

本报告依据中国资产评估准则编制

凤凰航运(武汉)股份有限公司拟购置 PAIGE MARITIME LTD 持有的
“ALEXANDROS PETRAKIS” 轮
市场价值项目

资产评估报告

天昊资评报字【2026】J第051号

(共一册, 第一册)

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二六年四月十五日



中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737160001202600262
合同编号:	天昊国际合同字【2026】J第051号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天昊资评报字【2026】J第051号
报告名称:	凤凰航运(武汉)股份有限公司拟购置PAIGE MARITIME LTD持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮市场价值项目资产评估报告
评估结论:	96,879,900.00元
评估报告日:	2026年04月15日
评估机构名称:	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司
签名人员:	余小平 (资产评估师) 正式会员 编号: 42210115 苏阳 (资产评估师) 正式会员 编号: 42210106
余小平、苏阳已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2026年04月17日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	6
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
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	20
十三、资产评估报告日	20
十四、资产评估师签名盖章	21
附 件	22

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。

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

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

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

凤凰航运(武汉)股份有限公司拟购置 PAIGE MARITIME LTD 持有的

“ALEXANDROS PETRAKIS”轮市场价值项目

资产评估报告

摘要

天昊资评报字【2026】J第051号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受凤凰航运(武汉)股份有限公司的委托,按照国家法律、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,采用市场法,按照必要的评估程序,对贵单位拟购置 PAIGE MARITIME LTD 持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮在 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的

凤凰航运(武汉)股份有限公司拟购置 PAIGE MARITIME LTD 持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮,需对所涉及的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮的市场价值进行评估,并为其提供价值参考依据。

2. 评估对象

PAIGE MARITIME LTD 持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮于评估基准日的市场价值。

3. 评估范围

PAIGE MARITIME LTD 所申报“ALEXANDROS PETRAKIS”轮。

4. 评估基准日

评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

5. 价值类型

价值类型为市场价值。

6. 评估方法

市场法。

7. 评估结论

截至评估基准日2026年3月31日，在本报告所列假设和限定条件下，选用市场法进行评估，确定评估对象“ALEXANDROS PETRAKIS”轮于评估基准日的不含税市场价值为1,400.12万美元（壹仟肆佰万壹仟贰佰美元整）；按2026年3月31日银行间外汇市场人民币汇率中间价为1美元对人民币6.9194元，折算为人民币9,687.99万（人民币玖仟陆佰捌拾柒万玖仟玖佰元整）。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

8. 特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（1）引用其他机构出具报告结论的情况说明

无。

（2）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（3）评估程序受到限制的情形

受船舶运营航线、作业地点及作业时间等客观条件限制，且委估船舶承担不定期运输业务，评估人员未能对评估对象实施现场实地勘察。

为此，评估人员执行了相应替代程序：通过收集船舶登记证书、船舶检验证书、船舶技术规范参数、近期船舶照片等资料，结合船舶管理人员情况介绍及企业提供的船舶相关调查资料，综合判断船舶实际技术状况与船检合规情况。

经分析，上述替代程序能够合理获取评估所需信息，对本次评估结论不构成重大影响。

（4）评估资料不完整的情形

受凤凰航运（武汉）股份有限公司（以下简称“委托人”）委托，我机构对其拟收购的 PAIGE MARITIME LTD 所持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮市场价值进行评估。委托人已就该船舶形成购置意向，根据其内部管理及决策程序要求，需以本次评估结果作为资产购置相关内部审批的价值参考依据。

评估人员已严格遵循资产评估准则及规范程序开展工作，并与委托人进行充分沟通。鉴于本次交易尚处于意向洽谈阶段，评估所需相关资料主要通过委托人协调第三方专业船舶经纪机构协助收集。因船舶权属方 PAIGE MARITIME LTD 并非本次评估委托人，评估人员无法直接从该方获取船舶账面财务信息，相关资料亦未能取得其盖章确认。

本次评估所依据的船舶资料均由委托人提供并签章确认。凤凰航运（武汉）股份有限公司已承诺，如因船舶资产申报资料不实、不完整或相关权属、资料瑕疵引发经济纠纷及法律责任，均由委托人自行承担。

（5）评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明
无。

（6）担保、租赁及其或有资产事项说明

产权持有人未能提供截至评估基准日的租赁合同及租赁台账，本次评估未考虑租赁权对评估的影响。

（7）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

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。

9.委估船舶的燃料油未列入本次评估范围，交易双方需单独考虑。作为消耗品的船存燃油价格波动较大，依据行业惯例，一般参照交易当日市价处置。

10.本次评估系为船舶拟购置交易提供价值参考，船舶尚未实际成交，暂无确定的交易交付时间；本次评估未约定具体交船地点，已按照国际二手散货船常规交易惯例，采用就近国内港口公允交付口径进行评估。本次评估未考虑交付时间、交船地点等不确定事项对评估结论的影响，提请委托人予以关注。

11.截至评估基准日，委估船舶各类法定证书均合法有效。评估基准日后船舶因法定检验要求可能发生的坞修及相关支出，具有不确定性，本次评估不考虑。

12.需要提示的其他事项

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；应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

13.资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 4 月 15 日。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

凤凰航运(武汉)股份有限公司拟购置 PAIGE MARITIME LTD 持有的

“ALEXANDROS PETRAKIS”轮市场价值项目

资产评估报告

正文

天昊资评报字【2026】J第051号

凤凰航运(武汉)股份有限公司：

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受贵单位的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟购置 PAIGE MARITIME LTD 持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮在 2026 年 3 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人

企业名称：凤凰航运(武汉)股份有限公司（以下简称“凤凰航运”）

证券代码:000520

注册地址：江汉区民权路 39 号汇江大厦

法定代表人：王岩科

注册资本：101208.3455 万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1992 年 06 月 15 日

经营范围：许可项目：水路普通货物运输；国际班轮运输；船舶引航服务；劳务派遣服务；职业中介活动；海员外派业务；国内船舶管理业务；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：国内货物运输代理；国内船舶代理；船舶租赁；船舶销售；船舶拖带服务；物业管理；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；国际船舶管理业务；建筑材料销售；金属矿石销售；金属材料销售；石油制品销售（不含危险化

学品)；国内贸易代理；非金属矿及制品销售。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

(二) 产权持有人

企业名称：PAIGE MARITIME LTD

住址：马绍尔群岛马朱罗市阿杰塔克岛阿杰塔克路信托中心园区，MH96960

(三) 委托人和产权持有人之间的关系

委托人拟购置产权持有人持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮。

(四) 委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告的使用人为委托人及产权持有人和按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据《凤凰航运(武汉)股份有限公司关于计划购置干散货船舶的公告》文件(公告编号：2025-040)(2025年10月14日)、《凤凰航运(武汉)股份有限公司关于2025年第二次临时股东大会会议的公告》文件(公告编号：2025-046)(2025年10月30日)，凤凰航运(武汉)股份有限公司拟购置资产，需要对 PAIGE MARITIME LTD 持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为 PAIGE MARITIME LTD 持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮于评估基准日的市场价值。

评估范围为“ALEXANDROS PETRAKIS”轮。

“ALEXANDROS PETRAKIS”轮由日本新笠户船厂(SHIN KASADO DOCKYARD)建造，2004年10月29日安放龙骨，2008年3月20日下水，2008年5月15日完工交付。船舶类型为散货船，航区为远海航区，船体为钢质结构，单甲板、尾机型、双层底。船舶主要参数：总长 224.94 米，垂线间长 217 米，型宽 32.26 米，型深 19.5 米，最大船高 48.61 米；总吨 39737，净吨 25754，夏季载重吨 76596 吨。主机为 MITSUI-MAN B&W 6S60 型柴油机 1 台，最大持续功率 10320KW，额定转速 89r/min；常用功率 8255KW，转速

82.6r/min。配备 YANMAR 6EY18AL 型发电机组 3 台，单台额定功率 455KW；应急发电机 1 台，为无刷交流发电机。

“ALEXANDROS PETRAKIS”轮船体结构及舱柜保养状况整体一般。货舱与压载舱区域涂层状况为一般，局部存在轻微锈蚀与涂层老化现象，各舱室顶板、纵横舱壁、舱底均无明显严重腐蚀。货舱区域：各货舱内部结构、舱口围、舱底状况一般，无明显大面积锈蚀、凹陷或严重变形；舱内管路、检查口、阳极、扶梯等附件保养良好，局部轻微锈蚀处于正常范围。压载舱（含 FPT）：各压载水舱内部涂层状况一般，骨架、纵桁、加强筋、舱壁穿孔等结构锈蚀程度正常；压载管路、测量管、吸口区域状况良好，无明显破损泄漏，阳极保护装置状态良好。机舱及设备：机舱内部管路、设备保养正常，海水管路锈蚀程度一般；发电机组、主机运动部件磨损正常，功率输出稳定，运行工况良好。上层建筑与起居区域：船长甲板、起居甲板状况尚可，生活区防火门、地板、生活设施维护正常，整体状况处于一般水平。委估船舶 ALEXANDROS PETRAKIS 的 EEXI 与 CII 合规性已由英国劳氏船级社（Lloyd's Register）及 IDWAL 评级机构双重验证，当前处于完全合规状态，满足国际海事组织（IMO）及船旗国（Marshall Islands）的强制要求。

上述列入评估范围的资产与资产评估合同确定的范围一致。

（二） 申报的表外资产的类型、数量。

无。

（三） 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

无。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值就是买卖双方在公平交易的条件下和自愿的情况下所确定的价格，或无关联的双方在公平交易的条件下一项资产可以被买卖或者一项负债可以被清偿的成交价格。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

（一）经济行为依据

1. 《凤凰航运(武汉)股份有限公司关于计划购置干散货船舶的公告》文件（公告编号：2025-040）（2025年10月14日）；
2. 《凤凰航运(武汉)股份有限公司关于2025年第二次临时股东大会会议的公告》文件（公告编号：2025-046）（2025年10月30日）。

（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）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 中评协关于印发《资产评估机构从事证券服务业务自律监督管理办法》的通知（中评协〔2025〕4号）；
6. 《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
7. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年；2019年财政部令97号修订）；
8. 《Maritime Act 1990 of the Republic of the Marshall Islands》；
9. 《Marshall Islands Maritime Regulations / MI-107、MI-108》；

10. 《Documentation and Identification of Vessels Act》；

11. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（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——资产评估档案》(中评协[2018]37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——评估方法》(中评协[2019]35号)；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
12. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协[2021]30号)；
13. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)；
14. 《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. 《船舶登记证书》；
2. 其他资产权属证明文件。

（五） 取价依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
2. 船舶操作人员对船舶技术状况及使用情况介绍；
3. 船舶交易市场和船舶管理人员咨询取得的资料及航运信息网等相关网站信息资料；
4. 克拉克森船舶价格信息等船舶市场行情分析资料；
5. 委托人及产权持有人提供的其他资料；
6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收集的相关产业政策、行业资料、参数资料、询价资料等；

7. 中国人民银行公布的“2026年3月31日中国外汇交易中心受权公布人民币汇率中间价公告”，2026年3月31日银行间外汇市场人民币汇率中间价为1美元对人民币6.9194元。

(六) 其他参考资料。

《资产评估常用数据与参数手册》。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择的依据

根据《资产评估执业准则-机器设备》第十九条规定，机器设备评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场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。

(二) 评估方法的适用条件

1. 市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比案例成交数据的可靠性、可收集到的可比案例数量，考虑市场法的适用性。

2. 收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

3. 成本法

成本法是测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法；或者测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和成新率，将重置成本或重建成本乘以成新率得到评估对象价值或价格的方法。

(三) 评估方法的选择

机器设备评估中的收益法，是指将预期收益折现，确定评估对象价值的评估方法。一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的机器设备。本次评估对象为船舶，虽然能独立运营产生现金流，但船舶运营受船东管理水平、载货情况、航线等因素影响，船舶利用率难以合理预计，同时考虑到航运价格波动较大，难以合理预计，

故其未来收益情况无法合理预计；另外，本次评估目的系为委托人拟收购 PAIGE MARITIME LTD 所持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮提供价值参考。鉴于相关交易尚处于前期洽谈对接阶段，暂无法获取该船舶完整的经营运营数据，亦难以对船舶未来收益及盈利情况作出客观、合理的预测，因此不采用收益法。

机器设备评估中的成本法，是指以机器设备的重置成本包括购置或者构建设备所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等为基础，采用科学的方法合理估算各种贬值，确定评估对象价值的评估方法。因无法获取委估船舶建造合同、原始技术图纸及建造所用材料、设备清单等核心资料，难以准确核定船舶建造所需主材、涂料、焊材及船用设备等关键参数，故本次评估不适用重置成本法。

评估机器设备评估中的市场法，是指将评估对象与市场上类似机器设备进行比较，确定评估对象价值的评估方法。明确活跃的市场是采用市场法评估机器设备的前提条件，应当考虑市场是否能够提供足够数量的可比资产的交易数据、以及数据的可靠性。由于国际航线船舶交易较为活跃，市场上与评估基准日较接近同评估对象船型相同或相似、船龄相近的散货船成交量较多，因此可以采用市场法进行评估。

综上，本次选择采用市场法进行评估。并确定为最终评估结论。

（四）所选用评估方法的介绍

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的方法。它是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术规程。任何一个正常的投资者在处置某项资产时，他所愿意支付的价格不会高于市场上具有相同用途的替代品的现行市价。

对于船舶资产来说，市场法是通过对手船市场的询价，选择若干艘与被评估船舶相同类型、主要技术参数相似、使用时间相近、近期交易的二手船作参照物，通过被评估船舶与每个参照物的分析比较，确定载重吨、使用时间、交易时间、交易条件、其他因素及建造厂家调整系数，最后由若干个参照物计算出的被评估船舶的价格进行算术平均，确定被评估船舶的评估值。其计算用公式表达如下：

$$P = \sum_{i=1}^t (q_i \times n_{1i} \times n_{2i} \times n_{3i} \times n_{4i} \times n_{5i} \times n_{6i}) / t$$

P—被评估船舶的评估值；

q_i —第 i 个参照物的交易价格；

n_{1i} —第 i 个参照物的载重吨调整系数；

- n_{2i}—第 i 个参照物的使用时间调整系数;
- n_{3i}—第 i 个参照物的交易时间调整系数;
- n_{4i}—第 i 个参照物的交易条件调整系数;
- n_{5i}—第 i 个参照物的其他因素调整系数;
- n_{6i}—第 i 个参照物的建造厂家调整系数;
- t—参照物个数。

八、评估程序实施过程和情况

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受凤凰航运(武汉)股份有限公司的委托,对贵单位拟购置 PAIGE MARITIME LTD 持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮市场价值进行了评估。

评估基本程序包括:明确业务基本事项;订立委托合同;编制资产评估计划;进行评估现场调查;收集整理评估资料;评定估算形成评估结论;编制出具资产评估报告;整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下:

(一) 评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的产权持有人及评估对象的基本情况,明确评估目的、评估对象及评估范围;
2. 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,签署资产评估委托合同;
3. 收集产权持有人所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况;
4. 根据了解的情况拟定评估工作方案和基本评估思路,确定评估工作重点;
5. 确定项目评估小组,并进行业务培训;
6. 指导产权持有人搜集、准备有关评估资料;
7. 配合产权持有人进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

(二) 现场核实及评估阶段

1. 根据产权持有人的具体情况,确定进场工作时间;
2. 现场听取委托人介绍委估资产的历史及现状,了解资产的配置和使用状况等;
3. 根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查,指导产权持有人清查资产、准备评估资料,核实资产与验证资料,对相关资料进行验证,采取必要措施确信

资料来源的可靠性，对评估对象进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

4. 查阅收集与本次评估的相关资料，包括：

- (1) 资产评估明细表；
 - (2) 委估资产的产权证明文件，主要为不动产权证等；
 - (3) 收集评估技术资料，主要为房地产状况勘查表、竣工验收资料、租赁合同等。
- (三) 编制初步资产评估报告阶段

对资产评估的测算结果进行汇总，形成测算结果，对资产评估结果的合理性进行全面综合分析后，完成必要的调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告，并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

(四) 提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，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，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

(五) 资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

(一) 基础性假设

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评估，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：假设评估对象及其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. 资产持续使用假设：资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产

按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）预测假设

1. 一般假设

- （1）在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- （2）评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
- （3）任何有关评估对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规；
- （4）本次评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响；

（5）假设本报告以评估对象在评估基准日时的状况为依据进行的，且以该状况在评估报告使用期限内无重大变化为前提；

（6）本报告评估结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，如上述条件发生变化，评估结果需做相应调整；

（7）假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

2. 特殊假设及主要参数

本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权持有人之间充分揭示的前提下做出的。

评估人员运用市场法对评估对象进行评估，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

（三）限制性假设

1. 本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料等评估相关资料均真实可信，对于本评估报告中所依据由委托人提供的信息资料，但对这些信息资料的真实性、准确性我公司不做任何保证。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

(四) 上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

截至评估基准日2026年3月31日，在本报告所列假设和限定条件下，选用市场法进行评估，确定评估对象“ALEXANDROS PETRAKIS”轮于评估基准日的不含税市场价值为1,400.12万美元（壹仟肆佰万壹仟贰佰美元）；按2026年3月31日银行间外汇市场人民币汇率中间价为1美元对人民币6.9194元汇率折算为人民币9,687.99万（人民币玖仟陆佰捌拾柒万玖仟玖佰元整）。

资产评估结果明细表

金额单位：人民币元

设备名称	类型	生产厂家	计量单位	数量	评估价值	
					原值	净值
ALEXANDROS PETRAKIS	散货船	日本新笠户 船厂	艘	1	96,879,900	96,879,900

(二) 评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，

没有考虑以下因素：

- (1) 过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- (3) 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；
- (4) 如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

(三) 评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在评估对象于预计用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持预计用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(一) 利用专家工作及相关报告结论提示性说明

1. 聘请专家个人协助工作的说明

无。

2. 利用专业报告结论的提示性说明

无。

3. 引用资产评估报告的说明

无。

(二) 权属资料不全面或存在瑕疵的情形

无。

（三） 评估程序受到限制的情形

受船舶运营航线、作业地点及作业时间等客观条件限制，且委估船舶承担不定期运输业务，评估人员未能对评估对象实施现场实地勘察。

为此，评估人员执行了相应替代程序：通过收集船舶登记证书、船舶检验证书、船舶技术规范参数、近期船舶照片等资料，结合船舶管理人员情况介绍及企业提供的船舶相关调查资料，综合判断船舶实际技术状况与船检合规情况。

经分析，上述替代程序能够合理获取评估所需信息，对本次评估结论不构成重大影响。

（四） 评估资料不完整的情形

受凤凰航运（武汉）股份有限公司（以下简称“委托人”）委托，我机构对其拟收购的 PAIGE MARITIME LTD 所持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮市场价值进行评估。委托人已就该船舶形成购置意向，根据其内部管理及决策程序要求，需以本次评估结果作为资产购置相关内部审批的价值参考依据。

评估人员已严格遵循资产评估准则及规范程序开展工作，并与委托人进行充分沟通。鉴于本次交易尚处于意向洽谈阶段，评估所需相关资料主要通过委托人协调第三方专业船舶经纪机构协助收集。因船舶权属方 PAIGE MARITIME LTD 并非本次评估委托人，评估人员无法直接从该方获取船舶账面财务信息，相关资料亦未能取得其盖章确认。

本次评估所依据的船舶资料均由委托人提供并签章确认。凤凰航运（武汉）股份有限公司已承诺，如因船舶资产申报资料不实、不完整或相关权属、资料瑕疵引发经济纠纷及法律责任，均由委托人自行承担。

（五） 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六） 担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

产权持有人未能提供截至评估基准日的租赁合同及租赁台账，本次评估未考虑租赁权对评估的影响。

（七） 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

评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，

如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
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。

（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） 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（十） 对产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（十一） 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。

（十二） 委估船舶的燃料油未列入本次评估范围，交易双方需单独考虑。作为消耗品的船存燃油价格波动较大，依据行业惯例，一般参照交易当日市价处置。

（十三） 本次评估系为船舶拟购置交易提供价值参考，船舶尚未实际成交，暂无确定的交易交付时间；本次评估未约定具体交船地点，已按照国际二手散货船常规交易惯例，采用就近港口公允交付口径进行评估。本次评估未考虑交付时间、交船地点等不确定事项对评估结论的影响，提请委托人予以关注。

（十四） 截至评估基准日，委估船舶各类法定证书均合法有效。评估基准日后船舶因法定检验要求可能发生的坞修及相关支出，具有不确定性，本次评估不考虑。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影

响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定，需提交国有资产监督管理部门或者有关主管部门核准或备案的，未取得核准或备案文件的，评估结论不得被使用。

(六) 未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2026 年 4 月 15 日。

十四、 资产评估师签名盖章

资产评估师:



资产评估师:



天吴国际房地产土地资产评估集团有限公司



附 件

- 一、 经济行为文件
- 二、 委托人营业执照
- 三、 评估对象涉及的权属证明资料
- 四、 委托人承诺函
- 五、 资产评估师承诺函
- 六、 资产评估机构法人营业执照副本
- 七、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、 资产评估师资格证明文件
- 九、 资产评估汇总表或明细表

证券代码：000520

证券简称：凤凰航运

公告编号：2025-040

凤凰航运（武汉）股份有限公司
关于计划购置干散货船舶的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

凤凰航运（武汉）股份有限公司（以下简称“公司”）及其全资子公司拟使用不超过 6,000 万美元购置干散货船舶，购船资金来源为自有（含自筹）资金。

本次交易不构成关联交易。

本次交易不构成重大资产重组。

本次交易已经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，尚需提交股东大会审议。

一、交易概述

为扩大公司运力规模，优化船队结构，提升市场竞争力和盈利能力，董事会同意公司及全资子公司计划使用不超过 6,000 万美元（或等值其他货币，以实际购船发生额为准）购置干散货船舶。购船资金来源为自有及自筹资金，实施期限自公司股东大会审议通过本议案之日起 12 个月内有效。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次购置船舶事项需提交股东大会审议。截至 2025 年 9 月 30 日，公司最近十二个月内累计审议的购置船舶总额（含本次）已达到 6,000 万美元（以审议时汇率折算，合计约为人民币 42,717.6 万元），该累计金额占公司最近一期经审计总资产的 64.59%，因此构成需提交股东大会审议的重大交易事项。

本次交易不属于关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情形。



二、交易合同或协议的主要内容及履约安排

公司经营层在股东会审议通过本次交易后办理不超过 6,000 万美元的购置事宜，船舶的交易价格、支付方式、时间以及交船日期等以交易双方正式签署的合同为准。公司未来将结合交易实际及届时近 12 个月累计计算情况，及时履行信息披露义务。

三、本次交易对上市公司的影响

本次交易是基于公司经营和发展需要作出的审慎决策，将优化公司船队结构，提升市场竞争力和盈利能力，为股东创造更大价值，符合公司未来的战略规划。

四、风险提示

本次交易尚需公司股东会审议批准，能否顺利实施存在一定的不确定性。公司将继续推进相关工作，并严格按照相关法律法规的规定和要求履行信息披露义务。敬请广大投资者关注公司后续公告并注意投资风险。

凤凰航运（武汉）股份有限公司董事会

2025 年 10 月 14 日

证券代码：000520

证券简称：凤凰航运

公告编号：2025-046

凤凰航运（武汉）股份有限公司
关于 2025 年第二次临时股东大会会议的公告



本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、会议召开和出席情况

1、会议召开情况：

(1) 会议时间

现场会议召开时间：2025 年 10 月 30 日下午 14：30。

网络投票时间：通过深交所交易系统进行网络投票的时间为 2025 年 10 月 30 日 9:15—9:25，9:30—11:30 和 13:00—15:00；通过互联网投票系统投票开始时间为 2025 年 10 月 30 日上午 9:15 至 2025 年 10 月 30 日下午 15:00。

(2) 召开地点：武汉市江汉区江兴路 13 号鸿鹄科技园 1 栋 7 楼会议室

(3) 召集人：公司董事会

(4) 召开方式：现场表决与网络投票相结合

(5) 主持人：董事长兼总经理王岩科

(6) 本次会议的召开符合《公司法》、《股票上市规则》及《公司章程》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件的规定。

2、会议的出席情况

股东及股东授权代理人	人数	股份数量	占公司总股本的比例
现场会议投票	0	0	0
网络投票	413	386,462,862	38.1849%

现场和网络投票合计	413	386,462,862	38.1849%
其中：5%以下的中小股东及 股东授权代理人	410	58,392,606	5.7695%



除公司部分董事、监事、高级管理人员以及公司聘请的律师在现场外，其他参会人员以视频方式参加了本次会议。

二、议案审议表决情况

本次会议采取现场表决和网络投票相结合的方式，出席本次股东大会的股东及股东授权代理人对会议议案进行了审议，经过投票表决，决议如下：

1、审议通过了 1.00 《关于修订〈公司章程〉的议案》

(1) 表决情况

总表决情况：

同意 319,794,715 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 82.7491%；反对 6,278,073 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 1.6245%；弃权 60,390,074 股（其中，因未投票默认弃权 139,400 股），占出席本次股东会有效表决权股份总数的 15.6264%。

中小股东总表决情况：

同意 51,603,663 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 88.3736%；反对 6,278,073 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 10.7515%；弃权 510,870 股（其中，因未投票默认弃权 139,400 股），占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 0.8749%。

(2) 表决结果：通过

2、审议通过了 2.01 《股东会议事规则》

(1) 表决情况

总表决情况：

同意 319,827,215 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 82.7576%；反对 6,144,873 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 1.5900%；弃权 60,490,774 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会有



效表决权股份总数的 15.6524%。

中小股东总表决情况：

同意 51,636,163 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 88.4293%；反对 6,144,873 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 10.5234%；弃权 611,570 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 1.0473%。

(2) 表决结果：通过

3、审议通过了 2.02 《董事会议事规则》

(1) 表决情况

总表决情况：

同意 319,805,315 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 82.7519%；反对 6,154,673 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 1.5926%；弃权 60,502,874 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会有效表决权股份总数的 15.6555%。

中小股东总表决情况：

同意 51,614,263 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 88.3918%；反对 6,154,673 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 10.5402%；弃权 623,670 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 1.0681%。

(2) 表决结果：通过

4、审议通过了 2.03 《独立董事工作制度》

(1) 表决情况

总表决情况：

同意 319,808,715 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 82.7528%；反对 6,151,373 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 1.5917%；弃权 60,502,774 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会有效表决权股份总数的 15.6555%。



中小股东总表决情况：

同意 51,617,663 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 88.3976%；反对 6,151,373 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 10.5345%；弃权 623,570 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 1.0679%。

(2) 表决结果：通过

5、审议通过了 2.04《对外担保管理办法》

总表决情况：

同意 319,766,515 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 82.7418%；反对 6,336,143 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 1.6395%；弃权 60,360,204 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会有效表决权股份总数的 15.6186%。

中小股东总表决情况：

同意 51,575,463 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 88.3253%；反对 6,336,143 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 10.8509%；弃权 481,000 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 0.8237%。

(2) 表决结果：通过

6、审议通过了 2.05《对外投资管理办法》

总表决情况：

同意 319,777,015 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 82.7446%；反对 6,321,543 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 1.6357%；弃权 60,364,304 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会有效表决权股份总数的 15.6197%。

中小股东总表决情况：

同意 51,585,963 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的



88.3433%；反对 6,321,543 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 10.8259%；弃权 485,100 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 0.8308%。

(2) 表决结果：通过

7、审议通过了 2.06《关联交易管理办法》

(1) 表决情况

总表决情况：

同意 319,802,715 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 82.7512%；反对 6,157,473 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 1.5933%；弃权 60,502,674 股（其中，因未投票默认弃权 394,870 股），占出席本次股东会有效表决权股份总数的 15.6555%。

中小股东总表决情况：

同意 51,611,663 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 88.3873%；反对 6,157,473 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 10.5450%；弃权 623,470 股（其中，因未投票默认弃权 394,870 股），占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 1.0677%。

(2) 表决结果：通过

8、审议通过了 2.07《募集资金管理办法》

(1) 表决情况

总表决情况：

同意 319,795,815 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 82.7494%；反对 6,177,473 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 1.5985%；弃权 60,489,574 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会有效表决权股份总数的 15.6521%。

中小股东总表决情况：

同意 51,604,763 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 88.3755%；反对 6,177,473 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总



数的 10.5792%；弃权 610,370 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 1.0453%。

（2）表决结果：通过

9、审议通过了 2.08《防范主要股东及其关联方资金占用制度》

（1）表决情况

总表决情况：

同意 320,970,785 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 83.0535%；反对 5,144,973 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 1.3313%；弃权 60,347,104 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会有效表决权股份总数的 15.6152%。

中小股东总表决情况：

同意 52,779,733 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 90.3877%；反对 5,144,973 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 8.8110%；弃权 467,900 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 0.8013%。

（2）表决结果：通过

10、审议通过了 2.09《累积投票制实施细则》

（1）表决情况

总表决情况：

同意 320,809,115 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 83.0116%；反对 5,163,573 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 1.3361%；弃权 60,490,174 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占出席本次股东会有效表决权股份总数的 15.6523%。

中小股东总表决情况：

同意 52,618,063 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 90.1108%；反对 5,163,573 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 8.8429%；弃权 610,970 股（其中，因未投票默认弃权 255,500 股），占



出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 1.0463%。

(2) 表决结果：通过

11、审议通过了 3.00 《关于向关联方申请借款暨关联交易的议案》

(1) 表决情况

总表决情况：

同意 111,668,767 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 94.4171%；反对 6,064,473 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 5.1276%；弃权 538,570 股（其中，因未投票默认弃权 134,500 股），占出席本次股东会有效表决权股份总数的 0.4554%。

中小股东总表决情况：

同意 51,789,563 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 88.6920%；反对 6,064,473 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 10.3857%；弃权 538,570 股（其中，因未投票默认弃权 134,500 股），占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 0.9223%。

关联股东长治市南烨实业集团有限公司、山西黄河股权投资管理有限公司—山西太行兴企并购投资分级私募基金已回避表决。

(2) 表决结果：通过

12、审议通过了 4.00 《关于计划购置干散货船舶的议案》

(1) 表决情况

总表决情况：

同意 317,433,015 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 82.1380%；反对 8,671,543 股，占出席本次股东会有效表决权股份总数的 2.2438%；弃权 60,358,304 股（其中，因未投票默认弃权 254,500 股），占出席本次股东会有效表决权股份总数的 15.6181%。

中小股东总表决情况：

同意 49,241,963 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 84.3291%；反对 8,671,543 股，占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总



数的 14.8504%；弃权 479,100 股（其中，因未投票默认弃权 254,500 股），占出席本次股东会中小股东有效表决权股份总数的 0.8205%。

(2) 表决结果：通过

三、律师出具的法律意见

- 1、律师事务所名称：国浩律师（武汉）事务所
- 2、律师姓名：刘苑玲、胡云
- 3、结论性意见：公司本次股东大会的召集、召开程序、召集人资格、出席股东大会人员的资格及股东大会的表决程序和表决结果均符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，合法、有效。本次股东大会通过的有关决议合法有效。

四、备查文件

1. 经与会董事和记录人签字确认并加盖董事会印章的股东大会决议；
2. 法律意见书及其签章页。

特此公告

凤凰航运（武汉）股份有限公司董事会

2025 年 10 月 30 日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

9142010017767908XR



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 凤凰航运(武汉)股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 王岩科

注册资本 壹拾亿零壹仟贰佰零捌万叁仟肆佰伍拾伍圆人民币

成立日期 1992年6月15日

住所 江汉区民权路39号汇江大厦



经营范围

许可项目：水路普通货物运输；国际班轮运输；船舶引航服务；劳务派遣；船舶拖带服务；物业管理；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务；船舶中介服务；船员外派业务；国内船舶管理业务；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：国内货物运输代理；国内船舶代理；船舶租赁；船舶销售；船舶拖带服务；物业管理；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务；船舶中介服务；船员外派业务；国内船舶管理业务；建筑材料销售；金属材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；国内贸易代理；非金属矿及制品销售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

仅限于办理新购船舶评估报告使用，再复印无效。

2026-4-10



登记机关

2024

年11月1日



营业执照

(副本)

5-5

统一社会信用代码
91370500752690956L



市场主体身份
码了解更多特
定、备案、信
息、公告信息、
体验更多应用服
务。

名称 天昊国际房地产资
产运营集团有限公司
类型 有限责任公司(自然
人投资或控股)
法定代表人 董大龙
注册资本 伍仟万元整
成立日期 2003 年 08 月 06 日
住所 山东省济南市历下区解放路11号1号办公楼1层



经营范围
一般项目：资产评估；土地调查评估服务；房地产评估；矿
业权评估服务；价格鉴证评估；社会稳定风险评估；房屋拆
迁服务；工程造价咨询业务；破产清算服务；艺(美)术
品、收藏品鉴定评估服务；机动车鉴定评估；企业信用评
级服务；运行效能评估服务；财政资金项目预算绩效评价服
务；保险公估业务；财务咨询；不动产登记代理服务；劳
务服务(不含劳务派遣)；社会经济咨询服务。(除依法须
批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)
许可项目：测绘服务。(依法须经批准的项目，经相关部
门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文
件或许可证件为准)



2024 年 05 月 15 日

登记机关

山东省财政厅

鲁财资函〔2017〕14号

关于东营元盛资产评估有限公司等 263 家 资产评估机构的备案公告

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）以及《山东省财政厅转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63 号）等有关规定，经审核，现对东营元盛资产评估有限公司等 263 家资产评估机构予以备案。

一、资产评估机构（分支机构）名称、组织形式、执行合伙事务的合伙人（法定代表人、分支机构负责人）等信息见附件。

二、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，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件：资产评估机构备案信息表



抄送：山东省资产评估协会。

附件

资产评估机构备案信息表

序号	评估机构（分支机构）名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）
1	东营元盛资产评估有限公司	有限责任公司	司潮
2	济南中大资产评估有限公司	有限责任公司	黄媛
3	山东财富房地产资产评估有限公司	有限责任公司	薛艳蕊
4	山东方瑞房地产土地资产评估有限公司	有限公司	王为峰
5	山东兴安房地产评估有限公司	有限责任公司	王忠
6	山东旭正资产评估有限公司	有限公司	崔宏亮
7	上海东洲资产评估有限公司山东分公司	有限责任公司	王瑞峰
8	青岛习远房地产土地评估造价咨询有限公司	有限责任公司	张晓
9	滨州东慧资产评估有限公司	有限责任公司	韩晓娟
10	滨州铭泰资产评估事务所	普通合伙	杨金兰
11	滨州市华腾资产评估事务所	普通合伙	张保元
12	滨州市龙峰资产评估事务所（普通合伙）	普通合伙	丁文利
13	滨州市天力资产评估事务所	普通合伙	张广新
14	滨州市正兴资产评估有限公司	有限责任公司	路来明
15	滨州四环五海资产评估事务所	普通合伙	王永明
16	滨州永正资产评估事务所	普通合伙	刘永利
17	山东宏信资产评估有限公司	有限责任公司	马玉杰
18	山东华永资产评估有限公司	有限责任公司	燕广宇
19	山东鉴鑫资产评估有限公司	有限责任公司	赵伟建
20	德州大正资产评估有限公司	有限责任公司	李波
21	德州德信资产评估事务所	普通合伙	崔明学
22	德州九州光明资产评估事务所	普通合伙	卢洁
23	德州天衢资产评估有限公司	有限责任公司	宫伟
24	山东金天平资产评估事务所	普通合伙	李辉
25	东营德信资产评估有限责任公司	有限责任公司	邵明华
26	东营华达资产评估事务所	普通合伙	孙振兴
27	东营金源资产评估事务所	普通合伙	曹利泉
28	东营九洲和信资产评估事务所	普通合伙	田金山
29	东营聚德资产评估师事务所	普通合伙	蔡淑琴
30	东营鲁捷资产评估事务所	普通合伙	卜凡雷
31	东营乾泰资产评估事务所	普通合伙	胡志江
32	东营天信资产评估事务所	普通合伙	李春田
33	东营天圆资产评估事务所	普通合伙	任安德
34	东营信达资产评估事务所	普通合伙	王明强
35	东营中瑞资产评估事务所	普通合伙	吴福荣
36	山东华域资产评估事务所	普通合伙	杜峰
37	山东开元资产评估有限责任公司	有限责任公司	宋银燕
38	山东天昊资产评估房地产土地估价有限公司	有限责任公司	董大龙
39	山东兴业资产评估事务所	普通合伙	徐冰
40	山东众和资产评估事务所	普通合伙	赵曰武
41	菏泽富信资产评估事务所	普通合伙	石明山
42	菏泽国瑞资产评估事务所	普通合伙	司建强
43	菏泽江天资产评估事务所	普通合伙	朱中武

济南市财政局

变更备案公告

资产评估备案公告〔2022〕21号

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称：天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司。

二、变更原因：正常变更。

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
名称	山东天昊房地产土地资产评估有限公司		天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司		2021.1.22
合伙人（股东）	姓名	出资（股权）比例（%）	姓名	出资（股权）比例（%）	2022.1.25
	董大龙	7.04	董大龙	7.04	
	姚海新	92.3	姚海新	92.55	
	邵继永	0.11	邵继永	0.11	
	郑鲁光	0.55	王贵娥	0.1	
			王晓辉	0.1	
		孙雪凌	0.1		

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

特此公告。

济南市财政局

2022年6月1日

济南市财政局

变更备案公告

资产评估备案公告（2023）31号

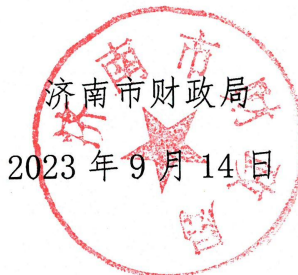
天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称：天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司 变更原因：正常变更

项目	变更前情况	变更后情况	变更时间
办公场所	山东省济南市高新区 齐鲁文化创意基地 15 号楼 1-601-A	山东省济南市历下 区解放路 11 号 1 号 办公楼 1 层	2023.8.9

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

特此公告。



抄送：山东省资产评估协会。

济南市财政局

变更备案公告

资产评估备案公告〔2024〕30号

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称：天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

变更原因：正常变更

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
	姓名	出资(股权)比例(%)	姓名	出资(股权)比例(%)	
合伙人(股东)	姚海新	92.55	姚海新	92.65	2024-3-25
	董大龙	7.04	董大龙	7.04	
	邵继永	0.11	邵继永	0.11	
	王晓辉	0.1	瞿忠峰	0.1	
	孙雪凌	0.1	刘云彬	0.1	
	王贵娥	0.1			

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

特此公告。

济南市财政局

2024年9月9日

抄送：山东省资产评估协会。



Republic of the Marshall Islands

Maritime Administrator

Permanent Certificate of Registry

Certificate Number
684-24



IMO NO.: 9442938 OFFICIAL NO.: 9094 CALL LETTERS: V7A4307 SERVICE: BULK CARRIER

VESSEL NAME: ALEXANDROS PETRAKIS

HOME PORT: Majuro

THIS IS TO CERTIFY THAT pursuant to the provisions of the Republic of the Marshall Islands Maritime Act 1990, and in accordance with all required documentation and oaths required thereunder:

<u>NAME</u>	<u>RESIDENCE</u>	<u>CITIZENSHIP</u>	<u>PROPORTION</u>
PAIGE MARITIME LTD	Trust Company Complex, Ajeltake Road, Ajeltake Island, Majuro, Marshall Islands, MH96960	Marshall Islands	100%

is (are) the sole owner(s) of the herein named and described vessel

FORMER NAME: OINOUSSIAN VIRTUE

YEAR BUILT: 2008

CLASSIFICATION SOCIETY: RINA

PLACE BUILT: Kudamatsu, Japan

BUILT BY: Shin Kasado Dockyard

TOTAL PROPELLING POWER (KW): 10320

AS PER ITC '69

GROSS TONS: 39737

NET TONS: 25754

LENGTH: 217.97 M

BREADTH: 32.26 M

DEPTH: 19.50 M

and WHEREAS the Republic of the Marshall Islands Maritime Administrator has approved the application of the aforesaid owner for registration of the vessel and whereas the owner has complied with the requirements for registration, the vessel is therefore duly registered under the laws of the Republic of the Marshall Islands.

This Certificate of Registry and all rights and privileges accorded hereunder shall remain valid on a continuous basis, provided the owner complies with the requirements for revalidation and a copy of the current year's Annual Tonnage Tax Receipt is available for inspection.

Issued by the authority of the Republic of the Marshall Islands Maritime Administrator at Piraeus, Greece this 23rd day of July 2024.



Nadia Aliberti
Special Agent

Unique Tracking Number: ZS9TFAJ2KR

MI-201 (Rev. 05/18)

委托人承诺函

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司:

因拟购置资产事宜, 委托你公司对该经济行为所涉及的 PAIGE MARITIME LTD 持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮在 2026 年 3 月 31 日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估, 我公司承诺如下, 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. 监督保证产权持有人提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整, 不存在虚假、误导、或重大遗漏, 有关重大事项揭示充分;
3. 委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致, 不重复、不遗漏, 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. 监督保证产权持有人所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理;
5. 不干预资产评估工作,
6. 严格按资产评估报告中所述的评估目的使用资产评估报告。

委托人: 凤凰航运(武汉)股份有限公司

法定代表人或授权代表:



王瑞科

日期: 年 月 日

资产评估师承诺函

凤凰航运(武汉)股份有限公司:

受贵方委托,以2026年3月31日为评估基准日,天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司组织注册资产评估师对贵单位拟购置PAIGE MARITIME LTD持有的“ALEXANDROS PETRAKIS”轮于评估基准日市场价值进行了清查核实、评定估算,并出具了资产评估报告。在假设条件成立的情况下,我们承诺如下,并承担相应的法律责任:

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行;
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与被评估单位提供的资产范围相一致,不重复、不遗漏;
3. 对纳入资产评估范围的资产按规定进行合理的抽查、核实,没有发现问题;
4. 评估方法选用经过相关性分析,恰当、合理,选用依据充足;
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠,修正因素考虑得当,可以充分发挥技术支撑的作用;
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全,没有遗漏;
7. 资产评估价值公允、计算准确;
8. 资产评估工作规范地完成所有程序;
9. 资产评估工作独立进行,未受任何人为干预;
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人: 
(资产评估师印章并签字)


(资产评估师印章并签字)

2026年 4 月 15日





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：42210106

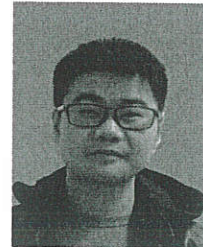
会员姓名：苏阳

证件号码：421023*****7

所在机构：天昊国际房地产土地资产评估集团
有限公司湖北分公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

苏阳



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：42210115

会员姓名：余小平

证件号码：420321*****3

所在机构：天昊国际房地产土地资产评估集团
有限公司湖北分公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

余小平



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产评估结果汇总表

评估基准日:2026年3月31日

表1

产权持有人: PAIGE MARITIME LTD		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%
1	ALEXANDROS PETRAKIS	A	B	C=B-A	D=C/A×100%



评估机构: 天昊国际房地产资产评估集团有限公司

