

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
所涉及的寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中通评报字〔2021〕12085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.....	9
二、 评估目的.....	16
三、 评估对象和范围.....	16
四、 价值类型及其定义.....	23
五、 评估基准日.....	23
六、 评估依据.....	23
七、 评估方法.....	25
八、 评估程序实施过程和情况.....	37
九、 评估假设.....	37
十、 评估结论.....	39
十一、 特别事项说明.....	40
十二、 评估报告使用限制说明.....	44
十三、 评估报告日.....	44
附 件.....	45



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寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司等 4 家公司 100% 股权，需要对该经济行为所涉及的寰宇东方国际集装箱(启东)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寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司等 4 家公司 100% 股权，需要对该经济行为所涉及的寰宇东方国际集装箱(启东)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

评估对象为寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为寰宇东方国际集装箱(启东)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，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，寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司的资产账面价值为 345,265.83 万元，负债账面价值为 202,115.05 万元，净资

产账面价值为143,150.78万元；评估后，总资产为359,189.10万元，负债为202,115.05万元，净资产为157,074.05万元。总资产评估值比账面价值增值13,923.27万元，增值率为4.03%；净资产评估值比账面价值增值13,923.27万元，增值率为9.73%。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：寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司

金额单位：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	245,017.68	247,651.36	2,633.68	1.07%
2 非流动资产	100,248.15	111,537.74	11,289.59	11.26%
3 其中：固定资产	74,883.68	84,136.69	9,253.01	12.36%
4 在建工程	2,346.86	2,048.11	-298.75	-12.73%
5 使用权资产	810.63	810.63	0.00	0.00%
6 无形资产	17,659.27	19,995.15	2,335.88	13.23%
7 长期待摊费用	31.15	30.60	-0.55	-1.77%
8 其他非流动资产	4,516.56	4,516.56	0.00	0.00%
9 资产总计	345,265.83	359,189.10	13,923.27	4.03%
10 流动负债	201,836.31	201,836.31	0.00	0.00%
11 非流动负债	278.74	278.74	0.00	0.00%
12 负债总计	202,115.05	202,115.05	0.00	0.00%
13 净资产(所有者权益)	143,150.78	157,074.05	13,923.27	9.73%

综上，寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司股东全部权益资产基础法评估结果为157,074.05万元人民币(大写为：壹拾伍亿柒仟零柒拾肆万零伍佰元整，精确到佰位)，较所有者权益账面价值143,150.78万元人民币，评估增值13,923.27万元，增值率为9.73%。

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：

1. 截止评估基准日，纳入评估范围的车牌号行驶证登记车主与企业名称不符，具体如下：

车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	启用日期	账面净值(人民币元)	行驶证登记车主
沪NK6813	大众轿车 SVW71810HJ	上海大众	辆	2013.05	16,608.75	上海宝山太平货柜有限公司
沪ACT985	别克商务车 SGM6531UAAB	上海通用	辆	2014.05	28,386.27	上海太平国际货柜有限公司
沪B98J80	丰田凯美瑞 GTM7251GE	广汽丰田	辆	2014.07	25,298.00	上海宝山太平货柜有限公司

根据企业介绍,由于上海市区对外地车辆牌照限行的原因,公司为了客户往来及工作便利,故将此三台车辆牌照挂靠在其他单位,但车辆所有权归寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司所有。本次评估未考虑变更行驶证费用及或有权属争议的影响。

2. 截止评估基准日,寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司账面房产建筑物9,715.31平方米,未办理房屋所有权证书,并且均未取得包括立项、审批、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建筑工程竣工验收备案文件等批准文件。对于无证房屋建筑物,评估人员以被评估单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积,未考虑后续办证费用以及因相关审批手续不全可能产生的罚款等事项的影响。未办证房屋建筑物明细如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
						原值	净值
10	无	西门卫	砖混	2016-01-31	48.00	140,679.83	113,922.56
11	无	北门卫	砖混	2016-01-31	82.45	246,694.91	199,773.60
15	无	门卫	砖混	2014-10-27	51.00	192,756.67	146,626.52
17	无	南门卫-二期	砖混	2018-11-29	78.50	389,220.76	363,946.17
18	无	北门卫-二期	砖混	2018-11-29	76.00	374,340.10	350,031.84
19	无	热工试验房	钢结构	2016-01-22	181.00	1,123,896.53	910,131.74
23	无	刚性试验房	钢结构	2016-01-31	306.00	947,803.77	767,531.69
24	无	木工房	钢结构	2016-01-31	215.00	613,713.74	496,985.49
26	无	堆高机维修房	钢结构	2014-05-28	345.00	492,254.31	368,597.73
28	无	35KV 配电房	钢混	2015-11-30	587.76	988,262.00	793,023.57
30	无	B线设备维修房	钢结构	2017-08-31	161.50	65,765.77	57,858.00
31	无	A线设备维修房	钢结构	2017-08-31	105.30	65,765.76	57,857.99
32	无	厕所	砖混	2014-10-20	15.40	80,000.00	60,372.10
33	无	1#厕所	砖混	2015-07-30	29.80	165,854.67	130,648.86
34	无	2#厕所	砖混	2015-07-30	29.80	165,854.67	130,648.86
35	无	3#厕所	砖混	2015-07-30	29.80	90,988.00	71,674.06
36	无	4#厕所	砖混	2015-07-30	29.80	206,499.50	162,666.15
41	无	生活区门卫	钢混	2015-02-25	46.20	176,422.08	137,151.31
42	无	生活区集装箱房	钢结构	2015-03-12	6,016.00	15,316,806.45	11,841,294.15

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
						原值	净值
46	无	冷箱辅料仓库	钢结构	2015-07-21	513.00	859,704.14	682,220.80
48	无	五金仓库	钢结构	2015-01-14	288.00	253,500.00	195,041.54
49	无	干箱修板仓库	钢结构	2015-07-21	480.00	1,267,559.95	1,000,492.14

3. 截至评估基准日, 纳入评估范围内的部分无形资产专利证载权利人名称与被评估单位名称不符, 但专利所有权归寰宇东方国际集装箱(启东)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。具体情况如下:

序号	名称和内容	专利类别	证载权利人	实际权属人	专利号或申请号	专利申请日期	专利取得日
1	集装箱的制作方法	发明	胜狮货柜管理(上海)有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	200710031865.4	2007/11/28	2013/6/5
2	具有顶盖锁紧机构的开顶箱	发明	胜狮货柜管理(上海)有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	200810068149.8	2008/6/27	2013/6/26
3	一种集装箱底板用胶合板	发明	胜狮货柜技术研发(上海)有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	200910104903.3	2009/1/4	2012/7/4
4	一种集装箱内衬面板焊接定位工装	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025167.9	2017/8/16	2018/5/1
5	一种吸附式集装箱用干燥盒	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721029662.7	2017/8/16	2018/5/1
6	一种集装箱用干燥盒	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721027654.9	2017/8/16	2018/5/1
7	一种集装箱通风系统	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721029751.1	2017/8/16	2018/5/1
8	一种多功能集装箱	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721027776.8	2017/8/16	2018/5/1
9	一种集装箱边角防撞装置	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025787.2	2017/8/16	2018/5/4
10	一种罐式集装箱	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025414.5	2017/8/16	2018/5/8
11	一种保温集装箱	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025125.5	2017/8/16	2018/5/8
12	一种集装箱	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025395.6	2017/8/16	2018/5/8
13	一种集装箱通风散热装置	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025205.0	2017/8/16	2018/5/8
14	一种集装箱灭火系统	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721027778.7	2017/8/16	2018/5/15

序号	名称和内容	专利类别	证载权利人	实际权属人	专利号或申请号	专利申请日期	专利取得日
				有限公司			
15	一种保温的集装箱	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025977.4	2017/8/16	2018/5/18
16	一种聚氨酯泡沫生产系统	实用新型	上海寰宇物流科技有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201921683631.2	2019/9/29	2020/7/3

(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。

1. 截止评估基准日,寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司垫付的土地拆迁款和实际支付的高于约定价格的预付土地款共计87,101,600.00元,其中在其他应收款中核算金额为41,936,000.00元,其他非流动资产核算金额为45,165,600.00元。上述款项欠款单位为江苏省启东市财政局和启东海工船舶工业园管理委员会,根据企业提供的资料及介绍,相关政府承诺实际结转的预付土地款外的款项将通过税收返还的形式偿还。在评估基准日,无证据表明上述款项无法收回,本次评估中,上述应收款项按照账面值确定评估值。

2. 根据企业提供的说明,截至评估基准日,企业账面构筑物评估明细表第7项海关监管堆场、第20项码头工程,与寰宇东方国际港务(启东)有限公司构筑物评估明细表第2项码头工程属同一构筑物。由于寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司项目先立项施工,后由于岸线为规划中公用码头泊位,将自建码

头从寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司剥离，成立寰宇东方国际港务(启东)有限公司进行项目推进。但前期寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司提供的建设资金未划拨至寰宇东方国际港务(启东)有限公司，导致一个码头分别在两家公司列示有账面值。根据寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司、寰宇东方国际港务(启东)有限公司共同确认，寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司构筑物明细表第7项海关监管堆场、第20项码头工程申报的构筑物归属寰宇东方国际港务(启东)有限公司。

本次评估根据寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司、寰宇东方国际港务(启东)有限公司共同确认的构筑物归属说明，将寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司构筑物评估明细表第 7 项海关监管堆场、第 20 项码头工程评估值列入寰宇东方国际港务(启东)有限公司。

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
所涉及的寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司
股东全部权益价值
中通评报字〔2021〕12085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寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司等4家公司股权事宜所涉及的寰宇东方国际集装箱(启东)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寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司。

1. 注册资料登记情况

名 称： 寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司

统一社会信用代码： 913206815668421866

企业类型： 有限责任公司(港澳台法人独资)

住 所： 江苏省启东市惠萍镇太平路 1 号

法定代表人： 鲍骅

成立日期： 2010 年 12 月 16 日

经营期限： 2010 年 12 月 16 日至 2060 年 12 月 15 日

注册资本： 22,000.00 万美元

经营范围：可移动及固定压力容器能源装备的研发、设计、生产、销售、安装及技术服务，集装箱的设计、制造、销售、配送，自有房屋土地、机式设备租赁，近海集装箱的设计、制造、销售、配送。(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)许可项目：住宅室内装饰装修；货物进出口；技术进出口；第二类医疗器械生产；特种设备安装改造修理(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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：集装箱租赁服务；机械设备研发；机械设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；第二类医疗器械销售；电气设备销售；输配电及控制设备制造；智能输配电及控制设备销售；海洋能系统与设备制造；海洋能系统与设备销售；海上风电相关装备销售；海上风电相关系统研发(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

2. 历史沿革、股东及出资情况

寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司的前身是启东胜狮能源装备有限公司，经江苏省商务厅商资审字(2010)06130 号文件批准设立，由江苏省人民政府于 2010 年 12 月 14 日颁发商外资苏府资字(2010)89805 号《中华人民共和国港澳台侨投资企业批准证书》，由胜狮货柜企业有限公司投资组建。

启东胜狮能源装备有限公司成立之初注册资本为 4,500 万美元，全部由胜狮货柜企业有限公司投资；2013 年 5 月，经江苏省商务厅苏商资审字[2013]第 06031 号文件批准，同意启东胜狮能源装备有限公司增加注册资本至 9,250 万美元；2015 年 6 月 30 日合并启东太平物流有限公司后变更注册资本为 14,750 万美元；2015 年 12 月变更注册资本为 22,000 万美元。

2019 年 7 月，中远海运投资控股有限公司收购胜狮货柜企业有限公司所拥有的启东胜狮能源装备有限公司 100% 股权，并变更企业名称为“寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司”。

截止评估基准日，寰宇东方国际集装箱(启东)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	22,000.00	22,000.00	100%
合计	22,000.00	22,000.00	100%

3. 企业架构、组织机构和员工情况

截止评估基准日，寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司设有干箱生产部、冷箱生产部、特箱生产设备部、物流服务部(对外启东港务公司)、设备工程中心、安监部、品管部、研发中心、市场服务部、采购部、物资部、财务部、综合管理部/企业文化部/党群工作部等 13 个职能部门。

目前公司员工共 3052 人，管理人员 218 人，生产人员 2834 人，平均年龄 37 岁，中高级职称人数 41 人。

4. 主营业务

寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司主营产品包括干式集装箱和冷藏式集装箱。产品规格主要是 20 尺、40 尺高标准箱及小部分特种箱。

设计生产能力：干箱 2 条生产线，年设计产能合计 30 万 TEU；冷箱 1 条生产线，年设计产能为 6 万 TEU。

5. 客户及供应商情况

(1) 销售及客户情况

寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司的销售订单、产品定价、销售收款等大部分由上级公司统一管理，具体情况如下：

销售订单：主要由香港及上海总部与客户洽谈，通过总部获取的订单占整体销售的绝大部分；各工厂业务团队主要负责承接总部分派的订单，并与生产部、采购部、研发中心等部门协调安排生产。启东箱厂业务团队也会承接部分特箱订单，该部分订单由启东箱厂直接与客户洽谈。

销售定价：箱柜基础价格由总部市场部根据工厂提供的存货价格及大致人工成本、制造费用拟定。总部销售人员根据市场情况及与客户谈判结果在基价基础上调整并最终确定价格。

合同签署：合同签署分两种情形，一是工厂与中远海运投资控股有限公司签署销售合同，中远海运投资控股有限公司与客户签署销售合同；二是客户直接与各工厂签署合同。

销售收款：属于中远海运投资控股有限公司与客户签署销售合同的，销售款由中远海运投资控股有限公司统一收款，再根据资金规划和各工厂资金需求转给各工厂。工厂直接和客户签署合同的，客户直接付款给工厂。

订单分配：总部在接到客户订单后，会根据客户要求及工厂排产情况指定工厂进行生产。

售后服务：主要由各工厂业务部门负责跟进。

(2) 供应商情况

生产所需主要材料(钢材、不锈钢、不锈铁、木地板和油漆等)由上海寰宇物流装备有限公司采购部根据工厂需求集中与供应商进行商谈，确定采购价格及数量，各工厂根据上海寰宇物流装备有限公司采购部指令与供应商签订采购合同并进行付款。工厂负责对集中采购之外的其他材料的价格谈判和合同签订及付款。

6. 历史经营情况

寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司主营产品包括干货集装箱、冷藏式集装箱、特种集装箱。产品规格主要是 20 尺、40 尺高标准箱及特种集装箱的规格按客户需求定制。

干货集装箱包括：标准的 20'、20'HC、40'、40'HC、45'、48'、53'等；

冷藏集装箱包括：标准的 20'RF、20'RH、40'RF、40'RH 等；

特种集装箱包括：侧开门箱、开顶箱、折叠箱、污水处理箱、物流箱、电气设备箱、近海箱、房屋箱、医疗方舱等一些按需定制的特种箱。

干箱年设计产能 30 万 TEU，单班日产量为 20'、20'HC1000 台、40'、40'HC 800 台。冷箱年设计产能 6 万 TEU，单班日产量为 40'RH 120 台。

主要生产设备包括干箱生产设备：侧板预处理成型线、顶端板预处理线、厚板预处理线、型材预处理线、底横梁剪折线、底侧梁罗拉线、冲床、厚薄板剪床、折弯机/龙门压机、以及 2 条生产线(包含部装焊接线、总装焊接线、二次打砂线、三道油漆线及烘房、美妆线等)；冷箱生产设备：顶底侧梁一体线、发泡生产线、压力机(冲床)、不锈钢高速开卷线、钢门板打砂喷漆烘干一体线、碳钢剪床、不锈钢薄板剪床、折弯机、龙门压机、铝板开卷线、以及 1 条生产线(包括前后框打砂线、前后框焊接线、部装拼版涂漆线、底架打砂线、总装焊接线、二次打砂线、三道油漆线及烘房、美妆线等)。

寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司历史年度生产经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2018年	2019年	2020年
1	干箱箱量(TEU)	241,104.00	129,646.00	275,250.00
2	干箱收入	305,582.61	142,453.28	332,185.58
3	冷箱箱量(TEU)	15,762.80	17,771.00	30,551.60
4	冷箱收入	87,113.20	47,707.10	79,858.13
5	特箱箱量(TEU)		8,412.14	3,555.43
6	特箱收入		10,606.35	5,190.26
7	其他业务收入	4,037.31	5,213.03	2,836.53
	营业收入合计	396,733.12	205,979.77	420,070.46

寰宇东方国际集装箱(启东)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	272,653.00	199,745.40	345,265.83
其中：固定资产	84,112.62	76,751.37	74,883.68
负债总额	120,365.29	72,689.62	202,115.06
净资产	152,287.71	127,055.78	143,150.78
项目	2018年	2019年	2020年
营业收入	396,733.12	205,979.77	420,070.46
利润总额	8,053.48	-25,512.25	16,162.27
净利润	6,040.10	-25,299.20	16,162.27

注：2018年数据来源于南通天晟会计师事务所(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寰宇东方国际集装箱(启东)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寰宇东方国际集装箱(启东)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寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司等4家公司100%股权,需要对该经济行为所涉及的寰宇东方国际集装箱(启东)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。

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。

评估对象为寰宇东方国际集装箱(启东)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寰宇东方国际集装箱(启东)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_B01号审计报告,审计意见为无保留意见审计报告。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	2,450,176,831.16
2		货币资金	337,571,951.69
3		应收票据	3,977,318.89
4		应收账款	970,073,213.34
5		预付款项	531,931,110.85
6		其他应收款	45,352,646.28
7		存货	417,351,626.48
8		其他流动资产	143,918,963.63
9	二、	非流动资产合计	1,002,481,485.31
10		固定资产	748,836,776.72
11		在建工程	23,468,589.51
12		使用权资产	8,106,326.56
13		无形资产	176,592,650.99
14		长期待摊费用	311,541.53
15		其他非流动资产	45,165,600.00

金额单位：人民币元			
序号		科目名称	账面价值
16	三、	资产总计	3,452,658,316.47
17	四、	流动负债合计	2,018,363,144.92
18		短期借款	1,100,000,000.00
19		应付票据	33,533,826.79
20		应付账款	468,561,999.48
21		预收款项	18,500.00
22		合同负债	5,392,612.87
23		应付职工薪酬	115,761,244.09
24		应交税费	8,540,537.64
25		其他应付款	283,327,713.99
26		一年内到期的非流动负债	3,226,710.06
27	五、	非流动负债合计	2,787,401.11
28		租赁负债-长期	2,787,401.11
29	六、	负债总计	2,021,150,546.03
30	七、	净资产	1,431,507,770.44

(二)实物资产的分布情况及特点

截至评估基准日，纳入评估范围的实物资产包括：存货、固定资产及在建工程。存货主要为原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品；固定资产主要为房屋建筑物类固定资产和设备类固定资产；在建工程主要为土建工程及设备安装工程。具体分布情况如下：

1. 存货

(1)原材料共计1,076项，主要为钢材、型材、油漆、配件等生产产品用原材料，存放于企业材料库中。

(2)在库周转材料共计2,756项，主要为劳保用品、备件、工具等，存放于企业材料库中。

(3)委托加工物资共计5项，主要为委托启东市宝林集装箱零部件有限公司和上海宝越钢材加工配送有限公司加工的卷钢和铝型材等。

(4)产成品共计31项，主要为待售的各类集装箱及样品箱。

2. 房屋建筑物类固定资产

本次评估范围涉及寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司所拥有的房屋建(构)筑物，其中：建筑物共计51项，建筑面积合计234,389.94平方米。主要建筑物包括车间、仓库、宿舍楼，于2013年~2018年相继建成并投入使用，构筑物共计22项，主要为堆场、围墙、道路等，于2014年~2018年相继建成并投入

使用。主要建(构)筑物具体情况如下:

(1)冷箱车间二:该建筑结构为钢结构,于2015年5月建成并投入使用,建筑物为钢筋混凝土独立柱基础,建筑面积28,734.47平方米,钢柱承重,外墙为夹芯板,水泥砂浆地面,钢结构屋面板。铁制大门、铝合金窗。安装工程包括电气、给排水、消防等。使用状况良好,定期维修保养。

(2)综合楼:该建筑结构为钢筋混凝土结构,于2015年2月建成并投入使用,建筑物为钢筋混凝土独立柱基础,建筑面积2,834.34平方米,共计4层,外墙喷刷涂料,内墙白色涂料,面砖地面,钢筋混凝土屋面板。大厅玻璃门,办公区域为木门、铝合金窗。安装工程包括电气、给排水、消防、通讯等。使用状况良好,定期维修保养。

(3)生活区2号楼:该建筑结构为钢筋混凝土结构,于2015年2月建成并投入使用,建筑物为钢筋混凝土独立柱基础,建筑面积7,741.33平方米,共计6层,外墙喷刷涂料,内墙白色涂料,面砖地面,钢筋混凝土屋面板。防盗门、铝合金窗。安装工程包括电气、给排水、消防等。使用状况良好,定期维修保养。

(4)狮厂区堆场:该构筑物长度为531.20米,宽度为138米,堆场工程包括土建、道路及给排水系统工程,建筑面积73,305.60平方米,建于2015年5月,混凝土结构面层。使用状况良好,定期维修保养。

(5)生活区围墙工程:该构筑物为砖混结构围墙,围墙长508米,高度约为3米,于2015年7月建成,外墙表面喷刷涂料,使用状况良好,定期维护保养。

截至评估基准日,纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 51 项,寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司账面房产建筑物 31,390.72 平方米,未办理房屋所有权证书,并且均未取得包括立项、审批、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建筑工程竣工验收备案文件等批准文件。

截至评估基准日,委估房屋建(构)筑物及占用的土地不存在抵押、担保事项,除此之外,纳入本次评估范围内的建筑类固定资产无诉讼等其他事项。

3. 设备类固定资产

(1)机器设备

本次委估的机器设备共计 3,702 项,主要是集装箱的生产设备及辅助设备

设施等。主要设备有集装箱的生产线，剪板机、折弯机、焊机等钢材加工设备，辅助的起重、变配电设备等。部分设备使用年限较长，已经处于待报废状态。其余设备至评估基准日设备维护、保养情况一般，使用正常。

(2)车辆

本次委估车辆共计 14 项，主要为办公车辆。车辆主要包括别克 GL8、帕萨特、丰田凯美瑞、广汽传祺商务车等车型，至评估基准日，车辆维护、保养、使用正常。

(3)电子设备

本次委估的电子设备共计 1,210 项，主要为电脑、打印机、空调、网络设备等。部分电脑等设备使用年限较长。设备至评估基准日，设备维护、保养、使用正常。

4. 土建工程

纳入本次评估范围内的在建工程——土建工程共 24 项，主要为厂区土建工程、厂房、设备基础、构筑物改造工程及勘查、设计费等。截至评估基准日，账面值为 9,820,009.01 元。具体情况如下表：

在建工程——土建工程

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值(元)
1	气体报警装置			2019.11	2020.5	100%	100%	94,339.62
2	QSCLB1061196-SSPC 底架拼装台-转入在建	钢混		2019.11	2020.5	100%	100%	197,835.39
3	宿舍区-2#、3#、4#、活动中心及海工项目-生产车间、行政部施工图设计	钢混	35704.98m2	2020.04	2021.01	100%	36%	920,459.34
4	宿舍楼、海工项目消防整改工程	钢混		2020.04	2021.01	100%	100%	83,156.55
5	干箱 VIP 室及冷箱办公室安装空调费	钢混		2020.06	2020.06	100%	100%	7,194.69
6	堆高机维修房、临时晒场建设工程	砼	1329.29m2	2020.03	2020.8	100%	78%	581,907.87
7	能源装备生产基地消防工程	钢结构	35704.98m2	2020/4/1	2021.01	74%	74%	805,448.26
8	厂区生活污水处理项目	钢混		2020.5	2020.10	100%	74%	730,379.54
9	集装箱生产配套工程设计费-美妆 A 线扩建-启东箱厂干箱 A 线黑漆烘房改造项目(2020)	钢结构	374.4m2	2020.7.3	2020.12	100%	100%	2,512.89
10	集装箱生产配套工程设计费-综合楼加层	钢混	700m2	2020.7.3	2020.12	100%	100%	7,195.85
11	特箱卷帘门	钢结构	1422m2	2020.11	2020.12	100%	88%	229,380.53
12	干箱顶底侧梁车间设备基础改造工程 NO:30496477			2020.10	完成			1,157,636.00
13	美妆车间 A 线、总装焊接线车间扩建、综合楼加层的连廊及楼梯地质勘察费	钢结构		2020.09	2020.12	100%	100%	21,698.11
14	一期厂区综合楼加层、A 线车间扩建工程的测量放线、综合服务	钢结构、钢		2020.10	2020.12	100%	100%	47,169.81

序号	项目名称	结构	建筑面积/ 容积	开工日期	预计完工 日期	形象 进度	付款 比例	账面价值 (元)
		混						
15	安全生产双控系统		2122m2	2020.12	2021.01	100%	50%	21,359.22
16	特箱二期2500KVA变电站工程	钢混	2122m2	2020.09	2020.12	100%	97%	193,685.64
17	宿舍楼、能源装备生产基地消防工程 NO:51702669-51702689	钢结构	35704.98m2	2020/4/1	2021.01	74%	74%	1,850,434.00
18	特箱二期2500KVA变电站工程	钢混	2122m2	2020.09	2020.12	100%	97%	473,775.49
19	屋顶排烟机房	钢结构	147.48m2	2020.11	2020.12	100%	100%	104,320.43
20	顶底侧梁车间设备基础改造工程	钢结构	52.95m3×6个	2020.10	2020.12	100%	97%	377,523.60
21	钢卷仓库东侧明沟改造工程	砼	260m	2020.05	2020.12	100%	74%	368,235.71
22	车棚基础及钢结构工程	钢结构		2020.11	2020.12	100%	97%	153,705.00
23	2020.12月份在建工程			2020.12	2021.2			117,637.19
24	输配电系统-二期			2019/8/1	2020.12	100%	100%	1,273,018.28

5. 设备安装工程

设备安装工程共计22项，主要为在建的设备设施、设备改造、修理及办公设备购置。截至评估基准日，账面值为13,648,580.50元。

(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

①本次评估范围的无形资产—土地使用权共计10项，宗地使用权面积共计638,556.48平方米，原始入账价值197,998,971.25元，评估基准日账面价值175,868,428.14元。具体情况如下：

土地权属登记情况

序号	不动产权证 编号	证载权利人	土地位置	发证日期	用地 性质	土地 用途	终止年限	面积(m ²)
1	苏(2020)启 东市不动产 权第 0020014号	寰宇东方国 际集装箱 (启东)有限 公司	启东市惠 萍镇太平 路1号	2012/4/17	国有 出让	工业 用地	2063/9/21	66,667.00
2	苏(2020)启 东市不动产 权第 0020014号	寰宇东方国 际集装箱 (启东)有限 公司	启东市惠 萍镇太平 路1号	2012/12/1 3	国有 出让	工业 用地	2062/12/1 3	76,972.00
3	苏(2020)启 东市不动产 权第 0020014号	寰宇东方国 际集装箱 (启东)有限 公司	启东市惠 萍镇太平 路1号	2015/5/28	国有 出让	工业 用地	2062/5/28	5,678.00
4	苏(2020)启 东市不动产 权第 0020014号	寰宇东方国 际集装箱 (启东)有限 公司	启东市惠 萍镇太平 路1号	2016/1/8	国有 出让	工业 用地	2066/1/8	14,221.00
5	苏(2020)启 东市不动产 权第	寰宇东方国 际集装箱 (启东)有限	启东市惠 萍镇太平 路1号	2013/9/10	国有 出让	工业 用地	2063/9/10	93,662.00

序号	不动产权证编号	证载权利人	土地位置	发证日期	用地性质	土地用途	终止年限	面积(m ²)
	0020014号	公司						
6	苏(2020)启 东市不动 产权第 0020014号	寰宇东方国 际集装箱 (启东)有 限公司	启东市惠 萍镇太平 路1号	2017/5/1	国有 出让	工业 用地	2067/5/1	32,333.00
7	苏(2020)启 东市不动 产权第 0020014号	寰宇东方国 际集装箱 (启东)有 限公司	启东市惠 萍镇太平 路1号	2020/3/24	国有 出让	工业 用地	2070/3/24	15,507.00
8	苏(2020)启 东市不动 产权第 0020014号	寰宇东方国 际集装箱 (启东)有 限公司	启东市惠 萍镇太平 路1号	2020/3/24	国有 出让	工业 用地	2070/3/24	16,851.48
9	苏(2020)启 东市不动 产权第 0034432号	寰宇东方国 际集装箱 (启东)有 限公司	启东市惠 萍镇太平 路1号	2013/5/31	国有 出让	工业 用地	2063/6/6	16,665.00
10	启国用 2016第 0065号	寰宇东方国 际集装箱 (启东)有 限公司	启东市惠 萍镇太平 路1号	2016/5/12	国有 出让	工业 用地	2066/3/9	300,000.00

②无形资产——其他无形资产账面价值724,222.85元，主要为计算机软件、财务软件及系统软件等，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	office 软件、上网行为管理网关	2014/3/1	10	117,547.01	37,223.09
2	新箱管理系统	2015/10/1	10	76,000.00	36,100.09
3	CAD 软件	2015/7/1	10	55,555.56	25,000.11
4	用友 ERP 系统	2020/1/7	10	306,603.75	204,402.51
5	电站运维系统	2020/12/2 2	10	433,539.82	421,497.05
	合计			989,246.14	724,222.85

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，寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司企业申报未在账上列示的专利技术共16项，其中，发明专利3项，实用新型专利13项，均为寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司所有。

截至评估基准日，寰宇东方国际集装箱(启东)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2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	权利人	专利号或申 请号	专利申请 日期	专利取 得日	备注
----	-------	------	-----	-------------	------------	-----------	----

序号	名称和内容	专利类别	权利人	专利号或申请号	专利申请日期	专利取得日	备注
1	集装箱的制作方法	发明	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	200710031865.4	2007/11/28	2013/6/5	干箱
2	一种集装箱底板用胶合板	发明	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	200910104903.3	2009/1/4	2012/7/4	干箱

截至评估基准日,寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司尚未应用于评估范围内企业生产集装箱产品与并未来年度收益不相关的专利技术14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	权利人	专利号或申请号	专利申请日期	专利取得日	备注
1	具有顶盖锁紧机构的开顶箱	发明	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	200810068149.8	2008/6/27	2013/6/26	与产品生产无关
2	一种聚氨酯泡沫生产系统	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201921683631.2	2019/9/29	2020/7/3	与产品生产无关
3	一种集装箱内衬面板焊接定位工装	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025167.9	2017/8/16	2018/5/1	未应用
4	一种吸附式集装箱用干燥盒	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721029662.7	2017/8/16	2018/5/1	未应用
5	一种集装箱用干燥盒	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721027654.9	2017/8/16	2018/5/1	未应用
6	一种集装箱通风系统	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721029751.1	2017/8/16	2018/5/1	未应用
7	一种多功能集装箱	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721027776.8	2017/8/16	2018/5/1	未应用
8	一种集装箱边角防撞装置	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025787.2	2017/8/16	2018/5/4	未应用
9	一种罐式集装箱	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025414.5	2017/8/16	2018/5/8	未应用
10	一种保温集装箱	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025125.5	2017/8/16	2018/5/8	未应用
11	一种集装箱	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025395.6	2017/8/16	2018/5/8	未应用
12	一种集装箱通风散热装置	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025205.0	2017/8/16	2018/5/8	未应用
13	一种集装箱灭火系统	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721027778.7	2017/8/16	2018/5/15	未应用
14	一种保温的集装箱	实用新型	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025977.4	2017/8/16	2018/5/18	未应用

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

除上述16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》(2021-1-20)。

(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);
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—利用专家工作及相關报告》(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——不动产》(中评协〔2017〕38号);

12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);

13. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);

14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

15. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

16. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

17. 《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. 土地使用权证书;
3. 房屋所有权证书;
4. 专利证书;
5. 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. 评估机构收集的有關询价资料、参数资料等
4. 企业提供的盈利预测资料。

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。委估企业为集装箱制造企业，具有独立的获利能力，且采用收益法能够体现该行业类型的企业合理市场价值，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，并在分析后采用资产基础法确定评估结论。

(二)资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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；对外币货币资金，以审查核实后的外币账面值与基准日外币中间价乘积确定评估值。

(2)应收票据、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。

(3) 应收利息

评估人员按照评估程序，检查核对借款合同，核实其借款期限、利率等，检查企业利息费用的计提及支付情况，经核查，被评估单位无未计提的利息。以核实的账面价值确定评估值。

(4) 存货

① 原材料、在库周转材料

根据被评估企业提供的科目评估明细表作为评估基础评估人员通过部分存货现场抽查盘点以及采取替代程序，确定原材料及在库周转材料在评估基准日时实际数量，经了解，企业原材料及在库周转材料周转速度较快，且材料均为近期购置，价格基本无变化，以核实后的账面值确定评估值。

② 委托加工物资

评估人员核对和查证了相关合同、账簿、凭证，经核查，账务真实合理。以核实后的账面值确定评估值。

③ 产成品

评估人员通过查阅相关账簿、现场抽查等方法确定产成品的真实性、完整性后，采用如下方法进行评估：对于各类待售的集装箱产品采用各产成品的销售价格减去税金及附加、销售费用、所得税、适当净利润确定各产成品的评估价值。即：评估值=销售收入-销售税金及附加-销售费用-所得税-扣除适当净利润。其中：由于集装箱销售主要为出口业务，无销售产生的销售税金及附加，销售费用按历史前 3 年销售费用占营业收入的比例平均值计算。经调查了解，待售产品有订货合同，因此扣减净利润率为 0%。对自备箱，按账面值确认评估值。

2. 其他流动资产主要为增值税进项税及资金池补足支付。按照评估程序，核查其他流动资产的会计凭证、企业单据。最终以核实后账面值确定评估值。

3. 固定资产-房屋建筑物

(1) 评估方法的选用

根据《资产评估准则—不动产》，常用的评估方法有市场比较法、收益法、重置成本法等。评估方法的选择应按照准则和规范的要求，根据当地房

地产市场情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

由于房屋建(构)筑物为自建工业厂房及附属用房，无法获得周边类似房屋建筑物租赁案例，因此本次评估不具备采用收益法的适用条件；

由于委估房屋建(构)筑物为自建工业建筑，相同或相似区域无法收集类似用房的交易或成交价格信息，因此无法采用市场比较法对委估房屋建(构)筑物价值进行评估。

由于委估房屋建(构)筑物为自建工业建筑，评估人员可以获取采用重置成本法评估所需的工程预决算资料和评估基准日的人工、材料和机械台班使用价格信息，因此具备采用重置成本法评估的条件。

综合上述分析，本次采用重置成本法对委估房屋建(构)筑物进行评估。

(2)重置成本法

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

根据“财税【2016】36号”文件；财政部、税务总局、海关总署公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年第39号)及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的不动产，重置全价应扣除相应的增值税。

①重置全价

重置全价=建安工程造价(不含税)+工程建设前期及其他费用(不含税)+资金成本

A. 建安造价的确定

预(决)算调整法

对于竣工决算资料齐全的建筑物工程，评估人员依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，重新套用当地或行业的现行定额，计算得出定额直接费，再按照现行相应的建设工程费用定额和工程所在地的调差文件测算出于

评估基准日标准的建安工程造价。

B. 前期及其他费用的确定

工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

前期费及其他费用取费表

序号	费用名称	费率	费率(不含税)	取费基数
1	建设单位管理费	0.63%	0.63%	建安工程造价
2	勘察设计费	2.80%	2.64%	建安工程造价
3	工程建设监理费	1.50%	1.42%	建安工程造价
4	招标代理服务费等	0.060%	0.057%	建安工程造价
5	环境影响评价费	0.020%	0.019%	建安工程造价
6	可行性研究费	0.10%	0.09%	建安工程造价
7	小计	5.11%	4.86%	建安工程造价

C. 资金成本的确定

资金成本按正常建设工期，参照全国银行间同业拆借中心于 2020 年 12 月 20 日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入，其计算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

D. 综合成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用年限法和观察法判定综合成新率。

a. 理论成新率

理论成新率是依据建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

b. 观察成新率

观察法是对评估建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造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，判断被评估建筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

c. 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{观察成新率} \times 60\%$$

d. 对以下情况，采用合理方法确定成新率：

- 如果现场观察法和理论成新率计算差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种。

- 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用理论成新率确定成新率。

4. 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机器设备

A. 重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用

在评估基准日，该公司为增值税一般纳税人，在重置全价的确定中设备购置价均采用不含税价格计算。

B. 主要取价参数的确定

a. 设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价。

b. 设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

c. 设备安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

d. 前期及其他费用

工程建设前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取，本次设备评估确定的前期及其他费用如下：

前期费及其他费用取费表

序号	费用名称	费率	费率(不含税)	取费基数
1	建设单位管理费	0.63%	0.63%	建安工程造价
2	勘察设计费	2.80%	2.64%	建安工程造价
3	工程建设监理费	1.50%	1.42%	建安工程造价
4	招标代理服务费等	0.060%	0.057%	建安工程造价
5	环境影响评价费	0.020%	0.019%	建安工程造价
6	可行性研究费	0.10%	0.09%	建安工程造价
7	小计	5.11%	4.86%	建安工程造价

e. 资金成本

资金成本按正常建设工期，参照全国银行间同业拆借中心于 2020 年 12 月 20 日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入，其计算公式为：

资金成本=设备购置价或建造成本×适用利率×合理工期÷2

② 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。

③ 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 机器设备，主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

A. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造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，判断被评估设备的成新率。

B. 年限法。其计算公式为：

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

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②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：

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

③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。设备可以正常使用，成新率一般不低于 10%。

5. 在建工程——土建工程

(1)对于已完工项目，本次运用重置成本法按基准日重置价确认其评估值。

(2)对于工程测量费，本次在确认其账面无误的基础上，按账面值加资金成本确认评估值。

6. 在建工程——设备安装工程



评估人员对工程合同及企业付款凭证进行了检查，确认付款符合合同要求，并向企业相关人员了解工程进展情况，在对上述情况进行核实后，在建设设备按照付款进度计算相应合理的资金成本，确定最终评估值。对于自制设备无法确定工程进度的，评估值按照账面价值确认。对于在建暂停和终止的项目，评估值按照零值确认。

7. 使用权资产

使用权资产共2项，其中第一项为被评估单位在2018年12月1日与启东市佳盈再生物资回收有限公司签订的工业废料分拣仓库租赁协议而形成的使用权资产，租赁期限为4年，时间自2018年12月1日起至2022年11月30日止，租金共5,804,774.23元。第二项为被评估单位在2020年9月23日与中远海发(天津)租赁有限公司签订的底架底横梁焊接机器人租赁协议而形成的使用权资产，租赁期限为2年，时间自2020年9月23日起至2022年9月22日止，租金共3,390,477.40元。

评估人员对使用权资产进行了核查，做到账证、账账、账表相符。故以核实后账面值作为评估值。

8. 无形资产——土地使用权

(1)评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》通行的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

按照地价评估技术规程及委估对象的具体情况，本次评估采用市场法和成本逼近法评估主要是基于以下几点：

①委估宗地用地可收集到相关的征地补偿费用，故可采用成本逼近法评估。

②无法收集足够的宗地周边区域同用途土地的市场租赁案例，故无法采用收益法评估。

③因待估宗地所在地区无法取得完整的基准地价修正体系，故本次评估不适宜采用基准地价系数修正法评估。

④在市场上可收集到待估宗地周边区域土地的市场成交案例，故本次评估可采用市场法评估。

(1)市场比较法的评估方法：

市场比较法是在求取一宗待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已经发生了交易的类似土地使用权实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该宗地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日宗地价格。其计算公式为：

比准价格=比较宗地价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

委估宗地价格=比准价格×宗地面积

(2)成本逼近法的评估方法：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的一般公式为：

土地价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

9. 无形资产——其他无形资产软件

评估人员通过查询相关会计记录确认其原始账面价值构成及已发生摊销额的真实、合理后，并以原始入账价值为基础。对于定制软件或已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，以账面历史成本为依据，参考信息传输、计算机服务和软件业城镇单位就业人员平均工资水平变化情况进行调整确认重置成本。同时结合软件的尚可使用年限、以及各类贬值因素确定贬值率，综合计算各软件的评估价值。

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物价指数法，无形资产的账面历史成本为依据，用物价指数进行调整，进而测算其重置成本。

重置成本=无形资产账面成本×(评估基准日时物价指数/购置时物价指数)

(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：

$$\text{贬值率} = \text{已使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{剩余使用年限}) \times 100\%$$

10. 无形资产——其他无形资产专利

根据无形资产评估的操作规范，专利技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

一般而言对于发明专利和实用新型专利技术，技术研制开发的成本往往与技术价值没有直接的对应关系，由于评估对象是经历了数年不断贡献的结果，且是交叉研究中的产物，加之管理上的原因，研制成本难以核算，无法从成本途径对它们进行评估，因此本次评估不采用成本法。

另外，由于专有技术的独占性，一般也不易从市场交易中选择参照物，故也不适用市场法。

因此，故本次评估针对企业专利技术的实际情况，对发明专利、实用新型专利技术，从收益途径进行评估，采用收益法。

收益法的技术思路是对使用专有技术项目生产的产品未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该专有技术在未来年期收益中的贡献率，用适当的折现率折现，加和即为评估值，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

11. 长期待摊费用

本次评估按照评估程序查看费用合同、核实长期待摊费用收益期限，对零星工程中的钢卷仓库 W4-W11 区域铺联锁块及浇砼地坪工程等由于已在钢卷库中评估，对该项长期待摊费用不做评估。其他项长期待摊费用以核实后的账面值确认其评估值。

12. 其他非流动资产

其他流动资产为启东市财政局国库科预付土地款，根据被评估企业提供的科目评估明细表作为评估基础，按照评估程序，了解其他流动资产形成原因，抽查原始凭证和记账凭证，确定评估值。

13. 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,寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司的资产账面价值为345,265.83万元,负债账面价值为202,115.05万元,净资产账面价值为143,150.78万元;评估后,总资产为359,189.10万元,负债为202,115.05万元,净资产为157,074.05万元。总资产评估值比账面价值增值13,923.27万元,增值率为4.03%;净资产评估值比账面价值增值13,923.27万元,增值率为9.73%。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:寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司

金额单位: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	245,017.68	247,651.36	2,633.68	1.07%
2 非流动资产	100,248.15	111,537.74	11,289.59	11.26%
3 其中:固定资产	74,883.68	84,136.69	9,253.01	12.36%
4 在建工程	2,346.86	2,048.11	-298.75	-12.73%
5 使用权资产	810.63	810.63	0.00	0.00%
6 无形资产	17,659.27	19,995.15	2,335.88	13.23%
7 长期待摊费用	31.15	30.60	-0.55	-1.77%
8 其他非流动资产	4,516.56	4,516.56	0.00	0.00%
9 资产总计	345,265.83	359,189.10	13,923.27	4.03%
10 流动负债	201,836.31	201,836.31	0.00	0.00%
11 非流动负债	278.74	278.74	0.00	0.00%
12 负债总计	202,115.05	202,115.05	0.00	0.00%
13 净资产(所有者权益)	143,150.78	157,074.05	13,923.27	9.73%

(二)收益法评估结果

在评估基准日2020年12月31日,寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司股东全部权益的评估值为154,857.77万元,较股东全部权益账面价值143,150.78万元,评估增值11,706.99万元,增值率8.18%。

(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	143,150.78	157,074.05	13,923.27	9.73%
收益法		154,857.77	11,706.99	8.18%
方法差异		2,216.28		



(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，被评估单位从事集装箱生产销售业务，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4家公司100%股权所涉及的寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司股东全部权益价值为157,074.05万元人民币(大写为：壹拾伍亿柒仟零柒拾肆万零伍佰元整，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相关报告情况

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：

1. 截止评估基准日，纳入评估范围的车牌号辆行驶证登记车主与企业名称不符，具体如下：

车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	启用日期	账面净值(人民币元)	行驶证登记车主
沪NK6813	大众轿车 SVW71810HJ	上海大众	辆	2013.05	16,608.75	上海宝山太平货柜有限公司
沪ACT985	别克商务车 SGM6531UAAB	上海通用	辆	2014.05	28,386.27	上海太平国际货柜有限公司
沪B98J80	丰田凯美瑞 GTM7251GE	广汽丰田	辆	2014.07	25,298.00	上海宝山太平货柜有限公司



根据企业介绍,由于上海市区对外地车辆牌照限行的原因,公司为了客户往来及工作便利,故将此三台车辆牌照挂靠在其他单位,但车辆所有权归寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司所有。本次评估未考虑变更行驶证费用及或有权属争议的影响。

2. 截止评估基准日,寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司账面房产建筑物9,715.31平方米,未办理房屋所有权证书,并且均未取得包括立项、审批、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建筑工程竣工验收备案文件等批准文件。对于无证房屋建筑物,评估人员以被评估单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积,未考虑后续办证费用以及因相关审批手续不全可能产生的罚款等事项的影响。未办证房屋建筑物明细如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	
						原值	净值
10	无	西门卫	砖混	2016-01-31	48.00	140,679.83	113,922.56
11	无	北门卫	砖混	2016-01-31	82.45	246,694.91	199,773.60
15	无	门卫	砖混	2014-10-27	51.00	192,756.67	146,626.52
17	无	南门卫-二期	砖混	2018-11-29	78.50	389,220.76	363,946.17
18	无	北门卫-二期	砖混	2018-11-29	76.00	374,340.10	350,031.84
19	无	热工试验房	钢结构	2016-01-22	181.00	1,123,896.53	910,131.74
23	无	刚性试验房	钢结构	2016-01-31	306.00	947,803.77	767,531.69
24	无	木工房	钢结构	2016-01-31	215.00	613,713.74	496,985.49
26	无	堆高机维修房	钢结构	2014-05-28	345.00	492,254.31	368,597.73
28	无	35KV 配电房	钢混	2015-11-30	587.76	988,262.00	793,023.57
30	无	B线设备维修房	钢结构	2017-08-31	161.50	65,765.77	57,858.00
31	无	A线设备维修房	钢结构	2017-08-31	105.30	65,765.76	57,857.99
32	无	厕所	砖混	2014-10-20	15.40	80,000.00	60,372.10
33	无	1#厕所	砖混	2015-07-30	29.80	165,854.67	130,648.86
34	无	2#厕所	砖混	2015-07-30	29.80	165,854.67	130,648.86
35	无	3#厕所	砖混	2015-07-30	29.80	90,988.00	71,674.06
36	无	4#厕所	砖混	2015-07-30	29.80	206,499.50	162,666.15
41	无	生活区门卫	钢混	2015-02-25	46.20	176,422.08	137,151.31
42	无	生活区集装箱房	钢结构	2015-03-12	6,016.00	15,316,806.45	11,841,294.15
46	无	冷箱辅料仓库	钢结构	2015-07-21	513.00	859,704.14	682,220.80
48	无	五金仓库	钢结构	2015-01-14	288.00	253,500.00	195,041.54
49	无	干箱修板仓库	钢结构	2015-07-21	480.00	1,267,559.95	1,000,492.14

3. 截至评估基准日,纳入评估范围内的部分无形资产专利证载权利人名称与被评估单位名称不符,但专利所有权归寰宇东方国际集装箱(启东)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。具体情况如下：

序号	名称和内容	专利类别	证载权利人	实际权属人	专利号或申请号	专利申请日期	专利取得日
1	集装箱的制作方法	发明	胜狮货柜管理(上海)有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	200710031865.4	2007/11/28	2013/6/5
2	具有顶盖锁紧机构的开顶箱	发明	胜狮货柜管理(上海)有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	200810068149.8	2008/6/27	2013/6/26
3	一种集装箱底板用胶合板	发明	胜狮货柜技术研发(上海)有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	200910104903.3	2009/1/4	2012/7/4
4	一种集装箱内衬面板焊接定位工装	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025167.9	2017/8/16	2018/5/1
5	一种吸附式集装箱用干燥盒	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721029662.7	2017/8/16	2018/5/1
6	一种集装箱用干燥盒	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721027654.9	2017/8/16	2018/5/1
7	一种集装箱通风系统	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721029751.1	2017/8/16	2018/5/1
8	一种多功能集装箱	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721027776.8	2017/8/16	2018/5/1
9	一种集装箱边角防撞装置	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025787.2	2017/8/16	2018/5/4
10	一种罐式集装箱	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025414.5	2017/8/16	2018/5/8
11	一种保温集装箱	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025125.5	2017/8/16	2018/5/8
12	一种集装箱	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025395.6	2017/8/16	2018/5/8
13	一种集装箱通风散热装置	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025205.0	2017/8/16	2018/5/8
14	一种集装箱灭火系统	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721027778.7	2017/8/16	2018/5/15
15	一种保温的集装箱	实用新型	启东胜狮能源装备有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201721025977.4	2017/8/16	2018/5/18
16	一种聚氨酯泡沫生产系统	实用新型	上海寰宇物流科技有限公司	寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司	201921683631.2	2019/9/29	2020/7/3

(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。

1. 截止评估基准日，寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司垫付的土地拆迁款和实际支付的高于约定价格的预付土地款共计 87,101,600.00 元，其中在其他应收款中核算金额为 41,936,000.00 元，其他非流动资产核算金额为 45,165,600.00 元。上述款项欠款单位为江苏省启东市财政局和启东海工船舶工业园管理委员会，根据企业提供的资料及介绍，相关政府承诺实际结转的预付土地款外的款项将通过税收返还的形式偿还。在评估基准日，无证据表明上述款项无法收回，本次评估中，上述应收款项按照账面值确定评估值。

2. 根据企业提供的说明，截至评估基准日，企业账面构筑物评估明细表第 7 项海关监管堆场、第 20 项码头工程，与寰宇东方国际港务(启东)有限公司构筑物评估明细表第 2 项码头工程属同一构筑物。由于寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司项目先立项施工，后由于岸线为规划中公用码头泊位，将自建码头从寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司剥离，成立寰宇东方国际港务(启东)有限公司进行项目推进。但前期寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司提供的建设资金未划拨至寰宇东方国际港务(启东)有限公司，导致一个码头分别在两家公司列示有账面值。根据寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司、寰宇东方国际港务(启东)有限公司共同确认，寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司构筑物明细表第 7 项海关监管堆场、第 20 项码头工程申报的构筑物归属寰宇东方国际港务(启东)有限公司。

本次评估根据寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司、寰宇东方国际港务(启东)有限公司共同确认的构筑物归属说明,将寰宇东方国际集装箱(启东)有限公司构筑物评估明细表第7项海关监管堆场、第20项码头工程评估值列入寰宇东方国际港务(启东)有限公司。

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

