

本报告依据中国资产评估准则编制

香港长航国际海运有限公司财务核算
涉及的“长江兴中”等4艘散货船
使用权预计未来现金流量现值

资产评估报告

中通评报字〔2021〕11040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
二〇二一年一月二十六日

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	5
二、 评估目的	5
三、 评估对象和范围	6
四、 价值类型及其定义	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程和情况	10
九、 评估假设	10
十、 评估结论	11
十一、 特别事项说明	11
十二、 评估报告使用限制说明	12
十三、 评估报告日	13
附 件	14



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、由于船舶运营地点及时间限制，资产评估师未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并进行了查验，通过搜集船舶的相关资料、照片、企业对船舶的调查资料等替代程序，对评估结果无重大影响。

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。

摘 要

一、评估目的

因香港长航国际海运有限公司会计核算的需要，特委托中通诚资产评估有限公司对评估基准日“长江兴中”等 4 艘散货船使用权的预计未来净现金流量现值进行估算，为委托人提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为评估基准日“长江兴中”等4艘散货船使用权的预计未来净现金流量现值。

评估范围为使用权资产——“长江兴中”等4艘散货船租赁合同。由于香港长航国际海运有限公司2021年起执行新租赁准则，故委估使用权资产评估基准日账面价值为零。

三、价值类型

预计未来现金流量现值。

四、评估基准日

2020 年 12 月 31 日。

六、评估方法

现金流量折现法。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2020年12月31日，评估后，委估“长江兴中”等4艘散货船使用权的预计未来现金流量现值如下：

单位：美元

序号	船名	船舶类型	租赁方式	还船日	预计未来现金流量现值
1	长江兴中	82K panamax	光租	2022/7/5	-688,878.00
2	长江兴华	82K panamax	光租	2022/7/5	-565,496.00
3	长江兴锦	82K panamax	光租	2022/7/5	-70,009.00
4	长江兴绣	82K panamax	光租	2022/10/29	-95,875.00

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)与被评估资产相关的重要的利用专家工作情况；

无。

(二)与被评估资产相关的权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无。

(三)评估程序受到限制的情形；

无。

(四)与被评估资产相关的评估资料不完整的情形；

无。

(五)与被评估资产相关的评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

(六)与被评估资产相关的担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额；

无。

(七)与被评估资产相关的重大期后事项；

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。

(九)其他关于评估结论的特别事项。

1. 由于船舶在评估期间进行海上货物运输，不在固定地点，基于此客观条件，我们未对船舶资产现场进行勘察；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，并执行了替代程序，获取了船舶运营状态中的照片。

2. 船舶作为特殊资产，对安全性要求较高，根据国家有关规定，需定期或不定期由专门的检验部门进行检验，但限于检测手段、检测费用及评估人员的能力，我们未对评估范围内的船舶进行专门的技术检测，故评估机构对评估基准日后被评估船舶可能出现的一切有关技术及安全性问题不承担发表意见的责任。

3. 基准日的汇率参考中国银行人民币对美元的中间价 6.5249。

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。



香港长航国际海运有限公司财务核算
涉及的“长江兴中”等4艘散货船
使用权预计未来现金流量现值
资产评估报告

中通评报字〔2021〕11040号

香港长航国际海运有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用现金流折现法，按照必要的评估程序，对香港长航国际海运有限公司“长江兴中”等4艘散货船使用权在2020年12月31日的预计未来现金流量现值进行了评估。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)委托人及被评估单位

本次评估的委托人及被评估单位为香港长航国际海运有限公司。

企业名称：香港长航国际海运有限公司

公司董事：徐自涛

公司类型：私人公司

公司股本：203,600,000HKD

公司地址：Room 2103,Futura Plaza,111 How Ming Street,Kwun Tong,Hong Kong

(二)其他评估报告使用人概况

除委托人、被评估单位、国家法律法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用者。

二、评估目的

因香港长航国际海运有限公司会计核算的需要，特委托中通诚资产评估有限公司对评估基准日“长江兴中”等4艘散货船使用权的预计未来净现金流量现值进行估算，为委托人提供价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为评估基准日“长江兴中”等4艘散货船使用权的预计未来净现金流量现值。

评估范围为使用权资产——“长江兴中”等4艘散货船租赁合同。由于香港长航国际海运有限公司2021年起执行新租赁准则，故委估使用权资产评估基准日账面价值为零。

委估使用权资产——“长江兴中”等4艘散货船租赁合同涉及的4艘船舶全部为巴拿马型散货船，载重吨为8.2万吨，采用光租租赁运营，船舶建成于2012年至2013年，总体船龄较小。船舶均正常营运，船舶管理规范，日常维护保养情况正常。

序号	船名	船舶类型	建成日期	载重吨	还船日	租赁方式	船东
1	长江兴中	82K panamax	2012.01.09	81678t	2022/7/5	光租	MINZHONG SHIPPING COMPANY LTD
2	长江兴华	82K panamax	2012.5.11	81678t	2022/7/5	光租	MINHUA SHIPPING COMPANY LTD
3	长江兴锦	82K panamax	2012.11.27	81602t	2022/7/5	光租	MINJIN SHIPPING COMPANY LTD
4	长江兴绣	82K panamax	2013.05.15	81602t	2022/10/29	光租	MINXIU SHIPPING COMPANY LTD

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。

根据委托人会计核算的相应委托需求以及评估对象的基本情况，本次评估价值类型是预计未来现金流量的现值。

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)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》。

(二)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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）。

(三)权属依据

船舶国籍证书。

(四)取价依据

1. 《关于修改<老旧运输船舶管理规定>的决定》（中华人民共和国交通运输部令 2017 年第 16 号）；
2. 船舶技术规范资料；
3. 船舶操作人员对船舶技术状况及使用情况介绍；
4. 调查核实记录；
5. 《DRY FFA REPORT》、克拉克森船舶价格信息等船舶市场行情分析资料；
6. 向船舶交易市场和船舶管理人员咨询取得的资料及航运信息网等相关网站信息资料；
7. 向船舶管理人员咨询取得的船舶资产历史年度经营财务数据及未来收益预测资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《以财务报告为目的的评估指南》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。根据委托人的相应委托需求及评估对象的基本情况，本次评估价值类型是预计未来现金流量现值。

(二)预计未来净现金流量现值评估方法的介绍

按照会计准则的规定，采用现金流量折现法计算未来现金流量的现值。现金流量折现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。本次委估的船舶，按照现金流量折现法，采用期租收益的模式进行，并结合历史各船舶的经营成本费用情况、预测未来的现金流量，最终通过合适的折现率进行折现。现金流量折现法具体计算公式如下：

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

式中：

P：船舶使用权的预计未来净现金流量现值

R_i：未来第 i 个租赁期的预期现金流

i：收益年期，i=0.5, 1.5, ……，租赁期限

r：折现率

1. 预期年现金流量的确定

根据船舶使用权资产的特点，本次采用的预期年现金流量等于当期归属于船舶的所有收入减船舶的付现成本得出。

船舶使用权的收入为租赁期的运营收入。租赁期的运营收入主要考虑两个方面，即期租水平（TCE）和营运天数，对于 TCE 水平，本次评估在考虑历史实际平均水平的基础上，分析了船舶市场的现状和未来发展趋势后进行的综合判断，而对于营运天数，本次评估在假定正常年份总天数的前提下，考虑船舶按照规定进行的定期坞修及中间检验停运天数综合确定。

船舶使用权的付现成本一般情况下包括两大部分，即航次成本和营运成

本，航次成本主要是燃油费、港使费、其他航次费用等，营运成本一般包括船员人工成本、保险费、修理费、润料物料费、折旧费用、船舶管理费和其他固定费用。本次评估中由于在预计运营收入的预测中采用了期租模式，其 TCE 的内涵已经扣除了与航次成本相关的燃油费、港使费和其他航次费用等，故在对船舶使用权未来成本进行预测时，我们仅考虑营运成本即可，同时，因折旧费用属于非付现成本，故在未来预测的过程中，不再考虑。对于船员人工成本、润物料、修理费等营运付现成本，根据历史实际发生额，结合未来发展趋势分析分类综合进行预测。

2. 折现率的确定

折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率，是一种特定条件下的收益率，说明资产取得该项收益的收益率水平。本次评估选取的收益额口径为净现金流，因此采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率，其中无风险报酬率指资产在一般条件下的获利水平，风险报酬率一般是指行业风险和经营风险。

①无风险报酬率

无风险报酬率 R_f ，本报告参照评估基准日 3 年国债利率进行确定，即无风险报酬率 $R_f = 2.82\%$ 。（取整）

②风险报酬率

风险报酬率一般考虑行业风险和经营风险，由于近期航运市场的波动较大，其运价水平目前尚处于低位水平，且受到国际原油市场和整体经济环境的影响，当前全球的经济形式尚处于不明朗的阶段，所以航运的运营存在行业风险；船舶的经营风险中包含了租金扣减风险、船舶管理风险、政策风险、船舶碰撞风险及船舶灭失风险，上述风险对企业的经营存在重大影响，经综合考虑，对船舶的风险报酬率确定为 5%。

即折现率取值为 7.82%。

3. 预测年限的确定

本次评估对象为“长江兴中”等 4 艘散货船使用权的预计未来净现金流量现值。根据委估资产的特点，本报告中的预测年限按照船舶租赁合同约定的还船日，根据委托方的对市场的预判，不再选择续租，因此本次预测年限

为，从2021年1月1日至还船日为止。

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，收集资产评估业务需要的资料，了解影响资产价值的相关因素，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

资产持续经营假设。资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按

目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)具体假设

1. 国家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. 与使用权资产——“长江兴中”等4艘散货船租赁合同相关的船舶在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

3. 现有关利率、汇率、赋税基准及税率政策、政策性征收费用等不发生重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对拟测试的资产造成重大不利影响。

十、评估结论

在评估基准日2020年12月31日，评估后，委估“长江兴中”等4艘散货船使用权的预计未来现金流量现值如下：

单位：美元

序号	船名	船舶类型	租赁方式	还船日	预计未来现金流量现值
1	长江兴中	82K panamax	光租	2022/7/5	-688,878.00
2	长江兴华	82K panamax	光租	2022/7/5	-565,496.00
3	长江兴锦	82K panamax	光租	2022/7/5	-70,009.00
4	长江兴绣	82K panamax	光租	2022/10/29	-95,875.00

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。

本评估结论成立依赖于前述评估假设。

十一、特别事项说明

(一)与被评估资产相关的重要的利用专家工作情况；

无。

(二)与被评估资产相关的权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无。

(三)评估程序受到限制的情形；

无。

(四)与被评估资产相关的评估资料不完整的情形；

无。

(五)与被评估资产相关的评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

(六) 与被评估资产相关的担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额；

无。

(七)与被评估资产相关的重大期后事项；

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。

(九)其他关于评估结论的特别事项。

1. 由于船舶在评估期间进行海上货物运输，不在固定地点，基于此客观条件，我们未对船舶资产现场进行勘察；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，并执行了替代程序，获取了船舶运营状态中的照片。

2. 船舶作为特殊资产，对安全性要求较高，根据国家有关规定，需定期或不定期由专门的检验部门进行检验，但限于检测手段、检测费用及评估人员的能力，我们未对评估范围内的船舶进行专门的技术检测，故评估机构对评估基准日后被评估船舶可能出现的一切有关技术及安全性问题不承担发表意见的责任。

3. 基准日的汇率参考中国银行人民币对美元的中间价 6.5249。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围，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1月26日。

资产评估师：

资产评估师：

2021年1月26日

附 件

- 一、委托人法人营业执照
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、资产评估机构登记备案公告
- 四、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 五、签名资产评估师的承诺函
- 六、评估机构法人营业执照副本
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件