

中远太平洋有限公司拟转让所持有的
佛罗伦货箱控股有限公司 100%股权项目

资产评估报告

中通评报字〔2015〕359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、被评估企业和其他报告使用者概况.....	5
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	24
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告日.....	27



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、负债清单由被评估企业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

本次评估的经济行为是中远太平洋有限公司拟将所持有的佛罗伦货箱控股有限公司100%股权转让与中海集装箱运输（香港）有限公司。

该经济行为已分别经中国远洋运输(集团)总公司和中国海运(集团)总公司批准，并分别出具《关于中远太平洋收购中海港口发展有限公司与出售佛罗伦货箱控股有限公司的批复》（中远战发〔2015〕467号）和《中国海运(集团)总公司第一届董事会第四十七次会议决议》等文件。

二、评估目的

本次评估目的是为中远太平洋有限公司拟将所持有的佛罗伦货箱控股有限公司100%股权转让与中海集装箱运输（香港）有限公司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

评估对象为中远太平洋有限公司所持有的佛罗伦货箱控股有限公司100%股权。

(二)评估范围

评估范围为佛罗伦货箱控股有限公司申报的评估基准日全部资产及负债。

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

本次评估采用市场法和收益法进行评估。采用市场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，佛罗伦股东全部权益市场法评估价值为 122,372.52 万美元，折合人民币 778,448.33 万元，较单户口径股东全部权益账



面值 114,353.13 万元，增值 664,095.20 万元，增值率 580.74%；较合并口径股东全部权益账面值 740,034.74 万元，增值 38,413.59 万元，增值率 5.19%。

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

(一) 评估基准日，企业绝大部分集装箱处于租赁状态，评估人员根据企业提供的集装箱管理平台中的数据对各集装箱的状态进行了确认，对租赁合同进行了抽查，租赁合同中约定：集装箱在租赁期结束退租时，集装箱的状态要满足双方约定的技术标准，即：不同年限的集装箱正常使用情况下应该达到的状态。考虑上述租赁集装箱实际运营流转状况，对租赁集装箱进行逐类逐项现场勘察存在限制，本项目依据被评估企业对租赁集装箱管理程序，评估人员对在租赁集装箱的技术状况进行了必要认定，未能进行逐一的现场勘查。

(二) 评估基准日，企业有部分集装箱在堆场存放，处于待租状态，企业在全球有多家协议堆场，评估人员根据企业提供的集装箱管理平台中的数据对各待租集装箱的状态和堆场位置进行了解，对企业历史年度的检查记录进行了调查，同时对企业部分堆场的集装箱进行了抽查；对于位于生产厂家的新购集装箱，评估人员采用抽查了企业的购置合同及发票的方式进行了核查，没有进行现场勘查。

(三) 本次评估中，我们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。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，具体情况以被评估企业介绍和评估人员经验判断为依据。

(四) 截止评估报告出具日，佛罗伦货箱控股有限公司合并范围内下属企业涉及的诉讼、仲裁事项具体如下：

起诉 (申请)方	应诉(被申请)方	承担连带 责任方	诉讼 仲裁 类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金 额 (万人民币)		诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响
					仅佛罗 伦部分	包括投 资者		
佛罗伦管理 服务(澳門離 岸商業服務) 有限公司	海南泛洋航運有 限公司(HNP)	无	破产清 算	海南法院已于 2013 年 10 月 31 日受理 HNP 破产清算一案，预估申请债权的金额包括应收租金、回收费用及为归还集装箱的剩余价值。	228.23	246.00	根据法院要求，佛罗伦将于 2014 年 2 月 20 日前完成债权申报，并与 2014 年 3 月 4 日参加法院召开的债权人会议。清盘处理还在进行中。	尚未判决

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带 责任方	诉讼 仲裁 类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金 额 (万人民币)		诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响
					仅佛罗 伦部分	包括投 资者		
							HNP 处理船舶约人民币 6 千万, 清盘官与财务人员审查索偿登记后, 提交报告或通知予所有债权人。	
佛罗伦管理服务(澳門離岸商業服務)有限公司	Phoenix Agencies Pte. Ltd. (PHOENIX)	无	民事 仲裁	客户同时为新加坡代理, 把集装箱转租, 于 2014 年 1 月已终止其代理合约! 市场人员联络多次但没有回复也没有付租金, 发追讨信及採取法律行动, 于 8 月底审前听证会 (Pre Trial hearing)。2015 年 2 月的简易判决要求 PHOENIX 付美元 38.9 万及律师费用, PHOENIX 没响应。	66.40	688.65	6 月风管与财务人员与 Phoenix 董事在新加坡进行 without prejudice meeting, 要求及相讨协助回收还在予承租人的箱子, 没结果。诉讼在进行中, 同时就 Phoenix 非法转租集装箱予 Nha Trang 事宜, 对 Phoenix 及其董事出具律师信, 并与律师相讨欺诈诉讼可行性, 在处理中。	简易判决已下, 相信要进一步行动
Florens Container Services (USA), Ltd.	Pescanova Shipping (India) Pvt. Ltd. (PESCA)	无	债权 之诉	佛罗伦已将其诉至孟买高等法院, 诉讼标的金额包括应收租金以及未归还集装箱的剩余价值。但由于诉讼过程冗长, 佛罗伦计划同时向法院提出破产申请。	12.61	514.42	债权之诉仍在进行中。同时佛罗伦已联络律师向法院申请展开破产程序。	尚未判决

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带 责任方	诉讼仲 裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金 额 (万人民币)		诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁) 审理结果及 影响
					仅佛罗 伦部分	包括投 资者		
Florens Container Inc.	Marshall Shipping Pte. Ltd.(MARSHAL)	无	债权 之诉	MARSHAL 长期处于不付款以及不还箱的违约状态, 佛罗伦已将其诉至孟买高等法院, 诉讼标的金额将包括应收租金以及未归还集装箱的剩余价值。但由于诉讼过程冗长, 佛罗伦计划同时向法院提出破产申请。	6.15	716.12	债权之诉仍在进行中。同时, 佛罗伦已与律师联系, 并计划于印度及新加坡分别对 MARSHAL 的关联公司展开诉讼行动, 同时向法院申请展开破产清算程序。	尚未判决
佛罗伦管理服务(澳門離岸商業服務)有限公司	威兰德航运有限公司(WINLAND)	无	民事 仲裁	由于 WINLAND 未能按时支付租金, 且拒绝退还所租用的集装箱, 佛罗伦按律师的意见决定在美国对其提起仲裁并在国内执行该仲裁结果。标的将包括应收租金及未归还集装箱的剩余价值。	44.49	192.47	相关事宜已交由律师处理, 于 2014 年 1 月 22 日到访客户, 他们提出和解并要求我方提出付款表相讨, 在处理中。 风管部主管虽在美完成仲裁, 同时了解客户选择性转的资产, 以逃避法律责任。风管部主管正在处理事宜。	尚未裁决

由于上述诉讼、仲裁事项尚未形成最终判决, 故此次在对佛罗伦进行评估时未考虑上述事项对评估结论可能产生的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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。



中远太平洋有限公司拟转让所持有的 佛罗伦货箱控股有限公司 100%股权评估报告

中通评报字〔2015〕359号

中远太平洋有限公司：

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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对中远太平洋有限公司拟转让所持有的佛罗伦货箱控股有限公司 100%股权与中海集装箱运输（香港）有限公司所涉及的佛罗伦货箱控股有限公司股东全部权益在 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、被评估企业和其他报告使用者概况

(一) 委托方

本次评估的委托方为中远太平洋有限公司和中海集装箱运输股份有限公司

1. 委托方甲企业名称：中远太平洋有限公司（以下简称“中远太平洋”）

经营场所：香港皇后大道中 183 号中远大厦 49 楼

董事总经理：邱晋广

法定股本：4 亿港元

经营范围：主要从事集装箱码头的管理及经营、集装箱租赁、管理及出售、物流、集装箱制造,及其相关业务。

中远太平洋为全球第四大的集装箱码头经营商，以及全球前五大集装箱租赁公司，背靠中远集团上下所形成之协同效应，及中外大型船公司之长期支持，具备竞争优势，码头和集装箱租赁、管理及销售两大核心业务稳步发展。中远太平洋致力均衡发展，制订以下四个战略着力点，创造业务扩张的主要动力。

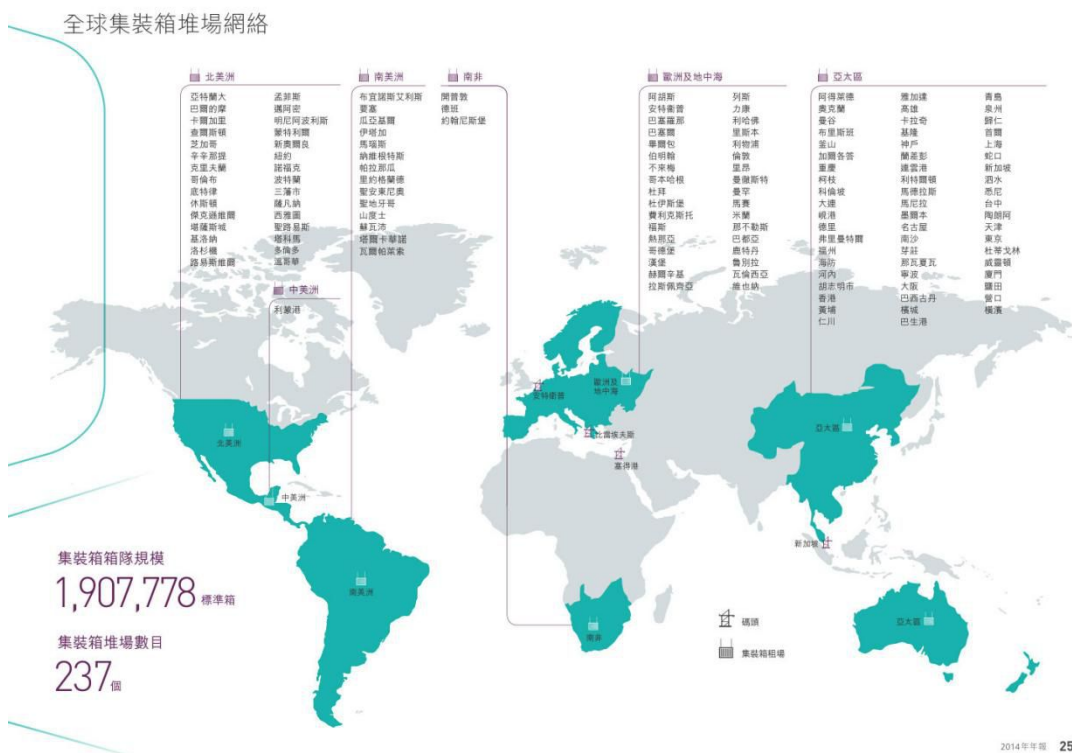
- 顺应船舶大型化趋势，着力把握枢纽港发展机遇
- 优化控股码头经营模式，着力提升中远太平洋品牌价值
- 创新参股码头投资途径，着力增强码头板块盈利能力



•紧抓“一带一路”及长江经济带的战略契机，着力推进码头全球化布局

中远太平洋强调维持布局均衡的码头投资策略，其码头组合遍布中国大陆、香港和台湾的四大港口群及海外枢纽港。截至 2014 年 12 月 31 日，在全球 21 个港口（17 个位于中国大陆、香港和台湾及 4 个位于海外）营运及管理 123 个泊位，其中 108 个集装箱泊位，年处理能力达 6,575 万标准箱。以总吞吐量计算，占全球市场份额约 9.3%。

在集装箱租赁、管理及销售业务方面，截至 2014 年 12 月 31 日，中远太平洋集装箱总箱队规模达 1,907,778 标准箱，占全球集装箱租赁市场份额约 11%。本集团一直以稳健的投资策略和经营模式发展业务，均衡发展自有箱、售后租回箱和管理箱箱队，减低经营风险，为业务带来稳定性。



全球碼頭網絡

中國大陸、
香港及台灣 83.3%

- 碼頭覆蓋 17 個港口
- 營運中碼頭公司 25 家
- 年處理能力 54,750,000 標準箱

海外 16.7%

- 碼頭覆蓋 4 個港口
- 營運中碼頭公司 4 家
- 年處理能力 11,000,000 標準箱

總年處理能力
65,750,000 標準箱

環渤海
佔總年處理能力 29.5%
集裝箱泊位 34 個
年處理能力 19,400,000 標準箱



長江三角洲
佔總年處理能力 13.0%
集裝箱泊位 20 個
年處理能力 8,550,000 標準箱



東南沿海及其他
佔總年處理能力 8.7%
集裝箱泊位 10 個
年處理能力 5,700,000 標準箱



珠江三角洲
佔總年處理能力 32.1%
集裝箱泊位 25 個
年處理能力 21,100,000 標準箱



海外
佔總年處理能力 16.7%
集裝箱泊位 19 個
年處理能力 11,000,000 標準箱

22 中遠太平洋有限公司

注：上述图片摘自中远太平洋网站，数据来源为中远太平洋 2014 年度年报

2. 委托方乙名称：中海集装箱运输股份有限公司(以下称“中海集运”)

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区国贸大厦 A-538 号

企业注册资本：116.83125 亿元人民币

法定代表人：许立荣

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(涉及行政许可的凭许可证经营)。

中海集运是中海集团所属主要从事集装箱运输及相关业务的多元化、国际化经营企业。公司成立于 1997 年，总部设在中国上海，是一家在香港、上海两地上市的公司。

中海集运拥有一支现代化、大型化、年轻化、低碳化的经营船队，可为全球客户提供安全可靠、快捷高效的班轮运输服务。截至 2014 年 12 月底，中海集运船队规模达 156 艘，整体运载能力达到 72.4 万标箱（TEU），以总运



载能力计，中海集运目前位居全球班轮行业第七位。其中，4000TEU 以上大型船舶 87 艘，合计 64 万标箱，占总运力的 88.2%，平均运力 7340 标箱，平均船龄 6.85 年。中海集运订造并于 2014 年 11 月 18 日始陆续投运的 5 艘 19000TEU 全集装箱船舶是目前世界上最大的集装箱船舶。

中海集运船队挂靠全球 60 多个国家（地区）的 180 多个港口。80 余条国际、国内班轮航线以及东南亚、中国华南、华北、长江支线群，连同分布在全球 102 个国家和地区的 80 家代理、287 个营业网点及其 7000 名员工共同构筑起全球化经营服务网络，全面实现了“营销网络化、服务一体化”。

中海集运旗下拥有八大口岸、集运香港、南非控股、南美控股、浦海航运、五洲航运、大连信息、鑫海航运、一海通、大连万捷等控股企业 142 家（境内 103 家，境外 39 家），参股企业 5 家（境内 4 家，境外 1 家）。依托集团产业优势，公司整合了包括船队、码头、集卡、仓储、铁路、空运等多种资源，形成了海铁联运、海空联运、水水联运、水陆联运等多种运输方式，成功打造了完整的集装箱综合航运物流产业链，可为全球客户提供全程的“门—门”服务。

（二）被评估企业

本次评估的被评估企业为佛罗伦货箱控股有限公司。

企业名称：佛罗伦货箱控股有限公司（以下简称“佛罗伦”）

注册地：英属维尔京群岛

总部地址：香港干诺道西 118 号

注册资本：22,014 美元

母公司：中远太平洋有限公司（以下简称“中远太平洋”）

最终控制方：中国远洋运输（集团）总公司

经营范围：经营集装箱的租赁、管理、销售、融资租赁及相关业务。

佛罗伦于 1998 年 7 月 16 日在英属维尔京群岛注册成立，1998 年 9 月 9 日，佛罗伦发行普通股 1 股，面值为 1.00 美元，由中远太平洋持有。1998 年 12 月 30 日，佛罗伦发行普通股 22,013 股，每股面值 1.00 美元，全部由中远太平洋持有。截至目前，中远太平洋持有佛罗伦已发行 22,014 股股份。

佛罗伦历史沿革主要如下：

佛罗伦成立至今已 32 年，主要从事经营和管理集装箱租赁业务，是中



远太平洋一间主要盈利贡献公司。

1981.08.28 在香港注册成立惠航公司(Fairbreeze),当时主要为中远集团在境外融资而设立,并没有进行具体租赁业务。

1987.09.03 Florens Shipping Corporation S.A. 在巴拿马注册成立后,开始了中远租箱业务(后更名 Florens Container Corporation S.A.)。

1994.07.26 在百慕达注册成立佛罗伦集团,同年 12 月 19 日在香港上市。

1996.02.24 在百慕达注册成立中远太平洋,取代佛罗伦集团上市公司。

1996.11.19 在香港注册成立佛罗伦货箱服务有限公司,授箱东公司委托负责佛罗伦租箱业务。

1997.08.01 在美国注册成立 FCI,开始非中远租箱业务。

2003.11.10 在澳门注册成立佛罗伦货箱(澳门离岸商业服务)有限公司及佛罗伦管理服务(澳门离岸商业服务)。

2006.05.23 在巴拿马注册成立 Florens Maritime Limited,继续非中远租箱业务。

2006.11.17 在中国天津注册成立佛罗伦(中国)有限公司,开展国内租箱业务。

2010.07.07 在中国深圳成立佛罗伦集装箱服务(深圳)有限公司,处理新造集装箱采购、技术支持等管理。

2010.11.10 在香港注册成立佛罗伦资本管理有限公司,作为融资租赁公司的控股公司。

2010.12.10 在中国天津注册成立佛罗伦(天津)融资租赁有限公司,作为融资租赁业务平台。

2014.02.26 在新加坡注册成立佛罗伦服务(新加坡)有限公司,加强亚太地区营销工作。

截止 2015 年 9 月 30 日,佛罗伦集装箱总箱量为 196 万标准箱,位居全球第四租箱公司,占全球市场份额约 11%。佛罗伦的客户群总数超过 200 个,以全球 25 大班轮公司为主要业务骨干,并为其他区域班轮公司提供服务。佛罗伦还建立了一支富有经验的国际化团队,目前在中国、美国、韩国、新加坡、澳大利亚、巴西、印度、南非、台湾、德国和意大利等全球主要国家及城市设有业务网络。另外,在全球拥有堆场服务网点 239 个,能够满足

国际化客户的业务需求。此外，佛罗伦自行设计开发了领先于同行的箱队管理系统，并且使业务管理系统和财务管理系统的资料无缝对接，为佛罗伦箱队不断扩大提供了系统支持和保障，创造了高效管理基础条件。

截止评估基准日，其股东及出资情况如下表所示：

股东名称	出资额	金额单位：美元
		出资比例
中远太平洋有限公司	22,014.00	100.00%
合计	22,014.00	100.00%

截至评估基准日，佛罗伦纳入合并范围的下属子公司共计 22 家，具体如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
佛罗伦资本管理有限公司（注）	香港	香港	投资控股	50.00		设立
佛罗伦（天津）融资租赁有限公司	中国	中国	融资租赁		50.00	设立
佛罗伦(中国)有限公司	中国	中国	集装箱租赁及旧集装箱销售	100.00		设立
Florens Maritime Limited	全球	百慕大	集装箱租赁	100.00		设立
佛罗伦货箱(澳门离岸商业服务)有限公司	全球	澳门	集装箱销售及管理集装箱海运业务	100.00		设立
佛罗伦管理服务(澳门离岸商业服务)有限公司	澳门	澳门	提供集装箱管理服务	100.00		设立
Florens Container Corporation S.A.	全球	巴拿马	集装箱租赁	100.00		设立
佛罗伦货箱服务有限公司	全球	香港	提供集装箱管理服务	100.00		设立
佛罗伦集装箱服务(深圳)有限公司	中国	中国	集装箱租赁、销售、管理及配套服务		100.00	设立
Famous International Limited	全球	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
Florens Container Services (Australia) Pty Limited	澳洲	澳洲	提供集装箱管理服务		100.00	设立
Florens Container Services (UK) Limited	英国	英国	提供集装箱管理服务		100.00	设立
Florens Container Services (Deutschland) GmbH.	德国	德国	提供集装箱管理服务		100.00	设立
Florens Container Services (Italy) S.R.L.	意大利	意大利	提供集装箱管理服务		100.00	设立
Florens Container Services (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	提供集装箱管理服务		100.00	设立
Florens Container Inc.	美国	美国	投资控股及集装箱租赁		100.00	设立
Florens Container, Inc. (1998)	美国	美国	发电机组租赁		100.00	设立
Florens Container, Inc. (2003)	美国	美国	发电机组租赁		100.00	设立
Florens Container Services (USA), Ltd.	美国	美国	集装箱管理及提供集装箱管理服务		100.00	设立
Florens Container, Inc. (2002)	美国	美国	旧集装箱销售		100.00	设立
Florens Shipping Corporation Limited	全球	百慕大	集装箱租赁	100.00		设立
惠航船务有限公司	香港	香港	物业投资	100.00		设立

注：2011 年 11 月 22 日，中远（开曼）福庆控股有限公司认购佛罗伦资本管理有限公司 50% 股份。依据双方达成的协议，仍由佛罗伦合并佛罗伦资本管理有限公司。

佛罗伦近年主要单户口径财务数据(已经瑞华会计师事务所审计，并出具瑞华专审字〔2015〕02170002 号审计报告)，如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年 9 月
资产总额	575,534.77	453,739.08	716,657.61
固定资产总额	0.00	0.00	0.00
负债总额	465,939.39	343,683.14	602,304.48
净资产	109,595.39	110,055.94	114,353.13
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	31,486.45	63.53	-59.04
净利润	31,486.45	63.53	-59.04

(三) 委托方与被评估企业关系

根据相关法律文件显示，委托方甲中远太平洋为被评估企业佛罗伦的股东，持股比例为100%；委托方乙为此次经济行为收购方的控股母公司。

(四) 其他评估报告使用者

除委托方、被评估企业以及国家法律、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

本次评估的评估目的是为中远太平洋有限公司拟转让所持有的佛罗伦货箱控股有限公司 100%股权转让与中海集装箱运输（香港）有限公司的经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已分别经中国远洋运输(集团)总公司和中国海运(集团)总公司批准，并分别出具《关于中远太平洋收购中海港口发展有限公司与出售佛罗伦货箱控股有限公司的批复》（中远战发〔2015〕467 号）和《中国海运(集团)总公司第一届董事会第四十七次会议决议》等文件。

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。

评估对象为中远太平洋有限公司所持有的佛罗伦货箱控股有限公司 100%股权。

评估范围为佛罗伦在评估基准日的全部资产和负债，该评估范围内资产和负债对应的单户会计报表，已经瑞华会计师事务所审计，并于 2015 年 12



月 11 日出具了无保留意见审计报告，审计报告号为瑞华专审字（2015）02170002 号。具体情况见下表：

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	5,639,819,501.90
2		货币资金	16,902.55
3		其他应收款	5,639,802,599.35
4	二	非流动资产合计	1,526,756,582.09
5		长期应收款	327,308,354.33
6		长期股权投资	1,199,448,227.76
7	三	资产总计	7,166,576,083.99
8	四	流动负债合计	6,023,044,825.02
9		其他应付款	4,210,074,325.02
10		其他流动负债	1,812,970,500.00
11	五	非流动负债合计	0.00
12	六	负债总计	6,023,044,825.02
13	七	净资产	1,143,531,258.97

（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主要为企业申报的实物资产，主要包括：集装箱、房屋建筑物以及办公设备等。实物资产的类型及特点如下：

1. 集装箱

集装箱主要以下几类：干式集装箱、冷藏集装箱和特种专用集装箱。集装箱的可使用寿命基于集装箱使用过程中的损坏和正常损耗而变化，通常一个标准干式集装箱的使用寿命平均为 15-20 年。具体如下：

干式集装箱（Dry Freight Container），最常见的一种集装箱，用于运输制造产品、家具、器械、服装等。主要包括 20”、40”、45”等规格。



冷藏集装箱（Reefer Container），具有良好隔热、气密，且能维持一定低

温要求的集装箱，适用于各类易腐物品的运送，主要用于运输冷冻/冷藏肉类、鱼类、水果和蔬菜等。冷藏集装箱主要包括 20”、40”等规格。

20ft STEEL REEFER CONTAINERS

Internal Dimension		
Length	5,456 mm	18 ft 1.076 in
Width	2,290 mm	7 ft 6.38 in
Height	2,292 mm	7 ft 5.06 in
Door Opening		
Width	2,250 mm	7 ft 4.65 in
Height	2,287 mm	7 ft 5.93 in
Weight		
Max. Gross	30,480 kg (67,000 lbs)	67,000 to 68,500 lb
Tare	3,600 kg (7,936 lbs)	6,880 to 69,300 lb
Max Payload	27,000 kg (59,500 lbs)	60,200 to 64,360 lb
Load Capacity		
	25.0 cubic meters	1,000 cubic feet



Refrigerated Containers

Controlling specific temperature to maintain its cargo condition
Available temperature range: Minus 27°C ~ Plus 25°C
CA(Controlled Atmosphere) containers - for transporting fresh vegetables
Using eco-friendly refrigerant only

* Above data could vary with container series

特种专用集装箱（Specialized Container），为满足特殊的货物种类及运输方式而设计，包括开顶集装箱(Open Top Container)，框架集装箱(Flat Rack Container),可拆卸集装箱(Swapbodies Container)，宽体箱(SeaCell)等箱种。

20ft OPEN TOP CONTAINERS

Internal Dimension		
Length	5,880 mm	19 ft 4.89 in
Width	2,290 mm	7 ft 6.38 in
Height	2,294 mm	7 ft 6.74 in
Door Opening		
Width	2,038 mm	7 ft 8.25 in
Height	2,244 mm	7 ft 4.37 in
Weight		
Max. Gross	30,480 kg (67,000 lbs)	67,000 to 68,500 lb
Tare	2,900 kg (6,395 lbs)	6,320 to 65,400 lb
Max Payload	28,600 kg (63,200 lbs)	62,280 to 64,200 lb
Load Capacity		
	25 cubic meters	1,000 cubic feet



Open Top Container

The roof consists of removable bows and a removable tarpaulin
The door header can be swivelled out
Easy to pack and unpack the container from above or through the door by crane when the roof is open and the door header is swivelled out



⑧ Inside

* Above data could vary with container series

佛罗伦截至评估基准日主要以干式集装箱为主，自有箱量共计 120 万 TEU 左右，管理箱及 SLB 箱共计 76 万 TEU 左右，总箱量为 196 万 TEU 左右。各箱型比例如下图所示：



评估基准日，公司绝大部分的集装箱对外出租，租赁期内集装箱按合同约定由客户负责管理使用，分布世界各地；待租的集装箱位于公司的协议堆场或供应商处；待售的集装箱位于公司的协议堆场，具体如下：

箱量统计	堆场名称（位置）						单位：万 TEU	
	AF	AM	AU	EU	FE	IN	客户持有箱量	合计
D20"	0.0044	0.2697	0.0272	0.1066	3.1052	0.1113	28.24	31.86
D4H	0.0052	1.5440	0.0388	0.3062	4.0420	0.0748	64.97	70.98
R20"	-	0.0001	0.0031	-	0.0081	0.0001	0.15	0.16
R4H	-	0.0460	0.0068	0.0096	0.0424	-	1.70	1.80
OTHERS	-	0.6660	0.0038	0.2062	3.0710	0.0152	10.80	14.77
合 计	0.010	2.53	0.08	0.63	10.27	0.20	105.86	119.57

注：上述箱量为佛罗伦自有箱统计

2. 房屋建筑物

房屋建筑物主要为佛罗伦的办公用房屋以及对外出租的商业写字楼房屋，截至评估基准日均在正常使用中。

3. 办公设备

办公设备主要包括办公用设备、计算机硬件、通讯设备等。评估基准日正常使用。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(四) 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)

此次评估中对佛罗伦纳入投资性房地产的办公物业采用了 ROMA APPRAISALS LIMITED 公司于 2015 年 10 月 28 日出具的物业估值报告，具体如

下:

金额单位: 美元

土地位置	取得日期	用地性质	面积(m2)	原始入账价值	账面价值	港币估值	美元估值
欣荣商业大厦22/F,1号	1994/4/18	商业用途	32.14	516,217.00	329,030.14	2,550,000.00	329,032.26
欣荣商业大厦22/F,2号	1994/4/18	商业用途	30.94	516,217.00	312,256.05	2,420,000.00	312,258.06
欣荣商业大厦22/F,3号	1994/4/18	商业用途	29.91	51,095.03	329,030.14	2,550,000.00	329,032.26
欣荣商业大厦22/F,4号	1994/4/18	商业用途	33.35	516,217.00	344,513.90	2,670,000.00	344,516.13
欣荣商业大厦22/F,5号	1994/4/18	商业用途	33.35	516,217.00	344,513.90	2,670,000.00	344,516.13
欣荣商业大厦22/F,6号	1994/4/18	商业用途	29.91	516,217.00	304,514.17	2,360,000.00	304,516.13
欣荣商业大厦22/F,7号	1994/4/18	商业用途	30.94	170,616.28	350,965.47	2,720,000.00	350,967.74
欣荣商业大厦22/F,8号	1994/4/18	商业用途	31.40	516,217.00	319,997.94	2,480,000.00	320,000.00
成基商业中心,25/F,1号	1994/4/18	商业用途	110.18	408,059.89	1,049,025.49	8,200,000.00	1,058,064.52
合计						28,620,000.00	3,692,903.23

评估师对估值报告的相关假设和取价参数等进行了审阅,确认此份报告的估值目的为佛罗伦拟了解投资性房地产在 2015 年 9 月 30 日的公允价值。估值机构采用市场法进行了评估。评估师在对上述估值结果进行了合理性审核的基础上,据此确认佛罗伦投资性物业在评估基准日的评估值。

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

- 1.《关于中远太平洋收购中海港口发展有限公司与出售佛罗伦货箱控股有限公司的批复》(中远战发〔2015〕467号);
- 2.《中国海运(集团)总公司第一届董事会第四十七次会议决议》。

(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)。

(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》等7项资产评估准则(中评协〔2007〕189号);
5. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号);
6. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);
7. 《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);
8. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);
9. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244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. 国家和资产所在地政府有关部门发布的有关法规、标准等；
2. 企业提供的主要资产购置合同、集装箱租赁合同等；
3. ROMA APPRAISALS LIMITED 出具的投资性物业估值报告；
4. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
5. 近期集装箱资产、电子设备及汽车市场价格资料；
6. 企业有关部门提供的未来年度经营计划及收益估算；
7. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
8. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
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. 被评估企业提供的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 佛罗伦提供的资产清单和评估申报表；
2. 瑞华会计师事务所出具的审计报告；
3. 中通诚资产评估有限公司信息库。

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

在国际资本市场上可找到类似行业可比上市公司,具备采用市场法评估的条件。且佛罗伦作为世界第四大集装箱租赁公司,与类似的集装箱租赁业



务上市公司具有较强的可比性，采用市场法评估可更好的反映其市场价值。

2. 收益法

经了解，佛罗伦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

由于佛罗伦为从事集装箱租赁业务的公司，类似金融行业，采用资产基础法进行评估难以体现其客户资源、全球经营网络以及行业领先品牌等方面所蕴含的无形资产价值，故为充分合理体现佛罗伦的市场价值，此次不采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估采用市场法和收益法进行评估。

(二) 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。

本次评估以企业审计后的合并报表为基础，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，减去付息债务价值和少数股东权益价值，再加上非经营性、溢余资产净值，最终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：

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、溢余资产净值

MSI —少数股东权益价值

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2023年12月31日;第二阶段为2024年1月1日直至永续。其中,假设2023年以后年度预期收益额按照2023年的收益水平保持稳定不变。

(三) 市场法

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算适当的价值比率,在与被评估企业比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算适当的价值比率,在与被评估企业比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

两种方法的共同特点是均需要使用相应的价值比率(乘数)进行对比,并最终以此为基础评估出被评估企业的价值。由于交易案例资料难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素,本次评估不采用交易案例比较法。同时考虑到国际资本市场上租赁行业的上市公司较多,可以在其中选出可比企业进行分析比较,本次选择上市公司比较法进行评估。上市公司比较法的基本步骤具体如下:

1. 选择可比企业

(1) 选择资本市场

佛罗伦作为全球第四大集装箱租赁企业,其经营业务遍布全球,注册地在境外英属维尔金群岛。国际上经营集装箱租赁业务、飞机租赁业务、火车车厢租赁业务的公司主要上市地点为纽约证券交易所、纳斯达克证券交易所



等地，故本次选择的资本市场是美国证券市场。

(2) 选择准可比企业

收集美国证券市场中的租赁行业上市公司的公开信息，选择其中与被评估企业业务类别接近、业务范围相当的上市公司作为准可比企业。

(3) 选择可比企业

在准可比企业中进行适当筛选，以确定合适的可比企业。本次选择考虑的因素主要是业务构成、企业规模、财务状况等因素。

2. 分析调整财务报表

主要是将可比企业和被评估企业的财务报表进行分析调整，使调整后的财务报表具有可比性。主要分析调整事项如下：

- (1) 被评估企业和可比企业财务报表编制基础的差异；
- (2) 调整非经常性的收入和支出；
- (3) 调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出；
- (4) 评估人员认为需要调整的其他事项。

3. 选择、计算价值比率

采用上市公司比较法，常见价值比率有价值-EBIT比率(EV/EBIT)、价值-税后净收益现金流比率(EV/NOIAT)、市盈率(P/E)、市净率(P/B)、市销率(P/S)等。

对比评估对象和可比企业，对可比企业的财务报表进行分析调整。通过对其多角度量化分析、比较，选择P/B为主要价值乘数，并以 P/E、EV/EBIT和EV/NOIAT等为辅，加以分析、比较。

4. 运用价值比率

以各可比企业的财务报表为基础，通过对可比企业财务比率指标的分析，将被评估企业相应的财务指标与可比企业逐一进行比较，综合考虑被评估企业与可比公司之间的差异等因素，计算并调整各可比企业的市净率、市盈率乘数和其他收益类乘数，最后采用加权平均法确定被评估企业的各价值乘数。再分别乘以被评估企业的经营性资产、净利润和EBIT等对应指标，计算得出被评估企业各类乘数对应的股权价值，并采用加权平均法综合计算被评估企业在评估基准日的股东权益市场价值(考虑缺乏流动性折扣及控制权溢价之前)。



5. 考虑缺乏流动性折扣

被评估企业为非上市公司，评估股东全部权益价值需考虑缺乏流动性折扣，即在考虑缺乏流动性折扣前的市场价值的基础上，扣除缺乏流动性折扣，得出被评估企业的股东全部权益价值的评估值。

6. 考虑控制权溢价

本次评估目的是中海集装箱运输（香港）有限公司拟收购被评估企业的100%股权，为控股股权，评估控股股东权益价值需考虑控制权溢价，即在基于上市公司流动股权的基础上，加计控制权溢价，得出被评估企业的股东全部权益的评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2014年10月8日至2014年10月30日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

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

指导被评估企业清查资产、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. 被评估企业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. 假设被评估企业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。能保持被评估企业正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

4. 假设被评估企业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. 假设企业未来主要业务模式保持稳定,主要纳税地仍将为英属维尔京群岛,在其他子公司所在国的应纳税所得额占总应纳税所得额的比例保持稳定。

9. 按照公司的发展战略,未来年度继续扩大业务规模,被评估企业将会按投资计划购买集装箱并投入租赁服务,并能筹到足够的资金来满足投入资本的需求。

10. 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)市场法评估结果

在评估基准日2015年9月30日,佛罗伦股东全部权益市场法评估价值为122,372.52万美元,折合人民币778,448.33万元,较单户口径股东全部权益账面值114,353.13 万元,增值664,095.20万元,增值率580.74%;较合并口径股东全部权益账面值740,034.74万元,增值38,413.59万元,增值率5.19%。

(二) 收益法评估结果

在评估基准日2015年9月30日,佛罗伦股东全部权益收益法评估价值为121,280.21万美元,折合人民币771,499.80万元,较单户口径股东全部权益账面值114,353.13万元,增值657,146.67万元,增值率574.66%;较合并口径股东全部权益账面值740,034.74万元,增值31,465.06万元,增值率4.25%。

(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(单户)	评估值	增值额	增值率
市场法	114,353.13	778,448.33	664,095.20	580.74%
收益法		771,499.80	657,146.67	574.66%
方法差异		6,948.53		

金额单位:人民币万元



评估方法	账面值(合并)	评估值	增值额	增值率
市场法	740,034.74	778,448.33	38,413.59	5.19%
收益法		771,499.80	31,465.06	4.25%
方法差异		6,948.53		

由于母公司股东权益账面值在合并报表和单户报表中的巨大差异,使得佛罗伦表面的增值幅度较大,但实际增值幅度应参考合并口径下归属母公司的股东权益账面值进行比较。

(四) 评估结论

收益法采用股权现金流量对评估对象进行价值评估,公司的价值等于未来现金流量的现值,估值基于被评估企业的规模及利润增长情况和自由现金流金额大小,反映的为企业的内在价值。

市场法采用上市公司比较法进行价值评估,选取 P/B、P/E、EV/EBIT、EV/NOIAT等指标作为价值乘数,通过与可比企业进行对比、分析、调整后,测算企业价值,是对企业在评估基准日时点的市场价值的反映。

考虑本次市场法评估选取的3家集装箱租赁可比企业在成熟市场美国上市,尤其是与被评估企业同处一个细分行业,其业务类型、资产营运方式等方面相近,可比性较好。市场法评估结果能够较好地体现企业在评估基准日时点的市场价值。

基于上述因素,本次评估采用市场法评估结果作为最终评估结论。评估结论为,在评估基准日 2015 年 9 月 30 日,佛罗伦货箱控股有限公司净资产评估价值为 778,448.33 万元,即中远太平洋有限公司所持有佛罗伦集装箱有限公司 100%股权评估价值为人民币 778,448.33 万元。

十一、特别事项说明

(一) 评估基准日,企业绝大部分集装箱处于租赁状态,评估人员根据企业提供的集装箱管理平台中的数据对各集装箱的状态进行了确认,对租赁合同进行了抽查,租赁合同中约定:集装箱在租赁期结束退租时,集装箱的状态要满足双方约定的技术标准,即:不同年限的集装箱正常使用情况下应该达到的状态。考虑上述租赁集装箱实际运营流转状况,对租赁集装箱进行逐类逐项现场勘察存在限制,本项目依据被评估企业对租赁集装箱管理程序,

评估人员对在租赁集装箱的技术状况进行了必要认定,未能进行逐一的现场勘查。

(二) 评估基准日,企业有部分集装箱在堆场存放,处于待租状态,企业在全球有多家协议堆场,评估人员根据企业提供的集装箱管理平台中的数据对各待租集装箱的状态和堆场位置进行了解,对企业历史年度的检查记录进行了调查,同时对企业部分堆场的集装箱进行了抽查;对于位于生产厂家的新购集装箱,评估人员采用抽查了企业的购置合同及发票的方式进行了核查,没有进行现场勘查。

(三) 本次评估中,我们在情况允许下对部分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。由于条件所限,对于隐蔽部分无法实施勘察和观测,具体情况以被评估企业介绍和评估人员经验判断为依据。

(四) 截止评估报告出具日,佛罗伦货箱控股有限公司合并范围内下属企业涉及的诉讼、仲裁事项具体如下:

起诉 (申请)方	应诉(被申请)方	承担连带 责任方	诉讼 仲裁 类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额 (万人民币)		诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响
					仅佛罗伦部 分	包括 投资者		
佛罗伦管理服务(澳門離岸商業服務)有限公司	海南泛洋航运有限公司(HNP)	无	破产清算	海南法院已于2013年10月31日受理HNP破产清算一案,预估申请债权的金额包括应收租金、回收费用及为归还集装箱的剩余价值。	228.23	246.00	根据法院要求,佛罗伦将于2014年2月20日前完成债权申报,并与2014年3月4日参加法院召开的债权人会议。清盘处理还在进行中。 HNP处理船舶约人民币6千万,清盘官与财务人员审查索偿登记后,提交报告或通知予所有债权人。	尚未判决
佛罗伦管理服务(澳門離岸商業服務)有限公司	Phoenix Agencies Pte. Ltd. (PHOENIX)	无	民事仲裁	客户同时为新加坡代理,把集装箱转租,于2014年1月已终止其代理合约!市场人员联络多次但没有回复也没有付租金,发追讨信及采取法律行动,于8月底审前听证会(Pre Trial hearing)。2015年2月的简易判决要求PHOENIX付美元38.9万及律师费用,PHOENIX没响应。	66.40	688.65	6月风管与财务人员与Phoenix董事在新加坡进行 without prejudice meeting,要求及相讨协助回收还在子承租人的箱子,没结果。诉讼在进行中,同时就Phoenix非法转租集装箱予Nha Trang事宜,对Phoenix及其董事出具律师信,并与律师相讨欺诈诉讼可行性,在处理中。	简易判决已下,相信要进一步行动
Florens Container Services (USA), Ltd.	Pescanova Shipping (India) Pvt. Ltd. (PESCA)	无	债权之诉	佛罗伦已将其诉至孟买高等法院,诉讼标的金额包括应收租金以及未归还集装箱的剩余价值。但由于诉讼过程冗长,佛罗伦计划同时向法院提出破产申请。	12.61	514.42	债权之诉仍在进行中。同时佛罗伦已联络律师向法院申请展开破产程序。	尚未判决

起诉 (申请)方	应诉(被申请)方	承担 连带 责任方	诉讼 仲裁 类型	诉讼(仲裁) 基本情况	诉讼(仲裁)涉及金 额 (万人民币)		诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁) 审理结果及 影响
					仅佛罗 伦部分	包括投 资者		
Florens Container Inc.	Marshall Shipping Pte. Ltd.(MARSHAL)	无	债权 之诉	MARSHAL 长期处于不付款以及不还箱的违约状态, 佛罗伦已将其诉至孟买高等法院, 诉讼标的金额将包括应收租金以及未归还集装箱的剩余价值。但由于诉讼过程冗长, 佛罗伦计划同时向法院提出破产申请。	6.15	716.12	债权之诉仍在进行中。同时, 佛罗伦已与律师联系, 并计划于印度及新加坡分别对 MARSHAL 的关联公司展开诉讼行动, 同时向法院申请展开破产清算程序。	尚未判决
佛罗伦管理 服务(澳門離 岸商業服務) 有限公司	威兰德航运有 限公司(WINLAND)	无	民事 仲裁	由于 WINLAND 未能按时支付租金, 且拒绝退还所租用的集装箱, 佛罗伦按律师的意见决定在美国对其提起仲裁并在国内执行该仲裁结果。标的将包括应收租金及未归还集装箱的剩余价值。	44.49	192.47	相关事宜已交由律师处理, 于 2014 年 1 月 22 日到访客户, 他们提出和解并要求我方提出付款表相讨, 在处理中。 风管部主管虽在美完成仲裁, 同时了解客户选择性转移的资产, 以逃避法律责任。风管部主管正在处理事宜。	尚未裁决

由于上述诉讼、仲裁事项尚未形成最终判决, 故此次在对佛罗伦采用合并报表口径进行评估时未考虑上述事项对评估结论可能产生的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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

