(93)穗國地出字第128號	廣州市荔灣區芳村大道南40號	工業及輔助設施	50	393,793.00

宗地的四至為：東至珠江，南至中船海洋與防務裝備股份有限公司用地，西至芳村大道，北至廣東省石油公司四油庫。

在評估基準日，評估範圍內的房屋建築物、土地資產均由中船海洋與防務裝備股份有限公司使用。房屋建築物總體情況較好，能夠滿足使用要求。

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2015年8月31日。

評估基準日由委託方確定。

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《關於中船防務掛牌轉讓廣船實業等公司股權的批覆》(船工經[2014]758號)；
2. 中船海洋與防務裝備股份有限公司文件《關於中船防務資產處置轉讓子公司股權的請示》(中船防務[2014]388號)。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國公司法》(2013年12月28日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議第三次修正，於2014年3月1日起實施)；
2. 《中華人民共和國證券法》(2013年6月29日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第三次會議通過第二次修訂)；
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. 房地產權證；
3. 其他權屬證明文件。

(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. 《廣州建設工程造價信息》(2015年8月)；
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) 其他參考資料

1. 廣州廣船船業有限公司提供的資產清單和評估申報表；
2. 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。

廣州廣船船業有限公司成立於2014年11月18日，成立時間較短，目前尚未開展實際經營；另外根據其母公司中船防務的相關安排，廣州廣船船業有限公司成立後，其土地及地上物資產租賃給中船海洋與防務裝備股份有限公司使用和管理，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。此類公司也缺乏類似可比交易案例，不宜採用市場法進行評估。

對廣州廣船船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. 建築物類資產

對房屋建築物、構築物主要採用成本法進行評估。

根據建築物的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，對建築物類採用成本法評估。

評估值 = 重置全價 × 綜合成新率

(1) 重置全價的確定

房屋建築物的重置全價一般包括：建築安裝工程費用、建設工程前期及其他費用和資金成本。房屋建築物重置全價計算公式如下：

重置全價 = 建安綜合造價 + 前期及其他費用 + 資金成本

① 建安綜合造價

對於大型、價值高、重要的建(構)築物，採用預決算調整法確定其建安綜合造價，即以待估建(構)築物決算中的工程量為基礎，根據當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安裝工程費用等，得到建安綜合造價。

對於水工構築物依據各水工建築工程項目的結算書中列示的工程量，採用現行沿海建築安裝工程概預算定額及編製規定，通過YHSGGYS系統軟件進行測算。工程材料價格取自廣州市建設工程造價信息(2015年第二季度)中的材料價格，部分港口工程特殊材料取自市場價。

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。

② 前期及其他費用

建設工程前期及其他費用按照產權持有單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。

③ 資金成本

資金成本按照產權持有單位的合理建設工期，參照評估基準日中國人民銀行發布的同期金融機構人民幣貸款基準利率，以建安綜合造價、前期及其他費用等總和為基數按照資金均勻投入計取。資金成本計算公式如下：

資金成本=(建安綜合造價+前期及其他費用)×合理建設工期×貸款基準利率×1/2

(2) 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：

綜合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

- ③ 水工建築物的成新率採用技術狀態等級打分法和耐用年限法組成的綜合成新率，其計算公式如下：

$$\text{綜合成新率} = \text{技術狀態等級打分法成新率} \times 60\% + \text{理論成新率} \times 40\%$$

技術狀態等級打分法依據交通部2013年7月15日發布的《港口設施維護技術規程》，對水工建築物進行分部位打分。

$$\text{理論成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

3. 土地使用權

納入評估範圍的1宗土地，位於廣州市芳村大道南40號，由北京華源龍泰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係數修正法，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1，基準地價係數修正法權重為0。土地估價機構出具了編號為：華源[2014](估)字第143號—廣東省—廣州市—廣州廣船船業有限公司—出讓《土地估價報告》。評估人員根據上述《土地估價報告》中土地估價結果直接引用相關數據確定土地評估值。本次對土地使用權估價結果引用情況如下表：

金額單位：人民幣萬元

序號	科目	宗地性質	宗地面積 (m^2)	賬面值	評估值	評估引用 價格
1	土地使用權	出讓	393,793.00	73,856.33	85,256.18	85,256.18

4. 負債

負債主要為應交稅費等流動負債。評估人員根據企業提供的各項目明細表及相關財務資料，對賬面值進行核實，以企業實際應承擔的負債確定評估值。

八、評估程序實施過程和情況

評估人員於2014年12月1日至2015年1月26日、2015年9月14日至2015年9月23日，分別以2014年11月30日、2015年8月31日為評估基準日，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：

評估機構接受委託，進行了以下工作：

(一) 接受委託

1. 初步瞭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. 按照本次委託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。流動資產均為銀行存款，評估人員對銀行存款進行了賬務核實，並會同審計師進行了詢證；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；負債主要為應交稅費，評估人員根據企業提供的各項目明細表及相關財務資料，對賬面值進行核實。

項目組成員於2015年9月14日至2015年9月18日，對企業納入評估範圍的資產進行了現場核實。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，瞭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託方。

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：

廣州廣船船業有限公司評估基準日2015年8月31日總資產賬面價值為120,096.60萬元，評估價值為132,556.59萬元，評估增值12,459.99萬元，增值率10.37%；總負債賬面價值為625.52萬元，評估價值為625.52萬元，無增減值變化；淨資產賬面價值為119,471.08萬元，評估價值為131,931.07萬元，評估增值12,459.99萬元，增值率10.43%。

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：2015年8月31日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	$\frac{D}{C/A} \times 100\%$
流動資產	1	51.30	51.30	0.00	0.00
非流動資產	2	120,045.30	132,505.29	12,459.99	10.38
其中：長期股權投資	3				
投資性房地產	4				
固定資產	5	46,188.96	47,249.11	1,060.14	2.30
在建工程	6				
無形資產	7	73,856.33	85,256.18	11,399.85	15.44
其中：土地使用權	8	73,856.33	85,256.18	11,399.85	15.44
其他非流動資產	9				
資產總計	10	<u>120,096.60</u>	<u>132,556.59</u>	<u>12,459.99</u>	<u>10.37</u>
流動負債	11	625.52	625.52	0.00	0.00
非流動負債	12				
負債總計	13	<u>625.52</u>	<u>625.52</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
淨資產	14	<u><u>119,471.08</u></u>	<u><u>131,931.07</u></u>	<u><u>12,459.99</u></u>	<u><u>10.43</u></u>

廣州廣船船業有限公司的股東全部權益的評估值為131,931.07萬元。

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：

1. 土地使用權由中船海洋與防務裝備股份有限公司委託北京華源龍泰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龍泰房地產土地資產評估有限公司出具的華源[2014](估)字第143號—廣東省—廣州市—廣州廣船船業有限公司—出讓《土地估價報告》。本評估報告在引用《土地估價報告》的結論時，已瞭解所引用報告結論的取得過程，承擔引用報告結論的相關責任。
2. 廣州廣船船業有限公司是由中船海洋與防務裝備股份有限公司用其393,793.00平方米土地及地上建築物作價出資設立，於2014年11月18日成立。截至報告出具日，中船海洋與防務裝備股份有限公司投入到廣州廣船船業有限公司的房地產證等權屬證明尚有1項房屋(管子加工車間，穗房地證字第163349號)未完成過戶變更手續。中船海洋與防務裝備股份有限公司和廣州廣船船業有限公司共同承諾評估範圍內土地和房屋建築物的產權屬於廣州廣船船業有限公司所有，無產權糾紛，如發生產權爭議，由中船海洋與防務裝備股份有限公司和廣州廣船船業有限公司承擔全部責任。
3. 評估範圍內的房屋共有77項，建築面積為169,719.58平方米，其中50項房屋已取得房地產證，建築面積為129,237.17平方米(原房產證登記面積126,534.79平方米，擴建面積3,778.71平方米，拆除面積1,076.33平方米，現實際面積129,237.17平方米)，有證房屋中49項房屋證載權利人為廣州廣船船業有限公司，剩餘1項房屋(管子加工車間，穗房地證字第163349號)尚未過戶至廣州廣船船業有限公司，證載權利人為廣州廣船國際股份有限公司(中船防務原使用名)；有證房屋中有4項房屋(基建科辦公樓、管子成品分理車間、新計量中心大樓和造船部新辦公大樓)的部分進行過擴建，擴建建築面積為3,778.71平方米，未辦理房屋所有權證；有27項房產未辦理房屋所有權證，建築面積為40,482.41平方米；中船海洋與防務裝備股份有限公司和廣州廣船船業有限公司共同承諾：評估範圍內的所有房產已作為出

資投入到廣州廣船船業有限公司，房屋的所有權屬於廣州廣船船業有限公司，無權屬爭議，如發生權屬糾紛由中船海洋與防務裝備股份有限公司和廣州廣船船業有限公司承擔全部法律責任。

4. 評估範圍內有證房屋中有2項(迎賓餐廳和船塢絞車調度房)部分已拆除，拆除面積為1,076.33平方米，對被拆除的房屋評估為零。
5. 截至評估基準日2015年8月31日，評估範圍內的房屋中有37項房產進行過抵押貸款，其抵押貸款已還清，抵押合同已解除，且均已完成註銷抵押登記。
6. 截至報告出具日，廣州廣船船業有限公司將其土地和地上建築物租賃給中船海洋與防務裝備股份有限公司的租賃協議尚未簽訂，該協議正在草擬之中。

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 2015 年 9 月 23 日。

法定代表人：權忠光

註冊資產評估師：郁寧

註冊資產評估師：張寧

北京中企華資產評估有限責任公司
二〇一五年九月二十三日

評估報告附件

- 附件一、 經濟行為文件；
- 附件二、 被評估單位會計報表；
- 附件三、 委託方和被評估單位法人營業執照複印件；
- 附件四、 評估對象涉及的主要權屬證明資料（後附成冊）；
- 附件五、 委託方和相關當事方的承諾函；
- 附件六、 簽字註冊資產評估師的承諾函；
- 附件七、 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；
- 附件八、 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；
- 附件九、 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、 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。

註冊資產評估師承諾函

中船海洋與防務裝備股份有限公司：

受 貴公司的委託，我們對 貴公司擬轉讓廣州廣船船業有限公司股權事宜所涉及的廣州廣船船業有限公司的股東全部權益價值，以2015年8月31日為基準日進行了評估，形成了資產評估報告。在本報告中披露的假設條件成立的前提下，我們承諾如下：

- 一、 具備相應的執業資格；
- 二、 評估對象和評估範圍與評估業務約定書的約定一致；
- 三、 對評估對象及其所涉及的資產進行了必要的核實；
- 四、 根據資產評估準則和相關評估規範選用了評估方法；
- 五、 充分考慮了影響評估價值的因素；
- 六、 評估結論合理；
- 七、 評估工作未受到幹預並獨立進行。

註冊資產評估師：郁寧

註冊資產評估師：張寧

2015年9月23日

廣州廣船船業有限公司資產評估項目

評估申報明細表

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

企業負責人：歐陽北京

財務負責人：侯增全

主要填表人：馬超

填表人電話：020-81891712 轉 2002

資產評估結果匯總表

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率 %
		A	B	C=B-A	$\frac{D=C}{A} \times 100\%$
流動資產	1	51.30	51.30	0.00	0.00
非流動資產	2	120,045.30	132,505.29	12,459.99	10.38
其中：長期股權投資	3				
投資性房地產	4				
固定資產	5	46,188.96	47,249.11	1,060.14	2.30
在建工程	6				
無形資產	7	73,856.33	85,256.18	11,399.85	15.44
其中：土地使用權	8	73,856.33	85,256.18	11,399.85	15.44
其他非流動資產	9				
資產總計	10	120,096.60	132,556.59	12,459.99	10.37
流動負債	11	625.52	625.52	0.00	0.00
非流動負債	12				
負債總計	13	625.52	625.52	0.00	0.00
淨資產	14	119,471.08	131,931.07	12,459.99	10.43

資產評估結果分類匯總表

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
1	一、流動資產合計	512,999.46	512,999.46	0.00	0.00
2	貨幣資金	512,999.46	512,999.46	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：壞帳準備				
7	應收帳款淨額				
8	預付帳款				
9	應收利息				
10	應收股利				
11	其他應收款合計				
12	減：壞帳準備				
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	1,200,452,958.12	1,325,052,861.50	124,599,903.38	10.38
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				
22	減值準備				
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				
31	固定資產原值	486,388,974.00	798,542,600.00	312,153,626.00	64.18
32	其中：建築物類	486,388,974.00	798,542,600.00	312,153,626.00	64.18
33	設備類				
34	土地類				
35	減：累計折舊				-100.00
36	固定資產淨值	461,889,643.72	472,491,061.50	10,601,417.78	2.30
37	其中：建築物類	461,889,643.72	472,491,061.50	10,601,417.78	2.30
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	461,889,643.72	472,491,061.50	10,601,417.78	2.30
42	在建工程				
43	工程物資				
44	固定資產清理				

序號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
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	738,563,314.40	852,561,800.00	113,998,485.60	15.44
50	其中：土地使用權	738,563,314.40	852,561,800.00	113,998,485.60	15.44
51	減：無形資產減值準備				
52	無形資產淨額	738,563,314.40	852,561,800.00	113,998,485.60	15.44
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	1,200,965,957.58	1,325,565,860.96	124,599,903.38	10.37
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	應付帳款				
64	預收款項				
65	應付職工薪酬				
66	應交稅費	6,255,180.68	6,255,180.68	0.00	0.00
67	應付利息				
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)	1,194,710,776.90	1,319,310,680.28	124,599,903.38	10.43

流動資產評估匯總表

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

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%
3-1	貨幣資金	512,999.46	512,999.46	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：壞帳準備				
	應收帳款淨額				
3-5	預付帳款				
3-6	應收利息				
3-7	應收股利				
3-8	其他應收款合計				
	減：壞帳準備				
	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	<u>512,999.46</u>	<u>512,999.46</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2015年9月15日

評估人員：張寧

貨幣資金評估匯總表

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

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%	備註
3-1-1	現金					
3-1-2	銀行存款	512,999.46	512,999.46	0.00	0.00	
3-1-3	其他貨幣資金					
	合計	<u>512,999.46</u>	<u>512,999.46</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2015年9月15日

評估人員：張寧

貨幣資金－銀行存款評估明細表

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

金額單位：人民幣元

序號	開戶銀行	賬號	幣種	外幣		賬面價值	評估價值	增值率%	備註
				賬面金額	基準日匯率				
1	中國工商銀行廣州鶴洞支行	3602 0014 0920 0080 137	人民幣			512,999.46	512,999.46	0.00	
合計						<u>512,999.46</u>	<u>512,999.46</u>	<u>0.00</u>	

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2015年9月15日

評估人員：張寧

非流動資產評估匯總表

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

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%
4-1	可供出售金融資產				
4-2	持有至到期投資合計				
	減：持有至到期投資減值準備				
	持有至到期投資淨額				
4-3	長期應收款				
4-4	長期股權投資合計				
	減：長期股權投資減值準備				
	長期股權投資淨額				
4-5	投資性房地產合計				
	減：投資性房地產減值準備				
	投資性房地產淨額				
4-6	固定資產原值	486,388,974.00	798,542,600.00	312,153,626.00	64.18
	其中：建築物類	486,388,974.00	798,542,600.00	312,153,626.00	64.18
	設備類				
	土地類				
	減：累計折舊				0.00
	固定資產淨值	461,889,643.72	472,491,061.50	10,601,417.78	2.30
	其中：建築物類	461,889,643.72	472,491,061.50	10,601,417.78	2.30
	設備類				
	土地類				
	減：固定資產減值準備				
	固定資產淨額	461,889,643.72	472,491,061.50	10,601,417.78	2.30
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	油氣資產合計				
	減：油氣資產減值準備				
	油氣資產淨額				
4-12	無形資產合計	738,563,314.40	852,561,800.00	113,998,485.60	15.44
	其中：土地使用權	738,563,314.40	852,561,800.00	113,998,485.60	15.44
	減：無形資產減值準備				

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
	無形資產淨額	738,563,314.40	852,561,800.00	113,998,485.60	15.44
4-13	開發支出				
4-14	商譽				
4-15	長期待攤費用				
4-16	遞延所得稅資產				
4-17	其他非流動資產				
	合計	<u>1,200,452,958.12</u>	<u>1,325,052,861.50</u>	<u>124,599,903.38</u>	<u>10.38</u>

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2015年9月15日

評估人員：張寧

固定資產評估匯總表

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

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		增值率%	
		原值	淨值		原值	淨值	原值	淨值
	房屋建築物類合計	486,388,974.00	461,889,643.72	0.00	798,542,600.00	472,491,061.50	64.18	2.30
4-6-1	固定資產-房屋建築物	276,480,346.00	265,919,847.94	0.00	444,010,900.00	270,087,063.50	60.59	1.57
4-6-2	固定資產-構築物 及其他輔助設施	177,291,529.00	167,817,036.18	0.00	290,286,200.00	172,184,294.00	63.73	2.60
4-6-3	固定資產-管道及溝槽 設備類合計	32,617,099.00	28,152,759.60	0.00	64,245,500.00	30,219,704.00	96.97	7.34
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	486,388,974.00	461,889,643.72	0.00	798,542,600.00	472,491,061.50	64.18	2.30
	減：固定資產減值準備		0.00					
	固定資產淨額	<u>486,388,974.00</u>	<u>461,889,643.72</u>	<u>0.00</u>	<u>798,542,600.00</u>	<u>472,491,061.50</u>	<u>64.18</u>	<u>2.30</u>

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2015年9月15日

評估人員：張寧

固定資產－房屋建築物評估明細表
評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

金額單位：人民幣元

序號	資產類別	房屋坐落	對應土地證字	房屋坐落權人	建築物名稱	用途	詳細地址	結構	樓高 (米)	層數	建築面積 (m ²)	建成年月	折舊 成本單價 (元/m ²)	賬面價值		評估價值		評估單價 (元/m ²)	備註			
														原值	淨值	原值	淨值					
1	A002165 舊房地證字 第163345號	廣州廣船國際股份 有限公司	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	基建科辦公樓	辦公	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	9.24	3.00	1,487.72	1964-01	2,794.50	30.00	1,266,060.00	1,184,790.09	4,157,900.00	30	1,247,370	5.28	2,794.81	已辦證面積為848.54 平米，興建面積 639.18平米未辦證
2	A001092 舊房地證字 第163349號	廣州廣船國際股份 有限公司	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	管子加工車間	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	15.80	2.00	3,990.16	1979-12	962.53	40.00	3,373,830.00	3,281,499.18	11,124,200.00	30	3,281,659	0.00	2,787.91	已辦證面積為 3270.16平米，興建 面積720平米未辦 證，有地下室現已 封堵
3	A001051 無	無	(93)穗國地出字 第128號	無	備品倉庫 (控制房)	輔助	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	13.70	4.00	665.28	2012-11	1,707.98	50.00	1,191,645.00	1,161,665.01	1,215,200.00	95	1,148,364.00	-1.14	1,826.60	
4	A002028 舊房地證字 第163374號	廣州廣船國際股份 有限公司	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	新8號變電所	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	3.50	1.00	111.36	1989-01	2,776.58	40.00	84,000.00	82,377.57	237,400.00	33	78,342	-4.90	2,131.82	經過更新改造過， 包含設備基礎
5	A005429 舊房地證字 第163381號	廣州廣船國際股份 有限公司	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	西裝裝零件庫	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	5.00	1.00	835.55	1991-12	404.80	10.00	557,712.00	422,466.84	1,021,700.00	52	531,284	25.76	1,223.08	
6	A000055 舊房地證字 第163381號	廣州廣船國際股份 有限公司	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	1號變電所	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	3.50	1.00	198.53	1957-01	138.92	30.00	81,510.00	61,743.84	268,700.00	30	80,610	30.56	1,353.45	
7	A002029 舊房地證字 第163387號	廣州廣船國際股份 有限公司	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	6號變電所	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	5.00	1.00	156.74	1963-12	197.40	40.00	77,550.00	74,401.08	255,700.00	30	76,710	3.10	1,631.36	
8	A002030 舊房地證字 第163405號	廣州廣船國際股份 有限公司	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	10號變電所	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	3.50	1.00	77.60	1983-01	685.58	40.00	31,860.00	29,331.45	105,000.00	30	31,500	7.39	1,353.09	

序號	資產編號	房屋編號	對農土地證號	房屋產權人	建築物名稱	用途	詳細地址	結構	樓高 (米)	面積 (㎡)	建成年 月	折舊 成本單價 (元/㎡)	賬面價值		評估價值		增值率 %	評估單價 (元/㎡)	權益	
													原值	淨值	原值	淨值				
9	A000134	舊房地證字 第163406號	(93)德國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	舊型宿舍房	生產	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	磚混	11.00	1.00	607.56 1956-12	153.80 30.00	374,400.00	300,115.62	1,234,500.00	30	370,350	23.40	2,031.90	
10	A001128	舊房地證字 第163411號	(93)德國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	內業課三四線(車 間)	生產	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	框架	19.25	1.00	5,278.53 1976-01	430.56 40.00	3,626,610.00	3,482,042.37	11,957,700.00	30	3,527,522	1.31	2,265.35	
11	A001129	舊房地證字 第163412號	(93)德國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	五十噸南北磅	生產	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	框架	19.25	1.00	5,983.78 1976-01	700.58 40.00	4,111,140.00	4,016,192.25	13,555,400.00	30	4,066,620	1.26	2,265.36	
12	A002134	舊房地證字 第163413號	(93)德國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	配套場	生產	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	框架	19.25	1.00	4,972.12 1965-01	1,208.64 40.00	3,416,100.00	3,304,821.84	11,263,600.00	30	3,379,080	2.25	2,265.35	由於成產需要，需 變更新改造過
13	A001123	舊房地證字 第163415號	(93)德國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	西集流水站輔助 廠房	生產	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	框架	6.00	1.00	494.37 1988-12	2,035.44 40.00	538,128.00	527,734.53	1,108,900.00	46	510,094	-3.34	2,243.06	進行變更新改造， 室內有鋼平臺
14	A001117	無	(93)德國地出字 第128號	無	居裝課車間 (雜用房)	輔助	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	框架	12.60	4.00	2,570.00 2012-11	2,021.53 40.00	5,752,197.00	5,054,743.08	5,865,800.00	96	5,651,168.00	11.40	2,282.41	原房屋拆除重建， 賬面包含原房屋 故費用
15	A001132	舊房地證字 第163421號	(93)德國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	新翔板流木線(車 間)	生產	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	框架	13.34	1.00	577.95 1983-01	6,013.27 40.00	2,080,836.00	1,965,863.25	5,704,600.00	34	1,939,564	-1.34	9,870.40	為一條生產線廠 房，包含室外的生 產基礎
16	A001070	舊房地證字 第163426號	(93)德國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	機電倉庫 (107倉)	生產	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	框架	13.26	1.00	2,953.45 1964-01	278.42 40.00	1,730,400.00	1,664,433.24	5,705,500.00	30	1,711,650	2.84	1,931.81	
17	A002170	舊房地證字 第163434號	(93)德國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	焊接試驗室	輔助	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	磚混	11.50	3.00	826.56 1978-01	338.40 40.00	377,310.00	290,628.01	1,244,100.00	30	373,230	28.42	1,505.15	
18	A001055	舊房地證字 第163441號	(93)德國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	鑄鐵車間	生產	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	框架	13.34	1.00	2,939.53 1970-01	573.09 40.00	1,722,240.00	1,668,330.52	5,678,600.00	30	1,703,580	2.11	1,931.81	
19	A001173	舊房地證字 第163444號	(93)德國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	廠辦公大樓	辦公	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	磚混	12.25	4.00	2,769.79 1957-01	1,080.76 40.00	2,198,340.00	2,088,674.28	7,248,400.00	30	2,174,520	4.11	2,616.95	

序號	資產編號	房屋地址	房屋產權人	建築物名稱	用途	詳細地址	結構	樓高 (米)	面積 (㎡)	建成年 月	原價 (元/㎡)	賬面價值		評估價值		評估增值 率 (%)	評估增值 (元/㎡)	備註	
												原值	淨值	原值	淨值				
20	A002016	舊房地產字 第06452號	廣州廣船國際股份 有限公司	總站(班組房)	輔助	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	11.00	2.00	530.14	1978-01	521,430.00	499,224.75	1,322,500.00	37	489,325	-1.98	2,494.62	現改造為寫字樓
21	A002175	舊房地產字 第06457號	廣州廣船國際股份 有限公司	技術大樓	辦公	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	16.50	5.00	1,805.74	1974-12	909,510.00	688,933.84	2,998,900.00	30	899,670	30.58	1,600.76	
22	A001174	舊房地產字 第06461號	廣州廣船國際股份 有限公司	電算大樓	辦公	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	19.80	6.00	3,856.12	1984-12	4,927,500.00	4,574,901.06	9,748,200.00	49	4,776,618	4.41	2,527.98	
23	A001176	舊房地產字 第06467號	廣州廣船國際股份 有限公司	迎賓餐廳	輔助	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	12.50	3.00	785.95	1983-01	981,454.00	894,024.49	2,065,500.00	45	929,475	3.97	2,628.02	蓋面積為178.93 平米，拆除面積 392.98平米
24	A001130	舊房地產字 第06468號	廣州廣船國際股份 有限公司	小合體車間	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	15.01	1.00	5,913.25	1976-01	3,624,030.00	3,510,921.07	11,949,200.00	30	3,584,760	1.87	2,020.75	
25	A001118	無	無	新居裝車間	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	鋼結構	10.20	1.00	972.00	2012-11	2,850,830.00	2,742,149.87	2,896,300.00	94	2,722,522.00	-0.72	2,979.73	賬面價值已扣除 的居裝車間的價 值
26	A002139	舊房地產字 第8246號	廣州廣船國際股份 有限公司	總裝分廠辦公室	辦公	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	9.65	3.00	701.84	1988-01	571,090.00	536,941.93	1,228,000.00	44	540,320	0.63	1,749.69	
27	A002143	舊房地產字 第8249號	廣州廣船國際股份 有限公司	總裝分廠綜合 辦公樓	辦公	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	10.30	3.00	1,118.31	1972-01	514,260.00	503,119.80	1,695,600.00	30	508,680	1.11	1,516.22	
28	A001133	舊房地產字 第8251號	廣州廣船國際股份 有限公司	舊鋼板加工線 (車間)	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	11.58	1.00	822.55	1979-01	465,270.00	423,823.02	1,534,100.00	30	460,230	8.59	1,865.05	
29	A001127	舊房地產字 第8252號	廣州廣船國際股份 有限公司	內業課二線 (車間)	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	19.25	1.00	3,975.97	1979-01	3,013,230.00	2,744,806.53	9,935,300.00	30	2,980,590	8.59	2,498.84	
30	A001126	舊房地產字 第8253號	廣州廣船國際股份 有限公司	內業課一線 (車間)	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	19.25	1.00	3,408.68	1976-01	2,445,360.00	2,388,883.83	8,063,000.00	30	2,418,900	1.26	2,365.43	

序號	資產編號	房屋編號	對農土地證號	房屋產權人	建築物名稱	用途	詳細地址	結構	樓高 (米)	層數	建築面積 (㎡)	建成年月	折舊 成本單價 (元/㎡)	賬面價值		評估價值		評估單價 (元/㎡)	權益			
														原值	淨值	原值	成積率 %			淨值	增值率 %	
31	A00125	舊房地證字 第8252號	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	西嶺裝箱 流水錢(庫間)	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	19.25	1.00	1,885.57	1977-01	2,347.83	40.00	1,416,300.00	1,272,529.05	4,669,800.00	30	1,400,940	10.09	2,476.60	由於成產需要，其 誠備基礎重新改造 週
32	A00109	舊房地證字 第8253號	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	非金屬電纜倉	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	10.20	1.00	5,758.64	1968-01	521.49	40.00	2,936,540.00	2,817,226.09	9,682,200.00	30	2,904,660	3.10	1,687.19	
33	A00114	舊房地證字 第8270號	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	甲裝課車間	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	10.00	1.00	2,081.65	1972-01	413.33	40.00	1,044,120.00	1,021,501.74	3,442,700.00	30	1,032,810	1.11	1,653.83	
34	A00248	舊房地證字 第8272號	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	質量部噴漆空外 輔助 (改建)	輔助	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	10.44	2.00	413.38	1988-01	1,146.85	30.00	385,250.00	371,956.55	828,400.00	44	364,496	-2.01	1,994.32	室內牆面等有防漏 射特殊處理
35	A00113	舊房地證字 第8273號	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	船裝工段車間	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	14.00	1.00	1,319.20	1983-12	527.00	40.00	1,125,522.00	1,056,196.46	2,929,800.00	36	1,054,728	1.79	2,220.89	
36	A00131	舊房地證字 第8274號	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	新壓力容罐車間	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	19.25	1.00	2,691.30	1988-12	1,356.40	40.00	3,757,104.00	3,564,165.69	7,712,600.00	46	3,547,796	-0.46	2,865.75	
37	A005451	舊房地證字 第0867709號	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	大件加工車間	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	鋼結構	14.00	1.00	2,964.23	1993-12	4,112.87	30.00	7,556,694.00	7,275,601.39	12,820,500.00	58	7,435,890	2.20	4,325.07	防火要求高，屋頂 為防熱，吊車軌多
38	A001490	舊房地證字 第0867710號	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	西部裝空辦公樓	辦公	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	21.20	局部6 層/3	7,505.76	1993-12	3,102.61	40.00	17,403,945.00	16,776,108.51	26,401,800.00	66	17,425,188	3.87	3,517.54	
39	A001436	舊房地證字 第0867711號	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	新計量中心大樓	辦公	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	17.90	4.00	2,933.00	1994-12	877.13	40.00	3,431,874.00	3,313,453.98	5,066,700.00	65	3,293,355	-0.61	1,727.48	牆面積為997.86 平米，牆面積為 1935.14平米未辦證
40	A001442	舊房地證字 第0867712號	(93)穗國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	造船部新 辦公大樓	辦公	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	20.40	7.00	3,113.68	1993-12	1,808.97	40.00	5,263,440.00	5,081,820.09	8,009,800.00	64	5,126,272	0.87	2,572.45	牆面積為2629.29 平米，牆面積為 484.39平米

序號	資產編號	對農土地證字	房屋產權人	建築物名稱	用途	詳細地址	結構	樓高 (米)	層數	建築面積 (㎡)	建成年月	折舊 成本單價 (元/㎡)	賬面價值		評估價值		增值率 %	評估單價 (元/㎡)	備註		
													原值	淨值	原值	淨值					
41	A005457	穗房地證字 第0867715號	廣州廣船國際股份 有限公司	分段塗裝車間	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	鋼結構	14.00	局部4 層/1	3,946.57	1994-01	2,704.24	30.00	8,943,039.00	8,494,606.35	13,997,700.00	61	8,538,597	1.59	3,546.80	牆面、頂棚為雙層 鋼筋夾心防火棉， 由於噴塗時會損壞 牆面頂棚，所以其 防火及鋼板要求較 高
42	A002478	穗房地證字 第0867714號	廣州廣船國際股份 有限公司	鐵澆車庫消防樓 工程	輔助	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	7.05	2.00	2,473.86	1994-09	1,511.68	30.00	2,950,479.00	2,797,159.50	4,356,000.00	65	2,831,400	1.22	1,760.81	
43	A001398	穗房地證字 第0867715號	廣州廣船國際股份 有限公司	新1號變電所	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	6.60	2.00	562.35	1992-01	901.48	40.00	628,375.00	601,745.35	1,130,100.00	52	587,652	-2.34	2,009.60	包含設備基礎
44	A001421	穗房地證字 第0867716號	廣州廣船國際股份 有限公司	60Hz電站	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	6.50	2.00	542.14	1992-01	2,326.60	40.00	669,460.00	644,800.18	1,204,000.00	52	626,080	-2.90	2,220.83	包含設備基礎
45	A001450	穗房地證字 第0867717號	廣州廣船國際股份 有限公司	船塢絞車·調度 房	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	13.00	4.00	1,366.71	1993-12	2,801.45	40.00	1,776,366.00	1,717,624.80	3,029,600.00	56	1,696,576	-1.23	2,216.72	房地產證面積為 2080.06平米，拆除 此項房屋面積083.35 平米
46	A005438	穗房地證字 第0867718號	廣州廣船國際股份 有限公司	船工單元裝車 間	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	鋼結構	14.00	1.00	1,857.67	1993-12	3,687.14	30.00	2,396,096.00	2,238,818.39	4,086,400.00	56	2,288,384	2.21	2,223.69	進行過改造
47	A001466	穗房地證字 第0867719號	廣州廣船國際股份 有限公司	化工庫	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	5.72	2.00	674.82	1994-03	1,279.92	40.00	904,500.00	876,399.30	1,491,200.00	57	849,984	-3.01	2,209.77	
48	A001459	穗房地證字 第0867720號	廣州廣船國際股份 有限公司	油漆庫	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	11.49	1.00	1,263.36	1997-01	1,553.00	40.00	1,539,135.00	1,486,648.08	2,342,200.00	62	1,452,164	-2.32	1,853.95	
49	A001467	穗房地證字 第0867721號	廣州廣船國際股份 有限公司	加油站	輔助	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	4.34	1.00	88.52	1994-03	12,647.71	40.00	1,039,666.00	1,007,366.08	1,405,800.00	71	998,118	-0.92	15,881.16	房子下方有儲油罐2 個，直徑2.6米，長 12米
50	A005427	穗房地證字 第0867722號	廣州廣船國際股份 有限公司	新管子加工車間	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	鋼結構	12.40	1.00	8,461.37	1992-12	1,712.08	40.00	9,182,092.00	8,840,395.75	16,745,700.00	56	9,377,592	6.08	1,979.08	
51	A001441	穗房地證字 第0867724號	廣州廣船國際股份 有限公司	機電設備倉庫	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	25.00	5.00	6,184.37	1995-01	1,834.58	40.00	9,810,813.00	9,472,281.78	15,909,100.00	60	9,345,460	0.77	2,572.47	

序號	資產編號	房屋地址	對農土地證號	房屋產權人	建築物名稱	用途	詳址地址	結構	樓高 (米)	面積 (㎡)	建築年 月	建成年限 (元/㎡)	賬面價值		評估價值		評估增值 (元/㎡)	增值率 %	權益包含部分 BA001608的價值		
													原值	淨值	原值	淨值					
52	A005472	粵房地產字 第C5706528號	(93)德國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	電梯車間	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	鋼結構	9.25	1.00	3,876.77	2003-10	5,098,392.00	4,916,722.77	6,445,600.00	76	4,913,856	-0.06	1,667.78		
53	A005488	粵房地產字 第C6468796號	(93)德國地出字 第128號	廣州廣船國際股份 有限公司	設計編制大樓	辦公	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	16.85	4.00	10,130.60	2005-07	3,150.33	30,911,695.00	30,189,212.18	35,860,000.00	85	30,481,000	0.97	5,539.77	賬面包含部分 BA001608的價值
54	BA001080	無	(93)德國地出字 第128號	無	煤條倉庫	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	4.00	1.00	471.81	1972-01	406.29	150,750.00	114,193.12	497,000.00	30	149,100.00	30.57	1,053.39	
55	BA001426	無	(93)德國地出字 第128號	無	新10#變電所 (煤油房)	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	3.50	1.00	86.50	1994-10	4,133.61	123,300.00	118,796.22	203,300.00	58	117,914.00	-0.74	2,350.29	現改造為煤油房
56	BA001477	無	(93)德國地出字 第128號	無	北大門值班室	輔助	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	3.08	1.00	25.20	1998-06	9,395.86	206,663.00	200,287.85	279,400.00	71	198,374.00	-0.96	11,087.30	賬面包含監控系 統
57	BA001608	無	(93)德國地出字 第128號	無	設計編制大樓	輔助	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	框架	14.85	4.00	4,800.00	2008-12	1,754.51	9,542,988.00	9,365,354.10	10,373,200.00	90	9,335,800.00	-0.31	2,161.08	部分賬面包含在 資產編號
58	BA002476	無	(93)德國地出字 第128號	無	附屬車庫 廁所(4)	輔助	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	3.50	1.00	48.38	1998-06	206.70	15,300.00	14,480.55	22,300.00	66	14,718.00	1.64	460.93	
59	BA002493	無	(93)德國地出字 第128號	無	油庫環保COD 監察室	輔助	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	2.91	1.00	10.11	2003-09	1,781.39	16,068.00	15,447.36	20,400.00	76	15,504.00	0.37	2,017.80	
60	BA002500	無	(93)德國地出字 第128號	無	油庫值班室	輔助	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	2.95	1.00	17.95	2006-12	1,625.92	27,710.00	26,797.13	32,200.00	83	26,726.00	-0.27	1,793.87	
61	BA005465	無	(93)德國地出字 第128號	無	12#碼頭簡易 打砂棚	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	鋼結構	11.00	1.00	1,356.00	1998-10	1,292.05	1,658,316.00	1,607,873.16	2,412,300.00	66	1,592,118.00	-0.98	1,778.98	
62	BA005477	無	(93)德國地出字 第128號	無	重工簡易車間	生產	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	鋼結構	11.00	1.00	768.30	2004-06	796.27	898,160.00	829,977.98	1,110,500.00	78	866,190.00	4.36	1,445.40	
63	BA008114	無	(93)德國地出字 第128號	無	東湖大門工程 改造(門崗)	輔助	廣州市荔灣區芳村 大道南40號	磚混	3.00	1.00	25.00	2002-05	1,706.17	39,140.00	29,648.53	51,000.00	73	37,230.00	25.57	2,040.00	包含大門

序號	資產編號	封藏土地證號	房屋產權人	建築物名稱	用途	詳細地址	結構	樓高 (米)	廠屋 面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	建成年月	折舊 成本單價 (元/㎡)	賬面價值		評估價值		權益 註			
													原值	淨值	原值	淨值		增值率 %	增值 %	
64	A001678	無	無	舊區分發塗裝車間	生產	廣州市荔灣區芳村大連莊40號	框架	19.00	1.00	6,294.00	2009-11	4,112.00	23,803,871.00	23,226,627.11	25,801,900.00	8822,705,672.00	-2.24	4,099.44	牆面、頂棚為雙層鋼板夾心防火棉，由於噴塗時會根據牆面頂棚，所以其防火及鋼板要求較高，案例	
65	A001680	無	無	飯堂污水處理池及氣站	生產	廣州市荔灣區芳村大連莊40號	框架	8.83	2.00	80.00	2009-11	11,069.52	932,295.00	909,686.82	1,011,700.00	88	890,296.00	-2.13	12,646.25	房子下方有污水處理池
66	A001681	無	無	塗裝車間空壓站、配電房	生產	廣州市荔灣區芳村大連莊40號	框架	12.60	3.00	1,282.50	2009-11	5,441.86	7,219,949.00	7,044,767.68	7,833,700.00	89	6,971,993.00	-1.03	6,108.15	房屋包含配塗水池
67	A001682	無	無	機電物業集配庫	生產	廣州市荔灣區芳村大連莊40號	框架	32.30	5.00	12,398.00	2009-12	2,379.31	31,243,212.00	30,487,662.90	33,961,200.00	91	30,094,692.00	1.37	2,739.25	
68	A001683	無	無	公司五層綜合辦公樓	辦公	廣州市荔灣區芳村大連莊40號	框架	16.80	5.00	4,425.00	2009-12	1,821.62	8,754,927.00	8,543,208.12	9,316,800.00	92	8,371,456.00	0.33	2,105.49	
69	A001684	無	無	新第二餐館	生產	廣州市荔灣區芳村大連莊40號	框架	8.00	2.00	256.00	2010-03	1,343.59	394,652.00	373,605.94	413,500.00	89	368,015.00	-1.50	1,615.23	
70	A002506	無	無	基礎設計樓	輔助	廣州市荔灣區芳村大連莊40號	磚混	8.76	3.00	264.00	2008-11	143.48	368,104.00	356,945.89	409,100.00	86	351,826.00	-1.43	1,549.62	部分費用未入帳

序號	資產編號	房屋發售編號	對農土地證號	房屋產權人	建築物名稱	用途	詳細地址	結構	樓高 (米)	層數	建築面積 (㎡)	建成年月	折舊 成本單價 (元/㎡)	賬面價值		評估價值		增值率 %	評估單價 (元/㎡)	權益		
														原值	淨值	原值	淨值					
71	A002507	無	(93) 德國地出字 第128號	無	四號發電所 高壓房	生產	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	框架	7.50	2.00	98.40	2009-06	13,838.01	30.00	1,464,660.00	1,421,316.00	1,606,500.00	88	1,413,720.00	-0.53	16,326.22	賬面價值扣除設備費
72	A002509	無	(93) 德國地出字 第128號	無	大塘南牌坊房	生產	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	磚混	4.50	1.00	48.50	2009-12	1,527.87	30.00	77,519.00	75,270.71	86,100.00	86	74,046.00	-1.63	1,775.26	
73	A005498	無	(93) 德國地出字 第128號	無	大件機車庫	生產	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	鋼結構	14.00	1.00	3,078.00	2012-12	4,251.81	30.00	13,356,706.00	12,748,584.86	13,586,400.00	96	13,042,944.00	2.31	4,414.04	牆體、頂棚及雙側
74	A005503	無	(93) 德國地出字 第128號	無	山頂鋼板場2號 站房	生產	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	鋼結構	3.00	1.00	210.00	2012-11	8,193.16	20.00	1,831,748.00	1,757,714.81	1,863,200.00	94	1,751,408.00	-0.36	8,872.38	牆板夾心防火棉 房屋下方有儲氣罐 及配管溝槽
75	B-A001443	無	(93) 德國地出字 第128號	無	鋼板場辦公室	辦公	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	框架	6.00	2.00	119.58	1995-01	1,003.51	40.00	139,896.00	135,068.76	206,600.00	65	134,290.00	-0.58	1,727.71	
76	B-A004481	無	(93) 德國地出字 第128號	無	加工製造部 班組房	輔助	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	簡易	3.50	1.00	74.40	2011-01	2,502.88	10.00	137,283.00	122,112.33	202,700.00	53	107,451.00	-12.02	2,724.46	基礎為3米卵石基 礎，專至基礎 費用高
77	B-A002479	無	(93) 德國地出字 第128號	無	公司大門 (值庫室)	輔助	廣州市荔灣區芳村 大連莊40號	磚混	3.00	1.00	37.50	1999-04	15,531.94	30.00	519,680.00	493,455.71	732,700.00	68	498,236.00	0.97	19,538.67	合大門及形象牆
					房屋建築物合計						169,719.58				276,480,346.00	265,919,847.94	444,010,900.00		270,087,063.50	1.57		
					減：房屋建築物減值準備																	
					房屋建築物淨額										276,480,346.00	265,919,847.94	444,010,900.00		270,087,063.50	1.57		

評估人員：李業榮

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2015年9月15日

固定資產－構築物及其他輔助設施

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

金額單位：人民幣元

序號	資產編號	名稱	詳細地址	材質	規格尺寸	計量單位	數量	建成年月	賬面價值		評估價值		增值率 %	評估單價 備註 (元/㎡)
									原值	淨值	原值	成新率 %		
1	B002043	垃圾場	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	21*12*0.2	㎡	233.00	1992-01	20,490.00	19,313.16	67,500.00	30	20,250.00	4.85
2	B018048	西蔽區道路(青年路)	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	546.3*10*0.15	㎡	5463.00	1992-01	386,850.00	293,038.86	1,275,600.00	30	382,680.00	30.59
3	B018067	鋼板堆場	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	124*25*0.25	㎡	3100.00	1995-01	319,872.00	281,618.85	930,600.00	30	279,180.00	-0.87
4	B018071	一號橋至三號 船臺南路	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	145*6.6*0.15	㎡	963.60	1996-01	84,138.00	75,496.56	225,000.00	34	76,500.00	1.33
5	B018087	大飯堂東南角地坪	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	30*18.7*0.15	㎡	561.00	1997-07	56,932.00	51,470.26	131,000.00	40	52,400.00	1.81
6	B018088	加油站前道路	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	131.6*12*0.20	m	1580.00	1998-03	196,052.00	179,106.08	421,600.00	41	172,856.00	-3.49
7	B018091	塗裝車間側道路	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	178.85*14*0.20	m	2503.99	1997-11	297,220.00	269,907.07	668,200.00	40	267,280.00	-0.97

序號	資產編號	名稱	詳細地址	材質	規格尺寸	計量單位	數量	建成年月	賬面價值		評估價值		增值率 % (元/m ²)	備註	
									原值	淨值	原值	成新率 %			淨值
8	B018092	機加工車間南邊道路	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	161.36*8*0.15	m	1291.00	1997-12	127,688.00	116,196.08	287,100.00	40	114,840.00	-1.17	
9	B018093	鋼板場南邊圍牆	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚砌	287*8*0.4	m	287.00	1997-12	167,508.00	152,432.28	376,500.00	40	150,600.00	-1.20	牆體下面為2米高的 毛石牆土牆
10	B018101	鋼材堆場型材庫	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	56*46*0.25	m ²	2576.00	1998-12	367,446.00	339,552.03	773,300.00	44	340,252.00	0.21	
11	B018109	重工場地一期工程	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼筋砼	86*12.26	m ²	1055.00	2001-03	378,504.00	354,731.76	668,600.00	51	340,986.00	-3.87	
12	B018110	油庫圍牆	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚砌	90.57*5.45*0.4	m	90.57	2001-05	49,056.00	46,040.10	86,600.00	53	45,898.00	-0.31	
13	B018112	重工業堆場地二期工	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼筋砼	219*50	m ²	10950.00	2001-10	4,940,782.00	4,553,298.81	8,400,500.00	53	4,452,265.00	-2.22	
14	B018115	85噸固定式起重機 基礎	廣州市荔灣區芳村大道南40號	雜混	11.2*12.0*1.6	m ³	230.40	2003-03	636,300.00	582,368.94	996,500.00	58	577,970.00	-0.76	
15	B018116	30噸長臂吊鑄固工程 (基礎)	廣州市荔灣區芳村大道南40號	雜混	10*10*3	m ²	300.00	2003-04	223,083.00	205,848.36	350,200.00	59	206,618.00	0.37	
16	B018118	大塢以北地坪	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼筋砼	175*20	m ²	3980.00	2003-05	2,508,345.00	1,900,071.36	3,938,400.00	59	2,323,656.00	22.29	

序號	資產編號	名稱	詳細地址	材質	規格尺寸	單位	數量	建成年月	賬面價值		評估價值		增值率 % (元/m ²)	備註
									原值	淨值	原值	淨值		
17	B018123	C-波段衛星 天線支架	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼混	1*1	個	1.00	2005-04	33,327.00	25,245.18	47,700.00	31,482.00	24.70	
18	B018127	大場預裝場北邊路	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	132*5.5*0.15	m	726.00	2007-04	130,264.00	124,822.87	169,500.00	122,040.00	-2.23	
19	B018130	原管子五金堆場	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼筋砼	142.6*26.52	m ²	378.80	2007-02	1,841,480.00	1,730,610.17	2,396,700.00	1,701,657.00	-1.67	
20	B018131	原五金倉地坪工程	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼筋砼	67.4*20.2	m ²	1361.48	2007-02	1,093,260.00	1,028,333.73	1,422,900.00	1,010,259.00	-1.76	路面下方埋抗壓鋼板
21	B018138	重工場地	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	40*37.5*0.2	m ²	1500.00	2007-12	328,770.00	311,161.68	416,900.00	308,506.00	-0.85	
22	B018142	舊區分段起水碼頭道	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	64*18*0.25	m	1152.00	2008-09	279,680.00	227,730.92	345,800.00	266,266.00	16.92	
23	B018151	舊區塗裝車間門前地	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼筋砼	116*42	m ²	4872.00	2010-05	2,072,170.00	1,798,078.42	2,383,400.00	1,954,388.00	8.69	
24	B018152	新機電物資集配庫改	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	40*73.8*0.15	m ²	2952.00	2010-06	599,248.00	521,166.88	689,300.00	572,119.00	9.78	
25	B018155	主機棚場地工程	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	59.5*25.15	m ²	1500.00	2010-12	400,576.00	386,753.71	450,300.00	378,252.00	-2.20	

序號	資產編號	名稱	詳細地址	材質	規格尺寸	計量單位	數量	建成年月	賬面價值		評估價值		增值率 %	評估單價 (元/m ²)	備註
									原值	淨值	原值	成新率 %			
26	B018157	管加部試壓場加蓋	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	44*8.4	m ²	367.00	2011-12	252,945.00	226,966.05	342,800.00	62	212,536.00	-6.36	鋼棚
27	B018159	原二部板房氣站地坪	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼筋砼	67*23*0.3	m ²	1541.00	2012-11	716,374.00	651,228.76	753,900.00	91	686,049.00	5.35	
28	B018160	東聖門口地面及周邊 整治	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼筋砼	21*19	m ²	393.40	2012-11	299,296.00	272,078.74	314,900.00	91	286,559.00	5.32	賬面值含拆除防腐 建築物及複建 費用
29	B018161	公司排污口在錢 監控房	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼混	12*2.5*4	m ³	13.60	2013-09	474,524.00	435,442.94	483,000.00	93	449,190.00	3.16	政府指定施工
30	B019095	不銹鋼宣傳欄 (3+2=5個)	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	3*2.5	個	5.00	1998-03	64,630.00	48,957.22	138,700.00	41	56,867.00	16.16	
31	BA005489	60噸地磅風雨棚	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼結構	高7.03	m ²	133.89	2007-04	14,460.00	10,953.42	47,600.00	30	14,280.00	30.37	
32	B018129	大場預裝場	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼筋砼	133.2*32	m ²	7872.12	2007-02	4,371,064.00	4,111,476.28	5,689,100.00	71	4,039,261.00	-1.76	
33	B013002	2號卸臺	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼混/ 重立式結構	213*30	m ²	4590.00	1958-01	10,185,180.00	9,495,903.84	33,582,800.00	32	10,746,496.00	13.17	估值包含B018005

序號	資產編號	名稱	詳細地址	材質	規格尺寸	單位	數量	建成年月	賬面價值		評估價值		增值率 % (元/m ²)	備註
									原值	淨值	原值	淨值		
35	B013003	3號卸臺	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼混/ 重方式結構	200*36	m ²	3080.00	1992-01	11,862,390.00	11,063,753.40	39,113,000.00	12,516,160.00	12.92	
38	B013041	1號卸臺	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼混/ 重方式結構	213*36	m ²	6120.19	1991-01	6,016,200.00	5,759,997.90	19,836,700.00	6,149,377.00	6.76	
39	B013062	四號搭架區	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼混	46.9*42.3	m ²	2207.00	1994-01	384,524.00	329,492.96	1,226,900.00	368,070.00	11.71	
40	B018026	修船碼頭北	廣州市荔灣區芳村大道南40號	重方式	400*13	m ²	4000.00	2001-12	28,538,350.00	26,545,187.49	37,696,000.00	27,206,808.00	2.49	
43	B018102	修船碼頭裝焊場地	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼混	140*28	m ²	3920.00	1998-06	1,346,080.00	1,242,998.59	2,833,000.00	1,218,190.00	-2.00	
44	B018126	大塢	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼混/ 重方式結構	260*30*9.35	m ³	8658.00	2006-11	88,124,345.00	85,210,233.11	102,142,000.00	84,777,860.00	-0.51	案例
45	B012001	裝焊平臺	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼筋砼	17.6*13	m ²	1919.00	1984-01	168,240.00	143,761.08	554,700.00	166,410.00	15.75	
46	B017090	3#護岸及新建吊車軌	廣州市荔灣區芳村大道南40號	重方式結構	230*10	m	230.00	1997-12	6,154,236.00	5,600,354.76	13,835,400.00	5,672,514.00	1.29	
47	B018010	12號碼頭	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼混	176*4.4	m ²	409.20	1965-01	1,159,650.00	1,073,855.52	3,823,700.00	1,147,110.00	6.82	

序號	資產編號	名稱	詳細地址	材質	規格尺寸	單位	數量	建成年月	賬面價值		評估價值		增值率 %	評估單價 (元/m ²)	備註
									原值	淨值	原值	成新率 %			
48		一期砂井	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	Φ500	座	9.00	2007-09	11,200.00		11,200.00	73	8,176.00		賬面價值包含在表 4-6-3序號381中
49		一期進水井	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚砌	600*380*1000	座	9.00	2007-09	2,500.00		2,500.00	73	1,825.00		賬面價值包含在表 4-6-3序號381中
50		一期污水井1000	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚砌	Φ1000	座	67.00	2007-09	70,700.00		70,700.00	73	51,611.00		賬面價值包含在表 4-6-3序號381中
51		二期檢查井1	廣州市荔灣區芳村大道南40號	鋼筋砼	Φ1000	座	9.00	2010-12	53,100.00		53,100.00	84	44,604.00		賬面價值包含在表 4-6-3序號382中
52		二期檢查井2	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚砌	Φ1000	座	9.00	2010-12	10,000.00		10,000.00	84	8,400.00		賬面價值包含在表 4-6-3序號382中
53		二期檢查井3	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚砌	Φ1250	座	1.00	2010-12	1,500.00		1,500.00	84	1,260.00		賬面價值包含在表 4-6-3序號382中
54		二期檢查井4	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚砌	Φ500	座	20.00	2010-12	14,800.00		14,800.00	84	12,432.00		賬面價值包含在表 4-6-3序號382中
55		二期進水井	廣州市荔灣區芳村大道南40號	磚砌	Φ300	座	7.00	2010-12	2,200.00		2,200.00	84	1,848.00		賬面價值包含在表 4-6-3序號382中
56		公司進水工程檢查井	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	1000*1000*1500	座	4.00	2010-12	8,300.00		8,300.00	84	6,972.00		賬面價值包含在表 4-6-3序號382中
57		三期檢查井	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	Φ1000	座	51.00	2012-11	147,000.00		147,000.00	91	133,770.00		賬面價值包含在表 4-6-3序號383中

序號	資產編號	名稱	詳細地址	材質	規格尺寸	單位	數量	建成年月	賬面價值		評估價值		增值率 % (元/m ²)	評估單價 備註
									原值	淨值	原值	成新率 %		
58		三期雨水井	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	400*600*1000	座	5.00	2012-11	5,300.00		5,300.00	91	4,823.00	賬面價值包含在表 4-6-3序號383中
59		小方井	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	400*800*1000	座	10.00	2012-11	13,200.00		13,200.00	91	12,012.00	賬面價值包含在表 4-6-3序號383中
60		檢查井	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	500*500	座	3.00	2012-11	3,400.00		3,400.00	91	3,094.00	賬面價值包含在表 4-6-3序號383中
61		化糞池	廣州市荔灣區芳村大道南40號	砼	400*400*1000	座	15.00	2012-11	35,500.00		35,500.00	86	30,530.00	賬面價值包含在表 4-6-3序號383中
									177,291,529.00	167,817,056.18	290,286,200.00	172,184,294.00		
構造物合計										0.00				
減：構造物及其他輔助設施減值準備														
構造物淨額									177,291,529.00	167,817,056.18	290,286,200.00	172,184,294.00		

評估人員：李業榮

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2015年9月15日

固定資產－管道和溝槽評估明細表
評估基準日：2014年11月30日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

金額單位：人民幣元

序號	資產編號	名稱	起址地址	長度(m)	溝深(m)	溝寬*溝深(mm*mm)	管徑*管徑(mm*mm)	材質	線路方式	建設年月	折舊年限	賬面價值		評估價值		增值率%	備註
												原值	淨值	原值	淨值		
1	490006	鑄鋼工業附水管	總裝平臺西北角至1#爐臺北	180.00	0.80	φ200*5	φ200*5	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	5,322.17	7,290.00	24,000.00	7,200.00	30	30.38
2	490007	鑄鋼工業附水管	1#爐臺北至大爐堂南	300.00	0.80	φ200*5	φ200*5	鑄鋼管	無	1975-01	20.00	15,820.50	16,500.00	54,400.00	16,320.00	30	3.16
3	490011	鑄鋼工業附水管	起噴沙房至18#爐北	290.00	0.80	φ200*6	φ200*6	鑄鋼管	無	1986-01	20.00	34,776.45	36,270.00	119,300.00	35,790.00	30	2.91
4	490012	鑄鋼工業附水管	起18#爐北至5#車間東北	360.00	0.80	φ200*5	φ200*5	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	3,136.05	4,140.00	13,600.00	4,080.00	30	30.10
5	490013	鑄鋼工業附水管	總裝平臺西北角至總裝大樓西北角	260.00	0.80	φ200*5	φ200*5	鑄鋼管	無	1994-04	20.00	8,890.04	11,670.00	38,400.00	11,520.00	30	30.32
6	490014	鑄鋼工業附水管	10#倉東南至10#倉西	90.00	0.80	φ100*4	φ100*4	鑄鋼管	無	1992-11	20.00	3,817.80	5,040.00	16,600.00	4,980.00	30	30.44
7	490015	鑄鋼工業附水管	大五金倉至教育中心	130.00	0.80	φ100*4	φ100*4	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	2,386.12	3,150.00	10,400.00	3,120.00	30	30.76
8	490016	鑄鋼工業附水管	大爐堂南至7#車間副工段	60.00	0.80	φ150*4.5	φ150*4.5	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	3,045.12	4,020.00	13,200.00	3,960.00	30	30.04
9	490017	鑄鋼工業附水管	7#車間副工段至1#車間南	400.00	0.80	φ150*4.5	φ150*4.5	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	11,453.40	15,120.00	49,800.00	14,940.00	30	30.44
10	490018	鑄鋼工業附水管	11車間南至危廢庫東	100.00	0.80	φ150*4.5	φ150*4.5	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	4,385.91	5,790.00	19,100.00	5,730.00	30	30.65
11	490019	鑄鋼工業附水管	迎賓樓西北角至二飯堂西	80.00	0.80	φ150*4.5	φ150*4.5	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	2,686.07	3,480.00	11,500.00	3,450.00	30	30.88
12	490020	鑄鋼工業附水管	1#車間西北角至1#車間東邊	120.00	0.80	φ150*4.5	φ150*4.5	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	5,794.87	7,650.00	25,200.00	7,560.00	30	30.46
13	490021	鑄鋼工業附水管	迎賓樓西北角至大爐堂北邊	145.00	0.80	φ200*5	φ200*5	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	4,885.59	6,450.00	21,300.00	6,390.00	30	30.78
14	490022	鑄鋼工業附水管	1#車間東南至飯平臺北邊	370.00	0.80	φ150*4.5	φ150*4.5	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	9,839.91	12,990.00	42,800.00	12,840.00	30	30.49
15	490023	鑄鋼工業附水管	綠楊東邊至碼頭	133.00	0.80	φ150*4.5	φ150*4.5	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	5,181.30	6,840.00	22,500.00	6,750.00	30	30.28
16	490024	鑄鋼工業附水管	西表碼頭南至西表碼頭北	480.00	0.80	φ100*4	φ100*4	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	20,361.57	26,880.00	88,600.00	26,580.00	30	30.54
17	490025	鑄鋼工業附水管	小場區南至小場區北	110.00		φ100*4	φ100*4	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	2,976.99	3,930.00	13,000.00	3,900.00	30	31.00
18	490027	鑄鋼工業附水管	大場北邊至大場北邊	140.00	0.80	φ150*4.5	φ150*4.5	鑄鋼管	無	1992-10	20.00	8,590.05	11,340.00	37,400.00	11,220.00	30	30.62
19	490028	鑄鋼工業附水管	大場南邊至大場南邊	140.00		φ100*4	φ100*4	鑄鋼管	無	1992-11	20.00	2,295.24	3,030.00	10,000.00	3,000.00	30	30.71

序號	編號	名稱	起訖地址	長度(m)	管徑(m)	管徑標準(mm)	材質	圖樣號	圖樣單位	折舊年限	原值		增值率%	原值	增值率%		
											原值	增值					
20	490029	鑄鋼工業用水管	新表甲平臺區域至新表甲平臺區域	240.00	0.80	φ 100*4	鑄鋼管	無	無	1992-10	20.00	9,300.00	7,044.78	30,700.00	30	9,210.00	30.74
21	490031	鑄鋼工業用水管	1#船臺區域至1#船臺區域	200.00	0.80	φ 100*4	鑄鋼管	無	無	1992-10	20.00	14,850.00	11,248.87	48,900.00	30	14,670.00	30.44
22	490032	鑄鋼工業用水管	2#船臺區域至2#船臺區域	230.00	0.80	φ 100*4	鑄鋼管	無	無	1992-10	20.00	8,850.00	6,703.86	29,200.00	30	8,760.00	30.67
23	490033	鑄鋼工業用水管	2#船臺區域至2#船臺區域	140.00	0.80	φ 150*4.5	鑄鋼管	無	無	1992-10	20.00	5,160.00	3,908.73	17,000.00	30	5,100.00	30.48
24	490034	鑄鋼工業用水管	3#船臺區域至3#船臺區域	280.00	0.80	φ 100*4	鑄鋼管	無	無	1992-10	20.00	9,720.00	7,362.90	32,100.00	30	9,630.00	30.79
25	490035	鑄鋼工業用水管	冷庫至1#車間	80.00	0.80	φ 150*4.5	鑄鋼管	無	無	1992-11	20.00	2,940.00	2,277.02	9,700.00	30	2,910.00	30.67
26	490046	鑄鋼工業用水管	大五金倉前至修船車組	120.00	0.80	φ 213*2.5	鑄鋼管	無	無	1994-01	20.00	20,760.00	19,985.09	68,300.00	30	20,490.00	2.94
27	490047	鑄鋼工業用水管	修船車組至木門口與青年路尾處	540.00	0.80	φ 213*2.5	鑄鋼管	無	無	1994-01	20.00	76,290.00	73,148.46	251,000.00	30	75,300.00	2.94
28	490048	消防鑄鋼水管	新壓力容器車間內至新壓力容器車間內	240.00	0.80	φ 213*2.5	鑄鋼管	無	無	1994-01	20.00	14,730.00	14,123.40	48,600.00	30	14,530.00	3.23
29	490049	鑄鋼工業用水管	青年船口主幹口至機車間內(修船)	175.00	0.80	φ 50*4	鑄鋼管	無	無	1994-08	20.00	8,850.00	8,445.49	29,200.00	30	8,760.00	3.72
30	490050	鑄鋼工業用水管	3#船臺至修船車組船臺南裝場	150.00	0.80	φ 150*4.5	鑄鋼管	無	無	1994-04	20.00	13,140.00	12,598.92	43,200.00	30	12,960.00	2.87
31	490053	鑄鋼工業用水管	風雨棚至1#船臺口	350.00	0.80	φ 150*4.5	鑄鋼管	無	無	1994-10	20.00	16,530.00	15,949.33	54,500.00	30	16,350.00	3.16
32	490054	鑄鋼工業用水管	1#船臺口至1#船臺區域	80.00	0.80	φ 100*4	鑄鋼管	無	無	1994-10	20.00	2,800.00	2,725.74	9,500.00	30	2,850.00	4.56
33	490055	動力系統水管	總裝24#船房從西溝南至望東越到北越到頂處	198.00		φ 80*4	鑄鋼管	無	無	1993-12	20.00	20,430.00	15,475.72	67,000.00	30	20,130.00	30.07
34	490056	動力系統水管	總裝24#船房內溝南至從西到東屬高檔專車	87.00		φ 80*4	鑄鋼管	無	無	1993-12	20.00	4,740.00	3,590.52	15,700.00	30	4,710.00	31.18
35	490057	鑄鋼工業用水管	32#管至35#管橋頭分設機房	190.00	0.80	φ 80*4	鑄鋼管	無	無	1994-02	20.00	22,143.03	16,773.33	66,000.00	30	19,830.00	18.22
36	490058	鑄鋼工業用水管	35#管橋頭分設機房直至西向北	127.00	0.80	φ 80*4	鑄鋼管	無	無	1994-02	20.00	10,131.00	7,674.25	30,400.00	30	9,120.00	18.84
37	490059	鑄鋼工業用水管	風雨棚北至3#船臺南	210.00	0.80	φ 150*4.5	鑄鋼管	無	無	1994-02	20.00	11,220.00	8,499.12	33,600.00	30	10,800.00	18.60
38	490060	鑄鋼工業用水管	2#船臺區域南至該區左右兩側	200.00	0.80	φ 50*4	鑄鋼管	無	無	1994-02	20.00	8,151.00	6,174.40	24,500.00	30	7,330.00	19.04
39	490061	鑄鋼工業用水管	4#船臺區北角至4#船臺區東北	68.00	0.80	φ 80*4	鑄鋼管	無	無	1994-12	20.00	10,574.00	8,008.81	30,700.00	30	9,210.00	14.98
40	490062	鑄鋼工業用水管	大場主溝至大場中原管	50.00	0.80	φ 200*6	鑄鋼管	無	無	1993-12	20.00	12,891.00	9,613.45	33,900.00	34	11,526.00	19.89

序號	編號	名稱	地址	長度(m)	管徑(mm)	管壁厚度(mm)	材質	圖號	圖號	折舊年限	原值		折舊後	
											原值	折舊率%	原值	折舊率%
41	4900064	鑄鋼工業用水管	1#碼頭至3#船塢南	170.00	0.80	φ 200*6	鑄鋼管	31,406.00	23,179.02	20.00	75,600.00	37	27,972.00	17.58
42	4900065	鑄鋼工業用水管	壓容車間至東門門口	155.00	0.80	φ 200*6	鑄鋼管	28,659.00	21,709.20	20.00	68,900.00	37	25,493.00	17.45
43	4900066	鑄鋼工業用水管	2#米塔至18#米塔	110.00	0.80	φ 200*6	鑄鋼管	20,336.00	15,404.54	20.00	48,900.00	37	18,093.00	17.45
44	4900067	鑄鋼工業用水管	總水錶至危險品庫東南	145.00	0.80	φ 200*6	鑄鋼管	18,150.00	13,149.64	20.00	59,700.00	30	17,910.00	30.27
45	4900068	鑄鋼工業用水管	危險品庫東邊至危險品庫北	40.00	0.80	φ 100*4	鑄鋼管	2,340.00	1,772.55	20.00	7,700.00	30	2,310.00	30.32
46	4900069	鑄鋼工業用水管	危險品庫南至電鍍車間北	90.00	0.80	φ 150*4.5	鑄鋼管	3,240.00	2,454.30	20.00	10,700.00	30	3,210.00	30.79
47	4900070	鑄鋼工業用水管	電鍍車間北至大板室南	150.00	0.80	φ 150*4.5	鑄鋼管	5,370.00	5,148.87	20.00	17,700.00	30	5,310.00	31.13
48	4900071	鑄鋼工業用水管	管子車間東北角至管子車間西	90.00	0.80	φ 200*5	鑄鋼管	3,090.00	2,962.74	20.00	10,200.00	30	3,060.00	31.28
49	4900072	鑄鋼工業用水管	危險品庫南邊至小賣部	460.00	0.80	φ 200*5	鑄鋼管	15,810.00	11,976.09	20.00	52,200.00	30	15,660.00	30.76
50	4900073	鑄鋼工業用水管	迎賓樓西至大板室	80.00	0.80	φ 100*4	鑄鋼管	3,600.00	2,727.00	20.00	11,800.00	30	3,540.00	29.81
51	4900074	鑄鋼工業用水管	小賣部南邊至5#車間東北角	160.00	0.80	φ 75*4	鑄鋼管	5,940.00	5,675.40	20.00	19,600.00	30	5,880.00	33.61
52	4900075	鑄鋼工業用水管	5#車間西至四號室	310.00	0.80	φ 50*4	鑄鋼管	11,280.00	8,544.63	20.00	37,200.00	30	11,160.00	30.61
53	4900076	鑄鋼工業用水管	小賣部東邊至新裝牌平臺西邊	200.00	0.80	φ 150*4.5	鑄鋼管	7,410.00	5,613.06	20.00	24,500.00	30	7,350.00	30.94
54	4900077	鑄鋼工業用水管	新裝牌平臺西邊至噴沙船北邊	270.00	0.80	φ 125*4.5	鑄鋼管	9,090.00	6,885.67	20.00	30,000.00	30	9,000.00	30.71
55	4900078	鑄鋼工業用水管	噴沙船北邊至區碼頭南	450.00	0.80	φ 80*4	鑄鋼管	17,610.00	13,339.59	20.00	58,000.00	30	17,400.00	30.44
56	4900079	鑄鋼工業用水管	噴沙船南邊至氣站	150.00	0.80	φ 50*4	鑄鋼管	12,150.00	9,205.62	20.00	40,000.00	30	12,000.00	30.38
57	4900080	鑄鋼工業用水管	水塔至大板室碼頭	250.00	0.80	φ 50*4	鑄鋼管	6,750.00	5,113.12	20.00	22,200.00	30	6,660.00	30.25
58	4900081	鑄鋼工業用水管	談話室東至5#車間東	150.00	0.80	φ 75*4	鑄鋼管	6,000.00	5,067.66	20.00	22,000.00	30	6,600.00	30.24
59	4900082	鑄鋼工業用水管	綠東至碼頭	130.00	0.80	φ 75*4	鑄鋼管	6,000.00	4,544.97	20.00	19,800.00	30	5,940.00	30.69
60	4900083	鑄鋼工業用水管	舊碼頭北至舊碼頭南	485.00	0.80	φ 100*4	鑄鋼管	35,970.00	27,247.29	20.00	118,600.00	30	35,580.00	30.38
61	4900084	鑄鋼工業用水管	毛氈車間至木工門口	130.00	0.80	φ 50*4	鑄鋼管	21,480.00	20,595.48	20.00	70,700.00	30	21,210.00	29.8
62	4900085	鑄鋼工業用水管	木工門口至大五金倉前	665.00	0.80	φ 50*4	鑄鋼管	112,110.00	107,493.36	20.00	368,900.00	30	110,670.00	29.6
63	4900086	鑄鋼工業用水管	原鑄鋼車間至動力管線系統	190.00	0.80	φ 50*4	鑄鋼管	8,130.00	7,795.20	20.00	26,800.00	30	8,040.00	31.4
64	4900087	鑄鋼工業用水管	碼頭北至碼頭南	485.00	0.80	φ 100*4	鑄鋼管	11,790.00	11,169.99	20.25	38,800.00	30	11,640.00	4.21
65	4900088	鑄鋼工業用水管	舊空壓機房邊至5#船塢邊	70.00	0.80	φ 80*4	鑄鋼管	3,480.00	3,293.61	20.00	11,500.00	30	3,450.00	4.75

序號	設備名稱	起點地址	長度(m)	管線直徑(mm)	管線直徑(mm)	材質	管式	建造年月	折舊年限	賬面價值		評估價值		增值率%	
										原值	淨值	原值	淨值		
66	鑄生生活用水管	32m 棧空3.5 轉輸卸車 剪段燒場	190.00	0.80	φ 80*4	鐵鋼管	無	1994-02	15.00	22,143.00	16,773.33	66,100.00	30	19,830.00	18.22
67	鑄生生活用水管	管子試驗場至管子加工棧南端	200.00	0.80	φ 100*4	鐵鋼管	無	1994-03	15.00	14,850.00	11,298.87	44,500.00	30	13,350.00	18.68
68	鑄生生活用水管	3.5 轉輸卸車段燒場南首 至3.5 轉輸卸車段燒場北首	127.00	0.80	φ 150*4.5	鐵鋼管	無	1994-02	15.00	12,144.00	9,199.11	36,300.00	30	10,890.00	18.38
69	鑄生生活用水管	大塘主溝至大塘中原管	50.00	0.80	φ 50*4	鐵鋼管	無	1995-12	15.00	5,550.00	4,204.14	14,800.00	34	5,032.00	19.69
70	鑄生生活用水管	壓空車間至新區裝箱	700.00	0.80	φ 150*4.5	鐵鋼管	無	1994-12	15.00	95,562.00	70,873.18	224,900.00	37	82,113.00	17.41
71	鑄生生活用水管	造船1號車間口馬路至 廣利空壓站北沖涼房	130.00	0.80	φ 80*4	鐵鋼管	無	1994-07	15.00	18,080.00	13,695.58	44,500.00	37	16,465.00	20.22
72	蒸汽無縫鋼管	廣利公司至本廠轉板場	100.00	0.80	φ 133*6	無縫鋼管	無	1995-03	15.00	172,476.00	130,650.57	472,900.00	33	156,057.00	19.45
73	蒸汽無縫鋼管	轉板場西端至大鐵室	1,200.00	0.80	φ 100*6	無縫鋼管	無	1995-03	15.00	600,660.00	454,999.95	1,647,800.00	33	543,774.00	19.51
74	蒸汽無縫鋼管	廣利空壓站北側庫邊至 廣利空壓站北沖涼房	20.00	0.80	φ 200*9	無縫鋼管	無	1996-07	15.00	17,480.00	13,241.09	43,200.00	37	15,984.00	20.72
75	壓縮空氣無縫鋼管	裝甲平臺西至裝甲平臺東	200.00	0.80	φ 100*6	無縫鋼管	無	1992-10	20.00	6,870.00	5,204.01	22,700.00	30	6,810.00	30.86
76	壓縮空氣無縫鋼管	平臺區域至平臺區域	260.00	0.80	φ 50*4	無縫鋼管	無	1992-10	20.00	6,930.00	5,249.47	22,800.00	30	6,840.00	30.30
77	壓縮空氣無縫鋼管	舊壓縮機房至車間西邊	250.00	0.80	φ 200*9	無縫鋼管	無	1981-01	20.00	8,700.00	8,316.42	28,600.00	30	8,580.00	3.17
78	壓縮空氣無縫鋼管	碼頭空碼頭南	500.00	0.80	φ 150*6	無縫鋼管	無	1995-01	20.00	12,810.00	12,282.51	42,300.00	30	12,690.00	3.32
79	壓縮空氣無縫鋼管	鐵修工段出口至修車車組	60.00	0.80	φ 200*9	無縫鋼管	無	1994-01	20.00	8,760.00	8,399.28	28,800.00	30	8,640.00	2.87
80	壓縮空氣無縫鋼管	鐵修工段出口至修船工段	185.00	0.80	φ 200*9	無縫鋼管	無	1994-01	20.00	27,000.00	25,888.14	88,900.00	30	26,670.00	3.02
81	壓縮空氣無縫鋼管	修船工段出口至修船碼頭(甲)	265.00	0.80	φ 200*9	無縫鋼管	無	1994-01	20.00	33,780.00	32,389.96	111,100.00	30	33,330.00	2.91
82	壓縮空氣無縫鋼管	修船車組至大五金倉	85.00	0.80	φ 200*9	無縫鋼管	無	1994-01	20.00	10,830.00	10,384.05	35,600.00	30	10,680.00	2.85
83	壓縮空氣無縫鋼管	修船車組至大工門口與 青年路尾	513.00	0.80	φ 200*9	無縫鋼管	無	1994-01	20.00	65,400.00	62,706.84	215,000.00	30	64,500.00	2.86
84	壓縮空氣無縫鋼管	新區1號車間內至新區1 號車間內	250.00		φ 200*9	無縫鋼管	無	1994-01	20.00	15,600.00	14,957.58	51,400.00	30	15,420.00	3.09
85	壓縮空氣無縫鋼管	修船車間出口至修船 分帳車間西間	255.00		φ 50*4	無縫鋼管	無	1994-08	20.00	6,780.00	6,500.82	22,300.00	30	6,690.00	2.91

序號	編號	名稱	地址	長度(m)	管徑(mm)	管壁厚度(mm)	材質	管式	建造年月	折舊年限	賬面價值		評估價值		增值率%	
											原值	淨值	原值	淨值		
86	4904040	壓空氣無縫鋼管	3號臺裝表場至3號臺頂表場區域	195.00	0.80	φ159*6	無縫鋼管	無	1994-04	20.00	40,110.00	38,483.32	132,000.00	30	39,600.00	2.97
87	4904041	壓空氣無縫鋼管	舊壓空氣總管至風雨總管	190.00	0.80	φ159*6	無縫鋼管	無	1994-04	20.00	8,200.00	7,930.05	27,300.00	30	8,190.00	3.16
88	4904042	壓空氣無縫鋼管	1號臺風雨總管至1號臺風雨總管區域	420.00	0.80	φ108*6	無縫鋼管	無	1994-04	19.00	12,330.00	11,617.11	40,600.00	30	12,180.00	4.85
89	4904045	壓空氣無縫鋼管	總表24m跨內從西至東總表到北總表	198.00	0.80	φ108*6	無縫鋼管	無	1995-12	15.00	10,020.00	7,590.18	33,000.00	30	9,900.00	30.43
90	4904046	壓空氣無縫鋼管	總表24m跨內南至北到東副管機專	87.00	0.80	φ108*6	無縫鋼管	無	1995-12	15.00	3,390.00	2,567.94	11,200.00	30	3,360.00	30.84
91	4904048	壓空氣無縫鋼管	32m跨至3.5號橋頭分段總表	190.00	0.80	φ159*6	無縫鋼管	無	1994-02	15.00	31,294.00	23,697.63	93,600.00	30	28,080.00	18.49
92	4904049	壓空氣無縫鋼管	管子試驗場至加工段南端	60.00	0.80	φ108*6	無縫鋼管	無	1994-03	15.00	12,474.00	9,449.05	37,300.00	30	11,190.00	18.42
93	4904050	壓空氣無縫鋼管	3.5號橋頭分段總表至3號橋頭分段總管區域	127.00	0.80	φ108*6	無縫鋼管	無	1994-02	20.00	14,289.00	10,823.91	42,600.00	30	12,780.00	18.07
94	4904051	壓空氣無縫鋼管	2號橋頭前至2號橋頭左右兩側	200.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1994-02	20.00	10,296.00	7,792.22	30,900.00	30	9,270.00	18.86
95	4904052	壓空氣無縫鋼管	3號橋頭前至風雨北	210.00	0.80	φ108*6	無縫鋼管	無	1994-02	20.00	10,824.00	8,194.15	32,500.00	30	9,750.00	18.91
96	4904053	壓空氣無縫鋼管	4號橋頭北至4號橋頭東北面	54.00	0.80	φ89*5	無縫鋼管	無	1994-12	15.00	14,926.00	11,306.47	43,400.00	30	13,020.00	15.16
97	4904056	壓空氣無縫鋼管	大橋頭至大橋中層總管	30.00	0.80	φ159*6	無縫鋼管	無	1995-12	15.00	8,066.00	6,100.02	21,500.00	34	7,310.00	19.64
98	4904057	壓空氣無縫鋼管	橋頭至2號橋南	170.00	0.80	φ159*6	無縫鋼管	無	1996-12	15.00	33,292.00	25,218.70	80,100.00	37	29,637.00	17.52
99	4904058	壓空氣無縫鋼管	24米跨至18米跨	110.00	0.80	φ219*9	無縫鋼管	無	1996-12	15.00	29,397.00	22,268.20	70,800.00	37	26,196.00	17.64
100	4904069	壓空氣無縫鋼管	機房至碼頭南300米至機房至碼頭北200米	580.00	0.80	φ219*9	無縫鋼管	無	2003-02	15.00	119,133.00	92,465.55	186,400.00	58	108,112.00	16.92
101	4905006	氧氣管無縫鋼管	14.2號橋頭支管至14.2號橋頭支管區域	830.00	0.80	φ38*4	無縫鋼管	無	1982-01	16.00	17,640.00	16,689.42	58,100.00	30	17,430.00	4.44
102	4905016	氧氣管無縫鋼管	27米跨廠房長至27米跨廠房長區域	250.00	0.80	φ32*4	無縫鋼管	無	1994-01	16.00	6,990.00	6,613.35	23,100.00	30	6,930.00	4.79
103	4905020	氧氣管無縫鋼管	新壓力容車間內至新壓力容車間內	215.00	0.80	φ30*4	無縫鋼管	無	1994-01	16.00	29,580.00	28,085.42	97,300.00	30	29,190.00	4.23
104	4905021	氧氣管無縫鋼管	3號臺南裝表至3號臺南裝表	205.00	0.80	φ30*4	無縫鋼管	無	1994-01	16.00	16,950.00	16,047.75	55,800.00	30	16,740.00	4.31
105	4905023	氧氣管無縫鋼管	壓空車間中至3號臺	195.00	0.80	φ63*4	無縫鋼管	無	1994-04	16.00	10,650.00	10,083.09	35,100.00	30	10,530.00	4.43

序號	貨品名稱	起迄地址	長度(m)	管徑(m)	管徑單位(mm)	材質	管式	建造年月	折舊年限	賬面價值		評估價值		增值率%		
										原值	淨值	原值	淨值			
106	4908024 氧氣管無縫鋼管	壓容車間總中控室至切制廠導管接口處	250.00		φ634	無縫鋼管	無	1994-04	16.00	13,650.00	12,923.42	45,000.00	30	13,500.00	4.46	架空
107	4908025 氧氣管無縫鋼管	壓容車間總中控室至車間門口	230.00		φ634	無縫鋼管	無	1994-04	16.00	12,570.00	11,900.85	41,400.00	30	12,420.00	4.36	架空
108	4908026 氧氣管無縫鋼管	壓容車間總中控室至原裝場交接處	160.00		φ634	無縫鋼管	無	1994-04	16.00	8,730.00	8,263.32	28,800.00	30	8,640.00	4.53	架空
109	4908027 氧氣管無縫鋼管	壓容車間總中控室至車間門口(供壓容)	65.00		φ634	無縫鋼管	無	1994-04	16.00	3,540.00	3,351.54	11,700.00	30	3,510.00	4.73	架空
110	4908028 氧氣管無縫鋼管	壓容車間總中控室至卸裝區及2#船臺用	95.00		φ634	無縫鋼管	無	1994-04	16.00	5,190.00	4,913.70	17,100.00	30	5,130.00	4.40	架空
111	4908029 氧氣管無縫鋼管	壓容車間總中控室至壓容車間總中控室區域	20.00		φ146*6	無縫鋼管	無	1994-04	16.00	8,370.00	7,924.41	27,500.00	30	8,250.00	4.11	架空
112	4908030 氧氣管無縫鋼管	壓容車間風雨棚側至併船臺刺	430.00	0.80	φ454	無縫鋼管	無	1994-04	16.00	5,520.00	5,222.55	18,200.00	30	5,460.00	4.55	
113	4908032 動力系統無縫鋼管	總裝24m岸內西棄至經東總到北總到西總	198.00		φ454	無縫鋼管	無	1993-12	15.00	9,540.00	7,226.55	31,500.00	30	9,450.00	30.77	架空
114	4908033 動力系統無縫鋼管	總裝24m岸內棄至依西到東屬高層專用	87.00		φ454	無縫鋼管	無	1993-12	15.00	4,050.00	3,067.87	13,300.00	30	3,990.00	30.06	架空
115	4908034 氧氣管無縫鋼管	32m岸至3.5#轉梯側分段堆場	190.00	0.80	φ605	無縫鋼管	無	1994-02	16.00	31,294.00	23,697.63	93,600.00	30	28,080.00	18.49	
116	4908035 氧氣管無縫鋼管	3.5#轉梯側分段堆場至3#船渠北至2#船渠至區左右兩側及風雨棚北	127.00	0.80	φ484	無縫鋼管	無	1994-02	20.00	14,289.00	10,823.91	42,600.00	30	12,780.00	18.07	
117	4908036 氧氣管無縫鋼管	3#船渠北至2#船渠至區左右兩側及風雨棚北	410.00	0.80	φ605	無縫鋼管	無	1994-02	16.00	21,153.00	16,023.37	63,400.00	30	19,020.00	18.70	
118	4908037 氧氣管無縫鋼管	3#船渠西南角	145.00	0.80	φ605	無縫鋼管	無	1994-12	15.00	15,572.00	11,795.78	45,100.00	30	13,530.00	14.70	
119	4908038 氧氣管無縫鋼管	大場碼頭至大場碼頭	14.00	0.80	φ273*5	無縫鋼管	無	1995-12	15.00	1,443.00	1,093.08	3,900.00	34	1,326.00	21.31	
120	4908044 氧氣管無縫鋼管	廣鋼粵氣總管至芥村大道南段(廣鋼段)	2,636.00	0.80	φ133*6	無縫鋼管	無	1994-04	15.00	1,091,830.00	827,076.39	2,157,100.00	45	970,695.00	17.36	
121	4908045 氧氣管無縫鋼管	廣鋼東總管至芥村大道至鋼板場門口閘門處	91.00	0.80	φ133*6	無縫鋼管	無	1994-04	15.00	310,500.00	233,203.57	61,300.00	45	27,585.00	17.28	
122	4908046 氧氣管無縫鋼管	鋼板場門口閘門處至制氧站儲氣罐前	489.00	0.80	φ140*6	無縫鋼管	無	1994-04	15.00	144,000.00	109,080.00	294,300.00	45	127,935.00	17.29	

序號	設備名稱	名稱	起點地址	長度(m)	管徑(m)	管類·標準·直徑(mm)	材質	設計壓力	賬面價值		評估價值		評估率%	備註	
									原值	淨值	原值	淨值			
123	4908053	氧氣道無縫鋼管	機加工車間南側氣站至舊區造氣碼頭	85.00	1.20	φ60*5	無縫鋼管	無	2008-09	15.00	14,250.00	13,081.86	77	13,398.00	2.42
124	4908005	乙炔道無縫鋼管	配氣房至中船東西北角	175.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1982-09	16.00	4,500.00	4,257.54	30	4,440.00	4.29
125	4908006	乙炔道無縫鋼管	配氣房至小橋東南	425.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1982-09	16.00	20,220.00	19,130.37	30	19,980.00	4.44
126	4908007	乙炔道無縫鋼管	配氣房至2#車間18米跨東面	310.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1982-09	16.00	6,600.00	6,244.32	30	6,510.00	4.25
127	4908008	乙炔道無縫鋼管	配氣房至船塢車庫東邊	270.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1982-09	16.00	3,540.00	3,349.20	30	3,510.00	4.80
128	4908009	乙炔道無縫鋼管	配氣房至新船塢	190.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1982-09	16.00	11,460.00	10,842.42	30	11,340.00	4.59
129	4908019	乙炔道無縫鋼管	大橋至大橋	360.00	0.80	φ25.4*3.5	無縫鋼管	無	1982-09	16.00	7,650.00	7,237.71	30	7,560.00	4.45
130	4908020	乙炔道無縫鋼管	大橋至碼頭	340.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1982-09	16.00	7,230.00	6,840.39	30	7,140.00	4.38
131	4908022	乙炔道無縫鋼管	1#船塢西邊至2#船塢東邊	400.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1970-01	16.00	3,900.00	3,689.85	30	3,870.00	4.88
132	4908023	乙炔道無縫鋼管	2#船塢西邊至3#船塢東邊	350.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1970-01	16.00	2,610.00	2,471.04	30	2,580.00	4.41
133	4908024	乙炔道無縫鋼管	3#船塢西邊至4#船塢東邊	200.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1970-01	16.00	2,490.00	2,355.81	30	2,460.00	4.42
134	4908026	乙炔道無縫鋼管	新壓力容器車間內至羅力容車間內區域	220.00		φ60*5	無縫鋼管	無	1994-01	16.00	17,070.00	16,161.36	30	16,890.00	4.51
135	4908027	乙炔道無縫鋼管	3#船塢西邊至4#船塢東邊	190.00	0.80	φ50*5	無縫鋼管	無	1991-04	16.00	14,340.00	13,576.62	30	14,190.00	4.52
136	4908028	乙炔道無縫鋼管	船塢西邊至船塢東邊	120.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1991-04	16.00	7,890.00	7,464.84	30	7,800.00	4.49
137	4908029	乙炔道無縫鋼管	2#船塢西邊至1#船塢東邊及風車棚	430.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1991-04	16.00	4,770.00	4,516.11	30	4,740.00	4.96
138	4908031	動力系統無縫鋼管	1#船塢西側至中船東風扇區域	198.00		φ60*5	無縫鋼管	無	1993-12	15.00	9,540.00	7,226.55	30	9,450.00	30.77
139	4908032	動力系統無縫鋼管	總裝2#船內西側至西邊船塢西側	87.00		φ60*5	無縫鋼管	無	1993-12	16.00	3,750.00	2,840.64	30	3,720.00	30.96
140	4908034	乙炔道無縫鋼管	管子試驗至管子加工線南端	440.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1994-03	15.00	3,927.00	2,974.71	30	3,510.00	17.99
141	4908035	乙炔道無縫鋼管	35#黃船塢分發棧至35#黃船塢分發棧碼頭	127.00	0.80	φ48*4	無縫鋼管	無	1994-02	16.00	14,298.00	10,823.91	30	12,700.00	18.07
142	4908036	乙炔道無縫鋼管	乙炔站至六房	150.00		φ89*5	無縫鋼管	無	1994-02	16.00	14,570.00	10,989.93	30	13,020.00	18.38

序號	名稱	地址	長度(m)	管徑(吋)	管徑+器具(mm)	材質	線路形式	埋設年月	折舊年限	賬面價值		折舊價值		剩餘價值	剩餘率%	原值	折舊率%	原值	備註
										原值	折舊	原值	折舊						
143	乙快管無縫鋼管	分汽房至3#船塢區南	210.00		φ60*5	無縫鋼管	無	1994-02	16.00	20,423.00	15,346.45	60,500.00	30	18,150.00	18.25			架空	
144	乙快管無縫鋼管	分汽房至2#船塢北	780.00		φ60*5	無縫鋼管	無	1994-02	16.00	75,240.00	56,994.30	224,600.00	30	67,580.00	18.22			架空	
145	乙快管無縫鋼管	2#船塢至3#船塢場北	260.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1994-02	16.00	393,294.00	297,900.19	1,176,600.00	30	352,980.00	18.48			包管溝工程	
146	乙快管無縫鋼管	3#船塢場北至青年路北	580.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1994-02	16.00	55,955.00	42,370.74	167,000.00	30	50,100.00	18.24				
147	乙快管無縫鋼管	3#船塢區南至2#船塢東至區左右兩側及風雨廊北	410.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1994-02	16.00	211,153.00	16,023.37	64,400.00	30	19,020.00	18.70				
148	乙快管無縫鋼管	3#船塢區南南至3#船塢區南南	145.00	0.80	φ60*5	無縫鋼管	無	1994-12	15.00	15,572.00	11,795.78	45,100.00	30	13,530.00	14.70				
149	乙快管無縫鋼管	大楊主溝至大楊中房管	165.00	0.80	φ27*3.5	無縫鋼管	無	1995-12	15.00	7,153.00	5,465.38	19,300.00	34	6,562.00	20.06				
150	高壓電纜	十九所至十所1#變壓器	486.00	1.00	3*50	ZLQ2-10KV	無	1981-01	9.58	6,890.00	5,067.66	22,100.00	30	6,630.00	30.83			合電纜溝	
151	高壓電纜	十九所至五所	722.00	1.00	3*35*2	ZLQ2-10KV	無	1981-01	30.25	24,560.00	23,616.42	80,300.00	30	24,090.00	2.01			合電纜溝	
152	高壓電纜	十九所至2#車間南側	400.00	1.00	3*35*2	ZLQ2-10KV	無	1981-01	29.25	5,400.00	5,227.92	17,800.00	30	5,340.00	2.14				
153	高壓電纜	十九所至1#電纜	192.00	1.00	3*240*2	ZLQ2-10KV	無	1983-10	29.25	5,370.00	4,067.79	17,700.00	30	5,310.00	30.54				
154	高壓電纜	一所至十九所	1,100.00	1.00	3*120*2	ZLQ2-10KV	無	1981-01	29.25	20,400.00	19,750.02	67,300.00	30	20,190.00	2.23				
155	高壓電纜	一所至3#電纜	600.00	1.00	3*120*2	ZLQ2-10KV	無	1986-11	29.25	11,130.00	10,410.27	36,700.00	30	11,010.00	5.76				
156	高壓電纜	二所至3#電纜	140.00	1.00	3*240	ZLQ2-10KV	無	1981-01	29.25	17,010.00	16,468.02	56,000.00	30	16,800.00	2.02			合電纜溝	
157	高壓電纜	二所至1#電纜	140.00	1.00	3*240	ZLQ2-10KV	無	1981-01	29.25	7,560.00	7,319.16	24,900.00	30	7,470.00	2.06				
158	高壓電纜	二所至十六所1#變壓器	340.00	1.00	3*50	ZLQ2-10KV	無	1983-01	28.25	27,510.00	26,593.35	90,700.00	30	27,210.00	2.32			合電纜溝	
159	高壓電纜	二所至船塢區南	300.00	1.00	3*35	ZLQ2-10KV	無	1986-11	29.25	13,650.00	12,767.28	45,000.00	30	13,500.00	5.74				
160	高壓電纜	二所至七所1#變壓器	1100.00	1.00	3*95	ZLQ2-10KV	無	1981-01	29.25	9,600.00	9,294.09	31,600.00	30	9,480.00	2.00				
161	高壓電纜	二所至三所	1700.00	1.00	3*35	ZQ2-6KV	無	1986-11	29.25	7,740.00	7,293.51	25,500.00	30	7,650.00	5.67				
162	高壓電纜	二所至三所	1700.00	1.00	3*95	ZLQ2-10KV	無	1981-01	29.25	14,850.00	14,376.87	48,800.00	30	44,640.00	1.83				
163	高壓電纜	二所至新1#車間	240.00	1.00	3*95	ZLQ2-10KV	無	1981-01	30.25	20,970.00	20,339.92	68,800.00	30	20,640.00	1.53			合電纜溝	
164	高壓電纜	十九所至六所	360.00	1.00	3*120*2	ZLQ2-10KV	無	1994-07	35.00	22,470.00	21,355.44	74,000.00	30	22,200.00	3.95			合電纜溝	
165	高壓電纜	十九所至十所2#變壓器	430.00	1.00	3*35	ZLQ2-10KV	無	2004-07	12.00	26,600.00	20,149.52	52,600.00	45	25,670.00	17.47				
166	高壓電纜	十九所至十五所	550.00	1.00	3*35	LGJ-10KV	無	1981-01	30.25	48,030.00	46,563.90	157,800.00	30	47,340.00	1.67				
167	高壓電纜	十九所至2#車間多項埋管	250.00	1.00	3*95	ZLQ-10KV	無	1984-01	7.83	20,160.00	15,271.20	66,500.00	30	19,950.00	30.64			合電纜溝	
168	高壓電纜	十九所至1#船塢多項埋管	500.00	1.00	3*95	ZLQ-10KV	無	2004-07	12.00	30,900.00	23,466.78	61,200.00	45	27,540.00	17.66				

序號	資產編號	名稱	起點地址	長度(m)	埋深(m)	管徑+埋深(mm)	管徑+埋深(mm)	材料	線路方式	起建年月	折舊年限	賬面價值		評估價值		增值率%	備註	
												原值	淨值	原值	淨值			
169	5900126	高壓電纜	F9井越線房至十九所	62.00	1.00	3*240	ZLQ4-10KV	無	無	1976-11	12.00	389,910.00	295,356.81	1,285,600.00	30	385,680.00	30.58	房樁基礎鋪設水管清，價值包含電纜工程款，進行更新改造
170	5900127	高壓電纜	F9井越線房至十九所	100.00	1.00	3*120*2	ZLQ4-10KV	無	無	1994-07	35.00	6,240.00	5,930.49	20,600.00	30	6,180.00	4.21	含電纜溝
171	5900136	高壓電纜	一所至五所發電站	720.00	1.00	3*50	YJV22-15KV	無	無	1995-05	16.92	60,690.00	45,972.66	200,000.00	30	60,030.00	30.58	
172	5900137	高壓電纜	一所至西北片發電所	1,002.00	1.00	3*50	YJV22-15KV	無	無	1994-03	16.08	84,480.00	63,993.57	278,900.00	30	83,590.00	30.56	
173	5900138	高壓電纜	一所至602Z電站	1,220.00	1.00	3*50	YJV22-15KV	無	無	1994-08	15.67	267,390.00	202,547.92	881,700.00	30	264,510.00	30.59	含電纜溝
174	5900139	高壓電纜	一所至新10所	800.00	1.00	3*50	YJV22-15KV	無	無	1994-10	15.50	67,440.00	51,085.83	222,400.00	30	66,720.00	30.60	
175	5900144	高壓電纜	F9專線，由高沙發電所至公司H發電所	2,200.00		3*120+1*70	YJV22-10KV	無	無	1999-12	12.00	326,430.00	247,270.72	1,073,800.00	30	322,140.00	30.28	架空
176	5900145	高壓電纜	F14專線由高沙發電所至公司H發電所	2,200.00		3*120+1*70	YJV22-10KV	無	無	1999-12	12.00	326,430.00	247,270.72	1,073,800.00	30	322,140.00	30.28	架空
177	5900146	高壓電纜	由二號發電所至十五號發電所	3,656.00	1.00	3*70	YJV22	無	無	2003-02	12.00	198,880.00	150,651.61	447,000.00	39	174,369.00	15.74	
178	5900151	高壓電力電纜	一所317開關至400櫃吊載現場開關	180.00	0.50	3*70	YJV22-15KV	無	無	2008-07	12.00	498,540.00	443,536.23	704,300.00	65	457,795.00	5.55	包含電纜溝工程進行更新改造
179	5900152	高壓電力電纜	16所越線櫃至新16所2#變壓器	2,000.00	1.00	3*50	YJV22-15KV	無	無	2008-07	12.00	196,700.00	171,447.17	278,000.00	65	180,700.00	5.40	
180	5900153	高壓電力電纜	16發電所至空壓機高壓電纜	120.00	1.00	3*120	YJV22-15KV	無	無	2008-02	12.00	23,976.00	21,183.19	32,000.00	67	21,440.00	1.20	
181	5900154	高壓電力電纜	16發電所高壓電纜至三台變壓器高壓電源	120.00	1.00	3*70	YJV22-15KV	無	無	2008-02	12.00	15,466.00	13,665.73	20,700.00	67	13,869.00	1.49	
182	5900155	高壓電纜	1所至16發電所	1,800.00	1.00	3*50	YJV22-15KV	無	無	2008-07	12.00	379,350.00	337,953.42	500,200.00	70	382,100.00	3.65	含電纜溝
183	5900157	高壓電纜	1所至新2所2#變壓器	431.00	1.00	3*70	YJV22-15KV	無	無	2008-06	12.00	69,000.00	61,375.05	91,000.00	69	62,790.00	2.31	含電纜溝
184	5900158	高壓電纜	1所至新2所1#變壓器	431.00	1.00	3*70	YJV22-15KV	無	無	2008-06	12.00	69,000.00	61,375.05	91,000.00	69	62,790.00	2.31	含電纜溝
185	5900159	高壓電纜	1所至11所2#變壓器	571.00	1.00	3*70	YJV22-15KV	無	無	2008-06	12.00	72,250.00	64,243.71	95,200.00	69	65,688.00	2.25	
186	5900160	高壓電纜	1所(316)開關至15所#變壓器	563.00	1.00	3*70	YJV22-15KV	無	無	2008-06	12.00	71,150.00	63,369.72	93,900.00	69	64,791.00	2.34	

序號	名稱	地址	長度(m)	寬度(m)	型號(噸)	建造日期	折舊年限	賬面價值		評估價值		增值率%	備註		
								原值	淨值	原值	淨值				
187	高壓電纜	新建高壓空母棧纜至原高空空母棧	50.00	1.00	3*70	YVW715KV	無	12.00	10,395.00	9,314.64	13,300.00	71	9,445.00	1.38	
188	低壓電纜	一所至大塢碼頭岸纜房	65.00	1.00	3*120+1*70	ZQ-KV	無	16.00	3,180.00	3,000.71	10,500.00	30	3,150.00	4.63	含電纜溝
189	低壓電纜	一所至大塢房	200.00	1.00	2*370+2*35	CPA-500	無	16.00	5,190.00	4,910.28	17,100.00	30	5,130.00	4.47	
190	低壓電纜	二所至鐵門口以北岸纜房	100.00	1.00	3*70+2*35	ZQ-KV	無	16.00	3,090.00	2,925.48	10,200.00	30	3,060.00	4.60	
191	低壓電纜	二所至一所14碼頭	260.00	1.00	3*70+2*35	ZQ-0.6KV	無	16.00	32,430.00	30,682.38	107,000.00	30	32,100.00	4.62	含電纜溝
192	低壓電纜	二所至鐵門口三所34-316	300.00	1.00	3*185+1*95	ZLQ-KV	無	16.00	42,480.00	40,190.76	140,100.00	30	42,130.00	4.58	含電纜溝
193	低壓電纜	三所至13#單砂船機碼頭	80.00	1.00	3*185+1*70	ZQ	無	16.00	4,440.00	4,203.66	14,700.00	30	4,410.00	4.91	含電纜溝
194	低壓電纜	五所至新棧碼頭1	160.00	1.00	3*95+1*50	YVY29	無	16.00	1,770.00	1,674.60	5,900.00	30	1,770.00	5.70	
195	低壓電纜	六所至2#船臺北北5北岸房	185.00	1.00	3*95+1*50	YVY29	無	16.00	3,000.00	2,838.36	9,900.00	30	2,970.00	4.64	含電纜溝
196	低壓電纜	六所至2#船臺北北岸機房	185.00	1.00	3*95+1*50	YVY29	無	16.00	2,070.00	1,953.49	6,800.00	30	2,040.00	4.16	
197	低壓電纜	七所至十六碼頭	500.00	1.00	2*3185+1*95	YVY29	無	16.00	7,770.00	7,351.32	25,600.00	30	7,680.00	4.47	
198	低壓電纜	七所至碼頭岸機房	180.00	1.00	2*3185+1*95	YVY29	無	16.00	2,790.00	2,641.50	9,200.00	30	2,760.00	4.49	
199	低壓電纜	七所至碼頭岸機房	180.00	1.00	3*120+1*70	YVY29	無	16.00	1,890.00	1,789.38	6,200.00	30	1,860.00	3.95	
200	低壓電纜	七所至2#岸機房	120.00	1.00	2*3185+1*95	YVY29	無	16.00	1,860.00	1,761.00	6,100.00	30	1,830.00	3.92	
201	低壓電纜	十所至爐水鏡邊機	300.00	1.00	2*3120+1*70	YVY29	無	28.25	26,490.00	25,607.37	87,400.00	30	26,220.00	2.39	含電纜溝
202	低壓電纜	十所至3#車間	310.00	1.00	2*3120+1*70	YVY29	無	28.25	27,390.00	26,477.31	90,300.00	30	27,090.00	2.31	含電纜溝
203	低壓電纜	十六所至吊機	200.00	1.00	3*185+1*95	YVY29	無	16.00	3,180.00	3,000.71	10,500.00	30	3,150.00	4.63	
204	低壓電纜	十六所至4#碼頭岸機房	540.00	1.00	2*3185+1*95	YVY29	無	16.00	8,370.00	7,924.41	27,600.00	30	8,280.00	4.49	
205	低壓電纜	十六所至5#碼頭岸機房	400.00	1.00	2*3120+1*70	YVY29	無	16.00	4,320.00	4,090.05	14,200.00	30	4,260.00	4.16	
206	低壓電纜	十六所至岸機房	200.00	1.00	3*185+1*95	YVY29	無	16.00	4,440.00	4,203.66	14,600.00	30	4,380.00	4.19	
207	低壓電纜	十六所至5#岸機房	240.00	1.00	3*185+1*95	YVY29	無	16.00	3,810.00	3,607.22	12,500.00	30	3,750.00	3.96	
208	低壓電纜	十六所至5#岸機房	200.00	1.00	2*3185+1*95	YVY29	無	16.00	3,090.00	2,925.48	10,200.00	30	3,060.00	4.60	
209	低壓電纜	十六所至6-10-11-12碼頭岸機房	500.00	1.00	2*3185+1*95	YVY29	無	16.00	7,770.00	7,356.36	25,600.00	30	7,680.00	4.40	
210	低壓電纜	十六所至碼頭岸機房	680.00	1.00	3*95+1*50	YVY29	無	16.00	7,560.00	7,132.57	24,900.00	30	7,470.00	4.44	
211	低壓電纜	十六所至岸機房	200.00	1.00	3*185+1*95	YVY29	無	16.00	3,180.00	3,000.71	10,500.00	30	3,150.00	4.63	
212	低壓電纜	十六所至七所機房	250.00	1.00	3*185+1*95	YVY29	無	16.00	7,320.00	6,925.53	24,200.00	30	7,260.00	4.83	含電纜溝
213	低壓電纜	六所至2#船臺	120.00	1.00	3*120+1*70	YVY29	無	16.00	9,420.00	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	含電纜溝
214	低壓電纜	六所至2#船臺	120.00	1.00	3*120+1*70	YVY29	無	16.00	9,420.00	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	含電纜溝

序號	船名	起址	長(米)	寬(米)	型深(毫米)	型深(英寸)	折舊年限	賬面價值		折舊後價值		單位		
								原值	折舊率%	原值	折舊率%			
215	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	1.00	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
216	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	1.00	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
217	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	1.00	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
218	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	1.00	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
219	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1979-06	9,948.46	35,100.00	30	10,530.00	6.92	合電纜
220	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
221	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
222	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
223	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
224	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
225	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
226	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
227	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
228	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
229	低壓電纜	六所至二船臺	120.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	8,918.52	31,100.00	30	9,330.00	4.61	合電纜
230	低壓電纜	6號變壓房至二船臺 集裝碼頭	145.00	0.50	3*150+1*70	VV29	無	1991-10	5,084.16	17,700.00	30	5,310.00	4.44	合電纜
231	低壓電纜	6號變壓房至二船臺 集裝碼頭	158.00	0.50	3*150+1*70	VV29	無	1991-10	5,538.60	19,300.00	30	5,790.00	4.54	合電纜
232	低壓電纜	6號變壓房至二船臺 集裝碼頭	85.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1991-10	21,529.50	74,900.00	30	22,470.00	4.37	合電纜
233	低壓電纜	6號變壓房至二船臺 集裝碼頭	120.00	0.50	3*120+1*70	VV29	無	1991-10	26,558.81	92,500.00	30	27,250.00	4.49	合電纜
234	低壓電纜	西部廠區路燈至	3,250.00	1.00	3*120+1*70	VV29	無	1993-01	118,715.43	516,700.00	30	155,010.00	30.57	合電纜
235	低壓電纜	五所至二船臺動力橋	172.00	0.50	3*185+1*95	VV29	無	1991-10	11,067.06	48,000.00	30	14,400.00	30.12	合電纜
236	低壓電纜	五所至二船臺動力橋	172.00	0.50	3*185+1*95	VV29	無	1991-10	13,832.31	48,000.00	30	14,400.00	4.10	合電纜
237	低壓電纜	五所至二船臺動力橋	172.00	0.50	3*185+1*95	VV29	無	1991-10	11,067.06	48,000.00	30	14,400.00	30.12	合電纜
238	低壓電纜	五所至二船臺動力橋	172.00	0.50	3*185+1*95	VV29	無	1991-10	13,832.31	48,000.00	30	14,400.00	4.10	合電纜
239	低壓電纜	五所至二船臺動力橋	172.00	0.50	3*185+1*95	VV29	無	1991-10	13,832.31	48,000.00	30	14,400.00	4.10	合電纜

序號	產品名稱	名稱	起點地址	長度(m)	寬度(m)	標準(mm)	乘積+乘積(mm)	積實	裝載方式	裝載日期	裝載價值		裝載價值		裝載率%	裝載率%	
											原值	折舊	原值	折舊			
240	低壓電纜		五所至南面機臺動力箱	172.00	0.50	3*185+1*95	VV29		無	1991-10	14,610.00	13,832.31	48,000.00	14,400.00	30	4.10	合港幣
241	低壓電纜		五所至南面機臺動力箱	172.00	0.50	3*185+1*95	VV29		無	1991-10	14,610.00	13,832.31	48,000.00	14,400.00	30	4.10	合港幣
242	低壓電纜		五所至南面機臺動力箱	172.00	0.50	3*185+1*95	VV29		無	1991-10	14,610.00	13,832.31	48,000.00	14,400.00	30	4.10	合港幣
243	低壓電纜		五所至南面機臺動力箱	172.00	0.50	3*185+1*95	VV29		無	1991-10	14,610.00	13,790.34	48,000.00	14,400.00	30	4.88	合港幣
244	低壓電纜		五所至南面機臺動力箱	172.00	0.50	3*185+1*95	VV29		無	1991-10	14,610.00	13,832.31	48,000.00	14,400.00	30	4.10	合港幣
245	低壓電纜		五所至南面機臺動力箱	172.00	0.50	3*185+1*95	VV29		無	1991-10	14,610.00	13,832.31	48,000.00	14,400.00	30	4.10	合港幣
246	低壓電纜		五所至南面機臺動力箱	172.00	0.50	3*185+1*95	VV29		無	1991-10	14,610.00	13,790.34	48,000.00	14,400.00	30	4.88	合港幣
247	低壓電纜		十九所至新五所中	150.00	1.00	3*150+1*70	VV29		無	1991-10	5,530.00	5,254.53	18,300.00	5,490.00	30	4.48	合港幣
248	低壓電纜		五所至#機臺北	245.00	0.50	3*120+1*70	VV29		無	1991-10	30,000.00	28,403.04	98,900.00	29,670.00	30	4.46	合港幣
249	低壓電纜		五所至#機臺北	313.00	0.50	3*120+1*70	VV29		無	1991-10	29,800.00	28,209.43	98,500.00	29,550.00	30	4.46	合港幣
250	低壓電纜		五所至#機臺北	285.00	0.50	3*120+1*70	VV29		無	1991-10	30,090.00	28,483.27	99,200.00	29,760.00	30	4.46	合港幣
251	低壓電纜		五所至#機臺北	410.00	0.50	3*120+1*70	VV29		無	1991-10	29,460.00	27,891.77	97,100.00	29,130.00	30	4.44	合港幣
252	低壓電纜		五所至#機臺北	375.00	0.50	3*120+1*70	VV29		無	1991-10	29,460.00	27,686.28	97,100.00	29,130.00	30	5.21	合港幣
253	低壓電纜		五所至#機臺北	342.00	0.50	3*120+1*70	VV29		無	1991-10	30,330.00	28,715.49	100,000.00	30,000.00	30	4.47	合港幣
254	低壓電纜		五所至#機臺南	313.00	0.50	3*120+1*70	VV29		無	1991-10	29,800.00	28,209.43	98,500.00	29,550.00	30	4.46	合港幣
255	低壓電纜		五所至#機臺南	285.00	0.50	3*120+1*70	VV29		無	1991-10	30,090.00	28,483.27	99,200.00	29,760.00	30	4.46	合港幣
256	低壓電纜		五所至#機臺南	245.00	0.50	3*120+1*70	VV29		無	1991-10	30,000.00	28,403.04	98,900.00	29,670.00	30	4.46	合港幣
257	低壓電纜		五所至#機臺南	342.00	0.50	3*120+1*70	VV29		無	1991-10	30,330.00	28,715.49	100,000.00	30,000.00	30	4.47	合港幣
258	低壓電纜		五所至#機臺南	375.00	0.50	3*120+1*70	VV29		無	1996-12	20,610.00	15,612.07	68,000.00	20,400.00	30	3.67	合港幣
259	低壓電纜		五所至#機臺南	410.00	0.50	3*120+1*70	VV29		無	1991-10	32,220.00	30,483.72	106,200.00	31,860.00	30	4.51	合港幣
260	低壓電纜		一所至#車總機端	520.00	1.00	3*150+1*70	W-KV		無	1995-05	15,090.00	11,490.69	49,700.00	14,910.00	30	3.04	合港幣
261	低壓電纜		舊壓縮機房至控制櫃	160.00	1.00	3*1*1.5	KVV29		無	1995-05	1,620.00	1,227.15	5,300.00	1,590.00	30	29.57	合港幣
262	低壓電纜		舊壓縮機房至直流櫃	40.00	1.00	3*16*1*6	YC		無	1995-05	1,620.00	1,227.15	5,300.00	1,590.00	30	29.57	合港幣
263	低壓電纜		一所至#雨棚	2,870.00	1.00	3*120+1*70	VV29		無	1995-05	186,470.00	148,826.02	647,800.00	194,340.00	30	30.58	合港幣
264	低壓電纜		一所至#雨棚	450.00	1.00	3*150+1*70	VV29		無	1995-05	34,890.00	26,429.19	115,100.00	34,530.00	30	30.65	合港幣
265	低壓電纜		西北片機房新(13所)至管子加工車接線	600.00	1.00	3*120+1*70	VV29		無	1994-03	45,720.00	34,622.90	150,700.00	45,210.00	30	30.54	合港幣
266	低壓電纜		13所至管子加工車接線	1,000.00	1.00	3*120+1*70	VV29		無	1994-03	210,090.00	159,143.16	692,700.00	207,810.00	30	30.58	合港幣

序號	產品編號	名稱	起點地址	長度(m)	纜徑(mm)	纜外直徑(mm)	纜內直徑(mm)	折彎半徑	額定電壓		額定電壓		標準			
									原值	現值	原值	現值				
267	5906219	低壓電纜	13所至管子加工生產線	500.00	1.00	3*185+1*95	VV29	無	1994-03	16.08	44,950.08	195,100.00	30	59,530.00	30.21	合標準
268	5906220	低壓電纜	1所至堆場	1,700.00	1.00	3*120+1*70	VV29	無	1994-02	16.17	118,556.32	516,000.00	30	154,800.00	30.57	合標準
269	5906221	低壓電纜	60E22電站至修船碼頭及焊機房	551.00	1.00	3*185+1*95	VV29	無	1994-08	15.67	35,473.71	153,800.00	30	46,140.00	30.07	
270	5906222	低壓電纜	60E22電站至修船碼頭各使用點	7,384.00	1.00	3*150+1*70	VV29	無	1994-08	15.67	561,807.42	2,445,400.00	30	733,620.00	30.58	合標準
271	5906223	低壓電纜	舊10所至新10所	100.00	1.00	6*3*120+1*70	VV29	無	1994-10	15.50	12,771.48	55,500.00	30	16,650.00	30.37	合標準
272	5906224	低壓電纜	新10所至倉庫	200.00	1.00	2*3*120+1*70	VV29	無	1994-10	15.50	25,542.87	111,200.00	30	33,360.00	30.60	合標準
273	5906225	低壓電纜	新10所至18m跨	200.00	1.00	4*3*120+1*70	VV29	無	1994-10	15.50	25,542.87	111,000.00	30	33,300.00	30.37	合標準
274	5906226	低壓電纜	新10所至27m跨	1,000.00	1.00	6*3*120+1*70	VV29	無	1994-10	15.50	127,714.53	554,800.00	30	166,440.00	30.32	合標準
275	5906227	低壓電纜	新10所至等離子及三星艙	1,600.00	1.00	7*3*120+1*70	VV29	無	1994-10	15.50	200,352.73	869,900.00	30	269,970.00	30.32	合標準
276	5906228	電力電纜	5所至2#船北,至6所至3#船區南	970.00	1.00	3*150+1*70	VV29	無	1994-12	15.33	123,873.97	539,200.00	30	161,760.00	30.58	合標準
277	5906229	電力電纜	6所至4#船區西北處	680.00	1.00	3*120+1*70	VV22	無	1994-12	15.33	48,108.84	208,700.00	30	62,610.00	30.14	
278	5906230	電力電纜	2所至6#車間,鐵線樓二樓堂	510.00	1.00	3*120+1*70	VV29	無	1994-12	15.33	53,403.78	231,900.00	30	69,570.00	30.27	合標準
279	5906232	電力電纜	1#變電所至新話機房	270.00	1.00	3*150+1*70	VV29	無	1995-06	14.83	13,794.06	60,000.00	30	18,000.00	30.49	
280	5906235	電力電纜	1#變電所至焊機房至4#變電所	720.00	1.00	3*185+1*95	YJV-1.8KV	無	1996-09	12.00	102,989.67	447,500.00	30	194,250.00	30.35	
281	5906242	戶外電纜	一#低壓至櫃至分段	365.00	1.00	3*150+1*70	VV29	無	1997-10	12.00	26,658.42	115,700.00	30	34,710.00	30.21	
282	5906244	電力電纜	10所8所至18米	1,512.00	1.00	3*240+1*150	VV-4	無	1999-04	12.00	146,758.02	638,800.00	30	191,640.00	30.58	合標準
283	5906245	銅母線	18米跨至27米跨南	270.00	1.00	3*120+1*100*8	VV29	無	1999-04	12.00	248,270.64	1,080,400.00	30	334,120.00	30.55	合標準
284	5906246	封閉母線	9所至船塢2#水塔間中部	106.00	1.00	CFW-2000A母線	VV29	無	1999-04	12.00	146,212.62	636,200.00	30	190,860.00	30.54	合標準
285	5906253	電力電纜	由3#變電所至至5#1#碼頭	730.00	1.00	3*240+1*120	YJV22-1KV	無	1999-09	12.00	93,240.69	405,800.00	30	121,740.00	30.57	合標準
286	5906254	電力電纜	由3#變電所至至5#1#碼頭	360.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-1KV	無	1999-09	12.00	19,316.28	84,100.00	30	25,230.00	30.62	
287	5906255	低壓電力電纜	第六變電所至2#船塢下渡碼頭	140.00	0.50	3*185+1*95	YJV22-1KV	無	2004-04	12.00	12,513.92	46,500.00	30	13,950.00	11.48	
288	5906256	低壓電力電纜	第六變電所至2#船塢2、3#船塢區電纜	360.00	0.50	3*150+1*70	YJV22-1KV	無	2004-04	12.00	22,335.60	84,100.00	30	25,230.00	11.96	
289	5906257	低壓電力電纜	第六變電所至2#船塢南側電纜	1,540.00	0.50	3*120+1*70	YJV22-1KV	無	2004-04	12.00	110,132.95	410,900.00	30	123,270.00	11.93	

序號	裝置名稱	名稱	起點地址	長度(m)	管徑(mm)	管徑標準(mm)	材質	線路方式	起年月	折舊年限	賬面價值		評估價值		增值率%	備註	
											原值	淨值	原值	淨值			
290	590523	封閉母線	27米車庫北首至八萬噸控制室	136.00		CFW-2000A母線	CFW-2000A	無	2004-4	12.00	333,872.00	252,988.02	589,400.00	53	312,382.00	23.52	含裝屏
291	590529	電力電纜	16所至碼頭NS箱	2,600.00	1.00	3*240+1*20	YJV22-KV	無	2002-11	12.00	94,915.00	71,898.13	229,000.00	37	84,730.00	17.85	
292	590526	電力電纜	16所至碼頭NS箱	2,600.00	1.00	3*240+1*20	YJV22-KV	無	2002-11	12.00	94,915.00	71,898.13	229,000.00	37	84,730.00	17.85	
293	590526	電力電纜	三號發電所至碼頭	6,683.00	1.00	3*350+1*70	YJV22-KV	無	2003-02	12.00	694,100.00	535,780.74	1,540,700.00	37	570,059.00	8.42	案例
294	590526	電力電纜	三號發電所至碼頭MT1	162.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-KV	無	2003-02	12.00	18,456.00	13,965.25	41,400.00	38	15,732.00	12.65	
295	590524	電力電纜	碼頭配電箱 三號發電所至40立方空壓機房電纜	1,360.00	1.00	3*240+1*20	YJV22-KV	無	2003-02	12.00	201,784.00	152,851.36	453,600.00	38	172,368.00	12.77	含裝屏
296	590527	低壓電力電纜	三所至大壩	355.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-KV	無	2006-12	12.00	103,912.00	85,398.73	165,800.00	56	92,848.00	8.72	含電纜溝
297	590528	低壓電力電纜	1所126開關至大壩128開關	2,630.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-KV	無	2008-07	12.00	620,830.00	541,126.36	874,300.00	65	589,295.00	5.02	
298	590528	低壓電力電纜	三所366-1開關至大壩	330.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-KV	無	2008-06	12.00	189,560.00	164,880.58	267,500.00	64	171,200.00	3.85	包電纜溝工程
299	590528	低壓電力電纜	1所136-1開關至大壩房	830.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-KV	無	2008-06	12.00	160,510.00	139,595.80	228,800.00	64	145,152.00	3.98	包電纜溝
300	590529	鐵鋼排	1所變壓器室進線室進線櫃到電纜櫃	253.00	1.00	100*10		無	2008-06	12.00	116,000.00	100,885.40	145,100.00	76	108,756.00	7.80	
301	590524	鐵鋼排	變壓器室進線室進線櫃到電纜櫃	42.00	1.00	80*6		無	2008-06	12.00	117,440.00	101,789.86	144,700.00	76	109,972.00	8.04	含電纜溝
302	590529	低壓電力電纜	新十六所至8號碼頭岸電箱	1,100.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-KV	無	2008-07	12.00	251,020.00	218,793.43	354,700.00	65	290,555.00	5.38	含電纜溝
303	590528	低壓電力電纜	新十六所至第二環場	1,900.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-KV	無	2008-07	12.00	642,810.00	560,284.50	906,300.00	65	589,095.00	5.14	含電纜溝
304	590529	低壓電力電纜	南側N1、3、5	1,000.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-KV	無	2008-07	12.00	188,860.00	164,613.73	266,800.00	65	173,420.00	5.35	含電纜溝
305	590530	低壓電力電纜	新十六所至5號碼頭岸電箱	240.00	1.00	3*95+1*50	YJV22-KV	無	2008-07	12.00	24,570.00	21,415.68	34,700.00	65	27,555.00	5.32	
306	590530	低壓電力電纜	聯通大樓電房至分程室分電箱	120.00	1.00	3*35+1*16	YJV22-KV	無	2008-07	12.00	24,570.00	21,415.68	34,600.00	65	27,490.00	5.02	
307	590530	低壓電力電纜	公司綜合樓首層總箱API	60.00	1.00	3*25+2*16	YJV22-KV	無	2008-10	12.00	36,423.00	31,944.51	50,600.00	66	33,396.00	4.54	包電纜溝工程
308	590530	低壓電力電纜	公司綜合樓首層總箱API	200.00	1.00	3*35+2*16	YJV22-KV	無	2008-10	12.00	36,707.00	32,193.59	51,100.00	66	33,726.00	4.76	含電纜溝
309	590534	低壓電力電纜	公司綜合樓首層總箱API	165.00	1.00	3*95+2*25	YJV22-KV	無	2008-10	12.00	36,849.00	32,318.13	51,200.00	66	33,792.00	4.56	
310	590536	低壓電力電纜	公司綜合樓首層總箱API	90.00	1.00	3*70+2*35	YJV22-KV	無	2008-10	12.00	37,346.00	32,754.02	51,900.00	66	34,254.00	4.38	包電纜溝工程
311	590536	低壓電力電纜	公司綜合樓首層總箱API	50.00	1.00	3*95+2*50	YJV22-KV	無	2008-10	12.00	37,133.00	32,567.21	51,700.00	66	34,122.00	4.77	包電纜溝工程
312	590537	低壓電力電纜	公司綜合樓首層總箱API	530.00	1.00	3*120+2*70	YJV22-KV	無	2008-10	12.00	507,650.00	44,823.05	707,000.00	66	46,662.00	4.80	
313	590538	低壓電力電纜	新十六所至外區房控制櫃	160.00	1.00	3*120+2*70	YJV22-KV	無	2008-02	12.00	33,300.00	29,423.88	44,500.00	67	29,815.00	1.33	含電纜溝

序號	編號	名稱	起點地址	長度(m)	管徑(吋)	管徑標準(mm)	材質	管式	建造年月	折舊年限	賬面價值		評估價值		增值率%	備註	
											原值	淨值	原值	淨值			
314	5906309	低壓電纜	十三號空電纜台	40.00	1.00	3*150+2*70	YJV22-HKV	無	2008-07	12.00	5,025.00	4,476.63	6,700.00	70	4,690.00	4.77	合電纜
315	5906310	低壓電纜	十三號空電纜台	40.00	1.00	3*150+2*70	YJV22-HKV	無	2008-07	12.00	8,775.00	7,817.40	11,600.00	70	8,120.00	3.87	合電纜
316	5906311	低壓電力電纜	新十六號空電纜車間1#-2#電纜房	800.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-HKV	無	2008-02	12.00	199,652.00	176,413.47	266,000.00	67	178,220.00	1.02	
317	5906312	低壓電力電纜	4號空壓站台電纜至1、2、3、4號空壓機	140.00	1.00	3*35+2*16	YJV22-HKV	無	2008-02	12.00	93,240.00	8,288.69	12,500.00	67	8,375.00	1.65	
318	5906313	低壓電力電纜	新十六號空電纜站電纜至4號空壓站的電纜	240.00	1.00	3*20+1*70	YJV22-HKV	無	2008-02	12.00	47,878.00	42,385.02	64,000.00	67	42,880.00	1.36	
319	5906314	低壓電力電纜	新十六號空電纜站電纜	285.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-HKV	無	2008-07	12.00	72,075.00	64,208.81	94,700.00	70	66,290.00	3.24	包含電纜工程
320	5906315	低壓電力電纜	新二號空電纜車間大樓	150.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-HKV	無	2008-06	12.00	126,490.00	112,476.51	166,600.00	69	114,954.00	2.20	合電纜
321	5906316	低壓電力電纜	新二號空電纜車間大樓	317.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-HKV	無	2008-06	12.00	128,250.00	114,077.55	168,800.00	69	116,472.00	2.10	合電纜
322	5906317	低壓電力電纜	十二號空電纜大樓	1,108.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-HKV	無	2008-06	12.00	280,200.00	249,236.13	368,200.00	69	254,127.00	1.96	
323	5906318	低壓電力電纜	新二號空電纜車間	210.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-HKV	無	2008-06	12.00	42,525.00	37,825.74	56,000.00	69	38,640.00	2.15	
324	5906319	低壓電力電纜	新二號空電纜大樓	210.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-HKV	無	2008-06	12.00	42,525.00	37,825.74	56,000.00	69	38,640.00	2.15	
325	5906320	低壓電力電纜	新二號空電纜大樓	210.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-HKV	無	2008-06	12.00	42,525.00	37,825.74	56,000.00	69	38,640.00	2.15	
326	5906321	低壓電力電纜	大嶼邊卸裝場岸線至大嶼邊卸裝場2#箱	140.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-HKV	無	2008-06	12.00	42,525.00	37,825.74	56,000.00	69	38,640.00	2.15	合電纜
327	5906322	低壓電力電纜	新二號空電纜車間中央空調	256.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-HKV	無	2008-06	12.00	47,775.00	42,495.60	63,000.00	69	43,470.00	2.29	
328	5906323	低壓電力電纜	新二號空電纜車間	92.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-HKV	無	2008-06	12.00	41,890.00	37,225.33	55,200.00	69	38,088.00	2.32	合電纜
329	5906324	低壓電力電纜	新二號空電纜車間大樓	247.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-HKV	無	2008-06	12.00	49,990.00	44,490.21	65,900.00	69	45,347.00	2.34	
330	5906325	低壓電力電纜	新二號空電纜車間大樓	232.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-HKV	無	2008-06	12.00	46,990.00	41,761.75	61,900.00	69	42,711.00	2.27	
331	5906326	接插式母線槽	新二號空電纜車間中央空調	38.00	1.00	1000*250	CXMS-3200A	無	2008-06	12.00	293,890.00	261,377.73	386,800.00	69	266,892.00	2.11	
332	5906327	低壓電力電纜	新二號空電纜車間大樓(測量中心)	380.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-HKV	無	2008-07	12.00	86,475.00	77,088.41	114,000.00	70	79,870.00	3.08	合電纜
333	5906328	低壓電力電纜	新二號空電纜車間大樓	358.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-HKV	無	2008-07	12.00	126,750.00	112,918.44	166,800.00	70	116,760.00	3.40	合電纜
334	5906329	低壓電力電纜	新二號空電纜車間大樓	468.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-HKV	無	2008-07	12.00	118,390.00	105,485.09	155,600.00	70	108,920.00	3.31	

序號	名稱	地址	長度(m)	寬度(m)	標準(吋)	標準(吋)	標準(吋)	標準(吋)	標準(吋)	標準(吋)	標準(吋)	原值		評估值		評估率%	剩餘	評估率%	剩餘
												原值	剩餘	原值	剩餘				
335	低壓電力電纜	新二所至舊區第二環裝場 AP17 配電箱	578.00	1.00	3*185H*1*95	YJV22-HKV	無	2009-07	12.00	146,175.00	130,223.67	192,200.00	70	134,540.00	70	3.31	合標準		
336	低壓電力電纜	新二所至舊區第二環裝場 AP11 配電箱	488.00	1.00	3*150H*1*70	YJV22-HKV	無	2009-07	12.00	119,325.00	106,305.62	157,400.00	70	110,180.00	70	3.65	合標準		
337	低壓電力電纜	舊區第二環裝場 AP11 配電箱至 AP12、AP11、AP14、AP16、AP23、AP18	340.00	1.00	3*120H*1*70	YJV22-HKV	無	2009-07	12.00	74,550.00	66,414.72	98,300.00	70	68,810.00	70	3.61	合標準		
338	低壓電力電纜	舊區第二環裝場 AP12 配電箱至 舊區第二環裝場 二氧化碳氣站	80.00	1.00	3*25H*1*16	YJV22-HKV	無	2009-07	12.00	4,050.00	3,606.01	5,300.00	70	3,710.00	70	2.83	合標準		
339	低壓電力電纜	第六變電所(3號配電室)至 3、4號機車口配電箱	390.00	1.00	3*150H*1*70	YJV22-HKV	無	2009-08	12.00	79,952.00	71,334.95	104,100.00	70	72,870.00	70	2.15	合標準		
340	低壓電力電纜	第六變電所(3號配電室)至 3、4號機車口配電箱	450.00	1.00	3*150H*1*70	YJV22-HKV	無	2009-08	12.00	92,244.00	82,319.99	120,100.00	70	84,070.00	70	2.13	合標準		
341	低壓電力電纜	第六變電所(3號配電室)至 3、4號機車口配電箱	470.00	1.00	3*150H*1*70	YJV22-HKV	無	2009-08	12.00	96,366.00	85,981.64	125,400.00	70	87,780.00	70	2.09	合標準		
342	低壓電力電纜	第十六所至物資部機電集配電室	240.00	1.00	3*185H*1*95	YJV22-HKV	無	2009-11	12.00	81,004.00	72,585.40	103,800.00	71	73,698.00	71	1.53	合標準		
343	低壓電力電纜	第一變電所之間的至電箱與電箱之間的連接	120.00	1.00	3*150H*1*70	YJV22-HKV	無	2009-11	12.00	24,948.00	22,355.19	32,000.00	71	22,720.00	71	1.63	合標準		
344	低壓電力電纜	第二變電所至第一變電所之間	180.00	1.00	3*185H*1*95	YJV22-HKV	無	2009-11	12.00	60,753.00	54,439.05	71,900.00	71	55,309.00	71	1.60	合標準		
345	母線槽	新二所變壓器至進線櫃	10.00	1.00	100*250	CCX6-320AA4	無	2009-11	12.00	55,590.00	49,812.63	64,600.00	81	52,226.00	81	5.05	合標準		
346	低壓電力電纜	新二所變壓器至進線櫃	215.00	1.00	CCX6-320AA4	CCX6-320AA4	無	2009-11	12.00	44,660.00	40,018.52	57,400.00	71	40,754.00	71	1.84	合標準		
347	低壓電力電纜	一所至舊區進線櫃	850.00	1.00	3*150H*1*70	YJV22-HKV	無	2009-11	12.00	176,561.00	158,211.26	226,800.00	71	161,028.00	71	1.78	合標準		
348	低壓電力電纜	一所至 107 倉北邊總電箱	480.00	1.00	3*120H*1*70	YJV22-HKV	無	2009-12	12.00	101,010.00	90,655.70	128,100.00	71	99,951.00	71	0.35	合標準		
349	低壓電力電纜	二所至大埠裝機平臺 214-1	700.00	1.00	3*150H*1*70	YJV22-HKV	無	2009-12	12.00	159,588.00	143,197.38	202,400.00	71	143,704.00	71	0.35	合標準		
350	低壓電力電纜	大埠裝機平臺 214-1 至大埠裝機平臺 214-2	200.00	1.00	3*120H*1*70	YJV22-HKV	無	2009-12	12.00	42,120.00	37,794.06	53,400.00	71	37,914.00	71	0.32	合標準		
351	低壓電力電纜	大埠裝機平臺變壓器箱至裝平臺各 KV 箱	120.00	1.00	3*50	YJV22-HKV	無	2009-12	12.00	11,544.00	10,383.34	14,700.00	71	10,437.00	71	0.76	合標準		
352	低壓電力電纜	新十六所至噴漆車間 2 號塗裝機總配電櫃 AP1、AP2	530.00	1.00	3*185H*1*95	YJV22-HKV	無	2010-03	12.00	174,160.00	156,942.93	217,400.00	73	158,702.00	73	1.19	合標準		
353	母線槽	新十六所至空壓機站	90.00	1.00	100*250	CCX6-320AA4	無	2010-03	12.00	320,060.00	288,259.94	367,300.00	82	301,186.00	82	4.48	合標準		

序號	資產編號	名稱	起訖地址	長度(m)	橫深(m)	橫寬(毫米(mm))	橫深(毫米(mm))	橫寬(毫米(mm))	材質	線式	建造年月	折舊年限	賬面價值		評估價值		增值率%	賬面	評估	增值率%	備註
													原值	淨值	原值	淨值					
354	5906349	低壓電力電纜	二所至大埔AP3、4、5、6號電箱	1,000.00	1.00	3*185+1*95	YJV22-1KV	YJV22-1KV	YJV22-1KV	無	2010-04	12.00	310,786.00	200,310.02	388,000.00	74	287,120.00	2.43	287,120.00	2.43	合賬備譜
355	5906350	低壓電力電纜	大埔AP3-1到大埔AP2；AP4-1到大埔AP2；大埔AP5-1到大埔AP2；AP6-1到大埔AP2	680.00	1.00	3*150+1*70	YJV22-1KV	YJV22-1KV	YJV22-1KV	無	2010-04	12.00	150,995.00	156,160.49	189,000.00	74	139,860.00	2.72	139,860.00	2.72	合賬備譜
356	5906351	低壓電力電纜	大埔原有36V箱一AP-D1；AP-D1+D2至大埔原有36V箱一AP-D3；AP-D4	220.00	1.00	3*50	YJV22-1KV	YJV22-1KV	YJV22-1KV	無	2010-04	12.00	15,642.00	14,107.68	19,600.00	74	14,510.00	2.81	14,510.00	2.81	
357	5906354	低壓電力電纜	一所至大埔80號吊機電纜 匯至二所至大埔25號吊機電纜箱	390.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-1KV	YJV22-1KV	YJV22-1KV	無	2010-07	12.00	84,160.00	76,173.94	104,100.00	75	78,075.00	2.50	78,075.00	2.50	
358	5906355	母線槽	五所變壓器至總匯	15.00	1.00	100*250	CCX6-320A/4	CCX6-320A/4	CCX6-320A/4	無	2010-07	12.00	162,960.00	147,496.49	201,100.00	75	159,825.00	2.26	159,825.00	2.26	合賬備譜
359	5906362	低壓電力電纜	三所至匯區碼頭電箱	1,500.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-1KV	YJV22-1KV	YJV22-1KV	無	2011-02	12.00	424,872.00	387,405.99	500,300.00	77	385,231.00	-0.56	385,231.00	-0.56	合賬備譜
360	5906363	低壓電力電纜	三所至匯區碼頭電箱	1,500.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-1KV	YJV22-1KV	YJV22-1KV	無	2011-02	12.00	339,948.00	309,970.80	400,300.00	77	308,231.00	-0.56	308,231.00	-0.56	合賬備譜
361	5906364	低壓電力電纜	三所至匯區碼頭電箱	1,500.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-1KV	YJV22-1KV	YJV22-1KV	無	2011-02	12.00	339,948.00	309,970.80	400,300.00	77	308,231.00	-0.56	308,231.00	-0.56	合賬備譜
362	5906368	低壓電力電纜	機電倉庫至大埔對面新大樓車間	200.00	1.00	3*120+1*70	YJV22-1KV	YJV22-1KV	YJV22-1KV	無	2011-04	12.00	57,322.00	52,413.00	67,600.00	79	53,410.00	1.89	53,410.00	1.89	合賬備譜
363	5906002	鉛皮電纜	廠辦公室至廠門口第一引線	220.00	1.00	2*100P/0.5	HQ	HQ	HQ	無	1982-01	29.25	24,480.00	23,700.06	80,700.00	30	24,210.00	2.15	24,210.00	2.15	合賬備譜
364	5906003	鉛皮電纜	廠辦公室至廠工醫院	180.00	1.00	2*200P/0.5	HQ	HQ	HQ	無	1982-01	28.25	7,170.00	6,911.05	23,600.00	30	7,080.00	2.15	7,080.00	2.15	合賬備譜
365	5906004	鉛皮電纜	廠門口第一上桿至大門口桿	1,000.00	1.00	2*100P/0.5	HQ	HQ	HQ	無	1982-01	29.25	50,580.00	48,988.46	166,800.00	30	50,040.00	2.19	50,040.00	2.19	合賬備譜
366	5906005	鉛皮電纜	廠門口第一上桿至大門口桿	1,000.00	1.00	2*100P/0.5	HQ	HQ	HQ	無	1982-01	28.25	5,400.00	5,220.09	17,800.00	30	5,340.00	2.30	5,340.00	2.30	合賬備譜
367	5906013	鉛皮電纜	電表櫃至變電十九所	200.00	1.00	2*100P/0.5	HQ	HQ	HQ	無	1982-01	28.25	20,910.00	20,213.29	68,900.00	30	20,670.00	2.26	20,670.00	2.26	合賬備譜
368	5906014	塑料電纜	變電十九所至變電十五所	800.00	1.00	2*30P/0.5	PPYV	PPYV	PPYV	無	1982-01	29.25	53,400.00	51,698.64	176,100.00	30	52,830.00	2.19	52,830.00	2.19	合賬備譜
369	5906025	成端電纜	電話總機房至電機房	245.00	1.00	2*100P/0.5	PPYV	PPYV	PPYV	無	1982-01	7.83	19,260.00	14,589.45	63,500.00	30	19,890.00	30.57	19,890.00	30.57	合賬備譜
370	5906042	電話電纜	電話總機房至廠辦大樓	2,007.00	1.00	HYA	HYA	HYA	HYA	無	1985-06	14.83	108,270.00	82,044.52	357,000.00	30	107,100.00	30.59	107,100.00	30.59	合賬備譜
371	5906043	電話電纜	電話總機房至物料部綜合樓	2,947.00	1.00	100-0.5	HYA	HYA	HYA	無	1985-06	14.83	268,320.00	203,252.43	881,400.00	30	264,420.00	31.09	264,420.00	31.09	合賬備譜
372	5906044	電話電纜	電話總機房至車部	1,355.00	1.00	300-0.5	HYA	HYA	HYA	無	1985-06	14.83	246,720.00	186,890.43	812,000.00	30	243,600.00	31.34	243,600.00	31.34	合賬備譜
373	5906045	電話電纜	電話總機房至公司辦公大樓	450.00	1.00	300-0.5	HYA	HYA	HYA	無	1985-06	14.83	88,020.00	66,675.15	298,700.00	30	86,910.00	30.35	86,910.00	30.35	合賬備譜
374	5906046	電話電纜	各分機房至安樂庭、技職樓等	360.00	1.00	30-0.5	HYA	HYA	HYA	無	1985-06	14.83	13,390.00	10,112.61	44,000.00	30	13,200.00	30.53	13,200.00	30.53	合賬備譜
375	5906047	電話電纜	各分機房至製造、專家樓等	320.00	1.00	20-0.5	HYA	HYA	HYA	無	1985-06	14.83	7,560.00	5,726.70	24,900.00	30	7,470.00	30.44	7,470.00	30.44	合賬備譜
376	5906050	電話電纜	各分機房至電庫大樓	330.00	1.00	200-0.5	HYA	HYA	HYA	無	2008-11	12.00	50,468.00	38,229.53	160,700.00	30	48,210.00	26.11	48,210.00	26.11	合賬備譜

序號	資產編號	名稱	地址	長度(m)	管徑(m)	管壁厚度(mm)	材料	管式	埋深(m)	折舊年限	賬面價值		評估價值		增值率%	備註	
											原值	淨值	原值	淨值			
377	5906051	電話電纜	各分線箱至人力資源部大樓	390.00	1.00	50x4.5	HYVC	無	2008-11	12.00	6,481.14	8,556.00	27,300.00	30	8,190.00	26.37	
378	5906052	光纜電纜	一樓車房機房至五樓設計部	1,370.00		912x46x5	單模光纜	無	2012-12	12.00	42,237.91	483,304.00	483,900.00	86	417,874.00	-1.73	架空
379	B018057	原2車庫間預留溝	芳村大道2號地塊(即芳村大道南40號)	100.00	1.00	800*250*200*3	鑄鐵管		1972-01	25.00	83,307.54	86,070.00	283,200.00	30	84,960.00	1.98	包管溝工程
380	B018062	廠區動力管道	芳村大道2號地塊(即芳村大道南40號)	210.00	1.60	500*250*150*4	無縫鋼管		1995-01	25.00	520,454.42	577,772.00	1,391,000.00	37	514,707.00	-1.10	包管溝工程
381	B018034	公司環城排污系統	芳村大道2號地塊(即芳村大道南40號)								1,495,648.00					-5.50	
381-1			公司大門至創業路口	99.00	1.40	d670	HDPE雙壁波纹管		2007-09	25.00		327,900.00		73	239,367.00		賬面價值入帳不均
381-2			創業路口至創業北路	54.00	1.40	d660	HDPE雙壁波纹管		2007-09	25.00		133,900.00		73	97,747.00		
381-3			創業北路至青年路口	90.00	1.40	d650	HDPE雙壁波纹管		2007-09	25.00		171,000.00		73	124,830.00		
381-4			青年路口至管子不銹鋼車間	100.00	1.40	d650	HDPE雙壁波纹管		2007-09	25.00		190,000.00		73	138,700.00		
381-5			管子不銹鋼車間至電梯車間	102.00	1.40	d640	HDPE雙壁波纹管		2007-09	25.00		153,300.00		73	111,909.00		
381-6			創業路口至溝渠	115.00	1.40	d630	HDPE雙壁波纹管		2007-09	25.00		127,200.00		73	92,856.00		
381-7			創業北路至通裕公司門口	176.00	1.40	d650	HDPE雙壁波纹管		2007-09	25.00		334,400.00		73	244,112.00		
381-8			電梯公司門口至庫	160.00	1.40	d640	HDPE雙壁波纹管		2007-09	25.00		240,500.00		73	175,565.00		
381-9			物業部電纜管至大門口	140.00	1.40	d650	HDPE雙壁波纹管		2007-09	25.00		154,900.00		73	113,077.00		-3.51 賬面價值入帳不均
382	B018054	公司環城排污工程二	芳村大道2號地塊(即芳村大道南40號)								3,694,304.00						
382-1			迎賓路口至107倉	147.20	1.40	d620	HDPE雙壁波纹管		2010-12	25.00		163,700.00		84	137,508.00		
382-2			迎賓路口至107倉	41.30	1.40	d630	HDPE雙壁波纹管		2010-12	25.00		45,700.00		84	38,388.00		
382-3			迎賓路口至107倉	150.00	1.40	d660	HDPE雙壁波纹管		2010-12	25.00		371,900.00		84	312,966.00		
382-4			107倉至昇發電所	104.00	1.40	d620	HDPE雙壁波纹管		2010-12	25.00		115,600.00		84	97,104.00		
382-5			107倉至昇發電所	187.00	1.40	d630	HDPE雙壁波纹管		2010-12	25.00		206,900.00		84	173,796.00		
382-6			107倉至昇發電所	108.90	1.40	d660	HDPE雙壁波纹管		2010-12	25.00		270,000.00		84	226,800.00		
382-7			新板場至公司庫房至力量庫車間	118.90	1.40	d630	HDPE雙壁波纹管		2010-12	25.00		131,500.00		84	110,460.00		
382-8			新板場至公司庫房至力量庫車間	324.10	1.40	d660	HDPE雙壁波纹管		2010-12	25.00		803,600.00		84	675,024.00		

序號	編號	名稱	地址	長度(m)	管徑(mm)	管壁厚度(mm)	材質	竣工日期	折舊年限	賬面價值		評估價值		評估增值率%
										原值	淨值	原值	淨值	
332-9			加工製作部(內業線車間)段、 H船塢段	194.10	140	d600	HDPE雙波球管	2010-12	25.00	481,300.00	84	404,232.00		
332-10			加工製作部(內業線車間)段、 H船塢段	278.10	140	d630	HDPE雙波球管	2010-12	25.00	307,700.00	84	258,468.00		
332-11			加工製作部(內業線車間)段、 H船塢段	147.90	140	d640	HDPE雙波球管	2010-12	25.00	222,300.00	84	186,732.00		
332-12			壓力容容車間新區橋	381.00	140	d650	HDPE雙波球管	2010-12	25.00	421,500.00	84	354,060.00		
332-13			壓力容容車間新區橋	44.30	140	d640	HDPE雙波球管	2010-12	25.00	66,000.00	84	55,944.00		
332-14			壓力容容車間新區橋	149.90	140	d650	HDPE雙波球管	2010-12	25.00	294,800.00	84	239,232.00		
332-15			公司第二路進水工程1	20.00	140	d630	HDPE雙波球管	2010-12	25.00	22,100.00	84	18,564.00		
332-16			公司第二路進水工程2	25.00	140	d640	HDPE雙波球管	2010-12	25.00	37,600.00	84	31,584.00		
333	B01838	環線給水三期	芳村大道2號地塊(即芳村 大道南40號)					2,801,422.00	2,688,978.86				-7.31	賬面價值大於不均
333-1			新區H船塢車間至2#班組車房前	165.00	140	d630	HDPE雙波球管	2012-11	25.00	182,500.00	91	166,075.00		
333-2			2#班組車房前至2#班組房後面	157.00	140	d650	HDPE雙波球管	2012-11	25.00	298,300.00	91	271,453.00		
333-3			2#班組房後面至總體試驗樓	144.00	140	d620	HDPE雙波球管	2012-11	25.00	124,200.00	91	113,022.00		
333-4			總體試驗樓至4.3萬噸租賃地 圍欄處	133.00	140	d650	HDPE雙波球管	2012-11	25.00	252,700.00	91	229,957.00		
333-5			4.3萬噸租賃地圍欄處至 4.3萬噸門口檢測井處	535.00	140	d650	HDPE雙波球管	2012-11	25.00	1,016,600.00	91	925,106.00		
333-6			原新區廠室至永濟車間廁所	300.00	140	d630	HDPE雙波球管	2012-11	25.00	331,900.00	91	302,029.00		
333-7			三期排水廠室至管廊地工程費	71.49	140	d650	HDPE雙波球管	2012-11	25.00	135,800.00	91	123,578.00		
333-8			醫院污水廠截流區污水管網工程1	106.40	140	d640	HDPE雙波球管	2012-11	25.00	159,900.00	91	145,089.00		
333-9			醫院污水廠截流區污水管網工程2	92.90	140	d630	HDPE雙波球管	2012-11	25.00	102,800.00	91	93,548.00		
333-10			醫院污水廠截流區污水管網工程3	15.00	140	d625	HDPE雙波球管	2012-11	25.00	16,400.00	91	14,924.00		

序號	名稱	地址	長度 (m)	管徑 (mm)	管壁厚度 (mm)	材料	竣工日期	折舊率	賬面價值		評估價值		溢餘/短缺 %
									原值	淨值	原值	淨值	
303-11	環保始行北糞池與行水管道1		126.60	1.40	d1200	HDPE 雙壁波纹管	2012-11	25.00	32,617,099.00	28,152,759.60	100,200.00	91	93,372.00
303-12	環保始行北糞池與行水管道2		7.10	1.40	d1200	HDPE 雙壁波纹管	2012-11	25.00	64,453,000.00	64,453,000.00	7,900.00	91	71,890.00
									32,617,099.00	28,152,759.60	64,453,000.00		30,219,704.00
									32,617,099.00	-	64,453,000.00		30,219,704.00

管道評估公司
 誠：管道健康評估專家
 管道評估專家

評估人員：李業榮

被評估單位填表人：馬超
 填表日期：2015年9月15日

無形資產評估匯總表

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

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	738,563,314.40	852,561,800.00	113,998,485.60	15.44
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	738,563,314.40	852,561,800.00	113,998,485.60	15.44
	其中：土地使用權	738,563,314.40	852,561,800.00		
	減：無形資產減值準備			0.00	
	無形資產淨額	738,563,314.40	852,561,800.00	113,998,485.60	15.44

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2015年9月15日

評估人員：李業榮

無形資產－土地使用權評估明細表

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

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 (<i>m</i> ²)	原始入帳價值	賬面價值	評估價值	增值率 %	
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	760,414,300.00	738,563,314.40	852,561,800.00	15.44	
合計												393,793.00	760,414,300.00	738,563,314.40	852,561,800.00	15.00

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2015年9月15日

評估人員：北京華源國際房地產土地資產評估有限公司

流動負債評估匯總表

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

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%
5-1	短期借款	0.00	0.00	0.00	
5-2	交易性金融負債	0.00	0.00	0.00	
5-3	應付票據	0.00	0.00	0.00	
5-4	應付賬款	0.00	0.00	0.00	
5-5	預收款項	0.00	0.00	0.00	
5-6	應付職工薪酬	0.00	0.00	0.00	
5-7	應交稅費	6,255,180.68	6,255,180.68	0.00	0.00
5-8	應付利息	0.00	0.00	0.00	
5-9	應付股利(應付利潤)	0.00	0.00	0.00	
5-10	其他應付款	0.00	0.00	0.00	
5-11	一年內到期的非流動負債	0.00	0.00	0.00	
5-12	其他流動負債	0.00	0.00	0.00	
	流動負債合計	6,255,180.68	6,255,180.68	0.00	0.00

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2015年9月15日

評估人員：張寧

應交稅費評估明細表

評估基準日：2015年8月31日

被評估單位：廣州廣船船業有限公司

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	備注
1	廣州市荔灣區地方稅務局	2015-08	房產稅	4,157,157.75	4,157,157.75	
2	廣州市荔灣區地方稅務局	2015-08	土地使用稅	2,098,022.93	2,098,022.93	
	合計			6,255,180.68	6,255,180.68	

被評估單位填表人：馬超
填表日期：2015年9月15日

評估人員：張寧

根據上市規則的規定，以下為將於臨時股東大會上選舉的候任董事詳情：

獨立非執行董事

王翼初

王翼初先生，男，55歲，為中國資深註冊會計師，中國的註冊稅務師及高級會計師。王先生於1984年7月畢業於暨南大學，取得會計學士學位。王先生亦已於2000年7月獲得廣東省社會科學院頒發的政治經濟學碩士學位。王先生於會計、審計、首次公開發售、資產重組、公司重組、合併及收購、稅務諮詢、作出投資決策、解散後資產及資本驗證、以及財務會計諮詢方面擁有逾20年經驗。王先生於1980年8月至1985年5月擔任廣州華南縫紉機二廠的會計，亦於1985年5月至12月期間擔任廣州金通實業有限公司的會計。於1985年12月至2012年12月期間，王先生先後擔任立信羊城會計師事務所有限公司核數師、部門經理、副總會計師。自2012年12月起至今，王先生擔任立信會計師事務所(特殊普通合夥)廣東分處合夥人。

除上文所披露者外，王先生於過往三年內並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務，亦無於其他上市公司擔任任何職務。除所披露者外，王先生與本公司任何董事、監事、高級管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。王先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何股份權益。

待股東於臨時股東大會上批准後，本公司將與王先生訂立委任函。王先生於本公司的初步服務年期將自其獲選舉當日起至本公司2016年股東週年大會舉行日期。

與其他獨立非執行董事一致，王先生的薪酬將為每年人民幣200,000元。(含稅)

除上文所披露者外，概無其他有關委任王先生的事宜須提請股東垂注，亦無有關王先生的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條的任何規定而予以披露。

閔衛國

閔衛國先生，男，50歲，為資深律師。閔先生於1987年6月畢業於武漢大學，獲取法律學士學位。於2005年5月，閔先生亦畢業於新西蘭梅西大學，取得工商管理

碩士學位。閔先生亦於2013年6月取得武漢大學頒發的民商法博士學位。閔先生亦於2014年12月取得英國林肯大學國際法碩士學位。於1987年7月至1990年1月，閔先生任職於珠海香洲區司法局。於1990年1月至1994年3月，閔先生任職於珠海香洲區局經貿律師事務所，擔任主任。閔先生曾為廣東德賽律師事務所合夥人及主任。閔先生曾任職於德賽律師事務所多倫多分所，擔任主任。於2001年1月至2014年9月，閔先生擔任廣東南國德賽律師事務所高級合夥人。自2014年9月起，閔先生一直擔任廣東南國德賽律師事務所主要合夥人。閔先生已取得律師從事企業股份制改組法律業務資格、律師從事證券業務資格，並為廣州仲裁委員會仲裁員及英國特許仲裁師學會會員。彼亦為廣州市第十四屆人民代表大會代表及廣州市人大預算委員會委員。

除上文所披露者外，閔先生於過往三年內並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務，亦無於其他上市公司擔任任何職務。除所披露者外，閔先生與本公司任何董事、監事、高級管理人員、主要股東或控股股東並無任何關係。閔先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何股份權益。

待股東於臨時股東大會上批准後，本公司將與閔先生訂立委任函。閔先生於本公司的初步服務年期將自其獲選舉當日起至本公司2016年股東週年大會舉行日期。

與其他獨立非執行董事一致，閔先生的薪酬將為每年人民幣200,000元。(含稅)

除上文所披露者外，概無其他有關委任閔先生的事宜須提請股東垂注，亦無有關閔先生的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條的任何規定而予以披露。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定提供的有關本公司的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在做出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事實，以致其所載任何聲明或本通函有所誤導。

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：

名稱	身份	所持 股份數目	所持 股份類別	有關 類別股份 之百分比	已發行 股本總額 之百分比
中船	實益擁有人	501,745,100 (L)	A 股	61.08%	35.50%
		345,940,890 (L)	H 股	58.43%	24.47%
JP Morgan	實益擁有人	16,679,400 (L)	H 股	2.82%	1.27%
Chase & Co.	託管人	16,676,600 (P)	H 股	2.82%	1.27%
Norges Bank	實益擁有人	16,571,000 (L)	H 股	2.80%	1.17%

附註： L=好倉
S=淡倉
L=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及淡倉如下：

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	0.0004%	0.0002%

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或淡倉（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或淡倉，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，概無董事、本公司監事或彼等各自聯繫人自2014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直接或間接擁有任何權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事與本公司訂立任何現行或建議之服務合約，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2014年12月31日(本集團最近刊發的經審核財務報表的編製日期)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) 概無董事或其聯繫人於對本集團業務關係重大之任何在本通函日期仍存續的合約或安排中擁有重大權益。

4. 競爭權益及其他權益

就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人擁有直接或間接與本集團業務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仍存續的合約或安排中擁有重大權益。

5. 專家

以下為發表觀點或意見載於本通函之專業顧問之資格：

名稱	資格
申萬宏源融資(香港)有限公司	一家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)受規管活動的持牌法團
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，申萬宏源融資(香港)有限公司及北京中企華資產評估有限責任公司：

- (a) 並無擁有本集團任何成員公司之股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)；
- (b) 已就刊發本通函發出書面意見，同意本通函以所轉載之形式及內容轉載其建議函件及／或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) 在2014年12月31日(即本集團最近刊發的經審核財務報表之編製日期)之後本集團的任何成員公司收購或出售或租用或本集團的任何成員公司擬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權益。

申萬宏源融資(香港)有限公司的函件及推薦意見乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

北京中企華資產評估有限責任公司編製的評估報告乃根據國資委對建議出售事項的相關規定而編製。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無參與任何重大訴訟或仲裁及概無涉及任何就董事所知之未決或面臨威脅或針對本集團任何成員公司之重大訴訟或索償。

7. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，各董事概不知悉本集團之財務或業務狀況自2014年12月31日(即本公司最近刊發的經審核財務報表編製日期)以來有任何重大不利變動。

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17樓1712-1716室。
- (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月在江南造船廠股改辦工作，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。自2007年7月起，彼擔任中國船舶工業股份有限公司董事會秘書。李志東先生，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、造船事業部工程部副部長、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) 以下董事為中船集團董事或僱員：韓廣德先生為廣州造船廠有限公司董事長及王軍先生為中船投資發展有限公司總經理。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有關香港法律的法律顧問，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（公眾假期和星期六除外）上午九時正至下午五時正查閱：

- (a) 補充協議
- (b) 2014-2016 框架協議；
- (c) 2013-2015 框架協議；
- (d) 2010-2012 框架協議；
- (e) 2010-2012 框架協議的補充協議；
- (f) 中船就存款的風險控制於2013年12月13日提供的承諾；
- (g) 獨立董事委員會於2015年10月21日的推薦意見函件，其全文載於本通函第56至57頁；

- (h) 申萬宏源於2015年10月21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58至96頁；
- (i) 本附錄「專家」一段所提述的申萬宏源出具的同意書；
- (j) 獨立估值師北京華源龍泰房地產土地資產評估有限公司就廣船船業土地出具的中文評估報告；
- (k) 獨立估值師北京中企華房地產估價有限公司就廣船船業建築物出具的中文評估報告；
- (l) 獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司日期為2015年9月23日就廣船船業權益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五；
- (m) 本通函。



中船海洋与防务装备股份有限公司

CSSC OFSHORE & MARINE ENGINEERING (GROUP) 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2015年第二次臨時股東大會
暫停辦理股東登記的通告

茲通告中船海洋與防務裝備股份有限公司(「本公司」)謹定於2015年9月29日(星期二)下午2時30分在中華人民共和國(「中國」)廣州市荔灣區芳村大道南40號本公司會議室舉行2015年第二次臨時股東大會(「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. 審議及批准關於本公司與中國船舶工業集團公司就本集團與中船集團擬進行的持續關連交易將予訂立的2014-2016框架協議之補充協議及經修訂年度上限的決議案。
2. 審議及批准關於建議更改本集團公司架構之決議案如下：
 - (1) 將廣州廣船大型機械設備有限公司的100%股權轉讓給廣船國際有限公司；
 - (2) 將中山廣船國際船舶及海洋工程有限公司的100%股權轉讓給廣船國際有限公司；
 - (3) 將廣州廣船國際海洋工程有限公司的100%股權轉讓給廣船國際有限公司；
 - (4) 將廣州市廣利船舶人力資源服務有限公司的100%股權轉讓給廣船國際有限公司；
 - (5) 將榮廣發展有限公司的100%股權轉讓給廣船國際有限公司；
 - (6) 將廣州興順船舶服務有限責任公司的100%股權轉讓給廣船國際有限公司；

臨時股東大會通告

- (7) 將廣州廣船船業有限公司的100%股權轉讓給廣船國際有限公司；
 - (8) 將廣東廣船國際電梯有限公司的100%股權轉讓給廣船國際有限公司；
 - (9) 將廣州市紅帆酒店有限公司的100%股權轉讓給廣船國際有限公司；
 - (10) 將廣州萬達船舶工程有限公司的75%股權轉讓給廣船國際有限公司；
 - (11) 將廣州永聯鋼結構有限公司的75%股權轉讓給廣船國際有限公司；
 - (12) 將廣州紅帆電腦科技有限公司的51%股權轉讓給廣船國際有限公司；
 - (13) 將湛江南海艦船高新技術服務有限公司的40%股權轉讓給廣船國際有限公司；
 - (14) 將廣州經濟開發區華南特種塗裝實業有限公司的25%股權轉讓給廣船國際有限公司；及
 - (15) 將中船重工遠舟(北京)科技有限公司4.04%股權轉讓給廣船國際有限公司。
3. 待上述第2項建議決議案通過後，審議及批准有關建議廣船國際有限公司透過於上海聯合產權交易所公開掛牌程序按最低代價出售廣州廣船船業有限公司全部股權以及據此擬進行可能關連交易之決議案；並批准訂立有關買賣協議，以及廣船國際有限公司執行並採取所有步驟，開展必需或適當的行動及事項以使有關買賣協議項下擬進行的交易生效及完成。
4. 審議及批准關於本公司及本集團成員公司將向本集團其他成員公司以及本公司聯繫及聯營公司提供的集團內擔保以及彼等各自於2015年的預算之決議案。
5. 審議及批准關於續聘信永中和會計師事務所(特殊普通合伙)為2015年度核數師並授權董事會釐定其薪酬之決議案。

臨時股東大會通告

6. 審議及批准關於選舉本公司獨立非執行董事的決議案：

6.1. 審議及批准關於選舉王翼初先生為獨立非執行董事的決議案；及

6.2. 審議及批准關於選舉閔衛國先生為獨立非執行董事的決議案。

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2015年8月31日至2015年9月29日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。凡於2015年8月28日下午4時30分前向本公司H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室）遞交正式填妥的過戶檔連同有關的股權證明書，受讓人而非轉讓人將視為持有有關H股，並可出席臨時股東大會及投票。

承董事會命
中船海洋與防務裝備股份有限公司
聯席公司秘書
施衛東

廣州，2015年8月14日

本公告公佈之日，本公司董事會的十位成員分別為：執行董事韓廣德先生、陳忠前先生、向輝明先生及周篤生先生；非執行董事楊力先生、王國忠先生及王軍先生；以及獨立非執行董事朱震宇先生、宋德金先生及朱名有先生。

附註：

1. 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2015年9月8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，回覆可採用親自送遞、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。
2. 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股股東則應將填妥的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。
3. 臨時股東大會所有決議都將採用投票方式表決。根據本公司《公司章程》第97條，在臨時股東大會上的董事選舉將採用累積投票制。

臨時股東大會通告

4. 股東及股東代表出席會議時，必須出示本人身份證明。
5. 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。
6. 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，中船海洋與防務裝備股份有限公司董事會辦公室（郵編：510382）。

聯繫人：施衛東／于文波
郵政編碼：510382
電話號碼：(8620)81893807
傳真號碼：(8620)81896411