本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值

资产评估报告

深国誉评报字GZ[2026]第485号

（共二册　第一册）

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

二〇二六年十一月十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4747190004202600554
合同编号：	深国誉评合字[2026]第ZC454号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	深国誉评报字GZ[2026]第485号
报告名称：	广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值
评估结论：	419,549,390.00元
评估报告日：	2026年11月11日
评估机构名称：	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司
签名人员：	陈彪 （资产评估师） 正式会员 编号：44210270 叶勇 （资产评估师） 正式会员 编号：47190126
陈彪、叶勇已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年11月12日

ICP备案号京ICP备2020034749号

总目录

第一册 资产评估报告

声明 1
资产评估报告摘要 1
资产评估报告正文 7
一、 绪言 7
二、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 7
三、 评估目的 8
四、 评估对象和评估范围 8
五、 价值类型 16
六、 评估基准日 16
七、 评估依据 16
八、 评估方法 18
九、 评估程序实施过程和情况 21
十、 评估假设 26
十一、 评估结论 26
十二、 特别事项说明 35
十三、 评估报告使用限制说明 38
十四、 评估报告日 38
十五、 签名盖章 39
资产评估报告附件 40

第二册 资产评估说明

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分 资产评估技术说明

第一章 评估对象和评估范围说明

第二章 资产核实情况整体说明

第三章 评估技术说明

第四章 评估结论及分析

评估说明附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明

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违反前述规定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。

三、 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。

四、 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对评估对象可实现价格的保证。

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

六、 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

七、 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。

八、 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。

九、 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果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。

十、 我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变

化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

十二、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值资产评估报告摘要

深国誉评报字GZ[2026]第485号

一、绪言

广州港股份有限公司：

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司接受贵公司委托，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，采用适当方法对贵公司拟土地处置决策事宜所涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等资产于2026年9月30日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告摘要如下：

二、评估目的

经济行为：根据委托人提供的《关于开展黄埔老港西侧用地及地上建构筑物、附属物等资产评估工作的请示》（（2026）签606号）及《黄埔片区土地资产盘活专题会议纪要》（穗港股份纪要〔2026〕294号），会议已通过。

评估目的：广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜，特委托深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司对该经济行为所涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

1、《关于开展黄埔老港西侧用地及地上建构筑物、附属物等资产评估工作的请示》（（2026）签606号）；

2、《黄埔片区土地资产盘活专题会议纪要》（穗港股份纪要〔2026〕294号）。

三、评估对象与评估范围

评估对象为广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值。

评估范围为广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属

物及设施设备(不含码头)等资产，土地面积为149,273.82平方米，建筑面积合计为19,691.09平方米，构筑物、附属物及设施设备共117项，评估对象财产范围：土地面积为149,273.82平方米剩余使用年期的土地使用权，建筑面积为19,691.09平方米的房屋所有权及房屋内外装修，构筑物、附属物及设施设备共117项的所有权，均不含独立的债权债务、特许经营权，且不含码头工程及岸线使用权,详见《资产评估申报明细表》。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2026年9月30日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法

土地采用基准地价系数修正法、市场法，建构筑物、附属物及设施设备采用成本法。

七、评估结论及其使用有效期

经实施评估程序，以2026年9月30日为评估基准日，对广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)进行评估。评估结果为**419,549,390.00**元（大写：人民币**肆亿壹仟玖佰伍拾肆万玖仟叁佰玖拾元整**），具体详见评估结果明细表。

评估对象账面净值为人民币103,071,510.06元，评估价值为人民币419,549,390.00元，增值为316,477,879.94元，增值率为307.05%。

本次评估结果比账面价值高，增值原因：（1）土地：委估土地取得时间较早，受区域土地市场行情上涨带动，基准日土地市场价值高于原始成本，形成大额增值；（2）地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)：①房屋建筑物按30年折旧，钢筋混凝土结构厂房、办公等房屋建筑物的经济耐用寿命常在50—60年；已提足折旧但仍在正常使用的房屋账面净值只剩残值，评估成新率却仍有30%—50%。②评估采用重置成本法，以评估基准日的现行价格水平确定重置全价，近年建材、钢材、人工及设备购置价格较资产构建年度明显上涨，重置全价高于账面原值。③部分房屋建筑物、设施设备包含了改造工程、供电工程等，而账面原值未计入，④设备会计折旧年限短于实际耐用年限，如设备会计折旧5—10年，实际可使用12—15年，评估按评估现状及实际成新确定价值，与会计账面口径不一致，常高于账面剩余比

例或低于账面剩余比例。⑤重置价格与汇率因素：同型号设备现行购置价上涨（进口设备受汇率、关税影响），重置全价高于原始购置价。

特别提示：本报告的使用者应结合报告正文中“特别事项说明”及评估假设与限制条件的有关内容，注意有关事项对上述评估结论的影响。

（一）本评估意见仅作为广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等资产于评估基准日所表现的市场价值做出公允反映，为广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜所涉及的资产提供价值参考，不能作为其它用途。

（二）根据《国有土地使用证》（穗府国用（2011）第01100081号）证载土地面积为459,976.28平方米。另根据《黄埔老港码头地块分期收储示意图》本次评估土地面积为149,273.82平方米，为证载面积的一部分。结合本次评估目的，本次纳入评估范围的面积以《资产评估申报明细表》及《黄埔老港码头地块分期收储示意图》为准。

（三）本次评估基准日为2026年9月30日，评估工作人员现场勘查日期为2026年10月29日，评估基准日与完成现场勘查日期相距较短，市场变化基本可以忽略，本次评估假设评估基准日资产实物状况与现场勘查日状况保持一致。

（四）除序号6-7、30-31、40-42、99、109、119评估对象建筑物已办理产权证，序号1-5、110评估对象建筑物为未办理产权证，也无相关权属资料，其余构筑物、附属物及设施设备均无相关权属资料。

（五）序号99评估对象，地磅用房为地磅设备的配套用房，投资项目包括地磅设备采购安装及配套地磅用房建设等，该建筑在固定资产入账时，将地磅用房与地磅设备作为一个整体，归入同一固定资产卡片管理，共用一财务资产卡片010200-0621-00000003，资产分类为“机器设备及仪表仪器”大类。因此本次评估考虑了地磅用房和地磅设备，敬请报告使用人注意。

（六）根据评估人员现场勘查及与委托人沟通，本次评估无证房屋建筑物的建筑面积、其余构筑物、附属物的用途、面积、范围等根据委托人提供的《资产评估申报明细表》为准，若与实际不符本次评估结果需作相应调整或重估。

（七）根据评估人员现场勘查及与委托人沟通，地上建构筑物、附属物评估结果明细表第6项中码头综合楼1-3层无偿提供派出所使用，其中1层局部73㎡存在对外出租。根据委托人提供的《广州市房屋租赁合同》（合同编号：BZB-WY-2024-036）、

《〈广州市房屋租赁合同〉补充协议》（NO:BZB-WY-2024-036）和《解除房屋租用协议》（合同编号：BZB-WY-2026-093），委托人已与租户广州市黄埔区嘉益文具办公用品经营部签订退租协议，双方约定自 2026 年 11 月 1 日解除该部分租赁合同。评估基准日距退租日时间较短，故本次评估不考虑租赁对评估对象的影响，敬请报告使用人注意。

（八）根据《国有土地使用证》（穗府国用（2011）第 01100081 号），评估对象之土地坐落于广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧，根据《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0150126696 号）等，房屋均坐落于黄埔区港前路 400 号，现场勘查为同一地址。请本报告使用者注意。

（九）根据委托人提供的《房地产权证》粤房地权证穗字第 0150144705 号信息页记载中码头综合楼层数为 1 层，房地产平面附图记载为 7 层，实际查勘为 7 层，证载建筑面积与评估建筑面积均为 5,695.21 平方米，产权证信息页层数疑存在错误，本次评估按层数 7 层进行计算考虑，请本报告使用者注意。

（十）土地使用权价值不含增值税，但包含印花税、契税等相关税费；建（构）筑物、附属物及设施设备价值为不含增值税条件下的价值。

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

广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值

资产评估报告正文

深国誉评报字GZ[2026]第485号

一、 绪言

广州港股份有限公司：

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司接受贵公司委托，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，采用适当方法对贵公司拟土地处置决策事宜所涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等资产于2026年9月30日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

名称：广州港股份有限公司

统一社会信用代码：914401015659972745

法定代表人：黄波

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

注册资本：754,453.1351万(元)

成立日期：2010年12月28日

住所：广州市南沙区南沙街港前大道南162号807单元

经营范围：企业管理;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;以自有资金从事投资活动;装卸搬运;港口货物装卸搬运活动;铁路运输辅助活动;港口理货;国际船舶管理业务;国际船舶代理;国内船舶代理;国际货物运输代理;国内货物运输代理;无船承运业务;从事国际集装箱船、普通货船运输;国内集装箱货物运输代理;从事内地与港澳间集装箱船、普通货船运输;船舶港口服务;集装箱制造;集装箱租赁服务;专业保洁、清洗、消毒服务;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;粮油仓储服务;低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）;仓储设

备租赁服务;设施设备租赁;货物进出口;技术进出口;集贸市场管理服务;成品油批发（不含危险化学品）;供应链管理服务;物业管理;住房租赁;非居住房地产租赁;停车场服务;软件开发;计算机系统服务;信息系统集成服务;信息技术咨询服务;工程管理服务;港口经营;报关业务;道路货物运输（不含危险货物）;道路危险货物运输;公共铁路运输;建设工程设计;建设工程施工;海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）;国内船舶管理业务。

（二） 委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一主体。

（三） 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

三、 评估目的

经济行为：根据委托人提供的《关于开展黄埔老港西侧用地及地上建构筑物、附属物等资产评估工作的请示》（（2026）签606号）及《黄埔片区土地资产盘活专题会议纪要》（穗港股份纪要〔2026〕294号），会议已通过。

评估目的：广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜，特委托深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司对该经济行为所涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

1、《关于开展黄埔老港西侧用地及地上建构筑物、附属物等资产评估工作的请示》（（2026）签606号）；

2、《黄埔片区土地资产盘活专题会议纪要》（穗港股份纪要〔2026〕294号）。

四、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象

评估对象为广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值。

（二） 评估范围

评估范围为广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等资产，土地面积为149,273.82平方米，建筑面积合计为19,691.09平方米，构筑物、附属物及设施设备共117项，评估对象财产范围：土地面积为149,273.82平方米剩余使用年期的土地使用权，建筑面积为19,691.09平方米的房屋所有权及房屋内外装修，构筑物、附属物及设施设备共117项的所有权，均不含独立的债权债务、特许经营权，且不含码头工程及岸线使用权,具体如下：

土地：

序号	宗地座落	相关资料	土地使用者	土地开发程度	土地用途			容积率			剩余使用年限	证载土地面积（㎡）	评估土地面积（㎡）	账面原值（元）	账面净值（元）
					证载用途	现状用途	评估设定用途	规划容积率	现状容积率	设定容积率					
1	广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧	《国有土地证书》（穗府国用（2011）第01100081号）、《黄埔老港码头地块分期收储示意图》	广州港股份有限公司	红线外五通及宗地红线内场地平整	交通运输用地	港口码头用地	港口码头用地	——	0.1319	0.1319	至评估基准日，剩余33.5年	459,976.28	149,273.82	84,147,310.41	57,203,016.87
合计												459,976.28	149,273.82	84,147,310.41	57,203,016.87

地上建构筑物、附属物及设施设备：

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
1	抓斗办公楼	2004-12-31	混合二层49.6平方米，单层3.4米	36,540.00	8,108.64	1.00	件	—
2	中码头仓库六组东侧厕所	2004-12-31	混合29.75平方米，单层3.5米	36,500.00	6,346.23	1.00	件	—
3	危险品仓库	2004-12-31	混合平屋45㎡	25,207.37	3,163.00	1.00	件	—
4	发电房	2004-12-31	混合平层50.84㎡	76,800.00	9,626.58	1.00	件	—
5	厕所	2004-12-31	混合结构38.64㎡	57,500.00	7,213.38	1.00	件	—
6	中码头综合楼	2004-12-31	框架	8,231,813.60	3,032,038.88	1.00	件	—
7	维修车间1#	2004-12-31	1宗	932,000.00	116,858.58	1.00	件	—
8	17#高杆灯塔	2010-11-30	30米	165,815.52	40,098.03	1.00	座	—
9	中码头高杆灯11#	2012-09-29	30米	237,162.69	77,953.77	1.00	座	—
10	中码头高杆灯13#	2012-09-29	30米	237,162.69	77,953.77	1.00	座	—
11	中码头高杆灯15#	2012-09-29	30米	237,162.68	77,953.77	1.00	座	—
12	一泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,010,744.44	404,719.17	1.00	宗	—
13	二泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,034,110.90	414,075.40	1.00	宗	—
14	中码头三泊位门机轨道向东延伸工程	2012-06-20		192,824.55	61,081.07	1.00	项	—
15	十三仓南龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		1,014,884.45	406,376.65	1.00	宗	—
16	危仓东龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		990,886.15	396,767.46	1.00	宗	—
17	二泊位龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		947,263.21	379,300.06	1.00	宗	—
18	中码头一、二泊位龙门吊轨道梁延伸工程	2014-12-31	40米	444,648.56	194,033.56	1.00	米	—
19	珠江堤防达标提升工程	2020-09-27		1,492,207.57	1,064,280.25	1.00	项	—
20	二大队洗车场改造工程	2006-11-22		36,100.00	1,954.11	1.00	件	—
21	一、二泊位堆场排水改造工程	2014-03-31		369,146.11	147,812.06	1.00	宗	—
22	601堆场改造工程	2014-03-31		1,002,007.02	483,836.67	1.00	宗	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
23	606 龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		1,055,187.71	509,515.80	1.00	宗	—
24	610 龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		969,524.39	468,151.77	1.00	宗	—
25	527 堆场改造工程	2014-03-31		965,097.48	466,014.63	1.00	宗	—
26	608 堆场改造工程	2014-03-31		1,004,930.81	485,248.34	1.00	宗	—
27	13 仓东货梯井改造工程	2014-12-24		480,906.60	209,855.85	1.00	项	—
28	13 仓西货梯井改造工程	2014-12-24		482,808.57	210,685.63	1.00	项	—
29	大码头 2 号地磅迁移土建工程	2015-08-24		254,906.25	119,392.74	1.00	座	—
30	中码头抓斗维修车间	2004-12-31	混合	98,689.10	2,960.67	1.00	件	中码头维修车间 3#，证载为钢筋混凝土结构、砖木结构
31	第二转卸部维修车间改造（中码头抓斗组车间）	2006-11-22		807,810.90	24,234.33	1.00	件	中码头维修车间 2#
32	圆柱型灯塔	2004-12-31		125,900.00	3,777.00	1.00	座	—
33	码头前东危险仓通道	2004-12-31		112,500.00	5,625.00	1.00	米	—
34	二大队(中码头)围墙	2004-12-31		9,200.00	460.00	1.00	米	—
35	中码头危险仓围墙	2004-12-31		10,700.00	535.00	1.00	米	—
36	码头七八股道平交道口讯号警置	2004-12-31		61,600.00	3,080.00	1.00	件	—
37	黄埔站大门口砂场改造	2006-11-30		202,500.00	6,075.00	1.00	件	—
38	备用电源电缆敷设和安装工程	2009-11-20	YJV22-8.7/15KV-3*95MM2	1,382,268.42	69,113.42	1.00	米	—
39	中码头三泊位门机轨道向东延伸供电工程	2012-06-20	30 米	84,160.41	4,208.02	1.00	项	—
40	中码头仓库六组办公室	2004-12-31		133,000.00	3,990.00	1.00	件	—
41	13 仓	2004-12-31	混合二层	16,192,700.00	485,781.00	1.00	件	—
42	危险品仓 4 仓	2004-12-31	混合一层	1,625,092.63	48,752.78	1.00	件	—
43	旧危仓地面改造工程	2007-12-11		615,948.31	18,478.45	1.00	件	—
44	沙石堆场	2004-12-31		15,000.00	750.00	1.00	件	—
45	天 504	2004-12-31		240,750.00	12,037.50	1.00	件	露天堆场
46	天 505	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	露天堆场
47	天 508	2004-12-31		138,450.00	6,922.50	1.00	件	露天堆场
48	天 510	2004-12-31		42,150.00	2,107.50	1.00	件	露天堆场
49	天 514	2004-12-31		40,050.00	2,002.50	1.00	件	露天堆场
50	天 515	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	露天堆场
51	天 516	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	露天堆场
52	天 517	2004-12-31		39,300.00	1,965.00	1.00	件	露天堆场
53	天 518	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	露天堆场
54	天 601-603.604	2004-12-31		740,100.00	37,005.00	1.00	件	露天堆场
55	天 605-610	2004-12-31		351,000.00	17,550.00	1.00	件	露天堆场
56	天 620-621	2004-12-31		175,500.00	8,775.00	1.00	件	露天堆场
57	天 626.627	2004-12-31		66,900.00	3,345.00	1.00	件	露天堆场
58	天 628	2004-12-31		40,950.00	2,047.50	1.00	件	露天堆场
59	天 629	2004-12-31		8,550.00	427.50	1.00	件	露天堆场
60	天 630-631	2004-12-31		170,550.00	8,527.50	1.00	件	露天堆场
61	天 632-633	2004-12-31		321,000.00	16,050.00	1.00	件	露天堆场
62	天 634	2004-12-31		91,950.00	4,597.50	1.00	件	露天堆场
63	中码头排污改造工程	2010-11-15		949,356.44	47,467.82	1.00	个	—
64	危仓消防系统改造	2004-12-31		93,800.00	4,690.00	1.00	件	—
65	门座式起重机 门 85	2018-08-22	MQ 型 35t	7,355,736.17	4,115,578.03	1.00	台	—
66	门座式起重机 门 86	2018-08-22	MQ 型 35t	7,355,736.18	4,115,578.04	1.00	台	—
67	门座式起重机 门 87	2019-05-31	MQ 型 35t	8,657,562.32	5,230,935.20	1.00	台	—
68	门座式起重机 门 88	2019-05-31	MQ 型 35t	8,657,562.33	5,230,935.20	1.00	台	—
69	电动叉车充电桩供配电配套项目	2026-01-09	电动叉车充电桩供配电配套项目建设，敷设电缆（含 ZR-YJV22-0.6/1KV-3*240+1*120mm2 交联电缆）约 400 米，充电桩基础制作（不含充电桩）等	410,980.28	384,951.56	1.00	宗	—
70	门座式起重机 门 81	2015-10-31	25T-38(MQ2538)	7,385,919.26	2,912,860.55	1.00	台	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
71	轨道式门式起重机 龙31	2012-12-30	50t-43m	9,161,236.76	2,814,628.21	1.00	台	—
72	轨道式门式起重机 龙32	2012-12-30	50t-43m	9,217,656.91	2,835,295.66	1.00	台	—
73	轨道式件杂货门式起重机 龙33	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台	—
74	轨道式件杂货门式起重机 龙34	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台	—
75	件杂货龙门吊加装活动插井	2017-11-30	ESD2-800/1188	40,341.88	6,390.96	1.00	宗	—
76	门87（45t-35m/35t-45m)单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	—
77	门88（45t-35m/35t-45m)单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	—
78	大码头0#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,174.99	16,754.29	1.00	套	—
79	大码头31#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,175.00	16,754.29	1.00	套	—
80	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门85）	2018-09-30		401,584.59	95,193.11	1.00	宗	—
81	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门86）	2018-09-30		401,584.60	95,193.11	1.00	宗	—
82	门吊63#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	—
83	门吊64#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	—
84	门吊65#	2006-04-30	25t-33m 1台	7,251,000.00	362,550.00	1.00	台	—
85	大沙F10备用电源柜--进线柜	2009-12-29	KYN	1,814,319.33	90,715.97	1.00	台	—
86	大沙F10备用电源柜--计量柜	2009-12-29	KYN	493,213.15	24,660.66	1.00	台	—
87	大沙F10备用电源柜--出线柜	2009-12-29	KYN	1,638,171.66	81,908.58	1.00	台	—
88	大沙F10备用电源柜直流屏	2012-09-29		79,785.33	3,989.27	1.00	套	—
89	57#码头变压器和高压出线柜购置及安装	2014-05-20	顺特 SC(B)10-800KVA	364,833.13	18,241.66	1.00	宗	—
90	新购门机配套电气改造项目	2015-10-31		2,869,140.53	143,457.03	1.00	项	—
91	三站重建搬迁工程(电缆沟)	2004-12-31		8,862.85	443.14	1.00	件	—
92	二线门机北电沟工程	2004-12-31		203,228.37	10,161.42	1.00	件	—
93	中码头一线门吊插座板更新工程	2012-10-26		167,172.56	8,358.63	1.00	宗	—
94	轨道式杂货门式起重机配套供电工程	2012-10-26		821,220.16	41,061.01	1.00	宗	—
95	中码头13仓东北至14号高杆灯电缆沟改造工程	2013-09-30	200米	345,718.31	17,285.92	1.00	宗	—
96	中码头13仓至西危仓电缆沟改造工程	2013-11-30	100米	172,169.01	8,608.45	1.00	宗	—
97	轨道式件杂货门机堆场配套供电改造工程	2014-03-31		1,964,679.42	98,233.97	1.00	宗	—
98	龙门吊堆场新建电缆沟工程	2014-03-31		380,410.78	19,020.54	1.00	宗	—
99	中码头地磅	2004-12-31	100T	363,300.00	18,165.00	1.00	件	地磅用房为地磅设备的配套用房，投资项目包括地磅设备采购安装及配套地磅用房建设等，该建筑在固定资产入账时，将地磅用房与地磅设备作为一个整体，归入同一固定资产卡片管理，共用一财务资产卡片010200-0621-00000003，资产分类为"机器设备及仪表仪器"大类。
100	天车工程D1111	2004-12-31		70,500.00	3,525.00	1.00	台	—
101	天车改造工程D1112	2004-12-31		164,300.00	8,215.00	1.00	台	—
102	三段地中衡改造	2008-05-21	SCS-100T(3.5*18)	63,900.00	3,195.00	1.00	件	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
103	大型轮胎装拆机	2011-01-31	T598	37,500.00	1,875.00	1.00	台	—
104	5吨天车 D5001	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	—
105	5吨天车 D5002	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	—
106	数字式电子汽车衡（大码头2号地磅）	2015-05-27	120T	186,324.79	9,316.24	1.00	台	—
107	天车改造（D5144）	2018-02-26		19,500.00	975.00	1.00	台	—
108	13仓载货电梯	2015-01-31		445,908.00	22,295.40	1.00	台	—
109	第三站搬迁重房屋	2004-12-31		2,360,900.00	409,778.25	1.00	座	—
110	中码头厕所	2004-12-31	55.9平方米，单层4米	36,500.00	4,572.78	1.00	件	—
111	3#站设备更新项目	2007-05-28		16,708,563.00	835,428.15	1.00	台	—
112	第三变电站电容柜改造	2010-12-22		36,483.50	1,824.18	1.00	台	—
113	第三变电站高压柜多功能表更换	2013-09-30		42,093.03	2,104.65	1.00	台	—
114	变电站视频改造工程（1/3）	2014-03-28		23,800.00	1,190.00	1.00	台	—
115	中码头小车通道增设自动刷卡机	2017-06-25		85,309.40	4,265.47	1.00	台	—
116	中码头小客车通道视频、货主管理系统迁移及新增LED屏	2015-09-30		30,512.82	1,525.64	1.00	台	—
117	中码头三段120T数字式汽车衡	2009-12-23		292,800.00	14,640.00	1.00	台	—
118	第三变电站工控机更新	2015-11-30		16,666.67	833.33	1.00	台	—
119	综合服务队工具库（自编31栋）	2011/6/21	框架2层，188.4478平方米	140,200.00	17,574.42	1.00	座	证载为混合结构
120	码头内铁路	2004-12-31		504,600.00	25,230.00	1.00	件	—
121	码头内铁路	2004-12-31		744,700.00	22,341.00	1.00	件	—
122	码头内铁路改善调车道	2004-12-31		88,800.00	4,440.00	1.00	件	—
123	码头内铁路线工程	2004-12-31		894,000.00	26,820.00	1.00	件	—
124	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		14,700.00	735.00	1.00	件	—
125	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		10,200.00	510.00	1.00	件	—
126	老港铁路五股道及电缆改造工程	2004-12-31		417,600.00	20,880.00	1.00	件	—
127	十一仓西道路改造工程	2008-08-12	约2100平方米	525,000.00	15,750.00	1.00	件	—
128	十一仓西堆场改造工程	2008-08-12	约2700平方米	376,500.00	38,595.38	1.00	件	—
129	天503	2004-12-31		137,700.00	6,885.00	1.00	件	露天堆场
130	天506	2004-12-31		51,750.00	2,587.50	1.00	件	露天堆场
131	天507	2004-12-31		21,450.00	1,072.50	1.00	件	露天堆场
132	天513	2004-12-31		96,300.00	4,815.00	1.00	件	露天堆场
133	黄埔站办公楼前道路	2006-11-30		356,800.00	10,704.00	1.00	件	—
合计				177,497,801.50	45,868,493.19	—	—	—

（三）评估对象的基本情况：

1、资产的权益状况

土地：

根据《国有土地使用证》（穗府国用（2011）第01100081号），评估对象坐落于广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧，权利人为广州港股份有限公司，地号2，图号：图：D1607，幅：14，地类（用途）：交通运输用地，使用权面积：459976.28平方米，使用权类型：作价出资（入股），土地有偿使用年限自2010年3月31日起计算。根据《黄埔老港码头地块分期收储示意图》本次评估土地面积为149,273.82平方米。

建筑物：

根据《房地产权证》（粤房地权证穗字第0150126696号）等，房屋均坐落于黄埔区港前路400号，房地产权属人均为广州港股份有限公司，房屋所有权取得方式

均为自建，共有情况均为单独所有，地号均为D1607图14幅2（37）地号，土地性质均为国有，共用面积均为459976.28平方米，土地使用权取得方式均为作价入股，已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2010年3月31日起。

上述房屋建筑物共16项，共19,691.09平方米，具体如下：

序号	房屋名称	资产清单对应的序号	资产清单对应的资产名称	产权证号	地址	结构	层数	建筑面积	证载用途
1	中码头地磅房	99	中码头地磅	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150126696号	黄埔区港前路400号自编25栋	混合结构	1层	28.01	中码头地磅房
2	中码头第三变电站	109	第三站搬迁重房屋	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150126701号	黄埔区港前路400号自编28栋	钢筋混凝土结构	3层	1,043.64	中码头第三变电站
3	中码头综合楼	6	中码头综合楼	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150144705号	黄埔区港前路400号自编29栋	钢筋混凝土结构	7层	5,695.21	工具库、候工房、办公等
4	中码头维修车间1#	7	维修车间1#	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150144706号	黄埔区港前路400号自编29栋之一	钢筋混凝土结构	1层	588.00	车间
5	中码头维修车间2#	31	第二转卸部维修车间改造（中码头抓斗组车间）	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150249131号	黄埔区港前路400号自编30栋	钢筋混凝土结构	1层	510.86	车间
6	综合服务队工具库	119	综合服务队工具库（自编31栋）	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150143782号	黄埔区港前路400号自编31栋	混合结构	2层	188.45	散装队工作房
7	中码头维修车间3#	30	中码头抓斗维修车间	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150248619号	黄埔区港前路400号自编32栋	钢筋混凝土结构、砖木结构	1层	619.20	车间、棚房
8	十三仓	41	13仓	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150126702号	黄埔区港前路400号自编33栋	钢筋混凝土结构	2层	9,502.77	仓库
9	仓库二组办公楼	40	中码头仓库六组办公室	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150126677号	黄埔区港前路400号自编34栋	钢筋混凝土结构	2层	117.94	办公
10	危险品4仓	42	危险品仓4仓	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150249133号	黄埔区港前路400号自编37栋	钢筋混凝土结构	1层	1,127.28	仓库
11	抓斗办公楼	1	抓斗办公楼	—	—	混合结构	2层	49.60	—
12	中码头厕所	110	中码头厕所	—	—	混合结构	1层	55.90	—
13	中码头仓库六组东侧厕所	2	中码头仓库六组东侧厕所	—	—	混合结构	1层	29.75	—
14	危险品仓库	3	危险品仓库	—	—	混合结构	1层	45.00	—
15	发电房	4	发电房	—	—	混合结构	1层	50.84	—
16	厕所	5	厕所	—	—	混合结构	1层	38.64	—

构筑物、附属物及设施设备：

纳入评估范围的构筑物、附属物及设施设备合计117项，包括中码头高杆灯11#、黄埔站大门口砂场改造、门座式起重机 门85等构筑物、附属物及设施设备。

2、资产实物状况

（1）土地实物状况

评估对象位于广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧，土地形状较规则，对土地利用较为有利，宗地地基承载力状况适宜，地形地势平坦，地质较好，土壤未受污染，宗地红线外“五通一平”，本次评估土地面积为149,273.82平方米，地上建有16栋建筑物，余地硬化。

（2）建筑物实物状况

序号1-16广州市黄埔区港前路400号共16项房地产实物状况如下：

序号	评估对象	结构	层数	所在楼层	层高	建筑面积（㎡）	使用状态	实物状况
1	中码头地磅房	混合结构	1层	整栋	层高3.6米	28.01	自用	评估对象外墙为方块砖，室内装修如下：地面为水泥地，内墙部分为乳胶漆、部分贴墙砖，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
2	中码头第三变电站	钢筋混凝土结构	3层	整栋	层高4米	1043.64	自用	评估对象外墙为马赛克，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
3	中码头综合楼	钢筋混凝土结构	7层	整栋	首层层高6米，2层及以上3.6米	5695.21	1层其中73平方米出租，1-3层给派出所无偿使用，4-7层空置	评估对象外墙为油漆，室内装修如下：地面为地砖，内墙部分为乳胶漆、部分贴墙砖，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
4	中码头维修车间1#	钢筋混凝土结构	1层	整栋	层高10米	588.00	自用	评估对象外墙为油漆，室内装修如下：地面为地坪漆，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及卷闸门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
5	中码头维修车间2#	钢筋混凝土结构	1层	整栋	层高13米	510.86	自用	评估对象外墙为油漆，室内装修如下：地面为地坪漆，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及卷闸门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
6	综合服务队工具库	混合结构	2层	整栋	层高4米	188.45	自用	评估对象外墙为油漆，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
7	中码头维修车间3#	钢筋混凝土结构；砖木结构	1层	整栋	层高6.5米	619.20	自用	评估对象外墙为油漆，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为彩钢板，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
8	十三仓	钢筋混凝土结构	2层	整栋	首层层高7米，2层及以上6.3米	9502.77	自用	评估对象外墙为油漆，室内装修如下：地面为地坪漆，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及卷闸门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
9	仓库二组办公楼	钢筋混凝土结构	2层	整栋	层高3.5米	117.94	自用	评估对象外墙为抹灰，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为铝板吊顶，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
10	危险品4仓	钢筋混凝土结构	1层	整栋	层高7米	1127.28	自用	评估对象外墙为抹灰，室内装修如下：地面为水泥地，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有卷闸门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
11	抓斗办公楼	混合结构	2层	整栋	单层3.4米	49.6	自用	评估对象外墙为抹灰，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为铝板吊顶，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
12	中码头厕所	混合结构	1层	整栋	单层4米	55.9	自用	评估对象外墙为方块砖，室内装修如下：地面为地砖，内墙部分为乳胶漆、部分贴墙砖，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况较好。
13	中码头仓库六组东侧厕所	混合结构	1层	整栋	单层3.5米	29.75	自用	评估对象外墙为抹灰，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
14	危险品仓库	混合结构	1层	整栋	层高7米	45	自用	评估对象外墙为抹灰，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
15	发电房	混合结构	1层	整栋	层高4米	50.84	自用	评估对象外墙为马赛克，因不能进入室内查勘，无法知道室内装修状况，维护保养情况一般。
16	厕所	混合结构	1层	整栋	单层3.5米	38.64	自用	评估对象外墙为抹灰，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。

构筑物、附属物及设施设备：

纳入评估范围的构筑物、附属物及设施设备合计117项，包括中码头高杆灯11#、二大队洗车场改造工程、黄埔站大门口砂场改造等构筑物、附属物及设施设备。于现场勘查日，地上构筑物、附属物及设施设备维护保养状况一般，成新率一般。

3、资产区位状况

黄埔区位于中国第三大城市广东省广州市东部，在东经113° 27′ 39″-113° 27′ 51″，北纬23° 2′ 25″-23° 9′ 55″之间。面积90.95平方公里，户籍人口19.55万(六普)。东至东江与东莞市麻涌镇相望;东北部与增城区新塘镇接壤，南部临珠江与番禺区相邻;西部与天河区珠吉街相连，北部与黄埔区原萝岗片区毗邻。属于亚热带季风气候，热源丰富、雨量充沛。黄埔，古老而年轻，山清水秀，人杰地灵，素以"海上丝绸之路起点"的南海神庙、"中国将帅摇篮"的黄埔军校及华南第一大港--广州港所在地而闻名于世。 根据广州市地区生产总值统一核算结果，2026年上半年，黄埔区地区生产总值(GDP)2133.76亿元，按不变价格计算，同比增长4.2%。其中，第一产业增加值1.59亿元，同比增长4.5%；第二产业增加值1045.36亿元，同比增长3.1%；第三产业增加值1086.81亿元，同比增长5.2%。

评估对象位置图，如下：



评估对象坐落于广州市黄埔区港前路400号，靠近港前路等，道路通达度较好；

周边中码头公交站，有344路、348路等公交车站经过，公共交通较便捷；周边有瓦壶岗公园、狮山公园、星荟城购物广场、中国邮政储蓄银行等，外部配套设施较完善。

本次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。

（四） 引用其他机构报告

无。

（五） 其他需要说明的问题

无。

五、 价值类型

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下。

（二）价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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。

（三）选择价值类型的理由

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

六、 评估基准日

根据资产评估委托合同之约定,本项目资产评估基准日是2026年9月30日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

七、 评估依据

在本次资产评估工作中，我们遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、权属依据和取价依据等，具体如下：

（一） 经济行为依据

1、《关于开展黄埔老港西侧用地及地上建构筑物、附属物等资产评估工作的请示》（（2026）签606号）及《黄埔片区土地资产盘活专题会议纪要》（穗港股份纪要〔2026〕294号）；

2、《资产评估委托合同》。

（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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

4、《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令；2020年12月11日，中华人民共和国国务院令（第732号）修改）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年3月2日第二次修订）；

7、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；

8、《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）；

9、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资委国资发产权[2013]64号）；

10、《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日，十四届全国人大常委会第十三次会议表决通过，自2026年1月1日起施行）；

11、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第97号）；

12、《广州市国资委关于印发<广州市国资委监管企业资产评估管理办法>的通知》（穗国资〔2026〕8号）。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(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—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

8、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；

9、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)

10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

13、《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）；

14、《中评协关于印发修订<企业国有资产评估报告指南>的通知》(中评协〔2017〕42号)；

15、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（四） 权属依据

《国有土地使用证》、《房地产权证书》、资产评估申报明细表等。

（五） 取价参考依据

1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

2、市场询价资料；

3、《资产评估常用数据与参数手册》(最新版)；

4、《广州市规划和自然资源局关于公布2023年广州市国有建设用地基准地价等4项成果的通告》（穗规划资源字〔2023〕38号）；

5、《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2025年度参考造价的通知》（穗建造价[2026]8号）；

6、评估人员现场勘察记录以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

八、 评估方法

（一）评估方法的介绍

根据《资产评估准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号），资产评估通常有三种方法，即资产基础法（成本法）、市场法和收益法及其衍生方法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合产权持有人的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、市场法也称比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参

照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。市场法使用的基本前提有：（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（2）有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：（1）评估对象能正常使用或者在用；（2）评估对象能够通过重置途径获得。（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

4、剩余法（假设开发法）是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。适用于具有开发和再开发潜力，并且其开发完成后的价值可以确定的不动产。

5、基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将评估对象的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取评估对象在基准期日价格的方法。主要适用于土地评估。

（二）评估方法的选取

土地：

1、不适宜采用的方法

评估对象为港口码头用地，评估对象所在区域缺少同类型、相近条件的港口码头用地出租案例；同时难以将土地收益与地上建（构）筑物、附属设施等资产收益进行有效剥离，无法单独测算土地净收益，因此本次估价不宜采用收益法。

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法，评估对象设定为港口码头用地，该类用地价值主要由市场供求决定而非成本，成本法的适用性较低，故本次不选取成本法。

评估对象设定为港口码头用地，难以测算开发完成后的价值，且该区域的建筑

成本、开发利润率等各方面的费用数据难以准确获取，故不宜采用剩余法进行估价。

2、适宜采用的方法

根据评估对象的特点和评估目的、评估专业人员对类似物业市场状况的调查和对评估对象的现场勘查，我们选用基准地价系数修正法和市场法作为本次评估方法，理由如下：

（1）评估对象位于广州黄埔区，所在区域已公布比较完善的基准地价及其修正体系，能满足基准地价系数修正法的使用，故采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法定义：利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将评估对象的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取评估对象在基准期日价格的方法。

基准地价系数修正法计算公式：宗地地面单价=工业网格点基准地价×容积率修正系数×（1+其他个别因素修正系数）×（1+临江修正系数）×土地剩余使用年期修正系数×期日修正系数±开发程度修正值×其他用地价格修正系数

总地价=地面地价×用地面积

（2）评估对象区域内可以收集到一定数量的可比交易案例，满足市场法应用条件，因此采用市场法进行评估。

市场法是根据替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算评估对象的方法。

市场法的计算公式：

$Pi=P' \times A \times B \times C \times D \times E$

$P=\Sigma$（Pi×权重系数）

式中：P—评估对象地面单价　　A—交易情况修正系数

Pi—评估对象比准地面单价　　B—交易期日修正系数

P'—比较实例地面单价　　C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数　　E—土地年期修正系数

地上建构筑物、附属物：

1、不适宜采用的方法

建筑物房屋用途为中码头地磅房、中码头第三变电站、车间、仓库、办公、厕所等，均为单位物业，建成年代老旧，与市面上的商品房有很大的区别，根据评估

目的、委托人要求及评估对象实际情况，本次评估仅需评估建构筑物、附属物市场价值，评估对象周边仅含建构筑物、附属物市场价值的物业市场上缺乏市场交易，区域内同类型物业的交易市场较为欠缺。同时，评估对象所在地在评估基准日的近期无类似物业的市场交易，难以搜集足够的实际成交案例，故不采用市场法进行评估。

收益法是通过预测资产的获利能力，对资产未来带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估对象的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估对象的获利能力、净利润或净现金流量以及确定资产合理的折现率；虽然评估对象同类房地产出租市场活跃，但单独建筑物收益难以剥离，故不采用收益法进行评估。

2、适宜采用的方法

根据评估对象的特点和评估目的、评估专业人员对类似物业市场状况的调查和对评估对象的现场勘查，我们选用成本法作为本次评估方法，理由如下：

（1）建筑物

建筑物房屋用途为中码头地磅房、中码头第三变电站、车间、仓库、办公、厕所等，根据评估目的及评估对象实际情况，成本法能比较直观地得出其价值，建筑物成本的各项费用在公开市场上易于取得，本次采用成本法进行评估，成本法是考虑房屋建造费用、建设配套设施费用、资金成本、利润等项目，通过求取房屋建筑物为重新购建与评估对象基本一致的建筑物的全部成本费用的总和。以评估基准日开发或建造同类或类似建筑物所需的各项必要费用之和为基础，加上正常的占用资金的利息，得出评估对象建筑物的重置全价，然后根据建筑物的使用及维护情况，并按建筑物的使用年限和对其现场勘查的情况，判定其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，综合确定成新率，并以此确定评估对象价值。

本次评估对象成本法计算公式：

建筑物市场价值=建筑物重新购建价×建筑物成新率=（开发成本+管理费用+其他工程费+投资利息+销售费用+销售税费+投资利润）×建筑物成新率

（2）构筑物、附属物

构筑物、附属物可通过调查取得重置成本，故采用成本法进行评估。

成本法定义：又称为重置成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去委估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性

陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定委估资产价值的方法，本次实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值具体反映为成新率。重置成本法估算公式如下：

重置成新价＝重置全价×综合成新率

（3）设施设备

1、不适宜采用的方法

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格，如果参照物与被评估对象并不完全相同，需要根据被评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整，市场法比较适用于有成熟的市场、交易比较活跃的资产评估。

评估对象市场上二手成交案例较少，不适宜采用市场法评估。

收益法是通过预测设备的获利能力，对资产未来带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估对象的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估对象的获利能力、净利润或净现金流量以及确定资产合理的折现率；委托评估资产为机器设备，由于无法确定其预期收益，不适宜采用收益法。

2、适宜采用的方法

根据本次评估目的，评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估对机器设备资产采用成本法进行评估，理由如下：

成本法，是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情形下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过构建该项资产的现行构建成本。如果投资对象并非全新，投资者所愿支付的价格会在投资对象全新的构建成本的基础上扣除各种贬值。上述评估思路可用公式表达为：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期费用及其他费用、资金成本等构成，在本次评估中委估设备的重置成本为不含税价。故设备重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价（不含税）+运杂费+安装调试费+基础费+前期费用及其他

费用+资金成本

1)设备购置价

①通过市场调研询价，或参照近期同类设备订货采购合同等价格信息资料而取定。

②对于无法查阅价格的设备，或厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异而确定设备购置价。

③对于无法通过市场途径询价的，采用物价指数调整法，以设备的历史成本为基础，根据同类设备的价格上涨指数，确定机器设备本体的重置成本。

④.近期购入的设备，如价格变动不大，以经核实的账面原值作为购置价格。

2)运杂费

设备到达使用地点前发生的运杂费、装卸搬运费及其他有关的各项费用，运杂费率按设备的价值、重量、体积以及所处地区交通条件等影响因素，参照《资产评估常用方法与参数手册》等选定一定的费率。其计算公式为：

运杂费=设备购置价×运杂费率

3)安装调试费、基础费

安装调试费、基础费为设备在安装调试和建造基础过程中所发生的人工费、材料费、机械费等，参照《资产评估常用方法与参数手册》等选定一定的费率。

4)前期费用及其他费用

前期费用及其他费用包括工程勘查设计费、招投标费、工程监理费、建设单位管理费、可行性研究报告费、环境影响评价费等，根据相关文件测算出合理的前期费用及其他费用的费用率。其计算公式：

前期费用及其他费用=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费）×前期费用及其他费率

5)资金成本

对于大、中型设备或大型生产线，合理工期在6个月以上的设备或生产线计算其资金成本，资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费和其他费用，假设资金投入为工期内均匀投入。其计算公式为：

资金成本=（设备购置价格+运杂费+基础费+安装调试费+前期费用及其他费用）×评估基准日贷款利率×合理工期×0.5

（2）综合成新率的确定

1)实体性贬值的计算

对重大设备的实体性成新率，本次评估主要采用年限法和观察法成新率测算后，按权重确定。

①年限法是根据委估设备预计尚可经济使用年限与其经济使用年限的比率确定成新率，其计算公式为：

年限法成新率=1－实体性贬值率

=1-[已使用年限/（已使用年限+预计尚可经济使用年限）]×100%

②观察法成新率是由资产评估专业人员现场对设备的运行工况、设备的管理、维护、保养、有否电气事故等进行勘查，并收集相关资料，综合分析设备各部分在设备中所占的权重，然后确定设备各部分的标准分，再根据各部分实际技术状况确定设备各部分的评估分，最后加总而确定设备的观察法成新率。其计算公式为：

观察法成新率=Σ各部位得分×100%

实体性成新率=年限法成新率×0.4+观察法成新率×0.6

2)根据同型号设备在技术上的先进程度等，确定其功能性贬值率。

3)根据由于外界因素所引起的达不到设计能力而造成的贬值，来确定设备的经济性贬值率。

结合上述三部份贬值因素，确定各类设备的综合成新率。

（3）评估价值的确定

资产评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或 =重置成本×综合成新率

九、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，实施时间为2026年10月29日至2026年11月11日，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一） 明确业务基本事项

与委托人和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二） 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三） 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四） 进行评估现场调查

1、 指导委托人等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、 评估专业人员在有关人员的陪同下，根据评估对象的位置，对其数量、使用状况，进行现场调查核实，并作出勘察记录，关注评估对象法律权属。

3、 收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

（五） 评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法（成本法）三种资产评估基本方法及其衍生评估方法的适用性，恰当选择评估方法。

1、 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，形成合理评估结论。

（六） 编制出具评估报告

1、 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

十、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）评估基本假设

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

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

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

（二）关于评估对象的假设

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

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

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

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

假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

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

（三）上述评估假设对评估结论的影响

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、 评估结论

在评估过程中，我们对委托人提供的相关资料进行了验证审核；对委托评估物

业进行了现场勘查、核对；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析，按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。

（一）不同方法的评估结论

土地：

序号	宗地座落	土地开发程度	土地用途			容积率			剩余使用年限	评估土地面积（㎡）	基准地价修正法			市场法		
			证载用途	现状用途	评估设定用途	规划容积率	现状容积率	设定容积率			楼面地价（元/㎡）	地面地价（元/㎡）	总价（元）	楼面地价（元/㎡）	地面地价（元/㎡）	总价（元）
1	广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧	红线外五通及宗地红线内场地平整	交通运输用地	港口码头用地	港口码头用地	——	0.1319	0.1319	至评估基准日，剩余33.5年	149,273.82	9,060.00	1,195.00	178,382,215.00	16,801.00	2,216.00	330,790,785.00

备注：仅含土地使用权价值。

（二）评估结果的分析及确定

土地：

两种方法评估结论差异大，市场法评估结论较基准地价系数修正法评估结论高。

市场法是基于替代原则，选取评估基准日近期已成交的类似土地交易实例，将待估宗地与交易实例进行对比，通过交易情况、期日、区域因素、个别因素修正，测算待估宗地于评估基准日公开市场价值的评估方法，测算结果能够反映宗地公开市场交易价值水平。

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价、基准地价修正系数表等政府依法公布的法定地价成果，将评估对象的区域条件、个别条件与所在区域均质土地平均条件对比修正，求取评估基准日宗地价格的估价方法。基准地价主要服务于地价宏观管理、土地出让价款核算等管理用途，反映区域均质土地的平均地价水平，其价值内涵为管控类平均地价，与宗地个案公开市场交易价值存在口径差异；该方法采用标准化修正体系，受基准地价更新周期、均质分区设定限制，较难充分体现单宗土地个性化交易条件及当下市场供需变化。

本次市场法与基准地价系数修正法测算结果存在较大差异，差异系两种方法价值内涵、适用前提、参数体系不同共同导致，主要影响因素包括：土地剩余使用年限、期日修正的市场匹配度、个别因素修正的精细度、基准地价区域平均属性与宗地个案市场特征差异等。经对上述因素逐项开展对比分析，客观研判两种方法结果的合理性，结合本次评估目的对应的公开市场价值定义，市场法测算结果更契合本次评估价值内涵，故选取市场法测算结果作为本次评估最终地价结论。

地上建构筑物、附属物及设施设备：

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对广州市黄埔区港前路400号地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)进行评估。经过实施清查核实、现场勘查、市场调查、评定估算等评估程序，得出广州市黄埔区港前路400号地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)在评估基准日的评估结论如下：

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
1	抓斗办公楼	2004-12-31	混合二层49.6平方米，单层3.4米	36,540.00	3,108.64	1.00	件	45,186.00	—
2	中码头仓库六组东侧厕所	2004-12-31	混合29.75平方米，单层3.5米	36,500.00	6,346.23	1.00	件	30,551.00	—
3	危险品仓库	2004-12-31	混合平屋45㎡	25,207.37	3,163.00	1.00	件	46,401.00	—
4	发电房	2004-12-31	混合平层50.84㎡	76,800.00	9,626.58	1.00	件	35,159.00	—
5	厕所	2004-12-31	混合结构38.64㎡	57,500.00	7,213.38	1.00	件	29,980.00	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
6	中码头综合楼	2004-12-31	框架	8,231,81[illegible].60	3,032,038.88	1.00	件	10,816,571.00	—
7	维修车间 1#	2004-12-31	1层	932,[illegible]00.00	116,858.58	1.00	件	804,384.00	—
8	17#高杆灯塔	2010-11-30	30 米	165,815.[illegible]	40,098.03	1.00	座	34,450.00	—
9	中码头高杆灯 11#	2012-09-29	30 米	[illegible],162.89	77,953.77	1.00	座	69,245.00	—
10	中码头高杆灯 13#	2012-09-29	30 米	237,162.89	77,953.77	1.00	座	69,245.00	—
11	中码头高杆灯 15#	2012-09-29	30 米	237,162.89	77,953.77	1.00	座	69,245.00	—
12	一泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,010,744.[illegible]	404,719.17	1.00	宗	443,572.00	—
13	二泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,[illegible],110.90	414,075.40	1.00	宗	453,827.00	—
14	中码头三泊位门机轨道向东延伸工程	2012-06-20		192,824.55	61,081.07	1.00	项	65,291.00	—
15	十三仓南龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		1,014,884.45	406,376.65	1.00	宗	0	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
16	危仓东龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		990,886.15	396,767.46	1.00	宗	377,847.00	—
17	二泊位龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		947,263.21	379,300.06	1.00	宗	361,212.00	—
18	中码头一、二泊位龙门吊轨道梁延伸工程	2014-12-31	40 米	444,648.56	194,033.56	1.00	米	183,302.00	—
19	珠江堤防达标提升工程	2020-09-27		1,492,207.57	1,064,280.25	1.00	项	1,005,118.00	—
20	二大队洗车场改造工程	2006-11-22		36,100.00	1,954.11	1.00	件	8,489.00	—
21	一、二泊位堆场排水改造工程	2014-03-31		369,146.11	147,812.06	1.00	宗	162,002.00	—
22	601 堆场改造工程	2014-03-31		1,002,007.02	483,836.67	1.00	宗	0.00	已包含在天601评估，此处为0
23	606 龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		1,055,187.71	509,515.80	1.00	宗	0.00	已包含在天605-610评估，此处为0
24	610 龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		969,524.39	468,151.77	1.00	宗	0.00	已包含在天605-610评估，此处为0
25	527 堆场改造工程	2014-03-31		965,097.48	466,014.63	1.00	宗	423,540.00	—
26	608 堆场改造工程	2014-03-31		1,004,930.81	485,248.34	1.00	宗	0.00	已包含在天605-610评估，此处为0
27	13 仓东货梯井改造工程	2014-12-24		480,906.60	209,855.85	1.00	项	0.00	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
28	13 仓西货梯井改造工程	2014-12-24		482,808.57	210,685.63	1.00	项	0.00	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
29	大码头 2 号地磅迁移土建工程	2015-08-24		254,906.25	119,392.74	1.00	座	119,404.00	—
30	中码头抓斗维修车间	2004-12-31	混合	98,689.10	2,960.67	1.00	件	556,103.00	中码头维修车间 3#，证载为钢筋混凝土结构、砖木结构
31	第二转卸部维修车间改造（中码头抓斗组车间）	2006-11-22		807,810.90	24,234.33	1.00	件	534,794.00	中码头维修车间 2#
32	圆柱型灯塔	2004-12-31		125,900.00	3,777.00	1.00	座	20,836.00	—
33	码头前东危险仓通道	2004-12-31		112,500.00	5,625.00	1.00	米	27,248.00	—
34	二大队（中码头）围墙	2004-12-31		9,200.00	460.00	1.00	米	2,228.00	—
35	中码头危险仓围墙	2004-12-31		10,700.00	535.00	1.00	米	2,592.00	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
36	码头七八股道平交道口讯号臂置	2004-12-31		[illegible]	[illegible]080.00	1.00	件	14,920.00	—
37	黄埔站大门口砂场改造	2006-11-30		202,500.00	[illegible]075.00	1.00	件	47,619.00	—
38	备用电源电缆敷设和安装工程	2009-11-20	YJV22-8.7/15K[illegible]3*95MM2	[illegible],382.[illegible]	69[illegible].42	1.00	米	222,186.00	—
39	中码头三泊位门机轨道向东延伸供电工程	2012-06-20	30米	84,1[illegible].41	[illegible]20[illegible].02	1.00	项	23,725.00	—
40	中码头仓库六组办公室	2004-12-31		733,000.00	3[illegible]90.00	1.00	件	169,716.00	—
41	13仓	2004-12-31	混合二层	16,192,700.00	[illegible]85,781.00	1.00	件	13,093,867.00	—
42	危险品仓4仓	2004-12-31	混合一层	1,62[illegible],[illegible]62	48,752.78	1.00	件	982,064.00	—
43	旧危仓地面改造工程	2007-12-11		615,948.31	18,478.45	1.00	件	0.00	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
44	沙石堆场	2004-12-31		15,000.00	750.00	1.00	件	3,633.00	—
45	天504	2004-12-31		240,750.00	12,037.50	1.00	件	58,311.00	露天堆场
46	天505	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	4,360.00	露天堆场
47	天508	2004-12-31		138,450.00	6,922.50	1.00	件	33,533.00	露天堆场
48	天510	2004-12-31		42,150.00	2,107.50	1.00	件	10,209.00	露天堆场
49	天514	2004-12-31		40,050.00	2,002.50	1.00	件	9,700.00	露天堆场
50	天515	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	12,934.00	露天堆场
51	天516	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	4,360.00	露天堆场
52	天517	2004-12-31		39,300.00	1,965.00	1.00	件	9,519.00	露天堆场
53	天518	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	12,934.00	露天堆场
54	天601-603.604	2004-12-31		740,100.00	37,005.00	1.00	件	179,256.00	露天堆场
55	天605-610	2004-12-31		351,000.00	17,550.00	1.00	件	85,014.00	露天堆场
56	天620-621	2004-12-31		175,500.00	8,775.00	1.00	件	42,507.00	露天堆场
57	天626.627	2004-12-31		66,900.00	3,345.00	1.00	件	16,203.00	露天堆场
58	天628	2004-12-31		40,950.00	2,047.50	1.00	件	9,918.00	露天堆场
59	天629	2004-12-31		8,550.00	427.50	1.00	件	2,071.00	露天堆场
60	天630-631	2004-12-31		170,550.00	8,527.50	1.00	件	41,308.00	露天堆场
61	天632-633	2004-12-31		321,000.00	16,050.00	1.00	件	77,748.00	露天堆场
62	天634	2004-12-31		91,950.00	4,597.50	1.00	件	22,271.00	露天堆场
63	中码头排污改造工程	2010-11-15		949,356.44	47,467.82	1.00	个	231,582.00	—
64	危仓消防系统改造	2004-12-31		93,800.00	4,690.00	1.00	件	0.00	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
65	门座式起重机 门85	2018-08-22	MQ型35t	7,355,736.17	4,115,578.03	1.00	台	6,241,416.00	—
66	门座式起重机 门86	2018-08-22	MQ型35t	7,355,736.18	4,115,578.04	1.00	台	6,241,416.00	—
67	门座式起重机 门87	2019-05-31	MQ型35t	8,657,562.32	5,230,935.20	1.00	台	6,671,858.00	—
68	门座式起重机 门88	2019-05-31	MQ型35t	8,657,562.33	5,230,935.20	1.00	台	6,671,858.00	—
69	电动叉车充电桩供配电配套项目	2026-01-09	电动叉车充电桩供配电配套项目建设，敷设电缆（含ZR-YJV22-0.6/1KV-3*240+1*120mm2交联电缆）约400米，充电桩基础制作（不含充电桩）等	410,980.28	384,951.56	1.00	宗	386,321.00	—
70	门座式起重机 门81	2015-10-31	25T-38(MQ2538)	7,385,919.26	2,912,860.55	1.00	台	3,282,478.00	—
71	轨道式门式起重机 龙31	2012-12-30	50t-43m	9,161,236.76	2,814,628.21	1.00	台	2,767,060.00	—
72	轨道式门式起重机 龙32	2012-12-30	50t-43m	9,217,656.91	2,835,295.66	1.00	台	2,784,101.00	—
73	轨道式件杂货门式起重机 龙33	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台	1,931,012.00	—
74	轨道式件杂货门式起重机 龙34	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台	1,931,012.00	—
75	件杂货龙门吊加装活动插井	2017-11-30	ESD2-800/1188	40,341.88	6,390.96	1.00	宗	16,730.00	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
76	门87（45t-35m/35t-45m）单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	0	已包含在门87评估，此处为0
77	门88（45t-35m/35t-45m）单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	0	已包含在门88评估，此处为0
78	大码头0#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,171.99	16,754.29	1.00	套	15,689.00	—
79	大码头31#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,475.50	16,754.29	1.00	套	15,689.00	—
80	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门85）	2018-09-30		401,584.59	95,193.11	1.00	宗	0	已包含在门85评估，此处为0
81	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门86）	2018-09-30		401,584.60	95,193.11	1.00	宗	0	已包含在门86评估，此处为0
82	门吊63#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	1,342,832.00	—
83	门吊64#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	1,342,832.00	—
84	门吊65#	2006-04-30	25t-33m 1台	7,251,000.00	362,550.00	1.00	台	1,342,832.00	—
85	大沙F10备用电源柜--进线柜	2009-12-29	KYN	1,814,319.33	90,715.97	1.00	台	291,634.00	—
86	大沙F10备用电源柜--计量柜	2009-12-29	KYN	493,213.15	24,660.66	1.00	台	79,279.00	—
87	大沙F10备用电源柜--出线柜	2009-12-29	KYN	1,638,171.66	81,908.58	1.00	台	263,320.00	—
88	大沙F10备用电源柜直流屏	2012-09-29		79,785.33	3,989.27	1.00	套	17,672.00	—
89	57#码头变压器和高压出线柜购置及安装	2014-05-20	顺特SC(B)10-800KVA	364,833.13	18,241.66	1.00	宗	139,119.00	—
90	新购门机配套电气改造项目	2015-10-31		2,869,140.53	143,457.03	1.00	项	977,436.00	—
91	三站重建搬迁工程(电缆沟)	2004-12-31		8,862.85	443.14	1.00	件	1,467.00	—
92	二线门机北电沟工程	2004-12-31		203,228.37	10,161.42	1.00	件	33,633.00	—
93	中码头一线门吊插座板更新工程	2012-10-26		167,172.56	8,358.63	1.00	宗	35,345.00	—
94	轨道式杂货门式起重机配套供电工程	2012-10-26		821,220.16	41,061.01	1.00	宗	173,629.00	—
95	中码头13仓东北至14号高杆灯电缆沟改造工程	2013-09-30	200米	345,718.31	17,285.92	1.00	宗	119,801.00	—
96	中码头13仓至西危仓电缆沟改造工程	2013-11-30	100米	172,169.01	8,608.45	1.00	宗	61,416.00	—
97	轨道式件杂货门机堆场配套供电改造工程	2014-03-31		1,964,679.42	98,233.97	1.00	宗	506,200.00	—
98	龙门吊堆场新建电缆沟工程	2014-03-31		380,410.78	19,020.54	1.00	宗	98,013.00	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
99	中码头地磅	2004-12-31	100T	363,300.00	18,165.00	1.00	件	47,160.00	地磅用房为地磅设备的配套用房，投资项目包括地磅设备采购安装及配套地磅用房建设等，该建筑在固定资产入账时，将地磅用房与地磅设备作为一个整体，归入同一固定资产卡片管理，共用一财务资产卡片010200-0621-00000003，资产分类为“机器设备及仪表仪器”大类。
100	天车工程D1111	2004-12-31		70,500.00	3,525.00	1.00	台	11,667.00	—
101	天车改造工程D1112	2004-12-31		164,300.00	8,215.00	1.00	台	27,191.00	—
102	三段地中衡改造	2008-05-21	SCS-100T(3.5*18)	63,900.00	3,195.00	1.00	件	10,496.00	—
103	大型轮胎装拆机	2011-01-31	T598	37,500.00	1,875.00	1.00	台	3,005.00	—
104	5吨天车 D5001	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	11,044.00	—
105	5吨天车 D5002	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	11,044.00	—
106	数字式电子汽车衡（大码头2号地磅）	2015-05-27	120T	186,324.79	9,316.24	1.00	台	30,246.00	—
107	天车改造（D5144）	2018-02-26		19,500.00	975.00	1.00	台	11,124.00	—
108	13仓载货电梯	2015-01-31		445,908.00	22,295.40	1.00	台	71,207.00	—
109	第三站搬迁重房屋	2004-12-31		2,360,900.00	409,778.25	1.00	座	1,469,069.00	—
110	中码头厕所	2004-12-31	55.9平方米，单层4米	36,500.00	4,572.78	1.00	件	103,217.00	—
111	3#站设备更新项目	2007-05-28		16,708,563.00	835,428.15	1.00	台	6,190,105.00	—
112	第三变电站电容柜改造	2010-12-22		36,483.50	1,824.18	1.00	台	6,822.00	—
113	第三变电站高压柜多功能表更换	2013-09-30		42,093.03	2,104.65	1.00	台	9,438.00	—
114	变电站视频改造工程(1/3)	2014-03-28		23,800.00	1,190.00	1.00	台	5,396.00	—
115	中码头小车通道增设自动刷卡机	2017-06-25		85,309.40	4,265.47	1.00	台	22,997.00	—
116	中码头小客车通道视频、货主管理系统迁移及新增LED屏	2015-09-30		30,512.82	1,525.64	1.00	台	7,796.00	—
117	中码头三段120T数字式汽车衡	2009-12-23		292,800.00	14,640.00	1.00	台	23,671.00	—
118	第三变电站工控机更新	2015-11-30		16,666.67	833.33	1.00	台	4,613.00	—
119	综合服务队工具库（自编31栋）	2011/6/21	框架2层，188.4478平方米	140,200.00	17,574.42	1.00	座	180,460.00	证载为混合结构
120	码头内铁路	2004-12-31		504,600.00	25,230.00	1.00	件	366,650.00	—
121	码头内铁路	2004-12-31		744,700.00	22,341.00	1.00	件	541,110.00	—
122	码头内铁路改善调车道	2004-12-31		88,800.00	4,440.00	1.00	件	64,523.00	—
123	码头内铁路线工程	2004-12-31		894,000.00	26,820.00	1.00	件	649,594.00	—
124	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		14,700.00	735.00	1.00	件	6,409.00	—
125	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		10,200.00	510.00	1.00	件	4,447.00	—
126	老港铁路五股道及电缆改造工程	2004-12-31		417,600.00	20,880.00	1.00	件	73,718.00	—
127	十一仓西道路改造工程	2008-08-12	约2100平方米	525,000.00	15,750.00	1.00	件	275,737.00	—
128	十一仓西堆场改造工程	2008-08-12	约2700平方米	376,500.00	38,595.38	1.00	件	197,743.00	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
129	天503	2004-12-31		137,700.00	6,885.00	1.00	件	60,033.00	露天堆场
130	天506	2004-12-31		51,750.00	2,587.50	1.00	件	22,561.00	露天堆场
131	天507	2004-12-31		21,450.00	1,072.50	1.00	件	9,351.00	露天堆场
132	天513	2004-12-31		96,300.00	4,815.00	1.00	件	41,984.00	露天堆场
133	黄埔站办公楼前道路	2006-11-30		356,800.00	10,704.00	1.00	件	184,587.00	—
合计				177,497,801.50	45,868,493.19	—	—	88,758,605.00	—

综上所述，本次评估最终以适当的评估结果作为本次评估结论，即2026年9月30日为评估基准日，对广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等进行评估。评估结果为419,549,390.00元（大写：人民币肆亿壹仟玖佰伍拾肆万玖仟叁佰玖拾元整），如下表：

序号	名称	数量（㎡/项）	账面原值（元）	账面净值（元）	评估价值（元）	增减值（元）	增减率（%）	备注
1	土地	149,273.82	84,147,310.41	57,203,016.87	330,790,785.00	273,587,768.13	478.28%	仅含土地使用权价值
2	地上建构筑物、附属物及设施设备	133	177,497,801.50	45,868,493.19	88,758,605.00	42,890,111.81	93.51%	——
合　计		——	261,645,111.91	103,071,510.06	419,549,390.00	316,477,879.94	307.05%	——

（三）评估增减值分析

评估对象账面净值为人民币103,071,510.06元，评估价值为人民币419,549,390.00元，增值为316,477,879.94元，增值率为307.05%。

本次评估结果比账面价值高，增值原因：（1）土地：委估土地取得时间较早，受区域土地市场行情上涨带动，基准日土地市场价值高于原始成本，形成大额增值；（2）地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)：①房屋建筑物按30年折旧，钢筋混凝土结构厂房、办公等房屋建筑物的经济耐用寿命常在50—60年；已提足折旧但仍在正常使用的房屋账面净值只剩残值，评估成新率却仍有30%—50%。②评估采用重置成本法，以评估基准日的现行价格水平确定重置全价，近年建材、钢材、人工及设备购置价格较资产构建年度明显上涨，重置全价高于账面原值。③部分房屋建筑物、设施设备包含了改造工程、供电工程等，而账面原值未计入，④设备会计折旧年限短于实际耐用年限，如设备会计折旧5—10年，实际可使用12—15年，评估按评估现状及实际成新确定价值，与会计账面口径不一致，常高于账面剩余比例或低于账面剩余比例。⑤重置价格与汇率因素：同型号设备现行购置价上涨（进口设备受汇率、关税影响），重置全价高于原始购置价。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2026年9月30日至2027年9月29日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）引用报告事项

本次评估无此事项。

（二）产权瑕疵事项

除序号6-7、30-31、40-42、99、109、119评估对象建筑物已办理产权证外，序号1-5、110评估对象建筑物未办理产权证；其余构筑物、附属物及设施设备，委托方未提供采购合同、发票等权属佐证资料。本次评估以委托人提供的相关资产权属证明材料复印件及《产权声明》作为权属判断依据。评估过程中，评估师对权属资料仅作形式查验，不对资产权属的真实性、合法性做担保，本评估未考虑评估对象资产可能存在的产权瑕疵对评估结论造成的影响。

（三）抵押、担保事项

本次评估，评估对象未设立抵押、担保事项。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估评估对象不存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（五）租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

地上建构筑物、附属物评估结果明细表第6项中码头综合楼 1-3层无偿提供派出所使用，其中1层局部73㎡存在对外出租；其余评估对象不存在租赁、担保及其他或有负债（或有资产）等事项。委托人已签订退租协议，约定自2026年11月1日解除该部分租赁合同。评估基准日距离退租时间较短，本次评估未考虑该租赁因素对评估对象价值的影响。

（六）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后评估报告日之前发生的重大事项。本次评估无此事项。

（七）其他需要说明的事项

1、对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而资产评估师已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及其资产评估师不承担相关责任。

2、资产评估机构和资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，并不涉及到资产评估机构和资产评估师对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件及证件、有关法律文件、资产明细及其他有关资料的真实合法为前提。委托人、产权持有人应对所提供的上述资料的真实性、合法性和完整性负责。资产评估机构和资产评估师的责任是对上述资料进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证。

3、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

4、本资产评估结论是反映评估对象在本次评估目的下确定的市场价值。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

5、本评估结论未考虑本次申报评估资产抵押等任何限制因素对评估结论的影响。

6、本评估意见仅作为广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等

资产于评估基准日所表现的市场价值做出公允反映，为广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜所涉及的资产提供价值参考，不能作为其它用途。

7、根据《国有土地使用证》（穗府国用（2011）第01100081号）证载土地面积为459,976.28平方米。另根据《黄埔老港码头地块分期收储示意图》本次评估土地面积为149,273.82平方米，为证载面积的一部分。结合本次评估目的，本次纳入评估范围的面积以《资产评估申报明细表》及《黄埔老港码头地块分期收储示意图》为准。

8、本次评估基准日为2026年9月30日，评估工作人员现场勘查日期为2026年10月29日，评估基准日与完成现场勘查日期相距较短，市场变化基本可以忽略，本次评估假设评估基准日资产实物状况与现场勘查日状况保持一致。

9、序号99评估对象，地磅用房为地磅设备的配套用房，投资项目包括地磅设备采购安装及配套地磅用房建设等，该建筑在固定资产入账时，将地磅用房与地磅设备作为一个整体，归入同一固定资产卡片管理，共用一财务资产卡片010200-0621-00000003，资产分类为“机器设备及仪表仪器”大类。因此本次评估考虑了地磅用房和地磅设备，敬请报告使用人注意。

10、根据评估人员现场勘查及与委托人沟通，本次评估无证房屋建筑物的建筑面积、其余构筑物、附属物的用途、面积、范围等根据委托人提供的《资产评估申报明细表》为准，若与实际不符本次评估结果需作相应调整或重估。

11、根据《国有土地使用证》（穗府国用（2011）第01100081号），评估对象之土地坐落于广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧，根据《房地产权证》（粤房地权证穗字第0150126696号）等，房屋均坐落于黄埔区港前路400号，现场勘查为同一地址。请本报告使用者注意。

12、根据委托人提供的《房地产权证》粤房地权证穗字第0150144705号信息页记载中码头综合楼层数为1层，房地产平面附图记载为7层，实际查勘为7层，证载建筑面积与评估建筑面积均为5,695.21平方米，产权证信息页层数疑存在错误，本次评估按层数7层进行计算考虑，请本报告使用者注意。

13、土地使用权价值不含增值税，但包含印花税、契税等相关税费；建（构）筑物、附属物及设施设备价值为不含增值税条件下的价值。

14、本资产评估报告含有若干备查文件，备查文件构成本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文同时使用方为有效。

十三、 评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途；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。

（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）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评估对象可实现价格的保证。

（四）本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告的正文具有同等法律效力。

（五）可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（六）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（七）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》规定：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。即评估结论使用有效期为一年（2026年9月30日至2027年9月29日）。超过一年，需重新进行资产评估。

十四、 评估报告日

本评估报告专业意见形成于2026年11月11日。

十五、签名盖章

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

资产评估师：陈　彪
（登记编号：44210270）

资产评估师：叶　勇
（登记编号：47190126）

中国·深圳

二〇二六年十一月十一日

资产评估报告附件

1、资产评估结果明细表；

2、评估对象现场勘查相片；

3、资产评估服务委托书及评估申报明细表；

4、《关于开展黄埔老港西侧用地及地上建构筑物、附属物等资产评估工作的请示》（（2026）签606号）及权属资料等；

5、委托人暨产权持有人承诺函；

6、委托人暨产权持有人营业执照；

7、资产评估师承诺函；

8、评估机构营业执照；

9、深财资备案[2020]57号《深圳市财政局关于深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司变更备案公告》；

10、深财资备案[2019]5号《深圳市财政委员会关于深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司登记备案公告》；

11、资产评估机构信用信息记录；

12、评估机构的单位会员证书；

13、中国资产评估协会正式执业会员证书及评估师身份证。

汇总表

评估基准日：2026年9月30日

委托人：广州港股份有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	数量（㎡/项）	账面原值（元）	账面净值（元）	评估价值（元）	增减值（元）	增减率（%）	备注
1	土地使用权	149,273.82	84,147,310.41	57,203,016.87	330,790,785.00	273,587,768.13	478.28%	仅含土地使用权价值
2	地上建筑物、附属物及设施设备	133	177,497,801.50	45,868,493.19	88,758,605.00	42,890,111.81	93.51%	——
合 计		——	**261,645,111.91**	**103,071,510.06**	**419,549,390.00**	**316,477,879.94**	**307.05%**	——

评估机构：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

土地评估结果明细表

委托人：广州港股份有限公司　　评估基准日：2026年9月30日　　金额单位：人民币元

序号	宗地座落	相关资料	土地使用者	土地开发程度	土地用途			容积率			剩余使用年限	证载土地面积（㎡）	评估土地面积（㎡）	账面原值（元）	账面净值（元）	市场价值			增减值（元）	增减率（%）	备注
					规划用途	现状用途	评估设定用途	规划容积率	现状容积率	设定容积率						楼面地价（元/㎡）	地面地价（元/㎡）	总价（元）			
1	广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧	《国有土地证书》（穗府国用（2011）第01100081号）	广州港股份有限公司	红线外五通及宗地红线内场地平整	交通运输用地	港口码头用地	港口码头用地	——	0.1319	0.1319	至评估基准日，剩余33.5年	459,976.28	149,273.82	84,147,310.41	57,203,016.87	16,801.00	2,216.00	330,790,785.00	273,587,768.13	478.28%	仅含土使用权价值
合计												459,976.28	149,273.82	84,147,310.41	57,203,016.87	——	——	330,790,785.00	273,587,768.13	478.28%	——

填表人：江雨桐

填表日期：2026年10月28日

评估人员：陈彪、叶[illegible]

评估机构：深圳市国[illegible]房地产土地估价顾问有限公司

地上建构筑物、附属物及设施设备评估结果明细表

委托人：广州港股份有限公司　　评估基准日：2016年9月30日　　金额单位：人民币元

序号	卡片编号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	增减值（元）	增减率（%）	备注
1	GF01-020TFA2004120001	抓斗办公楼	2004-12-31	混合二层49.6平方米，单层3.4米	36,310.00	7,108.64	1.00	件	45,186.00	37,077.36	457.26%	—
2	GF01-020TFA2004120002	中码头仓库六组东侧厕所	2004-12-31	混合29.75平方米，单层3.5	36,300.00	5,346.23	1.00	件	30,551.00	24,204.77	381.40%	—
3	GF01-020TFA2004120005	危险品仓库	2004-12-31	混合平层45m²	35,297.37	3,163.00	1.00	件	46,401.00	43,238.00	1366.99%	—
4	GF01-020TFA2004120005	发电房	2004-12-31	混合平层50.84m²	76,300.59	9,626.58	1.00	件	35,159.00	25,532.42	265.23%	—
5	GF01-020TFA2004120005	厕所	2004-12-31	混合结构38.64m²	37,500.00	7,213.38	1.00	件	29,980.00	22,766.62	315.62%	—
6	GF01-020TFA2004120005	中码头综合楼	2004-12-31	框架	8,237,843.60	3,032,038.88	1.00	件	10,816,571.00	7,784,532.12	256.74%	—
7	GF01-020TFA2004120006	维修车间1#	2004-12-31	1宗	932,000.00	146,858.58	1.00	件	804,384.00	687,525.42	588.34%	—
8	GF01-020TFA2010110000	17#高杆灯塔	2010-11-30	30米	165,815.52	59,098.03	1.00	座	34,450.00	-5,648.03	-14.09%	—
9	GF01-020TFA2012090000	中码头高杆灯11#	2012-09-29	30米	237,162.69	77,953.77	1.00	座	69,245.00	-8,708.77	-11.17%	—
10	GF01-020TFA2012090000	中码头高杆灯13#	2012-09-29	30米	237,162.69	77,953.77	1.00	座	69,245.00	-8,708.77	-11.17%	—
11	GF01-020TFA2012090000	中码头高杆灯15#	2012-09-29	30米	237,162.68	77,953.77	1.00	座	69,245.00	-8,708.77	-11.17%	—
12	GF01-020TFA2014030000	一泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,010,744.44	404,719.17	1.00	宗	443,572.00	38,852.83	9.60%	—
13	GF01-020TFA2014030000	二泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,034,110.90	414,075.40	1.00	宗	453,827.00	39,751.60	9.60%	—
14	GF01-020TFA2012060000	中码头三泊位门机轨道向东延伸工程	2012-06-20		192,824.55	61,081.07	1.00	项	65,291.00	4,209.93	6.89%	—
15	GF01-020TFA2014030000	十三仓南龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		1,014,884.45	406,376.65	1.00	宗	0	-406,376.65	-100.00%	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
16	GF01-020TFA2014030000	危仓东龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		990,886.15	396,767.46	1.00	宗	377,847.00	-18,920.46	-4.77%	—
17	GF01-020TFA2014030000	二泊位龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		947,263.21	379,300.06	1.00	宗	361,212.00	-18,088.06	-4.77%	—
18	GF01-020TFA2014120000	中码头一、二泊位龙门吊轨道梁延伸工程	2014-12-31	40米	444,648.56	194,033.56	1.00	米	183,302.00	-10,731.56	-5.53%	—
19	GF01-020TFA2020090000	珠江堤防达标提升工程	2020-09-27		1,492,207.57	1,064,280.25	1.00	项	1,005,118.00	-59,162.25	-5.56%	—
20	GF01-020TFA2006110000	二大队洗车场改造工程	2006-11-22		36,100.00	1,954.11	1.00	件	8,489.00	6,534.89	334.42%	—
21	GF01-020TFA2014030000	一、二泊位堆场排水改造工程	2014-03-31		369,146.11	147,812.06	1.00	宗	162,002.00	14,189.94	9.60%	—
22	GF01-020TFA2014030001	601堆场改造工程	2014-03-31		1,002,007.02	483,836.67	1.00	宗	0.00	-483,836.67	-100.00%	已包含在天601评估，此处为0
23	GF01-020TFA2014030001	606龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		1,055,187.71	509,515.80	1.00	宗	0.00	-509,515.80	-100.00%	已包含在天605-610评估，此处为0
24	GF01-020TFA2014030001	610龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		969,524.39	468,151.77	1.00	宗	0.00	-468,151.77	-100.00%	已包含在天605-610评估，此处为0
25	GF01-020TFA2014030001	527堆场改造工程	2014-03-31		965,097.48	466,014.63	1.00	宗	423,540.00	-42,474.63	-9.11%	—
26	GF01-020TFA2014030001	608堆场改造工程	2014-03-31		1,004,930.81	485,248.34	1.00	宗	0.00	-485,248.34	-100.00%	已包含在天605-610评估，此处为0
27	GF01-020TFA2014120000	13仓东货梯井改造工程	2014-12-24		480,906.60	209,855.85	1.00	项	0.00	-209,855.85	-100.00%	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
28	GF01-020TFA2014120001	13仓西货梯井改造工程	2014-12-24		482,808.57	210,685.63	1.00	项	0.00	-210,685.63	-100.00%	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
29	GF01-020TFA2015080000	大码头2号地磅迁移土建工程	2015-08-24		254,906.25	119,392.74	1.00	座	119,404.00	11.26	0.01%	—
30	GF01-020TFA2004120001	中码头抓斗维修车间	2004-12-31	混合	98,689.10	2,960.67	1.00	件	556,103.00	553,142.33	18683.01%	中码头维修车间3#，证载为钢筋混凝土结构、砖木结构
31	GF01-020TFA2006110000	第二转卸部维修车间改造（中码头抓斗组车间）	2006-11-22		807,810.90	24,234.33	1.00	件	534,794.00	510,559.67	2106.76%	中码头维修车间2#
32	GF01-020TFA2004120007	圆柱型灯塔	2004-12-31		125,900.00	3,777.00	1.00	座	20,836.00	17,059.00	451.65%	—
33	GF01-020TFA2004120007	码头前东危险仓通道	2004-12-31		112,500.00	5,625.00	1.00	米	27,248.00	21,623.00	384.41%	—
34	GF01-020TFA2004120009	二大队(中码头)围墙	2004-12-31		9,200.00	460.00	1.00	米	2,228.00	1,768.00	384.35%	—
35	GF01-020TFA2004120010	中码头危险仓围墙	2004-12-31		10,700.00	535.00	1.00	米	2,592.00	2,057.00	384.49%	—
36	GF01-020TFA2004120010	码头七八股道平交道口讯号警置	2004-12-31		61,600.00	3,080.00	1.00	件	14,920.00	11,840.00	384.42%	—
37	GF01-020TFA2006110000	黄埔站大门口砂场改造	2006-11-30		202,500.00	6,075.00	1.00	件	47,619.00	41,544.00	683.85%	—
38	GF01-020TFA2009110000	备用电源电缆敷设和安装工程	2009-11-20	YJV22-8.7/15KV-3*95MM2	1,382,268.42	69,113.42	1.00	米	222,186.00	153,072.58	221.48%	—
39	GF01-020TFA2012060000	中码头三泊位门机轨道向东延伸供电工程	2012-06-20	30米	84,160.41	4,208.02	1.00	项	23,725.00	19,516.98	463.80%	—
40	GF01-020TFA2004120014	中码头仓库六组办公室	2004-12-31		133,000.00	3,990.00	1.00	件	169,716.00	165,726.00	4153.53%	—
41	GF01-020TFA2004120014	13仓	2004-12-31	混合二层	16,192,700.00	485,781.00	1.00	件	13,093,867.00	12,608,086.00	2595.43%	—
42	GF01-020TFA2004120014	危险品仓4仓	2004-12-31	混合一层	1,625,092.63	48,752.78	1.00	件	982,064.00	933,311.22	1914.38%	—
43	GF01-020TFA2007120000	旧危仓地面改造工程	2007-12-11		615,948.31	18,478.45	1.00	件	0.00	-18,478.45	-100.00%	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
44	GF01-020TFA2004120014	沙石堆场	2004-12-31		15,000.00	750.00	1.00	件	3,633.00	2,883.00	384.40%	—
45	GF01-020TFA2004120018	天504	2004-12-31		240,750.00	12,037.50	1.00	件	58,311.00	46,273.50	384.41%	露天堆场
46	GF01-020TFA2004120018	天505	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	4,360.00	3,460.00	384.44%	露天堆场
47	GF01-020TFA2004120018	天508	2004-12-31		138,450.00	6,922.50	1.00	件	33,533.00	26,610.50	384.41%	露天堆场
48	GF01-020TFA2004120018	天510	2004-12-31		42,150.00	2,107.50	1.00	件	10,209.00	8,101.50	384.41%	露天堆场
49	GF01-020TFA2004120018	天514	2004-12-31		40,050.00	2,002.50	1.00	件	9,700.00	7,697.50	384.39%	露天堆场
50	GF01-020TFA2004120018	天515	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	12,934.00	10,264.00	384.42%	露天堆场
51	GF01-020TFA2004120019	天516	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	4,360.00	3,460.00	384.44%	露天堆场
52	GF01-020TFA2004120019	天517	2004-12-31		39,300.00	1,965.00	1.00	件	9,519.00	7,554.00	384.43%	露天堆场
53	GF01-020TFA2004120019	天518	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	12,934.00	10,264.00	384.42%	露天堆场
54	GF01-020TFA2004120019	天601-603.604	2004-12-31		740,100.00	37,005.00	1.00	件	179,256.00	142,251.00	384.41%	露天堆场
55	GF01-020TFA2004120019	天605-610	2004-12-31		351,000.00	17,550.00	1.00	件	85,014.00	67,464.00	384.41%	露天堆场
56	GF01-020TFA2004120019	天620-621	2004-12-31		175,500.00	8,775.00	1.00	件	42,507.00	33,732.00	384.41%	露天堆场
57	GF01-020TFA2004120019	天626.627	2004-12-31		66,900.00	3,345.00	1.00	件	16,203.00	12,858.00	384.39%	露天堆场
58	GF01-020TFA2004120019	天628	2004-12-31		40,950.00	2,047.50	1.00	件	9,918.00	7,870.50	384.40%	露天堆场
59	GF01-020TFA2004120019	天629	2004-12-31		8,550.00	427.50	1.00	件	2,071.00	1,643.50	384.44%	露天堆场
60	GF01-020TFA2004120019	天630-631	2004-12-31		170,550.00	8,527.50	1.00	件	41,308.00	32,780.50	384.41%	露天堆场
61	GF01-020TFA2004120020	天632-633	2004-12-31		321,000.00	16,050.00	1.00	件	77,748.00	61,698.00	384.41%	露天堆场
62	GF01-020TFA2004120020	天634	2004-12-31		91,950.00	4,597.50	1.00	件	22,271.00	17,673.50	384.42%	露天堆场
63	GF01-020TFA2010110000	中码头排污改造工程	2010-11-15		949,356.44	47,467.82	1.00	个	231,582.00	184,114.18	387.87%	—
64	GF01-020TFA2004120022	危仓消防系统改造	2004-12-31		93,800.00	4,690.00	1.00	件	0.00	-4,690.00	-100.00%	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
65	GF01-020TFA2018080000	门座式起重机 门85	2018-08-22	MQ型35t	7,355,736.17	4,115,578.03	1.00	台	6,241,416.00	2,125,837.97	51.65%	—
66	GF01-020TFA2018080000	门座式起重机 门86	2018-08-22	MQ型35t	7,355,736.18	4,115,578.04	1.00	台	6,241,416.00	2,125,837.96	51.65%	—

67	GF01-020TFA2019050000	门座式起重机 门87	2019-05-31	MQ型35t	8,657,562.32	5,230,935.20	1.00	台	6,671,858.00	1,440,922.80	27.55%	—
68	GF01-020TFA2019050000	门座式起重机 门88	2019-05-31	MQ型35t	8,657,562.32	5,230,935.20	1.00	台	6,671,858.00	1,440,922.80	27.55%	—
69	GF01-020TFA2026010000	电动叉车充电桩供配电配套项目	2026-01-09	电动叉车充电桩供配电配套项目建设，敷设电缆（含ZR-YJV22-0.6/1KV-3*240+1*120mm2交联电缆）约400米，充电桩基础制作（不含充电桩）等	370,986.28	366,351.56	1.00	宗	386,321.00	1,369.44	0.36%	—
70	GF01-020TFA2015100000	门座式起重机 门81	2015-10-31	25T-38(MQ2538)	3,385,919.28	2,912,850.55	1.00	台	3,282,478.00	369,617.45	12.69%	—
71	GF01-020TFA2012120000	轨道式门式起重机 龙31	2012-12-30	50t-43m	2,761,236.70	2,814,625.21	1.00	台	2,767,060.00	-47,568.21	-1.69%	—
72	GF01-020TFA2012120000	轨道式门式起重机 龙32	2012-12-30	50t-43m	2,837,656.94	2,835,225.66	1.00	台	2,784,101.00	-51,194.66	-1.81%	—
73	GF01-020TFA2014030000	轨道式件杂货门式起重机 龙33	2014-03-20	50t-43m	3,294,658.12	1,920,422.52	1.00	台	1,931,012.00	10,589.48	0.55%	—
74	GF01-020TFA2014030000	轨道式件杂货门式起重机 龙34	2014-03-20	50t-43m	3,294,658.12	1,920,422.52	1.00	台	1,931,012.00	10,589.48	0.55%	—
75	GF01-020TFA2017110000	件杂货龙门吊加装活动插井	2017-11-30	ESD2-800/1188	16,341.88	6,396.96	1.00	宗	16,730.00	10,339.04	161.78%	—
76	GF01-020TFA2019040000	门87（45t-35m/35t-45m）单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	0	-121,042.17	-100.00%	已包含在门87评估，此处为0
77	GF01-020TFA2019040000	门88（45t-35m/35t-45m）单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	0	-121,042.17	-100.00%	已包含在门88评估，此处为0
78	GF01-020TFA2020090000	大码头0#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,174.99	16,754.29	1.00	套	15,689.00	-1,065.29	-6.36%	—
79	GF01-020TFA2020090000	大码头31#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,175.00	16,754.29	1.00	套	15,689.00	-1,065.29	-6.36%	—
80	GF01-020TFA2018090000	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门85）	2018-09-30		401,584.59	95,193.11	1.00	宗	0	-95,193.11	-100.00%	已包含在门85评估，此处为0
81	GF01-020TFA2018090000	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门86）	2018-09-30		401,584.60	95,193.11	1.00	宗	0	-95,193.11	-100.00%	已包含在门86评估，此处为0
82	GF01-020TFA2005040000	门吊63#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	1,342,832.00	994,757.00	285.79%	—
83	GF01-020TFA2005040000	门吊64#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	1,342,832.00	994,757.00	285.79%	—
84	GF01-020TFA2006040000	门吊65#	2006-04-30	25t-33m1台	7,251,000.00	362,550.00	1.00	台	1,342,832.00	980,282.00	270.39%	—
85	GF01-020TFA2009120000	大沙F10备用电源柜一进线柜	2009-12-29	KYN	1,814,319.33	90,715.97	1.00	台	291,634.00	200,918.03	221.48%	—
86	GF01-020TFA2009120000	大沙F10备用电源柜一计量柜	2009-12-29	KYN	493,213.15	24,660.66	1.00	台	79,279.00	54,618.34	221.48%	—
87	GF01-020TFA2009120000	大沙F10备用电源柜一出线柜	2009-12-29	KYN	1,638,171.66	81,908.58	1.00	台	263,320.00	181,411.42	221.48%	—
88	GF01-020TFA2012090000	大沙F10备用电源柜直流屏	2012-09-29		79,785.33	3,989.27	1.00	套	17,672.00	13,682.73	342.99%	—
89	GF01-020TFA2014050000	57#码头变压器和高压出线柜购置及安装	2014-05-20	顺特SC(B)10-800KVA	364,833.13	18,241.66	1.00	宗	139,119.00	120,877.34	662.64%	—
90	GF01-020TFA2015100002	新购门机配套电气改造项目	2015-10-31		2,869,140.53	143,457.03	1.00	项	977,436.00	833,978.97	581.34%	—
91	GF01-020TFA2004120013	三站重建搬迁工程(电缆沟)	2004-12-31		8,862.85	443.14	1.00	件	1,467.00	1,023.86	231.05%	—
92	GF01-020TFA2004120013	二线门机北电沟工程	2004-12-31		203,228.37	10,161.42	1.00	件	33,633.00	23,471.58	230.99%	—
93	GF01-020TFA2012100000	中码头一线门吊插座板更新工程	2012-10-26		167,172.56	8,358.63	1.00	宗	35,345.00	26,986.37	322.86%	—
94	GF01-020TFA2012100000	轨道式杂货门式起重机配套供电工程	2012-10-26		821,220.16	41,061.01	1.00	宗	173,629.00	132,567.99	322.86%	—
95	GF01-020TFA2013090000	中码头13仓东北至14号高杆灯电缆沟改造工	2013-09-30	200米	345,718.31	17,285.92	1.00	宗	119,801.00	102,515.08	593.06%	—
96	GF01-020TFA2013110000	中码头13仓至西危仓电缆沟改造工程	2013-11-30	100米	172,169.01	8,608.45	1.00	宗	61,416.00	52,807.55	613.44%	—
97	GF01-020TFA2014030001	轨道式件杂货门机堆场配套供电改造工程	2014-03-31		1,964,679.42	98,233.97	1.00	宗	506,200.00	407,966.03	415.30%	—
98	GF01-020TFA2014030001	龙门吊堆场新建电缆沟工程	2014-03-31		380,410.78	19,020.54	1.00	宗	98,013.00	78,992.46	415.30%	—
99	GF01-020TFA2004120021	中码头地磅	2004-12-31	100T	363,300.00	18,165.00	1.00	件	47,160.00	28,995.00	159.62%	地磅用房为地磅设备的配套用房，投资项目包括地磅设备采购安装及配套地磅用房建设等，该建筑在固定资产入账时，将地磅用房与地磅设备作为一个整体，归入同一固定资产卡片管理，共用一财务资产卡片010200-0621-00000003，资产分类为“机器设备及仪表仪器”大类
100	GF01-020TFA2004120021	天车工程D1111	2004-12-31		70,500.00	3,525.00	1.00	台	11,667.00	8,142.00	230.98%	—
101	GF01-020TFA2004120022	天车改造工程D1112	2004-12-31		164,300.00	8,215.00	1.00	台	27,191.00	18,976.00	230.99%	—
102	GF01-020TFA2008050000	三段地中衡改造	2008-05-21	SCS-100T(3.5*18)	63,900.00	3,195.00	1.00	件	10,496.00	7,301.00	228.51%	—
103	GF01-020TFA2011010000	大型轮胎装拆机	2011-01-31	T598	37,500.00	1,875.00	1.00	台	3,005.00	1,130.00	60.27%	—
104	GF01-020TFA2012110000	5吨天车 D5001	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	11,044.00	7,988.44	261.44%	—
105	GF01-020TFA2012110000	5吨天车 D5002	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	11,044.00	7,988.44	261.44%	—
106	GF01-020TFA2015050000	数字式电子汽车衡（大码头2号地磅）	2015-05-27	120T	186,324.79	9,316.24	1.00	台	30,246.00	20,929.76	224.66%	—
107	GF01-020TFA2018020000	天车改造（D5144）	2018-02-26		19,500.00	975.00	1.00	台	11,124.00	10,149.00	1040.92%	—
108	GF01-02TFA2015010003	13仓载货电梯	2015-01-31		445,908.00	22,295.40	1.00	台	71,207.00	48,911.60	219.38%	—
109	010200-0102-00000029	第三站搬迁重房屋	2004-12-31		2,360,900.00	409,778.25	1.00	台	1,469,069.00	1,059,290.75	258.50%	—
110	010200-0102-00000042	中码头厕所	2004-12-31	55.9平方米，单层4米	36,500.00	4,572.78	1.00	件	103,217.00	98,644.22	2157.20%	—
111	010200-0401-00000033	3#站设备更新项目	2007-05-28		16,708,563.00	835,428.15	1.00	台	6,190,105.00	5,354,676.85	640.95%	—
112	010200-0401-00000044	第三变电站电容柜改造	2010-12-22		36,483.50	1,824.18	1.00	台	6,822.00	4,997.82	273.98%	—
113	010200-0401-00000050	第三变电站高压柜多功能表更换	2013-09-30		42,093.03	2,104.65	1.00	台	9,438.00	7,333.35	348.44%	—
114	010200-0801-00001031	变电站视频改造工程（1/3）	2014-03-28		23,800.00	1,190.00	1.00	台	5,396.00	4,206.00	353.45%	—
115	010200-0801-00001264	中码头小车通道增设自动刷卡机	2017-06-25		85,309.40	4,265.47	1.00	台	22,997.00	18,731.53	439.14%	—
116	010200-0899-00000038	中码头小客车通道视频、货主管理系统迁移及新增LED屏	2015-09-30		30,512.82	1,525.64	1.00	台	7,796.00	6,270.36	411.00%	—
117	GF01-02TFA2009120009	中码头三段120T数字式汽车衡	2009-12-23		292,800.00	14,640.00	1.00	台	23,671.00	9,031.00	61.69%	—
118	GF01-02TFA2015110001	第三变电站工控机更新	2015-11-30		16,666.67	833.33	1.00	台	4,613.00	3,779.67	453.56%	—
119	GF01-020TFA2011060000	综合服务队工具库（自编31栋）	2011/6/21	框架2层，188.4478平方米	140,200.00	17,374.42	1.00	座	180,460.00	162,885.58	926.83%	证载为混合结构
120	GF01-02TFA2004120081	码头内铁路	2004-12-31		504,600.00	25,230.00	1.00	件	366,650.00	341,420.00	1353.23%	—

121	GF01-02TFA2004120082	码头内铁路	2004-12-31		744,700.00	22,341.00	1.00	件	541,110.00	518,769.00	2322.05%	—
122	GF01-02TFA2004120083	码头内铁路改善调车道	2004-12-31		88,800.00	4,440.00	1.00	件	64,523.00	60,083.00	1353.22%	—
123	GF01-02TFA2004120084	码头内铁路线工程	2004-12-31		894,000.00	26,820.00	1.00	件	649,594.00	622,774.00	2322.05%	—
124	GF01-02TFA2004120085	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		14,700.00	735.00	1.00	件	6,409.00	5,674.00	771.97%	—
125	GF01-02TFA2004120086	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		10,200.00	510.00	1.00	件	4,447.00	3,937.00	771.96%	—
126	GF01-02TFA2004120087	老港铁路五股道及电缆改造工程	2004-12-31		417,600.00	20,880.00	1.00	件	73,718.00	52,838.00	253.06%	—
127	GF01-02TFA2008080001	十一仓西道路改造工程	2008-08-12	约2100平方米	525,000.00	15,750.00	1.00	件	275,737.00	259,987.00	1650.71%	—
128	GF01-02TFA2008080002	十一仓西堆场改造工程	2008-08-12	约2700平方米	376,500.00	38,595.38	1.00	件	197,743.00	159,147.62	412.35%	—
129	GF01-02TFA2004120179	天503	2004-12-31		137,700.00	6,885.00	1.00	件	60,033.00	53,148.00	771.94%	露天堆场
130	GF01-02TFA2004120182	天506	2004-12-31		51,750.00	2,587.50	1.00	件	22,561.00	19,973.50	771.92%	露天堆场
131	GF01-02TFA2004120183	天507	2004-12-31		21,450.00	1,072.50	1.00	件	9,351.00	8,278.50	771.8[illegible]%	露天堆场
132	GF01-02TFA2004120187	天513	2004-12-31		96,300.00	4,815.00	1.00	件	41,984.00	37,169.00	771.94%	露天堆场
133	GF01-02TFA2006110005	黄埔站办公楼前道路	2006-11-30		356,800.00	10,704.00	1.00	件	184,587.00	173,883.00	[illegible]%	—
合计					177,497,801.50	45,868,493.19	—	—	88,758,605.00	42,890,111.81	93.51%	—

填表人：江南桐

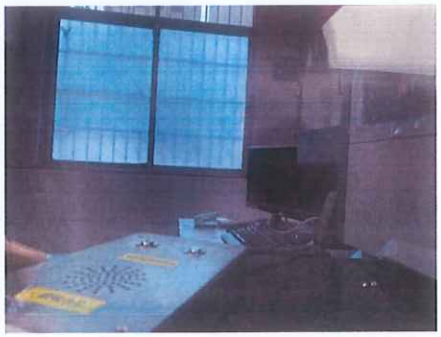
填表日期：2026年10月28日

评估人员：陈彪、叶[illegible]

评估机构：深圳市国[illegible]估房地产土地估价[illegible]有限公司

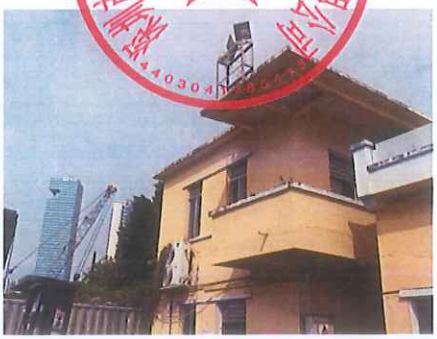
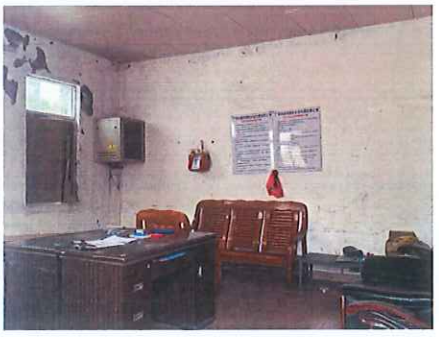
评估对象照片

评估对象：广州市黄埔区港前路 400 号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备（不含码头）

		
评估对象现状	评估对象现状	评估对象现状
		
评估对象现状	评估对象现状	评估对象现状
		
评估对象现状	评估对象现状	评估对象现状
		
评估对象现状	评估对象现状	评估对象现状

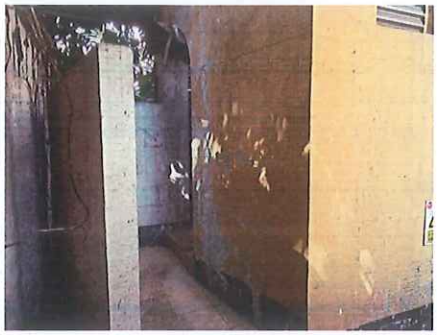
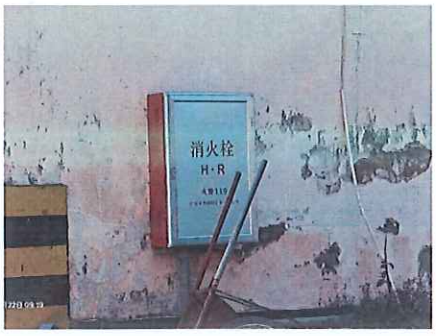
评估对象照片

评估对象：广州市黄埔区港前路 400 号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)

		
评估对象现状	评估对象现状	评估对象现状
		
评估对象现状	评估对象现状	评估对象现状
		
评估对象现状	评估对象现状	评估对象现状
		
评估对象现状	评估对象现状	评估对象现状

评估对象照片

评估对象：广州市黄埔区港前路 400 号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)

		
评估对象现状	评估对象现状	评估对象现状
		
评估对象现状	评估对象现状	评估对象现状
		
评估对象现状	评估对象现状	评估对象现状
		
评估对象现状	评估对象现状	评估对象现状

评估对象位置示意图

评估对象位置：广州市黄埔区港前路 400 号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备（不含码头）



资产评估服务委托书

委　托　人：广州港股份有限公司

委托人联系人：　　，联系电话:

受　托　人：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

受托人联系人：吴小姐，联系电话：15818103024

委托约定事项：

1、评估对象：广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值。

2、评估目的：为委托人拟资产处置物业提供价值参考。

3、评估基准日：2026年9月30日。

4、特殊事项说明：具体评估对象以《资产评估申报明细表》为准。

委托人：

（盖章或签字）

委托日期：　　年　　月　　日

资产评估申报明细表-土地

委托人：广州港股份有限公司

评估基准日：2026年9月30日

序号	宗地座落	相关资料	土地使用者	土地开发程度	土地用途			容积率			剩余使用年限	证载土地面积（㎡）	评估土地面积（㎡）	账面原值（元）	账面净值（元）	备注
					规划用途	现状用途	评估设定用途	规划容积率	现状容积率	设定容积率						
1	广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧	《国有土地证书》（穗府国用（2011）第01100081号）	广州港股份有限公司	红线外五通及宗地红线内场地平整	交通运输用地	港口码头用地	港口码头用地	——	0.1319	0.1319	至评估基准日，剩余33.5年	459,976.28	149,273.82	84,147,310.41	57,203,016.87	——
合计												459,976.28	149,273.82	84,147,310.41	57,203,016.87	——

填表人：江雨桐

填表日期：2026年10月28日

资产评估申报明细表-地上建构筑物、附属物及设施设备

委托人：广州港股份有限公司　　评估基准日：2026年9月30日　　金额单位：人民币元

序号	卡片编号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
1	GF01-020TFA2004120001	抓斗办公楼	2004-12-31	混合二层49.6平方米，单层3.4米	36,540.00	8,108.64	1.00	件	—
2	GF01-020TFA2004120002	中码头仓库六组东侧厕所	2004-12-31	混合29.75平方米，单层3.5	36,500.00	6,346.23	1.00	件	—
3	GF01-020TFA2004120005	危险品仓库	2004-12-31	混合平屋45m²	25,207.37	3,163.00	1.00	件	—
4	GF01-020TFA2004120005	发电房	2004-12-31	混合平层50.84m²	76,800.00	9,626.58	1.00	件	—
5	GF01-020TFA2004120005	厕所	2004-12-31	混合结构38.64m²	57,500.00	7,213.38	1.00	件	—
6	GF01-020TFA2004120005	中码头综合楼	2004-12-31	框架	8,231,813.60	3,032,038.88	1.00	件	—
7	GF01-020TFA2004120006	维修车间1#	2004-12-31	1宗	932,000.00	116,858.58	1.00	件	—
8	GF01-020TFA2010110000	17#高杆灯塔	2010-11-30	30米	165,815.52	40,098.03	1.00	座	—
9	GF01-020TFA2012090000	中码头高杆灯11#	2012-09-29	30米	237,162.69	77,953.77	1.00	座	—
10	GF01-020TFA2012090000	中码头高杆灯13#	2012-09-29	30米	237,162.69	77,953.77	1.00	座	—
11	GF01-020TFA2012090000	中码头高杆灯15#	2012-09-29	30米	237,162.68	77,953.77	1.00	座	—
12	GF01-020TFA2014030000	一泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,010,744.44	404,719.17	1.00	宗	—
13	GF01-020TFA2014030000	二泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,034,110.90	414,075.40	1.00	宗	—
14	GF01-020TFA2012060000	中码头三泊位门机轨道向东延伸工程	2012-06-20		192,824.55	61,081.07	1.00	项	—
15	GF01-020TFA2014030000	十三仓南龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		1,014,884.45	406,376.65	1.00	宗	已包含在房屋建筑物
16	GF01-020TFA2014030000	危仓东龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		990,886.15	396,767.46	1.00	宗	—
17	GF01-020TFA2014030000	二泊位龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		947,263.21	379,300.06	1.00	宗	—
18	GF01-020TFA2014120000	中码头一、二泊位龙门吊轨道梁延伸工程	2014-12-31	40米	444,648.56	194,033.56	1.00	米	—
19	GF01-020TFA2020090000	珠江堤防达标提升工程	2020-09-27		1,492,207.57	1,064,280.25	1.00	项	—
20	GF01-020TFA2006110000	二大队洗车场改造工程	2006-11-22		36,100.00	1,954.11	1.00	件	—
21	GF01-020TFA2014030000	一、二泊位堆场排水改造工程	2014-03-31		369,146.11	147,812.06	1.00	宗	—
22	GF01-020TFA2014030001	601堆场改造工程	2014-03-31		1,002,007.02	483,836.67	1.00	宗	已包含在天601
23	GF01-020TFA2014030001	606龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		1,055,187.71	509,515.80	1.00	宗	已包含在天605-610
24	GF01-020TFA2014030001	610龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		969,524.39	468,151.77	1.00	宗	已包含在天605-610
25	GF01-020TFA2014030001	527堆场改造工程	2014-03-31		965,097.48	466,014.63	1.00	宗	—
26	GF01-020TFA2014030001	608堆场改造工程	2014-03-31		1,004,930.81	485,248.34	1.00	宗	已包含在天605-610
27	GF01-020TFA2014120000	13仓东货梯井改造工程	2014-12-24		480,906.60	209,855.85	1.00	项	已包含在房屋建筑物
28	GF01-020TFA2014120001	13仓西货梯井改造工程	2014-12-24		482,808.57	210,685.63	1.00	项	已包含在房屋建筑物
29	GF01-020TFA2015080000	大码头2号地磅迁移土建工程	2015-08-24		254,906.25	119,392.74	1.00	座	—
30	GF01-020TFA2004120001	中码头抓斗维修车间	2004-12-31	混合	98,689.10	2,960.67	1.00	件	中码头维修车间3#，证载为钢筋混凝土结构、砖木结构
31	GF01-020TFA2006110000	第二转卸部维修车间改造（中码头抓斗组车间）	2006-11-22		807,810.90	24,234.33	1.00	件	中码头维修车间2#
32	GF01-020TFA2004120007	圆柱型灯塔	2004-12-31		125,900.00	3,777.00	1.00	座	—
33	GF01-020TFA2004120007	码头前东危险仓通道	2004-12-31		112,500.00	5,625.00	1.00	米	—
34	GF01-020TFA2004120009	二大队(中码头)围墙	2004-12-31		9,200.00	460.00	1.00	米	—
35	GF01-020TFA2004120010	中码头危险仓围墙	2004-12-31		10,700.00	535.00	1.00	米	—
36	GF01-020TFA2004120010	码头七八股道平交道口讯号整置	2004-12-31		61,600.00	3,080.00	1.00	件	—
37	GF01-020TFA2006110000	黄埔站大门口砂场改造	2006-11-30		202,500.00	6,075.00	1.00	件	—
38	GF01-020TFA2009110000	备用电源电缆敷设和安装工程	2009-11-20	YJV22-8.7/15KV-3*95MM2	1,382,268.42	69,113.42	1.00	米	—
39	GF01-020TFA2012060000	中码头三泊位门机轨道向东延伸供电工程	2012-06-20	30米	84,160.41	4,208.02	1.00	项	—
40	GF01-020TFA2004120014	中码头仓库六组办公室	2004-12-31		133,000.00	3,990.00	1.00	件	—
41	GF01-020TFA2004120014	13仓	2004-12-31	混合二层	16,192,700.00	485,781.00	1.00	件	—
42	GF01-020TFA2004120014	危险品仓4仓	2004-12-31	混合一层	1,625,092.63	48,752.78	1.00	件	—
43	GF01-020TFA2007120000	旧危仓地面改造工程	2007-12-11		615,948.31	18,478.45	1.00	件	已包含在房屋建筑物
44	GF01-020TFA2004120014	沙石堆场	2004-12-31		15,000.00	750.00	1.00	件	—
45	GF01-020TFA2004120018	天504	2004-12-31		240,750.00	12,037.50	1.00	件	露天堆场
46	GF01-020TFA2004120018	天505	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	露天堆场
47	GF01-020TFA2004120018	天508	2004-12-31		138,450.00	6,922.50	1.00	件	露天堆场
48	GF01-020TFA2004120018	天510	2004-12-31		42,150.00	2,107.50	1.00	件	露天堆场
49	GF01-020TFA2004120018	天514	2004-12-31		40,050.00	2,002.50	1.00	件	露天堆场
50	GF01-020TFA2004120018	天515	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	露天堆场

资产评估申报明细表-地上建构筑物、附属物及设施设备

委托人：广州港股份有限公司　　评估基准日：2026年9月30日　　金额单位：人民币元

序号	卡片编号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
51	GF01-020TFA2004120019	天516	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	露天堆场
52	GF01-020TFA2004120019	天517	2004-12-31		39,300.00	1,965.00	1.00	件	露天堆场
53	GF01-020TFA2004120019	天518	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	露天堆场
54	GF01-020TFA2004120019	天601-603.604	2004-12-31		740,100.00	37,005.00	1.00	件	露天堆场
55	GF01-020TFA2004120019	天605-610	2004-12-31		351,000.00	17,550.00	1.00	件	露天堆场
56	GF01-020TFA2004120019	天620-621	2004-12-31		175,500.00	8,775.00	1.00	件	露天堆场
57	GF01-020TFA2004120019	天626.627	2004-12-31		66,900.00	3,345.00	1.00	件	露天堆场
58	GF01-020TFA2004120019	天628	2004-12-31		40,950.00	2,047.50	1.00	件	露天堆场
59	GF01-020TFA2004120019	天629	2004-12-31		8,550.00	427.50	1.00	件	露天堆场
60	GF01-020TFA2004120019	天630-631	2004-12-31		170,550.00	8,527.50	1.00	件	露天堆场
61	GF01-020TFA2004120020	天632-633	2004-12-31		321,000.00	16,050.00	1.00	件	露天堆场
62	GF01-020TFA2004120020	天634	2004-12-31		91,950.00	4,597.50	1.00	件	露天堆场
63	GF01-020TFA2010110000	中码头排污改造工程	2010-11-15		949,356.44	47,467.82	1.00	个	—
64	GF01-020TFA2004120022	危仓消防系统改造	2004-12-31		93,800.00	4,690.00	1.00	件	已包含在房屋建筑物
65	GF01-020TFA2018080000	门座式起重机 门85	2018-08-22	MQ型35t	7,355,736.17	4,115,578.03	1.00	台	—
66	GF01-020TFA2018080000	门座式起重机 门86	2018-08-22	MQ型35t	7,355,736.18	4,115,578.04	1.00	台	—
67	GF01-020TFA2019050000	门座式起重机 门87	2019-05-31	MQ型35t	8,657,562.32	5,230,935.20	1.00	台	—
68	GF01-020TFA2019050000	门座式起重机 门88	2019-05-31	MQ型35t	8,657,562.33	5,230,935.20	1.00	台	—
69	GF01-020TFA2026010000	电动叉车充电桩供配电配套项目	2026-01-09	电动叉车充电桩供配电配套项目建设，敷设电缆（含ZR-YJV22-0.6/1KV-3*240+1*120mm2交联电缆）约400米，充电桩基础制作（不含充电桩）等	410,980.28	384,951.56	1.00	宗	—
70	GF01-020TFA2015100000	门座式起重机 门81	2015-10-31	25T-38(MQ2538)	7,385,919.26	2,912,860.55	1.00	台	—
71	GF01-020TFA2012120000	轨道式门式起重机 龙31	2012-12-30	50t-43m	9,161,236.76	2,814,628.21	1.00	台	—
72	GF01-020TFA2012120000	轨道式门式起重机 龙32	2012-12-30	50t-43m	9,217,656.91	2,835,295.66	1.00	台	—
73	GF01-020TFA2014030000	轨道式件杂货门式起重机 龙33	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台	—
74	GF01-020TFA2014030000	轨道式件杂货门式起重机 龙34	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台	—
75	GF01-020TFA2017110000	件杂货龙门吊加装活动插井	2017-11-30	ESD2-800/1188	40,341.88	6,390.96	1.00	宗	—
76	GF01-020TFA2019040000	门87（45t-35m/35t-45m)单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	已包含在门87
77	GF01-020TFA2019040000	门88（45t-35m/35t-45m)单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	已包含在门88
78	GF01-020TFA2020090000	大码头0#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,174.99	16,754.29	1.00	套	—
79	GF01-020TFA2020090000	大码头31#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,175.00	16,754.29	1.00	套	—
80	GF01-020TFA2018090000	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门85）	2018-09-30		401,584.59	95,193.11	1.00	宗	已包含在门85
81	GF01-020TFA2018090000	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门86）	2018-09-30		401,584.60	95,193.11	1.00	宗	已包含在门86
82	GF01-020TFA2005040000	门吊63#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	—
83	GF01-020TFA2005040000	门吊64#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	—
84	GF01-020TFA2006040000	门吊65#	2006-04-30	25t-33m1台	7,251,000.00	362,550.00	1.00	台	—
85	GF01-020TFA2009120000	大沙F10备用电源柜一进线柜	2009-12-29	KYN	1,814,319.33	90,715.97	1.00	台	—
86	GF01-020TFA2009120000	大沙F10备用电源柜一计量柜	2009-12-29	KYN	493,213.15	24,660.66	1.00	台	—
87	GF01-020TFA2009120000	大沙F10备用电源柜一出线柜	2009-12-29	KYN	1,638,171.66	81,908.58	1.00	台	—
88	GF01-020TFA2012090000	大沙F10备用电源柜直流屏	2012-09-29		79,785.33	3,989.27	1.00	套	—
89	GF01-020TFA2014050000	57#码头变压器和高压出线柜购置及安装	2014-05-20	顺特SC(B)10-800KVA	364,833.13	18,241.66	1.00	宗	—
90	GF01-020TFA2015100002	新购门机配套电气改造项目	2015-10-31		2,869,140.53	143,457.03	1.00	项	—
91	GF01-020TFA2004120013	三站重建搬迁工程(电缆沟)	2004-12-31		8,862.85	443.14	1.00	件	—
92	GF01-020TFA2004120013	二线门机北电沟工程	2004-12-31		203,228.37	10,161.42	1.00	件	—
93	GF01-020TFA2012100000	中码头一线门吊插座板更新工程	2012-10-26		167,172.56	8,358.63	1.00	宗	—
94	GF01-020TFA2012100000	轨道式杂货门式起重机配套供电工程	2012-10-26		821,220.16	41,061.01	1.00	宗	—

资产评估申报明细表-地上建构筑物、附属物及设施设备

委托人：广州港股份有限公司　　评估基准日：2026年9月30日　　金额单位：人民币元

序号	卡片编号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
95	GF01-020TFA2014090000	中码头13仓东北至14号高杆灯电缆沟改造工	2013-09-30	200米	345,718.31	17,285.92	1.00	宗	—
96	GF01-020TFA2013110000	中码头13仓至西危仓电缆沟改造工程	2013-11-30	100米	172,169.01	8,608.45	1.00	宗	—
97	GF01-020TFA2014030001	轨道式件杂货门机堆场配套供电改造工程	2014-03-31		1,964,679.42	98,233.97	1.00	宗	—
98	GF01-020TFA2014030001	龙门吊堆场新建电缆沟工程	2014-03-31		380,410.78	19,020.54	1.00	宗	—
99	GF01-020TFA2004120021	中码头地磅	2004-12-31	100T	363,300.00	18,165.00	1.00	件	地磅用房为地磅设备的配套用房，投资项目包括地磅设备采购安装及配套地磅用房建设等，该建筑在固定资产入账时，将地磅用房与地磅设备作为一个整体，归入同一固定资产卡片管理，共用一财务资产卡片010200-0621-00000003，资产分类为“机器设备及仪表仪器”大类。
100	GF01-020TFA2004120021	天车工程D1111	2004-12-31		70,500.00	3,525.00	1.00	台	—
101	GF01-020TFA2004120022	天车改造工程D1112	2004-12-31		164,300.00	8,215.00	1.00	台	—
102	GF01-020TFA2008050000	三段地中衡改造	2008-05-21	SCS-100T(3.5*18)	63,900.00	3,195.00	1.00	件	—
103	GF01-020TFA2011010000	大型轮胎装拆机	2011-01-31	T598	37,500.00	1,875.00	1.00	台	—
104	GF01-020TFA2012110000	5吨天车 D5001	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	—
105	GF01-020TFA2012110000	5吨天车 D5002	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	—
106	GF01-020TFA2015050000	数字式电子汽车衡（大码头2号地磅）	2015-05-27	120T	186,324.79	9,316.24	1.00	台	—
107	GF01-020TFA2018020000	天车改造（D5144）	2018-02-26		19,500.00	975.00	1.00	台	—
108	GF01-02TFA2015010003	13仓载货电梯	2015-01-31		445,908.00	22,295.40	1.00	台	—
109	010200-0102-00000029	第三站搬迁重房屋	2004-12-31		2,360,900.00	409,778.25	1.00	台	—
110	010200-0102-00000042	中码头厕所	2004-12-31	55.9平方米，单层4米	36,500.00	4,572.78	1.00	件	—
111	010200-0401-00000033	3#站设备更新项目	2007-05-28		16,708,563.00	835,428.15	1.00	台	—
112	010200-0401-00000044	第三变电站电容柜改造	2010-12-22		36,483.50	1,824.18	1.00	台	—
113	010200-0401-00000050	第三变电站高压柜多功能表更换	2013-09-30		42,093.03	2,104.65	1.00	台	—
114	010200-0801-00001031	变电站视频改造工程（1/3）	2014-03-28		23,800.00	1,190.00	1.00	台	—
115	010200-0801-00001264	中码头小车通道增设自动刷卡机	2017-06-25		85,309.40	4,265.47	1.00	台	—
116	010200-0899-00000038	中码头小客车通道视频、货主管理系统迁移及新增LED屏	2015-09-30		30,512.82	1,525.64	1.00	台	—
117	GF01-02TFA2009120009	中码头三段120T数字式汽车衡	2009-12-23		292,800.00	14,640.00	1.00	台	—
118	GF01-02TFA2015110001	第三变电站工控机更新	2015-11-30		16,666.67	833.33	1.00	台	—
119	GF01-020TFA2011060000	综合服务队工具库（自编31栋）	2011/6/21	框架2层，188.4478平方米	140,200.00	17,574.42	1.00	座	证载为混合结构
120	GF01-02TFA2004120081	码头内铁路	2004-12-31		504,600.00	25,230.00	1.00	件	—
121	GF01-02TFA2004120082	码头内铁路	2004-12-31		744,700.00	22,341.00	1.00	件	—
122	GF01-02TFA2004120083	码头内铁路改善调车道	2004-12-31		88,800.00	4,440.00	1.00	件	—
123	GF01-02TFA2004120084	码头内铁路线工程	2004-12-31		894,000.00	26,820.00	1.00	件	—
124	GF01-02TFA2004120085	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		14,700.00	735.00	1.00	件	—
125	GF01-02TFA2004120086	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		10,200.00	510.00	1.00	件	—
126	GF01-02TFA2004120087	老港铁路五股道及电缆改造工程	2004-12-31		417,600.00	20,880.00	1.00	件	—
127	GF01-02TFA2008080001	十一仓西道路改造工程	2008-08-12	约2100平方米	525,000.00	15,750.00	1.00	件	—
128	GF01-02TFA2008080002	十一仓西堆场改造工程	2008-08-12	约2700平方米	376,500.00	38,595.38	1.00	件	—
129	GF01-02TFA2004120179	天503	2004-12-31		137,700.00	6,885.00	1.00	件	露天堆场
130	GF01-02TFA2004120182	天506	2004-12-31		51,750.00	2,587.50	1.00	件	露天堆场
131	GF01-02TFA2004120183	天507	2004-12-31		21,450.00	1,072.50	1.00	件	露天堆场
132	GF01-02TFA2004120187	天513	2004-12-31		96,300.00	4,815.00	1.00	件	露天堆场
133	GF01-02TFA2006110005	黄埔站办公楼前道路	2006-11-30		356,800.00	10,704.00	1.00	件	—
合计					177,497,801.50	45,868,493.19	—	—	—

填表人：江雨桐

填表日期：2026年10月28日

广州港股份有限公司签报用笺

标 题	关于开展黄埔老港西侧用地及地上建构筑物、附属物等资产评估工作的请示				
主办部门	股份总部_ 地产物业部	经办人	江雨桐		
电话	83051063	日期			
签报字号	（2026）签606号	紧急程度	特急	密级	非密
定密依据					
三重一大事项	○是 ◉否	建议审批程序	☑直接审批 ☐专题会 ☐总经理办公会 ☐党委会 ☐董事会 ☐董事长办公会 ☐股东大会		
部门审批	已审核。 【王崇泽 2026-10-23 17:25】 同意。 【宋雪芳 2026-10-23 17:27】 同意。 【肖尚福 2026-10-23 17:33】				
会签意见	同意。 【何晟 2026-10-23 17:53】 同意。 【梁敬 2026-10-23 18:10】				
行政事务部 呈批意见	呈请少兵、灵棠同志阅示。 【赵祥 2026-10-23 18:15】				
领导批示	同意。 【朱少兵 2026-10-23 21:02】 同意。 【郑灵棠 2026-10-23 21:03】				
经办人					
办结情况					
关联文档					

会 议 纪 要

穗港股份纪要〔2026〕294号

广州港股份有限公司行政事务部　　2026年9月23日

黄埔片区土地资产盘活专题会议纪要

2026年9月17日上午，股份公司在港口中心2706会议室召开专题会议，研究黄埔片区土地资产盘活事宜。会议由朱少兵副总经理主持，公司领导黄波、吴超、吴泰云、李明忠等出席会议，相关部门（单位）负责人及有关人员参加了会议。

会上，地产物业部汇报了黄埔老港片区相关土地物业资产盘活方案及下一步工作建议，与会人员进行了充分讨论，会议对后续工作进行了布置。纪要如下：

一、原则同意黄埔老港码头等5宗用地交储方案。地产物业部牵头履行后续决策审批程序。

二、各部门、单位要高度重视，围绕年内完成③、④、⑤号规划单元地块移交的目标，严格按照工作分工系统谋划、协调推

进各项工作。具体要求主要如下：

（一）地产物业部牵头与市土发中心沟通，争取保留部分码头岸线，以满足我司及海事局等相关单位工作船的靠泊需求；同时在后续土地开发时考虑港口工业遗产保护利用事宜。

（二）工程技术部牵头、黄埔公司配合，沟通供电部门制订3#变电站涉及周边小区及外部单位供电的处置方案，加快推进移交地块内供电、供水、排污等设施迁改相关工作。数字化发展部负责移交地块内涉及光纤等数据网络管线迁改工作。

（三）黄埔公司负责，各职能部门配合，加快推进移交地块内的建构筑物、设备设施等资产处置事宜。

（四）地产物业部会拖轮公司尽快提交拖轮公司办公场所搬迁方案报公司专题研究。

（五）地产物业部牵头沟通市土发中心，稳妥推进部分地块权证与广深铁路权证重叠处置事宜。

（六）人力资源部会黄埔公司负责拟订人员分流安置方案，报公司专题研究。

（七）生产业务部牵头负责移交地块内相关业务的转移方案；财务会计部牵头负责税筹策划及明确非经收益确认标准事宜。

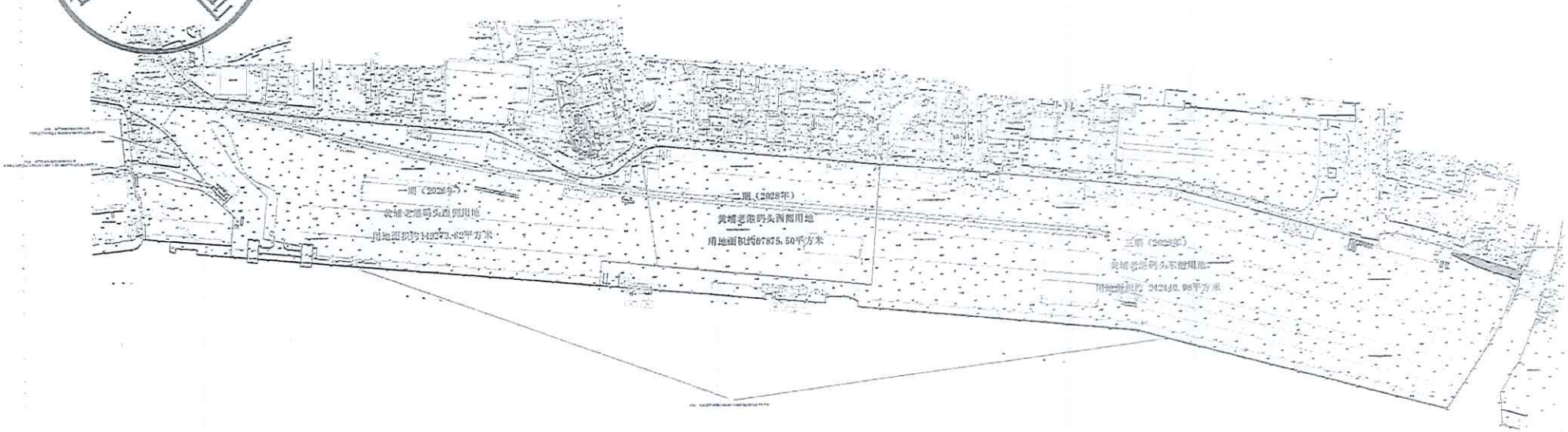
附件：1.黄埔老港码头地块分区交储图

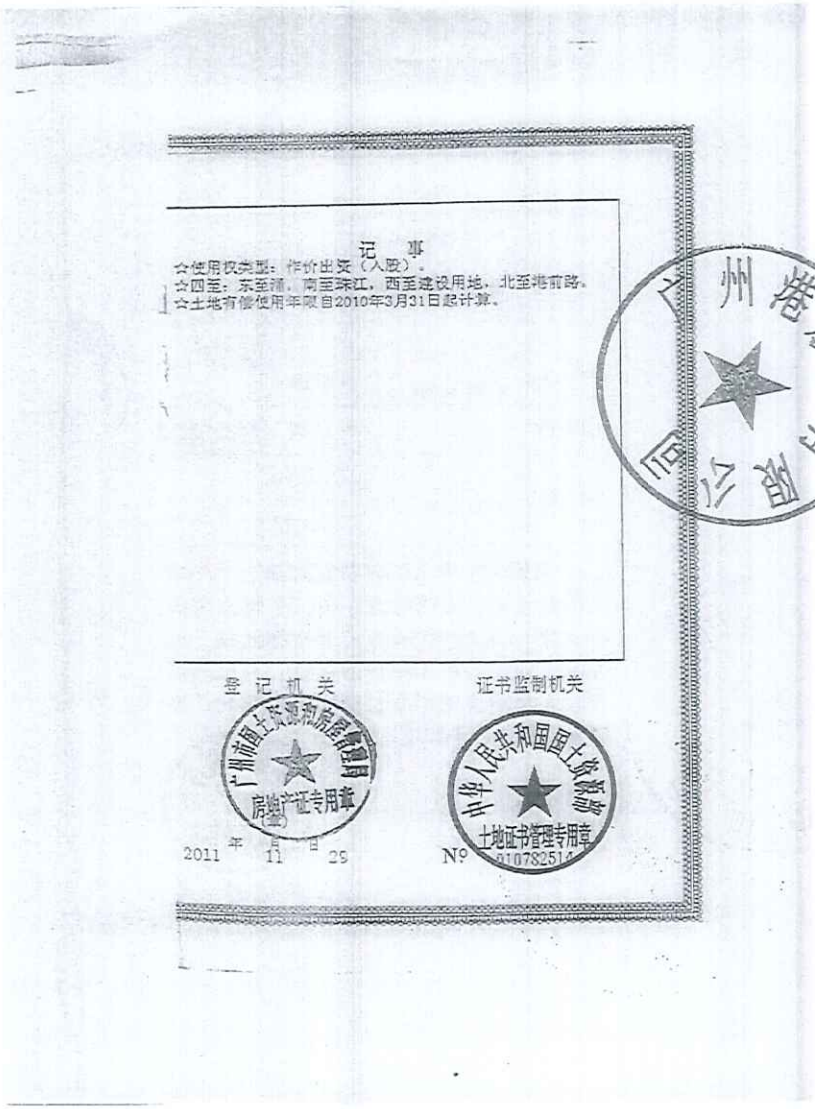
2.黄埔老港码头西侧地块交储工作计划

与会人员：黄波、吴超、吴泰云、朱少兵、李明忠（公司领导），肖尚福、宋雪芳、王崇泽、罗佑、王沛（地产物业部），林镜秋（集团财务会计部），梁敬（股份董事会办公室），何晟（股份财务会计部），付芳、万丽（法律合规部），何晓涛（工程技术部），盛刚兵（投资管理部），吕婧（党委工作部），赵祥（行政事务部），何天元（数字化发展部），辛坤彬（生产业务部），刘文（人力资源部），兰永农（黄埔公司），席皓（拖轮公司）。

发：与会各部门、单位。

抄送：与会各领导。


一期（2026年）
黄埔老港码头西侧用地
用地面积约142273.62平方米
二期（2028年）
黄埔老港码头西侧用地
用地面积约67875.50平方米
三期（2029年）
黄埔老港码头东侧用地
用地面积约242410.98平方米



记　事

☆使用权类型：作价出资（入股）。
☆四至：东至浦，南至珠江，西至建设用地，北至港前路。
☆土地有偿使用年限自2010年3月31日起计算。

登记机关

广州市国土资源和房屋管理局
房地产证专用章

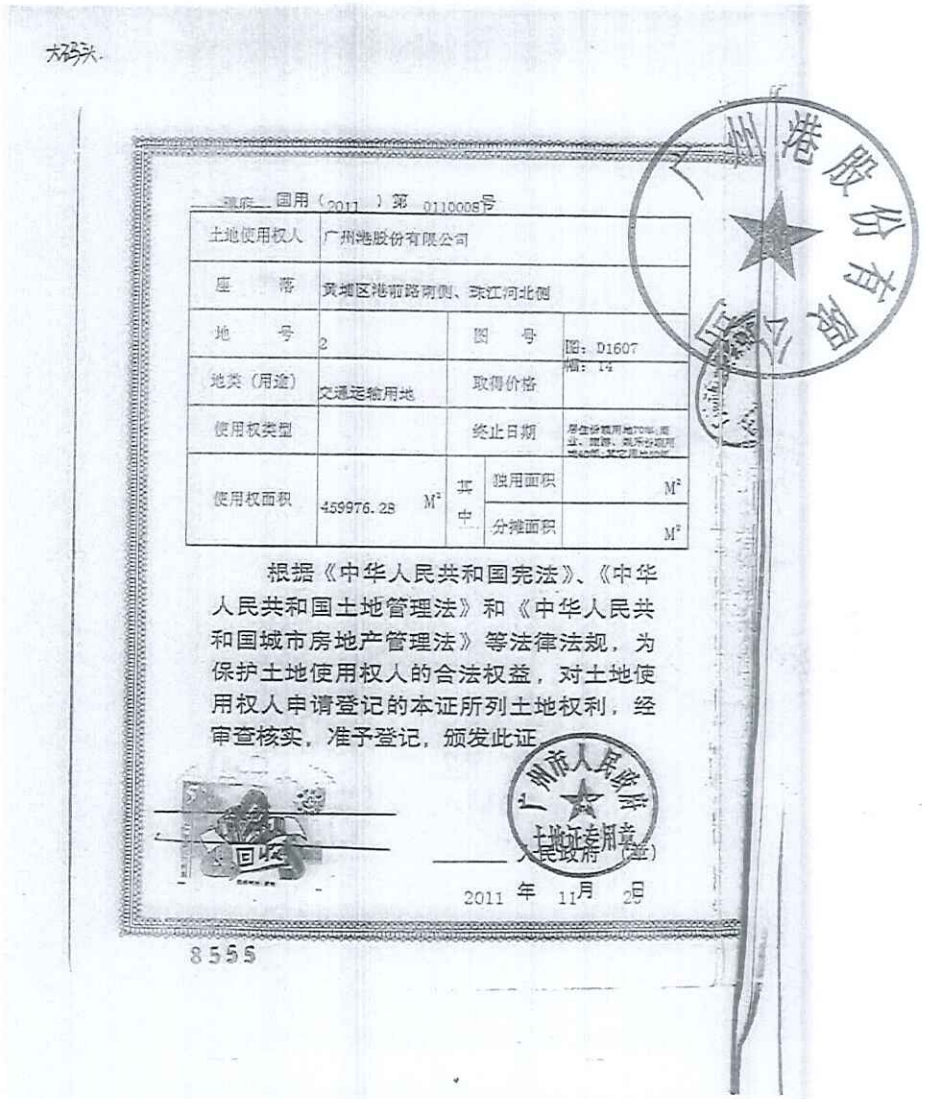
2011 年 11 月 25 日

证书监制机关

中华人民共和国国土资源部
土地证书管理专用章

№ 01078251

广州港股份有限公司



穗府 国用（2011）第 0110008号

土地使用权人	广州港股份有限公司			
座　　落	黄埔区港前路南侧、珠江河北侧			
地　　号	2	图　　号	图：D1607 幅：14	
地类（用途）	交通运输用地	取得价格		
使用权类型		终止日期	居住价格用地70年，商业、旅游、娱乐价格用地40年，其它用地50年	
使用权面积	459976.28 M²	其中	独用面积	M²
			分摊面积	M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

广州市人民政府 土地证专用章

人民政府（盖章）

2011 年 11 月 29 日

8555

粤房地权证　穗　字第 0150126696 号

房地产权属人	广州港股份有限公司		
身份证明号	营业执照:440101000142393-		
房屋性质	——	规划用途	详见附记
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2012年03月26日
房屋情况 房屋坐落	黄埔区港前路400号自编25栋		
房屋情况 房屋结构	混合结构	层数	1
房屋情况 建筑面积(m²)	28.01	套内建筑面积(m²)	
土地情况 地号	D1607图14幅2(37)地号	土地性质	国有
土地情况 共用面积(m²)	459976.28	自用面积(m²)	459976.28
土地情况 土地使用权取得方式	作价入股	土地使用年限	(详见附记)取得使用年限　年

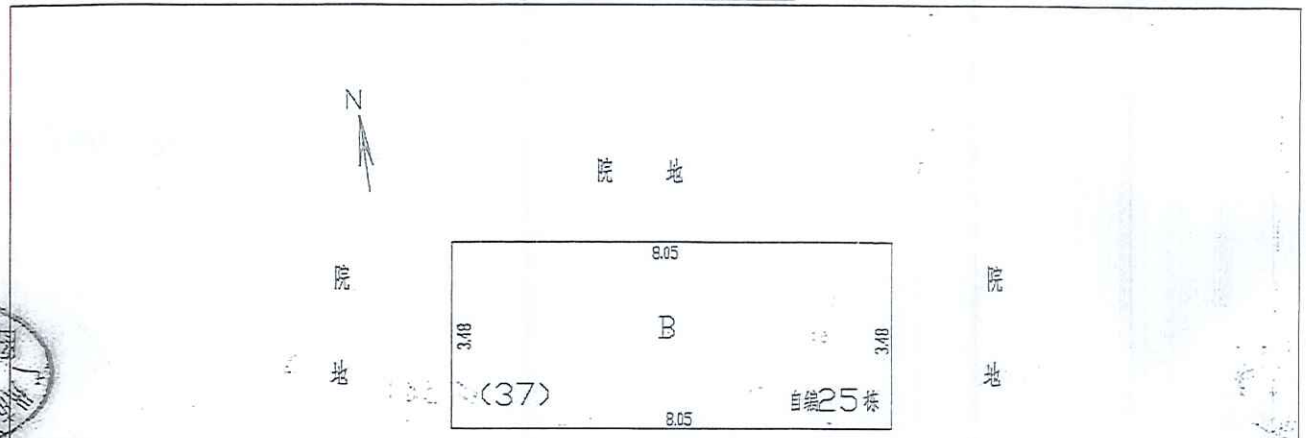
附　记
☆城市规划房屋用途：中码头地磅房。 ☆已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2010年3月31日起。

登记字号：12登记01006432

填发单位：（盖章）

房地产平面附图

测字：11023036801



比例尺：1:100　　D1607图　14 号 2 幢号（37）　　宇　号

建筑种类	共用地：459976.2800	门牌：井400	B	28.0140					套内建筑面积	
层数面积（m^2）	建 基：28.0140	栋号：自编25栋							自编25栋总建筑面积	28.0140
	总建筑：28.0140	房号：____								

广州市房地产测绘所绘制　　2010.8.25

粤房地权证　穗　字第 0150126701 号

房地产权属人	广州港股份有限公司		
身份证明号	营业执照:440101000142393		
房屋性质	——	规划用途	详见附记
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2012年03月26日
房屋情况 房屋坐落	黄埔区港前路400号自编28栋		
房屋情况 房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	3
房屋情况 建筑面积(m^2)	1043.64	套内建筑面积(m^2)	
土地情况 地号	D1607图14幅2（34）地号	土地性质	国有
土地情况 共用面积(m^2)	459976.28	自用面积(m^2)	459976.28
土地情况 土地使用权取得方式	作价入股	土地使用年限	详见附记 取得使用年限　年

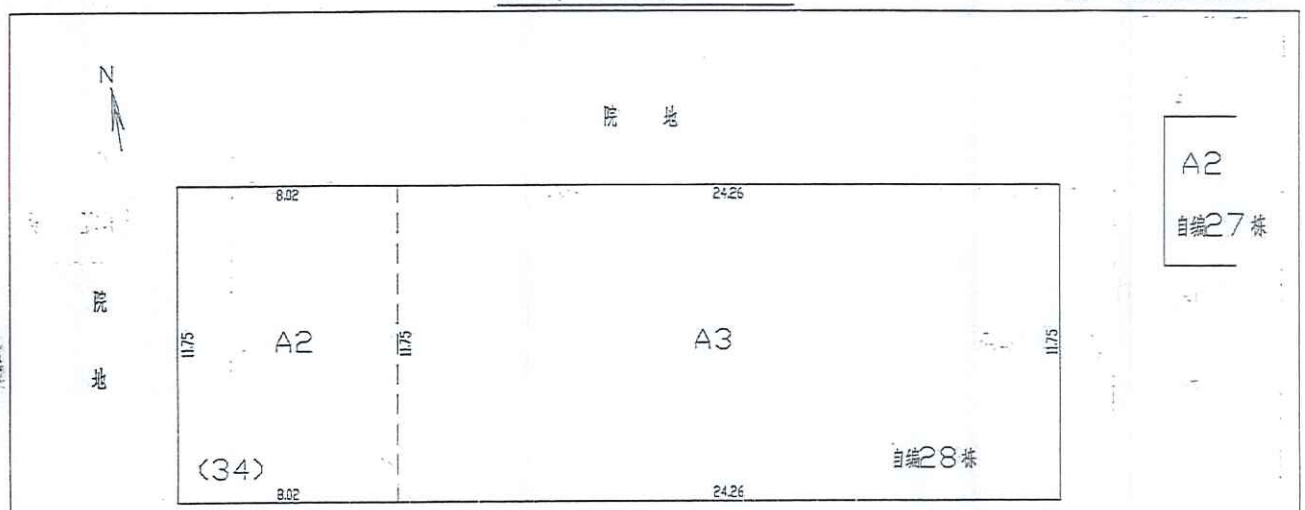
附　记
☆已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2010年3月31日起。 ☆城市规划房屋用途：中码头第三变电站。

登记字号：12登记01006435

填发单位：（盖章）

房地产平面附图

测字：11023036801



比例尺：1:200　　D1607图　14　幅　2　地号（34）　　字　号

建筑种类	共用地：459976.2800	门牌：#400	A3	285.0550				套内建筑面积	
层数面积	建　基：379.2900	栋号：自编28栋	A2	94.2350				自编28栋总建筑面积	1043.6350
（m^2）	总建筑：1043.6350	房号：___							

广州市房地产测绘所绘制　　2010.8.25

粤房地权证 穗 字第 0150144705 号

房地产权属人	广州港股份有限公司		
身份证明号	营业执照:440101000142393		
房屋性质	——	规划用途	详见附记
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2012年08月08日
房屋情况 房屋坐落	黄埔区港前路400号自编29栋		
房屋情况 房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	1
房屋情况 建筑面积(m²)	5695.21	套内建筑面积(m²)	
土地情况 地号	D1607图1幅2(24)地号	土地性质	国有
土地情况 共用面积(m²)	459976.28	自用面积(m²)	
土地情况 土地使用权取得方式	作价入股	土地使用年限	(详见附记)自取得使用年限 年

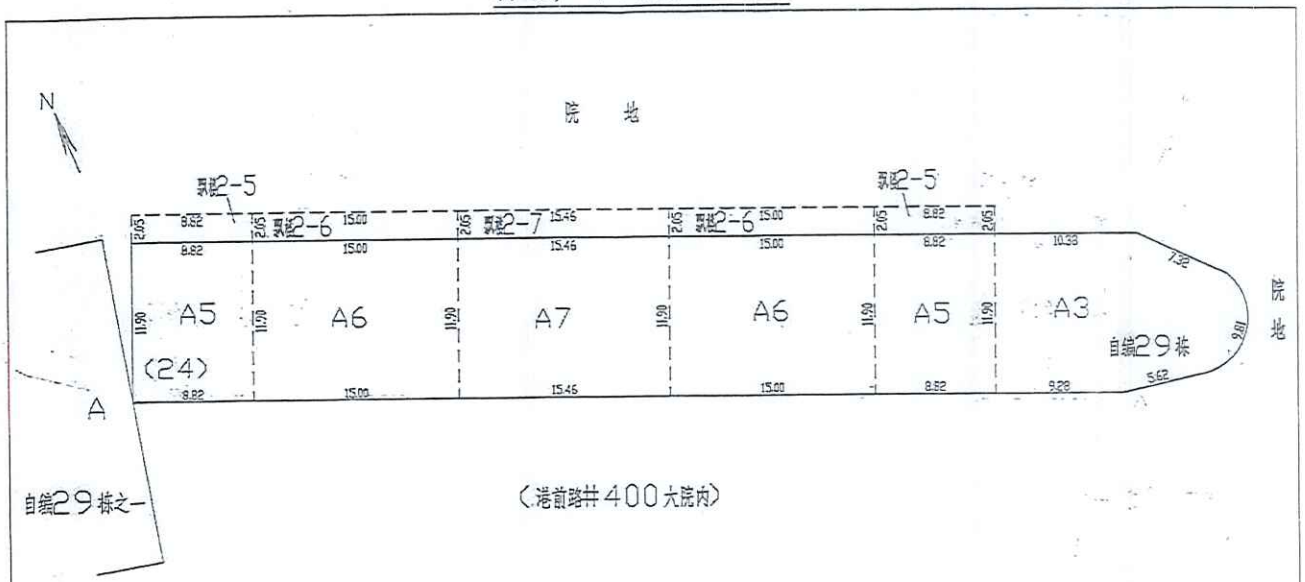
附 记
☆土地有偿使用年限50年，从2010年03月31日起。 ☆城市规划房屋用途：工具库、候工房、办公等。

登记字号：12登记01012631

填发单位：(盖章)

房地产平面附图

测字：11023036801



比例尺：1:400　　D1607面　14 幅　2 地号（24）　　宇　号

建筑种类	共用地： 459976.2800	门牌： #400	A7	183.9740	A3	191.1673	梁2-5	36.1620	查无建筑面积	
层数面积	建一普： 942.0573	栋号： 自编29#	A6	357.0000	梁2-7	31.6930				
（m^2）	总建筑： 5695.2059	房号：	A5	209.9160	梁2-6	61.5000			自编29栋总建筑面积	5695.2059

广州市房地产测绘所绘制　　2010.8.25

15 图证骑缝专用章

粤房地权证 穗 字第 0150144706 号

房地产权属人	广州港股份有限公司		
身份证明号	营业执照:440101000142393		
房屋性质	——	规划用途	详见附记
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2012年08月08日

房屋情况	房屋坐落	黄埔区港前路400号自编29栋之一		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	1
	建筑面积(m^2)	588	套内建筑面积(m^2)	
土地情况	地号	D1607图14幅2（25）地号	土地性质	国有
	共用面积(m^2)	459976.28	自用面积(m^2)	
	土地使用权取得方式	作价入股	土地使用年限	（详见附记）日取得使用年限 年

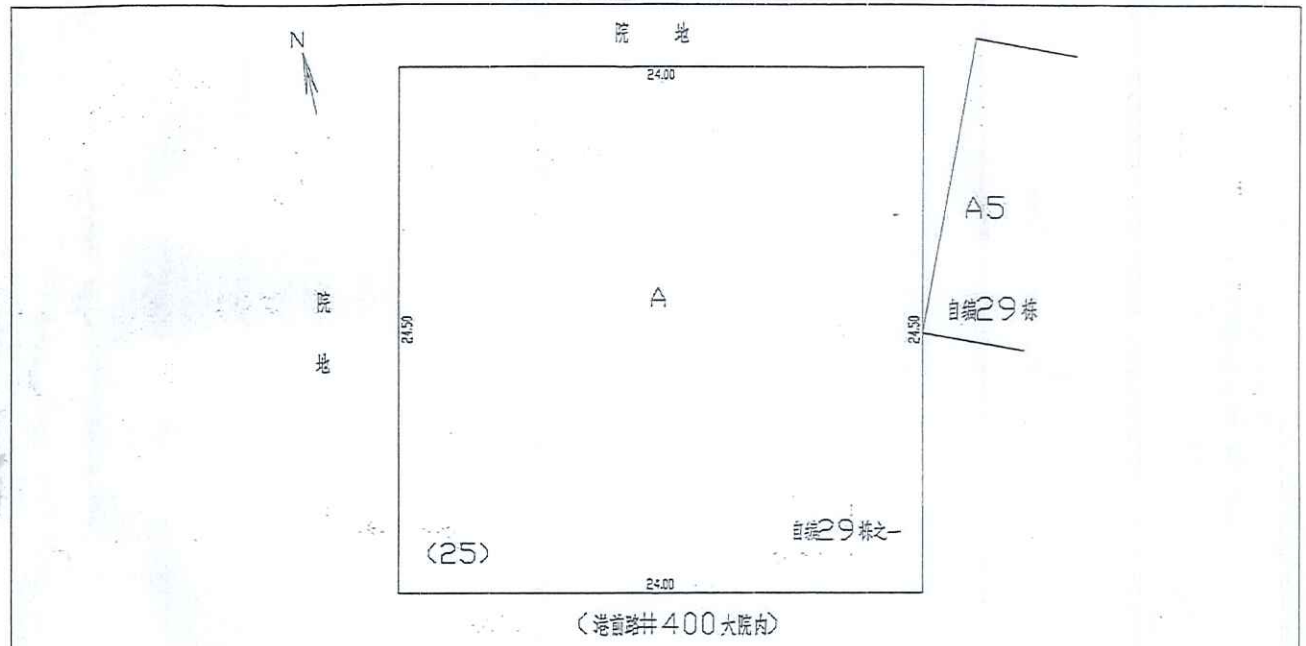
附记
☆土地有偿使用年限50年，从2010年03月31日起。 ☆城市规划房屋用途：车间。

登记字号：12登记01012630

填发单位：（盖章）

房地产平面附图

测字：11023036801



比例尺：1:250　　D1607图　14幅　2坐号(25)　　字　号

建筑种类层数面积（m^2）									
	共用地：459976.2800	门牌：#400	A	588.0000				套内建筑面积	
	建基：588.0000	栋号：自编29栋之一						自编29栋之一总建筑面积	588.0000
	总建筑：588.0000	房号：____							

广州市房地产测绘所绘制　　2010.8.25

粤房地权证 穗 字第 0150249181 号

房地产权属人	广州港股份有限公司			
身份证明号	营业执照:440101000142393			
房屋性质	——		规划用途	详见附记
房屋所有权取得方式	自建		共有情况	单独所有
房屋编号			登记时间	2014年07月18日
房屋情况	房屋坐落	黄埔区港前路400号自编30栋		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	1
	建筑面积(m^2)	510.86	套内建筑面积(m^2)	
土地情况	地号	01607图14幅2(26)地号	土地性质	国有
	共用面积(m^2)	459976.28	自用面积(m^2)	
	土地使用权取得方式	作价入股	土地使用年限	自年月日取得使用年限 年

附记
1.已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2010年8月31日起。 2.规划用途：车间。 3.此共用土地面积由权属人共同使用。

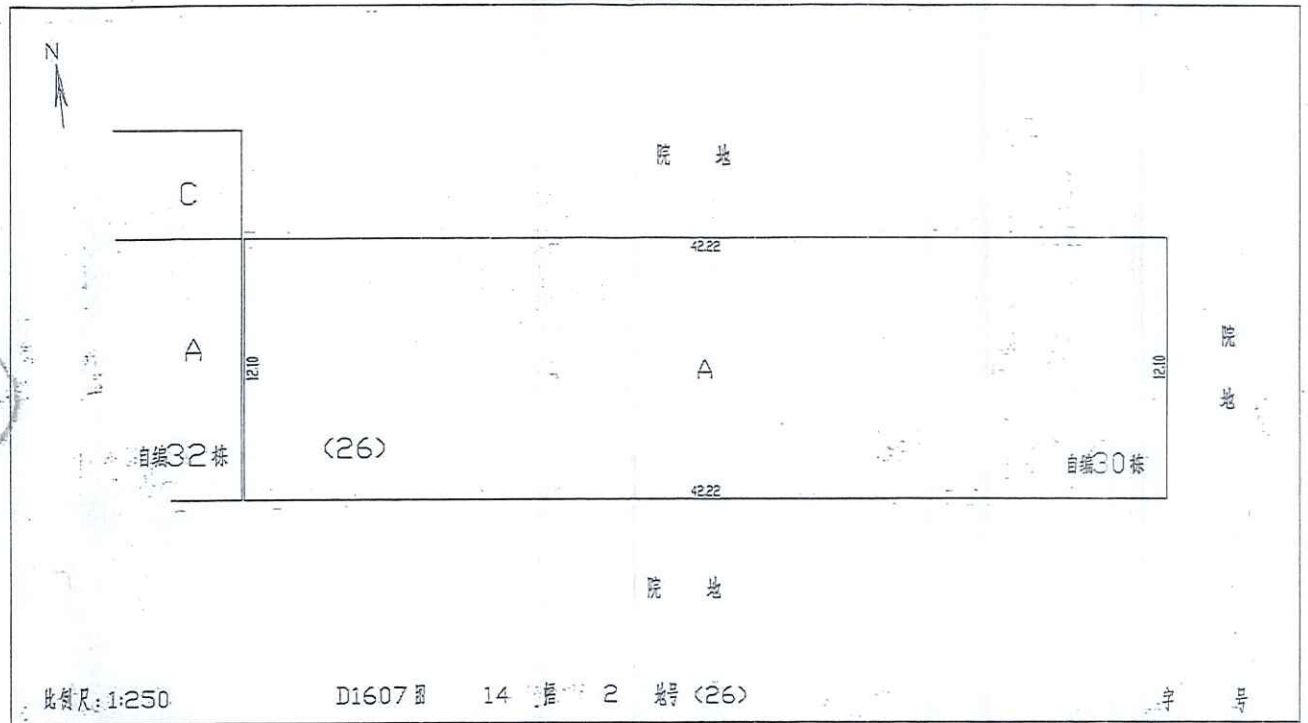
登记字号：14登记01021646

填发单位：(盖章)

12

房地产平面附图

测字：11023036801



比例尺：1:250　　D1607图　14　幅　2　地号（26）　　字　号

建筑种类层数面积（m^2）	共用地： 459976.2800	门牌：#400	A	510.8620				套内建筑面积	
	建 基： 510.8620	栋号：自编30栋						自编30栋总建筑面积	510.8620
	总建筑： 510.8620	房号：___							

广州市房地产测绘所绘制　　2010.8.25

粤房地权证　穗　字第 0150143782 号

房地产权属人	广州港股份有限公司			
身份证明号	营业执照:440101000142393			
房屋性质	——	规划用途	详见附记	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2012年08月02日	
房屋情况	房屋坐落	黄埔区港前路400号自编31栋		
	房屋结构	混合结构	层数	2
	建筑面积(m^2)	188.45	套内建筑面积(m^2)	
土地情况	地号	D1507图14幅2(28)地号	土地性质	国有
	共用面积(m^2)	459976.28	自用面积(m^2)	
	土地使用权取得方式	作价入股	土地使用年限	(详见附记)取得使用年限　年

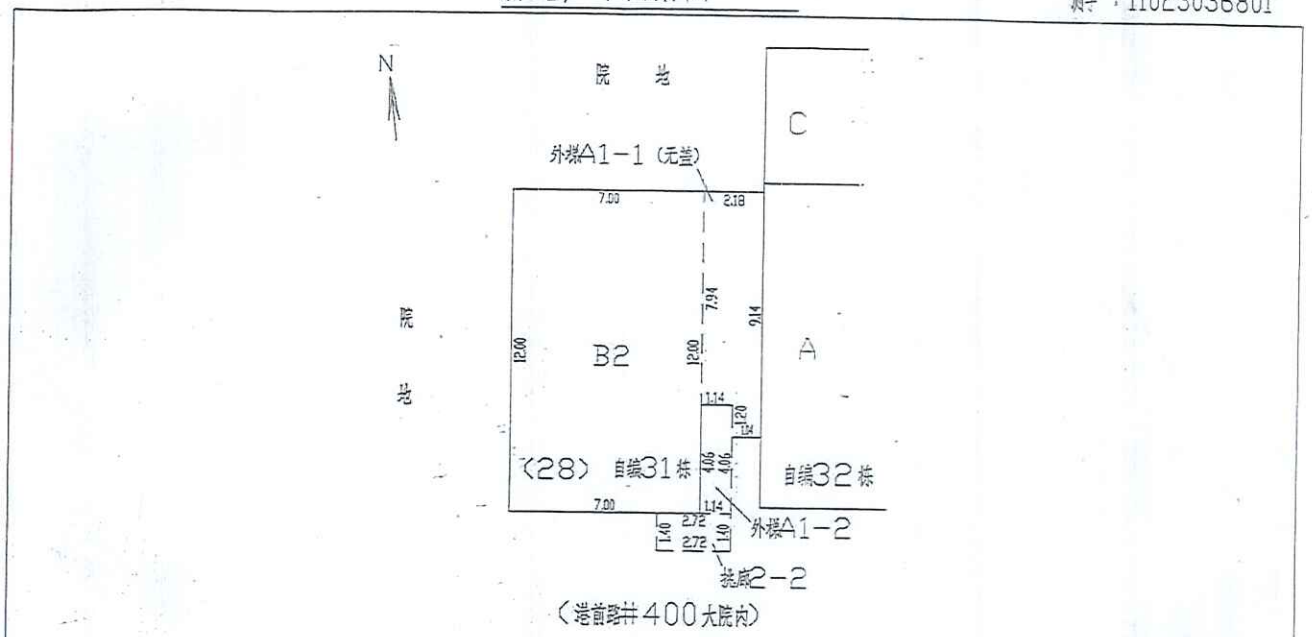
附　记
☆已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2010年03月31日起。 ☆规划用途：散装队工作房。

登记字号：12登记01012623

填发单位：(盖章)

房地产平面附图

测字：11023036801



比例尺：1:200　　D1607 图　14 幢　2 层号（28）

建筑种类	共用地：	459976.2800	门牌：	#400	B2	84.0000	挑廊2-2	3.8080			套内建筑面积	
层数面积	楼 盖：	107.2024	栋号：	自编31栋	外楼A1-1（无盖）	18.5740						
（m^2）	总建筑：	188.4478	层号：		外楼A1-2	4.6284					自编31栋总建筑面积	188.4478

广州市房地产测绘所绘制　　2010.3.25

图审编码专用章 15

粤房地权证 穗 字第 0150248619 号

房地产权属人	广州港股份有限公司		
身份证明号	营业执照:440101000142893		
房屋性质	——	规划用途	详见附记
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2014年07月16日
房屋情况 房屋坐落	黄埔区港前路400号自编32栋		
房屋情况 房屋结构	钢筋混凝土结构;砖木结构	层数	1
房屋情况 建筑面积(m^2)	619.2	套内建筑面积(m^2)	
土地情况 地号	D1607图14幅2(27)地号	土地性质	国有
土地情况 共用面积(m^2)	459976.28	自用面积(m^2)	
土地情况 土地使用权取得方式	作价入股	土地使用年限	(详见附记)年月日取得使用年限 年

附记
1.规划用途:车间、棚房。 2.此共用土地面积由权属人共同使用。 3.已征收国有土地使用权出让金,使用年限50年,从2010年3月31日起。

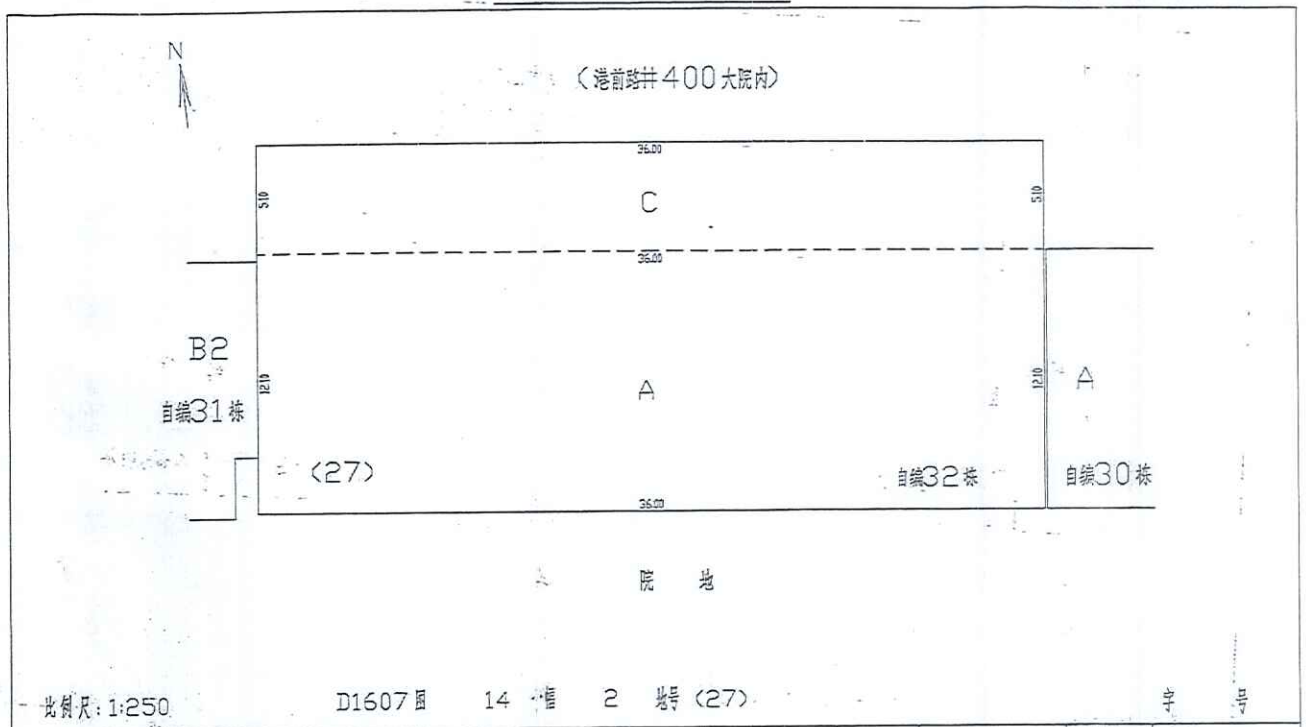
登记字号:14登记01021647

填发单位:(盖章) 广州市国土资源和房屋管理局 房地产证专用章

2014年07月16日

房地产平面附图

测字：11023036801



比例尺：1:250　　D1607图　14幅　2地号（27）　　宇　号

建筑种类层数面积（m^2）	共用地： 459976.2800	门牌：井400	A	435.6000				查询建筑面积	—
	其 营： 619.2000	栋号：自编32栋	C	183.6000				自编32栋总建筑面积	619.2000
	总建筑： 619.2000	房号：—							

广州市房地产测绘所绘制　　2010.8.25

粤房地权证　　字第　0150126702号

房地产权属人	广州港股份有限公司		
身份证明号	营业执照:440101000142393		
房屋性质	——	规划用途	详见附记
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2012年03月26日
房屋情况	房屋坐落	黄埔区港前路400号自编33栋	
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数 2
	建筑面积(m^2)	9502.77	套内建筑面积(m^2)
土地情况	地号	D1607图14幅2(33)地号	土地性质 国有
	共用面积(m^2)	459976.28	自用面积(m^2) 459976.28
	土地使用权取得方式	作价入股	土地使用年限 (详见附记)取得使用年限　年

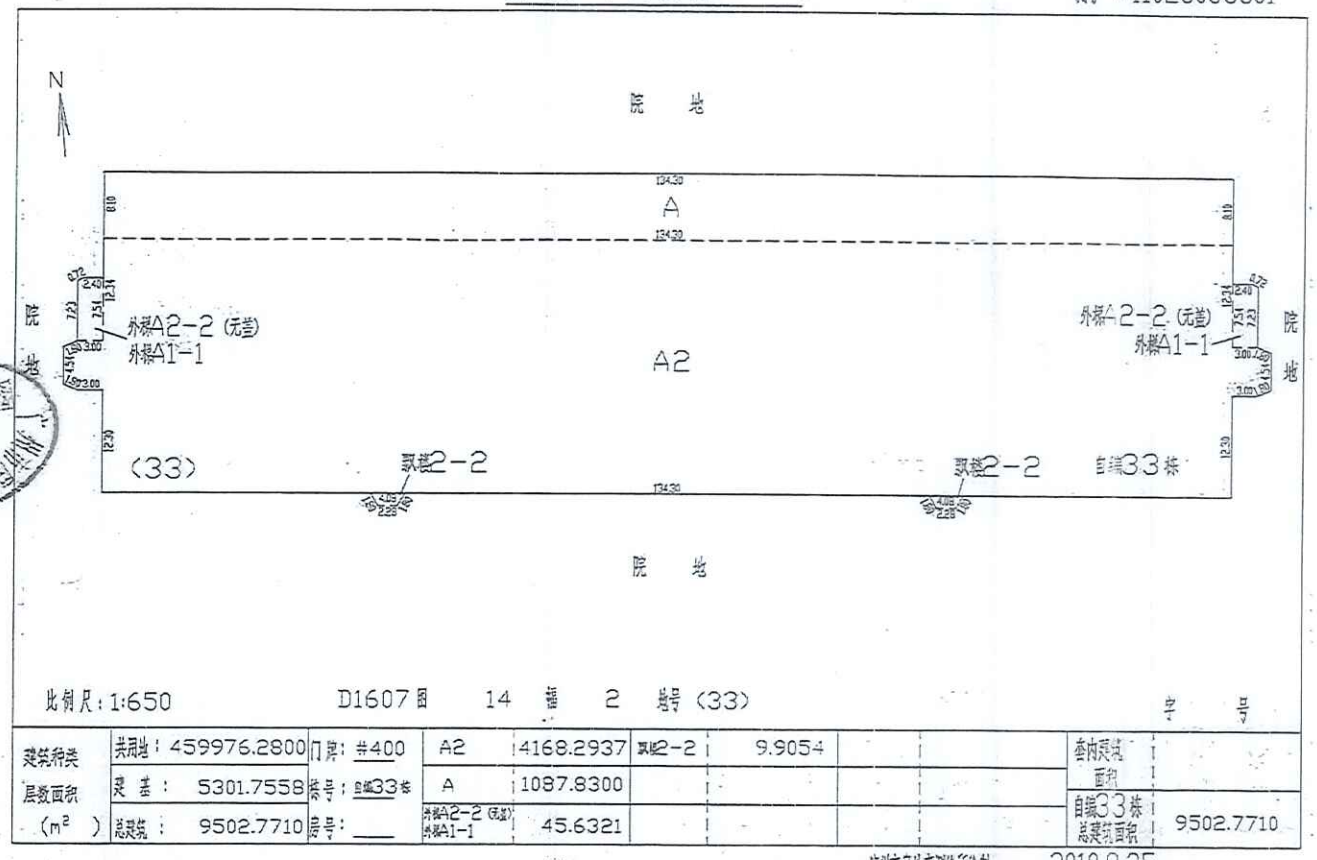
附　　记
☆已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2010年3月31日起。 ☆城市规划房屋用途：仓库。

登记字号：12登记01006436

填发单位：(盖章)

房地产平面附图

测字：11023036801



比例尺：1:650　　D1607图　14幢　2　地号（33）

建筑种类	共用地： 459976.2800	门牌： #400	A2	4168.2937	飘檐2-2	9.9054			套内建筑面积	
层数面积	建 基： 5301.7558	栋号： 自编33栋	A	1087.8300					自编33栋总建筑面积	9502.7710
（m^2）	总建筑： 9502.7710	房号： ____	外墙A2-2 (无凸) 外墙A1-1	45.6321						

广州市房地产测绘所绘制　　2010.8.25

粤房地权证 穗 字第 0150126677 号

房地产权属人	广州港股份有限公司			
身份证明号	营业执照:440101000142393			
房屋性质	——	规划用途	办公	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有	
房屋编号		登记时间	2012年03月26日	
房屋情况	房屋坐落	黄埔区港前路400号自编34栋		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	2
	建筑面积(m^2)	117.94	套内建筑面积(m^2)	
土地情况	地号	D1607图14幅2（29）地号	土地性质	国有
	共用面积(m^2)	459976.28	自用面积(m^2)	459976.28
	土地使用权取得方式	作价入股	土地使用年限	（详见附记）年月日取得使用年限 年

附记
经已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2010年03月31日起。

登记字号：12登记01006437

填发单位：（盖章）

档　号	序号
GK25-3	10

10

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占用土地使用权的证明。

二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。

三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。

四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号：01892127

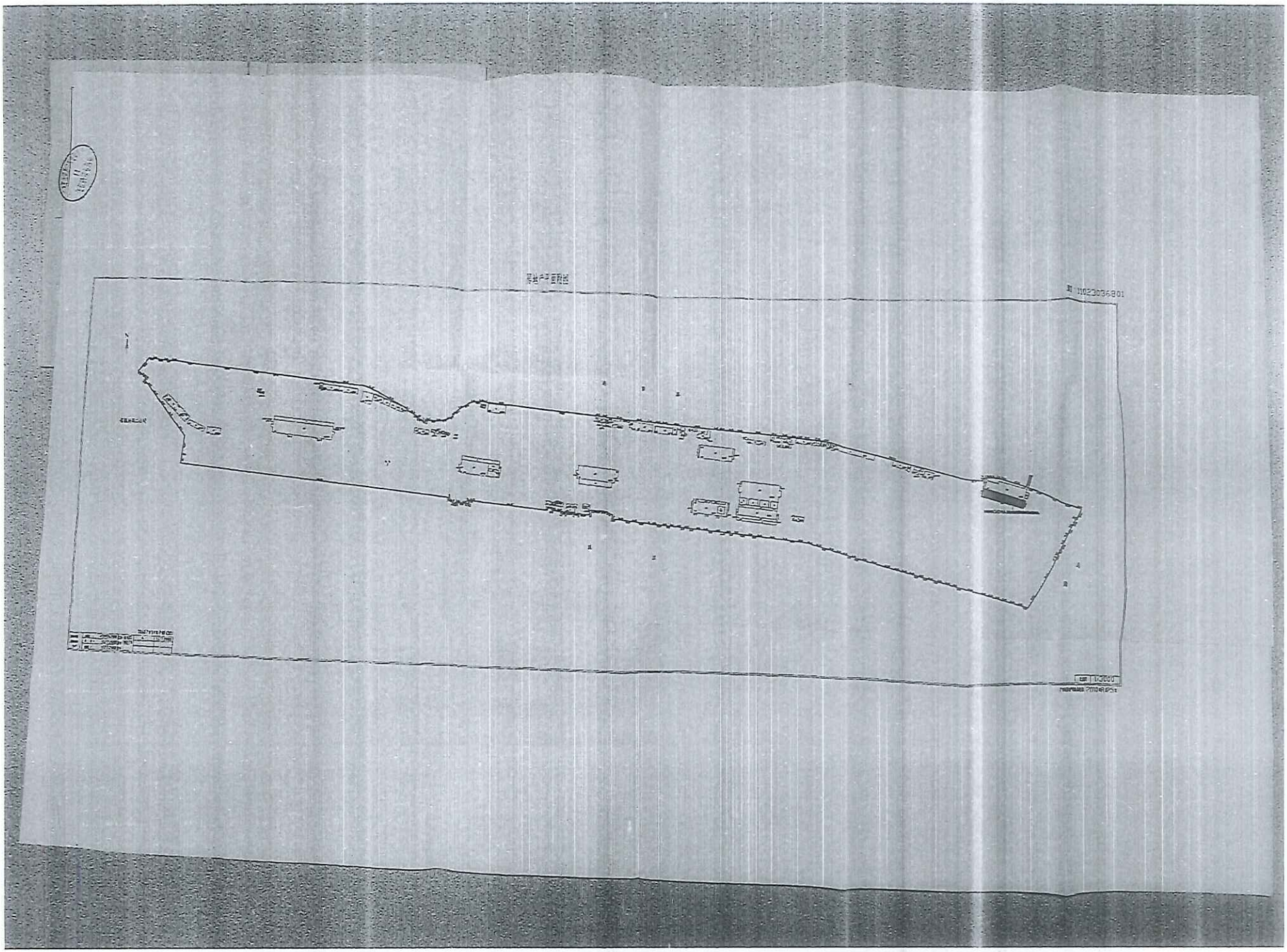
粤房地权证 穗 字第 0150249133 号

房地产权属人	广州港股份有限公司		
身份证明号	营业执照:440101000142393		
房屋性质	——	规划用途	详见附记
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2014年07月18日
房屋情况 房屋坐落	黄埔区港前路400号自编37栋		
房屋情况 房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	1
房屋情况 建筑面积(m^2)	1127.28	套内建筑面积(m^2)	
土地情况 地号	D1607图14幅2(30)地号	土地性质	国有
土地情况 共用面积(m^2)	459976.28	自用面积(m^2)	
土地情况 土地使用权取得方式	作价入股	土地使用年限	详单附记 自取得使用年限 年

附记
☆已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2010年8月31日起。 ☆规划用途：仓库。 ☆此共用土地面积由权属人共同使用。

登记字号：14登记01021643

填发单位：（盖章）



产权声明

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司：

本次委托贵司对广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值进行评估，除序号6-7、30-31、40-42、99、109、119评估对象建筑物有办理产权证，序号1-5、110评估对象建筑物为未办理产权证，也无相关权属资料，其余构筑物、附属物及设施设备均无相关权属资料。广州港股份有限公司声明相关建构筑物、附属物及设施设备不存在产权纠纷事项，一切以产权纠纷有关的事项均与评估公司无关，特此声明！

附：

序号	卡片编号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位
1	GF01-020TFA20041200019	抓斗办公楼	2004-12-31	混合二层49.6平方米，单层3.4米	36,540.00	8,108.64	1.00	件
2	GF01-020TFA20041200029	中码头仓库六组东侧厕所	2004-12-31	混合29.75平方米，单层3.5米	36,500.00	6,346.23	1.00	件
3	GF01-020TFA20041200054	危险品仓库	2004-12-31	混合平屋45㎡	25,207.37	3,163.00	1.00	件
4	GF01-020TFA20041200055	发电房	2004-12-31	混合平层50.84㎡	76,800.00	9,626.58	1.00	件
5	GF01-020TFA20041200057	厕所	2004-12-31	混合结构38.64㎡	57,500.00	7,213.38	1.00	件
6	GF01-020TFA20041200059	中码头综合楼	2004-12-31	框架	8,231,813.60	3,032,038.88	1.00	件
7	GF01-020TFA20041200062	维修车间1#	2004-12-31	1宗	932,000.00	116,858.58	1.00	件
8	GF01-020TFA20101100001	17#高杆灯塔	2010-11-30	30米	165,815.52	40,098.03	1.00	座
9	GF01-020TFA20120900001	中码头高杆灯11#	2012-09-29	30米	237,162.69	77,953.77	1.00	座
10	GF01-020TFA20120900002	中码头高杆灯13#	2012-09-29	30米	237,162.69	77,953.77	1.00	座
11	GF01-020TFA20120900003	中码头高杆灯15#	2012-09-29	30米	237,162.68	77,953.77	1.00	座
12	GF01-020TFA20140300001	一泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,010,744.44	404,719.17	1.00	宗
13	GF01-020TFA20140300002	二泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,034,110.90	414,075.40	1.00	宗
14	GF01-020TFA20120600001	中码头三泊位门机轨道向东延伸工程	2012-06-20		192,824.55	61,081.07	1.00	项
15	GF01-020TFA20140300003	十三仓南龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		1,014,884.45	406,376.65	1.00	宗
16	GF01-020TFA20140300004	危仓东龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		990,886.15	396,767.46	1.00	宗
17	GF01-020TFA20140300005	二泊位龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		947,263.21	379,300.06	1.00	宗
18	GF01-020TFA20141200001	中码头一、二泊位龙门吊轨道梁延伸工程	2014-12-31	40米	444,648.56	194,033.56	1.00	米

序号	卡片编号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位
19	GF01-020TFA202 00900001	珠江提防达标提升工程	2020-09-27		1,492,207.57	1,064,280.25	1.00	项
20	GF01-020TFA200 61100003	二大队洗车场改造工程	2006-11-22		36,100.00	1,954.11	1.00	件
21	GF01-020TFA201 40300006	一、二泊位堆场排水改造工程	2014-03-31		369,146.11	147,812.06	1.00	宗
22	GF01-020TFA201 40300013	601 堆场改造工程	2014-03-31		1,002,007.02	483,836.67	1.00	宗
23	GF01-020TFA201 40300014	606 龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		1,055,187.71	509,515.80	1.00	宗
24	GF01-020TFA201 40300015	610 龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		969,524.39	468,151.77	1.00	宗
25	GF01-020TFA201 40300016	527 堆场改造工程	2014-03-31		965,097.48	466,014.63	1.00	宗
26	GF01-020TFA201 40300017	608 堆场改造工程	2014-03-31		1,004,930.81	485,248.34	1.00	宗
27	GF01-020TFA201 41200009	13 仓东货梯井改造工程	2014-12-24		480,906.60	209,855.85	1.00	项
28	GF01-020TFA201 41200010	13 仓西货梯井改造工程	2014-12-24		482,808.57	210,685.63	1.00	项
29	GF01-020TFA201 50800001	大码头 2 号地磅迁移土建工程	2015-08-24		254,906.25	119,392.74	1.00	座
30	GF01-020TFA200 41200018	中码头抓斗维修车间	2004-12-31	混合	98,689.10	2,960.67	1.00	件
31	GF01-020TFA200 61100001	第二转卸部维修车间改造（中码头抓斗组车间）	2006-11-22		807,810.90	24,234.33	1.00	件
32	GF01-020TFA200 41200073	圆柱型灯塔	2004-12-31		125,900.00	3,777.00	1.00	座
33	GF01-020TFA200 41200075	码头前东危险仓通道	2004-12-31		112,500.00	5,625.00	1.00	米
34	GF01-020TFA200 41200099	二大队(中码头)围墙	2004-12-31		9,200.00	460.00	1.00	米
35	GF01-020TFA200 41200100	中码头危险仓围墙	2004-12-31		10,700.00	535.00	1.00	米
36	GF01-020TFA200 41200106	码头七八股道平交道口讯号警置	2004-12-31		61,600.00	3,080.00	1.00	件
37	GF01-020TFA200 61100006	黄埔站大门口砂场改造	2006-11-30		202,500.00	6,075.00	1.00	件
38	GF01-020TFA200 91100001	备用电源电缆敷设和安装工程	2009-11-20	YJV22-8.7/15KV-3*95MM2	1,382,268.42	69,113.42	1.00	米
39	GF01-020TFA201 20600002	中码头三泊位门机轨道向东延伸供电工程	2012-06-20	30 米	84,160.41	4,208.02	1.00	项
40	GF01-020TFA200 41200141	中码头仓库六组办公室	2004-12-31		133,000.00	3,990.00	1.00	件
41	GF01-020TFA200 41200143	13 仓	2004-12-31	混合二层	16,192,700.00	485,781.00	1.00	件
42	GF01-020TFA200 41200145	危险品仓 4 仓	2004-12-31	混合一层	1,625,092.63	48,752.78	1.00	件
43	GF01-020TFA200 71200005	旧危仓地面改造工程	2007-12-11		615,948.31	18,478.45	1.00	件
44	GF01-020TFA200 41200147	沙石堆场	2004-12-31		15,000.00	750.00	1.00	件
45	GF01-020TFA200 41200180	天 504	2004-12-31		240,750.00	12,037.50	1.00	件
46	GF01-020TFA200 41200181	天 505	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件
47	GF01-020TFA200 41200184	天 508	2004-12-31		138,450.00	6,922.50	1.00	件
48	GF01-020TFA200 41200185	天 510	2004-12-31		42,150.00	2,107.50	1.00	件

序号	卡片编号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位
49	GF01-020TFA200 41200188	天 514	2004-12-31		40,050.00	2,002.50	1.00	件
50	GF01-020TFA200 41200189	天 515	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件
51	GF01-020TFA200 41200190	天 516	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件
52	GF01-020TFA200 41200191	天 517	2004-12-31		39,300.00	1,965.00	1.00	件
53	GF01-020TFA200 41200192	天 518	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件
54	GF01-020TFA200 41200193	天 601-603.604	2004-12-31		740,100.00	37,005.00	1.00	件
55	GF01-020TFA200 41200194	天 605-610	2004-12-31		351,000.00	17,550.00	1.00	件
56	GF01-020TFA200 41200195	天 620-621	2004-12-31		175,500.00	8,775.00	1.00	件
57	GF01-020TFA200 41200196	天 626.627	2004-12-31		66,900.00	3,345.00	1.00	件
58	GF01-020TFA200 41200197	天 628	2004-12-31		40,950.00	2,047.50	1.00	件
59	GF01-020TFA200 41200198	天 629	2004-12-31		8,550.00	427.50	1.00	件
60	GF01-020TFA200 41200199	天 630-631	2004-12-31		170,550.00	8,527.50	1.00	件
61	GF01-020TFA200 41200200	天 632-633	2004-12-31		321,000.00	16,050.00	1.00	件
62	GF01-020TFA200 41200201	天 634	2004-12-31		91,950.00	4,597.50	1.00	件
63	GF01-020TFA201 01100008	中码头排污改造工程	2010-11-15		949,356.44	47,467.82	1.00	个
64	GF01-020TFA200 41200228	危仓消防系统改造	2004-12-31		93,800.00	4,690.00	1.00	件
65	GF01-020TFA201 80800003	门座式起重机门 85	2018-08-22	MQ 型 35t	7,355,736.17	4,115,578.03	1.00	台
66	GF01-020TFA201 80800004	门座式起重机门 86	2018-08-22	MQ 型 35t	7,355,736.18	4,115,578.04	1.00	台
67	GF01-020TFA201 90500001	门座式起重机门 87	2019-05-31	MQ 型 35t	8,657,562.32	5,230,935.20	1.00	台
68	GF01-020TFA201 90500002	门座式起重机门 88	2019-05-31	MQ 型 35t	8,657,562.33	5,230,935.20	1.00	台
69	GF01-020TFA202 60100002	电动叉车充电桩供配电配套项目	2026-01-09	电动叉车充电桩供配电配套项目建设，敷设电缆（含 ZR-YJV22-0.6/1KV-3*240+1*120mm2 交联电缆）约 400 米，充电桩基础制作（不含充电桩）等	410,980.28	384,951.56	1.00	宗
70	GF01-020TFA201 51000007	门座式起重机门 81	2015-10-31	25T-38(MQ2538)	7,385,919.26	2,912,860.55	1.00	台
71	GF01-020TFA201 21200001	轨道式门式起重机 龙 31	2012-12-30	50t-43m	9,161,236.76	2,814,628.21	1.00	台
72	GF01-020TFA201 21200002	轨道式门式起重机 龙 32	2012-12-30	50t-43m	9,217,656.91	2,835,295.66	1.00	台
73	GF01-020TFA201 40300007	轨道式件杂货门式起重机 龙 33	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台
74	GF01-020TFA201 40300008	轨道式件杂货门式起重机 龙 34	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台
75	GF01-020TFA201 71100001	件杂货龙门吊加装活动插井	2017-11-30	ESD2-800/1188	40,341.88	6,390.96	1.00	宗

序号	卡片编号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位
76	GF01-020TFA20190400001	门87（45t-35m/35t-45m）单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗
77	GF01-020TFA20190400002	门88（45t-35m/35t-45m）单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗
78	GF01-020TFA20200900002	大码头0#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,174.99	16,754.29	1.00	套
79	GF01-020TFA20200900003	大码头31#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,175.00	16,754.29	1.00	套
80	GF01-020TFA20180900001	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门85）	2018-09-30		401,584.59	95,193.11	1.00	宗
81	GF01-020TFA20180900002	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门86）	2018-09-30		401,584.60	95,193.11	1.00	宗
82	GF01-020TFA20050400001	门吊63#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台
83	GF01-020TFA20050400002	门吊64#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台
84	GF01-020TFA20060400001	门吊65#	2006-04-30	25t-33m1台	7,251,000.00	362,550.00	1.00	台
85	GF01-020TFA20091200005	大沙F10备用电源柜--进线柜	2009-12-29	KYN	1,814,319.33	90,715.97	1.00	台
86	GF01-020TFA20091200006	大沙F10备用电源柜—计量柜	2009-12-29	KYN	493,213.15	24,660.66	1.00	台
87	GF01-020TFA20091200007	大沙F10备用电源柜—出线柜	2009-12-29	KYN	1,638,171.66	81,908.58	1.00	台
88	GF01-020TFA20120900004	大沙F10备用电源柜直流屏	2012-09-29		79,785.33	3,989.27	1.00	套
89	GF01-020TFA20140500001	57#码头变压器和高压出线柜购置及安装	2014-05-20	顺特SC(B)10-800KVA	364,833.13	18,241.66	1.00	宗
90	GF01-020TFA20151000024	新购门机配套电气改造项目	2015-10-31		2,869,140.53	143,457.03	1.00	项
91	GF01-020TFA20041200133	三站重建搬迁工程(电缆沟)	2004-12-31		8,862.85	443.14	1.00	件
92	GF01-020TFA20041200135	二线门机北电沟工程	2004-12-31		203,228.37	10,161.42	1.00	件
93	GF01-020TFA20121000001	中码头一线门吊插座板更新工程	2012-10-26		167,172.56	8,358.63	1.00	宗
94	GF01-020TFA20121000002	轨道式杂货门式起重机配套供电工程	2012-10-26		821,220.16	41,061.01	1.00	宗
95	GF01-020TFA20130900003	中码头13仓东北至14号高杆灯电缆沟改造工程	2013-09-30	200米	345,718.31	17,285.92	1.00	宗
96	GF01-020TFA20131100003	中码头13仓至西危仓电缆沟改造工程	2013-11-30	100米	172,169.01	8,608.45	1.00	宗
97	GF01-020TFA20140300011	轨道式件杂货门机堆场配套供电改造工程	2014-03-31		1,964,679.42	98,233.97	1.00	宗
98	GF01-020TFA20140300012	龙门吊堆场新建电缆沟工程	2014-03-31		380,410.78	19,020.54	1.00	宗
99	GF01-020TFA20041200214	中码头地磅	2004-12-31	100T	363,300.00	18,165.00	1.00	件

序号	卡片编号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位
100	GF01-020TFA200 41200219	天车工程 D1111	2004-12-31		70,500.00	3,525.00	1.00	台
101	GF01-020TFA200 41200220	天车改造工程 D1112	2004-12-31		164,300.00	8,215.00	1.00	台
102	GF01-020TFA200 80500001	三段地中衡改造	2008-05-21	SCS-100T(3.5*18)	63,900.00	3,195.00	1.00	件
103	GF01-020TFA201 10100005	大型轮胎装拆机	2011-01-31	T598	37,500.00	1,875.00	1.00	台
104	GF01-020TFA201 21100001	5 吨天车 D5001	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台
105	GF01-020TFA201 21100002	5 吨天车 D5002	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台
106	GF01-020TFA201 50500003	数字式电子汽车衡（大码头 2 号地磅）	2015-05-27	120T	186,324.79	9,316.24	1.00	台
107	GF01-020TFA201 80200001	天车改造（D5144）	2018-02-26		19,500.00	975.00	1.00	台
108	GF01-02TFA2015 010003	13 仓载货电梯	2015-01-31		445,908.00	22,295.40	1.00	台
109	010200-0102-00 000029	第三站搬迁重房屋	2004-12-31		2,360,900.00	409,778.25	1.00	台
110	010200-0102-00 000042	中码头厕所	2004-12-31	55.9 平方米，单层 4 米	36,500.00	4,572.78	1.00	件
111	010200-0401-00 000033	3#站设备更新项目	2007-05-28		16,708,563.00	835,428.15	1.00	台
112	010200-0401-00 000044	第三变电站电容柜改造	2010-12-22		36,483.50	1,824.18	1.00	台
113	010200-0401-00 000050	第三变电站高压柜多功能表更换	2013-09-30		42,093.03	2,104.65	1.00	台
114	010200-0801-00 001031	变电站视频改造工程（1/3）	2014-03-28		23,800.00	1,190.00	1.00	台
115	010200-0801-00 001264	中码头小车通道增设自动刷卡机	2017-06-25		85,309.40	4,265.47	1.00	台
116	010200-0899-00 000038	中码头小客车通道视频、货主管理系统迁移及新增 LED 屏	2015-09-30		30,512.82	1,525.64	1.00	台
117	GF01-02TFA2009 120009	中码头三段 120T 数字式汽车衡	2009-12-23		292,800.00	14,640.00	1.00	台
118	GF01-02TFA2015 110001	第三变电站工控机更新	2015-11-30		16,666.67	833.33	1.00	台
119	GF01-020TFA201 10600007	综合服务队工具库（自编 31 栋）	2011/6/21	框架 2 层，188.4478 平方米	140,200.00	17,574.42	1.00	座
120	GF01-02TFA2004 120081	码头内铁路	2004-12-31		504,600.00	25,230.00	1.00	件
121	GF01-02TFA2004 120082	码头内铁路	2004-12-31		744,700.00	22,341.00	1.00	件
122	GF01-02TFA2004 120083	码头内铁路改善调车道	2004-12-31		88,800.00	4,440.00	1.00	件
123	GF01-02TFA2004 120084	码头内铁路线工程	2004-12-31		894,000.00	26,820.00	1.00	件
124	GF01-02TFA2004 120085	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		14,700.00	735.00	1.00	件
125	GF01-02TFA2004 120086	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		10,200.00	510.00	1.00	件
126	GF01-02TFA2004 120087	老港铁路五股道及电缆改造工程	2004-12-31		417,600.00	20,880.00	1.00	件
127	GF01-02TFA2008 080001	十一仓西道路改造工程	2008-08-12	约 2100 平方米	525,000.00	15,750.00	1.00	件
128	GF01-02TFA2008 080002	十一仓西堆场改造工程	2008-08-12	约 2700 平方米	376,500.00	38,595.38	1.00	件

序号	卡片编号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位
129	GF01-02TFA2004120179	天503	2004-12-31		137,700.00	6,885.00	1.00	件
130	GF01-02TFA2004120182	天506	2004-12-31		51,750.00	2,587.50	1.00	件
131	GF01-02TFA2004120183	天507	2004-12-31		21,450.00	1,072.50	1.00	件
132	GF01-02TFA2004120187	天513	2004-12-31		96,300.00	4,815.00	1.00	件
133	GF01-02TFA2006110005	黄埔站办公楼前道路	2006-11-30		356,800.00	10,704.00	1.00	件
合计					177,497,801.50	45,868,493.19	—	—

广州港股份有限公司

2026年 月 日

委托人（产权持有人）承诺函

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司：

广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜，委托贵公司对所涉及的广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

2、所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

4、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

6、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（产权持有人）名称：广州港股份有限公司

法定代表人签字：

2026年 月 日

编号：S0112019055505G(6-1)

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91440101659972745

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　广州港股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人　黄波

经营范围　水上运输业（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：http://www.gsxt.gov.cn/。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。）

注册资本　柒拾伍亿肆仟肆佰伍拾叁万壹仟叁佰伍拾壹元（人民币）

成立日期　2010年12月28日

住　　所　广州市南沙区南沙街港前大道南162号807单元

此复印件与原件相符
仅作出具年报报告使用
有效期

登记机关　广州市市场监督管理局

2025 年 09 月 12 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

资产评估师承诺函

广州港股份有限公司：

受贵司委托，我们对广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜所涉及的广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值进行评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

一、评估对象和评估范围与相关经济行为所涉及的一致；

二、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；

三、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；

四、充分考虑了影响评估价值的因素；

五、评估结论合理；

六、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师:陈　彪

（登记编号：44210270）

资产评估师:叶　勇

（登记编号：47190126）

2026年11月11日

统一社会信用代码

91440300758625856 2

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类　　型　有限责任公司

成立日期　2004年03月01日

法定代表人　余伟

住　　所　深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋裙楼711

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局

2022 年 05 月 25 日

国家企业信用信息公示系统网址http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

深　圳　市　财　政　局

深圳市财政局关于深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司变更备案公告

（深财资备案〔2020〕57号）

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司名称由原来的深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司变更为深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

深圳市财政局

2020年12月3日

（联系人：吴静燕，电话：83938949）

抄送：深圳市资产评估协会。

深圳市财政委员会文件

深财会〔2019〕14号

深圳市财政委员会关于深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司登记备案公告

（深财资备案〔2019〕5号）

深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司法定

代表人为余伟。

三、深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

深圳市财政委员会

2019年1月17日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处　　2019年1月17日印发

中国资产评估协会单位会员信用信息记录

机构名称：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

机构代码：47190004

序号	性质	内容	决定机关	决定文号	决定生效日期
未查询到信用信息					

声明：1.信用信息为查询日期之前三年的情况，

2.信用信息仅限本系统所收集到的信息，

3.试运行阶段，如有异议请与技术支持单位联系，联系电话：13051653113。

查询日期：2026年11月11日

单位会员证书

（电子证书）

评估机构代码： 47190004

设立备案机关：

设立公函编号：

设立公函日期： 1900 年 01 月 01 日

扫码查看详细信息

机构名称： 深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

统一社会信用代码： 91440300758625856 2

组织形式： 有限责任公司

法定代表人： 余伟

注册资本： 1,000.00 万元

办公场所： 深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路 18 号深圳湾科技生态园 12 栋裙楼 711

成立日期： 2004 年 03 月 01 日

资产评估师数： 37 人

年检信息： 通过（2026 年）

有效期： 2027 年 04 月 30 日

打印时间：2026 年 05 月 22 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：44210270

会员姓名：陈彪

证件号码：440825**********7

所在机构：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司广州分公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就事业

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 05 月 26 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：47190126

会员姓名：叶勇

证件号码：441421**********1

所在机构：深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司广州分公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就事业

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 叶勇 47190126

签名：叶勇

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 05 月 26 日


姓名 陈彪
性别 男 民族 汉
出生 1984 年 1 月 10 日
住址 广州市越秀区教育路20号
103房北京街公共集体户
公民身份号码 440825198401102817


中华人民共和国
居民身份证
签发机关 广州市公安局越秀分局
有效期限 2025.02.28-2045.02.28


姓名 叶勇
性别 男 民族 汉
出生 1986 年 5 月 3 日
住址 广州市白云区大纲领纲领东路48号
公民身份号码 441421198605032711


中华人民共和国
居民身份证
签发机关 广州市公安局白云分局
有效期限 2019.08.24-2039.08.24

广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜所涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值

资产评估说明

深国誉评报字GZ[2026]第485号

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司

二〇二六年十一月十一日

目　录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明 1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 2
第三部分 资产评估技术说明 3
第一章　评估对象和评估范围说明 3
第二章 资产核实情况整体说明 12
第三章 评估技术说明 13
第四章 评估结论及分析 55
评估说明附件 56

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，具体内容见附件：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估技术说明

第一章 评估对象和评估范围说明

一、评估对象

评估对象为广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值。

二、评估范围

评估范围为广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等资产，土地面积为149,273.82平方米，建筑面积合计为19,691.09平方米，构筑物、附属物及设施设备共117项，评估对象财产范围：土地面积为149,273.82平方米剩余使用年期的土地使用权，建筑面积为19,691.09平方米的房屋所有权及房屋内外装修，构筑物、附属物及设施设备共117项的所有权，均不含独立的债权债务、特许经营权，且不含码头工程及岸线使用权，具体如下：

土地：

序号	宗地座落	相关资料	土地使用者	土地开发程度	土地用途			容积率			剩余使用年限	证载土地面积（㎡）	评估土地面积（㎡）	账面原值（元）	账面净值（元）
					证载用途	现状用途	评估设定用途	规划容积率	现状容积率	设定容积率					
1	广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧	《国有土地证书》（穗府国用（2011）第01100081号）、《黄埔老港码头地块分期收储示意图》	广州港股份有限公司	红线外五通及宗地红线内场地平整	交通运输用地	港口码头用地	港口码头用地	——	0.1319	0.1319	至评估基准日，剩余33.5年	459,976.28	149,273.82	84,147,310.41	57,203,016.87
合计												459,976.28	149,273.82	84,147,310.41	57,203,016.87

地上建构筑物、附属物及设施设备：

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
1	抓斗办公楼	2004-12-31	混合二层49.6平方米，单层3.4米	36,540.00	8,108.64	1.00	件	—
2	中码头仓库六组东侧厕所	2004-12-31	混合29.75平方米，单层3.5米	36,500.00	6,346.23	1.00	件	—
3	危险品仓库	2004-12-31	混合平屋45㎡	25,207.37	3,163.00	1.00	件	—
4	发电房	2004-12-31	混合平层50.84㎡	76,800.00	9,626.58	1.00	件	—
5	厕所	2004-12-31	混合结构38.64㎡	57,500.00	7,213.38	1.00	件	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
6	中码头综合楼	2004-12-31	框架	8,231,813.60	3,032,038.88	1.00	件	—
7	维修车间1#	2004-12-31	1宗	932,000.00	116,858.58	1.00	件	—
8	17#高杆灯塔	2010-11-30	30米	165,815.52	40,098.03	1.00	座	—
9	中码头高杆灯11#	2012-09-29	30米	237,162.69	77,953.77	1.00	座	—
10	中码头高杆灯13#	2012-09-29	30米	237,162.69	77,953.77	1.00	座	—
11	中码头高杆灯15#	2012-09-29	30米	237,162.68	77,953.77	1.00	座	—
12	一泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,010,744.44	404,719.17	1.00	宗	—
13	二泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,034,110.90	414,075.40	1.00	宗	—
14	中码头三泊位门机轨道向东延伸工程	2012-06-20		192,824.55	61,081.07	1.00	项	—
15	十三仓南龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		1,014,884.45	406,376.65	1.00	宗	—
16	危仓东龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		990,886.15	396,767.46	1.00	宗	—
17	二泊位龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		947,263.21	379,300.06	1.00	宗	—
18	中码头一、二泊位龙门吊轨道梁延伸工程	2014-12-31	40米	444,648.56	194,033.56	1.00	米	—
19	珠江堤防达标提升工程	2020-09-27		1,492,207.57	1,064,280.25	1.00	项	—
20	二大队洗车场改造工程	2006-11-22		36,100.00	1,954.11	1.00	件	—
21	一、二泊位堆场排水改造工程	2014-03-31		369,146.11	147,812.06	1.00	宗	—
22	601堆场改造工程	2014-03-31		1,002,007.02	483,836.67	1.00	宗	—
23	606龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		1,055,187.71	509,515.80	1.00	宗	—
24	610龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		969,524.39	468,151.77	1.00	宗	—
25	527堆场改造工程	2014-03-31		965,097.48	466,014.63	1.00	宗	—
26	608堆场改造工程	2014-03-31		1,004,930.81	485,248.34	1.00	宗	—
27	13仓东货梯井改造工程	2014-12-24		480,906.60	209,855.85	1.00	项	—
28	13仓西货梯井改造工程	2014-12-24		482,808.57	210,685.63	1.00	项	—
29	大码头2号地磅迁移土建工程	2015-08-24		254,906.25	119,392.74	1.00	座	—
30	中码头抓斗维修车间	2004-12-31	混合	98,689.10	2,960.67	1.00	件	中码头维修车间3#，证载为钢筋混凝土结构、砖木结构
31	第二转卸部维修车间改造（中码头抓斗组车间）	2006-11-22		807,810.90	24,234.33	1.00	件	中码头维修车间2#
32	圆柱型灯塔	2004-12-31		125,900.00	3,777.00	1.00	座	—
33	码头前东危险仓通道	2004-12-31		112,500.00	5,625.00	1.00	米	—
34	二大队(中码头)围墙	2004-12-31		9,200.00	460.00	1.00	米	—
35	中码头危险仓围墙	2004-12-31		10,700.00	535.00	1.00	米	—
36	码头七八股道平交道口讯号警置	2004-12-31		61,600.00	3,080.00	1.00	件	—
37	黄埔站大门口砂场改造	2006-11-30		202,500.00	6,075.00	1.00	件	—
38	备用电源电缆敷设和安装工程	2009-11-20	YJV22-8.7/15KV-3*95MM2	1,382,268.42	69,113.42	1.00	米	—
39	中码头三泊位门机轨道向东延伸供电工程	2012-06-20	30米	84,160.41	4,208.02	1.00	项	—
40	中码头仓库六组办公室	2004-12-31		133,000.00	3,990.00	1.00	件	—
41	13仓	2004-12-31	混合二层	16,192,700.00	485,781.00	1.00	件	—
42	危险品仓4仓	2004-12-31	混合一层	1,625,092.63	48,752.78	1.00	件	—
43	旧危仓地面改造工程	2007-12-11		615,948.31	18,478.45	1.00	件	—
44	沙石堆场	2004-12-31		15,000.00	750.00	1.00	件	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
45	天 504	2004-12-31		240,750.00	12,037.50	1.00	件	露天堆场
46	天 505	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	露天堆场
47	天 508	2004-12-31		138,450.00	6,922.50	1.00	件	露天堆场
48	天 510	2004-12-31		42,150.00	2,107.50	1.00	件	露天堆场
49	天 514	2004-12-31		40,050.00	2,002.50	1.00	件	露天堆场
50	天 515	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	露天堆场
51	天 516	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	露天堆场
52	天 517	2004-12-31		39,300.00	1,965.00	1.00	件	露天堆场
53	天 518	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	露天堆场
54	天 601-603.604	2004-12-31		740,100.00	37,005.00	1.00	件	露天堆场
55	天 605-610	2004-12-31		351,000.00	17,550.00	1.00	件	露天堆场
56	天 620-621	2004-12-31		175,500.00	8,775.00	1.00	件	露天堆场
57	天 626.627	2004-12-31		66,900.00	3,345.00	1.00	件	露天堆场
58	天 628	2004-12-31		40,950.00	2,047.50	1.00	件	露天堆场
59	天 629	2004-12-31		8,550.00	427.50	1.00	件	露天堆场
60	天 630-631	2004-12-31		170,550.00	8,527.50	1.00	件	露天堆场
61	天 632-633	2004-12-31		321,000.00	16,050.00	1.00	件	露天堆场
62	天 634	2004-12-31		91,950.00	4,597.50	1.00	件	露天堆场
63	中码头排污改造工程	2010-11-15		949,356.44	47,467.82	1.00	个	—
64	危仓消防系统改造	2004-12-31		93,800.00	4,690.00	1.00	件	—
65	门座式起重机 门 85	2018-08-22	MQ 型 35t	7,355,736.17	4,115,578.03	1.00	台	—
66	门座式起重机 门 86	2018-08-22	MQ 型 35t	7,355,736.18	4,115,578.04	1.00	台	—
67	门座式起重机 门 87	2019-05-31	MQ 型 35t	8,657,562.32	5,230,935.20	1.00	台	—
68	门座式起重机 门 88	2019-05-31	MQ 型 35t	8,657,562.33	5,230,935.20	1.00	台	—
69	电动叉车充电桩供配电配套项目	2026-01-09	电动叉车充电桩供配电配套项目建设，敷设电缆（含 ZR-YJV22-0.6/1KV-3*240+1*120mm2 交联电缆）约 400 米，充电桩基础制作（不含充电桩）等	410,980.28	384,951.56	1.00	宗	—
70	门座式起重机 门 81	2015-10-31	25T-38(MQ2538)	7,385,919.26	2,912,860.55	1.00	台	—
71	轨道式门式起重机 龙 31	2012-12-30	50t-43m	9,161,236.76	2,814,628.21	1.00	台	—
72	轨道式门式起重机 龙 32	2012-12-30	50t-43m	9,217,656.91	2,835,295.66	1.00	台	—
73	轨道式件杂货门式起重机 龙 33	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台	—
74	轨道式件杂货门式起重机 龙 34	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台	—
75	件杂货龙门吊加装活动插井	2017-11-30	ESD2-800/1188	40,341.88	6,390.96	1.00	宗	—
76	门 87（45t-35m/35t-45m）单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	—
77	门 88（45t-35m/35t-45m）单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	—
78	大码头 0#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,174.99	16,754.29	1.00	套	—
79	大码头 31#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,175.00	16,754.29	1.00	套	—
80	45t-35m/35t-45m 单臂架门机配套高压供电工程（门 85）	2018-09-30		401,584.59	95,193.11	1.00	宗	—
81	45t-35m/35t-45m 单臂架门机配套高压供电工程（门 86）	2018-09-30		401,584.60	95,193.11	1.00	宗	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
82	门吊 63#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	—
83	门吊 64#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	—
84	门吊 65#	2006-04-30	25t-33m 1台	7,251,000.00	362,550.00	1.00	台	—
85	大沙 F10 备用电源柜--进线柜	2009-12-29	KYN	1,814,319.33	90,715.97	1.00	台	—
86	大沙 F10 备用电源柜--计量柜	2009-12-29	KYN	493,213.15	24,660.66	1.00	台	—
87	大沙 F10 备用电源柜--出线柜	2009-12-29	KYN	1,638,171.66	81,908.58	1.00	台	—
88	大沙 F10 备用电源柜直流屏	2012-09-29		79,785.33	3,989.27	1.00	套	—
89	57#码头变压器和高压出线柜购置及安装	2014-05-20	顺特 SC(B)10-800KVA	364,833.13	18,241.66	1.00	宗	—
90	新购门机配套电气改造项目	2015-10-31		2,869,140.53	143,457.03	1.00	项	—
91	三站重建搬迁工程(电缆沟)	2004-12-31		8,862.85	443.14	1.00	件	—
92	二线门机北电沟工程	2004-12-31		203,228.37	10,161.42	1.00	件	—
93	中码头一线门吊插座板更新工程	2012-10-26		167,172.56	8,358.63	1.00	宗	—
94	轨道式杂货门式起重机配套供电工程	2012-10-26		821,220.16	41,061.01	1.00	宗	—
95	中码头13仓东北至14号高杆灯电缆沟改造工程	2013-09-30	200米	345,718.31	17,285.92	1.00	宗	—
96	中码头13仓至西危仓电缆沟改造工程	2013-11-30	100米	172,169.01	8,608.45	1.00	宗	—
97	轨道式件杂货门机堆场配套供电改造工程	2014-03-31		1,964,679.42	98,233.97	1.00	宗	—
98	龙门吊堆场新建电缆沟工程	2014-03-31		380,410.78	19,020.54	1.00	宗	—
99	中码头地磅	2004-12-31	100T	363,300.00	18,165.00	1.00	件	地磅用房为地磅设备的配套用房，投资项目包括地磅设备采购安装及配套地磅用房建设等，该建筑在固定资产入账时，将地磅用房与地磅设备作为一个整体，归入同一固定资产卡片管理，共用一财务资产卡片010200-0621-00000003，资产分类为“机器设备及仪表仪器”大类。
100	天车工程 D1111	2004-12-31		70,500.00	3,525.00	1.00	台	—
101	天车改造工程 D1112	2004-12-31		164,300.00	8,215.00	1.00	台	—
102	三段地中衡改造	2008-05-21	SCS-100T(3.5*18)	63,900.00	3,195.00	1.00	件	—
103	大型轮胎装拆机	2011-01-31	T598	37,500.00	1,875.00	1.00	台	—
104	5吨天车 D5001	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
105	5吨天车 D5002	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	—
106	数字式电子汽车衡（大码头2号地磅）	2015-05-27	120T	186,324.79	9,316.24	1.00	台	—
107	天车改造（D5144）	2018-02-26		19,500.00	975.00	1.00	台	—
108	13仓载货电梯	2015-01-31		445,908.00	22,295.40	1.00	台	—
109	第三站搬迁重房屋	2004-12-31		2,360,900.00	409,778.25	1.00	座	—
110	中码头厕所	2004-12-31	55.9平方米，单层4米	36,500.00	4,572.78	1.00	件	—
111	3#站设备更新项目	2007-05-28		16,708,563.00	835,428.15	1.00	台	—
112	第三变电站电容柜改造	2010-12-22		36,483.50	1,824.18	1.00	台	—
113	第三变电站高压柜多功能表更换	2013-09-30		42,093.03	2,104.65	1.00	台	—
114	变电站视频改造工程（1/3）	2014-03-28		23,800.00	1,190.00	1.00	台	—
115	中码头小车通道增设自动刷卡机	2017-06-25		85,309.40	4,265.47	1.00	台	—
116	中码头小客车通道视频、货主管理系统迁移及新增LED屏	2015-09-30		30,512.82	1,525.64	1.00	台	—
117	中码头三段120T数字式汽车衡	2009-12-23		292,800.00	14,640.00	1.00	台	—
118	第三变电站工控机更新	2015-11-30		16,666.67	833.33	1.00	台	—
119	综合服务队工具库(白编31栋)	2011/6/21	框架2层，188.4478平方米	140,200.00	17,574.42	1.00	座	证载为混合结构
120	码头内铁路	2004-12-31		504,600.00	25,230.00	1.00	件	—
121	码头内铁路	2004-12-31		744,700.00	22,341.00	1.00	件	—
122	码头内铁路改善调车道	2004-12-31		88,800.00	4,440.00	1.00	件	—
123	码头内铁路线工程	2004-12-31		894,000.00	26,820.00	1.00	件	—
124	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		14,700.00	735.00	1.00	件	—
125	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		10,200.00	510.00	1.00	件	—
126	老港铁路五股道及电缆改造工程	2004-12-31		417,600.00	20,880.00	1.00	件	—
127	十一仓西道路改造工程	2008-08-12	约2100平方米	525,000.00	15,750.00	1.00	件	—
128	十一仓西堆场改造工程	2008-08-12	约2700平方米	376,500.00	38,595.38	1.00	件	—
129	天503	2004-12-31		137,700.00	6,885.00	1.00	件	露天堆场
130	天506	2004-12-31		51,750.00	2,587.50	1.00	件	露天堆场
131	天507	2004-12-31		21,450.00	1,072.50	1.00	件	露天堆场
132	天513	2004-12-31		96,300.00	4,815.00	1.00	件	露天堆场
133	黄埔站办公楼前道路	2006-11-30		356,800.00	10,704.00	1.00	件	—
合计				177,497,801.50	45,868,493.19	—	—	—

（三）评估对象的基本情况：

1、资产的权益状况

土地：

根据《国有土地使用证》（穗府国用（2011）第01100081号），评估对象坐落于广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧，权利人为广州港股份有限公司，地号2，图号：图：D1607，幅：14，地类（用途）：交通运输用地，使用权面积：459976.28平方米，使用权类型：作价出资（入股），土地有偿使用年限自

2010年3月31日起计算。根据《黄埔老港码头地块分期收储示意图》本次评估土地面积为149,273.82平方米。

建筑物：

根据《房地产权证》（粤房地权证穗字第0150126696号）等，房屋均坐落于黄埔区港前路400号，房地产权属人均为广州港股份有限公司，房屋所有权取得方式均为自建，共有情况均为单独所有，地号均为D1607图14幅2（37）地号，土地性质均为国有，共用面积均为459976.28平方米，土地使用权取得方式均为作价入股，已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2010年3月31日起。

上述房屋建筑物共16项，共19,691.09平方米，具体如下：

序号	房屋名称	资产清单对应的序号	资产清单对应的资产名称	产权证号	地址	结构	层数	建筑面积	证载用途
1	中码头地磅房	99	中码头地磅	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150126696号	黄埔区港前路400号自编25栋	混合结构	1层	28.01	中码头地磅房
2	中码头第三变电站	109	第三站搬迁重房屋	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150126701号	黄埔区港前路400号自编28栋	钢筋混凝土结构	3层	1,043.64	中码头第三变电站
3	中码头综合楼	6	中码头综合楼	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150144705号	黄埔区港前路400号自编29栋	钢筋混凝土结构	7层	5,695.21	工具库、候工房、办公等
4	中码头维修车间1#	7	维修车间1#	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150144706号	黄埔区港前路400号自编29栋之一	钢筋混凝土结构	1层	588.00	车间
5	中码头维修车间2#	31	第二转卸部维修车间改造（中码头抓斗组车间）	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150249131号	黄埔区港前路400号自编30栋	钢筋混凝土结构	1层	510.86	车间
6	综合服务队工具库	119	综合服务队工具库（自编31栋）	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150143782号	黄埔区港前路400号自编31栋	混合结构	2层	188.45	散装队工作房
7	中码头维修车间3#	30	中码头抓斗维修车间	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150248619号	黄埔区港前路400号自编32栋	钢筋混凝土结构、砖木结构	1层	619.20	车间、棚房
8	十三仓	41	13仓	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150126702号	黄埔区港前路400号自编33栋	钢筋混凝土结构	2层	9,502.77	仓库
9	仓库二组办公楼	40	中码头仓库六组办公室	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150126677号	黄埔区港前路400号自编34栋	钢筋混凝土结构	2层	117.94	办公
10	危险品4仓	42	危险品仓4仓	《房地产权证》粤房地权证穗字第0150249133号	黄埔区港前路400号自编37栋	钢筋混凝土结构	1层	1,127.28	仓库
11	抓斗办公楼	1	抓斗办公楼	—	—	混合结构	2层	49.60	—
12	中码头厕所	110	中码头厕所	—	—	混合结构	1层	55.90	—
13	中码头仓库六组东侧厕所	2	中码头仓库六组东侧厕所	—	—	混合结构	1层	29.75	—
14	危险品仓库	3	危险品仓库	—	—	混合结构	1层	45.00	—

序号	房屋名称	资产清单对应的序号	资产清单对应的资产名称	产权证号	地址	结构	层数	建筑面积	证载用途
15	发电房	4	发电房	—	—	混合结构	1层	50.84	—
16	厕所	5	厕所	—	—	混合结构	1层	38.64	—

构筑物、附属物及设施设备：

纳入评估范围的构筑物、附属物及设施设备合计117项，包括中码头高杆灯11#、黄埔站大门口砂场改造、门座式起重机 门85等构筑物、附属物及设施设备。

2、资产实物状况

（1）土地实物状况

评估对象位于广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧，土地形状较规则，对土地利用较为有利，宗地地基承载力状况适宜，地形地势平坦，地质较好，土壤未受污染，宗地红线外“五通一平”，本次评估土地面积为149,273.82平方米，地上建有16栋建筑物，余地硬化。

（2）建筑物实物状况

序号1-16广州市黄埔区港前路400号共16项房地产实物状况如下：

序号	评估对象	结构	层数	所在楼层	层高	建筑面积（㎡）	使用状态	实物状况
1	中码头地磅房	混合结构	1层	整栋	层高3.6米	28.01	自用	评估对象外墙为方块砖，室内装修如下：地面为水泥地，内墙部分为乳胶漆、部分贴墙砖，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
2	中码头第三变电站	钢筋混凝土结构	3层	整栋	层高4米	1043.64	自用	评估对象外墙为马赛克，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
3	中码头综合楼	钢筋混凝土结构	7层	整栋	首层层高6米,2层及以上3.6米	5695.21	1层其中73平方米出租，1-3层给派出所无偿使用，4-7层空置	评估对象外墙为油漆，室内装修如下：地面为地砖，内墙部分为乳胶漆、部分贴墙砖，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
4	中码头维修车间1#	钢筋混凝土结构	1层	整栋	层高10米	588.00	自用	评估对象外墙为油漆，室内装修如下：地面为地坪漆，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及卷闸门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
5	中码头维修车间2#	钢筋混凝土结构	1层	整栋	层高13米	510.86	自用	评估对象外墙为油漆，室内装修如下：地面为地坪漆，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及卷闸门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
6	综合服务队工具库	混合结构	2层	整栋	层高4米	188.45	自用	评估对象外墙为油漆，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
7	中码头维修车间3#	钢筋混凝土结构；砖木结构	1层	整栋	层高6.5米	619.20	自用	评估对象外墙为油漆，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为彩钢板，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。

序号	评估对象	结构	层数	所在楼层	层高	建筑面积（㎡）	使用状态	实物状况
8	十三仓	钢筋混凝土结构	2层	整栋	首层层高7米,2层及以上6.3米	9502.77	自用	评估对象外墙为油漆，室内装修如下：地面为地坪漆，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及卷闸门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
9	仓库二组办公楼	钢筋混凝土结构	2层	整栋	层高3.5米	117.94	自用	评估对象外墙为抹灰，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为铝板吊顶，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
10	危险品4仓	钢筋混凝土结构	1层	整栋	层高7米	1127.28	自用	评估对象外墙为抹灰，室内装修如下：地面为水泥地，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有卷闸门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
11	抓斗办公楼	混合结构	2层	整栋	单层3.4米	49.6	自用	评估对象外墙为抹灰，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为铝板吊顶，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
12	中码头厕所	混合结构	1层	整栋	单层4米	55.9	自用	评估对象外墙为方块砖，室内装修如下：地面为地砖，内墙部分为乳胶漆、部分贴墙砖，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况较好。
13	中码头仓库六组东侧厕所	混合结构	1层	整栋	单层3.5米	29.75	自用	评估对象外墙为抹灰，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
14	危险品仓库	混合结构	1层	整栋	层高7米	45	自用	评估对象外墙为抹灰，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。
15	发电房	混合结构	1层	整栋	层高4米	50.84	自用	评估对象外墙为马赛克，因不能进入室内查勘，无法知道室内装修状况，维护保养情况一般。
16	厕所	混合结构	1层	整栋	单层3.5米	38.64	自用	评估对象外墙为抹灰，室内装修如下：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆，配有铝合金窗及铝合金门，水电、消防设施等设施设备配套较齐全。维护保养情况一般。

构筑物、附属物及设施设备：

纳入评估范围的构筑物、附属物及设施设备合计117项，包括中码头高杆灯11#、二大队洗车场改造工程、黄埔站大门口砂场改造等构筑物、附属物及设施设备。于现场勘查日，地上构筑物、附属物及设施设备维护保养状况一般，成新率一般。

3、资产区位状况

黄埔区位于中国第三大城市广东省广州市东部，在东经113° 27′ 39″ -113° 27′ 51″,北纬23° 2′ 25″-23° 9′ 55″之间。面积90.95平方公里，户籍人口19.55万(六普)。东至东江与东莞市麻涌镇相望;东北部与增城区新塘镇接壤，南部临珠江与番禺区相邻;西部与天河区珠吉街相连，北部与黄埔区原萝岗片区毗邻。属于亚热带季风气候，热源丰富、雨量充沛。黄埔，古老而年轻，山清水秀，人杰地灵，素以"海上丝绸之路起点"的南海神庙、"中国将帅摇篮"的黄

埔军校及华南第一大港--广州港所在地而闻名于世。 根据广州市地区生产总值统一核算结果，2026年上半年，黄埔区地区生产总值（GDP）2133.76亿元，按不变价格计算，同比增长4.2%。其中，第一产业增加值1.59亿元，同比增长4.5%；第二产业增加值1045.36亿元，同比增长3.1%；第三产业增加值1086.81亿元，同比增长5.2%。

评估对象位置图，如下：



评估对象坐落于广州市黄埔区港前路400号，靠近港前路等，道路通达度较好；周边中码头公交站，有344路、348路等公交车站经过，公共交通较便捷；周边有瓦壶岗公园、狮山公园、星荟城购物广场、中国邮政储蓄银行等，外部配套设施较完善。

纳入本次评估的评估对象和评估范围与相关经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

第二章 资产核实情况整体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

2026年10月29日，评估小组的资产评估师及评估人员在广州港股份有限公司有关人员的陪同下，进行现场勘察，并收集相关文件资料。

第一步：查清委估专项资产分布状况，根据广州港股份有限公司提供的清单核实房地产坐落位置、使用性质及现状等，做到表实相符，并关注产权信息，查验产权资料。

第二步：核查表实是否一致，在广州港股份有限公司有关人员的陪同下，根据资产评估结果明细表中所注明内容，如委估土地的位置、周边规划、实际用途、面积等，会同有关技术人员现场逐项调查核实，并作出勘察记录。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估专业人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经清查核实，广州港股份有限公司提供的资料与现场实际状况基本相符。本次评估涉及宗地土地面积为149,273.82平方米，宗地上共建有16栋建筑物，除序号6-7、30-31、40-42、99、109、119评估对象建筑物有办理产权证，序号1-5、110评估对象建筑物为未办理产权证，也无相关权属资料，其余构筑物、附属物及设施设备均无相关权属资料。

第三章 评估技术说明

（一）评估方法的介绍

根据《资产评估准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号），资产评估通常有三种方法，即资产基础法（成本法）、市场法和收益法及其衍生方法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合产权持有人的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

1、市场法也称比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。市场法使用的基本前提有：（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（2）有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：（1）评估对象能正常使用或者在用；（2）评估对象能够通过重置途径获得。（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

4、剩余法（假设开发法）是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。适用于具有开发和再开发潜力，并且其开发完成后的价值可以确定的不动产。

5、基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将评估对象的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取评估对象在基准期日价格的方法。主要适用于土地评估。

（二）评估方法的选取

土地：

1、不适宜采用的方法

评估对象为港口码头用地，评估对象所在区域缺少同类型、相近条件的港口码头用地出租案例；同时难以将土地收益与地上建（构）筑物、附属设施等资产收益进行有效剥离，无法单独测算土地净收益，因此本次估价不宜采用收益法。

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法，评估对象设定为港口码头用地，该类用地价值主要由市场供求决定而非成本，成本法的适用性较低，故本次不选取成本法。

评估对象设定为港口码头用地，难以测算开发完成后的价值，且该区域的建筑成本、开发利润率等各方面的费用数据难以准确获取，故不宜采用剩余法进行估价。

2、适宜采用的方法

根据评估对象的特点和评估目的、评估专业人员对类似物业市场状况的调查和对评估对象的现场勘查，我们选用基准地价系数修正法和市场法作为本次评估方法，理由如下：

（1）评估对象位于广州黄埔区，所在区域已公布比较完善的基准地价及其修正体系，能满足基准地价系数修正法的使用，故采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法定义：利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将评估对象的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取评估对象在基准期日价格的方法。

基准地价系数修正法计算公式：宗地地面单价=工业网格点基准地价×容积率修正系数×（1+其他个别因素修正系数）×（1+临江修正系数）×土地剩余使用年期修正系数×期日修正系数±开发程度修正值×其他用地价格修正系数

总地价=地面地价×用地面积

（2）评估对象区域内可以收集到一定数量的可比交易案例，满足市场法应用条件，因此采用市场法进行评估。

市场法是根据替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期

市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算评估对象的方法。

市场法的计算公式：

Pi=P’ ×A×B×C×D×E

P=∑（Pi×权重系数）

式中：P—评估对象地面单价　　A—交易情况修正系数

Pi—评估对象比准地面单价　　B—交易期日修正系数

P’—比较实例地面单价　　C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数　　E—土地年期修正系数

地上建构筑物、附属物：

1、不适宜采用的方法

建筑物房屋用途为中码头地磅房、中码头第三变电站、车间、仓库、办公、厕所等，均为单位物业，建成年代老旧，与市面上的商品房有很大的区别，根据评估目的、委托人要求及评估对象实际情况，本次评估仅需评估建构筑物、附属物市场价值，评估对象周边仅含建构筑物、附属物市场价值的物业市场上缺乏市场交易，区域内同类型物业的交易市场较为欠缺。同时，评估对象所在地在评估基准日的近期无类似物业的市场交易，难以搜集足够的实际成交案例，故不采用市场法进行评估。

收益法是通过预测资产的获利能力，对资产未来带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估对象的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估对象的获利能力、净利润或净现金流量以及确定资产合理的折现率；虽然评估对象同类房地产出租市场活跃，但单独建筑物收益难以剥离，故不采用收益法进行评估。

2、适宜采用的方法

根据评估对象的特点和评估目的、评估专业人员对类似物业市场状况的调查和对评估对象的现场勘查，我们选用成本法作为本次评估方法，理由如下：

（1）建筑物

建筑物房屋用途为中码头地磅房、中码头第三变电站、车间、仓库、办公、厕所等，根据评估目的及评估对象实际情况，成本法能比较直观地得出其价值，建筑物成本的各项费用在公开市场上易于取得，本次采用成本法进行评估，成本

法是考虑房屋建造费用、建设配套设施费用、资金成本、利润等项目，通过求取房屋建筑物为重新购建与评估对象基本一致的建筑物的全部成本费用的总和。以评估基准日开发或建造同类或类似建筑物所需的各项必要费用之和为基础，加上正常的占用资金的利息，得出评估对象建筑物的重置全价，然后根据建筑物的使用及维护情况，并按建筑物的使用年限和对其现场勘查的情况，判定其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，综合确定成新率，并以此确定评估对象价值。

本次评估对象成本法计算公式：

建筑物市场价值=建筑物重新购建价×建筑物成新率=（开发成本+管理费用+其他工程费+投资利息+销售费用+销售税费+投资利润）×建筑物成新率

（2）构筑物、附属物

构筑物、附属物可通过调查取得重置成本，故采用成本法进行评估。

成本法定义：又称为重置成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去委估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定委估资产价值的方法，本次实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值具体反映为成新率。重置成本法估算公式如下：

重置成新价＝重置全价×综合成新率

（3）设施设备

1、不适宜采用的方法

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格，如果参照物与被评估对象并不完全相同，需要根据被评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整，市场法比较适用于有成熟的市场、交易比较活跃的资产评估。

评估对象市场上二手成交案例较少，不适宜采用市场法评估。

收益法是通过预测设备的获利能力，对资产未来带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估对象的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估对象的获利能力、净利润或净现金流量以及确定资产合理的折现率；委托评估资产为机器设备，由于无法确定其预期收益，不适宜采用收益法。

2、适宜采用的方法

根据本次评估目的，评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估对机器设备资产采用成本法进行评估，理由如下：

成本法，是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情形下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过构建该项资产的现行构建成本。如果投资对象并非全新，投资者所愿支付的价格会在投资对象全新的构建成本的基础上扣除各种贬值。上述评估思路可用公式表达为：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期费用及其他费用、资金成本等构成，在本次评估中委估设备的重置成本为不含税价。故设备重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价（不含税）+运杂费+安装调试费+基础费+前期费用及其他费用+资金成本

1)设备购置价

①通过市场调研询价，或参照近期同类设备订货采购合同等价格信息资料而取定。

②对于无法查阅价格的设备，或厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异而确定设备购置价。

③对于无法通过市场途径询价的，采用物价指数调整法，以设备的历史成本为基础，根据同类设备的价格上涨指数，确定机器设备本体的重置成本。

④近期购入的设备，如价格变动不大，以经核实的账面原值作为购置价格。

2)运杂费

设备到达使用地点前发生的运杂费、装卸搬运费及其他有关的各项费用，运杂费率按设备的价值、重量、体积以及所处地区交通条件等影响因素，参照《资产评估常用方法与参数手册》等选定一定的费率。其计算公式为：

运杂费=设备购置价×运杂费率

3)安装调试费、基础费

安装调试费、基础费为设备在安装调试和建造基础过程中所发生的人工费、材料费、机械费等，参照《资产评估常用方法与参数手册》等选定一定的费率。

4)前期费用及其他费用

前期费用及其他费用包括工程勘查设计费、招投标费、工程监理费、建设单位管理费、可行性研究报告费、环境影响评价费等，根据相关文件测算出合理的前期费用及其他费用的费用率。其计算公式：

前期费用及其他费用=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费）×前期费用及其他费率

5)资金成本

对于大、中型设备或大型生产线，合理工期在6个月以上的设备或生产线计算其资金成本，资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费和其他费用，假设资金投入为工期内均匀投入。其计算公式为：

资金成本=（设备购置价格+运杂费+基础费+安装调试费+前期费用及其他费用）×评估基准日贷款利率×合理工期×0.5

（2）综合成新率的确定

1)实体性贬值的计算

对重大设备的实体性成新率，本次评估主要采用年限法和观察法成新率测算后，按权重确定。

①年限法是根据委估设备预计尚可经济使用年限与其经济使用年限的比率确定成新率，其计算公式为：

年限法成新率=1－实体性贬值率

=1-[已使用年限/（已使用年限+预计尚可经济使用年限）]×100%

②观察法成新率是由资产评估专业人员现场对设备的运行工况、设备的管理、维护、保养、有否电气事故等进行勘查，并收集相关资料，综合分析设备各部分在设备中所占的权重，然后确定设备各部分的标准分，再根据各部分实际技术状况确定设备各部分的评估分，最后加总而确定设备的观察法成新率。其计算公式为：

观察法成新率=Σ各部位得分×100%

实体性成新率=年限法成新率×0.4+观察法成新率×0.6

2)根据同型号设备在技术上的先进程度等，确定其功能性贬值率。

3)根据由于外界因素所引起的达不到设计能力而造成的贬值，来确定设备的经济性贬值率。

结合上述三部份贬值因素，确定各类设备的综合成新率。

（3）评估价值的确定

资产评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或　　=重置成本×综合成新率

（三）评估测算过程

***土地：**

Ⅰ、运用基准地价系数修正法求取评估对象宗地的地面地价

技术思路：通过对待估宗地地价影响因素的分析，对已公布同类用途同级土地基准地价进行容积率、使用年期、其他个别因素等修正，求出地面地价，地面地价*用地面积等于总地价

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对各城市已公布同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。

1、基准地价成果及内涵

根据《广州市规划和自然资源局关于公布2023年广州市国有建设用地基准地价等4项成果的通告》（穗规划资源字〔2023〕38号，2023年12月21日公布），自2024年1月1日起施行）。其基准地价的基本内容如下：

A、本次公布的国有建设用地使用权基准地价（以下简称基准地价）包括广州市越秀区、荔湾区、海珠区、天河区、白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区所辖范围。

B、本次基准地价的地价采用的是各用途土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，区域平均土地开发程度、设定容积率、法定最高出让年期条件下于价值时点2023年1月1日的国有建设用地的土地权利的平均价格，它包括土地取得费用、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限商业用地为40年、住宅用地为70年、办公用地为50年、工业用地为50年、公共服务用地（类别一）为50年、公共服务用地（类别二）为50年。价格单位为元/平方米，币种为人

民币。其中各区域基准地价的内涵如下：

用地类型	用地定义	内　容	地价内涵
商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格表达形式	首层楼面地价、平均楼面地价
商业路线价	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地（特指临街商铺）。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格表达形式	首层楼面地价、平均楼面地价
		标准宽度、标准深度	标准宽度为4米，标准深度为8、10、15米
办公用地	指商务金融用地以及经营性的办公场所用地。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	一至八级容积率为3.6，九至十一级容积率为3.0
		价格表达形式	平均楼面地价
住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	一至八级容积率为2.7，九至十二级容积率为2.1
		价格表达形式	平均楼面地价
工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		价格表达形式	地面地价
公共管理与公共服务用地	指公共管理与公共服务用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫体等的用地。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格表达形式	平均楼面地价
公共设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮 政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地。	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		价格表达形式	地面地价

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整。

C、本次国有建设用地基准地价的评估基准日为2023年1月1日。

D、本次国有建设用地基准地价土地用途划分为商业用地、办公用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地六种用地类型。

①商业用地：零售商业用地（以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等用地），批发市场用地（以批发功能为主的市场用地），餐饮用地（指饭店、餐厅、酒吧等用地），娱乐用地（指剧院、音乐厅、电影院、

歌舞厅、网吧、影视城、仿古城等娱乐设施用地和绿地率小于65%的游乐公园用地），旅馆用地（指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地），其他商服用地（指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地）。

②办公用地：商务金融用地（指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地），总部经济用地（指用于总部企业发展的用地）。

③住宅用地：城镇住宅用地（指用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地），低密度住宅用地（指别墅、排屋等低密度住宅（原则上容积率小于1.0））。

④工业用地：工业用地（指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地），仓储用地（指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等），新型产业用地（M0）（指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地。

⑤公共管理与公共服务用地：机关团体用地（指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地），新闻出版用地（指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地），教育用地（指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地），科研用地（指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地），文化设施用地（指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地），体育用地（指体育馆和体育训练基地等

用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地），医疗卫生用地（指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地），社会福利用地（指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地）。

⑥公用设施用地：公用设施用地（指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地），公园与绿地（指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地）。

其他未列入上述范围的用地，其用地类型的基准地价可参照《2023广州市国有建设用地其他用地价格参照系数表》确定。

E、国有建设用地基准地价采用级别基准地价、网格点 基准地价和商业路线价予以表示，并将土地级别图、网格点基准地价图、土地级别范围和商业路线价加价表予以公布。

F、在商业路线价区段上的临街商业用地，在标准深度内的部分，其商业地价在网格点价格的基础上按每平方米建筑面积进行商业路线价加价。

G、广州市规划和自然资源局将根据土地市场的变化情况对基准地价进行更新修订，经广州市人民政府批准后，对外发布执行。

2、港口码头用地基准地价系数修正体系，宗地地价计算公式为：

基准地价系数修正法计算公式：宗地地面单价=工业网格点基准地价×其他用地价格修正系数×容积率修正系数×（1+其他个别因素修正系数）×（1+临江修正系数）×土地剩余使用年期修正系数×期日修正系数±开发程度修正值

总地价=宗地地面单价×土地总面积

（1）土地开发程度修正

土地使用开发程度修正表

土地开发	开发项目及成本（元/㎡）	五通一平合	六通一平合

	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整		
参考范围值	10～40	5～20	50～90	6～20	50～90	20～40	25～50	146～310	166～350
一级区建成区平均值	30	20	90	20	90	40	40	290	330
二级区建成区平均值	25	20	80	20	80	35	35	260	295
三级区建成区平均值	20	15	70	15	70	30	30	220	250
四级区建成区平均值	20	12	60	12	60	25	30	194	219
以上建成区外的未开发区域平均值	12	10	50	10	50	25	25	157	182
一级区：越秀区、海珠区、荔湾区、天河区；二级区：白云区、黄埔区；三级区：花都区、番禺区、南沙区；四级区：增城区、从化区。									

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正。

（2）容积率修正系数

工业用地容积率修正系数表

容积率	r≤1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	r>3
修正系数	1.00	1.10	1.16	1.20	1.26	0.4167×r

注：考虑到国家、广东省和广州市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际，此次基准地价成果，工业用地暂不作容积率修正，即容积率修正系数为1。

（3）临江修正

临珠江前后航道、白沙河、西华海、沙贝海、白坭河、巴江河、 鸦岗河、流溪河、三枝香水道、市桥水道、沥滘水道、沙湾水道、蕉 门水道、珠江出海口增江河、东江河航道、从化区流溪河主航道等两岸的首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其临江（海）建设用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据其对价格影响，工业用地其临江（海）建设用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 30%。

（3）其他个别因素修正系数

工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影	形状较不规则，对土地利用有一定影	形状不规则，对土地利用产生严重影

				响	响	响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	2	1	0	-1	-2

（5）使用年期修正

工业用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=5.34%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0548	0.1067	0.1561	0.2029	0.2474	0.2896	0.3297	0.3677	0.4038	0.4381
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4707	0.5016	0.5309	0.5587	0.5852	0.6103	0.6341	0.6567	0.6782	0.6985
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7179	0.7362	0.4167 37	0.7702	0.7859	0.8008	0.8150	0.8284	0.8412	0.8533
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8648	0.8757	0.8861	0.8959	0.9053	0.9141	0.9225	0.9305	0.9381	0.9453
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9522	0.9586	0.9648	0.9706	0.9762	0.9815	0.9865	0.9912	0.9957	1.0000

3、计算土地取得费用测算过程

（1）确定评估对象网格点基准地面地价

根据广州市基准地价图，结合评估对象位于广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧，宗地所在级别为四级，其所在区域工业用地网格点基准地面地价为（1197+1207+1216）/3=1,207 元/平方米。



（2）其他用地价格修正系数

用地类型	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
机场用地	指民用机场，军民合用机场的用地，包括飞行区、航站区、低机楼等用地	机场用地	交通枢纽用地（S3）	工业用地	1.0
港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分	港口码头用地	交通枢纽用地（S3）	工业用地	1.0

评估对象设定用途为港口码头用地，修正基准为工业用地，修正系数为1.0，故其他用地价格修正系数为1.0。

（3）容积率修正系数的确定

依据《黄埔老港码头地块分期收储示意图》，本次评估宗地土地面积为149,273.82平方米，宗地上建筑物建筑面积合计19,691.09平方米，据此测算实际容积率为0.1319，本次评估设定容积率取0.1319。

根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号），“在开发区（园区）推广多层标准厂房。对工业用地的符合规划、不改变原用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，原则上不再收取或者调整土地有偿使用费。”即工业容积率调高的免收工业出让金。同时依据行业惯性，对工业用地一般不进行容积率修正。故此次评估对于工业用地容积率不进行修正。因此，容积率修正系数为1。

（4）其他个别因素修正系数的确定

评估对象宗地形状较规则，对土地利用较为有利，宗地地基承载力状况适宜，宗地面积大，面积对土地利用有利，宗地临次干道。根据《工业用地其他个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0%+1%+0%+2%=3%，具体各项修正详见下表，具体各项修正详见下表：

指标标准		评估对象（%）
临路条件	指标说明	临次干道
	修正系数	0
宗地形状	指标说明	形状较规则，对土地利用较为有利
	修正系数	1
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况适宜
	修正系数	0
宗地大小	指标说明	宗地面积大
	修正系数	2

（5）临江修正系数的确定

评估对象临近珠江，位于临江（海）建设用地红线内50米范围的土地面积为29300平方米，占评估宗地总面积的19.62%。据此测算，评估对象临江修正

系数为5.89%（30%×19.62%=5.89%）。

（6）土地剩余使用年期修正系数的确定

至评估基准日，评估对象剩余土地使用年限为33.50年，据基准地价修正体系公式：（1-（1/（1+r）^n)/（1-（1/（1+r）^N））

其中：剩余年限n为33.50年，工业用地法定最高年限N为50年，土地还原率r,根据《广州市规划和自然资源局关于公布2023年广州市国有建设用地基准地价等4项成果的通告》（穗规划资源字〔2023〕38号，2023年12月21日公布）确定土地还原率，工业土地还原率为5.34%，确定土地使用权年期修正系数为0.8911。

（7）期日修正系数的确定

该基准地价对应的基准日为2023年1月1日，本次评估基准日为2026年9月30日，由于两者日期不同，在此期间地价有所变化，故应进行日期修正。2023年1月1日至2024年12月31日参考广州市公示地价平台系统公布的评估对象所在区域周边工业地的标定地价监测点调查情况。2025年1月1日至2026年9月30日参考广东省省级城市地价动态监测成果管理平台公布的评估对象所在区域周边工业地价监测点的地价增减率情况，具体如下：

2023年1月1日至2024年12月31日地价增减率情况：

广州市黄埔区工业用地地价水平增长率情况一览表				
序号	监测点位置	2022年	2024年	平均季度环比增长率
1	广州本田（部分）440100G060102401	1538	1515	-0.19%
2	黄埔区广园快速路以南、丰乐路以西HP-DS-01地块440100G060111901	1441	1434	-0.06%
3	普洛斯广州保税物流园440100G060110601	1426	1439	0.11%
4	吉百利糖 果(广州)有限公司440100G060102601	1649	1479	-1.35%
采用上述三个监测点简单算数平均值计算				-0.37%

2023年1月1日至2024年12月31日期日修正系数为（1-0.37%）^8=0.9708（保留四位小数）

2025年1月1日至2026年9月30日地价增减率情况：

监测点编码	用途	所在区段编码	土地位置	2025年第2季度	2025年第3季度	2025年第4季度	2026年第1季度	2026年第2季度	平均增长率	平均季度环比增长指数
440100AG0050	工业	G044	广东省广州市广本路1号	1704	1718	1737	1610	1605	-1.49%	0.26%
440100AG0034	工业	G100	广州市黄埔区云埔工业区康	1372	1381	1414	1454	1466	1.67%	

			南路728号							
440100AG0080	工业	G028	广州经济技术开发区蕉园路18号	1557	1574	1586	1594	1594	0.59%	

2025年1月1日至2026年9月30日期日修正系数为（1+0.26%）^7=1.0183 （保留四位小数）

综合确定期日修正系数=0.9708×1.0183=0.9886。

（8）开发程度修正值的确定

评估对象开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水）及红线内“场地平整”，其内涵与基准地价内涵一致。故确定开发程度修正值为0（元/平方米）。

经上述各项系数修正后，评估对象宗地地价为：

基准地价系数修正法计算公式：宗地地面单价=工业网格点基准地价×其他用地价格修正系数×容积率修正系数×（1+其他个别因素修正系数）×（1+临江修正系数）×土地剩余使用年期修正系数×期日修正系数±开发程度修正值

=1,207×1.0×1.0×（1+3%）×(1+5.89%)×0.8911×0.9886+0

=1,160（元/平方米）（取整至十位）。

根据上述可得土地取得费用土地地面单价为1,160.00元/平方米。

4、根据目前广州市土地出让及土地受让方取得土地所需税、费用的规定，最终土地取得成本还应包括购买土地时缴纳相关税费。按目前广州市土地出让的相关规定，该购买税费包括契税、印花税及相关费用（如手续费），其中印花税及相关费用估算为地价的0.05%。则有：

取得土地的相关税费=土地楼面单价×3.05%

=1,160.00×3.05%

=35.00（元/平方米）（取整）

5、土地取得成本确定

土地取得成本=土地取得费用＋土地的相关税费

=1,160.00+35.00

=1,195.00（元/平方米）（保留两位小数）

Ⅱ、运用市场法求取评估对象宗地的地面地价

1、比较实例选取

在选择比较实例时，应符合以下要求：

（1）用途相近或相类似；

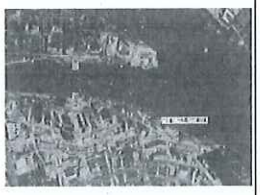
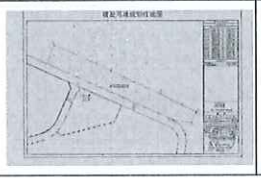
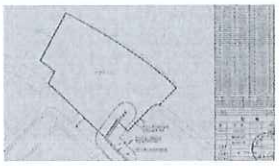
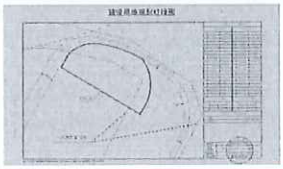
（2）属于正常交易或可调整为正常交易；

（3）市场可以收集到一定数量的可比交易案例；

（4）统一价格基础。

根据上述要求，并结合宗地的实际情况，根据替代原则，评估人员调查广州市土地市场交易情况，本次估价选取三宗用途类似的交易实例作为比较实例。

比较实例均来源于广州市公共资源交易中心（http://www.gzggzy.cn/html/zrzy/），案例情况具体如下：

案例	比较实例A	比较实例B	比较实例C
宗地位置	广州市南沙区横沥岛尖，合兴路北侧，长沙涌东侧	广州市番禺区化龙镇现代产业园E1地块	广州市黄埔区东涌路以东、保环北路以南
受让人	广州南沙开建滨水文旅发展有限公司	广东南沙港桥股份有限公司	广州市澳兴冷链供应有限公司
土地面积（平方米）	19,484.00	200,413.65	5,021.00
土地用途	港口码头用地	港口码头用地	一类物流仓储用地
供地方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
使用年限（年）	50	50	50
容积率	-	0.054	3.5
成交日期(合同签订日期)	2026年9月9日	2024年8月14日	2024年8月9日
成交金额（万元）	3,508	45,695	879
成交地面单价（元/平方米）	1,800	2,280	1,751
比较实例卫星图			
比较实例宗地附图			

案例	比较实例A	比较实例B	比较实例C
评估对象与比较实例位置示意图	

2、可比因素选择

评估对象为港口码头用地，影响其地价主要因素有：

（1）交易时间：确定地价指数

（2）交易情况和方式：是否为正常、公开、公平、自愿的交易，因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正

（3）土地使用年期：不同土地使用年期的地价存在差异，须进行土地使用年期修正

（4）区域因素修正包括地理位置修正、集疏运条件修正、基础设施状况修正、码头集聚度、环境优劣度修正。

（5）个别因素修正包括地质条件修正、容积率修正、宗地形状修正、宗地面积修正、地形地势修正、临岸状况修正。

3、因素条件说明及说明表编制

评估对象土地的各因素条件与比较实例的各因素条件详见表一、表二。

表一　　比较因素条件说明表

比较因素	评估对象	比较实例A	比较实例B	比较实例C
位置	广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧	广州市南沙区横沥岛尖，合兴路北侧，长沙涌东侧	广州市番禺区化龙镇现代产业园E1地块	广州市黄埔区东涌路以东、保环北路以南
土地用途	港口码头用地	港口码头用地	港口码头用地	一类物流仓储用地
交易情况和方式	正常交易	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间	2026年9月30日	2026年9月9日	2024年8月14日	2024年8月9日

比较因素		评估对象	比较实例A	比较实例B	比较实例C
土地剩余使用年限（年）		33.50	50	50	50
交易地面单价（元/平方米）		待估	1,800	2,280	1,751
区域因素	地理位置	位于广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧，临珠江主航道，地理位置好	位于广州市南沙区横沥岛尖，合兴路北侧，长沙涌东侧，临近河支流，地理位置一般	位于广州市番禺区化龙镇现代产业园E1地块，临珠江主航道，地理位置好	位于广州市黄埔区东涌路以东、保环北路以南，临近河支流，地理位置一般
	集疏运条件	依托港前路、黄埔东路及港区铁路专用线，具备水公联运条件，集疏运条件高	依托横沥大道东、安益路，不具备铁路专用线配套及水运条件，集疏运条件一般	依托莲花大道、莲港大道、石化公路，不具备铁路专用线配套，具备水公联运，集疏运条件较高	依托保环东路、东涌路、东鹏大道，不具备铁路专用线配套及水运条件，集疏运条件一般
	基础设施状况	红线外五通、宗地红线内场地平整	红线外五通、宗地红线内场地平整	红线外五通、宗地红线内场地平整	红线外五通、宗地红线内场地平整
	码头集聚度	周边有乌涌码头、广州广裕码头等码头，码头聚集度高	周边鸿森码头，码头聚集度一般	周边有明珠湾沙石码头，码头聚集度一般	周边有庙头码头等码头，码头聚集度一般
	环境条件	一般	一般	一般	一般
个别因素	转让限制	可售	自持	可售	可售
	地质条件	较好	较好	较好	较好
	容积率	0.1319	-	0.054	3.5
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地面积（㎡）	149,273.82	19,484.00	200,413.65	5,021.00
	地形地质	适宜	适宜	适宜	适宜
	码头岸线作业功能	能	能	能	否

表二　　因素条件说明表

比较因素		评估对象	比较实例A	比较实例B	比较实例C
位置		广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧	广州市南沙区横沥岛尖，合兴路北侧，长沙涌东侧	番禺区化龙镇现代产业园E1地块	广州市黄埔区东涌路以东、保环北路以南
土地用途		港口码头用地	港口码头用地	港口码头用地	一类物流仓储用地
交易情况和方式		正常交易	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间		2026年9月30日	2026年9月9日	2024年8月14日	2024年8月9日
土地剩余使用年限（年）		33.50	50	50	50
交易地面单价（元/平方米）		待估	1,800	2,280	1,751
区域	地理位置	好	一般	好	一般
	集疏运条件	高	一般	较高	一般

比较因素		评估对象	比较实例A	比较实例B	比较实例C
因素	基础设施状况	完善	完善	完善	完善
	码头集聚度	高	一般	一般	一般
	环境条件	一般	一般	一般	一般
个别因素	转让限制	可售	自持	可售	可售
	地质条件	较好	较好	较好	较好
	容积率	0.1319	-	0.054	3.5
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地面积（㎡）	149,273.82	19,484.00	200,413.65	5,021.00
	地形地质	适宜	适宜	适宜	适宜
	码头岸线作业功能	能	能	能	否

4、编制因素修正系数表

将比较实例的相应因素条件与评估对象土地相比较，确定因素修正系数。

（1）土地用途修正

本次评估对象设定用途为港口码头用地，可比实例A、B土地用途均为港口码头用地，因此本次估价对A、B不作土地用途修正；可比实例C用途为一类物流仓储用地。依据《广州市规划和自然资源局关于公布2023年广州市国有建设用地基准地价等4项成果的通告》（穗规划资源字〔2023〕38号，2023年12月21日公布，自2024年1月1日起施行），港口码头用地、一类物流仓储用地均参照工业用地，用途修正系数为1.0。据此，评估对象及可比实例A、B、C的土地用途条件指数均取100。

（2）交易情况与方式修正

土地交易情况修正是为了排除土地交易行为中因为一些特殊动机和因素所造成的加价或者减价，根据是否为正常、公开、公平、自愿的交易，进行交易情况的比较、分析和修正。

由上可知，本次评估比较实例A、B、C均为挂牌出让的公开市场价，交易情况一致，故不作修正。

（3）交易日期修正

本次估价的评估基准日为2026年9月30日，比较实例的交易时间分别为2026年9月9日、2024年8月9日、2024年8月14日。比较实例B、C交易时间与评估基准日有一定差异，故需对比较实例B、C进行交易日期修正，本次参

考广东省省级城市地价动态监测成果管理平台公布的评估对象所在区域周边工业地价监测点的地价增减率情况，具体如下：

监测点编码	用途	所在区段编码	土地位置	2025年第2季度	2025年第3季度	2025年第4季度	2026年第1季度	2026年第2季度	平均增长率	平均季度环比增长指数
440100AG0050	工业	G044	广东省广州市广本路1号	1704	1718	1737	1610	1605	-1.49%	0.26%
440100AG0034	工业	G100	广州市黄埔区云埔工业区康南路728号	1372	1381	1414	1454	1466	1.67%	
440100AG0080	工业	G028	广州经济技术开发区蕉园路18号	1557	1574	1586	1594	1594	0.59%	

比较实例A=1÷100=100%；

比较实例B=1÷(1+0.26%)^8×100=97.94%；

比较实例C=1÷(1+0.26%)^8×100=97.94%。

以评估对象为100，则评估对象与比较实例交易日期修正详见下表：

项目	评估对象	比较实例A	比较实例B	比较实例C
日期	2026年9月30日	2026年9月9日	2024年8月14日	2024年8月9日
修正指数	100	100.00	97.94	97.94

（4）土地剩余使用年限修正

使用年期修正系数根据下列公式计算：

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

式中：k—将比较实例年期修正到评估对象使用年期的年期修正系数

r—土地还原率,参考《广州市规划和自然资源局关于公布2023年广州市国有建设用地基准地价等4项成果的通告》（穗规划资源字〔2023〕38号，2023年12月21日公布）确定土地还原率，工业土地还原率为5.34%。

m—评估对象使用年期

n—比较实例使用年期

根据上述公式，得出各比较实例的剩余使用年限修正指数为：

影响因素	评估对象	比较实例A	比较实例B	比较实例C
剩余使用年限（年）	33.50	50	50	50
使用年期修正指数	100	112.22	112.22	112.22

（5）区域因素修正

区域因素修正包括地理位置修正、集疏运条件修正、基础设施状况修正、码

头集聚度、环境优劣度修正。

a.地理位置修正

根据评估对象的地理位置分为好、一般、差三个等级，以评估对象为100，每增加或减少一个级别，分值向上或向下修正5。

b.集疏运条件

根据评估对象宗地区域的集疏运条件分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估对象为100，每增加或减少一个级别，分值向上或向下修正5。

c.基础设施状况修正

指宗地红线外的基础设施建设状况，以评估对象“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）为100，基础设施条件每增加或减少“一通”，分值向上或向下修正3。

d.码头集聚度修正

根据评估对象的码头聚集度分为高、一般、差三个等级，以评估对象为100，每增加或减少一个级别，分值向上或向下修正3。

e.环境优劣度修正

根据项目周边环境是否优美、整洁，有无空气、水、噪声、辐射、固体废物等污染及其程度，环境卫生状况，以及其周边有无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正2。

（6）个别因素修正

个别因素修正包括转让限制修正、地质条件修正、容积率修正、宗地形状修正、宗地面积修正、地形地势修正、临岸状况修正。

a. 转让限制修正

转让限制等分为可售、自持等二个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正3。

b.地质条件修正

地质条件等分为差、较差、一般、较好、好等五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正3。

c.容积率修正

根据我司估价人员对港口码头用地的市场调查了解，港口码头用地容积率对

地价影响较小，且其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效用；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，故不作容积率修正。

d.宗地形状修正

根据宗地形状分为规则、较规则、基本规则、较不规则、不规则等五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正2。

e.土地面积修正

面积幅度	m≤10000㎡以下	10000㎡<m≤50000㎡	50000㎡<m≤90000㎡	90000㎡<m≤130000㎡	130000㎡以上
面积指数	98	99	100	99	98

以评估对象为100，比较实例A、B、C土地面积修正指数如下：

名称	评估对象	比较实例A	比较实例B	比较实例C
土地面积（㎡）	149,273.82	19,484.00	200,413.65	5,021.00
面积指数	98	99	98	98
修正指数	100	101	100	100

f.地形地势

地形地势分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每增加或减少一个级别，分值向上或向下修正3。

G.码头岸线作业功能

根据评估对象的码头岸线作业功能分为能、否等二个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降以评估对象为100，每上升或下降一个等级，分值向上或向下修正5。

根据以上比较因素指数的说明与分析，编制比较因素条件指数表及比较因素修正系数表，见表三、表四。

表三　　比较因素条件指数表

比较因素		评估对象	比较实例A	比较实例B	比较实例C
土地用途		100	100	100	100
交易情况和方式		100	100	100	100
交易时间		100	100.00	97.94	97.94
区域因素	地理位置	100	95	100	95
	集疏运条件	100	90	95	90
	基础设施状况	100	100	100	100
	码头集聚度	100	97	97	97

	环境条件	100	100	100	100
个别因素	转让限制	100	97	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积（㎡）	100	101	100	100
	地形地质	100	100	100	100
	码头作业功能	100	100	100	95
土地剩余使用年限		100	112.22	112.22	112.22

表四　　因素比较修正系数表

比较因素		比较实例A	比较实例B	比较实例C
土地用途		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况与方式		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易日期		100 / 100	100 / 97.94	100 / 97.94
区域因素	地理位置	100 / 95	100 / 100	100 / 95
	集疏运条件	100 / 90	100 / 95	100 / 90
	基础设施状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	码头集聚度	100 / 97	100 / 97	100 / 97
	环境条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
个别因素	转让限制	100 / 97	101 / 100	101 / 100
	地质条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	容积率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地形状	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地面积（㎡）	100 / 101	100 / 100	100 / 100
	地形地质	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临岸状况	100 / 100	100 / 100	100 / 95
土地剩余使用年限		100 / 112.22	100 / 112.22	100 / 112.22
成交地面单价（元/㎡）		1,800.00	2,280.00	1,751.00
比准地面单价（元/㎡）		1,974.00	2,251.00	2,042.00

评估对象所在区域港口码头用地公开成交案例稀缺，难以找到与货运码头用地完全匹配的成交实例。可比实例A约定建设游艇、帆船等商业业态停泊码头，且须100%自持本项目全部土地使用权及地上建（构）筑物、码头设施等，与评估对象在业态及转让限制方面存在差异；可比实例C为一类物流仓储用地，不具备码头岸线作业功能，与评估对象在用途及功能方面存在差异；可比实例B为货运码头用地，宗地面积较大且为可售物业，与评估对象在用途、规模及权利限制方面匹配度较高。综合考虑各可比实例与评估对象的匹配程度，本次设定可比实

例A、可比实例C权重均为0.2，可比实例B权重为0.6，权重合计1.0。

经加权测算：地面单价=（1,974.00×0.2+2,251.00×0.6+2,042.00×0.2）=2,150.00（元/平方米）（取整至十位）。

5、根据目前广州市土地出让及土地受让方取得土地所需税、费用的规定，最终土地取得成本还应包括购买土地时缴纳相关税费。按目前广州市土地出让的相关规定，该购买税费包括契税、印花税及相关费用（如手续费），其中印花税及相关费用估算为地价的0.05%。则有：

取得土地的相关税费=土地楼面单价×3.05%

=2,150.00×3.05%

=66.00（元/平方米）（取整）

6、土地取得成本确定

土地取得成本=土地取得费用＋土地的相关税费

=2,150.00+66.00

=2,216.00（元/平方米）（取整）

***地上建构筑物、附属物及设施设备：**

※有证地上建筑物：

运用成本法测算评估对象房屋建筑物市场价值（以地上建构筑物、附属物及设施设备评估结果明细表第6项为例进行测算）

1、运用重置成本法测算求取评估对象房屋建筑物价值

重置成本法是以开发或建造与评估对象相同或类似房屋建筑物所需的各项必要费用之和为基础，加上正常利润得出全新状态下的重置成本，再考虑评估对象的实际成新度，得出评估对象评估值的一种评估方法。其计算公式为：

建筑物价值＝（建设成本+管理费用+其他工程费+销售费用+资金成本+投资利润+销售税费）×综合成新率

其中：建设成本＝勘察设计和前期工程费+建安工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+其他工程费+开发期间税费

1）完全重置单价

①建设成本指取得的房屋建筑物开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的直接费用、税金等，主要包括勘察设计和前期工程费、建安工程费、基础

设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、开发期间税费等。

a、建筑安装工程费

评估对象所在房屋建筑物为钢筋混凝土结构7层，评估对象建筑面积为5695.21平方米，首层层高6米,2层及以上3.6米，根据《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2025年度参考造价的通知》（穗建造价〔2026〕8号），该造价含建筑、安装、装饰工程。该造价为建筑安装工程费完税造价，不包括设备工具购置费用、工程建设其他费用、固定资产投资方向调节税、预备费用、建设期贷款利息和铺底流动资金等。

评估人员根据收集到的有关广州市建设工程价格信息及广州市房屋建筑物开发的实际情况，经测算分析，确定评估对象的建筑安装工程费为2,300元/平方米，详见下表：

建筑安装工程费　　（单位：元/平方米）

工程项目	参考依据	建筑成本
1）基础工程	根据近期《广州市建设工程价格信息》、同类房屋建筑物预决算资料、待估房屋建筑物具体情况调整计算	200
2）主体工程		1,200
3）水电安装		220
4）消防		120
5）通讯		10
6）装修装饰费用		550
合计	——	2,300

b、勘察设计和前期工程费

前期工程费主要为建设管理费、勘察设计费、场地准备及临时设施费、工伤保险费等。根据近期《广东省建设工程价格信息》、同类建筑物预决算资料、结合评估对象建筑物具体情况，本次评估勘察设计和前期工程费按建筑安装工程费的3%计，即为69元/平方米。

c、城市基础配套设施建设费

本次评估对象涉及的房屋建筑物位于黄埔区港前路400号，评估对象所在楼宇总层数为7层，建基面积为942.0573平方米，共用地面积为459,976.28平方米，参照《关于进一步加强城市基础设施配套费征收管理的通知（修订）》（穗建规字〔2024〕3号）的相关规定，小区项目房屋建筑物项目按基建投资额的5%

计征，缴交配套设施建设费的基数为1,080元/平方米，故可得：城市配套设施建设费=配套设施建设费计算基数×5%。

城市配套设施建设费=1,080×5%=54（元/平方米）

d、室外公共配套设施费

室外公共配套设施费主要指内容包含室外绿化、室外电气、室外给排水、室外道路、室外消防，根据《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2025年度参考造价的通知》（穗建造价[2026]8号），本次按建筑安装工程费的7%计算，故：

室外公共配套设施费=2,300.00×7%=161.00元/平方米（保留两位小数）。

e、开发期间税费

开发期间费用主要是指城镇土地使用税（按实际占用土地面积交）等，本评估对象仅评建筑物价值，不涉及城镇土地使用税，故开发期间税费按0元计。

f、其他工程费

主要是指工程监理费、竣工验收费等，根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)，工程监理费为建筑安装工程费的1.0%，竣工验收费通常以建筑安装工程费的1.0%计算，则

其他工程费=建筑安装工程费×（1.0%+1.0%）

=2,300.00×2%

=46.00（元）（保留两位小数）

综上：建设成本=建筑安装工程费+勘察设计和前期工程费+城市基础设施建设费+室外公共配套设施建设费+开发期间税费+其他工程费

=2,300.00+69+54+161.00+0+46.00

=2,630.00（元/平方米）（保留两位小数）

②管理费用

管理费用是指房屋建筑物开发商为组织和管理房屋建筑物开发经营活动所必要的费用，包括房屋建筑物开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，管理费用通常按照建设成本的1%-3%来测算。本次评估综合考虑评估对象所在区域的经济发展状况、行业发展水平、社会平均工资等影响因素，按建设成本的

1.5%计算管理费用，即：

管理费=建设成本×1.5%=2,630.00×1.5%=39.45（元/平方米）（保留两位小数）

③资金成本

资金成本即在建设期内为工程建设所投入资金（开发成本和管理费用）的贷款利息，根据评估对象房屋建筑物建筑规模和用地面积，对比类似建设项目，确定评估对象房屋建筑物的开发建设周期为1年，利率按评估基准日中国人民银行1年期的LPR贷款利率为3.00%计，即：

资金成本=（建设成本+管理费用）×[（1+贷款利率）$^{建设期/2}$-1]

=(2,630.00+39.45）×[（1+3.00%）$^{1/2}$-1]

=39.75（元/平方米）（保留两位小数）

④销售费用

根据评估人员对广州市类似房屋建筑物开发项目的调查及评估人员的经验，广告宣传及代理费取建筑物完全重置价的1.5%。

⑤销售税费

销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税，合计为建筑物完全重置价的9.30%，详细见下表：

销售税费明细表

项目	计算方法	征收比例	依据
1）增值税	销售收入/（1+9%）×	9%	《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025年国务院令第826号，自2026年1月1日起施行）、《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日，十四届全国人大常委会第十三次会议表决通过，自2026年1月1日起施行）
2）城市维护建设税	增值税×	7%	《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021年9月1日起施行）
3）教育费附加	增值税×	5%	《征收教育费附加的暂行规定》（1986年4月28日国务院发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订）、《广东省财政厅 广东省教育厅 国家税务总局广东省税务局关于明确广东省地方教育附加征收管理有关问题的通知》（粤财税〔2021〕11号）
4）印花税	销售收入×	0.05%	《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2022年7月1日起施行）
合计	销售收入×	9.30%	——

⑥建筑物投资利润

以当地房屋建筑物开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房屋建筑物

营利水平具体情况确定。经调查分析，本次投资利润以直接成本利润率计，即计算基数为建筑物取得建设成本，根据物业开发状况及市场调查，该区域内同类型的直接成本利润率为10%，则：

建筑物投资利润=2,630.00×10%=263.00（元/平方米）（保留两位小数）

⑦房屋建筑物重置全价单价

房屋建筑物重置全价单价=(建设成本+管理费用+资金成本+投资利润)/(1-销售费用-销售税费)

=（2,630.00+39.45+39.75+263.00）/（1-1.5%-9.30%）

=3,332.00（元/平方米）（取整至个位）

2）求取评估对象房屋建筑物的成新率

a、使用年限法求取评估对象房屋建筑物的理论成新率

根据委托人提供的资料及评估人员现场勘查，评估对象房屋建筑物为钢筋混凝土结构7层，于1994年8月建成，评估对象为办公用房，该类房屋建筑使用年限为60年，按年限直线折旧法计算，至评估基准日，已使用32.19年，剩余使用年限为27.81年，则评估对象房屋建筑物的理论成新率=27.81÷60=46%。

b、打分法求取评估对象房屋建筑物的现场勘查成新率

经现场勘查，并通过对评估对象房屋建筑物的结构、装修、设备三个组成部分的各个项目完好损坏程度来划分房屋的完损等级，判定评估对象房屋建筑物的现场勘查成新率为64%，具体如下表：

打分部位		标准状况	标准分值	实际状况	实际分值	权重	得分
结构部分	基础	完好，有足够承载能力	25	基本完好，有足够承载能力	18	—	—
	承重构件	完好无损	25	基本完好	18		
	非承重墙	完好无损	15	较完好	9		
	屋面	完好不渗漏	20	基本完好不渗漏	12		
	楼地面	完整、无裂缝	15	较完整、无裂缝	8		
	小计		100		65	0.85	55
装修部分	门窗	完好，开关灵活、油漆有光泽	25	基本完好，开关较灵活、油漆较有光泽	14	—	—
	外装饰	粘结牢固，完好无缝	20	粘结牢固度一般，较完好	13		
	内装饰	完整，无缝、无	20	一般完整，无裂缝、	13		

打分部位		标准状况	标准分值	实际状况	实际分值	权重	得分
		空鼓		无空鼓			
	顶棚	完整无损、无变形、下垂	20	一般完整、无变形、下垂	14		
	细部装修	完整牢固、油漆有光	15	较完整牢固、油漆较有光	8		
	小计		100		62	0.05	3
设备部分	水卫	畅通无阻，无锈蚀、无渗漏	50	畅通无阻，部分锈蚀、无渗漏	39	—	—
	电照	装置完好牢固、绝缘良好	30	装置较完好牢固、绝缘良好	21		
	小计		100		60	0.10	6
合计							64%

综上，评估对象房屋建筑物的理论成新率为46%，现场勘查成新率为64%，现场勘查成新率与理论成新率有一定的差异，考虑物业的使用及维护情况，本次评估以理论成新率和现场勘查成新率的加权平均数确定评估对象房屋建筑物成新率，其中理论成新率权重取0.4，现场勘查成新率权重取0.6，则：

房屋建筑物成新率=理论成新率×0.4+现场勘查成新率×0.6

=46%×0.4+64%×0.6=57%（取整）

3）房屋建筑物重置成新总价

房屋建筑物重置成新价总价=房屋建筑物重置全价单价×建筑面积×成新率

=3,332.00×5,695.21×57%

=10,816,571.00（元）（取整）

综上，地上建构筑物、附属物评估结果明细表第6项评估对象房屋建筑物市场价值为10,816,571.00（元）（取整）

※无证地上建筑物：

运用成本法测算评估对象房屋建筑物市场价值（以地上建构筑物、附属物及设施设备评估结果明细表第3项为例进行测算）

1、运用重置成本法测算求取评估对象房屋建筑物价值

重置成本法是以开发或建造与评估对象相同或类似房屋建筑物所需的各项必要费用之和为基础，加上正常利润得出全新状态下的重置成本，再考虑评估对象的实际成新度，得出评估对象评估值的一种评估方法。其计算公式为：

建筑物价值＝（建设成本+管理费用+其他工程费+销售费用+资金成本+投资利润+销售税费）×综合成新率

其中：建设成本＝勘察设计和前期工程费+建安工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+其他工程费+开发期间税费

1）完全重置单价

①建设成本指取得的房屋建筑物开发用地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的直接费用、税金等，主要包括勘察设计和前期工程费、建安工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、开发期间税费等。

a、建筑安装工程费

评估对象所在房屋建筑物为混合结构1层，评估对象建筑面积为45平方米，层高7米，根据《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2025年度参考造价的通知》（穗建造价〔2026〕8号），该造价含建筑、安装、装饰工程。该造价为建筑安装工程费完税造价，不包括设备工具购置费用、工程建设其他费用、固定资产投资方向调节税、预备费用、建设期贷款利息和铺底流动资金等。

评估人员根据收集到的有关广州市建设工程价格信息及广州市房屋建筑物开发的实际情况，经测算分析，确定评估对象的建筑安装工程费为1,847元/平方米，详见下表：

建筑安装工程费　　（单位：元/平方米）

工程项目	参考依据	建筑成本
1）基础工程	根据近期《广州市建设工程价格信息》、同类房屋建筑物预决算资料、待估房屋建筑物具体情况调整计算	100
2）主体工程		1,007
3）水电安装		180
4）消防		100
5）通讯		10
6）装修装饰费用		450
合计	——	1,847

b、勘察设计和前期工程费

前期工程费主要为建设管理费、勘察设计费、场地准备及临时设施费、工伤保险费等。根据近期《广东省建设工程价格信息》、同类建筑物预决算资料、结

合评估对象建筑物具体情况，本次评估勘察设计和前期工程费按建筑安装工程费的3%计，即为55元/平方米。

c、城市基础配套设施建设费

本次评估对象涉及的房屋建筑物位于黄埔区港前路400号，评估对象所在楼宇总层数为1层，建基面积为45平方米，共用地面积为459,976.28平方米，参照《关于进一步加强城市基础设施配套费征收管理的通知（修订）》（穗建规字〔2024〕3号）的相关规定，小区项目房屋建筑物项目按基建投资额的5%计征，评估对象实际用途为办公室，缴交配套设施建设费的基数为1080元/平方米，故可得：城市配套设施建设费=配套设施建设费计算基数×5%。

城市配套设施建设费=1080×5%=54（元/平方米）

d、室外公共配套设施费

室外公共配套设施费主要指内容包含室外绿化、室外电气、室外给排水、室外道路、室外消防，根据《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2025年度参考造价的通知》（穗建造价[2026]8号），本次按建筑安装工程费的7%计算，故：

室外公共配套设施费=1,847.00×7%=129.29元/平方米（保留两位小数）。

e、开发期间税费

开发期间费用主要是指城镇土地使用税（按实际占用土地面积交）等，本评估对象仅评建筑物价值，不涉及城镇土地使用税，故开发期间税费按0元计。

f、其他工程费

主要是指工程监理费、竣工验收费等，根据《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)，工程监理费为建筑安装工程费的1.0%，竣工验收费通常以建筑安装工程费的1.0%计算，则

其他工程费=建筑安装工程费×（1.0%+1.0%）

=1,847.00×2%

=36.94（元）（保留两位小数）

综上：建设成本=建筑安装工程费+勘察设计和前期工程费+城市基础设施建设费+室外公共配套设施建设费+开发期间税费+其他工程费

=1,847.00+55+54+129.29+0+36.94

=2,122.23（元/平方米）（保留两位小数）

②管理费用

管理费用是指房屋建筑物开发商为组织和管理房屋建筑物开发经营活动所必要的费用，包括房屋建筑物开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，管理费用通常按照建设成本的1%-3%来测算。本次评估综合考虑评估对象所在区域的经济发展状况、行业发展水平、社会平均工资等影响因素，按建设成本的1.5%计算管理费用，即：

管理费=建设成本×1.5%=2,122.23×1.5%=31.83（元/平方米）（保留两位小数）

③资金成本

资金成本即在建设期内为工程建设所投入资金（开发成本和管理费用）的贷款利息，根据评估对象房屋建筑物建筑规模和用地面积，对比类似建设项目，确定评估对象房屋建筑物的开发建设周期为1年，利率按评估基准日中国人民银行1年期的LPR贷款利率为3.00%计，即：

资金成本=（建设成本+管理费用）×[（1+贷款利率）$^{建设期/2}$-1]

=(2,122.23+31.83）×[（1+3.00%）$^{1/2}$-1]

=32.07（元/平方米）（保留两位小数）

④销售费用

评估对象为无证建筑物，自用房屋，本次评估不考虑。

⑤销售税费

评估对象为无证建筑物，自用房屋，本次评估不考虑。

⑥建筑物投资利润

以当地房屋建筑物开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房屋建筑物营利水平具体情况确定。经调查分析，本次投资利润以直接成本利润率计，即计算基数为建筑物取得建设成本，根据物业开发状况及市场调查，该区域内同类型的直接成本利润率为10%，则：

建筑物投资利润=2,122.23×10%=212.22（元/平方米）（保留两位小数）

⑦房屋建筑物重置全价单价

房屋建筑物重置全价单价=建设成本+管理费用+资金成本+投资利润

=2,122.23+31.83+32.07+212.22

=2,398.00（元/平方米）（取整至个位）

2）求取评估对象房屋建筑物的成新率

a、使用年限法求取评估对象房屋建筑物的理论成新率

根据委托人提供的资料及评估人员现场勘查，评估对象房屋建筑物为混合结构1层，于1987年8月建成，评估对象为办公用房，该类房屋建筑使用年限为50年，按年限直线折旧法计算，至评估基准日，已使用39.77年，剩余使用年限为10.23年，则评估对象房屋建筑物的理论成新率=10.23÷50=20%。

b、打分法求取评估对象房屋建筑物的现场勘查成新率

经现场勘查，并通过对评估对象房屋建筑物的结构、装修、设备三个组成部分的各个项目完好损坏程度来划分房屋的完损等级，判定评估对象房屋建筑物的现场勘查成新率为58%，具体如下表：

打分部位		标准状况	标准分值	实际状况	实际分值	权重	得分
结构部分	基础	完好，有足够承载能力	25	基本完好，有足够承载能力	16	—	—
	承重构件	完好无损	25	基本完好	16		
	非承重墙	完好无损	15	较完好	8		
	屋面	完好不渗漏	20	基本完好不渗漏	11		
	楼地面	完整、无裂缝	15	较完整、无裂缝	7		
	小计		100		58	0.85	49
装修部分	门窗	完好，开关灵活、油漆有光泽	25	基本完好，开关较灵活、油漆较有光泽	13	—	—
	外装饰	粘结牢固，完好无缝	20	粘结牢固度一般，较完好	11		
	内装饰	完整，无缝、无空鼓	20	一般完整，无裂缝、无空鼓	11		
	顶棚	完整无损、无变形、下垂	20	一般完整、无变形、下垂	14		
	细部装修	完整牢固、油漆有光	15	较完整牢固、油漆较有光	8		
	小计		100		57	0.05	3
设备部分	水卫	畅通无阻，无锈蚀、无渗漏	50	畅通无阻，部分锈蚀、无渗漏	36	—	—
	电照	装置完好牢固、	30	装置较完好牢固、	20		

打分部位		标准状况	标准分值	实际状况	实际分值	权重	得分
		绝缘良好		绝缘良好			
	小计		100		56	0.10	6
合计							58%

综上，评估对象房屋建筑物的理论成新率为20%，现场勘查成新率为58%，现场勘查成新率与理论成新率有一定的差异，考虑物业的使用及维护情况，本次评估以理论成新率和现场勘查成新率的加权平均数确定评估对象房屋建筑物成新率，其中理论成新率权重取0.4，现场勘查成新率权重取0.6，则：

房屋建筑物成新率=理论成新率×0.4+现场勘查成新率×0.6

=20%×0.4+58%×0.6=43%（取整）

3）房屋建筑物重置成新总价

房屋建筑物重置成新价总价=房屋建筑物重置全价单价×建筑面积×成新率

=2,398.00×45×43%

=46,401.00（元）（取整）

综上，地上建构筑物、附属物评估结果明细表第3项评估对象房屋建筑物市场价值为46,401.00（元）（取整）

其余评估对象房屋建筑物市场价值均采用成本法进行测算评估，其测算过程与地上建构筑物、附属物评估结果明细表第3项评估对象、第6项评估对象一致，同理可得其余评估对象房屋建筑物市场价值，此处省略测算过程，具体评估结果详见《房屋建筑物评估结果明细表》。

※构筑物、附属物：

运用成本法测算评估对象构筑物、附属物市场价值（以地上建构筑物、附属物及设施设备评估结果明细表第19项为例进行测算）

名称：珠江堤防达标提升工程

数量：1套

账面原值：1,492,207.57元

1．重置全价的确定

评估对象重置全价=重置全价×综合成新率。

①重置全价的确定

经沟通，由于无法区分下珠江堤防达标提升工程的具体情况，本次评估按委托人确认后的账面原值经价格指数调整后确认重置全价。

评估对象启用时间为2020年9月27日，根据评估基准日前公布的《关于发布2019年3月至2022年10月我省房屋建筑和市政基础设施工程造价指数与材料价格指数的通知》（粤标定函〔2022〕208号）、《关于发布我省房屋建筑等工程2026年6月价格指数和造价指数的通知》（粤标定函〔2026〕19号）显示，类似工程造价指数为98.92%÷101.33%=97.62%。

重置全价=账面原值×造价指数

=1,492,207.57×97.62%

=1,456,693.00（元）

2．成新率的确定

（1）理论成新率

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

评估对象启用时间为2020年9月27日，该类工程正常使用寿命为20年，评估基准日为2026年9月30日，该工程在评估基准日已使用6.01年，尚可使用13.99年。

成新率＝[13.99÷（6.01+13.99）]×100%

=70%

(2)现场勘查成新率

经向有关资产使用人员了解和现场勘查，该设备有专人维护管理评估基准日能正常使用。现场勘查了解成新率为68%。

(3)综合成新率

评估对象理论成新率取0.4，现场勘查成新率取0.6，

综合成新率=70%×0.4+68%×0.6,

故综合成新率为69%。

3．评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

=1,456,693.00×69%

=1,005,118.00(元,保留2位小数)

其余评估对象地上构筑物、附属物市场价值均采用成本法进行测算评估，其测算过程与地上建构筑物、附属物及设施设备评估结果明细表第19项评估对象一致。

※设施设备：

案例一：门座式起重机 门87（地上建构筑物、附属物及设施设备评估结果明细表第67项）

1. 概况

设备名称：门座式起重机 门87

规格型号：MQ型35t

启用日期：2019年5月31日

账面原值：8,657,562.32元

账面净值：5,230,935.20元

2.测算过程

(1)重置成本的确定

重置成本=设备购置价（不含税）+运杂费+安装调试费+基础费+前期费用及其他费用+资金成本

①.设备购置价的确定

经向销售商了解和咨询其基准日成交价(含增值税)为12,160,000.00元/台。经向企业了解和查询招标公告资料，该类设备无其他费用。机器设备的增值税率为13%，则:设备重置价(不含增值税)为12,160,000.00÷（1+13%）=10,761,062.00元/台。

②.运杂费

设备购置价中已包含该部分的费用，在此不再计算。

③.基础费

基础费为设备在建造基础过程中所发生的人工费、材料费、机械费等，设备

购置价中未包含该部分的费用，以购置价为基础。目前设备已拆除待处置，重置成本不应考虑基础费。

④.安装调试费

购置价格包含了安装调试费，在此不再计算。

⑤.前期费用及其他费用

前期费用及其他费用包括工程勘查设计费、招投标费、工程监理费、建设单位管理费、可行性研究报告费、环境影响评价费等，其费率计取是根据行业、国家或地方政府规定取费的基础上，综合考虑委估对象具体状况合理的相关费用测算得出。据评估人员与产权持有人了解得知，本次设备安装全程由厂家负责，设备购置价中已包含该费用，在此不再计算。

⑥.资金成本

对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的设备计算其资金成本，资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费和其他费用，假设资金投入为工期内均匀投入。本次设备建设资金来自企业自筹（资金来源），项目出资比例为100%，本次设备安装工期为90天，故无需进行资金成本计算。

⑦重置成本

重置成本=设备购置价＋运杂费＋安装调试费＋基础费＋前期费用及其他费用＋资金成本

=10,761,062.00＋0＋0＋0＋0＋0

=10,761,062.00元

(2)成新率的确定

①实体性成新率

A.理论成新率的确定

是根据委估设备预计尚可经济使用年限与其经济使用年限的比率确定成新率，该类设备经济使用年限为20年，该设备在评估基准日已使用7.33年，尚可使用12.67年。

成新率＝[12.67÷（7.33+12.67）]×100%

=63%

B.现场勘查成新率的确定

经向有关设备使用人员了解和现场勘查，该设备有专人维护管理评估时点能正常使用。现场勘查了解成新率为61%，具体结果如下表所示：

现场成新率鉴定表

序号	项目	鉴定项目	评价	标准分	实测分
1	总体状况	生产厂家水平等级	一般	10	7
		设备本身制造质量	一般	10	7
2	使用状况	正常使用	一般	40	24
3	外观	设备整体较整洁状况	一般	20	12
		设备表面防腐处理较好，轻微锈蚀、轻微磨损。	一般	20	11
评定分数（A）：A=实测得分数/标准分数×100%=61/100×100%=61%				100	61

C.实体性贬值率

实体性成新率=理论成新率×权重（0.4）+现场鉴定成新率×权重(0.6)

=63%×0.4+61%×0.6

=62%

则实体性贬值率为：1-62%=38%。

②功能性贬值率

由于委评设备与重置的设备无功能差异，故不存在功能性贬值；

③经济性贬值率

预计在今后的一段时间内设备能按设计用途正常使用，其经济性贬值可视为零。

④综合成新率=（1-实体性贬值率）×（1-经济性贬值率）×（1-功能性贬值率）

=（1-38%）×（1-0）×（1-0）*100%=62%

3.设备评估值=重置成本×综合成新率

=10,761,062.00×62%

=6,671,858.00元（取整）

案例二：变电站视频改造工程（1/3）（地上建构筑物、附属物及设施设备评估结果明细表第114项）

1. 概况

设备名称：变电站视频改造工程（1/3）

启用日期：2014年3月28日

账面原值：23,800.00元

账面净值：1,190.00元

2.测算过程

(1)重置成本的确定

重置成本=设备购置价（不含税）+运杂费+安装调试费+基础费+前期费用及其他费用+资金成本

①.设备购置价的确定

经沟通，由于无法区分下变电站视频改造工程（1/3）的具体情况，本次评估按委托人确认后的账面原值经价格指数调整后确认重置全价。

当历史设备购置的价格为正常的市场价格，可采用价格指数法进行测算评估基准日设备购置价格。即通过资产评估基准日时的价格指数与历史资产购置时的价格指数的比率，即价格的变动指数，将历史设备的购置价格调整为评估基准日时的购置价格，其计算公式为：

设备购置价=历史设备购置价×价格指数

根据产权持有人提供的资产申报评估明细表等，该资产购置价为23,800.00元，该价款为不含税价，据评估人员与资产管理人员了解得知，该设备购置价包括设备本体、专用工具、备品备件、设计费、调试备件、技术文件资料费、各种险费、包装费、运费等。

价格指数的确定

本项目的价格指数采用中国工业生产者出厂价格指数（PPI）计算，工业生

产者出厂价格指数（PPI）是工业生产产品出厂价格和购进价格在某个时期内变动的相对数，反映全部工业生产者出厂和购进价格变化趋势和变动幅度，是普遍用来计算和反映工业发展速度的指标，也是景气分析的首选指标，是相对指标。

委估设备购置启用时间为2014年3月28日，评估基准日为2026年9月30日，通过查询国家统计局网站数据，2015年至2026年第三季度的工业生产者出厂价格PPI同比数据如下：

年份	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年第3季度
与前一年同期同比增长率	-3.2%	-0.6%	3.3%	1.78%	0.2%	-1%	3.4%	3%	-1.5%	-1.6%	-1.5%	1%

则计算得价格指数为：

(1-3.2%)×(1-0.6%)×(1+3.3%)×(1+1.78%)×(1+0.2%)×(1-1%)×(1+3.4%)×(1+3%)×(1-1.5%)×(1-1.6%)×(1-1.5%)×(1+1%)=1.0306

则：

设备购置价（不含税）=历史设备购置价（不含税）×价格指数

=23,800.00×1.0306

=24,528.00元（取整）

②.运杂费

设备购置价中已包含该部分的费用，在此不再计算。

③.基础费

基础费为设备在建造基础过程中所发生的人工费、材料费、机械费等，设备购置价中已包含该部分的费用，在此不再计算。

④.安装调试费

购置价格包含了安装调试费，在此不再计算。

⑤.前期费用及其他费用

前期费用及其他费用包括工程勘查设计费、招投标费、工程监理费、建设单位管理费、可行性研究报告费、环境影响评价费等，其费率计取是根据行业、国家或地方政府规定取费的基础上，综合考虑委估对象具体状况合理的相关费用测算得出。据评估人员与产权持有人了解得知，本次设备安装全程由厂家负责，设

备购置价中已包含该费用，在此不再计算。

⑥.资金成本

对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的设备计算其资金成本，资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费和其他费用，假设资金投入为工期内均匀投入。本次设备安装工期为1个月，无需进行资金成本计算。

⑦重置成本

重置成本=设备购置价（含税）+运杂费+安装调试费+基础费+前期费用及其他费用+资金成本

=24,528.00+0+0+0+0+0+0

=24,528.00元

(2)成新率的确定

①实体性成新率

A.理论成新率的确定

是根据委估设备预计尚可经济使用年限与其经济使用年限的比率确定成新率，该类设备经济使用年限为10年，该设备在评估基准日已使用12.51年。使用年限超过经济使用年限，故理论成新率本次评估不考虑。

B.现场勘查成新率的确定

经向有关设备使用人员了解和现场勘查，该设备有专人维护管理评估时点能正常使用。现场勘查了解成新率为22%，具体结果如下表所示：

现场成新率鉴定表

序号	项目	鉴定项目	评价	标准分	实测分
1	总体状况	生产厂家水平等级	较差	10	1
		设备本身制造质量	较差	10	1
2	使用状况	使用状况较差	较差	40	14
3	外观	设备整体状况较差	较差	20	3
		设备表面防腐处理较差，较锈蚀、较磨损。	较差	20	3
评定分数（A）：A=实测得分数/标准分数×100%=22/100×100%=22%				100	22

C.实体性贬值率

综上所述，使用年限超过经济使用年限，故理论成新率本次评估不考虑。，该资产只取现场鉴定成新率，则实体性成新率等于现场勘查成新率为22%。

则实体性贬值率为：1-22%=78%。

②功能性贬值率

由于委评设备与重置的设备无功能差异，故不存在功能性贬值；

③经济性贬值率

预计在今后的一段时间内设备能按设计用途正常使用，其经济性贬值可视为零。

④综合成新率=（1-实体性贬值率）×（1-经济性贬值率）×（1-功能性贬值率）

=（1-78%）×（1-0）×（1-0）*100%=22%

3.设备评估值=重置成本×综合成新率

=24,528.00×22%

=5,396.00元（取整）

其余评估对象设施设备市场价值均采用成本法进行测算评估，其测算过程与地上建构筑物、附属物及设施设备评估结果明细表第67项评估对象、评估结果明细表第114项评估对象一致。

第四章 评估结论及分析

在评估过程中，我们对委托人和产权持有人提供的产权资料以及相关资料进行了验证审核；对委托评估物业进行了实地勘查、核对；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析，按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。

（一）不同方法的评估结果

土地：

序号	宗地座落	土地开发程度	土地用途			容积率			剩余使用年限	评估土地面积（㎡）	基准地价修正法			市场法		
			证载用途	现状用途	评估设定用途	规划容积率	现状容积率	设定容积率			楼面地价（元/㎡）	地面地价（元/㎡）	总价（元）	楼面地价（元/㎡）	地面地价（元/㎡）	总价（元）
1	广州市黄埔区港前路南侧、珠江河北侧	红线外五通及宗地红线内场地平整	交通运输用地	港口码头用地	港口码头用地	——	0.1319	0.1319	至评估基准日，剩余33.5年	149,273.82	9,060.00	1,195.00	178,382,215.00	16,801.00	2,216.00	330,790,785.00

备注：仅含土地使用权价值。

（二）评估结果的分析及确定

土地：

两种方法评估结论差异大，市场法评估结论较基准地价系数修正法评估结论高。

市场法是基于替代原则，选取评估基准日近期已成交的类似土地交易实例，将待估宗地与交易实例进行对比，通过交易情况、期日、区域因素、个别因素修正，测算待估宗地于评估基准日公开市场价值的评估方法，测算结果能够反映宗地公开市场交易价值水平。

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价、基准地价修正系数表等政府依法公布的法定地价成果，将评估对象的区域条件、个别条件与所在区域均质土地平均条件对比修正，求取评估基准日宗地价格的估价方法。基准地价主要服务于地价宏观管理、土地出让价款核算等管理用途，反映区域均质土地的平均地价水平，其价值内涵为管控类平均地价，与宗地个案公开市场交易价值存在口径差异；该方法采用标准化修正体系，受基准地价更新周期、均质分区设定限制，较难充分体现单宗土地个性化交易条件及当下市场供需变化。

本次市场法与基准地价系数修正法测算结果存在较大差异，差异系两种方法价值内涵、适用前提、参数体系不同共同导致，主要影响因素包括：土地剩余使用年限、期日修正的市场匹配度、个别因素修正的精细度、基准地价区域平均属性与宗地个案市场特征差异等。经对上述因素逐项开展对比分析，客观研判两种方法结果的合理性，结合本次评估目的对应的公开市场价值定义，市场法测算结果更契合本次评估价值内涵，故选取市场法测算结果作为本次评估最终地价结论。

地上建构筑物、附属物及设施设备：

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对广州市黄埔区港前路400号地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)进行评估。经过实施清查核实、现场勘查、市场调查、评定估算等评估程序，得出广州市黄埔区港前路400号地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)在评估基准日的评估结论如下：

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
1	抓斗办公楼	2004-12-31	混合二层19.6平方米，单层3.4米	36,[illegible]0.00	8,[illegible]08.64	1.00	件	45,186.00	—
2	中码头仓库六组东侧厕所	2004-12-31	混合29.75平方米，单层3.5米	36,500.00	6,346.23	1.00	件	30,551.00	—
3	危险品仓库	2004-12-31	混合平屋45㎡	25,207.37	3,163.00	1.00	件	46,401.00	—
4	发电房	2004-12-31	混合平层50.84㎡	76,800.00	9,626.58	1.00	件	35,159.00	—
5	厕所	2004-12-31	混合结构38.64㎡	57,500.00	7,213.38	1.00	件	29,980.00	—
6	中码头综合楼	2004-12-31	框架	8,231,813.60	3,032,038.88	1.00	件	10,816,571.00	—
7	维修车间1#	2004-12-31	1宗	932,000.00	116,858.58	1.00	件	804,384.00	—
8	17#高杆灯塔	2010-11-30	30米	165,815.52	40,098.03	1.00	座	34,450.00	—
9	中码头高杆灯11#	2012-09-29	30米	237,162.69	77,953.77	1.00	座	69,245.00	—
10	中码头高杆灯13#	2012-09-29	30米	237,162.69	77,953.77	1.00	座	69,245.00	—
11	中码头高杆灯15#	2012-09-29	30米	237,162.68	77,953.77	1.00	座	69,245.00	—
12	一泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,010,744.44	404,719.17	1.00	宗	443,572.00	—
13	二泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,034,110.90	414,075.40	1.00	宗	453,827.00	—
14	中码头三泊位门机轨道向东延伸工程	2012-06-20		192,824.55	61,081.07	1.00	项	65,291.00	—
15	十三仓南龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		1,014,884.45	406,376.65	1.00	宗	0	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
16	危仓东龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		990,886.15	396,767.46	1.00	宗	377,847.00	—
17	二泊位龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		947,263.21	379,300.06	1.00	宗	361,212.00	—
18	中码头一、二泊位龙门吊轨道梁延伸工程	2014-12-31	40米	444,648.56	194,033.56	1.00	米	183,302.00	—
19	珠江堤防达标提升工程	2020-09-27		1,492,207.57	1,064,280.25	1.00	项	1,005,118.00	—
20	二大队洗车场改造工程	2006-11-22		36,100.00	1,954.11	1.00	件	8,489.00	—
21	一、二泊位堆场排水改造工程	2014-03-31		369,146.11	147,812.06	1.00	宗	162,002.00	—
22	601堆场改造工程	2014-03-31		1,002,007.02	483,836.67	1.00	宗	0.00	已包含在天601评估，此处为0

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
23	606 龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		[illegible].71	509,515.80	1.00	宗	0.00	已包含在天605-610评估，此处为0
24	610 龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		969,524.39	468,151.77	1.00	宗	0.00	已包含在天605-610评估，此处为0
25	527 堆场改造工程	2014-03-31		965,097.48	466,014.63	1.00	宗	423,540.00	—
26	608 堆场改造工程	2014-03-31		1,004,930.81	485,248.34	1.00	宗	0.00	已包含在天605-610评估，此处为0
27	13 仓东货梯井改造工程	2014-12-24		480,906.60	209,855.85	1.00	项	0.00	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
28	13 仓西货梯井改造工程	2014-12-24		482,808.57	210,685.63	1.00	项	0.00	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
29	大码头2号地磅迁移土建工程	2015-08-24		254,906.25	119,392.74	1.00	座	119,404.00	—
30	中码头抓斗维修车间	2004-12-31	混合	98,689.10	2,960.67	1.00	件	556,103.00	中码头维修车间3#，证载为钢筋混凝土结构、砖木结构
31	第二转卸部维修车间改造（中码头抓斗组车间）	2006-11-22		807,810.90	24,234.33	1.00	件	534,794.00	中码头维修车间2#
32	圆柱型灯塔	2004-12-31		125,900.00	3,777.00	1.00	座	20,836.00	—
33	码头前东危险仓通道	2004-12-31		112,500.00	5,625.00	1.00	米	27,248.00	—
34	二大队(中码头)围墙	2004-12-31		9,200.00	460.00	1.00	米	2,228.00	—
35	中码头危险仓围墙	2004-12-31		10,700.00	535.00	1.00	米	2,592.00	—
36	码头七八股道平交道口讯号警置	2004-12-31		61,600.00	3,080.00	1.00	件	14,920.00	—
37	黄埔站大门口砂场改造	2006-11-30		202,500.00	6,075.00	1.00	件	47,619.00	—
38	备用电源电缆敷设和安装工程	2009-11-20	YJV22-8.7/15KV-3*95MM2	1,382,268.42	69,113.42	1.00	米	222,186.00	—
39	中码头三泊位门机轨道向东延伸供电工程	2012-06-20	30米	84,160.41	4,208.02	1.00	项	23,725.00	—
40	中码头仓库六组办公室	2004-12-31		133,000.00	3,990.00	1.00	件	169,716.00	—
41	13 仓	2004-12-31	混合二层	16,192,700.00	485,781.00	1.00	件	13,093,867.00	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
42	危险品仓4仓	2004-12-31	混合一层	1,625,[illegible]92.63	[illegible]52.78	1.00	件	982,064.00	—
43	旧危仓地面改造工程	2007-12-11		615,948.31	18,478.45	1.00	件	0.00	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
44	沙石堆场	2004-12-31		15,000.00	750.00	1.00	件	3,633.00	—
45	天504	2004-12-31		240,750.00	12,037.50	1.00	件	58,311.00	露天堆场
46	天505	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	4,360.00	露天堆场
47	天508	2004-12-31		138,450.00	6,922.50	1.00	件	33,533.00	露天堆场
48	天510	2004-12-31		42,150.00	2,107.50	1.00	件	10,209.00	露天堆场
49	天514	2004-12-31		40,050.00	2,002.50	1.00	件	9,700.00	露天堆场
50	天515	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	12,934.00	露天堆场
51	天516	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	4,360.00	露天堆场
52	天517	2004-12-31		39,300.00	1,965.00	1.00	件	9,519.00	露天堆场
53	天518	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	12,934.00	露天堆场
54	天601-603.604	2004-12-31		740,100.00	37,005.00	1.00	件	179,256.00	露天堆场
55	天605-610	2004-12-31		351,000.00	17,550.00	1.00	件	85,014.00	露天堆场
56	天620-621	2004-12-31		175,500.00	8,775.00	1.00	件	42,507.00	露天堆场
57	天626.627	2004-12-31		66,900.00	3,345.00	1.00	件	16,203.00	露天堆场
58	天628	2004-12-31		40,950.00	2,047.50	1.00	件	9,918.00	露天堆场
59	天629	2004-12-31		8,550.00	427.50	1.00	件	2,071.00	露天堆场
60	天630-631	2004-12-31		170,550.00	8,527.50	1.00	件	41,308.00	露天堆场
61	天632-633	2004-12-31		321,000.00	16,050.00	1.00	件	77,748.00	露天堆场
62	天634	2004-12-31		91,950.00	4,597.50	1.00	件	22,271.00	露天堆场
63	中码头排污改造工程	2010-11-15		949,356.44	47,467.82	1.00	个	231,582.00	—
64	危仓消防系统改造	2004-12-31		93,800.00	4,690.00	1.00	件	0.00	已包含在房屋建筑物评估，此处为0
65	门座式起重机 门85	2018-08-22	MQ型35t	7,355,736.17	4,115,578.03	1.00	台	6,241,416.00	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
66	门座式起重机 门86	2018-08-22	MQ型35t	7,355,736.18	4,[illegible]578.04	1.00	台	6,241,416.00	—
67	门座式起重机 门87	2019-05-31	MQ型35t	8,657,56[illegible]	5,230,[illegible]35.20	1.00	台	6,671,858.00	—
68	门座式起重机 门88	2019-05-31	MQ型35t	8,657,562.33	5,230,935.20	1.00	台	6,671,858.00	—
69	电动叉车充电桩供配电配套项目	2026-01-09	电动叉车充电桩供配电配套项目建设，敷设电缆（含ZR-YJV22-0.6/1KV-3*240+1*120mm2交联电缆）约400米，充电桩基础制作（不含充电桩）等	410,980.28	384,951.56	1.00	宗	386,321.00	—
70	门座式起重机 门81	2015-10-31	25T-38(MQ2538)	7,385,919.26	2,912,860.55	1.00	台	3,282,478.00	—
71	轨道式门式起重机 龙31	2012-12-30	50t-43m	9,161,236.76	2,814,628.21	1.00	台	2,767,060.00	—
72	轨道式门式起重机 龙32	2012-12-30	50t-43m	9,217,656.91	2,835,295.66	1.00	台	2,784,101.00	—
73	轨道式件杂货门式起重机 龙33	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台	1,931,012.00	—
74	轨道式件杂货门式起重机 龙34	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台	1,931,012.00	—
75	件杂货龙门吊加装活动插井	2017-11-30	ESD2-800/1188	40,341.88	6,390.96	1.00	宗	16,730.00	—
76	门87（45t-35m/35t-45m）单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	0	已包含在门87评估，此处为0
77	门88（45t-35m/35t-45m）单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	0	已包含在门88评估，此处为0
78	大码头0#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,174.99	16,754.29	1.00	套	15,689.00	—
79	大码头31#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,175.00	16,754.29	1.00	套	15,689.00	—
80	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门85）	2018-09-30		401,584.59	95,193.11	1.00	宗	0	已包含在门85评估，此处为0
81	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门86）	2018-09-30		401,584.60	95,193.11	1.00	宗	0	已包含在门86评估，此处为0
82	门吊63#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	1,342,832.00	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
83	门吊64#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	1,342,832.00	—
84	门吊65#	2006-04-30	25t-33m 1台	7,251,000.00	362,550.00	1.00	台	1,342,832.00	—
85	大沙F10备用电源柜--进线柜	2009-12-29	KYN	1,814,319.33	90,715.97	1.00	台	291,634.00	—
86	大沙F10备用电源柜--计量柜	2009-12-29	KYN	493,215.15	24,660.66	1.00	台	79,279.00	—
87	大沙F10备用电源柜--出线柜	2009-12-29	KYN	1,638,171.66	81,908.58	1.00	台	263,320.00	—
88	大沙F10备用电源柜直流屏	2012-09-29		79,785.33	3,989.27	1.00	套	17,672.00	—
89	57#码头变压器和高压出线柜购置及安装	2014-05-20	顺特SC(B)10-800KVA	364,833.13	18,241.66	1.00	宗	139,119.00	—
90	新购门机配套电气改造项目	2015-10-31		2,869,140.53	143,457.03	1.00	项	977,436.00	—
91	三站重建搬迁工程（电缆沟）	2004-12-31		8,862.85	443.14	1.00	件	1,467.00	—
92	二线门机北电沟工程	2004-12-31		203,228.37	10,161.42	1.00	件	33,633.00	—
93	中码头一线门吊插座板更新工程	2012-10-26		167,172.56	8,358.63	1.00	宗	35,345.00	—
94	轨道式杂货门式起重机配套供电工程	2012-10-26		821,220.16	41,061.01	1.00	宗	173,629.00	—
95	中码头13仓东北至14号高杆灯电缆沟改造工程	2013-09-30	200米	345,718.31	17,285.92	1.00	宗	119,801.00	—
96	中码头13仓至西危仓电缆沟改造工程	2013-11-30	100米	172,169.01	8,608.45	1.00	宗	61,416.00	—
97	轨道式件杂货门机堆场配套供电改造工程	2014-03-31		1,964,679.42	98,233.97	1.00	宗	506,200.00	—
98	龙门吊堆场新建电缆沟工程	2014-03-31		380,410.78	19,020.54	1.00	宗	98,013.00	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
99	中码头地磅	2004-12-31	100T	363,300.00	18,165.00	1.00	件	47,160.00	地磅用房为地磅设备的配套用房，投资项目包括地磅设备采购安装及配套地磅用房建设等，该建筑在固定资产入账时，将地磅用房与地磅设备作为一个整体，归入同一固定资产卡片管理，共用一财务资产卡片010200-0621-00000003，资产分类为“机器设备及仪表仪器”大类。
100	天车工程D1111	2004-12-31		70,500.00	3,525.00	1.00	台	11,667.00	—
101	天车改造工程D1112	2004-12-31		164,300.00	8,215.00	1.00	台	27,191.00	—
102	三段地中衡改造	2008-05-21	SCS-100T(3.5*18)	63,900.00	3,195.00	1.00	件	10,496.00	—
103	大型轮胎装拆机	2011-01-31	T598	37,500.00	1,875.00	1.00	台	3,005.00	—
104	5吨天车 D5001	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	11,044.00	—
105	5吨天车 D5002	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	11,044.00	—
106	数字式电子汽车衡（大码头2号地磅）	2015-05-27	120T	186,324.79	9,316.24	1.00	台	30,246.00	—
107	天车改造（D5144）	2018-02-26		19,500.00	975.00	1.00	台	11,124.00	—
108	13仓载货电梯	2015-01-31		445,908.00	22,295.40	1.00	台	71,207.00	—
109	第三站搬迁重房屋	2004-12-31		2,360,900.00	409,778.25	1.00	座	1,469,069.00	—
110	中码头厕所	2004-12-31	55.9平方米，单层4米	36,500.00	4,572.78	1.00	件	103,217.00	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	评估价值（元）	备注
111	3#站设备更新项目	2007-05-28		165,708,56[illegible]	835,428.15	1.00	台	6,190,105.00	—
112	第三变电站电容柜改造	2010-12-22		36,483.50	1,8[illegible]1.18	1.00	台	6,822.00	—
113	第三变电站高压柜多功能表更换	2013-09-30		42,[illegible]903.03	2,104.65	1.00	台	9,438.00	—
114	变电站视频改造工程（1/3）	2014-03-28		23,800.00	1,190.00	1.00	台	5,396.00	—
115	中码头小车通道增设自动刷卡机	2017-06-25		85,309.40	4,265.47	1.00	台	22,997.00	—
116	中码头小客车通道视频、货主管理系统迁移及新增LED屏	2015-09-30		30,512.82	1,525.64	1.00	台	7,796.00	—
117	中码头三段120T数字式汽车衡	2009-12-23		292,800.00	14,640.00	1.00	台	23,671.00	—
118	第三变电站工控机更新	2015-11-30		16,666.67	833.33	1.00	台	4,613.00	—
119	综合服务队工具库（自编31栋）	2011/6/21	框架2层，188.4478平方米	140,200.00	17,574.42	1.00	座	180,460.00	证载为混合结构
120	码头内铁路	2004-12-31		504,600.00	25,230.00	1.00	件	366,650.00	—
121	码头内铁路	2004-12-31		744,700.00	22,341.00	1.00	件	541,110.00	—
122	码头内铁路改善调车道	2004-12-31		88,800.00	4,440.00	1.00	件	64,523.00	—
123	码头内铁路线工程	2004-12-31		894,000.00	26,820.00	1.00	件	649,594.00	—
124	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		14,700.00	735.00	1.00	件	6,409.00	—
125	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		10,200.00	510.00	1.00	件	4,447.00	—
126	老港铁路五股道及电缆改造工程	2004-12-31		417,600.00	20,880.00	1.00	件	73,718.00	—
127	十一仓西道路改造工程	2008-08-12	约2100平方米	525,000.00	15,750.00	1.00	件	275,737.00	—
128	十一仓西堆场改造工程	2008-08-12	约2700平方米	376,500.00	38,595.38	1.00	件	197,743.00	—
129	天503	2004-12-31		137,700.00	6,885.00	1.00	件	60,033.00	露天堆场
130	天506	2004-12-31		51,750.00	2,587.50	1.00	件	22,561.00	露天堆场
131	天507	2004-12-31		21,450.00	1,072.50	1.00	件	9,351.00	露天堆场
132	天513	2004-12-31		96,300.00	4,815.00	1.00	件	41,984.00	露天堆场
133	黄埔站办公楼前道路	2006-11-30		356,800.00	10,704.00	1.00	件	184,587.00	—
合计				177,497,801.50	45,868,493.19	—	—	88,758,605.00	—

综上所述，本次评估最终以适当的评估结果作为本次评估结论，即2026年9月30日为评估基准日，对广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜涉及广州

市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等进行评估。评估结果为419,549,390.00元(大写:人民币**肆亿壹仟玖佰伍拾肆万玖仟叁佰玖拾元整**),如下表:

序号	名称	数量(㎡/项)	账面原值(元)	账面净值(元)	评估价值(元)	增减值(元)	增减率(%)	备注
1	土地	149,273.82	84,147,310.41	57,203,[illegible]87	[illegible]30,790,785.00	273,587,768.13	478.28%	仅含土地使用权价值
2	地上建构筑物、附属物及设施设备	133	177,497,801.50	45,868,493.19	88,758,605.00	42,890,111.81	93.51%	——
合 计		——	261,645,111.91	103,071,510.06	419,549,390.00	316,477,879.94	307.05%	——

（三）评估增减值分析

评估对象账面净值为人民币103,071,510.06元，评估价值为人民币419,549,390.00元，增值为316,477,879.94元，增值率为307.05%。

本次评估结果比账面价值高，增值原因：（1）土地：委估土地取得时间较早，受区域土地市场行情上涨带动，基准日土地市场价值高于原始成本，形成大额增值；（2）地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)：①房屋建筑物按30年折旧，钢筋混凝土结构厂房、办公等房屋建筑物的经济耐用寿命常在50—60年；已提足折旧但仍在正常使用的房屋账面净值只剩残值，评估成新率却仍有30%—50%。②评估采用重置成本法，以评估基准日的现行价格水平确定重置全价，近年建材、钢材、人工及设备购置价格较资产构建年度明显上涨，重置全价高于账面原值。③部分房屋建筑物、设施设备包含了改造工程、供电工程等，而账面原值未计入，④设备会计折旧年限短于实际耐用年限，如设备会计折旧5—10年，实际可使用12—15年，评估按评估现状及实际成新确定价值，与会计账面口径不一致，常高于账面剩余比例或低于账面剩余比例。⑤重置价格与汇率因素：同型号设备现行购置价上涨（进口设备受汇率、关税影响），重置全价高于原始购置价。

评估说明附件

附件　企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有人概况

（一）委托人概况

名称：广州港股份有限公司

统一社会信用代码：91440101559972745

法定代表人：黄波

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

注册资本：754,453.1351 万(元)

成立日期：2010 年 12 月 28 日

住所：广州市南沙区南沙街港前大道南 162 号 807 单元

经营范围：企业管理;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;以自有资金从事投资活动;装卸搬运;港口货物装卸搬运活动;铁路运输辅助活动;港口理货;国际船舶管理业务;国际船舶代理;国内船舶代理;国际货物运输代理;国内货物运输代理;无船承运业务;从事国际集装箱船、普通货船运输;国内集装箱货物运输代理;从事内地与港澳间集装箱船、普通货船运输;船舶港口服务;集装箱制造;集装箱租赁服务;专业保洁、清洗、消毒服务;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;粮油仓储服务;低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）;仓储设备租赁服务;设施设备租赁;货物进出口;技术进出口;集贸市场管理服务;成品油批发（不含危险化学品）;供应链管理服务;物业管理;住房租赁;非居住房地产租赁;停车场服务;软件开发;计算机系统服务;信息系统集成服务;信息技术咨询服务;工程管理服务;港口经营;报关业务;道路货物运输（不含危险货物）;道路危险货物运输;公共铁路运输;建设工程设计;建设工程施工;海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）;国内船舶管理业务。

（二）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一主体。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，

为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、关于经济行为的说明

经济行为：根据委托人提供的《关于开展黄埔老港西侧用地及地上建构筑物、附属物等资产评估工作的请示》（（2026）签606号）及《黄埔片区土地资产盘活专题会议纪要》（穗港股份纪要〔2026〕294号），会议已通过。

评估目的：广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜，特委托深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司对该经济行为所涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等资产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值。

评估范围为广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等资产，土地面积为149,273.82平方米，建筑面积合计为19,691.09平方米，构筑物、附属物及设施设备共117项，评估对象财产范围：土地面积为149,273.82平方米剩余使用年期的土地使用权，建筑面积为19,691.09平方米的房屋所有权及房屋内外装修，构筑物、附属物及设施设备共117项的所有权，均不含独立的债权债务、特许经营权，且不含码头工程及岸线使用权,具体如下：

土地：

序号	宗地座落	相关资料	土地使用者	土地开发程度	土地用途			容积率			剩余使用年限	证载土地面积（㎡）	评估土地面积（㎡）	账面原值（元）	账面净值（元）
					规划用途	现状用途	评估设定用途	规划容积率	现状容积率	设定容积率					
1	广州市黄埔区港前路南侧、珠江北侧	《国有土地证书》（穗府国用（2011）第01100081号）、《黄埔老港码头地块分期收	广州港股份有限公司	红线外五通及地红线内地平整	交通运输用地	港口码头用地	港口码头用地	——	0.1339	0.1339	至评估基准日，剩余33.5年	459,976.28	149,273.82	84,147,310.41	57,203,016.87

		储示意图》													
合计												459,976.28	149,273.82	84,147,310.41	57,203,016.87

地上建构筑物、附属物及设施设备：

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
1	抓斗办公楼	2004-12-31	混合二层 49.6 平方米，单层 3.4 米	36,540.00	8,108.64	1.00	件	—
2	中码头仓库六组东侧厕所	2004-12-31	混合 29.75 平方米，单层 3.5 米	36,500.00	6,346.23	1.00	件	—
3	危险品仓库	2004-12-31	混合平屋 45 ㎡	25,207.37	3,163.00	1.00	件	—
4	发电房	2004-12-31	混合平层 50.84 ㎡	76,800.00	9,626.58	1.00	件	—
5	厕所	2004-12-31	混合结构 38.64 ㎡	57,500.00	7,213.38	1.00	件	—
6	中码头综合楼	2004-12-31	框架	8,231,813.60	3,032,038.88	1.00	件	—
7	维修车间 1#	2004-12-31	1 宗	932,000.00	116,858.58	1.00	件	—
8	17#高杆灯塔	2010-11-30	30 米	165,815.52	40,098.03	1.00	座	—
9	中码头高杆灯 11#	2012-09-29	30 米	237,162.69	77,953.77	1.00	座	—
10	中码头高杆灯 13#	2012-09-29	30 米	237,162.69	77,953.77	1.00	座	—
11	中码头高杆灯 15#	2012-09-29	30 米	237,162.68	77,953.77	1.00	座	—
12	一泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,010,744.44	404,719.17	1.00	宗	—
13	二泊位前沿道路改造工程	2014-03-31		1,034,110.90	414,075.40	1.00	宗	—
14	中码头三泊位门机轨道向东延伸工程	2012-06-20		192,824.55	61,081.07	1.00	项	—
15	十三仓南龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		1,014,884.45	406,376.65	1.00	宗	已包含在房屋建筑物
16	危仓东龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		990,886.15	396,767.46	1.00	宗	—
17	二泊位龙门吊轨道基础改造工程	2014-03-31		947,263.21	379,300.06	1.00	宗	—
18	中码头一、二泊位龙门吊轨道梁延伸工程	2014-12-31	40 米	444,648.56	194,033.56	1.00	米	—
19	珠江堤防达标提升工程	2020-09-27		1,492,207.57	1,064,280.25	1.00	项	—
20	二大队洗车场改造工程	2006-11-22		36,100.00	1,954.11	1.00	件	—
21	一、二泊位堆场排水改造工程	2014-03-31		369,146.11	147,812.06	1.00	宗	—
22	601 堆场改造工程	2014-03-31		1,002,007.02	483,836.67	1.00	宗	已包含在天601
23	606 龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		1,055,187.71	509,515.80	1.00	宗	已包含在天605-610
24	610 龙门吊堆场改造工程	2014-03-31		969,524.39	468,151.77	1.00	宗	已包含在天605-610
25	527 堆场改造工程	2014-03-31		965,097.48	466,014.63	1.00	宗	—
26	608 堆场改造工程	2014-03-31		1,004,930.81	485,248.34	1.00	宗	已包含在天605-610
27	13 仓东货梯井改造工程	2014-12-24		480,906.60	209,855.85	1.00	项	已包含在房屋建筑物
28	13 仓西货梯井改造工程	2014-12-24		482,808.57	210,685.63	1.00	项	已包含在房屋建筑物
29	大码头 2 号地磅迁移土建工程	2015-08-24		254,906.25	119,392.74	1.00	座	—
30	中码头抓斗维修车间	2004-12-31	混合	98,689.10	2,960.67	1.00	件	中码头维修车间 3#，证载为钢筋混凝土结构、砖木结构
31	第二转卸部维修车间改造（中码头抓斗组车间）	2006-11-22		807,810.90	24,234.33	1.00	件	中码头维修车间 2#
32	圆柱型灯塔	2004-12-31		125,900.00	3,777.00	1.00	座	—
33	码头前东危险仓通道	2004-12-31		112,500.00	5,625.00	1.00	米	—
34	二大队(中码头)围墙	2004-12-31		9,200.00	460.00	1.00	米	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
35	中码头危险仓围墙	2004-12-31		10,700.00	535.00	1.00	米	—
36	码头七八股道平交道口讯号警置	2004-12-31		61,600.00	3,080.00	1.00	件	—
37	黄埔站大门口砂场改造	2006-11-30		202,500.00	6,075.00	1.00	件	—
38	备用电源电缆敷设和安装工程	2009-11-20	YJV22-8.7/15KV-3*95MM2	1,382,268.42	69,113.42	1.00	米	—
39	中码头三泊位门机轨道向东延伸供电工程	2012-06-20	30米	84,160.41	4,208.02	1.00	项	—
40	中码头仓库六组办公室	2004-12-31		133,000.00	3,990.00	1.00	件	—
41	13仓	2004-12-31	混合二层	16,192,700.00	485,781.00	1.00	件	—
42	危险品仓4仓	2004-12-31	混合一层	1,625,092.63	48,752.78	1.00	件	—
43	旧危仓地面改造工程	2007-12-11		615,948.31	18,478.45	1.00	件	已包含在房屋建筑物
44	沙石堆场	2004-12-31		15,000.00	750.00	1.00	件	—
45	天504	2004-12-31		240,750.00	12,037.50	1.00	件	露天堆场
46	天505	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	露天堆场
47	天508	2004-12-31		138,450.00	6,922.50	1.00	件	露天堆场
48	天510	2004-12-31		42,150.00	2,107.50	1.00	件	露天堆场
49	天514	2004-12-31		40,050.00	2,002.50	1.00	件	露天堆场
50	天515	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	露天堆场
51	天516	2004-12-31		18,000.00	900.00	1.00	件	露天堆场
52	天517	2004-12-31		39,300.00	1,965.00	1.00	件	露天堆场
53	天518	2004-12-31		53,400.00	2,670.00	1.00	件	露天堆场
54	天601-603.604	2004-12-31		740,100.00	37,005.00	1.00	件	露天堆场
55	天605-610	2004-12-31		351,000.00	17,550.00	1.00	件	露天堆场
56	天620-621	2004-12-31		175,500.00	8,775.00	1.00	件	露天堆场
57	天626.627	2004-12-31		66,900.00	3,345.00	1.00	件	露天堆场
58	天628	2004-12-31		40,950.00	2,047.50	1.00	件	露天堆场
59	天629	2004-12-31		8,550.00	427.50	1.00	件	露天堆场
60	天630-631	2004-12-31		170,550.00	8,527.50	1.00	件	露天堆场
61	天632-633	2004-12-31		321,000.00	16,050.00	1.00	件	露天堆场
62	天634	2004-12-31		91,950.00	4,597.50	1.00	件	露天堆场
63	中码头排污改造工程	2010-11-15		949,356.44	47,467.82	1.00	个	—
64	危仓消防系统改造	2004-12-31		93,800.00	4,690.00	1.00	件	已包含在房屋建筑物
65	门座式起重机 门85	2018-08-22	MQ型35t	7,355,736.17	4,115,578.03	1.00	台	—
66	门座式起重机 门86	2018-08-22	MQ型35t	7,355,736.18	4,115,578.04	1.00	台	—
67	门座式起重机 门87	2019-05-31	MQ型35t	8,657,562.32	5,230,935.20	1.00	台	—
68	门座式起重机 门88	2019-05-31	MQ型35t	8,657,562.33	5,230,935.20	1.00	台	—
69	电动叉车充电桩供配电配套项目	2026-01-09	电动叉车充电桩供配电配套项目建设，敷设电缆（含ZR-YJV22-0.6/1KV-3*240+1*120mm2交联电缆）约400米，充电桩基础制作（不含充电桩）等	410,980.28	384,951.56	1.00	宗	—
70	门座式起重机 门81	2015-10-31	25T-38(MQ2538)	7,385,919.26	2,912,860.55	1.00	台	—

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
71	轨道式门式起重机 龙31	2012-12-30	50t-43m	9,161,236.76	2,814,628.21	1.00	台	—
72	轨道式门式起重机 龙32	2012-12-30	50t-43m	9,217,656.91	2,835,295.66	1.00	台	—
73	轨道式件杂货门式起重机 龙33	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台	—
74	轨道式件杂货门式起重机 龙34	2014-03-20	50t-43m	5,204,658.12	1,920,422.52	1.00	台	—
75	件杂货龙门吊加装活动插井	2017-11-30	ESD2-800/1188	40,341.88	6,390.96	1.00	宗	—
76	门87（45t-35m/35t-45m)单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	已包含在门87
77	门88（45t-35m/35t-45m)单臂架门机高压供配电改造工程	2019-04-29		413,925.22	121,042.17	1.00	宗	已包含在门88
78	大码头0#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,174.99	16,754.29	1.00	套	—
79	大码头31#插井旁岸电箱	2020-09-25	42KW	39,175.00	16,754.29	1.00	套	—
80	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门85）	2018-09-30		401,584.59	95,193.11	1.00	宗	已包含在门85
81	45t-35m/35t-45m单臂架门机配套高压供电工程（门86）	2018-09-30		401,584.60	95,193.11	1.00	宗	已包含在门86
82	门吊63#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	—
83	门吊64#	2005-04-30	25t-33m 1台	6,961,500.00	348,075.00	1.00	台	—
84	门吊65#	2006-04-30	25t-33m 1台	7,251,000.00	362,550.00	1.00	台	—
85	大沙F10备用电源柜—进线柜	2009-12-29	KYN	1,814,319.33	90,715.97	1.00	台	—
86	大沙F10备用电源柜—计量柜	2009-12-29	KYN	493,213.15	24,660.66	1.00	台	—
87	大沙F10备用电源柜—出线柜	2009-12-29	KYN	1,638,171.66	81,908.58	1.00	台	—
88	大沙F10备用电源柜直流屏	2012-09-29		79,785.33	3,989.27	1.00	套	—
89	57#码头变压器和高压出线柜购置及安装	2014-05-20	顺特SC(B)10-800KVA	364,833.13	18,241.66	1.00	宗	—
90	新购门机配套电气改造项目	2015-10-31		2,869,140.53	143,457.03	1.00	项	—
91	三站重建搬迁工程(电缆沟)	2004-12-31		8,862.85	443.14	1.00	件	—
92	二线门机北电沟工程	2004-12-31		203,228.37	10,161.42	1.00	件	—
93	中码头一线门吊插座板更新工程	2012-10-26		167,172.56	8,358.63	1.00	宗	—
94	轨道式杂货门式起重机配套供电工程	2012-10-26		821,220.16	41,061.01	1.00	宗	—
95	中码头13仓东北至14号高杆灯电缆沟改造工程	2013-09-30	200米	345,718.31	17,285.92	1.00	宗	—
96	中码头13仓至西危仓电缆沟改造工程	2013-11-30	100米	172,169.01	8,608.45	1.00	宗	—
97	轨道式件杂货门机堆场配套供电改造工程	2014-03-31		1,964,679.42	98,233.97	1.00	宗	—
98	龙门吊堆场新建电缆沟工程	2014-03-31		380,410.78	19,020.54	1.00	宗	—
99	中码头地磅	2004-12-31	100T	363,300.00	18,165.00	1.00	件	地磅用房为地磅设备的配套用房，投资项目包括地磅设备采购安装及配套地磅用房建设等，该建筑在固定资产入账时，将地磅用房与地磅设备作为一个整体，归入同一固定资产卡片管理，共用一财务资产卡片

序号	资产名称	启用日期	规格型号	账面原值（元）	账面净值（元）	资产数量	计量单位	备注
								010200-0621-00000003，资产分类为“机器设备及仪表仪器”大类。
100	天车工程 D1111	2004-12-31		70,500.00	3,525.00	1.00	台	—
101	天车改造工程 D1112	2004-12-31		164,300.00	8,215.00	1.00	台	—
102	三段地中衡改造	2008-05-21	SCS-100T(3.5*18)	63,900.00	3,195.00	1.00	件	—
103	大型轮胎装拆机	2011-01-31	T598	37,500.00	1,875.00	1.00	台	—
104	5 吨天车 D5001	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	—
105	5 吨天车 D5002	2012-11-19	LD5T-10.2mA3	61,111.11	3,055.56	1.00	台	—
106	数字式电子汽车衡（大码头 2 号地磅）	2015-05-27	120T	186,324.79	9,316.24	1.00	台	—
107	天车改造（D5144）	2018-02-26		19,500.00	975.00	1.00	台	—
108	13 仓载货电梯	2015-01-31		445,908.00	22,295.40	1.00	台	—
109	第三站搬迁重房屋	2004-12-31		2,360,900.00	409,778.25	1.00	台	—
110	中码头厕所	2004-12-31	55.9 平方米，单层 4 米	36,500.00	4,572.78	1.00	件	—
111	3#站设备更新项目	2007-05-28		16,708,563.00	835,428.15	1.00	台	—
112	第三变电站电容柜改造	2010-12-22		36,483.50	1,824.18	1.00	台	—
113	第三变电站高压柜多功能表更换	2013-09-30		42,093.03	2,104.65	1.00	台	—
114	变电站视频改造工程（1/3）	2014-03-28		23,800.00	1,190.00	1.00	台	—
115	中码头小车通道增设自动刷卡机	2017-06-25		85,309.40	4,265.47	1.00	台	—
116	中码头小客车通道视频、货主管理系统迁移及新增 LED 屏	2015-09-30		30,512.82	1,525.64	1.00	台	—
117	中码头三段 120T 数字式汽车衡	2009-12-23		292,800.00	14,640.00	1.00	台	—
118	第三变电站工控机更新	2015-11-30		16,666.67	833.33	1.00	台	—
119	综合服务队工具库(自编 31 栋)	2011/6/21	框架 2 层，188.4478 平方米	140,200.00	17,574.42	1.00	座	证载为混合结构
120	码头内铁路	2004-12-31		504,600.00	25,230.00	1.00	件	—
121	码头内铁路	2004-12-31		744,700.00	22,341.00	1.00	件	—
122	码头内铁路改普调车道	2004-12-31		88,800.00	4,440.00	1.00	件	—
123	码头内铁路线工程	2004-12-31		894,000.00	26,820.00	1.00	件	—
124	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		14,700.00	735.00	1.00	件	—
125	码头内铁路平交道讯号	2004-12-31		10,200.00	510.00	1.00	件	—
126	老港铁路五股道及电缆改造工程	2004-12-31		417,600.00	20,880.00	1.00	件	—
127	十一仓西道路改造工程	2008-08-12	约 2100 平方米	525,000.00	15,750.00	1.00	件	—
128	十一仓西堆场改造工程	2008-08-12	约 2700 平方米	376,500.00	38,595.38	1.00	件	—
129	天 503	2004-12-31		137,700.00	6,885.00	1.00	件	露天堆场
130	天 506	2004-12-31		51,750.00	2,587.50	1.00	件	露天堆场
131	天 507	2004-12-31		21,450.00	1,072.50	1.00	件	露天堆场
132	天 513	2004-12-31		96,300.00	4,815.00	1.00	件	露天堆场
133	黄埔站办公楼前道路	2006-11-30		356,800.00	10,704.00	1.00	件	—
合计				177,497,801.50	45,868,493.19	—	—	—

纳入本次评估的评估对象和评估范围与相关经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2026 年 9 月 30 日。评估基准日由委托人确定，确

定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产清查情况的说明

1、列入本次评估范围的广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等资产，土地面积为149,273.82平方米，建筑面积合计为19,691.09平方米，构筑物、附属物及设施设备共117项，具体详见《资产评估申报明细表》。

2、针对此次评估工作，委托人成立了资产清查小组，协助评估公司现场工作人员于2026年10月29日进行资产清查工作，对委估资产的坐落、面积、装修情况、使用状况等进行核查。

3、纳入本次评估范围的资产与资产评估申报明细表确定的范围一致。

七、委托人提供的资料清单

1、资产评估服务委托书；

2、委托人承诺函；

3、委托人营业执照；

4、资产评估申报明细表

5、权属资料。

[此页无正文，为广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜而进行资产评估有关事项的说明签章页]

委托人：

2026 年 月 日