

本报告依据中国资产评估准则编制

中国交通建设股份有限公司拟转让
股权所涉及的中交疏浚(集团)
股份有限公司股东全部权益项目
资产评估报告

中通评报字(2019)12120号

共一册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一九年六月十二日

目 录

第一册(声明、摘要、正文及附件)

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况.....	18
二、评估目的.....	20
三、评估对象和范围.....	21
四、价值类型及其定义.....	22
五、评估基准日.....	22
六、评估依据.....	22
七、评估方法.....	25
八、评估程序实施过程和情况.....	34
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	35
十一、特别事项说明.....	35
十二、评估报告使用限制说明.....	50
十三、评估报告日.....	51
附 件.....	52
评估明细表	
评估说明(八分册)	
关于评估说明使用范围的声明	
企业关于进行资产评估有关事项的说明	
资产评估说明	



资产评估师声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产



评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

因中国交通建设股份有限公司拟转让股权所涉及的中交疏浚(集团)股份有限公司股东全部权益项目事宜,需对该经济行为涉及的中交疏浚(集团)股份有限公司股东全部权益进行评估,以提供价值参考依据。

本次的经济行为依据为中国交通建设集团有限公司《关于中交疏浚股权重组事项的批复》(中交金发[2019]216号)

二、评估目的

中国交通建设股份有限公司拟转让股权所涉及的中交疏浚(集团)股份有限公司股东全部权益项目,需对该经济行为涉及的中交疏浚(集团)股份有限公司股东全部权益进行评估,以提供价值参考依据事宜,中国交通建设股份有限公司委托受托方对该经济行为涉及的资产进行评估,为其提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	23,230,365,851.24
货币资金	5,342,110,842.50
应收账款	39,335,133.46
预付款项	71,560,913.87
应收股利	6,175,436,850.12
其他应收款	11,599,976,436.22
存货	1,945,533.62
其他流动资产	141.45
二、非流动资产合计	26,685,981,409.05
长期股权投资	26,543,128,319.77
固定资产	41,459,170.68
无形资产	15,480,344.88
长期待摊费用	590,294.70
递延所得税资产	150,052.86
其他非流动资产	85,173,226.16
三、资产总计	49,916,347,260.29
四、流动负债合计	15,635,679,782.22
应付账款	160,060,610.36
预收款项	266,435,222.05
应付职工薪酬	2,798,594.22
应交税费	3,037,071.60



应付利息	135,962,712.15
应付股利	5,071,729,565.43
其他应付款	9,995,656,006.41
五、非流动负债合计	9,981,238,196.49
应付债券	9,981,238,196.49
六、负债总计	25,616,917,978.71
七、净资产(所有者权益)	24,299,429,281.58

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2018 年 12 月 31 日

六、评估方法

资产基础法和收益法，最终采用资产基础法评估结果作为最终结论。

七、评估结论及其使用有效期

评估结论为，在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，中交疏浚(集团)股份有限公司股东全部权益的评估价值 2,896,995.30 万元(取整，大写金额为：贰佰捌拾玖亿陆仟玖佰玖拾伍万叁仟元整)。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起，至 2019 年 12 月 30 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项。

(一)重要的利用专业报告情况

本次评估利用了瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)于2019年4月30日出具的中交疏浚(集团)股份有限公司专项审计报告(瑞华专审字[2019]01610325号)。

该专项审计报告为根据2019年4月30日中交股财便[2019]134号《关于同意中交疏浚进行特殊股利分配的批复》文件，中交疏浚(集团)股份有限公司向中国交建分配股利408,096万元；根据2019年4月16日中交疏浚(集团)股份有限公司第一届董事会第四十九次会议决议，中交疏浚(集团)股份有限公司子公司中交上海航道局有限公司、中交天津航道局有限公司、中交广州航道局有限公司分别向中交疏浚(集团)股份有限公司分配股利218,192万元、134,857万元、107,089万元。根据中交海洋建设开发有限公司股东会决议，中交海洋建设开



发有限公司分配股利2,578万元,其中归属中交疏浚(集团)股份有限公司的股利为1,289万元等分红决议进行。该模拟报表假设上述股利分配在2018年12月31日前已经实施。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

1. 截至评估基准日,被评估单位子公司账面未记录的专利和软件著作权中存在与多家关联方企业共同所有的情况,由于所有权人之间就相关权益分配没有约定,所以本次评估对于共有的专利及软件著作权,按照平均分配的方式计算。

2. 截至评估基准日,被评估单位子公司账面记录的车辆存在证载所有权人均为集团内关联方公司,截至评估基准日,尚未办理过户手续的情况。由于持有方和证载所有权人均为中交疏浚(集团)股份有限公司下属子公司,本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

3. 子公司——中交天津航道局有限公司

(1)中交天津航道局有限公司拥有的2艘绞吸挖泥船——“天麒号”、“天麟号”,证载所有权人为交银金融租赁有限责任公司,为企业从交银金融租赁有限责任公司融资租入的船舶。截至评估基准日,融资租赁款尚未还清,尚未办理过户手续。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(2)截止评估基准日,中交天津航道局有限公司房屋建筑物中尚有部分未办理产权证,建筑面积1,471.60平方米。详见下表:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	南疆调度楼	混合	1987/1/1	462.93	484,190.00	0.00
2	北疆水电值班室	混合	2002/9/1	98.63	77,475.00	16,173.75
3	河西区元兴里5号	砖混	1991/1/1	195.88	1,190,700.00	416,745.00
4	河西区元兴里3号	砖混	1991/1/1	195.88	1,200,500.00	420,175.14
5	船培部实验平房	砖混	2005/12/27	176.00	147,005.00	39,383.58
6	彩钢板房	彩钢板	2011/6/9	342.28	283,000.00	176,874.75
	合计			1,471.60	3,382,870.00	1,069,352.22

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(3)截至本次评估基准日,中交天津航道局有限公司子公司——天津中交博迈科海洋船舶重工有限公司账面记录的房屋建筑物中尚有部分未办理产权证,建筑面积 8,050.97 平方米,具体明细如下表:

金额单位:人民币元



建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	账面价值
现场海工办公室	混合	1999/12/1	263.50	606,940.67	285,919.82
造船部仓库	钢混	2008/05/30	489.72	428,569.02	245,665.37
船体加工车间	钢结构	2008/5/31	592.00	908,821.88	528,761.08
船体下料车间	钢结构	2009/12/28	833.50	2,164,212.12	1,398,747.46
管装车间	钢结构	2008/11/28	711.00	1,106,093.26	548,438.14
新建(海工)仓库	钢结构	2008/11/28	1,616.00	2,564,993.42	1,278,101.05
空压机站厂房	混合	2008/11/29	98.00	110,000.00	54,541.86
监造(业主)办公室	混合	2008/11/29	386.30	634,836.27	547,546.23
油压机厂房	钢结构	2009/12/28	1,041.55	1,504,700.00	972,267.66
喷砂车间	钢结构	2009/12/28	1,171.90	3,972,552.37	2,566,880.16
喷漆车间	钢结构	2009/12/28	638.00	914,276.71	590,763.20
内业车间悬挂钢结构彩板房	钢结构	2011/11/21	47.50	19,350.00	11,043.75
食堂	混合	2016/8/29	162.00	186,766.00	164,976.68
合计			8,050.97	15,122,111.72	9,193,652.46

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(4)截至本次评估基准日,中交天津航道局有限公司子公司——中交(天津)生态环保设计研究院有限公司账面记录的房屋建筑物尚有部分未办理产权证,建筑面积 42 平方米部分房屋尚未办理房产证,明细如下:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面 积(m ²)	账面价值	账面价值
1	天航试验检测中心 (发电机房)	砖混	1995.04	38.00	133,328.00	32,781.81
2	南疆码头报潮站	简易	1999.12	4.00	26,415.00	1,584.78
	合计			42.00	159,743.00	34,366.59

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(5)中交天津航道局有限公司子公司——中交(天津)生态环保设计研究院有限公司房屋建筑物——天航试验检测中心房地产权证中证载权利人为母公司——中交天津航道局有限公司(权证编号:房地证津字第 107031103656 号),截至本次评估基准日,未办理过户手续,被评估单位已提供了上述房产权无争议的说明,本次评估未考虑该事项对各自公司评估值的影响。

(6)中交天津航道局有限公司子公司——中交天航滨海环保浚航工程有限公司拥有的“天达”非自航绞吸式挖泥船,证载所有权人为交银金融租赁有限责任公司,为企业从交银金融租赁有限责任公司融资租入的船舶。截至评估基准日,融资租赁款尚未还清,尚未办理过户手续。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。



(7)中交天津航道局有限公司子公司——中交天航港湾建设工程有限公司拥有的2艘自航耙吸式船——“津航浚109”、“通坦轮”，证载所有权人为中交天津航道局有限公司另一子公司——中交天航滨海环保浚航工程有限公司，截至评估基准日，尚未办理过户手续。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。详情见下表：

序号	设备编号	名称	所属公司	账面价值		证载所有权人
				原值	净值	
1	202010004	津航浚109	中交天航港湾建设工程有限公司	6,767,011.36	6,767,011.36	中交天航滨海环保浚航工程有限公司
2	202010005	通坦轮	中交天航港湾建设工程有限公司	45,247,997.55	42,039,046.95	中交天航滨海环保浚航工程有限公司

(8)截至本次评估基准日，中交天津航道局有限公司子公司——中交烟台环保疏浚有限公司账面记录的房屋建筑物尚有部分未办理产权证，建筑面积共计2,911.73平方米。详情见下表：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	账面价值
仓库值班室	砖混	1992/12/30	90.00	60,539.00	4,589.05
传达室(北)	混合	2002/12/31	42.80	36,567.00	13,221.67
厕所	砖混	1989/12/31	40.00	27,305.00	816.63
厕所	砖混	1979/12/31	54.00	33,034.00	-
单身宿舍	砖混	1976/10/31	2,070.00	1,681,610.00	-
车队用房	砖木	1979/12/31	265.20	136,307.00	-
职工浴池	混合	1983/12/31	349.73	242,574.00	-
合计			2,911.73	2,217,936.00	18,627.35

本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(9)截至本次评估基准日，中交天津航道局有限公司子公司——中交天航南方交通建设有限公司位于珠海市石花东路54号9栋5B、6C(权证编号：粤房地证字第C4447267号、粤房地证字第C4447266号)的房屋所有权证和土地使用权证的证载权利人为母公司——中交天津航道局有限公司；位于海口市海垦路88号金山小区和海口市义龙西路琼岛石化楼(权证编号：海房字第HK032402号海口市国用(2006)第001832号、海口市国用(2011)第003168号；海房字第13458号)的房地产权证证载权利人为珠海中交天航航道工程有限公司。截至评估基准日，尚未办理过户手续。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

4. 中交广州航道局有限公司

(1)截至评估基准日，中交广州航道局有限公司投资性房地产中——湛江



滨海园幼儿园原不动产权证书丢失，湛江市房产管理局已出具《商品房产权权属证明书》(湛房商字第201202785号)证明权属为中交广州航道局有限公司湛江房地产开发部。本次评估未考虑该事项对评估的影响。详情见下表：

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	湛江滨海园幼儿园	钢筋混凝土结构	2010.12	1,733.47

因广航大厦实际建造情况与规划验收竣工图不一致，无法完成登记测绘，办证处于暂定状态。

本次评估未考虑上述事项可能产生费用对评估的影响。

(2)截至评估基准日，中交广州航道局有限公司固定资产—房屋建筑物中有 2 项尚未办理房屋所有权证，建筑面积 122,061.17 平方米。详情见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	素社直街 38 号之三 901 房	砖混	1987/1/1	72.50
2	南方二期项目 A 栋(广航大厦)	钢混	2018.1	121,988.97

本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(3)截止评估基准日，设备类资产—船舶(6 艘)的所有权证记载所有权人与企业不符情况如下：

序号	船舶名称	船舶类型	权属及融资租赁
1	亮龙	非自航绞吸式挖泥船	交银金融租赁有限责任公司
2	剑龙	非自航绞吸式挖泥船	交银金融租赁有限责任公司
3	浚海 5	自航耙吸式挖泥船	交银金融租赁有限责任公司
4	浚海 6	自航耙吸式挖泥船	交银金融租赁有限责任公司
5	航驳 3001	自航泥驳	招银金融租赁有限公司
6	航驳 3002	自航泥驳	招银金融租赁有限公司

亮龙和剑龙两艘船为售后回租，浚海5、浚海6、航驳3001和航驳3002共四艘融资租赁。本次评估按企业自有船舶进行评估。

(4)截止评估基准日，设备类固定资产-车辆中，以下车辆证载所有人不符，具体信息如下：

车辆牌号	车辆名称及规格 型号	生产厂家	购置日期	账面价值		证载所有人
				原值	净值	
粤 A0P8W6	江淮 HFC6470AE37 座	安徽江淮汽 车有限公司	2007/01/31	192,800.00	0.00	广州中交物 流有限公司



本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(5)2013年7月,为抵工程款,营口经济技术开发区管理管委会与广航局、营口经济级开发区投资开发有限公司签订《土地置换协议》,约定以35万 m^2 土地的出让金抵顶部分工程款。2015年6月,辽宁省广航工程建设有限公司作为广航局的全资子公司竞得“2015-1-4号”地块,由于该地块的界址线存在争议,暂时无法办理土地证。本次评估未考虑办证相关费用对评估值的影响。

5. 广州中交物流有限公司

(1)截至评估基准日,中交广州航道局有限公司子公司——广州中交物流有限公司房屋建筑物中有32项尚未办理房屋所有权证,建筑面积5,150.58平方米。详情见下表:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m^2)	账面价值(元)	
					原值	净值
1	一号办公楼	砖混	1973.1	466.47	117,000.00	-
2	二号办公楼	砖混	1973.1	327.60	43,065.00	-
3	会议厅	砖混	1973.1	263.19	37,395.00	-
4	职工食堂	砖混	1996.1	69.44	18,648.00	-
5	外门岗值班室	砖混	1973.1	10.66	831.60	-
6	茅岗仓卫生间	简易房	1979.1.1	15.00	48,000.00	40,600.00
7	内门岗值班室	砖混	1996/1/1	24.70		
8	地磅房	砖混	2009/1/1	21.70		
9	现场理货室	砖混	2009/1/1	25.90		
10	工属具房	砖混	2009/1/1	38.36		
11	维修班工具房	砖混	2009/1/1	14.56		
12	棚库	轻钢(石棉瓦)	1991/8/12	1,360.00		
13	9号仓库	轻钢(石棉瓦)	2003/1/1	50.00		
14	10号仓库	轻钢(石棉瓦)	2003/1/1	500.00		
15	11号仓库	轻钢(石棉瓦)	1979/1/1	400.00		
16	12号仓库	轻钢(石棉瓦)	1979/1/1	250.00		
17	13号仓库	轻钢(石棉瓦)	1979/1/1	150.00		
18	14号仓库	轻钢(石棉瓦)	1979/1/1	200.00		
19	15号仓库	轻钢(石棉瓦)	1979/1/1	250.00		
20	16号仓库	轻钢(石棉瓦)	1974/1/1	100.00		
21	17号仓库	轻钢(石棉瓦)	1974/1/1	150.00		
22	18号仓库	轻钢(石棉瓦)	1974/1/1	50.00		
23	厨房	砖混	1974/1/1	30.00		
24	20号仓库	砖混	1974/1/1	50.00		
25	杂物房	砖混	1974/1/1	5.00		



序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
					原值	净值
26	门岗	砖混	1974/1/1	8.00		
27	办公楼	砖混	1974/1/1	240.00		
28	配电房	砖混	1974/1/1	10.00		
29	消防泵房	砖混	1992/1/1	15.00		
30	厕所	砖混	1979/1/1	15.00		
31	油泵房	砖混	2003/1/1	30.00		
32	发电房	砖混	1979/1/1	10.00		
				5,150.58	264,939.60	40,600.00

企业提供说明, 这些资产的账面值包含在其他房屋构筑物或设备等资产账面值中, 因企业房屋建设时间早等客观原因, 无法找到当时入账明细, 设备账面值及明细清单无法剥离。本次评估按企业申报明细, 结合现场勘查情况进行评估。

(2)截止评估基准日, 企业有 5,150.58m²的房产未办理房产证。

(3)广州中交物流有限公司黄埔码头(广航码头)《海域使用权证》证载权利人为股东中交广州航道局有限公司, 海域使用权已于 2014 年 12 月 4 日到期。原海域使用金缴费方式为按年缴费, 缴费至 2013 年, 用海面积为 1.3546 公顷, 用海方式为透水构筑物、港池用海。因企业未经广州市海洋与渔业局批准而改变了用海方式, 虽已缴纳罚款, 但因管理部门职能改变, 办证事宜仍在磋商中。本次评估未对上述未办证的海域使用权及回填形成的土地进行评估。

6. 中交广航船舶装备有限公司

截止评估基准日, 中交广航船舶装备有限公司以下房产为建造在广州中交物流有限公司的土地上, 无法办理房产证:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	无证	船机备件仓库	钢结构	2014/10	2,912.00
2	无证	维修技术培训综合办公楼	钢混结构	2014/10	1,008.00
3	无证	维修公司技术中心研发基地	钢结构	2014/10	2,800.00
4	无证	沙溪电房	钢混	2014/10	178.20

本次评估未考虑后续办证产生的相关费用对评估值的影响。

7. 辽宁省广航工程建设有限公司

截止评估基准日, 辽宁省广航工程建设有限公司以下土地未办理土地证:

序号	土地使用权人	土地位置	用途	使用权类型	使用权面积(m ²)	取得日期
----	--------	------	----	-------	------------------------	------



1	辽宁省广航工程建设有限公司	滨海大道西、观海路北	商业	出让	8,287.07	2015/12/31
---	---------------	------------	----	----	----------	------------

本次评估值未考虑后续的办证产生的相关费用对评估值的影响。

(三)评估程序受到限制的情形；

中交天航局(印尼)海洋重工责任有限公司因无法实地勘察，对于账面中体现的海域使用权及红木林土地使用权按账面值列示。

(四)评估资料不完整的情形；

无评估资料不完整的情形。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

序号	项目	类型	起诉/被诉	时间	本企业涉案单位	对方涉案单位	涉案金额
1	中交上海航道局有限公司诉秦皇岛经济技术开发区港务有限公司围海造地二期东围堤施工合同纠纷	诉讼	起诉	2018.11.20	中交上海航道局有限公司	秦皇岛经济技术开发区港务有限公司	224,963,030.60
2	中交上海航道局有限公司诉秦皇岛经济技术开发区港务有限公司哈动力南侧围海造地工程-围堰、陆域回填工程合同纠纷	诉讼	起诉	2018.11.20	中交上海航道局有限公司	秦皇岛经济技术开发区港务有限公司	80,125,878.57
3	中交上海航道局有限公司诉秦皇岛市经济技术开发区水务局 2010 年海堤加固工程及延伸段施工合同纠纷	诉讼	起诉	2018.11.20	中交上海航道局有限公司	秦皇岛市经济技术开发区水务局	60,517,742.83
4	上海交通建设总承包有限公司诉山东顺东港务有限公司、东营市顺东化工有限公司建设工程合同纠纷一案	诉讼	起诉	2018.7.25	上海交通建设总承包有限公司	山东顺东港务有限公司、东营市顺东化工有限公司	78,535,570.00
5	中交上航局航道建设有限公司诉海南中汇公司工程款纠纷案	诉讼	起诉	2012.6.3	中交上航局航道建设有限公司	被告一：海南中汇宏基实业投资有限公司；被告二：浙江中汇控股有限公司	198,170,000.00
6	青岛中金海岸实业有限公司控制权移交纠纷	诉讼	起诉	2018.8.10	中交运泽	青岛国际、青岛统业集团有限公司、青岛润邦融资性担保有限公司	2.74 亿元
7	建设工程施工合同纠纷	诉讼	起诉	2013.7.10	中交烟台环保疏浚有限公司	翔鹭石化(漳州)有限公司	5,555.8 万元
8	航道、港口疏浚合同纠纷	诉讼	起诉	2018.7.31	天航局	潍坊港务有限公司、潍坊港集团有限公司	74,138 万元



序号	项目	类型	起诉/被诉	时间	本企业涉案单位	对方涉案单位	涉案金额
9	施工总承包合同纠纷	诉讼	起诉	2016.10.10	上航局	锦州龙栖湾港口发展有限公司	30,412 万元

本次评估未考虑上述法律及经济未决事项对评估价值的影响。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.中交疏浚(集团)股份有限公司于2017年发行规模为人民币11.51亿元的资产支持证券,其中优先级资产支持证券为人民币10.40亿元。中交疏浚(集团)股份有限公司对该些资产支持证券专项计划各期可分配资金与各期应支付优先级资产支持证券的固定收益和本金的差额部分承担流动性补足支付义务。

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

2.中交天津航道局有限公司

中交天津航道局有限公司对外提供担保事项1项,具体如下:

序号	合同编号	担保形式	主合同债权人	被担保方	担保金额(万元)	担保期限	担保贷款用途
1	2220001062018 210336BZ01	保证	中国进出口银行天津分行	中交天航局(印尼)海洋重工责任有限公司	\$3,376.08	2018/2/9-2035/2/8	中长期贷款担保

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

3.中交天航滨海环保浚航工程有限公司

甲方	乙方	合同和名称	合同号	额度	期限	利息	内容
中交天航滨海环保浚航工程有限公司	华夏银行股份有限公司滨海新区分行	国内保理业务合同	TJ0310320180002	7055 万元	合同生效日起至2023年2月7日	人民银行贷款基准利率上浮15%(浮动)	甲方愿将其与买方已经或即将订立商务合同并形成商务合同项下的应收账款转让给乙方,以取得乙方在一定额度和期限内提供的保理服务。
中交天航滨海环保浚航工程有限公司	华夏银行股份有限公司滨海	国内保理业务合同	TJ0510320160003	4880 0 万元	合同生效日起至2019年7月25日	人民银行贷款基准利率(浮动)	甲方愿将其与买方已经或即将订立商务合同并形成商务合同项下的应收账款转让给



	新区分 行						乙方, 以取得乙方在一定额度和期限内提供的保理服务。
--	----------	--	--	--	--	--	----------------------------

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

4. 东营广利港中交港湾建设有限公司

东营广利港中交港湾建设有限公司与中国银行股份有限公司天津滨海分行于2017年9月20日签订了编号为津中银司RL2017069滨海的《固定资产借款合同》。借款金额为981,940,000.00元,用以东营港广利港区防波堤航道PPP项目,借款期限为123个月。该合同由东营广利港中交港湾建设有限公司提供应收账款质押担保,并签订了编号为津中银司RL2017069滨海-Z的担保合同。质押标的如下:

应收账款对应贸易 合同编号	应收账款债务 人名称	应收 账款 账龄	应收 账款 币种	应收账款金额	应收账款 到期日	登记机关
东营港广利港防波 堤航道 PPP 合同 (无合同编号)	东营广利港中 交港湾建设有 限公司	11 年	人民 币	1,687,310,000.00	2027 年 12 月 20 日	中国人民 银行征信 中心

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

5. 中交(福清)投资有限公司

(1)中交(福清)投资有限公司与中国交通建设股份有限公司签订的《内部资金占用协议》中约定:中交(福清)投资有限公司向中国交通建设股份有限公司借款10000000000元,期限自2018年5月8日起至2019年5月8日止,借款利率为年利率3.915%。

(2)中交(福清)投资有限公司(乙方)与中交融资租赁(广州)有限公司(甲方)于2018年6月20日签订了合同号为ZJZLS2018B0012-保理-01号《有追索权国内商业保理合同》。其中,乙方愿意将《交易合同》(与买方或承租人签订的《货物销售合同》、《服务合同》或租赁合同及起任何补充或修改文件)以合同约定方式转让给甲方,以此取得甲方提供的保理融资、应收账款管理、催收等国内保理服务。保理融资额度限额为2亿元,期限自2018年6月20日起至2018年12月20日止,每笔保理融资的期限最长不超过12个月,且保理融资额度不可循环,利息以固定利率8%计算。当发生“回购情形”发生时,乙方需无条件受让甲方已受让、未受偿而转回的部分或全额应收账款,并按合同约定退还相应的保理本金及支付利息。



(3)中交(福清)投资有限公司(乙方)与广发银行股份有限公司福州分行(甲方)于2018年5月31日签订了合同号为(2018)榕银综授额字第000035号《授信额度合同》。其中,授信额度敞口最高限额为8000万元,有效期至2019年5月16日,利息以浮动利率计算。乙方以保证金的形式为本合同约定的银行承兑汇票(含电票)、开立国内信用证提供担保。

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

6.东山中交天航投资有限公司

东山中交天航投资有限公司(甲方)与中交财务有限公司(乙方)于2018年1月17日签订了合同号为(2018)年中交保理字(002)号《国内保理业务合同》。其中,甲方同意将其作为原债权人而在商务合同项下享有的应收账款,自转让日起(含该日)转移于乙方享有来获取乙方提供的带追索权的保理融资服务。乙方向甲方以预付款的方式提供保理融资服务,保理融资额度为110,000,000.00元,到期日为2019年1月16日,且融资额度用完后不再使用。融资利率为与融资期限相对应的中国人民银行公布的同时期限同档次人民币贷款基准利率加下浮20%。

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(九)其他

1.依据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号),从2019年4月起,增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用16%税率的,税率调整为13%;原适用10%税率的,税率调整为9%,本次评估中收益法预测考虑了上述事项对评估结果的影响。

2.中交广州航道局有限公司于2016年11月30日取得高新技术企业证书,证书编号GR201644003967,有效期三年;中交广州水运工程设计研究院有限公司于2016年11月30日取得高新技术企业证书,证书编号GR201644003968,有



效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定：国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税。该公司及中交广州水运工程设计研究院有限公司企业所得税率为15%。

3.广州航道技工学校为增值税一般纳税人，按简易征收增值税，即增值税应纳税额按照应税收入的3%征收率计缴。根据《财政部税务总局关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2017〕43号)及《财政部税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2018〕77号)，广州航道技工学校自2017年起至2018年减半按照20%税率征收企业所得税。

4.截止评估基准日，中交广州航道局有限公司持有中交(汕头)东海岸新城投资建设有限公司15%股权，投资成本为6.81亿元。通过全国企业信用信息公示系统查询到中交(汕头)东海岸新城投资建设有限公司股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	实缴金额	持股比例
中国交通建设股份有限公司	25,500.00	25,500.00	85%
中交广州航道局有限公司	4,500.00	4,500.00	15%
合计	30,000.00	30,000.00	100%

企业出具说明称，投资成本中4,500万元中交(汕头)东海岸新城投资建设有限公司确认为实收资本，6.36亿元被其确认为往来款。本次评估以中交(汕头)东海岸新城投资建设有限公司评估基准日审定报表的净资产按股比折算后加6.36亿往来款确认该笔长期股权投资的评估价值。

5.中交广州航道局无形资产-土地使用权中有一南方二期建设用地地块，位于海珠区振兴大街，该土地上建有广航大厦A栋和B栋两个建筑物，2016年7月5日，中交广州航道局有限公司与中交第四航务工程勘察设计院有限公司签订《中交集团南方总部基地(二期)B座资产处置协议》，将广航大厦B栋4-32层，负3层-3层核心筒、首层大堂、地下负3层车位出让给中交第四航务工程勘察设计院有限公司。截止评估基准日，土地证尚未完成分割。因广航大厦工程尚未完成竣工结算、测绘及房产证办理，根据被评估企业提供的资料显示整体项目的计容面积为131,858.67平方米，其中转让给中交四航局的计容建筑面积为49,513.91平方米，故按计容建筑面积分摊的应纳入本次评估范围土地使用权分摊面积为16,993.07平方米，即为本次评估值所对应的面积。



6.构筑物评估明细表第1项黄埔码头(广航码头)改建,为广航局与广州中交物流有限公司共同出资对黄埔码头的改扩建工程,因广州中交物流有限公司拥有该码头的《中华人民共和国港口经营许可证》,本次评估时考虑黄埔码头的完整价值,包含广航局所出资改造部分的价值。

7.本次评估范围内土地证号为“辽(2017)盘锦市不动产权第5000056号”和“辽(2017)盘锦市不动产权第5000055号”的两块土地《国有建设用地使用权出让合同》中约定,“宗地建设项目在2017年9月9日之前开工,在2019年9月8日之前竣工”,截止评估基准日,上述两块土地未开工。本次评估未考虑未按约定期限开工对评估值的影响。

7. 辽宁广航置业有限公司原是锦州港股份有限公司的全资子公司,为冲抵工程款转让给广航局。本次评估范围内的土地在取得签订的《国有建设用地使用权出让合同》约定,“宗地建设项目在2013年3月15日之前开工,在2015年3月16日之前竣工”。由于地块交付后内部分住户和树木的拆迁政府还未完成,锦州港股份有限公司与当地政府之间以会议纪要形式约定“拆迁完成后,再进行土地开发建设”。自辽宁广航置业有限公司被广航局收购以来,该地拆迁问题政府一直未解决,故未能建设和转让。本次评估未考虑未按时开发对评估值的影响。

8.2014年7月17日,盘锦辽东湾新区管委会与中交广通盘锦投资有限公司出具《承诺书》,约定“中交广通盘锦投资有限公司将于2014年7月21日前开工建设,所设计项目控规指标调整的有关事宜由辽东湾新区管委会负责协调落实,如因项目规划报建手续不到位,提前开工所发生的相关费用经双方确认后由盘锦辽东湾新区管委会承担。若2014年7月21日前中交广通盘锦投资有限公司中交时尚水岸项目不按时开工建设,新区管委会将按照相关规定进行处理”本次评估未考虑因手续不全提前开工可能会产生的罚款等费用。

9.广航局子公司—中交广航珠海投资建设有限责任公司《章程》约定,“公司全体股东认缴的注册资本总额为人民币11,595万元”,各股东应在公司注册之日起90个工作日内缴足注册资金。截止评估基准日,中交广航珠海投资建设有限责任公司公司股东实缴资本为5,797.50万元,股东尚未出资完成。

10.中交华南勘察测绘科技有限公司和中交广航船舶装备有限公司为广航



局的全资子公司，截止评估基准日，广航局尚未对上述两公司出资。

11.在本次评估基准日2018年12月31日后，中交上海航道局有限公司的全资子公司——中交上航局航道建设有限公司已经吸收合并了中交上海航道局有限公司另一家全资子公司——中交水利水电建设有限公司。而中交水利水电建设有限公司已于2019年1月28日办理了注销手续。由于在本次评估基准日中交水利水电建设有限公司依然处于存续状态。

12.中交上航局航道建设有限公司在吸收合并中交水利水电建设有限公司后，相关企业名称、营业执照和资质证书等已进行了变更，如该公司现已更名为中交水利水电建设有限公司。

13.由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权因素以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控股权溢价以及流动性折价。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

中国交通建设股份有限公司拟转让
股权所涉及的中交疏浚(集团)
股份有限公司股东全部权益项目
资产评估报告

中通评报字〔2019〕12120号

中国交通建设股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中国交通建设股份有限公司拟转让股权所涉及的中交疏浚(集团)股份有限公司股东全部权益在2018年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一)委托人为中国交通建设股份有限公司：

名称：中国交通建设股份有限公司(以下简称：中国交建)

统一信用代码：91110000710934369E

住所：北京市西城区德胜门外大街85号

法定代表人：刘起涛

注册资本：161.75亿元人民币

主要经营范围：基建设计、基建建设、疏浚和装备制造业务。

中国交通建设股份有限公司是经国务院批准、由中国交通建设集团有限公司(国务院国资委监管的中央企业)整体重组改制并独家发起设立的股份有限公司，成立于2006年10月8日。2006年12月15日，中国交通建设股份有限公司在香港联合交易所主板挂牌上市交易，成为中国第一家实现境外整体上市的特大型国有基建企业。2008年7月，中国交通建设股份有限公司成功入选世界500强，名列第426位；2013年，位列第213位。中国交通建设股份有限公司是中国大陆建筑企业的第1位，也是中国建筑行业最具有代表性的公司。

(二)被评估单位为中交疏浚(集团)股份有限公司：

企业名称：中交疏浚(集团)股份有限公司

住 所：上海市杨浦区许昌路1296号201室



法定代表人：周静波

注册资本：1,177,544.7964万元人民币

实收资本：1,177,544.7964万元人民币

公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

经营范围：航道疏浚、港口河航道建设工程施工，国际船舶运输，国内水路运输，国际海运辅助业务，国内船舶管理业务，水利水电建设工程施工，岩土工程勘察，水土地质勘察，工程测量勘察，矿产资源开采，新能源科技领域内的技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询、海洋石油建设工程专业施工、港口经营、环保建设工程专业施工，市政公用建设工程施工，项目投资管理，仓储(除危险品)、建筑材料、钢筋混凝土制品、化工产品(不含危险化学品、监控化学品、爆竹烟花、易燃易爆物品、易制毒化学品)、机械设备、建筑安装设备、海洋工程设备、船舶的销售、自有设备租赁、承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目、对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，从事货物与技术的进出口业务，商务信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至评估基准日，其股东及出资情况如下表所示：

金额单位：万元		
股东名称	出资额	出资比例
中国交通建设股份有限公司	1,176,367.2516 万	99.9%
中国路桥工程有限责任公司	11,77.5448 万	0.1%
合计	1,177,544.7964 万	100%

截至评估基准日，中交疏浚(集团)股份有限公司的股权结构如下：



中交疏浚(集团)股份有限公司近年主要财务数据(已经会计师事务所审



计), 如下表:

中交疏浚(集团)股份有限公司(单户)主要财务数据

金额单位: 人民币元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
资产总额	49,916,347,260	41,917,777,719	36,654,867,712
固定资产总额	41,459,171	39,058,482	43,715,353
负债总额	25,616,917,978	17,863,669,735	13,063,469,441
净资产	24,299,429,282	24,054,107,984	23,591,398,271
营业收入	948,569,454	25,728,413	10,370,427
利润总额	4,704,550,219	789,164,255	12,210,738
净利润	4,701,727,639	789,164,255	12,210,738

中交疏浚(集团)股份有限公司(合并)主要财务数据

金额单位: 人民币元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
资产总额	95,039,213,727	86,056,665,617	80,948,923,585
固定资产总额	15,396,071,789	14,701,155,454	14,928,866,951
负债总额	66,343,182,040	55,926,723,935	52,334,586,185
归属母公司所有者权益合计	26,250,608,856	28,643,688,996	27,273,930,590
少数股东权益	2,445,422,831	1,486,252,686	1,340,406,810
所有者权益合计	28,696,031,687	30,129,941,682	28,614,337,400
营业收入	34,228,362,237	34,581,721,275	31,549,219,201
利润总额	1,552,583,248	2,518,693,422	2,401,734,774
净利润	1,266,918,722	1,955,035,772	1,712,875,394

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托方中国交通建设股份有限公司为被评估单位中交疏浚(集团)股份有限公司的股东, 持股比例为99.9%, 并且通过中国路桥工程有限责任公司持股0.1%, 最终持股比例为100%。

(四) 其他评估报告使用者

除本次经济行为相关当事方(含中介机构)、行政主管部门审核机关以及法律法规规定的报告使用者以外, 资产评估委托合同中未约定其他报告使用者。

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

二、评估目的

中国交通建设股份有限公司拟转让股权所涉及的中交疏浚(集团)股份有



限公司股东全部权益项目，本次评估的评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

本次评估对应的经济行为已经中国交通建设集团有限公司批准，并出具文件《关于中交疏浚股权重组事项的批复》(中交金发[2019]216号)。

三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为中交疏浚(集团)股份有限公司股东全部权益。

评估范围为中交疏浚(集团)股份有限公司在评估基准日的表内和表外资产和负债，该评估范围内资产和负债对应的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于2019年4月30日出具的中交疏浚(集团)股份有限公司专项审计报告(瑞华专审字[2019]01610325号)，具体情况见下表：

金额单位：人民币元			
序号		科目名称	账面价值
1	一	流动资产合计	23,230,365,851.24
2		货币资金	5,342,110,842.50
3		应收账款	39,335,133.46
4		预付款项	71,560,913.87
5		应收股利	6,175,436,850.12
6		其他应收款	11,599,976,436.22
7		存货	1,945,533.62
8		其他流动资产	141.45
9	二	非流动资产合计	26,685,981,409.05
10		长期股权投资	26,543,128,319.77
11		固定资产	41,459,170.68
12		无形资产	15,480,344.88
13		长期待摊费用	590,294.70
14		递延所得税资产	150,052.86
15		其他非流动资产	85,173,226.16
16	三	资产总计	49,916,347,260.29
17	四	流动负债合计	15,635,679,782.22
18		应付账款	160,060,610.36
19		预收款项	266,435,222.05
20		应付职工薪酬	2,798,594.22
21		应交税费	3,037,071.60
22		应付利息	135,962,712.15
23		应付股利(应付利润)	5,071,729,565.43
24		其他应付款	9,995,656,006.41
25	五	非流动负债合计	9,981,238,196.49
26		应付债券	9,981,238,196.49



金额单位：人民币元			
序号		科目名称	账面价值
27	六	负债总计	25,616,917,978.71
28	七	净资产	24,299,429,281.58

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考,对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求,因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

五、评估基准日

本次评估基准日是2018年12月31日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求,选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《关于中交疏浚股权重组事项的批复》(中交金发[2019]216号)。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
3. 《中华人民共和国证券法》(2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委会员第三次会议修订);
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);



6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
7. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
11. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号);
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
14. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)。
15. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
16. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
17. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年修订);

(三)评估准则依据

1. 《评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
6. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);



11. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
17. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
19. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
20. 《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50号);
24. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);

(四)权属依据

1. 被评估单位营业执照;
2. 被评估单位不动产权证;
3. 被评估单位机动车行驶证;
4. 被评估单位船舶所有权证;
5. 其他相关权属资料。

(五)取价依据

1. 评估人员从公开渠道搜集的所属行业、证券市场信息;
2. 同花顺资讯终端;
3. 向有关设备供应商询价取得的信息资料;
4. 评估人员现场勘查记录;
5. 被评估单位提供的评估申报材料及有关资料。

(六)其他参考依据

1. 被评估单位年度审计报告及2018年专项审计报告;
2. 评估人员从公开渠道搜集的所属行业、证券市场信息;
3. 评估人员从同花顺查询的燃料价格信息;
4. 《最新资产评估常用数据与参数手册》;
5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部国家税务总局财税〔2016〕36号);
6. 《天津市城镇基准地价更新成果报告(滨海新区)》;
7. 《广州市2017年国有建设用地使用权基准地价》;
8. 《关于调整鲅鱼圈区土地出让单价的通知》(鲅政发〔2018〕31号);



9. 《关于公布实施鲎鱼圈区城镇土地级别及基准地价的通知》;
10. 《上海市2013年基准地价更新成果》;
11. 被评估单位提供的生产经营统计资料;
12. 关于深化增值税改革有关政策的公告(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
13. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
14. 《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》(住建部令第16号);
15. 住房和城乡建设部 财政部《建筑安装工程费用项目组成》(建标[2013]44号文件);
16. 《财政部关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》(财税〔2017〕18号);
17. 上海市建筑与装饰工程预算定额(2016);
18. 上海市安装工程预算定额(2016);
19. 上海市市政工程预算定额(2016);
20. 上海市园林工程预算定额(2016);
21. 上海市房屋建筑工程养护修缮预算定额(2016);
22. 上海市水利工程预算定额(2016);
23. 上海市建筑与装饰工程预算定额(2000);
24. 上海市建设工程造价信息(2018);
25. 沿海港工水工工程定额(2004);
26. 港工工程造价信息(2018);
27. 《房地产估价规范》(GB/T50291---2015)。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号),资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。



市场法评估是通过与资本市场上可比公司进行对比分析,得出评估对象价值的一种方法,由于被评估企业与可比公司在产品结构、经营模式、公司规模等方面存在一定的差异,故本次评估不采用市场法。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产,符合对资产的基本定义。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。经过调查了解中交疏浚(集团)股份有限公司收入、成本和费用之间存在比较稳定的配比关系,未来收益可以预测并能量化。与获得收益相对应的风险也能预测并量化,因此符合收益法选用的条件,采用收益法进行评估。

中交疏浚母公司的主要职责为履行集团战略制定、集团统筹管理和资金调配等等管理职能,作为管理总部,本身不具备生产资料及业务经营资质,因此母公司采用单户收益法,根据实际情况进行盈利预测,其主要下属经营业务及经营资产——三个航道局等二级单位,选用适当的评估结果进行资产加回。

对于以三大航道局为主的二级单位,均为具有悠久历史的业务运营主体,长期以来一直以各航道局总部为业务运营核心,以全面统筹的管理思路带领下属各级公司开展业务。基于三大航道局的实际业务运营状况和管理状况,本次评估在二级单位收益法评估中,以二级单位总部及其下属同一业务板块且具有明显业务协同的全资子公司作为收益预测主体,在此合并口径上进行收益法评估。在此基础上,再将其他业务板块的全资子公司以及非全资子公司分别进行单独评估后进行加总。

中交疏浚资产及负债结构清晰,各项资产和负债价值也可以单独评估确认,因此也采用资产基础法进行评估。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

(一)资产基础法

1. 流动资产

流动资产中货币资金根据企业提供的各项明细表,以审查核实后账面值确定评估值;应收票据及应收账款、其他应收款等,根据企业提供的各项明细表,以审查核实后的调整数作为评估基础,采用对经济内容和账龄分析的方法,按每笔款项可能收回的数额确定评估值。



2. 存货

对于工程施工类型的存货，如建设工程设计、采购及施工(EPC)总承包项目，按照评估程序，评估根据核实账簿、抽查凭证，并核实合同及付款情况，确认其真实性和完整性，按照合同核算工程成本及利润等确定评估价值。

3. 应收股利

按照评估程序，核实账簿、抽查凭证，并核实相关股利分配方案及文件，确认其真实性和完整性，并确认实际应付股利金额。

4. 其他流动资产

其他流动资产具体为待抵扣进项税。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，确认基准日账面价值真实、准确，本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

5. 长期股权投资

(1)对于拟进行整体评估的长期股权投资，现场实地核查被投资单位资产和负债，选用适当的评估方法进行整体评估，确定被投资单位在评估基准日的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

(2)对于非控股的长期股权投资，根据被投资企业评估基准日的会计报表中的净资产数额及股权投资比例计算确定评估值，不能取得会计报表的，按账面值确认评估价值。

各家公司评估方法如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	评估方法
1	中国交建南部拉美区域公司	2018	15.00	按净资产折股比
2	中交雄安融资租赁有限公司	2018	24.00	按净资产折股比
3	中交天津航道局有限公司	2015	100.00	资产基础法、收益法
4	中交上海航道局有限公司	2015	100.00	资产基础法、收益法
5	中交广州航道局有限公司	2015	100.00	资产基础法、收益法
6	中交海洋建设开发有限公司	2016	50.00	资产基础法、收益法
7	中交生态环保投资有限公司	2016	63.40	资产基础法
8	中交舟山千岛中央商务区开发有限公司	2017	70.00	资产基础法
9	中交疏浚技术装备国家工程研究中心有限公司	2018	38.00	资产基础法
10	香港海事建设有限公司	2015	25.00	资产基础法
11	永定河流域投资有限公司	2018	6.00	按净资产折股比

6. 设备类固定资产



根据本次评估目的,按照持续使用原则,以评估基准日市价为依据,采用重置成本法进行评估。

①重置全价的确定

A. 机器设备

a.重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备,根据分析选定的现行市价,考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价;不能查到现行市场价格的设备,选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价,再加上运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价,该公司为增值税一般纳税人,计算公式为:

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费(不含税)

b. 主要取价参数的确定

●设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价。

●设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等,评估中一般根据《最新资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

●设备安装调试费

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

B. 车辆

按照现行市场价格(不含税),加上车辆购置税、牌照费等合理费用确定重置全价。

C. 电子设备

能查到现行市场价格的电子设备,根据分析选定的现行市价(扣税)直接确定重置全价;不能查到现行市场价格的,选取功能相近的替代产品市场价格(扣税)并相应调整作为其重置全价。

D. 船舶

基本公式:评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定



重置全价是指在现时条件下,重新购置、建造或形成与该船舶完全相同或基本相似的全新状态下的船舶所需花费的全部费用,其计算用公式表示如下:

重置全价=造船成本(不含税)+利润+税金及附加+建造国系数调整值+资金成本

①造船成本

A. 主材料费和辅助材料费:主要材料包括钢材(板材、型材、管材)、木材、焊料、油漆、电缆、有色金属、铸锻件、装修材料、绝缘材料、建材等。主要材料中钢材(板材、型材、管材)、木材、焊料、油漆、电缆、有色金属、铸锻件的数量按设计施工图中材料清单的数量为准,如无法找到设计施工图中的材料清单,材料数量参照《简明船舶估价办法》及《现代船舶经营实用手册》中船舶主要材料耗用之数量确定,材料价格根据现行市价来确定,在得到各种材料的消耗量和单价后,即可计算出各种材料的费用;主要材料中装修材料、绝缘材料、建材等按船舶实际使用所需之数量确定其费用。辅助材料费按照主要材料费和设备费的一定比例确定。

B. 设备费:设备的数量、规格以轮机、舾装、电气设备清单为依据,对于因更新改造或新增的设备,则以实际型号、规格、数量为准,其单价为现行市价。

C. 属具、备品费:根据工属具备品清单,通过市场询价确定。

D. 工时劳务费:根据《造船产品报价手册》结合船厂实际情况估算出来。全船总工时量取全国造船行业平均定额水平,根据被评估船舶具体情况计算工时总量。工时单价为国内船厂平均单价,全船劳务费为全船总工时数乘以工时单价。

E. 生产专项费用:主要为设计费和图纸费、钢材预处理费、船体放样及制定样板费、胎架及支撑费、钢管镀锌、镀塑费、船台费、下水费、船坞费、系泊和轻载航行试验费、船检费、保险费、码头费、专用工夹具、模具费和机舱模型费、技术服务费、不可预见费等,按原材料费、设备费、属具、备品费、工时劳务费之和为基础取一定的比例计算。

以上原材料费、设备费、属具、备品费、工时劳务费、生产专项费用之和为造船成本。



②造船利润按照造船成本的一定比例计算。

③税金及附加按国家规定的有关税率标准计算。

以上造船成本、造船利润和税金及附加之和为船舶造价。

④增值税金按照船舶估价的有关规定，按船舶造价的 16%计算税金。

⑤建造国系数调整值，根据中国船舶工业总公司所公布的有关统计数据为基础选定，该船舶为国内船厂建造，不需要进行调整，则建造国系数调整值为零。

⑥资金成本指资金的时间价值，按评估基准日适用的银行同期贷款利率计算，假定在建造期间资金均匀投入。

D. 香港机场第三跑道项目设备

对于香港机场第三跑道项目设备，由于该项目是与是中国港湾工程有限责任公司共同经营的，所有项目相关资产均按照协议比例 45%入账，本次评估按照核实后的账面值确定评估价值。

②成新率的确定

A. 机器设备，主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

a. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

b. 年限法。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

B. 车辆，主要采用观察法和理论成新率综合确定，其计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+理论成新率×40%

a. 观察法。观察法是车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效



率带来的影响,判断被评估车辆的成新率。

b. 理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》,理论成新率的确定按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低,其中使用年限法成新率其计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

里程法成新率其计算公式为:

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

C. 电子设备

对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

D. 船舶

本次评估主要采用年限法和观察法综合判定成新率。其计算公式为:

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{使用年限法成新率} \times 40\%$$

a. 年限法

首先参考船舶的设计使用年限,结合船舶的经济使用寿命,确定船舶的总使用年限和尚可使用年限,得出船舶的年限法成新率。

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

b. 观察法

评估人员通过现场勘查,结合船舶的维护、修理、改造情况及运行记录进行打分。船体部分主要根据船体检验报告、有无碰撞变形、船体锈蚀情况确定分值;轮机、电气、舾装等部分主要根据设备的磨损状况、是否有更新和运行时间及实物状况确定各项设备的分值。综合船体、轮机、电气和舾装部分的各项分值后,即可得到观察法的成新率。

若观察法成新率和年限法成新率(或理论成新率)的差异较大,经分析原因后,凭经验判断,选取两者中相对合理的一种。设备可以正常使用,成新率一般不低于15%。

7. 其他无形资产-软件



评估人员在核对账账、账表、清单一致的基础上,查阅了发生额、发生日期、经济内容、摊销情况,查验相关合同、入账凭证等资料,核实原始入账价值的合理性及准确性,根据各项技术的具体情况采用适当的方法进行评估。

对于委托外部单位研发或者是标准商业软件的,按照核实后的研发价格或最新的市场价格扣减相应贬值。

对于标准的外购软件,本次评估采用重置成本法进行评估。重置成本法公式为:

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times (1 - \text{贬值率})$$

8. 长期待摊费用

长期待摊费用核算的是主要是办公室装修费用。评估人员对这些长期待摊费用的相关合同和原始记录如发生时间、具体内容及金额等进行了认真的核实,确认其真实性,并对其原始发生额、资产的受益期限和摊销情况进行了复核。评估时根据相关合同约定的受益期,以核实无误的账面值确定其评估值。

9. 其他非流动资产

对其他非流动资产核算内容进行了解,分析每个项目产生的原因及合理性,在此基础上进行具体判断后确定评估值。

10. 递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为因企业执行的会计政策与税法规定不同,资产的账面价值与其计税基础产生的差异。评估人员通过查阅相关账簿、凭证,了解差异产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。经核实,该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定,评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

11. 负债

在核实的基础上,以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目,评估为零。

(二)收益法

1. 收益模型的选取



(1)选取收益法的具体测算方法及模型。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本次评估采用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。具体方法为，以加权资本成本(Weighted Average Cost of Capital,WACC)作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流(Free Cash Flow of Firm,FCFF)折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值-付息债务价值+非经营性资产价值
-非经营性负债价值+溢余资产价值

(2)计算公式及参数

本次评估以企业审计后的报表为基础，采用现金流折现的方法计算企业价值。首先运用企业折现现金流量模型计算企业整体收益折现值，加上非经营性资产及溢余资产的价值，减去有息负债和非经营性债务，得出被评估企业股东权益价值。

具体计算公式为：

$$P = P' + A' - D' - D$$
$$P' = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中：

P —被评估企业股东全部权益评估值

P' —企业整体收益折现值

D —被评估企业有息负债

A' —非经营性资产及溢余资产

D' —非经营性负债

R_i —未来第 i 个收益期的预期收益额(企业自由现金流)

i : 收益年期, $i=1, 2, 3, \dots, n$

r : 折现率



八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

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



2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖,其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的,而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 一般假设

(1)国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(2)中交疏浚(集团)股份有限公司将保持持续经营,并在经营方式上与现时保持一致;

(3)国家现行的税赋基准及税率,税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化;

(4)无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(5)假设中国港湾工程有限责任公司 2019 年的分红金额与上海航道局《关于同意你司 2012-2016 年度未分配利润拟转增资本的复函》中的金额一致;假设未来年度的分红金额与历史年度的分红比例一致,均为上年净利润的 20%。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结果及分析

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日,中交疏浚(集团)股份有限公司的资产账面价值为 4,991,634.73 万元,负债账面价值为 2,561,691.80 万元,净资产账面价值为 2,429,942.93 万元;评估后,总资产评估值为 5,458,687.10 万元,负债为 2,561,691.80 万元,净资产评估值为 2,896,995.30 万元。总资产评估值比账面价值增值 467,052.37 万元,增值率为 9.36%;净资产评估值比账面价值增值 467,052.37 万元,增值率为 19.22%。详见下表:

资产评估结果汇总表
评估基准日:2018 年 12 月 31 日



被评估单位：中交疏浚(集团)股份有限公司

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	2,323,036.59	2,323,036.59	0.00	0.00%
2 非流动资产	2,668,598.14	3,135,650.52	467,052.38	17.50%
3 长期股权投资	2,654,312.83	3,120,609.23	466,296.40	17.57%
4 固定资产	4,145.92	4,691.85	545.93	13.17%
5 无形资产	1,548.03	1,758.08	210.05	13.57%
6 长期待摊费用	59.03	59.03	0.00	0.00%
7 递延所得税资产	15.01	15.01	0.00	0.00%
8 其他非流动资产	8,517.32	8,517.32	0.00	0.00%
9 资产总计	4,991,634.73	5,458,687.10	467,052.37	9.36%
10 流动负债	1,563,567.98	1,563,567.98	0.00	0.00%
11 非流动负债	998,123.82	998,123.82	0.00	0.00%
12 负债总计	2,561,691.80	2,561,691.80	0.00	0.00%
13 净资产(所有者权益)	2,429,942.93	2,896,995.30	467,052.37	19.22%

(二)收益法评估结果

中交疏浚(集团)股份有限公司股东全部权益的评估值为2,727,862.00万元，较股东全部权益账面价值2,429,942.93万元，评估增值297,919.07万元，增值率12.26%。

(三)两种评估测算结果的差异及其原因

1.与母公司单户报表口径比较：

金额单位：人民币万元				
评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额	增值率
	账面值	评估值		
资产基础法	2,429,942.93	2,896,995.30	467,052.37	19.22%
收益法		2,727,862.00	297,919.07	12.26%
差异额		169,133.30		

2.与母公司合并报表口径比较

金额单位：人民币万元				
评估方法	归母权益	母公司股东全部权益	增值额	增值率
	账面值	评估值		
资产基础法	2,625,060.89	2,896,995.30	271,934.41	10.36%
收益法		2,727,862.00	102,801.11	3.92%
差异额		169,133.30		

差异原因主要在于资产基础法考虑了企业的全部可确指资产，是企业全部可确指资产在评估基准日市场价值的体现；收益法的评估关键指标是未来收益及折现率，对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、



行业情况、企业的发展规划、经营能力等多种因素，因此造成两种评估方法评估值的差异。

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估资产价值。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估资产预期收益资本化或折现，来评估资产价值。

考虑到目前中交疏浚只参与了三个工程项目，未来业务尚未确定，其营收存在一定不确定性，收益法的结果不能全面体现其未来的发展及价值，而资产基础法从资产的角度出发，更符合企业目前的实际状况，经综合分析，最终选用资产基础法的评估结果作为评估结果。

(四)评估结论

评估结论为，在评估基准日2018年12月31日，中交疏浚(集团)股份有限公司股东全部权益的评估价值2,896,995.30万元(取整，大写金额为：贰佰捌拾玖亿陆仟玖佰玖拾伍万叁仟元整)。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2018年12月31日起，至2019年12月30日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专业报告情况

本次评估利用了瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)于2019年4月30日出具的中交疏浚(集团)股份有限公司专项审计报告(瑞华专审字[2019]01610325号)。

该专项审计报告为根据2019年4月30日中交股财便[2019]134号《关于同意中交疏浚进行特殊股利分配的批复》文件，中交疏浚(集团)股份有限公司向中国交建分配股利408,096万元；根据2019年4月16日中交疏浚(集团)股份有限公司第一届董事会第四十九次会议决议，中交疏浚(集团)股份有限公司子公司中交上海航道局有限公司、中交天津航道局有限公司、中交广州航道局有限公司分别向中交疏浚(集团)股份有限公司分配股利218,192万元、134,857万元、107,089万元。根据中交海洋建设开发有限公司股东会决议，中交海洋建设开发有限公司分配股利2,578万元，其中归属中交疏浚(集团)股份有限公司的股利为1,289万元等分红决议进行。该模拟报表假设上述股利分配在2018年12月31



日前已经实施。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

1. 截至评估基准日, 被评估单位子公司账面未记录的专利和软件著作权中存在与多家关联方企业共同所有的情况, 由于所有权人之间就相关权益分配没有约定, 所以本次评估对于共有的专利及软件著作权, 按照平均分配的方式计算。

2. 截至评估基准日, 被评估单位子公司账面记录的车辆存在证载所有权人均为集团内关联方公司, 截至评估基准日, 尚未办理过户手续的情况。由于持有方和证载所有权人均为中交疏浚(集团)股份有限公司下属子公司, 本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

3. 子公司——中交天津航道局有限公司

(1)中交天津航道局有限公司拥有的2艘绞吸挖泥船——“天麒号”、“天麟号”, 证载所有权人为交银金融租赁有限责任公司, 为企业从交银金融租赁有限责任公司融资租入的船舶。截至评估基准日, 融资租赁款尚未还清, 尚未办理过户手续。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(2)截止评估基准日, 中交天津航道局有限公司房屋建筑物中尚有部分未办理产权证, 建筑面积1,471.60平方米。详见下表:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	南疆调度楼	混合	1987/1/1	462.93	484,190.00	0.00
2	北疆水电值班室	混合	2002/9/1	98.63	77,475.00	16,173.75
3	河西区元兴里5号	砖混	1991/1/1	195.88	1,190,700.00	416,745.00
4	河西区元兴里3号	砖混	1991/1/1	195.88	1,200,500.00	420,175.14
5	船培部实验平房	砖混	2005/12/27	176.00	147,005.00	39,383.58
6	彩钢板房	彩钢板	2011/6/9	342.28	283,000.00	176,874.75
	合计			1,471.60	3,382,870.00	1,069,352.22

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(3)截至本次评估基准日, 中交天津航道局有限公司子公司——天津中交博迈科海洋船舶重工有限公司账面记录的房屋建筑物中尚有部分未办理产权证, 建筑面积 8,050.97 平方米, 具体明细如下表:

金额单位: 人民币元

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	账面价值
现场海工办公室	混合	1999/12/1	263.50	606,940.67	285,919.82



造船部仓库	钢混	2008/05/30	489.72	428,569.02	245,665.37
船体加工车间	钢结构	2008/5/31	592.00	908,821.88	528,761.08
船体下料车间	钢结构	2009/12/28	833.50	2,164,212.12	1,398,747.46
管装车间	钢结构	2008/11/28	711.00	1,106,093.26	548,438.14
新建(海工)仓库	钢结构	2008/11/28	1,616.00	2,564,993.42	1,278,101.05
空压机站厂房	混合	2008/11/29	98.00	110,000.00	54,541.86
监造(业主)办公室	混合	2008/11/29	386.30	634,836.27	547,546.23
油压机厂房	钢结构	2009/12/28	1,041.55	1,504,700.00	972,267.66
喷砂车间	钢结构	2009/12/28	1,171.90	3,972,552.37	2,566,880.16
喷漆车间	钢结构	2009/12/28	638.00	914,276.71	590,763.20
内业车间悬挂钢结构彩板房	钢结构	2011/11/21	47.50	19,350.00	11,043.75
食堂	混合	2016/8/29	162.00	186,766.00	164,976.68
合计			8,050.97	15,122,111.72	9,193,652.46

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(4)截至本次评估基准日,中交天津航道局有限公司子公司——中交(天津)生态环保设计研究院有限公司账面记录的房屋建筑物尚有部分未办理产权证,建筑面积 42 平方米部分房屋尚未办理房产证,明细如下:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	账面价值
1	天航试验检测中心(发电机房)	砖混	1995.04	38.00	133,328.00	32,781.81
2	南疆码头报潮站	简易	1999.12	4.00	26,415.00	1,584.78
	合计			42.00	159,743.00	34,366.59

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(5)中交天津航道局有限公司子公司——中交(天津)生态环保设计研究院有限公司房屋建筑物——天航试验检测中心房地产权证中证载权利人为母公司——中交天津航道局有限公司(权证编号:房地证津字第107031103656号),截至本次评估基准日,未办理过户手续,被评估单位已提供了上述房产权无争议的说明,本次评估未考虑该事项对各自公司评估值的影响。

(6)中交天津航道局有限公司子公司——中交天航滨海环保浚航工程有限公司拥有的“天达”非自航绞吸式挖泥船,证载所有权人为交银金融租赁有限责任公司,为企业从交银金融租赁有限责任公司融资租入的船舶。截至评估基准日,融资租赁款尚未还清,尚未办理过户手续。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(7)中交天津航道局有限公司子公司——中交天航港湾建设工程有限公司拥有的2艘自航耙吸式船——“津航浚109”、“通坦轮”,证载所有权人为中交天津航道局有限公司另一子公司——中交天航滨海环保浚航工程有限公司,



截至评估基准日，尚未办理过户手续。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。详情见下表：

序号	设备编号	名称	所属公司	账面价值		证载所有权人
				原值	净值	
1	202010004	津航浚109	中交天航港湾建设工程有限公司	6,767,011.36	6,767,011.36	中交天航滨海环保浚航工程有限公司
2	202010005	通坦轮	中交天航港湾建设工程有限公司	45,247,997.55	42,039,046.95	中交天航滨海环保浚航工程有限公司

(8)截至本次评估基准日，中交天津航道局有限公司子公司——中交烟台环保疏浚有限公司账面记录的房屋建筑物尚有部分未办理产权证，建筑面积共计2,911.73平方米。详情见下表：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	账面价值
仓库值班室	砖混	1992/12/30	90.00	60,539.00	4,589.05
传达室(北)	混合	2002/12/31	42.80	36,567.00	13,221.67
厕所	砖混	1989/12/31	40.00	27,305.00	816.63
厕所	砖混	1979/12/31	54.00	33,034.00	-
单身宿舍	砖混	1976/10/31	2,070.00	1,681,610.00	-
车队用房	砖木	1979/12/31	265.20	136,307.00	-
职工浴池	混合	1983/12/31	349.73	242,574.00	-
合计			2,911.73	2,217,936.00	18,627.35

本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(10)截至本次评估基准日，中交天津航道局有限公司子公司——中交天航南方交通建设有限公司位于珠海市石花东路54号9栋5B、6C(权证编号：粤房地证字第C4447267号、粤房地证字第C4447266号)的房屋所有权证和土地使用权证的证载权利人为母公司——中交天津航道局有限公司；位于海口市海垦路88号金山小区和海口市义龙西路琼岛石化楼(权证编号：海房字第HK032402号海口市国用(2006)第001832号、海口市国用(2011)第003168号；海房字第13458号)的房地产权证证载权利人为珠海中交天航航道工程有限公司。截至评估基准日，尚未办理过户手续。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

4. 中交广州航道局有限公司

(1)截至评估基准日，中交广州航道局有限公司投资性房地产中——湛江滨海园幼儿园原不动产权证书丢失，湛江市房产管理局已出具《商品房产权权属证明书》(湛房商字第201202785号)证明权属为中交广州航道局有限公司湛江房地产开发部。本次评估未考虑该事项对评估的影响。详情见下表：



序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	湛江滨海园幼儿园	钢筋混凝土结构	2010.12	1,733.47

因广航大厦实际建造情况与规划验收竣工图不一致，无法完成登记测绘，办证处于暂定状态。

本次评估未考虑上述事项可能产生费用对评估的影响。

(2)截至评估基准日，中交广州航道局有限公司固定资产—房屋建筑物中有 2 项尚未办理房屋所有权证，建筑面积 122,061.17 平方米。详情见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	素社直街 38 号之三 901 房	砖混	1987/1/1	72.50
2	南方二期项目 A 栋(广航大厦)	钢混	2018.1	121,988.97

本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(3)截止评估基准日，设备类资产—船舶(6 艘)的所有权证记载所有权人与企业不符情况如下：

序号	船舶名称	船舶类型	权属及融资租赁
1	亮龙	非自航绞吸式挖泥船	交银金融租赁有限责任公司
2	剑龙	非自航绞吸式挖泥船	交银金融租赁有限责任公司
3	浚海 5	自航耙吸式挖泥船	交银金融租赁有限责任公司
4	浚海 6	自航耙吸式挖泥船	交银金融租赁有限责任公司
5	航驳 3001	自航泥驳	招银金融租赁有限公司
6	航驳 3002	自航泥驳	招银金融租赁有限公司

亮龙和剑龙两艘船为售后回租，浚海5、浚海6、航驳3001和航驳3002共四艘部份融资租赁。本次评估按企业自有船舶进行评估。

(4)截止评估基准日，设备类固定资产-车辆中，以下车辆证载所有人不符，具体信息如下：

车辆牌号	车辆名称及规格 型号	生产厂家	购置日期	账面价值		证载所有人
				原值	净值	
粤 A0P8W6	江淮 HFC6470AE37 座	安徽江淮汽 车有限公司	2007/01/31	192,800.00	0.00	广州中交物 流有限公司

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(5)2013年7月，为抵工程款，营口经济技术开发区管理管委会与广航局、营口经济级开发区投资开发有限公司签订《土地置换协议》，约定以35万m²



土地的出让金抵顶部分工程款。2015年6月,辽宁省广航工程建设有限公司作为广航局的全资子公司竞得“2015-1-4号”地块,由于该地块的界址线存在争议,暂时无法办理土地证。本次评估未考虑办证相关费用对评估值的影响。

5. 广州中交物流有限公司

(1)截至评估基准日,中交广州航道局有限公司子公司——广州中交物流有限公司房屋建筑物中有 32 项尚未办理房屋所有权证,建筑面积 5,150.58 平方米。详情见下表:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
					原值	净值
1	一号办公楼	砖混	1973.1	466.47	117,000.00	-
2	二号办公楼	砖混	1973.1	327.60	43,065.00	-
3	会议厅	砖混	1973.1	263.19	37,395.00	-
4	职工食堂	砖混	1996.1	69.44	18,648.00	-
5	外门岗值班室	砖混	1973.1	10.66	831.60	-
6	茅岗仓卫生间	简易房	1979.1.1	15.00	48,000.00	40,600.00
7	内门岗值班室	砖混	1996/1/1	24.70		
8	地磅房	砖混	2009/1/1	21.70		
9	现场理货室	砖混	2009/1/1	25.90		
10	工属具房	砖混	2009/1/1	38.36		
11	维修班工具房	砖混	2009/1/1	14.56		
12	棚库	轻钢(石棉瓦)	1991/8/12	1,360.00		
13	9 号仓库	轻钢(石棉瓦)	2003/1/1	50.00		
14	10 号仓库	轻钢(石棉瓦)	2003/1/1	500.00		
15	11 号仓库	轻钢(石棉瓦)	1979/1/1	400.00		
16	12 号仓库	轻钢(石棉瓦)	1979/1/1	250.00		
17	13 号仓库	轻钢(石棉瓦)	1979/1/1	150.00		
18	14 号仓库	轻钢(石棉瓦)	1979/1/1	200.00		
19	15 号仓库	轻钢(石棉瓦)	1979/1/1	250.00		
20	16 号仓库	轻钢(石棉瓦)	1974/1/1	100.00		
21	17 号仓库	轻钢(石棉瓦)	1974/1/1	150.00		
22	18 号仓库	轻钢(石棉瓦)	1974/1/1	50.00		
23	厨房	砖混	1974/1/1	30.00		
24	20 号仓库	砖混	1974/1/1	50.00		
25	杂物房	砖混	1974/1/1	5.00		
26	门岗	砖混	1974/1/1	8.00		
27	办公楼	砖混	1974/1/1	240.00		
28	配电房	砖混	1974/1/1	10.00		
29	消防泵房	砖混	1992/1/1	15.00		



序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
					原值	净值
30	厕所	砖混	1979/1/1	15.00		
31	油泵房	砖混	2003/1/1	30.00		
32	发电房	砖混	1979/1/1	10.00		
				5,150.58	264,939.60	40,600.00

企业提供说明, 这些资产的账面值包含在其他房屋构筑物或设备等资产账面值中, 因企业房屋建设时间早等客观原因, 无法找到当时入账明细, 设备账面值及明细清单无法剥离。本次评估按企业申报明细, 结合现场勘查情况进行评估。

(2)截止评估基准日, 企业有 5,150.58m²的房产未办理房产证。

(3)广州中交物流有限公司黄埔码头(广航码头)《海域使用权证》证载权利人为股东中交广州航道局有限公司, 海域使用权已于 2014 年 12 月 4 日到期。原海域使用金缴费方式为按年缴费, 缴费至 2013 年, 用海面积为 1.3546 公顷, 用海方式为透水构筑物、港池用海。因企业未经广州市海洋与渔业局批准而改变了用海方式, 虽已缴纳罚款, 但因管理部门职能改变, 办证事宜仍在磋商中。本次评估未对上述未办证的海域使用权及回填形成的土地进行评估。

6. 中交广航船舶装备有限公司

截止评估基准日, 中交广航船舶装备有限公司以下房产为建造在广州中交物流有限公司的土地上, 无法办理房产证:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	无证	船机备件仓库	钢结构	2014/10	2,912.00
2	无证	维修技术培训综合办公楼	钢混结构	2014/10	1,008.00
3	无证	维修公司技术中心研发基地	钢结构	2014/10	2,800.00
4	无证	沙溪电房	钢混	2014/10	178.20

本次评估未考虑后续办证产生的相关费用对评估值的影响。

7. 辽宁省广航工程建设有限公司

截止评估基准日, 辽宁省广航工程建设有限公司以下土地未办理土地证:

序号	土地使用权人	土地位置	用途	使用权类型	使用权面积(m ²)	取得日期
1	辽宁省广航工程建设有限公司	滨海大道西、观海路北	商业	出让	8,287.07	2015/12/31

本次评估值未考虑后续的办证产生的相关费用对评估值的影响。



(三)评估程序受到限制的情形;

中交天航局(印尼)海洋重工责任有限公司因无法实地勘察,对于账面中体现的海域使用权及红木林土地使用权按账面值列示。

(四)评估资料不完整的情形;

无评估资料不完整的情形。

(七)评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

序号	项目	类型	起诉/被诉	时间	本企业涉案单位	对方涉案单位	涉案金额
1	中交上海航道局有限公司诉秦皇岛经济技术开发区港务有限公司围海造地二期东围堤施工合同纠纷	诉讼	起诉	2018.11.20	中交上海航道局有限公司	秦皇岛经济技术开发区港务有限公司	224,963,030.60
2	中交上海航道局有限公司诉秦皇岛经济技术开发区港务有限公司哈动力南侧围海造地工程-围堰、陆域回填工程合同纠纷	诉讼	起诉	2018.11.20	中交上海航道局有限公司	秦皇岛经济技术开发区港务有限公司	80,125,878.57
3	中交上海航道局有限公司诉秦皇岛市经济技术开发区水务局2010年海堤加固工程及延伸段施工合同纠纷	诉讼	起诉	2018.11.20	中交上海航道局有限公司	秦皇岛市经济技术开发区水务局	60,517,742.83
4	上海交通建设总承包有限公司诉山东顺东港务有限公司、东营市顺东化工有限责任公司建设工程合同纠纷一案	诉讼	起诉	2018.7.25	上海交通建设总承包有限公司	山东顺东港务有限公司、东营市顺东化工有限责任公司	78,535,570.00
5	中交上航局航道建设有限公司诉海南中汇公司工程款纠纷案	诉讼	起诉	2012.6.3	中交上航局航道建设有限公司	被告一:海南中汇宏基实业投资有限公司;被告二:浙江中汇控股有限公司	198,170,000.00
6	青岛中金海岸实业有限公司控制权移交纠纷	诉讼	起诉	2018.8.10	中交运泽	青岛国际、青岛统业集团有限公司、青岛润邦融资性担保有限公司	2.74 亿元
7	建设工程施工合同纠纷	诉讼	起诉	2013.7.10	中交烟台环保疏浚有限公司	翔鹭石化(漳州)有限公司	5,555.8 万元
8	航道、港口疏浚合同纠纷	诉讼	起诉	2018.7.31	天航局	潍坊港务有限公司、潍坊港集团有限公司	74,138 万元
9	施工总承包合同纠纷	诉讼	起诉	2016.10.10	上航局	锦州龙栖湾港口发展有限公司	30,412 万元

本次评估未考虑上述法律及经济未决事项对评估价值的影响。

(八)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系



1.中交疏浚(集团)股份有限公司于2017年发行规模为人民币11.51亿元的资产支持证券,其中优先级资产支持证券为人民币10.40亿元。中交疏浚(集团)股份有限公司对该些资产支持证券专项计划各期可分配资金与各期应支付优先级资产支持证券的固定收益和本金的差额部分承担流动性补足支付义务。

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

2.中交天津航道局有限公司

中交天津航道局有限公司对外提供担保事项1项,具体如下:

序号	合同编号	担保形式	主合同债权人	被担保方	担保金额(万元)	担保期限	担保贷款用途
1	2220001062018 210336BZ01	保证	中国进出口银行天津分行	中交天航局(印尼)海洋重工责任有限公司	\$3,376.08	2018/2/9-2035/2/8	中长期贷款担保

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

3.中交天航滨海环保浚航工程有限公司

甲方	乙方	合同和名称	合同号	额度	期限	利息	内容
中交天航滨海环保浚航工程有限公司	华夏银行股份有限公司滨海新区分行	国内保理业务合同	TJ0310320180002	7055万元	合同生效日起至2023年2月7日	人民银行贷款基准利率上浮15%(浮动)	甲方愿将其与买方已经或即将订立商务合同并形成商务合同项下的应收账款转让给乙方,以取得乙方在一定额度和期限内提供的保理服务。
中交天航滨海环保浚航工程有限公司	华夏银行股份有限公司滨海新区分行	国内保理业务合同	TJ0510320160003	48800万元	合同生效日起至2019年7月25日	人民银行贷款基准利率(浮动)	甲方愿将其与买方已经或即将订立商务合同并形成商务合同项下的应收账款转让给乙方,以取得乙方在一定额度和期限内提供的保理服务。

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

4.东营广利港中交港湾建设有限公司

东营广利港中交港湾建设有限公司与中国银行股份有限公司天津滨海分行于2017年9月20日签订了编号为津中银司RL2017069滨海的《固定资产借款合同》。借款金额为981,940,000.00元,用以东营港广利港区防波堤航道PPP项目,



借款期限为123个月。该合同由东营广利港中交港湾建设有限公司提供应收账款质押担保,并签订了编号为津中银司RL2017069滨海-Z的担保合同。质押标的如下:

应收账款对应贸易 合同编号	应收账款债务 人名称	应收 账款 账龄	应收 账款 币种	应收账款金额	应收账款 到期日	登记机关
东营港广利港防波 堤航道 PPP 合同 (无合同编号)	东营广利港中 交港湾建设有 限公司	11 年	人民 币	1,687,310,000.00	2027 年 12 月 20 日	中国人民 银行征信 中心

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

5.中交(福清)投资有限公司

(1)中交(福清)投资有限公司与中国交通建设股份有限公司签订的《内部资金占用协议》中约定:中交(福清)投资有限公司向中国交通建设股份有限公司借款10000000000元,期限自2018年5月8日起至2019年5月8日止,借款利率为年利率3.915%。

(2)中交(福清)投资有限公司(乙方)与中交融资租赁(广州)有限公司(甲方)于2018年6月20日签订了合同号为ZJZLS2018B0012-保理-01号《有追索权国内商业保理合同》。其中,乙方愿意将《交易合同》(与买方或承租人签订的《货物销售合同》、《服务合同》或租赁合同及起任何补充或修改文件)以合同约定方式转让给甲方,以此取得甲方提供的保理融资、应收账款管理、催收等国内保理服务。保理融资额度限额为2亿元,期限自2018年6月20日起至2018年12月20日止,每笔保理融资的期限最长不超过12个月,且保理融资额度不可循环,利息以固定利率8%计算。当发生“回购情形”发生时,乙方需无条件受让甲方已受让、未受偿而转回的部分或全额应收账款,并按合同约定退还相应的保理本金及支付利息。

(3)中交(福清)投资有限公司(乙方)与广发银行股份有限公司福州分行(甲方)于2018年5月31日签订了合同号为(2018)榕银综授额字第000035号《授信额度合同》。其中,授信额度敞口最高限额为8000万元,有效期至2019年5月16日,利息以浮动利率计算。乙方以保证金的形式为本合同约定的银行承兑汇票(含电票)、开立国内信用证提供担保。

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

6.东山中交天航投资有限公司

东山中交天航投资有限公司(甲方)与中交财务有限公司(乙方)于2018年1



月17日签订了合同号为(2018)年中交保理字(002)号《国内保理业务合同》。其中,甲方同意将其作为原债权人而在商务合同项下享有的应收账款,自转让日起(含该日)转移于乙方享有来获取乙方提供的带追索权的保理融资服务。乙方向甲方以预付款的方式提供保理融资服务,保理融资额度为110,000,000.00元,到期日为2019年1月16日,且融资额度用完后不再使用。融资利率为与融资期限相对应的中国人民银行公布的同期限同档次人民币贷款基准利率加下浮20%。

本次评估未考虑该事项对评估的影响。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(十)其他

1.依据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号),从2019年4月起,增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用16%税率的,税率调整为13%;原适用10%税率的,税率调整为9%。本次评估中收益法预测考虑了上述事项对评估结果的影响。

2.中交广州航道局有限公司于2016年11月30日取得高新技术企业证书,证书编号GR201644003967,有效期三年;中交广州水运工程设计研究院有限公司于2016年11月30日取得高新技术企业证书,证书编号GR201644003968,有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定:国家需要重点扶持的高新技术企业,减按15%的税率征收企业所得税。该公司及中交广州水运工程设计研究院有限公司企业所得税率为15%。

3.广州航道技工学校为增值税一般纳税人,按简易征收增值税,即增值税应纳税额按照应税收入的3%征收率计缴。根据《财政部税务总局关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2017〕43号)及《财政部税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2018〕



77号),广州航道技工学校自2017年起至2018年减半按照20%税率征收企业所得税。

4.截止评估基准日,中交广州航道局有限公司持有中交(汕头)东海岸新城投资建设有限公司15%股权,投资成本为6.81亿元。通过全国企业信用信息公示系统查询到中交(汕头)东海岸新城投资建设有限公司股权结构如下:

单位:人民币万元

股东名称	认缴金额	实缴金额	持股比例
中国交通建设股份有限公司	25,500.00	25,500.00	85%
中交广州航道局有限公司	4,500.00	4,500.00	15%
合计	30,000.00	30,000.00	100%

企业出具说明称,投资成本中4,500万元中交(汕头)东海岸新城投资建设有限公司确认为实收资本,6.36亿元被其确认为往来款。本次评估以中交(汕头)东海岸新城投资建设有限公司评估基准日审定报表的净资产按股比折算后加6.36亿往来款确认该笔长期股权投资的评估价值。

5.中交广州航道局无形资产-土地使用权中有一南方二期建设用地地块,位于海珠区振兴大街,该土地上建有广航大厦A栋和B栋两个建筑物,2016年7月5日,中交广州航道局有限公司与中交第四航务工程勘察设计院有限公司签订《中交集团南方总部基地(二期)B座资产处置协议》,将广航大厦B栋4-32层,负3层-3层核心筒、首层大堂、地下负3层车位出让给中交第四航务工程勘察设计院有限公司。截止评估基准日,土地证尚未完成分割。因广航大厦工程尚未完成竣工结算、测绘及房产证办理,根据被评估企业提供的资料显示整体项目的计容面积为131,858.67平方米,其中转让给中交四航局的计容建筑面积为49,513.91平方米,故按计容建筑面积分摊的应纳入本次评估范围土地使用权分摊面积为16,993.07平方米,即为本次评估值所对应的面积。

6.构筑物评估明细表第1项黄埔码头(广航码头)改建,为广航局与广州中交物流有限公司共同出资对黄埔码头的改扩建工程,因广州中交物流有限公司拥有该码头的《中华人民共和国港口经营许可证》,本次评估时考虑黄埔码头的完整价值,包含广航局所出资改造部分的价值。

7.本次评估范围内土地证号为“辽(2017)盘锦市不动产权第5000056号”和“辽(2017)盘锦市不动产权第5000055号”的两块土地《国有建设用地使用权出让合同》中约定,“宗地建设项目在2017年9月9日之前开工,在2019年9月8日



之前竣工”，截止评估基准日，上述两块土地未开工。本次评估未考虑未按约定定期开工对评估值的影响。

7. 辽宁广航置业有限公司原是锦州港股份有限公司的全资子公司，为冲抵工程款转让给广航局。本次评估范围内的土地在取得签订的《国有建设用地使用权出让合同》约定，“宗地建设项目在 2013 年 3 月 15 日之前开工，在 2015 年 3 月 16 日之前竣工”。由于地块交付后内部分住户和树木的拆迁政府还未完成，锦州港股份有限公司与当地政府之间以会议纪要形式约定“拆迁完成后，再进行土地开发建设”。自辽宁广航置业有限公司被广航局收购以来，该地拆迁问题政府一直未解决，故未能建设和转让。本次评估未考虑未按时开发对评估值的影响。

8.2014 年 7 月 17 日，盘锦辽东湾新区管委会与中交广通盘锦投资有限公司出具《承诺书》，约定“中交广通盘锦投资有限公司将于 2014 年 7 月 21 日前开工建设，所设计项目控规指标调整的有关事项由辽东湾新区管委会负责协调落实，如因项目规划报建手续不到位，提前开工所发生的相关费用经双方确认后由盘锦辽东湾新区管委会承担。若 2014 年 7 月 21 日前中交广通盘锦投资有限公司中交时尚水岸项目不按时开工建设，新区管委会将按照相关规定进行处理”本次评估未考虑因手续不全提前开工可能会产生的罚款等费用。

9.广航局子公司—中交广航珠海投资建设有限公司《章程》约定，“公司全体股东认缴的注册资本总额为人民币 11,595 万元”，各股东应在公司注册之日起 90 个工作日内缴足注册资金。截止评估基准日，中交广航珠海投资建设有限公司公司股东实缴资本为 5,797.50 万元，股东尚未出资完成。

10.中交华南勘察测绘科技有限公司和中交广航船舶装备有限公司为广航局的全资子公司，截止评估基准日，广航局尚未对上述两公司出资。

11.在本次评估基准日2018年12月31日后，中交上海航道局有限公司的全资子公司——中交上航局航道建设有限公司已经吸收合并了中交上海航道局有限公司另一家全资子公司——中交水利水电建设有限公司。而中交水利水电建设有限公司已于2019年1月28日办理了注销手续。由于在本次评估基准日中交水利水电建设有限公司依然处于存续状态。

12.中交上航局航道建设有限公司在吸收合并中交水利水电建设有限公司



后,相关企业名称、营业执照和资质证书等已进行了变更,如该公司现已更名为中交水利水电建设有限公司。

13.由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料,缺乏关于控股权因素以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据,本次评估未考虑控股权溢价以及流动性折价。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

评估报告日为2019年6月12日。

法定代表人(或授权代表):



资产评估师:



资产评估师:



2019年6月12日

