

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州港集团有限公司拟向广州港股份有限公司非公开协议
转让资产涉及广州港集团有限公司持有的 15 艘趸船价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2025】第 VYGPA0292 号

(第壹册，共壹册)

中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二五年四月二十二日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码: 4444020053202500301

合同编号: 中联国际约字【2025】第0202号

报告类型: 法定评估业务资产评估报告

报告文号: 中联国际评字【2025】第VYGPA0292号

报告名称: 广州港集团有限公司拟向广州港股份有限公司非公开协议转让资产涉及广州港集团有限公司持有的15艘趸船价值资产评估报告

评估结论: 19,738,400.00元

评估报告日: 2025年04月22日

评估机构名称: 中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司

签名人员: 梁嘉伟 (资产评估师) 正式会员 编号: 44210235
梁柱波 (资产评估师) 正式会员 编号: 47170031



(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: 2025年04月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

资产评估报告声明.....1

摘要.....3

一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 6

二、 评估目的..... 9

三、 评估对象和评估范围..... 9

四、 价值类型及其定义..... 11

五、 评估基准日 12

六、 评估依据..... 12

七、 评估方法..... 14

八、 评估程序实施过程 and 情况 16

九、 评估假设..... 18

十、 评估结论..... 19

十一、 特别事项说明 21

十二、 资产评估报告使用限制说明 23

十三、 资产评估报告日 24

资产评估报告书附件26

资产评估报告声明

1.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。

2.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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3.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。

4.本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应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。

5.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、限制条件和特别事项说明及其对评估结论的影响。

6.纳入评估范围的资产清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人申报并以签名、盖章或法律许可的其他方式确认；委托人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

7.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。

8.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，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。

9.资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

广州港集团有限公司拟向广州港股份有限公司非公开协议
转让资产涉及广州港集团有限公司持有的 15 艘趸船价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2025】第 VYGPA0292 号

摘 要

重要提示

本摘要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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对评估目的所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人一暨产权持有单位：广州港集团有限公司。

委托人二：广州港股份有限公司。

相关经济行为：根据 2025 年 2 月 20 日的广州港集团有限公司关于《关于商旅公司资产证券化相关工作的请示》和《商旅公司股权及资产转让专题会议纪要》（穗港股份董办[2025]1 号文），广州港集团有限公司拟向广州港股份有限公司转让 15 艘趸船。

评估目的：为委托人一拟向广州港股份有限公司非公开协议转让 15 艘趸船，提供评估对象的市场价值参考依据。

评估对象及评估范围：广州港集团有限公司持有的 15 艘趸船。

价值类型：市场价值。

评估基准日：二〇二五年一月三十一日。

评估方法：成本法。

评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和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，委估资产在评估基准日的评估结论(不含增值税)如下：

账面值为人民币 2,412.13 万元；评估值为人民币 1,973.84 万元；评估减值人民币 438.30 万元，减值率 18.17%。

委估各项资产成本法评估结果列表如下：

金额单位：人民币万元

序号	船舶名称	账面价值		评估值			
		原值	净值	原值	成新率(%)	净值	增值率
1	穗港客浮趸 7 号	278.25	216.93	162.46	65.00	105.60	-51.32%
2	穗港客浮趸 8 号	278.25	216.93	162.46	65.00	105.60	-51.32%
3	穗港客浮趸 9 号	278.25	216.93	162.46	65.00	105.60	-51.32%
4	穗港客浮趸 10 号	278.25	216.93	162.46	65.00	105.60	-51.32%
5	穗港客浮趸 11 号	278.25	216.93	123.38	65.00	80.20	-63.03%
6	穗港客浮趸 12 号	278.25	216.93	123.38	65.00	80.20	-63.03%
7	穗港客浮趸 13 号	278.25	216.93	123.38	65.00	80.20	-63.03%
8	穗港客浮趸 14 号	278.25	216.93	123.38	65.00	80.20	-63.03%
9	穗港客浮趸 17	201.83	201.04	250.07	98.00	245.07	21.90%
10	穗港客浮趸 18	174.31	173.62	205.19	98.00	201.09	15.82%
11	港湾广场二期沿江客运码头 5 个浮趸	1,061.18	302.02	1,400.85	56.00	784.48	159.75%
合计		3,663.29	2,412.13	2,999.47		1,973.84	-18.17%

评估结论的有效期：按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二五年一月三十一日起至二〇二六年一月三十日以内，可以使用本评估报告。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论

的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

广州港集团有限公司拟向广州港股份有限公司非公开协议
转让资产涉及广州港集团有限公司持有的 15 艘趸船

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2025】第 VYGPA0292 号

广州港集团有限公司、广州港股份有限公司：

中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司接受委托，根据法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对广州港集团有限公司拟向广州港股份有限公司非公开协议转让资产涉及广州港集团有限公司的 15 艘趸船在二〇二五年一月三十一日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人一暨产权持有单位

1.基本情况

名称：广州港集团有限公司

统一社会信用代码：9144010119065475XA

法定住所及经营场所：广州市越秀区沿江东路 406 号

法定代表人：黄波

注册资本：258,398.2369 万元

成立日期：1982 年 3 月 20 日

营业期限：1982 年 3 月 20 日至无固定期限

经营范围：港口理货;装卸搬运;普通货物仓储服务（不含危险化学品等

需许可审批的项目);企业总部管理;企业管理;供应链管理服务;以自有资金从事投资活动;住房租赁;非居住房地产租赁;物业管理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);水产品收购;餐饮管理;食品经营(仅销售预包装食品);休闲观光活动;非融资担保服务;停车场服务;机构养老服务;财务咨询;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);国内水路旅客运输;港口经营;货物进出口;技术进出口;住宿服务;医疗服务;房地产开发经营;渔业捕捞;食品经营;餐饮服务。

(二)委托人二

名称: 广州港股份有限公司

统一社会信用代码: 914401015659972745

法定住所及经营场所: 广州市南沙区南沙街港前大道南 162 号 807 单元

法定代表人: 黄波

注册资本: 754,453.1351 万元

成立日期: 2010 年 12 月 28 日

营业期限: 2010 年 12 月 28 日至无固定期限

经营范围: 为船舶提供码头、过驳锚地、浮筒等设施;提供港口货物装卸(含过驳)、仓储、港内驳运、集装箱装卸、堆存、及装拆箱等简单加工处理服务;为船舶进出港、靠离码头、移泊提供顶推、拖带等服务;为旅客提供候船、上下船舶设施和服务;船舶补给供应服务;船舶污染物接收、围油栏供应服务;港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务;港口危险货物作业(仅限分支机构经营);成品油批发(仅限分支机构经营);道路货物运输;停车场经营;危险化学品运输(仅限分支机构经营);铁路货物运输(具体经营项目以交通部门审批文件或许可证为准)(仅限分支机构经营);企业管理服务(涉及许可经营项目的除外);港务船舶调度服务;船舶通信服务;企业自

有资金投资;水上货物运输代理;道路货物运输代理;国际货运代理;货物检验代理服务;货物报关代理服务;联合运输代理服务;装卸搬运;其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）;港口及航运设施工程建筑;水利和内河港口工程建筑;软件开发;计算机技术开发、技术服务;信息技术咨询服务;水运工程设计服务;铁路沿线维护管理服务;集装箱制造;集装箱租赁服务;运输设备清洗、消毒服务（汽车清洗除外）;货物进出口（专营专控商品除外）;技术进出口;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;房屋租赁;场地租赁（不含仓储）;物业管理;物流代理服务;供应链管理;仓储代理服务;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;商品信息咨询服务;冷库租赁服务（仅限分支机构经营）;市场经营管理、摊位出租（仅限分支机构经营）;铁路运输通信服务（仅限分支机构经营）;信息系统集成服务（仅限分支机构经营）;无线通信网络系统性能检测服务（仅限分支机构经营）;计算机及通讯设备租赁（仅限分支机构经营）;电子、通信与自动控制技术研究、开发（仅限分支机构经营）;信息电子技术服务（仅限分支机构经营）;网络技术的研究、开发（仅限分支机构经营）;计算机网络系统工程服务（仅限分支机构经营）;数据处理和存储服务（仅限分支机构经营）;软件测试服务（仅限分支机构经营）;电子工程设计服务（仅限分支机构经营）;通信工程设计服务（仅限分支机构经营）;监控系统工程安装服务（仅限分支机构经营）;电子自动化工程安装服务（仅限分支机构经营）;电子设备工程安装服务（仅限分支机构经营）;智能化安装工程服务（仅限分支机构经营）;保安监控及防盗报警系统工程服务（仅限分支机构经营）;智能卡系统工程服务（仅限分支机构经营）;通信系统工程服务（仅限分支机构经营）;通信设施安装工程服务（仅限分支机构经营）;通信线路和设备的安装（仅限分支机构经营）;受企业委托从事通信网络的维修、维护（不涉及线路管道铺设等工程施工）（仅限分支机构经营）;楼宇设备自控系统工程服务（仅限分支机构经营）

2.委托人与产权持有单位的关系

本次委托人一与产权持有单位为同一单位，委托人一系委托人二的股东。

(三)委托人以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

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

二、评估目的

根据 2025 年 2 月 20 日的广州港集团有限公司关于《关于商旅公司资产证券化相关工作的请示》和《商旅公司股权及资产转让专题会议纪要》（穗港股份董办[2025]1 号文），广州港集团有限公司拟向广州港股份有限公司非公开协议转让 15 艘趸船，为此需进行资产评估。

本资产评估报告是为委托人一拟向广州港股份有限公司非公开协议转让 15 艘趸船，提供广州港集团有限公司持有的 15 艘趸船在评估基准日市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据委托，评估对象及评估范围是广州港集团有限公司的 15 艘趸船。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	证载船舶所有人	船籍港	船舶名称	规格型号	建成日期	启用日期	计量单位	数量	总吨/净吨	满载/空载排水量	账面价值	
											原值	净值
1	广州港集团有限公司	广州	穗港客浮趸 7 号	35.3m×6m×1.6m	2010-10-18	2010/10/18	艘	1	95/28	117.30/77.30	2,782,451.27	2,169,321.83
2		广州	穗港客浮趸 8 号	35.3m×6m×1.6m	2010-10-18	2010/10/18	艘	1	95/28	117.30/77.30	2,782,451.27	2,169,321.83
3		广州	穗港客浮趸 9 号	35.3m×6m×1.6m	2010-10-18	2010/10/18	艘	1	95/28	117.30/77.30	2,782,451.27	2,169,321.83
4		广州	穗港客浮趸 10 号	35.3m×6m×1.6m	2010-10-18	2010/10/18	艘	1	95/28	117.30/77.30	2,782,451.27	2,169,321.83
5		广州	穗港客浮趸 11 号	27.3m×6m×1.6m	2010-10-18	2010/10/18	艘	1	74/22	87.21/60.00	2,782,451.27	2,169,321.84
6		广州	穗港客浮趸 12 号	27.3m×6m×1.6m	2010-10-18	2010/10/18	艘	1	74/22	87.21/60.00	2,782,451.27	2,169,321.84
7		广州	穗港客浮趸 13 号	27.3m×6m×1.6m	2010-10-18	2010/10/18	艘	1	74/22	87.21/60.00	2,782,451.27	2,169,321.84
8		广州	穗港客浮趸 14 号	27.3m×6m×1.6m	2010-10-18	2010/10/18	艘	1	74/22	87.21/60.00	2,782,451.27	2,169,321.84
9		广州	穗港客浮趸 17	42m*8m*1.6m	2024-7-9	2024/7/9	艘	1	158/47	165.38/142.33	2,018,348.62	2,010,359.32
10		广州	穗港客浮趸 18	35m*8m*1.6m	2024-7-16	2024/7/16	艘	1	124/37	137.21/114.02	1,743,119.27	1,736,219.42
11		广州	港湾广场二期沿江客运码头 5 个浮趸	45m*8m*1.6m	2007-9-29	2007/9/29	艘	5	296/177	184.63/161.03	10,611,848.04	3,020,160.88
	合计										36,632,926.09	24,121,314.30

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。上述资产账面价值未经审计。

(一)船舶实物状况

委估船舶为广州港集团有限公司实际持有并控制，目前正常使用，由广州港集团有限公司统一调度管理。截至评估基准日，该船舶未经历过大修或重大技术改造，仅按规范进行常规保养，均处于正常技术状态。

(二)船舶权益状况

委估船舶为非共有资产，产权清晰，未设定抵押权、担保权、租赁权。所有船舶已依法在广州船籍港完成登记注册，船舶国籍证书、所有权证书等法律文件齐全有效。

四、价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取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。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为二〇二五年一月三十一日；
2. 评估基准日是由委托人确定；
3. 本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

(三)经济行为依据

1. 《关于商旅公司资产证券化相关工作的请示》；
2. 《商旅公司股权及资产转让专题会议纪要》（穗港股份董办[2025]1 号文）。

(四)法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
2. 《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)；
3. 《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)；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)；
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,国务院令第 732 号修订)；

6.《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);

7.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);

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);

10.《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》(穗国资产权【2021】15号);

11.《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规【2022】39号);

12.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);

13.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号)。

(五)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》(财资【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——资产评估方法》(中评协【2019】35号);

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协【2017】33号);

7.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协【2017】39号);

8.《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42号);

9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号);

- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48 号);
- 11.《资产评估准则术语 2020》(中评协【2020】31 号);
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46 号)。

(六)权属依据

- 1.船舶所有权登记证书、船舶国籍证书、船舶检验证书;
- 2.委托人暨产权持有单位提供的资产清查评估明细表;
- 3.其他相关权属证明资料。

(七)取价依据

- 1.《船舶贸易与经营》(陈飞儿、张仁颐、胡昊著,上海交通大学出版社,2012 年);
- 2.《造船产品报价手册》(中国船舶工业总公司, 1998);
- 3.《关于实施运输船舶强制报废制度的意见》(交通运输部国家发展改革委财政部, 交水发〔2016〕230 号)
- 4.《省发展改革委关于印发广东省价格认定相关技术参数参照标准的通知》(粤发改价格[2018]481 号);
- 5.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布与评估基准日接近的贷款市场报价利率;
- 6.近期设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果;
- 7.企业提供的资产申报明细表及相关资产购建资料;
- 8.评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

七、评估方法

(一)资产评估的基本方法

依据资产评估准则,资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法。

1.市场法

市场法也称比较法、市场比较法，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。市场法的应用前提条件：

- (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

收益法是指将资产预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。收益法的应用前提条件：

- (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

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。成本法的应用前提条件：

- (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。

(二)评估方法的选择

1.评估方法的选择

由于评估对象为定制化港用趸船，其功能适配性要求导致非标准化程度高于普通船舶资产。此类资产具有显著的空间锚泊特性（永久性系泊设计）和港口适配改造特征。同时相关趸船二手市场流动性差、交易间隔周期长，故难以找到合适且可比的交易或挂牌案例，故不适用市场法。其次由于被评估对象的趸船为主要是作为港口作业系统的配套资产，主要用于上下客辅助功能，其功能是辅助性而非直接盈利。所以未来的现金流量和风险难以预测和量化，故不适用收益法。而成本法的核心是计算船舶的重置成本，可以通过参考《船舶贸易与经营》、《造船产品报价手册》等计算重新建造或购买一艘类似船舶所需的费用。故本次评估采用成本法评估。

2.运用评估方法进行评估

采用成本法是以评估基准日建造同类或类似船舶所需的材料费、设备费、人工费、生产专用费、监造管理费等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息、合理利润及税金，得出船舶的重置全价，然后根据船舶的使用及维护情况，相应扣除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，以此确定船舶的评估价值。成本法计算公式为：

船舶评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

重置全价=船舶造价+监造管理费+资金成本+建造利润+税金

(2)综合成新率的确定

综合成新率采用年限法和现场勘察法以不同权重加权计算。

综合成新率=理论年限成新率×40%+勘察成新率×60%

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、

编制出具评估报告等。

(一)评估准备阶段

- 1.与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项。
- 2.对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。
- 3.与委托人依法订立资产评估委托合同。
- 4.根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

(二)资产核实和资料验证阶段

- 1.评估人员于 2025 年 3 月 18 日对评估对象进行现场调查,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等;根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。
- 2.根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括:委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料,从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料,以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。
- 3.对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。
- 4.根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三)选择评估方法和结果测算阶段

- 1.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。

2.根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

(四)形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

1.对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

2.在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

3.按照法律、行政法规、资产评估准则和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。

4.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同意的其他相关当事人就资产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。

5.出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一)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.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用途与使用方式在原址持续使用。

(二)关于评估对象的假设

1.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。

2.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。

3.评估人员已对评估对象所涉及的船舶从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

4.除本报告有特别说明外，假设评估对象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。

5.假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

6.假设本次评估中各项资产均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)其他假设

依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事，不存在故意伪造、篡改、误导等行为。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和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，委估资产在评估基准日的评估

结论(不含增值税)如下:

账面值为人民币 2,412.13 万元;评估值为人民币 1,973.84 万元;评估减值人民币 438.30 万元,减值率 18.17%。

委估各项资产成本法评估结果列表如下:

金额单位:人民币万元

序号	船舶名称	账面价值		评估值			
		原值	净值	原值	成新率(%)	净值	增值率
1	穗港客浮趸 7 号	278.25	216.93	162.46	65.00	105.60	-51.32%
2	穗港客浮趸 8 号	278.25	216.93	162.46	65.00	105.60	-51.32%
3	穗港客浮趸 9 号	278.25	216.93	162.46	65.00	105.60	-51.32%
4	穗港客浮趸 10 号	278.25	216.93	162.46	65.00	105.60	-51.32%
5	穗港客浮趸 11 号	278.25	216.93	123.38	65.00	80.20	-63.03%
6	穗港客浮趸 12 号	278.25	216.93	123.38	65.00	80.20	-63.03%
7	穗港客浮趸 13 号	278.25	216.93	123.38	65.00	80.20	-63.03%
8	穗港客浮趸 14 号	278.25	216.93	123.38	65.00	80.20	-63.03%
9	穗港客浮趸 17	201.83	201.04	250.07	98.00	245.07	21.90%
10	穗港客浮趸 18	174.31	173.62	205.19	98.00	201.09	15.82%
11	港湾广场二期沿江客运码头 5 个浮趸	1,061.18	302.02	1,400.85	56.00	784.48	159.75%
合计		3,663.29	2,412.13	2,999.47		1,973.84	-18.17%

(一)评估结论有效期

按照资产评估准则和有关监管规定,在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上,通常,当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,即二〇二五年一月三十一日起至二〇二六年一月三十日以内,可以使用本评估报告。

(二)有关评估结论的说明

- 1.本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。
- 2.资产评估机构及其资产评估专业人员的法律责任是对本报告所述评

估目的下的资产价值提供专业意见，资产评估机构及其资产评估专业人员未对评估目的对应的经济行为做出任何判断。

3.评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，并作为编制评估报告的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动。资产评估机构及其资产评估专业人员亦无法承担评估对象所涉及资产与产权有关的任何法律责任。

4.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、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价值；

(3)对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现产权持有单位资产存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑产权持有单位资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(三)委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(四)未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现产权持有单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑产权持有单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

(五)重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

(六)重大期后事项的影响

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

(七)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本项目评估程序未有受到限制情况。

(八)担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现产权持有单位存在资产抵押、对外担保等事项，评估时也未考虑产权持有单位任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

(九)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

根据委托人提供的经济行为文件,评估人员未获知本次资产评估对应的经济行为可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十)其他特殊事项说明

无。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

1.本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

2.委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。

3.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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途,被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人,资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任,不因本报告而提供进一步的咨询,不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯,并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4.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评估对象可实现价格

的保证。

5.本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6.在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7.本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8.本报告是以委托人或产权持有单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9.本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10.根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

11.本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二五年四月二十二日。

(本页无正文)

中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司



资产评估师：梁嘉伟



资产评估师：梁柱波



二〇二五年四月二十二日

资产评估报告书附件

- | | |
|-------------------------|----------|
| 1.与评估目的相对应的经济行为文件复印件 | (共壹页) |
| 2.委托人和产权持有单位法人营业执照复印件 | (共贰页) |
| 3.评估对象涉及的主要权属证明资料复印件 | (共壹佰零叁页) |
| 4.委托人和相关当事方承诺函复印件 | (共壹页) |
| 5.资产评估机构的法人营业执照复印件 | (共壹页) |
| 6.评估机构信用信息记录复印件 | (共壹页) |
| 7.资产评估机构的备案文件复印件 | (共壹页) |
| 8.评估机构具有从事证券资产评估业务备案证明 | (共壹页) |
| 9.签名资产评估专业人员资格证明文件复印件 | (共贰页) |
| 10.签名资产评估专业人员身份证复印件 | (共贰页) |
| 11.签名资产评估专业人员承诺函复印件 | (共贰页) |
| 12.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 | (共壹页) |
| 13.资产评估委托合同 | (共柒页) |
| 14.资产评估汇总表 | (共壹页) |

广州港集团有限公司签报用笺



紧急程度:

集团领导批示: 阅

同意。会议决议。

黄波 25/2-2025

同意。15/2/24/2-2025

同意

郭树东

21/2-2025

同意。

魏彤军 24/2-2025

主办部门: 集团企管部 经办人: 李飞 电话: 83051625 日期: 2025 年 2 月 20 日

科长: 批 部门分管领导: 钟汉 20/2-2025 部门负责人: 吴学彬 20/2-2025

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

协办部门会签意见: 黄波

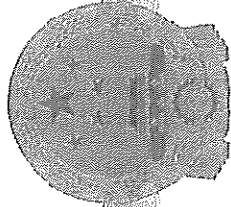
何成 财务部

郭树东

办公室呈批意见:

呈请吴崇、彤军、建年、黄波同志阅示。21/2-2025

标题: 关于商旅公司资产证券化相关工作的请示



编号: S0112019055329G(1-1)

统一社会信用代码

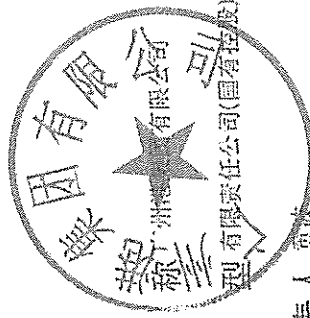
9144010119065475XA

营业执照

(副本)



扫描二维码
“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

广州三和集团有限公司(国有控股)

法定代表人

黄敏

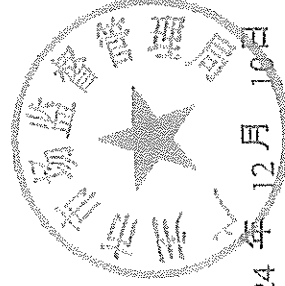
注册资本 贰拾伍亿捌仟叁佰玖拾捌万贰仟叁佰陆拾玖元(人民币)

成立日期 1983年03月20日

住所 广州市越秀区沿江东路406号

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。)

登记机关



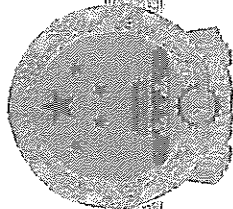
2024年12月10日

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



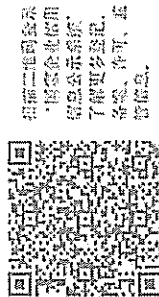
编号: S0112019055505G(6-1)

统一社会信用代码

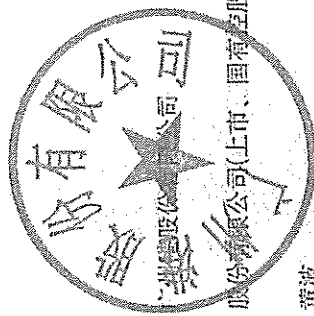
914401015659972745

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息,
备案、许可、监
管信息。



名

称

类

型

股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人 黄波

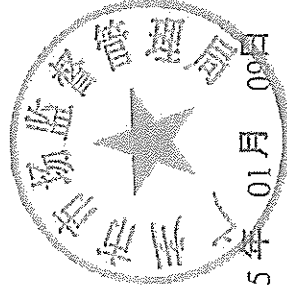
注册资本 柒拾伍亿肆仟肆佰伍拾叁万壹仟叁佰伍拾壹元(人民币)

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

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。)

此复印件与原件相符
仅作证券化项目使用
有效期限 伍佰零



登记机关

2025年01月09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

中华人民共和国
船舶所有权登记证书



090107000428

090107000428

初次登记号码

中华人民共和国海事局

06A0132454

船舶所有权登记证书

登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸2 曾用名 ---

船 籍 港 广州 原船籍港 ---

船 舶 呼 号 --- IMO编号 ---

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2007-09-29

尺 度 总长 45.00 米, 型宽 8.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 296, 净吨 177

主 机 种 类 ---, 数目 0, 总功率 0.00 千瓦

推进器种类 ---, 数目 0

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市黄埔区港前路531号

船舶所有人法定代表人姓名 陈洪先

取得所有权日期 2007-11-02

06A0132454

船舶共有情况

非共有船舶

发证机关及其编号

0901中华人民共和国广州海事局



2007 年 12 月 03 日

06A 0132454

登记项目的变更

法人代表 从: 陈洪先
变更为: 李益波
变更日期: 2021-08-03

船舶所有人地址 从: 广州市黄埔区港前路531号
变更为: 广州市越秀区沿江东路406号
变更日期: 2022-01-21

船舶登记专用章

06A 0132454

抵 押 情 况

(有
第 3
12)

06A 0132454

租 赁 情 况

06A0132454



马克照片

06A0132454

中华人民共和国 船舶所有权登记证书



090107000432

090107000432

中华人民共和国海事局

06A 0132457



登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸3 曾用名 ---

船 籍 港 广州 原船籍港 ---

船 舶 呼 号 --- IMO编号 ---

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2007-09-29

尺 度 总长 45.00 米, 型宽 8.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 296, 净吨 177

主 机 种 类 ---, 数 目 0, 总 功 率 0.00 千瓦

推进器种类 ---, 数 目 0

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市黄埔区港前路531号

船舶所有人法定代表人姓名 陈洪先

取得所有权日期 2007-11-02

06A 0132457

船舶共有情况

非共有船舶

发证机关及其编号

0901中华人民共和国广州海事局



2007 年 12 月 03 日

06A 0132457

登记项目的变更

法人代表

从:陈洪先

变更为:李益波

变更日期:2021-08-03

船舶所有人地址

从:广州市黄埔区港前路531号

变更为:广州市越秀区沿江东路406号

变更日期:2022-01-20

船舶登记专用章

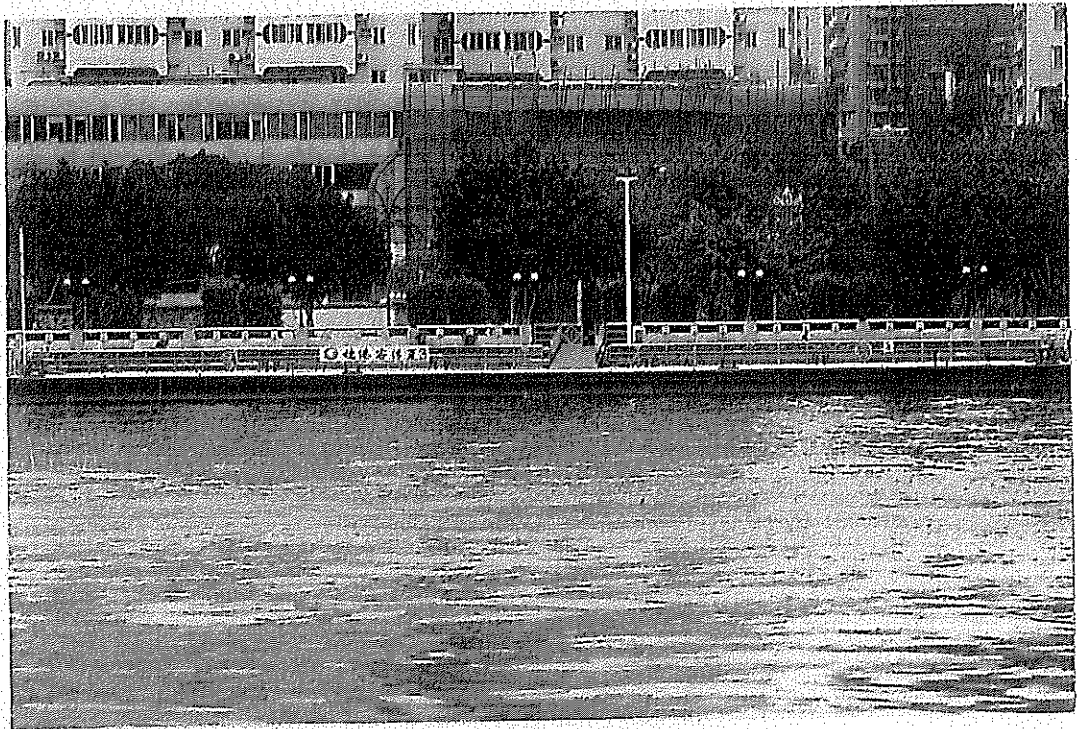
06A 0132457

抵 押 情 况

06A 0132457

租 赁 情 况

06A0132457



马克照片

06A0132457

中 华 人 民 共 和 国

船 舶 所 有 权 登 记 证 书

登 记 号 码 090107000431

初次登记号码 090107000431

中华人民共和国海事局

06A0132456

登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸4 曾用名 ---

船 籍 港 广州 原船籍港 ---

船 舶 呼 号 --- IMO编号 ---

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2007-09-29

尺 度 总长 45.00 米, 型宽 8.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 296 , 净吨 177

主 机 种 类 , 数目 0 , 总功率 0.00 千瓦

推进器种类 , 数目 0

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市黄埔区港前路531号

船舶所有人法定代表人姓名 陈洪先

取得所有权日期 2007-11-02

06A 0132456

船舶共有情况

非共有船舶

发证机关及其编号

0901中华人民共和国广州海事局

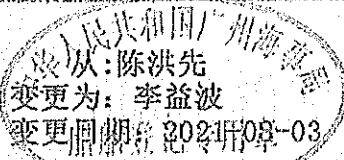


2007 年 12 月 03 日

06A 0132456

登记项目的变更

法人代表



船舶所有人地址 从: 广州市荔湾区塘前路531号
变更为: 广州市越秀区沿江东路406号
变更日期: 2022-01-21

船舶登记专用章

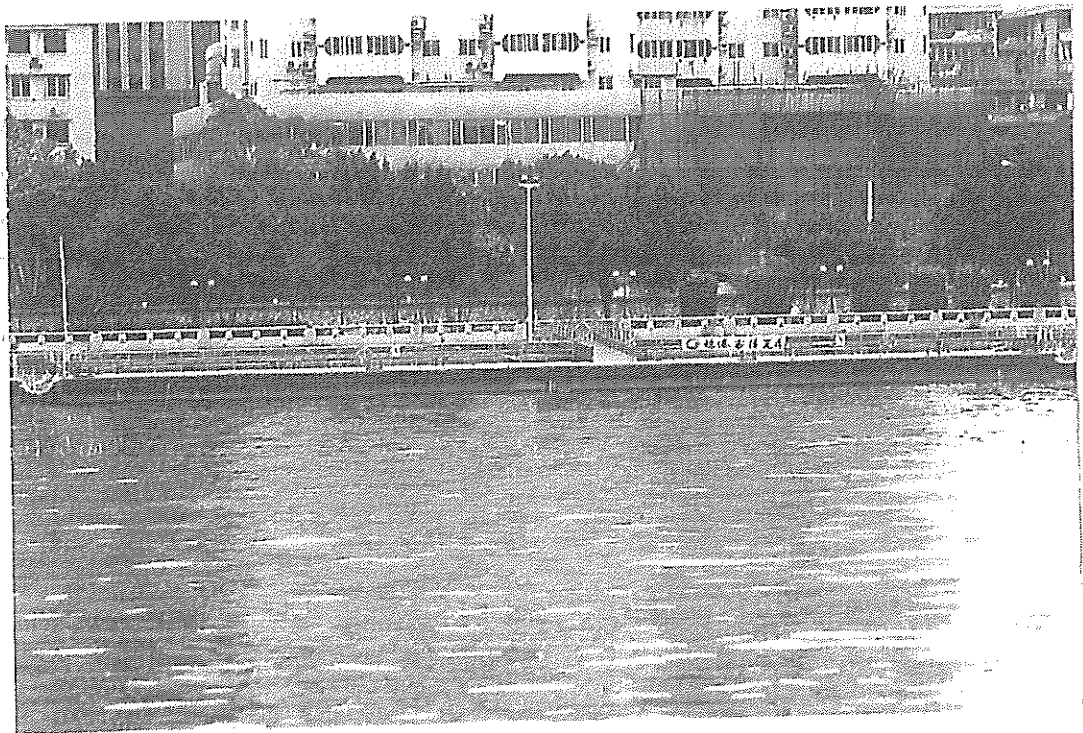
06A 0132456

抵 押 情 况

06A 0132456

抵 押 情 况

06A 0132456



马克照片

有限公司

06A0132456

中华人民共和国 船舶所有权登记证书



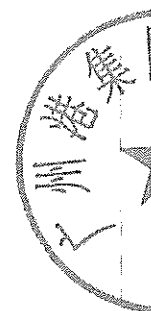
090107000430

090107000430

初次登记号码

中华人民共和国海事局

06A 0132455



登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸5 曾用名

船 籍 港 广州 原船籍港

船 舶 呼 号 IMO编号

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2007-09-29

尺 度 总长 45.00 米, 型宽 8.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 296 , 净吨 177

主 机 种 类 , 数目 0 , 总功率 0.00 千瓦

推进器种类 , 数目 0

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市黄埔区港前路531号

船舶所有人法定代表人姓名 陈洪先

取得所有权日期 2007-11-02

06A 0132455

船舶共有情况

非共有船舶

发证机关及其编号

0901中华人民共和国广州海事局



2007 年 12 月 03 日

06A 0132455

登记项目的变更

法人代表从：陈洪先
变更为：李益波
变更日期：2021-08-03

船舶所有人地址从：广州市黄埔区港前路531号
变更为：广州市越秀区沿江东路406号
变更日期：2022-01-21

船舶登记专用章

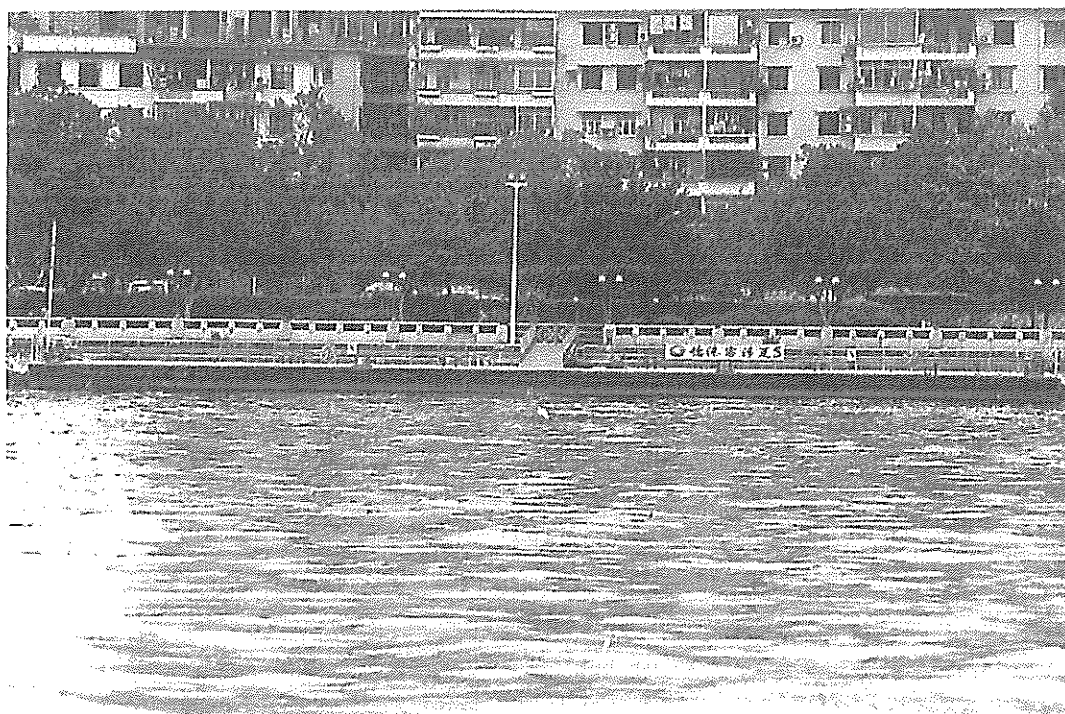
06A 0132455

抵 押 情 况

06A 0132455

租 赁 情 况

06A0132455

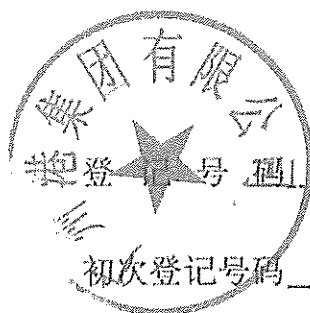


马克照片

马克照片

06A0132455

中华人民共和国 船舶所有权登记证书



090107000429

090107000429

中华人民共和国海事局

06A 0132458



登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸6 曾用名 ---

船 籍 港 广州 原船籍港 ---

船 舶 呼 号 --- IMO编号 ---

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2007-09-29

尺 度 总长 45.00 米, 型宽 8.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 296 , 净吨 177

主 机 种 类 _____, 数目 0 , 总功率 0.00 千瓦

推进器种类 _____, 数目 0

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市黄埔区港前路531号

船舶所有人法定代表人姓名 陈洪先

取得所有权日期 2007-11-02

06A 0132458

船舶共有情况

非共有船舶

发证机关及其编号 0901中华人民共和国广州海事局



2007 年 12 月 03 日

06A 0132458

登记项目的变更

法人代表

从: 陈洪先

变更为: 李益波

变更日期: 2021-08-03

船舶所有人地址

从: 广州市黄埔区港前路531号

变更为: 广州市越秀区沿江东路406号

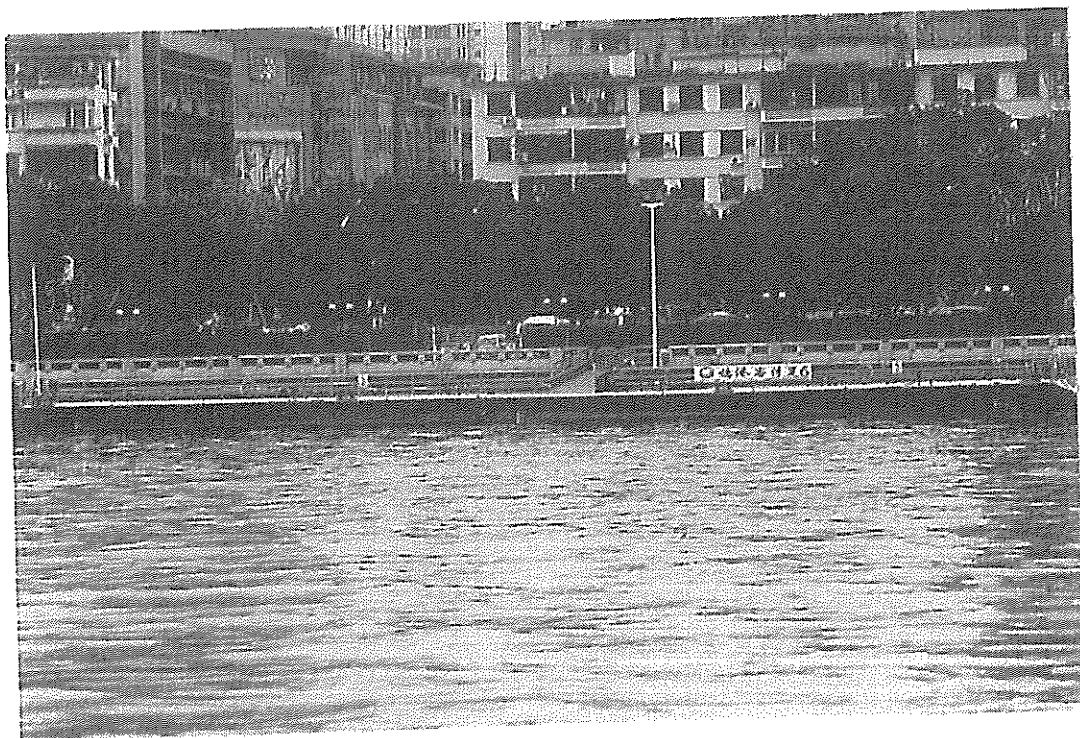
变更日期: 2022-01-12

抵 押 情 况

06A 0132458

租 赁 情 况

06A0132458



马克照片

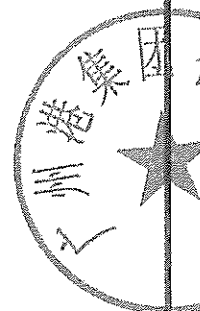
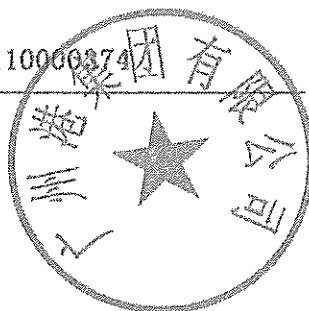
06A0132458

图小三

中华人民共和国 船舶所有权登记证书

登记号码 090110000374

初次登记号码 090110000374



中华人民共和国海事局

00A0130822

登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸7号 曾用名

船 籍 港 广州 原船籍港

船 舶 呼 号 IMO 编号

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2010-10-18

尺 度 总长 35.30 米, 型宽 6.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 95 净吨 28

主 机 种类 0 总功率 0.00 千瓦

推进器种类 0 数目

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市越秀区沿江东路406号

陈洪先
船舶所有人法定代表人姓名

2010-09-28
取得所有权日期

06A0130822

船舶共有情况

非共有船舶

有限公司

发证机关及其编号

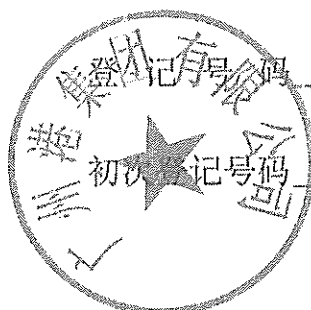
0901中华人民共和国广州海事局



2010 12 24
年 月 日

0130822

中华人民共和国 船舶所有权登记证书



090110000372

090110000372

中华人民共和国海事局

06A 0130817

登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸8号 曾用名

船 籍 港 广州 原船籍港

船 舶 呼 号 IMO编号

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2010-10-18

尺 度 总长 35.30 米, 型宽 6.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 95 净吨 28

主 机 种 类 数目 0 总功率 0.00 千瓦

推进器种类 数目 0

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市越秀区沿江东路406号

陈洪先

船舶所有人法定代表人姓名

2010-09-28

取得所有权日期

06A0130817

船舶共有情况

非共有船舶

集团
★

发证机关及其编号

0901中华人民共和国广州海事局

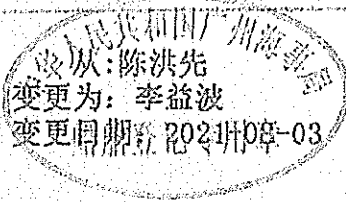


2010 年 12 月 24 日

06A 0130817

登记项目的变更

法人代表



登记机关: 广州市工商行政管理局

06A0130817

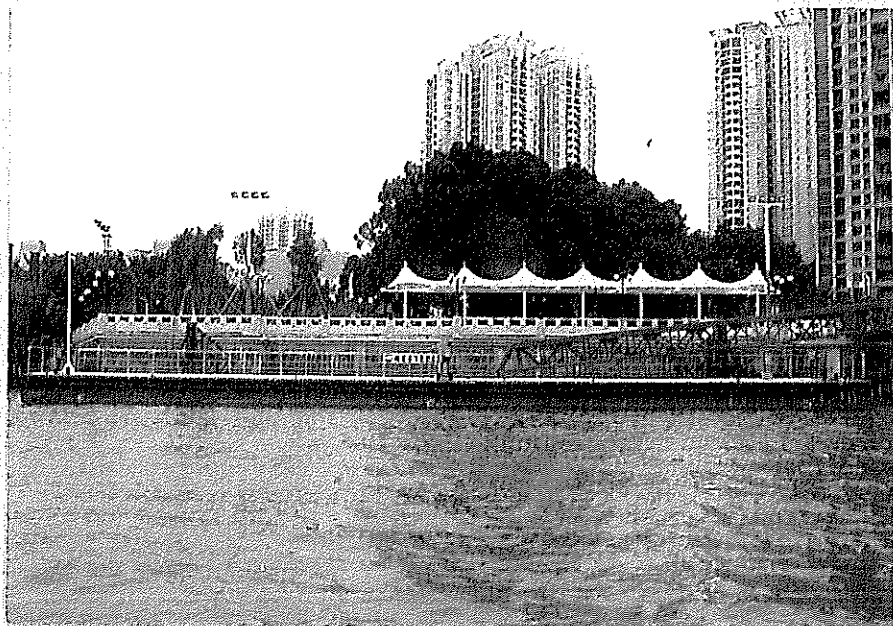
抵 押 情 况

有限公司

06A0130817

租 赁 情 况

06A0130817

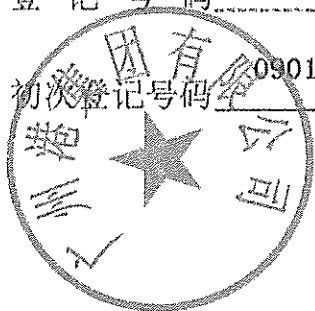


马克照片

06A0130817

中华人民共和国 船舶所有权登记证书

登记号码 090110000371
初次登记号码 090110000371



中华人民共和国海事局

06A 0130818

登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸9号 曾用名 ---

船 籍 港 广州 原船籍港 ---

船 舶 呼 号 --- IMO编号 ---

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2010-10-18

尺 度 总长 35.30 米, 型宽 6.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 95, 净吨 28

主 机 种 类 ---, 数 目 0, 总功率 0.00 千瓦

推进器种类 ---, 数 目 0

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市越秀区沿江东路406号

陈洪先

船舶所有人法定代表人姓名 陈洪先

2010-09-28

取得所有权日期 2010-09-28

06A0130818

船舶共有情况

非共有船舶

发证机关及其编号

0901中华人民共和国广州海事局



2010

12

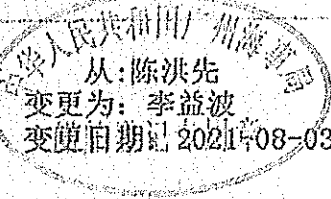
24

年 月 日

06A 0130818

登记项目的变更

法人代表



从: 陈洪先

变更为: 李益波

变更登记日期: 2021年08-03

国家市场监督管理总局

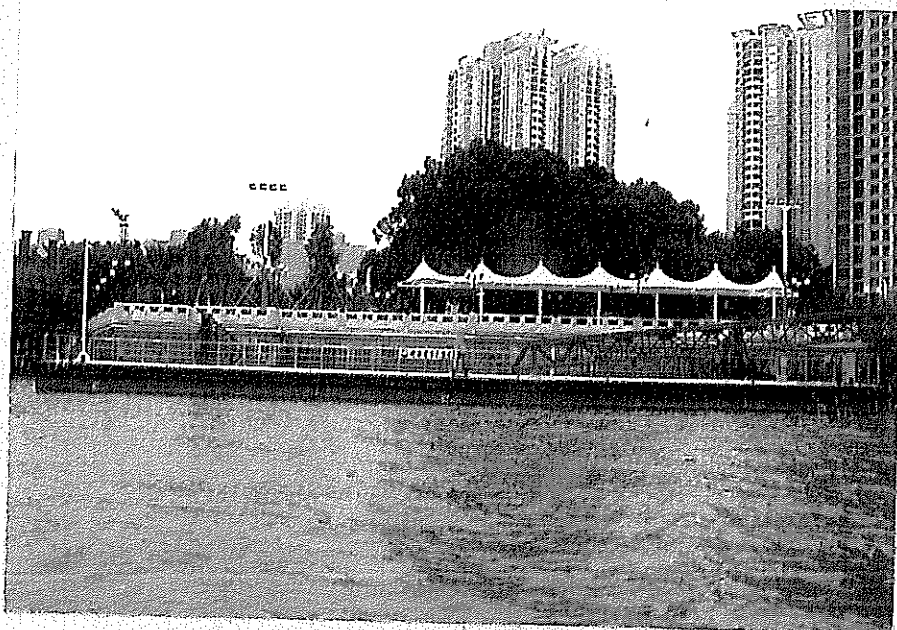
06A0130818

抵 押 情 况

06A0130818

租 赁 情 况

06A0130818



马克照片

06A0130818

中华人民共和国 船舶所有权登记证书

登记号码 090110000370

初次登记号码 090110000370

中华人民共和国海事局

06A0130819

登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸10号 曾用名

船 籍 港 广州 原船籍港

船 舶 呼 号 IMO编号

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2010-10-18

尺 度 总长 35.30 米, 型宽 6.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 95 , 净吨 28

主 机 种 类 , 数 目 0 , 总功率 0.00 千瓦

推进器种类 , 数 目 0

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市越秀区沿江东路406号

船舶所有人法定代表人姓名 陈洪先

取得所有权日期 2010-09-28

06A0130819

船舶共有情况

非共有船舶

发证机关及其编号

0901中华人民共和国广州海事局



2010 12 24
年 月 日

06A 0130819

登记项目的变更

中华人民共和国
法人代表人从：陈洪先
变更为：李益波
变更日期：2021-08-03

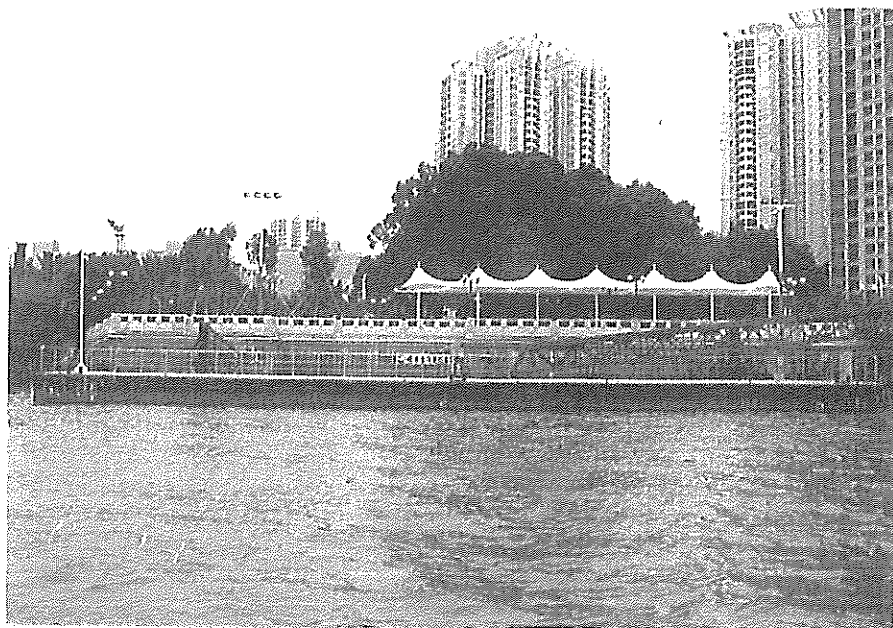
06A0130319

抵 押 情 况

06A0130819

租 赁 情 况

06A0130819



马克照片

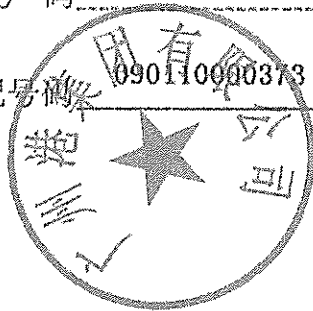
公司

06A0130819

中华人民共和国 船舶所有权登记证书

登记号码 090110000373

初次登记号码 090110000373



中华人民共和国海事局

06A 0130821

登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸11号 曾用名 ——

船 籍 港 广州 原船籍港 ——

船 舶 呼 号 —— IMO编号 ——

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2010-10-18

尺 度 总长 27.30 米, 型宽 6.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 74 , 净吨 22

主 机 种 类 , 数目 0 , 总功率 0.00 千瓦

推进器种类 , 数目 0

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市越秀区沿江东路406号

船舶所有人法定代表人姓名 陈洪先

取得所有权日期 2010-09-28

06A0130821

船舶共有情况

非共有船舶

发证机关及其编号

0901中华人民共和国广州海事局



2010

12

24

年 月 日

06A 0130821

登记项目的变更

法人代表

从: 陈洪先
变更为: 李益波
变更日期: 2022-01-21
船舶登记专用章

原法定代表人的签字

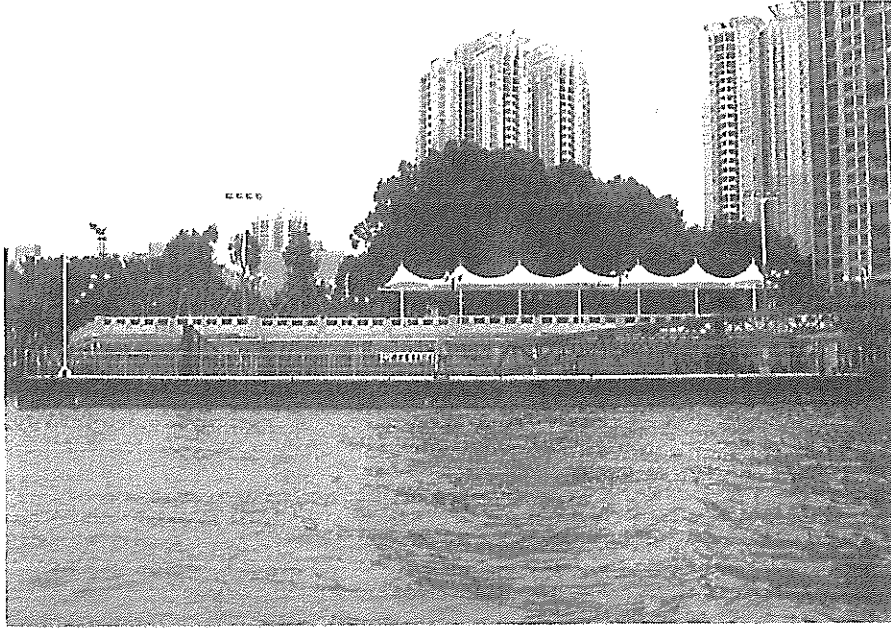
06A0130821

抵 押 情 况

06A0130821

租 赁 情 况

06A0130821



马克照片



06A0130821

中华人民共和国 船舶所有权登记证书



登记号码 090110000368

初次登记号码 090110000368

中华人民共和国海事局

06A0130816

登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸12号 曾用名 ---

船 籍 港 广州 原船籍港 ---

船 舶 呼 号 --- IMO编号 ---

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2010-10-18

尺 度 总长 27.30 米, 型宽 6.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 74 , 净吨 22

主 机 种 类 , 数目 0 , 总功率 0.00 千瓦

推进器种类 , 数目 0

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市越秀区沿江东路406号

陈洪先

船舶所有人法定代表人姓名

2010-09-28

取得所有权日期

06A0130816

船舶共有情况

非共有船舶

发证机关及其编号

0901中华人民共和国广州海事局



2010 12 24
年 月 日

06A 0130816

181

登记项目的变更

法人代表

从: 陈洪先
变更为: 李益波

变更日期: 船舶登记2期章

船舶登记机关: 中华人民共和国广州海事局

06A0130816

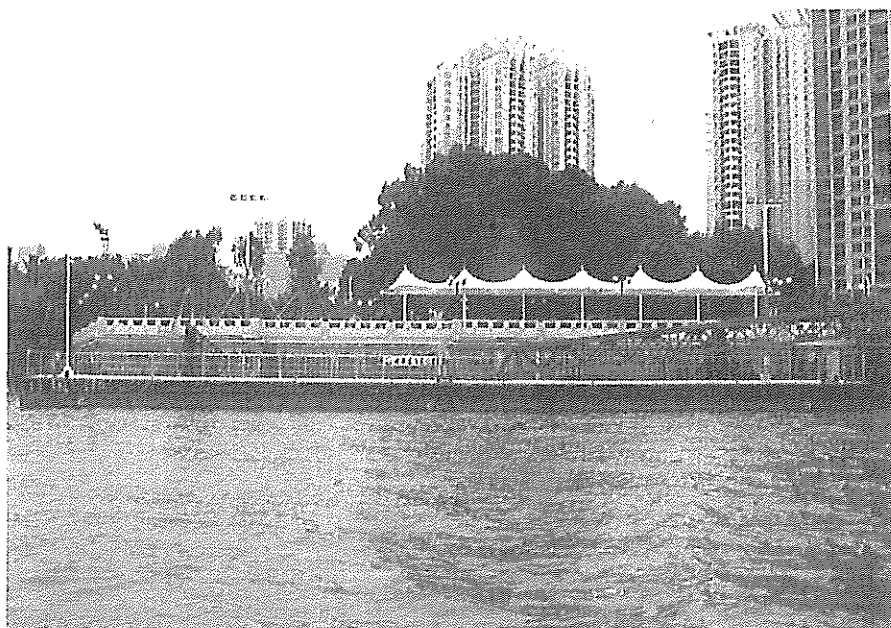
抵 押 情 况



06A0130816

租 赁 情 况

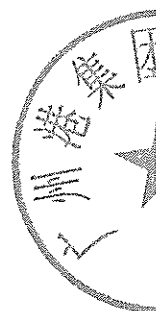
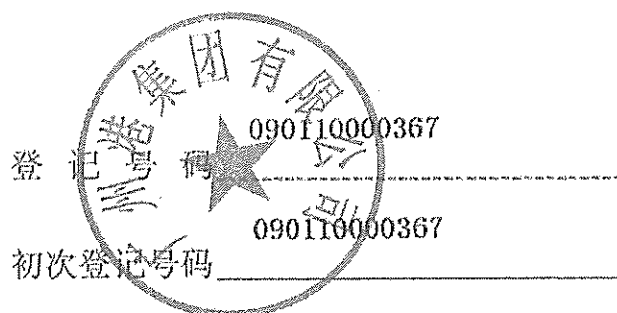
06A0130816



马克照片

06A0130816

中华人民共和国 船舶所有权登记证书



中华人民共和国海事局

06A 0130815

登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸13号 曾用名

船 籍 港 广州 原船籍港

船 舶 呼 号 IMO编号

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2010-10-18

尺 度 总长 27.30 米, 型宽 6.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 74 , 净吨 22

主 机 种 类 , 数目 0 , 总功率 0.00 千瓦

推进器种类 , 数目 0

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市越秀区沿江东路406号

陈洪先

船舶所有人法定代表人姓名

2010-09-28

取得所有权日期

06A0130815

船舶共有情况

非共有船舶

发证机关及其编号

0901 中华人民共和国广州海事局

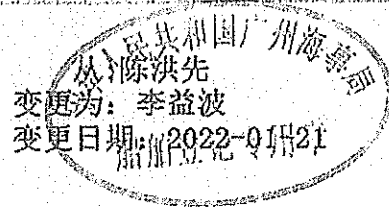


2010 年 12 月 24 日

06A 0130815

登记项目的变更

法人代表



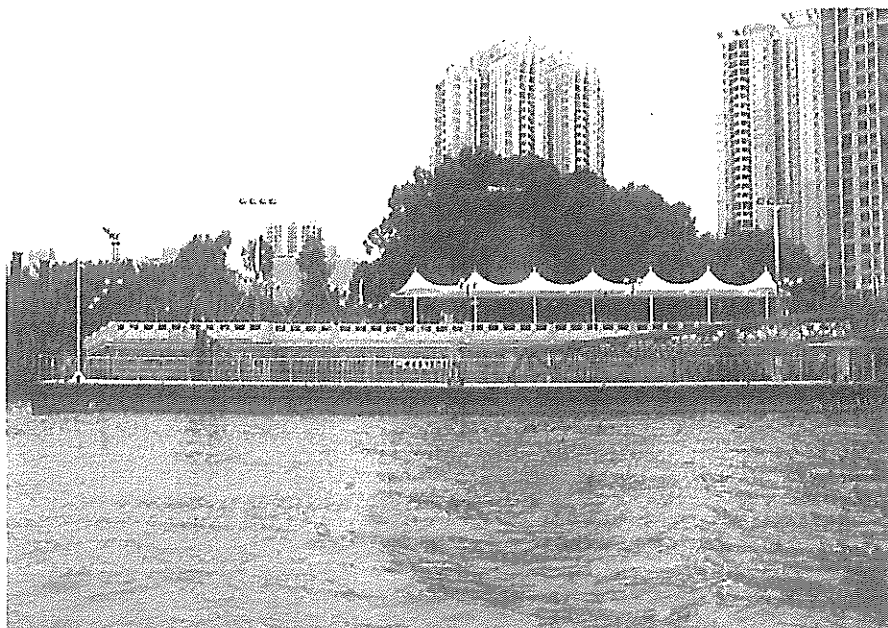
06A0130815

抵 押 情 况

06A0130815

租 赁 情 况

06A0130815



马克照片

06A0130815

中华人民共和国 船舶所有权登记证书



090110000366

090110000366

初次登记号码

中华人民共和国海事局

06A 0130810

登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸14号 曾用名

船 籍 港 广州 原船籍港

船 舶 呼 号 IMO编号

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东广州

广州港集团船务有限公司船厂 建成日期 2010-10-18

尺 度 总长 27.30 米, 型宽 6.00 米, 型深 1.60 米

吨 位 总吨 74 , 净吨 22

主 机 种 类 , 数目 0 , 总功率 0.00 千瓦

推进器种类 , 数目 0

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市越秀区沿江东路406号

陈洪先

船舶所有人法定代表人姓名

2010-09-28

取得所有权日期

06A0130810

船舶共有情况

非共有船舶

发证机关及其编号

0901中华人民共和国广州海事局

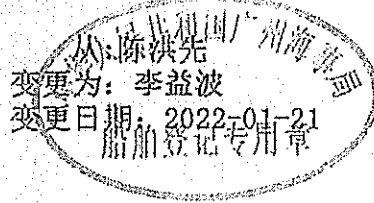


2010 12 24
年 月 日

06A 0130810

登记项目的变更

法人代表



06A0130810

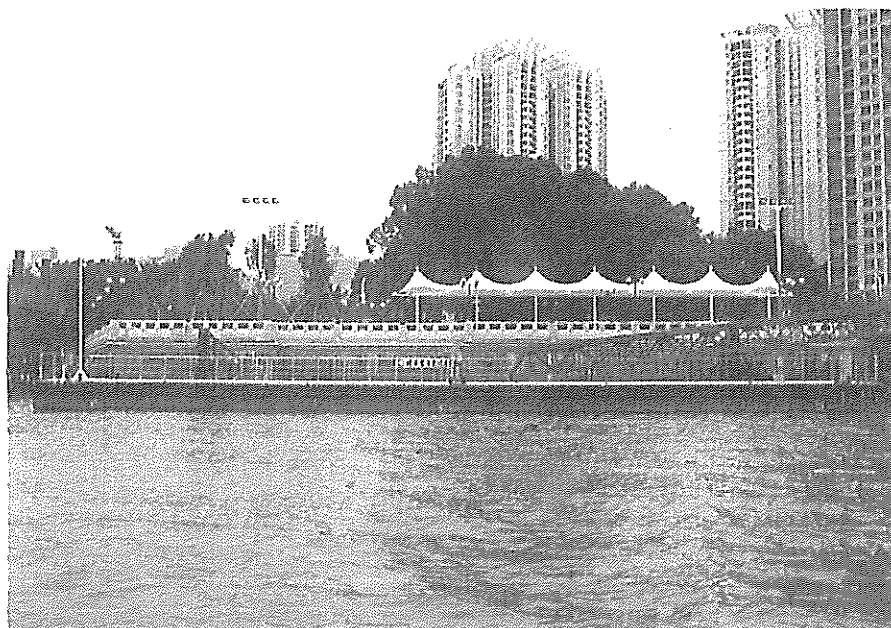
抵 押 情 况



06A0130810

租 赁 情 况

06A0130810



马克照片

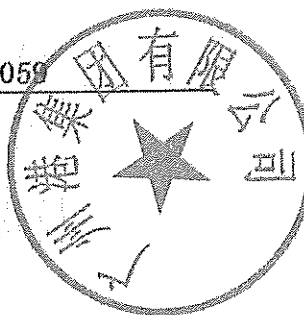
06A0130810

中华人民共和国 船舶所有权登记证书

登记号码 090124000390

初次登记号码 090124000390

船舶识别号 CN20243671059



中华人民共和国海事局

HA0159264

登 记 项 目

船 名 穗港客浮趸17 曾用名

船 籍 港 广州 原船籍港

船 舶 呼 号 IMO编号

船 舶 种 类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东省广州市

广州市南沙区顺坤船舶修造厂 建成日期 2024-07-09

尺 度 总长 42 米, 型宽 8 米, 型深 1.6 米

吨 位 总吨 158 , 净吨 47

主 机 种类 , 数目 , 总功率 千瓦

推进器种类 , 数目

船 舶 所 有 人 及 其 地 址 广州港集团有限公司

广州市越秀区沿江东路406号

船舶所有人法定代表人姓名

取得所有权日期 2024-06-29

HA 0159264

船舶共有情况

非共有船舶



发证机关及其编号 0901中华人民共和国广州海事局



2024 船舶登记簿用印 08 日

HA0159264

登记项目的变更

抵 押 情 况

有限公司

抵 押 情 况

IIA 0159264

租 赁 情 况

11A 0159264



马克照片

11A0159264

中华人民共和国 船舶所有权登记证书

登记号码

090124000389

初次登记号码

090124000389

船舶识别号

CN20242454889

中华人民共和国海事局

HA0159265

登 记 项 目

船名 穗港客浮趸18 曾用名 _____

船 籍 港 广州 原船籍港 _____

船舶呼号 _____ IMO编号 _____

船舶种类 趸船 船体材料 钢质

造船地点及造船厂 广东省广州市

广州市南沙区顺坤船舶修造厂 建成日期 2024-07-16

尺 度总长 35 米, 型宽 8 米, 型深 1.6 米

吨 位总吨 124, 净吨 37

主机种类 _____, 数目 _____, 总功率 _____ 千瓦

推进器种类 _____, 数目 _____

船舶所有人及其地址 广州港集团有限公司

广州市越秀区沿江东路406号

船舶所有人法定代表人姓名 _____

取得所有权日期 2024-06-29

11A 0159265

船舶共有情况

非共有船舶



发证机关及其编号 0901中华人民共和国广州海事局



2024 年 11 月 08 日

HA 0159265

登记项目的变更

抵 押 情 况

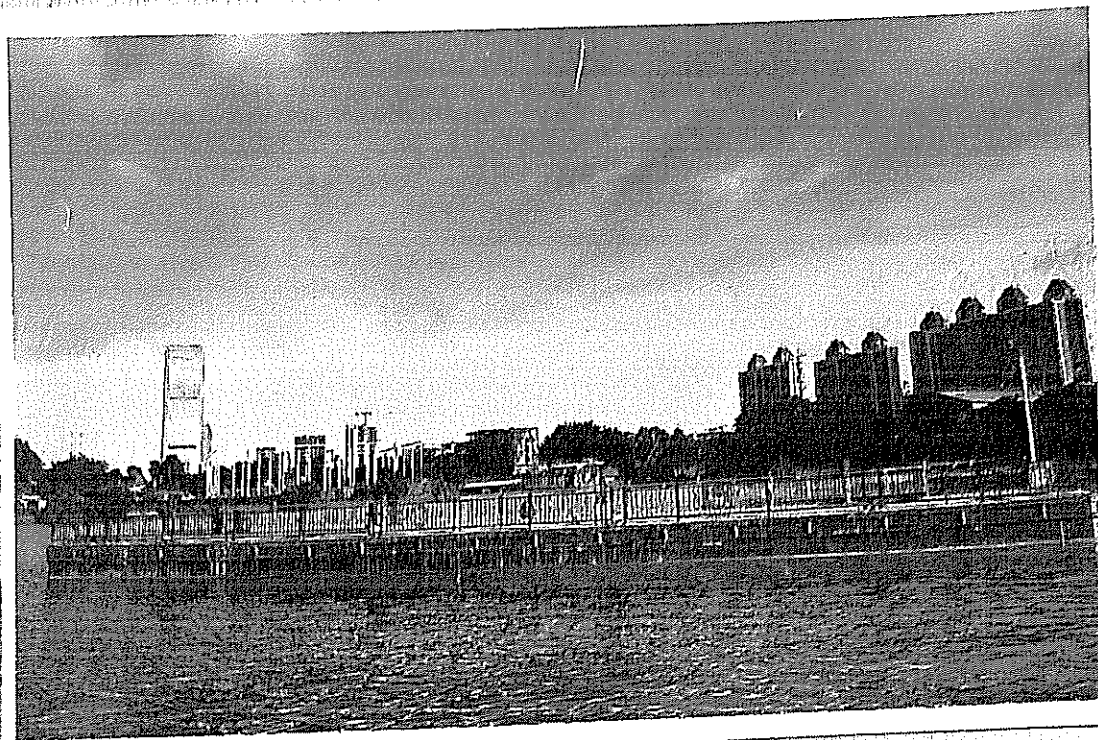
有限公司

抵 押 情 况

11A0159265

租 赁 情 况

11A 0159265



马克照片

11A0159265

承 诺 函

中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司:

我单位拟实施 15 艘趸船转让事宜,委托你单位评估该经济行为所涉及 15 艘趸船价值于评估基准日 2025 年 1 月 31 日的价值。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定;
- 2、评估已按国家有关法律法规规定办理了报批与资产评估立项并获批准;
- 3、我单位提供的涉及企业财务会计、生产、经营、管理和其它方面的资料客观真实、准确完整、合法合规,有关重大事项均已充分揭示;
- 4、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致,未重未漏;
- 5、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;
- 6、不干预评估工作。

广州港集团有限公司:

法定代表人(或授权代表人):

2025 年 4 月 22 日

黄波

承 诺 函

中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司：

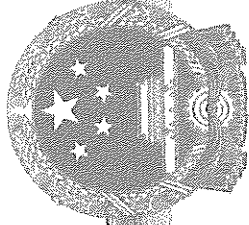
因广州港集团有限公司拟向我司转让 15 艘趸船事宜，委托你单位评估该经济行为所涉及 15 艘趸船价值于评估基准日 2025 年 1 月 31 日的价值。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、评估已按国家有关法律法规规定办理了报批与资产评估立项并获批准；
- 3、我单位提供的资料客观真实、准确完整、合法合规，有关重大事项均已充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 5、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；
- 6、不干预评估工作。



黄俊

2025 年 4 月 22 日



编号: S0412021037938G(1-1)

统一社会信用代码

91440101673493815B

营业执照

(副本)



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 中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司

注册资本 壹仟万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

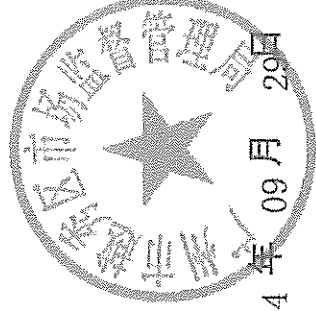
成立日期 2008年05月08日

法定代表人 胡东全

住

所 广州市越秀区解放南路39号万菱广场36楼18号单元

经营范围 商务服务业(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。)



登记机关

2024年09月29日

中国资产评估协会会员信用信息记录

打印

机构名称：中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

机构代码：44020053

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。

查询日期：2025年04月23日

广东省财政厅

特此公告。

粤财评备〔2017〕5号

关于中联国际评估咨询有限公司备案公告



中联国际评估咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》和《资产评估机构变更事项备案表》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》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称由广东中联羊城资产评估有限公司变更为中联国际评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440101673493815B。

二、中联国际评估咨询有限公司代表人为胡东全。

三、中联国际评估咨询有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020053，序列号为：00010794，原取得资产证书批准文号为：粤财工〔2008〕88号）已按规定回收。

四、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，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，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

- 2 -

广东省财政厅

公告

公告〔2024〕3号

广东省财政厅关于中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司等5家机构的变更备案公告

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司、云浮科信土地房地产资产评估有限公司、河源市致诚资产评估事务所（普通合伙）、阳江市华纳土地房地产资产评估有限公司、广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司等5家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》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》（财政部令第97号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并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。

机构名称	变更项目	变更内容
中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	名称	名称由中联国际评估咨询有限公司变更为中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司。
云浮科信土地房地产资产评估有限公司	股东	股东由蒋映璋、岑开敬、吕林等3人变更为蒋映璋、李瑛等2人。
河源市致诚资产评估事务所（普通合伙）	合伙人	合伙人由傅南宁、谢龙春等2人变更为傅南宁、方家钊等2人。
阳江市华纳土地房地产资产评估有限公司	股东	股东由吴泳良、陈观允、吴远光等3人变更为吴泳良、陈观允、吴远光、谢贵记等4人。
广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司	股东	股东由何翠群、简浩标、邓大明、李朋花、周云香等5人变更为何翠群、简浩标、邓大明、李朋花等4人。

特此公告。



公开方式：主动公开

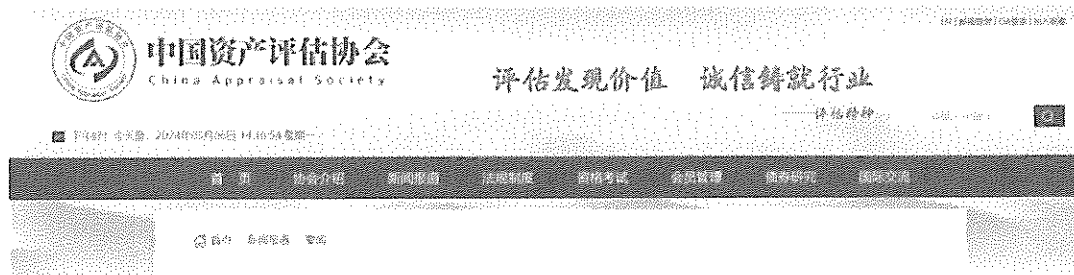
抄送：省档案馆，广东省资产评估协会。

广东省财政厅办公室

2024年1月22日印发

- 1 -

- 2 -



从事证券期货业务资产评估机构备案名单 (截至2023年2月28日)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200828149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132201600G	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020/11/9
4	上海卓华资产评估有限公司	913101041321063184	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海尊信资产评估有限公司	91310104132205131C	2020/11/9
7	上海新德隆资产评估有限公司	91310114820203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110106735109306U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625600113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100617977P	2020/11/9
11	中诚信(北京)资产评估有限公司	91110105726376314T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	91110108100024489T	2020/11/9
13	中国世联资产评估集团有限公司	91110102678011326A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估(广东)有限公司	91440101673401615R	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
16	中诚资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中源盛源资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
18	中国国旅资产评估(北京)有限责任公司	911101020267820668X	2020/11/9
19	北京中正华源资产评估有限责任公司	91110101633704423K	2020/11/9
20	北京中同华源评估有限公司	91110103101680414Q	2020/11/9



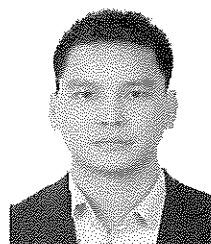
中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：47170031

会员姓名：梁柱波

证件号码：450881*****7



所在机构：中联国际房地产土地资产评估咨询
(广东) 有限公司



年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

房地产估价师

本人印鉴：



签名：

梁柱波



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：44210235

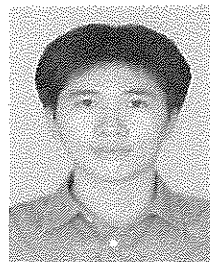
会员姓名：梁嘉伟

证件号码：440183*****9

所在机构：中联国际房地产土地资产评估咨询
(广东) 有限公司

年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

梁嘉伟



(有效期至 2025-04-30 日止)

姓名 梁嘉伟

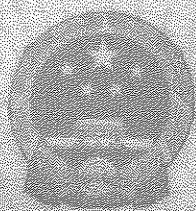
性别 男 民族 汉

出生 1999 年 3 月 22 日

住址 广州市增城区朱村街丹邱
村江一街二巷8号



公民身份号码 440183199903222819



中华人民共和国 居民身份证

签发机关 广州市公安局增城分局

有效期限 2016.07.21-2026.07.21

SINGOZHOUZ

姓名 梁柱波

SINGOZHOUZ

性别 男 民族 汉

SEX

出生 1986 年 10 月 8 日

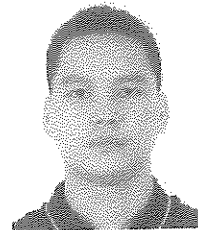
BIRTHDAY

住址 南宁市青秀区凤凰岭路1
号荣和大地二组团2栋A座
30A号

CITIZENSHIP

SHENGREN HAKUMIA

公民身份号码 450881198610086537



中华人民共和国
居民身份证

ISSUING ORGANIZATION

签发机关 南宁市公安局青秀分局

VALIDITY PERIOD

有效期限 2020.07.20-2040.07.20

承 诺 函

广州港集团有限公司、广州港股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施股权转让事宜所涉及广州港集团有限公司持有的 15 艘趸船市场价值，以 2025 年 1 月 31 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、具备相应的职业资格。
- 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、对评估对象及其所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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师



资产评估师



2025年4月22日

附件十二：

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

一、评估价值与账面价值比较变动情况

账面值为人民币 2,412.13 万元；评估值为人民币 1,973.84 万元；评估减值人民币 438.30 万元，减值率 18.17%。

二、评估价值与账面价值比较变动原因

1.穗港客浮趸 7-14 号评估减值分析

(1)账面原值核算问题

A.历史成本分摊偏差：2017 年审计转固时因无法准确区分各趸船对应成本（含 7-11 号 35.3m×6m×1.6m 与 10-14 号 27.3m×6m×1.6m 两类规格），采用平均分摊方式，导致不同规格资产账面原值趋同；

B.成本归集异常：转固金额包含其他与船舶构成无关的成本，造成入账成本整体虚高。

(2)折旧计提基准差异

A.权证时间错配：船舶所有权证载明完工日期为 2010 年 10 月 18 日，但企业按 2017 年 7 月 31 日转固日计提折旧；

B.启用时间确认：经核实实际启用时间早于转固日期，导致累计折旧计提不足，账面净值存有虚增。

2.穗港客浮趸 17-18 号评估增值分析

2024 年建造期间正值船舶钢材价格低位，较基准日价格低，现行评估

采用基准日市场价格核算重置成本，造成评估原值上涨，进而导致评估净值上涨。

3. 港湾广场二期浮趸评估增值分析

A. 折旧政策差异：港湾广场二期浮趸采用 20 年折旧年限，而另外的趸船采用 35 年计提折旧。故加速折旧政策导致账面净值基数较低。

B. 价格波动影响：建造期（2007 年）至评估基准日人工成本上涨。造成评估原值上涨，进而导致评估净值上涨。

资产评估委托合同

项目名称：广州港集团有限公司拟向广州港股份有限公司非公开协议
转让资产涉及广州海港商旅有限公司股东全部权益价值及 15 艘趸船
价值评估项目

委托人一：广州港集团有限公司

委托人二：广州港股份有限公司

资产评估机构：中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

签订时间：2025 年 3 月 19 日

资产评估委托合同

中联国际约字【2025】第0202号

甲方/委托人一：广州港集团有限公司

住所：广州市越秀区沿江东路 406 号

委托人二：广州港股份有限公司

住所：广东省广州市越秀区沿江东路 406 号港口中心 20-24 层, 广东省广州市南沙区龙穴大道南 9 号之技术楼 307 室, 广东省广州市南沙区南沙街港前大道南 162 号 807 单元

乙方/资产评估机构：中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

通讯地址：广州市海珠区工业大道北路 67 号 30 号楼 3 楼

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》和中国资产评估协会《资产评估准则——评估委托合同》和有关评估收费与支付管理办法，甲乙双方经友好协商，就甲方委托乙方开展评估项目的有关事宜约定如下：

一、评估目的

广州港集团有限公司拟向广州港股份有限公司非公开协议转让持有的广州海港商旅有限公司 100% 股权及 15 艘趸船，本次评估是作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

二、评估对象和范围

根据评估目的，本次评估的对象和范围如下：

评估对象一：广州海港商旅有限公司股东全部权益价值；

评估范围一：评估基准日广州海港商旅有限公司的全部资产及负债，包括其可能存在的账外整体无形资产。

评估对象二：广州港集团有限公司持有的 15 艘趸船价值；

评估范围二：广州港集团有限公司持有的 15 艘趸船，分别位于大沙头码头、洲头咀码头和太古仓游艇码头。

具体清单详见甲方提交给乙方的资产清查评估明细表。

三、评估基准日

按照经济行为的需要，由甲方确定为 2025 年 1 月 31 日。

四、资产价值类型

本次评估采用市场价值类型。

五、评估报告提交期限和方式

在甲方充分配合的基础上，乙方必须保证组织足够的评估力量按照甲方的进度安排在合理的工作时间内完成评估工作，提交评估报告。

乙方完成评估有关程序后，向甲方提交经乙方和经办资产评估师签章的纸质版中文标准文本评估报告各壹式叁份。

六、委托人的责任与义务

1. 委托人的责任：

(1) 对评估目的所涉及相关经济行为的合法性、可行性负责；

(2) 提供评估对象法律权属和其他必要的资料，并对提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

(3) 按照法律、法规规定和评估报告载明的评估目的及用途恰当地使用评估报告。

2. 委托人的义务：

(1) 对各项资产进行全面清查、盘点，认真填写各项资产明细报表，在乙方要求的时间内报送乙方；

(2) 按乙方要求提供真实、充分、合法的法律权属证明文件及其他评估所需文件资料；

(3) 对提供的评估明细表等申报资料和其他重要资料进行确认，包括但不限于签名、盖章或法律允许的其他方式；

(4) 在评估过程中组织人力、物力，为乙方及其人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助，负责资产评估师、资产评估专业人员与相关当事方之间的协调沟通；

(5) 按照约定及时足额支付评估服务费。

七、资产评估机构的责任与义务

1. 资产评估机构的责任：

(1) 乙方、资产评估师和其他评估专业人员应遵守国家有关法律、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采用至少 2 种评估方法进行分析、估算并出具评估报告，只使用一种评估方法的需作出说明；

(3) 对委托人或被评估单位提供的文件资料和执业过程中获知的商业秘密，应妥善保管并负保密责任。未经委托人书面许可，乙方、签字资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告内容，以及委托人或被评估单位提供的文件资料，以及执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。法律、法规另有规定的除外。

2. 资产评估机构的义务:

(2) 在收到符合要求的申报资料后, 及时组织评估项目组, 做好评估对象的现场工作;

(4) 遵守相关法律、法规规定和资产评估准则发表专业意见并出具评估报告;

(5) 督促执行业务人员具有良好的职业道德, 诚实正直, 勤勉尽责, 谨慎从业, 恪守独立、客观、公正的原则。

甲方和乙方根据国家相关评估收费与支付的管理办法,按前述约定的评估范围、业务内容和相应的评估业务工作量,协商评估服务费如下。

1. 参照国家发展改革委、财政部联合下发《资产评估收费管理办法》（发改价格[2009]2914 号）和中评协[2009]199 号文《关于贯彻实施<资产评估收费管理办法>尽快做好资产评估收费管理工作的通知》、广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价〔2010〕142 号）中的收费标准，按双方约定的评估范围业务内容以及执行项目业务工作量，经双方协商，甲方应付给乙方评估服务费总额为人民币：

■上述价格

包括但不限于差旅费、餐费及税金等一切本次评估服务相关的费用。

评估服务费如有调整应由双方协商后确定或签订补充协议。

2. 支付时间和方式:

在乙方完成资产评估工作，向甲方提交正式的资产评估报告和合法有效的增值税专用发票后十五个工作日内，由委托人一和委托人二各向 [REDACTED] 付费。

3. 支付方式：转账支付

户名：中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

开户银行：招商银行广州人民中路支行

银行帐号：120905946110504

出现下列情况，甲方应根据实际情况增加付给乙方的服务费，增加的数额由双方协商确定，必要时应签署补充协议：

（1）评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成乙方工作量明显增加的；

（2）甲方提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工；

（3）评估基准日变更，乙方需再次进入现场补充工作并重新出具评估报告。

九、评估报告的使用范围

1. 评估报告使用人是甲方，评估报告仅供甲方使用，法律、法规另有规定的除外。如需要增加其他评估报告使用者，甲方应以书面形式向乙方提出，并得到乙方的书面同意。除此以外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

2. 评估报告仅限在评估报告有效期内，使用于本合同载明评估目的及用途所对应的经济行为。

3. 未征得乙方同意，评估报告使用人不得将乙方提交的包括评估报告和与评估报告有关的说明、解释、建议等文件材料内容摘抄、引用或者披露于公开媒体。法律、法规规定以及本合同另有约定的除外。

4. 评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的，乙方和资产评估师、其他评估专业人员不承担由此带来的任何责任。同时，评估报告使用人应赔偿由于不当使用评估报告对乙方造成的损失。

十、合同的有效期限

1. 本合同壹式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，并具有同等法律效力。

2. 本合同自双方签章后生效，至合同约定事项结束后终止。

十一、合同变更

本合同签订后，签约各方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，双方应签订补充合同或者重新签订委托合同，或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

十二、违约责任和争议解决

1. 乙方无故中止评估业务、解除委托合同，由此造成合同载明评估目的对应经济行为所确指的资产业务无法进行或造成严重后果的，乙方应退还已收评估服务费，直至承担相应的法律责任。

2. 因甲方原因中止评估业务、解除委托合同，甲方应按照已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

（1）资产评估机构完成现场评估，工作完成量按累计 50%计算；

（2）资产评估机构出具评估报告初稿，工作完成量按累计 90%计算；

（3）资产评估机构出具经乙方和经办资产评估师签章的纸质版评估报告正本，工作完成量按累计 100%计算。

3. 因甲方或相关当事人原因导致评估程序受限无法履行评估委托合同，乙方应通知甲方协助解决，仍然无法解决时，乙方可以解除本合同。甲方应按照乙方已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

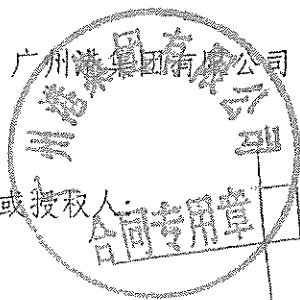
4. 执行本协议如发生争议，双方选择如下方式（1）处理：（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；（2）提交双方认可的仲裁委员会仲裁。

（以下无正文）

(本页无正文，为签字盖章页)

委托人一：广州港集团有限公司

法定代表人或授权人：



签订日期：2025.3.19

委托人二：广州港股份有限公司

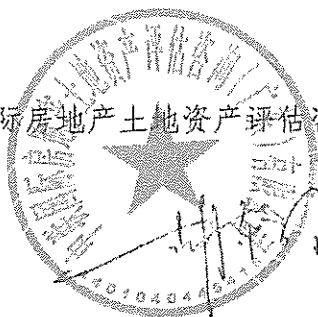
法定代表人或授权人：



签订日期：2025.3.19

资产评估机构：中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

法定代表人或授权人：



签订日期：2025.3.19

固定资产—船舶评估明细表

评估基准日：2025年1月31日

被评估单位：广州港集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	船舶名称	船籍港	船舶种类	规格型号	造船地点及造船厂	建成日期	启用日期	计量单位	账面价值(万元)		评估值			增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率(%)	净值		
1	穗港客浮趸7号	广州	趸船	35.3m×6m×1.6m	广州港集团船务有限公司船厂	2010/10/18	2010/10/18	艘	278.25	216.93	162.46	65.00	105.60	-51.32%	
2	穗港客浮趸8号	广州	趸船	35.3m×6m×1.6m	广州港集团船务有限公司船厂	2010/10/18	2010/10/18	艘	278.25	216.93	162.46	65.00	105.60	-51.32%	
3	穗港客浮趸9号	广州	趸船	35.3m×6m×1.6m	广州港集团船务有限公司船厂	2010/10/18	2010/10/18	艘	278.25	216.93	162.46	65.00	105.60	-51.32%	
4	穗港客浮趸10号	广州	趸船	35.3m×6m×1.6m	广州港集团船务有限公司船厂	2010/10/18	2010/10/18	艘	278.25	216.93	162.46	65.00	105.60	-51.32%	
5	穗港客浮趸11号	广州	趸船	27.3m×6m×1.6m	广州港集团船务有限公司船厂	2010/10/18	2010/10/18	艘	278.25	216.93	123.38	65.00	80.20	-63.03%	
6	穗港客浮趸12号	广州	趸船	27.3m×6m×1.6m	广州港集团船务有限公司船厂	2010/10/18	2010/10/18	艘	278.25	216.93	123.38	65.00	80.20	-63.03%	
7	穗港客浮趸13号	广州	趸船	27.3m×6m×1.6m	广州港集团船务有限公司船厂	2010/10/18	2010/10/18	艘	278.25	216.93	123.38	65.00	80.20	-63.03%	
8	穗港客浮趸14号	广州	趸船	27.3m×6m×1.6m	广州港集团船务有限公司船厂	2010/10/18	2010/10/18	艘	278.25	216.93	123.38	65.00	80.20	-63.03%	
9	穗港客浮趸17	广州	趸船	42m*8m*1.6m	广州市南沙区顺坤船舶修造厂	2024/7/9	2024/7/9	艘	201.83	201.04	250.07	98.00	245.07	21.90%	
10	穗港客浮趸18	广州	趸船	35m*8m*1.6m	广州市南沙区顺坤船舶修造厂	2024/7/16	2024/7/16	艘	174.31	173.62	205.19	98.00	201.09	15.82%	
11	港湾广场二期沿江客运码头5个浮趸	广州	趸船	45m*8m*1.6m	广州港集团船务有限公司船厂	2007/9/29	2007/9/29	艘	1,061.18	302.02	1,400.85	56.00	784.48	159.75%	
合计									3,663.29	2,412.13	2,999.47		1,973.84	183.7%	
减：减值准备															
合计									3,663.29	2,412.13	2,999.47		1,973.84	-18.17%	

填表日期：2025/1/31

评估机构：中联国际房地产资产评估咨询有限公司（盖章）有限公司

