

中海集装箱运输股份有限公司
拟转让持有的下属公司股权涉及的
大连万捷国际物流有限公司股东部分权益

资产评估报告

中通评报字〔2015〕348号

中通诚资产评估有限公司
二〇一五年十二月十一日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托方、被评估单位概况.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和范围.....	7
四、 价值类型及其定义.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	20
九、 评估假设.....	20
十、 评估结论.....	22
十一、 特别事项说明.....	23
十二、 评估报告使用限制说明.....	24
十三、 评估报告日.....	25



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

根据中国远洋运输(集团)总公司(以下简称“中远集团”)和中国海运(集团)总公司(以下简称“中海集团”)整合方案,中海集团拟将集装箱业务整体转让与中远集团子公司中国远洋控股股份有限公司(以下简称“中国远洋”),其中集装箱业务涉及的集装箱船舶以租赁方式、集装箱运输配套的相关资产以股权转让方式分别转入中国远洋。

本次评估的经济行为是为上述与集装箱运输配套的相关资产进行股权转让所涉及中海集装箱运输股份有限公司持有的大连万捷国际物流有限公司 50%股权进行评估。

该经济行为已经中国海运(集团)总公司批准,并出具文件《中国海运(集团)总公司第一届董事会第四十七次会议决议》(2015年12月10日)。

二、评估目的

本次评估的目的是为上述与集装箱运输配套的相关资产进行股权转让所涉及的中海集装箱运输股份有限公司持有的大连万捷国际物流有限公司 50%股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象为中海集装箱运输股份有限公司持有的大连万捷国际物流有限公司 50%股权。

(二)评估范围

评估范围为大连万捷国际物流有限公司在评估基准日申报的表内和表外的全部资产和负债。

四、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法进行评估，最终以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2015年9月30日，大连万捷国际物流有限公司评估前总资产账面价值为18,195.80万元，负债账面价值为11,310.30万元，净资产账面价值为6,885.50万元。经评估，总资产为21,703.83万元，负债为11,310.30万元，净资产为10,393.53万元，总资产评估值比账面值增值3,508.03万元，增值率为19.28%；净资产评估值比账面值增值3,508.03万元，增值率50.95%，详见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：大连万捷国际物流有限公司

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%
1 流动资产	1,256.86	1,192.73	-64.13	-5.10%
2 非流动资产	16,938.94	20,511.11	3,572.17	21.09%
3 其中：固定资产	10,721.38	11,890.51	1,169.13	10.90%
4 无形资产	6,217.56	8,620.60	2,403.04	38.65%
5 资产总计	18,195.80	21,703.83	3,508.03	19.28%
6 流动负债	910.30	910.30	0.00	0.00%
7 非流动负债	10,400.00	10,400.00	0.00	0.00%
8 负债总计	11,310.30	11,310.30	0.00	0.00%
9 所有者权益	6,885.50	10,393.53	3,508.03	50.95%

本次评估结论是根据以上工作得出，即大连万捷国际物流有限公司的净资产的评估价值为10,393.53万元。即中海集装箱运输股份有限公司持有的大连万捷国际物流有限公司50%的股权价值为5,196.77万元。

本评估结论仅对中海集装箱运输股份有限公司拟转让其所持有的大连万捷国际物流有限公司50%股权这一特定评估目的有效。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2015年9月30日起，至2016年09月29日止。

八、对评估结论可能产生影响的特别事项

1. 企业的房屋建(构)筑物中，有以下出租情况：

(1)企业将位于大窑港湾区万捷国际物流办公室二层北侧6间，总面积510平方米，租赁给大连中联理货有限公司，租赁期限自2015年1月1日至2015年12月31日，租金每年10.4万元。



(2)企业将位于辽宁大连保税区利港路21号办公楼405室租赁给大连特诺仕港机有限公司，总面积30平方米，租赁期限自2015年1月1日至2015年12月31日，租金办公室使用费：1.68元/平方米/天；全年费用18,396元。

(3)企业将划定3500平方米场地租赁给上海格劳瑞供应链管理有限公司，其中修箱棚+修箱区1700平方米，冷箱区1800平方米。租赁期限自2015年1月1日至2015年12月31日止，租金为每月每平方米人民币5元。

本次评估未考虑出租事项对最终评估结论的影响。

2. 大保国用(2010)第14038号土地使用权，面积149,771平方米，于2015年5月25日抵押给中国农业银行股份有限公司大连经济技术开发区分行，抵押期为5年7个月11天。本次评估未考虑抵押事项对评估结论的影响。

3. 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权因素、流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控股权溢价以及流动性折价。

请报告使用者关注以上特别事项对本评估结论可能产生的影响，及对本次经济行为的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**中海集装箱运输股份有限公司
拟转让持有的下属公司股权涉及的
大连万捷国际物流有限公司股东部分权益
资产评估报告**

中通评字〔2015〕348号

中海集装箱运输股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中海集装箱运输股份有限公司拟转让持有的下属公司股权涉及的大连万捷国际物流有限公司股东部分权益在2015年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位概况

(一)委托方概况

本次评估的委托方为中海集装箱运输股份有限公司

企业名称：中海集装箱运输股份有限公司

法定住所：中国(上海)自由贸易试验区国贸大厦 A-538 室

法定代表人：张国发

注册资本：人民币 1168312.50 万

类 型：股份有限公司(中外合资、上市)

经营范围：国内沿海及长江中下游普通货船、国内沿海外贸集装箱内支线班轮运输，国际船舶运输(含集装箱班轮运输)，集装箱制造、修理、租赁，船舶租赁，自有集装箱、自用船舶买卖。国内沿海普通货船(散货船除外)海务管理、机务管理和船舶检修、保养、买卖、租赁、营运、资产管理及其他船舶管理服务。(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)。

(二)被评估单位概况

企业名称：大连万捷国际物流有限公司

法定住所：辽宁省大连保税区港五路 3 号

法定代表人：徐颂

注册资本：柒仟肆佰万元整

企业性质：其他有限责任公司

成立时间：2008 年 10 月 08 日

营业期限：2008 年 10 月 08 日至 2058 年 10 月 07 日

经营范围：货运站(场)经营(集装箱中转站)；海、陆、空国际货物运输代理(含报关、保险)；仓储；国际贸易、转口贸易、商品展示、咨询服务(不含专项)。

企业历史沿革：大连万捷国际物流有限公司系由大连市工商行政管理局批准，由中海集装箱运输股份有限公司和大连港集发物流有限责任公司共同出资，于 2008 年 10 月 08 日在大连市成立的有限责任公司。大连万捷国际物流有限公司的主营业务是集装箱堆存、中转、分拨、拼装拆箱、冷藏箱预冷；集装箱改装、修理、旧箱翻新、洗箱；货物的冷却、物流加工、包装、配送及相关的咨询服务；集装箱租赁、自有仓库出租；国际国内货运代理、报关、报检。双方股东出资及股份分配如下：

股东	出资(万元)	股权比例
中海集装箱运输股份有限公司	3,700.00	50%
大连港集发物流有限责任公司	3,700.00	50%
合计	7,400.00	100%

近年来大连万捷国际物流有限公司的主要财务数据已经会计师事务所审计，并出具无保留意见的审计报告。

大连万捷国际物流有限公司近年财务状况表

单位：人民币万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
资产总额	19,551.86	18,924.13	18,400.68	18,195.80
非流动资产	18,312.57	17,937.45	17,346.89	16,938.94
负债总额	12,609.42	11,970.38	11,426.59	11,310.30
净资产	6,942.44	6,953.75	6,974.08	6,885.50
营业收入	3,289.41	3,897.13	4,025.99	2,879.93
利润总额	6.75	11.31	20.33	-99.90
净利润	6.75	11.31	20.33	-88.59

二、评估目的

本次评估的目的是为与集装箱运输配套的相关资产进行股权转让所涉及的中海集装箱运输股份有限公司持有的大连万捷国际物流有限公司 50% 股权提供价值参考依据。



该经济行为已经中国海运(集团)总公司批准,并出具文件《中国海运(集团)总公司第一届董事会第四十七次会议决议》(2015年12月10日)。

三、评估对象和范围

(一)评估对象与评估范围内容

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为中海集装箱运输股份有限公司持有的大连万捷国际物流有限公司 50%股权。

评估范围为大连万捷国际物流有限公司申报的表内和表外的全部资产及负债。评估范围对应的会计报表的主要财务数据已经天职会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所审计,并于 2015 年 11 月 15 日出具天职业字〔2015〕14609 号无保留意见的审计报告。具体数据见下表:

单位:人民币元

序号		科目名称	账面价值
1	一、	流动资产合计	12,568,557.52
2		货币资金	2,567,329.11
3		应收账款	8,394,470.47
4		预付款项	810.00
5		其他应收款	141,227.00
6		存货	1,464,720.94
7	二、	非流动资产合计	169,389,435.59
8		固定资产	107,213,809.89
9		无形资产	62,175,625.70
10	三、	资产总计	181,957,993.11
11	四、	流动负债合计	9,103,028.04
12		应付账款	3,113,830.68
13		预收款项	104,245.36
14		应付职工薪酬	570,479.60
15		应交税费	91,700.69
16		应付利息	166,027.81
17		其他应付款	1,056,743.90
18		一年内到期的非流动负债	4,000,000.00
19	五、	非流动负债合计	104,000,000.00
20		长期借款	104,000,000.00
21	六、	负债总计	113,103,028.04
22	七、	净资产	68,854,965.07

(二)实物资产的分布情况及特点

本次列入评估范围的实物资产包括:存货、固定资产—房屋建筑物、构



筑物、机器设备、车辆及电子设备。

1. 存货的实物资产包含原材料、在库周转材料，主要为壳牌变速油、壳牌齿轮油、壳牌防冻液、加德士机油、加德士液压油等，存放于仓库中，日常管理严格，无报废、毁损、盘亏情况。

2. 房屋建筑物共计 7 项，建筑面积为 31,034.86 平方米，主要结构形式为钢结构；构筑物共计 15 项，主要结构为砼。资产分布在公司厂区中。

3. 机器设备共计 66 项，主要为各类叉车、堆高机、正面吊和配变电气设备，主要集中在厂区的作业区内。

4. 运输车辆主要为办公用车，共计 4 项，截止评估基准日，分别为别克商务车 SZM6515ATA、丰田皇冠轿车 TV7250ROYO、尼桑风神阳光轿车 EQ7202 和福田欧曼中巴(35 座)BZ683006LZB，车辆日常保养维护较好，运行正常。

5. 电子设备共 326 项，主要包括办公用电脑、打印机、空调、交换机、服务器和办公家具等等，分别安装使用于各办公区域内。委估设备维护保养正常，均可正常使用。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产主要为土地使用权和其他无形资产。

1. 土地使用权共计 1 宗，账面价值 61,742,336.66 元，具体情况详见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	面积(m ²)	账面价值(元)
1	大保国用(2010)第 14038 号	大窑湾港五路三号	2010.11	港口码头用地	149771	61,742,336.66
合 计					149771	61,742,336.66

2. 其他无形资产，主要为企业日常经营管理用软件，分为通用软件和专业软件，共计 9 项，账面价值 433,289.04 元。

除上述企业申报的账面记录的无形资产外，企业未申报账面以外的其他无形资产。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。



四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件,选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

五、评估基准日

本次评估基准日是2015年9月30日。

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

六、评估依据

(一)经济行为依据

中国海运(集团)总公司出具的《中国海运(集团)总公司第一届董事会第四十七次会议决议》(2015年12月10日)。

(二)法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
2. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
4. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3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. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);



10. 《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）。

(三)评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）；

2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；

3. 《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号）；

4. 《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2007〕189号）；

5. 《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2007〕189号）；

6. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协〔2007〕189号）；

7. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；

8. 《资产评估准则——不动产》（中评协〔2007〕189号）

9. 《资产评估准则——机器设备》（中评协〔2007〕189号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；

12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；

13. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协〔2011〕230号）；

14. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）。

(四)权属依据

房地产权证、国有土地使用证。

(五)取价依据

1. 大连万捷国际物流有限公司评估基准日及历史年度审计报告；

2. 房屋建筑物竣工资料；

3. 《最新资产评估常用数据与参数手册》2013版；

4. 原城乡建设环境保护部1984年11月发布的《房屋完损等级评定标准》；

5. 大连市建筑安装工程造价信息；

6. 《关于建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（国家计委计价格〔1999〕1283号）；



7.《关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(国家计委、建设部计价格〔2002〕10号);

8.《关于发布<工程建设监理费有关规定>的通知》(国家发改委发改价格〔2007〕670号);

9.《关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》(财政部财建〔2002〕394号);

10.《关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(国家计委计价格〔2002〕1980号);

11.《国家计委、环保总局发布环境影响咨询收费有关问题通知》(环评计价格〔2002〕125号);

12.《国家计委建设部关于房地产中介服务的通知》(计价格〔1995〕971号文件);

13.《辽宁省建筑工程计价定额》、《辽宁省装饰装修工程计价定额》、《大连市建筑工程工程量清单计价》、《大连市安装工程工程量清单计价》及《大连市装饰装修工程工程量清单计价》;

14. 机械工业信息研究院《机电产品报价手册》;

15. 近期电子设备及汽车市场价格资料,有关设备供应商询价信息资料。

(六)参考依据

1.《土地估价规程(新)2014》;

2.《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

3. 被评估企业提供的其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号),注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据《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),涉及企业价值的资产评估项目,以持续经营为前提进行评

估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

1. 市场法

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

2. 收益法

经了解，大连万捷国际物流有限公司是具有独立获利能力的公司，资产与经营收益之间存在一定的比例关系，并可以量化，且未来收益可以预测，故采用收益法进行评估。

3. 资产基础法

由于被评估单位的各项资产和负债均可单独评估，具备进行资产基础法评估的条件，本次评估对大连万捷国际物流有限公司采用了资产基础法进行评估。

因此，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

(二)资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 货币资金

货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实的账面值确定评估值。

2. 应收账款、预付款项和其他应收款

根据被评估单位提供的各科目的评估明细表作为评估基础，核对会计资料，并进行函证，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，确定各应收款项的评估值。

3. 存货

存货主要为原材料和在库周转材料。按照评估程序，评估人员对原材料



和在用周转材料进行了实地盘点，并统计盘点日至评估基准日原材料仓库的入库和领用情况，以此为基础推算至评估基准日的仓库原材料的库存数量，原材料按照数量乘以评估基准日的市场价格，加上合理的运费和其他费用确定原材料的评估值。在用周转材料按照材料的成新率乘以评估基准日材料的市场价格加上合理的其他费用确定评估值。

4. 固定资产——房屋建(构)筑物类

房屋建筑物类固定资产主要有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。

采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化，因评估对象未来收益资料很难取得，故收益法对本次评估不适用。

市场法一般用于同一区域或均质区域有类似的交易案例，评估对象仓库等房屋不属于标准厂房，无市场交易案例，故无法采用市场法进行评估。

成本法一般用于无法找到成交案例的自建房产。因此，本次评估根据评估目的和委估的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，用重置成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本公式：评估价值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或：评估价值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

建筑物重置全价=建筑安装工程费+前期费用及基础设施配套费+资金成本

构筑物重置全价=建筑安装工程费+前期费用及其他费+资金成本

①建筑安装工程费

对于房屋建（构）筑物，根据原概预算的工程量，并结合施工图、设计变更和工程结算，运用工程概预算法，重新进行清单计价，根据《建设工程工程量清单计价规范》、《大连市建筑工程工程量清单计价》、《大连市安装工程工程量清单计价》及《大连市装饰装修工程工程量清单计价》和《辽宁省建筑工程计价定额》、《辽宁省装饰装修工程计价定额》，并结合大连市

评估基准日执行的人工、材料进行调整，计算评估基准日的建筑安装工程费。

②前期费用及其他费用

包括市场调研费、项目策划费、可行性研究费、评估、律师等咨询费、勘察设计费、环境、交通影响评价费、工程及设备招标费、临时设施费，以及城市规划要求配套的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热等基础设施配套的建设费用。

委估建(构)筑物的前期及其他费用，按照建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

前期费用及其他费用

序号	费用名称	费率	依据
1	市场调研	0.90%	计价格〔1999〕1283号
2	项目策划	0.92%	
3	可行性研究	0.49%	
4	评估、律师等咨询费	0.35%	计价格〔1995〕971号
5	勘察设计费	1.55%	计价格〔2002〕10号
6	环境、交通影响评价费	0.49%	计价格〔2002〕125号
7	工程及设备招标费	0.35%	计价格〔2002〕1980号
8	通水、通路、通电等规费	1%	
9	临时设施费	1%	
	合计	7.05%	

基础设施配套费根据大政发〔2004〕83号《大连市人民政府关于改革城市基础设施配套费征收管理办法的通知》的相关规定，基础设施建设费按建筑面积200元/平方米征收。

③资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算。设定投资在建设期内均匀投入。

(2)成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法

观察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和

维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场观察与了解判断其成新率。

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

④对以下情况，采用合理方法确定成新率：

对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于 30%；

如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

5. 固定资产——机器设备类

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。

成本法的基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备

A. 重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他合理费用

B. 主要取价参数的确定

a. 设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价和“中国机电数据网”(www.86mdo.com)等资料。

b. 设备运杂费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般按大数法则(在随机事件的大量出现中往往呈现几乎一致的规律)按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中选用的运杂费率如下表：



设备运杂费率表

生产地	费率(按设备购置价计算)
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

评估中根据设备单价及体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。

c. 设备安装调试费

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》2002 版所规定的费率标准确定。若为需要加装基础的大型设备，则设备基础费依据委估建筑物决算中的工程量，套用委估设备所在地的现行建筑安装工程预算定额，并调到评估基准日市场价格水平，然后进行取费，计算得出。

d. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计和招标代理服务等费用。按照国家及当地相关规定，依据评估基准日资产规模确定费率。

前期费用及其他费用

序号	费用名称	费率	依据
1	市场调研	0.90%	计价格〔1999〕1283 号
2	项目策划	0.92%	
3	可行性研究	0.49%	
4	评估、律师等咨询费	0.35%	计价格〔1995〕971 号
5	勘察设计的	1.55%	计价格〔2002〕10 号
6	环境、交通影响评价费	0.49%	计价格〔2002〕125 号
7	工程及设备招标费	0.35%	计价格〔2002〕1980 号
	合计	5.05%	

e. 资金成本

资金成本指建设期贷款利息。贷款利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准。具体计算公式为：

$$\text{资金成本} = \text{设备购置价或建造成本} \times \text{适用利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

②车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

③电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

①机器设备，主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{使用年限法成新率} \times 40\%$$

A. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B. 年限法。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②车辆，主要采用观察法和理论成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

A. 观察法。观察法是车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估车辆的成新率。

B. 理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率的确定按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低，其中使用年限法成新率其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

里程法成新率其计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

③电子设备



对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

④若观察法成新率和年限法成新率(或理论成新率)的差异较大,经分析原因后,凭经验判断,选取两者中相对合理的一种。设备可以正常使用,成新率一般不低于 15%。

6. 无形资产—土地使用权

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后,根据评估对象土地的特点及土地的实际状况选取市场比较法作为本次评估的基本方法。

基准地价系数修正法适用于基准地价涵盖范围内的土地,大连金州新区未公布基准地价及其修正体系,无法采用基准地价系数修正法进行评估;成本逼近法适用于土地市场狭小,土地成交实例很少,无法利用市场比较法进行估价时采用,成本逼近法一般适用于新开发土地或市场欠发育地区或类型的土地价格评估;市场比较法评估适用于可收集到足够的评估基准日市场成交案例的土地;收益法适用于可获取足够的市场租赁价格的土地,对于委估宗地,由于很难获取足够的周边同类宗地的租金,因此,无法采用收益法评估;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价,评估对象为港口码头用地,不适宜采用假设开发法进行评估。

考虑到估价对象为港口码头用地,该类用地近期市场交易案例较多,适宜选取市场比较法作为本次评估的基本方法。

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过类似交易的类似土地进行比较,对这些类似土地已知价格进行修正,以此估算估算对象的客观合理价格或价值。

市场法的计算公式为:

宗地单价=可比交易实例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×
土地状况修正系数

7. 其他无形资产

其他无形资产在账账、账表核实一致的基础上,确认其发生额的合理性、真实性和准确性,对原始发生额、摊销期限及尚存权利进行了核实,确定账面摊余价值的准确性。最终,通过市场询价获取的评估基准日时市场价值,

以无形资产市场价值确定其他无形资产的评估值。

8. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

(三)收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本次评估采用现金流口径的未来收益折现法，即现金流折现法(Discounted Cash Flow, DCF)，其中，现金流采用企业自由现金流(Free Cash Flow of Firm, FCFF)。具体方法为，以加权资本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，减去付息债务价值后，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，减去非经营性负债后，得到股东全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值-付息债务价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债

本次评估以企业审计后的报表为基础，采用现金流折现的方法计算股东权益价值。

具体计算公式为：

$$P = P' - D + A' - D'$$
$$P' = \sum_{i=0.25}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

其中：P：被评估企业股东权益的评估价值

P'：企业整体收益折现值

D：被评估企业有息负债

A'：非经营性资产、溢余资产

D'：非经营性负债、溢余负债

R_i：未来第i个收益期的预期收益额(企业自由现金流)

i：收益年期，i=0.25, 1.25, 2.25, ……，n

r：折现率



评估时根据被评估企业的具体经营情况及特点,将预测期分为二个阶段,第一阶段为评估基准日至被评估企业经营达到稳定的年份,即2015年10月1日至2020年12月31日;第二阶段为被评估企业经营稳定年直至永续,即2021年1月1日至永续,其中假设2021年后预期收益额按照2020年的收益水平保持稳定不变。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

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

(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料,以此为基础,对评估范围内的资产进行核实,对其法律权属状况给予必要的关注,对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

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

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善,形成评估结论。撰写评估报告,经内部审核,在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后,出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立,依赖于以下评估假设:

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中,评



估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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

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

根据资产评估的要求,认定这些假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,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。

(二)具体假设

1. 被评估单位经营所遵循的国家及地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营。

3. 假设被评估单位现有的和未来的经营管理者是尽职的,且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估单位正常经营态势,发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

4. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在未来的管理方式和管理水平,经营范围、方式与规划方向保持一致。

7. 假设根据国家规定,目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

8. 假设公司现有各项行业资格规定期限可继续续期。

9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。



根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

(一)资产基础法评估结论

在评估基准日2015年9月30日，大连万捷国际物流有限公司评估前总资产账面价值为18,195.80万元，负债账面价值为11,310.30万元，净资产账面价值为6,885.50万元。经评估，总资产为21,703.83万元，负债为11,310.30万元，净资产为10,393.53万元，总资产评估值比账面值增值3,508.03万元，增值率为19.28%；净资产评估值比账面值增值3,508.03万元，增值率50.95%，详见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：大连万捷国际物流有限公司

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%
1 流动资产	1,256.86	1,192.73	-64.13	-5.10%
2 非流动资产	16,938.94	20,511.11	3,572.17	21.09%
3 其中：固定资产	10,721.38	11,890.51	1,169.13	10.90%
4 无形资产	6,217.56	8,620.60	2,403.04	38.65%
5 资产总计	18,195.80	21,703.83	3,508.03	19.28%
6 流动负债	910.30	910.30	0.00	0.00%
7 非流动负债	10,400.00	10,400.00	0.00	0.00%
8 负债总计	11,310.30	11,310.30	0.00	0.00%
9 所有者权益	6,885.50	10,393.53	3,508.03	50.95%

本次评估结论是根据以上工作得出，即大连万捷国际物流有限公司的净资产的评估价值为10,393.53万元。

(二)收益法评估结果

在评估基准日2015年9月30日，大连万捷国际物流有限公司股东全部权益的评估价值为-3,781.81万元，较股东全部权益账面值6,885.50万元，减值3,781.81万元，减值率154.92%。

(三)两种评估结果的差异

股东全部权益的两种评估结果的差异如下表所示：



金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益 账面值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率
资产基础法	6,885.50	10,393.53	3,508.03	50.95%
收益法		-3,781.81	-3,781.81	-154.92%
差异额		14,175.34		

由于大连万捷国际物流有限公司的主营业务是为中海集运在大连的主场站，对中海集运提供拆装箱服务，以及集装箱堆存管理工作，为大连国际集装箱码头有限公司提供配套服务，因此，未来年度企业的盈利预测受中海集运的影响，造成收益法的评估结果低于资产基础法的评估结果。

(四)最终评估结论

成本法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值。

在本次中远集团和中海集团改革重组项目中，包括对两个集团的集装箱运输业务的整合重组，具体方式是：中海集装箱运输股份有限公司将所拥有的集装箱运输船舶及集装箱资产以经营租赁方式出租给中国远洋控股股份有限公司，与此同时，中海集装箱运输股份有限公司将所拥有的与集装箱运输相配套的代理公司等公司股权转让给中国远洋控股股份有限公司下属子公司中远集装箱运输有限公司等。上述被转让公司主要经营集装箱运输配套业务，其经营直接服务于集装箱运输主业，是集装箱运输总体经营链条上的一个环节，其经营服务需求以及未来可实现的经营成果受到集装箱运输主业的根本和直接的影响。在船舶及集装箱这些集装箱运输业务的核心资产以租赁方式转入中国远洋的背景下，由中海集装箱运输股份有限公司转让并由中国远洋下属子公司受让上述公司股权，此时采用资产基础法评估结果定价对交易双方而言更为公平合理，故针对本次评估目的，选取资产基础法评估结果作为最终评估结果。

即，中海集装箱运输股份有限公司拟转让的大连万捷国际物流有限公司50%股权的评估值为51,967,658.56元。

十一、特别事项说明

1. 企业的房屋建(构)筑物中，有以下出租情况：



(1)企业将位于大窑湾港区万捷国际物流办公室二层北侧6间，总面积510平方米，租赁给大连中联理货有限公司，租赁期限自2015年1月1日至2015年12月31日，租金每年10.4万元。

(2)企业将位于辽宁大连保税区利港路21号办公楼405室租赁给大连特诺仕港机有限公司，总面积30平方米，租赁期限自2015年1月1日至2015年12月31日，租金办公室使用费：1.68元/平方米/天；全年费用18,396元。

(3)企业将划定3500平方米场地租赁给上海格劳瑞供应链管理有限公司，其中修箱棚+修箱区1700平方米，冷箱区1800平方米。租赁期限自2015年1月1日至2015年12月31日止，租金为每月每平方米人民币5元。

本次评估未考虑出租事项对最终评估结论的影响。

2. 大保国用(2010)第14038号土地使用权，面积149,771平方米，于2015年5月25日抵押给中国农业银行股份有限公司大连经济技术开发区分行，抵押期为5年7个月11天。本次评估未考虑抵押事项对评估结论的影响。

3. 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于少数股权和控股股权因素以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑少数股权的折价和控股股权的溢价以及流动性折价。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2015年9月30日起，至2016年9月29日止。
4. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

十三、评估报告日

评估报告日为2015年12月11日。

评估机构法定代表人(或授权代表):

注册资产评估师:



注册资产评估师:



2015年12月11日

