

本报告依据中国资产评估准则编制

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
下属控股子公司拟购置“Viking Sun”
1艘船舶项目

资产评估报告

中通评报字〔2020〕11289号

共一册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇二〇年十二月三日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020057202100007

资产评估报告名称： 招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置“Viking sun”1艘船舶项目

资产评估报告文号： 中通评报字【2020】11289

资产评估机构名称： 中通诚资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 方炜(资产评估师)、姜佰成(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

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明	1
摘 要	2
正 文	
一、 委托人、产权持有单位、其他报告使用者概况	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和范围	6
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	13
九、 评估假设	14
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	15
十二、 评估报告使用限制说明	17
十三、 评估报告日	17
附 件	18

第二册（评估说明）

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明

- 一、评估对象与评估范围说明
- 二、资产核实情况总体说明
- 三、评估技术说明
- 四、评估结论



声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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为对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

六、由于船舶运营地点、时间等限制，资产评估师未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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置“Viking Sun”1艘船舶。

二、评估目的

本次评估的目的，是为招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置“Viking Sun”1艘船舶的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

纳入本次资产评估的评估对象和评估范围为招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司在评估基准日拟购置的“Viking Sun”1艘船舶。委估资产账面原值347,493,789.00美元，账面净值320,060,383.00美元。船舶权属为Viking Sun Ltd.公司所有。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2020年6月30日。

六、评估方法

本次评估采用成本法、收益法进行评估，采用成本法评估结果作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2020年6月30日，委估资产“Viking Sun”评估前账面价值为32,006.04万美元，经评估后，评估价值为40,114.35万美元，基准日人民币对美元汇率7.0795，折合人民币283,989.52万元(大写金额为贰拾捌亿叁仟玖佰捌拾玖万伍仟贰佰元，精确到百位)，评估值比账面值增值8,108.31万美元，增值率25.33%，评估结果详见下表：



资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年6月30日

产权持有单位：VIKING SUN LTD.

单位：美元万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 非流动资产	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%
2 其中：固定资产	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%
3 资产总计	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%

本评估结论仅对招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置“Viking Sun”船舶这一特定评估目的有效。本评估报告评估结果于2020年6月30日至2021年6月29日之间使用有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

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

委估范围内的资产存在融资租赁情况，具体如下：

承租人	融资租赁资产	出租人	融资租赁协议生效日期	融资租赁协议到期日	融资租赁总额	截至评估基准日的未偿还本金
Viking Sun Ltd.	Viking Sun	Sea 32 Leasing Co. Limited	2017年9月26日	2029年9月26日	\$278,552,712	\$239,091,077.80

本次评估不存在其他可能影响评估工作的重大事项。

(七)重大期后事项



无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九)其他关于评估结论的特别事项

1. 由于船舶运营地点、时间等限制，资产评估师未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；通过企业管理及使用人员介绍了解，搜集船舶的相关资料、照片、企业对船舶的调查资料等替代程序，对评估结果无重大影响。

2. 本次评估未考虑未来交易时所涉及的相关税费对评估结果的影响。

3. 基准日的汇率参考中国银行人民币对美元的中间价7.0795。

4. 船舶作为特殊资产，对安全性要求较高，根据国家有关规定，需定期或不定期由专门的检验部门进行检验，但限于检测手段、检测费用及评估人员的能力，我们未对评估范围内的船舶进行专门的技术检测，故评估机构对评估基准日后被评估船舶可能出现的一切有关技术及安全性问题不承担发表意见的责任。

5. 本次评估结果为不含税价值。

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合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置 “Viking Sun”1艘船舶项目 资产评估报告

中通评报字〔2020〕11289号

招商局蛇口工业区控股股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法、收益法，按照必要的评估程序，对招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置的“Viking Sun”1艘船舶在2020年6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、其他报告使用者概况

(一)委托人及产权持有单位

本次评估的委托人为招商局蛇口工业区控股股份有限公司。

企业名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

统一社会信用代码：914400001000114606

类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：许永军

注册资本：790409.272200 万

住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场

经营范围：城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输，码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。(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)。

本次评估的产权持有单位为 Viking Sun Ltd.。

企业名称：Viking Sun Ltd.



类型：有限公司

法定代表人：Jeffrey Dash and David Kippen

注册资本：USD\$10,000

住所：Bermuda

经营范围：Passenger shipping on oceans and other forms of transport and as a tour entrepreneur for passengers and related activities in tourism.

委估船舶注册在单船公司 SEA 32 LEASING CO.LIMITED 名下，VIKING SUN LTD.从单船公司对船舶融资租赁，为船舶的实际拥有及控制人。

委托人拟成立一家控股子公司并向产权持有单位购买船舶。

(二)资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者概况

除委托人、产权持有单位、国家法律法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用者。

二、评估目的

由于招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置“Viking Sun”1艘船舶事宜，为了解上述资产的价值状况，需要对该经济行为所涉及的资产进行评估，以提供价值参考。

三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

纳入本次资产评估的评估对象和评估范围为招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司在评估基准日拟购置的“Viking Sun”1艘船舶。委估资产账面原值347,493,789.00美元，账面净值320,060,383.00美元。船舶权属为Viking Sun Ltd.公司所有。

该船是美国Viking邮轮向意大利芬坎蒂尼船厂下单订造的系列6艘邮轮中的第4艘，该船与该系列的其它姐妹船定位为小型邮船，总吨位47842吨，设有465个客房，可住宿930名乘客，包括船员在内可搭载超过1400人。该型船由英国伦敦SMC设计公司 and 美国洛杉矶Rottet Studios公司设计，船舶尺寸为船长228.2米×船宽28.8米×吃水6.45米，船舶在意大利芬坎蒂尼（Fincantieri）安科纳工厂建造，于2017年9月建造完工交付使用。该船舶配备2台MAN 9L32/44CR



发动机和2台MAN 12V32/44CR发动机，采用柴-电推进，总输出功率达23520kW。发动机还配有MAN经过证明的新技术共轨燃料注入系统，用于优化发动机，在燃料消耗和烟尘排放等方面表现优秀。船舶具体信息参数如下：

船旗国	挪威	
船级社	Lloyds Register	
内装设计公司	SMC(UK) & Rottet Studio(US)	
航行区域	全球航线	
空间乘客比	52	
船员乘客比	1: 2	
房型选择	5	
轮椅适用船舱数	7	
服务/最大航速（节）	17/21	
主机	(2)MAN9L32/44CR (2)MAN12V32/44CR(23.5 MW)	
推进方式	(2)Rolls-Royce integrated rudder and propulsion system(14.5 MW)	
配套设施	装修	北欧风格
	舱房	全阳台房
	餐饮	1 个主餐厅, 2 个 VIP 包间
		2 个自助餐厅
		3 个特色餐厅
		5 个特色酒吧
	购物	1 个免税店;
	娱乐	1 个太平洋大道
		1 个主泳池, 1 个无边界按摩泳池
		1 个特色 SPA
		1 个健身房
		1 个美容院
		1 个剧院
		1 个观景廊
		1 个维京文化博物馆
		1 个星空影院
		1 个缓跑径
		1 个公共医院

船舶的船级社检验情况如下：

Continuous Hull Survey Due 2022/09/24,Lloyd's Register



Continuous Machinery Survey Due 2024/09/13, Lloyd's Register

Tail Shaft Survey Due 2022/09/30, Assigned 2017/09/30, Lloyd's Register

Docking Survey Due 2020/09/24, Assigned 2017/09/25, Lloyd's Register

Annual Survey Due 2020/09/25, Lloyd's Register

船舶2019年8月15日在英国勒威克港口停泊时与码头发生轻微碰撞事故，造成船体前部右舷外壳板凹痕#230和234，该事故对船舶正常运营未产生影响。由于新冠疫情的影响，船舶现在停航，靠泊在英国贝尔法斯特港。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

五、评估基准日

本次评估基准日是2020年6月30日。

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

六、评估依据

（一）经济行为依据

招商局集团有限公司《关于招商蛇口与维京游轮开展邮轮运营合资合作的批复》（招发战略字【2020】561号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；



3. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
4. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
6. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国资委 财政部令第32号);
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
13. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
12. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)。

(四)权属依据



船舶所有权证书。

(五)取价依据

1. 《关于修改<老旧运输船舶管理规定>的决定》(中华人民共和国交通运输部令 2017 年第 16 号);
2. 船舶技术资料、船舶检验证书等资料;
3. 船舶管理人员对船舶技术状况及使用情况介绍;
4. 询问调查核实记录;
5. 克拉克森或 Cruise Industry News 船舶价格信息等船舶市场行情资料;
6. 企业提供的船舶历史经营及未来收益预测资料;
7. 向船舶管理人员咨询取得的其他经营相关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择及其理由

根据评估目的和委估资产的特点,以资产持续使用为假设前提。考虑到委估船舶类型交易较少,不能够从近期公开市场上取得一定数量的交易案例,不满足市场法评估的条件。船舶资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系,并且未来现金流量和风险能够预测及可量化,满足收益法评估的条件,同时由于船东近期建造有同型姐妹船,能够取得近期合同价格,可以采用成本法,故本次资产评估采用了成本法和收益法,以供委托人参考。

(二)成本法评估方法介绍

根据评估目的和委估的船舶固定资产的特点,假定按现行用途继续使用,采用重置成本法进行评估。

基本公式:评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

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

重置全价=船舶造价+资金成本

①船舶造价

船舶造价为船东与船厂签订造船合同的总价款,船舶造价基准日时船舶建造所需花费的全部费用,对于近期取得的船舶造价可以按照适用的物价指



数或价格变动标准调整为基准日时点的价格。

②资金成本指资金的时间价值，按评估基准日适用的银行贷款利率计算，假定在建造期间资金均匀投入。

(2)成新率的确定

本次评估主要采用年限法和观察法综合判定成新率。

①年限法

首先参考船舶及配套设备的设计使用年限，结合设备的经济使用寿命，确定总使用年限和尚可使用年限，得出年限法成新率。有重大更新改造时，适当延长尚可使用年限。

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

②观察法

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

③综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%。$$

(三)收益法评估方法介绍

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。本次委估的船舶，按照通行的收益预测方法，采用期租收益的模式进行，并结合历史各船舶的经营成本费用情况、预测未来的现金流量，最终通过合适的折现率进行折现。收益法具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P—船舶评估价值

R_i —未来第i个收益期的预期现金流

i：收益年期，i=0.25, 1, 2, 3, ……，经济使用年限

r：折现率

(1)预期年现金流量的确定

根据船舶资产的特点，本次采用的预期年现金流量等于当期归属于船舶的所有收入减船舶的付现成本得出。

船舶的收入一般由当年的运营收入和期末报废变现收入构成。当年的运营收入主要是船票收入，还包括机票及火车收入、地面套餐收入、保险收入、签证收入、其他收入、取消收入、可选地面游收入、船上收入等邮轮运营相关的收入，本次评估在考虑历史实际平均水平的基础上，根据维京管理层的意见，分析了船舶市场的现状和未来发展趋势后进行的综合判断。

对于期末船舶的报废变现收入则参照一般报废船舶的拆船价格和船舶自身的轻吨数量综合确定。

船舶的付现成本包括船舶的运营成本和费用，对应船舶的收入相应的成本包括佣金成本、机票及火车成本、地面套餐成本、转移成本、保险成本、签证成本、其他成本、处理费、地面游费用、可选地面游成本、船上成本、船只航海费用、酒店运营成本、坞修费用等，船舶运营还需要承担的费用还包括行政、船舶运营、营销相关的管理费用，获客营销费用以及品牌营销费用等。因折旧费用属于非付现成本，故在未来预测的过程中，不再考虑。成本费用根据维京管理层的意见及历史实际发生额，结合未来发展趋势分析分类综合进行预测。

(2)折现率的确定

折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率，是一种特定条件下的收益率，说明资产取得该项收益的收益率水平。本次评估选取的收益额口径为净现金流，因此采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率，其中无风险报酬率指资产在一般条件下的获利水平，风险报酬率一般是指行业风险和经营风险。

① 无风险报酬率

无风险报酬率 R_f ，本报告参照评估基准日 10 年国债利率进行确定，即无风险报酬率 $R_f=2.85\%$ 。（取整）

② 风险报酬率

风险报酬率一般考虑行业风险和经营风险，由于近期航运市场的波动较大，其运价水平目前尚处于低位水平，且受到国际原油市场和疫情及整体经济环境的影响，当前全球的经济形式尚处于不明朗的阶段，委估船舶为邮轮，运



输经营情况相对来说受影响较大,航运的运营仍存在行业风险;船舶的经营风险中包含了租金扣减风险、船舶管理风险、政策风险、船舶碰撞风险及船舶灭失风险,上述风险对企业的经营存在重大影响,经综合考虑,对船舶的风险报酬率确定为5%。

即折现率取值为7.85%。

(3)预测年限的确定

根据船舶资产的特点,本报告中的预测年限采用有限年期,即从2020年7月至船舶经济使用年限年份为止,船舶的经济使用年限参照《关于修改〈老旧运输船舶管理规定〉的决定》中关于船舶特别定期检验船龄的规定,综合考虑委估船舶运营年限选取为24年,且假设船舶在大修之前报废,以实现利益最大化,按规定船舶达到特别定期检验船龄后尚可继续运营。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通,了解委估资产基本情况,明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,经综合分析专业胜任能力和独立性和评估业务风险,确定接受委托,签订资产评估委托合同。针对具体情况,确定评估价值类型,了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件,拟定评估工作计划,组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导产权持有单位或委托人清查资产、准备评估资料,以此为基础,对评估范围内的资产进行核实,对其法律权属状况给予必要的关注,对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料,开展市场调研,收集相关市场信息,确定取价依据,进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善,形成评估结论。撰写评估报告,经内部审核,在与委托人和相关当事方就评估报告有关内容进行必要



沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

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

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

十、评估结论

(一)成本法评估结论

在评估基准日 2020 年 6 月 30 日，委估资产“Viking Sun”评估前账面价值为 32,006.04 万美元，经评估后，评估价值为 40,114.35 万美元，基准日人民币对美元汇率 7.0795，折合人民币 283,989.52 万元(大写金额为贰拾捌亿叁仟玖佰捌拾玖万伍仟贰佰元，精确到百位)，评估值比账面值增值 8,108.31 万美元，增值率 25.33%，评估结果详见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2020 年 6 月 30 日

产权持有单位：VIKING SUN LTD.

单位：美元万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 非流动资产	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%
2 其中：固定资产	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%
3 资产总计	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%



(二)收益法评估结论

在评估基准日 2020 年 6 月 30 日，委估资产“Viking Sun”评估前账面价值为 32,006.04 万美元，经评估后，评估价值为 51,566.08 万美元，基准日人民币对美元汇率 7.0795，折合人民币 365,062.06 万元(大写金额为叁拾陆亿伍仟零陆拾贰万零陆佰元，精确到百位)，评估值比账面值增值 19,560.04 万美元，增值率 61.11%，评估结果详见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2020 年 6 月 30 日

产权持有单位：VIKING SUN LTD.

单位：美元万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 非流动资产	32,006.04	51,566.08	19,560.04	61.11%
2 其中：固定资产	32,006.04	51,566.08	19,560.04	61.11%
3 资产总计	32,006.04	51,566.08	19,560.04	61.11%

本次评估目的主要用于资产购置，由于航运市场的波动变化较大，未来年限的收益预测的准确性较难把握，因此本次评估采用成本法评估结果作为最终评估结论。

评估结论根据以上评估工作得出。

本评估结论仅对招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置“Viking Sun”1艘船舶这一特定评估目的有效。本评估报告评估结果于 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日之间使用有效。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项
无。

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

委估范围内的资产存在融资租赁情况，详细如下：

承租人	融资租赁资产	出租人	融资租赁协议生效日期	融资租赁协议到期日	融资租赁总额	截至评估基准日的未偿还本金
Viking Sun Ltd.	Viking Sun	Sea 32 Leasing Co. Limited	2017年9月26日	2029年9月26日	\$278,552,712	\$239,091,077.80

本次评估不存在其他可能影响评估工作的重大事项。

(七)重大期后事项
无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形
无。

(九)其他关于评估结论的特别事项

1. 由于船舶运营地点、时间等限制，资产评估师未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；通过企业管理及使用人员介绍了解，搜集船舶的相关资料、照片、企业对船舶的调查资料等替代程序，对评估结果无重大影响。

2. 本次评估未考虑交易时所涉及的相关税费对评估结果的影响。

3. 基准日的汇率参考中国银行人民币对美元的中间价7.0795。

4. 船舶作为特殊资产，对安全性要求较高，根据国家有关规定，需定期或不定期由专门的检验部门进行检验，但限于检测手段、检测费用及评估人员的能力，我们未对评估范围内的船舶进行专门的技术检测，故评估机构对评估基准日后被评估船舶可能出现的一切有关技术及安全性问题不承担发表意见的责任。

5. 本次评估结果为不含税价值。

十二、评估报告使用限制说明

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

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

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

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

十三、评估报告日

评估报告日为2020年12月3日。

资产评估师：



2020年12月3日



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人、产权持有单位法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人和相关当事方的承诺函
- 五、签字资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构登记备案公告
- 七、评估机构法人营业执照副本
- 八、签字资产评估师资格证书
- 九、资产评估委托合同及授权书
- 十、资产评估明细表



招商局集团文件

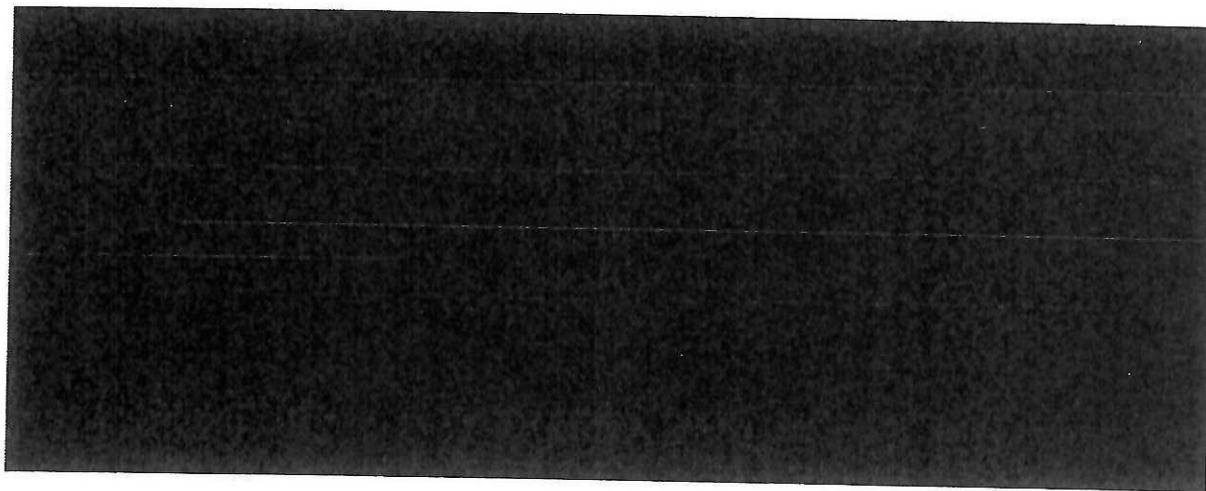
招发战略字（2020）561 号

签发人：缪建民

关于招商蛇口与维京游轮开展邮轮运营合资合作的批复

招商局蛇口工业区控股股份有限公司：

你公司上报的《关于招商蛇口与维京游轮开展邮轮运营合资合作的请示》（招蛇口发战发字〔2020〕694 号）收悉。经研究，现批复如下：



[REDACTED]

二、同意你公司与维京游轮的第一阶段合作方案，即同意
JV1 [REDACTED] 购买“维京太阳号”
邮轮（最终交易价格以不高于经集团备案的评估结果为准），[REDACTED]

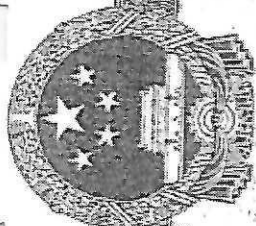
[REDACTED]

[REDACTED]



抄送：财务部、战略发展部、风险管理部/法律合规部、区域发展部
招商局集团办公室

2020年11月5日印发



统一社会信用代码
914400001000114606

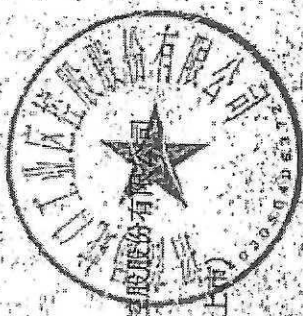
营业执照

(副本) (4-1)

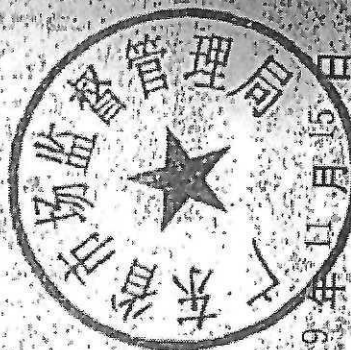


扫描二维码登录
国家企业信用信息公示
系统，了解更多登
记、备案、许可、监
管信息

名称 招商局蛇口工业区控股股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
法定代表人 许永军
注册资本 人民币柒拾玖亿零肆佰零玖万贰仟柒佰贰拾贰元
成立日期 1992年02月19日
营业期限 长期
住所 广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场



经营范围 城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；冷冻建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输、码头、仓储服务；和技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术服务；(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)



登记机关

2019年11月15日

本件仅供办理
行效期 90天，再次复印无效。
招商局蛇口工业区控股股份有限公司
7070年(2月3日)

国家企业信用信息公示系统网址: <https://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



BERMUDA
MINISTRY OF FINANCE
CERTIFICATE OF COMPLIANCE

I, Maria Boodram, Assistant Registrar of Companies, in the Islands of Bermuda, do hereby certify that

Viking Sun Ltd

is a company duly incorporated under the laws of Bermuda and is, at the date of this Certificate, in good standing, under the **Companies Act 1981**.



Given under my hand and the Seal of the
REGISTRAR OF COMPANIES this

16th day of July 2020

Maria Boodram
Assistant Registrar of Companies

CERTIFICATE

of

OWNERSHIP and ENCUMBRANCES

Hjemmel- og heftelsesattest

NAME OF VESSEL: Skip navn:	VIKING SUN		
CALL SIGN: Kjenningsignal:	LAYT7	IMO no.: IMO nr.:	IMO 9725433
GROSS TONNAGE: Brutto tonnasje:	47 842.000	NET TONNAGE: Netto tonnasje:	18 858.000
HOME PORT: Hjemsted:	BERGEN	FIRST REG. IN NIS: Reg. 1.gang i NIS:	25/09/2017 11:00 hrs
REGISTERED OWNER: Registrert eier:	25 September 2017 at 11:00 hrs SEA 32 LEASING CO. LIMITED ROOM 1803-1804 18/F BANK OF AMERICA TOWER 12 HARCOURT ROAD CENTRAL HONG KONG HONG KONG		

The following encumbrances are registered upon the vessel:
Det er registrert følgende heftelser på skipet:

- N O N E -

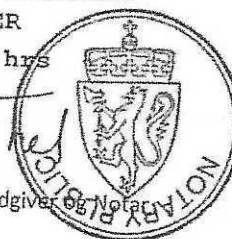
Issued by The NORWEGIAN INTERNATIONAL SHIP REGISTER
Utstedt av NORSK INTERNASJONALT SKIPSREGISTER
Bergen, 06 OCTOBER 2020 at 08:35 hrs

Fee, NOK 649,-



Tone O. Risnes
TONE O. RISNES

Senior Adviser and Notary Public/Seniorrådgiver og Notar



* Fixed units or floating units are registered as vessels
* Fast eller flytende innretninger registreres som skip

Kjenningssignal: **LAYT7**
Signal letters:



IMO 9725433

Type: CRUISE SHIP

Net Tonnage: 18858

Gross Tonnage: 47842

NASJONALITETSBEVIS

CERTIFICATE OF NATIONALITY/REGISTRY

for

VIKING SUN

BERGEN

Hjemsted:
Home port:

Kongeriket Norge
in the Kingdom of Norway

Byggested:
Built in: **ANCONA, ITALY**

år: 2017
year:

Eier:/Owner:

SEA 32 LEASING CO. LIMITED
ROOM 1803-1804
18/F BANK OF AMERICA TOWER
12 HARCOURT ROAD
CENTRAL HONG KONG
HONG KONG

Representant:/Process agent
MARINELAW AS

OLAV KYRRES GATE 11
5014 BERGEN
POSTBOKS 1233 SENTRUM
5811 BERGEN
NORWAY

Dette fartøy er berettiget til å nyte den beskyttelse og de rettigheter og fordeler som tilkommer norske fartøy.
The said vessel is entitled to all such protection, rights and privileges as are accorded to Norwegian vessels.

Utferdiget ved: **NORSK INTERNASJONALT SKIPSREGISTER**

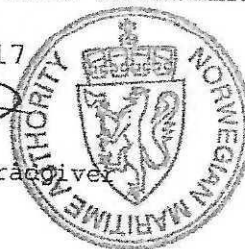
Given at: **The NORWEGIAN INTERNATIONAL SHIP REGISTER**

BERGEN, 25 SEPTEMBER 2017


MARI HUSER-HESTETUN

Senior Legal Adviser/Juridisk seniorrådgiver

KR-0040



委托人 承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置“Viking Sun”1 艘邮轮之事宜，招商局蛇口工业区控股股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入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；
4. 所提供的生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托人签字



2020 年 12 月 3 日

产权持有单位

承 诺 函

中通诚资产评估有限公司：

因招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置 Viking Sun Ltd. 拥有的“Viking Sun”1 艘邮轮之事宜，招商局蛇口工业区控股股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
2. 纳入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；
3. 所提供的生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
4. 不干预评估工作。

产权持有单位签字：

(盖章)



2020 年 11 月 10 日



评估机构和资产评估师承诺函

招商局蛇口工业区控股股份有限公司：

受贵公司委托，我们对招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置的“Viking Sun”1艘船舶，船舶权属为 Viking Sun Ltd.公司所有，以 2020 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



北京市财政局

2018-0006 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

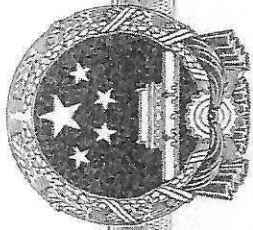
- 1、中通诚资产评估有限公司
- 2、北京普丰资产评估有限公司
- 3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司
- 4、北京恒介资产评估有限公司
- 5、北京中评恒信资产评估有限责任公司
- 6、北京金诚立信资产评估有限公司

7、北京京隆资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





统一社会信用代码

91110105100014442W

营业执照

(副本) (4-2)



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 中通诚资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 刘公勤
经营范围

各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 400万元
成立日期 2000年04月20日
营业期限 2000年04月20日至 2050年04月19日
住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层



登记机关

2019年04月08日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：方炜

性别：男

登记编号：11070082

单位名称：中通诚资产评估有限公
司



初次执业登记日期：2008-01-17

年检信息：通过（2020-06-15）



（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：2020-07-01

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：姜佰成

性别：男

登记编号：11180030



单位名称：中通诚资产评估有限公
司



初次执业登记日期：2018-04-04

年检信息：通过（2020-06-15）

（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：



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>

资产评估委托合同

LETTER OF ENGAGEMENT

中通诚资产评估有限公司

CHINA TONGCHENG ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

中通诚资产评估有限公司

资 产 评 估 委 托 合 同

中通合同字[2020]11272 号

本资产评估委托合同由下列各方达成并订立：

委托人：招商局蛇口工业区控股股份有限公司
注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场
联系人：沈艳阳
联系方式：18018728090

受托人：中通诚资产评估有限公司
注册地址：北京市朝阳区樱花西街胜古北里27号楼一层
联系人：姜佰成
联系方式：010-64411177

付款人：深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司
注册地址：深圳市南山区海运路一号蛇口邮轮中心三楼
联系人：郭佳卉
联系方式：17727573792

鉴于：

本委托合同确认招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称委托人）委托中通诚资产评估有限公司（简称受托人）就其所委托的资产进行评估，并将有关事项约定如下：

一、评估基本事项

（一）评估目的

因招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置“Viking Sun”1艘邮轮事宜，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为所涉及的资产进行评估，为其提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置的船舶“Viking Sun”邮轮。

(三) 评估基准日

2020年6月30日

(四) 评估报告使用范围

本资产评估报告使用范围，包括

1. 资产评估报告使用人

(1) 委托人，即招商局蛇口工业区控股股份有限公司；

(2) 委托人以外的其他使用人：委托人指定的主体。

本报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

2. 资产评估报告用途：为委托人控股子公司拟购置船舶事宜提供价值参考依据。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 评估结论的使用有效期：2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日。

4. 资产评估报告的摘抄、引用或者披露：

未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

未征得中通诚资产评估有限公司书面同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

二、双方的权利和义务

(一) 受托人的权利和义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

2. 受托人对委托人及其他相关当事人提供的评估资料负有保密责任。未经资料提供者同意，受托人不得将该资料提供给任何第三方。

3. 受托人委派具有丰富经验的资产评估师承办该项业务，以确保工作进度和质量；委托人有权对受托人、资产评估专业人员可能涉及与委托人利害关系的人提出回避。

4. 根据委托人经济行为工作时间表的要求，受托人需要按本合同约定期限，在进场后 15 天内（或按照委托人的项目时间计划）提交评估初稿。在委托方确认评估初稿后 15 天内提交 4 份评估报告，报告书以邮寄等方式提交约定的报告使用人。

5. 受托人报告提交期限受委托人、其他相关当事人提供的工作条件和配合、资料提供等事项的制约，同时还受作为资产评估报告出具前提的其他中介机构报告出具时间，以及资产评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足资产评估要求，则报告出具期限需要相应顺延。

6. 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

7. 受托人应当保证向委托人提供评估报告以及开展资产评估业务所采用的方法不侵犯任何第三方权利。如因前述原因导致第三方向委托人请求赔偿的，受托人应当负责解决。

8. 受托人应负责解答招商局集团及招商蛇口在资产评估备案审核过程中的质询。

(二) 委托人的权利和义务

1. 委托人对评估工作的进展具有充分知情权和建议权；在资产评估过程中，有根据工作进度和成效提出更换或调整资产评估团队成员的权利。

2. 委托人应当为资产评估机构、资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助（包括但不限于协助相关当事人如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构、资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料（包括但不限于开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签名、盖章或者法律允许的其他方式。如委托人或其他相关当事人对委托评估的资产不具有法律权属或法律权属不清、存在瑕疵，委托人和其他相关当事人应向受托人提供相应承诺函或说明函予以充分说明。

4. 作为资产评估程序的一部分，委托人及其他相关当事人应提供一份资产评估的委托承诺书，对有关资产、负债、权益方面的资产评估要求作出必要的说明。

三、资产评估服务费金额及支付方式

（一）本项资产评估服务费含税总额为（人民币）壹拾陆万元整（¥160,000.00），增值税率 6%，不含增值税人民币 150,943.40 元，增值税人民币 9,056.60 元，其中包含受托人开展资产评估业务所需的差旅费。受托人依法应承担的纳税义务由其自行承担。除本合同规定约定的费用外，付款方无需支付受托人其他费用或款项。

（二）在符合委托方要求的资产估值报告书出具，且完成招商局集团国资评估备案程序，并收到开具的等额增值税专用发票后的 5 个工作日内，付款方应将上述估值服务费的 100%（人民币壹拾陆万元整）汇入受托人书面指定帐户。

(三) 因非受托方责任而提前终止资产评估业务或解除资产评估委托合同, 且受托方已向委托方提交评估报告初稿的, 付款方应当按照上述评估服务费总额的百分之捌拾(80%) 支付相应的评估服务费。

四、资产评估委托合同的变更

资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确, 或者在合同履行中约定内容发生变化的, 资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同, 或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

五、违约责任和争议解决

(一) 因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限, 受托人无法履行资产评估委托合同, 受托人可以单方解除资产评估委托合同, 由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度, 或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费, 受托人应当向委托人移交已完成的评估报告文件。

(二) 签约各方因不可抗力无法履行本业务资产评估委托合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

(三) 各方在本资产评估委托合同履行过程中产生争议的应由各方友好协商解决, 如不能协商一致, 提交委托人所在地有管辖权的法院解决争议。

(四) 因受托人原因导致资产评估程序产生待时或延迟提交评估报告, 委托人可以单方解除资产评估委托合同, 由受托人赔偿委托人

全部经济损失。

六、反商业贿赂条款

(一) 各方应严格遵守有关反腐败、反商业贿赂的法律、法规和政策规定；不得直接或间接向签署、执行本合同或对本合同的达成或执行具有影响力的对方有关人员给予或承诺给予任何现金、实物或其他不正当利益。

(二) 各方陈述并保证：本方的股东、合伙人、董事、经理均不存在与履行本合同相冲突的经济利益或其他利益。

(三) 各方方承诺：违反本条款约定，将承担由此产生的一切法律后果和责任。

七、合同生效及其它

(一) 本合同自各方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖合同专用章或公章之后生效。

(二) 各方认可的来往传真、公文、会议纪要等，均为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(三) 本合同未尽事宜，各方可另行协商，达成补充协议，补充协议与本合同效力相同。

(四) 本合同的附件及补充协议是本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(五) 本合同一式伍份，具有同等法律效力，委托人持壹份，受托人持壹份，付款人持叁份。

(六) 本合同适用中华人民共和国法律。

验

(本页无正文，为签字盖章页)

委托人：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____



受托人：中通诚资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____

开户行：招商银行北京分行北三环支行

账号：862281221810001



付款人：深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____



订立日期：2020 年 11 月 17 日

订立地点：深圳

合规及廉洁交易承诺函

致：【招商局蛇口工业区控股股份有限公司】（以下称“贵公司”）

【中通诚资产评估有限公司】（以下称“承诺人”）有意愿或已成为贵公司商业合作伙伴，并充分理解双方合作关系是建立于双方在商业活动中共同认可及遵守的合规、廉洁与诚信原则的基础之上。

承诺人，是指本合规及廉洁交易承诺函（以下称“本函”）签署方及包括签署方的实际控制人、法定代表人、股东、董事、高级管理人员、员工在内的人员。

承诺人在与贵公司的一切商业合作和往来中，将以合规、廉洁与诚信为基本原则行事，并尽一切必要措施和努力，遵守所适用的法律法规、行业规范、企业规章制度和自律规则。为履行前述承诺，承诺人确认并承诺：

坚持廉洁交易

承诺人确认并承诺，在与贵公司合作过程中不会从事任何形式的影响公平竞争的腐败或其他不廉洁的行为（包括但不限于赠送实物、现金或礼券，提供工作餐以外的宴请及其他消费，为其家属或子女安排工作，就合作相关事宜进行私下协商或私下达成默契等行为）。绝不向贵公司对决策及交易执行有重大影响的关联人员、关系人及/或其指定人提供、许诺任何形式的不正当利益，和/或诱使其从事任何侵害贵公司及/或贵公司客户之利益或违背其职责要求、廉洁从业等有关规定的行为，无论承诺人是否因此获得商业机会和竞争优势。

关系人，是指贵公司关联人员之近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女或其他密切关系人员，及/或关联人员或其近亲属控制或担任高管的企业。

保护知识产权&保密信息

承诺人确认，贵公司知识产权（包括在任何国家或地区的法域内被承认及/或受国际公约保护的专利权、商标权、著作权、工业设计、市场资讯、行销策略、专有技术及其他形式的知识产权）在任何情况下均属于贵公司的财产。

未经贵公司书面许可，承诺人不曾也不会将保密信息（以口头或书面的形式指定为属于保密信息的，或该信息从披露的环境和性质判断明显具有保密性的信息，如图纸、样品、客户和供应商名单、原型、模型或方法等）用于双方商业合作目的之外任何其他目的或实施任何侵犯贵公司知识产权或保密信息的行为，包括对保密信息进行复制或制作摘录，或将保密信息披露或泄露给任何第三方等。对于任何披露给承诺人的保密信息，承诺人给予该保密信息的保护应当等同于承诺人给予自身保密信息的保护。

利益冲突披露

承诺人确认并承诺，不得让贵公司对决策及交易执行有重大影响的关联人员及其关系人参股。如果贵公司的该等关联人员和/或其关系人在为承诺人工作，或担任其雇员、顾问、董事、高管或者股东等，承诺人将及时向贵公司报告。

承诺人理解并知悉，除非得到贵公司另行书面确认，若任何承诺人关联人员与贵公司的股东、董事、高管、其他关键决策人员或上述贵公司关联人员或关系人等存在法律上的关联关系，则在相关交易或合作项目中，承诺人的该等人员应予以回避。且在任何情况下，承诺人均不应当利用或引诱任何贵公司员工利用职务便利为承诺人或任何第三方谋求不当商业利益或竞争优势。

坚持合规经营

承诺人确认并承诺，坚持依法合规经营原则，不实施任何影响公平竞争的行为。承诺人向贵公司提供的一切材料都是真实、合法、有效、完整的；如材料中涉及第三方保密信息，

承诺人保证已经获得第三方授权。

承诺人特此承诺：在与贵公司合作开展业务过程中，严格遵守所适用的国家及地方关于环境保护、劳动雇佣、信息安全、产品销售等任何与业务开展相关的法律、法规、规范、标准的要求。截止本承诺函出具之日，在承诺人已知范围内，不存在任何未向贵公司披露的近三年内因违规事项而导致承诺人被施以行政处罚、刑事责任的情况。如在本承诺函出具后发生此类情况的，承诺人将以书面形式向贵公司全面、真实、完整地披露详细情况。

承诺人理解并知悉，为确保承诺人严格履行本函规定的义务，承诺人有义务配合贵公司的商业合作伙伴合规检查，包括但不限于提供与合规检查相关的文件、信息，指定适当人员参与访谈并如实陈述相关情况，根据贵公司合理要求及时采取有效整改措施等。

承诺人确认并同意，任何违反上述承诺的行为，都将视为严重违约行为，贵公司有权无条件立即终止与承诺人的全部合作及相关合作协议，并有权进一步追究承诺人的违规行为给贵公司造成的全部损失。

承诺人：（盖章）中通诚资产评估有限公司

法定代表人或授权代表签字：

职务：

日期：



资产评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2020年6月30日

产权持有单位：Viking Sun Ltd.

表1

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债总计	0.00	0.00	0.00	
24	净资产（所有者权益）	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%

资产评 估 结 果 汇 总 表 (收益法)

评估基准日: 2020年6月30日

产权持有单位: Viking Sun Ltd.

表1

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中: 可供出售金融资产	32,006.04	51,566.08	19,560.04	61.11%
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程	32,006.04	51,566.08	19,560.04	61.11%
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	32,006.04	51,566.08	19,560.04	61.11%
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债总计	0.00	0.00	0.00	
24	净资产 (所有者权益)	32,006.04	51,566.08	19,560.04	61.11%

金额单位: 美元万元

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
下属控股子公司拟购置“Viking Sun”1艘船舶项目

资产评估说明

中通评报字〔2020〕11289号

共一册 第一册

中通诚资产评估有限公司

二〇二〇年十二月三日

目 录

关于评估说明使用范围的声明.....	1
企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
资产评估说明.....	3
一、 评估对象与评估范围说明.....	3
二、 资产核实情况总体说明.....	3
三、 评估技术说明.....	5
四、 评估结论及分析.....	19



关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其它任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和产权持有单位出具并提供，原文附后。



本次评估不存在其他可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况的说明

为配合进行资产评估,我公司组织有关单位和人员成立了专门的资产清查工作组。评估人员对资产清查工作组进行了集中辅导,详细说明有关清查明细表的填写规范和清查过程中的注意事项,开列了应收集准备的资料清单,强调落实产权归属、明确实物分布。资产清查工作组在对资产清查工作的目的、意义和内容统一认识之后,制定了具体实施方案,集中统一领导、分工落实。

在本次清查过程中,委托人进行了详尽的部署,由产权持有单位主要负责人直接领导,以财务部门为主,有关部门密切配合,对列入评估范围内的资产进行清查。清查情况直接向评估机构申报。

七、资料清单

委托人及产权持有单位提供的资料如下:

1. 企业法人营业执照复印件;
2. 委托人及产权持有单位承诺函;
3. 资产评估申报表;
4. 船舶权属证书等;
5. 船舶技术资料;
6. 船舶历史经营数据及未来收益预测资料;
7. 其他与评估资产相关的资料。



资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围内容

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。

纳入本次资产评估的评估对象和评估范围为招商局蛇口工业区控股股份有限公司下属控股子公司拟购置的“Viking Sun”1艘邮轮，船舶权属为Viking Sun Ltd.公司所有，委估固定资产船舶账面原值为347,493,789.00美元，账面净值为320,060,383.00美元。

(二)实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围内的资产为固定资产“Viking Sun”1艘船舶。该船是美国Viking邮轮向意大利芬坎蒂尼船厂下单订造的系列6艘邮轮中的第4艘，该船与该系列的其它姐妹船定位为小型邮轮，总吨位47842吨，设有465个客房，可住宿930名乘客，包括船员在内可搭载超过1400人。该型船由英国伦敦SMC设计公司 and 美国洛杉矶Rottet Studios公司设计，船舶尺寸为船长228.2米×船宽28.8米×吃水6.45米，船舶在意大利芬坎蒂尼（Fincantieri）安科纳工厂建造，于2017年9月建造完工交付使用。该船舶配备2台MAN 9L32/44CR发动机和2台MAN 12V32/44CR发动机，采用柴-电推进，总输出功率达23520kW。发动机还配有MAN经过证明的新技术共轨燃料注入系统，用于优化发动机，在燃料消耗和烟尘排放等方面表现优秀。船舶2019年8月15日在英国勒威克港口停泊时与码头发生轻微碰撞事故，造成船体前部右舷外壳板凹痕#230和234，该事故对船舶正常运营不产生影响。由于新冠疫情的影响，船舶现在停航，靠泊在英国贝尔法斯特港。

二、资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估有关准则及规范要求，依据产权持有单位提供的评估基准日会计报表和资产评估申报表，由一个专业小组，对评估范围内资产进行了核实。



核实过程具体如下：

辅导产权持有单位清查资产、填报资产明细，收集整理产权持有单位提供的各项评估资料。

依据产权持有单位提供的评估基准日资产评估申报表，在委托人及产权持有单位有关人员的配合下，采用恰当的方法，核实账表、账实是否相符，核实资产状况。根据核实结果，提请产权持有单位补充、修改和完善资产评估申报表。

对产权持有单位提供的评估资料进行核实，对有关资产法律权属资料和资料来源进行必要的查验，对有关资产的法律权属进行必要的关注。

对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解。

根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

由于船舶运营地点、时间限制，资产评估师未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；通过企业管理及使用人员介绍了解，搜集船舶的相关资料、照片、委托人企业对船舶的调查资料等替代程序，对评估结果无重大影响。

委估范围内的资产存在融资租赁情况，详细情况如下：

承租人	融资租赁资产	出租人	融资租赁协议生效日期	融资租赁协议到期日	融资租赁总额	截至评估基准日的未偿还本金
Viking Sun Ltd.	Viking Sun	Sea 32 Leasing Co. Limited	2017年9月26日	2029年9月26日	\$278,552,712	\$239,091,077.80

除此外不存在其他可能影响评估工作的重大事项。

(三)核实结论

资产权属完整清晰。



三、评估技术说明

(一)资产概况

纳入本次评估范围内的资产为固定资产“Viking Sun”1艘船舶。该船是美国Viking邮轮向意大利芬坎蒂尼船厂下单订造的系列6艘邮轮中的第4艘，该船与该系列的其它姐妹船定位为小型邮轮，总吨位47842吨，设有465个客房，可住宿930名乘客，包括船员在内可搭载超过1400人。该型船由英国伦敦SMC设计公司 and 美国洛杉矶Rottet Studios公司设计，船舶尺寸为船长228.2米×船宽28.8米×吃水6.45米，船舶在意大利芬坎蒂尼（Fincantieri）安科纳工厂建造，于2017年9月建造完工交付使用。该船舶配备2台MAN 9L32/44CR发动机和2台MAN 12V32/44CR发动机，采用柴-电推进，总输出功率达23520kW。发动机还配有MAN经过证明的新技术共轨燃料注入系统，用于优化发动机，在燃料消耗和烟尘排放等方面表现优秀。船舶具体信息参数如下：

船旗国	挪威	
船级社	Lloyds Register	
内装设计公司	SMC(UK) & Rottet Studio(US)	
航行区域	全球航线	
空间乘客比	52	
船员乘客比	1: 2	
房型选择	5	
轮椅适用船舱数	7	
服务/最大航速（节）	17/21	
主机	(2)MAN9L32/44CR (2)MAN12V32/44CR(23.5 MW)	
推进方式	(2)Rolls-Royce integrated rudder and propulsion system(14.5 MW)	
配套设施	装修	北欧风格
	舱房	全阳台房
	餐饮	1 个主餐厅, 2 个 VIP 包间
		2 个自助餐厅
		3 个特色餐厅
		5 个特色酒吧
	购物	1 个免税店;
	娱乐	1 个太平洋大道
		1 个主泳池, 1 个无边界按摩泳池



		1 个特色 SPA
		1 个健身房
		1 个美容院
		1 个剧院
		1 个观景廊
		1 个维京文化博物馆
		1 个星空影院
		1 个缓跑径
		1 个公共医院

船舶的船级社检验情况如下:

Continuous Hull Survey Due 2022/09/24,Lloyd's Register

Continuous Machinery Survey Due 2024/09/13,Lloyd's Register

Tail Shaft Survey Due 2022/09/30,Assigned 2017/09/30,Lloyd's Register

Docking Survey Due 2020/09/24,Assigned 2017/09/25,Lloyd's Register

Annual Survey Due 2020/09/25,Lloyd's Register

船舶2019年8月15日在英国勒威克港口停泊时与码头发生轻微碰撞事故,造成船体前部右舷外壳板凹痕#230和234,该事故对船舶正常运营不产生影响。由于新冠疫情的影响,船舶现在停航,靠泊在英国贝尔法斯特港。

(二)评估过程

1. 根据评估目的,制订资产评估工作方案;
2. 指导产权持有单位清查资产,填报评估基准日的机器设备(船舶)评估清查登记表,搜集准备相关资料;
3. 检查、鉴定、核实资产,验证相关资料;
4. 对重要设备填写资产评估工作底稿;
5. 选择评估方法,确定相关参数,进行评定估算;
6. 整理汇总、编写评估说明及案例。

(三)评估方法

1. 评估方法的选择及其理由

根据评估目的和委估资产的特点,以资产持续使用为假设前提。考虑到委



估船舶类型交易较少,不能够从近期公开市场上取得一定数量的交易案例,不能满足市场法评估的条件。船舶资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系,并且未来现金流量和风险能够预测及可量化,满足收益法评估的条件,同时由于船东近期建造有同型姐妹船,能够取得近期合同价格,可以采用成本法,故本次资产评估采用了成本法和收益法,以供委托人参考。

2. 成本法评估方法介绍

根据评估目的和委估的船舶固定资产的特点,假定按现行用途继续使用,采用重置成本法进行评估。

基本公式: 评估价值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

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

重置全价=船舶造价+资金成本

① 船舶造价

船舶造价为船东与船厂签订造船合同的总价款,船舶造价基准日时船舶建造所需花费的全部费用,对于近期取得的船舶造价可以按照适用的物价指数或价格变动标准调整为基准日时点的价格。

② 资金成本指资金的时间价值,按评估基准日适用的银行贷款利率计算,假定在建造期间资金均匀投入。

(2) 成新率的确定

本次评估主要采用年限法和观察法综合判定成新率。

① 年限法

首先参考船舶及配套设备的设计使用年限,结合设备的经济使用寿命,确定总使用年限和尚可使用年限,得出年限法成新率。有重大更新改造时,适当延长尚可使用年限。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

② 观察法

评估人员通过现场勘查或替代程序了解,结合船舶的维护、修理、改造情况及运行记录进行打分。船体部分主要根据船舶检验报告、有无碰撞变形、船



体锈蚀情况确定分值；轮机、电气、舾装等部分主要根据设备的磨损状况、是否有更新和运行时间及实物状况确定各项设备的分值。综合船体、轮机、电气和舾装部分的各项分值后，即可得到观察法的成新率。

③综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%。

3. 收益法评估方法介绍

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。本次委估的船舶，按照通行的收益预测方法，采用期租收益的模式进行，并结合历史各船舶的经营成本费用情况、预测未来的现金流量，最终通过合适的折现率进行折现。收益法具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P—船舶评估价值

R_i —未来第i个收益期的预期现金流

i：收益年期，i=0.25, 1, 2, 3, ……，经济使用年限

r：折现率

(1)预期年现金流量的确定

根据船舶资产的特点，本次采用的预期年现金流量等于当期归属于船舶的所有收入减船舶的付现成本得出。

船舶的收入一般由当年的运营收入和期末报废变现收入构成。当年的运营收入主要是船票收入，还包括机票及火车收入、地面套餐收入、保险收入、签证收入、其他收入、取消收入、租船收入、可选地面游收入、船上收入等邮轮运营相关的收入，本次评估在考虑历史实际平均水平的基础上，根据维京管理层的意见，分析了船舶市场的现状和未来发展趋势后进行的综合判断。

对于期末船舶的报废变现收入则参照一般报废船舶的拆船价格和船舶自身的轻吨数量综合确定。

船舶的付现成本包括船舶的运营成本和费用，对应船舶的收入相应的成本包括佣金成本、机票及火车成本、地面套餐成本、转移成本、保险成本、签证成本、其他成本、处理费、地面游费用、可选地面游成本、船上成本、船只



航海费用、酒店运营成本、新船运输费用等，船舶运营还需要承担的费用还包括行政、船舶运营、营销相关的管理费用，获客营销费用以及品牌营销费用等。因折旧费用属于非付现成本，故在未来预测的过程中，不再考虑。成本费用根据维京管理层的意见及历史实际发生额，结合未来发展趋势分析分类综合进行预测。

(2)折现率的确定

折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率，是一种特定条件下的收益率，说明资产取得该项收益的收益率水平。本次评估选取的收益额口径为净现金流，因此采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率，其中无风险报酬率指资产在一般条件下的获利水平，风险报酬率一般是指行业风险和经营风险。

① 无风险报酬率

无风险报酬率 R_f ，本报告参照评估基准日 10 年国债利率进行确定，即无风险报酬率 $R_f=2.85\%$ 。（取整）

② 风险报酬率

风险报酬率一般考虑行业风险和经营风险，由于近期航运市场的波动较大，其运价水平目前尚处于低位水平，且受到国际原油市场和疫情及整体经济环境的影响，当前全球的经济形式尚处于不明朗的阶段，委估船舶为邮轮，运输经营情况相对来说受影响较大，航运的运营仍存在行业风险；船舶的经营风险中包含了租金扣减风险、船舶管理风险、政策风险、船舶碰撞风险及船舶灭失风险，上述风险对企业的经营存在重大影响，经综合考虑，对船舶的风险报酬率确定为 5%。

即折现率取值为 7.85%。

(3)预测年限的确定

根据船舶资产的特点，本报告中的预测年限采用有限年期，即从 2020 年 7 月至船舶经济使用年限年份为止，船舶的经济使用年限参照《关于修改〈老旧运输船舶管理规定〉的决定》中关于船舶特别定期检验船龄的规定，综合考虑委估船舶运营年限选取为 24 年，且假设船舶在大修之前报废，以实现利益最大化，按规定船舶达到特别定期检验船龄后尚可继续运营。



(四)评估案例

案例一：“Viking Sun”固定资产-船舶评估明细表第1项

1. 资产概况

“Viking Sun”是美国Viking邮轮向意大利芬坎蒂尼船厂下单订造的系列6艘邮轮中的第4艘，该船与该系列的其它姐妹船定位为小型邮轮，总吨位47842吨，设有465个客房，可住宿930名乘客，包括船员在内可搭载超过1400人。该型船由英国伦敦SMC设计公司 and 美国洛杉矶Rottet Studios公司设计，船舶尺寸为船长228.2米×船宽28.8米×吃水6.45米，船舶在意大利芬坎蒂尼(Fincantieri)安科纳工厂建造，于2017年9月建造完工交付使用。该船舶配备2台MAN 9L32/44CR发动机和2台MAN 12V32/44CR发动机，采用柴-电推进，总输出功率达23520kW。船舶2019年8月15日在英国勒威克港口停泊时与码头发生轻微碰撞事故，造成船体前部右舷外壳板凹痕#230和234，该事故对船舶正常运营不产生影响。由于新冠疫情的影响，船舶现在停航，靠泊在英国贝尔法斯特港。

2. 成本法评估值的确定

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

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

重置全价=船舶造价+资金成本

① 船舶造价

根据 Viking 邮轮和意大利芬坎蒂尼船厂签订的系列造船合同，同型姊妹船 Ship XII 合同价格为 372,800,000 欧元，该合同 2019 年 3 月签订，预计 2025 年交船。根据欧盟统计局相关船价指数，基准日时船价相比 2019 年有 1.3% 涨幅，则船舶造价在基准日时确定为 $372,800,000 \times (1+1.3\%) = 377,646,400$ 欧元。

② 资金成本

根据该型船舶造船实际交付情况，确定该种船型的合理建造工期为四年半，根据评估基准日建造地意大利对外公布的银行贷款利率为 1.69%，假定资金均匀投入，则建造该船的资金成本为



$$377,646,400 \times 1.69\% \times 4.5 \times 0.5 = 14,360,004 \text{ (欧元)}$$

则该船的重置全价为

$$377,646,400 + 14,360,004 = 392,006,404 \text{ (欧元)}$$

基准日人民币对美元汇率为 7.0795，人民币对欧元汇率为 7.9610，则评估值折合 440,816,863 美元。

取整为 440,817,000 美元。

(2)成新率的确定

成新率的确定详见下表：

船名	Viking Sun	类型	邮轮	建成日期	2017 年 9 月	已使用年限	2.76 年
现场勘察意见	性能	船舶与该系列的其它姐妹船定位为小型邮轮，总吨位 47842 吨，设有 465 个客房，可住宿 930 名乘客，包括船员在内可搭载超过 1400 人。该型船由英国伦敦 SMC 设计公司 and 美国洛杉矶 Rottet Studios 公司设计，船舶尺寸为船长 228.2 米×船宽 28.8 米×吃水 6.45 米，船舶在意大利芬坎蒂尼（Fincantieri）安科纳工厂建造，于 2017 年 9 月建造完工交付使用。该船舶配备 2 台 MAN 9L32/44CR 发动机和 2 台 MAN 12V32/44CR 发动机，采用柴-电推进，总输出功率达 23520kW。					
	实际使用	船舶 2019 年 8 月 15 日在英国勒威克港口停泊时与码头发生轻微碰撞事故，造成船体前部右舷外壳板凹痕#230 和 234，该事故对船舶正常运营不产生影响。由于新冠疫情的影响，船舶现在停航，靠泊在英国贝尔法斯特港。					
	船舶检验	船体、轮机、舾装、电气各系统按规定检验，保养情况正常，未见重大海损事故记录。					
	技术状况	船体外观良好，轻微碰撞痕迹，船体外板及各层甲板无锈蚀，客舱功能区装修豪华，使用时间较短，状况良好，主机及发电机组外观良好，机舱其它设备良好，机舱等区域整洁有序，主配电板外观良好，全船电缆正常，其它电气设备无损坏现象；锚机锚系及其它甲板机械外观良好，无损坏。船员家具及生活设备设施状况良好。消防、救生、系泊设备符合规范，正常使用。					
成新率鉴定	年限法			观察法			
	该船已使用 2.76 年，该类船舶参考经济使用年限综合考虑确定为 24 年，尚可使用年限为 21.24 年，年限法成新率为 21.24/（2.76+21.24）=89%。			项 目	标准分	评估分	
				船体及装修	70	64	
				轮机设备	20	19	
				舾装设备	5	4.5	
				电气设备	5	4.5	
	年限成新率	89%	观察法成新率		92%		
综合成新率=89%×40%+92%×60%=91%							

(3)评估值的计算

$$\text{评估值} = 440,817,000 \times 91\%$$



=401,143,470 (美元)。

3. 收益法评估值的确定

船舶主要经营欧洲及远洋旅游航线。根据维京管理层运营管理经验,结合当前业务特点和运营模式,对未来年度船舶的收入成本费用预测。维京管理层根据其历史上航线经营的情况,依据历史的经营情况中各项经营指标参数,对未来的预期和预测,计算未来各项收入成本费用的预测数据。

(1)确定年运营收入

船舶的收入一般由当年的运营收入和期末报废变现收入构成。当年的运营收入主要是船票收入,还包括机票及火车收入、地面套餐收入、保险收入、签证收入、其他收入、取消收入、可选地面游收入、船上收入等邮轮运营相关的收入。由于新冠疫情的影响,船舶停航,2020年后半年的预测按零估计。

①船票收入,主要是为乘客提供食宿以及在船上享受的服务的收入。根据船舶的船位、运营天数并考虑一定的上座率进行预测。

②机票及火车收入、地面套餐收入、保险收入、签证收入,主要是为乘客提供相应的服务所取得的收入。

③其他收入,主要包括纪念品收入及其他定制化服务收入。

④取消收入,主要包括因乘客取消预定船票而产生的收入。

⑤可选地面游收入,主要包括岸边游览产生的收入。

⑥船上收入,主要是指乘客在船上的其他消费收入,包括票价外食品、娱乐等项目。

(2)确定年营运成本

船舶的付现成本包括船舶的运营成本和费用,对应船舶的收入相应的成本包括佣金成本、机票及火车成本、地面套餐成本、转移成本、保险成本、签证成本、其他成本、处理费、地面游费用、可选地面游成本、船上成本、船只航海费用、酒店运营成本、坞修费用等,船舶运营还需要承担的费用还包括行政、船舶运营、营销相关的管理费用,获客营销费用以及品牌营销费用等。2020年由于停航,下半年停航考虑相应的维持成本。

①佣金成本,主要是指船票收入产生所需要支付的佣金。

②机票及火车成本、地面套餐成本、保险成本、签证成本、其他成本,主要是为乘客提供的飞机及火车票的成本、地面观光等套餐的成本、为每位乘客



投保的成本、为每位乘客办理签证的成本、纪念品成本及其他定制化服务成本。

③转移成本，主要包括乘客乘坐交通工具的成本，如巴士等。

④处理费，主要包括订单处理过程中产生的费用。

⑤地面游费用，主要包括岸边游览产生的费用。

⑥可选地面游成本，主要包括可选岸边游览产生的成本。

⑦船上收入，主要是指乘客在船上的其他消费成本，包括票价外食品、娱乐等项目。

⑧船只航海费用，主要指和船舶航行相关的所有成本及船舶的维护保养等费用。

⑨酒店运营成本，主要指船舶所有酒店客房运营相关的成本。

管理费用是航线运营管理及营销管理人员费用，获客营销费用和品牌营销费用主要是指相关推广和营销需要的费用。

(2)船舶报废收入

该船舶轻吨重量为22,312.4吨，参照今年市场行情，综合考虑预测国际拆船报废时单价为270美元/吨，则报废处置收入为593万美元。

(3)税金及附加

该船舶为挪威籍，运营过程中没有税金及附加等费用。

(4)折现率的确定

折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率，是一种特定条件下的收益率，说明资产取得该项收益的收益率水平。本次评估选取的收益额口径为净现金流，因此采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率，其中无风险报酬率指资产在一般条件下的获利水平。而风险报酬率=行业风险+经营风险。

① 无风险报酬率

无风险报酬率 R_f ，参照评估基准日 10 年国债利率确定无风险报酬率，无风险报酬率 $R_f=2.85\%$ 。

② 风险报酬率=行业风险+经营风险

由于航运市场波动较大，该类船舶的运输经营也相应受到一定的影响，经判断，委估船舶的行业风险相对受到当前新冠疫情的影响更大，行业风险选定为 3%；



委估船舶的经营风险中考虑政策风险、船舶碰撞风险及船舶灭失风险，经综合考虑，对委估船舶的经营风险确定为2%。

即风险报酬率=3%+2%=5%

③ 计算结果

折现率=2.85%+5%=7.85%

(6) 预测年限的确定

根据船舶资产的特点，本报告中的预测年限采用有限年期，即从2020年7月至船舶经济使用年限年份为止，船舶的经济使用年限参考《关于修改〈老旧运输船舶管理规定〉的决定》的规定，综合考虑选取运营年限为24年，船舶2017年9月建造完工投入运营，假设船舶在大修之前报废，以实现利益最大化，预测至2041年9月。

(7) 评估值的确定

根据上述相关预测，可以得出委估船舶的净收益，将预测期委估船舶资产各年度净现金流折现，确定船舶资产评估价值为51,566.08万美元（取整），基准日人民币对美元的汇率为7.0795，折合人民币365,062.06万元。详细计算详见下表（单位为美元万元）：

项目/年份	2020年7-12月	2021	2022	2023	2024
船票收入	-	2,010.96	12,141.03	12,814.18	14,205.43
机票及火车收入	-	162.57	981.51	1,035.97	1,148.42
地面套餐收入	-	-	80.89	170.76	283.95
保险收入	-	32.16	194.15	204.92	227.16
签证收入	-	53.59	323.58	341.53	378.60
其他收入	-	0.36	2.16	2.28	2.52
取消收入	-	10.05	60.71	64.07	71.03
可选地面游收入	-	23.22	210.32	295.99	410.15
船上收入	-	218.85	1,321.27	1,394.58	1,545.94
单船年收入小计	0.00	2,511.76	15,315.62	16,324.28	18,273.20
单船年成本小计	1,410.64	4,631.67	12,811.34	14,134.79	14,018.60
运营费用	871.13	2,018.51	2,520.70	2,252.33	2,310.65
管理费行政相关	29.78	63.12	100.70	124.67	148.17
管理费船只运营	52.97	130.66	135.36	139.66	144.65
管理费营销相关	103.66	296.65	696.15	729.43	794.45
获客营销费用	0.00	158.63	903.77	916.20	808.42
品牌营销费用	684.72	1,369.45	684.72	342.37	414.96
运营成本	539.51	2,613.16	10,290.64	11,882.46	11,707.95
佣金成本	0.00	131.32	758.81	767.57	812.55
机票及火车成本	0.00	275.12	1,661.01	1,753.17	1,943.46
地面套餐成本	0.00	-	64.72	136.61	227.16



项目/年份	2020年7-12月	2021	2022	2023	2024
转移成本	0.00	27.33	165.02	174.18	193.09
保险成本	0.00	24.12	145.61	153.69	170.37
签证成本	0.00	40.20	242.68	256.15	283.95
其他成本	0.00	0.27	1.62	1.71	1.89
处理费	0.00	11.35	68.92	73.17	81.59
地面游费用	0.00	109.33	660.09	696.72	772.34
可选地面游成本	0.00	16.26	147.23	207.19	287.10
船上成本	0.00	173.20	1,045.71	1,103.73	1,223.53
船只航海费用	237.63	875.33	2,809.64	2,827.65	3,010.88
酒店运营成本	301.88	929.33	2,519.58	2,544.40	2,700.04
船舶坞修费用	0.00	-	-	1,186.52	-
当年现金流	-1,410.64	-2,119.91	2,504.28	2,189.49	4,254.60
折现系数	0.9813	0.9272	0.8597	0.7971	0.7391
现金流折现值	-1,384.26	-1,965.58	2,152.93	1,745.24	3,144.57

项目/年份	2025	2026	2027	2028	2029
船票收入	14,657.35	15,188.52	15,724.64	15,762.67	16,632.47
机票及火车收入	1,180.59	1,217.31	1,253.10	1,249.17	1,309.48
地面套餐收入	389.21	501.64	619.67	720.67	863.39
保险收入	233.52	240.79	247.87	247.09	259.02
签证收入	389.21	401.31	413.11	411.81	431.70
其他收入	2.59	2.68	2.75	2.75	2.88
取消收入	73.29	75.94	78.62	78.81	83.16
可选地面游收入	505.97	521.71	537.04	535.36	561.21
船上收入	1,589.26	1,638.69	1,686.87	1,681.57	1,762.76
单船年收入小计	19,020.99	19,788.59	20,563.67	20,689.90	21,906.07
单船年成本小计	14,217.83	14,363.87	14,674.68	18,119.38	15,137.83
运营费用	2,079.29	1,802.01	1,694.52	1,533.03	1,457.23
管理费行政相关	150.27	158.52	162.17	164.98	169.32
管理费船只运营	149.12	153.76	158.28	161.89	165.40
管理费营销相关	813.76	811.23	764.20	680.51	636.59
获客营销费用	640.11	451.96	404.66	341.60	320.56
品牌营销费用	326.03	226.54	205.21	184.05	165.36
运营成本	12,138.54	12,561.86	12,980.16	16,586.35	13,680.60
佣金成本	800.29	789.80	778.37	747.15	755.11
机票及火车成本	1,997.91	2,060.06	2,120.63	2,113.96	2,216.03
地面套餐成本	311.36	401.31	495.73	576.54	690.72
转移成本	198.50	204.67	210.69	210.02	220.17
保险成本	175.14	180.59	185.90	185.32	194.26
签证成本	291.90	300.98	309.83	308.86	323.77
其他成本	1.95	2.01	2.07	2.06	2.16
处理费	84.63	88.14	91.70	92.36	97.91
地面游费用	793.98	818.68	842.75	840.10	880.66
可选地面游成本	354.18	365.19	375.93	374.75	392.84
船上成本	1,257.81	1,296.93	1,335.07	1,330.87	1,395.13
船只航海费用	3,095.21	3,191.49	3,285.33	3,287.05	3,433.13



项目/年份	2025	2026	2027	2028	2029
酒店运营成本	2,775.68	2,862.01	2,946.16	2,957.74	3,078.71
船舶坞修费用	-	-	-	3,559.57	-
当年现金流	4,803.16	5,424.72	5,888.99	2,570.52	6,768.24
折现系数	0.6853	0.6354	0.5892	0.5463	0.5065
现金流折现值	3,291.61	3,446.87	3,469.79	1,404.28	3,428.11

项目/年份	2030	2031	2032	2033	2034
船票收入	17,113.30	17,639.78	18,268.52	18,325.56	19,573.02
机票及火车收入	1,337.10	1,365.24	1,398.31	1,384.17	1,455.23
地面套餐收入	991.81	1,125.19	1,152.45	1,140.80	1,199.37
保险收入	264.48	270.05	276.59	273.79	287.85
签证收入	440.80	450.08	460.98	456.32	479.75
其他收入	2.94	3.00	3.07	3.04	3.20
取消收入	85.57	88.20	91.34	91.63	97.87
可选地面游收入	573.04	585.10	599.27	593.22	623.67
船上收入	1,799.94	1,837.82	1,882.34	1,863.31	1,958.97
单船年收入小计	22,608.98	23,364.46	24,132.87	24,131.84	25,678.93
单船年成本小计	15,436.40	15,755.89	16,028.50	16,866.70	16,606.80
运营费用	1,407.92	1,368.86	1,321.98	1,311.20	1,357.07
管理费行政相关	170.16	177.95	180.38	183.26	188.14
管理费船只运营	168.89	172.44	176.13	179.90	183.81
管理费营销相关	572.64	516.15	448.69	431.44	447.57
获客营销费用	327.38	334.65	341.06	337.59	354.66
品牌营销费用	168.85	167.67	175.72	179.01	182.89
运营成本	14,028.48	14,387.03	14,706.52	15,555.50	15,249.73
佣金成本	741.01	728.52	716.13	679.88	687.01
机票及火车成本	2,262.77	2,310.39	2,366.35	2,342.43	2,462.69
地面套餐成本	793.44	900.16	921.96	912.64	959.49
转移成本	224.81	229.54	235.10	232.72	244.67
保险成本	198.36	202.54	207.44	205.34	215.89
签证成本	330.60	337.56	345.74	342.24	359.81
其他成本	2.20	2.25	2.30	2.28	2.40
处理费	101.18	104.71	108.26	108.38	115.48
地面游费用	899.24	918.16	940.40	930.89	978.68
可选地面游成本	401.13	409.57	419.49	415.25	436.57
船上成本	1,424.56	1,454.53	1,489.76	1,474.70	1,550.41
船只航海费用	3,505.54	3,579.31	3,666.04	3,642.42	3,815.25
酒店运营成本	3,143.64	3,209.79	3,287.55	3,277.56	3,421.38
船舶坞修费用	-	-	-	988.77	-
当年现金流	7,172.58	7,608.57	8,104.37	7,265.14	9,072.13
折现系数	0.4697	0.4355	0.4038	0.3744	0.3472
现金流折现值	3,368.96	3,313.53	3,272.54	2,720.07	3,149.84

项目/年份	2035	2036	2037	2038	2039
船票收入	20,236.41	21,047.47	20,988.33	20,397.14	20,988.33
机票及火车收入	1,481.51	1,512.41	1,508.19	1,465.70	1,508.19



项目/年份	2035	2036	2037	2038	2039
地面套餐收入	1,221.02	1,246.49	1,243.02	1,207.99	1,243.02
保险收入	293.05	299.16	298.32	289.92	298.32
签证收入	488.41	498.60	497.21	483.20	497.21
其他收入	3.26	3.32	3.31	3.22	3.31
取消收入	101.18	105.24	104.94	101.99	104.94
可选地面游收入	634.93	648.18	646.37	628.16	646.37
船上收入	1,994.34	2,035.94	2,030.26	1,973.06	2,030.26
单船年收入小计	26,454.11	27,396.81	27,319.95	26,550.38	27,319.95
单船年成本小计	16,867.79	17,194.95	17,149.11	19,692.38	17,149.11
运营费用	1,372.77	1,406.09	1,404.29	1,386.00	1,404.29
管理费行政相关	188.71	196.51	196.42	195.49	196.42
管理费船只运营	187.13	190.50	190.50	190.50	190.50
管理费营销相关	451.51	467.14	466.45	459.44	466.45
获客营销费用	360.12	367.96	366.94	356.59	366.94
品牌营销费用	185.30	183.98	183.98	183.98	183.98
运营成本	15,495.02	15,788.86	15,744.82	18,306.38	15,744.82
佣金成本	667.80	650.37	648.54	630.27	648.54
机票及火车成本	2,507.15	2,559.45	2,552.32	2,480.40	2,552.32
地面套餐成本	976.82	997.19	994.41	966.39	994.41
转移成本	249.09	254.28	253.58	246.43	253.58
保险成本	219.78	224.37	223.74	217.44	223.74
签证成本	366.31	373.95	372.91	362.40	372.91
其他成本	2.44	2.49	2.49	2.42	2.49
处理费	119.12	123.56	123.22	119.75	123.22
地面游费用	996.35	1,017.14	1,014.30	985.72	1,014.30
可选地面游成本	444.45	453.72	452.46	439.71	452.46
船上成本	1,578.41	1,611.33	1,606.84	1,561.57	1,606.84
船只航海费用	3,884.14	3,965.19	3,954.11	3,856.96	3,954.11
酒店运营成本	3,483.16	3,555.82	3,545.90	3,470.61	3,545.90
船舶坞修费用	-	-	-	2,966.31	-
当年现金流	9,586.32	10,201.86	10,170.84	6,858.00	10,170.84
折现系数	0.3219	0.2985	0.2767	0.2566	0.2379
现金流折现值	3,085.84	3,045.26	2,814.27	1,759.76	2,419.64

项目/年份	2040	2041	报废船收入		
船票收入	21,047.47	15,549.10			
机票及火车收入	1,512.41	1,117.35			
地面套餐收入	1,246.49	920.89			
保险收入	299.16	221.01			
签证收入	498.60	368.36			
其他收入	3.32	2.46			
取消收入	105.24	77.75			
可选地面游收入	648.18	478.86			
船上收入	2,035.94	1,504.12			
单船年收入小计	27,396.81	20,239.90	593.00		
单船年成本小计	17,194.95	12,911.76			

项目/年份	2040	2041	报废船收入		
运营费用	1,406.09	1,236.18			
管理费行政相关	196.51	187.83			
管理费船只运营	190.50	190.50			
管理费营销相关	467.14	402.02			
获客营销费用	367.96	271.85			
品牌营销费用	183.98	183.98			
运营成本	15,788.86	11,675.58			
佣金成本	650.37	480.47			
机票及火车成本	2,559.45	1,890.89			
地面套餐成本	997.19	736.71			
转移成本	254.28	187.86			
保险成本	224.37	165.76			
签证成本	373.95	276.27			
其他成本	2.49	1.84			
处理费	123.56	91.28			
地面游费用	1,017.14	751.45			
可选地面游成本	453.72	335.20			
船上成本	1,611.33	1,190.43			
船只航海费用	3,965.19	2,934.26			
酒店运营成本	3,555.82	2,633.16			
船舶坞修费用	-	-			
当年现金流	10,201.86	7,328.14	593.00		
折现系数	0.2206	0.2065	0.2007		
现金流折现值	2,250.53	1,513.26	119.02		



四、评估结论及分析

(一)成本法评估结论

在评估基准日 2020 年 6 月 30 日, 委估资产“Viking Sun”评估前账面价值为 32,006.04 万美元, 经评估后, 评估价值为 40,114.35 万美元, 基准日人民币对美元汇率 7.0795, 折合人民币 283,989.52 万元(大写金额为贰拾捌亿叁仟玖佰捌拾玖万伍仟贰佰元, 精确到百位), 评估值比账面值增值 8,108.31 万美元, 增值率 25.33%, 评估结果详见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2020 年 6 月 30 日

产权持有单位: VIKING SUN LTD.

单位: 美元万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 非流动资产	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%
2 其中: 固定资产	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%
3 资产总计	32,006.04	40,114.35	8,108.31	25.33%

(二)收益法评估结论

在评估基准日 2020 年 6 月 30 日, 委估资产“Viking Sun”评估前账面价值为 32,006.04 万美元, 经评估后, 评估价值为 51,566.08 万美元, 基准日人民币对美元汇率 7.0795, 折合人民币 365,062.06 万元(大写金额为叁拾陆亿伍仟零陆拾贰万零陆佰元, 精确到百位), 评估值比账面值增值 19,560.04 万美元, 增值率 61.11%, 评估结果详见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2020 年 6 月 30 日

产权持有单位: VIKING SUN LTD.

单位: 美元万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 非流动资产	32,006.04	51,566.08	19,560.04	61.11%
2 其中: 固定资产	32,006.04	51,566.08	19,560.04	61.11%
3 资产总计	32,006.04	51,566.08	19,560.04	61.11%

本次评估目的主要用于资产购置, 由于航运市场的波动变化较大, 未来年限的收益预测的准确性较难把握, 因此本次评估采用成本法评估结果作为最终评估结论。



评估结论根据以上评估工作得出。

(二)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估后，委估资产增值。原因分析如下：

全球顶级的邮轮建造商基本都在欧洲，全球建造大型豪华邮轮的订单由极少的几家船厂垄断，其中委估船舶船厂隶属的 Fincantieri 集团是全球邮轮建造领域的领导者。截止 2020 年 9 月 30 日，Fincantieri 手持订单量总计为 368 亿欧元，交付时间一直延续至 2027 年。此外还有 99 亿欧元的备选订单。虽然当前疫情对邮轮行业影响显著，在不增加新订单的情况下，当前该船厂的订单已经安排至 2027 年，这种造船排队推动了船价的不断上涨，船厂的造价也即评估中船舶的购置价，是船舶重置价上涨的直接影响因素。

在邮轮行业不断向好的时间内，维京邮轮同型船舶的订单从 2013 年的 2.9 亿欧元涨到 2019 年的 3.7 亿欧元，由此也可以看出船价变动的趋势。

综上由于邮轮建造厂家较少，造船订单需排队等待，每年邮轮的造价均有一定幅度的上涨，使得船舶评估增值。

