

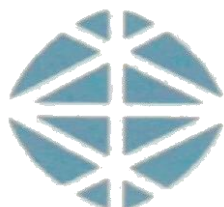
企业价值评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 中远集装箱运输有限公司拟转让所持有的上海天
宏力资产管理有限公司 81%股权项目企业价值评
估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2013】第 0561255 号



上海东洲资产评估有限公司

2013 年 08 月 05 日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

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。根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册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注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告

(目录)

项目名称	中远集装箱运输有限公司拟转让所持有的上海天宏力资产管理有限公司 81%股权项目企业价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2013】第 0561255 号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 产权持有者	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位概况	6
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	7
五、 价值类型及其定义	7
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	8
I. 经济行为依据	8
II. 法规依据	8
III. 评估准则	8
IV. 取价依据	9
V. 权属依据	9
VI. 参考资料及其他	9
八、 评估方法	9
I. 概述	9
II. 评估方法选取理由及其他说明	9
III. 资产基础法介绍	10
九、 评估程序实施过程 and 情况	10
十、 评估假设	11
十一、 评估结论	12
I. 概述	12
II. 结论分析	12
III. 其他	12
十二、 特别事项说明	13
十三、 评估报告使用限制说明	14
I. 评估报告使用范围	14
II. 评估结论有效期	14
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	14
IV. 评估报告解释权	14
十四、 评估报告日	14
报告附件	16

企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	中远集装箱运输有限公司拟转让所持有的上海天宏力资产管理有限公司 81%股权项目企业价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2013】第 0561255 号
委托方	中远集装箱运输有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海天宏力资产管理有限公司。
评估目的	中远集装箱运输有限公司拟转让所持有的上海天宏力资产管理有限公司 81%股权。
评估基准日	2013 年 7 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象系截止 2013 年 7 月 31 日中远集装箱运输有限公司拟转让所持有的上海天宏力资产管理有限公司 81%股权所涉及的上海天宏力资产管理有限公司股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括投资性房地产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 2,069,020,854.93 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法评估。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 2,074,524,174.93 元。大写：贰拾亿零柒仟肆佰伍拾贰万肆仟壹佰柒拾肆元玖角叁分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2014 年 7 月 30 日。
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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。

企业价值评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

中远集装箱运输有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中远集装箱运输有限公司拟转让所持有的上海天宏力资产管理有限公司 81%股权所涉及的上海天宏力资产管理有限公司的股东全部权益价值在2013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：

项目名称	中远集装箱运输有限公司拟转让所持有的上海天宏力资产管理有限公司 81%股权项目企业价值评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2013】第 0561255 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方

名称：中远集装箱运输有限公司
住所：上海市洋山保税港区业盛路 188 号临港管理服务中心 A 楼 428 室
法定代表人：徐敏杰
注册资本：人民币陆拾亿零捌仟捌佰柒拾陆万叁仟零捌拾贰元
实收资本：人民币陆拾亿零捌仟捌佰柒拾陆万叁仟零捌拾贰元
公司类型：一人有限责任公司（法人独资）
经营范围：国际、国内海上集装箱运输，接受订舱，船舶租赁，船舶买卖，船舶物料、备件、伙食、燃油的供应及与海运有关的其它业务以及陆上产业，国内沿海货物运输及船舶代理，通讯服务，船员劳务外派业务，仓储及货物多式联运，内地对外开放港口至香港、澳门之间的船舶运输业务，国内沿海、长江中下游及珠江三角洲普通货船、集装箱内支线班轮运输；从事货物及技术的进出口业务。（凡涉及行政许可的，凭许可证经营）。
现中远集装箱运输有限公司持有上海天宏力资产管理有限公司 100%

的股权。

II. 产权持有者 | 本次评估产权持有者为中远集装箱运输有限公司。

III. 其他报告使用者 | 根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位概况

名称：上海天宏力资产管理有限公司
住所：上海市虹口区东大名路 378 号 8 楼
法定代表人：邓黄君
注册资本：人民币贰亿叁仟万元
实收资本：人民币贰亿叁仟万元
公司类型：一人有限责任公司（法人独资）
经营范围：资产管理，物业管理。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】
上海天宏力资产管理有限公司 2013 年 7 月 12 日成立时注册资本人民币 6,900 万元，其中中远集装箱运输有限公司出资人民币 6,900 万元、持股 100%。2013 年 7 月 25 日股东中远集装箱运输有限公司以上海市虹口区东大名路 378 号上海远洋大厦出资，新增注册资本 16,100 万元，根据沪东洲资评报字【2013】第 0465255 号资产评估报告，该处房地产于基准日 2013 年 5 月 31 日的市场价值为 200,107 万元，股东方确认的价值为 200,107 万元，其中：16,100 万元计入实收资本，184,007 万元计入资本公积。增资后，上海天宏力资产管理有限公司注册资本变为人民币 23,000 万元，其中中远集装箱运输有限公司出资人民币 23,000 万元、持股 100%。
截止评估基准日 2013 年 7 月 31 日，上海天宏力资产管理有限公司的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴及实缴出资额	所占比例（%）
中远集装箱运输有限公司	23,000.00	100.00
合计	23,000.00	100.00

上述实收资本与注册资本一致，经上海东洲政信会计师事务所有限公司出具的沪东洲政信会所验字[2013]第 3083 号验资报告验证。
公司近年经营状况情况如下：

单位：万元

项目 \ 年份	2013 年 7 月
营业收入	0.00
净利润	-104.91
资产总额	207,005.59
负债总额	103.50
权益	206,902.09

上述数据摘自于中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

上海天宏力资产管理有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%。

三、评估目的

经中国远洋控股股份有限公司批复同意，中远集装箱运输有限公司拟转让所持有的上海天宏力资产管理有限公司 81% 股权，本次评估为该经济行为所涉及的上海天宏力资产管理有限公司股东全部权益价值提供参考。

四、评估范围和评估对象

本次评估对象系截至 2013 年 7 月 31 日上海天宏力资产管理有限公司股东全部权益价值。本次评估范围系截止 2013 年 7 月 31 日上海天宏力资产管理有限公司的全部资产和负债。评估前总资产 2,070,055,913.33 元，其中：流动资产 68,179,233.33 元、非流动资产 2,001,876,680.00 元，其中：投资性房地产 2,001,876,680.00 元，负债 1,035,058.40 元，净资产 2,069,020,854.93 元。

上述列入评估范围的资产及负债已经中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产有位于上海市虹口区东大名路 378 号上海远洋大厦的房地产，建筑总面积为 31,334.20 平方米，其中地上建筑面积为 26,644.72 平方米，地下建筑面积为 4,689.48 平方米。不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围

五、价值类型及其定义

本次评估选取的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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2013年7月31日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 中国远洋控股股份有限公司批复；
2. 评估业务约定书。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第12号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号；
5. 《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；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院2003年第378号令；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》；
8. 《中华人民共和国公司法》；
9. 其它法律法规。

III. 评估准则

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估准则—评估报告；
4. 资产评估准则—评估程序；

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">5. 资产评估准则—工作底稿;6. 资产评估准则—业务约定书;7. 资产评估准则—企业价值;8. 资产评估价值类型指导意见;9. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见;10. 企业国有资产评估报告指南。 |
|--|---|

- | | |
|-----------------|--|
| IV. 取价依据 | <ul style="list-style-type: none">1. 评估基准日审计报告;2. 重大的合同、协议;3. 生产经营统计资料;4. 其他。 |
|-----------------|--|

- | | |
|----------------|--|
| V. 权属依据 | <ul style="list-style-type: none">1. 营业执照、公司章程、验资报告;2. 房地产权证。 |
|----------------|--|

- | | |
|--------------------|---|
| VI. 参考资料及其他 | <ul style="list-style-type: none">1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;2. 被评估单位提供的资产评估明细表;3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;4. 其他有关价格资料。 |
|--------------------|---|

八、评估方法

I. 概述

资产评估的基本方法有三种,即资产基础法、收益法和市场法。

- 1. 资产基础法,也称成本法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,以确定评估对象价值的评估方法。
- 2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现,以确定评估对象价值的评估方法。
- 3. 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,以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及其他说明

本次评估主要采用资产基础法,主要基于以下原因:

根据《资产评估准则——企业价值》,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件,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应性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

	资产基础法：由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。因此资产基础法的适用性很强，对委估企业适用。 收益法：由于委估企业于 2013 年 7 月刚成立，还未开展经营业务，未产生营业收入无收益参考，在目前情况下很难对其未来的发展作出合理的预期，故本次评估不宜采用收益法评估。 市场法：市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的），而在当前的中国市场环境下，上述理想的情况和交易数据无法取得。因此大部分的市场法是采用上市公司的数据进行对比评估，并结合“非流通性折扣”得出企业的评估值，但选取的指标毕竟无法完全反映出企业之间的差异。 故本次针对委估企业的特点和行业的状况以及评估收集的资料质量分析，采用资产基础法评估。
III. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。
货币资金	对货币资金按核实后的账面值评估。
投资性房地产	对投资性房地产采用市场比较法确定评估值。
负债	根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

	1. 我们根据国家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和产权核实，具体步骤如下： 2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划； 3. 指导企业填报资产评估申报表； 4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，
--	---

并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委托资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；

5. 评估人员和管理层进行访谈，听取了企业营运模式，主要产品或服务业务，成本等收益现状的介绍；了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和行业前景；调查了企业所在行业的市场需求、竞争状况、企业优势、劣势；分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素；

6. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析比较，确定最终评估结论；

7. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；

8. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

如果有评估程序受限的状况或收益法预测中对企业历史财务数据作出重大调整，在此需说明替代程序，以及上述处理对评估值的影响程度。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不

断地经营下去。

(二) 一般假设:

1. 本报告除特别说明外, 对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化, 评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化, 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化, 信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。依据本次评估目的, 确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求, 认定这些假设在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化, 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。

十一、评估结论

I. 概述

经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币 2, 074, 524, 174. 93 元。大写: 贰拾亿零柒仟肆佰伍拾贰万肆仟壹佰柒拾肆元玖角叁分。

II. 结论分析

经资产基础法评估, 上海天宏力资产管理有限公司于评估基准日 2013 年 7 月 31 日, 在市场状况下, 净资产价值为人民币 2, 074, 524, 174. 93 元。其中:

资产的账面价值 2, 070, 055, 913. 33 元, 评估价值 2, 075, 559, 233. 33 元。同账面价值相比, 评估增值 5, 503, 320. 00 元, 增值率 0. 27%。

负债的账面价值 1, 035, 058. 40 元, 评估价值 1, 035, 058. 40 元。

净资产的账面价值 2, 069, 020, 854. 93 元, 评估价值 2, 074, 524, 174. 93 元。同账面价值相比, 评估增值 5, 503, 320. 00 元, 增值率 0. 27%。

III. 其他

鉴于市场资料的局限性, 本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价, 亦未考虑流动性折扣对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表, 评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表					
	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%

(金额单位: 万元)

评估基准日:

2013 年 7 月 31 日

流动资产	6,817.92	6,817.92		
非流动资产	200,187.67	200,738.00	550.33	0.27
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额	200,187.67	200,738.00	550.33	0.27
固定资产净额				
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	207,005.59	207,555.92	550.33	0.27
流动负债	103.50	103.50		
非流动负债				
负债合计	103.50	103.50		
净资产(资产减负债)	206,902.09	207,452.42	550.33	0.27

十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响, 评估报告使用者应当予以关注。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税赋问题, 委托方在使用本报告时, 应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
4. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论, 且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是, 报告使用者应当不完全依赖本报告, 而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断, 并在经济行为中适当考虑。
5. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项, 在委托时和评估现场中未作特殊说明, 而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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。
4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2013 年 7 月 31 日起计算至 2014 年 7 月 30 日有效。
2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为2013 年 08 月 05 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

签字注册资产评估师
Tel:021-52402166

杨黎鸣



Tel:021-52402166

陈林根

其他主要评估人员

洪方晴

报告出具日期 2013 年 08 月 05 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;www.oa-china.com
E-mail	dongzhou@dongzhou.com.cn

企业价值评估报告

(报告附件)

项目名称 中远集装箱运输有限公司拟转让所持有的上海天宏力
资产管理有限公司 81%股权项目企业价值评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2013】第 0561255 号

序号 附 件 名 称

1. 中国远洋控股股份有限公司批复
2. 上海天宏力资产管理有限公司审计报告
3. 中远集装箱运输有限公司营业执照
4. 上海天宏力资产管理有限公司营业执照、公司章程、验资报告
5. 上海天宏力资产管理有限公司房地产权证
6. 委托方及资产占有方承诺函
7. 评估业务约定书
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 注册资产评估师资格证书
12. 评估机构及注册资产评估师承诺函

中远集装箱运输有限公司拟转让所持有的 上海天宏力资产管理有限公司 81%股权项目 企业价值评估说明

目录

关于评估说明使用范围的声明.....	2
资产评估有关事项说明	2
一、 委托方、被评估单位概况	3
二、 关于评估目的的说明	4
三、 关于评估对象和评估范围的说明	4
四、 关于评估基准日的说明	5
五、 可能影响评估工作的重大事项说明	5
六、 资产负债清查情况	5
七、 已向评估机构提供的资料清单	6
资产评估说明	9
一、 评估对象与评估范围说明	9
1. 评估对象与评估范围内容	9
2. 实物资产的分布情况及特点	9
二、 资产核实情况总体说明	9
1. 核实工作的组织、实施时间和过程	9
2. 核实工作的过程及方法	10
3. 影响资产核实的事项及处理方式	11
4. 核实结论	11
三、 资产基础法的评估	12
1. 货币资金	12
2. 投资性房地产—房屋类	12
3. 应交税费	26
4. 资产基础法评估结论	27
四、 收益法的评估	28
评估结论及分析	29
一、 评估结论	29
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及原因	29

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、委托方主管部门了解评估有关情况、审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用。非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

上海东洲资产评估有限公司

二〇一三年八月五日

资产评估有关事项说明

一、委托方、被评估单位概况

（一）委托方

名称：中远集装箱运输有限公司

住所：上海市洋山保税港区业盛路 188 号临港管理服务中心 A 楼 428 室

法定代表人：徐敏杰

注册资本：人民币陆拾亿零捌仟捌佰柒拾陆万叁仟零捌拾贰元

实收资本：人民币陆拾亿零捌仟捌佰柒拾陆万叁仟零捌拾贰元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：国际、国内海上集装箱运输，接受订舱，船舶租赁，船舶买卖，船舶物料、备件、伙食、燃油的供应及与海运有关的其它业务以及陆上产业，国内沿海货物运输及船舶代理，通讯服务，船员劳务外派业务，仓储及货物多式联运，内地对外开放港口至香港、澳门之间的船舶运输业务，国内沿海、长江中下游及珠江三角洲普通货船、集装箱内支线班轮运输；从事货物及技术的进出口业务。（凡涉及行政许可的，凭许可证经营）。

现中远集装箱运输有限公司持有上海天宏力资产管理有限公司 100%的股权。

（二）被评估单位

名称：上海天宏力资产管理有限公司

住所：上海市虹口区东大名路 378 号 8 楼

法定代表人：邓黄君

注册资本：人民币贰亿叁仟万元

实收资本：人民币贰亿叁仟万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：资产管理，物业管理。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

上海天宏力资产管理有限公司 2013 年 7 月 12 日成立时注册资本人民币 6,900 万元，其中中远集装箱运输有限公司出资人民币 6,900 万元、持股 100%。2013 年 7 月 25 日股东中远集装箱运输有限公司以上海市虹口区东大名路 378 号上海远洋大厦出资，

新增注册资本 16,100 万元，根据沪东洲资评报字【2013】第 0465255 号资产评估报告，该处房地产于基准日 2013 年 5 月 31 日的市场价值为 200,107 万元，股东方确认的价值为 200,107 万元，其中：16,100 万元计入实收资本，184,007 万元计入资本公积。增资后，上海天宏力资产管理有限公司注册资本变为人民币 23,000 万元，其中中远集装箱运输有限公司出资人民币 23,000 万元、持股 100%。

截止评估基准日 2013 年 7 月 31 日，上海天宏力资产管理有限公司的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴及实缴出资额	所占比例（%）
中远集装箱运输有限公司	23,000.00	100.00
合计	23,000.00	100.00

上述实收资本与注册资本一致，经上海东洲政信会计师事务所有限公司出具的沪东洲政信会所验字[2013]第 3083 号验资报告验证。

公司近年经营状况情况如下：

单位：万元

项目 \ 年份	2013 年 7 月
营业收入	0.00
净利润	-104.91
资产总额	207,005.59
负债总额	103.50
权益	206,902.09

上述数据摘自于中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

上海天宏力资产管理有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%。

二、 关于评估目的说明

经中国远洋控股股份有限公司批复同意，中远集装箱运输有限公司拟转让所持有的上海天宏力资产管理有限公司 81% 股权，本次评估为该经济行为所涉及的上海天宏力资产管理有限公司股东全部权益价值提供参考。

三、 关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象系截至 2013 年 7 月 31 日上海天宏力资产管理有限公司股东全部权

益价值。本次评估范围系截止 2013 年 7 月 31 日上海天宏力资产管理有限公司的全部资产和负债。评估前总资产 2,070,055,913.33 元，其中：流动资产 68,179,233.33 元、非流动资产 2,001,876,680.00 元，其中：投资性房地产 2,001,876,680.00 元，负债 1,035,058.40 元，净资产 2,069,020,854.93 元。

上述列入评估范围的资产及负债已经中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产有位于上海市虹口区东大名路 378 号上海远洋大厦的房地产，建筑总面积为 31,334.20 平方米，其中地上建筑面积为 26,644.72 平方米，地下建筑面积为 4,689.48 平方米。

不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

四、 关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2013 年 7 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、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

六、 资产负债清查情况

在进行资产评估清查申报前，公司财务人员和有关管理人员组成工作小组对资产进行了清查工作，并根据清查核实后的资产及负债数额填报规定式样的资产评估清查明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。截止 2013 年 7 月 31 日列入清查范围的资产和负债有：

单位：元

序号	项 目	账面价值	序号	项 目	账面价值
1	一、流动资产合计	68,179,233.33	35	油气资产原值	
2	货币资金	68,179,233.33	36	减：累计折耗	
3	交易性金融资产净额		37	油气资产净值	

序号	项 目	账面价值	序号	项 目	账面价值
4	应收票据		38	开发支出	
5	应收股利(应收利润)		39	商誉	
6	应收利息		40	无形资产净额	
7	应收账款净额		41	长期待摊费用	
8	其他应收款净额		42	其他非流动资产	
9	预付账款		43	递延所得税资产	
10	应收补贴款		44	三、资产合计	2,070,055,913.33
11	存货净额		45	四、流动负债合计	1,035,058.40
12	待摊费用		46	短期借款	
13	一年内到期的非流动资产		47	交易性金融负债	
14	其他流动资产		48	应付票据	
15	二、非流动资产合计	2,001,876,680.00	49	应付账款	
16	可供出售金融资产净额		50	预收账款	
17	持有至到期投资净额		51	应付职工薪酬	
18	长期股权投资净额		52	应付利润(应付股利)	
19	长期应收款		53	应交税费	1,035,058.40
20	投资性房地产	2,001,876,680.00	54	应付利息	
21	固定资产		55	其他应付款	
22	固定资产原价(设备及建筑物类)		56	预提费用	
23	其中:设备类		57	一年内到期的非流动负债	
24	建筑物类		58	其他流动负债	
25	减:累计折旧		59	五、非流动负债合计	
26	固定资产净值(设备及建筑物类)		60	长期借款	
27	其中:设备类		61	应付债券	
28	建筑物类		62	长期应付款	
29	减:固定资产减值准备合计		63	专项应付款	
30	固定资产净额		64	预计负债	
31	工程物资		65	其他非流动负债	
32	在建工程		66	递延所得税负债	
33	固定资产清理		67	六、负债合计	1,035,058.40
34	生产性生物资产净额		68	七、净资产	2,069,020,854.93

无盘盈、盘亏、报废、毁损、变质等不良资产情况。

七、已向评估机构提供的资料清单

- 1、资产评估清查申报明细表;
- 2、相关经济行为的批复;
- 3、评估基准日审计报告;
- 4、营业执照、公司章程、验资报告;
- 5、房地产权证;
- 6、重大的合同、协议;
- 7、生产经营统计资料;
- 8、其他与评估资产相关的资料。

（本页无正文）

被评估单位：中远集装箱运输有限公司

法定代表人：

2013 年 8 月 5 日

（本页无正文）

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

法定代表人：

2013 年 8 月 5 日

资产评估说明

一、 评估对象与评估范围说明

1. 评估对象与评估范围内容

本次评估对象系截至 2013 年 7 月 31 日上海天宏力资产管理有限公司股东全部权益价值。本次评估范围系截止 2013 年 7 月 31 日上海天宏力资产管理有限公司的全部资产和负债。评估前总资产 2,070,055,913.33 元,其中:流动资产 68,179,233.33 元、非流动资产 2,001,876,680.00 元,其中:投资性房地产 2,001,876,680.00 元,负债 1,035,058.40 元,净资产 2,069,020,854.93 元。

上述列入评估范围的资产及负债已经中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见的审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产有位于上海市虹口区东大名路 378 号上海远洋大厦的房地产,建筑总面积为 31,334.20 平方米,其中地上建筑面积为 26,644.72 平方米,地下建筑面积为 4,689.48 平方米。

不存在任何账面未反映的资产和负债,与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

2. 实物资产的分布情况及特点

上海天宏力资产管理有限公司委估资产中的实物资产全部分布如下:

截止日期:2013 年 7 月 31 日

单位:元

项目	金额	分布地点
投资性房地产	2,001,876,680.00	上海市虹口区东大名路 378 号

二、 资产核实情况总体说明

1. 核实工作的组织、实施时间和过程

时间安排	主要任务	措施	人员分工
2013 年 8 月 1 日~8 月 2 日	核实各类资产负债评估明细表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性	按操作规范要求,评估人员按分工逐一清查核实	全体评估人员
2013 年 8 月 3 日~8	检查资产清查的广度与深度是否符合资产	各专业小组汇报清查结果并对	全体评估人员

月 4 日	评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产清查差异作出说明，收集证据，产一致。编写清查说明	佐证清查结果
-------	---	--------

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组），评估小组由中国注册资产评估师杨黎鸣（项目负责人），组员包括注册资产评估师陈林根，房产评估人员洪方晴，助理人员林骁。委托评估单位确定了财务为资产清查评估的联系人。

2. 核实工作的过程及方法

首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托方有关人员对清查评估明细表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产（或负债）的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

以资产占有方提供的评估基准日资产负债表为标准，以资产占有方填制的各类资产、负债评估明细表为被验证的主要对象，逐一清查核对，不遗漏，不重复。

（1）实物资产清查核实的主要方法是以评估明细表对账、对物，若有不符，查明原因，做好清查记录和调整事项记录。关键环节为：一是核对资产负债表、总账、明细账；核对资产负债表与相关的评估明细表，若有不符，查明原因，做好记录；二是资产占有方实际拥有资产与相关的资产评估明细表是否相符，并以实有资产为依据进行评估；

（2）债权债务等权利义务性资产清查的方法是核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、申报明细表）；分析账龄及经济业务往来情况，发函证或替代性测试，判断内容的真实性及权利义务的对应性，确定债权收回的可能性；对权利义务的真實性的要求进行分析。

各项资产负债核实方法具体如下：

◆ 银行存款：评估人员核查资产占有方各类银行存款账户，收集各开户银行账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。确定经调节未达账项后银行存款余额与银行对账单余额是否相符。

◆ 投资性房地产：是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的建筑物。投资性房地产应当能够单独计量，因此核实收集投资性房地产出租面积、出租合同金额、出租期限、同类或类似

房地产的市场交易价格、市场租金及其他相关信息。

◆ 负债：对各项负债，主要通过核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、评估明细表）；分析账龄及经济业务往来情况，审查借款合同、发函证或替代性测试，判断内容的真实性及义务的对应性分析。

3. 影响资产核实的事项及处理方式

无。

4. 核实结论

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

三、 资产基础法的评估

1. 货币资金

银行存款

银行存款账面值为 68,179,233.33 元，共有 1 个人民币账户。评估人员核查资产占有方银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。经调节未达账项后银行存款余额与银行对账单余额相符，本次按照账面值确定评估值。

银行存款评估值为 68,179,233.33 元。

货币资金评估值为 68,179,233.33 元。

2. 投资性房地产—房屋类

评估范围和对象

本次评估范围为上海天宏力资产管理有限公司的投资性房地产—房屋类科目，共计 1 项，资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

权证编号	名称	账面原值（元）	账面净值（元）	资产分布地点
沪房地虹字（2013）第 010231	上海远洋大厦	2,001,070,000.00	2,001,070,000.00	上海市虹口区东大名路 378 号
	房产交易手续费	806,680.00	806,680.00	
	合计	2,001,876,680.00	2,001,876,680.00	

委估资产系股东方与 2013 年 7 月出资投入，根据沪东洲资评报字【2013】第 0465255 号资产评估报告，该处房地产于基准日 2013 年 5 月 31 日的市场价值为 2,001,070,000.00 元，股东方确认的价值为 2,001,070,000.00 元，被评估单位按评估价值 2,001,070,000.00 元入账，交易过程中发生房产交易手续费 806,680.00 元一同记入投资性房地产—房屋类科目。

根据上海市《房地产权证》（沪房地虹字（2013）第 010231 号），上海远洋大厦的建筑总面积为 31334.20 平方米（其中地上建筑面积为 26644.72 平方米，地下建筑面积为 4689.48 平方米），房屋设计用途为办公，房屋结构为钢混，建筑物地上共 27 层，于 2002 年建成。权利人为上海天宏力资产管理有限公司，土地使用期限至 2054 年 10 月 21 日止。

委估资产北临东大名路，南为上海港国际客运中心，东为新建路，西为溧阳路。

《房地产权证》(沪房地虹字 2004 第 025284 号)未记载每层的建筑面积,根据《房屋土地权属调查报告书》,分层面积如下:

序号	楼层	面积(平方米)	备注
1	1	1,389.25	
2	2	1,338.01	
3	3	1,418.09	
4	4	1,380.77	
5	5	1,368.62	
6	6	978.30	
7	7	956.24	
8	8	956.24	
9	9	956.24	
10	10	956.24	
11	11	956.24	
12	12	956.24	
13	13	956.24	
14	14	956.24	
15	15	956.24	
16	16	956.24	
17	17	956.24	
18	18	956.24	
19	19	956.24	
20	20	956.24	
21	21	837.97	
22	22	837.97	
23	23	837.97	
24	24	837.97	
25	25	830.91	
26	25 夹层	437.35	
27	26	275.25	
28	27	213.87	机房
29	28	275.06	水箱、卫星室、水箱夹层
	地上小计	26,644.72	
30	地下人防部分	3036.66	人防部分
31	地下	1652.82	
	地下小计	4689.48	
	合计	31334.2	

至本次评估基准日上述房地产除企业自用外,部分房地产对外出租。

其中委估对象的一、二层共 947.44 平方米房地产出租给中国光大银行股份有限公司上海分行,租期至 2014 年 12 月 31 日,租金为一层 9.0 元/天/平方米、二层 4.8 元/天/平方米;9 层共 225.22 平方米房地产出租给上海中远资金计划部,租期至 2013 年 12 月 31 日,租金为 4.8 元/天/平方米;27-28 层共 1037.97 平方米房地产出租给上海上远酒店管理有限公司,租期至 2013 年 12 月 31 日,租金为 1 元/天/平方米;3、5、

10-12 层等共 5225.78 平方米房地产出租给上海中远国际货运有限公司，租期至 2013 年 12 月 31 日，租金为 1.8 元/天/平方米。

评估对象概况和现场勘查

权属状况：

《房地产权证》（沪房地虹字（2013）第 010231 号）记载如下：

权利人：上海天宏力资产管理有限公司

房地坐落：东大名路 378 号

土地状况

权属性质：国有建设用地使用权

使用权取得方式：出让

用途：办公

宗地号：虹口区提篮桥街道 57 街坊 3/1 丘

宗地（丘）面积：3409 平方米

使用期限：2004 年 10 月 22 日至 2054 年 10 月 21 日止

房屋状况

附记如下：

东大名路 378 号地下人防部分为民防工程。

室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
地上部分	26644.72	办公楼	办公	27	2002
地下部分	1652.82	其他	特种用途	27	2002
地下人防部分	3036.66	其他	特种用途	27	2002
	31334.20				

勘察调查的情况说明

（1）上海远洋大厦座落于上海东大名路 378 号，建筑高度为一百米，总建筑面积为 3.1 万平方米，由地下二层、地上二十八层组成。远洋大厦濒临黄浦江，与东方明珠、上海国际会议中心隔江相望。共有 4 部客梯，1 部货梯，自动扶梯 4 部，消防梯 1 部。大厦的集成管理系统具有弱电系统信息集成和物业管理的功能。通过该软件平台集成了 BA 系统、综合安保系统（门禁系统、电视监控系统）、消防报警系统、煤气报警系统及车库管理系统，为管理部门提供数据接口，实现了集中监视和科学管理。

地下部分主要为人防工程，目前有机械车架停车位共 93 个，地面车位 15 个。

经现场勘查，9 层以上楼层为全江景房，8 层以下为部分江景房。委估资产整体装修及保养情况较好，没有明显破损和损坏现象，其防水、隔热、保温、通讯、日照、采光、隔音较好。

(2) 本次根据资产占有方提供的租赁合约，并经现场勘查，部分办公用房已对外出租。其中委估对象的一、二层共 947.44 平方米房地产出租给中国光大银行股份有限公司上海分行，租期至 2014 年 12 月 31 日，租金为一层 9.0 元/天/平方米、二层 4.8 元/天/平方米；9 层共 225.22 平方米房地产出租给上海中远资金计划部，租期至 2013 年 12 月 31 日，租金为 4.8 元/天/平方米；3、5、10-12 层等共 5225.78 平方米房地产出租给上海中远国际货运有限公司，租期至 2013 年 12 月 31 日，租金为 1.8 元/天/平方米。

(3) 至评估基准日，除上述他项权利外，委估对象委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

评估程序

1、评估准备阶段

在明确评估目的、确定评估范围的基础上，要求被评估企业全面清查核对各项建（构）筑物，准备有关文件资料，填写评估明细表，同时组织小组人员座谈，制定评估方案，并多方搜集资料，为评估工作做准备。

2、评估现场实施阶段

评估人员进入企业，首先根据企业提供的建筑物评估明细表，进行账表、账实、账账核对，发现问题及时调整，避免重复、遗漏现象，减少评估工作失误，防止资产的流失。

同时，要求企业提供产权的证明性文件及相关的工程图纸、预决算资料等技术档案，认真核对产权归属，核实建（构）筑物工程量，为评估计算找到准确依据，本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、《房屋所有权证》、相关许可证、提供的相关说明为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的实际情况予以确定面积。

在做好上述工作基础上，与基建技术人员一起逐项进行实地勘验鉴定、测量记录，现场勘察建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题，并向有关人员详细了解建（构）筑物的修缮维护情况，同时由工程技术人员根据建（构）筑物目前的实体质量及使用情况进行技术分析，确定成新率。

3、后续评估测算阶段

在完成现场工作后，对企业申报评估的建筑物依其特征进行分类，并对典型建（构）筑物进行解剖与技术性分析，找出差异，采取区别对待的方式评估。并从多种渠道搜集资料，进行市场调查，选择适宜方法，确定重置全价或市场售价，并分别计算评估价值。

评估依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《资产评估准则——不动产》；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-1999；
- 4、上海房地产成交资料；
- 5、上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

房地产评估的基本方法

房地产评估一般采用的基本方法有：市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估人员应根据不同情况选用相应的方法进行评估。

- 1、对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估。
- 2、有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法。
- 3、收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。
- 4、具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。
- 5、在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法

进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

评估技术思路及评估过程

(1) 根据《房地产估价规范》及《资产评估准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

a. 适合采用的评估方法理由：该区域类似办公用房市场交易案例较多，市场比较法能较好体现房地产的市场价值。

b. 不适采用的评估方法理由：该房地产所处地理位置优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值。

(2) 市场比较法：

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数。

市场比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。

a. 交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易情况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

b. 对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

$$\text{可比实例的交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比价格}$$

c. 房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算。

1) 区位状况

聚集程度：对于办公用途的房地产而言，聚集程度取决于周边类似办公写字楼的多寡，大中型的集中圈内的环境氛围以企业相邻等因素更好、更适于生活和工作，比之孤立的单幢办公楼有着一定的优势，但相比较于商业用途房地产，其影响房价的比重较低，一般修正范围在±6%以内。

交通条件：对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级，其修正幅度一般在±10%以内。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级，由于一般城市内相关基础设施均较为齐备，对房地产价值影响较小，其修正幅度在±6%以内。

环境景观：主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低。因此也以委估对象为标准，其修正幅度一般在 $\pm 10\%$ 以内。

楼层朝向：针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响；对于办公物业，其楼层越高、越少受到打扰和环境影响、其办公氛围更好，因此其房地产价值也随之越好。综上，对楼层朝向，按照下列汇总表进行评定，并以委估对象实际条件为标准，进行定基修正：

房屋朝向修正系数							
东	南	西	北	西南	西北	东南	东北
102	104	100	98	100	98	102	100
高层及小高层楼层修正							
层数	1 层	2 层	3 层	……	19 层	20 层	20 层及以上
打分系数	100	101	102	按 1%递增	118	119	120

2) 实物状况

建筑规模：房地产的建筑面积、实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言、房地产面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低，但办公类型的房地产尚需考虑最小的使用空间，若面积太小不满足最低使用需求，则对价值也有不利影响，需做逆向修正，其修正范围在 $\pm 6\%$ 以内；

建筑结构：可以具体分为承重结构（钢结构、钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档商业、办公大楼，价值较高；根据不同结构、形式，按下列表格对其评定打分，并以委估对象为标准做定基修正，修正范围一般在 $\pm 10\%$ 以内。

承重结构	钢结构	钢混	砖混	砖木
打分系数	110	105	100	90
建筑形式	剪力墙	框架	筒体	混合
打分系数	95	100	110	105

装饰装修：根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于办公用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响，其修正幅度在 $\pm 10\%$ 以内。

完损程度：需具体勘查委估对象的房屋已使用年限或年代，了解其设计使用年限、考虑其尚可使用年限，勘查其整体结构稳固性、有无明显沉降、房屋建成年份越老、其在使用过程中不可避免受到自然环境的侵蚀，外立面的完损程度越大，造成房地产价值越低，根据对委估对象和可比实例的勘查，以委估对象为标准，其修正幅度一般在 $\pm 10\%$ 以内。

设施设备：房地产的设施设备包括楼内给排水、暖通、燃气电梯等设备配置，消防防火布置、紧急通道的畅达，楼内设施配备约齐全、使用舒适度和安全性就越高，其房地产价值也越高，办公房屋的设施设备因素影响价值较小，因此以委估对象为标准，其修正幅度在 $\pm 6\%$ 以内。

层高布局：该因素包括房地产的标准层层高、空间布局利用程度，对于办公而言，一般层高在3~3.6米，层高越大，空间层次感越好，甚至可以额外利用增加使用空间，包括内部布局自由度更大，房地产价值越高，以委估对象为标准，修正幅度在 $\pm 6\%$ 以内。

3) 权益状况

权利状况：需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低，因此以委估对象为标准将权利状况分为“严重受限、部分受限、正常”三个等级，一般的修正幅度在 $\pm 10\%$ 以内，有特殊情况的应另外考虑。

物业管理：对于房地产而言、其大楼的物业管理也影响到房地产的价值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对写字楼带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限，因此以委估对象为标准，其修正范围在 $\pm 3\%$ 以内。

其他特殊：当房地产存在拖欠欠款、法律限制、手续不全、临时搭建或违章建筑等其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

综上，委估对象价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

$$= \text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易状况打分指数}} \\ \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} \times \frac{100}{\text{各房地产状况打分指数}}$$

评估计算过程

举例：上海市东大名路 378 号上海远洋大厦 9 层

1、市场比较法测算过程

（1）委估对象简介

委估对象具体坐落于上海市东大名路 378 号上海远洋大厦 9 层，土地用途为办公，房屋类型为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：北临东大名路，南为上海港国际客运中心，东为新建路，西为溧阳路，近外滩商圈，周边都为高档写字楼，商业、办公聚集程度较好，生活便利。临上海港国际客运中心，近新建路隧道，周边有 934 路、921 路、33 路、37 路、135 路、22 路等多条公交线路，交通条件较好，周边有学校、多家商业银行、医院等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备，濒临黄浦江，与东方明珠、上海国际会议中心隔江相望，环境景观佳，位于 9 层，主体南北朝向，日照、采光较好，全部为江景房。

实物状况：整栋房屋地上建筑面积 26644.72 平方米，容积率约 7.82，9 层面积为 956.24 平方米，框架结构，建成于 2002 年，甲级写字楼标准。内部普通装修，整体装修及保养情况较好，没有明显破损和损坏现象，其防水、隔热、保温、通讯、日照、采光、隔音较好，标准层层高 3.6 米，地上共 27 层，地下 2 层，布局合理。

权益状况：企业自有完整产权，专业物业公司管理，土地剩余年限 41.23 年。

（2）搜集和选取可比交易案例

根据上述市场背景分析，该地段相似交易房地产较多，市场较为活跃，本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格

类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委估对象的各项特点分析选取三处可比案例，分别对其房地产状况详细调查并列表如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	花园石桥路 66 号东亚银行大厦高区	花园石桥路 33 号花旗集团大厦中区	东大名路 1080~1082 号东方海 港国际大厦高区
房地产单价	85,714	90,476	93,182
房地产用途	写字楼	写字楼	写字楼
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2013/7	2013/7	2013/3

比较案例一具体坐落于花园石桥路 66 号东亚银行大厦高区，土地用途为写字楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于小陆家嘴，商业、办公聚集程度较好，生活便利，近延安路和人民路隧道，周边有 583、939 路等多条公交线路，交通条件较好，周边有学校、多家商业银行、医院等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备，濒临黄浦江，环境景观佳，共 42 层，位于高区，江景房。

实物状况：建筑面积 460 平方米，框架结构，建成于 2008 年，甲级写字楼标准，精装修，整体装修及保养情况较好，没有明显破损和损坏现象，其防水、隔热、保温、通讯、日照、采光、隔音较好，标准层层高 4 米，布局合理。

权益状况：自主完整产权，专业物业公司管理，建成于 2008 年，剩余年限稍长。

比较案例二具体坐落于花园石桥路 33 号花旗集团大厦中区，土地用途为写字楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于小陆家嘴，商业、办公聚集程度较好，生活便利，近延安路和人民路隧道，周边有 583、939 路等多条公交线路，交通条件较好，周边有学校、多家商业银行、医院等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备，濒临黄浦江，环境景观佳，共 51 层，位于中区，江景房。

实物状况：建筑面积 2600 平方米，框架结构，建成于 2004 年，甲级写字楼标准，精装修，整体装修及保养情况较好，没有明显破损和损坏现象，其防水、隔热、保温、通讯、日照、采光、隔音较好，标准层层高 4 米，布局合理。

权益状况：自主完整产权，专业物业公司管理，建成于 2004 年，剩余年限稍短。

比较案例三具体坐落于东大名路 1080~1082 号东方海港国际大厦高区，土地用途为写字楼，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况：与委估对象同样属于北外滩滨江板块，周边商业便利度好、各类生活条件便捷，近大连路隧道，沿线有 875、28 路等多条公交，市区内出行交通便利，与委估对象的交通条件相似，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，濒临黄浦江，与东方明珠、上海国际会议中心隔江相望，环境景观佳，共 26 层，位于高区，江景房。

实物状况：建筑面积 148.55 平方米，框架结构，建成于 2009 年，甲级写字楼标准，精装修，整体装修及保养情况较好，没有明显破损和损坏现象，其防水、隔热、保温、通讯、日照、采光、隔音较好，标准层层高 4 米，布局合理。

权益状况：自主完整产权，专业物业公司管理，建成于 2009 年，剩余年限稍长。

(3) 对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委估对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		东大名路 378 号上海远洋大厦 9 层	花园石桥路 66 号东亚银行大厦高区	花园石桥路 33 号花旗集团大厦中区	东大名路 1080~1082 号东方海港国际大厦高区
房地产单价		待估	85,714	90,476	93,182
房地产用途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		2013/7	2013/7	2013/7	2013/3
市场指数		2805	2805	2805	2661
区 位 状 况	聚集程度	北外滩板块、标准	小陆家嘴板块、较好	小陆家嘴板块、较好	北外滩板块、标准
	打分系数	100	102	102	100
	交通条件	多公交、标准	多公交、标准	多公交、标准	多公交、标准
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	滨江，江景房、标准	滨江，江景房、标准	滨江，江景房、标准	滨江，江景房、标准
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	9 层	共 42 层，位于高区，江景房	共 51 层，位于中区，江景房	共 26 层，位于高区，江景房
	打分系数	100	109	109	109
实	建筑规模	986.84 平米、标准	460 平米，较小	2600 平方米，较大	148.55 平米，较小

物 状 况	打分系数	100	102	98	106.5
	建筑结构	框架结构, 标准	框架结构, 标准	框架结构, 标准	框架结构, 标准
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	普通装修、标准	精装修、较好	精装修、较好	精装修、较好
	打分系数	100	104	104	104
	完损程度	完损度较好	完损度较好	完损度较好	完损度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 3.6 米, 标准	层高 4 米, 较好	层高 4 米, 较好	层高 4 米, 较好
	打分系数	100	101	101	101
权 益 状 况	权利归属	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	专业物业管理、标准	专业物业管理、标准	专业物业管理、标准	专业物业管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	土地剩余年限	41.23	稍长	稍短	稍长
	打分系数	100	101	99	101

取值说明:

市场指数: 因缺乏类似写字楼的交易指数, 故选择最为接近的上海二手房指数进行期日修正, 2013 年 7 月上海二手房指数为 2805, 2013 年 3 月上海二手房指数为 2661。

比准单价计算表

比较因素		实例一		实例二		实例三	
座落		花园石桥路 66 号东亚银行大厦高区		花园石桥路 33 号花旗集团大厦中区		东大名路 1080~1082 号东方海港国际大厦高区	
交易价格		85,714		90,476		93,182	
交易情况		100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
市场状况		2805	/ 2805	2805	/ 2805	2805	/ 2661
房 地 产 状 况	聚集程度	100	/ 102	100	/ 102	100	/ 100
	交通条件	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	市政配套	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	环境景观	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	楼层	100	/ 109	100	/ 109	100	/ 109
	建筑规模	100	/ 102	100	/ 98	100	/ 106.5
	建筑结构	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	装饰装修	100	/ 104	100	/ 104	100	/ 104
	完损程度	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	层高布局	100	/ 101	100	/ 101	100	/ 101
	权利归属	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
	物业管理	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
土地剩余年限	100	/ 101	100	/ 99	100	/ 101	
修正后比准单价		71,244		79,853		79,757	
评估单价		77,000					

对三个实例的比准价格, 采用简单算术平均法得出待估房地产现时价格为:

待估房地产单位价格 = (71244 元/平方米 + 79853 元/平方米 + 79757 元/平方米)

÷ 3

= 77000 元/平方米 (取整)

通过市场比较法计算，委估对象东大名路 378 号上海远洋大厦 9 层市场单价为 77000 元/平方米（含地价）。

$$\begin{aligned} \text{委估对象市场价值} &= \text{市场单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 7.7 \times 956.24 \\ &= 7,363.00 \text{ 万元（取整）} \end{aligned}$$

（三）采用打分法确定其余办公用房的评估价值

以东大名路 378 号上海远洋大厦 9 层的市场单价 77000 元/平方米为基准价，采用打分法测得其余办公用房的评估价值。8 层以下为部分江景房，9 层以上为全江景房。

27、28 层为配套用房，其价值在其余办公用房中体现，评估为 0。

楼层	面积	基准价	楼层修正	景观修正	面积修正	单价	总价
1	1,389.25	77000	114	90	99	78212	10866
2	1,338.01	77000	96.5	90	99	66206	8858
3	1,418.09	77000	97	90	99	66549	9437
4	1,380.77	77000	97.5	90	99	66892	9236
5	1,368.62	77000	98	90	99	67235	9202
6	978.30	77000	98.5	90	100	68261	6678
7	956.24	77000	99	90	100	68607	6560
8	956.24	77000	99.5	90	100	68954	6594
9	956.24	77000	100	100	100	77000	7363
10	956.24	77000	100.5	100	100	77385	7400
11	956.24	77000	101	100	100	77770	7437
12	956.24	77000	101.5	100	100	78155	7473
13	956.24	77000	102	100	100	78540	7510
14	956.24	77000	102.5	100	100	78925	7547
15	956.24	77000	103	100	100	79310	7584
16	956.24	77000	103.5	100	100	79695	7621
17	956.24	77000	104	100	100	80080	7658
18	956.24	77000	104.5	100	100	80465	7694
19	956.24	77000	105	100	100	80850	7731
20	956.24	77000	105.5	100	100	81235	7768
21	837.97	77000	106	100	100	81620	6840
22	837.97	77000	106.5	100	100	82005	6872
23	837.97	77000	107	100	100	82390	6904
24	837.97	77000	107.5	100	100	82775	6936
25	830.91	77000	108	100	100	83160	6910
25 夹层	437.35	77000	108.5	100	102	85216	3727
26	275.25	77000	109	100	103	86448	2379
27	213.87	0	109.5	100		0	0
28	275.06	0	110	100		0	0
合计	26,644.72						198785

（四）确定地下车位的评估价值

委估对象共有车位 108 个，其中地下机械车架停车位 93 个，地面车位 15 个。经调查，周边写字楼车位售价在 30 万元左右，如相邻的上海港国际客运中心 2 号楼 2012 年 2 月整体出售时，地下车位售价为 30 万元/个。考虑到委估对象地下车位主要为人防性质，车位不能单独出售，本次评估按市场价值的 70% 计算地下机械车架停车位的价值，地面车位一般作为临时停车位使用，其价值在地上建筑物价值中体现，本次评估不单独计算价值。则：

$$\begin{aligned}\text{地下车位价值} &= 93 \times 30.00 \times 70\% \\ &= 1,953.00 \text{ 万元}\end{aligned}$$

（五）确定委估对象总评估价值

经测算，地上办公用房价值为 198,785.00 万元，地下车位价值为 1,953.00 万元，上海市虹口区东大名路 378 号上海远洋大厦总评估价值为 200,738.00 万元。

评估结果

（一）评估结论

本次投资性房地产—房屋类评估汇总表如下：

	账面原值（元）	账面净值（元）	评估原值（元）	评估净值（元）
上海远洋大厦	2,001,070,000.00	2,001,070,000.00	2,007,380,000.00	2,007,380,000.00
房产交易手续费	806,680.00	806,680.00	0.00	0.00
合计	2,001,876,680.00	2,001,876,680.00	2,007,380,000.00	2,007,380,000.00

经评估，上海宏力资产管理有限公司拥有的位于上海市虹口区东大名路 378 号上海远洋大厦房地产于评估基准日 2013 年 7 月 31 日时的评估值为 200,738.00 万元（大写：人民币贰拾亿零柒佰叁拾捌万元整）。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

投资性房地产—房屋类的账面值为 2,001,876,680.00 元，评估值为 2,007,380,000.00 元。本次投资性房地产—房屋类科目增值 5,503,320.00 元，其原因是近期房地产市场维持平稳上升态势，房地产价值略有增长。

3. 应交税费

应交税费账面值为 1,035,058.40 元，系企业应交的印花税。评估人员核对了税金

申报表及完税凭证，确认应交税费账面值属实，本次按照账面值确定评估值。

应交税费评估值为 1,035,058.40 元。

4. 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，上海天宏力资产管理有限公司于评估基准日 2013 年 7 月 31 日，在市场状况下，净资产价值为人民币 2,074,524,174.93 元。其中：

资产的账面价值 2,070,055,913.33 元，评估价值 2,075,559,233.33 元。同账面价值相比，评估增值 5,503,320.00 元，增值率 0.27%。

负债的账面价值 1,035,058.40 元，评估价值 1,035,058.40 元。

净资产的账面价值 2,069,020,854.93 元，评估价值 2,074,524,174.93 元。同账面价值相比，评估增值 5,503,320.00 元，增值率 0.27%。

四、 收益法的评估

公司近年经营状况情况如下：

单位：万元

项目 \ 年份	2013 年 7 月
营业收入	0.00
净利润	-104.91
资产总额	207,005.59
负债总额	103.50
权益	206,902.09

从上表我们可以看出企业于2013年7月刚成立，还未开展经营业务，未产生营业收入无收益参考，在目前情况下很难对其未来的发展作出合理的预期，故本次评估不宜采用收益法评估。

评估结论及分析

一、 评估结论

经资产基础法评估，上海天宏力资产管理有限公司于评估基准日 2013 年 7 月 31 日，在市场条件下，股东全部权益价值为人民币 2,074,524,174.93 元。

二、 评估价值与账面价值比较变动情况及原因

评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	6,817.92	6,817.92		
非流动资产	200,187.67	200,738.00	550.33	0.27
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额	200,187.67	200,738.00	550.33	0.27
固定资产净额				
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	207,005.59	207,555.92	550.33	0.27
流动负债	103.50	103.50		
非流动负债				
负债合计	103.50	103.50		
净资产（资产减负债）	206,902.09	207,452.42	550.33	0.27

投资性房地产变动情况及原因

投资性房地产账面值为 200,187.67 万元，评估值为 200,738.00 万元，增值 550.33 万元，主要由于近期房地产市场维持平稳上升态势，房地产价值略有增长。

资产评估1.54 上报表

项目名称： 上海天宏力资产管理有限公司企业价值评估

委托人： 中远集装箱运输有限公司

资产占有单位： 上海天宏力资产管理有限公司

评估基准日： 2013年7月31日

评估单位： 上海东洲资产评估有限公司

填制日期： 二〇一三年九月六日

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2013年 07月 31日

表1

共 1 页 第 1 页

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	6,817.92	6,817.92	0.00	0.00
2	非流动资产	200,187.67	200,738.00	550.33	0.27
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
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	200,187.67	200,738.00	550.33	0.27
8	固定资产净额				
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
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				
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	207,005.59	207,555.92	550.33	0.27
21	流动负债	103.50	103.50		
22	非流动负债				
23	负债总计	103.50	103.50		
24	净资产（所有者权益）	206,902.09	207,452.42	550.33	0.27

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：杨黎鸣

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2013年 07月 31日

表2

共 2 页 第 1 页

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	68,179,233.33	68,179,233.33	0.00	0.00
2	货币资金	68,179,233.33	68,179,233.33	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
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				
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	2,001,876,680.00	2,007,380,000.00	5,503,320.00	0.27
14	可供出售金融资产净额				
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	2,001,876,680.00	2,007,380,000.00	5,503,320.00	0.27
19	固定资产净额				
20	在建工程净额				
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				
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	2,070,055,913.33	2,075,559,233.33	5,503,320.00	0.27

评估机构：上海东洲资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2013年 07月 31日

表2

共 2 页 第 2 页

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

金额单位：人民币元

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	1,035,058.40	1,035,058.40	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	1,035,058.40	1,035,058.40	0.00	0.00
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				
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	1,035,058.40	1,035,058.40	0.00	0.00
54	七、净资产	2,069,020,854.93	2,074,524,174.93	5,503,320.00	0.27

评估机构：上海东洲资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日： 2013年 07月 31日

表3

共 1 页 第 1 页

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	68,179,233.33	68,179,233.33	0.00	0.00
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额				
5	3-5	预付账款净额				
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额				
9	3-9	存货净额				
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产				
12	3	流动资产合计	68,179,233.33	68,179,233.33	0.00	0.00

被评估单位填表人：唐华娟

评估人员：杨黎鸣

填表日期： 2013年 08月 02日

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2013年 07月 31日

表3-1

共 1 页 第 1 页

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金				
2	3-1-2	银行存款	68,179,233.33	68,179,233.33	0.00	0.00
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	68,179,233.33	68,179,233.33	0.00	0.00

被评估单位填表人：唐华娟

评估人员：杨黎鸣

填表日期： 2013年 08月 02日

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日： 2013年 07月 31日

表3-1-2

第 1 页

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	招商银行长阳支行	121911221210888	人民币			68,179,233.33	68,179,233.33			
[小计]						68179233.33	68179233.33	0.00	0.00	
[总计]						68179233.33	68179233.33	0.00	0.00	

被评估单位填表人：唐华娟

评估人员： 杨黎鸣

填表日期: 2013年 08月 02日

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2013年 07月 31日

表4

共 1 页 第 1 页

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

金额单位：人民币元

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				
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	2,001,876,680.00	2,007,380,000.00	5,503,320.00	0.27
6	4-6	固定资产净额				
7	4-7	在建工程净额				
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				
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	2,001,876,680.00	2,007,380,000.00	5,503,320.00	0.27

被评估单位填表人：唐华娟

评估人员：杨黎鸣

填表日期： 2013年 08月 02日

投资性房地产评估汇总表

评估基准日： 2013年 07月 31日

表4-5

共 1 页 第 1 页

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-5-1	投资性房地产-房屋	2,001,876,680.00	2,007,380,000.00	5,503,320.00	0.27
2		房屋减值准备				
3		投资性房地产-房屋净额	2,001,876,680.00	2,007,380,000.00	5,503,320.00	0.27
4	4-5-2	投资性房地产-土地使用权				
5		土地使用权减值准备				
6		投资性房地产-土地使用权净额				
7	4-5	投资性房地产净额	2,001,876,680.00	2,007,380,000.00	5,503,320.00	0.27

被评估单位填表人：唐华娟
填表日期： 2013年 08月 02日

评估人员：杨黎鸣

投资性房地产-房屋评估明细表

评估基准日： 2013年 07月 31日

表4-5-1

第 1 页

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

金额单位:人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：唐华娟

评估人员： 杨黎鸣

填表日期: 2013年 08月 02日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2013年 07月 31日

表5

共 1 页 第 1 页

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款				
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费	1,035,058.40	1,035,058.40	0.00	0.00
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款				
11	5-11	一年内到期的非流动负债				
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计	1,035,058.40	1,035,058.40	0.00	0.00

被评估单位填表人：唐华娟
填表日期： 2013年 08月 02日

评估人员：杨黎鸣

应交税费评估明细表

评估基准日： 2013年 07月 31日

表5-7

第 1 页

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	税务局	2013/7/31	印花税	1,035,058.40	1,035,058.40	
[小计]				1035058.40	1035058.40	
[总计]				1035058.40	1035058.40	

被评估单位填表人：唐华娟

评估人员： 杨黎鸣

填表日期: 2013年 08月 02日

所有者权益表

评估基准日： 2013年 07月 31日

表7

共 1 页 第 1 页

被评估单位：上海天宏力资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本（或股本）	230,000,000.00	230,000,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）	230,000,000.00	230,000,000.00		
4	资本公积	1,840,070,000.00	1,845,573,320.00	5,503,320.00	0.30
5	其中：库存股				
6	盈余公积				
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润（未弥补亏损以“-”	-1,049,145.07	-1,049,145.07		
9	所有者权益（净资产）合计	2,069,020,854.93	2,074,524,174.93	5,503,320.00	0.27

被评估单位填表人：唐华娟
填表日期： 2013年 08月 02日

评估人员：杨黎鸣