

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
鞍钢汽车运输有限责任公司股东部分权益
资产评估报告

中通评报字〔2015〕350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、被评估单位和其他报告使用者概况.....	7
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型及其定义.....	12
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	24
九、 评估假设.....	25
十、 评估结论.....	26
十一、 特别事项说明.....	28
十二、 评估报告使用限制说明.....	30
十三、 评估报告日.....	31



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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

六、除非特别指出，本评估报告、说明、明细表中所述金额币种均为人民币。

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鞍钢汽车运输有限责任公司20.07%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鞍钢汽车运输有限责任公司20.07%股权的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

评估对象为中海集装箱运输股份有限公司拟转让股权涉及的鞍钢汽车运输有限责任公司20.07%股权。

(二)评估范围

评估范围为鞍钢汽车运输有限责任公司申报的评估基准日表内和表外各项资产及负债。

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。采用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，鞍钢汽车运输有限责任公司的资产账面价值为 45,482.65 万元，负债账面价值为 18,264.95 万元，净资产账面价值为 27,217.70 万元；评估后资产为 51,999.45 万元，负债为 15,576.22 万元，净资产为 36,423.23 万元。总资产评估值比账面价值增值 6,516.80 万元，增值率为 14.33%；净资产评估值比账面价值增值 9,205.53 万元，增值率为 33.82%。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：鞍钢汽车运输有限责任公司

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	15,152.50	15,189.77	37.27	0.25%
2	非流动资产	30,330.15	36,809.68	6,479.53	21.36%
3	其中：长期股权投资	1,114.22	1,287.48	173.26	15.55%
4	投资性房地产	63.60	246.70	183.10	287.89%
5	固定资产	23,540.12	29,454.79	5,914.67	25.13%
6	在建工程	286.87	292.96	6.09	2.12%
7	无形资产	4,625.10	5,404.50	779.40	16.85%
8	递延所得税资产	700.24	123.25	-576.99	-82.40%
9	资产总计	45,482.65	51,999.45	6,516.80	14.33%
10	流动负债	11,065.80	11,068.86	3.06	0.03%
11	非流动负债	7,199.15	4,507.36	-2,691.79	-37.39%
12	负债总计	18,264.95	15,576.22	-2,688.73	-14.72%
13	净资产(所有者权益)	27,217.70	36,423.23	9,205.53	33.82%

评估结论为，在评估基准日 2015 年 9 月 30 日，鞍钢汽车运输有限责任公司净资产评估价值为 36,423.23 万元，即中海集装箱运输有限公司有限公司所持有鞍钢汽车运输有限责任公司 20.07% 股权评估价值为人民币 7,310.14 万元。

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。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 在现场清查核实时，大部分车辆在外地作业，评估人员不能对车辆逐一盘点，因此，评估人员通过替代方式进行监测，确定车辆目前正在运行，



并抽查了部分车辆购置发票、入账凭证等财务资料，获取了车辆行驶证复印件、车辆状况调查表了解车辆状况，部分车辆已处于报废状态，具体明细详见评估明细表中备注项的标注。

评估时不考虑不能逐一核实车辆状况可能发生的事项，对评估值的影响。

2. 评估范围内房屋建筑物未办理房产证的包括：

建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积	土地位置
八家子加油站	2006/12/20	m ²	35.09	铁西区千山西路 73 号
综合服务站总库料棚	1986/06/24	m ²	654.00	和平路 8 号
机关自行车棚	1975/08/08	m ²	638.00	和平路 8 号
一公司停车库	1970/11/11	m ²	928.80	和平路 8 号
修理二场维修厂房	2006/12/20	m ²	2,937.79	铁西区千山西路 73 号
2#综合楼	2015/08/21	m ²	6,080.73	达道湾
车型砖及路面	2015/08/21	m ²		达道湾
1#厂房	2015/08/21	m ²	6,967.12	达道湾
2#厂房	2015/08/21	m ²	2,880.12	达道湾
预留厂房	2015/08/21	m ²	1,008.00	达道湾
3#厂房	2015/08/21	m ²	654.71	达道湾
4#厂房	2015/08/21	m ²	679.91	达道湾
消防水池	2015/08/21	m ²		达道湾
储油库	2015/08/21	m ²	309.63	达道湾
仓库(4S 店)	2015/08/21	m ²	1,241.90	达道湾
1#综合楼	2015/08/21	m ²	2,207.50	达道湾
3#综合楼	2015/08/21	m ²	2,207.50	达道湾
修理及二保厂房	2009/06/20	m ²	6,317.50	鲅鱼圈
加油站	2009/06/20	m ²	181.70	鲅鱼圈
仓库	2009/06/20	m ²	8,371.70	鲅鱼圈
综合楼	2009/06/20	m ²	3,275.40	鲅鱼圈

上述房屋建筑物没有办理房产证，评估师协同企业相关人员，通过获取相关工程资料、现场勘查等方式，确认上述建筑物的面积、结构等参数。同时，根据企业提供的证明文件，说明该产权属于鞍钢汽车运输有限责任公司。

上表中第1-5项坐落的土地为鞍山钢铁集团公司所有，无法办理房产证；上表中第6-17项由于评估基准日前刚竣工，未来得及办理房产证；上表中第18-21项坐落的鲅鱼圈土地未办理土地使用权证，因此无法办理房产证。

本次评估中，未考虑上述房产可能出现的产权纠纷等或有事项，以及将来办理房地产权证手续时可能需支付的税费等对评估值的影响。

3. 评估范围内投资性房地产和固定资产房屋建筑物中的建筑物，部分房产已办理房产证，根据企业提供的房产证，证载权利人为鞍山钢铁集团公司，经鞍山钢铁集团公司和企业联合提供证明文件，说明该产权属于鞍钢汽车运输有限责任公司。具体明细如下：

序号	权证编号	证载人	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	土地位置
1	鞍房权证铁西字第 200104130814 号	鞍山钢铁 集团公司	八家子办公楼	1982/6/24	4,760.27	铁西区环 钢路
2	鞍房权证字第 200104130689 号	鞍山钢铁 集团公司	三公司停车库	1983/6/24	2,472.71	铁西区环 钢路
3	鞍房字第 022680 号	鞍山钢铁 集团公司	综合服务站办 公楼	1994/6/24	3,255.00	和平路 8 号
4	鞍房权证铁东字第 200104130643 号	鞍山钢铁 集团公司	修理门卫室	1987/6/24	16.45	和平路 8 号
5	鞍房权证铁东字第 200104130611 号	鞍山钢铁 集团公司	一公司门卫室	1994/6/24	62.07	和平路 8 号
6	鞍房字第 009289 号	鞍山钢铁 集团公司	图书室、活动室	1965/6/24	660.63	和平路 8 号
7	鞍房字第 009291 号	鞍山钢铁 集团公司	机关办公楼	1970/6/24	3,577.65	和平路 8 号
8	鞍房权证字第 200104130637	鞍山钢铁 集团公司	公司浴池	1984/8/8	1,050.29	和平路 8 号
9	鞍房权证字第 200104130676	鞍山钢铁 集团公司	八家子服务站 轮胎库	1982/6/24	1,802.00	铁西区环 钢路
10	鞍房权证铁西字第 200104130652	鞍山钢铁 集团公司	八家子东修理 间	1982/6/24	1,208.41	铁西区环 钢路
11	鞍房权证铁西字第 200104130693 号	鞍山钢铁 集团公司	八家子清洗厂 房	1982/6/24	194.15	铁西区环 钢路
12	鞍房字第 009277 号	鞍山钢铁 集团公司	修理钣金、发动 机间(大修厂清 洗厂房)	1968/6/24	485.08	和平路 8 号
13	鞍房字第 009278 号	鞍山钢铁 集团公司	修理综合厂房	1979/6/24	161.8	和平路 8 号
14	鞍房字第 009279 号	鞍山钢铁 集团公司	修理修理厂房	1987/6/24	7,273.00	和平路 8 号
15	鞍房字第 009264 号	鞍山钢铁 集团公司	配件商店	1969/6/24	784.93	和平路 8 号
16	鞍房字第 009261 号	鞍山钢铁 集团公司	供销分公司办 公楼	1968/6/24	1,146.65	和平路 8 号
17	鞍房权证字第 200104130619 号	鞍山钢铁 集团公司	二公司办公楼	1989/6/24	2,090.75	和平路 8 号
18	鞍房字第 022777 号	鞍山钢铁 集团公司	泵房及水池	1994/6/24	66.66	和平路 8 号
19	鞍房字第 022677 号	鞍山钢铁 集团公司	一公司办公楼	1994/6/24	1,840.90	和平路 8 号
20	鞍房权证铁东字第 200012260114 号	鞍山钢铁 集团公司	办公楼	1986.06.24	3,819.00	和平路 8 号
21	鞍房字第 022676 号	鞍山钢铁 集团公司	中石油加油站	1993.06.24	167.58	和平路 8 号
	合计				36,895.98	

上表中铁西区环钢路、和平路8号土地，经核实，该土地使用权是属于鞍

山钢铁集团公司所有，地上建筑物如上所述。

本次评估中，未考虑上述房产可能出现的产权纠纷等或有事项，以及将来办理房地产权证手续时可能需支付的税费等对评估值的影响。

4. 评估范围内无形资产——土地使用权，位于鲅鱼圈范屯的土地，未办理土地使用权证，根据企业提供的证明文件，说明该产权属于鞍钢汽车运输有限责任公司。

本次评估中，未考虑上述土地可能出现的产权纠纷等或有事项，以及将来办理房地产权证手续时可能需支付的税费等对评估值的影响。

5. 本次评估中，我们查看了每项委估对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定，具体情况以被评估企业介绍和评估人员经验判断为依据。

6. 本次评估中，我们对房屋建筑物类资产评估中按照房屋建筑物经济耐用年限的剩余使用年期考虑，未考虑所对应的土地使用权期限的影响。

7. 本次评估中，由于客观条件的限制，我们对设备类资产，在情况允许下对有关设备实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定，具体情况以被评估企业介绍和评估人员经验判断为依据。

8. 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解释评估结论，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
鞍钢汽车运输有限责任公司股东部分权益
资产评估报告**

中通评报字〔2015〕350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方的委托，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股权涉及的鞍钢汽车运输有限责任公司股东部分权益资产在 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、被评估单位和其他报告使用者概况

(一)委托方

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

本次评估的被评估单位为鞍钢汽车运输有限责任公司。

企业名称：鞍钢汽车运输有限责任公司

法定住所：鞍山市铁东区和平路 8 号



法定代表人：王峰

注册资本：人民币壹亿叁仟陆佰陆拾万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：道路普通货物运输，货物专用运输(集装箱)，货物专用运输(其他)，经营性危险货物运输：2类1项、2类2项、3类，剧毒化学品除外；危险品货物运输车辆维修；汽车销售(不包括小轿车)；机动车配件批发兼零售；轮胎销售、房屋设备出租；工程机械修理(起重设备修理除外)；提供国内劳务服务(法律法规限制的除外)；金属结构件制造(仅限分公司经营)；仓储物、搬运装卸、信息配载；钢材销售；货物运输代理服务；货运信息咨询服务；国内快递(邮政企业专营业务除外)。汽车装饰用品、日杂用品、电频、车载通信设备、音像制品、电子产品、通讯产品、数码产品、皮具箱包、户外用品、家具电器、二手车(除报废汽车外)零售；洗车美容；汽车救援服务。(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)。

鞍钢汽车运输有限责任公司始建于1948年，名为鞍钢运输部汽车队，1953年扩编为鞍钢汽车大队，成为独立运营单位。1978年更名为鞍钢汽车公司，1996与鞍山钢铁集团公司主体分离，1999年与鞍山钢铁集团公司主体分立，更名为鞍钢集团汽车公司，成为具有独立法人资格的鞍山钢铁集团公司全资子公司，实现了自主经营，自负盈亏。

2005年按照国家“主辅分离、辅业改制”的有关规定，改制为非法人控股的有限责任公司，成立鞍钢汽车运输有限责任公司，并于当年4月25日正式挂牌运营。

2011年时5月根据股东会决议进行股权转让，申请转入股权人民币4,286.2827万元，受让比例为每股1:2.33，将王平等6名自然人职工代表股东20.07%的股权转让给中海集装箱运输股份有限公司；将李建伟、杨慧祥2名自然人职工代表股东4.99%的股权转让给鞍山钢铁集团公司；将李鲁建自然人职工代表7.05%的股权转让给鞍钢集团国际经济贸易公司。

截至评估基准日，鞍钢汽车运输有限责任公司注册资本为人民币13,660.00万元，其股东及出资情况如下表所示：

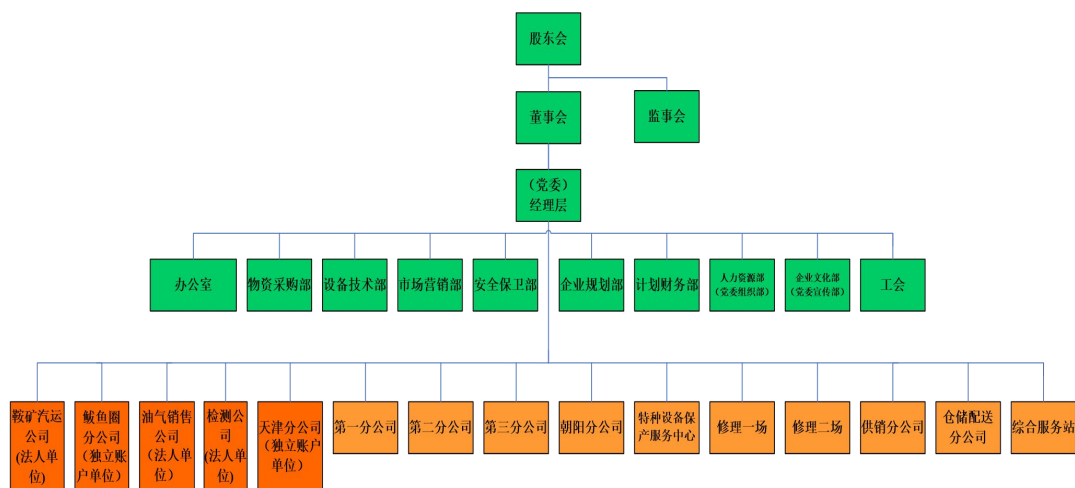
股东名称	出资额	人民币万元
		出资比例
鞍山钢铁集团公司	6,538.2126	47.87%



股东名称	出资额	出资比例
营口港务集团有限公司	2,050.63	15.01%
鞍钢集团国际经济贸易公司	2,329.0488	17.05%
中海集装箱运输股份有限公司	2,742.1026	20.07%
合计	13,660.00	100.00%

公司机关设市场营销部、安全保卫部、设备技术部、物资采购部、人力资源部(党委组织部)、计划财务部、企业规划部、办公室、工会。

组织结构图：



公司主营业务为道路货物运输、汽车销售、机动车配件批发兼零售、劳务服务、仓储服务、货物运输代理。

2013年-2015年1-9月的财务数据已经天职会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告，2012年财务数据来源于以前年度审计报告，如下表：

金额单位：人民币万元				
项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
资产总额	38,748.00	41,169.59	48,204.56	45,482.65
固定资产总额	10,788.91	12,930.90	16,674.07	23,540.12
负债总额	13,893.09	16,536.18	22,159.28	18,264.96
净资产	24,854.91	24,633.41	26,045.28	27,217.70
营业收入	45,131.33	61,329.92	81,026.75	58,444.25
利润总额	696.11	360.55	2,086.89	1,603.97
净利润	361.67	222.60	1,550.90	1,173.31

(三)委托方与被评估单位关系

根据相关法律文件显示，委托方为被评估单位鞍钢汽车运输有限责任公司的股东，持股比例为20.07%。

(四)其他评估报告使用者



除委托方、被评估单位以及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，业务约定书中未约定其他的评估报告使用者。

二、 评估目的

本次评估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鞍钢汽车运输有限责任公司 20.07% 股权的经济行为提供价值参考依据。

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、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

1. 评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为中海集装箱运输股份有限公司拟转让股权涉及的鞍钢汽车运输有限责任公司20.07%股权。

评估范围为鞍钢汽车运输有限责任公司申报的评估基准日表内各项资产及负债，该评估范围内资产和负债对应的会计报表，已经天职会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于2015年12月11日出具了无保留意见审计报告，审计报告号为天职业字〔2015〕14639号。具体情况如下：

金额单位：人民币元			
序号		科目名称	账面价值
1	一	流动资产合计	151,525,042.51
2		货币资金	50,578,388.48
3		应收票据	4,724,916.69
4		应收账款	63,460,394.19
5		预付款项	19,871,634.82
6		其他应收款	2,016,846.27
7		存货	10,872,862.06
8	二	非流动资产合计	303,301,477.77
9		长期股权投资	11,142,114.28
10		投资性房地产	636,010.14
11		固定资产	235,401,179.52
12		在建工程	2,868,703.50
13		无形资产	46,251,035.20
14		递延所得税资产	7,002,435.13



金额单位：人民币元			
序号		科目名称	账面价值
15	三	资产总计	454,826,520.28
16	四	流动负债合计	110,657,952.28
17		短期借款	20,000,000.00
18		应付账款	54,911,173.68
19		预收款项	11,631,808.55
20		应付职工薪酬	7,922,846.75
21		应交税费	3,630,166.70
22		其他应付款	12,561,956.60
23	五	非流动负债合计	71,991,568.80
24		长期借款	45,000,000.00
25		专项应付款	2,512,313.53
26		其他非流动负债	24,479,255.27
27	六	负债总计	182,649,521.08
28	七	净资产	272,176,999.20

(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、投资性房地产和固定资产(机器设备、车辆和电子设备)。

1. 纳入本次评估范围的存货情况如下：

纳入本次评估范围的存货——原材料包括修理用工具、配件等备品备件和柴油、液化天然气LNG、各类润滑油等。

2. 纳入本次评估范围所有的投资性房地产情况如下：

纳入本次评估范围所有的投资性房地产，主要是鞍钢财务公司办公楼、中石油加油站，出租用，面积3,958平方米，权证齐全。

3. 纳入本次评估范围的固定资产情况如下：

纳入本次评估范围的所有的设备包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、办公设备、车辆等。设备的性能、精度、效率等技术状态良好，公司的设备管理及维修制度较为完善，各种设备按规定维修保养，定期进行设备状态检查，使用中能严格执行操作规程、正确合理的使用设备，至评估基准日，未发生过重大设备事故，设备运行状态良好。

(1)房屋建筑物、构筑物

评估范围内房屋建筑物及构筑物位于鞍钢汽车运输有限责任公司院内、八家子厂区、达道湾厂区及鲅鱼圈厂区内，大部分在 1970 年至 2015 年期间建成。房屋建筑物共计 41 项，主要包括办公楼、门卫室、加油站、厂房等；

构筑物共计 34 项，主要包括围墙、柏油路、水井等。

(2) 机器设备

主要为拆炉机、超声波清洗机、柴油清洗机、柴油清洗机、喷油泵试验台、地沟举升机、电脑加油机、加油机等用于汽车修理修配设备和加油设备等，共计 298 项。

(3) 车辆

主要为生产运输车辆，共计 1137 辆，包括中国一汽生产的解放 CA4250P66K24T1A3E、中国重汽集团生产的豪沃 ZZ4257V3241HC1B、重汽集团济南卡车股份生产的 ZZ4257V324HC1B、斯太尔 M2940 等。

(4) 电子设备

主要有电脑、空调、打印机、传真机以及办公家具等，共计 477 项。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日，企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权和其他无形资产。

1. 土地使用权

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	鞍-国用(2001)第 402549 号	达道湾厂区用地	千山区鞍刘路 3 号	2010.9.19	出让	交通运输	50 年	5,206.67
2	鞍-国用(2001)第 402550 号	达道湾厂区用地	千山区鞍刘路 3 号	2010.9.19	出让	交通运输	50 年	107,629.50
3	无	鲅鱼圈分公司厂区用地	鲅鱼圈区范屯	2011.01.29	出让	工业	50 年	58,277.00

2. 无形资产——其他

包括：MIS 系统、OA 办公系统软件、网络智能办公系统、物流管理系统软件、一卡通软件博士德管理软件等 16 项软件。

(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(或者评估值)

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的计划实现时间要求,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.《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.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号)。

(三)评估准则依据

1.《评估准则—基本准则》、《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

1. 土地使用权证;

2. 房屋所有权证;

3. 机动车行驶证;

4. 主要资产购置合同复印件等。

(五)取价依据

1. 有关协议、合同、发票等资料;

2. 国家和资产所在地政府有关部门发布的有关法规、标准等;

3. 有关土地、房屋市场交易价格信息;

4.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护



部令 2012 年第 12 号)

5. 机械工业信息研究院《机电产品报价手册》;
6. 近期建筑材料、电子设备及汽车市场价格资料;
7. 有关设备供应商询价取得的信息资料;
8. 中国人民银行公布的最新金融机构存贷款利率;
9. 评估机构收集的有关询价资料和参考资料等;
10. 彭博、巨灵资讯终端的有关资料;
11. 被评估单位提供的其他资料。

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来分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者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,鞍钢汽车运输有限责任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

由于鞍钢汽车运输有限责任公司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，故采用资产基础法进行评估。

综上，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. 流动资产

(1)流动资产中的货币资金是根据企业提供的各项目的明细表，对人民币货币资金，以审查核实后的账面值确定评估值。

(2)应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款

根据被评估企业提供的科目评估明细表作为评估基础，核对会计资料，并选择大额款项进行函证，具体分析各应收款项的数额、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

在评估基准日，存货为原材料。

评估人员核对和查证了相关合同、账簿、凭证，经核查，账务真实合理。因此，评估人员通过部分存货现场抽查盘点，通过倒推法确定原材料在评估基准日时实际数量。本次评估中，对库存柴油，评估人员根据评估基准日市场销售单价乘以实际数量确定其评估值；对库存柴油以外的其他原材料，根据被评估企业相关人员介绍，其他存货周转速度较快，且大部分均为评估基准日近期购置，故以核实后账面价值确定评估值。

2. 长期股权投资

对控股的长期股权投资，本次评估中，现场核查各被投资单位的资产和负债，先整体评估，确定各被投资单位在评估基准日的净资产评估值，再根据股权投资比例计算确定评估值。

对非控股的长期股权投资，根据被投资单位提供的评估基准日会计报表，确定各被投资单位在评估基准日的净资产，再乘以股权投资比例计算确定各长期股权投资的评估值。



3. 投资性房地产

投资性房地产—房屋资产评估通常采用的评估方法有成本法、收益法、市场法。成本法一般用于工业房产，且缺乏同等规模的类似房产成交案例；收益法一般主要用于商业性用房，适合具有(或潜在)收益的房产评估；市场法一般用于同一区域或均质区域有类似的交易案例。

本次评估范围内房产为已出租的自建办公楼和加油站，位于和平路 8 号，在鞍山钢铁集团公司大区域内，该地区不属于成熟的办公商业区域，公开交易市场不活跃，无法查询到类似的交易案例。因委估房屋所在土地为鞍山钢铁集团公司所有，故不适宜采用收益法评估。基于本次评估之特定目的，结合各待评投资性房地产的特点，本次评估采用成本法进行评估。

评估方法同房屋建筑物类固定资产介绍。

4. 房屋建筑物类固定资产

房屋建筑物类固定资产可选用的评估方法有重置成本法、市场法和收益法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格；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；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能够准确预测与量化时，采用重置成本法。

本次评估根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋建筑物采用成本法评估。

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各种贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：评估价值 = 重置全价 × 成新率

①重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期费用、资金成本三部分组成。

A. 建安造价

建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，评估人员套用《辽宁省建筑工程消耗量定额》(2008 年)、《辽宁省装饰装修工程消耗量定额》(2008)、《辽宁省建筑工程、建筑装饰装修工程消耗量定额参考价目表》(2008)、《辽宁省建设工程费用参考标准》、《鞍山市工程造价信息》(2015 年 9 月)，计算



工程建安造价。

B. 前期费用

前期费用包括前期勘查、设计、环评、招投标代理等费用及工程建设过程中的管理费用，根据国家各部委的文件并结合评估房产所在区域的政策，确定前期费用具体明细如下：

序号	项目		费率
1	建设单位管理	投资额	0.85%
2	工程监理费	投资额	1.70%
3	工程勘察设计费	投资额	2.57%
4	招标代理费	投资额	0.10%
5	环境评价费	投资额	0.13%
			5.35%

C. 资金成本

根据本次评估房屋建筑物的建筑规模、建筑结构，正常估算房屋的建设周期。然后根据 2015 年 9 月 30 日，央行公布的最新贷款利率计算资金成本。

贷款期限	年利率
一年以内(含一年)	4.60%
一年至五年(含五年)	5.00%
五年以上	5.15%

②成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用年限法和观察法综合判定成新率。

A. 使用年限法成新率

使用年限法是依据建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

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

B. 观察法成新率

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、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，判断被评估房屋建筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

C. 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%

D. 对以下情况，采用合理方法确定成新率：

a. 如果现场勘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；

b. 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；

c. 当房屋建筑物存在功能性贬值和经济性贬值时应估算其贬值率。

5. 设备类固定资产

根据评估目的和委估资产的特点，假定按现行用途继续使用，在现场勘察的基础上，采用重置成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

在评估基准日，该公司是增值税纳税人，在重置全价的确定中设备购置价均采用不含税价格计算。

(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。

前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率	依据
1	建设单位管理	0.84%	财建〔2002〕394 号
2	工程监理费	1.70%	国家发展和改革委员会、建设部发改价格〔2007〕670 号
3	工程勘察设计费	2.57%	国家物价局建设部 2002 价字 10 号
4	招标代理费	0.10%	按国家计委计价格〔2002〕1980 号
5	环境评价费	0.13%	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知(计价格〔2002〕125 号)
前期费率合计		5.34%	

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：

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

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. 在建工程—土建工程

评估人员对合同及企业付款凭证进行了检查，确认付款真实，并向企业相关人员了解情况对支付款项进行了核实。

对于目前正处于施工进行中的在建工程项目，账面值包括工程的实际建造成本及工程的前期费用，但未包含相应的资金成本。本次评估以账面值确定实际发生的工程款及前期费用，并考虑了实际发生工程款的资金成本。

7. 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，选取成本逼近法及市场法作为本次评估的基本方法，以市场法确定土地评估价格。这是基于以下考虑：一是评估对象所在地土地出让金标准及相关开发成本能够合理取得；二是评估人员查询了国内相关土地交易网站，存在与委估地块相匹配的成交案例，故满足市场法评估土地的要求。三是当地国土部门现行的基准地价为 2007 年发布，距评估基准日较远，故不适合采用基准地价系数修正法评估。因此评估人员认为，选用成本逼近法及市场法比较适宜。

(1)成本逼近法：以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

(2)市场法

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

8. 无形资产—其他

对无形资产——其他中外购的软件、办公系统等，评估人员通过查询相关会计记录确认其原始账面价值构成且已发生摊销额的真实性、合理性。通过市场询价获取的评估基准日时市场价值，确定评估值。

9. 递延所得税资产

对递延所得税资产，按照评估程序，查阅了有关凭证、账簿等财务资料，在账账、账表、评估明细表进行核实。评估时，我们分别对递延所得税资产的计提基础进行了评估，乘以企业适用的所得税率计算相应的递延所得税资产。

10. 负债

按评估基准日被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

(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

具体计算公式为：



$$P = P' + A' - D' - D$$

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

式中： P —被评估企业股东全部权益评估值

P' —企业整体收益折现值

D —被评估企业有息负债

A' —非经营性资产及溢余资产

D' —非经营性负债

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, $i=0.25, 1.25, 2.25, \dots, n$

r : 折现率

评估时根据被评估企业的具体经营情况及特点, 假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段, 第一阶段为2015年10月1日至稳定期2020年12月31日; 第二阶段为2021年1月1日直至永续。其中, 假设2021年以后年度预期收益额按照2021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产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时使用用途及方式继续使用下去。

(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)资产基础法评估结果

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日, 鞍钢汽车运输有限责任公司的资产账面价值为 45,482.65 万元, 负债账面价值为 18,264.95 万元, 净资产账面价值为 27,217.70 万元; 评估后资产为 51,999.45 万元, 负债为 15,576.22 万元, 净资产为 36,423.23 万元。总资产评估值比账面价值增值 6,516.80 万元, 增值率为 14.33%; 净资产评估值比账面价值增值 9,205.53 万元, 增值率为 33.82%。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: 鞍钢汽车运输有限责任公司

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	15,152.50	15,189.77	37.27	0.25%
2 非流动资产	30,330.15	36,809.68	6,479.53	21.36%
3 其中: 长期股权投资	1,114.22	1,287.48	173.26	15.55%
4 投资性房地产	63.60	246.70	183.10	287.89%
5 固定资产	23,540.12	29,454.79	5,914.67	25.13%
6 在建工程	286.87	292.96	6.09	2.12%
7 无形资产	4,625.10	5,404.50	779.40	16.85%
8 递延所得税资产	700.24	123.25	-576.99	-82.40%
9 资产总计	45,482.65	51,999.45	6,516.80	14.33%
10 流动负债	11,065.80	11,068.86	3.06	0.03%
11 非流动负债	7,199.15	4,507.36	-2,691.79	-37.39%
12 负债总计	18,264.95	15,576.22	-2,688.73	-14.72%
13 净资产(所有者权益)	27,217.70	36,423.23	9,205.53	33.82%



(二)收益法评估结果

在评估基准日2015年9月30日，鞍钢汽车运输有限责任公司股东全部权益的评估价值为29,977.12万元，较股东全部权益账面价值27,217.70万元，评估增值2,759.42万元，增值率10.14%。

(三)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	账面值	评估值	增值额	增值率
资产基础法	27,217.70	36,423.23	9,205.53	33.82%
收益法		29,977.12	2,759.42	10.14%
方法差异		6,446.11		

(四)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。

本次评估对象为中海集装箱运输有限公司有限公司所持有鞍钢汽车运输有限责任公司 20.07%股权，作为上述集装箱运输配套相关资产的一部分，本次评估采用资产基础法评估结果作为评估结论。即中海集装箱运输有限公

司有限公司拟转让股权涉及的鞍钢汽车运输有限责任公司 20.07%股权评估价值为人民币 7,310.14 万元。

十一、特别事项说明

1. 在现场清查核实时，大部分车辆在外地作业，评估人员不能对车辆逐一盘点，因此，评估人员通过替代方式进行监测，确定车辆目前正在运行，并抽查了部分车辆购置发票、入账凭证等财务资料，获取了车辆行驶证复印件、车辆状况调查表了解车辆状况，部分车辆已处于报废状态，具体明细详见评估明细表中备注项的标注。

评估时不考虑不能逐一核实车辆状况可能发生的事项，对评估值的影响。

2. 评估范围内房屋建筑物未办理房产证的包括：

建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积	土地位置
八家子加油站	2006/12/20	m ²	35.09	铁西区千山西路 73 号
综合服务站总库料棚	1986/06/24	m ²	654.00	和平路 8 号
机关自行车棚	1975/08/08	m ²	638.00	和平路 8 号
一公司停车库	1970/11/11	m ²	928.80	和平路 8 号
修理二场维修厂房	2006/12/20	m ²	2,937.79	铁西区千山西路 73 号
2#综合楼	2015/08/21	m ²	6,080.73	达道湾
车型砖及路面	2015/08/21	m ²		达道湾
1#厂房	2015/08/21	m ²	6,967.12	达道湾
2#厂房	2015/08/21	m ²	2,880.12	达道湾
预留厂房	2015/08/21	m ²	1,008.00	达道湾
3#厂房	2015/08/21	m ²	654.71	达道湾
4#厂房	2015/08/21	m ²	679.91	达道湾
消防水池	2015/08/21	m ²		达道湾
储油库	2015/08/21	m ²	309.63	达道湾
仓库(4S 店)	2015/08/21	m ²	1,241.90	达道湾
1#综合楼	2015/08/21	m ²	2,207.50	达道湾
3#综合楼	2015/08/21	m ²	2,207.50	达道湾
修理及二保厂房	2009/06/20	m ²	6,317.50	鲅鱼圈
加油站	2009/06/20	m ²	181.70	鲅鱼圈
仓库	2009/06/20	m ²	8,371.70	鲅鱼圈
综合楼	2009/06/20	m ²	3,275.40	鲅鱼圈

上述房屋建筑物没有办理房产证，评估师协同企业相关人员，通过获取相关工程资料、现场勘查等方式，确认上述建筑物的面积、结构等参数。同

时,根据企业提供的证明文件,说明该产权属于鞍钢汽车运输有限责任公司。

上表中第1-5项坐落的土地为鞍山钢铁集团公司所有,无法办理房产证;上表中第6-17项由于评估基准日前刚竣工,未来得及办理房产证;上表中第18-21项坐落的鲅鱼圈土地未办理土地使用权证,因此无法办理房产证。

本次评估中,未考虑上述房产可能出现的产权纠纷等或有事项,以及将来办理房地产权证手续时可能需支付的税费等对评估值的影响。

3. 评估范围内投资性房地产和固定资产房屋建筑物中的建筑物,部分房房产已办理房产证,根据企业提供的房产证,证载权利人为鞍山钢铁集团公司,经鞍山钢铁集团公司和企业联合提供证明文件,说明该产权属于鞍钢汽车运输有限责任公司。具体明细如下:

序号	权证编号	证载人	建筑物名称	建成年月	建筑面积(m ²)	土地位置
1	鞍房权证铁西字第200104130814号	鞍山钢铁集团公司	八家子办公楼	1982/6/24	4,760.27	铁西区环钢路
2	鞍房权证证字第200104130689号	鞍山钢铁集团公司	三公司停车库	1983/6/24	2,472.71	铁西区环钢路
3	鞍房字第022680号	鞍山钢铁集团公司	综合服务站办公楼	1994/6/24	3,255.00	和平路8号
4	鞍房权证铁东字第200104130643号	鞍山钢铁集团公司	修理门卫室	1987/6/24	16.45	和平路8号
5	鞍房权证铁东字第200104130611号	鞍山钢铁集团公司	一公司门卫室	1994/6/24	62.07	和平路8号
6	鞍房字第009289号	鞍山钢铁集团公司	图书室、活动室	1965/6/24	660.63	和平路8号
7	鞍房字第009291号	鞍山钢铁集团公司	机关办公楼	1970/6/24	3,577.65	和平路8号
8	鞍房权证字第200104130637	鞍山钢铁集团公司	公司浴池	1984/8/8	1,050.29	和平路8号
9	鞍房权证字第200104130676	鞍山钢铁集团公司	八家子服务站轮胎库	1982/6/24	1,802.00	铁西区环钢路
10	鞍房权证铁西字第200104130652	鞍山钢铁集团公司	八家子东修理间	1982/6/24	1,208.41	铁西区环钢路
11	鞍房权证铁西字第200104130693号	鞍山钢铁集团公司	八家子清洗厂房	1982/6/24	194.15	铁西区环钢路
12	鞍房字第009277号	鞍山钢铁集团公司	修理钣金、发动机间(大修厂清洗厂房)	1968/6/24	485.08	和平路8号
13	鞍房字第009278号	鞍山钢铁集团公司	修理综合厂房	1979/6/24	161.8	和平路8号
14	鞍房字第009279号	鞍山钢铁集团公司	修理修理厂房	1987/6/24	7,273.00	和平路8号
15	鞍房字第009264号	鞍山钢铁集团公司	配件商店	1969/6/24	784.93	和平路8号
16	鞍房字第009261号	鞍山钢铁集团公司	供销分公司办公楼	1968/6/24	1,146.65	和平路8号
17	鞍房权证字第200104130619号	鞍山钢铁集团公司	二公司办公楼	1989/6/24	2,090.75	和平路8号

序号	权证编号	记载人	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	土地位置
18	鞍房字第 022777 号	鞍山钢铁集团公司	泵房及水池	1994/6/24	66.66	和平路 8 号
19	鞍房字第 022677 号	鞍山钢铁集团公司	一公司办公楼	1994/6/24	1,840.90	和平路 8 号
20	鞍房权证铁东字第 200012260114 号	鞍山钢铁集团公司	办公楼	1986.06.24	3,819.00	和平路 8 号
21	鞍房字第 022676 号	鞍山钢铁集团公司	中石油加油站	1993.06.24	167.58	和平路 8 号
	合计				36,895.98	

上表中铁西区环钢路、和平路8号土地，经核实，该土地使用权是属于鞍山钢铁集团公司所有，地上建筑物如上所述。

本次评估中，未考虑上述房产可能出现的产权纠纷等或有事项，以及将来办理房地产权证手续时可能需支付的税费等对评估值的影响。

4. 评估范围内无形资产——土地使用权，位于鲅鱼圈范屯的土地，未办理土地使用权证，根据企业提供的证明文件，说明该产权属于鞍钢汽车运输有限责任公司。

本次评估中，未考虑上述土地可能出现的产权纠纷等或有事项，以及将来办理房地产权证手续时可能需支付的税费等对评估值的影响。

5. 本次评估中，我们查看了每项委估对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定，具体情况以被评估企业介绍和评估人员经验判断为依据。

6. 本次评估中，我们对房屋建筑物类资产评估中按照房屋建筑物经济耐用年限的剩余使用年期考虑，未考虑所对应的土地使用权期限的影响。

7. 本次评估中，由于客观条件的限制，我们对设备类资产，在情况允许下对有关设备实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定，具体情况以被评估企业介绍和评估人员经验判断为依据。

8. 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，本次评估未考虑控股权溢价以及流动性折价。

十二、评估报告使用限制说明



(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)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。

(三)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。

(四)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

