

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



中遠海運發展股份有限公司
COSCO SHIPPING Development Co., Ltd.*
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：02866)

更新公告

- (1) 主要及關連交易－建議收購事項
- (2) 建議非公開發行A股募集配套資金
- (3) 關連交易－中海認購事項
- (4) 申請清洗豁免
- 及
- (5) 特別交易

主要及關連交易－建議收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年四月二十九日，本公司與中遠海運投資訂立補充協議及補償協議，據此(其中包括)訂約方已釐定建議收購事項的最終對價及建議將予發行的對價股份數目。

建議非公開發行A股募集配套資金

於二零二一年四月二十九日，董事會於釐定建議收購事項的最終對價後，批准建議非公開發行A股募集配套資金的額外條款。

臨時股東大會、類別股東大會及通函

本公司將召開臨時股東大會，以審議及酌情批准(其中包括)(i)建議收購事項；(ii)建議非公開發行A股；(iii)中海認購事項；(iv)特別授權；及(v)清洗豁免。

本公司將召開A股類別股東大會，以審議及酌情批准（其中包括）(i)建議收購事項；(ii)建議非公開發行A股；(iii)中海認購事項；及(iv)特別授權。

本公司將召開H股類別股東大會，以審議及酌情批准（其中包括）(i)建議收購事項；(ii)建議非公開發行A股；(iii)中海認購事項；(iv)特別授權；及(v)特別交易。

中遠海運及其聯繫人及其一致行動人士（包括參與資產管理計劃項下持有的H股的資產管理計劃參與者）以及參與及於建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及／或特別交易擁有權益的人士須於就將於臨時股東大會、A股類別股東大會及／或H股類別股東大會提呈之有關決議案放棄投票。倘股東根據建議非公開發行A股成為認購人，該等股東將須於臨時股東大會、A股類別股東大會及／或H股類別股東大會上放棄投票。除上述外，董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及特別交易中擁有重大權益，因此，概無其他股東須於臨時股東大會及／或類別股東大會上放棄投票。

本公司預期將於二零二一年五月二十一日或之前於實際可行的情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及特別交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件，載有其對建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及／或特別交易的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，載有其對建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及／或特別交易的推薦建議；(iv)標的公司的財務資料；(v)上市規則及收購守則規定的若干其他資料；及(vi)臨時股東大會及類別股東大會的通告。

完成建議收購事項、建議非公開發行A股及中海收購事項須待若干條件獲達成後方可作實，且未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

茲提述本公司於二零二一年一月二十七日、二零二一年二月十日、二零二一年三月九日及二零二一年四月九日就（其中包括）(a)建議收購事項；(b)建議非公開發行A股；(c)中海認購事項；(d)清洗豁免；及(e)特別交易發出的公告。

董事會欣然宣佈，於二零二一年四月二十九日，本公司與中遠海運投資訂立補充協議及補償協議，據此（其中包括）訂約方已釐定建議收購事項的最終對價及建議將予發行的對價股份數目。

此外，於二零二一年四月二十九日，董事會於釐定建議收購事項的最終對價後，批准建議非公開發行A股募集配套資金的額外條款。

I. 主要及關連交易 – 建議收購事項

補充協議

於二零二一年四月二十九日，本公司與中遠海運投資訂立補充協議，據此(其中包括)訂約方已釐定建議收購事項的最終對價及建議將予發行的對價股份數目。

補充協議的主要條款載列如下：

日期：二零二一年四月二十九日

訂約方：(1) 本公司(作為買方)；及
(2) 中遠海運投資(作為賣方)。

對價：根據中通誠發佈，經主管國有資產監督管理機構批准及備案的資產評估報告，標的資產於評估基準日根據資產基礎法釐定的評估值如下：

標的資產	評估值 (人民幣元)
寰宇啟東的100%股權	1,570,740,500
寰宇青島的100%股權	1,332,936,400
寰宇寧波的100%股權	606,372,400
寰宇科技的100%股權	51,827,800
	<hr/>
總計	<u><u>3,561,877,100</u></u>

訂約方已協定，轉讓各標的公司100%股權的對價應等同於上文所載各評估值，因此，建議收購事項的最終對價應為人民幣3,561,877,100元。

有關資產評估報告的全文，請參閱本公告附錄I-A、I-B、I-C及I-D，及有關中通誠發佈的確認函，請參閱附錄II。根據收購守則規則11.1(b)，獨立財務顧問已確認中通誠具有對標的資產進行估值的適當資格及經驗。有關獨立財務顧問發佈的確認函，請參閱本公告附錄III。

發行對價股份：

誠如該公告所載，對價股份的發行價將為每股對價股份人民幣2.51元，相當於定價基準日前120個交易日A股交易均價的90%（計算結果向上進位並精確至分）。在定價基準日至對價股份發行日期間，若本公司發生包括派送現金股利、送股、資本公積金轉增股本或配股等除權、除息事項，對價股份的發行價將按照相關中國法律法規進行調整（計算結果向上進位並精確至分）。

本公司將向中遠海運投資發行的對價股份數目乃按(i)建議收購事項的最終對價除以(ii)對價股份的最終發行價計算。倘出現碎股，中遠海運投資將放棄相關碎股。

根據建議收購事項的最終對價人民幣3,561,877,100元及每股對價股份的發行價人民幣2.51元，訂約方已釐定本公司將向中遠海運投資發行的對價股份數目為1,419,074,539股A股，進一步詳情載列如下：

標的資產	對價 (人民幣元)	將予發行的 對價股份數目
寰宇啟東的100%股權	1,570,740,500	625,793,027
寰宇青島的100%股權	1,332,936,400	531,050,358
寰宇寧波的100%股權	606,372,400	241,582,629
寰宇科技的100%股權	51,827,800	20,648,525
總計	<u>3,561,877,100</u>	<u>1,419,074,539</u>

誠如本公司日期為二零二一年三月三十日的全年業績公告所披露，董事會建議派付末期股息每股人民幣0.056元（含適用稅項），須由股東於本公司應屆股東週年大會上批准後方可作實。倘上述末期股息於發行對價股份前支付，對價股份的發行價將調整至每股對價股份人民幣2.46元（約整至最接近的兩位小數），因此，將予發行的對價股份數目將作如下調整：

標的資產	對價 (人民幣元)	將予發行的 對價股份數目
寰宇啟東的100%股權	1,570,740,500	638,512,398
寰宇青島的100%股權	1,332,936,400	541,844,065
寰宇寧波的100%股權	606,372,400	246,492,845
寰宇科技的100%股權	51,827,800	21,068,211
總計	<u>3,561,877,100</u>	<u>1,447,917,519</u>

交易期間的損益： 訂約方同意本公司(i)有權獲得標的公司於交易期間的溢利或母公司擁有人應佔權益的任何增加；及(ii)對標的公司於交易期間的虧損或母公司擁有人應佔權益的任何減少承擔責任。

補充協議之生效： 補充協議須待下列條件達成後生效：

- (i) 訂約雙方已正式簽署補充協議；及
- (ii) 收購協議已經生效。

於本公告日期，上文第(i)段所載條件已達成。

誠如該公告所披露，收購協議須待所有以下條件達成後生效：

- (i) 訂約雙方已正式簽立收購協議；
- (ii) 董事會及獨立股東在臨時股東大會及類別股東大會上批准建議收購事項；
- (iii) 中遠海運投資的內部規管部門批准建議收購事項；
- (iv) 標的公司的內部規管部門批准建議收購事項；
- (v) 主管國有資產監督管理機構批准重組；及
- (vi) 中國證監會批准建議收購事項。

上述任何條件不得由收購協議的任何一方豁免。於本公告日期，上文(i)、(ii)（僅就獲得董事會批准而言）、(iii)及(iv)段所載條件已達成。

此外，誠如該公告所披露，建議收購事項於以下先決條件達成及／或被豁免時完成（其中包括）：(i)資產評估報告已向主管國有資產監督管理機構備案確認；及(ii)建議收購事項涉及的經營者集中事項取得境內外主管監管機構的批准或豁免（如需）。於本公告日期，資產評估報告已向主管國有資產監督管理機構備案確認，並確定無需就建議收購事項涉及的經營者集中事項取得境內外主管監管機構的批准或豁免。因此，上述先決條件已達成。

終止： 倘收購協議因任何理由終止，則補充協議應自動終止。

除上文所披露者外，收購協議的所有其他條款及條件保持不變。

補償協議

於二零二一年四月二十九日，本公司與中遠海運投資訂立補償協議，據此，中遠海運投資承諾就寰宇啟東及寰宇科技的若干專利提供業績擔保及相關補償。

由於寰宇啟東及寰宇科技該等若干專利於有關資產評估報告中的評估值根據收入法釐定，補償協議項下之補償安排乃根據重大資產重組管理辦法及其他相關中國法律法規作出。

補償協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二一年四月二十九日

訂約方： (1) 本公司；及
 (2) 中遠海運投資。

業績補償資產： 根據有關資產評估報告，寰宇啟東及寰宇科技有關集裝箱製造的若干專利的評估值（即業績補償資產）乃經參考該等業績補償資產於二零二一年至二零二四年四個年度（即其剩餘經濟壽命）應佔貼現未來估計收入後根據收入法釐定。

根據重大資產重組管理辦法及其他相關中國法律法規，中遠海運投資承諾根據有關資產評估報告中該等業績補償資產應佔上述未來估計收入就業績補償資產提供業績擔保及相關補償。

業績補償期： 業績補償期應為自完成落實年度（包括完成該年）起三個連續財政年度。

倘建議收購事項於二零二一年十二月三十一日或之前完成，業績補償期應為二零二一年、二零二二年及二零二三年。倘建議收購事項並未於二零二一年十二月三十一日或之前完成，則業績補償期應為二零二二年、二零二三年及二零二四年。

補償安排：

業績擔保補償

中遠海運投資承諾業績補償資產應佔未來收入不低於有關資產評估報告所載業績補償資產應佔各未來估計收入，更多詳情載列如下：

- (i) 就寰宇啟東的業績補償資產而言，其應佔經審核收入：
 - (a) 倘建議收購事項於二零二一年十二月三十一日或之前完成，應不低於二零二一年的人民幣2,021,200元、二零二二年的人民幣1,418,000元及二零二三年的人民幣1,159,200元；及
 - (b) 倘建議收購事項並未於二零二一年十二月三十一日或之前完成，應不低於二零二二年的人民幣1,418,000元、二零二三年的人民幣1,159,200元及二零二四年的人民幣1,040,400元；及
- (ii) 就寰宇科技的業績補償資產而言，其應佔經審核收入：
 - (a) 倘建議收購事項於二零二一年十二月三十一日或之前完成，應不低於二零二一年的人民幣7,473,200元、二零二二年的人民幣5,104,600元及二零二三年的人民幣4,195,800元；及
 - (b) 倘建議收購事項並未於二零二一年十二月三十一日或之前完成，應不低於二零二二年的人民幣5,104,600元、二零二三年的人民幣4,195,800元及二零二四年的人民幣3,644,900元。

於業績補償期內各財政年度屆滿後，本公司應甄選及聘請一間合資格會計師事務所對寰宇啟東及寰宇科技進行審計，並出具專項審計意見。倘業績補償資產的經審核實際收入低於上文所載截至該財政年度的相應擔保金額，中遠海運投資應通過返還對價股份（即補償股份）向本公司補償一定金額（根據下列公式計算）。

$$\begin{array}{r}
\text{截至} \\
\text{該財政年度末} \\
\text{業績補償資產} \\
\text{應估累計} \\
\text{擔保收入金額} - \\
\text{截至} \\
\text{該財政年度末} \\
\text{業績補償資產} \\
\text{應估累計} \\
\text{實際收入金額} \\
\hline
\text{於業績補償期} \\
\text{業績補償資產} \\
\text{應估擔保收入總額}
\end{array}
=
\begin{array}{r}
\text{收購業績補償} \\
\text{資產的代價(即根} \\
\text{據收益法釐定的業} \\
\text{績補償資產的評估} \\
\text{值)}
\end{array}
\times
\begin{array}{r}
\text{作出的累計} \\
\text{補償金額}
\end{array}
-
\begin{array}{r}
\text{截至} \\
\text{該財政年度的} \\
\text{補償金額}
\end{array}$$

將予返還的補償股份數目根據下列公式釐定：

$$\begin{array}{r}
\text{截至} \\
\text{該財政年度的} \\
\text{補償股份數目}
\end{array}
=
\begin{array}{r}
\text{截至} \\
\text{該財政年度的} \\
\text{補償金額}
\end{array}
\div
\begin{array}{r}
\text{每股} \\
\text{對價股份的} \\
\text{發行價}
\end{array}$$

倘返還的補償股份不足以進行補償(由於(例如)發生不太可能發生的情況，中遠海運投資不再持有足夠數量的對價股份)，中遠海運投資應以現金支付該等差額。

額外減值補償

於業績補償期屆滿後，本公司應甄選及聘請一間合資格會計師事務所對業績補償資產進行減值測試，並出具相應減值測試報告。

倘業績補償資產於業績補償期末的減值金額高於(i)於業績補償期補償股份總數(不包括除權及除息事項的影響)乘以每股對價股份的發行價；及(ii)現金補償總額，中遠海運投資應透過返還補償股份向本公司作出額外補償(根據下列公式計算)：

$$\text{減值補償金額} = \text{業績補償資產減值金額} - \frac{\text{於業績補償期就業績擔保返還的補償股份總數} \times \text{每股對價股份的發行價}}{\text{於業績補償期就業績擔保作出的現金補償總額}}$$

將予返還的補償股份數目根據下列公式釐定：

$$\text{減值補償的補償股份數目} = \frac{\text{減值補償金額}}{\text{每股對價股份的發行價}}$$

倘返還的補償股份不足以進行補償（由於（例如）發生不太可能發生的情況，中遠海運投資不再持有足夠數量的對價股份），中遠海運投資應以現金支付該等差額。

為免疑問，就(i)寰宇啟東的業績補償資產；及(ii)寰宇科技的業績補償資產進行的業績擔保及減值補償應獨立評估及計算。

倘於業績補償期，本公司已進行送股或資本公積金轉增股本及／或派送現金股利，補償股份的數目應相應調整，且任何有關補償股份的現金股利應返還予本公司。

本公司應按對價人民幣1.00元購回補償股份並於其後註銷。倘本公司購回及註銷補償股份，本公司須遵守公司章程及適用法律法規，包括上市規則、收購守則及香港公司股份回購守則的所有相關規定。

補償之最高金額： 訂約方協定，中遠海運投資根據補償協議將向本公司作出的補償之最高金額不應超過建議收購事項項下業績補償資產的對價（即根據收益法釐定的業績補償資產的總評估值人民幣20,076,400元）。

補償協議之生效： 補償協議須待下列條件達成後生效：

- (i) 訂約雙方已正式簽署補償協議；及
- (ii) 收購協議已經生效。

於本公告日期，上文第 (i) 段所載條件已達成。

倘收購協議因任何理由終止，補償協議將自動終止。

盈利預測

由於業績補償資產的評估值根據收益法釐定，如資產評估報告所述，中通誠於評估標的資產時採納的估值方法之一為收益法，其涉及貼現未來估計現金流量的計算，故根據收益法釐定的業績補償資產的上述估值及標的資產的評估值構成上市規則第14.61條及收購守則規則10及11.1(a)項下的盈利預測（「**盈利預測**」），本公司須遵守上市規則第14.62條及14A.68(7)條及收購守則規則10及11。

就遵守上市規則第14.62條及14A.68(7)條及收購守則規則10及11的規定而言，獨立財務顧問大有融資已根據上市規則及收購守則呈報盈利預測，確認盈利預測乃由董事經盡職審慎考慮後作出，且本公司核數師安永會計師事務所已審核有關盈利預測所用貼現未來估計現金流量的計算。

以下為估值所用主要假設：

1. 基本假設

- (a) 交易假設。交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易過程中(指標的資產於評估基準日被假設為交易標的)，估值師根據待評估資產的交易條件等於模擬市場進行估價。
- (b) 公開市場假設。公開市場假設是指標的資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場供給狀況下獨立的買賣雙方對資產價值的判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或受限制的條件下進行的。
- (c) 持續經營假設。持續經營假設是指標的公司的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內標的公司的經營活動不會中止或終止。

2. 具體假設

- (a) 標的公司經營所在地的國家及地方現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
- (b) 根據企業的實際情況，假設標的公司現金均勻流入和流出。
- (c) 假設標的公司現有的和未來的經營管理者是盡職的，且標的公司管理層有能力擔當其職務，能保持標的公司的經營態勢、發展規劃及生產經營計劃基本如期實現。
- (d) 假設標的公司完全遵守國家所有相關的法律法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
- (e) 假設標的公司未來將採取的會計政策和編製資產評估報告時所採用的會計政策在主要方面基本一致。
- (f) 假設標的公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍和經營方式與目前方向保持一致。

- (g) 假設根據國家規定，目前已執行或已確定將要執行的有關利率、匯率、稅賦基準和稅率以及政策性收費等規定不發生重大變化。
- (h) 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對標的公司造成重大不利影響。

中通誠已確認，就標的公司而言，其並無注意到任何事項令上述假設被證明是不正確或無效。

獨立財務顧問及安永會計師事務所之函件分別載於本公告附錄III及IV。

於本公告內提供意見或建議之專家資格如下：

姓名	資格	提供意見或建議的日期
中通誠	合資格中國估值師	二零二一年 四月二十七日
大有融資	根據證券及期貨條例 可從事第1類(證券交易)及 第6類(就機構融資提供意見) 受規管活動的持牌法團	二零二一年 四月二十九日
安永會計師事務所	香港執業會計師	二零二一年 四月二十九日

於本公告日期，上述專家各自已就刊發本公告發出書面同意書，同意按本公告所載形式及涵義載入彼等之函件或意見及／或引述其名稱及意見，且並無撤回其書面同意書。於本公告日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司持有任何股權或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的權利(不論是否可依法執行)。

有關標的公司之資料

於本公告日期，各標的公司均為中遠海運投資的全資附屬公司。標的公司於二零二零年十二月三十一日的經審核淨資產總值為人民幣3,101,012,176元。

於建議收購事項完成後，標的公司各自將成為本公司的全資附屬公司，且標的公司的財務資料將合併入賬至本集團的綜合財務報表中。

標的公司的進一步詳情載列如下：

寰宇啟東

寰宇啟東為一家於中國成立的有限公司，主要從事製造乾集裝箱、特種集裝箱及冷凍集裝箱。

寰宇啟東根據香港財務報告準則編製的截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣元
除稅前溢利／(虧損)淨額	(252,860,148)	167,613,169
除稅後溢利／(虧損)淨額	(250,729,693)	167,613,212

寰宇啟東於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣1,431,507,770元，相關資產評估報告中所載的按資產基準法釐定的寰宇啟東於評估基準日(即二零二零年十二月三十一日)的全部股權的評估值為人民幣1,570,740,500元。

寰宇青島

寰宇青島為一家於中國成立的有限公司，寰宇青島集團主要從事製造乾集裝箱、特種集裝箱及冷凍集裝箱。

寰宇青島集團根據香港財務報告準則編製的截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的綜合財務資料如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣元
除稅前溢利／(虧損)淨額	(86,638,500)	128,109,785
除稅後溢利／(虧損)淨額	(86,655,165)	117,364,061

寰宇青島集團的經審核綜合資產淨值約為人民幣1,152,084,766元，相關資產評估報告中所載的按資產基準法釐定的寰宇青島於評估基準日(即二零二零年十二月三十一日)的全部股權的評估值為人民幣1,332,936,400元。

寰宇寧波

寰宇寧波為一家於中國成立的有限公司，主要從事製造乾集裝箱及特種集裝箱。

寰宇寧波根據香港財務報告準則編製的截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣元
除稅前溢利／(虧損)淨額	(55,905,472)	35,236,773
除稅後溢利／(虧損)淨額	(58,113,275)	30,442,671

寰宇寧波於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣482,229,967元，相關資產評估報告中所載的按資產基準法釐定的寰宇寧波於評估基準日(即二零二零年十二月三十一日)的全部股權的評估值為人民幣606,372,100元。

寰宇科技

寰宇科技為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供集裝箱製造技術及研發服務。

寰宇科技根據香港財務報告準則編製的截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣元
除稅前溢利／(虧損)淨額	240,759	8,133,608
除稅後溢利／(虧損)淨額	240,759	6,585,506

寰宇科技於二零二零年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣35,189,672元，相關資產評估報告中所載的按資產基準法釐定的寰宇科技於評估基準日(即二零二零年十二月三十一日)的全部股權的評估值為人民幣51,827,800元。

II. 建議非公開發行A股募集配套資金

於二零二一年四月二十九日，董事會於釐定建議收購事項的最終對價後，批准建議非公開發行A股募集配套資金的額外條款。

建議非公開發行A股的額外條款之詳情載列如下：

募資金額： 建議非公開發行A股項下募集配套資金的總額將不得超過人民幣1,464,000,000元(包含中海認購事項)。

額外禁售義務： 中海及中遠海運各自均承諾，自重組完成之日起18個月內，其不得轉讓其在完成重組前直接或間接擁有的任何股份。

所得款項用途： 自建議非公開發行A股所募集的所得款項總額將不得超過人民幣1,464,000,000元。建議非公開發行A股的所得款項淨額(經扣除就建議非公開發行A股而產生的所有適用成本及開支)擬按以下方式使用：

項目	投資總額 (人民幣元)	擬配發所得 款項 (人民幣元)
寰宇啟東的生產線技術改造項目	220,214,400	194,000,000
寰宇青島的集裝箱生產線技術 改造項目	226,285,900	200,000,000
寰宇寧波的物流裝備改造項目	103,960,000	92,000,000
寰宇科技的信息化系統升級 建設項目	97,422,000	88,000,000
補充本公司流動資金	890,000,000	890,000,000
總計		<u>1,464,000,000</u>

在收到自建議非公開發行A股所募集的所得款項之前，本公司將根據項目狀況，通過其他融資方式籌集的資金為該等項目提供資金支持，有關資金將由自建議非公開發行A股所募集的所得款項替代，當獲得有關資金，則將按照適用法律法規所規定的相關程序置換先期墊付的款項。

誠如該公告所披露，建議非公開發行A股須待於臨時股東大會及類別股東大會上獲得董事會及獨立股東批准建議收購事項及建議非公開發行A股等條件達成後方可作實。於本公告日期，已取得董事會對建議收購事項及建議非公開發行A股的批准。

III. 對本公司股權架構的影響

於本公告日期，(i)本公司的已發行股本總額為11,608,125,000股股份，包括7,932,125,000股A股（包括本公司根據中國公司法及公司章程回購及作為庫存股份持有的用於實施A股股票期權激勵計劃的79,627,003股A股，其進一步詳情載於本公司日期為二零一九年一月二十四日的公告及本公司日期為二零一九年二月一日的通函）及3,676,000,000股H股；及(ii)根據A股股票期權激勵計劃授出的未行使股票期權為78,220,711股，待該等股票期權獲行使後，本公司將78,220,711股A股（從上述本公司的庫存股份中）轉讓予股票期權的持有人。行使股票期權將不會導致本公司已發行股本總額發生任何變動。

下文載列本公司的股權架構，以供說明用途：

- (i) 於本公告日期；
- (ii) 緊隨建議收購事項完成後（假設(a)本公司的末期股息每股人民幣0.056元（含適用稅項）於對價股份發行前將不會派付，且不會對對價股份的發行價每股對價股份人民幣2.51元作出任何調整；及(b)自本公告日期起，本公司已發行股本總額將保持不變且並無行使股票期權，惟根據收購協議發行A股則除外（經補充協議所補充））；及

(iii) 緊隨建議收購事項及建議非公開發行A股完成後(假設(a)本公司的末期股息每股人民幣0.056元(含適用稅項)於對價股份發行前將不會派付,且不會對對價股份的發行價每股對價股份人民幣2.51元作出任何調整;(b)建議非公開發行A股的發行價與對價股份的發行價相同;(c)建議非公開發行A股項下募集的配套資金總額將為人民幣1,464,000,000元,其中,人民幣600,000,000元將由中海認購,而餘下人民幣864,000,000元將由其他獨立第三方認購;及(d)自本公告日期起,本公司已發行股本總額將保持不變且並無行使股票期權,惟根據收購協議(經補充協議補充)及建議非公開發行A股發行A股則除外):

股東名稱	股份類別	於本公告日期的股權			於緊隨建議收購事項完成後的股權			於緊隨建議收購事項及建議非公開發行A股完成後的股權		
		已發行A股股本的概約股份數目	已發行股本總額的概約百分比	已發行股本總額的概約百分比	已發行A股股本的概約股份數目	已發行股本總額的概約百分比	已發行股本總額的概約百分比	已發行A股股本的概約股份數目	已發行股本總額的概約百分比	已發行股本總額的概約百分比
			(%)	(%)		(%)	(%)		(%)	(%)
中遠海運、其聯繫人及其一致行動人士 (附註1)										
中遠海運	A	47,570,789	0.60	0.41	47,570,789	0.51	0.37	47,570,789	0.48	0.35
中海	A	4,410,624,386	55.60	38.00	4,410,624,386	47.17	33.86	4,649,668,210	46.80	34.16
中遠海運投資	A	-	-	-	1,419,074,539	15.18	10.89	1,419,074,539	14.28	10.43
Ocean Fortune Investment Limited	H	100,944,000	-	0.87	100,944,000	-	0.77	100,944,000	-	0.74
資產管理計劃(附註2)	H	6,900,000	-	0.06	6,900,000	-	0.05	6,900,000	-	0.05
小計(附註3)		<u>4,566,039,175</u>	<u>-</u>	<u>39.33</u>	<u>5,985,113,714</u>	<u>-</u>	<u>45.94</u>	<u>6,224,157,538</u>	<u>-</u>	<u>45.73</u>
本公司持有的庫存股份	A	79,627,003	1.00	0.69	79,627,003	0.85	0.61	79,627,003	0.80	0.59
A股公眾股東	A	3,394,302,822	42.80	29.25	3,394,302,822	36.30	26.06	3,738,525,930	37.63	27.47
H股公眾股東	H	3,568,156,000	-	30.74	3,568,156,000	-	27.39	3,568,156,000	-	26.22
總計(附註3)		<u><u>11,608,125,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>13,027,199,539</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>13,610,466,471</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：

1. 於本公告日期，中遠海運持有47,570,789股A股，約佔本公司已發行股本總額的0.41%；中海持有4,410,624,386股A股，約佔本公司已發行股本總額的38.00%；及中遠海運的間接全資附屬公司*Ocean Fortune Investment Limited*持有100,944,000股H股，約佔本公司已發行股本總額的0.87%。
2. 於本公告日期，6,900,000股H股（約佔本公司已發行股本總額的0.06%）乃由王大雄先生、劉沖先生及徐輝先生（各自均為執行董事）以及本公司若干其他現任及前任監事、高層管理人員及僱員（彼等均被視為中遠海運的一致行動人士）透過自願投資的資產管理計劃持有。
3. 概約百分比數字乃約整至最接近的兩位小數，因此，約整總和可能不會為100%。

誠如本公告「主要及關連交易－建議收購事項－發行對價股份」一節所述，倘本公司的末期股息每股人民幣0.056元（含適用稅項）將於對價股份發行前派付，對價股份的發行價將調整至每股對價股份人民幣2.46元，將予發行的對價股份總數目將被調整至1,447,917,519股A股。在此情況下，為進行說明，本公司的股權架構載列如下：

(iv) 於本公告日期；

(v) 緊隨建議收購事項完成後（假設(a)本公司的末期股息每股人民幣0.056元（含適用稅項）將於對價股份發行前派付，且不會對對價股份的發行價每股對價股份人民幣2.46元作出任何進一步調整；及(b)自本公告日期起，本公司已發行股本總額將保持不變且並無行使股票期權，惟根據收購協議發行A股則除外（經補充協議所補充））；及

(vi) 緊隨建議收購事項及建議非公開發行A股完成後（假設(a)本公司的末期股息每股人民幣0.056元（含適用稅項）將於對價股份發行前派付，且不會對對價股份的發行價每股對價股份人民幣2.46元作出任何進一步調整；(b)建議非公開發行A股的發行價與對價股份的發行價相同；(c)建議非公開發行A股項下募集的配套資金總額將為人民幣1,464,000,000元，其中，人民幣600,000,000元將由中海認購，而餘下人民幣864,000,000元將由其他獨立第三方認購；及(d)自本公告日期起，本公司已發行股本總額將保持不變且並無行使股票期權，惟根據收購協議（經補充協議補充）及建議非公開發行A股發行A股則除外）：

股東名冊	股份類別	於本公告日期的股權			於緊隨建議收購事項完成後的股權			於緊隨建議收購事項及建議非公開發行A股完成後的股權		
		股份數目	已發行	已發行	股份數目	已發行	已發行	股份數目	已發行	已發行
			A股股本的概約百分比	股本總額的概約百分比		A股股本的概約百分比	股本總額的概約百分比		A股股本的概約百分比	股本總額的概約百分比
			(%)	(%)		(%)	(%)		(%)	(%)
中遠海運、其聯繫人及其一致行動人士 (附註1)										
中遠海運	A	47,570,789	0.60	0.41	47,570,789	0.51	0.36	47,570,789	0.48	0.35
中海	A	4,410,624,386	55.60	38.00	4,410,624,386	47.02	33.78	4,654,526,825	46.66	34.10
中遠海運投資	A	-	-	-	1,447,917,519	15.44	11.09	1,447,917,519	14.52	10.61
Ocean Fortune Investment Limited	H	100,944,000	-	0.87	100,944,000	-	0.77	100,944,000	-	0.74
資產管理計劃 (附註2)	H	6,900,000	-	0.06	6,900,000	-	0.05	6,900,000	-	0.05
小計 (附註3)		4,566,039,175	-	39.33	6,013,956,694	-	46.06	6,257,859,133	-	45.84
本公司持有的										
庫存股份	A	79,627,003	1.00	0.69	79,627,003	0.85	0.61	79,627,003	0.80	0.58
A股公眾股東	A	3,394,302,822	42.80	29.25	3,394,302,822	36.19	26.00	3,745,522,334	37.55	27.44
H股公眾股東	H	3,568,156,000	-	30.74	3,568,156,000	-	27.33	3,568,156,000	-	26.14
總計 (附註3)		11,608,125,000	-	100.00	13,056,042,519	-	100.00	13,651,164,470	-	100.00

附註：

1. 於本公告日期，中遠海運持有47,570,789股A股，約佔本公司已發行股本總額的0.41%；中海持有4,410,624,386股A股，約佔本公司已發行股本總額的38.00%；及中遠海運的間接全資附屬公司Ocean Fortune Investment Limited持有100,944,000股H股，約佔本公司已發行股本總額的0.87%。
2. 於本公告日期，6,900,000股H股（約佔本公司已發行股本總額的0.06%）乃由王大雄先生、劉沖先生及徐輝先生（各自均為執行董事）以及本公司若干其他現任及前任監事、高層管理人員及僱員（彼等均被視為中遠海運的一致行動人士）透過自願投資的資產管理計劃持有。
3. 概約百分比數字乃約整至最接近的兩位小數，因此，約整總和可能不會為100%。

IV. 於過去十二個月的籌資活動

緊接本公告日期前十二個月期間，本公司並無進行任何股本籌集活動。

V. 上市規則之涵義

建議收購事項

由於有關建議收購事項的一項或多項適用百分比率根據上市規則超過25%但低於75%，建議收購事項構成本公司一項重大交易，故根據上市規則第14章，須遵守申報、公告及股東批准規定。

於本公告日期，中遠海運持有47,570,789股A股，相當於本公司已發行股本總額約0.41%；中海持有4,410,624,386股A股，相當於本公司已發行股本總額約38.00%及中遠海運投資之全資附屬公司Ocean Fortune Investment Limited持有100,944,000股H股，相當於本公司已發行股本總額約0.87%。因此，中遠海運及其聯繫人控制或有權行使有關4,458,195,175股A股及100,944,000股H股（相當於本公司已發行股本總額約39.28%）投票權的控制權。中遠海運為本公司的間接控股股東並因此為本公司的關連人士。中遠海運投資為中遠海運的間接全資附屬公司並因此為中遠海運的聯繫人。因此，中遠海運投資為本公司的關連人士。因此，建議收購事項亦構成本公司之關連交易，須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

中海認購事項

中海為本公司的控股股東並因此為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A章，中海認購事項構成本公司的關連交易，因此須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

執行董事王大雄先生、劉沖先生及徐輝先生及非執行董事黃堅先生、梁岩峰先生及葉承智先生於中遠海運及／或其聯繫人擔任董事職務或高級管理層，並由中海提名加入董事會。獨立非執行董事蔡洪平先生亦擔任中遠海運投資的外聘董事。因此，王大雄先生、劉沖先生、徐輝先生、黃堅先生、梁岩峰先生、葉承智先生及蔡洪平先生須就批准建議收購事項、建議非公開發行A股及中海認購事項有關的董事會決議案放棄投票。除上述外，概無其他董事於建議收購事項、建議非公開發行A股及中海認購事項擁有重大權益。因此，概無其他董事須就有關董事會決議案放棄投票。

VI. 收購守則之涵義

申請清洗豁免

於本公告日期，中遠海運(i)直接持有47,570,789股A股，佔本公司已發行股本總額約0.41%；及(ii)(a)透過中海(中遠海運的全資附屬公司)間接持有4,410,624,386股A股，佔本公司已發行股本總額約38.00%；及(b)透過Ocean Fortune Investment Limited(中遠海運投資的全資附屬公司，而中遠海運投資為中遠海運的間接全資附屬公司)間接持有100,944,000股H股，佔本公司已發行股本總額約0.87%。6,900,000股H股(佔本公司已發行股本總額約0.06%)乃由王大雄先生、劉沖先生及徐輝先生(各自均為執行董事)以及本公司若干其他現任及前任監事、高層管理人員及僱員(彼等均被視為中遠海運的一致行動人士)透過自願投資的資產管理計劃持有。因此，中遠海運及其一致行動人士控制或有權行使有關4,458,195,175股A股及107,844,000股H股(相當於本公司已發行股本總額約39.33%)投票權的控制權。根據相關中國法律法規，由本公司回購及作為庫存股份持有的用於實施A股股票期權激勵計劃的79,627,003股A股(約佔本公司已發行股本總額的0.69%)不附有任何投票權。因此，於本公告日期，中遠海運及其一致行動人士控制或有權行使本公司39.61%投票權的控制權。

緊隨建議收購事項完成後，假設：

- (i) (a)本公司的末期股息每股人民幣0.056元(含適用稅項)於對價股份發行前將不會派付，且不會對對價股份的發行價每股對價股份人民幣2.51元進行任何調整；及(b)除根據收購協議發行A股外(經補充協議所補充)，自本公告日期起，本公司的已發行股本總額將不會變動且概無行使股票期權，中遠海運及其一致行動人士於本公司持有的總持股比例及總投票權將分別增加至約45.94%及約46.23%，相當於中遠海運及其一致行動人士緊隨建議收購事項完成後於本公司持有的最高持股比例及投票權(基於上述假設)；及

- (ii) (a) 本公司的末期股息每股人民幣0.056元(含適用稅項)於對價股份發行前將不會派付，且不會對對價股份的發行價每股對價股份人民幣2.46元作出任何進一步調整；及(b)自本公告日期起，本公司已發行股本總額將保持不變且並無行使股票期權，惟根據收購協議發行A股則除外(經補充協議所補充)，中遠海運及其一致行動人士於本公司持有的總持股比例及總投票權將分別增加至約46.06%及約46.35%，相當於中遠海運及其一致行動人士緊隨建議收購事項完成後於本公司持有的最高持股比例及投票權(基於上述假設)。

股權百分比與投票權百分比之間存在差額乃由於本公司回購及作為庫存股份持有的用於實施A股股票期權激勵計劃的79,627,003股A股未附帶任何投票權。

因此，除非自執行人員取得豁免嚴格遵守收購守則規則26.1的清洗豁免，否則於完成建議收購事項後，根據收購守則規則26.1，中遠海運將須就本公司尚未擁有或同意將由中遠海運及其一致行動人士收購的全部證券提出強制性全面收購。

因此，建議收購事項須待(其中包括)獲執行人員授出清洗豁免，並經獨立股東批准方告完成。中遠海運將根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請授出清洗豁免。根據收購守則的規定，清洗豁免(倘若執行人員授出)須(i)於臨時股東大會上獲得75%以上親身或受委代表獨立投票批准；及(ii)於臨時股東大會上獲得50%以上親身或受委代表獨立投票批准建議收購事項。倘未獲得清洗豁免或倘清洗豁免未獲得獨立股東批准，建議收購事項將不會進行。

於本公告日期，本公司認為建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項及特別交易將不會引致有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)的任何問題。倘於刊發本公告後出現有關問題，本公司將盡快努力解決相關事宜以令有關當局滿意，惟無論如何將於寄發通函前解決。本公司知悉，倘建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項及特別交易不符合其他適用規則及規例，執行人員可能不會授出清洗豁免。

於本公告日期，除由中遠海運及其一致行動人士控制本公司39.61%的投票權、執行董事王大雄先生、劉沖先生及徐輝先生持有合共4,480,200份股票期權、建議收購事項、中海認購事項外，中遠海運及其一致行動人士概無：

- (i) 持有、擁有、控制或指示任何有關本公司證券的股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (ii) 已就投票贊成或反對建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、清洗豁免及／或特別交易取得不可撤回承諾；
- (iii) 訂有與股份或中遠海運的股份有關的並可能對建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、清洗豁免及／或特別交易而言屬重大的任何安排（不論是否以期權、彌償保證或其他方式作出）或合約；
- (iv) 訂有中遠海運或其一致行動人士為訂約方，且與彼等可能但未必援引或尋求援引建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、清洗豁免及／或特別交易的先決條件或條件的情況有關的任何協議或安排；
- (v) 借入或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (vi) 除建議非公開發行A股項下發行A股的對價外，中遠海運及其一致行動人士概無就建議非公開發行A股向本公司或其任何一致行動人士支付或將支付其他任何形式的對價或利益；
- (vii) 除本公司將根據建議收購事項向中遠海運投資發行對價股份外，本公司及其一致行動人士概無就建議收購事項向中遠海運或其任何一致行動人士支付或將支付其他任何形式的對價或利益；
- (viii) 除建議非公開發行A股外，中遠海運或其一致行動人士（作為一方）與本公司及其任何一致行動人士（作為另一方）之間並無任何諒解、安排、協議或特別交易；及
- (ix) 除建議非公開發行A股外，(1)任何股東；與(2)(a)中遠海運及其一致行動人士；或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無任何諒解、安排、協議或特別交易。

於二零二零年十一月九日，中海（中遠海運的全資附屬公司）將47,570,789股A股（佔本公司已發行股本總額約0.41%）轉讓予中遠海運。除訂立意向協議、收購協議、補充協議、補償協議及中海認購協議外，於二零二一年一月十三日（即本公司就建議收購事項首次刊發公告的日期）（包括該日）前六個月期間及直至本公告日期（包括該日），中遠海運及其任何一致行動人士概無收購或出售本公司的任何投票權，亦無買賣任何有關本公司證券的股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。於本公告日期後直至建議收購事項及中海認購事項完成以及於臨時股東大會及類別股東大會日期後六個月內，中遠海運及其一致行動人士將不會收購或出售本公司的任何投票權。

有關建議非公開發行A股的特別交易

誠如本公司日期為二零二一年一月二十七日的公告所載，建議非公開發行A股將構成收購守則規則25項下的特別交易，其適用範圍無法擴展至全體股東，且須取得執行人員同意。

本公司已根據收購守則規則25向執行人員申請對特別交易的同意。該項同意如獲執行人員授予，將須獨立股東於H股類別股東大會上通過投票方式批准特別交易。倘未獲授有關同意或特別交易未獲獨立股東批准，則建議收購事項、建議非公開發行A股及中海認購事項將不會進行。

VII. 臨時股東大會、類別股東大會及通函

本公司將召開臨時股東大會，以審議及酌情批准（其中包括）(i)建議收購事項；(ii)建議非公開發行A股；(iii)中海認購事項；(iv)特別授權；及(v)清洗豁免。

本公司將召開A股類別股東大會，以審議及酌情批准（其中包括）(i)建議收購事項；(ii)建議非公開發行A股；(iii)中海認購事項；及(iv)特別授權。

本公司將召開H股類別股東大會，以審議及酌情批准（其中包括）(i)建議收購事項；(ii)建議非公開發行A股；(iii)中海認購事項；(iv)特別授權；及(v)特別交易。

建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及特別交易將通過於臨時股東大會、A股類別股東大會及／或H股類別股東大會上提呈特別決議案的方式，供獨立股東批准。

有關建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及特別交易於臨時股東大會及／或類別股東大會的表決將通過投票方式進行。

中遠海運及其聯繫人及其一致行動人士（包括參與資產管理計劃項下持有的H股的資產管理計劃參與者）以及參與或於建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及／或特別交易擁有權益的人士須就將於臨時股東大會、A股類別股東大會及／或H股類別股東大會提呈之有關決議案放棄投票。倘股東根據建議非公開發行A股成為認購人，該等股東將須於臨時股東大會、A股類別股東大會及／或H股類別股東大會上放棄投票。除上述外，董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及特別交易中擁有重大權益，因此，概無其他股東須於臨時股東大會及／或類別股東大會上放棄投票。

本公司預期將於二零二一年五月二十一日或之前於實際可行的情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及特別交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之函件，載有其對建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及／或特別交易的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，載有其對建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及／或特別交易的推薦建議；(iv)標的公司的財務資料；(v)上市規則及收購守則規定的若干其他資料；及(vi)臨時股東大會及類別股東大會的通告。

完成建議收購事項、建議非公開發行A股及中海收購事項須待若干條件獲達成後方可作實，且未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

「A股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的內資股，於上海證券交易所上市
「A股類別股東大會」	指	A股類別股東大會
「A股股東」	指	A股持有人
「A股股票期權激勵計劃」	指	本公司於二零二零年三月五日舉行的臨時股東大會及類別股東大會上採用的A股股票期權激勵計劃
「收購協議」	指	本公司與中遠海運投資之間訂立的日期為二零二一年一月二十七日的協議，內容有關建議收購事項
「重大資產重組管理辦法」	指	中國證監會頒佈的《上市公司重大資產重組管理辦法》
「意向協議」	指	本公司與中遠海運投資就建議收購事項訂立的日期為二零二一年一月十三日的意向協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二一年一月二十七日的公告，內容有關(其中包括)(a)建議收購事項；(b)建議非公開發行A股；(c)中海認購事項；(d)清洗豁免；及(e)特別交易
「公司章程」	指	本公司的公司章程
「資產管理計劃」	指	由王大雄先生、劉沖先生及徐輝先生(各自均為執行董事)以及本公司若干其他現任及前任監事、高層管理人員及僱員自願投資的資產管理計劃，進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十一月二十四日的公告
「資產評估報告」	指	中通誠出具日期為二零二一年四月二十七日的有關於各標的公司的100%股權之資產評估報告，其全文載於本公告附錄I-A、I-B、I-C及I-D
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會

「中海」	指	中國海運集團有限公司，一家中國國有企業，為本公司的控股股東及為中遠海運的全資附屬公司
「中通誠」	指	中通誠資產評估有限公司，一家中國合資格資產評估機構
「通函」	指	本公司就(其中包括)建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及特別交易將刊發的通函
「類別股東大會」	指	A股類別股東大會及H股類別股東大會
「本公司」	指	中遠海運發展股份有限公司，一家於中國成立之股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所主板上市(股份代號：02866)及於上海證券交易所上市(股票代碼：601866)
「補償協議」	指	本公司與中遠海運投資之間訂立的日期為二零二一年四月二十九日的業績補償協議，內容有關中遠海運投資就業績補償資產提供的業績擔保及有關補償
「補償股份」	指	中遠海運投資根據補償協議將向本公司返還的對價股份
「完成」	指	完成建議收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「對價股份」	指	本公司根據收購協議(經補充協議補充)將向中遠海運投資配發及發行的新A股，作為應付中遠海運投資建議收購事項之對價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中遠海運」	指	中國遠洋海運集團有限公司，一家中國國有企業，為本公司的間接控股股東

「中遠海運投資」	指	中遠海運投資控股有限公司(前稱中遠海運金融控股有限公司)，一家於香港註冊成立之有限公司，為中遠海運的間接全資附屬公司
「中海認購事項」	指	中海根據中海認購協議擬認購A股
「中海認購協議」	指	本公司與中海於二零二一年一月二十七日訂立之認購協議，據此中海已有條件同意認購而本公司已有條件同意發行金額為人民幣6億元的A股，且不超過中國證監會核准的建議非公開發行A股擬募集的所得款項上限
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「寰宇寧波」	指	寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司(前稱寧波太平貨櫃有限公司)，一家於中國成立之有限公司，於本公告日期為中遠海運投資的全資附屬公司
「寰宇啟東」	指	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司(前稱啟東勝獅能源裝備有限公司)，一家於中國成立之有限公司，於本公告日期為中遠海運投資的全資附屬公司
「寰宇青島」	指	寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司(前稱青島太平貨櫃有限公司)，一家於中國成立之有限公司，於本公告日期為中遠海運投資的全資附屬公司
「寰宇青島集團」	指	寰宇青島及其全資附屬公司

「臨時股東大會」	指	本公司將召開之臨時股東大會，以考慮及酌情批准(其中包括)(i)建議收購事項；(ii)建議非公開發行A股；(iii)中海認購事項；(iv)特別授權；及(v)清洗豁免
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，於香港聯交所主板上市
「H股類別股東大會」	指	H股類別股東大會
「H股股東」	指	H股持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立董事委員會」	指	由奚治月女士、Graeme Jack先生、陸建忠先生及張衛華女士(彼等各自均為獨立非執行董事)組成的本公司獨立董事委員會，乃根據上市規則及收購守則成立以就建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及特別交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「大有融資」	指	大有融資有限公司，一家可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團及經獨立董事委員會批准後獲本公司委任的獨立財務顧問，以就建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及特別交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	除(i)中遠海運及其一致行動人士；(ii)已根據建議非公開發行A股成為認購人的股東；及(iii)所有其他於建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及特別交易中擁有權益或參與該等事項的人士(如有)以外的股東；及就特別交易而言，獨立股東指全體H股股東((a)中遠海運、其聯繫人及其一致行動人士(包括透過資產管理計劃持有H股的資產管理計劃參與者)；及(b)參與建議收購事項、建議非公開發行A股、中海認購事項、特別授權、清洗豁免及／或特別交易或於其中擁有權益的人士除外)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「發行期」	指	本公司釐定之建議非公開發行A股開始期間
「業績補償資產」	指	寰宇啟東及寰宇科技的若干專利，就此中遠海運投資承諾根據補償協議提供業績擔保及有關補償
「業績補償期」	指	自完成發生的年度起計三個財政年度，即(i)二零二一年、二零二二年及二零二三年(倘建議收購事項於二零二零年十二月三十一日或之前完成)；及(ii)二零二二年、二零二三年及二零二四年(倘建議收購事項於二零二零年十二月三十一日之後完成)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	本公司中國法律顧問國浩律師(上海)事務所
「定價基準日」	指	二零二一年一月二十八日
「盈利預測」	指	本公告「一、主要及關連交易－建議收購事項－盈利預測」一節所賦予之涵義
「建議收購事項」	指	建議根據收購協議向中遠海運投資收購標的資產(經補充協議及補償協議補充)

「建議非公開發行A股」	指	建議向不超過35名特定發行對象(包括中海)非公開發行A股
「重組」	指	本公司有關建議收購事項及建議非公開發行A股的整體重組建議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	A股及H股
「股票期權」	指	根據A股股票期權激勵計劃授出的股票期權
「股東」	指	股份持有人
「特別交易」	指	構成收購守則規則25項下的一項特別交易的建議非公開發行A股
「特別授權」	指	於臨時股東大會及類別股東大會上向獨立股東索求的特別授權，以(i)根據收購協議發行對價股份；及(ii)根據建議非公開發行A股發行A股
「補充協議」	指	本公司與中遠海運投資訂立的日期為二零二一年四月二十九日的收購協議之補充協議
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「標的資產」	指	標的公司的全部股權
「標的公司」	指	寰宇啟東、寰宇青島、寰宇寧波及寰宇科技的統稱
「過渡期」	指	自評估基準日翌日起至完成發生當月的最後一日止期間

「寰宇科技」	指	上海寰宇物流科技有限公司(前稱為勝獅貨櫃管理(上海)有限公司)，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期為中遠海運投資的全資附屬公司
「評估基準日」	指	二零二零年十二月三十一日
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26的豁免註釋1而就中遠海運因根據建議收購事項發行對價股份而須就中遠海運及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的本公司全部證券作出強制性全面要約的責任授出的豁免
「%」	指	百分比

承董事會命
中遠海運發展股份有限公司
聯席公司秘書
蔡磊

中華人民共和國，上海
二零二一年四月二十九日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事王大雄先生、劉沖先生及徐輝先生，非執行董事黃堅先生、梁岩峰先生及葉承智先生，以及獨立非執行董事蔡洪平先生、奚治月女士、*Graeme Jack*先生、陸建忠先生及張衛華女士。

董事願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告內表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告所載任何聲明產生誤導。

* 本公司為一家根據香港法例第622章公司條例定義下的非香港公司並以其中文名稱和英文名稱「COSCO SHIPPING Development Co., Ltd.」登記。

附錄I-A

有關寰宇啟東100%股權的資產評估報告

資產評估報告乃以中文編製，其英文譯本僅供參考。若資產評估報告的英文譯本與中文版本有任何抵觸，概以中文版本為準。

本報告依據中國資產評估準則編製

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買
中遠海運投資控股有限公司持有的4家公司100%股權
所涉及的寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司
股東全部權益價值

資產評估報告

中通評報字[2021]12085號

共一冊 第一冊

聲明、摘要、正文及附件

中通誠資產評估有限公司
二零二一年四月二十七日

目 錄

聲明、摘要、正文及附件

聲明

摘要

正文

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他評估報告使用人概況

二、 評估目的

三、 評估對象和範圍

四、 價值類型及其定義

五、 評估基準日

六、 評估依據

七、 評估方法

八、 評估程序實施過程和情況

九、 評估假設

十、 評估結論

十一、 特別事項說明

十二、 評估報告使用限制說明

十三、 評估報告日

附件



聲 明

一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人未按前述要求使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

三、本資產評估機構及資產評估師堅持獨立、客觀和公正的原則，遵守法律、行政法規和資產評估準則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、評估對象涉及的資產、負債清單及其他相關資料由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

五、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

六、資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

八、中通誠資產評估有限公司具有經中華人民共和國財政部、中國證券監督管理委員會批准頒發的《證券期貨相關業務評估資格證書》。

摘 要

一、本次評估對應的經濟行為

本次評估對應的經濟行為是中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司等4家公司100%股權，需要對該經濟行為所涉及的寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司股東全部權益進行評估。

該經濟行為已經中國遠洋海運集團有限公司批准，並出具《中遠海運集團有限公司第一屆董事會第四十六次會議決議》(2021年1月20日)。

二、評估目的

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司等4家公司100%股權，需要對該經濟行為所涉及的寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司股東全部權益進行評估，以確定其在評估基準日2020年12月31日的市場價值，為委託人提供價值參考。

三、評估對象和評估範圍

評估對象為寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司的股東全部權益價值。

評估範圍為寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司的全部資產及相關負債。

四、價值類型

市場價值。

五、評估基準日

2020年12月31日。

六、評估方法

本次評估採用資產基礎法和收益法進行評估，選取資產基礎法評估結果作為最終評估結論。

七、評估結論及其使用有效期

根據本項目的具體情況，選取資產基礎法評估結果作為本次評估結論。

在評估基準日2020年12月31日，寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司的資產賬面價值為345,265.83萬元，負債賬面價值為202,115.05萬元，淨資產賬面價值為143,150.78萬元；評估後，總資產為359,189.10萬元，負債為202,115.05萬元，淨資產為157,074.05萬元。總資產評估值比賬面價值增值13,923.27萬元，增值率為4.03%；淨資產評估值比賬面價值增值13,923.27萬元，增值率為9.73%。詳見下表：

資產評估結果匯總表

評估基準日：2020年12月31日

被評估單位：寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流動資產	245,017.68	247,651.36	2,633.68	1.07%
2 非流動資產	100,248.15	111,537.74	11,289.59	11.26%
3 其中：固定資產	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 使用權資產	810.63	810.63	0.00	0.00%
6 無形資產	17,659.27	19,995.15	2,335.88	13.23%
7 長期待攤費用	31.15	30.60	-0.55	-1.77%
8 其他非流動資產	4,516.56	4,516.56	0.00	0.00%
9 資產總計	345,265.83	359,189.10	13,923.27	4.03%
10 流動負債	201,836.31	201,836.31	0.00	0.00%
11 非流動負債	278.74	278.74	0.00	0.00%
12 負債總計	202,115.05	202,115.05	0.00	0.00%
13 淨資產（所有者權益）	143,150.78	157,074.05	13,923.27	9.73%

綜上，寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司股東全部權益資產基礎法評估結果為157,074.05萬元人民幣（大寫為：壹拾伍億柒仟零柒拾肆萬零伍佰元整，精確到佰位），較所有者權益賬面價值143,150.78萬元人民幣，評估增值13,923.27萬元，增值率為9.73%。

評估報告所揭示評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2020年12月31日起，至2021年12月30日止。

八、對評估結論產生影響的特別事項

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

本次評估利用安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的2019年度及2020年度無保留意見審計報告，按審定後賬面值作為評估賬面值。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形；

1. 截止評估基準日，納入評估範圍的車牌號輛行駛證登記車主與企業名稱不符，具體如下：

車輛牌號	車輛名稱 及規格型號	生產廠家	計量單位	啟用日期	賬面淨值 (人民幣元)	行駛證 登記車主
滬NK6813	大眾轎車 SVW71810HJ	上海大眾	輛	2013.05	16,608.75	上海寶山太平貨櫃 有限公司
滬ACT985	別克商務車 SGM6531UAAB	上海通用	輛	2014.05	28,386.27	上海太平國際貨櫃 有限公司
滬B98J80	豐田凱美瑞 GTM7251GE	廣汽豐田	輛	2014.07	25,298.00	上海寶山太平貨櫃 有限公司

根據企業介紹，由於上海市區對外地車輛牌照限行的原因，公司為了客戶往來及工作便利，故將此三台車輛牌照掛靠在其他單位，但車輛所有權歸寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司所有。本次評估未考慮變更行駛證費用及或有權屬爭議的影響。

2. 截止評估基準日，寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司賬面房產建築物9,715.31平方米，未辦理房屋所有權證書，並且均未取得包括立項、審批、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、建築工程竣工驗收備案文件等批准文件。對於無證房屋建築物，評估人員以被評估單位提供的相關資料確認建築物的合法產權及建築面積，未考慮後續辦證費用以及因相關審批手續不全可能產生的罰款等事項的影響。未辦證房屋建築物明細如下：

序號	權證編號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 (m ²)	賬面價值(元)	
						原值	淨值
10	無	西門衛	磚混	2016-01-31	48.00	140,679.83	113,922.56
11	無	北門衛	磚混	2016-01-31	82.45	246,694.91	199,773.60
15	無	門衛	磚混	2014-10-27	51.00	192,756.67	146,626.52
17	無	南門衛－二期	磚混	2018-11-29	78.50	389,220.76	363,946.17
18	無	北門衛－二期	磚混	2018-11-29	76.00	374,340.10	350,031.84
19	無	熱工試驗房	鋼結構	2016-01-22	181.00	1,123,896.53	910,131.74
23	無	剛性試驗房	鋼結構	2016-01-31	306.00	947,803.77	767,531.69
24	無	木工房	鋼結構	2016-01-31	215.00	613,713.74	496,985.49
26	無	堆高機維修房	鋼結構	2014-05-28	345.00	492,254.31	368,597.73
28	無	35KV配電房	鋼混	2015-11-30	587.76	988,262.00	793,023.57
30	無	B線設備維修房	鋼結構	2017-08-31	161.50	65,765.77	57,858.00
31	無	A線設備維修房	鋼結構	2017-08-31	105.30	65,765.76	57,857.99
32	無	廁所	磚混	2014-10-20	15.40	80,000.00	60,372.10
33	無	1#廁所	磚混	2015-07-30	29.80	165,854.67	130,648.86
34	無	2#廁所	磚混	2015-07-30	29.80	165,854.67	130,648.86
35	無	3#廁所	磚混	2015-07-30	29.80	90,988.00	71,674.06
36	無	4#廁所	磚混	2015-07-30	29.80	206,499.50	162,666.15
41	無	生活區門衛	鋼混	2015-02-25	46.20	176,422.08	137,151.31
42	無	生活區集裝箱房	鋼結構	2015-03-12	6,016.00	15,316,806.45	11,841,294.15
46	無	冷箱輔料倉庫	鋼結構	2015-07-21	513.00	859,704.14	682,220.80
48	無	五金倉庫	鋼結構	2015-01-14	288.00	253,500.00	195,041.54
49	無	乾箱修板倉庫	鋼結構	2015-07-21	480.00	1,267,559.95	1,000,492.14

3. 截至評估基準日，納入評估範圍內的部份無形資產專利證載權利人名稱與被評估單位名稱不符，但專利所有權歸寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司所有，且專利均已在國家知識產權局已辦理名稱變更手續，本次評估未考慮變更專利證載權利人費用及或有權屬爭議的影響。具體情況如下：

序號	名稱和內容	專利類別	證載權利人	實際權屬人	專利號或 申請號	專利 申請日期	專利 取得日
1	集裝箱的 製作方法	發明	勝獅貨櫃管理 (上海) 有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	200710031865.4	2007/11/28	2013/6/5
2	具有頂蓋鎖緊 機構的開頂箱	發明	勝獅貨櫃管理 (上海) 有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	200810068149.8	2008/6/27	2013/6/26
3	一種集裝箱底板 用膠合板	發明	勝獅貨櫃技術 研發(上海) 有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	200910104903.3	2009/1/4	2012/7/4
4	一種集裝箱內襯 面板焊接定位 工装	實用新型	啟東勝獅能源 裝備有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201721025167.9	2017/8/16	2018/5/1
5	一種吸附式集 裝箱用乾燥盒	實用新型	啟東勝獅能源 裝備有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201721029662.7	2017/8/16	2018/5/1
6	一種集裝箱用 乾燥盒	實用新型	啟東勝獅能源 裝備有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201721027654.9	2017/8/16	2018/5/1
7	一種集裝箱 通風系統	實用新型	啟東勝獅能源 裝備有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201721029751.1	2017/8/16	2018/5/1
8	一種多功能 集裝箱	實用新型	啟東勝獅能源 裝備有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201721027776.8	2017/8/16	2018/5/1

序號	名稱和內容	專利類別	證載權利人	實際權屬人	專利號或 申請號	專利 申請日期	專利 取得日
9	一種集裝箱 邊角防撞裝置	實用新型	啟東勝獅能源 裝備有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201721025787.2	2017/8/16	2018/5/4
10	一種罐式集裝箱	實用新型	啟東勝獅能源 裝備有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201721025414.5	2017/8/16	2018/5/8
11	一種保溫集裝箱	實用新型	啟東勝獅能源 裝備有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201721025125.5	2017/8/16	2018/5/8
12	一種集裝箱	實用新型	啟東勝獅能源 裝備有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201721025395.6	2017/8/16	2018/5/8
13	一種集裝箱通風 散熱裝置	實用新型	啟東勝獅能源 裝備有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201721025205.0	2017/8/16	2018/5/8
14	一種集裝箱 滅火系統	實用新型	啟東勝獅能源 裝備有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201721027778.7	2017/8/16	2018/5/15
15	一種保溫的 集裝箱	實用新型	啟東勝獅能源 裝備有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201721025977.4	2017/8/16	2018/5/18
16	一種聚氨酯泡沫 生產系統	實用新型	上海寰宇物流 科技有限公司	寰宇東方國際 集裝箱(啟東) 有限公司	201921683631.2	2019/9/29	2020/7/3

(三) 評估程序受到限制的情形；

無。

(四) 評估資料不完整的情形；

無。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項；

無。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係；

無。

(七) 重大期後事項

無。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形。

1. 截止評估基準日，寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司墊付的土地拆遷款和實際支付的高於約定價格的預付土地款共計87,101,600.00元，其中在其他應收款中核算金額為41,936,000.00元，其他非流動資產核算金額為45,165,600.00元。上述款項欠款單位為江蘇省啟東市財政局和啟東海工船舶工業園管理委員會，根據企業提供的資料及介紹，相關政府承諾實際結轉的預付土地款外的款項將通過稅收返還的形式償還。在評估基準日，無證據表明上述款項無法收回，本次評估中，上述應收款項按照賬面值確定評估值。
2. 根據企業提供的說明，截至評估基準日，企業賬面構築物評估明細表第7項海關監管堆場、第20項碼頭工程，與寰宇東方國際港務(啟東)有限公司構築物評估明細表第2項碼頭工程屬同一構築物。由於寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司項目先立項施工，後由於岸線為規劃中公用碼頭泊位，將自建碼頭從寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司剝離，成立寰宇東方國際港務(啟東)有限公司進行項目推進。但前期寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司提供的建設資金未劃撥至寰宇東方國際港務(啟東)有限公司，導致一個碼頭分別在兩家公司列示有賬面值。根據寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司、寰宇東方國際港務(啟東)有限公司共同確認，寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司構築物明細表第7項海關監管堆場、第20項碼頭工程申報的構築物歸屬寰宇東方國際港務(啟東)有限公司。

本次評估根據寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司、寰宇東方國際港務(啟東)有限公司共同確認的構築物歸屬說明，將寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司構築物評估明細表第7項海關監管堆場、第20項碼頭工程評估值列入寰宇東方國際港務(啟東)有限公司。

本報告及其結論僅用於本報告設定的評估目的，而不能用於其他目的。

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的4家公司100%股權所涉及的寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司股東全部權益價值

中通評報字[2021]12085號

中遠海運發展股份有限公司、中遠海運投資控股有限公司：

中通誠資產評估有限公司接受貴雙方的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司等4家公司股權事宜所涉及的寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司股東全部權益價值在2020年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他評估報告使用人概況

(一) 委託人概況

本次評估的委託人為中遠海運發展股份有限公司和中遠海運投資控股有限公司。

1. 委託人一：中遠海運發展股份有限公司

名稱：中遠海運發展股份有限公司

統一社會信用代碼：91310000759579978L

企業類型：股份有限公司(中外合資、上市)

住所：中國(上海)自由貿易試驗區國貿大廈A-538室

法定代表人：王大雄

成立日期：2004年3月3日

經營期限：2004年3月3日至不約定期限

註冊資本：1,160,812.50萬元人民幣

經營範圍：國內沿海及長江中下游普通貨船、國內沿海外貿集裝箱內支線班輪運輸、國際船舶運輸（含集裝箱班輪運輸），集裝箱製造、修理、租賃，船舶租賃，自有集裝箱、自用船舶買賣。國內沿海普通貨船（散貨船除外）海務管理、機務管理和船舶檢修、保養、買賣、租賃、營運、資產管理及其他船舶管理服務。[依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動]。

中遠海運發展股份有限公司原名為「中海集裝箱運輸股份有限公司」，中海集裝箱運輸股份有限公司前身為中海集裝箱運輸有限公司，於1997年8月28日由中國海運（集團）總公司、中海發展股份有限公司、廣州海運（集團）有限公司共同投資組建成立的有限責任公司。2004年3月，中海集裝箱運輸股份有限公司由中國海運（集團）總公司作為發起人，將原中海集裝箱運輸有限公司截止2003年10月31日的淨資產折股，獨家發起設立成為A股上市公司。同年完成了向境外投資者首次發行境外上市的外資股H股股票，並在香港聯合證券交易所上市交易。

中遠海運發展股份有限公司是中國遠洋海運集團有限公司所屬專門從事供應鏈綜合金融服務的公司，公司致力於以航運金融為依託，發揮航運物流產業優勢，服務於上下游產業鏈；打造以航運及相關產業租賃、集裝箱製造、投資及服務業務為核心的產業集群；以市場化機制、差異化優勢、國際化視野，建立產融結合、融融結合、多種業務協同發展的「一站式」航運金融服務平台。

中遠海運發展股份有限公司船舶租賃業務船隊運力規模和集裝箱租賃業務箱隊規模都位居世界前列，截至2020年6月30日，公司集裝箱船隊規模達86艘，總運力達58.16萬TEU，6.4萬噸級散貨船4艘、液化天然氣船、重吊船、油化船等各類型船舶90餘艘；集裝箱保有量約為365萬TEU；其他產業租賃方面，公司致力於發展醫療、教育、新能源、建設和工業裝備等多個領域的融資租賃業務。在集裝箱製造業務方面，公司下屬上海寰宇物流裝備有限公司年產能達55萬TEU。公司還致力於發展投資及供應鏈金融服務業務，充分利用航運業的產業經驗、金融服務業的既有資源促進產融結合，優化商業模式，取得航運金融業務的協同發展。

2. 委託人二：中遠海運投資控股有限公司

單位名稱：中遠海運投資控股有限公司

登記證號碼：21585899-000-03-18-8

住所：香港皇后大道中183號中遠大廈51樓

公司類型：有限公司

中遠海運投資控股有限公司成立於1998年，註冊資本5億港元，前身為中國海運（香港）控股有限公司，是原中國海運（集團）總公司（以下簡稱「**中海集團**」）的直屬全資子公司，曾是原中海集團在香港及韓國、日本、澳大利亞等國家和地區的「一個平台」、「三個中心」，即：海外統一的投融資平台以及「利潤中心、區域業務管理中心和服務中心」。

2016年，中國遠洋和中國海運兩大集團重組為中國遠洋海運集團，新集團提出搭建「6+1」產業集群，並確立了金融板塊作為集團的支柱產業之一，全力打造中國遠洋海運金控平台。為此，中遠海運金融控股有限公司和中遠海運發展股份有限公司（原中海集裝箱運輸股份有限公司）兩個企業主體，通過重大資產重組交易，形成新集團金控平台。

2020年6月1日，中遠海運金融控股有限公司正式更名為「中遠海運投資控股有限公司」，在未來年度，中遠海運投資控股有限公司作為中遠海運集團旗下航運物流產業的境外投資控股平台，將致力於境外金融投資業務的開拓，並為中遠海運集團及其下屬公司提供投資管理服務，整合產業鏈資源以促進各項業務協同發展。

(二) 被評估單位概況

本次評估的被評估單位為寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司。

1. 註冊資料登記情況

名稱：寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司

統一社會信用代碼：913206815668421866

企業類型：有限責任公司(港澳台法人獨資)

住所：江蘇省啟東市惠萍鎮太平路1號

法定代表人：鮑驊

成立日期：2010年12月16日

經營期限：2010年12月16日至2060年12月15日

註冊資本：22,000.00萬美元

經營範圍：可移動及固定壓力容器能源裝備的研發、設計、生產、銷售、安裝及技術服務，集裝箱的設計、製造、銷售、配送，自有房屋土地、機式設備租賃，近海集裝箱的設計、製造、銷售、配送。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)
許可項目：住宅室內裝飾裝修；貨物進出口；技術進出口；第二類醫療器械生產；特種設備安裝改造修理(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)
一般項目：集裝箱租賃服務；機械設備研發；機械設備銷售；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；第二類醫療器械銷售；電氣設備銷售；輸配電及控制設備製造；智能輸配電及控制設備銷售；海洋能系統與設備製造；海洋能系統與設備銷售；海上風電相關裝備銷售；海上風電相關系統研發(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。

2. 歷史沿革、股東及出資情況

寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司的前身是啟東勝獅能源裝備有限公司，經江蘇省商務廳商資審字(2010)06130號文件批准設立，由江蘇省人民政府於2010年12月14日頒發商外資蘇府資字(2010)89805號《中華人民共和國港澳台橋投資企業批准證書》，由勝獅貨櫃企業有限公司投資組建。

啟東勝獅能源裝備有限公司成立之初註冊資本為4,500萬美元，全部由勝獅貨櫃企業有限公司投資；2013年5月，經江蘇省商務廳蘇商資審字[2013]第06031號文件批准，同意啟東勝獅能源裝備有限公司增加註冊資本至9,250萬美元；2015年6月30日合併啟東太平物流有限公司後變更註冊資本為14,750萬美元；2015年12月變更註冊資本為22,000萬美元。

2019年7月，中遠海運投資控股有限公司收購勝獅貨櫃企業有限公司所擁有的啟東勝獅能源裝備有限公司100%股權，並變更企業名稱為「寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司」。

截止評估基準日，寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司股東及出資情況如下表所示：

金額單位：萬美元

股東名稱	認繳出資額	實繳出資額	出資比例
中遠海運投資控股有限公司	<u>22,000.00</u>	<u>22,000.00</u>	<u>100%</u>
合計	<u><u>22,000.00</u></u>	<u><u>22,000.00</u></u>	<u><u>100%</u></u>

3. 企業架構、組織機構和員工情況

截止評估基準日，寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司設有乾箱生產部、冷箱生產部、特箱生產設備部、物流服務部（對外啟東港務公司）、設備工程中心、安監部、品管部、研發中心、市場服務部、採購部、物資部、財務部、綜合管理部／企業文化部／黨群工作部等13個職能部門。

目前公司員工共3,052人，管理人員218人，生產人員2,834人，平均年齡37歲，中高級職稱人數41人。

4. 主營業務

寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司主營產品包括乾式集裝箱和冷藏式集裝箱。產品規格主要是20尺、40尺高標準箱及小部份特種箱。

設計生產能力：乾箱2條生產線，年設計產能合計30萬TEU；冷箱1條生產線，年設計產能為6萬TEU。

5 客戶及供應商情況

(1) 銷售及客戶情況

寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司的銷售訂單、產品定價、銷售收款等大部份由上級公司統一管理，具體情況如下：

銷售訂單：主要由香港及上海總部與客戶洽談，通過總部獲取的訂單佔整體銷售的絕大部份；各工廠業務團隊主要負責承接總部分派的訂單，並與生產部、採購部、研發中心等部門協調安排生產。啟東箱廠業務團隊也會承接部份特箱訂單，該部份訂單由啟東箱廠直接與客戶洽談。

銷售定價：箱櫃基礎價格由總部市場部根據工廠提供的存貨價格及大致人工成本、製造費用擬定。總部銷售人員根據市場情況及與客戶談判結果在基價基礎上調整並最終確定價格。

合同簽署：合同簽署分兩種情形，一是工廠與中遠海運投資控股有限公司簽署銷售合同，中遠海運投資控股有限公司與客戶簽署銷售合同；二是客戶直接與各工廠簽署合同。

銷售收款：屬於中遠海運投資控股有限公司與客戶簽署銷售合同的，銷售款由中遠海運投資控股有限公司統一收款，再根據資金規劃和各工廠資金需求轉給各工廠。工廠直接和客戶簽署合同的，客戶直接付款給工廠。

訂單分配：總部在接到客戶訂單後，會根據客戶要求及工廠排產情況指定工廠進行生產。

售後服務：主要由各工廠業務部門負責跟進。

(2) 供應商情況

生產所需主要材料（鋼材、不銹鋼、不銹鐵、木地板和油漆等）由上海寰宇物流裝備有限公司採購部根據工廠需求集中與供應商進行商談，確定採購價格及數量，各工廠根據上海寰宇物流裝備有限公司採購部指令與供應商簽訂採購合同並進行付款。工廠負責對集中採購之外的其他材料的價格談判和合同簽訂及付款。

6. 歷史經營情況

寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司主營產品包括乾貨集裝箱、冷藏式集裝箱、特種集裝箱。產品規格主要是20尺、40尺高標準箱及特種集裝箱的規格按客戶需求定製。

乾貨集裝箱包括：標準的20'、20'HC、40'、40'HC、45'、48'、53'等；

冷藏集裝箱包括：標準的20'RF、20'RH、40'RF、40'RH等；

特種集裝箱包括：側開門箱、開頂箱、折疊箱、污水處理箱、物流箱、電氣設備箱、近海箱、房屋箱、醫療方艙等一些按需定製的特種箱。

乾箱年設計產能30萬TEU，單班日產量為20’、20’HC1,000台、40’、40’HC 800台。冷箱年設計產能6萬TEU，單班日產量為40’RH 120台。

主要生產設備包括乾箱生產設備：側板預處理成型線、頂端板預處理線、厚板預處理線、型材預處理線、底橫樑剪折線、底側樑羅拉線、沖床、厚薄板剪床、折彎機／龍門壓機、以及2條生產線（包含部裝焊接線、總裝焊接線、二次打砂線、三道油漆線及烘房、美妝線等）；冷箱生產設備：頂底側樑一體線、發泡生產線、壓力機（沖床）、不銹鋼高速開卷線、鋼門板打砂噴漆烘乾一體線、碳鋼剪床、不銹鋼薄板剪床、折彎機、龍門壓機、鋁板開卷線、以及1條生產線（包括前後框打砂線、前後框焊接線、部裝拼版塗漆線、底架打砂線、總裝焊接線、二次打砂線、三道油漆線及烘房、美妝線等）。

寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司歷史年度生產經營情況如下表：

金額單位：人民幣萬元

序號	項目	2018年	2019年	2020年
1	乾箱箱量(TEU)	241,104.00	129,646.00	275,250.00
2	乾箱收入	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	其他業務收入	4,037.31	5,213.03	2,836.53
	營業收入合計	396,733.12	205,979.77	420,070.46

寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司近年主要財務數據會計報表已經專業審計機構審計，如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日
資產總額	272,653.00	199,745.40	345,265.83
其中：固定資產	84,112.62	76,751.37	74,883.68
負債總額	120,365.29	72,689.62	202,115.06
淨資產	152,287.71	127,055.78	143,150.78
項目	2018年	2019年	2020年
營業收入	396,733.12	205,979.77	420,070.46
利潤總額	8,053.48	-25,512.25	16,162.27
淨利潤	6,040.10	-25,299.20	16,162.27

註：2018年數據來源於南通天晟會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告。2019年、2020年數據來源於安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告。

(三) 委託人與被評估單位的關係

委託人一中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買委託人二中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司等4家公司100%股權，委託人二中遠海運投資控股有限公司為被評估單位寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司的股東，持股比例為100%。

(四) 其他評估報告使用人概況

除本次經濟行為相關當事方、行政主管審核機關以及法律法規規定的報告使用者以外，評估委託合同書中未約定其他報告使用者。

二、評估目的

因中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司等4家公司100%股權，需要對該經濟行為所涉及的寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司股東全部權益進行評估，以確定其在評估基準日2020年12月31日的市場價值，為委託人提供價值參考。

該經濟行為已經中國遠洋海運集團有限公司批准，並出具《中遠海運集團有限公司第一屆董事會第四十六次會議決議》(2021年1月20日)。

三、評估對象和範圍

(一) 評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司的股東全部權益價值。

評估範圍包括與評估對象對應的寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司在評估基準日的各項資產及負債。企業申報的資產及負債對應的會計報表，已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並於2021年4月27日出具了安永華明(2021)審字第61227808_B01號審計報告，審計意見為無保留意見審計報告。具體資產及負債情況見下表。

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
1	一、流動資產合計	2,450,176,831.16
2	貨幣資金	337,571,951.69
3	應收票據	3,977,318.89
4	應收賬款	970,073,213.34
5	預付款項	531,931,110.85
6	其他應收款	45,352,646.28
7	存貨	417,351,626.48
8	其他流動資產	143,918,963.63
9	二、非流動資產合計	1,002,481,485.31
10	固定資產	748,836,776.72
11	在建工程	23,468,589.51
12	使用權資產	8,106,326.56
13	無形資產	176,592,650.99
14	長期待攤費用	311,541.53

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
15	其他非流動資產	45,165,600.00
16	三、資產總計	3,452,658,316.47
17	四、流動負債合計	2,018,363,144.92
18	短期借款	1,100,000,000.00
19	應付票據	33,533,826.79
20	應付賬款	468,561,999.48
21	預收款項	18,500.00
22	合同負債	5,392,612.87
23	應付職工薪酬	115,761,244.09
24	應交稅費	8,540,537.64
25	其他應付款	283,327,713.99
26	一年內到期的非流動負債	3,226,710.06
27	五、非流動負債合計	2,787,401.11
28	租賃負債－長期	2,787,401.11
29	六、負債總計	2,021,150,546.03
30	七、淨資產	1,431,507,770.44

(二) 實物資產的分佈情況及特點

截至評估基準日，納入評估範圍的實物資產包括：存貨、固定資產及在建工程。存貨主要為原材料、在庫周轉材料、委託加工物資、產成品；固定資產主要為房屋建築物類固定資產和設備類固定資產；在建工程主要為土建工程及設備安裝工程。具體分佈情況如下：

1. 存貨

- (1) 原材料共計1,076項，主要為鋼材、型材、油漆、配件等生產產品用原材料，存放於企業材料庫中。
- (2) 在庫周轉材料共計2,756項，主要為勞保用品、備件、工具等，存放於企業材料庫中。
- (3) 委託加工物資共計5項，主要為委託啟東市寶林集裝箱零部件有限公司和上海寶越鋼材加工配送有限公司加工的卷鋼和鋁型材等。
- (4) 產成品共計31項，主要為待售的各類集裝箱及樣品箱。

2. 房屋建築物類固定資產

本次評估範圍涉及寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司所擁有的房屋建(構)築物，其中：建築物共計51項，建築面積合計234,389.94平方米。主要建築物包括車間、倉庫、宿舍樓，於2013年~2018年相繼建成並投入使用，構築物共計22項，主要為堆場、圍牆、道路等，於2014年~2018年相繼建成並投入使用。主要建(構)築物具體情況如下：

- (1) 冷箱車間二：該建築結構為鋼結構，於2015年5月建成並投入使用，建築物為鋼筋混凝土獨立柱基礎，建築面積28,734.47平方米，鋼柱承重，外牆為夾芯板，水泥砂漿地面，鋼結構屋面板。鐵制大門、鋁合金窗。安裝工程包括電氣、給排水、消防等。使用狀況良好，定期維修保養。
- (2) 綜合樓：該建築結構為鋼筋混凝土結構，於2015年2月建成並投入使用，建築物為鋼筋混凝土獨立柱基礎，建築面積2,834.34平方米，共計4層，外牆噴刷塗料，內牆白色塗料，面磚地面，鋼筋混凝土屋面板。大廳玻璃門，辦公區域為木門、鋁合金窗。安裝工程包括電氣、給排水、消防、通訊等。使用狀況良好，定期維修保養。
- (3) 生活區2號樓：該建築結構為鋼筋混凝土結構，於2015年2月建成並投入使用，建築物為鋼筋混凝土獨立柱基礎，建築面積7,741.33平方米，共計6層，外牆噴刷塗料，內牆白色塗料，面磚地面，鋼筋混凝土屋面板。防盜門、鋁合金窗。安裝工程包括電氣、給排水、消防等。使用狀況良好，定期維修保養。
- (4) 獅廠區堆場：該構築物長度為531.20米，寬度為138米，堆場工程包括土建、道路及給排水系統工程，建築面積73,305.60平方米，建於2015年5月，混凝土結構面層。使用狀況良好，定期維修保養。

- (5) 生活區圍牆工程：該構築物為磚混結構圍牆，圍牆長508米，高度約為3米，於2015年7月建成，外牆表面噴刷塗料，使用狀況良好，定期維護保養。

截至評估基準日，納入本次評估範圍的房屋建築物共計51項，寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司賬面房產建築物31,390.72平方米，未辦理房屋所有權證書，並且均未取得包括立項、審批、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、建築工程竣工驗收備案文件等批准文件。

截至評估基準日，委估房屋建（構）築物及佔用的土地不存在抵押、擔保事項，除此之外，納入本次評估範圍內的建築類固定資產無訴訟等其他事項。

3. 設備類固定資產

(1) 機器設備

本次委估的機器設備共計3,702項，主要是集裝箱的生產設備及輔助設備設施等。主要設備有集裝箱的生產線，剪板機、折彎機、焊機等鋼材加工設備，輔助的起重、變配電設備等。部份設備使用年限較長，已經處於待報廢狀態。其餘設備至評估基準日設備維護、保養情況一般，使用正常。

(2) 車輛

本次委估車輛共計14項，主要為辦公車輛。車輛主要包括別克GL8、帕薩特、豐田凱美瑞、廣汽傳祺商務車等車型，至評估基準日，車輛維護、保養、使用正常。

(3) 電子設備

本次委估的電子設備共計1,210項，主要為電腦、打印機、空調、網絡設備等。部份電腦等設備使用年限較長。設備至評估基準日，設備維護、保養、使用正常。

4. 土建工程

納入本次評估範圍內的在建工程－土建工程共24項，主要為廠區土建工程、廠房、設備基礎、構築物改造工程及勘查、設計費等。截至評估基準日，賬面值為9,820,009.01元。具體情況如下表：

在建工程－土建工程								
序號	項目名稱	結構	建築面積 ／容積	開工 日期	預計完工 日期	形象 進度	付款 比例	賬面價值 (元)
1	氣體報警裝置			2019.11	2020.5	100%	100%	94,339.62
2	QSCLB1061196-SSPC 底架拼裝台－轉入 在建	鋼混		2019.11	2020.5	100%	100%	197,835.39
3	宿舍區－2#、3#、 4#、活動中心及海 工項目－生產車 間、行政部施工圖 設計	鋼混	35,704.98m ²	2020.04	2021.01	100%	36%	920,459.34
4	宿舍樓、海工項目消 防整改工程	鋼混		2020.04	2021.01	100%	100%	83,156.55
5	乾箱VIP室及冷箱辦公 室安裝空調費	鋼混		2020.06	2020.06	100%	100%	7,194.69
6	堆高機維修房、臨時 曬場建設工程	砼	1,329.29m ²	2020.03	2020.8	100%	78%	581,907.87
7	能源裝備生產基地消 防工程	鋼結構	35,704.98m ²	2020/4/1	2021.01	74%	74%	805,448.26
8	廠區生活污水處理 項目	鋼混		2020.5	2020.10	100%	74%	730,379.54
9	集裝箱生產配套工程 設計費－美妝A線 擴建－啟東箱廠乾 箱A線黑漆烘房改 造項目(2020)	鋼結構	374.4m ²	2020.7.3	2020.12	100%	100%	2,512.89
10	集裝箱生產配套工程 設計費－綜合樓加 層	鋼混	700m ²	2020.7.3	2020.12	100%	100%	7,195.85
11	特箱卷簾門	鋼結構	1,422m ²	2020.11	2020.12	100%	88%	229,380.53

在建工程－土建工程

序號	項目名稱	結構	建築面積 ／容積	開工 日期	預計完工 日期	形象 進度	付款 比例	賬面價值 (元)
12	乾箱頂底側樑車間 設備基礎改造工程 NO: 30496477			2020.10	完成			1,157,636.00
13	美妝車間A線、總裝 焊接線車間擴建、 綜合樓加層的連廊 及樓梯地質勘察費	鋼結構		2020.09	2020.12	100%	100%	21,698.11
14	一期廠區綜合樓加 層、A線車間擴建 工程的測量放線、 綜合服務	鋼結構、 鋼混		2020.10	2020.12	100%	100%	47,169.81
15	安全生產雙控系統		2,122m ²	2020.12	2021.01	100%	50%	21,359.22
16	特箱二期2,500KVA變 電站工程	鋼混	2,122m ²	2020.09	2020.12	100%	97%	193,685.64
17	宿舍樓、能源裝備 生產基地消防工 程NO: 51702669- 51702689	鋼結構	35,704.98m ²	2020/4/1	2021.01	74%	74%	1,850,434.00
18	特箱二期2,500KVA變 電站工程	鋼混	2,122m ²	2020.09	2020.12	100%	97%	473,775.49
19	屋頂排煙機房	鋼結構	147.48m ²	2020.11	2020.12	100%	100%	104,320.43
20	頂底側樑車間設備基 礎改造工程	鋼結構	52.95m3×6個	2020.10	2020.12	100%	97%	377,523.60
21	鋼卷倉庫東側明溝改 造工程	砼	260m	2020.05	2020.12	100%	74%	368,235.71
22	車棚基礎及鋼結構工 程	鋼結構		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	輸配電系統－二期			2019/8/1	2020.12	100%	100%	1,273,018.28

5. 設備安裝工程

設備安裝工程共計22項，主要為在建的設備設施、設備改造、修理及辦公設備購置。截至評估基準日，賬面值為13,648,580.50元。

(三) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

1 企業申報的賬面記錄的無形資產情況

- ① 本次評估範圍的無形資產－土地使用權共計10項，宗地使用權面積共計638,556.48平方米，原始入賬價值197,998,971.25元，評估基準日賬面價值175,868,428.14元。具體情況如下：

土地權屬登記情況

序號	不動產權證編號	證載權利人	土地位置	發證日期	用地性質	土地用途	終止年限	面積(m ²)
1	蘇(2020)啟東市不動產權第0020014號	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	啟東市惠萍鎮太平路1號	2012/4/17	國有出讓	工業用地	2063/9/21	66,667.00
2	蘇(2020)啟東市不動產權第0020014號	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	啟東市惠萍鎮太平路1號	2012/12/13	國有出讓	工業用地	2062/12/13	76,972.00
3	蘇(2020)啟東市不動產權第0020014號	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	啟東市惠萍鎮太平路1號	2015/5/28	國有出讓	工業用地	2062/5/28	5,678.00
4	蘇(2020)啟東市不動產權第0020014號	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	啟東市惠萍鎮太平路1號	2016/1/8	國有出讓	工業用地	2066/1/8	14,221.00
5	蘇(2020)啟東市不動產權第0020014號	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	啟東市惠萍鎮太平路1號	2013/9/10	國有出讓	工業用地	2063/9/10	93,662.00

土地權屬登記情況

序號	不動產權 證編號	證載 權利人	土地 位置	發證日期	用地 性質	土地 用途	終止年限	面積(m ²)
6	蘇(2020)啟東 市不動產權 第0020014 號	寰宇東方國 際集裝箱 (啟東)有 限公司	啟東市惠萍 鎮太平路1 號	2017/5/1	國有 出讓	工業 用地	2067/5/1	32,333.00
7	蘇(2020)啟東 市不動產權 第0020014 號	寰宇東方國 際集裝箱 (啟東)有 限公司	啟東市惠萍 鎮太平路1 號	2020/3/24	國有 出讓	工業 用地	2070/3/24	15,507.00
8	蘇(2020)啟東 市不動產權 第0020014 號	寰宇東方國 際集裝箱 (啟東)有 限公司	啟東市惠萍 鎮太平路1 號	2020/3/24	國有 出讓	工業 用地	2070/3/24	16,851.48
9	蘇(2020)啟東 市不動產權 第0034432 號	寰宇東方國 際集裝箱 (啟東)有 限公司	啟東市惠萍 鎮太平路1 號	2013/5/31	國有 出讓	工業 用地	2063/6/6	16,665.00
10	啟國用2016第 0065號	寰宇東方國 際集裝箱 (啟東)有 限公司	啟東市惠萍 鎮太平路1 號	2016/5/12	國有 出讓	工業 用地	2066/3/9	300,000.00

② 無形資產 — 其他無形資產賬面價值724,222.85元，主要為計算機軟件、財務軟件及系統軟件等，具體情況如下表：

序號	名稱和內容	取得日期	預計使用 年限	原始入賬 價值	賬面價值
1	office軟件、上網行為管理網關	2014/3/1	10	117,547.01	37,223.09
2	新箱管理系統	2015/10/1	10	76,000.00	36,100.09
3	CAD軟件	2015/7/1	10	55,555.56	25,000.11
4	用友ERP系統	2020/1/7	10	306,603.75	204,402.51
5	電站運維系統	2020/12/22	10	433,539.82	421,497.05
	合計			<u>989,246.14</u>	<u>724,222.85</u>

2 企業申報的賬面未記錄的無形資產情況

截至評估基準日，寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司企業申報未在賬上列示的專利技術共16項，其中，發明專利3項，實用新型專利13項，所有該等專利均為寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司所有。

截至評估基準日，寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司應用於評估範圍內企業生產集裝箱產品與未來收益相關的專利技術2項。具體情況如下：

其他無形資產－專利權情況表

序號	名稱和內容	專利類別	權利人	專利號或申請號	專利申請日期	專利取得日	備註
1	集裝箱的製作方法	發明	寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司	200710031865.4	2007/11/28	2013/6/5	乾箱
2	一種集裝箱底板用膠合板	發明	寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司	200910104903.3	2009/1/4	2012/7/4	乾箱

截至評估基準日，寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司尚未應用於評估範圍內企業生產集裝箱產品與未來年度收益無關的專利技術14項，具體情況如下：

其他無形資產－專利權情況表

序號	名稱和內容	專利類別	權利人	專利號或申請號	專利申請日期	專利取得日	備註
1	具有頂蓋鎖緊機構的開頂箱	發明	寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司	200810068149.8	2008/6/27	2013/6/26	與產品生產無關
2	一種聚氨酯泡沫生產系統	實用新型	寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司	201921683631.2	2019/9/29	2020/7/3	與產品生產無關
3	一種集裝箱內襯面板焊接定位工裝	實用新型	寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司	201721025167.9	2017/8/16	2018/5/1	未應用
4	一種吸附式集裝箱用乾燥盒	實用新型	寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司	201721029662.7	2017/8/16	2018/5/1	未應用
5	一種集裝箱用乾燥盒	實用新型	寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司	201721027654.9	2017/8/16	2018/5/1	未應用
6	一種集裝箱通風系統	實用新型	寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司	201721029751.1	2017/8/16	2018/5/1	未應用
7	一種多功能集裝箱	實用新型	寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司	201721027776.8	2017/8/16	2018/5/1	未應用
8	一種集裝箱邊角防撞裝置	實用新型	寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司	201721025787.2	2017/8/16	2018/5/4	未應用
9	一種罐式集裝箱	實用新型	寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司	201721025414.5	2017/8/16	2018/5/8	未應用
10	一種保溫集裝箱	實用新型	寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司	201721025125.5	2017/8/16	2018/5/8	未應用

其他無形資產－專利權情況表

序號	名稱和內容	專利類別	權利人	專利號或申請號	專利申請日期	專利取得日	備註
11	一種集裝箱	實用新型	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721025395.6	2017/8/16	2018/5/8	未應用
12	一種集裝箱通風散熱裝置	實用新型	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721025205.0	2017/8/16	2018/5/8	未應用
13	一種集裝箱滅火系統	實用新型	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721027778.7	2017/8/16	2018/5/15	未應用
14	一種保溫的集裝箱	實用新型	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721025977.4	2017/8/16	2018/5/18	未應用

(四) 企業申報的表外資產的類型、數量

除上述16項專利技術外，被評估單位無其他申報的表外資產。

(五) 引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額(或者評估值)

無。

四、價值類型及其定義

評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值類型。市場價值以外的價值類型一般包括(但不限於)投資價值、在用價值、清算價值、殘餘價值等。本次評估目的是為正常的交易提供價值參考，對市場條件和評估對象的使用等無特別限制和要求，因此根據行業慣例選擇市場價值作為本次評估的價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本次評估基準日是2020年12月31日。

委託人在確定評估基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求，選取會計期末以便於明確界定評估範圍和準確高效清查資產。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

中國遠洋海運集團有限公司出具的《中遠海運集團有限公司第一屆董事會第四十六次會議決議》(2021-1-20)。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
3. 《國有資產評估管理辦法》(1991年國務院91號令)；
4. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(原國家國有資產管理局發佈的國資辦發[1992]36號)；
5. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號)；

6. 《關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號)；
7. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號)；
8. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號)；
9. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；
10. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
11. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號)；
12. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
13. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
14. 《中華人民共和國企業所得稅法》；
15. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號發佈，國務院令第714號最新修改)；
16. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號發佈，國務院令第691號最新修訂)；
17. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部國家稅務總局令第50號發佈，財政部、國家稅務總局令第65號最新修訂)；
18. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)；
19. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
8. 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
9. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
10. 《資產評估執業準則－無形資產》(中評協[2017]37號)；
11. 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；
12. 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
13. 《專利資產評估指導意見》(中評協[2017]49號)；
14. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
15. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
16. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
17. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(四) 權屬依據

1. 營業執照；
2. 土地使用權證書；
3. 房屋所有權證書；
4. 專利證書；
5. 車輛行駛證。

(五) 取價依據及參考資料

1. 企業提供的財務會計、經營方面的資料；
2. 國家有關部門發佈的統計資料、技術標準和政策文件；
3. 評估機構收集的有關詢價資料、參數資料等
4. 企業提供的盈利預測資料。

七、評估方法

(一) 評估方法的選擇

根據《資產評估執業準則－企業價值》，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法、成本法（資產基礎法）三種基本方法的適用性，選擇評估方法。

1. 市場法

因國內產權交易市場交易信息的獲取途徑有限，且同類企業在產品結構和主營業務構成方面差異較大，選取同類型市場參照物的難度極大，故本次評估未採用市場法。

2. 收益法

收益法是從決定資產現行公平市場價值的基本依據－資產的預期獲利能力的角度評價資產，符合對資產的基本定義。該方法評估的技術路線是通過將被評估企業未來的預期收益資本化或折現以確定其市場價值。委估企業為集裝箱製造企業，具有獨立的獲利能力，且採用收益法能夠體現該行業類型的企業合理市場價值，故本次評估採用收益法。

3. 資產基礎法

被評估單位的資產及負債結構清晰，企業各項資產和負債價值也可以單獨評估確認，故本次評估採用資產基礎法。

綜上，本次評估採用資產基礎法和收益法進行評估，並在分析後採用資產基礎法確定評估結論。

(二) 資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。在運用資產基礎法進行企業價值評估時，各項資產的價值是根據其具體情況選用適當的具體評估方法得出。

本次評估涉及的具體評估方法如下。

1. 流動資產

(1) 貨幣資金

流動資產中的貨幣資金是根據企業提供的各項目的明細表，對人民幣貨幣資金，以審查核實後的賬面值確定評估值；對外幣貨幣資金，以審查核實後的外幣賬面值與基準日外幣中間價乘積確定評估值。

(2) 應收票據、應收賬款、預付款項和其他應收款

根據被評估企業提供的科目評估明細表作為評估基礎，核對會計資料，並選擇大額款項進行函證，具體分析各應收款項的數額、欠款時間和原因、款項回收情況等，確定各應收款項的評估值。

(3) 應收利息

評估人員按照評估程序，檢查核對借款合同，核實其借款期限、利率等，檢查企業利息費用的計提及支付情況，經核查，被評估單位無未計提的利息。以核實的賬面價值確定評估值。

(4) 存貨

① 原材料、在庫周轉材料

根據被評估企業提供的科目評估明細表作為評估基礎評估人員通過部份存貨現場抽查盤點以及採取替代程序，確定原材料及在庫周轉材料在評估基準日時實際數量，經了解，企業原材料及在庫周轉材料周轉速度較快，且材料均為近期購置，價格基本無變化，以核實後的賬面值確定評估值。

② 委託加工物資

評估人員核對和查證了相關合同、賬簿、憑證，經核查，賬務真實合理。以核實後的賬面值確定評估值。

③ 產成品

評估人員通過查閱相關賬簿、現場抽查等方法確定產成品的真實性、完整性後，採用如下方法進行評估：對於各類待售的集裝箱產品採用各產成品的銷售價格減去稅金及附加、銷售費用、所得稅及適當淨利潤確定各產成品的評估價值。評估值=銷售收入－銷售稅金及附加－銷售費用－所得稅－適當淨利潤。其中：由於集裝箱銷售主要為出口業務，無銷售產生的銷售稅金及附加，銷售費用按歷史前3年銷售費用佔營業收入的比例平均值計算。經調查了解，待售產品有訂貨合同，因此淨利潤扣減率為0%。對自備箱，按賬面值確認評估值。

2. 其他流動資產主要為增值稅進項稅及資金池補足支付。按照評估程序，核查其他流動資產的會計憑證、企業單據。最終以核實後賬面值確定評估值。

3. 固定資產－房屋建築物

(1) 評估方法的選用

根據《資產評估準則－不動產》，常用的評估方法有市場比較法、收益法、重置成本法等。評估方法的選擇應按照準則和規範的要求，根據當地房地產市場情況並結合評估對象的具體特點及評估目的等，選擇適當的評估方法。

由於房屋建(構)築物為自建工業廠房及附屬用房，無法獲得周邊類似房屋建築物租賃案例，因此本次評估不具備採用收益法的適用條件；

由於委估房屋建(構)築物為自建工業建築，相同或相似區域無法收集類似用房的交易或成交價格信息，因此無法採用市場比較法對委估房屋建(構)築物價值進行評估。

由於委估房屋建(構)築物為自建工業建築，評估人員可以獲取採用重置成本法評估所需的工程預決算資料和評估基準日的人工、材料和機械台班使用價格信息，因此具備採用重置成本法評估的條件。

綜合上述分析，本次採用重置成本法對委估房屋建(構)築物進行評估。

(2) 重置成本法

對主要自建建築物的評估，是根據建築工程資料和竣工結算資料按建築物工程量，以現行定額標準、建設規費、貸款利率計算出建築物的重置全價，並按建築物的使用年限和對建築物現場勘察的情況綜合確定成新率，進而計算建築物評估淨值。

建築物評估值=重置全價×成新率

根據「財稅[2016]36號」文件；財政部、稅務總局、海關總署公告《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)及相關地方、行業計價依據調整文件規定，對於符合增值稅抵扣條件的不動產，重置全價應扣除相應的增值稅。

① 重置全價

重置全價=建安工程造價(不含稅)+工程建設前期及其他費用(不含稅)+資金成本

A. 建安造價的確定

預(決)算調整法

對於竣工決算資料齊全的建築物工程，評估人員依據原竣工資料所確定的各分部份項工程量，重新套用當地或行業的現行定額，計算得出定額直接費，再按照現行相應的建設工程費用定額和工程所在地的調差文件測算出於評估基準日標準的建安工程造價。

B. 前期及其他費用的確定

工程前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。前期及其他費用名稱、計費基礎、計費標準、計費依據如下表：

前期費及其他費用取費表

序號	費用名稱	費率	費率(不含稅)	取費基數
1	建設單位管理費	0.63%	0.63%	建安工程造價
2	勘察設計費	2.80%	2.64%	建安工程造價
3	工程建設監理費	1.50%	1.42%	建安工程造價
4	招標代理服務費	0.060%	0.057%	建安工程造價
5	環境影響評價費	0.020%	0.019%	建安工程造價
6	可行性研究費	0.10%	0.09%	建安工程造價
7	小計	5.11%	4.86%	建安工程造價

C. 資金成本的確定

資金成本按正常建設工期，參照全國銀行間同業拆借中心於2020年12月20日公佈的貸款市場報價利率確定貸款利率計算。假定建設期間工程投資為均勻投入，其計算公式為：

$$\text{資金成本} = (\text{建安工程造價} + \text{前期及其他費用}) \times \text{貸款利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

D. 綜合成新率的確定

本次評估對建築物主要採用年限法和觀察法判定綜合成新率。

a. 理論成新率

理論成新率是依據建築物預計尚可使用年限與其總使用年限的比率確定成新率。其計算公式為：

$$\text{理論成新率} = \text{尚可使用年限} \div \text{經濟耐用年限} \times 100\%$$

b. 觀察成新率

觀察法是對評估建築物的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、建造、使用、磨損、維護、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估建築物的成新率，從而估算實體性貶值。

c. 綜合成新率

$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times 40\% + \text{觀察成新率} \times 60\%$$

- d. 對以下情況，採用合理方法確定成新率：
- 如果現場觀察法和理論成新率計算差距較大，經評估人員分析原因後，憑經驗判斷，取兩者中相對合理的一種。
 - 對於條件所限無法實施觀察鑑定的項目，一般採用理論成新率確定成新率。

4. 固定資產－機器設備

根據評估目的和委估資產的特點，假定按現行用途繼續使用，在現場勘察的基礎上，採用重置成本法進行評估。

基本公式：評估價值=重置全價×成新率

在評估基準日，該公司是增值稅一般納稅人，在重置全價的確定中設備購置價均採用不含稅價格計算。

(1) 重置全價的確定

① 機器設備

A. 重置全價的確定

能查到現行市場價格的設備，根據分析選定的現行市價，考慮其運雜費及安裝調試費確定重置全價；不能查到現行市場價格的設備，選取功能相近的替代產品市場價格並相應調整作為設備購置價，再加上運雜費、安裝調試費等其他合理費用確定重置全價，計算公式為：

重置全價 = 設備購置價 + 運雜費 + 安裝調試費 + 其他費用

在評估基準日，該公司為增值稅一般納稅人，在重置全價的確定中設備購置價均採用不含稅價格計算。

B. 主要取價參數的確定

a. 設備購置價

在確定設備購置價時主要依據設備生產廠家報價、該公司最近購置的同類機器設備的成交價。

b. 設備運雜費費率

設備運雜費主要包括運費、裝卸費、保險費用等，評估中一般根據《資產評估常用數據與參數手冊》所規定的費率標準確定。

c. 設備安裝調試費

根據《資產評估常用數據與參數手冊》所規定的費率標準確定。

d. 前期及其他費用

工程建設前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取，本次設備評估確定的前期及其他費用如下：

前期費及其他費用取費表

序號	費用名稱	費率	費率(不含稅)	取費基數
1	建設單位管理費	0.63%	0.63%	建安工程造價
2	勘察設計費	2.80%	2.64%	建安工程造價
3	工程建設監理費	1.50%	1.42%	建安工程造價
4	招標代理服務費	0.060%	0.057%	建安工程造價
5	環境影響評價費	0.020%	0.019%	建安工程造價
6	可行性研究費	0.10%	0.09%	建安工程造價
7	小計	5.11%	4.86%	建安工程造價

e. 資金成本

資金成本按正常建設工期，參照全國銀行間同業拆借中心於2020年12月20日公佈的貸款市場報價利率確定貸款利率計算。假定建設期間工程投資為均勻投入，其計算公式為：

$$\text{資金成本} = \text{設備購置價或建造成本} \times \text{適用利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

② 車輛

按照現行市場價格，加上車輛購置稅、牌照費等合理費用確定重置全價。

③ 電子設備

能查到現行市場價格的電子設備，根據分析選定的現行市價直接確定重置全價；不能查到現行市場價格的，選取功能相近的替代產品市場價格並相應調整作為其重置全價。

(2) 成新率的確定

① 機器設備，主要採用觀察法和使用年限法確定成新率，其計算公式為：

$$\text{成新率} = \text{觀察法成新率} \times 60\% + \text{使用年限法成新率} \times 40\%$$

A. 觀察法。觀察法是對評估設備的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、製造、使用、磨損、維護、修理、大修理、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估設備的成新率。

B. 年限法。其計算公式為：

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

經濟使用年限是指從資產開始使用到因經濟上不合算而停止使用所經歷的年限。

② 車輛，主要採用觀察法和理論成新率綜合確定，其計算公式為：

$$\text{成新率} = \text{觀察法成新率} \times 60\% + \text{理論成新率} \times 40\%$$

A. 觀察法。觀察法是車輛各主要部位進行觀察鑑定，並綜合考慮資產的設計、製造、使用、磨損、維護、修理情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估車輛的成新率。

B. 理論成新率。參照商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》，理論成新率的確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計算公式為：

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

里程法成新率其計算公式為：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{規定行駛里程} - \text{已行駛里程}}{\text{規定行駛里程}} \times 100\%$$

③ 電子設備

對電子設備主要採用年限法確定成新率。其計算公式為：

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

若觀察法成新率和年限法成新率（或理論成新率）的差異較大，經分析原因後，憑經驗判斷，選取兩者中相對合理的一種。設備可以正常使用，成新率一般不低於10%。

5. 在建工程－土建工程

- (1) 對於已完工項目，本次運用重置成本法按基準日重置價確認其評估值。
- (2) 對於工程測量費，本次在確認其賬面無誤的基礎上，按賬面值加資金成本確認評估值。

6. 在建工程－設備安裝工程

評估人員對工程合同及企業付款憑證進行了檢查，確認付款符合合同要求，並向企業相關人員了解工程進展情況，在對上述情況進行核實後，在建設備按照付款進度計算相應合理的資金成本，確定最終評估值。對於自製設備無法確定工程進度的，評估值按照賬面價值確認。對於在建暫停和終止的項目，評估值按照零值確認。

7. 使用權資產

使用權資產共2項，其中第一項為被評估單位在2018年12月1日與啟東市佳盈再生物資回收有限公司簽訂的工業廢料分揀倉庫租賃協議而形成的使用權資產，租賃期限為4年，時間自2018年12月1日起至2022年11月30日止，租金共5,804,774.23元。第二項為被評估單位在2020年9月23日與中遠海發（天津）租賃有限公司簽訂的底架底橫樑焊接機器人租賃協議而形成的使用權資產，租賃期限為2年，時間自2020年9月23日起至2022年9月22日止，租金共3,390,477.40元。

評估人員對使用權資產進行了核查，做到賬證、賬賬、賬表相符。故以核實後賬面值作為評估值。

8. 無形資產－土地使用權

(1) 評估方法選擇

根據《城鎮土地估價規程》通行的宗地估價方法有市場比較法、收益還原法、假設開發法、成本逼近法、基準地價係數修正法等。評估方法的選擇應按照《城鎮土地估價規程》，根據當地地產市場發育情況並結合評估對象的具體特點及評估目的等，選擇適當的評估方法。

按照地價評估技術規程及委估對象的具體情況，本次評估採用市場法和成本逼近法評估主要是基於以下幾點：

- ① 委估宗地用地可收集到相關的徵地補償費用，故可採用成本逼近法評估。
- ② 無法收集足夠的宗地周邊區域同用途土地的市場租賃案例，故無法採用收益法評估。
- ③ 因待估宗地所在地區無法取得完整的基準地價修正體系，故本次評估不適宜採用基準地價係數修正法評估。
- ④ 在市場上可收集到待估宗地周邊區域土地的市場成交案例，故本次評估可採用市場法評估。

(2) 市場比較法的評估方法：

市場比較法是在求取一宗待估宗地的價格時，根據替代原則，將待估宗地與較近時期內已經發生了交易的類似土地使用權實例加以比較對照，並依據後者已知的價格，參照該宗地的交易情況、期日、區域以及個別因素等差別，修正得出評估對象在評估基準日宗地價格。其計算公式為：

$$\text{比準價格} = \text{比較宗地價格} \times \text{交易情況修正} \times \text{交易期日修正} \times \text{區域因素修正} \times \text{個別因素修正}$$
$$\text{委估宗地價格} = \text{比準價格} \times \text{宗地面積}$$

(3) 成本逼近法的評估方法：

成本逼近法是以開發土地所耗費的各項費用之和為主要依據，再加上一定的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益來確定土地價格的估價方法。成本逼近法的一般公式為：

土地價格=土地取得費及相關稅費+土地開發費+投資利息+投資利潤+土地增值收益

9. 無形資產－其他無形資產軟件

評估人員通過查詢相關會計記錄確認其原始賬面價值構成及已發生攤銷額的真實、合理後，並以原始入賬價值為基礎。對於定制軟件或已沒有市場交易但仍可以按原用途繼續使用的軟件，以賬面歷史成本為依據，參考信息傳輸、計算機服務和軟件業城鎮單位就業人員平均工資水平變化情況進行調整確認重置成本。同時結合軟件的尚可使用年限、以及各類貶值因素確定貶值率，綜合計算各軟件的評估價值。

基本公式：評估價值=重置成本×(1－貶值率)

(1) 重置成本的確定

對於外購無形資產的重置成本採用物價指數法，無形資產的賬面歷史成本為依據，用物價指數進行調整，進而測算其重置成本。

重置成本=無形資產賬面成本×(評估基準日時物價指數／購置時物價指數)

(2) 貶值率

評估人員通過對標的無形資產剩餘經濟壽命的預測和判斷以確定標的無形資產貶值率，計算公式如下：

貶值率=已使用年限／(已使用年限+剩餘使用年限)×100%

10. 無形資產－其他無形資產專利

根據無形資產評估的操作規範，專利技術評估按其使用前提條件、評估的具體情況，可採用成本法、收益法或市場法。

一般而言對於發明專利和實用新型專利技術，技術研製開發的成本往往與技術價值沒有直接的對應關係，由於評估對象是經歷了數年不斷貢獻的結果，且是交叉研究中的產物，加之管理上的原因，研製成本難以核算，無法從成本途徑對它們進行評估，因此本次評估不採用成本法。

另外，由於專有技術的獨佔性，一般也不易從市場交易中選擇參照物，故也不適用市場法。

因此，故本次評估針對企業專利技術的實際情況，對發明專利、實用新型專利技術，從收益途徑進行評估，採用收益法。

收益法的技術思路是對使用專有技術項目生產的產品未來年期的收益進行預測，並按一定的分成率，即該專有技術在未來年期收益中的貢獻率，用適當的折現率折現，加和即為評估值，其基本計算公式如下：

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

其中：

P：委估技術的評估值

R_t：第t年技術產品當期年收入

T：計算的年次

K：技術在收益中的分成率

I：折現率

N：技術產品經濟收益期

11. 長期待攤費用

本次評估按照評估程序查看費用合同、核實長期待攤費用收益期限，對零星工程中的鋼卷倉庫W4-W11區域鋪鎖塊及澆砗地坪工程等由於已在鋼卷庫中評估，對該項長期待攤費用不做評估。其他項長期待攤費用以核實後的賬面值確認其評估值。

12. 其他非流動資產

其他流動資產為啟東市財政局國庫科預付土地款，根據被評估企業提供的科目評估明細表作為評估基礎，按照評估程序，了解其他流動資產形成原因，抽查原始憑證和記賬憑證，確定評估值。

13. 負債

按評估基準日被評估單位實際需要承擔的負債金額確定評估值。

(三) 收益法

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

本次評估採用現金流量折現法中的企業自由現金流折現模型。具體方法為，以加權資本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作為折現率，將未來各年的預計企業自由現金流(Free Cash Flow of Firm, FCF)折現加總得到經營性資產價值，再加上溢餘資產和非經營性資產的價值，得到企業整體資產價值，減去付息債務價值後，得到股東全部權益價值。基本公式如下：

股東全部權益價值=經營性資產價值+非經營性資產價值－非經營性負債價值+溢餘資產價值－付息債務價值

具體計算公式為：

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

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

式中：P — 被評估單位股東全部權益評估值

P' — 企業整體收益折現值

D — 非經營性負債

A' — 非經營性資產

D' — 有息負債

R_i — 未來第i個收益期的預期收益額（企業自由現金流）

i：收益年期，i=0.5,1.5,2.5……n

r：折現率。

八、評估程序實施過程和情況

（一）接受委託

經與委託人洽談溝通，了解委估資產基本情況，明確評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，經綜合分析專業能力、獨立性和評價業務風險，確定接受委託，訂立資產評估委託合同。針對具體情況，確定評估價值類型，擬定評估工作計劃，組織評估工作團隊。

（二）現場調查及資料收集

指導被評估單位清查資產、準備評估資料，以此為基礎，對評估對象進行了現場調查，收集資產評估業務需要的資料，了解評估對象資產、業務和財務現狀、影響企業經營的宏觀、區域經濟因素、所在行業現狀與發展前景等，關注評估對象法律權屬。並依法對資產評估活動中使用的資料進行核查和驗證。

(三) 評定估算

根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製評估報告的依據；根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，依據資產評估執業準則選擇評估方法。根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，分析評判可能會影響評估業務和評估結論的評估假設和限制條件，形成測算結果；對採用不同方法評估形成的測算結果進行分析比較，形成評估結論。

(四) 出具報告

項目負責人在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。本公司按照法律、行政法規、資產評估準則規定和內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核，在與委託人和其他相關當事人就評估報告有關內容進行必要溝通後，出具正式資產評估報告。

九、評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

(一) 基本假設

1. 交易假設。交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易過程中，根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設。公開市場假設是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場供給狀況下獨立的買賣雙方對資產價值的判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。
3. 持續經營假設。持續經營假設是指一個經營主體的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。

(二) 具體假設

1. 被評估單位經營所遵循的國家及地方現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 根據企業的實際情況，假設企業現金於全年均勻流入和流出。
3. 假設被評估單位現有的和未來的經營管理者是盡職的，且公司管理層有能力擔當其職務，能保持被評估單位的經營態勢、發展規劃及生產經營計劃基本如期實現。
4. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
5. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在主要方面基本一致。
6. 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍和經營方式與目前方向保持一致。
7. 假設根據國家規定，目前已執行或已確定將要執行的有關利率、匯率、稅賦基準和稅率以及政策性收費等規定不發生重大變化。
8. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

(一) 資產基礎法評估結果

在評估基準日2020年12月31日，寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司的資產賬面價值為345,265.83萬元，負債賬面價值為202,115.05萬元，淨資產賬面價值為143,150.78萬元；評估後，總資產為359,189.10萬元，負債為202,115.05萬元，淨資產為157,074.05萬元。總資產評估值比賬面價值增值13,923.27萬元，增值率為4.03%；淨資產評估值比賬面價值增值13,923.27萬元，增值率為9.73%。詳見下表：

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1 流動資產	245,017.68	247,651.36	2,633.68	1.07%
2 非流動資產	100,248.15	111,537.74	11,289.59	11.26%
3 其中：固定資產	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 使用權資產	810.63	810.63	0.00	0.00%
6 無形資產	17,659.27	19,995.15	2,335.88	13.23%
7 長期待攤費用	31.15	30.60	-0.55	-1.77%
8 其他非流動資產	4,516.56	4,516.56	0.00	0.00%
9 資產總計	345,265.83	359,189.10	13,923.27	4.03%
10 流動負債	201,836.31	201,836.31	0.00	0.00%
11 非流動負債	278.74	278.74	0.00	0.00%
12 負債總計	202,115.05	202,115.05	0.00	0.00%
13 淨資產(所有者權益)	143,150.78	157,074.05	13,923.27	9.73%

(二) 收益法評估結果

在評估基準日2020年12月31日，寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司股東全部權益的評估值為154,857.77萬元，較股東全部權益賬面價值143,150.78萬元，評估增值11,706.99萬元，增值率8.18%。

(三) 股東全部權益的兩種評估結果的差異如下表所示：

金額單位：人民幣萬元

評估方法	賬面值	評估值	增值額	增值率
資產基礎法	143,150.78	157,074.05	13,923.27	9.73%
收益法		154,857.77	11,706.99	8.18%
方法差異		2,216.28		

(四) 評估結論選擇分析說明

資產基礎法是立足於資產重置的角度，通過評估各單項資產價值並考慮有關負債情況，來評估企業價值。收益法是立足於判斷資產獲利能力的角度，將被評估企業預期收益資本化或折現，來評估企業價值。是按「將本求利」的逆向思維來「以利索本」，根據未來企業總體收益來評估企業價值。

從本次評估的具體情況來看，被評估單位從事集裝箱生產銷售業務，受全球經濟及行業市場影響較大，存在一定市場週期性。未來年度行業市場變化波動情況難以準確預測與衡量，因此兩種評估結果中，資產基礎法結果較收益法結果更符合現實，也更為合理。

基於上述因素，本次評估採用資產基礎法評估結果作為最終評估結論。評估結論為：中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的4家公司100%股權所涉及的寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司股東全部權益價值為157,074.05萬元人民幣（大寫為：壹拾伍億柒仟零柒拾肆萬零伍佰元整，精確到佰位）。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2020年12月31日起，至2021年12月30日止。

十一、特別事項說明

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況；

本次評估利用安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的2019年度及2020年度無保留意見審計報告，按審定後賬面值作為評估賬面值。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形；

1. 截止評估基準日，納入評估範圍的車牌號輛行駛證登記車主與企業名稱不符，具體如下：

車輛牌號	車輛名稱及 規格型號	生產廠家	計量單位	啟用 日期	賬面淨值 (人民幣元)	行駛證登記車主
滬NK6813	大眾轎車 SVW71810HJ	上海大眾	輛	2013.05	16,608.75	上海寶山太平貨櫃 有限公司
滬ACT985	別克商務車 SGM6531UAAB	上海通用	輛	2014.05	28,386.27	上海太平國際貨櫃 有限公司
滬B98J80	豐田凱美瑞 GTM7251GE	廣汽豐田	輛	2014.07	25,298.00	上海寶山太平貨櫃 有限公司

根據企業介紹，由於上海市區對外地車輛牌照限行的原因，公司為了客戶往來及工作便利，故將此三台車輛牌照掛靠在其他單位，但車輛所有權歸寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司所有。本次評估未考慮變更行駛證費用及或有權屬爭議的影響。

2. 截止評估基準日，寰宇東方國際集裝箱（啟東）有限公司賬面房產建築物9,715.31平方米，未辦理房屋所有權證書，並且均未取得包括立項、審批、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、建築工程竣工驗收備案文件等批准文件。對於無證房屋建築物，評估人員以被評估單位提供的相關資料確認建築物的合法產權及建築面積，未考慮後續辦證費用以及因相關審批手續不全可能產生的罰款等事項的影響。未辦證房屋建築物明細如下：

序號	權證		建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 (m ²)	賬面價值(元)	
	編號						原值	淨值
10	無		西門衛	磚混	2016-01-31	48.00	140,679.83	113,922.56
11	無		北門衛	磚混	2016-01-31	82.45	246,694.91	199,773.60
15	無		門衛	磚混	2014-10-27	51.00	192,756.67	146,626.52
17	無		南門衛—二期	磚混	2018-11-29	78.50	389,220.76	363,946.17
18	無		北門衛—二期	磚混	2018-11-29	76.00	374,340.10	350,031.84
19	無		熱工試驗房	鋼結構	2016-01-22	181.00	1,123,896.53	910,131.74
23	無		剛性試驗房	鋼結構	2016-01-31	306.00	947,803.77	767,531.69
24	無		木工房	鋼結構	2016-01-31	215.00	613,713.74	496,985.49
26	無		堆高機維修房	鋼結構	2014-05-28	345.00	492,254.31	368,597.73
28	無		35KV配電房	鋼混	2015-11-30	587.76	988,262.00	793,023.57
30	無		B線設備維修房	鋼結構	2017-08-31	161.50	65,765.77	57,858.00
31	無		A線設備維修房	鋼結構	2017-08-31	105.30	65,765.76	57,857.99
32	無		廁所	磚混	2014-10-20	15.40	80,000.00	60,372.10
33	無		1#廁所	磚混	2015-07-30	29.80	165,854.67	130,648.86
34	無		2#廁所	磚混	2015-07-30	29.80	165,854.67	130,648.86
35	無		3#廁所	磚混	2015-07-30	29.80	90,988.00	71,674.06
36	無		4#廁所	磚混	2015-07-30	29.80	206,499.50	162,666.15
41	無		生活區門衛	鋼混	2015-02-25	46.20	176,422.08	137,151.31
42	無		生活區集裝箱房	鋼結構	2015-03-12	6,016.00	15,316,806.45	11,841,294.15
46	無		冷箱輔料倉庫	鋼結構	2015-07-21	513.00	859,704.14	682,220.80
48	無		五金倉庫	鋼結構	2015-01-14	288.00	253,500.00	195,041.54
49	無		乾箱修板倉庫	鋼結構	2015-07-21	480.00	1,267,559.95	1,000,492.14

3. 截至評估基準日，納入評估範圍內的部份無形資產專利證載權利人名稱與被評估單位名稱不符，但專利所有權歸寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司所有，且專利均已在國家知識產權局已辦理名稱變更手續，本次評估未考慮變更專利證載權利人費用及或有權屬爭議的影響。具體情況如下：

序號	名稱和內容	專利類別	證載權利人	實際權屬人	專利號或申請號	專利申請日期	專利取得日
1	集裝箱的製作方法	發明	勝獅貨櫃管理(上海)有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	200710031865.4	2007/11/28	2013/6/5
2	具有頂蓋鎖緊機構的開頂箱	發明	勝獅貨櫃管理(上海)有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	200810068149.8	2008/6/27	2013/6/26
3	一種集裝箱底板用膠合板	發明	勝獅貨櫃技術研發(上海)有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	200910104903.3	2009/1/4	2012/7/4
4	一種集裝箱內襯面板焊接定位工裝	實用新型	啟東勝獅能源裝備有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721025167.9	2017/8/16	2018/5/1
5	一種吸附式集裝箱用乾燥盒	實用新型	啟東勝獅能源裝備有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721029662.7	2017/8/16	2018/5/1
6	一種集裝箱用乾燥盒	實用新型	啟東勝獅能源裝備有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721027654.9	2017/8/16	2018/5/1
7	一種集裝箱通風系統	實用新型	啟東勝獅能源裝備有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721029751.1	2017/8/16	2018/5/1
8	一種多功能集裝箱	實用新型	啟東勝獅能源裝備有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721027776.8	2017/8/16	2018/5/1
9	一種集裝箱邊角防撞裝置	實用新型	啟東勝獅能源裝備有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721025787.2	2017/8/16	2018/5/4

序號	名稱和內容	專利類別	證載權利人	實際權屬人	專利號或申請號	專利申請日期	專利取得日
10	一種罐式集裝箱	實用 新型	啟東勝獅能源裝備有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721025414.5	2017/8/16	2018/5/8
11	一種保溫集裝箱	實用 新型	啟東勝獅能源裝備有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721025125.5	2017/8/16	2018/5/8
12	一種集裝箱	實用 新型	啟東勝獅能源裝備有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721025395.6	2017/8/16	2018/5/8
13	一種集裝箱通風散熱裝置	實用 新型	啟東勝獅能源裝備有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721025205.0	2017/8/16	2018/5/8
14	一種集裝箱滅火系統	實用 新型	啟東勝獅能源裝備有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721027778.7	2017/8/16	2018/5/15
15	一種保溫的集裝箱	實用 新型	啟東勝獅能源裝備有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201721025977.4	2017/8/16	2018/5/18
16	一種聚氨酯泡沫生產系統	實用 新型	上海寰宇物流科技有限公司	寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司	201921683631.2	2019/9/29	2020/7/3

(三) 評估程序受到限制的情形；

無。

(四) 評估資料不完整的情形；

無。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項；

無。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係；

無。

(七) 重大期後事項；

無。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形。

1. 截止評估基準日，寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司墊付的土地拆遷款和實際支付的高於約定價格的預付土地款共計87,101,600.00元，其中在其他應收款中核算金額為41,936,000.00元，其他非流動資產核算金額為45,165,600.00元。上述款項欠款單位為江蘇省啟東市財政局和啟東海工船舶工業園管理委員會，根據企業提供的資料及介紹，相關政府承諾實際結轉的預付土地款外的款項將通過稅收返還的形式償還。在評估基準日，無證據表明上述款項無法收回，本次評估中，上述應收款項按照賬面值確定評估值。
2. 根據企業提供的說明，截至評估基準日，企業賬面構築物評估明細表第7項海關監管堆場、第20項碼頭工程，與寰宇東方國際港務(啟東)有限公司構築物評估明細表第2項碼頭工程屬同一構築物。由於寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司項目先立項施工，後由於岸線為規劃中公用碼頭泊位，將自建碼頭從寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司剝離，成立寰宇東方國際港務(啟東)有限公司進行項目推進。但前期寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司提供的建設資金未劃撥至寰宇東方國際港務(啟東)有限公司，導致一個碼頭分別在兩家公司列示有賬面值。根據寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司、寰宇東方國際港務(啟東)有限公司共同確認，寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司構築物明細表第7項海關監管堆場、第20項碼頭工程申報的構築物歸屬寰宇東方國際港務(啟東)有限公司。

本次評估根據寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司、寰宇東方國際港務(啟東)有限公司共同確認的構築物歸屬說明，將寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司構築物評估明細表第7項海關監管堆場、第20項碼頭工程評估值列入寰宇東方國際港務(啟東)有限公司。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；評估報告的全部或者部份內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、評估報告日

評估報告日為二零二一年四月二十七日。

資產評估師：孟慶紅
資產評估師：姜佰成

二零二一年四月二十七日

附 件

- 一、與評估目的相對應的經濟行為文件
- 二、被評估單位審計報告
- 三、委託人和被評估單位法人營業執照
- 四、評估對象涉及的主要權屬證明資料
- 五、委託人和其他相關當事人的承諾函
- 六、簽名資產評估師的承諾函
- 七、資產評估機構登記備案公告及資質證書
- 八、評估機構法人營業執照副本
- 九、負責該評估業務的資產評估師資格證明文件
- 十、資產評估委託合同

附錄I-B

有關寰宇青島100%股權的資產評估報告

資產評估報告乃以中文編製，其英文譯本僅供參考。若資產評估報告的英文譯本與中文版本有任何抵觸，概以中文版本為準。

本報告依據中國資產評估準則編製

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買
中遠海運投資控股有限公司持有的4家公司100%股權
所涉及的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司
股東全部權益價值

資產評估報告

中通評報字[2021]12086號

共一冊 第一冊

聲明、摘要、正文及附件

中通誠資產評估有限公司
二零二一年四月二十七日

目 錄

聲明、摘要、正文及附件

聲明

摘要

正文

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他評估報告使用人概況

二、 評估目的

三、 評估對象和範圍

四、 價值類型及其定義

五、 評估基準日

六、 評估依據

七、 評估方法

八、 評估程序實施過程和情況

九、 評估假設

十、 評估結論

十一、 特別事項說明

十二、 評估報告使用限制說明

十三、 評估報告日

附件



聲 明

一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人未按前述要求使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

三、本資產評估機構及資產評估師堅持獨立、客觀和公正的原則，遵守法律、行政法規和資產評估準則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、評估對象涉及的資產、負債清單及其他相關資料由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

五、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

六、資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

八、中通誠資產評估有限公司具有經中華人民共和國財政部、中國證券監督管理委員會批准頒發的《證券期貨相關業務評估資格證書》。

摘 要

一、本次評估對應的經濟行為

本次評估對應的經濟行為是中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司等4家公司100%股權，需要對該經濟行為所涉及的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司股東全部權益進行評估。

該經濟行為已經中國遠洋海運集團有限公司批准，並出具《中遠海運集團有限公司第一屆董事會第四十六次會議決議》(2021年1月20日)。

二、評估目的

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司等4家公司100%股權，需要對該經濟行為所涉及的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司股東全部權益進行評估，以確定其在評估基準日2020年12月31日的市場價值，為委託人提供價值參考。

三、評估對象和評估範圍

評估對象為寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司的股東全部權益價值。

評估範圍為寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司的全部資產及相關負債。

四、價值類型

市場價值。

五、評估基準日

2020年12月31日。

六、評估方法

本次評估採用資產基礎法和收益法進行評估，選取資產基礎法評估結果作為最終評估結論。

七、評估結論及其使用有效期

根據本項目的具體情況，選取資產基礎法評估結果作為本次評估結論。

在評估基準日2020年12月31日，寰宇東方國際集裝箱（青島）有限公司單戶口徑的資產賬面價值為264,422.73萬元，負債賬面價值為152,755.06萬元，淨資產賬面價值為111,667.67萬元；評估後，總資產為285,388.84萬元，負債為152,095.20萬元，淨資產為133,293.64萬元。總資產評估值比賬面價值增值20,966.11萬元，增值率為7.93%；淨資產評估值比賬面價值增值21,625.97萬元，增值率為19.37%。詳見下表：

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1 流動資產	180,802.69	180,539.99	-262.70	-0.15%
2 非流動資產	83,620.04	104,848.85	21,228.81	25.39%
3 其中：長期股權投資	15,400.00	19,427.30	4,027.30	26.15%
4 投資性房地產	1,507.67	1,719.76	212.09	14.07%
5 固定資產	55,426.24	67,415.99	11,989.75	21.63%
6 在建工程	653.42	656.97	3.55	0.54%
7 無形資產	10,529.44	15,525.56	4,996.12	47.45%
8 使用權資產	103.27	103.27	0.00	0.00%
9 資產總計	264,422.73	285,388.84	20,966.11	7.93%
10 流動負債	151,875.25	151,875.25	0.00	0.00%
11 非流動負債	879.81	219.95	-659.86	-75.00%
12 負債總計	152,755.06	152,095.20	-659.86	-0.43%
13 淨資產（所有者權益）	111,667.67	133,293.64	21,625.97	19.37%

綜上，寰宇東方國際集裝箱（青島）有限公司股東全部權益資產基礎法評估結果為133,293.64萬元（大寫金額：壹拾叁億叁仟貳佰玖拾叁萬陸仟肆佰圓整），較非合併口徑股東全部權益賬面價值111,667.67萬元，評估增值21,625.97萬元，增值率為19.73%；較合併口徑股東全部權益賬面價值115,208.48萬元，評估增值為18,085.16萬元，增值率為15.70%。

評估報告所揭示評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2020年12月31日起，至2021年12月30日止。

八、對評估結論產生影響的特別事項

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

本次評估利用安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的2019年度及2020年度無保留意見審計報告，按審定後賬面值作為評估賬面值。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

截止現場勘查日，納入本次評估範圍的房屋建築物共計27項，除主廠房、油漆庫房、鋼材倉庫水性漆車間和辦公樓生活樓等15項房屋建築物已取得不動產權證書外，其他12項(面積為9,119.99平方米)，因尚未進行辦證流程故均未辦理房屋所有權證。本次評估根據被評估單位提供的產權聲明為依據，確認其權屬人為寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司，未辦證房屋建築物明細如下：

對應 明細表 序號	權證 編號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 (m ²)	賬面價值(元)	
						原值	淨值
2	無證	車庫及廁所	磚混	2004.04.26	560.00	170,000.00	50,284.47
3	無證	鍋爐房	鋼結構	2004.04.26	165.00	148,361.00	43,884.19
4	無證	傳達室及車間控制室	磚混	2004.02.28	203.58	518,829.00	172,147.26
5	無證	二期主門衛	混合	2018.09.30	482.30	1,091,323.82	1,012,406.08
6	無證	二期物流門衛	混合	2018.09.30	79.98	259,367.91	240,612.07
7	無證	臨時食堂	鋼結構	2018.09.30	936.10	1,630,647.49	1,512,729.08
10	無證	ISO實驗房	鋼結構	2004.04.26	267.03	160,000.00	45,378.46
11	無證	車間控制室	鋼結構	2004.04.26	250.00	350,371.00	99,370.85
12	無證	油漆倉庫	鋼結構	2007.04.14	1,300.00	464,855.59	182,374.71
13	無證	B線東擴廠房	鋼結構	2010.12.27	720.00	244,000.00	139,849.10
15	無證	型材庫	鋼結構	2017.12.29	306.00	182,363.11	160,926.03
26	無證	鋼材棚	鋼結構	2009.09.25	3,850.00	408,222.30	217,663.18

(三) 評估程序受到限制的情形

無。

(四) 評估資料不完整的情形

無。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

無。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係

截至評估基準日，被評估單位在2016年8月與青島宏程型鋼製品有限公司簽訂廠房租賃協議，租賃清單為鋼結構廠房及10台設備，租賃面積：廠區總面積13,437平方米；鋼結構廠房面積：6,296.46平方米；租賃期共5年，自2016年8月20日至2021年8月19日。

因上述租賃事項而形成使用權資產及一年內到期的非流動負債，本次評估在使用權資產和一年內到期的非流動負債處考慮。

(七) 重大期後事項

1. 截至到評估基準日，評估範圍內已辦證房屋建築物產權證書權屬人名稱為青島太平貨櫃有限公司(寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司的曾用名)，2019年香港勝獅集團和中遠海運集團達成股權轉讓協議，香港勝獅集團將含寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司在內的三家集裝箱製造公司全資轉讓給中遠海運集團下屬的中遠海運投資控股有限公司，2019年7月份公司更名為寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司，相關房屋產權證書權屬人名稱尚未變更。在本報告出具日前，上述房屋建築物產權證書權屬人名稱已完成變更。
2. 截至到評估基準日，評估範圍內6項土地使用權(面積合計為407,968.30平方米)產權證書權屬人名稱為青島太平貨櫃有限公司(寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司的曾用名)，2019年香港勝獅集團和中遠海運集團達成股權轉讓協議，香港勝獅集團將含寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司在內的三家集裝箱製造公司全資轉讓給中遠海運集團下屬的中遠海運投資控股有限公司，2019年7月份公司更名為寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司，相關土地產權證書權屬人名稱尚未變更。在本報告出具日前，6項土地使用權權屬人名稱已完成變更。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

無。

本報告及其結論僅用於本報告設定的評估目的，而不能用於其他目的。

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的4家公司100%股權所涉及的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司股東全部權益價值

中通評報字[2021]12086號

中遠海運發展股份有限公司、中遠海運投資控股有限公司：

中通誠資產評估有限公司接受貴雙方的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司等4家公司股權事宜所涉及的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司股東全部權益價值在2020年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他評估報告使用人概況

(一) 委託人概況

本次評估的委託人為中遠海運發展股份有限公司和中遠海運投資控股有限公司。

1. 委託人一：中遠海運發展股份有限公司

名稱：中遠海運發展股份有限公司

統一社會信用代碼：91310000759579978L

企業類型：股份有限公司(中外合資、上市)

住所：中國(上海)自由貿易試驗區國貿大廈A-538室

法定代表人：王大雄

成立日期：2004年3月3日

經營期限：2004年3月3日至不約定期限

註冊資本：1,160,812.50萬元人民幣

經營範圍：國內沿海及長江中下游普通貨船、國內沿海外貿集裝箱內支線班輪運輸、國際船舶運輸（含集裝箱班輪運輸），集裝箱製造、修理、租賃，船舶租賃，自有集裝箱、自用船舶買賣。國內沿海普通貨船（散貨船除外）海務管理、機務管理和船舶檢修、保養、買賣、租賃、營運、資產管理及其他船舶管理服務。[依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動]。

中遠海運發展股份有限公司原名為「中海集裝箱運輸股份有限公司」，中海集裝箱運輸股份有限公司前身為中海集裝箱運輸有限公司，於1997年8月28日由中國海運（集團）總公司、中海發展股份有限公司、廣州海運（集團）有限公司共同投資組建成立的有限責任公司。2004年3月，中海集裝箱運輸股份有限公司由中國海運（集團）總公司作為發起人，將原中海集裝箱運輸有限公司截止2003年10月31日的淨資產折股，獨家發起設立成為A股上市公司。同年完成了向境外投資者首次發行境外上市的外資股H股股票，並在香港聯合證券交易所上市交易。

中遠海運發展股份有限公司是中國遠洋海運集團有限公司所屬專門從事供應鏈綜合金融服務的公司，公司致力於以航運金融為依託，發揮航運物流產業優勢，服務於上下游產業鏈；打造以航運及相關產業租賃、集裝箱製造、投資及服務業務為核心的產業集群；以市場化機制、差異化優勢、國際化視野，建立產融結合、融融結合、多種業務協同發展的「一站式」航運金融服務平台。

中遠海運發展股份有限公司船舶租賃業務船隊運力規模和集裝箱租賃業務箱隊規模都位居世界前列，截至2020年6月30日，公司集裝箱船隊規模達86艘，總運力達58.16萬TEU，6.4萬噸級散貨船4艘、液化天然氣船、重吊船、油化船等各類型船舶90餘艘；集裝箱保有量約為365萬TEU；其他產業租賃方面，公司致力於發展醫療、教育、新能源、建設和工業裝備等多個領域的融資租賃業務。在集裝箱製造業務方面，公司下屬上海寰宇物流裝備有限公司年產能達55萬TEU。公司還致力於發展投資及供應鏈金融服務業務，充分利用航運業的產業經驗、金融服務業的既有資源促進產融結合，優化商業模式，取得航運金融業務的協同發展。

2. 委託人二：中遠海運投資控股有限公司

單位名稱：中遠海運投資控股有限公司

登記證號碼：21585899-000-03-18-8

住所：香港皇后大道中183號中遠大廈51樓

公司類型：有限公司

中遠海運投資控股有限公司成立於1998年，註冊資本5億港元，前身為中國海運（香港）控股有限公司，是原中國海運（集團）總公司（以下簡稱「**中海集團**」）的直屬全資子公司，曾是原中海集團在香港及韓國、日本、澳大利亞等國家和地區的「一個平台」、「三個中心」，即：海外統一的投融資平台以及「利潤中心、區域業務管理中心和服務中心」

2016年，中國遠洋和中國海運兩大集團重組為中國遠洋海運集團，新集團提出搭建「6+1」產業集群，並確立了金融板塊作為集團的支柱產業之一，全力打造中國遠洋海運金控平台。為此，中遠海運金融控股有限公司和中遠海運發展股份有限公司（原中海集裝箱運輸股份有限公司）兩個企業主體，通過重大資產重組交易，形成新集團金控平台。

2020年6月1日，中遠海運金融控股有限公司正式更名為「中遠海運投資控股有限公司」，在未來年度，中遠海運投資控股有限公司作為中遠海運集團旗下航運物流產業的境外投資控股平台，將致力於境外金融投資業務的開拓，並為中遠海運集團及其下屬公司提供投資管理服務，整合產業鏈資源以促進各項業務協同發展。

(二) 被評估單位概況

本次評估的被評估單位為寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司。

1. 註冊資料登記情況

名稱：寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司

統一社會信用代碼：91370211743979264K

企業類型：有限責任公司(港澳台法人獨資)

住所：青島經濟技術開發區茂山路373號

法定代表人：王良

成立日期：2003年01月14日

經營期限：2003年01月14日至2053年01月14日

註冊資本：12,660.57萬美元

經營範圍：生產製造標準集裝箱、特種集裝箱、保溫集裝箱、集裝箱零配件以及上述產品的批發零售及進出口；集裝箱修理、堆存、裝卸、搬運。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

2. 歷史沿革、股東及出資情況

寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司(曾用名：青島太平貨櫃有限公司)，成立於2003年1月13日，註冊資本為1,200.00萬美元，由勝獅貨櫃企業有限公司和新華錦集團有限公司共同出資，其中新華錦集團有限公司出資540.00萬美元，勝獅貨櫃企業有限公司出資660.00萬美元。後新華錦集團有限公司分兩次將持有的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司股權轉讓給勝獅貨櫃企業有限公司，以及經兩次未分配利潤轉增資本後，寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司註冊資本達到2,660.57萬美元，勝獅貨櫃企業有限公司持有的股比為100%。

2015年5月28日，經寰宇東方國際集裝箱（青島）有限公司股東決定，為在寰宇東方國際集裝箱（青島）有限公司增加建設冷藏箱項目，決定追加註冊資本1億美元。

2019年香港勝獅集團和中遠海運集團達成股權轉讓協議，香港勝獅集團將含被評估單位在內的三家集裝箱製造公司全資轉讓給中遠海運集團下屬的中遠海運投資控股有限公司，2019年7月份公司更名為寰宇東方國際集裝箱（青島）有限公司，8月份正式交割完畢，由中遠海運發展所屬上海寰宇物流裝備有限公司代管。

截至評估基準日，寰宇東方國際集裝箱（青島）有限公司股東及出資情況如下表所示：

金額單位：萬美元

股東名稱	認繳出資額	實繳出資額	出資比例
中遠海運投資控股有限公司	12,660.57	12,660.57	100%
合計	12,660.57	12,660.57	100%

3. 企業架構、組織機構和員工情況

截至評估基準日，寰宇東方國際集裝箱（青島）有限公司有董事長兼總經理一人，黨總支書記兼副總經理一人，副總經理三人。下設採購管理部、綜合管理部、財務管理部、市場服務部、研發中心、品質管理部、生產部、設備管理部、安全防範設計監督部、物資管理部等部門，其中：品質管理部分為乾箱品質管理部和冷箱品質管理部，生產部分為乾箱生產部、特箱生產部、冷箱生產部。現公司員工人數為2,282人，其中生產製造人員佔比90%以上。

4. 主營業務

寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司主營產品為各類集裝箱，產品範圍涵蓋標準乾貨集裝箱、53英尺北美內陸集裝箱、冷藏集裝箱、特種集裝箱等，有三條生產線，其中A生產線生產標準乾貨集裝箱和53英尺北美內陸集裝箱，B生產線生產特種集裝箱，C生產線生產冷藏集裝箱。C生產線為2018年4月新投入使用。

設計生產能力：乾箱生產線設計年生產能力為16萬TEU，冷箱生產線設計生產能力為6萬台(雙班)。

5. 客戶及供應商情況

(1) 銷售及客戶情況

寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司的銷售訂單、產品定價、銷售收款等大部份由上級公司統一協調，具體情況如下：

銷售訂單：主要由香港及上海總部與客戶洽談，通過總部獲取的訂單佔整體銷售的絕大部份；各工廠業務團隊主要負責承接總部分派的訂單，並與生產部、採購部、研發中心等部門協調安排生產。青島箱廠業務團隊也會承接部份特種箱訂單，該部份訂單由青島箱廠直接與客戶洽談。

銷售定價：箱櫃基礎價格由總部市場部根據工廠提供的存貨價格及大致人工成本、製造費用擬定。總部銷售人員根據市場情況及與客戶談判結果在基價基礎上調整並最終確定價格。

合同簽署：合同簽署分兩種情形，一是工廠與中遠海運投資控股有限公司簽署銷售合同，中遠海運投資控股有限公司與客戶簽署銷售合同；二是客戶直接與各工廠簽署合同。

銷售收款：屬於中遠海運投資控股有限公司與客戶簽署銷售合同的，銷售款由中遠海運投資控股有限公司統一收款，再根據資金規劃和各工廠資金需求轉給各工廠。工廠直接和客戶簽署合同的，客戶直接付款給工廠。

訂單分配：總部在接到客戶訂單後，會根據客戶要求及工廠排產情況指定工廠進行生產。

售後服務：主要由各工廠業務部門負責跟進。

(2) 供應商情況

生產所需主要材料（鋼材、不銹鋼、不銹鐵、木地板和油漆等）由上海寰宇物流裝備有限公司採購部根據工廠需求集中與供應商進行商談，確定採購價格及數量，各工廠根據上海寰宇物流裝備有限公司採購部指令與供應商簽訂採購合同並進行付款。工廠負責對集中採購之外的其他材料的價格談判和合同簽訂及付款。

6. 歷史經營情況

寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司主要生產設備包括乾箱生產設備：側板預處理成型線、頂端板預處理線、厚板預處理線、型材預處理線、底橫樑剪折線、底側樑羅拉線、沖床、厚薄板剪床、折彎機／龍門壓機、以及2條生產線(包含部裝焊接線、總裝焊接線、二次打砂線、三道油漆線及烘房、美妝線等)；冷箱生產設備：頂底側樑一體線、發泡生產線、壓力機(沖床)、不銹鋼高速開卷線、鋼門板打砂噴漆烘乾一體線、碳鋼剪床、不銹鋼薄板剪床、折彎機、龍門壓機、鋁板開卷線、以及1條生產線(包括前後框打砂線、前後框焊接線、部裝拼版塗漆線、底架打砂線、總裝焊接線、二次打砂線、三道油漆線及烘房、美妝線等)。

寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司歷史年度生產經營情況如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2018年	2019年	2020年
主營業務收入	157,985.53	199,633.18	251,316.28
乾箱箱量(TEU)	104,475.00	70,719.3	91,600.04
乾箱收入	140,595.29	101,713.11	133,904.63
冷箱箱量(TEU)	6,331.00	38,343.00	49,037.00
冷箱收入	17,390.23	97,920.04	117,411.66
其他業務收入	879.85	5,306.15	3,442.65
收入合計數	158,865.38	204,939.33	254,758.93

寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司(單戶口徑)近年主要財務數據會計報表已經專業審計機構審計，如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日
資產總額	170,262.34	202,137.88	264,422.73
其中：固定資產	39,819.36	58,888.52	55,426.24
負債總額	33,168.91	70,768.88	152,755.05
淨資產	137,093.44	131,369.00	111,667.67
項目	2018年	2019年	2020年
營業收入	158,865.38	204,939.32	254,758.93
利潤總額	-589.89	-5,764.93	14,338.96
淨利潤	-589.89	-5,764.93	13,519.85

註：2018年、2019年及2020年數據來源於安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告。

(三) 委託人與被評估單位的關係

委託人一中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買委託人二中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司等4家公司100%股權，委託人二中遠海運投資控股有限公司為被評估單位寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司的股東，持股比例為100%。

(四) 其他評估報告使用人概況

除本次經濟行為相關當事方、行政主管審核機關以及法律法規規定的報告使用者以外，評估委託合同書中未約定其他報告使用者。

二、評估目的

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司等4家公司100%股權，需要對該經濟行為所涉及的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司股東全部權益進行評估，以確定其在評估基準日2020年12月31日的市場價值，為委託人提供價值參考。

該經濟行為已經中國遠洋海運集團有限公司批准，並出具《中遠海運集團有限公司第一屆董事會第四十六次會議決議》(2021年1月20日)。

三、評估對象和範圍

(一) 評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司的股東全部權益價值。

評估範圍包括與評估對象對應的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司評估基準日各項資產及負債。企業申報的資產及負債對應的會計報表，已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並於2021年4月27日出具了安永華明(2021)審字第61227808_B02號審計報告，審計意見為標準無保留意見審計報告。企業資產負債具體情況如下表：

單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
1	一、流動資產合計	1,808,026,891.88
2	貨幣資金	65,029,436.74
3	應收賬款	860,187,613.99
4	預付款項	287,884,482.62
5	其他應收款	1,160,602.03
6	存貨	453,847,776.33
7	其他流動資產	139,916,980.17
8	二、非流動資產合計	836,200,364.18
9	長期股權投資	154,000,000.00
10	投資性房地產	15,076,658.50
11	固定資產	554,262,437.04
12	在建工程	6,534,192.38
13	無形資產	105,294,375.79
14	使用權資產	1,032,700.47
15	三、資產總計	2,644,227,256.06
16	四、流動負債合計	1,518,752,463.52
17	短期借款	1,000,000,000.00
18	應付票據	10,224,913.17
19	應付賬款	310,424,773.08
20	合同負債	7,992,109.04
21	應付職工薪酬	126,787,122.41
22	應交稅費	1,944,937.16
23	其他應付款	60,259,754.87
24	一年內到期的非流動負債	1,118,853.79
25	五、非流動負債合計	8,798,061.08
26	其他非流動負債	8,798,061.08
27	六、負債總計	1,527,550,524.60
28	七、淨資產	1,116,676,731.46

(二) 實物資產的分佈情況及特點

截至評估基準日，企業實物資產包括：存貨、投資性房地產、固定資產及在建工程。存貨主要為原材料、產成品；固定資產主要為房屋建築物類固定資產及設備類固定資產；在建工程主要為土建工程和設備安裝工程。具體分佈情況如下：

1. 存貨

- (1) 原材料共計4,693項，主要為鋼材、油漆、地板三大主材及其他輔料和間接材料等生產產品用原材料，存放於企業廠區的各倉庫、租賃倉庫及外加工廠倉庫。
- (2) 產成品共計10項，主要為完工未銷售的各類集裝箱等。

2. 投資性房地產

本次評估範圍內的投資性房地產共計1項，建築面積8,435.63平方米，具體情況如下：

4#廠房為鋼結構生產型建築，該建築面積8,435.63平方米，於2018年9月建成並投入使用，建築物檐口高度約為12米，建築物採用鋼筋混凝土獨立柱基礎，主體採用鋼柱、鋼樑及吊車鋼樑，彩鋼夾芯板牆面，地面為水泥砂漿地面，部分為自流平地面，鋼結構支撐彩鋼夾芯板屋面，廠房大門為鋼制卷簾門，塑鋼窗，安裝工程包括電氣、給排水、通風、消防等。截至到評估基準日，該建築物對外出租，使用狀況良好，定期維修保養。

截至現場勘查日，委估投資性房地產已辦理房地產權證書，不動產權證號：魯(2021)青島市黃島區不動產權第0290847號，證載權利人為寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司，截至評估基準日，依據已取得的資料，未發現委估投資性房地產存在他項權利設置。

3. 房屋建築類固定資產

本次評估範圍涉及寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司所擁有的房屋建(構)築物，其中：建築物共計27項，建築面積合計141,387.38平方米。主要建築物包括廠房、車間及配套生產用房，於2004年~2019年相繼建成並投入使用，構築物共計73項，主要為堆場、圍牆、地面、雨蓬等，於2004年~2019年相繼建成並投入使用。主要建(構)築物具體情況如下：

- (1) 3#廠房：該建築為鋼結構生產型建築，建築面積35,267.44平方米，於2018年9月建成並投入使用，建築物檐口高度約為12米，建築物採用鋼筋混凝土獨立柱基礎，主體採用鋼柱、鋼樑及吊車鋼樑，彩鋼夾芯板牆面，地面為水泥砂漿地面，部分為自流平地面，鋼結構支撐彩鋼夾芯板屋面，廠房大門為鋼制卷簾門，塑鋼窗，安裝工程包括電氣、給排水、通風、消防等。截至到評估基準日，使用狀況良好，定期維修保養。
- (2) ISO實驗房：該建築為鋼結構生產型建築，建築面積267.03平方米，於2004年4月建成並投入使用，建築物檐口高度約為5米，建築物採用鋼筋混凝土獨立柱基礎，主體採用鋼柱、鋼樑，彩鋼夾芯板牆面，地面為水泥砂漿地面，鋼結構支撐彩鋼夾芯板屋面，塑鋼門，塑鋼窗，安裝工程包括電氣、給排水、通風、消防等。截至到評估基準日，使用狀況良好，定期維修保養。
- (3) 二期主門衛：該建築為混合結構工業附屬建築，建築面積482.30平方米，於2018年9月建成並投入使用，建築物檐口高度約為4米，建築物採用鋼筋混凝土獨立柱基礎，主體採用構造柱、圈樑，磚砌牆，外牆抹灰砂漿粉刷塗料，內牆刮大白，地面為面磚地面，現澆頂板，鋁合金門，塑鋼窗，安裝工程包括電氣、通訊等。截至到評估基準日，使用狀況良好，定期維修保養。
- (4) 堆場：該構築物長度為414米，寬度為136米，建築面積56,304.00平方米，建於2004年3月，混凝土結構面層。使用狀況良好，定期維修保養。

- (5) 冷箱廠圍牆：該構築物為磚混結構圍牆，圍牆長1,382米，高度約為3米，於2016年6月建成，使用狀況良好，定期維護保養。

截至現場勘查日，納入本次評估範圍的房屋建築物共計27項，除主廠房、油漆庫房、鋼材倉庫水性漆車間和辦公樓生活樓等15項房屋建築物已取得不動產權證書外，其他12項（面積為9,119.99平方米），因尚未進行辦證流程故均未辦理房屋所有權證。本次評估根據被評估單位提供的產權聲明為依據，確認其權屬人為寰宇東方國際集裝箱（青島）有限公司，未辦證房屋建築物明細如下：

對應 明細表 序號	權證 編號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 (m ²)	賬面價值(元)	
						原值	淨值
2	無證	車庫及廁所	磚混	2004.04.26	560.00	170,000.00	50,284.47
3	無證	鍋爐房	鋼結構	2004.04.26	165.00	148,361.00	43,884.19
4	無證	傳達室及車間 控制室	磚混	2004.02.28	203.58	518,829.00	172,147.26
5	無證	二期主門衛	混合	2018.09.30	482.30	1,091,323.82	1,012,406.08
6	無證	二期物流門衛	混合	2018.09.30	79.98	259,367.91	240,612.07
7	無證	臨時食堂	鋼結構	2018.09.30	936.10	1,630,647.49	1,512,729.08
10	無證	ISO實驗房	鋼結構	2004.04.26	267.03	160,000.00	45,378.46
11	無證	車間控制室	鋼結構	2004.04.26	250.00	350,371.00	99,370.85
12	無證	油漆倉庫	鋼結構	2007.04.14	1,300.00	464,855.59	182,374.71
13	無證	B線東擴廠房	鋼結構	2010.12.27	720.00	244,000.00	139,849.10
15	無證	型材庫	鋼結構	2017.12.29	306.00	182,363.11	160,926.03
26	無證	鋼材棚	鋼結構	2009.09.25	3,850.00	408,222.30	217,663.18

截至評估基準日，委估房屋建（構）築物及佔用的土地不存在抵押、擔保事項，除此之外，納入本次評估範圍內的建築類固定資產無訴訟等其他事項。

4. 設備類固定資產

納入本次評估範圍內的設備類固定資產情況如下：

(1) 機器設備

本次委估的機器設備主要是集裝箱的生產設備及輔助設備設施等。主要設備有集裝箱的生產線，剪板機、折彎機、焊機等鋼材加工設備，輔助的起重、變配電設備等。設備至評估基準日設備維護、保養情況一般，使用正常。

(2) 車輛

本次委估運車輛主要為辦公車輛。車輛主要包括別克GL8、帕薩特、金杯等車型，至評估基準日，車輛維護、保養、使用正常。

(3) 電子設備

本次委估的電子設備，主要為電腦、打印機、空調、網絡設備等。設備至評估基準日，設備維護、保養、使用正常。

5. 在建工程－土建工程

納入本次評估範圍內的在建工程－土建工程共1項，為冷箱辦公綜合樓項目。截止評估基準日，賬面值為169,056.61元，為該項目前期費用。

6. 在建工程－設備安裝工程

在建工程－設備安裝工程主要為在建的冷箱工廠的設備設施和部份設備改造。截至評估基準日，賬面值為6,365,135.77元。

(三) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

1. 企業申報的賬面記錄的無形資產情況

- (1) 納入本次評估範圍的無形資產 — 土地使用權共計7項，宗地使用權面積共計483,472.30平方米，原始入賬價值117,650,013.70元，評估基準日賬面價值104,908,996.65元。具體情況如下：

無形資產土地登記情況匯總表

金額單位：人民幣元

不動產權證編號	取得日期	用地性質	土地用途	面積(m ²)	原始入賬價值	賬面價值
魯(2021)青島市黃島區不動產權0290844號	2003.01.31	出讓	工業用地	186,040.00	12,419,280.00	8,155,327.20
魯(2021)青島市黃島區不動產權0290851號		出讓	工業用地			
魯(2021)青島市黃島區不動產權0290854號		出讓	工業用地			
魯(2021)青島市黃島區不動產權0290855號		出讓	工業用地			
魯(2021)青島市黃島區不動產權0290850號	2013.01.15	出讓	工業用地	22,378.30	7,475,722.90	6,285,522.18

無形資產土地登記情況匯總表

金額單位：人民幣元

不動產權證編號	取得日期	用地性質	土地用途	面積(m ²)	原始入賬價值	賬面價值
魯(2021)青島市黃島區不動產權0290847號、魯(2021)青島市黃島區不動產權0290852號、魯(2021)青島市黃島區不動產權0290848號	2015.09.25	出讓	工業用地	199,550.00	59,251,603.73	53,007,540.79
魯(2019)青島市黃島區不動產權0067456號	2019.11.11	出讓	工業用地	75,504.00	38,503,407.07	37,460,606.48
合計				483,472.30	117,650,013.70	104,908,996.65

- (2) 納入本次評估範圍的無形資產－其他無形資產共11項，賬面價值385,379.14元，主要為企業設計及辦公軟件。具體情況如下表：

金額單位：人民幣元

序號	名稱和內容	取得日期	法定／預計	原始入賬價值	賬面價值
			使用年限		
1	Office辦公軟件及CAD製圖軟件	2013.03.01	10	35,008.55	7,585.11
2	GREO軟件	2013.06.01	10	111,111.12	26,851.66
3	Autodesk設計軟件	2014.03.01	10	16,666.67	5,277.69
4	Autodesk設計軟件	2014.04.01	10	38,888.89	12,639.05
5	Office軟件	2014.06.01	10	134,615.38	45,993.80
6	Office軟件	2015.05.01	10	59,829.06	25,925.79
7	Office軟件	2019.03.01	10	33,620.69	27,456.95
8	Office軟件	2019.06.01	10	44,867.26	37,763.35
9	用友辦公軟件	2019.12.28	3	306,603.75	195,885.74
	合計			781,211.37	385,379.14

2. 企業申報的賬面未記錄的無形資產情況

截止評估基準日，被評估單位存在以下賬面未記錄的無形資產：

發明名稱	專利號	申請日	授權公告日	類型	專利權人
一種新型 集裝箱艙蓋	ZL 2019 2 1547100.0	2019.09.17	2020.09.08	實用新型	寰宇東方國際集裝箱 (青島)有限公司
一種新型 運輸架	ZL 2019 2 1624758.7	2019.09.27	2020.09.08	實用新型	寰宇東方國際集裝箱 (青島)有限公司

(四) 企業申報的表外資產的類型、數量

截止評估基準日，被評估單位申報的表外資產如下：

發明名稱	專利號	申請日	授權公告日	類型	專利權人
一種新型集裝箱艙蓋	ZL 2019 2 1547100.0	2019.09.17	2020.09.08	實用新型	寰宇東方國際集裝箱 (青島)有限公司
一種新型運輸架	ZL 2019 2 1624758.7	2019.09.27	2020.09.08	實用新型	寰宇東方國際集裝箱 (青島)有限公司

(五) 引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額 (或者評估值)

無。

四、價值類型及其定義

評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值類型。市場價值以外的價值類型一般包括(但不限於)投資價值、在用價值、清算價值、殘餘價值等。本次評估目的是為正常的交易提供價值參考，對市場條件和評估對象的使用等無特別限制和要求，因此根據行業慣例選擇市場價值作為本次評估的價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本次評估基準日是2020年12月31日。

委託人在確定評估基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求，選取會計期末以便於明確界定評估範圍和準確高效清查資產。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

中國遠洋海運集團有限公司出具的《中遠海運集團有限公司第一屆董事會第四十六次會議決議》(2021年1月20日)。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》；
3. 《國有資產評估管理辦法》(1991年國務院91號令)；
4. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(原國家國有資產管理局發佈的國資辦發[1992]36號)；
5. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號)；
6. 《關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號)；
7. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號)；
8. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號)；
9. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；
10. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；

11. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號)；
12. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
13. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
14. 《中華人民共和國企業所得稅法》；
15. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號發佈，國務院令第714號最新修改)；
16. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號發佈，國務院令第691號最新修訂)；
17. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部國家稅務總局令第50號發佈，財政部、國家稅務總局令第65號最新修訂)；
18. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)；
19. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；

8. 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
9. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
10. 《資產評估執業準則－無形資產》(中評協[2017]37號)；
11. 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；
12. 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
13. 《專利資產評估指導意見》(中評協[2017]49號)；
14. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
15. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
16. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
17. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(四) 權屬依據

1. 營業執照；
2. 土地使用權證書；
3. 房屋所有權證書；
4. 專利證書；
5. 車輛行駛證。

(五) 取價依據及參考資料

1. 企業提供的財務會計、經營方面的資料；
2. 國家有關部門發佈的統計資料、技術標準和政策文件；
3. 評估機構收集的有關詢價資料、參數資料等；
4. 企業提供的盈利預測資料。

七、評估方法

(一) 評估方法的選擇

根據《資產評估執業準則－企業價值》，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法、成本法（資產基礎法）三種基本方法的適用性，選擇評估方法。

1. 市場法

因國內產權交易市場交易信息的獲取途徑有限，且同類企業在產品結構和主營業務構成方面差異較大，選取同類型市場參照物的難度極大，故本次評估未採用市場法。

2. 收益法

收益法是指通過將評估對象預期收益資本化或者折現，來確定其價值的各種評估方法的總稱。企業價值評估中的收益法常用的具體方法包括現金流量折現法和股利折現法。委估企業為集裝箱製造企業，具有獨立的獲利能力，且採用收益法能夠體現該行業類型的企業合理市場價值，故本次評估採用收益法。

3. 資產基礎法

被評估單位的資產及負債結構清晰，企業各項資產和負債價值也可以單獨評估確認，故本次評估採用資產基礎法。

綜上，本次評估採用資產基礎法和收益法進行評估，並在分析後採用資產基礎法確定評估結論。

(二) 資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。在運用資產基礎法進行企業價值評估時，各項資產的價值是根據其具體情況選用適當的具體評估方法得出。

本次評估涉及的具體評估方法如下。

1. 流動資產

(1) 貨幣資金

流動資產中的貨幣資金是根據企業提供的各項目的明細表，對人民幣貨幣資金，以審查核實後的賬面值確定評估值；對外幣貨幣資金，以審查核實後的外幣賬面值與基準日外幣中間價乘積確定評估值。

(2) 應收賬款、預付款項和其他應收款

根據被評估企業提供的科目評估明細表作為評估基礎，核對會計資料，並選擇大額款項進行函證，具體分析各應收款項的數額、欠款時間和原因、款項回收情況等，確定各應收款項的評估值。

(3) 其他流動資產

評估專業人員向被評估單位調查了解了應負擔的增值稅稅率及繳納制度等稅收政策。查閱了被評估單位評估基準日最近一期的完稅證明，以及評估基準日應交稅費的記賬憑證等。其他流動資產以核實後的賬面值確定評估值。

(4) 存貨

① 原材料

根據被評估企業提供的科目評估明細表作為評估基礎評估人員通過部份存貨現場抽查盤點以及採取替代程序，確定原材料在評估基準日時實際數量，經了解，企業原材料周轉速度較快，且原材料均為近期購置，價格基本無變化，以核實後的賬面值確定評估值。

② 產成品

評估人員通過查閱相關賬簿、現場抽查等方元法確定產成品的真實性、完整性後，採用如下方法進行評估：對於各類待售的集裝箱產品採用各產成品的銷售價格減去税金及附加、銷售費用、所得稅及適當淨利潤確定各產成品的評估價值。評估值=銷售收入－銷售税金及附加－銷售費用－所得稅－適當淨利潤。其中：由於集裝箱銷售主要為出口業務，無銷售產生的銷售税金及附加，銷售費用按歷史前3年銷售費用佔營業收入的比例平均值計算。經調查了解，待售產品有訂貨合同，因此淨利潤扣減率為0%。對樣本箱，按賬面值確認評估值。

2. 長期股權投資

(1) 評估過程

- ① 評估人員將長期股權投資評估清查登記表與長期股權投資明細賬、總賬及有關會計記錄相核對。
- ② 審核投資合同、協議等法律性文件。
- ③ 核對有關賬簿、憑證，獲取被投資單位的驗資報告等資料。
- ④ 分析判斷投資性質和股權比例，核查投資收益的計算方法，及以前年度的投資收益處理原則和相關的會計核算方法，判斷其投出和收回金額計算的正確性及合理性。
- ⑤ 根據被投資單位評估基準日的會計報表和其他相關資料，採用相應的方法分別對該投資進行評估。

(2) 評估方法

對控股的長期股權投資，本次評估中，現場核查各被投資單位的資產和負債，先整體評估，確定各被投資單位在評估基準日的淨資產評估值，再根據股權投資比例計算確定評估值。

3. 投資性房產－房屋

(1) 評估方法的選用

根據《資產評估準則－不動產》，常用的評估方法有市場比較法、收益法、重置成本法等。評估方法的選擇應按照準則和規範的要求，根據當地房地產市場情況並結合評估對象的具體特點及評估目的等，選擇適當的評估方法。

由於委估投資性房地產雖對部份對外出租，可取得房出租價格信息，因此具備採用收益法的評估的條件；

由於委估投資性房地產為自建工業建築，相同或相似區域無法收集類似用房的交易或成交價格信息，因此無法採用市場比較法對委估投資性房地產價值進行評估。

由於委估投資性房地產為自建工業建築，評估人員可以獲取採用重置成本法評估所需的工程預決算資料和評估基準日的人工、材料和機械台班使用價格信息，因此具備採用重置成本法評估的條件。

綜合上述分析，本次採用重置成本法和收益法對委估投資性房地產進行評估。

(2) 重置成本法

對主要自建建築物的評估，是根據建築工程資料和竣工結算資料按建築物工程量，以現行定額標準、建設規費、貸款利率計算出建築物的重置全價，並按建築物的使用年限和對建築物現場勘察的情況綜合確定成新率，進而計算建築物評估淨值。

建築物評估值=重置全價×成新率

根據「財稅[2016]36號」文件；財政部、稅務總局、海關總署公告《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)及相關地方、行業計價依據調整文件規定，對於符合增值稅抵扣條件的不動產，重置全價應扣除相應的增值稅。

① 重置全價

重置全價=建安工程造價(不含稅)+工程建設前期及其他費用(不含稅)+資金成本

A. 建安造價的確定

對於竣工決算資料齊全的建築物工程，評估人員依據原竣工資料所確定的各分部份項工程量，重新套用當地或行業的現行定額，計算得出定額直接費，再按照現行相應的建設工程費用定額和工程所在地的調差文件測算出於評估基準日標準的建安工程造價。

B. 前期及其他費用的確定

工程前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。前期及其他費用名稱、計費基礎、計費標準、計費依據如下表：

前期費及其他費用取費表

序號	項目名稱	取費基數	扣稅費率	費率	依據
1	建設單位管理費	工程造價	0.86%	0.86%	財建[2016]504號
2	勘察費設計費	工程造價	3.00%	2.83%	計委建設部計價(2002)10號
3	工程監理費	工程造價	1.60%	1.51%	發改價格(2007)670號
4	工程招投標 代理服務費	工程造價	0.09%	0.08%	計價格(2002)1980號
5	環境評價費	工程造價	0.03%	0.03%	計委環保總局計價格(2002)125號
6	可行性研究費	工程造價	0.20%	0.19%	計委計價格(1999)1283號
	合計		<u>5.78%</u>	<u>5.50%</u>	

註：經核實，上述文件3~6項均已廢止，所涉及的前期費用由政府指導轉變為市場調控價格，在市場調控價格的背景之下，沒有明確計算依據，故本次評估參照以上文件計算前期費。

C. 資金成本的確定

資金成本按正常建設工期，參照全國銀行間同業拆借中心於2020年12月20日公佈的貸款市場報價利率確定貸款利率計算。假定建設期間工程投資為均勻投入，其計算公式為：

資金成本=(建安工程造價+前期及其他費用)×貸款利率×合理工期÷2

D. 綜合成新率的確定

本次評估對建築物主要採用年限法和觀察法判定綜合成新率。

a. 理論成新率

理論成新率是依據建築物預計尚可使用年限與其總使用年限的比率確定成新率。其計算公式為：

$$\text{理論成新率} = \text{尚可使用年限} \div \text{經濟耐用年限} \times 100\%$$

b. 觀察成新率

觀察法是對評估建築物的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、建造、使用、磨損、維護、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估建築物的成新率，從而估算實體性貶值。

c. 綜合成新率

$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times 40\% + \text{觀察成新率} \times 60\%$$

d. 對以下情況，採用合理方法確定成新率：

- 如果現場觀察法和理論成新率計算差距較大，經評估人員分析原因後，憑經驗判斷，取兩者中相對合理的一種。
- 對於條件所限無法實施觀察鑑定的項目，一般採用理論成新率確定成新率

4. 固定資產－房屋建築物

(1) 評估方法的選用

根據《資產評估準則－不動產》，常用的評估方法有市場比較法、收益法、重置成本法等。評估方法的選擇應按照準則和規範的要求，根據當地房地產市場情況並結合評估對象的具體特點及評估目的等，選擇適當的評估方法。

由於房屋建(構)築物為自建工業廠房及附屬用房，無法獲得周邊類似房屋建築物租賃案例，因此本次評估不具備採用收益法的適用條件。

由於委估房屋建(構)築物為自建工業建築，相同或相似區域無法收集類似用房的交易或成交價格信息，因此無法採用市場比較法對委估房屋建(構)築物價值進行評估。

由於委估房屋建(構)築物為自建工業建築，評估人員可以獲取採用重置成本法評估所需的工程預決算資料和評估基準日的人工、材料和機械台班使用價格信息，因此具備採用重置成本法評估的條件。

綜合上述分析，本次採用重置成本法對委估房屋建(構)築物進行評估。

(2) 重置成本法

對主要自建建築物的評估，是根據建築工程資料和竣工結算資料按建築物工程量，以現行定額標準、建設規費、貸款利率計算出建築物的重置全價，並按建築物的使用年限和對建築物現場勘察的情況綜合確定成新率，進而計算建築物評估淨值。

建築物評估值=重置全價×成新率

根據「財稅[2016]36號」文件；財政部、稅務總局、海關總署公告《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)及相關地方、行業計價依據調整文件規定，對於符合增值稅抵扣條件的不動產，重置全價應扣除相應的增值稅。

① 重置全價

重置全價=建安工程造價(不含稅)+工程建設前期及其他費用(不含稅)+資金成本

A. 建安造價的確定

a. 預(決)算調整法

對於竣工決算資料齊全的建築物工程，評估人員依據原竣工資料所確定的各分部份項工程量，重新套用當地或行業的現行定額，計算得出定額直接費，再按照現行相應的建設工程費用定額和工程所在地的調差文件測算出於評估基準日標準的建安工程造價。

b. 對於價值量小、結構簡單的建築物採用單方造價法確定其建安綜合造價。

B. 前期及其他費用的確定

工程前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。前期及其他費用名稱、計費基礎、計費標準、計費依據如下表：

前期及其他費用取費明細表

序號	費用名稱	費率(含稅)	費率(不含稅)	計費基礎
1	建設單位管理費	0.86%	0.86%	建安工程造價
2	勘察設計費	3.00%	2.83%	建安工程造價
3	工程建設監理費	1.60%	1.51%	建安工程造價
4	招標代理服務費	0.09%	0.08%	建安工程造價
5	環境影響評價費	0.03%	0.03%	建安工程造價
6	可行性研究費	0.20%	0.19%	建安工程造價
7	小計	5.78%	5.50%	建安工程造價

C. 資金成本的確定

資金成本按正常建設工期，參照全國銀行間同業拆借中心於2020年12月20日公佈的貸款市場報價利率確定貸款利率計算。假定建設期間工程投資為均勻投入，其計算公式為：

$$\text{資金成本} = (\text{建安工程造價} + \text{前期及其他費用}) \times \text{貸款利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

D. 綜合成新率的確定

本次評估對建築物主要採用年限法和觀察法判定綜合成新率。

a. 理論成新率

理論成新率是依據建築物預計尚可使用年限與其總使用年限的比率確定成新率。其計算公式為：

$$\text{理論成新率} = \text{尚可使用年限} \div \text{經濟耐用年限} \times 100\%$$

b. 觀察成新率

觀察法是對評估建築物的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、建造、使用、磨損、維護、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估建築物的成新率，從而估算實體性貶值。

c. 綜合成新率

$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times 40\% + \text{觀察成新率} \times 60\%$$

- d. 對以下情況，採用合理方法確定成新率：
- 如果現場觀察法和理論成新率計算差距較大，經評估人員分析原因後，憑經驗判斷，取兩者中相對合理的一種。
 - 對於條件所限無法實施觀察鑑定的項目，一般採用理論成新率確定成新率。

5. 固定資產－機器設備

根據評估目的和委估資產的特點，假定按現行用途繼續使用，在現場勘察的基礎上，採用重置成本法進行評估。

基本公式：評估價值=重置全價×成新率

在評估基準日，該公司是增值稅一般納稅人，在重置全價的確定中設備購置價均採用不含稅價格計算。

(1) 重置全價的確定

① 機器設備

A. 重置全價的確定

能查到現行市場價格的設備，根據分析選定的現行市價，考慮其運雜費及安裝調試費確定重置全價；不能查到現行市場價格的設備，選取功能相近的替代產品市場價格並相應調整作為設備購置價，再加上運雜費、安裝調試費等其他合理費用確定重置全價，計算公式為：

重置全價 = 設備購置價 + 運雜費 + 安裝調試費 + 其他費用

在評估基準日，該公司為增值稅一般納稅人，在重置全價的確定中設備購置價均採用不含稅價格計算。

B. 主要取價參數的確定

a. 設備購置價

在確定設備購置價時主要依據設備生產廠家報價、該公司最近購置的同類機器設備的成交價。

b. 設備運雜費費率

設備運雜費主要包括運費、裝卸費、保險費用等，評估中一般根據《資產評估常用數據與參數手冊》所規定的費率標準確定。

c. 設備安裝調試費

根據《資產評估常用數據與參數手冊》所規定的費率標準確定。

d. 前期及其他費用

工程建設前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取，本次設備評估確定的前期及其他費用如下：

前期及其他費用取費明細表

序號	費用名稱	費率(含稅)	費率(不含稅)	計費基礎
1	建設單位管理費	0.86%	0.86%	建安工程造價
2	勘察設計費	3.00%	2.83%	建安工程造價
3	工程建設監理費	1.60%	1.51%	建安工程造價
4	招標代理服務費	0.09%	0.08%	建安工程造價
5	環境影響評價費	0.03%	0.03%	建安工程造價
6	可行性研究費	0.20%	0.19%	建安工程造價
7	小計	5.78%	5.50%	建安工程造價

e. 資金成本

資金成本按正常建設工期，參照全國銀行間同業拆借中心於2020年12月20日公佈的貸款市場報價利率確定貸款利率計算。假定建設期間工程投資為均勻投入，其計算公式為：

資金成本=設備購置價或建造成本×適用利率×合理工期÷2

② 車輛

按照現行市場價格，加上車輛購置稅、牌照費等合理費用確定重置全價。

③ 電子設備

能查到現行市場價格的電子設備，根據分析選定的現行市價直接確定重置全價；不能查到現行市場價格的，選取功能相近的替代產品市場價格並相應調整作為其重置全價。

(2) 成新率的確定

① 機器設備，主要採用觀察法和使用年限法確定成新率，其計算公式為：

成新率=觀察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

A. 觀察法。觀察法是對評估設備的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、製造、使用、磨損、維護、修理、大修理、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估設備的成新率。

B. 年限法。其計算公式為：

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

經濟使用年限是指從資產開始使用到因經濟上不合算而停止使用所經歷的年限。

- ② 車輛，主要採用觀察法和理論成新率綜合確定，其計算公式為：

$$\text{成新率} = \text{觀察法成新率} \times 60\% + \text{理論成新率} \times 40\%$$

- A. 觀察法。觀察法是車輛各主要部位進行觀察鑑定，並綜合考慮資產的設計、製造、使用、磨損、維護、修理情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估車輛的成新率。
- B. 理論成新率。參照商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》，理論成新率的確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計算公式為：

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

里程法成新率其計算公式為：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{規定行駛里程} - \text{已行駛里程}}{\text{規定行駛里程}} \times 100\%$$

- ③ 電子設備

對電子設備主要採用年限法確定成新率。其計算公式為：

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

若觀察法成新率和年限法成新率（或理論成新率）的差異較大，經分析原因後，憑經驗判斷，選取兩者中相對合理的一種。

6. 在建工程

評估人員對工程合同及企業付款憑證進行了檢查，確認付款符合合同要求，並向企業相關人員了解工程進展情況，在對上述情況進行核實後，在建設備按照付款進度計算相應合理的資金成本，確定最終評估值。對於自製設備無法確定工程進度的，評估值按照賬面價值確認。

7. 無形資產－土地使用權

(1) 評估方法選擇

通行的宗地估價方法有市場比較法、收益還原法、假設開發法、成本逼近法、基準地價係數修正法等。評估方法的選擇應按照《城鎮土地估價規程》，根據當地地產市場發育情況並結合評估對象的具體特點及評估目的等，選擇適當的評估方法。

根據青島市同類用地的地價水平及調查訪問當地土地管理部門有關人員，按照地價評估技術規程及委估對象的具體情況，本次評估採用基準地價係數修正法和市場比較法評估主要是基於以下幾點：

- ① 由於委估宗地獲取時間較久，已開發一定時間，故不可採用成本逼近法評估。
- ② 由於無法收集足夠的宗地周邊區域同用途土地的市場租賃案例，故不可採用收益法評估。
- ③ 根據青島西海岸新區管委青島市黃島區人民政府頒佈的《關於黃島區城鎮土地級別與基準地價調整更新的通知》(青西新管發[2016]26號)，估價基準日為2016年01月01日，委估宗地位於基準地價覆蓋範圍內，故本次評估適宜採用基準地價係數修正法評估。
- ④ 由於委估宗地在區域土地交易市場活躍程度較高，市場上可收集到周邊區域土地的市場成交案例，故本次評估可採用市場比較法評估。

(2) 評估方法介紹

① 基準地價係數修正法：

基本原理：基準地價係數修正法，就是指在求取一宗待估宗地價格時，根據當地基準地價水平，參照與待估宗地相同土地級別或均質區域內該類用地地價標準和各種修正因素說明表，根據兩者在區域條件、個別條件、土地使用年限、市場行情、容積率、微觀區位條件等，確定修正係數，修正基準地價從而得出估價對象地價的一種方法。

其基本公式為：

$$P = P' \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times (1 + k_5) \pm D$$

其中：

- p — 待估宗地價格
- P' — 宗地所在區域的基準地價
- k1 — 期日修正係數
- k2 — 容積率修正係數
- k3 — 使用年期修正係數
- k4 — 區位及其他因素修正係數
- D — 開發程度修正值。

② 市場比較法

市場比較法是將估價對象與在估價時點近期有過類似交易的類似土地進行比較，對這些類似土地已知價格進行修正，以此估算估價對象的客觀合理價格或價值。

市場比較法的計算公式為：

宗地單價 = 可比交易實例單價 × 交易情況修正係數 × 交易日期修正係數 × 土地區域因素修正係數 × 個別因素修正係數 × 權益因素修正係數

8. 無形資產－其他無形資產

評估人員通過查詢相關會計記錄確認其原始賬面價值構成及已發生攤銷額的真實、合理後，並以原始入賬價值為基礎。對於市場上在售的軟件按市場不含稅價格確定評估值；對於為專業定製版本，無法查詢各軟件的市場價格，本次採用重置成本法，考慮相應貶值率確定各軟件的評估值；對於能查詢到軟件的市場價格，參考評估基準日相同版本市場價格確定各軟件的評估值；對實用新型專利，由於在評估基準日，上述專利在產品中未應用，且企業預計未來年度很可能不再應用，考慮到未來年度上述專利無法給企業帶來確定的收益，因此本次評估將其評估值確定為0。

基本公式：評估價值=重置成本×(1－貶值率)

(1) 重置成本的確定

對於外購無形資產的重置成本採用市場詢價，按照市場上在售的同類型軟件不含稅價格確定評估值。

重置成本=市場售價／(1+13%)

(2) 貶值率

評估人員通過對標的無形資產剩餘經濟壽命的預測和判斷以確定標的無形資產貶值率，計算公式如下：

貶值率=已使用年限／(已使用年限+剩餘使用年限)×100%

9. 使用權資產

評估人員按照評估程序，檢查核對相關租賃合同，核實其租賃期限、利率等，檢測企業利息費用的計提及支付情況。最終以核實後賬面值確定評估值。

10. 負債

按評估基準日被評估單位實際需要承擔的負債金額確定評估值。

(三) 收益法

收益法，是指通過將評估對象預期收益資本化或者折現，來確定其價值的各種評估方法的總稱。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

本次評估採用現金流量折現法中的企業自由現金流折現模型。具體方法為，以加權資本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作為折現率，將未來各年的預計企業自由現金流(Free Cash Flow of Firm, FCFF)折現加總得到經營性資產價值，再加上溢餘資產和非經營性資產的價值，得到企業整體資產價值，減去付息債務價值後，得到股東全部權益價值。基本公式如下：

股東全部權益價值=經營性資產價值+非經營性資產價值－非經營性負債價值+溢餘資產價值－付息債務價值

具體計算公式為：

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

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

式中： P －被評估單位股東全部權益評估值

P' －企業整體收益折現值

D －非經營性負債

A' －非經營性資產

D' －有息負債

R_i －未來第*i*個收益期的預期收益額(企業自由現金流)

i ：收益年期， $i=0.5, 1.5, 2.5 \dots n$

r ：折現率。

八、評估程序實施過程和情況

(一) 接受委託

經與委託人洽談溝通，了解委估資產基本情況，明確評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，經綜合分析專業能力、獨立性和評價業務風險，確定接受委託，訂立資產評估委託合同。針對具體情況，確定評估價值類型，擬定評估工作計劃，組織評估工作團隊。

(二) 現場調查及資料收集

指導被評估單位清查資產、準備評估資料，以此為基礎，對評估對象進行了現場調查，收集資產評估業務需要的資料，了解評估對象資產、業務和財務現狀、影響企業經營的宏觀、區域經濟因素、所在行業現狀與發展前景等，關注評估對象法律權屬。並依法對資產評估活動中使用的資料進行核查和驗證。

(三) 評定估算

根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製評估報告的依據；根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，依據資產評估執業準則選擇評估方法。根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，分析評判可能會影響評估業務和評估結論的評估假設和限制條件，形成測算結果；對採用不同方法評估形成的測算結果進行分析比較，形成評估結論。

(四) 出具報告

項目負責人在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。本公司按照法律、行政法規、資產評估準則規定和內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核，在與委託人和其他相關當事人就評估報告有關內容進行必要溝通後，出具正式資產評估報告。

九、評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

(一) 基本假設

1. 交易假設。交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易過程中，根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設。公開市場假設是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場供給狀況下獨立的買賣雙方對資產價值的判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。
3. 持續經營假設。持續經營假設是指一個經營主體的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。

(二) 具體假設

1. 被評估單位經營所遵循的國家及地方現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 根據企業的實際情況，假設企業現金於全年均勻流入和流出。
3. 假設被評估單位現有的和未來的經營管理者是盡職的，且公司管理層有能力擔當其職務，能保持被評估單位的經營態勢、發展規劃及生產經營計劃基本如期實現。

4. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
5. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在主要方面基本一致。
6. 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍和經營方式與目前方向保持一致。
7. 假設根據國家規定，目前已執行或已確定將要執行的有關利率、匯率、稅賦基準和稅率以及政策性收費等規定不發生重大變化。
8. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

(一) 資產基礎法評估結果

在評估基準日2020年12月31日，寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司單戶口徑的資產賬面價值為264,422.73萬元，負債賬面價值為152,755.06萬元，淨資產賬面價值為111,667.67萬元；評估後，總資產為285,388.84萬元，負債為152,095.20萬元，淨資產為133,293.64萬元。總資產評估值比賬面價值增值20,966.11萬元，增值率為7.93%；淨資產評估值比賬面價值增值21,625.97萬元，增值率為19.37%。詳見下表：

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1 流動資產	180,802.69	180,539.99	-262.70	-0.15%
2 非流動資產	83,620.04	104,848.85	21,228.81	25.39%
3 其中：長期股權投資	15,400.00	19,427.30	4,027.30	26.15%
4 投資性房地產	1,507.67	1,719.76	212.09	14.07%
5 固定資產	55,426.24	67,415.99	11,989.75	21.63%
6 在建工程	653.42	656.97	3.55	0.54%
7 無形資產	10,529.44	15,525.56	4,996.12	47.45%
8 使用權資產	103.27	103.27	0.00	0.00%
9 資產總計	264,422.73	285,388.84	20,966.11	7.93%
10 流動負債	151,875.25	151,875.25	0.00	0.00%
11 非流動負債	879.81	219.95	-659.86	-75.00%
12 負債總計	152,755.06	152,095.20	-659.86	-0.43%
13 淨資產(所有者權益)	111,667.67	133,293.64	21,625.97	19.37%

綜上，寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司股東全部權益資產基礎法評估結果為133,293.64萬元(大寫金額：壹拾叁億叁仟貳佰玖拾叁萬陸仟肆佰圓整)，較非合併口徑股東全部權益賬面價值111,667.67萬元，評估增值21,625.97萬元，增值率為19.37%；較合併口徑股東全部權益賬面價值115,208.48萬元，評估增值為18,085.16萬元，增值率為15.70%。

(二) 收益法評估結果

在評估基準日2020年12月31日，寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司股東全部權益的評估值為128,133.66萬元，較非合併口徑股東全部權益賬面價值111,667.67萬元，評估增值16,465.99萬元，增值率14.75%；較合併口徑股東全部權益賬面價值115,208.48萬元，評估增值為12,925.18萬元，增值率為11.22%。

(三) 兩種評估結果的差異及其原因

寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司股東全部權益(非合併口徑)的兩種評估結果的差異如下表所示：

金額單位：人民幣萬元

評估方法	股東全部 權益賬面值	股東全部 權益評估值	增值額	增值率
資產基礎法	111,667.67	133,293.64	21,625.97	19.37%
收益法		128,133.66	16,465.99	14.75%
差異額		5,159.98		

寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司股東全部權益(合併口徑)的兩種評估結果的差異如下表所示：

金額單位：人民幣萬元

評估方法	股東全部 權益賬面值	股東全部 權益評估值	增值額	增值率
資產基礎法	115,208.48	133,293.64	18,085.16	15.70%
收益法		128,133.66	12,925.18	11.22%
差異額		5,159.98		

(四) 評估結論

資產基礎法是立足於資產重置的角度，通過評估各單項資產價值並考慮有關負債情況，來評估企業價值。收益法是立足於判斷資產獲利能力的角度，將被評估企業預期收益資本化或折現，來評估企業價值。是按「將本求利」的逆向思維來「以利索本」，根據未來企業總體收益來評估企業價值。

從本次評估的具體情況來看，被評估單位從事集裝箱生產銷售業務，受全球經濟及行業市場影響較大，存在一定市場週期性。未來年度行業市場變化波動情況難以準確預測與衡量，因此兩種評估結果中，資產基礎法結果較收益法結果更符合現實，也更為合理。

基於上述因素，本次評估採用資產基礎法評估結果作為最終評估結論。評估結論為：中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司等4家公司股權所涉及的寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司股東全部權益價值為133,293.64萬元(大寫金額：壹拾叁億叁仟貳佰玖拾叁萬陸仟肆佰圓整)。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2020年12月31日起，至2021年12月30日止。

十一、特別事項說明

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

本次評估利用安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的2019年度及2020年度無保留意見審計報告，按審定後賬面值作為評估賬面值。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

截止現場勘查日，納入本次評估範圍的房屋建築物共計27項，除主廠房、油漆庫房、鋼材倉庫水性漆車間和辦公樓生活樓等15項房屋建築物已取得不動產權證書外，其他12項(面積為9,119.99平方米)，因尚未進行辦證流程故均未辦理房屋所有權證。本次評估根據被評估單位提供的產權聲明為依據，確認其權屬人為寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司，未辦證房屋建築物明細如下：

對應 明細表 序號	權證 編號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積(m ²)	賬面價值(元)	
						原值	淨值
2	無證	車庫及廁所	磚混	2004.04.26	560.00	170,000.00	50,284.47
3	無證	鍋爐房	鋼結構	2004.04.26	165.00	148,361.00	43,884.19
4	無證	傳達室及車間控制室	磚混	2004.02.28	203.58	518,829.00	172,147.26
5	無證	二期主門衛	混合	2018.09.30	482.30	1,091,323.82	1,012,406.08
6	無證	二期物流門衛	混合	2018.09.30	79.98	259,367.91	240,612.07
7	無證	臨時食堂	鋼結構	2018.09.30	936.10	1,630,647.49	1,512,729.08
10	無證	ISO實驗房	鋼結構	2004.04.26	267.03	160,000.00	45,378.46
11	無證	車間控制室	鋼結構	2004.04.26	250.00	350,371.00	99,370.85
12	無證	油漆倉庫	鋼結構	2007.04.14	1,300.00	464,855.59	182,374.71
13	無證	B線東擴廠房	鋼結構	2010.12.27	720.00	244,000.00	139,849.10
15	無證	型材庫	鋼結構	2017.12.29	306.00	182,363.11	160,926.03
26	無證	鋼材棚	鋼結構	2009.09.25	3,850.00	408,222.30	217,663.18

(三) 評估程序受到限制的情形

無。

(四) 評估資料不完整的情形

無。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

無。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係

截至評估基準日，被評估單位在2016年8月與青島宏程型鋼製品有限公司簽訂廠房租賃協議，租賃清單為鋼結構廠房及10台設備，租賃面積：廠區總面積13,437平方米；鋼結構廠房面積：6,296.46平方米；租賃期共5年，自2016年8月20日至2021年8月19日。

因上述租賃事項而形成使用權資產及一年內到期的非流動負債，本次評估在使用權資產和一年內到期的非流動負債處考慮。

(七) 重大期後事項

1. 截至到評估基準日，評估範圍內已辦證房屋建築物產權證書權屬人名稱為青島太平貨櫃有限公司(寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司的曾用名)，2019年香港勝獅集團和中遠海運集團達成股權轉讓協議，香港勝獅集團將含寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司在內的三家集裝箱製造公司全資轉讓給中遠海運集團下屬的中遠海運投資控股有限公司，2019年7月份公司更名為寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司，相關房屋產權證書權屬人名稱尚未變更。在本報告出具日前，上述房屋建築物產權證書權屬人名稱已完成變更。
2. 截至到評估基準日，評估範圍內6項土地使用權(面積合計為407,968.30平方米)產權證書權屬人名稱為青島太平貨櫃有限公司(寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司的曾用名)，2019年香港勝獅集團和中遠海運集團達成股權轉讓協議，香港勝獅集團將含寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司在內的三家集裝箱製造公司全資轉讓給中遠海運集團下屬的中遠海運投資控股有限公司，2019年7月份公司更名為寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司，相關土地產權證書權屬人名稱尚未變更。在本報告出具日前，6項土地使用權權屬人名稱已完成變更。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

無。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；評估報告的全部或者部份內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、評估報告日

評估報告日為二零二一年四月二十七日。

資產評估師：孟慶紅
資產評估師：方煒

二零二一年四月二十七日

附 件

- 一、與評估目的相對應的經濟行為文件
- 二、被評估單位審計報告
- 三、委託人和被評估單位法人營業執照
- 四、評估對象涉及的主要權屬證明資料
- 五、委託人和其他相關當事人的承諾函
- 六、簽名資產評估師的承諾函
- 七、資產評估機構登記備案公告及資質證書
- 八、評估機構法人營業執照副本
- 九、負責該評估業務的資產評估師資格證明文件
- 十、資產評估委託合同

附錄I-C

有關寰宇寧波100%股權的資產評估報告

資產評估報告乃以中文編製，其英文譯本僅供參考。若資產評估報告的英文譯本與中文版本有任何抵觸，概以中文版本為準。

本報告依據中國資產評估準則編製

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買
中遠海運投資控股有限公司持有的4家公司100%股權
所涉及的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司
股東全部權益價值

資產評估報告

中通評報字[2021]12087號

共一冊 第一冊

聲明、摘要、正文及附件

中通誠資產評估有限公司
二零二一年四月二十七日

目 錄

聲明、摘要、正文及附件

聲明

摘要

正文

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他評估報告使用人概況

二、 評估目的

三、 評估對象和範圍

四、 價值類型及其定義

五、 評估基準日

六、 評估依據

七、 評估方法

八、 評估程序實施過程和情況

九、 評估假設

十、 評估結論

十一、 特別事項說明

十二、 評估報告使用限制說明

十三、 評估報告日

附件



聲 明

一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人未按前述要求使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

三、本資產評估機構及資產評估師堅持獨立、客觀和公正的原則，遵守法律、行政法規和資產評估準則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、評估對象涉及的資產、負債清單及其他相關資料由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

五、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

六、資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

八、中通誠資產評估有限公司具有經中華人民共和國財政部、中國證券監督管理委員會批准頒發的《證券期貨相關業務評估資格證書》。

摘 要

一、本次評估對應的經濟行為

本次評估對應的經濟行為是中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司等4家公司100%股權，需要對該經濟行為所涉及的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司股東全部權益進行評估。

該經濟行為已經中國遠洋海運集團有限公司批准，並出具《中遠海運集團有限公司第一屆董事會第四十六次會議決議》(2021年1月20日)。

二、評估目的

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司等4家公司100%股權，需要對該經濟行為所涉及的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司股東全部權益進行評估，以確定其在評估基準日2020年12月31日的市場價值，為委託人提供價值參考。

三、評估對象和評估範圍

評估對象為寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司的股東全部權益價值。

評估範圍為寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司的各项資產及相關負債。

四、價值類型

市場價值。

五、評估基準日

2020年12月31日。

六、評估方法

本次評估採用資產基礎法和收益法進行評估，選取資產基礎法評估結果作為最終評估結論。

七、評估結論及其使用有效期

根據本項目的具體情況，選取資產基礎法評估結果作為本次評估結論。

在評估基準日2020年12月31日，寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司的資產賬面價值為135,178.48萬元，負債賬面價值為86,955.48萬元，淨資產賬面價值為48,223.00萬元；評估後，總資產為147,469.66萬元，負債為86,832.42萬元，淨資產為60,637.24萬元。總資產評估值比賬面價值增值12,291.18萬元，增值率為9.09%；淨資產評估值比賬面價值增值12,414.24萬元，增值率為25.74%。詳見下表：

資產評估結果匯總表

評估基準日：2020年12月31日

被評估單位：寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司

單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1 流動資產	113,549.85	113,701.61	151.76	0.13%
2 非流動資產	21,628.63	33,768.05	12,139.42	56.13%
3 其中：固定資產	16,278.56	18,313.06	2,034.50	12.50%
4 在建工程	1,854.66	1,701.79	-152.87	-8.24%
5 無形資產	3,495.40	13,753.20	10,257.80	293.47%
6 資產總計	135,178.48	147,469.66	12,291.18	9.09%
7 流動負債	86,791.40	86,791.40	0.00	0.00%
8 非流動負債	164.08	41.02	-123.06	-75.00%
9 負債總計	86,955.48	86,832.42	-123.06	-0.14%
10 淨資產(所有者權益)	48,223.00	60,637.24	12,414.24	25.74%

綜上，寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司股東全部權益資產基礎法評估結果為60,637.24萬元(大寫金額：陸億零陸佰叁拾柒萬貳仟肆佰圓整)。

評估報告所揭示評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2020年12月31日起，至2021年12月30日止。

八、對評估結論產生影響的特別事項

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

本次評估利用安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的2019年度及2020年度無保留意見審計報告，按審定後賬面值作為評估賬面值。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

截至評估基準日，納入本次評估範圍的房屋建築物共計12項，除主廠房、車間辦公室、鋼材倉庫3項房屋建築物已取得房屋所有權證書外，其餘9項房屋建築物均未辦理房屋所有權證，其中辦公樓、綜合樓已取得建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，其餘7項房屋建築物均未取得包括立項、審批、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、建築工程竣工驗收備案文件等批准文件，因此截止基準日尚未取得所有權證書。本次評估根據被評估單位提供的產權聲明為依據，確認其權屬人為寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司，未考慮後續辦證費用以及因相關審批手續不全可能產生的罰款等事項的影響。

(三) 評估程序受到限制的情形

無。

(四) 評估資料不完整的情形

無。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

無。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係

無。

(七) 重大期後事項

無。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

截止評估基準日，被評估單位辦理ETC業務銀行存款受限制餘額為人民幣120,000.00元（銀行賬戶：中國工商銀行股份有限公司寧波鼓樓支行3901110019200154032）。

本報告及其結論僅用於本報告設定的評估目的，而不能用於其他目的。

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的4家公司100%股權所涉及的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司股東全部權益價值

中通評報字[2021]12087號

中遠海運發展股份有限公司、中遠海運投資控股有限公司：

中通誠資產評估有限公司接受貴雙方的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司等4家公司股權事宜所涉及的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司股東全部權益價值在2020年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他評估報告使用人概況

(一) 委託人概況

本次評估的委託人為中遠海運發展股份有限公司和中遠海運投資控股有限公司。

1. 委託人一：中遠海運發展股份有限公司

名稱：中遠海運發展股份有限公司

統一社會信用代碼：91310000759579978L

企業類型：股份有限公司(中外合資、上市)

住所：中國(上海)自由貿易試驗區國貿大廈A-538室

法定代表人：王大雄

成立日期：2004年3月3日

經營期限：2004年3月3日至不約定期限

註冊資本：1,160,812.50萬元人民幣

經營範圍：國內沿海及長江中下游普通貨船、國內沿海外貿集裝箱內支線班輪運輸、國際船舶運輸（含集裝箱班輪運輸），集裝箱製造、修理、租賃，船舶租賃，自有集裝箱、自用船舶買賣。國內沿海普通貨船（散貨船除外）海務管理、機務管理和船舶檢修、保養、買賣、租賃、營運、資產管理及其他船舶管理服務。[依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動]。

中遠海運發展股份有限公司原名為「中海集裝箱運輸股份有限公司」，中海集裝箱運輸股份有限公司前身為中海集裝箱運輸有限公司，於1997年8月28日由中國海運（集團）總公司、中海發展股份有限公司、廣州海運（集團）有限公司共同投資組建成立的有限責任公司。2004年3月，中海集裝箱運輸股份有限公司由中國海運（集團）總公司作為發起人，將原中海集裝箱運輸有限公司截止2003年10月31日的淨資產折股，獨家發起設立成為A股上市公司。同年完成了向境外投資者首次發行境外上市的外資股H股股票，並在香港聯合證券交易所上市交易。

中遠海運發展股份有限公司是中國遠洋海運集團有限公司所屬專門從事供應鏈綜合金融服務的公司，公司致力於以航運金融為依託，發揮航運物流產業優勢，服務於上下游產業鏈；打造以航運及相關產業租賃、集裝箱製造、投資及服務業務為核心的產業集群；以市場化機制、差異化優勢、國際化視野，建立產融結合、融融結合、多種業務協同發展的「一站式」航運金融服務平台。

中遠海運發展股份有限公司船舶租賃業務船隊運力規模和集裝箱租賃業務箱隊規模都位居世界前列，截至2020年6月30日，公司集裝箱船隊規模達86艘，總運力達58.16萬TEU，6.4萬噸級散貨船4艘、液化天然氣船、重吊船、油化船等各類型船舶90餘艘；集裝箱保有量約為365萬TEU；其他產業租賃方面，公司致力於發展醫療、教育、新能源、建設和工業裝備等多個領域的融資租賃業務。在集裝箱製造業務方面，公司下屬上海寰宇物流裝備有限公司年產能達55萬TEU。公司還致力於發展投資及供應鏈金融服務業務，充分利用航運業的產業經驗、金融服務業的既有資源促進產融結合，優化商業模式，取得航運金融業務的協同發展。

2. 委託人二：中遠海運投資控股有限公司

單位名稱：中遠海運投資控股有限公司

登記證號碼：21585899-000-03-18-8

住所：香港皇后大道中183號中遠大廈51樓

公司類型：有限公司

中遠海運投資控股有限公司成立於1998年，註冊資本5億港元，前身為中國海運（香港）控股有限公司，是原中國海運（集團）總公司（以下簡稱「**中海集團**」）的直屬全資子公司，曾是原中海集團在香港及韓國、日本、澳大利亞等國家和地區的「一個平台」、「三個中心」，即：海外統一的投融資平台以及「利潤中心、區域業務管理中心和服務中心」

2016年，中國遠洋和中國海運兩大集團重組為中國遠洋海運集團，新集團提出搭建「6+1」產業集群，並確立了金融板塊作為集團的支柱產業之一，全力打造中國遠洋海運金控平台。為此，中遠海運金融控股有限公司和中遠海運發展股份有限公司（原中海集裝箱運輸股份有限公司）兩個企業主體，通過重大資產重組交易，形成新集團金控平台。

2020年6月1日，中遠海運金融控股有限公司正式更名為「中遠海運投資控股有限公司」，在未來年度，中遠海運投資控股有限公司作為中遠海運集團旗下航運物流產業的境外投資控股平台，將致力於境外金融投資業務的開拓，並為中遠海運集團及其下屬公司提供投資管理服務，整合產業鏈資源以促進各項業務協同發展。

(二) 被評估單位概況

本次評估的被評估單位為寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司。

1. 註冊資料登記情況

名稱：寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司

統一社會信用代碼：913302127756477151

企業類型：有限責任公司(港澳台法人獨資)

住所：浙江省寧波市鄞州區瞻岐鎮啟航北路101號

法定代表人：王建民

成立日期：2005年07月26日

經營期限：2005年07月26日至2055年07月25日

註冊資本：2,000.00萬美元

經營範圍：鋼質集裝箱和特種箱、集裝箱零配件、鋼結構件製造；集裝箱修理和翻新；集裝箱倉儲；自營和代理各類貨物和技術的進出口，不含進口商品分銷業務。(不涉及國營貿易管理商品，涉及配額、許可證管理商品的，按國家有關規定辦理申請)。

2. 歷史沿革、股東及出資情況

寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司(曾用名:寧波太平貨櫃有限公司),經寧波市對外貿易經濟合作局於2005年7月19日發佈的甬外經貿資管函[2005]244號文件批准設立,於2005年7月19日獲得由寧波市人民政府批准的《中華人民共和國台港澳僑投資企業批准證書》(批准號:商外資甬資字[2005]0288號),由勝獅貨櫃企業有限公司投資組建。

寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司註冊資本為2,000.00萬美元,全部由勝獅貨櫃企業有限公司投資;根據寧波正源會計師事務所有限公司於2005年9月1日、2005年10月10日、2006年1月11日、2006年1月24日分別出具的正會驗[2005]1141號、正會驗[2005]6121號、正會驗[2006]2012號、正會驗[2006]2019號驗資報告,勝獅貨櫃企業有限公司已分四期繳納了註冊資本2,000.00萬美元。

2006年4月勝獅貨櫃企業有限公司(香港)將其持有的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司20%股權(美元400萬元)以人民幣3,303.99萬元轉讓給中海集團投資有限公司;2008年5月中海集團投資有限公司將其持有的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司20%股權(美元400萬元)以人民幣2,662.842042萬元轉讓給上海寰宇物流裝備有限公司;2009年5月14日,通過上海聯合產權交易所,上海寰宇物流裝備有限公司將其持有的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司20%股權(美元400萬元)以人民幣2,991.82萬元轉讓給勝獅貨櫃有限公司。

2019年5月勝獅貨櫃企業有限公司與中遠海運投資控股有限公司(曾用名:中遠海運金融控股有限公司)簽署股權轉讓協議,轉讓寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司100%股權,並委託中遠海運發展股份有限公司旗下的全資子公司上海寰宇物流裝備有限公司管理。2019年8月完成股權交割,同時完成工商變更,公司更名為寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司。

截至評估基準日，寰宇東方國際集裝箱（寧波）有限公司股東及出資情況如下表所示：

金額單位：萬美元

股東名稱	認繳出資額	實繳出資額	出資比例
中遠海運投資控股有限公司	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>	<u>100%</u>
合計	<u><u>2,000</u></u>	<u><u>2,000</u></u>	<u><u>100%</u></u>

3. 企業架構、組織機構和員工情況

截止評估基準日，寰宇東方國際集裝箱（寧波）有限公司有總經理一人、黨總支書記一人，副總經理二人。下設財務管理部、採購管理部、市場服務部、物資管理部、綜合管理部／企業文化部、安全環保防範設計監督部、品質管理部、設備部、生產部。

目前公司員工1,192人，其中直接生產佔比重約90%，管理及其他人員比重約10%；合同制員工比重約41%，勞務外包比重約59%。

4. 主營業務

寰宇東方國際集裝箱（寧波）有限公司主營產品為乾貨集裝箱，產品主要是20尺、40尺、40尺超高集裝箱。

設計生產能力：企業主要有一條乾貨集裝箱生產線，設計年生產能力經產能升級後將達到25萬TEU。

5. 客戶及供應商情況

(1) 銷售及客戶情況

寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司的銷售訂單、產品定價、銷售收款等大部份由上海寰宇物流裝備有限公司統一管理，具體情況如下：

銷售訂單：主要由上海寰宇物流裝備有限公司與客戶洽談，總部訂單佔2020年整體銷售的95%以上；各工廠業務團隊主要負責承接總部分派的訂單，並與生產部、採購管理部、物資管理部等部門協調安排生產。

銷售定價：箱櫃基礎價格由上海寰宇物流裝備有限公司市場部根據材料價格、人工成本、製造費用擬定。上海寰宇物流裝備有限公司銷售人員根據市場情況及與客戶談判結果在基價基礎上調整並最終確定價格。

合同簽署：合同簽署分兩種情形，一種是客戶與中遠海運投資控股有限公司簽署銷售合同，中遠海運投資控股有限公司與各工廠簽訂銷售合同；另一種是客戶直接跟各工廠簽署合同。

銷售收款：超過95%以上銷售款由中遠海運投資控股有限公司統一收款，再根據資金規劃和各工廠資金需求轉給各工廠。

訂單分配：總部在接到客戶訂單後，由市場部根據客戶偏好指定工廠進行生產。

售後服務：主要由各工廠市場服務部負責跟進。

(2) 供應商情況

集團採購中心為寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司提供主要材料(鋼材、木地板和油漆等)供應商的清單，按照採購量與供應商集中商談採購價格及採購數量，並隨時向工廠更新各主材的市場報價。各工廠自行與供應商簽訂採購合同並進行付款。工廠負責對非主材的價格談判和合同簽訂及付款。

6. 歷史經營情況

寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司主要有一條乾貨集裝箱生產線，僅生產標準化乾貨集裝箱，產品主要為20尺、40尺、40尺超高集裝箱，設計年生產能力經產能升級後將達到25萬TEU。

主要生產設備包括乾箱生產設備：側板預處理成型線、頂端板預處理線、厚板預處理線、型材預處理線、底橫樑剪折線、底側樑羅拉線、沖床、厚薄板剪床、折彎機／龍門壓機、以及生產線(包含部裝焊接線、總裝焊接線、二次打砂線、三道油漆線及烘房、美妝線等)。

歷史年度生產經營情況如下表：

		金額單位：人民幣萬元		
序號	項目	2018年	2019年	2020年
1	乾箱箱量(TEU)	170,728.00	102,505.00	110,625.00
2	乾箱收入	212,476.38	114,874.84	131,406.91
3	其他業務收入	1,031.36	3,939.87	804.83
	收入合計	<u>213,507.74</u>	<u>118,814.71</u>	<u>132,211.73</u>

寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司近年主要財務數據會計報表已經專業審計機構審計，如下表：

		金額單位：人民幣萬元		
項目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	
資產總額	104,952.94	102,761.92	135,178.48	
其中：固定資產	15,705.51	16,556.26	16,278.56	
負債總額	53,962.88	57,583.19	86,955.48	
淨資產	50,990.06	45,178.73	48,223.00	
項目	2018年	2019年	2020年	
營業收入	213,507.74	118,814.71	132,211.73	
利潤總額	13,746.92	-5,590.55	3,523.68	
淨利潤	10,255.98	-5,811.33	3,044.27	

註：2018年、2019年及2020年數據來源於安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告。

(三) 委託人與被評估單位的關係

委託人一中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買委託人二中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司等4家公司100%股權，委託人二中遠海運投資控股有限公司為被評估單位寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司的股東，持股比例為100%。

(四) 其他評估報告使用人概況

除本次經濟行為相關當事方、行政主管審核機關以及法律法規規定的報告使用者以外，評估委託合同書中未約定其他報告使用者。

二、評估目的

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司等4家公司100%股權，需要對該經濟行為所涉及的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司股東全部權益進行評估，以確定其在評估基準日2020年12月31日的市場價值，為委託人提供價值參考。

該經濟行為已經中國遠洋海運集團有限公司批准，並出具《中遠海運集團有限公司第一屆董事會第四十六次會議決議》(2021年1月20日)。

三、評估對象和範圍

(一) 評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司的股東全部權益價值。

評估範圍包括與評估對象對應的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司在評估基準日的各項資產及負債。企業申報的資產及負債對應的會計報表，已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並於2021年4月27日出具了安永華明(2021)審字第61227808_B03號審計報告，審計意見為標準無保留意見審計報告。企業資產負債具體情況如下表：

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
1	一、流動資產合計	1,135,498,538.41
2	貨幣資金	42,248,912.84
3	應收賬款	352,509,363.28
4	預付款項	166,220,617.80
5	其他應收款	210,357,619.98
6	存貨	130,598,933.96
7	其他流動資產	233,563,090.55
8	二、非流動資產合計	216,286,262.26
9	固定資產	162,785,601.27
10	在建工程	18,546,623.18
11	無形資產	34,954,037.81
12	三、資產總計	1,351,784,800.67
13	四、流動負債合計	867,914,033.52
14	短期借款	600,000,000.00
15	應付票據	20,032,889.77
16	應付賬款	142,847,314.52
17	合同負債	46,237.50
18	應付職工薪酬	75,871,574.03
19	應交稅費	7,700,186.24
20	其他應付款	21,415,831.46
21	五、非流動負債合計	1,640,800.00
22	其他非流動負債	1,640,800.00
23	六、負債總計	869,554,833.52
24	七、淨資產	482,229,967.15

(二) 實物資產的分佈情況及特點

截至評估基準日，納入評估範圍的實物資產包括：存貨、固定資產及在建工程。存貨主要為原材料、產成品；固定資產主要為房屋建築物類固定資產和設備類固定資產；在建工程主要為土建工程及設備安裝工程。具體分佈情況如下：

1. 存貨

- (1) 原材料共計522項，主要為鋼材、油漆、木地板三大主材及其他輔料和備品備件等生產產品用原材料，存放於企業鋼材倉、油漆倉、地板倉、輔料倉、五金倉等倉庫中。
- (2) 產成品共計2項，主要為完工客戶未收貨的40HC集裝箱及自備箱等。

2. 房屋建築物類固定資產

本次評估範圍涉及寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司所擁有的房屋建(構)築物，其中：建築物共計12項，建築面積合計50,499.35平方米。主要建築物包括廠房、辦公樓、倉庫，於2004年~2019年相繼建成並投入使用，構築物共計17項，主要為堆場、圍牆、地面等，於2006年~2015年相繼建成並投入使用。主要建(構)築物具體情況如下：

- (1) 主廠房：該建築結構為鋼結構，於2006年7月建成並投入使用，已取得浙(2020)寧波市鄞州不動產權第0189171號產權證書。該建築物為鋼筋混凝土獨立柱基礎，建築面積27,750.79平方米，鋼柱承重，外牆為夾芯板，水泥砂漿地面，鋼結構屋面板。卷簾門、鋁合金窗。安裝工程包括電氣、給排水、消防等。截至到評估基準日，委估房屋建築物各項狀態良好，定期維修保養。
- (2) 綜合樓：該建築結構為鋼筋混凝土結構，於2006年7月建成並投入使用，該建築物為鋼筋混凝土獨立柱基礎，建築面積2,628.00平方米，外牆黏貼瓷磚，面磚地面，鋼筋混凝土屋面板。防盜門、塑鋼窗。安裝工程包括電氣、給排水、消防等。截至到評估基準日，委估房屋建築物各項狀態良好，定期維修保養。

- (3) 鋼卷倉庫：該建築結構為鋼結構，於2013年9月建成並投入使用，已取得浙(2020)寧波市鄞州不動產權第0189171號產權證書。該建築物為鋼筋混凝土獨立柱基礎，建築面積3,644.97平方米，鋼柱承重，外牆為夾芯板，水泥砂漿地面，鋼結構屋面板。鐵門、鋁合金窗。安裝工程包括電氣、給排水、消防等。使用狀況良好，定期維修保養。
- (4) 場地：該構築物於2006年7月建成並投入使用，長度為650米，寬度為180米，建築面積117,000.00平方米，建於2006年7月，混凝土結構面層。使用狀況良好，定期維修保養。
- (5) 浸塑圍牆：該構築物於2006年7月建成並投入使用，為磚混結構圍牆，圍牆長1,200.00米，高度約為2.5米，於2006年7月建成，使用狀況良好，定期維護保養。

截至評估基準日，納入本次評估範圍的房屋建築物共計12項，除主廠房、車間辦公室、鋼材倉庫3項房屋建築物已取得房屋所有權證書外，其餘9項房屋建築物均未辦理房屋所有權證，其中辦公樓、綜合樓已取得建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，其餘7項房屋建築物均未取得包括立項、審批、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、建築工程竣工驗收備案文件等批准文件。本次評估根據被評估單位提供的產權聲明為依據，確認其權屬人為寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司。

截至評估基準日，委估房屋建(構)築物及佔用的土地不存在抵押、擔保事項，除此之外，納入本次評估範圍內的建築類固定資產無訴訟等其他事項。

3. 設備類固定資產

(1) 機器設備

本次委估的機器設備主要是集裝箱的生產設備及輔助設備設施等。主要設備有集裝箱的生產線，剪板機、折彎機、焊機等鋼材加工設備，輔助的起重、變配電設備等。截至評估基準日部份設備陳舊、維護保養情況一般，整體可使用。

(2) 車輛

本次委估運車輛主要為辦公車輛和廠用車輛，共17項。車輛主要包括別克GL8、帕薩特、奧德賽等車型辦公車輛12項，另有平車、拖拉機等5輛在廠內使用，至評估基準日，車輛維護、保養、使用正常。

(3) 電子設備

本次委估的電子設備，主要為電腦、打印機、空調、網絡設備等。設備至評估基準日，設備維護、保養、使用正常。

4. 土建工程及設備安裝工程

設備安裝工程主要為在建的生產線設備升級改造及其他輔助設備新增購置。

(三) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

1. 企業申報的賬面記錄的無形資產情況

- (1) 納入本次評估範圍的無形資產－土地使用權共計1項，宗地使用權面積共計221,485.00平方米，原始入賬價值49,836,825.00元，評估基準日賬面價值34,636,591.29元。具體情況如下：

無形資產土地登記情況匯總表

金額單位：人民幣元

不動產權證編號	取得日期	用地性質	土地用途	面積(m ²)	原始入賬價值	賬面價值
浙(2020)寧波市鄞州不動產權第0189171號	2005/10/08	出讓	工業用地	221,439.40	49,836,825.00	34,636,591.29
合計				<u>221,439.40</u>	<u>49,836,825.00</u>	<u>34,636,591.29</u>

- (2) 無形資產－其他無形資產賬面價值317,446.52元，主要為甲骨文軟件、澳圖軟件、用友辦公軟件、用友U8軟件。具體情況如下表：

金額單位：人民幣萬元

序號	名稱和內容	取得日期	法定／預計使用年限	原始入賬價值	賬面價值
1	甲骨文軟件	2010-07-01	10年	500,000.00	0.00
2	澳圖軟件	2014-04-01	10年	55,555.56	18,055.63
3	用友辦公軟件	2019-12-30	10年	306,603.75	273,388.36
4	用友U8軟件	2020-08-27	10年	27,133.08	26,002.53

2. 企業申報的賬面未記錄的無形資產情況

無。

(四) 企業申報的表外資產的類型、數量

無。

(五) 引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額(或者評估值)

無。

四、價值類型及其定義

評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值類型。市場價值以外的價值類型一般包括(但不限於)投資價值、在用價值、清算價值、殘餘價值等。本次評估目的是為正常的交易提供價值參考，對市場條件和評估對象的使用等無特別限制和要求，因此根據行業慣例選擇市場價值作為本次評估的價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本次評估基準日是2020年12月31日。

委託人在確定評估基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求，選取會計期末以便於明確界定評估範圍和準確高效清查資產。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

中國遠洋海運集團有限公司出具的《中遠海運集團有限公司第一屆董事會第四十六次會議決議》(2021年1月20日)。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》；
3. 《國有資產評估管理辦法》(1991年國務院91號令)；
4. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(原國家國有資產管理局發佈的國資辦發[1992]36號)；
5. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號)；

6. 《關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號)；
7. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號)；
8. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號)；
9. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；
10. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
11. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號)；
12. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
13. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
14. 《中華人民共和國企業所得稅法》；
15. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號發佈，國務院令第714號最新修改)；
16. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號發佈，國務院令第691號最新修訂)；
17. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部國家稅務總局令第50號發佈，財政部、國家稅務總局令第65號最新修訂)；
18. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)；
19. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
8. 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
9. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
10. 《資產評估執業準則－無形資產》(中評協[2017]37號)；
11. 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；
12. 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
13. 《專利資產評估指導意見》(中評協[2017]49號)；
14. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
15. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
16. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
17. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(四) 權屬依據

1. 營業執照；
2. 土地使用權證書；
3. 房屋所有權證書；
4. 專利證書；
5. 車輛行駛證。

(五) 取價依據及參考資料

1. 企業提供的財務會計、經營方面的資料；
2. 國家有關部門發佈的統計資料、技術標準和政策文件；
3. 評估機構收集的有關詢價資料、參數資料等；
4. 企業提供的盈利預測資料。

七、評估方法

(一) 評估方法的選擇

根據《資產評估執業準則－企業價值》，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法、成本法（資產基礎法）三種基本方法的適用性，選擇評估方法。

1. 市場法

因國內產權交易市場交易信息的獲取途徑有限，且同類企業在產品結構和主營業務構成方面差異較大，選取同類型市場參照物的難度極大，故本次評估未採用市場法。

2. 收益法

收益法是指通過將評估對象預期收益資本化或者折現，來確定其價值的各種評估方法的總稱。企業價值評估中的收益法常用的具體方法包括現金流量折現法和股利折現法。委估企業為集裝箱製造企業，具有獨立的獲利能力，且採用收益法能夠體現該行業類型的企業合理市場價值，故本次評估採用收益法。

3. 資產基礎法

被評估單位的資產及負債結構清晰，企業各項資產和負債價值也可以單獨評估確認，故本次評估採用資產基礎法。

綜上，本次評估採用資產基礎法和收益法進行評估，並在分析後採用資產基礎法確定評估結論。

(二) 資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。在運用資產基礎法進行企業價值評估時，各項資產的價值是根據其具體情況選用適當的具體評估方法得出。

本次評估涉及的具體評估方法如下。

1. 流動資產

(1) 貨幣資金

流動資產中的貨幣資金是根據企業提供的各項目的明細表，對人民幣貨幣資金，以審查核實後的賬面值確定評估值；對外幣貨幣資金，以審查核實後的外幣賬面值與基準日外幣中間價乘積確定評估值。

(2) 應收賬款、預付款項和其他應收款

根據被評估企業提供的科目評估明細表作為評估基礎，核對會計資料，並選擇大額款項進行函證，具體分析各應收款項的數額、欠款時間和原因、款項回收情況等，確定各應收款項的評估值。

(3) 其他流動資產

評估專業人員向被評估單位調查了解了應負擔的增值稅稅率及繳納制度等稅收政策。查閱了被評估單位評估基準日最近一期的完稅證明，以及評估基準日應交稅費的記賬憑證等。其他流動資產以核實後的賬面值確定評估值。

(4) 存貨

① 原材料

根據被評估企業提供的科目評估明細表作為評估基礎評估人員通過部份存貨現場抽查盤點以及採取替代程序，確定原材料在評估基準日時實際數量，經了解，企業原材料周轉速度較快，且原材料均為近期購置，價格基本無變化，以核實後的賬面值確定評估值。

② 產成品

評估人員通過查閱相關賬簿、現場抽查等方元法確定產成品的真實性、完整性後，採用如下方法進行評估：對於各類待售的集裝箱產品採用各產成品的銷售價格減去稅金及附加、銷售費用、所得稅及適當淨利潤確定各產成品的評估價值。評估值=銷售收入－銷售稅金及附加－銷售費用－所得稅－適當淨利潤。其中：由於集裝箱銷售主要為出口業務，無銷售產生的銷售稅金及附加，銷售費用按歷史前3年銷售費用佔營業收入的比例平均值計算。經調查了解，待售產品有訂貨合同，因此淨利潤扣減率為0%。對自備箱，按賬面值確認評估值。

2. 固定資產－房屋建築物

(1) 評估方法的選用

根據《資產評估準則－不動產》，常用的評估方法有市場比較法、收益法、重置成本法等。評估方法的選擇應按照準則和規範的要求，根據當地房地產市場情況並結合評估對象的具體特點及評估目的等，選擇適當的評估方法。

由於房屋建(構)築物為自建工業廠房及附屬用房，無法獲得周邊類似房屋建築物租賃案例，因此本次評估不具備採用收益法的適用條件；

由於委估房屋建(構)築物為自建工業建築，相同或相似區域無法收集類似用房的交易或成交價格信息，因此無法採用市場比較法對委估房屋建(構)築物價值進行評估。

由於委估房屋建(構)築物為自建工業建築，評估人員可以獲取採用重置成本法評估所需的工程預決算資料和評估基準日的人工、材料和機械台班使用價格信息，因此具備採用重置成本法評估的條件。

綜合上述分析，本次採用重置成本法對委估房屋建(構)築物進行評估。

(2) 重置成本法

對主要自建建築物的評估，是根據建築工程資料和竣工結算資料按建築物工程量，以現行定額標準、建設規費、貸款利率計算出建築物的重置全價，並按建築物的使用年限和對建築物現場勘察的情況綜合確定成新率，進而計算建築物評估淨值。

建築物評估值=重置全價×成新率

根據「財稅[2016]36號」文件；財政部、稅務總局、海關總署公告《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)及相關地方、行業計價依據調整文件規定，對於符合增值稅抵扣條件的不動產，重置全價應扣除相應的增值稅。

① 重置全價

重置全價=建安工程造價(不含稅)+工程建設前期及其他費用(不含稅)+資金成本

A. 建安造價的確定

a. 預(決)算調整法

對於竣工決算資料齊全的建築物工程，評估人員依據原竣工資料所確定的各分部份項工程量，重新套用當地或行業的現行定額，計算得出定額直接費，再按照現行相應的建設工程費用定額和工程所在地的調差文件測算出於評估基準日標準的建安工程造價。

b. 對於價值量小、結構簡單的建築物採用單方造價法確定其建安綜合造價。

B. 前期及其他費用的確定

工程前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取。前期及其他費用名稱、計費基礎、計費標準、計費依據如下表：

前期及其他費用取費明細表

序號	費用名稱	費率 (含稅)	費率 (不含稅)	計費基礎
1	建設單位管理費	0.89%	0.89%	建安工程造價
2	勘察設計費	2.67%	2.52%	建安工程造價
3	工程建設監理費	1.80%	1.70%	建安工程造價
4	招標代理服務費	0.12%	0.11%	建安工程造價
5	環境影響評價費	0.040%	0.038%	建安工程造價
6	可行性研究費	0.54%	0.51%	建安工程造價
7	小計	6.06%	5.77%	建安工程造價

C. 資金成本的確定

資金成本按正常建設工期，參照全國銀行間同業拆借中心於2020年12月20日公佈的貸款市場報價利率確定貸款利率計算。假定建設期間工程投資為均勻投入，其計算公式為：

$$\text{資金成本} = (\text{建安工程造價} + \text{前期及其他費用}) \times \text{貸款利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

D. 綜合成新率的確定

本次評估對建築物主要採用年限法和觀察法判定綜合成新率。

a. 理論成新率

理論成新率是依據建築物預計尚可使用年限與其總使用年限的比率確定成新率。其計算公式為：

$$\text{理論成新率} = \text{尚可使用年限} \div \text{經濟耐用年限} \times 100\%$$

b. 觀察成新率

觀察法是對評估建築物的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、建造、使用、磨損、維護、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估建築物的成新率，從而估算實體性貶值。

c. 綜合成新率

$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times 40\% + \text{觀察成新率} \times 60\%$$

- d. 對以下情況，採用合理方法確定成新率：
- 如果現場觀察法和理論成新率計算差距較大，經評估人員分析原因後，憑經驗判斷，取兩者中相對合理的一種。
 - 對於條件所限無法實施觀察鑑定的項目，一般採用理論成新率確定成新率。

3. 固定資產－機器設備

根據評估目的和委估資產的特點，假定按現行用途繼續使用，在現場勘察的基礎上，採用重置成本法進行評估。

基本公式：評估價值=重置全價×成新率

在評估基準日，該公司是增值稅一般納稅人，在重置全價的確定中設備購置價均採用不含稅價格計算。

(1) 重置全價的確定

① 機器設備

A. 重置全價的確定

能查到現行市場價格的設備，根據分析選定的現行市價，考慮其運雜費及安裝調試費確定重置全價；不能查到現行市場價格的設備，選取功能相近的替代產品市場價格並相應調整作為設備購置價，再加上運雜費、安裝調試費等其他合理費用確定重置全價，計算公式為：

重置全價=設備購置價+運雜費+安裝調試費+其他費用

在評估基準日，該公司為增值稅一般納稅人，在重置全價的確定中設備購置價均採用不含稅價格計算。

B. 主要取價參數的確定

a. 設備購置價

在確定設備購置價時主要依據設備生產廠家報價、該公司最近購置的同類機器設備的成交價。

b. 設備運雜費費率

設備運雜費主要包括運費、裝卸費、保險費用等，評估中一般根據《資產評估常用數據與參數手冊》所規定的費率標準確定。

c. 設備安裝調試費

根據《資產評估常用數據與參數手冊》所規定的費率標準確定。

d. 前期及其他費用

工程建設前期及其他費用按照被評估單位的工程建設投資額，根據行業、國家或地方政府規定的收費標準計取，本次設備評估確定的前期及其他費用如下：

前期費及其他費用取費表

序號	項目名稱	取費基數	費率 (含稅)	費率 (不含稅)	依據
1	建設單位管理費	工程造價	0.86%	0.86%	財建[2016]504號
2	勘察費設計費	工程造價	3.00%	2.83%	計委建設部計價 (2002)10號
3	工程監理費	工程造價	1.60%	1.51%	發改價格 (2007)670號
4	工程招投標 代理服務費	工程造價	0.09%	0.08%	計價格 (2002)1980號
5	環境評價費	工程造價	0.03%	0.03%	計委環保總局計 價格(2002)125號
6	可行性研究費	工程造價	0.20%	0.19%	計委計價格 (1999)1283號
	合計		5.78%	5.50%	

註：經核實，上述文件3~6項均已廢止，所涉及的前期費用由政府指導轉變為市場調控價格，在市場調控價格的背景下，沒有明確計算依據，故本次評估參照以上文件計算前期費。

e. 資金成本

資金成本按正常建設工期，參照全國銀行間同業拆借中心於2020年12月20日公佈的貸款市場報價利率確定貸款利率計算。假定建設期間工程投資為均勻投入，具體計算公式為：

資金成本=設備購置價或建造成本×適用利率×合理工期÷2

② 車輛

按照現行市場價格，加上車輛購置稅、牌照費等合理費用確定重置全價。

③ 電子設備

能查到現行市場價格的電子設備，根據分析選定的現行市價直接確定重置全價；不能查到現行市場價格的，選取功能相近的替代產品市場價格並相應調整作為其重置全價。

(2) 成新率的確定

① 機器設備，主要採用觀察法和使用年限法確定成新率，其計算公式為：

成新率=觀察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

A. 觀察法。觀察法是對評估設備的實體各主要部位進行技術鑑定，並綜合分析資產的設計、製造、使用、磨損、維護、修理、大修理、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估設備的成新率。

B. 年限法。其計算公式為：

$$\begin{array}{l} \text{使用年限法} \\ \text{成新率} \end{array} = \frac{\text{經濟使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{經濟使用年限}} \times 100\%$$

經濟使用年限是指從資產開始使用到因經濟上不合算而停止使用所經歷的年限。

- ② 車輛，主要採用觀察法和理論成新率綜合確定，其計算公式為：

$$\text{成新率} = \text{觀察法成新率} \times 60\% + \text{理論成新率} \times 40\%$$

- A. 觀察法。觀察法是車輛各主要部位進行觀察鑑定，並綜合考慮資產的設計、製造、使用、磨損、維護、修理情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估車輛的成新率。
- B. 理論成新率。參照商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》，理論成新率的確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計算公式為：

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

里程法成新率其計算公式為：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{規定行駛里程} - \text{已行駛里程}}{\text{規定行駛里程}} \times 100\%$$

- ③ 電子設備

對電子設備主要採用年限法確定成新率。其計算公式為：

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

若觀察法成新率和年限法成新率（或理論成新率）的差異較大，經分析原因後，憑經驗判斷，選取兩者中相對合理的一種。

4. 在建工程

評估人員對工程合同及企業付款憑證進行了檢查，確認付款符合合同要求，並向企業相關人員了解工程進展情況，在對上述情況進行核實後，在建設備按照付款進度計算相應合理的資金成本，確定最終評估值。對於自製設備無法確定工程進度的，評估值按照賬面價值確認。

5. 無形資產－土地使用權

(1) 評估方法選擇

通行的宗地評估方法有市場比較法、收益還原法、假設開發法、成本逼近法、基準地價係數修正法等。評估方法的選擇應按照《城鎮土地估價規程》，根據當地地產市場發育情況並結合評估對象的具體特點及評估目的等，選擇適當的評估方法。

根據寧波市同類用地的地價水平及調查訪問當地土地管理部門有關人員，按照地價評估技術規程及委估對象的具體情況，本次評估採用市場比較法和成本逼近法評估主要是基於以下幾點：

- ① 委估宗地用地可收集到相關的徵地補償費用，故可採用成本逼近法評估。
- ② 無法收集足夠的宗地周邊區域同用途土地的市場租賃案例，故無法採用收益法評估。
- ③ 因待估宗地所在地區無法取得完整的基準地價修正體系，故本次評估不適宜採用基準地價係數修正法評估。
- ④ 委估宗地在市場上可收集到周邊區域土地的市場成交案例，故本次評估可採用市場比較法評估。

(2) 評估方法內涵

① 市場比較法的評估方法：

市場比較法是在求取一宗待估宗地的價格時，根據替代原則，將待估宗地與較近時期內已經發生了交易的類似土地使用權實例加以比較對照，並依據後者已知的價格，參照該宗地的交易情況、期日、區域以及個別因素等差別，修正得出評估對象在評估基準日宗地價格。其計算公式為：

$$\text{比準價格} = \text{比較宗地價格} \times \text{交易情況修正} \times \text{交易期日修正} \times \text{區域因素修正} \times \text{個別因素修正} \times \text{權益因素修正係數}$$
$$\text{委估宗地價格} = \text{比準價格} \times \text{宗地面積}$$

② 成本逼近法的評估方法：

成本逼近法是以開發土地所耗費的各項費用之和為主要依據，再加上一定的利息、利潤、應繳納的稅金和土地增值收益來確定土地價格的估價方法。其基本原理是把對土地的所有投資包括土地取得費用和基礎設施開發費用兩大部份作為「基本成本」，運用等量資本獲得等量利潤的投資原理，加上「基本成本」所應產生的合理利潤、利息，作為地價的基礎部份，同時根據國家對土地的所有權在經濟上實現的需要，加上土地所有權應得收益（其實質來源於土地增值），從而求得土地價格。

基本公式：

$$\text{土地價格} = (\text{土地取得費} + \text{土地開發費} + \text{稅費} + \text{投資利息} + \text{土地開發利潤} + \text{土地增值收益}) \times \text{區域及個別因素修正係數} \times \text{年期修正係數}$$

6. 無形資產－其他無形資產

評估人員通過查詢相關會計記錄確認其原始賬面價值構成及已發生攤銷額的真實、合理後，並以原始入賬價值為基礎。對於市場上在售的軟件按市場不含稅價格確定評估值；對於為專業定製版本，無法查詢各軟件的市場價格，本次採用重置成本法，考慮相應貶值率確定各軟件的評估值；對於能查詢到軟件的市場價格，參考評估基準日相同版本市場價格確定各軟件的評估值。

基本公式：評估價值=重置成本×(1－貶值率)

(1) 重置成本的確定

對於外購無形資產的重置成本採用市場詢價，按照市場上在售的同類型軟件不含稅價格確定評估值。

重置成本=市場售價／(1+13%)

(2) 貶值率

評估人員通過對標的無形資產剩餘經濟壽命的預測和判斷以確定標的無形資產貶值率，計算公式如下：

貶值率=已使用年限／(已使用年限+剩餘使用年限)×100%

7. 負債

按評估基準日被評估單位實際需要承擔的負債金額確定評估值。

(三) 收益法

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

本次評估採用現金流量折現法中的企業自由現金流折現模型。具體方法為，以加權資本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作為折現率，將未來各年的預計企業自由現金流(Free Cash Flow of Firm, FCFF)折現加總得到經營性資產價值，再加上溢餘資產和非經營性資產的價值，得到企業整體資產價值，減去付息債務價值後，得到股東全部權益價值。基本公式如下：

股東全部權益價值=經營性資產價值+非經營性資產價值－非經營性負債價值+溢餘資產價值－付息債務價值

具體計算公式為：

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

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

式中： P －被評估單位股東全部權益評估值

P' －企業整體收益折現值

D －非經營性負債

A' －非經營性資產

D' －有息負債

R_i －未來第*i*個收益期的預期收益額(企業自由現金流)

i ：收益年期， $i=0.5, 1.5, 2.5 \dots n$

r ：折現率。

八、評估程序實施過程和情況

(一) 接受委託

經與委託人洽談溝通，了解委估資產基本情況，明確評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，經綜合分析專業能力、獨立性和評價業務風險，確定接受委託，訂立資產評估委託合同。針對具體情況，確定評估價值類型，擬定評估工作計劃，組織評估工作團隊。

(二) 現場調查及資料收集

指導被評估單位清查資產、準備評估資料，以此為基礎，對評估對象進行了現場調查，收集資產評估業務需要的資料，了解評估對象資產、業務和財務現狀、影響企業經營的宏觀、區域經濟因素、所在行業現狀與發展前景等，關注評估對象法律權屬。並依法對資產評估活動中使用的資料進行核查和驗證。

(三) 評定估算

根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製評估報告的依據；根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，依據資產評估執業準則選擇評估方法。根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，分析評判可能會影響評估業務和評估結論的評估假設和限制條件，形成測算結果；對採用不同方法評估形成的測算結果進行分析比較，形成評估結論。

(四) 出具報告

項目負責人在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。本公司按照法律、行政法規、資產評估準則規定和內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核，在與委託人和其他相關當事人就評估報告有關內容進行必要溝通後，出具正式資產評估報告。

九、評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

(一) 基本假設

1. 交易假設。交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易過程中，根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設。公開市場假設是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場供給狀況下獨立的買賣雙方對資產價值的判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。
3. 持續經營假設。持續經營假設是指一個經營主體的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。

(二) 具體假設

1. 被評估單位經營所遵循的國家及地方現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 根據企業的實際情況，假設企業現金於全年均勻流入和流出。
3. 假設被評估單位現有的和未來的經營管理者是盡職的，且公司管理層有能力擔當其職務，能保持被評估單位的經營態勢、發展規劃及生產經營計劃基本如期實現。
4. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
5. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在主要方面基本一致。
6. 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍和經營方式與目前方向保持一致。

7. 假設根據國家規定，目前已執行或已確定將要執行的有關利率、匯率、稅賦基準和稅率以及政策性收費等規定不發生重大變化。
8. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

(一) 資產基礎法評估結果

在評估基準日2020年12月31日，寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司的資產賬面價值為135,178.48萬元，負債賬面價值為86,955.48萬元，淨資產賬面價值為48,223.00萬元；評估後，總資產為147,469.66萬元，負債為86,832.42萬元，淨資產為60,637.24萬元。總資產評估值比賬面價值增值12,291.18萬元，增值率為9.09%；淨資產評估值比賬面價值增值12,414.24萬元，增值率為25.74%。詳見下表：

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1 流動資產	113,549.85	113,701.61	151.76	0.13%
2 非流動資產	21,628.63	33,768.05	12,139.42	56.13%
3 其中：固定資產	16,278.56	18,313.06	2,034.50	12.50%
4 在建工程	1,854.66	1,701.79	-152.87	-8.24%
5 無形資產	3,495.40	13,753.20	10,257.80	293.47%
6 資產總計	135,178.48	147,469.66	12,291.18	9.09%
7 流動負債	86,791.40	86,791.40	0.00	0.00%
8 非流動負債	164.08	41.02	-123.06	-75.00%
9 負債總計	86,955.48	86,832.42	-123.06	-0.14%
10 淨資產(所有者權益)	48,223.00	60,637.24	12,414.24	25.74%

綜上，寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司股東全部權益資產基礎法評估結果為60,637.24萬元(大寫金額：陸億零陸佰叁拾柒萬貳仟肆佰圓整)。

(二) 收益法評估結果

在評估基準日2020年12月31日，寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司股東全部權益的評估值為56,328.86萬元，較股東全部權益賬面價值48,223.00萬元，評估增值8,105.86萬元，增值率16.81%。

(三) 股東全部權益的兩種評估結果的差異如下表所示：

金額單位：人民幣萬元

評估方法	賬面值	評估值	增值額	增值率
資產基礎法		60,637.24	12,414.24	25.74%
收益法	48,223.00	56,328.86	8,105.86	16.81%
方法差異		4,308.38		

(四) 評估結論選擇分析說明

資產基礎法是立足於資產重置的角度，通過評估各單項資產價值並考慮有關負債情況，來評估企業價值。收益法是立足於判斷資產獲利能力的角度，將被評估企業預期收益資本化或折現，來評估企業價值。是按「將本求利」的逆向思維來「以利索本」，根據未來企業總體收益來評估企業價值。

從本次評估的具體情況來看，被評估單位從事集裝箱生產銷售業務，受全球經濟及行業市場影響較大，存在一定市場週期性。未來年度行業市場變化波動情況難以準確預測與衡量，因此兩種評估結果中，資產基礎法結果較收益法結果更符合現實，也更為合理。

基於上述因素，本次評估採用資產基礎法評估結果作為最終評估結論。評估結論為：中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司等4家公司股權所涉及的寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司股東全部權益價值為60,637.24萬元(大寫金額：陸億零陸佰叁拾柒萬貳仟肆佰圓整)。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2020年12月31日起，至2021年12月30日止。

十一、特別事項說明

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

本次評估利用安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的2019年度及2020年度無保留意見審計報告，按審定後賬面值作為評估賬面值。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

截至評估基準日，納入本次評估範圍的房屋建築物共計12項，除主廠房、車間辦公室、鋼材倉庫3項房屋建築物已取得房屋所有權證書外，其餘9項房屋建築物均未辦理房屋所有權證，其中辦公樓、綜合樓已取得建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，其餘7項房屋建築物均未取得包括立項、審批、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、建築工程竣工驗收備案文件等批准文件，因此截止基準日尚未取得所有權證書。本次評估根據被評估單位提供的產權聲明為依據，確認其權屬人為寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司，未考慮後續辦證費用以及因相關審批手續不全可能產生的罰款等事項的影響。

(三) 評估程序受到限制的情形

無。

(四) 評估資料不完整的情形

無。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

無。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係

無。

(七) 重大期後事項

無。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

截止評估基準日，被評估單位辦理ETC業務銀行存款受限制餘額為人民幣120,000.00元(銀行賬戶：中國工商銀行股份有限公司寧波鼓樓支行3901110019200154032)。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；評估報告的全部或者部份內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、評估報告日

評估報告日為二零二一年四月二十七日。

資產評估師：孟慶紅
資產評估師：方煒

二零二一年四月二十七日

附 件

- 一、與評估目的相對應的經濟行為文件
- 二、被評估單位審計報告
- 三、委託人和被評估單位法人營業執照
- 四、評估對象涉及的主要權屬證明資料
- 五、委託人和其他相關當事人的承諾函
- 六、簽名資產評估師的承諾函
- 七、資產評估機構登記備案公告及資質證書
- 八、評估機構法人營業執照副本
- 九、負責該評估業務的資產評估師資格證明文件
- 十、資產評估委託合同

附錄I-D

有關寰宇科技100%股權的資產評估報告

資產評估報告乃以中文編製，其英文譯本僅供參考。若資產評估報告的英文譯本與中文版本有任何抵觸，概以中文版本為準。

本報告依據中國資產評估準則編製

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買
中遠海運投資控股有限公司持有的4家公司100%股權
所涉及的上海寰宇物流科技有限公司
股東全部權益價值

資產評估報告

中通評報字[2021]12088號

共一冊 第一冊

聲明、摘要、正文及附件

中通誠資產評估有限公司
二零二一年四月二十七日

目 錄

聲明、摘要、正文及附件

聲明

摘要

正文

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的
其他評估報告使用人概況

二、 評估目的

三、 評估對象和範圍

四、 價值類型及其定義

五、 評估基準日

六、 評估依據

七、 評估方法

八、 評估程序實施過程和情況

九、 評估假設

十、 評估結論

十一、 特別事項說明

十二、 評估報告使用限制說明

十三、 評估報告日

附件



聲 明

一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人未按前述要求使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

三、本資產評估機構及資產評估師堅持獨立、客觀和公正的原則，遵守法律、行政法規和資產評估準則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、評估對象涉及的資產、負債清單及其他相關資料由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

五、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

六、資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

八、中通誠資產評估有限公司具有經中華人民共和國財政部、中國證券監督管理委員會批准頒發的《證券期貨相關業務評估資格證書》。

摘 要

一、本次評估對應的經濟行為

本次評估對應的經濟行為是中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資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%股權，需要對該經濟行為所涉及的上海寰宇物流科技有限公司股東全部權益進行評估。

該經濟行為已經中國遠洋海運集團有限公司批准，並出具《中遠海運集團有限公司第一屆董事會第四十六次會議決議》(2021年1月20日)。

二、評估目的

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資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%股權，需要對該經濟行為所涉及的上海寰宇物流科技有限公司股東全部權益進行評估，以確定其在評估基準日2020年12月31日的市場價值，為委託人提供價值參考。

三、評估對象和評估範圍

評估對象為上海寰宇物流科技有限公司的股東全部權益價值。

評估範圍為上海寰宇物流科技有限公司的全部資產及相關負債。

四、價值類型

市場價值。

五、評估基準日

2020年12月31日。

六、評估方法

本次評估採用資產基礎法和收益法進行評估，最終選取資產基礎法評估結果作為最終評估結論。

七、評估結論及其使用有效期

根據本項目的具體情況，選取資產基礎法評估結果作為本次評估結論。

在評估基準日2020年12月31日，上海寰宇物流科技有限公司的資產賬面價值為55,805.84萬元，負債賬面價值為52,286.87萬元，淨資產賬面價值為3,518.97萬元；評估後，總資產為57,469.65萬元，負債為52,286.87萬元，淨資產為5,182.78萬元。總資產評估值比賬面價值增值1,663.81萬元，增值率為2.98%；淨資產評估值比賬面價值增值1,663.81萬元，增值率為47.28%。詳見下表：

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1 流動資產	55,526.55	55,526.55	0.00	0.00%
2 非流動資產	279.29	1,943.10	1,663.81	595.73%
3 其中：固定資產	69.51	135.34	65.83	94.71%
4 無形資產	52.57	1,650.55	1,597.98	3039.72%
5 長期待攤費用	157.21	157.21	0.00	0.00%
6 資產總計	55,805.84	57,469.65	1,663.81	2.98%
7 流動負債	52,216.01	52,216.01	0.00	0.00%
8 非流動負債	70.86	70.86	0.00	0.00%
9 負債總計	52,286.87	52,286.87	0.00	0.00%
10 淨資產(所有者權益)	3,518.97	5,182.78	1,663.81	47.28%

綜上，上海寰宇物流科技有限公司股東全部權益資產基礎法評估結果為5,182.78萬元(大寫金額：伍仟壹佰捌拾貳萬柒仟捌佰元整，精確到佰位)。

評估報告所揭示評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2020年12月31日起，至2021年12月30日止。

八、對評估結論產生影響的特別事項

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

本次評估利用安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的2019年度及2020年度無保留意見審計報告，按審定後賬面值作為評估賬面值。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形；

截至評估基準日，納入評估範圍內的無形資產專利證載權利人名稱為「勝獅貨櫃管理(上海)有限公司」，為企業的原名稱，尚未變更為企業現名稱「上海寰宇物流科技有限公司」，但專利所有權歸上海寰宇物流科技有限公司所有，且專利均已在國家知識產權局已辦理名稱變更手續，本次評估未考慮變更專利證載權利人費用及或有權屬爭議的影響。

(三) 評估程序受到限制的情形；

無。

(四) 評估資料不完整的情形；

無。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項；

無。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係；

無。

(七) 重大期後事項

無。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形。

無。

本報告及其結論僅用於本報告設定的評估目的，而不能用於其他目的。

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的4家公司100%股權所涉及的上海寰宇物流科技有限公司股東全部權益價值

中通評報字[2021]12088號

中遠海運發展股份有限公司、中遠海運投資控股有限公司：

中通誠資產評估有限公司接受貴雙方的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的上海寰宇物流科技有限公司等4家公司股權事宜所涉及的上海寰宇物流科技有限公司股東全部權益價值在2020年12月31日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他評估報告使用人概況

(一) 委託人概況

本次評估的委託人為中遠海運發展股份有限公司和中遠海運投資控股有限公司。

1. 委託人一：中遠海運發展股份有限公司

名稱：中遠海運發展股份有限公司

統一社會信用代碼：91310000759579978L

企業類型：股份有限公司(中外合資、上市)

住所：中國(上海)自由貿易試驗區國貿大廈A-538室

法定代表人：王大雄

成立日期：2004年3月3日

經營期限：2004年3月3日至不約定期限

註冊資本：1,160,812.50萬元人民幣

經營範圍：國內沿海及長江中下游普通貨船、國內沿海外貿集裝箱內支線班輪運輸、國際船舶運輸（含集裝箱班輪運輸），集裝箱製造、修理、租賃，船舶租賃，自有集裝箱、自用船舶買賣。國內沿海普通貨船（散貨船除外）海務管理、機務管理和船舶檢修、保養、買賣、租賃、營運、資產管理及其他船舶管理服務。[依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動]。

中遠海運發展股份有限公司原名為「中海集裝箱運輸股份有限公司」，中海集裝箱運輸股份有限公司前身為中海集裝箱運輸有限公司，於1997年8月28日由中國海運（集團）總公司、中海發展股份有限公司、廣州海運（集團）有限公司共同投資組建成立的有限責任公司。2004年3月，中海集裝箱運輸股份有限公司由中國海運（集團）總公司作為發起人，將原中海集裝箱運輸有限公司截止2003年10月31日的淨資產折股，獨家發起設立成為A股上市公司。同年完成了向境外投資者首次發行境外上市的外資股H股股票，並在香港聯合證券交易所上市交易。

中遠海運發展股份有限公司是中國遠洋海運集團有限公司所屬專門從事供應鏈綜合金融服務的公司，公司致力於以航運金融為依託，發揮航運物流產業優勢，服務於上下游產業鏈；打造以航運及相關產業租賃、集裝箱製造、投資及服務業務為核心的產業集群；以市場化機制、差異化優勢、國際化視野，建立產融結合、融融結合、多種業務協同發展的「一站式」航運金融服務平台。

中遠海運發展股份有限公司船舶租賃業務船隊運力規模和集裝箱租賃業務箱隊規模都位居世界前列，截至2020年6月30日，公司集裝箱船隊規模達86艘，總運力達58.16萬TEU，6.4萬噸級散貨船4艘、液化天然氣船、重吊船、油化船等各類型船舶90餘艘；集裝箱保有量約為365萬TEU；其他產業租賃方面，公司致力於發展醫療、教育、新能源、建設和工業裝備等多個領域的融資租賃業務。在集裝箱製造業務方面，公司下屬上海寰宇物流裝備有限公司年產能達55萬TEU。公司還致力於發展投資及供應鏈金融服務業務，充分利用航運業的產業經驗、金融服務業的既有資源促進產融結合，優化商業模式，取得航運金融業務的協同發展。

2. 委託人二：中遠海運投資控股有限公司

單位名稱：中遠海運投資控股有限公司

登記證號碼：21585899-000-03-18-8

住所：香港皇后大道中183號中遠大廈51樓

公司類型：有限公司

中遠海運投資控股有限公司成立於1998年，註冊資本5億港元，前身為中國海運（香港）控股有限公司，是原中國海運（集團）總公司（以下簡稱「**中海集團**」）的直屬全資子公司，曾是原中海集團在香港及韓國、日本、澳大利亞等國家和地區的「一個平台」、「三個中心」，即：海外統一的投融資平台以及「利潤中心、區域業務管理中心和服務中心」

2016年，中國遠洋和中國海運兩大集團重組為中國遠洋海運集團，新集團提出搭建「6+1」產業集群，並確立了金融板塊作為集團的支柱產業之一，全力打造中國遠洋海運金控平台。為此，中遠海運金融控股有限公司和中遠海運發展股份有限公司（原中海集裝箱運輸股份有限公司）兩個企業主體，通過重大資產重組交易，形成新集團金控平台。

2020年6月1日，中遠海運金融控股有限公司正式更名為「中遠海運投資控股有限公司」，在未來年度，中遠海運投資控股有限公司作為中遠海運集團旗下航運物流產業的境外投資控股平台，將致力於境外金融投資業務的開拓，並為中遠海運集團及其下屬公司提供投資管理服務，整合產業鏈資源以促進各項業務協同發展。

(二) 被評估單位概況

本次評估的被評估單位為上海寰宇物流科技有限公司。

1. 註冊資料登記情況

名稱：上海寰宇物流科技有限公司

統一社會信用代碼：9131000067933214X7

企業類型：有限責任公司(港澳台法人獨資)

住所：上海市虹口區東大名路1050號1804、1805、1806、1807室

法定代表人：徐景生

成立日期：2008年9月24日

經營期限：2008年9月24日至2058年9月23日

註冊資本：500.00萬美元

經營範圍：物流科技領域內的技術研發、技術服務、技術諮詢、技術轉讓；受母公司及其授權管理的中國境內外企業的委託，為其提供下列服務；投資經營決策、資金運作和財務管理、承接本公司集團內部的共享服務及境外公司的服務外包、員工培訓與管理、供應鏈管理；從事各類集裝箱（包括特種箱）、掛車、半掛車及其配套零部件和其生產環節相關材料的批發、進出口；上述新產品、新技術、新工藝的研發，並提供相關的技術諮詢、技術服務和技術轉讓。（涉及配額許可證管理、專項規定管理的商品按照國家有關規定辦理）。[依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動]

2. 歷史沿革、股東及出資情況

上海寰宇物流科技有限公司經上海市外國投資工作委員會以滬外資委協[2008]2702號批覆批准設立，原名為「勝獅貨櫃管理(上海)有限公司」，由上海市人民政府於2008年9月3日頒發商外資滬獨資字[2008]2639號《中華人民共和國港澳台僑投資企業批准證書》，係由勝獅貨櫃企業有限公司出資組建的外資企業。

勝獅貨櫃管理(上海)有限公司成立之初註冊資本為200.00萬美元，全部由勝獅貨櫃企業有限公投資；2016年7月勝獅貨櫃管理(上海)有限公司變更註冊資本為500.00萬美元。2019年5月，勝獅貨櫃企業有限公司將其持有的勝獅貨櫃管理(上海)有限公司100%股權轉讓與中遠海運投資控股有限公司。2019年7月，勝獅貨櫃管理(上海)有限公司更名為上海寰宇物流科技有限公司。

截至評估基準日，上海寰宇物流科技有限公司股東及出資情況如下表所示：

金額單位：萬美元

股東名稱	認繳出資額	實繳出資額	出資比例
中遠海運投資控股有限公司	<u>500.00</u>	<u>500.00</u>	<u>100%</u>
合計	<u><u>500.00</u></u>	<u><u>500.00</u></u>	<u><u>100%</u></u>

3. 企業架構、組織機構和員工情況

截止評估基準日，公司共有員工51餘人，上海寰宇物流科技有限公司主要設置市場營銷部、採購管理部、安全環保部／生產運營管理部、質量管理部、設備管理部、產品研發創新推進中心、財務管理部、企管風控部、紀檢工作部／監督審計部、綜合管理部／企業文化部、黨群工作部及信息管理部等12個部門。

4. 主營業務及歷史經營情況

上海寰宇物流科技有限公司主要為關聯公司寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司、寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司和寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司的管理單位，主要為標的箱廠提供採購、銷售、IT、研發專利申請等共享服務，儲備有大量的研發人員和專利技術。

上海寰宇物流科技有限公司近年主要財務數據會計報表已經專業審計機構審計，如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日
資產總額	13,649.55	8,434.43	55,805.84
其中：固定資產	74.74	72.87	69.51
負債總額	10,813.21	5,574.01	52,286.87
淨資產	2,836.34	2,860.42	3,518.97

項目	2018年	2019年	2020年
營業收入	4,696.85	3,132.01	9,183.54
利潤總額	1,789.68	24.08	813.36
淨利潤	1,789.68	24.08	658.55

註：2018年數據來源於立信會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告。
2019年、2020年數據來源於安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的審計報告。

(三) 委託人與被評估單位的關係

委託人一中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買委託人二中遠海運投資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%股權，委託人二中遠海運投資控股有限公司為被評估單位上海寰宇物流科技有限公司的股東，持股比例為100%。

(四) 其他評估報告使用人概況

除本次經濟行為相關當事方、行政主管審核機關以及法律法規規定的報告使用者以外，評估委託合同書中未約定其他報告使用者。

二、評估目的

因中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資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%股權，需要對該經濟行為所涉及的上海寰宇物流科技有限公司的股東全部權益價值進行評估，以確定其在評估基準日2020年12月31日的市場價值，為委託人上海寰宇物流科技有限公司提供價值參考。

該經濟行為已經中國遠洋海運集團有限公司批准，並出具《中遠海運集團有限公司第一屆董事會第四十六次會議決議》(2021年1月20日)。

三、評估對象和範圍

(一) 評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為上海寰宇物流科技有限公司的股東全部權益價值。

評估範圍包括與評估對象對應的上海寰宇物流科技有限公司在評估基準日的各項資產及負債。企業申報的資產及負債對應的會計報表，已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並於2021年4月27日出具了安永華明(2021)審字第61227808_B04號審計報告，審計意見為無保留審計意見。具體資產及負債情況見下表。

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值
1	一、 流動資產合計	555,265,531.59
2	貨幣資金	295,901,732.22
3	應收賬款	55,611,986.69
4	預付款項	5,200.00
5	其他應收款	203,746,612.68
6	二、 非流動資產合計	2,792,914.24
7	固定資產	695,071.35
8	無形資產	525,718.78
9	長期待攤費用	1,572,124.11
10	三、 資產總計	558,058,445.83
11	四、 流動負債合計	522,160,145.53
12	應付職工薪酬	22,387,237.22
13	應交稅費	8,588,883.16
14	其他應付款	210,138,344.20
15	其他流動負債	281,045,680.95
16	五、 非流動負債合計	708,628.63
17	長期應付款	467,725.95
18	其他非流動負債	240,902.68
19	六、 負債總計	522,868,774.16
20	七、 淨資產	35,189,671.67

(二) 實物資產的分佈情況及特點

截至評估基準日，企業實物資產主要為設備類固定資產。具體分佈情況如下：

1. 車輛

本次委估運車輛主要為辦公車輛，共3項，主要包括豐田皇冠、上汽榮威轎車等車型，至評估基準日，車輛維護、保養、使用正常。

2. 電子設備

本次委估的電子設備，共234項，主要為電腦、打印機、辦公家具等。設備至評估基準日，設備維護、保養、使用正常。

(三) 企業申報的賬面記錄或者未記錄的無形資產情況

1. 企業申報的賬面記錄的無形資產情況

本次評估範圍賬面記錄的無形資產主要為無形資產－軟件共計4項，賬面價值525,718.78元，主要為Autodesk設計軟件、ANSYS軟件等。具體情況如下表：

序號	名稱和內容	取得日期	預計使用 年限	原始入賬 價值 (人民幣元)	賬面價值 (人民幣元)
1	AUTODESK設計軟件	2014.05	10	166,666.67	55,550.60
2	ORACLE固定資產開發條 碼開發	2016.05	10	150,943.40	80,498.88
3	ANSYS軟件	2016.12	10	632,076.93	373,986.79
4	服務器備份軟件	2018.01	10	22,409.41	15,682.51
	合計			<u>972,096.41</u>	<u>525,718.78</u>

2. 企業申報的賬面未記錄的無形資產情況

截至評估基準日，上海寰宇物流科技有限公司企業申報未在賬上列示的專利技術共190項，其中，發明專利35項，外觀設計專利1項，實用新型專利154項。評估範圍內所有專利技術均取得國家專利局授權。

截至評估基準日，除4項專利為共有專利外，其他均為上海寰宇物流科技有限公司所有。共有專利具體情況如下：

其他無形資產－共有專利權情況表

序號	名稱和內容	專利類別	證載權利人/ 權利人	專利號或申請號	專利申請 日期	專利 取得日	備註
1	一種集裝箱鋼板材表面的塗裝系統及塗裝方法	發明	上海寰宇物流科技有限公司；上海怡曉塗裝設備有限公司	201110110057.3	2011/4/29	2014/5/21	其他專利，與產品無關
2	一種集裝箱底板用膠合板	發明	上海寰宇物流科技有限公司；南京林業大學嘉善聖師木業有限公司	200910053421.X	2009/6/19	2012/6/27	未應用
3	一種集裝箱用複合地板	實用新型	上海寰宇物流科技有限公司；南寧帝旺村木業有限公司	201420818122.7	2014/12/18	2015/6/17	未應用
4	一種高線運輸集裝箱	實用新型	上海寰宇物流科技有限公司；東方國際集裝箱(錦州)有限公司	202021334314.2	2020/7/9	2020/12/29	未應用

截至評估基準日，上海寰宇物流科技有限公司應用於評估範圍內企業生產集裝箱產品與未來收益相關的專利技術7項。具體情況如下：

其他無形資產－專利權情況表

序號	名稱和內容	專利類別	證載權利人／權利人	專利號或申請號	專利申請日期	專利取得日
1	一種集裝箱的頂側樑及集裝箱	實用新型	上海寰宇物流科技有限公司	201821995709.X	2018.11.30	2019.10.18
2	一體式冷凍集裝箱前框牆板組裝台	實用新型	上海寰宇物流科技有限公司	201921920783.X	2019.11.8	2020.6.30
3	一體式集裝箱二次發泡生產系統	實用新型	上海寰宇物流科技有限公司	201922212051.1	2019.12.11	2020.10.20
4	一種冷藏集裝箱門框及包含其的冷藏集裝箱	實用新型	上海寰宇物流科技有限公司	201922210408.2	2019.12.11	2020.10.9
5	一種集裝箱門框及集裝箱門體、集裝箱	實用新型	上海寰宇物流科技有限公司	201620199086.X	2016.3.15	2016.12.7
6	一種門框結構及集裝箱	實用新型	上海寰宇物流科技有限公司	201621188179.9	2016.11.4	2017.9.1
7	一種集裝箱門端內襯板結構及集裝箱	實用新型	上海寰宇物流科技有限公司	201621275483.7	2016.11.25	2017.7.11

(四) 企業申報的表外資產的類型、數量

除上述190項專利技術外，被評估單位無其他申報的表外資產。

(五) 引用其他機構出具的報告的結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額(或者評估值)

無。

四、價值類型及其定義

評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值類型。市場價值以外的價值類型一般包括(但不限於)投資價值、在用價值、清算價值、殘餘價值等。本次評估目的是為正常的交易提供價值參考，對市場條件和評估對象的使用等無特別限制和要求，因此根據行業慣例選擇市場價值作為本次評估的價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本次評估基準日是2020年12月31日。

委託人在確定評估基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求，選取會計期末以便於明確界定評估範圍和準確高效清查資產。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

中國遠洋海運集團有限公司出具的《中遠海運集團有限公司第一屆董事會第四十六次會議決議》(2021年1月20日)。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》；
3. 《國有資產評估管理辦法》(1991年國務院91號令)；
4. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(原國家國有資產管理局發佈的國資辦發[1992]36號)；
5. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號)；

6. 《關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號)；
7. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號)；
8. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號)；
9. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；
10. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
11. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號)；
12. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
13. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
14. 《中華人民共和國企業所得稅法》；
15. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號發佈，國務院令第714號最新修改)；
16. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號發佈，國務院令第691號最新修訂)；
17. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部國家稅務總局令第50號發佈，財政部、國家稅務總局令第65號最新修訂)；
18. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)；
19. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
8. 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
9. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
10. 《資產評估執業準則－無形資產》(中評協[2017]37號)；
11. 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
12. 《專利資產評估指導意見》(中評協[2017]49號)；
13. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
14. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
15. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
16. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)。

(四) 權屬依據

1. 營業執照；
2. 專利證書；
3. 車輛行駛證。

(五) 取價依據及參考資料

1. 企業提供的財務會計、經營方面的資料；
2. 國家有關部門發佈的統計資料、技術標準和政策文件；
3. 企業提供的未來年度盈利預測；
4. 評估機構收集的有關詢價資料、參數資料等。

七、評估方法

(一) 評估方法的選擇

根據《資產評估執業準則－企業價值》，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法、成本法（資產基礎法）三種基本方法的適用性，選擇評估方法。

1. 市場法

因國內產權交易市場交易信息的獲取途徑有限，且同類企業在產品結構和主營業務構成方面差異較大，選取同類型市場參照物的難度極大，故本次評估未採用市場法。

2. 收益法

收益法是從決定資產現行公平市場價值的基本依據－資產的預期獲利能力的角度評價資產，符合對資產的基本定義。該方法評估的技術路線是通過將被評估企業未來的預期收益資本化或折現以確定其市場價值。委估企業為管理公司，主要對啟東、寧波和青島各箱廠執行管理職能，收取各箱廠的技術服務費、管理費用，具有獨立的獲利能力，故本次評估採用收益法。

3. 資產基礎法

被評估單位的資產及負債結構清晰，企業各項資產和負債價值也可以單獨評估確認，故本次評估採用資產基礎法。

綜上，本次評估採用資產基礎法和收益法進行評估，並採用資產基礎法確定評估結論。

(二) 資產基礎法

資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。在運用資產基礎法進行企業價值評估時，各項資產的價值是根據其具體情況選用適當的具體評估方法得出。

本次評估涉及的具體評估方法如下。

1. 流動資產

(1) 貨幣資金

流動資產中的貨幣資金是根據企業提供的各項目的明細表，對人民幣貨幣資金，以審查核實後的賬面值確定評估值。

(2) 應收賬款、預付款項和其他應收款

根據被評估企業提供的科目評估明細表作為評估基礎，核對會計資料，並選擇大額款項進行函證，具體分析各應收款項的數額、欠款時間和原因、款項回收情況等，確定各應收款項的評估值。

2. 固定資產－機器設備

根據評估目的和委估資產的特點，假定按現行用途繼續使用，在現場勘察的基礎上，採用重置成本法進行評估。

基本公式：評估價值=重置全價×成新率

在評估基準日，該公司是增值稅一般納稅人，在重置全價的確定中設備購置價均採用不含稅價格計算。

(1) 重置全價的確定

① 車輛

按照現行市場價格，加上車輛購置稅、牌照費等合理費用確定重置全價。

② 電子設備

能查到現行市場價格的電子設備，根據分析選定的現行市價直接確定重置全價；不能查到現行市場價格的，選取功能相近的替代產品市場價格並相應調整作為其重置全價。

(2) 成新率的確定

① 車輛，主要採用觀察法和理論成新率綜合確定，其計算公式為：

$$\text{成新率} = \text{觀察法成新率} \times 60\% + \text{理論成新率} \times 40\%$$

A. 觀察法。觀察法是車輛各主要部位進行觀察鑑定，並綜合考慮資產的設計、製造、使用、磨損、維護、修理情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估車輛的成新率。

B. 理論成新率。參照商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號《機動車強制報廢標準規定》，理論成新率的確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計算公式為：

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

里程法成新率其計算公式為：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{規定行駛里程} - \text{已行駛里程}}{\text{規定行駛里程}} \times 100\%$$

② 電子設備

對電子設備主要採用年限法確定成新率。其計算公式為：

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

若觀察法成新率和年限法成新率（或理論成新率）的差異較大，經分析原因後，憑經驗判斷，選取兩者中相對合理的一種。

3. 無形資產－其他無形資產

對於專利，收益法的思路是對專利產品在經濟壽命期內的直接收益進行預測，採用適當的折現率折現即為評估值，其基本計算公式如下：

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

其中：

P：委估技術的評估值

R_t：第t年技術產品當期年收入

t：計算的年次

k：技術在收益中的分成率

i：折現率

n：技術產品經濟收益期

對未在評估範圍內企業使用及與未來收益無關的專利技術將其評估為0，對屬於在設備上的裝置的專利技術，因對設備進行評估，故不再對其進行單獨評估。

對於市場上在售的軟件按市場不含稅價格確定評估值；對於為專業定製版本，無法查詢各軟件的市場價格，本次採用重置成本法，考慮相應貶值率確定各軟件的評估值；對於能查詢到軟件的市場價格，參考評估基準日相同版本市場價格確定各軟件的評估值。

基本公式：評估價值=重置成本×(1－貶值率)

(1) 重置成本的確定

對於外購無形資產的重置成本採用市場詢價，按照市場上在售的同類型軟件不含稅價格確定評估值。

$$\text{重置成本} = \text{市場售價} \div (1+13\%)$$

(2) 貶值率

評估人員通過對標的無形資產剩餘經濟壽命的預測和判斷以確定標的無形資產貶值率，計算公式如下：

$$\text{貶值率} = \text{已使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{剩餘使用年限}) \times 100\%$$

4. 長期待攤費用

按照評估程序，核實長期待攤費用入賬情況、應攤銷金額、已攤銷金額計算的準確性，以確認長期待攤費剩餘攤銷期限在企業受益期限內。

5. 負債

按評估基準日被評估單位實際需要承擔的負債金額確定評估值。

(三) 收益法

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

本次評估採用現金流量折現法中的企業自由現金流折現模型。具體方法為，以加權資本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作為折現率，將未來各年的預計企業自由現金流(Free Cash Flow of Firm, FCFE)折現加總得到經營性資產價值，再加上溢餘資產和非經營性資產的價值，得到企業整體資產價值，減去付息債務價值後，得到股東全部權益價值。基本公式如下：

股東全部權益價值=經營性資產價值+非經營性資產價值－非經營性負債價值+溢餘資產價值－付息債務價值

具體計算公式為：

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

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

式中：P — 被評估單位股東全部權益評估值

P' — 企業整體收益折現值

D — 非經營性負債

A' — 非經營性資產

D' — 有息負債

R_i — 未來第i個收益期的預期收益額(企業自由現金流)

i：收益年期，i=0.5,1.5,2.5……n

r：折現率。

八、評估程序實施過程和情況

(一) 接受委託

經與委託人洽談溝通，了解委估資產基本情況，明確評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，經綜合分析專業能力、獨立性和評價業務風險，確定接受委託，訂立資產評估委託合同。針對具體情況，確定評估價值類型，擬定評估工作計劃，組織評估工作團隊。

(二) 現場調查及資料收集

指導被評估單位清查資產、準備評估資料，以此為基礎，對評估對象進行了現場調查，收集資產評估業務需要的資料，了解評估對象資產、業務和財務現狀、影響企業經營的宏觀、區域經濟因素、所在行業現狀與發展前景等，關注評估對象法律權屬。並依法對資產評估活動中使用的資料進行核查和驗證。

(三) 評定估算

根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製評估報告的依據；根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，依據資產評估執業準則選擇評估方法。根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，分析評判可能會影響評估業務和評估結論的評估假設和限制條件，形成測算結果；對採用不同方法評估形成的測算結果進行分析比較，形成評估結論。

(四) 出具報告

項目負責人在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。本公司按照法律、行政法規、資產評估準則規定和內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核，在與委託人和其他相關當事人就評估報告有關內容進行必要溝通後，出具正式資產評估報告。

九、評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

(一) 基本假設

1. 交易假設。交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易過程中，根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設。公開市場假設是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場供給狀況下獨立的買賣雙方對資產價值的判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。
3. 持續經營假設。持續經營假設是指一個經營主體的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。

(二) 具體假設

1. 被評估單位經營所遵循的國家及地方現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 根據企業的實際情況，假設企業現金均勻流入和流出。
3. 假設被評估單位現有的和未來的經營管理者是盡職的，且公司管理層有能力擔當其職務，能保持被評估單位的經營態勢、發展規劃及生產經營計劃基本如期實現。
4. 假設被評估單位完全遵守國家所有相關的法律法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。
5. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在主要方面基本一致。

6. 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍和經營方式與目前方向保持一致。
7. 假設根據國家規定，目前已執行或已確定將要執行的有關利率、匯率、稅賦基準和稅率以及政策性收費等規定不發生重大變化。
8. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

(一) 資產基礎法評估結果

在評估基準日2020年12月31日，上海寰宇物流科技有限公司的資產賬面價值為55,805.84萬元，負債賬面價值為52,286.87萬元，淨資產賬面價值為3,518.97萬元；評估後，總資產為57,469.65萬元，負債為52,286.87萬元，淨資產為5,182.78萬元。總資產評估值比賬面價值增值1,663.81萬元，增值率為2.98%；淨資產評估值比賬面價值增值1,663.81萬元，增值率為47.28%。詳見下表：

資產評估結果匯總表
評估基準日：2020年12月31日

被評估單位：上海寰宇物流科技有限公司		單位：人民幣萬元		
項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1 流動資產	55,526.55	55,526.55	0.00	0.00%
2 非流動資產	279.29	1,943.10	1,663.81	595.73%
3 其中：固定資產	69.51	135.34	65.83	94.71%
4 無形資產	52.57	1,650.55	1,597.98	3039.72%
5 長期待攤費用	157.21	157.21	0.00	0.00%
6 資產總計	55,805.84	57,469.65	1,663.81	2.98%
7 流動負債	52,216.01	52,216.01	0.00	0.00%
8 非流動負債	70.86	70.86	0.00	0.00%
9 負債總計	52,286.87	52,286.87	0.00	0.00%
10 淨資產(所有者權益)	3,518.97	5,182.78	1,663.81	47.28%

(二) 收益法評估結果

在評估基準日2020年12月31日，上海寰宇物流科技有限公司股東全部權益的評估值為4,808.65萬元，較股東全部權益賬面價值3,518.97萬元，評估增值1,289.68萬元，增值率36.65%。

(三) 股東全部權益的兩種評估結果的差異如下表所示：

金額單位：人民幣萬元

評估方法	賬面值	評估值	增值額	增值率
資產基礎法		5,182.78	1,663.81	47.28%
收益法	3,518.97	4,808.65	1,289.68	36.65%
方法差異		374.13		

(四) 評估結論選擇分析說明

資產基礎法是立足於資產重置的角度，通過評估各單項資產價值並考慮有關負債情況，來評估企業價值。收益法是立足於判斷資產獲利能力的角度，將被評估企業預期收益資本化或折現，來評估企業價值。是按「將本求利」的逆向思維來「以利索本」，根據未來企業總體收益來評估企業價值。

從本次評估的具體情況來看，被評估單位主要為關聯公司啟東、青島和寧波三家集裝箱製造廠的管理公司，其收入來源於三家箱廠，而三家箱廠受全球經濟及行業市場影響較大，存在一定市場週期性。未來年度行業市場變化波動情況難以準確預測與衡量，因此兩種評估結果中，資產基礎法結果較收益法結果更符合現實，也更為合理。

基於上述因素，本次評估採用資產基礎法評估結果作為最終評估結論。評估結論為：中遠海運發展股份有限公司擬發行股份購買中遠海運投資控股有限公司持有的上海寰宇物流科技有限公司等4家公司股權所涉及的上海寰宇物流科技有限公司股東全部權益價值為5,182.78萬元（大寫金額：伍仟壹佰捌拾貳萬柒仟捌佰元整，精確到佰位）。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2020年12月31日起，至2021年12月30日止。

十一、特別事項說明

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

本次評估利用安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的2019年度及2020年度無保留意見審計報告，按審定後賬面值作為評估賬面值。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形；

截至評估基準日，納入評估範圍內的無形資產專利證載權利人名稱為「勝獅貨櫃管理(上海)有限公司」，為企業的原名稱，尚未變更為企業現名稱「上海寰宇物流科技有限公司」，但專利所有權歸上海寰宇物流科技有限公司所有，且專利均已在國家知識產權局已辦理名稱變更手續，本次評估未考慮變更專利證載權利人費用及或有權屬爭議的影響。

(三) 評估程序受到限制的情形；

無。

(四) 評估資料不完整的情形；

無。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項；

無。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係；

無。

(七) 重大期後事項

無。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形。

無。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；評估報告的全部或者部份內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、評估報告日

評估報告日為二零二一年四月二十七日。

資產評估師：孟慶紅
資產評估師：姜佰成

二零二一年四月二十七日

附 件

- 一、 與評估目的相對應的經濟行為文件
- 二、 被評估單位審計報告
- 三、 委託人和被評估單位法人營業執照
- 四、 評估對象涉及的主要權屬證明資料
- 五、 委託人和其他相關當事人的承諾函
- 六、 簽名資產評估師的承諾函
- 七、 資產評估機構登記備案公告及資質證書
- 八、 評估機構法人營業執照副本
- 九、 負責該評估業務的資產評估師資格證明文件
- 十、 資產評估委託合同

附錄II

有關資產評估報告的確認函

以下為中通誠資產評估有限公司致董事會的函件全文，乃為載入本公告而編製。

2021年4月29日

中遠海運發展股份有限公司董事會
中國上海
中國(上海)自由貿易試驗區
國貿大廈
A-538室

敬啟者：

吾等茲提述吾等就寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司、寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司、寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司及上海寰宇物流科技有限公司(統稱為「**標的公司**」)各自的100%股權(「**標的資產**」)出具的日期為2021年4月27日的標的資產的資產評估報告。

吾等已審閱標的公司提供的標的公司截至2021年3月31日的財務資料，並確認資產評估報告中所採用的評估假設及依據於2020年12月31日(即評估基準日)至2021年3月31日期間並無重大變化。因此，標的資產於2021年3月31日的評估價值較資產評估報告中所載評估價值並無重大變化。

中通誠資產評估有限公司

附錄III

獨立財務顧問確認函

以下為獨立財務顧問大有融資有限公司致董事會的函件全文，乃為載入本公告而編製。

敬啟者：

吾等提述中遠海運發展股份有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司，統稱為「貴集團」）日期為2021年4月29日內容有關（其中包括）建議收購各標的公司100%股權的公告（「該公告」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

吾等亦提述中通誠資產評估有限公司（「估值師」）就各標的公司100%股權的估值所編製的日期為2021年4月27日的資產評估報告，其全文載於該公告內。吾等自資產評估報告了解到，基於收益法的寰宇啟東、寰宇青島、寰宇寧波及寰宇科技100%股權的估值以及寰宇啟東及寰宇科技的若干專利於2020年12月31日的企業估值乃根據貼現現金流量預測（「預測」）編製。吾等注意到，預測構成根據收購守則規則10及上市規則第14.61條的盈利預測，須予以呈報。

此外，本函件乃(i)遵守收購守則規則11.1(b)項下有關吾等對估值師於編製資產評估報告時的資格及經驗所作報告的規定及(ii)為確認吾等知悉及遵守證監會於2017年5月15日發佈的《致財務顧問的通函－關於在企業交易估值方面的顧問服務工作》（「致財務顧問的通函」）及《企業融資顧問操守準則》（「企業融資顧問操守準則」）的適用規定而發出。

吾等（作為 貴公司的獨立財務顧問）亦確認吾等知悉及遵守致財務顧問的通函及企業融資顧問操守準則的適用規定。吾等已審閱資產評估報告，並與董事及估值師討論編製預測所依據的基準及假設。吾等亦已考慮安永會計師事務所致董事會之預測函件，其全文載於該公告附錄IV，當中指出，就預測的計算在算術上的準確性而言，預測已在所有重大方面根據董事採納的基準及假設妥為編製。

基於上文所述，吾等信納，預測（董事須對此負全責）乃由董事經審慎周祥考慮後編製。

就估值師的資格及經驗而言，根據吾等進行的審閱工作（包括審閱有關估值師資格、經驗及專業知識的證明文件並與估值師就此進行討論），吾等信納，估值師具備合適資格及經驗，並具備所需之知識、技能及理解，足以稱職地編製資產評估報告。

此致

中國
上海
浦東新區
濱江大道5299號
中遠海運發展股份有限公司
董事會 台照

代表
大有融資有限公司

行政總裁
黎家柱

董事總經理
張浩剛

謹啟

2021年4月29日

附錄IV

安永會計師事務所函件

以下為香港執業會計師安永會計師事務所致董事會的函件全文，乃為載入本公告而編製。

敬啟者：

中遠海運發展股份有限公司(「貴公司」)

關於寰宇東方國際集裝箱(啟東)有限公司(「寰宇啟東」)、寰宇東方國際集裝箱(青島)有限公司(「寰宇青島」)、寰宇東方國際集裝箱(寧波)有限公司(「寰宇寧波」)及上海寰宇物流科技有限公司(「寰宇科技」)100%股權以及寰宇啟東及寰宇科技若干專利有關的資產評估報告的貼現現金流量預測

吾等接受委託，對中通誠資產評估有限公司就寰宇啟東、寰宇青島、寰宇寧波及寰宇科技(統稱「標的公司」)的100%股權以及寰宇啟東及寰宇科技於2020年12月31日的若干專利編製的日期為2021年4月27日的估值所依據的貼現現金流量預測(「預測」)的計算在算術上的準確性作出報告。該估值載於中遠海運發展股份有限公司(「貴公司」)日期為2021年4月29日有關(其中包括)貴公司建議收購標的公司的公告(「公告」)。基於預測的估值被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條及《香港收購及合併守則》(「收購守則」)規則10項下的盈利預測。

董事的責任

貴公司董事(「董事」)對預測承擔全部責任。預測乃使用一套基準及假設(「該等假設」)編製，董事須對其完整性、合理性及有效性負全責。該等假設載於公告附錄I-A、I-B、I-C及I-D第13至14頁。

吾等的獨立性與質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德要求，有關守則乃基於誠信、客觀、專業能力、盡職、保密和專業行為的基本原則而制定。

本所採用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘工作的事務所的質量控制」，並據此維持全面質控系統，包括有關符合道德要求、專業標準及適用法律及監管規定的書面政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據吾等對預測的計算在算術上的準確性所進行的工作發表意見。預測不涉及採納會計政策。

吾等根據香港會計師公會所頒佈香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行吾等的工作。該準則要求吾等計劃及執行吾等的工作，以合理確定就計算在算術上的準確性而言，董事是否已按照董事採納的該等假設妥善編製預測。吾等的工作主要包括檢查董事基於該等假設所編製預測的計算在算術上的準確性。吾等的工作範圍遠小於根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則而進行的審核。因此，吾等不會發表審核意見。

吾等並非對預測所依據的該等假設的合適性及有效性作出報告，故並未就此發表任何意見。吾等的工作不構成對標的公司作出的任何估值。編製預測使用的該等假設包括有關未來事件的假定假設以及可能或可能不會發生的管理層行動。即使所預期的事件及行動確實發生，實際結果仍可能有別於預測，且可能出現重大差異。吾等執行工作，僅為根據上市規則第14.62(2)段及收購守則規則10向閣下作出報告，別無其他目的。吾等不對任何其他人士就吾等的工作或因吾等的工作而產生或與其有關的事宜承擔任何責任。

意見

根據上文所述，吾等認為，就預測的計算在算術上的準確性而言，預測在所有重大方面已根據董事採納的該等假設妥為編製。

此致

中遠海運發展股份有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2021年4月29日