

资产评估报告书

评估项目：香港象屿投资有限公司拟转让 2996 个集装箱价值评估

委托评估单位：香港象屿投资有限公司

评估机构：厦门均和资产评估咨询有限公司

评估人员：郭玉娇、刘荣光

评估报告编号：厦均和资评报字（2017）第 067 号

评估报告提交日期：二零一七年五月三日

资产评估师声明

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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。

3、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

4、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

5、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勘查；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，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证；我们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，并对发现的问题进行了披露。

6、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

7、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关注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。

8、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

目 录

评估报告书摘要.....	1
评估报告书（正文）	
一、委托方、被评估方和其他评估报告使用者.....	2
二、评估目的.....	4
三、评估范围和对象	4
四、价值类型和定义.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明.....	11
十三、评估报告日	11

评估报告书备查文件

备查文件一、资产评估结论明细表

备查文件二、其它与评估有关的文件

香港象屿投资有限公司

拟转让 2996 个集装箱价值评估报告书摘要

香港象屿投资有限公司因资产转让需要,委托厦门均和资产评估咨询有限公司对其委评的 2996 个集装箱(详见“固定资产—机器设备清查评估明细表”)在评估基准日 2017 年 3 月 31 日的价值进行评估。委托方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任,资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。我司根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的评估方法及必要的评估程序,对委评资产进行了公允的反映。

一、评估目的:为委托方持有的 2996 个集装箱拟转让给新丝路发展有限公司这一经济行为作价值参考依据。不作为其他任何目的、其他用途使用。

二、评估范围与对象:香港象屿投资有限公司委评的 2996 个集装箱(详见“固定资产—机器设备清查评估明细表”)。

三、价值类型:本次评估的价值定义采用市场价值。

四、评估基准日:2017 年 3 月 31 日。

五、评估方法:采用成本法。

六、评估结论:

经评估,香港象屿投资有限公司委评的资产于 2017 年 3 月 31 日的帐面原值港币 51,999,356.46 元,帐面净值港币 41,079,565.31 元;评估原值人民币 51,231,600.00 元,评估净值人民币 35,862,120.00 元,折合港币 40,386,080.00 元,评估减值港币 693,485.31 元,减值率 1.69%。

七、评估结论使用有效期:

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,原则上不超过一年。

八、评估报告日:2017 年 5 月 3 日。

以上内容摘自资产评估报告书正文[厦均和资评报字(2017)第 067 号],但未包括有关事项说明,使用者应特别关注报告书正文中的特别事项说明。欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

厦门均和资产评估咨询有限公司

法定代表人:郭玉娇

签字资产评估师:刘荣光

签字资产评估师:郭玉娇

二零一七年五月

资产评估师
郭玉娇

39000002

郭玉娇印

资产评估师
刘荣光

39070002

香港象屿投资有限公司

拟转让 2996 个集装箱价值评估报告书正文

厦均和资评报字（2017）第 067 号

厦门均和资产评估咨询有限公司接受香港象屿投资有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对香港象屿投资有限公司因进行资产转让需要而涉及委评的 2996 个集装箱（详见“固定资产—机器设备清查评估明细表”）进行评估工作。委托方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证。对委评资产在 2017 年 3 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

（一）委托方（被评估单位）：香港象屿投资有限公司

公司基本情况：

登记证号码：52205412-000-04-16-3；

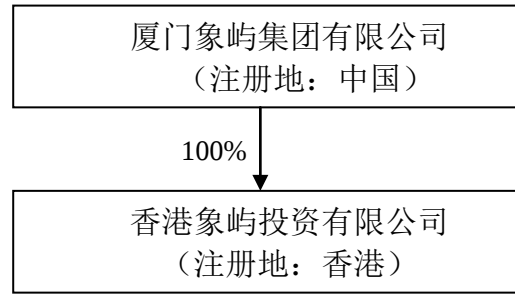
地址：FLAT/RM 6105 61/F THE CENTER 99 QUEEN' S ROAD CENTRAL HK；

成立日期：2010 年 4 月 28 日；

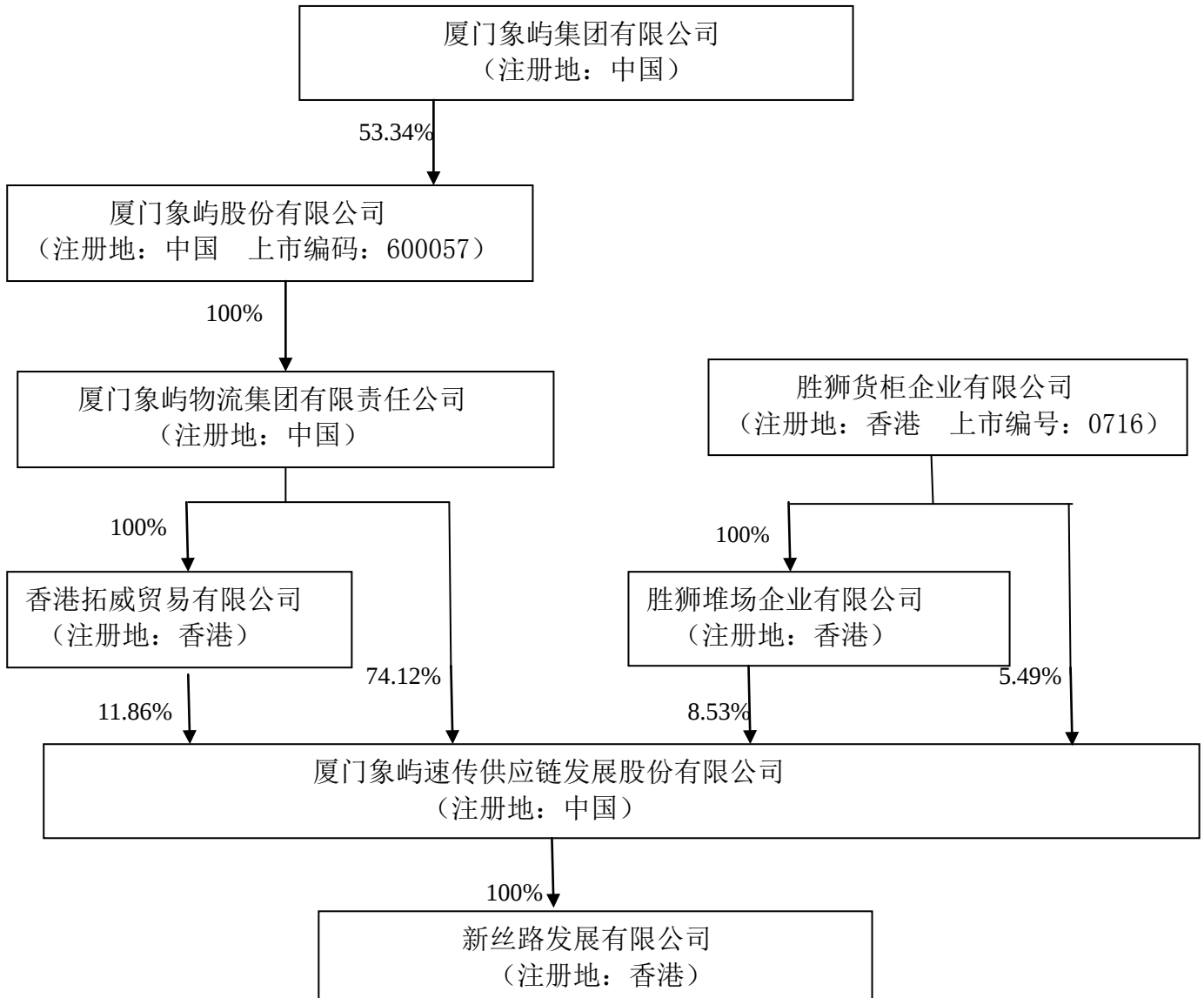
业务性质：资产收购，（工业、农业、房地产、能源、教育）投资及咨询服务。

本次委评资产转让方为香港象屿投资有限公司公司，受让方为新丝路发展有限公司。

香港象屿投资有限公司由厦门象屿集团有限公司 100%控股，股权架构详见下图：



新丝路发展有限公司由厦门象屿速传供应链发展股份有限公司 100%控股，最终控股方为厦门象屿集团有限公司，股权架构详见下图：



(二) 委托方以外的其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的：

为香港象屿投资有限公司持有的 2996 个集装箱拟转让给新丝路发展有限公司这一经济行为作价值参考依据。

三、评估范围和对象：

评估对象：以委托方提供的固定资产—机器设备评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

评估范围：委托方持有的 2996 个集装箱（详见“固定资产—机器设备评估明细表”）。基本情况如下：

该委评 2996 个集装箱，所有人：香港象屿投资有限公司，规格型号：20DC，数量 2996 个，启用日期为 2013 年 9 月。

序号	资产名称	规格型号	数量	启用日期	帐面价值	
					原值（港币元）	净值（港币元）
1	集装箱	20DC	2996	2013-9	51,999,356.46	41,079,565.31

上述委评集装箱 箱型为 20DC 集装箱，根据《集装箱租赁分协议》（协议编号：SCZH-ZX12001-04 与协议编号：SCZH-ZX12001-07），该委评 2996 个集装箱为租赁经营的资产，具体情况如下：

根据委托方提供的协议编号 SCZH-ZX12001-04 《集装箱租赁分协议》规定：租赁物箱型、数量为 2000*20DC，全新海运集装箱；签约日期 2013 年 10 月 17 日，租赁期间 5 年；租金及支付日期：日租金（不含税）USD0.83/20DC，承租方每月 20 日以前支付上一月租金；出租方：香港象屿投资有限公司，承租方：香港海纳控股有限公司、泉州安盛船务有限公司、泉州安通物流有限公司、泉州安华物流有限公司、泉州安凯

储运有限公司、郭东泽及郭东圣。

根据委托方提供的协议编号 SCZH-ZX12001-07 《集装箱租赁分协议》规定：租赁物箱型、数量为不超过 1100*20DC，2013 年 4 月及之后建造的集装箱；签约日期 2016 年 5 月 13 日，租赁期间 7 年；租金及支付日期：日租金(不含税)USD0.45/20DC，承租方每月 20 日以前支付上一月租金；出租方：香港象屿投资有限公司，承租方：香港海纳控股有限公司、泉州安盛船务有限公司、泉州安通物流有限公司。

据委托方有关人员介绍，各承租方可以根据实际情况按《集装箱租赁分协议》使用协议范围内的集装箱，目前主要由泉州安通物流有限公司承租使用。

由于委评资产平常处于流动使用状态，分布于承租方的经营场所，无法集中进行现场实勘，故经委托方安排，我公司评估人员前往目前该批集装箱比较集中的泉州石湖港码头，现场查勘了编号（详见评估明细表一期初资产卡片标签号）在本次评估范围内的集装箱。

上述委评资产现场实勘时处于正常使用状态，经了解，承租方有完善的管理、维修团队，对承租的集装箱进行维护保养、损伤修复，现场实勘情况表明委评资产状况正常，可以正常经营使用。

四、价值类型及定义：

本次评估价值类型为市场价值。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。当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

五、评估基准日：

本项资产评估基准日为 2017 年 3 月 31 日，系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据：

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

委托方与本公司签订的资产评估业务约定合同。

（二）法律法规依据

1、国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》；

2、2005 年 8 月 25 日国务院国资委令第 12 号文《企业国有资产评估管理暂行办法》；

3、财政部令第 14 号“关于颁发《国有资产评估管理若干问题的规定》；

4、国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

5、厦国资产〔2007〕546 号《厦门市企业国有资产评估项目管理暂行办法》的通知；

6、厦国资产〔2014〕346 号《关于进一步加强国有企业资产评估管理工作的通知》；

7、国务院国资委国资发产权[2014]95 号《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》。

8、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令[2016]第 32 号）。

（三）准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；

3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协（2012）248 号）；

- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230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—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

（四）资产权属依据

- 1、营业执照复印件；
- 2、委托方提供的购置发票、租赁合同等资料复印件。

（五）评估取价依据

- 1、向集装箱制造厂家询价和网上查询等有关资料；
- 2、评估专业技术人员现场勘察记录和市场调查取得的有关价格参数等资料。

七、评估方法：

采用成本法

在机器设备评估中，一般根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法和市场法两种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或两种资产评估基本方法。

评估中的成本法也称重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对

象现实价值的一种评估方法。

评估中的市场法也称市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

根据本次评估的评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选择并使用的主要评估方法是：成本法（也称重置成本法）。

重置成本法全面考虑了被评估资产的技术状况、实体性贬值和功能性贬值，对评估对象进行了全面分析其各种贬值的可能情况。重置成本法是以该集装箱全新价值为依据，计算结果比较准确，且重置成本法信息容易取得，并与现时价进行比较，容易被资产购买者接受，因此本次评估选用重置成本法进行评估。

评估计算公式为：评估净值=重置价值×成新率

重置价值的确定：资产的重置成本主要考虑其购置价及其资产购置附加费（含税价）。本次评估的购置价基本来源于市场询价，对于在市场上难以询到价的资产则根据替代性原则，采用功能价值法确定其重置价值。

成新率的确定：根据资产的经济使用寿命，结合实际运行情况、使用频率、维护保养状况和评估专业人员的现场勘察情况，采用耐用年限法和实际观察法综合评定资产的综合成新率。

八、评估程序实施过程和情况：

本次评估于2017年4月20日开始进行前期工作，最终于2017年5月3日出具正式资产评估报告。我们根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；

(二)资产清查阶段：指导委托方清查资产与收集准备资料、检查核实资产与验证资料的过程；

(三)评定估算阶段：现场检测与鉴定、选择评估方法、收集市场信息、具体计算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结论分析、撰写说明与报告、内部复核。确认无误后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设：

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，该被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

2、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1) 已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3) 该委评资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 资产占有方未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的资产、或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进

行检测、检验或表达意见。

十、评估结论：

经评估，香港象屿投资有限公司委评的资产于 2017 年 3 月 31 日的帐面原值港币 51,999,356.46 元，帐面净值港币 41,079,565.31 元；评估原值人民币 51,231,600.00 元，评估净值人民币 35,862,120.00 元，折合港币 40,386,080.00 元，评估减值港币 693,485.31 元，减值率 1.69%。

十一、特别事项说明：

1、受香港象屿投资有限公司的委托，本次评估范围只对资产占有方申报的资产为限。

2、本次项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与资产投资各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

3、本报告是在委托方及资产占有方提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托方和资产占有方对所提供相关数据的真实性和可靠性负责，对申报材料负完全的法律、管理责任与会计责任，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责，对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

4、本次评估基于委托方所提供的全部资料具备真实性和合法性，具有完整和合法的产权之前提进行估价。仅在此前提下，本评估报告的评估结果才能有效地体现评估对象在评估时点的实有的公开市场价值；否则，本估价报告完全无效。因此，委托方保证所提供的全部资料具备真实性与合法性，具有完整和合法的产权，并对此承担全部责任。

5、本次评估中，对委估资产的技术鉴定主要采用目测观察手段以及

查阅资产占有方提供的相关资料分析后给予评定，未使用仪器进行测试和查验。

6、本报告仅对委托方申报评估资产的价值进行评估，根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

十二、评估报告使用限制说明：

（一）报告书所揭示的评估结论仅对本次评估目的所涉及的经济行为有效。

（二）报告有效期为一年，即有效期自 2017 年 3 月 31 日起至 2018 年 3 月 30 日止。

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估报告只能由委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

十三、评估报告日：

本评估报告提出日期为二零一七年五月三日。

厦门均和资产评估咨询有限公司

法定代表人：郭玉娇

签字资产评估师：刘荣光

签字资产评估师：郭玉娇

二零一七年五月三日

附 件

- 1、 委托方提供的资产评估业务约定合同及承诺函；
- 2、 委托方提供的营业执照复印件；
- 3、 委估资产部分实勘照片；
- 4、 资产评估师的承诺函；
- 5、 资产评估机构营业执照复印件；
- 6、 资产评估机构资格证书复印件；
- 7、 本评估项目的人员资格证书复印件；
- 8、 资产评估明细表。