

中海发展股份有限公司拟收购
深圳市三鼎油运贸易有限公司 43%股权

资产评估报告

中通评报字〔2016〕205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

二〇一六年九月二十八日

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、被评估企业和其他报告使用者概况	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	11
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	19
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	23
十二、 评估报告使用限制说明	23
十三、 评估报告日	24
附 件	25

第二册 评估明细表

第三册 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海发展股份有限公司拟收购深圳市三鼎油运贸易有限公司43%股权。

该经济行为经中国远洋海运集团有限公司批准，并出具《中国远洋海运集团有限公司2016年第25次总经理办公会决议摘要》(2016年8月15日)。

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8月31日)。

二、评估目的

本次评估的评估目的是为中海发展股份有限公司拟收购深圳市三鼎油运贸易有限公司43%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

评估对象为深圳市三鼎油运贸易有限公司43%股权。

(二)评估范围

评估范围为深圳市三鼎油运贸易有限公司申报的评估基准日表内各项资产及负债。

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7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 7 月 31 日，深圳市三鼎油运贸易有限公司股东全部权益的评估值为 60,041.10 万元，较股东全部权益账面价值 60,957.80 万元，评估减值 916.70 万元，减值率 1.50%。最终，深圳市三鼎油运贸易有限公司 43%



股权评估价值为 25,817.67 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2016年7月31日起，至2017年7月30日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

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。

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。



中海发展股份有限公司拟收购 深圳市三鼎油运贸易有限公司 43%股权项目评估报告

中通评报字〔2016〕205号

中海发展股份有限公司：

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，对中海发展股份有限公司拟收购的深圳市三鼎油运贸易有限公司 43%股权在 2016 年 7 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、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海发展股份有限公司、中海(海南)海盛船务股份有限公司。

1. 中海发展股份有限公司

企业名称： 中海发展股份有限公司

法定住所： 中国（上海）自由贸易试验区业盛路 188 号 A-1015 室

法定代表人： 孙家康

注册资本： 人民币 403203.2861 万

公司类型： 股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

成立日期： 1996 年 7 月 26 日

营业期限： 1996 年 7 月 26 日至不约定期限

经营范围： 主营沿海、远洋、长江货物运输，船舶租赁，货物代理、代运业务；兼营船舶买卖、集装箱修造、船舶配备件代购代销，船舶技术咨询和转让；国内沿海散货船、油船海务管理、机务管理及船舶检修、保养；国际船舶管理业务。（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。）

2. 中海(海南)海盛船务股份有限公司

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。)

(二) 被评估单位

本次评估的被评估单位为深圳市三鼎油运贸易有限公司。

名称：深圳市三鼎油运贸易有限公司

企业类型：有限责任公司

住所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 21A01、21A02

法定代表人：郑锥龙

成立日期：1993 年 7 月 26 日

注册资本：人民币 29,902 万元整

营业期限：自 1993 年 7 月 26 日至 2033 年 7 月 26 日

经营范围：石油化工产品(不含危险化学品)、建材、船舶配件、石油机械、汽车配件、电子产品的购销；国内、国际货运代理；船舶租赁；运输业务咨询服务。国内沿海油船运输；国际船舶危险品运输。

1. 注册资本情况

深圳市三鼎油运贸易有限公司于 1993 年 7 月 26 日经深圳市工商行政管理局批准成立。公司原注册资本为 7,000 万元，其中广州海运集团公司认缴人民币 3,010 万元，占投资比例 43%；中国海洋石油总公司认缴人民币 2,450 万元，占投资比例 35%；深圳市石油化工集团股份公司认缴人民币 1,540 万元，占投资比例 22%。



1994 年初，由于情况的变化，为减少投资风险，投资三方股东遵照法律程序按原投资比例减少投资额。截至 1995 年 6 月 6 日止，实际投入注册资本为人民币 3,010 万元，投资各方的投资比例不变。本次减资已经深圳义达会计师事务所审验，并于 1995 年 6 月 5 日出具深义验〔1995〕0034 号验资。

1997 年，广州海运集团公司将持有的深圳市三鼎油运贸易有限公司 43%股权转让给广州振华船务有限公司。

1999 年 5 月 19 日，深圳市深南石油集团股份有限公司将持有的深圳市三鼎油运贸易有限公司 22%股份转让给深圳市广聚能源股份有限公司。

2003 年 5 月 15 日，中海石油销售公司将持有的深圳市三鼎油运贸易有限公司 35%股份转让给中海油气开发利用公司。

2010 年 11 月 9 日，中海油气开发利用公司将持有的深圳市三鼎油运贸易有限公司 35%股份转让给中海石油化工进出口有限公司。

2013 年 7 月 1 日，根据贵公司 2013 年 6 月 21 日召开的股东会决议和修改后公司章程的规定，贵公司申请增加注册资本及实收资本人民币 268,917,679.60 元，变更后的注册资本及实收资本均为人民币 299,017,679.60 元，本次增资已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审验，并于 2013 年 6 月 25 日出具了天职深 QJ〔2013〕485 号验资报告验证。

增资后，公司注册资本为 29,902 万元，其中中海石油化工进出口有限公司出资人民币 10,466 万元，占投资比例 35%；广州振华船务有限公司出资人民币 12,858 万元，占投资比例 43%；深圳市广聚能源股份有限公司出资人民币 6,578 万元，占投资比例 22%。

2014 年 1 月，深圳市广聚能源股份有限公司将持有的深圳市三鼎油运贸易有限公司 8%股份转让给中海发展股份有限公司；将持有的深圳市三鼎油运贸易有限公司 14%股份转让给中海石油化工进出口有限公司。

截至评估基准日，深圳市三鼎油运贸易有限公司注册资本为人民币 29,902 万元，其股东及出资情况如下表所示：

金额单位：人民币万元		
股东名称	出资额	出资比例
广州振华船务有限公司	12,858	43%
中海石油化工进出口有限公司	14,652	49%



股东名称	出资额	出资比例
中海发展股份有限公司	2,392	8%
合计	29,902	100.00%

深圳市三鼎油运贸易有限公司是一家以海洋原油运输为主营业务的轮船公司。拥有陆岸管理人员 15 人，每船配备船员 23 人。现有自营船舶“长春”和“长乐”，分别于 2012 年 6 月和 2013 年 4 月建成。企业目前主要采用程租的方式运营，航线主要是海上终端平台和沿海炼油厂间的原油运输。其中海上终端目前有渤海湾和南海的海上平台；沿海炼油厂目前包括龙口、莱州、东营、宁波、惠州等地。2015 年，共完成 40 个航次，实现货运量 237 万吨，周转量 16.8 亿吨海里，各项经济指标均达到历史最好水平。

截止评估基准日，深圳市三鼎油运贸易有限公司近年主要财务数据(已经会计师事务所审计)，如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-7 月
资产总额	89,725.52	93,541.59	92,421.13	91,709.98
固定资产总额	73,884.31	71,131.71	68,376.69	66,697.85
负债总额	49,370.99	45,844.54	36,360.43	30,752.18
净资产	40,354.53	47,697.05	56,060.69	60,957.80
营业收入	12,917.68	17,045.41	19,850.78	13,115.80
利润总额	1,129.78	2,865.41	9,820.45	7,361.42
净利润	942.32	2,287.17	7,502.20	5,677.64

(三)其他评估报告使用者

除委托方以及国家法律、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发展股份有限公司拟收购深圳市三鼎油运贸易有限公司 43%股权的经济行为提供价值参考依据。

本次评估经济行为经中国远洋海运集团有限公司批准，并出具《中国远洋海运集团有限公司 2016 年第 25 次总经理办公会决议摘要》(2016 年 8 月 15 日)。

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8月31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。

评估对象为深圳市三鼎油运贸易有限公司 43%股权。

评估范围为深圳市三鼎油运贸易有限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，已经天职国际会计师事务所深圳分所审计，并于 2016 年 9 月 27 日出具了无保留意见审计报告，审计报告号为天职业字〔2016〕14862-2 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	66,761,921.99
2		货币资金	36,402,117.51
3		应收账款	27,252,841.21
4		其他应收款	204,419.40
5		存货	2,902,543.87
6	二	非流动资产合计	850,337,919.50
7		可供出售金融资产	183,359,453.88
8		固定资产	666,978,465.62
9	三	资产总计	917,099,841.49
10	四	流动负债合计	-29,661,549.46
11		应付账款	6,207,110.02
12		应付职工薪酬	817,851.97
13		应交税费	-72,409,238.85
14		应付利息	1,479,636.19
15		其他应付款	1,058,091.21
16		一年内到期的非流动负债	33,185,000.00
17	五	非流动负债合计	337,183,370.27
18		长期借款	298,665,000.00
19		递延所得税负债	38,518,370.27
20	六	负债总计	307,521,820.81
21	七	净资产	609,578,020.68

(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：存货和固定资产。其中：存货主要是原材料；固定资产包括房屋建筑物类固定资产和设备类固定资产。具体分布情况如下：

1. 存货

(1)原材料



存货主要是原材料，是企业为维持正常的船舶运输活动而购入的船存燃料油和柴油，共计4项。截止评估基准日，船存原材料分别保存在自有船舶“长春”和“长乐”上，保管管理规范，使用状况较好。

2. 纳入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产情况如下：

纳入本次评估范围的房屋建筑物为深圳市三鼎油运贸易有限公司所有，共计9项，截至评估基准日，账面原值12,189,734.23元，账面净值7,956,202.05元。具体房产明细如下：

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	深房地字第 4241978 号	文华花园文华楼 15A	钢筋砼	1992.04	m ²	118.06
2	深房地字第 2000046815 号	西湖花园西凌阁 9A	钢筋砼	1994.08	m ²	114.09
3	深房地字第 4246736 号	松泉山庄 7 栋 201	钢筋砼	1996.01	m ²	93.11
4	深房地字第 4246739 号	松泉山庄 7 栋 401	钢筋砼	1996.01	m ²	93.11
5	深房地字第 4246531 号	松泉山庄 23 栋 504	钢筋砼	1997.01	m ²	94.29
6	深房地字第 4246737 号	松泉山庄 24 栋 201	钢筋砼	1997.01	m ²	108.25
7	深房地字第 4246532 号	松泉山庄 24 栋 301	钢筋砼	1997.01	m ²	108.25
8	深房地字第 3000386091 号	安联大厦 21A01	钢筋砼	2005.08	m ²	346.1
9	深房地字第 3000386092 号	安联大厦 21A02	钢筋砼	2005.08	m ²	201.45

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)松泉山庄 7 栋 201：该项资产位于深圳市罗湖区太白路 4012 号，权证号为：深房地字第 4246736 号。房屋为简装修，装修标准为外墙为保温涂料墙，内墙、天花为涂料，地面为地板砖，铝合金窗，防盗门、实木门。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。

(2)安联大厦 21A01：该项资产位于深圳市福田区金田路 4018 号，权证号为：深房地字第 3000386091 号。房屋为精装修，装修标准为外墙为玻璃幕墙，内墙、天花为涂料，地面为地板砖，铝合金窗，防盗门、实木门。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。

3. 纳入本次评估范围的设备类固定资产情况如下：

纳入本次评估范围的深圳市三鼎油运贸易有限公司所有的设备包括车辆、电子设备和船舶等。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。主要资产情况如下:

(1)船舶共计2艘,为油船。“三鼎长春”、“三鼎长乐”为同型姊妹船,船舶由大连船舶重工集团有限公司建成于2012年6月、2013年4月,主尺度(总长×型宽×型深)为228.6×32.26×21.20 m,载重吨为7.5万吨。截止评估基准日,船舶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4辆。包括别克GL8、奥迪轿车、丰田轿车等车型,车辆分别于2001年~2012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52项,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 7 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

中国远洋海运集团有限公司出具的《中国远洋海运集团有限公司2016年第25次总经理办公会决议摘要》(2016年8月15日);

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8月31日)。

(二)法律法规依据

- 1.《国有资产评估管理办法施行细则》(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. 船舶所有权证;
3. 车辆行驶证;
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. 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. 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

被评估单位深圳市三鼎油运贸易有限公司是以海洋原油运输为主营业务的企业,本次评估中,中海发展股份有限公司拟收购深圳市三鼎油运贸易有限公司 43%股权,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，深圳市三鼎油运贸易有限公司是以海洋原油运输为主营业务的企业，具有独立的获利能力，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

由于深圳市三鼎油运贸易有限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，本次评估对深圳市三鼎油运贸易有限公司股权价值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。

(二)收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估以企业审计后的单户报表为基础，采用现金流折现的方法计算企业价值。首先运用企业折现现金流量模型计算企业整体收益折现值，加上非经营性资产的价值，减去非经营性债务，得出被评估单位股权价值。

具体计算公式为：

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

$$P' = \sum_{i=0.42}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中： P —被评估单位全部产权权益评估值

P' —企业整体收益折现值(按单户口径)

D —非经营性负债

A' —非经营性资产

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, $i=0.42, 1.42, 2.42, \dots, n$

r : 折现率

评估时根据被评估单位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8月1日至2021年12月31日; 第二阶段为2022年1月1日直至永续。

(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)货币资金

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。对现金进行盘点, 并选择大额银行存款进行函证, 最终以核实后的账面值确定评估值。

(2)应收账款、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, 存货主要为原材料, 原材料主要是为满足船舶所需的燃油, 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—股票投资

对可供出售金融资产—股票投资, 评估人员按照评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值确定评估基准日股票评估单价, 乘以企业持股数量确定企业持有的各股票的评估值。

3. 房屋建筑物固定资产

房屋建筑物类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:

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

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。

4. 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，深圳市三鼎油运贸易有限公司为增值税一般纳税人，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：

成新率=观察法成新率×60%+理论成新率×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；



$n6i$ —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,二手船舶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。

5. 负债

对递延所得税负债，由于其是企业持有的股票公允价值变动而计提的递延所得税负债。本次评估中，根据企业持有的被投资单位股权数量乘以评估基准日前30个交易日的每日加权平均股价确定各投资的评估值，以可供出售金融资产的评估值与可供出售金融资产投资成本的差额为测算递延所得税负债评估值。

对其他负债科目，按评估基准日企业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 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，假设被评估企业持续经营。
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. 假设被评估企业运营方完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出



现影响被评估企业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. 假设被评估企业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被评估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)收益法评估结果

在评估基准日2016年7月31日, 深圳市三鼎油运贸易有限公司股东全部权益的评估值为60,041.10万元, 较股东全部权益账面价值60,957.80万元, 评估减值916.70万元, 减值率1.50%。

(二)资产基础法评估结果

在评估基准日2016年7月31日, 深圳市三鼎油运贸易有限公司的资产账面价值为91,709.98万元, 负债账面价值为30,752.18万元, 净资产账面价值为60,957.80万元; 评估后, 资产为70,685.89万元, 负债为30,820.13万元, 净资产为39,865.75万元。总资产评估值比账面价值减值21,024.09万元, 减值率为22.92%; 净资产评估值比账面价值减值21,092.05万元, 减值率为34.60%。详见下表:

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日: 2016年7月31日

被评估单位: 深圳市三鼎油运贸易有限公司

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	6,676.19	6,661.88	-14.31	-0.21%



资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2016 年 7 月 31 日

被评估单位：深圳市三鼎油运贸易有限公司

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%
2 非流动资产	85,033.79	64,024.01	-21,009.78	-24.71%
3 可供出售金融资产	18,335.95	18,607.75	271.80	1.48%
4 固定资产	66,697.85	45,416.26	-21,281.59	-31.91%
5 资产总计	91,709.98	70,685.89	-21,024.09	-22.92%
6 流动负债	-2,966.15	-2,966.15	0.00	0.00%
7 非流动负债	33,718.34	33,786.29	67.95	0.20%
8 负债总计	30,752.18	30,820.14	67.96	0.22%
9 净资产(所有者权益)	60,957.80	39,865.75	-21,092.05	-34.60%

(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	60,957.80	39,865.75	-21,092.05	-34.60%
收益法		60,041.10	-916.70	-1.50%
方法差异		-20,175.35		

(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，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值。

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企业现时重置价值，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企业，并据此来确定其价值，显然是不尽合理的。收益法是以企业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，预计企业未来长期经营过程中产生的收益，反映出企业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，无法涵盖企业在知识、经验、品牌、人才、组织、管理、客户关系等方面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

企业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。最终，深圳市三鼎油运贸易有限公司43%股权评估价值为25,817.67万元。

十一、特别事项说明

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。

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7月31日起，至2017年7月30日止。

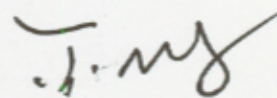
(四)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。



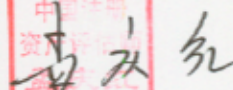
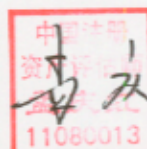
十三、评估报告日

评估报告日为2016年9月28日。

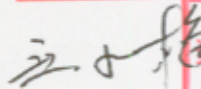
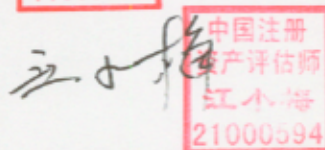
评估机构法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



2016年9月28日



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位评估基准日审计报告
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 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

