

本报告依据中国资产评估准则编制

中远海运发展股份有限公司拟发行股份购买
中远海运投资控股有限公司持有的 4 家公司 100% 股权
所涉及的上海寰宇物流科技有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中通评报字〔2021〕12088号

共一册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇二一年四月二十七日

目 录

声明、摘要、正文及附件

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用 人概况.....	6
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和范围.....	11
四、 价值类型及其定义.....	13
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	20
九、 评估假设.....	21
十、 评估结论.....	22
十一、 特别事项说明.....	24
十二、 评估报告使用限制说明.....	25
十三、 评估报告日.....	25
附 件.....	26



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、行政法规规定及本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未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及其他相关资料由委托人、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、中通诚资产评估有限公司具有经中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会批准颁发的《证券期货相关业务评估资格证书》。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是中远海运发展股份有限公司拟发行股份购买中远海运投资控股有限公司持有的上海寰宇物流科技有限公司等 4 家公司 100% 股权，需要对该经济行为所涉及的上海寰宇物流科技有限公司股东全部权益进行评估。

该经济行为已经中国远洋海运集团有限公司批准，并出具《中远海运集团有限公司第一届董事会第四十六次会议决议》(2021 年 1 月 20 日)。

二、评估目的

中远海运发展股份有限公司拟发行股份购买中远海运投资控股有限公司持有的上海寰宇物流科技有限公司等 4 家公司 100% 股权，需要对该经济行为所涉及的上海寰宇物流科技有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值，为委托人提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为上海寰宇物流科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为上海寰宇物流科技有限公司的全部资产及相关负债。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2020 年 12 月 31 日。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法进行评估，最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

根据本项目的具体情况，选取资产基础法评估结果作为本次评估结论。

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，上海寰宇物流科技有限公司的资产账面价值为 55,805.84 万元，负债账面价值为 52,286.87 万元，净资产账面价值为 3,518.97 万元；评估后，总资产为 57,469.65 万元，负债为 52,286.87 万元，

净资产为 5,182.78 万元。总资产评估值比账面价值增值 1,663.81 万元，增值率为 2.98%；净资产评估值比账面价值增值 1,663.81 万元，增值率为 47.28%。
详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：上海寰宇物流科技有限公司

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	55,526.55	55,526.55	0.00	0.00%
2 非流动资产	279.29	1,943.10	1,663.81	595.73%
3 其中：固定资产	69.51	135.34	65.83	94.71%
4 无形资产	52.57	1,650.55	1,597.98	3039.72%
5 长期待摊费用	157.21	157.21	0.00	0.00%
6 资产总计	55,805.84	57,469.65	1,663.81	2.98%
7 流动负债	52,216.01	52,216.01	0.00	0.00%
8 非流动负债	70.86	70.86	0.00	0.00%
9 负债总计	52,286.87	52,286.87	0.00	0.00%
10 净资产(所有者权益)	3,518.97	5,182.78	1,663.81	47.28%

综上，上海寰宇物流科技有限公司股东全部权益资产基础法评估结果为 5,182.78 万元(大写金额：伍仟壹佰捌拾贰万柒仟捌佰元整，精确到佰位)。

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 2020 年 12 月 31 日起，至 2021 年 12 月 30 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作及报告情况

本次评估利用安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的2019年度及2020年度无保留意见审计报告，按审定后账面值作为评估账面值。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

截至评估基准日，纳入评估范围内的无形资产专利证载权利人名称为“胜狮货柜管理(上海)有限公司”，为企业的原名称，尚未变更为企业现名称“上海寰宇物流科技有限公司”，但专利所有权归上海寰宇物流科技有限公司所有，且专利均已在国家知识产权局已办理名称变更手续，本次评估未考虑变更专利证载权利人费用及或有权属争议的影响。

(三)评估程序受到限制的情形；

无。

(四)评估资料不完整的情形;

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

无

(六)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;

无。

(七)重大期后事项

无。

(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。

无。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的,而不能用于其他目的。

以上内容摘自评估报告正文,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。

**中远海运发展股份有限公司拟发行股份购买
中远海运投资控股有限公司持有的 4 家公司 100% 股权
所涉及的上海寰宇物流科技有限公司
股东全部权益价值
中通评报字〔2021〕12088号**

中远海运发展股份有限公司、中远海运投资控股有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵双方的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中远海运发展股份有限公司拟发行股份购买中远海运投资控股有限公司持有的上海寰宇物流科技有限公司等4家公司股权事宜所涉及的上海寰宇物流科技有限公司股东全部权益价值在2020年12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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一)委托人概况

本次评估的委托人为中远海运发展股份有限公司和中远海运投资控股有限公司。

1. 委托人一：中远海运发展股份有限公司

名称：中远海运发展股份有限公司

统一社会信用代码：91310000759579978L

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市)

住所：中国(上海)自由贸易试验区国贸大厦 A-538 室

法定代表人：王大雄

成立日期：2004 年 3 月 3 日

经营期限：2004 年 3 月 3 日至不约定期限

注册资本：1,160,812.50 万元人民币

经营范围：国内沿海及长江中下游普通货船、国内沿海外贸集装箱内支线班轮运输、国际船舶运输(含集装箱班轮运输)，集装箱制造、修理、租赁，

船舶租赁，自有集装箱、自用船舶买卖。国内沿海普通货船(散货船除外)海务管理、机务管理和船舶检修、保养、买卖、租赁、营运、资产管理及其他船舶管理服务。[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]。

中远海运发展股份有限公司原名为“中海集装箱运输股份有限公司”，中海集装箱运输股份有限公司前身为中海集装箱运输有限公司，于1997年8月28日由中国海运(集团)总公司、中海发展股份有限公司、广州海运(集团)有限公司共同投资组建成立的有限责任公司。2004年3月，中海集装箱运输股份有限公司由中国海运(集团)总公司作为发起人，将原中海集装箱运输有限公司截止2003年10月31日的净资产折股，独家发起设立成为A股上市公司。同年完成了向境外投资者首次发行境外上市的外资股H股股票，并在香港联合证券交易所上市交易。

中远海运发展股份有限公司是中国远洋海运集团有限公司所属专门从事供应链综合金融服务的公司，公司致力于以航运金融为依托，发挥航运物流产业优势，服务于上下游产业链；打造以航运及相关产业租赁、集装箱制造、投资及服务业务为核心的产业集群；以市场化机制、差异化优势、国际化视野，建立产融结合、融融结合、多种业务协同发展的“一站式”航运金融服务平台。

中远海运发展股份有限公司船舶租赁业务船队运力规模和集装箱租赁业务箱队规模都位居世界前列，截至2020年6月30日，公司集装箱船队规模达86艘，总运力达58.16万TEU，6.4万吨级散货船4艘、液化天然气船、重吊船、油化船等各类型船舶90余艘；集装箱保有量约为365万TEU；其他产业租赁方面，公司致力于发展医疗、教育、新能源、建设和工业装备等多个领域的融资租赁业务。在集装箱制造业务方面，公司下属上海寰宇物流装备有限公司年产能达55万TEU。公司还致力于发展投资及供应链金融服务业务，充分利用航运业的产业经验、金融服务业的既有资源促进产融结合，优化商业模式，取得航运金融业务的协同发展。

2. 委托人二：中远海运投资控股有限公司

单位名称：中远海运投资控股有限公司

登记证号码：21585899-000-03-18-8

住 所： 香港皇后大道中183号中远大厦51楼

公司类型： 有限公司

中远海运投资控股有限公司成立于1998年，注册资本5亿港元，前身为中国海运(香港)控股有限公司，是原中国海运(集团)总公司(以下简称“中海集团”)的直属全资子公司，曾是原中海集团在香港及韩国、日本、澳大利亚等国家和地区的“一个平台”、“三个中心”，即：海外统一的投融资平台以及“利润中心、区域业务管理中心和服务中心”

2016年，中国远洋和中国海运两大集团重组为中国远洋海运集团，新集团提出搭建“6+1”产业集群，并确立了金融板块作为集团的支柱产业之一，全力打造中国远洋海运金控平台。为此，中远海运金融控股有限公司和中远海运发展股份有限公司(原中海集装箱运输股份有限公司)两个企业主体，通过重大资产重组交易，形成新集团金控平台。

2020年6月1日，中远海运金融控股有限公司正式更名为“中远海运投资控股有限公司”，在未来年度，中远海运投资控股有限公司作为中远海运集团旗下航运物流产业的境外投资控股平台，将致力于境外金融投资业务的开拓，并为中远海运集团及其下属公司提供投资管理服务，整合产业链资源以促进各项业务协同发展。

(二)被评估单位概况

本次评估的被评估单位为上海寰宇物流科技有限公司。

1. 注册资料登记情况

名 称： 上海寰宇物流科技有限公司

统一社会信用代码： 9131000067933214X7

企业类型： 有限责任公司(港澳台法人独资)

住 所： 上海市虹口区东大名路 1050 号 1804、1805、1806、1807 室

法定代表人： 徐景生

成立日期： 2008 年 9 月 24 日

经营期限： 2008 年 9 月 24 日至 2058 年 9 月 23 日

注册资本： 500.00 万美元

经营范围： 物流科技领域内的技术研发、技术服务、技术咨询、技术转

让；受母公司及其授权管理的中国境内外企业的委托，为其提供下列服务：投资经营决策、资金运作和财务管理、承接本公司集团内部的共享服务及境外公司的服务外包、员工培训与管理、供应链管理；从事各类集装箱(包括特种箱)、挂车、半挂车及其配套零部件和其生产环节相关材料的批发、进出口；上述新产品、新技术、新工艺的研发，并提供相关的技术咨询、技术服务和技术转让。(涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理)。【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. 历史沿革、股东及出资情况

上海寰宇物流科技有限公司经上海市外国投资工作委员会以沪外资委协(2008)2702号批复批准设立，原名为“胜狮货柜管理(上海)有限公司”，由上海市人民政府于2008年9月3日颁发商外资沪独资字(2008)2639号《中华人民共和国港澳台侨投资企业批准证书》，系由胜狮货柜企业有限公司出资组建的外资企业。

胜狮货柜管理(上海)有限公司成立之初注册资本为200.00万美元，全部由胜狮货柜企业有限公投资；2016年7月胜狮货柜管理(上海)有限公司变更注册资本为500.00万美元。2019年5月，胜狮货柜企业有限公司将其持有的胜狮货柜管理(上海)有限公司100%股权转让与中远海运投资控股有限公司。2019年7月，胜狮货柜管理(上海)有限公司更名为上海寰宇物流科技有限公司。

截至评估基准日，上海寰宇物流科技有限公司股东及出资情况如下表所示：

金额单位：万美元			
股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
中远海运投资控股有限公司	500.00	500.00	100%
合计	500.00	500.00	100%

3. 企业架构、组织机构和员工情况

截止评估基准日，公司共有员工51余人，上海寰宇物流科技有限公司主要设置市场营销部、采购管理部、安全环保部/生产运营管理部、质量管理部、设备管理部、产品研发创新推进中心、财务管理部、企管风控部、纪检工作部/监督审计部、综合管理部/企业文化部、党群工作部及信息管理部等12个部门。

4. 主营业务及历史经营情况

上海寰宇物流科技有限公司主要为关联公司寰宇东方国际集装箱(青岛)有限公司、寰宇东方国际集装箱(宁波)有限公司和寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司的管理单位,主要为标的箱厂提供采购、销售、IT、研发专利申请等共享服务,储备有大量的研发人员和专利技术。

上海寰宇物流科技有限公司近年主要财务数据会计报表已经专业审计机构审计,如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总额	13,649.55	8,434.43	55,805.84
其中:固定资产	74.74	72.87	69.51
负债总额	10,813.21	5,574.01	52,286.87
净资产	2,836.34	2,860.42	3,518.97
项目	2018年	2019年	2020年
营业收入	4,696.85	3,132.01	9,183.54
利润总额	1,789.68	24.08	813.36
净利润	1,789.68	24.08	658.55

注:2018年数据来源于立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。2019年、2020年数据来源于安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

(三)委托人与被评估单位的关系

委托人一中远海运发展股份有限公司拟发行股份购买委托人二中远海运投资控股有限公司持有的上海寰宇物流科技有限公司等4家公司100%股权,委托人二中远海运投资控股有限公司为被评估单位上海寰宇物流科技有限公司的股东,持股比例为100%。

(四)其他评估报告使用人概况

除本次经济行为相关当事方、行政主管部门审核机关以及法律法规规定的报告使用者以外,评估委托合同书中未约定其他报告使用者。

二、评估目的

因中远海运发展股份有限公司拟发行股份购买中远海运投资控股有限公司持有的上海寰宇物流科技有限公司等4家公司100%股权,需要对该经济行为所涉及的上海寰宇物流科技有限公司的股东全部权益价值进行评估,以确定其在评估基准日2020年12月31日的市场价值,为委托人上海寰宇物流科技有

限公司提供价值参考。

该经济行为已经中国远洋海运集团有限公司批准，并出具《中远海运集团有限公司第一届董事会第四十六次会议决议》(2021年1月20日)。

三、评估对象和范围

(一)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。

评估对象为上海寰宇物流科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围包括与评估对象对应的上海寰宇物流科技有限公司在评估基准日的各项资产及负债。企业申报的资产及负债对应的会计报表，已经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于2021年4月27日出具了安永华明(2021)审字第61227808_B04号审计报告，审计意见为无保留审计意见。具体资产及负债情况见下表。

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	555,265,531.59
2		货币资金	295,901,732.22
3		应收账款	55,611,986.69
4		预付款项	5,200.00
5		其他应收款	203,746,612.68
6	二、	非流动资产合计	2,792,914.24
7		固定资产	695,071.35
8		无形资产	525,718.78
9		长期待摊费用	1,572,124.11
10	三、	资产总计	558,058,445.83
11	四、	流动负债合计	522,160,145.53
12		应付职工薪酬	22,387,237.22
13		应交税费	8,588,883.16
14		其他应付款	210,138,344.20
15		其他流动负债	281,045,680.95
16	五、	非流动负债合计	708,628.63
17		长期应付款	467,725.95
18		其他非流动负债	240,902.68
19	六、	负债总计	522,868,774.16
20	七、	净资产	35,189,671.67

(二)实物资产的分布情况及特点

截至评估基准日，企业实物资产主要为设备类固定资产。具体分布情况

如下：

1. 车辆

本次委估运车辆主要为办公车辆，共3项，主要包括丰田皇冠、上汽荣威轿车等车型，至评估基准日，车辆维护、保养、使用正常。

2. 电子设备

本次委估的电子设备，共234项，主要为电脑、打印机、办公家具等。设备至评估基准日，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

1. 企业申报的账面记录的无形资产情况

本次评估范围账面记录的无形资产主要为无形资产——软件共计4项，账面价值525,718.78元，主要为Autodesk设计软件、ANSYS软件等。具体情况如下表：

序号	名称和内容	取得日期	预计使用年限	原始入账价值 (人民币元)	账面价值 (人民币元)
1	AUTODESK 设计软件	2014.05	10	166,666.67	55,550.60
2	ORACLE 固定资产开发条码开发	2016.05	10	150,943.40	80,498.88
3	ANSYS 软件	2016.12	10	632,076.93	373,986.79
4	服务器备份软件	2018.01	10	22,409.41	15,682.51
	合计			972,096.41	525,718.78

2. 企业申报的账面未记录的无形资产情况

截至评估基准日，上海寰宇物流科技有限公司企业申报未在账上列示的专利技术共190项，其中，发明专利35项，外观设计专利1项，实用新型专利154项，评估范围内专利技术均取得国家专利局授权。

截至评估基准日，除4项专利为共有专利外，其他均为上海寰宇物流科技有限公司所有。共有专利具体情况如下：

其他无形资产-共有专利权情况表

序号	名称和内容	专利类别	证载权利人/权利人	专利号或申请号	专利申请日期	专利取得日	备注
1	一种集装箱钢板材表面的涂装系统及涂装方法	发明	上海寰宇物流科技有限公司；上海怡涂涂装设备有限公司	201110110057.3	2011/4/29	2014/5/21	其他专利，与产品无关
2	一种集装箱底板用胶合板	发明	上海寰宇物流科技有限公司；南京林业大学嘉善圣师木业有限公司	200910053421.X	2009/6/19	2012/6/27	未应用
3	一种集装箱用	实用	上海寰宇物流科技有	2014208181	2014/12	2015/6/1	未应用

序号	名称和内容	专利类别	证载权利人/权利人	专利号或申请号	专利申请日期	专利取得日	备注
	复合地板	新型	限公司；南宁帝旺村木业有限公司"	22.7	/18	7	
4	一种高线运输集装箱	实用新型	上海寰宇物流科技有限公司；东方国际集装箱(锦州)有限公司	2020213343 14.2	2020/7/ 9	2020/12 /29	未应用

截至评估基准日，上海寰宇物流科技有限公司应用于评估范围内企业生产集装箱产品与未来收益相关的专利技术7项。具体情况如下：

其他无形资产-专利权情况表

序号	名称和内容	专利类别	证载权利人/权利人	专利号或申请号	专利申请日期	专利取得日
1	一种集装箱的顶侧梁及集装箱	实用新型	上海寰宇物流科技有限公司	20182199 5709.X	2018.11.30	2019.10.18
2	一体式冷冻集装箱前框墙板组装台	实用新型	上海寰宇物流科技有限公司	20192192 0783.X	2019.11.8	2020.6.30
3	一体式集装箱二次发泡生产系统	实用新型	上海寰宇物流科技有限公司	20192221 2051.1	2019.12.11	2020.10.20
4	一种冷藏集装箱门框及包含其的冷藏集装箱	实用新型	上海寰宇物流科技有限公司	20192221 0408.2	2019.12.11	2020.10.9
5	一种集装箱门框及集装箱门体、集装箱	实用新型	上海寰宇物流科技有限公司	20162019 9086.X	2016.3.15	2016.12.7
6	一种门框结构及集装箱	实用新型	上海寰宇物流科技有限公司	20162118 8179.9	2016.11.4	2017.9.1
7	一种集装箱门端内衬板结构及集装箱	实用新型	上海寰宇物流科技有限公司	20162127 5483.7	2016.11.25	2017.7.11

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

除上述190项专利技术外，被评估单位无其他申报的表外资产。

(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公允价值以外的价值类型。公允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。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允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2020年12月31日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，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《中远海运集团有限公司第一届董事会第四十六次会议决议》(2021年1月20日)。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令)；
4. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发〔1992〕36号)；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；
6. 《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)；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号)；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号)；
10. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号)；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号)；
12. 《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)；
13. 《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);

14. 《中华人民共和国企业所得税法》;
15. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第512号发布,国务院令第714号最新修改);
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号发布,国务院令第691号最新修订);
17. 《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号发布,财政部、国家税务总局令第65号最新修订);
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
19. 《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)。

(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. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35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—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
10. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
12. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四)权属依据

1. 营业执照；
2. 专利证书；
3. 车辆行驶证。

(五)取价依据及参考资料

1. 企业提供的财务会计、经营方面的资料；
2. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
3. 企业提供的未来年度盈利预测；
4. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》，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，分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 市场法

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和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

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。委估企业为管理公司，主要对启东、宁波和青岛各箱厂执行管理职能，收取各箱厂的技术服务费、管理费用，具有独立的获利能力，故本次评估采用收益法。

3. 资产基础法

被评估单位的资产及负债结构清晰，企业各项资产和负债价值也可以单独评估确认，故本次评估采用资产基础法。

综上，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估，并采用资产基础法

确定评估结论。

(二)资产基础法

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，评估企业表内及可识别的表外各项资产、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企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

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

流动资产中的货币资金是根据企业提供的各项目的明细表，对人民币货币资金，以审查核实后的账面值确定评估值。

(2)应收账款、预付款项和其他应收款

根据被评估企业提供的科目评估明细表作为评估基础，核对会计资料，并选择大额款项进行函证，具体分析各应收款项的数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，确定各应收款项的评估值。

2. 固定资产—机器设备

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，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，该公司是增值税一般纳税人，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

①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。

②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

①车辆，主要采用观察法和理论成新率综合确定，其计算公式为：

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

A. 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。

B. 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：

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

②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：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

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。

3. 无形资产——其他无形资产

对于专利，收益法的思路是对专利产品在经济寿命期内的直接收益进行预测，采用适当的折现率折现即为评估值，其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=0.5}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

其中：

P: 委估技术的评估值

R_t: 第 t 年技术产品当期年收入

t: 计算的年次

k: 技术在收益中的分成率

i: 折现率

n: 技术产品经济收益期

对未在评估范围内企业使用及与未来收益无关的专利技术将其评估为 0，对属于在设备上的装置的专利技术，因对设备进行评估，故不再对其进行单独评估。

对于市场上在售的软件按市场不含税价格确定评估值；对于为专业定制版本，无法查询各软件的市场价格，本次采用重置成本法，考虑相应贬值率确定各软件的评估值；对于能查询到软件的市场价格，参考评估基准日相同版本市场价格确定各软件的评估值。

基本公式：评估价值=重置成本×(1-贬值率)

(1)重置成本的确定

对于外购无形资产的重置成本采用市场询价，按照市场上在售的同类型软件不含税价格确定评估值。

重置成本=市场售价/(1+13%)

(2)贬值率

评估人员通过对标的无形资产剩余经济寿命的预测和判断以确定标的无形资产贬值率，计算公式如下：

贬值率=已使用年限/(已使用年限+剩余使用年限) × 100%

4. 长期待摊费用

按照评估程序，核实长期待摊费用入账情况、应摊销金额、已摊销金额计算的准确性，以确认长期待摊费剩余摊销期限在企业受益期限内。

5. 负债

按评估基准日被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

(三)收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本次评估采用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。具体方法为，以加权资本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流(Free Cash Flow of Firm, FCFE)折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，得到企业整体资

产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债
价值+溢余资产价值-付息债务价值

具体计算公式为：

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

$$P' = \sum_{i=0.5}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中： P —被评估单位股东全部权益评估值

P' —企业整体收益折现值

D —非经营性负债

A' —非经营性资产

D' —有息负债

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, $i=0.5, 1.5, 2.5, \dots, n$

r : 折现率。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，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，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估评估目的、评估对象、价值

类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(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，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。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。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. 持续经营假设。持续经营假设是指一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二)具体假设

1. 被评估单位经营所遵循的国家及地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 根据企业的实际情况，假设企业现金均匀流入和流出。

3. 假设被评估单位现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层

有能力担当其职务，能保持被评估单位的经营态势、发展规划及生产经营计划基本如期实现。

4. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 假设公司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主要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围和经营方式与目前方向保持一致。

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等规定不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对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) 资产基础法评估结果

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，上海寰宇物流科技有限公司的资产账面价值为 55,805.84 万元，负债账面价值为 52,286.87 万元，净资产账面价值为 3,518.97 万元；评估后，总资产为 57,469.65 万元，负债为 52,286.87 万元，净资产为 5,182.78 万元。总资产评估值比账面价值增值 1,663.81 万元，增值率为 2.98%；净资产评估值比账面价值增值 1,663.81 万元，增值率为 47.28%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：上海寰宇物流科技有限公司

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	55,526.55	55,526.55	0.00	0.00%
2	非流动资产	279.29	1,943.10	1,663.81	595.73%
3	其中：固定资产	69.51	135.34	65.83	94.71%
4	无形资产	52.57	1,650.55	1,597.98	3039.72%
5	长期待摊费用	157.21	157.21	0.00	0.00%

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：上海寰宇物流科技有限公司

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%
6 资产总计	55,805.84	57,469.65	1,663.81	2.98%
7 流动负债	52,216.01	52,216.01	0.00	0.00%
8 非流动负债	70.86	70.86	0.00	0.00%
9 负债总计	52,286.87	52,286.87	0.00	0.00%
10 净资产(所有者权益)	3,518.97	5,182.78	1,663.81	47.28%

(二)收益法评估结果

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，上海寰宇物流科技有限公司股东全部权益的评估值为 4,808.65 万元，较股东全部权益账面价值 3,518.97 万元，评估增值 1,289.68 万元，增值率 36.65%。

(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	3,518.97	5,182.78	1,663.81	47.28%
收益法		4,808.65	1,289.68	36.65%
方法差异		374.13		

(四)评估结论选择分析说明

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。是按“将本求利”的逆向思维来“以利索本”，根据未来企业总体收益来评估企业价值。

从本次评估的具体情况来看，被评估单位主要为关联公司启东、青岛和宁波三家集装箱制造厂的管理公司，其收入来源于三家箱厂，而三家箱厂受全球经济及行业市场影响较大，存在一定市场周期性。未来年度行业市场变化波动情况难以准确预测与衡量，因此两种评估结果中，资产基础法结果较收益法结果更符合现实，也更为合理。

基于上述因素，本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。评估结论为：中远海运发展股份有限公司拟发行股份购买中远海运投资控股有限公司持有的上海寰宇物流科技有限公司等 4 家公司股权所涉及的上海寰宇物流科技有限公司股东全部权益价值为 5,182.78 万元(大写金额：伍仟壹佰

捌拾贰万柒仟捌佰元整，精确到佰位)。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2020年12月31日起，至2021年12月30日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作及报告情况

本次评估利用安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的2019年度及2020年度无保留意见审计报告，按审定后账面值作为评估账面值。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

截至评估基准日，纳入评估范围内的无形资产专利证载权利人名称为“胜狮货柜管理(上海)有限公司”，为企业的原名称，尚未变更为企业现名称“上海寰宇物流科技有限公司”，但专利所有权归上海寰宇物流科技有限公司所有，且专利均已在国家知识产权局已办理名称变更手续，本次评估未考虑变更专利证载权利人费用及或有权属争议的影响。

(三)评估程序受到限制的情形；

无。

(四)评估资料不完整的情形；

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无

(六)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；

无。

(七)重大期后事项

无。

(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。

无。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；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；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(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。

十三、评估报告日

评估报告日为2021年4月27日。

资产评估师：

资产评估师：

二〇二一年四月二十七日

附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托人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、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构登记备案公告及资质证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、资产评估委托合同