

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所涉及的
四艘在建多用途纸浆船在建成完工状态下的市场价
值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1584 号

(报告书及附件)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 10 月 21 日



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



目录

资产评估报告

(目录)

目录.....	2
摘要.....	3
正文.....	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	5
(一) 委托人概况.....	5
(二) 被评估单位概况.....	5
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	5
(四) 其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型及其定义.....	6
五、 评估基准日.....	7
六、 评估依据.....	7
(一) 经济行为依据.....	7
(二) 法律法规依据.....	7
(三) 评估准则依据.....	8
(四) 资产权属依据.....	9
(五) 评估取价依据.....	9
(六) 其他参考资料.....	9
七、 评估方法.....	9
(一) 评估方法概述.....	9
(二) 评估方法的选择.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	11
九、 评估假设.....	12
(一) 基本假设.....	12
(二) 一般假设.....	13
十、 评估结论.....	13
(一) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	13
(二) 评估结论有效期.....	14
(三) 有关评估结论的其他说明.....	14
十一、 特别事项说明.....	14
十二、 评估报告使用限制说明.....	15
十三、 评估报告日.....	16



摘要

中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所涉及的四艘在建多用途纸浆船在建成完工状态下的市场价值资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1584 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：中远航运(香港)投资发展有限公司

被评估单位：中远航运(香港)投资发展有限公司

评估目的：资产出售

经济行为：根据相关经济行为文件，中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所拥有的部分资产。

评估对象：部分资产价值

评估范围：本次评估范围为正在大连中远海运重工有限公司建造中的N1006, N1007, N1008, N1009四艘在建的多用途纸浆船。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年8月31日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，分别采用成本法进行评估。

评估结论：经评估，纳入评估范围的四艘在建多用途纸浆船建成完工状态下的评估值为124,000,000.00美元（不含税），大写：壹亿贰仟肆佰万美元。（美元外汇汇率市场中间价为6.8605：1）

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2021 年 8 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项

从评估基准日到船舶建成完工后的续建费用由中远航运(香港)投资发展有限公司承担。本次委估四艘在建多用途纸浆船至基准日尚未完工，评估值为四艘在建多用途纸浆船建成完工状态下的市场价值。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

正文

中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所涉及的四艘 在建多用途纸浆船在建成完工状态下的市场价值 资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1584 号

正文

中远航运(香港)投资发展有限公司:

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所涉及的部分资产于 2020 年 8 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

名称: 中远航运(香港)投资发展有限公司

住所: ROOM 1301 13/F NANDAO COMMERCIAL BUILDING, 359-361 QUEEN' S ROUD
CENTRAL, HK.

注册资本: 212045.61 万元整

成立日期: 2005 年 5 月 4 日

经营范围: 国际远洋货物运输, 船舶代理, 租赁买卖, 货运代理及进出口贸易。

(二) 被评估单位概况

同委托人。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人即为被评估单位。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定,本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位,委托合同中约定的其他资产评估报告使用人,以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人,其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。



二、评估目的

根据相关经济行为文件，中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所拥有的部分资产。本次评估目的是反映中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售的部分资产于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为部分资产价值，评估对象与拟实施的经济行为一致。

(二) 评估范围

本次评估范围为正在大连中远海运重工有限公司建造中的N1006, N1007, N1008, N1009四艘在建的多用途纸浆船。由被评估单位负责申报。

(三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产具体情况如下：

现场勘查情况：

评估人员在现场勘查时汇同企业管理人员、工程技术人员了解了拟出售四艘在建多用途纸浆船目前的状态，并查看了相关的资料，结合勘察的实际情况，N1006 在建多用途纸浆船，开始建设日期 2019 年 9 月 6 日，预计交船日期 2020 年 11 月 20 日，已付第一期~第三期进度款 8,880,000.00 美元。N1007 在建多用途纸浆船开始建设日期 2019 年 11 月 20 日，预计交船日期 2020 年 12 月 22 日，已付第一期进度款与二期开工款 5,920,000.00 美元。N1008 在建多用途纸浆船，开始建设日期 2020 年 1 月 20 日，预计交船日期 2021 年 1 月 26 日，已付第一期~第二期进度款 5,920,000.00 美元。N1009 在建多用途纸浆船，开始建设日期 2020 年 1 月 20 日，预计交船日期 2021 年 4 月 19 日。已付第一期~第二期进度款 2,960,000.00 美元。目前都在大连中远海运重工有限公司建造中。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义



本次评估对象的价值类型为市场价值。

根据委托人与被评估单位拟出售的四艘在建多用途纸浆船的要求，故本次选取市场价值。

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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 中国远洋海运集团有限公司中运海企[2020]331 号文件。
2. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修



订);

6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
7. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36号);
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64号);
12. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定(国务院令第691号);
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订);
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
15. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
16. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
17. 其他与评估工作相关的法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);



9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

（四）资产权属依据

1. 委托人及被评估单位的营业执照等；
2. 其它相关证明材料或文件。

（五）评估取价依据

1. 中国机电产品销售网；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 设备网上可予查询的价格信息资料；
4. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如企业价值评估中的现金流量折现法、



股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法的选择

本次评估目的是为资产出售提供价值参考依据。结合纳入评估范围的资产特点，对不同的资产分别采用相应的评估方法。

由于中远航运(香港)投资发展有限公司的多用途纸浆船是在建船舶，二手市场难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估船舶与设备不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而船舶与设备的重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用成本法；

综上所述，本次对船舶的评估方法采用成本法。

计算公式为：

评估值=重置全价

1、重置全价的确定：

设备现价的取价依据：

通过向生产制造厂询价；

查阅《机电产品报价手册》取得；

查阅《全国资产评估价格信息》取得；

查阅《机电设备评估价格信息》取得；

参考原设备合同价进行功能类比分析比较结合市场行情调整确定；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

2、船舶类设备重置全价的确定

船舶重置全价包括材料费用、设备费用、人工费用、生产专用费、期间费用、利润等部分，其中材料费用、设备费用、人工费用为直接成本，构成船舶重置全价的主



要部分。

其中材料费按评估基准日市场主要造船用钢板、焊接材料、涂料、电缆及其他辅助材料的市场价格测算；

船上设备价格通过向相关生产厂家询价获得。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2020年9月中旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；



(6) 对船舶类设备资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的在建状态、等情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件等。对船舶类设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交流意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下

的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围的资产，于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

经评估，纳入评估范围的四艘在建多用途纸浆船建成完工状态下的评估值为124,000,000.00美元（不含税），大写：壹亿贰仟肆佰万美元。（美元外汇汇率市场中间价为6.8605：1）

评估结论根据以上评估工作得出。

（一）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

纳入评估范围的资产，评估主要增减值分析如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

金额单位：万美元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程-船舶	2,368.00	12,400.00	10,032.00	423.65
资产总计	2,368.00	12,400.00	10,032.00	423.65

经分析，本次委估四艘在建多用途纸浆船与评估基准日时尚未完工，评估值为建



成完工状态下市场价值，故评估增值较高。

(二) 评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2020年8月31日至2021年8月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

(三) 有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况：

执行本次评估业务过程中，无利用其他机构出具的专业报告的情况。



(五) 委估资产的重大期后事项:

评估基准日至本资产评估报告出具日之间,委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项,我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明:

本次评估无评估程序受限的有关情况。

(七) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系:

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查,亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性,以及担保、或有负债(资产)等形成的隐蔽性,评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:

从评估基准日到船舶建成完工后的续建费用由中远航运(香港)投资发展有限公司承担。本次委估四艘在建多用途纸浆船至基准日尚未完工,评估值为四艘在建多用途纸浆船建成完工状态下的市场价值。

(九) 其他需要说明的事项

本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时,应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的,本评估机构及资产评估师不承担责任。



(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产, 并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的, 本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用, 且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表, 所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分, 但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途, 如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人, 本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任, 不因本报告而提供进一步的咨询, 亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯, 并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构, 除国家法律、法规有明确的特殊规定外, 其他任何单位、部门均无权解释; 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, 需经本评估机构审阅相关内容后, 并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期, 本资产评估报告日为2020年10月21日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

签字资产评估师

沈于昔



汤桂杰



评估报告日

2020年10月21日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所涉及的四艘在建多用途纸浆船在建成完工状态下的市场价值

报告编号 东洲评报字【2020】第 1584 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 评估委托人和相关当事方承诺函
4. 资产评估委托合同
5. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
6. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
7. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
8. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
9. 资产评估机构及资产评估师承诺函
10. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论部分)

中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所涉及的四艘在建多用途纸浆船在建成完工状态下的市场价值评估说明

目录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
第一章	评估对象与评估范围说明	4
一、	评估对象与评估范围内容	4
二、	实物资产的分布情况及特点	4
三、	核实工作的组织、实施时间和过程	5
四、	影响资产核实的事项及处理方式	6
五、	核实结论	6
六、	资产核实结论	6
七、	权属资料不完整或者存在瑕疵的情形资产	6
第二章	评估技术说明	7
一、	船舶	7
1、	概况	7
2、	评估过程	7
3、	评估方法	8
4、	评估实例	9
二、	评估结论	24
第四部分	评估结论及分析	25
一、	评估结论	25
一、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	25

第一部分

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监督管理机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

第二部分

企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人编写，单位负责人
签字并加盖单位公章。

内容详见评估说明附件一：《企业关于
进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分

资产评估说明

本部分包括评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、评估技术说明（采用成本法评估）、评估结论及分析等。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围内容

评估范围与评估对象为中远航运(香港)投资发展有限公司评估范围所涉及的拟出售四艘在建的多用途纸浆船,目前正在大连中远海运重工有限公司建造中,预计在2020年11月至2021年4月分别建成完工。

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

被评估单位已出具承诺函,承诺纳入评估范围的资产产权均归其所有,无产权纠纷。

二、 实物资产的分布情况及特点

公司委估拟出售的资产情况是:

设备名称	数量(艘)	在建	在建地点
船舶	4	预计在2020年11月至2021年4月分别建成完工	大连中远海运重工有限公司
合计	4		

现场勘查情况:

评估人员在现场勘查时汇同企业管理人员、工程技术人员了解了拟出售四艘在建多用途纸浆船目前的状态,并查看了相关的资料,结合勘察的实际情况,N1006 在建多用途纸浆船,开始建设日期2019年9月6日,预计交船日期2020年11月20日,已付第一期~第三期进度款8,880,000.00美元。N1007 在建多用途纸浆船开始建设日期2019年11月20日,预计交船日期2020年12月22日,已付第一期进度款与二期开工款5,920,000.00美元。N1008 在建多用途纸浆船,开始建设日期2020年1月20日,预计交船日期2021年1月26日,已付第一期~第二期进度款5,920,000.00美元。N1009 在建多用途纸浆船,开始建设日期2020年1月20日,预计交船日期2021年4月19日。已付第一期~第二期进度款2,960,000.00美元。目前都在大连中远海运重工

有限公司建造中。

三、 核实工作的组织、实施时间和过程

组织和实施时间

本项资产评估工作全面展开后,评估人员汇同中远航运(香港)投资发展有限公司的财务部、船舶与设备部门相关人员,按评估基准日所涉及的中远航运(香港)投资发展有限公司的 N1006、N1007、N1008、N1009 四艘拟出售的在建多用途纸浆船,填报规定式样的资产评估清查明细表。

核实工作的组织、时间计划、实施方案为:本次资产评估核实工作由被评估单位的财务部、船舶部负责直接指导,公司部门负责人组成清查评估小组于 2020 年 9 月协同评估机构评估人员进行资产现场清查核实。

核实工作的过程及方法

船舶:评估人员在企业管理人员的陪同下,根据企业填报的船舶与设备申报明细表对船舶与设备的编号、名称、规格型号、开始建设日期、预计交船日期、数量、账面已付金额等进行了清查核实。船舶与设备的产权归属以被评估单位提供的评估明细表为主要依据,船舶与设备的清查以现场清点的方法进行。

根据该企业的特点,对企业的船舶的总体情况以及设备的特性等进行深入了解。评估人员将所纳入本次评估范围的船舶与设备进行清查核实,了解其在建过程,到现场对船舶与设备的建造状况进行了实地勘察,同时逐一核对例示船舶与设备的名称、规格型号、生产厂家,向船舶与设备管理人员就船舶了解建造等综合状况。

对船舶类设备,评估人员向中远航运(香港)投资发展有限公司的财务部、船舶与设备部门的相关管理与技术人员了解了船舶的设计、建造、配套等情况,并查阅购货(建造)合同、以便评估人员对船舶与设备状况作技术分析,为现场核实、观察、船舶与设备技术检测作好准备。同时通过现场拍照,核对设备名称、型号规格等设备信息,取得现场第一手资料。

四、 影响资产核实的事项及处理方式

无。

五、 核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

六、 资产核实结论

经清查，此次委估的资产与实物相符，不存在错报、漏报的情况。

七、 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形资产

无。

第二章 评估技术说明

一、 船舶

1、 概况

评估范围与评估对象为中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售四艘在建多用途纸浆船目前的状态，并查看了相关的资料，结合勘察的实际情况，N1006 在建多用途纸浆船，开始建设日期 2019 年 9 月 6 日，预计交船日期 2020 年 11 月 20 日，已付第一期~第三期进度款 8,880,000.00 美元。N1007 在建多用途纸浆船开始建设日期 2019 年 11 月 20 日，预计交船日期 2020 年 12 月 22 日，已付第一期进度款与二期开工款 5,920,000.00 美元。N1008 在建多用途纸浆船，开始建设日期 2020 年 1 月 20 日，预计交船日期 2021 年 1 月 26 日，已付第一期~第二期进度款 5,920,000.00 美元。N1009 在建多用途纸浆船，开始建设日期 2020 年 1 月 20 日，预计交船日期 2021 年 4 月 19 日。已付第一期~第二期进度款 2,960,000.00 美元。目前都在大连中远海运重工有限公司建造中。

2、 评估过程

1、 清查核实：

评估人员首先对中远航运(香港)投资发展有限公司提供的“船舶与设备清单评估明细表”进行审核、检查是否符合要求，对不符合要求的，请企业予以修改、补充，在核实、补充无误下，加盖公章，正式申报。

评估人员根据“船舶与设备清单评估明细表”申报表内容，听取中远航运(香港)投资发展有限公司船舶管理与技术人员介绍该企业船舶管理和目前的实际技术状况，以便评估人员对船舶状况作技术分析，为现场技术检测作好准备。

2、 现场技术检测：

评估人员在企业船舶与设备及技术人员陪同下，根据申报表内容到现场逐艘勘察、清查，核实船舶设备的规格型号和直观船舶设备目前的实际在建状况，并进一步作技

术鉴定。

3、评估方法

重置成本法是指现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

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评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

由于中远航运(香港)投资发展有限公司的多用途纸浆船是在建船舶，二手市场难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估船舶与设备不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而船舶与设备的重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用成本法；

综上所述，本次对船舶的评估方法采用成本法。

计算公式为：

评估值=重置全价

1、重置全价的确定：

船舶现价的取价依据：

通过向生产制造厂询价；

查阅《机电产品报价手册》取得；

查阅《全国资产评估价格信息》取得；

查阅《机电设备评估价格信息》取得；

参考原船舶合同价进行功能类比分析比较结合市场行情调整确定；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似船舶的现行市价经调整估算确定。

重置全价=船舶现价

2、船舶重置全价的确定

船舶重置全价包括材料费用、设备费用、人工费用、生产专用费、期间费用、利润等部分，其中材料费用、设备费用、人工费用为直接成本，构成船舶重置全价的主要部分。

其中材料费按评估基准日市场主要造船用钢板、焊接材料、涂料、电缆及其他辅助材料的市场价格测算；

船上设备价格通过向相关生产厂家询价获得。

4、评估实例

例 1、评估明细表第 1 项

船舶编号：N1006

船名：“多用途纸浆船”

船舶所有人：中远航运(香港)投资发展有限公司

船舶种类：多用途船

规格型号：DWT：62000 吨

船体材料：钢质

建造船厂：大连中远海运重工有限公司

船舶尺寸：（长×宽×深）201.8×32.26×19.3（m）

开始建设日期：2019 年 6 月 9 日

预计交船日期：2020 年 11 月 20 日

（1）N1006 多用途纸浆船主要规格（见下表）：DWT：62000 吨

总长	201.8 m	DWT	62000 吨
船宽	32.26 m	货舱	六个
型深	19.3m	ΣKW	2100 KW

（2）船舶主要装备

船舶主要项目包括七个部分：① 轮机设备部分；② 电气设备部分；③ 后勤、生活部分；④ 甲板机械设备部分；⑤ 舾装设备部分；⑥ 航行、通信仪器、设备部分；⑦ 消防、救生设备部分。

1. 重置全价的确定：

N1006 多用途纸浆船重置全价包括材料费用、设备费用、人工费用、生产专用费、期间费用、利润。

1、材料费用

N1006 多用途纸浆船的材料包括钢材、焊接材料、涂装材料、电缆、辅料及其它材料。经测算，N1006 多用途纸浆船材料费用合计 10,043,986.00 美元。

计算汇总如下表：

序号	内容	金额（美元）	备注
1	钢材（钢材总重 G×钢材单价）	7,332,000.00	1
2	焊接材料（G×K2×焊接材料单价）	674,500.00	2
3	涂装材料（Gy×油漆单价）	1,534,286.00	3
4	电缆（电缆长度×电缆平均单价）	257,115.00	4
5	辅助材料（G×钢材平均单价×辅料消耗系数）	146,640.00	5
6	其它材料（材料总额Σ1-5的2%-3%）	99,445.00	6
7	船舶材料总计（美元）	10,043,986.00	

备注 1：钢材的计算

(1) 钢材净重

钢材费用=钢材实际消耗量 G×多用途纸浆船钢材单价

钢材是多用途纸浆船的主要材料，按多用途纸浆船主尺度估算法进行估算：

$G=g/\text{钢材利用率}$

K1-钢材耗用系数取 0.124。根据建造船舶规范，载重吨 50000 吨以上的多用途船取 0.118-0.125；本次评估钢材耗用系数取 0.124

其中：G =钢材实际消耗量（吨）

g =坞体钢材净重（吨）

钢材费用=G（钢材实际消耗量）×拖船钢板平均单价

钢材重量的估算：

船体钢材净重： $g= K1 (L \times B \times H)$ ；

L=船体总长、B=型宽、H=型深

由于船舶各种部件规格与钢材供应的尺度问题，钢材不可能得到 100%利用，在确

定钢材实际消耗量时必须考虑钢材利用率。

根据评估人员对有关船厂及金属结构制造厂的直接和间接调查，钢材的一次利用率在 80~90%左右，本次评估钢材利用率取 85%。

多用途纸浆船钢材单价不包括预制费等，一般（普通）船舶按 400.00 美元/吨计算，

$$\text{钢材消耗量: } G = K1 (L \times B \times H) / 0.85$$

K1-钢材耗用系数取 0.124,

$L \times B \times H = L = \text{船体总长}$ 、 $B = \text{型宽}$ 、 $H = \text{型深}$,

钢材利用率=0.85

$$\begin{aligned} G &= K1 (L \times B \times H) / 0.85 \\ &= 0.124 (201.8 \times 32.26 \times 19.3) / 0.85 \\ &= 18,329.29 \\ &= 18,330.00 \text{ 吨(取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{钢材费用} &= G (\text{钢材实际消耗量}) \times \text{船舶钢板平均单价} \\ &= 18,330.00 \times 400 \\ &= 7,332,000.00 \text{ 美元。} \end{aligned}$$

备注 2：焊接材料的计算

焊接材料包括电焊条、焊丝、焊剂、钎料等，是构成船舶重置全价的重要内容。焊材的熔敷金属量以及在施焊过程中各种工艺性损耗是决定焊材消耗量的主要因素。焊接材料的选用必须与船舶所耗钢材的牌号相适应。全船焊接材料总消耗量的估算，主要依据全船钢材的总消耗量而定。

$$\text{焊接材料费用} = G \times K2 \times \text{焊接材料平均单价}$$

$$G = \text{钢材总重 (吨)}$$

$$K2 = \text{焊材耗用系数} = 0.023$$

根据造船规范，全船钢材消耗量 10000-20000 吨之间的多用途船取 0.023；

焊接材料平均单价 1,600.00 美元/吨

焊接材料费用= G× K2×焊接材料平均单价

G=钢材

=18,330.00 吨

K2=焊材耗用系数

=0.023

焊接材料=18,330.00 吨×0.023×1,600.00 美元/吨

=674,544.00

=674,500.00 美元（取整）。

备注 3：涂装材料的计算

涂装材料费用= Gy×油漆平均单价

油漆实际消耗量 Gy=Gy1×1/K4

Gy=油漆实际消耗量,

K4=油漆稀释系数=0.7

Gy1= L× (B+H) × K3

Gy1=油漆净重、 L=船体总长、 B=型宽、 H=型深、 K3=每平方米油漆重量

涂装材料费用= L× (B+H) × K3×1/K4×油漆平均单价

船体涂装面积=L× (B+H)，长× (宽+高)

=201.8× (32.26+19.3)

=10,404.81

K3=0.086; L× (B+H) 在 10000-14000 之间的取 0.086,

Gy1=L× (B+H) × K3

=10,404.81×0.086

=894.81

=895.00（取整）

$$\begin{aligned}\text{涂装材料费用} &= G_{y1} \times 1/K4 \times \text{油漆平均单价} \\ &= 895.00 \times 1/0.7 \times 1200 \text{ 美元/吨} \\ &= 1,534,286.00 \text{ 美元 (取整)}.\end{aligned}$$

备注 4：电缆材料的计算

电缆材料费用=电缆长度×电缆平均单价

$$\text{电缆长度} = K5 \times (\text{DWT})^{0.15} \times (\sum \text{KW})^{0.3}$$

K5=电缆消耗系数=1,650

$$(\text{DWT})^{0.15} \quad \text{DWT=载重吨}=62000 \text{ 吨}$$

$$(\sum \text{KW})^{0.3} \quad \sum \text{KW=全船电源总功率}=2100\text{KW}$$

DWT 在 44000-65000 之间的电缆消耗数取 1600-1700，本次 K5 取 1650

电缆平均单价按 3 美元/米计

$$\begin{aligned}\text{电缆材料费用} &= 1,650 \times (62000)^{0.15} \times (2100)^{0.3} \times 3 \text{ 美元/米} \\ &= 1,650 \times 5.23 \times 9.92 \times 3 \\ &= 85,705.00 \text{ (取整)} \times 3 \\ &= 257,115.00 \text{ 美元}.\end{aligned}$$

备注 5：辅助材料的计算

辅助材料=全船钢材总重量 G×钢材平均单价×辅料消耗系数

辅助材料指不构成船舶产品本身而是在船舶建造过程所需要消耗的材料，如二氧化碳、氧气、乙炔、高压气、高压水等辅助材料，这项费用可按船用钢材总价估算。

其中，辅料消耗系数根据经验一般取值为0.01—0.03，本次评估取值0.02。

$$\begin{aligned}\text{辅助材料} &= G \times \text{钢材价格} \times \text{辅料消耗系数} \\ &= 18,330.00 \text{ 吨} \times 400 \times 0.02 \\ &= 146,640.00 \text{ 美元}.\end{aligned}$$

备注 6：其它材料的计算

其它材料是指如木材、有色金属等材料的费用。可按材料总额的 1%~2%估算，本次

评估取 1%。

其它材料=材料总额×其它材料消耗系数

$$\begin{aligned} &= \text{钢材费用} + \text{焊接材料费用} + \text{涂装材料} + \text{电缆费用} + \text{辅助材料费用} \times 0.01 \\ &= (7,332,000.00 + 674,500.00 + 1,534,286.00 + 257,115.00 + 146,640.00) \times 0.01 \\ &= 9,944,541.00 \times 0.01 \\ &= 99,445.41 \\ &= 99,445.00 \text{ 美元 (取整)。} \end{aligned}$$

N1006 多用途纸浆船的材料费=钢材费用+焊接材料费用+涂装材料+电缆费用+辅助材料费用+其它材料费用

$$\begin{aligned} &= 7,332,000.00 + 674,500.00 + 1,534,286.00 + 257,115.00 + 146,640.00 + 99,445.00 \\ &= 10,043,986.00 \text{ 美元。} \end{aligned}$$

(2) 设备费用

N1006 多用途纸浆船设备包括：①轮机设备部分；②电气设备部分；③后勤、生活部分；④甲板机械设备部分；⑤舾装设备部分；⑥航行、通信仪器、设备部分；⑦消防、救生设备部分等。品种杂、数量多，占且价值较大。

故本次通过对主要设备的询价及经验进行估价。经估算，船舶设备为 7,946,946.00 美元。

设备费用：

$$\begin{aligned} &= \text{轮机设备部分} + \text{电气设备部分} + \text{后勤、生活部分} + \text{甲板机械设备} + \text{舾装设备部分} + \\ &\text{航行、通信仪器、设备部分} + \text{消防、救生设备部分} \\ &= 3,666,660.00 + 268,000.00 + 21,060.00 + 2,800,000.00 + 712,300.00 + 242,000.00 \\ &\quad + 236,926.00 \\ &= 7,946,946.00 \text{ 美元。} \end{aligned}$$

中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所涉及的四艘在建多用途纸浆船在建成完工状态下的市场
价值评估说明

设备估价结果汇总如下：

单位：美元

一	轮机设备	型号、规格	数量	金额
1	主机	DMD MAN B&W 5G60MF-C9.5 6120KW	1	2,360,000.00
2	发电机组	6tub 1020KW	2	211,000.00
3	应急发电机	250KW	1	5,800.00
4	空气压缩机	Screw machine Water cooling 400 / h	2	84,000.00
5	紧急空气压缩机	Emergency air compressor 180/h	1	18,900.00
6	压载泵（带自吸装置）	Ballast water pump (with self-priming device)	2	22,000.00
7	空气瓶	Air bottle	1	20,000.00
8	燃油锅炉	Oil boiler GDN 200 One	1	200,000.00
9	复合锅炉	boiler60C	1	110,000.00
10	水泵与油泵	Water pump and oil pump Screw type	12	12,000.00
11	发电机舱通风机	12000m3/h	2	11,000.00
12	泵舱通风机	7500m3/h	2	600.00
13	泵舱抽风机	1200m3/h	2	300.00
14	厨房抽风机	1200m3/h	2	300.00
15	浴室、厕所离心抽风机	Q=480m3/h	4	1,200.00
16	蓄电池充电器抽风机	1200m3/h	2	360.00
17	焚化炉	Ship supporting facilities	1	4,000.00
18	燃油供应单美元	Fuel supply unit Grouped equipment	1	224,000.00
19	舱底水系统（包括管路，阀门等）	Warehouse bottom water system Customized package	2	40,000.00

中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所涉及的四艘在建多用途纸浆船在建成完工状态下的市场价值评估说明

20	阀门遥控	Valve remote control package Customized	1	190,000.00
21	舱底水油水分离器	CYSC	1	1,200.00
22	电热水柜	300L	1	50,000.00
23	组装压力水柜	300L , P=0.4MPa	1	50,000.00
24	电热水柜	容量: 300L	1	50,000.00
			小计	3,666,660.00
二	电气设备	型号、规格	数量	金额
1	主电源变压器	CSGDII-100	2	21,000.00
2	应急电源变压	CSGDII-45	2	11,000.00
3	厨房隔离变压	CSGDII-75	1	16,000.00
4	厨房隔离变压	CSGDII-15	1	6,000.00
5	主配电屏	3-400V	1	120,000.00
6	岸电箱	3-380V	1	5,000.00
7	组合起动屏	Customized package	2	20,000.00
8	驾驶室集中控制台	Centralized control in cab Customized package	2	42,000.00
9	电工试验板	Customized package	1	5,000.00
10	蓄电池充放电板	24/80	1	10,000.00
	照明分电箱		8	12,000.00
			小计	268,000.00
三	后勤、生活设备	型号、规格	数量	金额
1	生活污水消毒储存柜	Domestic sewage disinfection rough storage cabinet Customized package	1	3,400.00

中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所涉及的四艘在建多用途纸浆船在建成完工状态下的市场价值评估说明

2	厨房设备	kitchen equipment Customized package	1	10,000.00
3	娱乐设备	Entertainment devices	1	2,700.00
4	空调	air conditioning Customized package	2	600.00
5	冷柜 冰箱	Freezer refrigerator Customized package	2	4,000.00
6	洗衣机	washing machine Customized package	2	360.00
	计:		小计	21,060.00
四	甲板机械设备	型号、规格	数量	金额
1	一号克令吊	75/60T	2	800,000.00
2	二号克令吊	Double crane 148.3t	2	1,200,000.00
	三克令吊	75/60T	2	800,000.00
			小计	2,800,000.00
五	舾装设备	型号、规格	数量	金额
1	锚机	Windlass Customized package	2	120,000.00
2	系泊绞车	Mooring winch Customized package	2	160,000.00
3	锚	anchor Customized package	2	18,000.00
4	锚链	Anchor chain Customized package	2	50,000.00
5	系泊索	Mooring line Customized package	16	20,000.00
6	钢丝绳	Wire rope Customized package	2	20,000.00
7	舵	rudder Customized package	1	150,000.00
8	舵机	Steering gear Customized package	1	90,000.00
9	螺旋桨	propeller Customized package	1	84,300.00
	计:		小计	712,300.00
六	航行、通信仪器、设备	型号、规格	数量	金额
1	电罗经	STD Customized package	1	25,000.00

中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所涉及的四艘在建多用途纸浆船在建成完工状态下的市场
价值评估说明

2	自动操舵仪	Customized package	1	25,000.00
3	雷达	Customized package	1	100,000.00
4	测深仪	Customized package	1	8,000.00
5	多普勒计程仪	Customized package	1	6,000.00
6	气象传真机	Customized package	1	3,000.00
7	GPS/DGPS 接收机	GPS/DGPS Customized package	1	3,000.00
8	航行告警接收机	Customized package	1	8,000.00
9	应急示位标	Customized package	1	3,000.00
10	雷达应答器	Customized package	2	1,000.00
11	VHF 双向无线电话	Customized package	3	3,000.00
12	综合通讯系统	Customized package	1	50,000.00
13	通用报警系统	Customized package	1	7,000.00
			小计	242,000.00
七	航行、通信仪器、设备	型号、规格	数量	金额
1	总用消防泵（带自吸装置）	General fire pump Centrifugal pump	1	18,000.00
2	救生艇	JY-QFN	1	20,000.00
3	救生艇兼救助艇	Lifeboat and rescue boat Customized package	1	20,000.00
4	艇架	Customized package	2	22,000.00
5	舷梯（铝质）	Aluminum Customized package	2	20,000.00
6	引水员梯	Pilot ladder Customized package	2	14,000.00
7	气胀式救生筏	Inflatable Customized package	4	24,000.00

8	救生杂件	Customized package	批	50,000.00
9	消防杂件	Customized package	批	48,926.00
			小计	236,926.00
	总计			7,946,946.00

N1006 多用途纸浆船的费用=7,946,946.00 美元。

N1006 多用途纸浆船材料、设备费用合计：

N1006 多用途纸浆船的材料费+设备费

=10,043,986.00+7,946,946.00

=17,990,932.00 美元

(3) 人工费用

人工费用根据造船工时数量确定。

人工费用 = 造船工时数量×工时单价

造船工时数量的估算方法，通常按全船载重吨来估算。

建造总工时 Hr = $0.18 \times (\text{DWT})^{0.6287}$ 万小时

其中：DWT =载重吨=62000 吨

本次计算，按人均工时单价 5 美元计算（870 美元/月）

则：人工费用 = $0.18 \times (\text{DWT})^{0.6287} \times 10,000 \times 5$

= $0.18 \times (62000)^{0.6287} \times 10,000 \times 5$

= $0.18 \times 1,030.33 \times 10,000 \times 5$

=9,272,970.00 美元

说明：“N1006 多用途纸浆船”的直接成本

直接成本=材料费用+设备费用+人工费用

=10,043,986.00+7,946,946.00+9,272,970.00

=27,263,902.00 美元

(4) 生产专用费

船舶生产专用费包括设计费、船检费、保险费、胎架及支撑费、船台费、下水费、码头费、专用工具和模具费、吊运费、保修费、技术服务费等。

其中设计费用含三部分，基本设计费，详细设计费（送审设计）和生产设计费。原中国船舶工业总公司以船总技[1986]1324号文《民用船舶产品设计收费暂行规定》对船舶设计费用标准进行了规定，此规定以船舶设计的复杂程度和工作量大小作为设计费用依据。

船舶检费是指按船舶入级的要求，从设计图纸送审起，直到交船止，依据船级社的规定，进行有关的船舶检验工作和发放各种合格证书所需要支付的费用。

船台费是高架吊车及船台折旧费，大、中、小修费，动力费，人工费及其它相关费用。

下水费包括两个部分，一是船舶下水时所需支架、木料、润滑脂、人工费等；二是观礼及招待费。

码头费包括码头吊车、附属设备折旧费、修理费、人工费和水、电、气等动力等。

专用工具和模具费为生产船舶所专用的工夹具、模具和机舱模型费用。

吊运费为生产船舶所使用本厂或租用外单位的车辆、吊车、吊杆船及船艇的起重运输费。

保修费，是指船舶交付使用后，在一年的保修期内修理、售后服务的费用。

技术服务费指如需委托设备厂派人调试所需的费用。

评估工作中可根据经验数值获取，各项费用计取标准如下：

船舶生产专用费取费表

序号	费用名称	费 基	费率 (%)	备 注
1	设计费	设计费	2.0%	A≥5000 万美元； 2-5
2	船检费	船检费	0.60%	入 CCS 取 0.6,
3	出口船佣金	出口船佣金		

4	保险费	保险费	0.20%	
5	胎架及支撑费	胎架及支撑费	0.25%	
6	船台费	船台费	1%	
7	下水费	下水费	1%	
8	码头费	码头费	1%	
9	专用工具和模具费	专用工具和模具费	0.10%	
10	吊运费	吊运费	0.20%	
11	保修费	保修费	0.10%	
12	船东供应品的报关和仓储费	船东供应品的报关和仓储费		
13	技术服务费	技术服务费(设备费 1%)	1.0%	设备费 1%
14	不可预见费	不可预见费		按实际情况

根据上述取费表，计算得出“N1006 多用途纸浆船”生产专用费为 1,701,700.00 美元。具体计算如下：

生产专用费=直接成本×费率（%）

（直接成本=材料费用+设备费用+人工费用=27,263,902.00 美元）

各项费率计取表：

序号	费用名称	金额（美元）	费率（%）	备注
1	设计费	545,277.52	2.0%	A≥5000 万美元；
2	船检费	163,583.26	0.60%	入 CCS 取 0.6%
3	出口船佣金	-		
4	保险费	54,527.75	0.20%	本次评估取 0.20%
5	胎架及支撑费	68,159.69	0.25%	本次评估取 0.25%
6	船台费	272,638.76	1%	本次评估取 1.00%
7	下水费	136,319.38	1%	本次评估取 1.00%
8	码头费	272,638.76	1%	本次评估取 1.00%
9	专用工具和模具费	27,263.88	0.10%	本次评估取 0.10%
10	吊运费	54,527.75	0.20%	本次评估取 0.20%
11	保修费	27,263.88	0.10%	本次评估取 0.10%
12	船东供应品的报关和仓储费			
13	技术服务费	79,469.20	1.0%	设备费 1%
14	不可预见费	-		
	合计	1,701,700.00		

根据上述取费表，计算得出“N1006 多用途纸浆船”生产专用费为

1,701,700.00 美元。具体计算如下：

生产专用费=直接成本×费率（%）

（直接成本=材料费用+设备费用+人工费用=27,263,902.00 美元）

生产专用费=直接成本×费率（计算见各项费率计取表）

=1,701,700.00 美元

（5）期间费用

期间费用包括财务费用及管理费用。

A、财务费用

财务费用，根据 N1006 多用途纸浆船建造的合理工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

财务费用=（材料费用+设备费+人工费+生产专用费）×合理建造周期×银行同期贷款利率/2

该 N1006 多用途纸浆船的合理建造周期约为 12 个月=1 年，根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020 年 8 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.85%；则：财务费用=（材料费用+设备费+人工费+生产专用费）×合理建造周期×银行同期贷款×0.5

=（10,043,986.00+7,946,946.00+9,272,970.00+1,701,700.00）×1×0.0385/2

=28,965,602.00×1×0.0385/2

=557,587.84 美元。

B、管理费用

管理费用可根据船舶企业的平均管理费用率综合确定。

管理费用=（材料费用+设备费+人工费+生产专用费）×船舶企业的平均管理费用率。

船舶企业的平均管理费用率一般为 3-5%，本次评估取 3%。

则：管理费用=（材料费用+设备费+人工费+生产专用费）×船舶企业的平均管理费用率

$$\begin{aligned} &= (10,043,986.00 + 7,946,946.00 + 9,272,970.00 + 1,701,700.00) \times 3\% \\ &= 28,965,602.00 \times 3\% \\ &= 868,968.06 \text{ 美元。} \end{aligned}$$

故，期间费用=财务费用+管理费用

$$\begin{aligned} &= 557,587.84 + 868,968.06 \\ &= 1,426,555.90 \text{ 美元。} \end{aligned}$$

造船成本=材料费用+设备费用+人工费用+生产专用费+期间费用

$$= 30,392,157.90 \text{ 美元}$$

具体见下下表：

造船成本	美元
材料费用:	10,043,986.00
设备费用:	7,946,946.00
人工费用:	9,272,970.00
生产专用费:	1,701,700.00
期间费用:	1,426,555.90
计:	30,392,157.90

(6) 利润

船舶制造属劳动密集型企业，生产周期长，不确定性多，工厂的利润率往往不高。根据查询 wind 咨询网，本次评估取造船成本的 0.02%。

$$\begin{aligned} \text{造船成本} &= \text{材料费用} + \text{设备费用} + \text{人工费用} + \text{生产专用费} + \text{期间费} \\ &= 10,043,986.00 + 7,946,946.00 + 9,272,970.00 + 1,701,700.00 + 1,426,555.90 \\ &= 30,392,157.90 \text{ 美元。} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{利润} &= \text{造船成本} \times 0.02 \\ &= 30,392,157.90 \times 0.02 \\ &= 607,843.16 \text{ 美元（取整）。} \end{aligned}$$

N1006 在建多用途纸浆船的完工状态下价值，

汇总	美元
材料费用:	10,043,986.00
设备费用:	7,946,946.00
人工费用:	9,272,970.00
生产专用费:	1,701,700.00
期间费用:	1,426,555.90
利润:	607,843.16
计:	31,000,001.06
(取整)	31,000,000.00

N1006、N1007、N1008、N1009 四艘在建多用途纸浆船，规格型号相同每艘船的评估价均为 31,000,000.00 美元，四艘在建多用途纸浆船共 124,000,000.00 美元（大写：壹亿贰仟肆佰万美元）（美元外汇汇率市场中间价为 6.8605: 1）。

二、 评估结论

经评估，纳入评估范围的四艘在建多用途纸浆船完工状态下价值评估值为 124,000,000.00 美元，（大写：壹亿贰仟肆佰万美元）（美元外汇汇率市场中间价为 6.8605: 1）。

第四部分 评估结论及分析

一、 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位委估资产于评估基准日的市场价值评估结论：

经评估，纳入评估范围的四艘在建多用途纸浆船完工状态下价值评估值为124,000,000.00 美元，（大写：壹亿贰仟肆佰万美元）（美元外汇汇率市场中间价为6.8605：1）。

评估结论根据以上评估工作得出。

一、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结果情况如下：

金额单位：美元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程-船舶	23,680,000.00	124,000,000.00	100,320,000.00	423.65
资产总计	23,680,000.00	124,000,000.00	100,320,000.00	423.65

经分析，本次委估四艘在建多用途纸浆船与评估基准日时尚未完工，评估值为建成完工状态下市场价值，故评估增值较高。

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人、被评估单位概况

（一）委托人

名 称：中远航运(香港)投资发展有限公司

住 所：ROOM 1301 13/F NANDAO COMMERCIAL BUILDING, 359-361 QUEEN' S ROUD
CENTRAL, HK.

注册资本：212045.61 万元整

成立日期：2005 年 5 月 4 日

经营范围：国际远洋货物运输，船舶代理，租赁买卖，货运代理及进出口贸易。

（二）被评估单位概况

同委托人。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人即为被评估单位。

二、 关于评估目的的说明

根据相关经济行为文件中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售所拥有的部分资产。本次评估目的是反映中远航运(香港)投资发展有限公司拟出售的部分资产于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、 关于评估对象和评估范围的说明

本次评估范围为正在大连中远海运重工有限公司建造中的 N1006, N1007, N1008, N1009 四艘在建的多用途纸浆船。

四、 关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。

评估基准日的确定是考虑尽可能与评估目的的实现日接近，无其他特别影响因素。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼、或有负债等对评估结果会产生重大影响的事项。

六、 已向评估机构提供的资料清单

1. 资产清查评估申报表；
2. 相关经济行为的文件等；
3. 其他与评估资产相关的资料。

(本页无正文，为《关于进行资产评估有关事项的说明》之签署页)

委托人及被评估单位 (盖章):

法定代表人(签字盖章):

2020年9月

资产评估结果--汇总表

评估基准日: 2020年8月31日

表1

共 1 页 第 1 页
金额单位: 万美元

被评估单位: 中远航运(香港)投资发展有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	0.00	0.00	0.00	
2	非流动资产				
3	其中: 可供出售金融资产净额	2,368.00	12,400.00	10,032.00	423.65
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	0.00	0.00	0.00	
9	在建工程净额	2,368.00	12,400.00	10,032.00	423.65
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	2,368.00	12,400.00	10,032.00	423.65
21	流动负债	0.00	0.00	0.00	
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债总计	0.00	0.00	0.00	
24	净资产(所有者权益)		12,400.00	12,400.00	

评估机构: 上海东洲资产评估有限公司
法定代表人: 王小敏

项目负责人: 沈于普

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2020年8月31日

表2

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
被评估单位: 中远航运(香港)投资发展有限公司					
1	一、流动资产合计	0.00			
2	货币资金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额	0.00	0.00	0.00	0.00
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	23,680,000.00	124,000,000.00	100,320,000.00	423.65
14	可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
19	固定资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
20	在建工程净额	23,680,000.00	124,000,000.00	100,320,000.00	423.65
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	23,680,000.00	124,000,000.00	100,320,000.00	423.65

评估机构: 上海东洲资产评估有限公司

法定代表人: 王小敏

项目负责人: 沈于昔

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：中远航运(香港)投资发展有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利(应付利润)				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	0.00	0.00	0.00	0.00
54	七、净资产	23,680,000.00	124,000,000.00	100,320,000.00	423.65

评估机构：上海东洲资产评估有限公司

法定代表人：王小敏

项目负责人：沈于普

非流动资产评估汇总表

评估基准日: 2020年8月31日

表4

共 1 页 第 1 页
金额单位:美元

被评估单位: 中远航运(香港)投资发展有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
6	4-6	固定资产净额	0.00	0.00	0.00	
7	4-7	在建工程净额	23,680,000.00	124,000,000.00	100,320,000.00	423.65
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
19	4	非流动资产合计	23,680,000.00	124,000,000.00	100,320,000.00	423.65

项目负责人: 沈于昔

项目评估人员: 徐沁

在建工程评估汇总表

评估基准日: 2020年8月31日

表4-7

共 1 页 第 1 页
金额单位: 美元

被评估单位: 中远航运(香港)投资发展有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-7-1	在建工程—土建工程				
2	4-7-2	在建工程—设备安装工程	23,680,000.00	124,000,000.00	100,320,000.00	423.65
3		在建工程合计	23,680,000.00	124,000,000.00	100,320,000.00	423.65
4		减: 在建工程减值准备				
5	4-7	在建工程净额	23,680,000.00	124,000,000.00	100,320,000.00	423.65

