

中海(海南)海盛船务股份有限公司拟转让
船舶业务资产组合所涉及的部分资产及负债评估

资产评估报告

中通评报字〔2016〕156号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇一六年七月二十七日

目 录

第一册 声明、摘要、正文及附件

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托方、产权持有单位和其他报告使用者概况.....	6
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	17
五、 评估基准日.....	17
六、 评估依据.....	17
七、 评估方法.....	19
八、 评估程序实施过程和情况.....	30
九、 评估假设.....	30
十、 评估结论.....	32
十一、 特别事项说明.....	33
十二、 评估报告使用限制说明.....	36
十三、 评估报告日.....	36
附 件.....	37

第二册 评估明细表, 共11册

第二(1)册 中海(海南)海盛船务股份有限公司资产组合评估明细表

第二(1-1)册 中海海盛洋山航运(上海)有限公司评估明细表

第二(1-2)册 广州振华船务有限公司评估明细表

第二(1-2-1)册 深圳市三鼎油运贸易有限公司评估明细表

第二(1-2-2)册 广东海电船务有限公司评估明细表

第二(1-3)册 中海化工运输有限公司评估明细表

第二(1-4)册 深圳市中海海盛沥青有限公司评估明细表

第二(1-5)册 三沙中海海盛物流服务有限公司评估明细表

第二(1-6)册 中海(海南)海盛贸易有限公司评估明细表

第二(1-7)册 中海海盛香港船务有限公司评估明细表

第二(1-7-1)册 金海湖船务有限公司评估明细表

第三册 评估说明，共10册

第三(1)册 中海(海南)海盛船务股份有限公司资产组合评估说明

第三(1-1)册 中海海盛洋山航运(上海)有限公司评估说明

第三(1-2)册 广州振华船务有限公司评估说明

第三(1-2-1)册 深圳市三鼎油运贸易有限公司评估说明

第三(1-2-2)册 广东海电船务有限公司评估说明

第三(1-3)册 中海化工运输有限公司评估说明

第三(1-4)册 深圳市中海海盛沥青有限公司评估说明

第三(1-5)册 三沙中海海盛物流服务有限公司评估说明

第三(1-6)册 中海(海南)海盛贸易有限公司评估说明

第三(1-7)册 中海海盛香港船务有限公司评估说明



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、负债清单由产权持有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

本次评估的经济行为是中海(海南)海盛船务股份有限公司拟将船舶业务资产组合转让予全资子公司海南海盛航运有限公司。

该经济行为经中海(海南)海盛船务股份有限公司批准,并出具《中海(海南)海盛船务股份有限公司总经理办公会决议》(2016年7月21日)。

二、评估目的

本次评估目的是为中海(海南)海盛船务股份有限公司拟将船舶业务资产组合转让予全资子公司海南海盛航运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

评估对象为中海(海南)海盛船务股份有限公司所持有的船舶业务资产组合。

(二)评估范围

评估范围为中海(海南)海盛船务股份有限公司拟转让的船舶业务资产组合所涉及的各项资产及负债。

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2016年5月31日。

六、评估方法

本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。采用收益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2016年5月31日,中海(海南)海盛船务股份有限公司委估业务资产组合的评估价值为140,180.59万元,较资产组合账面价值163,033.20万元,评估减值22,852.61万元,减值率14.02%。

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2016年5月31日起,至2017年5月30日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)截止评估基准日，纳入本次评估范围的投资性房地产共计 6 项，均已办理房屋所有权证，具体明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建筑面积(m ²)
1		海口华侨新村 5 号楼房屋			
1-1	海口市房权证海房字第 HK090217 号	海口市海秀大道华侨新村 A 型 101 房	外购	钢混	106.81
1-2	海口市房权证海房字第 HK090235 号	海口市海秀大道华侨新村 A 型 102 房	外购	钢混	95.96
1-3	海口市房权证海房字第 HK090242 号	海口市海秀大道华侨新村 A 型 103 房	外购	钢混	106.48
1-4	海口市房权证海房字第 HK090210 号	海口市海秀大道华侨新村 A 型 104 房	外购	钢混	121.34
2	房字第 13835 号	海口市海秀大道华侨新村 C 型第一栋	外购	框架	2,351.00
3		海口市青年路 20 号	外购	钢混	
3-1	海口市房权证海房字第 HK034533 号	海口市青年路 20 号岭南大厦 703 房	外购		126.03
3-2	海口市房权证海房字第 HK034539 号	海口市青年路 20 号岭南大厦 804 房	外购		126.03
3-3	海口市房权证海房字第 HK034536 号	海口市青年路 20 号岭南大厦 903 房	外购		126.03
3-4	海口市房权证海房字第 HK034541 号	海口市青年路 20 号岭南大厦 904 房	外购		126.03
4	海口市房权证海房字第 HK027242 号	海口市滨海新村 588 号海景湾大厦主楼第九层	外购	钢混	467.35
5	粤房地证字第 C6854350 号	越秀区明月一路 20 号 1901 房 (广州市明月路广办房屋)	外购	钢混	69.21
6	粤房地证字第 C6854351 号	越秀区明月一路 20 号 1902 房(广州市明月路广办房屋)	外购	钢混	84.98

截止评估基准日，上述评估明细表中第3-1项至3-4项青年路公寓，证载所有权人为海口岭南物资供销公司，尚未办理所有权人变更手续，中海(海南)海盛船务股份有限公司出具权属说明证明该房产归其所有。本次评估未考虑该事项的影响。

(二)截止评估基准日，中海(海南)海盛船务股份有限公司委估资产组合存在下列诉讼事项：

序号	案号	船名	争议对方	案件简述	争议金额	入账公司	案件进展
1	(2015)津海法商初字第 660 号 (一审)	盛旺海	深圳市物润(集团)公司	"盛旺海"承运菲律宾一天津矿石原告持正本提单向卸货港船舶代理中海船代请求交付货物拒绝(受租家委托拒绝交货)。诉讼请求额 430 万元。2016 年 4 月 14 日一审判决	430 万元人民币	中海海盛	天津高院二审审理中

序号	案号	船名	争议对方	案件简述	争议金额	入账公司	案件进展
				中海海盛承担 1,753,639.01 元及 2016 年一月起的利 息。截止评估基准日， 中海海盛已提起上 诉。			
2	(2016)中 国海仲京字 第 000279 号	宝盛、 盛兴海	福建诚兴 燃料油有 限公司/福 建大荣船 务有限公 司	“宝盛”、“盛兴海” 两轮期租给福建大 荣，福建诚兴为福建 大荣履约进行担保。 租家还船后尚欠租金 等费用未支付。2016 年 5 月 5 日，海盛向 中国海事仲裁委员会 申请仲裁，请求裁决 两被申请人向中海海 盛连带支付拖欠租金 及其他相关费用。	167.90 万 元人民币	中海海盛	中国海事 仲裁委员 会裁判中

本次评估中，未考虑上述诉讼事项对评估值的影响。

(三)截止评估基准日，长期股权投资——广州振华船务有限公司存在下列诉讼事项：

序号	案号	船名	争议对方	案件简述	争议金额	入账公司	案件进展
1	MA20160010	宝瑞岭	福建大荣 船务有限 公司、福 建诚兴燃 料油有限 公司	振华公司将“宝瑞 岭”期租给大荣公 司。租船期间，大 荣公司拖欠振华公 司租金，导致轮污 底损失、船体损失 等。	227.52 万元人 民币	广州振 华船务 有限公 司	目前，振华公司 已就争议事件 向中国海事仲 裁委员会提起 仲裁请求。
2	(2015)沪海 法商初字第 2423 号	神华、 中海昌 运	江阴德勤 电力燃料 有限公司	振华公司与江阴德 勤签署并完成 2 分 航次运输合同，江 阴德勤未按照合同 约定支付运费。	84.35 万元人 民币	广州振 华船务 有限公 司	目前，法院做出 一审判决，判决 江阴德勤支付 拖欠运费和违 约金及本案案 件受理费。在诉 讼的同时，已经 做好了所有仲 裁的准备。但江 阴德勤的账面 查不到任何财 产、实际控制人 被公安机关逮 捕，公司处于停 业状态，执行难 度较大。

本次评估中，未考虑上述诉讼事项对评估值的影响。

(四)我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行调查，但本次资产评估范围内的船舶处于运营与航行状态，由于受到航线、靠泊地及航行时间等限制，评估人员未能对其进行全部现场勘查。对于未能实施现场勘查的船舶，

评估人员在产权持有者的配合下，实施了相应的替代程序，通过查阅船舶所有权证书和船舶建造合同及相关财务记录，以了解船舶权属的合法性和真实性；通过与企业资产管理人员座谈，查阅由国家船舶检验部门出具的船舶检验报告，查阅船舶的技术状况资料、船舶维修记录、日常养护记录以及运营记录，以确认船舶当前整体状况。

(五)本次评估中，采用的汇率为评估基准日汇率 6.5790，未考虑基准日后汇率变化对评估值的影响。

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(海南)海盛船务股份有限公司拟转让 船舶业务资产组合所涉及的 部分资产及负债评估项目评估报告

中通评报字〔2016〕156号

中海(海南)海盛船务股份有限公司:

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,采用收益法和资产基础法,按照必要的评估程序,对中海(海南)海盛船务股份有限公司拟转让所持有的船舶业务资产组合所涉及的资产组合各项资产和负债在2016年5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、 委托方、产权持有单位和其他报告使用者概况

(一)委托方和产权持有单位

本次评估的委托方和产权持有单位均为中海(海南)海盛船务股份有限公司。

1. 营业执照登记情况

企业名称: 中海(海南)海盛船务股份有限公司(以下简称“中海海盛”)

法定住所: 海南省海口市龙昆北路2号珠江广场帝豪大厦25层

法定代表人: 密春雷

注册资本: 伍亿捌仟壹佰叁拾壹万伍仟柒佰柒拾叁元人民币

公司类型: 其他股份有限公司(上市)

成立日期: 1993年4月2日

营业期限: 1993年4月2日至2093年4月2日

经营范围: 国际船舶危险品运输、国际船舶普通货物运输、国内沿海及长江中下游普通货船、成品油船和化学品船运输;国际船舶管理业务;国内船舶管理;船务代理;高科技开发;投资管理;从事医疗科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、一类医疗器械的销售,资产管理;兼营化工产品(专营除外)、矿产品、实用电器、机械产品、金属材料、钢材的销售;沥青仓储贸易;装修工程,自有房屋租赁。(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的

项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

中海海盛成立于 1993 年 4 月 2 日，原名为“海南海盛船务实业股份有限公司”，由海南省工商行政管理局批准成立。1997 年 10 月，公司名称变更为“中海(海南)海盛船务股份有限公司”，现营业执照注册号 91460000284077535Y。

2. 注册资本情况

中海海盛前身名为海南海盛船务实业股份有限公司，1993 年 4 月，由交通部广州海运管理局、海南港务局、海南省电力公司、交通银行海南省分行及深圳招商银行五家法人股东发起成立，八所港务管理局等十三家企业参股，以及向内部职工募股设立的股份有限公司，注册资本为 12,500.00 万元人民币，其中法人股占 80.00%，内部职工股占 20.00%。

1996 年 4 月，海南海盛船务实业股份有限公司在上交所通过上网定价的发行方式，以每股发行价 3.9 元向社会公众公开发行 4,170.00 万股每股面值为 1.00 元的人民币普通股，发行完成后，企业注册资本(总股本)为 16,670.00 万股，股本结构如下：

股份类型	持股数量(万股)	持股比例
发起人股份	9,250.00	55.49%
募集法人股	750.00	4.50%
内部职工股	2,500.00	15.00%
非上市流通股份合计	12,500.00	74.99%
人民币普通股	4,170.00	25.01%
已上市流通股合计	4,170.00	25.01%
股份总数	16,670.00	100.00%

1997 年 8-9 月，企业实施配股方案，向全体股东配售 2,002.05 万股普通股，本次配股完成后，企业的股本结构如下：

股份类型	持股数量(万股)	持股比例
发起人股份	9,250.00	49.54%
募集法人股	751.05	4.02%
内部职工股	3,250.00	17.41%
未上市流通股份合计	13,251.05	70.97%
人民币普通股	5,421.00	29.03%

股份类型	持股数量(万股)	持股比例
已上市流通股份合计	5,421.00	29.03%
股份总数	18,672.05	100.00%

1998年4月,企业实施利润分配及资本公积金转增股本方案,每10股送3股、转增2股,本次股利分配及资本公积金转增股本完成后,企业的股本结构如下:

股份类型	持股数量(万股)	持股比例
发起人股份	13,875.00	49.54%
募集法人股	1,126.58	4.02%
内部职工股	4,875.00	17.41%
未上市流通股份合计	9,876.58	70.97%
人民币普通股	8131.50	29.03%
已上市流通股份合计	8,131.50	29.03%
股份总数	28,008.08	100.00%

1999年11月,企业实施配股方案,向全体股东配售3,720.18万股普通股。本次配股完成后,企业的股本结构如下:

股份类型	持股数量(万股)	持股比例
国有法人股	14,992.50	47.25%
募集法人股	1,127.96	3.56%
未上市流通股份合计	16,120.46	50.81%
社会公众股	15,607.80	49.19%
已上市流通股份合计	15,607.80	49.19%
股份总数	31,728.26	100.00%

2006年,经当年第一次股东大会审议通过,企业实施股权分置改革方案,以截至2005年12月31日的流通股15,607.80万股为基数,向股权登记日登记在册的全体流通股股东以资本公积金定向转增股份,流通股股东每10股获得转增股份8.32股。该对价折算成非流通股股东送股方案,相当于流通股股东每10股获得3股。股权分置改革完成后,企业的股本结构如下:

股份类型	持股数量(万股)	持股比例
国有法人持有股份	12,292.50	27.49%
社会法人持有股份	3,827.95	8.56%

股份类型	持股数量(万股)	持股比例
有限售条件的流通股份合计	16,120.45	36.05%
人民币普通股	28,596.15	63.95%
无限售条件的流通股份合计	28,596.15	63.95%
股份总数	44,716.60	100.00%

2008年6月,企业实施利润分配方案,每10股送3股并派发现金0.40元(含税)。本次股利分配完成后,企业的股本结构如下:

股份类型	持股数量(万股)	持股比例
国有法人持有股份	15,980.25	27.49%
有限售条件的流通股份合计	15,980.25	27.49%
人民币普通股	42,151.33	72.51%
无限售条件的流通股份合计	42,151.33	72.51%
股份总数	58,131.58	100.00%

2015年12月18日,经中国证监会出具《关于核准中海(海南)海盛船务股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2015]2977号)核准,企业非公开发行A股股票291,970,802股,每股面值人民币1.00元,每股实际发行价格为人民币6.85元,募集资金总额人民币1,999,999,993.70元(含发行费用),发行对象为上海览海投资有限公司。本次非公开发行完成后,企业的股本结构如下:

单位:股		变动前 注册资本	新增注册 资本	变动后 注册资本
有限售条件的 流通股份	国家持有股份	-	-	-
	其他境内法人持 有股份	-	291,970,802	291,970,802
无限售条件的 流通股份	A股	581,315,773	-	581,315,773
股份总额		581,315,773	291,970,802	873,286,575

截止评估基准日, 发行人前十名股东持股情况如下:

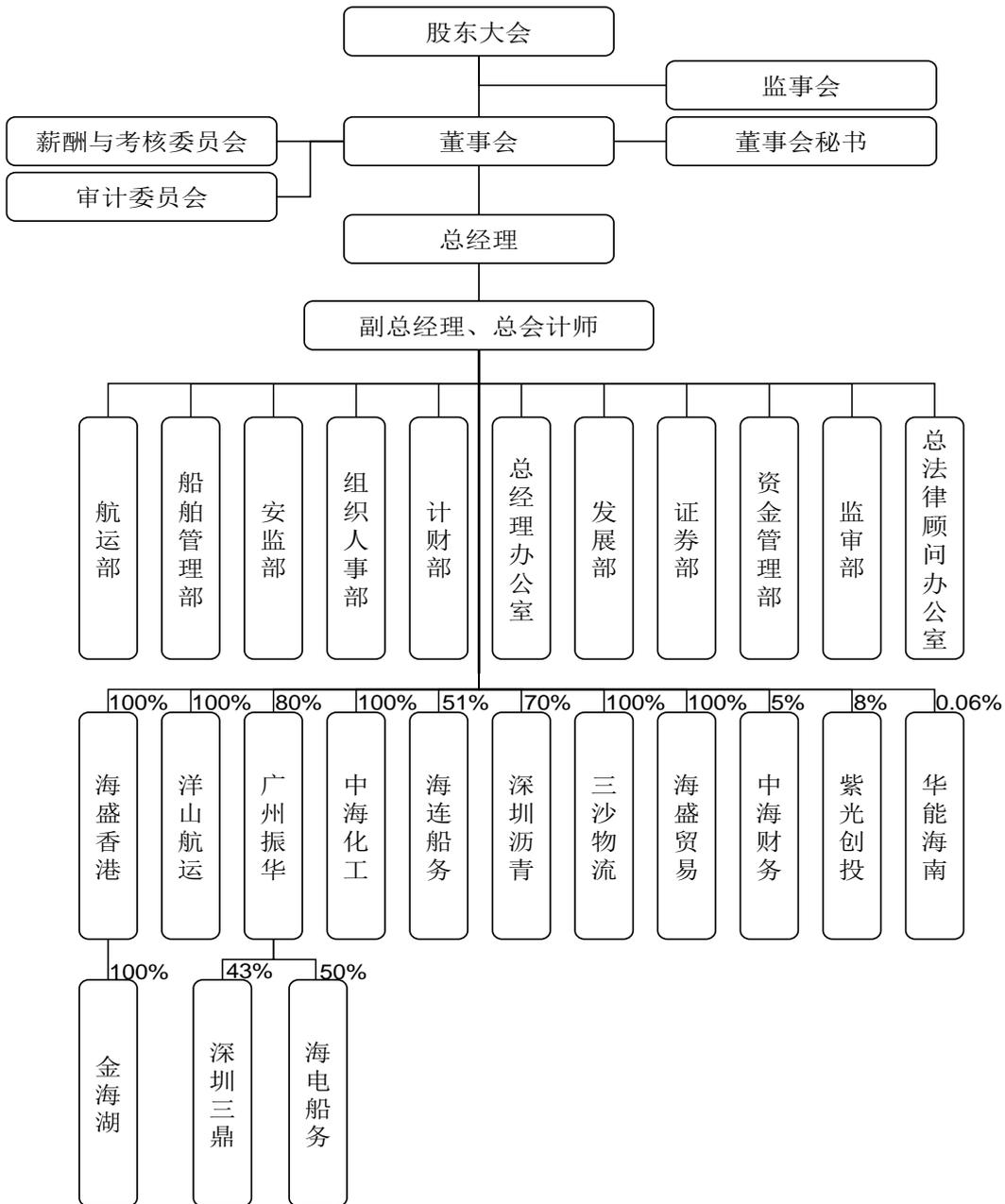
股东名称(全称)	期末持股数量	持股比例
上海览海投资有限公司	291,970,802	33.43%
上海览海上寿医疗产业有限公司	82,000,000	9.39%
中国海运(集团)总公司	77,802,500	8.91%
上海人寿保险股份有限公司	20,978,719	2.40%
中国农业银行—华夏平稳增长混合型证券投资基金	6,152,892	0.70%

股东名称(全称)	期末持股数量	持股比例
中国工商银行—华安中小盘成长混合型证券投资基金	5,800,000	0.66%
胡冰	5,570,000	0.64%
中国农业银行股份有限公司—南方改革机遇灵活配置混合型证券投资基金	5,502,001	0.63%
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	5,243,838	0.60%
全国社保基金一零七组合	4,800,000	0.55%

3. 组织机构和员工情况

中海海盛设立董事会，董事会对股东负责，下设总经理，负责公司日常经营和管理。本部设有总经理办公室、航运部、船舶管理部、法顾办、安全监督部、计财部、人力资源部/组织部/党工部、监审部、企业管理与发展部、证券部共 10 个部门。截止评估基准日，企业(含所属各单位)共有在职员工 898 人。

至评估基准日，中海海盛主要包括集团本部，下设 8 家控股二级子公司、3 家三级子公司、以及参股 3 家公司。具体下属部分企业架构图请见图 1：中海海盛组织机构及下属企业架构图。



4. 资质及资产情况

中海海盛拥有交通运输部颁发的中华人民共和国国际船舶运输经营许可证、国际海运辅助业经营资格登记证、国内船舶管理业务经营许可证、国内水路运输经营许可证等资质。

中海海盛及下属公司目前经营管理着海上运输船舶 24 艘，共计 123.17 万载重吨，是海南省运力规模最大的航运企业，其中：散货船 20 艘，总载重量 106.48 万吨；化学品船 2 艘，总载重量 1.58 万吨；油轮 2 艘，总载重量 15.1 万吨。自 2011 年至 2015 年，分别完成货运量 1036、1049、1331、1532、1299 万吨，周转量 153、150、188 、242、196 亿吨海里。

5. 历史经营情况

中海海盛主营国内、国际沿海煤炭、铁矿石、粮食等大宗散货及液体化学品、油品等特种货物的海上运输业务，兼营贸易、船务代理等业务。作为海南省规模最大的航运企业，企业长期以来承担了海南电煤、海南铁矿石等关系国计民生的战略物资进出海南的海上运输任务，年承运进出岛干散货货运量占海南进出岛干散货总量的70%以上。

中海海盛(单户口径)近年主要财务数据(已经会计师事务所审计)，如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年 1-5月
资产总额	441,124.80	436,647.74	532,801.56	441,135.29	361,451.73
固定资产总额	249,459.18	284,079.46	272,417.65	233,311.20	168,817.66
负债总额	294,486.72	297,071.17	352,124.32	316,468.22	121,467.53
净资产	146,638.08	139,576.57	180,677.24	124,667.07	239,984.20
营业收入	30,072.28	38,162.09	42,140.12	31,404.08	10,667.88
利润总额	-22,507.00	4,403.67	-22,594.86	2,800.63	-69,124.93
净利润	-23,939.04	4,403.67	-22,594.86	2,800.63	-69,124.93

(二)其他评估报告使用者

除委托方、产权持有单位以及国家法律、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

本次评估的评估目的是为中海海盛拟将船舶业务资产组合转让予全资子公司海南海盛航运有限公司的经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为经中海(海南)海盛船务股份有限公司批准，并出具《中海(海南)海盛船务股份有限公司总经理办公会决议》(2016年7月21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。

评估对象为中海海盛所持有的船舶业务资产组合。

评估范围为中海海盛拟转让的船舶业务资产组合所涉及的各项资产及

负债。该评估范围内资产和负债对应的会计报表，已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于2016年7月25日出具了专项审计报告，审计报告号为天职业字天职业字〔2016〕13605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	412,192,278.21
2		应收票据	9,910,000.00
3		应收账款	9,162,749.73
4		预付款项	8,153,352.86
5		其他应收款	373,881,739.70
6		存货	11,084,435.92
7	二	非流动资产合计	2,248,358,612.41
8		可供出售金融资产	2,983,507.46
9		长期股权投资	550,473,789.00
10		投资性房地产	7,376,002.13
11		固定资产	1,687,304,093.26
12		无形资产	221,220.56
13	三	资产总计	2,660,550,890.62
14	四	流动负债合计	1,030,218,886.31
15		短期借款	947,520,000.00
16		应付账款	41,271,908.92
17		预收款项	749,740.51
18		应付职工薪酬	8,084,529.08
19		应付利息	8,840,944.00
20		其他应付款	23,751,763.80
21	五	非流动负债合计	0.00
22	六	负债总计	1,030,218,886.31
23	七	资产组合账面价值	1,630,332,004.31

(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、投资性房地产及固定资产。其中：固定资产主要为房屋建筑类固定资产和设备类固定资产。具体分布情况如下：

1. 存货主要为原材料，原材料主要包括船舶燃料油、船舶备件、船存润滑油等，截止评估基准日，均存放于散货船舶上。

2. 投资性房地产

纳入本地评估范围的投资性房地产房屋类共计6项，建筑面积为3,403.13平方米，主要结构形式为钢筋混凝土结构。资产分布在海南省海口市和广东省广州市。其中主要房屋建筑物概况如下：

(1)海口市海秀大道华侨新村A型101—104：该建筑为8层钢筋混凝土结

构建筑,委估资产位于1层,整楼总高度约为28米,层高3米。于1999年建成,建筑面积共430.59平方米。建筑物外墙为保温喷刷涂料,内墙墙面乳胶漆,白色涂料顶棚,铝合金窗,木门,地铺地板砖。截至评估基准日,委估建筑物日常维护较好,设施齐全,均能正常使用。

(2)海口青年路公寓703、804、903、904:该建筑为8层钢筋混凝土结构建筑,委估资产位于9层,整楼总高度约为28米,层高2.8米。于2002年建成,四间公寓建筑面积分别均为126.03平方米。建筑物外墙粘贴饰面瓷砖、客厅面砖地面,卧室厨房为水泥砂浆地面、涂料顶棚,整幢建筑物安装铝合金窗,防盗门、木门。安装工程包括强弱电、给排水等,截至评估基准日,委估建筑物日常维护一般,设施齐全,均能正常使用。

(3)海口海景湾大厦九楼房屋:该建筑为钢筋混凝土结构建筑,总高度约为68米,于1999年建成,建筑面积467.35平方米。建筑物外墙玻璃幕墙,局部干挂石材、面砖地面、二级石膏板吊顶,整幢建筑物安装铝合金窗,玻璃门、塑钢门。安装工程包括强电、给排水防雷接地等,截至评估基准日,委估建筑物日常维护较好,设施齐全,均能正常使用。

委估房产的权属情况如下:

截至评估基准日,纳入本次评估范围的投资性房地产共计6项,均已办理房屋所有权证,具体明细如下:

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建筑面积 (m ²)
1		海口华侨新村5号楼房屋			
1-1	海口市房权证海房字第HK090217号	海口市海秀大道华侨新村A型101房	外购	钢混	106.81
1-2	海口市房权证海房字第HK090235号	海口市海秀大道华侨新村A型102房	外购	钢混	95.96
1-3	海口市房权证海房字第HK090242号	海口市海秀大道华侨新村A型103房	外购	钢混	106.48
1-4	海口市房权证海房字第HK090210号	海口市海秀大道华侨新村A型104房	外购	钢混	121.34
2	房字第13835号	海口市海秀大道华侨新村C型第一栋	外购	框架	2,351.00
3		海口市青年路20号	外购	钢混	
3-1	海口市房权证海房字第HK034533号	海口市青年路20号岭南大厦703房	外购		126.03
3-2	海口市房权证海房字第HK034539号	海口市青年路20号岭南大厦804房	外购		126.03
3-3	海口市房权证海房字第HK034536号	海口市青年路20号岭南大厦903房	外购		126.03
3-4	海口市房权证海房字第HK034541号	海口市青年路20号岭南大厦904房	外购		126.03

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建筑面积 (m ²)
4	海口市房权证海房字第HK027242号	海口市滨海新村 588 号海景湾大厦主楼第九层	外购	钢混	467.35
5	粤房地证字第C6854350号	越秀区明月一路20号1901房(广州市明月路广办房屋)	外购	钢混	69.21
6	粤房地证字第C6854351号	越秀区明月一路20号1902房(广州市明月路广办房屋)	外购	钢混	84.98

截至评估基准日，上述评估明细表中第3-1项至3-4项青年路公寓，证载所有权人为海口岭南物资供销公司，尚未办理所有权人变更手续，中海海盛出具权属说明证明该房产归其所有。本次评估未考虑该事项的影响。

除青年路公寓外，其他房屋证载权利人均为中海海盛，依据已取得的资料，未发现上述房屋存在他项权利设置。

3. 固定资产—房屋建筑物类

纳入评估范围内的中海海盛房屋建筑物总建筑面积为5,522.20平方米，其中帝豪大厦25、26楼办公楼分摊土地使用权面积676平方米，海盛花园宿舍楼土地使用权面积为9,878.50平方米。截至评估基准日，房屋维护保养较好，各项设施齐全，均能正常使用。主要房屋建筑物情况如下：

(1)帝豪大厦25楼、26楼办公楼：该建筑为钢筋混凝土结构建筑，总高度约为95米，于1999年1月建成，两层建筑面积均分别为1,218.08平方米。建筑物采用钢筋混凝土柱下独立基础，干挂石材外墙，部分玻璃幕墙、内墙耐擦洗涂料、面砖地面、纸面石膏板吊顶，整幢建筑物安装铝合金窗，玻璃门、木门。安装工程包括强弱电、消防、给排水和防雷接地等，截至评估基准日，委估建筑物日常维护较好，设施齐全，均能正常使用。

(2)海盛花园宿舍楼：该建筑为6层钢筋混凝土结构建筑，总高度约为18米，于2004年6月建成，建筑面积分别为3086.04平方米。建筑物采用钢筋混凝土独立基础，保温涂料外墙、内墙耐擦洗涂料、面砖地面、白色涂料顶棚，整幢建筑物安装塑钢窗，实木门、防盗门。安装工程包括强弱电、消防、给排水和防雷接地等，截至评估基准日，委估建筑物日常维护较好，设施齐全，均能正常使用。

截至评估基准日，委估房屋建筑物均已取得《房屋所有权证》及《土地使用权证》证载房屋所有权人均为中海海盛，共有情况为单独所有，具体情

况详见下表:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	海口市房权证海房字第 34645 号	帝豪大厦 25 楼办公楼	框架	1999.01.01	平方米	1,218.08
	海口市国用(2009)第 003799 号	其中:土地使用权			平方米	338.00
2	海口市房权证海房字第 HK175269 号	海盛花园宿舍楼	钢混	2004.06.30	平方米	3,086.04
	海口市国用籍字第 2002002568 号	其中:土地使用权		2002.09.17	平方米	9,878.50
3	海口市房权证海房字第 34627 号	帝豪大厦 26 楼办公楼	框架	2009.12.31	平方米	1,218.08
	海口市国用(2009)第 10986 号	其中:土地使用权			平方米	338.00

截至评估基准日,依据已取得的资料,除上述事项外,未发现上述房屋存在他项权利设置。

4. 固定资产—设备类

纳入评估范围内的固定资产设备包括车辆、电子设备和船舶,在评估基准日,主要资产情况如下:

(1)船舶共计13艘,均为散货船。其中:“宝盛”船舶由日本Oshima Shipbuilding Co., Ltd.建成于1997年10月,主尺度(总长×型宽×型深)为185.73×30.95×16.40m,载重吨为47260吨。“盛兴海”等5艘船舶由渤海船舶重工、中海工业(江苏)有限公司建成于2009年~2010年,主尺度(总长×型宽×型深)为199.99×32.26×18.00m,载重吨为5.7万吨。“玉龙岭”、“九峰岭”2艘船舶由广州中船黄埔造船有限公司建成于2011年,主尺度(总长×型宽×型深)为177.50×28.20×14.20m,载重吨为3.2万吨。“七仙岭”船舶由山海关造船重工有限责任公司建成于2012年,主尺度(总长×型宽×型深)为179.88×28.80×14.60m,载重吨为3.4万吨。“盛平海”等4艘船舶由广州中船黄埔造船有限公司建成于2012年~2013年,主尺度(总长×型宽×型深)为189.99×32.26×18.00m,载重吨为5.6万吨。截止评估基准日,船舶均分布于运行航线执行航运任务,船舶运行状况较好。

(2)本次委估车辆主要为办公用车共11辆。包括别克GL8、别克君越、奥迪轿车、天籁轿车以及中巴、皮卡等车型,车辆分别于2003年~2014年购置。截止评估基准日,车辆维护、保养、使用正常。

(3)电子设备主要为企业办公用电脑、打印机、复印机及空调等，共185项。部分电子设备使用年限较长处于待报废状态，至评估基准日，设备维护、保养、使用正常。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

(四)企业申报的表外资产(如有申报)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 2016 年 5 月 31 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

中海(海南)海盛船务股份有限公司出具的《中海(海南)海盛船务股份有限公司总经理办公会决议》(2016年7月21日)。

(二)法律法规依据

1.《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36号);

2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
3. 《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);
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
6. 《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);
7. 《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)。
8. 《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》、《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. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号);
15. 《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. 房屋所有权证；
2. 土地使用权证；
3. 船舶所有权证；
4. 车辆行驶证；
5. 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. 近期电子设备及汽车市场价格资料；
4. 有关设备供应商询价取得的信息资料；
5. 评估机构收集的有关询价资料和参考资料等；
6. 彭博终端的有关资料；
7. 产权持有单位提供的其他资料。

七、 评估方法

(一)评估方法的选择

产权持有单位中海海盛主营业务干散货船舶运输业务，本次评估中，中海海盛将全部船舶业务资产及相应负债转让，因此评估中，采用企业价值评估方法进行评估。

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，且同类资产在主营业务

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,中海海盛委估业务资产组合为中海海盛核心船舶业务,具有独立获利能力,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

由于中海海盛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,本次评估对中海海盛委估资产组合采用收益法和资产基础法进行评估,最终选择收益法评估结果确定评估结论。

除中海海盛委估资产组合外,对其下属各级子公司,经分析后,除三沙中海海盛物流服务有限公司和中海海盛香港船务有限公司外,均按照相关规定,采用收益法和资产基础法两种方法进行评估,经分析后选择合理的评估结果确定各下属公司的评估结论(具体详见各下属公司的评估说明)。

(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, FCFE)。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:

$$P = P' + A' - D' - D$$
$$P' = \sum_{i=0.58}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中： P —资产组合评估值

P' —资产组合整体收益折现值

D —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(自由现金流)

i : 收益年期, $i=0.58, 1.58, 2.58, \dots, n$

r : 折现率

评估时根据委估资产组合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2016年6月1日至稳定期2021年12月31日;第二阶段为2022年1月1日直至永续。其中,假设2022年以后年度预期收益额按照2022年的收益水平保持稳定不变。

(三)资产基础法

评估中的资产基础法,是指以评估基准日的资产负债表为基础,合理评估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评估时,各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 流动资产

(1)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。

(2)存货

在评估基准日,存货主要为原材料,原材料主要包括满足船舶所需的燃油、备品备件等。对原材料中的备件、润料及其他备件,由于原材料周转速度较快,企业购置价格接近基准日市场价格,本次评估中,按照账面价值确定评估价值;对船用燃料油,评估人员根据评估基准日市场销售单价(世界

主要港口船用燃油价格的平均值)乘以实际数量确定其评估值。

2. 可供出售金融资产—其他投资

对可供出售金融资产—其他投资中的华能海南发电股份有限公司,由于持股比例较小,本次评估中,由于产权持有单位无法提供该被投资公司在评估基准日的审前会计报表,本次评估以该投资账面价值确定评估价值。

对可供出售金融资产—其他投资中的紫光创新投资有限公司,由于持股比例较小,本次评估中,按照评估基准日被投资企业审前会计报表净资产,乘以中海海盛持有的该被投资企业股权比例计算确定中海海盛持有的该股权评估值。

3. 长期股权投资

对各长期股权投资,本次评估中,现场核查各被投资单位的资产和负债,先进行整体评估,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。

4. 投资性房地产

投资性房地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。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。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,对于外购的房地产及处于房地产市场活跃地区的房屋建筑物,因市场上可收集到相似类型的物业成交案例,故本次评估采用市场法。

市场法是在求取一宗委估房地产价格时,依据替代原理,将委估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较,通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正,得出委估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为:

市场法计算公式: 评估对象比准价格 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中: P-----委估建筑物评估价值;

P' -----参照物交易价格;

A-----交易情况修正系数;

B-----交易日期修正系数;

C-----区域因素修正系数;

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数A用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格;

交易日期修正系数B用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格;

区域因素修正系数C用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异;

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在户型、面积、朝向、楼层、临街状况、装修标准、设备配置、新旧程度、车位和整栋等方面的差异。

5. 房屋建筑物固定资产

房屋建筑物资产评估通常采用的评估方法有重置成本法、收益法、市场比较法。重置成本法一般用于自建房产,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;市场比较法一般用于同一区域或均质区域有类似的交易案例。

对于商品房,委估资产所在地的房地产市场上有同等规模的类似房产成交案例,故本次评估采用市场比较法;对评估范围内的自建房产,缺乏同等规模的类似房产成交或出租案例,故本次评估采用重置成本法。

对房屋建筑物所在的土地,采用市场比较法进行评估。

(1)重置成本法

重置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。

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

综合成新率采用年限法与观察法综合确定。

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

评估值=重置成本×综合成新率



①建安工程造价

委估房屋建筑物的工程造价,是依据中国建设工程造价信息网公布的海口市住宅建安成本走势信息及现场勘查房屋建筑的类别确定其单方造价成本,计算得出。

②前期及其他费用

根据国家计委、建设部和海南省颁发的规定与造价计算程序,确定本次前期及其他费用,其规定的计算程序与数据详见下表:

前期及其他费用取费明细表

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	1.50%	建安工程造价	财建(2002)394号
2	勘察设计费	3.20%	建安工程造价	计价格(2002)10号
3	工程建设监理费	1.72%	建安工程造价	发改价格(2007)670号
4	招标代理服务费	0.55%	建安工程造价	计价格(2002)1980号
5	环境影响评价费	0.15%	建安工程造价	计价格(2002)125号
6	可行性研究费	0.40%	建安工程造价	计价格(1999)1283号
7	小计	7.52%	建安工程造价	
8	新型墙体材料费	8元/平方米	建筑面积	琼府(2006)29号
9	小计	8元/平方米	建筑面积	

③资金成本

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的国家同期银行贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入,其计算公式为:

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

④综合成新率的确定

综合成新率采用年限法与观察法综合确定。

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

A. 年限法是以剩余使用年限(建筑物经济耐用年限-已使用年限)占建筑物经济耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。用公式表示即为:

$$\text{年限法成新率} = (\text{建筑物经济耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{建筑物经济耐用年限} \times 100\%$$

当建筑物的尚可使用年限与已使用年限之和大于建筑物的经济耐用年限时,建筑物的成新率用下述公式表示为:

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

B. 观察法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分。公式为：

观察法成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

⑤评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(2)市场比较法

市场比较法是在求取一宗委估房地产价格时，依据替代原理，将委估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出委估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$P=P' \times A \times B \times C \times D$

式中：P-----委估建筑物评估价值；

P'-----参照物交易价格

A-----交易情况修正系数

B-----交易日期修正系数

C-----区域因素修正系数

D-----个别因素修正系数

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异；

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

(3)土地使用权市场比较法

土地使用权常用的方法有市场比较法、收益还原法、基准地价系数修正

法等。根据本次评估目的及评估对象的特点，选用市场比较法。根据《城镇土地估价规程》通行的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

根据本次评估目的及评估对象的特点，评估对象所占土地使用权采用市场比较法评估，因可收集到足够的市场成交案例，故采用市场比较法评估；因无法获得完整的当地基准地价体系，故无法采用基准地价系数修正法；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，故无法采用假设开发法评估。

市场比较法是在求取一宗待评估土地价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较时，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地评估基准日的地价。

市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：PD—待估宗地价格；

PB—比较案例价格；

A—待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D—待估宗地地区因素条件指数 / 比较案例宗地地区因素条件指数；

E—待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数。

6. 设备类固定资产

(1) 车辆和电子设备的评估方法

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，对车辆和电子设备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,中海海盛为增值税纳税人,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

A. 车辆

按照现行市场价格,加上车辆购置税、牌照费等合理费用确定重置全价。

B. 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

A. 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:

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

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。

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:

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

B. 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:

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

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%。

(2)船舶的评估方法

本次评估范围内的船舶资产，考虑到委估类型船舶交易市场相对活跃，能够从近期公开市场上取得一定数量的交易案例，满足市场法评估的条件，故本次评估采用了市场法。

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购置某项资产时，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、其他因素以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。

①船舶市场交易参照物及价格的选取

通过市场调查，在现行交易市场上选择几艘与评估对象相同或类似的船舶作为参照物。在选择参照物时主要考虑交易船舶的类型、用途、吨位、适航区域等基本性能要素，同时考虑船舶的建造年代、建造国、船舶的交易时间并已经成交的同类船舶。

②调整系数的确定

A. 载重吨调整系数

载重吨调整系数是指船舶载重吨的大小对船舶交易价格的影响,船舶载重吨影响到主机功率及运输效益。根据对国际、国内船舶市场二手船舶的船价水平统计情况,船价与载重吨不成正比函数关系,因此对应不同的船舶类型,选取相应的载重吨作为标准,通过计算比较后确定载重吨调整系数。

B. 使用时间调整系数

当船舶市场处在正常情况下,二手船船龄的长短直接影响船舶的市场价格。按照经验数据及近期对委估船舶类似船型的二手船交易价格的分析,确定参照物船舶的使用时间调整系数。

C. 交易时间调整系数

二手船舶市场的价格受货物运价的影响,一般来说,在航运市场处于繁荣兴旺时期,船舶市场二手船供不应求,船价看好,反之船价较低。因此应根据评估基准日与选取的参照物交易时点的市场价格变动情况确定交易时间调整系数。

D. 交易条件调整系数

交易条件主要是指交易批量、交易动机、交船地点、付款方式以及有无其它附加交易条件及交易时船舶的实际状况等对船舶价格的影响,来确定交易条件调整系数。

E. 其他因素调整系数

其他因素主要是指船舶技术状况和主要设备的差异。船舶技术状况包括船舶是否发生过海损、船舶的日常保养和维护等;船舶主要设备的差异主要是指主机制造商的差异。

F. 建造厂家调整系数

船舶建造国及建造厂家的技术先进程度不同、建造成本的差异,都将影响到船舶的使用寿命,从而影响二手船舶的成交价格,根据国际船市行情、各国及国内不同建造厂家船价的分析确定建造厂家调整系数。

③评估值的确定

根据参照物的各要素情况确定各调整系数,计算调整后价格,调整后价格经分析合理后一般按算术平均法确定最终评估值。

对固定资产减值准备，由于对各固定资产评估时已充分考虑了减值情况，因此将固定资产减值准备评估为0。

7. 无形资产—其他

对无形资产——其他中外购的软件，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及已发生摊销额的真实、合理后，对各软件在评估基准日的使用状态进行分析，查询各软件的市场价格，参考评估基准日相同版本或更新版本软件市场价格确定各软件的评估值。

8. 负债

按评估基准日资产组合实际需要承担的负债金额确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

(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

指导产权持有单位清查资产、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. 产权持有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，假设资产组合持续经营。

3. 假设业务资产组合现有的和未来的经营管理者是尽职的，且管理层有能力担当其职务。能保持业务资产组合正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

4. 假设资产组合运营方完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响资产组合发展和收益实现的重大违规事项。

5. 假设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. 假设资产组合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资产组合造成重大不利

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)收益法评估结果

在评估基准日2016年5月31日，中海海盛委估业务资产组合的评估价值为140,180.59万元，较资产组合账面价值163,033.20万元，评估减值22,852.61万元，减值率14.02%。

(二)资产基础法评估结果

在评估基准日 2016 年 5 月 31 日，中海海盛的总资产账面价值为 266,055.09 万元，总负债账面价值为 103,021.89 万元，资产组合账面价值为 163,033.20 万元；评估后，总资产为 142,437.85 万元，总负债为 103,021.89 万元，资产组合评估价值为 39,415.96 万元。总资产评估值比账面价值减值 123,617.24 万元，减值率为 46.46%；资产组合评估价值比账面价值减值 123,617.24 万元，减值率为 75.82%。详见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2016年5月31日

产权持有单位：中海(海南)海盛船务股份有限公司

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	41,219.23	30,714.82	-10,504.41	-25.48%
2 非流动资产	224,835.86	111,723.03	-113,112.83	-50.31%
3 其中：可供出售金融资产	298.35	298.35	0.00	0.00%
4 长期股权投资	55,047.38	37,419.19	-17,628.19	-32.02%
5 投资性房地产	737.60	2,667.87	1,930.27	261.70%
6 固定资产	168,730.41	70,656.73	-98,073.68	-58.12%
7 无形资产	22.12	680.90	658.78	2978.21%
8 资产总计	266,055.09	142,437.85	-123,617.24	-46.46%
9 流动负债	103,021.89	103,021.89	0.00	0.00%
10 非流动负债				
11 负债总计	103,021.89	103,021.89	0.00	0.00%
12 净资产(所有者权益)	163,033.20	39,415.96	-123,617.24	-75.82%

(三)资产组合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
收益法	163,033.20	140,180.59	-22,852.61	-14.02%
资产基础法		39,415.96	-123,617.24	-75.82%
方法差异		100,764.63		

(四)评估结论

资产基础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，将业务资产组合预期收益资本化或折现，来评估资产组合的价值。

从本次评估的具体情况来看，资产基础法评估价值较低，这是由于评估基准日时点航运市场低迷造成船舶市价大幅下降，导致重置费用较低。资产基础法评估结果反映的是中海海盛拟转让业务资产组合现时重置价值，对于航运业这种周期性十分明显的行业而言，仅采用静态的眼光，假定按某一低谷时点的重置费用标准在该时点立刻就能重新购建起整个业务资产组合，并据此来确定其价值，显然是不尽合理的。收益法是以中海海盛业务资产组合持续经营为核心假设，采用动态的眼光，考虑未来航运市场的预期发展变化，消除市场波峰波谷因素的短期影响，预计中海海盛业务资产组合未来长期经营过程中产生的收益，反映出业务资产组合在持续经营状态下的评估价值。因此，与资产基础法评估结果相比较，收益法评估结果更符合现实，也更为合理。

同时，在采用资产基础法得出的评估结果中，无法涵盖中海海盛业务资产组合长期经营累积的知识、经验、品牌、人才、组织、管理、客户关系等很难单独计量的无形资产价值。而在采用收益法评估时，则可以将这些价值因素综合体现在对预期未来业务资产组合总体收益的创造和贡献当中。因此，收益法评估结果所反映的评估价值也更为完整。

基于上述因素，本次评估采用收益法评估结果作为最终评估结论。评估结论为，在评估基准日 2016 年 5 月 31 日，中海海盛委估业务资产组合评估价值为人民币 140,180.59 万元。

十一、特别事项说明

(一)截止评估基准日，纳入本次评估范围的投资性房地产共计 6 项，均已办理房屋所有权证，具体明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建筑面积 (m ²)
1		海口华侨新村 5 号楼房屋			
1-1	海口市房权证海房字第 HK090217 号	海口市海秀大道华侨新村 A 型 101 房	外购	钢混	106.81
1-2	海口市房权证海房字第 HK090235 号	海口市海秀大道华侨新村 A 型 102 房	外购	钢混	95.96
1-3	海口市房权证海房字第 HK090242 号	海口市海秀大道华侨新村 A 型 103 房	外购	钢混	106.48
1-4	海口市房权证海房字第 HK090210 号	海口市海秀大道华侨新村 A 型 104 房	外购	钢混	121.34
2	房字第 13835 号	海口市海秀大道华侨新村 C 型第一栋	外购	框架	2,351.00
3		海口市青年路 20 号	外购	钢混	
3-1	海口市房权证海房字第 HK034533 号	海口市青年路 20 号岭南大厦 703 房	外购		126.03
3-2	海口市房权证海房字第 HK034539 号	海口市青年路 20 号岭南大厦 804 房	外购		126.03
3-3	海口市房权证海房字第 HK034536 号	海口市青年路 20 号岭南大厦 903 房	外购		126.03
3-4	海口市房权证海房字第 HK034541 号	海口市青年路 20 号岭南大厦 904 房	外购		126.03
4	海口市房权证海房字第 HK027242 号	海口市滨海新村 588 号海景湾大厦主楼第九层	外购	钢混	467.35
5	粤房地证字第 C6854350 号	越秀区明月一路 20 号 1901 房 (广州市明月路广办房屋)	外购	钢混	69.21
6	粤房地证字第 C6854351 号	越秀区明月一路 20 号 1902 房 (广州市明月路广办房屋)	外购	钢混	84.98

截止评估基准日，上述评估明细表中第3-1项至3-4项青年路公寓，证载所有权人为海口岭南物资供销公司，尚未办理所有权人变更手续，中海海盛出具权属说明证明该房产归其所有。本次评估未考虑该事项的影响。

(二)截止评估基准日，中海海盛委估资产组合存在下列诉讼事项：

序号	案号	船名	争议对方	案件简述	争议金额	入账公司	案件进展
1	(2015)津海法商初字第 660 号 (一审)	盛旺海	深圳市物润(集团)公司	"盛旺海"承运菲律宾一天津矿石原告持正本提单向卸货港船舶代理中海船代请求交付货物拒绝(受租家委托拒绝交货)。诉讼请求额 430 万元。2016 年 4 月 14 日一审判决中海海盛承担 1753639.01 元及 2016 年一月起的利息。截止评估基准日，中海海盛已提起上诉。	430 万元人民币	中海海盛	天津高院二审审理中
2	(2016)中国海仲京字第 000279 号	宝盛、盛兴海	福建诚兴燃料油有限公司/福建大荣船	"宝盛"、"盛兴海"两轮期租给福建大荣，福建诚兴为福建大荣履约进行担保。	167.90 万元人民币	中海海盛	中国海事仲裁委员会裁判中

序号	案号	船名	争议对方	案件简述	争议金额	入账公司	案件进展
			务有限公司	租家还船后尚欠租金等费用未支付。2016年5月5日,海盛向中国海事仲裁委员会申请仲裁,请求裁决两被申请人向中海海盛连带支付拖欠租金及其他相关费用。			

本次评估中,未考虑上述诉讼事项对评估值的影响。

(三)截止评估基准日,长期股权投资——广州振华船务有限公司存在下列诉讼事项:

序号	案号	船名	争议对方	案件简述	争议金额	入账公司	案件进展
1	MA20160010	宝瑞岭	福建大荣船务有限公司、福建诚兴燃料油有限公司	振华公司将“宝瑞岭”期租给大荣公司。租船期间,大荣公司拖欠振华公司租金,导致轮污底损失、船体损失等。	227.52 万元人民币	广州振华船务有限公司	目前,振华公司已就争议事件向中国海事仲裁委员会提起仲裁请求。
2	(2015)沪海法商初字第2423号	神华、中海昌运	江阴德勤电力燃料有限公司	振华公司与江阴德勤签署并完成2分航次运输合同,江阴德勤未按照合同约定支付运费。	84.35 万元人民币	广州振华船务有限公司	目前,法院做出一审判决,判决江阴德勤支付拖欠运费和违约金及本案案件受理费。在诉讼的同时,已经做好了所有仲裁的准备。但江阴德勤的账面查不到任何财产、实际控制人被公安机关逮捕,公司处于停业状态,执行难度较大。

本次评估中,未考虑上述诉讼事项对评估值的影响。

(四)我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行调查,但本次资产评估范围内的船舶处于运营与航行状态,由于受到航线、靠泊地及航行时间等限制,评估人员未能对其进行全部现场勘查。对于未能实施现场勘查的船舶,评估人员在产权持有者的配合下,实施了相应的替代程序,通过查阅船舶所有权证书和船舶建造合同及相关财务记录,以了解船舶权属的合法性和真实性;通过与企业资产管理人员座谈,查阅由国家船舶检验部门出具的船舶检验报告,查阅船舶的技术状况资料、船舶维修记录、日常养护记录

以及运营记录，以确认船舶当前整体状况。

(五)本次评估中，采用的汇率为评估基准日汇率6.5790，未考虑基准日后汇率变化对评估值的影响。

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。

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2016年5月31日起，至2017年5月30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2016年7月27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:



2016年7月27日



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、评估基准日审计报告
- 三、委托方暨产权持有单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和产权持有单位承诺函
- 六、签字注册资产评估师承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字注册资产评估师资格证书
- 十、资产评估业务约定书

授 权 书

依照中通诚资产评估有限公司章程等有关管理制度规定，自 2016 年 01 月 01 日至 2016 年 12 月 31 日，授权中通诚资产评估有限公司首席评估师潘宇先生在评估报告书上代表公司法定代表人刘公勤女士签字，其签字与法定代表人签字具有同样的法律效力。

授权人：



被授权人：



2016 年 01 月 01 日