

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



珠海港股份有限公司拟办理融资租赁  
所涉及的珠港拖 15 等十艘船舶市场价值

# 资产评估报告

鹏信资估报字[2021]第 YGZ078 号  
评估基准日：2021 年 04 月 30 日  
资产评估报告日：2021 年 05 月 21 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: [px@pengxin.com](mailto:px@pengxin.com)

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020050202100422

资产评估报告名称： 珠海港股份有限公司拟办理融资租赁所涉及的珠  
港拖15等十艘船舶市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 鹏信资估报字[2021]第YGZ078号

资产评估机构名称： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 孙健(资产评估师)、刘敏杰(资产评估师)

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

## 目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	3
一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	12
十三、资产评估报告日.....	13
资产评估报告附件.....	15

## 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、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

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

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

六、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息和资料等由委托人和相关当事人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

## 珠海港股份有限公司拟办理融资租赁所涉及的 珠港拖 15 等十艘船舶市场价值

### 资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2021]第 YGZ078 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受珠海港股份有限公司的委托，就珠海港股份有限公司拟办理融资租赁所涉及的珠港拖 15 等十艘船舶在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、委托人：珠海港股份有限公司

产权持有单位：珠海港拖轮有限公司、珠海港航运有限公司

二、评估目的：珠海港股份有限公司拟办理融资租赁，委托本公司对珠港拖 15 等十艘船舶的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为珠港拖 15 等十艘船舶的市场价值；与评估对象相对应的评估范围为珠港拖 15 等十艘船舶（具体见《固定资产-运输设备评估明细表》）。

四、评估基准日：2021 年 04 月 30 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论：

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，采用成本法评估的珠港拖 15 等十艘船舶于评估基准日 2021 年 04 月 30 日的市场价值合计为：人民币 301,026,500.00 元（大写：人民币叁亿零壹佰零贰万陆仟伍佰元整）。评估结果的详细情况见《固定资产—运输设备评估明细表》。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2021 年 04 月 30 日至 2022 年 04 月 29 日止。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

## 珠海港股份有限公司拟办理融资租赁所涉及的

### 珠港拖 15 等十艘船舶市场价值

#### 资产评估报告正文

鹏信资估报字[2021]第 YGZ078 号

#### 珠海港股份有限公司：

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对珠海港股份有限公司拟办理融资租赁所涉及的珠港拖 15 等十艘船舶于 2021 年 04 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

##### （一）委托人概况

名称：珠海港股份有限公司（以下简称：「珠海港」）

主体类型：股份有限公司(上市、国有控股)

统一社会信用代码：914404001925268319

地址：珠海市南水镇榕湾路 16 号 2001-2 号办公

法定代表人：冯鑫

注册资本：人民币 93042.4895 万元

成立日期：1986 年 06 月 20 日

营业期限：1986 年 06 月 20 日至无固定期限

经营范围：港口航运及其配套设施的项目投资及股权投资；物流供应链的项目投资及股权投资；能源环保的项目投资及股权投资；港城建设的项目投资及股权投资；航运金融的项目投资及股权投资；玻璃纤维制品项目投资；饮料项目投资，化工原料及化工产品项目投资；社会经济咨询。（公司在经营范围内从事活动。依据法律法规和国务院决定须经许可经营的项目，应当向有关许可部门申请后，凭许可审批文件或者许可证件经营。公司的经营范围应当按规定在珠海市商事主体登记许可及信用公示平台予以公示。）(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)。

##### （二）产权持有单位概况

I.名称：珠海港拖轮有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：9144040023146091XD

地址：珠海市南水镇榕湾路 16 号第 23 层 2302 号

法定代表人：冯鑫

注册资本：人民币 13000 万元

成立日期：1994 年 4 月 18 日

营业期限：1994 年 4 月 18 日至长期

经营范围：许可项目：港口经营；船舶引航服务；国内船舶管理业务；水运工程监理；省际普通货船运输、省内船舶运输；各类工程建设活动；劳务派遣服务；海员外派业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国际船舶代理；水上运输设备零配件销售；机械设备销售；从事内地与港澳间集装箱船、普通货船运输；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

II.名称：珠海港航运有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91440400090115257T

地址：珠海市南水镇榕湾路 16 号高栏港大厦 2002 办公室-12 区

法定代表人：匡江峰

注册资本：人民币 41000 万元

成立日期：2013 年 12 月 25 日

营业期限：2013 年 12 月 25 日至长期

经营范围：许可项目：省际普通货船运输、省内船舶运输；国内船舶管理业务；水路普通货物运输；劳务派遣服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：从事国际集装箱船、普通货船运输；从事内地与港澳间集装箱船、普通货船运输；国际货物运输代理；国内货物运输代理；国际船舶管理业务；国际船舶代理；国内船舶代理；国内集装箱货物运输代理；运输设备租赁服务；运输货物打包服务；港口货物装卸搬运活动；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；水上运输设备零配件销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### (三)其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司、金融机构和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

「珠海港」拟办理融资租赁，委托本公司对珠港拖 15 等十艘船舶的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为珠港拖 15 等十艘船舶的市场价值；与评估对象相对应的评估范围为珠港拖 15 等十艘船舶，船舶类型包括 8 艘拖船、1 艘散货船、1 艘多用途船，具体明细如下：

船舶明细表

序号	船名	船舶所有权 登记号码	船舶权属人	船舶种 类	总吨位 (吨)	净吨位 (吨)	账面净 值(万 元)	空载排水 量(吨)	船舶制造 厂	载货 量 (吨)	建成日期	功率 KW
1	珠港拖 15	09032100002 3	珠海港拖轮 有限公司	拖船	495	149	3506.51	570.25	华南造船 厂(江门) 有限公司	-	2021年1 月17日	3676
2	珠港拖 16	09032100002 2	珠海港拖轮 有限公司	拖船	498	149	3506.51	576.23	华南造船 厂(江门) 有限公司	-	2021年1 月17日	3676
3	珠港拖 12	09031900005 5	珠海港拖轮 有限公司	拖船	457	137	2905.55	443.965	华南造船 厂(江门) 有限公司	-	2019年7 月12日	3000
4	珠港拖 13	09031900006 3	珠海港拖轮 有限公司	拖船	457	137	2915.34	444.443	华南造船 厂(江门) 有限公司	-	2019年8 月5日	3000
5	珠港拖 5	09031200000 7	珠海港拖轮 有限公司	拖船	371	111	1609.80	489.148	江苏省镇 江船厂	-	2008年11 月5日	2942
6	珠港拖 6	09031200002 9	珠海港拖轮 有限公司	拖船	450	135	2628.76	586.482	江苏省镇 江船厂	-	2012年3 月12日	3680
7	珠港拖 8	09031200006 7	珠海港拖轮 有限公司	拖船	458	137	2216.17	571.2	中交一航局第五 工程有限公司船 舶修造分公司	-	2014年3 月5日	3840
8	珠港拖 11	09031600005 4	珠海港拖轮 有限公司	拖船	481	144	2374.16	671.18	江苏省镇 江船厂	-	2016年8 月25日	3680
9	高栏 002	09032000002 2	珠海港航运 有限公司	散货船	10087	5649	5762.96	8878.7	芜湖造船 厂有限公 司	11951	2020年3 月10日	2380



10	高栏 818	09032000000 9	珠海港航运 有限公司	多用途 船	2432	1580	773.95	675.85	温岭市松 门胜海船 船修造厂	3705. 71	2019 年 12 月 12 日	956
----	-----------	------------------	---------------	----------	------	------	--------	--------	----------------------	-------------	---------------------	-----

## (二) 评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

本次委估资产为「珠海港」拟办理融资租赁所涉及的珠港拖 15 等十艘船舶，于评估基准日委估船舶按照额定功率正常运行。根据委托人提供《中华人民共和国船舶所有权登记证书》显示，上述明细表序号 1 至 8 的船舶所有人为珠海港拖轮有限公司、9-10 船舶所有人为珠海港航运有限公司；船舶所有人为委托人的全资子公司；本次评估，船舶所有人已出具声明，同意评估范围内的其名下船舶作为委托人办理本次融资租赁事宜的资产。

船舶主体结构均完好，主甲板表面完好，外观保养较好，成新度较高（其中珠港拖 15、珠港拖 16 为 2021 年 1 月份建成）；设备部分：主要包含了锚设备、舵设备、消防设备、救生设备、航行设备、发电设备、传动装置、轴系及推进器等，配套设备齐全，有专人维护保养，状况较好。主操舵装置的舵机，运作正常，保养较好，消防救生装置齐全；机电部分：主要包含柴油机、发电机组。

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、价值类型

### (一) 本次评估的价值类型及其定义

本次的价值类型为市场价值。

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

### (二) 价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是融资租赁，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，故本次评估选择的价值类型为在持续使用前提下的市场价值。

## 五、评估基准日

本次评估基准日是 2021 年 04 月 30 日。

上述评估基准日由委托人遵循尽可能接近评估目的的实现日并且与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### (一)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，中华人民共和国主席令第四十六号公布，自2016年12月1日起施行）。

2.《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）。

3.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）。

### (二)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）。

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）。

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）。

8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）。

11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

### (三)资产权属依据

1.委托人和产权持有单位营业执照（复印件）。

2.《中华人民共和国船舶检验证书簿》（复印件）。

3.《中华人民共和国船舶所有权登记证书》（复印件）。

4.《中华人民共和国船舶国籍证书》（复印件）。

### (四)取价依据

1.中国船舶总公司编制的《简明船舶估价手册》、《造船产品报价手册》、《船舶产品价格计算标准》、《船舶产品价格汇编》等；

2.船舶及船用产品价格信息交流网编制的《价格信息动态》；

3.《资产评估常用数据与参数手册》；

4.有关价格目录或报价资料；

5.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料；

6.与本次评估有关的其他参考资料。

### （五）其他资料

- 1.船舶发票和建造合同。
- 2.委托人和产权持有单位承诺函。
- 3.《资产评估委托合同》（PXAL-A/P2021-YGZ062）。
- 4.评估申报明细表。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为成本法。

### （二）评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）和《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号），执行价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

选取评估方法的说明

#### 1、关于不采用市场法进行评估的说明

市场法是指是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件：一是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易；二是有关交易的必要信息可以获得。

本次评估对象为拖轮和散货船，目前在国内市场上能获得与委估船舶类似的交易案例较少，且比较案例船舶的各项指标（如船龄、载重量、外型尺寸、用材情况、现时技术状况等）较难全面掌握，故不宜采用市场法进行评估。

#### 2、关于不采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据-未来盈利能力为基础进行评估，反映了资产对于所有者具有价值的本质方面。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：

- （1）评估对象的未来预期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合理预期。

根据委托人提供的资料及评估人员的调查了解，无法收集到类似船舶的收益和成本支出情况，无法量化其获利能力，不具备收益法评估的三个前提条件，因此不宜采用收益法进行评估。

### 3、关于采用成本法进行评估的说明

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的总称。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本(重置完全成本)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。运用成本法进行评估需考虑以下前提条件：

- (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。

委估设备按评估基准日相同或类似设备易查找其重置价值，因此采用成本法进行评估。

#### (三) 评估结论的确定方法

根据成本法对上述资产进行评估，以成本法的结果作为最终评估结果。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

### (二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

### (三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

### (四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员于 2021 年 5 月 10 日到被评估资产所在地进行现场调查工作，主要包括获取委托人或产权持有单位提供的申报评估明细表；调查了解评估范围内实物资产的历史与现状、存放、运行、维护、保养状况等。

### (五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括资产权属证明材料、建造合同、发票、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

### (六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

### (七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

### (八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

### (一)评估基准假设

#### 1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

#### 2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日所处的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：**(1)**市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(2)**市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(3)**市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；**(4)**市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；**(5)**市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；**(6)**市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制条件下进行的。

#### 3.继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的所有资产均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

### (二)评估条件假设

#### 1.评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产造成重大不利影响。

#### 2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；产权持有单位及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产或有关的数据和信息和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、实地调查等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

### 3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

### 4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

### 5.其他假设条件

除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

## 十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，采用成本法评估的「珠海港」委托的珠港拖 15 等十艘

船舶于评估基准日 2021 年 04 月 30 日的市场价值为人民币 301,026,500.00 元(大写: 人民币叁亿零壹佰零贰万陆仟伍佰元整)。

评估结果的详细情况见《固定资产—运输设备评估明细表》。

评估结论使用有效期: 通常情况下, 评估结论的使用有效期自评估基准日 2021 年 04 月 30 日至 2022 年 04 月 29 日止。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下, 根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为: 我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论, 但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

### (一)重大期后事项

无。

### (二)其他需要说明的事项

本次委估船舶产权持有单位为委托人的全资子公司, 分别为珠海港拖轮有限公司、珠海港航运有限公司, 船舶产权持有单位已出具声明, 同意其名下船舶作为委托人办理本次融资租赁事宜的资产。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制: 本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人, 即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用; 除此之外, 其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制: 本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告, 即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为, 除此之外, 其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制: 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制: 未经本公司书面同意, 本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

### (二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用

本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

### (三)本资产评估报告的其他使用限制说明

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

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

### 十三、资产评估报告日

本公司资产评估师刘敏杰、孙健于 2021 年 05 月 21 日形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

(以下无正文)



(以下无正文, 为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



中国·深圳

二〇二一年五月二十一日

资产评估师:



资产评估师:



### 固定资产-运输设备评估明细表

委托人：珠海港股份有限公司

评估基准日：2021年4月30日

金额单位：人民币万元

序号	船名	船舶所有权登记号码	船舶权属人	船舶种类	总吨位t	净吨位t	功率KW	空载排水量	载货量	账面原值	账面净值	船舶制造厂	计量单位	数量	建成日期	启用日期	评估价值	备注
1	珠港拖15	090321000023	珠海港拖轮有限公司	拖船	495	149	3676	570.25	-	3506.51	3483.77	华南造船厂(江门)有限公司	艘	1	2021年1月17日	2021年2月18日	3,533.66	
2	珠港拖16	090321000022	珠海港拖轮有限公司	拖船	498	149	3676	576.23	-	3506.51	3483.77	华南造船厂(江门)有限公司	艘	1	2021年1月17日	2021年2月18日	3,533.66	
3	珠港拖12	090319000055	珠海港拖轮有限公司	拖船	457	137	3000	443.965	-	3091.56	2885.97	华南造船厂(江门)有限公司	艘	1	2019年7月12日	2019年7月28日	2,936.31	
4	珠港拖13	090319000063	珠海港拖轮有限公司	拖船	457	137	3000	444.443	-	3091.56	2895.76	华南造船厂(江门)有限公司	艘	1	2019年8月5日	2019年8月13日	2,936.31	
5	珠港拖5	090312000007	珠海港拖轮有限公司	拖船	371	111	2942	489.148	-	2994.06	1590.84	江苏省镇江船厂	艘	1	2008年11月5日	2008年12月31日	2,109.38	
6	珠港拖6	090312000029	珠海港拖轮有限公司	拖船	450	135	3680	586.482	-	3936.00	2603.82	江苏省镇江船厂	艘	1	2012年3月12日	2012年5月31日	2,838.14	
7	珠港拖8	090312000067	珠海港拖轮有限公司	拖船	458	137	3840	571.2	-	2955.56	2197.46	中交一航局第五工程有限公司船舶修造分公司	艘	1	2014年3月5日	2014年7月31日	2,650.27	
8	珠港拖11	090316000054	珠海港拖轮有限公司	拖船	481	144	3680	671.18	-	2852.99	2356.10	江苏省镇江船厂	艘	1	2016年8月25日	2016年9月30日	2,668.89	
9	高栏002	090320000022	珠海港航运有限公司	散货船	10087	5649	2380	8878.7	11951	6027.69	5709.95	芜湖造船厂有限公司	艘	1	2020年3月10日	2020年4月24日	6,093.47	
10	高栏818	090320000004	珠海港航运有限公司	多用途船	2432	1580	956	675.85	3414.4/3705.71	812.34	767.52	温岭市松门胜海船舶修造厂	艘	1	2019年12月12日	2020年2月7日	802.56	
合计										32774.77	27974.96						30,102.65	

评估机构：深圳中联资产评估集团有限公司

日期：2021年5月21日





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

法定代表人 聂竹青

成立日期 1998年07月06日

### 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事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年05月27日



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 深圳市

鹏信资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财资[2015]89号 证书编号：0200076009

发证时间：二〇一五年二月二十二日



序列号：000142



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙健

性别：男

登记编号：44000244



单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地  
产估价有限公司广州分公司



初次执业登记日期：1998-05-18

年检信息：通过（2020-06-10）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-06-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘敏杰

性别：男

登记编号：47140026



单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地  
产估价有限公司广州分公司

初次执业登记日期：2014-09-05

年检信息：通过（2020-06-10）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：刘敏杰

本人印鉴：  
资产评估师  
刘敏杰  
47140026



打印日期：2020-06-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>