

本报告依据中国资产评估准则编制

天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天
津)船舶制造有限公司转让部分资产涉及的
固定资产、无形资产市场价值

资产评估报告

中企华评报字(2024)第 1460 号

(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华
报



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二四年五月三十一日

北京中企

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020110202400785
合同编号:	PG20240021717000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2024)第1460号
报告名称:	天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让部分资产涉及的固定资产、无形资产市场价值资产评估报告
评估结论:	4,043,587,560.82元
评估报告日:	2024年05月31日
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	檀增敏 (资产评估师) 会员编号: 11001110 高博 (资产评估师) 会员编号: 11140051
 (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: 2024年06月21日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	16
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	17
十二、 资产评估报告使用限制说明	22
十三、 资产评估报告日	24
资产评估报告附件	25

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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对其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。

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

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

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

八、资产评估师对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

天津新港船舶重工有限责任公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法、市场法、基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让部分资产涉及的固定资产、无形资产在 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让部分资产。

评估对象：天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让部分资产涉及的固定资产、无形资产的市场价值。

评估范围：天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让部分资产涉及的固定资产、无形资产。

评估基准日：2023 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：房屋建筑物类资产采用成本法进行评估，对于设备采用成本法和市场法进行评估，对于土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

天津新港船舶重工有限责任公司评估基准日评估范围内的资产账面价值为 384,746.93 万元，评估价值为 404,358.76 万元，增值额为 19,611.83 万元，增值率为 5.10%。本评估结果不含增值税。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让
部分资产涉及的固定资产、无形资产市场价值资产评估报告

评估基准日：2023年8月31日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	
非流动资产	2	384,746.93	404,358.76	19,611.83	5.10
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	230,141.26	249,753.09	19,611.83	8.52
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	154,605.67	154,605.67	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	154,605.67	154,605.67	0.00	0.00
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	384,746.93	404,358.76	19,611.83	5.10

纳入评估范围的2号船坞，原为修船坞，因船坞底部存在损坏，承载力不足，需进行改造，经产权持有单位预计，修复改造费用为1.17亿元，因此，本次评估在2号船坞评估原值中扣除上述修复改造费用。

纳入评估范围的序号3、4、5、6、7号土地使用权，因土地沉降需进行土方回填，故工程人员测算了相关土方回填费用，并在评估值中扣除。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，本评估结果不含增值税。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告正文

天津新港船舶重工有限责任公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法、市场法、基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让部分资产涉及的固定资产、无形资产在 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、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

本次评估的委托人和产权持有单位均为天津新港船舶重工有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括天津新港船舶重工有限责任公司股东及上级单位。

(一) 委托人及产权持有单位简介

名称：天津新港船舶重工有限责任公司(以下简称：“天津新港”)

住所：天津市滨海新区临港经济区黄河道 2999 号

法定代表人：孙乃华

注册资本：129463.3309 万人民币

类型：有限责任公司

经营范围：船舶设计、制造、修理及相关服务；海洋钢结构构筑物、港口机械、陆上成套机械设备、船用设备、钢结构工程设计、制造、及相关技术服务；机械设备(汽车除外)租赁、修理；压力容器制造及修理；进出口贸易(国家禁止进出口的商品和技术除外)；危险化学品生产经营和储存(以批准证书许可范围为准)；气瓶检验；海洋钢结构物、港口机械、陆上成套机械设备、船用设备、钢结构工程安装；普通货运；吊装及相关服务；起重机械的设计、制造、安装、维修(取

得特种设备安全监察部门许可后经营)。(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)。

统一社会信用代码: 91120116718276508W

成立日期: 2000-03-06

营业期限: 2000-03-06 至 2057-03-05

(二) 委托人和产权持有单位之间的关系

委托人及产权持有单位均为天津新港船舶重工有限责任公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、天津新港船舶重工有限责任公司股东及上级单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《中共大连船舶重工集团有限公司第二届委员会 2023 年第 44 次党委会议纪要》、《关于开展收购天津新港船舶重工有限责任公司新厂区资产前期工作的通知》船资发[2022] 97 号文、《关于天津新港船舶重工有限责任公司新厂区资产评估基准日事宜的通知》船资发[2024]15 号,天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让部分资产,为此需要对涉及的固定资产、无形资产的市场价值进行评估,为该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

天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让部分资产涉及的固定资产、无形资产的市场价值。

(二) 评估范围

天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让部分资产涉及的固定资产、无形资产等,总资产账面价值为 384,746.93 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日,评估范围内的资产账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了信会师报字[2024]第 ZL20537 号标准无保留意见审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下:

1.房屋建(构)筑物

纳入评估范围的房屋建(构)筑物主要包括涂装厂房一期、机加工车间(通用加工厂房)、非船厂房钢结构中心(非船综合车间)、特船联合厂房(非船综合车间)、造船区舾装集配中心、造船区联合厂房、综合办公楼及第一餐厅,生活生产辅助楼、东办公楼、2#职工宿舍、检验楼,1#职工宿舍、修船综合车间、平面、曲面分段装焊工场、二氧化碳站、各类仓库、码头、堆场、道路等。

评估人员现场了解到,由于天津新港船舶重工有限责任公司于2021年停产,人员陆续分流,故资产整体保养情况一般。

2.设备

(1)机器设备

机器设备主要为船舶生产及辅助配套设施。主要设备有门式起重机、桥式起重机、半门式起重机、塔式起重机、变配电设备、CO2焊机、切割机、各类车床、厨房设备、叉车、空压机及风机等。大部分设备购置于2000年-2022年,少部分购置于2000年前,共计6068台(套),包括账外设备178台(套),其中35项无实物,400项已报废,其余可正常使用。

(2)车辆

纳入评估范围的车辆为办公用车辆,包括柯斯达牌客车、金杯小型客车、别克商务车、金龙大型普通客车、奥迪汽车等。均为非营运车辆,主要用于日常办公。车辆维护保养较好,可正常使用。

(3)电子设备

电子设备主要为企业日常办公、生活所必需的电子类设备,主要包括电脑、打印机、传真机、空调、投影仪、服务器等。设备状况正常,均可正常使用。

4. 土地使用权及海域使用权

(1) 土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权共 7 项，宗地名称、土地使权利用权人、土地证编号、土地位置、土地用途、用地性质、面积、终止日期等详见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途
1	房地证津字第150051500056号	1号地块	滨海新区临港经济区渤海三十路以东，黄河道以北	2065.09.05	出让	工业
2	津(2022)滨海新区临港经济区不动产权第1683013号	2号地块	滨海新区临港经济区黄河道2999-2号	2066.08.17	出让	工业
3	津(2022)滨海新区临港经济区不动产权第1683051号	3号地块	滨海新区临港经济区黄河道2999号	2066.09.19	出让	工业
4	津(2022)滨海新区临港经济区不动产权第1683027号	4号地块	滨海新区临港经济区黄河道2999-3号	2066.09.19	出让	工业
5	津(2022)滨海新区临港经济区不动产权第1683019号	5号地块	滨海新区临港经济区黄河道2999-4号	2066.08.17	出让	工业
6	津(2016)滨海新区临港经济区不动产权第1001280号	6号地块	滨海新区临港经济区渤海三十七路以西	2066.08.17	出让	工业
7	津(2022)滨海新区临港经济区不动产权第1683020号	7号地块	滨海新区临港经济区黄河道2999-6号	2066.08.17	出让	工业

(2) 海域使用权

纳入本次评估范围的是 1 宗国有海域，共 825,276.00 平方米，位于天津市滨海新区临港经济区。海域使用权登记情况如下：

- ①海域使用权证号：国海证 2013A12010700214 号；
- ②海域使用权人：天津新港船舶重工有限责任公司；
- ③地址：天津市滨海新区塘沽新港机厂街 1 号；
- ④项目性质：经营性；
- ⑤用海类型：船舶工业用海；
- ⑥面积：825,276.00 平方米；
- ⑦用海设施和构筑物：码头；
- ⑧终止日期：2061 年 11 月 28 日；

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2023 年 8 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1.《中共大连船舶重工集团有限公司第二届委员会 2023 年第 44 次党委会议纪要》；
- 2.《关于开展收购天津新港船舶重工有限责任公司新厂区资产前期工作的通知》船资发[2022] 97 号文；
- 3.《关于天津新港船舶重工有限责任公司新厂区资产评估基准日事宜的通知》船资发[2024]15 号；
- 4.资产评估委托合同。

(二) 法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 2.《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)；

3. 《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);
4. 《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86号发布, 财政部令第97号修改);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);
7. 《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);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 国务院令第709号修订);
9. 企业国有资产交易监督管理办法(国资委财政部令2016第32号);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
11. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36号);
12. 《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);
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
14. 《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);
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);
16. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
17. 《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);

18. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

19. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

20. 《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);

21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订)。

(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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33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——资产评估程序》(中评协〔2018〕36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——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
14. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
15. 《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号);
16. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)。

(四) 权属依据

1. 不动产权证书;
2. 车辆行驶证;

3. 海域使用权证书;
4. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号, 自 2016 年 9 月 1 日起施行);
2. 评估基准日贷款市场报价利率 LPR;
3. 《天津市建筑工程预算基价》(2020 年);
4. 《天津市装饰装修工程预算基价》(2020 年);
5. 《天津市安装工程预算基价》(2020 年);
6. 《天津市造价信息》(2023 年 8 月);
7. 国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准;
8. 《机电产品报价手册》(2023 年);
9. 《沿海港口水工建筑定额》2018 年;
10. 《水运工程营业税改征增值税计价依据调整办法》(交办水[2016]100 号);
11. 企业提供的相关工程预决算资料;
12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
13. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建〔2016〕504 号);
14. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格〔2011〕534 号);
15. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
3. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4 号)
4. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
5. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第 678 号);
6. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;

7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估对于房屋建筑物采用成本法进行评估,对于设备采用成本法和市场法进行评估,对于土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

评估方法选择理由如下:

对于房屋建筑物类资产,因公开市场上无相似的房产交易及租赁案例,故无法采用市场法和收益法进行评估,故采用成本法进行评估。

对于设备类资产,由于不具备单独获利能力,故不采用收益法进行评估,本次评估主要采用成本法进行评估,其中部分使用年限较长机器设备、电子设备,由于已无同型号全新设备在售,故采用市场法,参考二手设备市场价进行评估。纳入评估范围的所有车辆,均为 2019 年 7 月之前购置,该型号车辆已无全新车辆在售,故采用市场法,参考二手车市场交易价格进行评估。

对于土地使用权,根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况,结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料,分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

经过评估人员的实地勘察和认真分析,考虑到委估宗地所在区域有与评估基准日较近的基准地价及完整的修正体系,可以采用基准地价系数修正法对委估宗地进行评估;委估宗地所在区域内无足够的土地挂牌成交案例,故不宜采用市场法进行评估;委估宗地为工业用地,土地收益体现在企业效益中,且不可剥离,故不适用收益还原法进行评估;委估宗地为工业用地,故不适用剩余法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果,按照替代原则,就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正,进而求取委估宗地在估价期日价格的方法。

未整体采用收益法测算的原因是:港船重工至 2021 年,已不再接受新的订单,且大部分员工已分流转岗,港船重工已不再经营造船

业务，把部分固定资产租赁给中船（天津）船舶制造有限公司，由于人员已遣散、分流、转岗，且无订单支撑，基本不适宜采用收益法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2024 年 4 月 30 日至 2024 年 5 月 31 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2024 年 4 月 30 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(三) 现场调查

评估人员于 2024 年 5 月 6 日至 2024 年 5 月 10 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，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。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

(二)假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;

(三)假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化;

(四)假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响;

(五)假设评估范围内资产按目前租用方的使用方式继续使用。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下:

天津新港船舶重工有限责任公司评估基准日评估范围内的资产账面价值为 384,746.93 万元,评估价值为 404,358.76 万元,增值额为 19,611.83 万元,增值率为 5.10%。本评估结果不含增值税。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

评估结果汇总表

评估基准日: 2023 年 8 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	
非流动资产	2	384,746.93	404,358.76	19,611.83	5.10
其中: 长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	230,141.26	249,753.09	19,611.83	8.52
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	

天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让
部分资产涉及的固定资产、无形资产市场价值资产评估报告

油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	154,605.67	154,605.67	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	154,605.67	154,605.67	0.00	0.00
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	384,746.93	404,358.76	19,611.83	5.10

十一、特别事项说明

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

(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)本次评估利用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）2024年5月31日出具的信会师报字[2024]第 ZL20537 号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)关于引用审计报告外的其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

无。

(四)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

企业申报的纳入评估范围的表外资产设备 178 台(套)，包括潜水泵、螺杆空压机、加压泵等。设备均可正常使用。

评估人员依据实物进行评估。上述资产，产权持有单位出具相关证明，权属无争议。

(五)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，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。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对

资产评估对象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。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(六)纳入评估范围的 2 号船坞，原为修船坞，因船坞底部存在损坏，承载力不足，需进行改造，经产权持有单位预计，修复改造费用为 1.17 亿元，因此，本次评估在 2 号船坞评估原值中扣除上述修复改造费用。

纳入评估范围的序号 3、4、5、6、7 号土地使用权，因土地沉降需进行土方回填，故工程人员测算了相关土方回填费用，并在评估值中扣除。

(七)关于评估资料不完整（包括委托人未提供的其他关键资料情况）的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

无。

(八)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

无。

(九)关于担保/租赁/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特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

1.租赁事项

天津新港拟出售资产中，部分已租赁给中船（天津）船舶制造有限公司，包括：22 项房屋建筑物，20 项构筑物，3378 项机器设备，16 项车辆，6 块土地，1 项海域使用权。上述资产租赁期至 2024 年 12 月底。租赁双方已约定如租赁期间租赁资产被转让，港船重工有权随时提出终止合同。双方按照 2024 年实际租赁资产的范围和实际租赁天数调整租赁费用，多退少补。

2.抵押事项

(1)不动产抵押

纳入评估范围不动产存在抵押，具体如下：

①主债权合同

开始日期	到期日期	合同号	金额（万元）	备注
------	------	-----	--------	----

天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让
部分资产涉及的固定资产、无形资产市场价值资产评估报告

2020/2/12	2024/8/10	2020 船财贷字第 020 号-ZQ001	30,000.00	房地产抵押
2020/5/13	2024/11/12	2020 船财贷字第 151 号- ZQ 001	260.00	房地产抵押
2020/5/22	22024/11/22	2020 船财贷字第 171 号- ZQ 001	17,000.00	房地产抵押
2020/7/1	2024/12/30	2020 船财贷字第 233 号- ZQ 001	15,000.00	房地产抵押
2020/7/14	2025/1/14	2020 船财贷字第 242 号- ZQ 001	15,000.00	房地产抵押
2020/7/17	2025/1/17	2020 船财贷字第 249 号- ZQ 001	12,000.00	房地产抵押
2020/7/23	2025/1/21	2020 船财贷字第 254 号- ZQ 001	8,000.00	房地产抵押
2020/9/4	2025/3/4	2020 船财贷字第 0324 号- ZQ 001	5,000.00	房地产抵押
2020/10/30	2025/4/27	2020 船财贷字第 0394 号- ZQ 001	6,000.00	房地产抵押
合计			108,260.00	

抵押清单如下:

所在地块	产权证编号	资产名称
3#	津(2022)滨海新区临港经济区不动产权第1683051号	造船区 1#空气压缩站
		造船区分段涂装一期厂房
		造船区分段涂装二期厂房
		造船区油漆库
		造船区危废库
		造船区曲面分段装焊工场
		造船区平面、曲面分段装焊工场
		天然气调压、计量加能站
		土地
1#	房地证津字第	土地

天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让
部分资产涉及的固定资产、无形资产市场价值资产评估报告

所在地块	产权证编号	资产名称
	150051500056 号	
6#	津(2016)滨海新区临 港经济区不动产权第 1001280 号	土地

抵押期限自 2020 年 2 月 10 日至 2025 年 4 月 27 日止。

②主债权合同

开始日期	到期日期	合同号	金额(万元)	备注
2023-01-06	2026-1-6	23-XD-01-001-1	30,000.00	房地产抵押
2023-01-10	2026-1-9	23-XD-01-001-1	11,000.00	房地产抵押
2023-02-17	2026-2-17	23-XD-01-001-1	75,000.00	房地产抵押
合计			116,000.00	

抵押清单如下:

所在地块	产权证编号	资产名称
2#	津(2022)滨海新区临港经济区不动产权 第 1683013 号	造船区 1#液氧二氧化碳汽化站
		土地
4#	津(2022)滨海新区临港经济区不动产权 第 1683027 号	造船区 2#液氧二氧化碳汽化站
		110KV 变电站
		造船区给水加压泵房
		造船区舾装集配中心
		造船区联合厂房
		1#生活生产辅助楼
		造船区 2#空气压缩站
		东办公楼及检验楼
		通用机加工厂房
		土地
5#	津(2022)滨海新区临港经济区不动产权	热交换站工程

天津新港船舶重工有限责任公司拟向中船(天津)船舶制造有限公司转让
部分资产涉及的固定资产、无形资产市场价值资产评估报告

所在地块	产权证编号	资产名称
	第 1683019 号	非船区综合车间
		土地
7#	津(2022)滨海新区临港经济区不动产权 第 1683020 号	修船区给水加压泵房
		修船区 2#空压站及 5#配电站
		修船区液氧、二氧化碳气化站
		修船区综合车间
		修船区轮机车间及仓库
		修船区船东楼
		土地

抵押期限自 2023 年 1 月 8 日至 2026 年 1 月 8 日止。

(2)海域使用权抵押

根据合同编号为 2020 船财贷字第 104 号 ZQ01、2020 船财贷字第 110 号 ZQ01、2020 船财贷字第 185 号 ZQ01、2020 船财贷字第 187 号 ZQ01、2020 船财贷字第 263 号 ZQ01、2020 船财贷字第 265 号 ZQ01、2020 船财贷字第 270 号 ZQ01、2020 船财贷字第 278 号 ZQ01、2020 船财贷字第 287 号 ZQ01、2020 船财贷字第 289 号 ZQ01、2020 船财贷字第 296 号 ZQ01、2020 船财贷字第 301 号 ZQ01、2020 船财贷字第 312 号 ZQ01、2020 船财贷字第 313 号 ZQ01、2020 船财贷字第 370 号 ZQ01、2020 船财贷字第 376 号 ZQ01《借款合同》，海域使用权担保债权金额 149,858 万元，债务人履行期限从 2020 年 4 月 23 日至 2025 年 4 月 18 日。

(3)动产抵押

根据 2020 船财贷字第 212 号 ZQ01、157 号 ZQ01《借款合同》，部分设备存在抵押，抵押金额 41,337.64 万元。其中 212 号借款合同借款金额 2805 万元，借款期限自 2020 年 6 月 17 日至 2024 年 12 月 16 日；157 号借款合同借款金额 25,000.00 万元，借款期限自 2020 年 5 月 15 日至 2024 年 11 月 15 日。

本次评估未考虑上述抵押租赁事项对评估值的影响。

(十)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明。

无。

(十一)关于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特别说明。

无。

(十二)利用相关专业机构出具的专业报告作为资产评估依据时，应当披露：专业机构名称、专业报告名称、专业报告编号以及出具日期；专业报告结论及其相关补充性或者解释性说明以及其他需要披露的重要事项。

无。

(十三)重要的利用专家工作及报告情况。

无。

(十四)关于本次评估结论不含资产交易环节所可能存在相关税费的资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

本评估结果不含增值税。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其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。

5.未征得资产评估机构同意,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)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评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指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要求,根据委托履行必要的评估程序后,由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章,经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 5 月 31 日。

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二四年五月三十一日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、专项审计报告；

附件三、委托人和产权持有单位营业执照；

附件四、委托人和产权持有单位产权登记证；

附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件七、签名资产评估师的承诺函；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书
复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司备案公告；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；

附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十二、资产评估委托合同；

附件十三、其他重要文件。