

中国海运(香港)控股有限公司、中海集装箱
运输股份有限公司拟分别转让其持有的
中海港口发展有限公司股权项目

资产评估报告

中通评报字〔2015〕358号

中通诚资产评估有限公司
二〇一五年十二月十一日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托方、被评估单位及其他报告使用者概况.....	14
二、 评估目的.....	18
三、 评估对象和范围.....	18
四、 价值类型及其定义.....	19
五、 评估基准日.....	19
六、 评估依据.....	20
七、 评估方法.....	22
八、 评估程序实施过程和情况.....	34
九、 评估假设.....	35
十、 评估结论.....	36
十一、 特别事项说明.....	37
十二、 评估报告使用限制说明.....	47
十三、 评估报告日.....	47



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

中国海运(香港)控股有限公司、中海集装箱运输股份有限公司拟分别转让其持有的中海港口发展有限公司的股权，涉及对中海港口发展有限公司全部股权进行评估。

该经济行为已获中国海运(集团)总公司 2015 年 12 月 10 日第一届董事会第四十七次会议决议批准。

二、评估目的

因中国海运(香港)控股有限公司、中海集装箱运输股份有限公司拟分别转让其持有的中海港口发展有限公司的股权，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的中海港口发展有限公司的全部资产和负债进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为中国海运(香港)控股有限公司、中海集装箱运输股份有限公司拟分别转让的中海港口发展有限公司的股东权益价值。

评估范围包括由中海港口发展有限公司申报的评估基准日各项资产及负债，该评估范围中资产及负债对应的会计报表经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估前总资产为648,714.26万元，负债账面价值为1,434.53万元，净资产账面价值为647,279.73万元（评估前总资产为862,674.47万港元，负债账面价值为1,747.70万港元，净资产账面价值为860,926.77万港元）；企业无申报的表外资产。评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产（可供出售金融资产、长期股权投资）以及相关负债。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2015 年 9 月 30 日

六、评估方法

本次评估采用资产基础法进行评估。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日，中海港口发展有限公司股东全部权益价值为 762,515.20 万元。中国海运(香港)控股有限公司和中海集装箱运输股份有限公司分别持有的中海港口发展有限公司的 51%和 49%的股东权益价值分别为 388,882.75 万元和 373,632.45 万元。

本评估报告评估结果于 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日之间使用有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一) 由于中海港口发展有限公司及其子公司——中海码头发展有限公司对部分码头公司持股比例较小，本次评估未能对其在可供出售金融资产及长期股权投资科目中核算的所有子公司的资产进行现场核查，也未能对委估资产是否存在抵押、质押、担保及重大诉讼事项等可能影响评估工作的重大事项进行核实。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。具体情况如下表：

中海港口未进行现场核查的长期股权投资一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	长投 3-1: 苏州优洁能液化石油气有限公司	0.27%
2	长投 4: 亚洲货柜码头控股有限公司	20.00%
3	长投 4-1: 亚洲货柜码头有限公司	20.00%
4	长投 5: APM Terminals Zeebrugge N.V	24.00%
5	长投 6: 政龙投资有限公司	33.33%
6	长投 6-1: 台湾高明码头公司	10.00%
7	长投 7: 中海(美国)码头有限公司	40.00%
8	长投 7-1: 西雅图码头	13.33%
9	长投 8: 埃及达米埃塔集装箱码头	20.00%

中海码头未进行现场核查的长期股权投资一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	长投 1-1-1: 青岛前湾智能集装箱码头有限公司	20.00%
2	长投 1-9: 上海明东集装箱码头有限公司	20.00%

中海码头未进项现场核查的可供出售金融资产一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	天津五洲国际集装箱码头有限公司	14%
2	烟台港股份有限公司	3.90%
3	广州港股份有限公司	4.5%
4	连云港电子口岸信息发展有限公司	8.25%

(二) 由于中海港口发展有限公司及其子公司——中海码头发展有限公司对下属码头公司持股比例普遍较小，未纳入合并范围内的子公司均未进行审计。本次评估对这些未纳入审计范围的子公司，采用的数据均为未审数，未考虑这些公司财务数据可能需要调整对评估值的影响。具体情况如下表：

中海港口未经审计长期股权投资一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	长投 3: 江苏长江石油化工有限公司	30.40%
2	长投 3-1: 苏州优洁能液化石油气有限公司	0.27%
3	长投 4: 亚洲货柜码头控股有限公司	20.00%
4	长投 4-1: 亚洲货柜码头有限公司	20.00%
5	长投 5: APM Terminals Zeebrugge N.V	24.00%
6	长投 6: 政龙投资有限公司	33.33%
7	长投 6-1: 台湾高明码头公司	10.00%
8	长投 7: 中海(美国)码头有限公司	40.00%
9	长投 7-1: 西雅图码头	13.33%
10	长投 8: 埃及达米埃塔集装箱码头	20.00%

中海港口未经审计可供出售金融资产一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	大连国际集装箱码头有限公司	10.00%

中海码头未经审计长期股权投资一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	长投 1-1-1: 青岛前湾智能集装箱码头有限公司	20.00%
2	长投 1-2: 大连国际集装箱码头有限公司	30.00%
3	长投 1-3: 广州港南沙港务有限公司	40.00%
4	长投 1-4: 秦皇岛港新港湾集装箱码头有限公司	30.00%
5	长投 1-5: 广西钦州国际集装箱码头有限公司	40.00%
6	长投 1-6: 营口新世纪集装箱码头有限公司	40.00%
7	长投 1-7: 大连大港中海集装箱码头有限公司	35.00%
8	长投 1-8: 连云港港铁国际集装箱多式联运有限公司	30.00%
9	长投 1-9: 上海明东集装箱码头有限公司	20.00%
10	长投 1-10: 宁波梅山保税港区新海湾码头经营有限公司	20.00%

中海码头未经审计可供出售金融资产一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	天津五洲国际集装箱码头有限公司	14%
2	烟台港股份有限公司	3.90%
3	广州港股份有限公司	4.5%
4	连云港电子口岸信息发展有限公司	8.25%

(三) 截至评估基准日，中海港口发展有限公司预付款项账面价值 34,528,927.26 元（42,066,894.00 港元），核算的是从香港税务局购买的储税券。这些储税券是由于 2005 年至今中海港口发展有限公司因投资结构调整等

原因，对持有的厦门港和大连港股票进行了适当减持，香港税务局将该买卖股票的行为判断为交易性投资，要求中海港口发展有限公司对上述股票交易收益和公允价值变动增值部分缴纳利得税。中海港口发展有限公司认为持有上述股票的意图系战略性的长期投资而并非为以短期盈利为目的的交易性投资，按照《税务条例》第十四条规定其资本性收入无需纳税。就该事项中海港口发展有限公司与香港税务局存在争议，按照税务局要求，同时为避免一旦被认定需要纳税可能产生的延迟纳税滞纳金及罚款，中海港口发展有限公司对股票处置收益及公允价值变动增值部分购买了 42,066,894.00 港元的等额储税券，暂挂预付账款科目。

截至报告出具日，针对该事项香港税务局一直未作最终核定，而是作为税务争议暂时搁置，考虑到上述实际情况，本次评估最终以评估基准日该项资产的账面值确定评估值，未考虑上述情况对评估值产生的影响。

(四) 2007 年 11 月，中海港口发展有限公司参与投资了埃及达米埃塔集装箱码头，拥有其 20% 股权。由于目前埃及的局势较为混乱，埃及码头的建设也一直处于停滞状态，受到各方面因素的影响，评估人员无法前往现场进行实地核实，我们通过向中海港口发展有限公司有关人员对上述码头进行了了解，核查了其投资的合法性，考虑到中海港口发展有限公司即将根据相关协议启动要求原股东回购的仲裁程序，最终以评估基准日该项长期股权投资的账面值 216,989,682.74 元确定评估值，未考虑回购及其他事项对评估结果的影响。

(五) 2009 年 7 月，中海港口发展有限公司投资中海（美国）码头有限公司（CHINA SHIPPING TERMINALS (USA) LLC），该公司是中海港口发展有限公司在美国设立的一家投资公司，截至评估基准日该公司仅投资一家码头公司——西雅图码头公司（SSA Terminals (Seattle) LLC）。由于西雅图码头公司历史年度经营亏损，截至评估基准日中海（美国）码头有限公司的净资产为负，本次评估该项长期股权投资评估为零。中海港口发展有限公司目前拟对西雅图码头公司进行清算，本次评估未能前往现场进行实地核实，也未考虑清算西雅图码头公司清算对评估值的影响。

(六) 中海港口发展有限公司子公司——中海码头发展有限公司

截止评估基准日，中海码头发展有限公司存在 2 项对子公司的担保，详情

如下:

对外担保情况

序号	合同编号	担保形式	担保人	被担保人	担保权人	担保金额	主债务履行期限	担保期限
1	2015年钦中银总保字15020号	保证担保	中海码头发展有限公司	广西钦州国际集装箱码头有限公司	中国银行钦州分行	16,000,000.00	2016.8.3-2018.8.3	2016.8.3-2018.8.3
2	32901200900049098-1号	保证担保	中海码头发展有限公司	连云港新东方国际货柜码头有限公司	中国农业银行连云港连云支行	220,000,000.00	2016.6.30-2018.6.30	2016.6.30-2018.6.30

1. 2015年8月19日,中海码头发展有限公司与中国银行股份有限公司钦州分行签署《最高额保证合同》,合同编号2015年钦中银总保字15020号,为子公司广西钦州国际集装箱码头有限公司贷款4,000.00万元贷款按持股比例提供1,600.00万元连带责任保证,担保期限为主债权发生期间(2015年8月4日至2016年8月3日)届满之日起两年。

2. 2009年7月14日,中海码头发展有限公司与中国农业银行股份有限公司连云港连云分行签署《保证合同》,合同编号32901200900049098-1号,为子公司连云港新东方国际货柜码头有限公司贷款40,000.00万元贷款按持股比例提供22,000.00万元连带责任保证,担保期限为主合同约定的债务履行期限(2011年6月1日至2016年7月13日)届满之日起两年。

(七) 中海港口发展有限公司子公司——江苏长江石油化工有限公司

1. 截至评估基准日,江苏长江石油化工有限公司固定资产——房屋建筑物固定资产账面记录的29项房屋建筑物(账面原值24,395,232.23元,账面净值19,002,414.02元,共6,666.16平方米)未办理产权证。本次评估依据被评估单位提供的工程建筑施工图确定该部分房屋的建筑面积,未考虑未来办证费用及证载面积与其差异对评估值的影响。

2. 截至评估基准日,江苏长江石油化工有限公司与上海上博汽车贸易有限公司签订了一份《车辆挂靠协议》,根据该《车辆挂靠协议》的约定,沪H12919、沪FK8906、沪GS8930,沪M02801、沪N65567及沪NG7690六辆车的车辆行驶证所有权人标示为上海上博汽车贸易有限公司,但车辆产权仍为江苏长江石油化工有限公司所有,不存在其他任何法律纠纷。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。具体情况如下表:

单位：元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
							原值	净值
1	沪F-K8906	帕萨特车SVW7203FPi	上海大众	辆	1	2007.04	214,028.26	21,402.83
2	沪H12919	奥迪A6.2.8	一汽奥迪	辆	1	2008.08	698,332.00	34,916.60
3	沪N65567	奥迪轿车ALDFV7281BDCWG	一汽奥迪	辆	1	2013.02	584,335.00	297,523.93
4	沪NG7690	奥迪轿车2995CCQ73.0TFSI	一汽奥迪	辆	1	2013.04	1,155,094.00	624,713.29
5	沪G8930	丰田大霸王轿车JTEGSJ4M68A	丰田汽车	辆	1	2013.05	618,891.00	30,944.55
6	沪M02801	丰田埃尔法轿车JTEGS21H	丰田汽车	辆	1	2013.05	816,095.00	273,392.00
合计							4,086,775.26	1,282,893.20

3. 截至评估基准日，江苏长江石油化工有限公司位于张家港保税区新世纪广场的一套商品房被登记在张家港保税区仓海石油化工有限公司名下，江苏长江石油化工有限公司在其他应收款中核算应收张家港保税区仓海石油化工有限公司的房款 166,530.00 元。由于该笔往来时间较长（发生时间 1997 年 5 月），且目前未能收集到能够证明该房屋产权属归江苏长江石油化工有限公司所有的相关依据，本次评估对该笔应收款项全额确认了评估风险损失，未考虑该笔款项收回对评估值的影响。

4. 截至评估基准日，江苏长江石油化工有限公司土地使用证编号：太仓市国用(2000)字第 05002001 号宗地证载面积为 257,238.80 平方米，根据土地使用权证书书记事记载江苏长江石油化工有限公司分别于 1998 年将 6,146.67 平方米转让给建滔(太仓)化工有限公司、2004 年将 67,929.9 平方米转让给江苏华油液化气有限责任公司。由于上述两次土地使用权转让后江苏长江石油化工有限公司未进行土地使用权证的变更，本次评估根据《国有土地使用证》记事内容确定剩余土地使用权面积为 183,162.23 平方米，未考虑未来换证重新测量后土地使用权面积变化对评估值的影响。

5. 截至评估基准日，江苏长江石油化工有限公司构筑物评估明细表中序号 3 和序号 4 “生产车库”和“生活污水处理”实际已经拆除，本次评估为零。

6. 截至评估基准日，江苏长江石油化工有限公司为取得中油财务公司的借款，将公司部分资产抵押给大庆石油管理局，抵押资产清单如下：

江苏长江石油化工有限公司抵押资产明细

单位：元

序号	项目	泊位	数量	账面原值
1	固定资产	F 码头 2-3 泊位	3000 吨级	5,270,392.21

序号	项目	泊位	数量	账面原值
2		5万吨6号泊位	50000吨级	14,018,949.16
3		5千吨7号泊位	5000吨级	18,692,044.92
4		2000吨4-5号泊位	2000吨	3,181,554.21
5		5万吨1号泊位	引桥长1756米	55,353,836.19
6		扩建		4,272,151.21
7		加固		3,245,636.21
8		新建引桥	1617米	24,223,518.71
9		小计		128,258,082.82
10	无形资产	水域使用权	68.02亩	4,994,030.15
11		小计		4,994,030.15
12		合计		133,252,112.97

7. 纳入本次评估范围内无形资产——土地使用权评估明细表序号1的土地使用权编号为太仓市国用(2000)字第05002001号,土地面积为183,162.23平方米,土地使用权类型为划拨,本次评估值已考虑应补缴的土地出让金的影响,实际缴纳的土地出让金按当地土地管理部门核实数据为准。

(八) 中海港口发展有限公司二级子公司——大连国际集装箱码头有限公司

1. 截至评估基准日,大连国际集装箱码头有限公司申报评估明细表中所示的房屋建筑物均未办理《房屋所有权证》,本次评估依据被评估单位提供的工程建筑施工图和房屋面积测绘报告等资料确定其建筑面积,未考虑未来证载面积与其差异对评估值的影响。

2. 截至评估基准日,大连国际集装箱码头有限公司投资性房地产中有部分已经出租给大连中铁联合国际集装箱有限公司运营、管理。本次评估未考虑上述租赁事项对评估值的影响。

3. 截至评估基准日,大连国际集装箱码头有限公司在建工程——土建工程评估明细表第14-(8)为一项海域使用权,此海域使用权为泊位占用,根据国海证2012A21020000121号《海域使用权证书》,大连国际集装箱码头有限公司取得建设填海造地海域使用权面积为28.04万平方米。截止评估基准日其中17#-18#泊位已建成,所形成的陆域面积根据被评估企业提供的资料测算为167,000.00平方米,被评估企业尚未换取土地使用权证。19#~21#泊位未建成,陆域未形成,根据被评估企业提供的资料测算为113,400.00平方米。上述

海域使用权面积分割系被评估企业根据相关资料测算取得，评估中依据上述分割数据进行评估测算，未考虑上述面积测算误差可能对评估值的影响。

(九) 中海港口发展有限公司二级子公司——广州港南沙港务有限公司

1. 截至评估基准日，广州港南沙港务有限公司固定资产——房屋建筑物账面记录的 14 项房屋建筑物（账面原值 12,740,868.95 元，账面净值 11,596,068.69 元，共 16,299.00 平方米）未办理房产证。本次评估依据被评估单位提供的工程建筑施工资料和房屋面积测绘报告等资料确定其建筑面积，未考虑未来证载面积与其差异对评估值的影响。

2. 截至评估基准日，广州港南沙港务有限公司固定资产——房屋建筑物中办公大楼和单身宿舍楼分别有建筑面积 4,163.50、4,914 平方米已对外出租。本次评估未考虑上述租赁事项对评估值的影响。

3. 根据广州港南沙港务有限公司提供资料显示，南沙港区开港初期为发展南沙港区外贸集装箱运输业务，提高海关等部门查验效率，按广州港集团有限公司要求，广州港南沙港务有限公司与广州港南沙海港集装箱有限公司共同先垫资查验中心所需各项费用。由于广州港集团有限公司截止基准日尚未确定分摊方案，无法确定广州港南沙港务有限公司对这些房屋建筑物应承担的费用及享有的权益（固定资产——房屋建筑物评估明细表序号 10、21 号和构筑物及辅助设施评估明细表序号 35、36、91 号），本次评估按账面值列示，未考虑后期分摊方案对评估值的影响。涉及的资产评估基准日账面值如下：

查验区范围资产清单

明细表序号	资产名称	建成年代	账面原值	账面净值
	房屋建筑物			
10	查验中心	2012.12	7,081,422.42	6,618,916.95
21	集中查验区危险化学品仓库	2008.07	138,377.12	114,824.30
	构筑物			
35	港区二期工程软基处理工程（I-1区）	2010.09	947,468.00	722,444.51
36	港区二期工程软基处理工程（I-2区）	2010.10	4,664,910.00	3,575,459.07
91	集中查验区管道工程	2010.10	475,174.58	197,741.83
			13,307,352.12	11,229,386.66

4. 截至评估基准日, 广州港南沙港务有限公司固定资产账面记录的车牌号为粤 ACS731 的五十铃 TFR55HDLJX 轿车未及时办理年检手续, 本次评估未考虑该事项对评估值的影响。其基本情况如下:

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
						原值	净值
1	粤 ACS731	五十铃 TFR55HDLJX	辆	1	2005.8	147,947.53	7,397.38

(十) 中海港口发展有限公司二级子公司——广西钦州国际集装箱码头有限公司

1. 截至评估基准日, 广西钦州国际集装箱码头有限公司固定资产——房屋建筑物记录的 22 项房产未办理产权证(建筑面积 16,189.14 平方米, 账面原值为 46,483,051.40 元, 账面净值为 43,320,148.86 元)。本次评估依据被评估单位提供的工程建筑施工资料和房屋面积测绘报告等资料确定其建筑面积, 未考虑未来证载面积与其差异对评估值的影响。

2. 截至评估基准日, 广西钦州国际集装箱码头有限公司固定资产账面记录的金龙汽车 XN014JL9B050205(车牌号码为桂 N33260), 行驶证记载权利人为广西钦州国际集装箱码头有限公司, 由于原始机动车登记证丢失, 企业无法办理所有权变更手续, 企业已提供声明, 该车辆归广西钦州国际集装箱码头有限公司所有, 不存在产权纠纷。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
						原值	净值
1	桂 N33260	金龙 XN014JL9B050205	辆	1	2010.1	84,666.00	27,692.20

(十一) 中海港口发展有限公司二级子公司——锦州新时代集装箱码头有限公司

1. 截至评估基准日, 锦州新时代集装箱码头有限公司申报评估明细表中所示的房屋建筑物均未办理《房屋所有权证》, 本次评估依据被评估单位提供的工程建筑施工图和房屋面积测绘报告等资料确定其建筑面积, 未考虑未来证载面积与其差异对评估值的影响。

2. 截至评估基准日, 委估土地使用权宗地二系泊位构筑物形成, 已取得海域使用权证编号为国海证 082100568 号, 海域使用权人为锦州新时代集装

箱码头有限公司，用海方式为建设填海造地，用海面积为 5.243 公顷，终止日期为 2058 年 9 月 19 日。该海域上形成的构筑物建设工程已于 2005 年完工。被评估企业尚未到当地土地管理部门办理换发土地使用证。经现场勘察，该海域使用权面积已形成陆域，本次评估按 5.243 万平方米确定土地使用权面积。本次评估未考虑未来变更土地使用权证所发生的费用。

3. 截至评估基准日，委估土地使用权宗地三系填海造地形成，根据 2004 年 11 月中海码头发展有限公司和锦州港股份有限公司签订的《关于向锦州新时代集装箱码头有限公司增资并新建 207B、208B 两个集装箱泊位的框架协议》，该地块海域所形成的陆域归属被评估企业所有。涉及的海域使用权证编号分别为国海证 042101975 号、国海证 042101976 号，证载海域使用权人为锦州港股份有限公司，截止评估基准日被评估企业尚未办理海域使用权分割过户手续，故被评估企业填海造地后未能换取土地使用权证。此占地面积根据被评估企业提供的资料结合已办证的面积测算出为 167,725.29 平方米，本次评估按此面积确定为二期堆场所占用的土地使用权面积。对于二期堆场所占用的海域使用权面积，根据被评估企业提供的资料显示，锦州港股份有限公司无争议。本次评估未考虑未来办理海域使用权分割过户手续及变更土地使用权证所发生的费用。

4. 2013 年 6 月 27 日，锦州新时代集装箱码头有限公司用部分资产(明细见下表)作为抵押向中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行办理抵押贷款 28,500.00 万元（《银团贷款固定资产贷款合同》，合同编号 17134000846 号，贷款期限自 2013 年 6 月 27 日至 2025 年 6 月 27 日），截止评估基准日，贷款余额为 26,700.00 万元。

截至评估基准日，锦州新时代集装箱码头有限公司抵押事项如下：

抵押事项明细表

抵押贷款金融机构	借款金额(万元)	抵押/担保物	抵押期限
中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行	267,000,000.00	土地、部分机器设备及构筑物	2013年6月27日至2025年6月27日

抵押物明细表（一）

序号	名称	计量单位	数量	启用日期	账面原值	账面净值	备注
1	207B 泊位	m	238.87	2006.03	101,073,060.03	81,825,661.57	抵押
2	208B 泊位	m	294.14	2006.03	93,634,065.47	75,803,278.95	抵押
3	二期堆场	m ²	176,200.00	2006.03	115,519,760.86	88,370,295.16	抵押

序号	名称	计量单位	数量	启用日期	账面原值	账面净值	备注
4	一期堆场	m ²	106,600.00	2006.03	67,366,206.76	51,630,170.91	抵押
5	岸桥 101-01	台	1	2002.01	15,427,501.00	617,100.04	抵押
6	岸桥 102-02	台	1	2003.12	14,400,000.00	5,405,986.55	抵押
7	岸桥 103-03	台	1	2006.03	37,635,785.05	20,513,253.33	抵押
8	岸桥 104-04	台	1	2006.03	37,635,785.03	20,513,253.33	抵押
9	岸桥 105-05	台	1	2006.12	39,800,141.12	23,123,662.32	抵押
10	岸桥 106-06	台	1	2006.12	39,800,141.11	23,123,662.32	抵押
11	场桥 201-01	台	1	2002.12	6,050,000.00	1,949,469.14	抵押
12	场桥 202-02	台	1	2003.12	6,050,000.00	2,271,265.10	抵押
13	场桥 203-03	台	1	2003.12	6,050,000.00	2,271,265.10	抵押
14	场桥 205-04	台	1	2006.04	7,634,249.71	3,814,217.10	抵押
15	场桥 206-05	台	1	2006.04	7,634,249.71	3,814,217.10	抵押
16	场桥 207-06	台	1	2006.04	7,634,249.70	3,814,217.08	抵押
17	场桥 208-07	台	1	2006.09	7,844,651.19	4,093,401.92	抵押
18	场桥 209-08	台	1	2006.09	7,844,651.19	4,093,401.92	抵押
19	场桥 210-09	台	1	2006.09	7,844,651.19	4,093,401.92	抵押
20	场桥 211-10	台	1	2006.09	7,844,651.19	4,093,401.92	抵押
21	场桥 212-11	台	1	2006.09	7,844,651.19	4,093,401.92	抵押
22	场桥 213-12	台	1	2006.09	7,844,651.16	4,093,401.92	抵押
23	堆高机 301-01(海斯特)	台	1	2006.02	2,250,000.00	533,596.35	抵押
24	堆高机 302-02	台	1	2006.05	1,920,000.00	493,415.59	抵押
25	堆高机 303-03(梵特仕)	台	1	2006.07	2,330,000.00	629,603.87	抵押
26	正面吊 401-01	台	1	2001.12	2,086,000.00	83,440.00	抵押
27	正面吊 402-02	台	1	2001.12	2,687,500.00	107,500.00	抵押
28	正面吊 403-03(快达时)	台	1	2006.12	2,960,000.00	897,797.00	抵押
29	正面吊 405-04(快达时)	台	1	2006.12	2,960,000.00	897,797.00	抵押

抵押物明细表（二）

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途
1	锦州国用(2005)字第 000453 号	一期堆场用地	开发区锦港大街一段 1 号	2005.8.19	出让	港口码头
2	国海证 082100568 号	码头用地	开发区锦港大街一段 1 号	2008.9.17	出让	建设填海造地

续上表

序号	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	备注
1	2053.7.22	五通一平	99,084.03	7,273,630.86	5,947,708.71	抵押
2	2058.9.19	五通一平	52,430.00	2,902,900.00	2,513,493.76	抵押

(十二) 中海港口发展有限公司二级子公司——连云港新东方国际货柜码头有限公司

截至评估基准日，连云港新东方国际货柜码头有限公司申报评估明细表中所列示的房屋建筑物均未办理《房屋所有权证》，本次评估依据被评估单位提供的工程建筑施工图和房屋面积测绘报告等资料确定其建筑面积，未考虑未来证载面积与其差异对评估值的影响。

(十三) 由于条件所限，本次评估中对机器设备的技术鉴定主要采用现场勘察手段，并未使用精密仪器对设备进行测试和检验，而是通过与现场设备管理人员的沟通及查阅有关档案记录对相关设备进行了核实；对于固定资产中，特别是对码头水工、排水工程等隐蔽部分无法实施勘察和观测，具体情况是以被评估单位有关资产管理人员的介绍和评估人员经验判断为依据。

(十四) 由于采用资产基础法结论确定评估值，未涉及流动性及控制权因素影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

中国海运(香港)控股有限公司、中海集装箱 运输股份有限公司拟分别转让其持有的 中海港口发展有限公司股权项目 资产评估报告

中通评报字〔2015〕358号

中国海运(香港)控股有限公司、中海集装箱运输股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国海运(香港)控股有限公司、中海集装箱运输股份有限公司拟分别转让的中海港口发展有限公司的股东全部权益在2015年9月30日所表现的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及其他报告使用者概况

(一) 委托方一概况

名称：中国海运（香港）控股有限公司

住所：九龙葵涌葵昌路51号九龙贸易中心二座33楼

法律地位：BODY CORPORATION

业务性质：CORPORATION

(二) 委托方二概况

企业名称：中海集装箱运输股份有限公司

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区国贸大厦A-538室

法定代表人：张国发

注册资本：人民币1168312.5000万（实缴）

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围：国内沿海及长江中下游普通货船、国内沿海外贸集装箱内支线班轮运输，国际船舶运输（含集装箱班轮运输），集装箱制造、修理、租赁，船舶租赁，自有集装箱、自用船舶买卖。国内沿海普通货船（散货船除外）海务管理、机务管理和船舶检修、保养、买卖、租赁、营运、资产管理及其他船舶管理服务。（涉及行政许可的凭许可证经营）。

(三) 委托方三概况

企业名称：中远太平洋有限公司

经营场所：香港皇后大道中183号中远大厦49楼

董事总经理：邱晋广

法定股本：4亿港元

经营范围：主要从事集装箱码头的管理及经营、集装箱租赁、管理及出售、物流、集装箱制造，及其相关业务。

(四) 被评估单位概况

名称：中海港口发展有限公司（以下简称“中海港口”）

法定住所：香港新界葵涌葵昌路51号九龙贸易中心2座33楼

法定代表人：黄小文

注册资本：698,583.73万元人民币

公司类型：private company

业务性质：CORPORATION

法律地位：BODY CORPORATE

中海港口成立于2001年7月，是中国海运（集团）总公司下、是主要从事国内外码头投资开发、经营管理的子公司。原名中海码头发展（香港）有限公司，注册地在香港，于2015年1月21日更名。截止评估基准日。中海港口由中国海运（香港）控股有限公司持股51%和中海集装箱运输股份有限公司持股49%合资组建。在全球18个港口营运及管理65个泊位，其中62个集装箱泊位，年处理能力超过4000万标准箱，投资网络遍及中国沿海的大连、天津、连云港、上海、宁波、广州、钦州，以及香港、台湾等地区集装箱枢纽港，并分布于欧洲地中海、北美洲等港口。

中海港口的前身为“中海码头发展（香港）有限公司”，2001年7月设立，设立时发行股份1000万股，每股面值1港元，由中海码头发展有限公司持有800万股，持股比例80%；中国海运（香港）控股有限公司（以下简称“中海香港”）持有200万股，持股比例为20%。

2005年8月，原股东中海码头发展有限公司将其持有的80%股权转让给中海香港，即中海港口成为中海香港的全资子公司。

2014年6月，中海集装箱运输股份有限公司（以下简称“中海集运”）以其

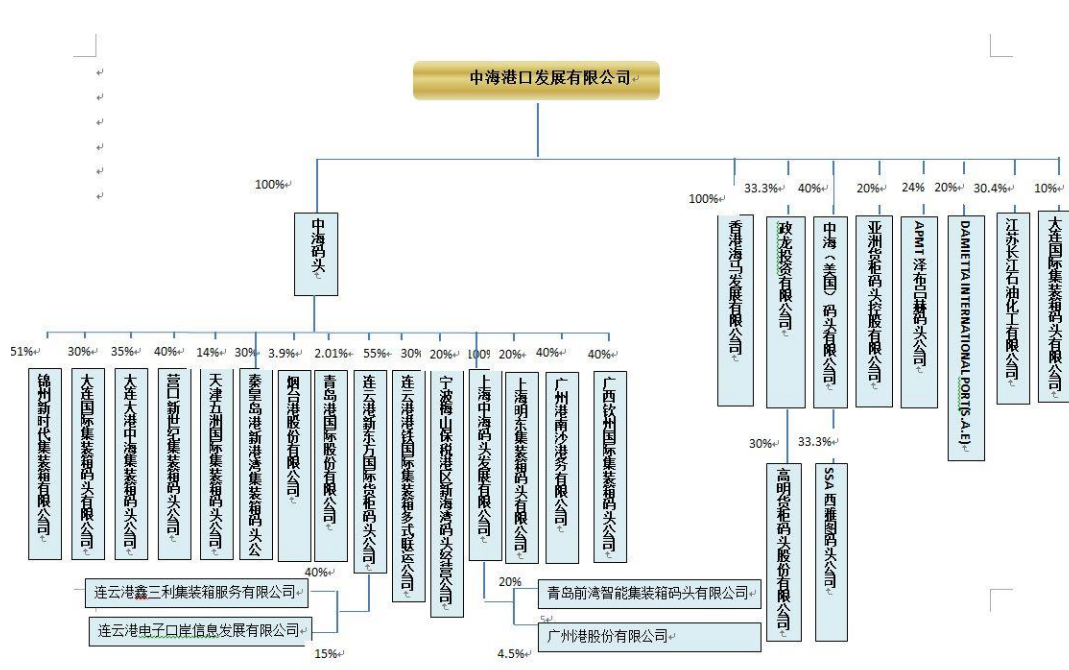
持有的“中海码头发展有限公司”100%股权为对价，取得了中海港口49%的股权。同时，中海香港对中海港口进行增资，股权变更及增资后，中海港口股权结构为如下：

股东出资情况明细表

金额单位：万元

股东名称	实收资本	比例
中国海运（香港）控股有限公司	356,277.69	51.00%
中海集装箱运输股份有限公司	342,306.04	49.00%
合计	698,583.73	100%

截至评估基准日中海港口直接或间接对外投资的公司如下：



中海港口近年来的主要财务数据，已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。近年主要财务数据见下表：

近年中海港口基本财务数据表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2013年	2014年	2015年1-9月
资产总额	508,085.73	776,374.33	763,941.56
其中：长期股权投资	193,139.12	410,633.59	432,260.34
固定资产	147,370.94	139,345.12	133,672.75
可供出售金融资产	88,299.75	125,712.58	124,765.12
在建工程	175.06	2,580.43	2,907.61
无形资产	1,341.51	1,376.02	1,339.25
负债总额	165,813.57	165,813.57	72,897.28

项目	2013年	2014年	2015年1-9月
净资产	342,272.16	342,272.16	691,044.28
营业收入	55,036.91	37,251.71	29,529.60
利润总额	32,863.01	15,902.52	29,822.29
净利润	25,314.32	13,220.24	27,646.89

近年中海港口基本财务数据表（单户口径）

金额单位：人民币万元

项目	2013年	2014年	2015年1-9月
资产总额	89,700.27	624,433.28	648,714.26
其中：长期股权投资	21,981.67	531,175.35	592,456.72
可供出售金融资产	35,535.76	25,964.38	25,497.73
负债总额	69,626.16	3,053.10	1,434.53
净资产	20,074.11	621,380.18	647,279.73
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-3,742.91	7,500.48	4,780.81
净利润	-3,742.91	6,500.22	4,640.24

中海港口申报的评估基准日各项资产及负债（单户口径），已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，具体情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	307,598,049.32
非流动资产	6,179,544,530.60
长期股权投资	5,924,567,215.82
资产总计	6,487,142,579.92
流动负债	4,499,681.85
非流动负债	9,845,620.05
负债总计	14,345,301.90
净资产（所有者权益）	6,472,797,278.02

（五）其他评估报告使用者概况

除委托方、国家法律法规规定的评估报告使用者外，业务约定书未约定其他评估报告使用者。

（六）委托方与被评估单位的关系

委托方中国海运(香港)控股有限公司和中海集装箱运输股份有限公司为被评估企业的股东。

二、评估目的

因中国海运(香港)控股有限公司、中海集装箱运输股份有限公司拟分别转让其持有的中海港口发展有限公司的股权，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的中海港口发展有限公司的全部资产和负债进行评估，以提供价值参考依据。

该经济行为已获中国海运(集团)总公司 2015 年 12 月 10 日第一届董事会第四十七次会议决议批准。

三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为中国海运(香港)控股有限公司、中海集装箱运输股份有限公司拟分别转让的中海港口发展有限公司的股东权益价值。

评估范围包括由中海港口发展有限公司申报的评估基准日各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产	307,598,049.32
1	货币资金	145,513,978.70
2	预付账款	34,528,927.26
3	其他应收款	127,555,143.36
二	非流动资产	6,179,544,530.60
1	可供出售金融资产	254,977,314.78
2	长期股权投资	5,924,567,215.82
三	资产总计	6,487,142,579.92
四	流动负债	4,499,681.85
1	应交税费	1,433,519.46
2	其他应付款	3,066,162.39
五	非流动负债	9,845,620.05
1	递延所得税负债	11,995,005.00
六	负债总计	14,345,301.90
七	净资产（所有者权益）	6,472,797,278.02

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产（可供出售金融资产、长期股权投资）以及相关负债。评估前总资产为 648,714.26 万元，负债账面

价值为 1,434.53 万元，净资产账面价值为 647,279.73 万元（评估前总资产为 862,674.47 万港元，负债账面价值为 1,747.70 万港元，净资产账面价值为 860,926.77 万港元）。相关资产情况如下：

(一)委估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债为中海港口所有。中海港口已提供重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件，资产权属基本清晰。

(二)实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的资产无实物资产，中海港口下属子公司的实物资产具体情况详见各子公司评估说明。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

纳入本次评估范围的资产无无形资产，中海港口下属子公司的无形资产具体情况详见各子公司评估说明。

(四)企业申报的表外资产

企业无申报的表外资产。

(五)引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2015 年 9 月 30 日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

中国海运(集团)总公司 2015 年 12 月 10 日第一届董事会第四十七次会议决议。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);

2. 《中华人民共和国证券法》(2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过);

3. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第109号);

4. 《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》(中国证券监督管理委员会令第73号);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)。

8. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);

10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

13. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号);

14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);

16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号)。

(三) 评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号)；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号)；
3. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号)；
4. 《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则(中评协〔2007〕189号)；
5. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号)；
6. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号)；
7. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230号)；
8. 《资产评估准则——无形资产》(中评协〔2008〕217号)；
9. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号)；
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)。

(四) 权属依据

1. 车辆行驶证；
2. 房屋所有权证；
3. 土地使用权证；
4. 软件著作权证书；
5. 大型设备购置合同。

(五) 取价依据

1. 国家和行业有关部门发布的相关法规、定额、标准等；
2. 《最新资产评估常用数据与参数手册》最新版；
3. 有关协议、合同、发票等资料；
4. 有关协议、合同、竣工图纸、工程预决算等资料；
5. 国内大型专业网站提供的计算机及办公自动化设备、全国汽车市场价格资料；

6. 评估人员的现场勘察记录;
7. 被评估企业提供的评估申报明细表及有关资料;
8. 被评估企业提供的未来年度盈利预测。

(六)其他参考依据

1. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)2015年12月11日出具的天职业字[2015]14292号《审计报告》;
2. 被评估企业提供的重大合同、协议;
3. 被评估企业提供的生产经营统计资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号),注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号),涉及企业价值的资产评估项目,以持续经营为前提进行评估时,原则上要求采用两种以上方法进行评估,并在评估报告中列示,依据实际状况充分、全面分析后,确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

中海港口主要是以参股或合资经营等投资方式开展国内外港口集装箱码头和综合性码头经营业务,中海港口本身不直接开展经营活动并创造收益,利润来源主要是投资下属各码头公司所产生的投资收益,其公司价值主要由各项对外投资的价值所构成。作为管理控股型公司,不具备进行未来盈利预测的条件。

同时,由于中海港口属非上市公司,且与被评估单位类似的对港口码头公司进行投资的企业公开数据无法取得,而且无合适的参考上市企业,本次评估不具备采用市场法评估的条件。

中海港口资产及负债结构清晰,各项资产和负债价值也可以单独评估确认,因此可以选用资产基础法作为本次评估的评估方法。

综上所述,本次采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

1. 流动资产

(1)货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后账面值为基础，考虑未达账项对其的影响后确定评估值（对外币以审查核实后账面值乘以评估基准日中国人民银行公布的中间价汇率确定评估值）。评估基准日，人民银行公布的中间价汇率如下表：

人民银行公布的中间价汇率

币种	汇率
美元	6.3613
港币	0.82081
欧元	7.1608
台币	0.1929

(2)预付账款、其他应收款等，根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后的调整数作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，按每笔款项可能收回的数额确定评估值（对外币以审查核实后账面值乘以评估基准日中国人民银行公布的中间价汇率确定评估值）。

2. 可供出售金融资产

本次对可供出售金融资产评估时，对这些可供出售金融资产进行逐一分析，根据被投资单位的具体情况分别确定评估方法：

(1) 对于有公开价格的股票，本次评估根据该股票评估基准日前30日的均价、被评估企业持有的股份数量和评估基准日的基准汇率，计算出的这些可供出售的金融资产评估基准日的市场价值。最终以该项可供出售的金融资产评估基准日的市场价值确定这部分可供出售的金融资产的评估值。

(2) 对于控股的和有条件进场进行整体评估的长期股权投资，均现场实地核查被投资单位资产和负债，先整体评估，确定被投资单位在评估基准日的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

(3) 对于无公开价格的部分少数股权投资，由于中海港口及其子公司持有的股份较小，无法对这些公司的资产进行现场核查，也无法要求这些公司的管理层提供未来收益的盈利预测，因此不具备进行资产基础法和收益法评估

的条件，本次评估采用市场法先整体评估，确定被投资单位在评估基准日的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

(4) 对于无公开价格的部分少数股权投资，由于中海港口及其子公司持有的股份较小，无法对这些公司的资产进行现场核查，也无法要求这些公司的管理层提供未来收益的盈利预测，因此不具备进行资产基础法和收益法评估的条件，本次评估根据被投资单位在评估基准日会计报表中的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

3. 长期股权投资

本次对长期股权投资评估时，对这些长期股权投资进行逐一分析，根据被投资单位的具体情况分别确定评估方法：

(1) 对于控股的和有条件进场进行整体评估的长期股权投资，均现场实地核查被投资单位资产和负债，先整体评估，确定被投资单位在评估基准日的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

(2) 对于持股比例较小的部分少数股权投资，无法对这些公司的资产进行现场核查的长期股权投资，但管理层提供未来收益的盈利预测的或能通过证券市场够获取相关可比上市公司信息的，本次评估采用收益法或市场法先整体评估，确定被投资单位在评估基准日的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

(3) 对于持股比例较小的部分少数股权投资，由于中海港口及其子公司持有的股份较小，无法对这些公司的资产进行现场核查，也无法进行整体评估。本次评估根据被投资单位在评估基准日会计报表中的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

(4) 对于中海港口子公司——埃及达米埃塔集装箱码头，由于目前埃及的局势较为混乱，埃及码头的建设也一直处于停滞状态，受到各方面因素的影响，评估人员无法前往现场进行实地核实，我们通过向中海港口发展有限公司有关人员对上述码头进行了了解，核查了其投资的合法性，考虑到中海港口发展有限公司即将根据相关协议启动要求原股东回购的仲裁程序，最终以评估基准日该项长期股权投资的账面值确定评估值。

中海港口长期股权投资采用的具体评估方法如下表：

中海港口长期股权投资评估方法及定价方法一览表

序号	评估标的名称	采用的评估方法	评估定价方法
1	长投 1: 中海码头发展有限公司	资产基础法	资产基础法
2	长投 2: 香港海馬發展有限公司	资产基础法	资产基础法
3	长投 3: 江苏长江石油化工有限公司	资产基础法、市场法	资产基础法
4	长投 4: 亚洲货柜码头控股有限公司	资产基础法	资产基础法
5	长投 4-1: 亚洲货柜码头有限公司	收益法、市场法	收益法
6	长投 5: APM Terminals Zeebrugge N.V	收益法、市场法	收益法
7	长投 6: 政龙投资有限公司	资产基础法	资产基础法
8	长投 6-1: 台湾高明码头公司	收益法、市场法	收益法
9	长投 7: 中海(美国)码头有限公司	资产基础法	资产基础法

4. 负债

负债是在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

(三) 长期股权投资重要资产的评估方法

1. 投资性房地产、固定资产——房屋建筑物类

(1)对于资产所在地同类型物业存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格，故采用市场法评估。

市场法是在求取一宗委估房地产价格时，依据替代原理，将委估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出委估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----委估建筑物评估价值；

P' -----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数A用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数B用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数C用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

(2)对其他房屋建筑物，由于同区域市场上无法收集到足够的市场成交案例，且委估资产又不适合采用收益法，本次评估采用成本法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

基本计算公式：评估价值 = 重置全价 × 成新率

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A. 建筑安装工程造价

本次评估采用预决算调整法、类比法计算建筑安装工程价。

预决算调整法：以待估建筑物竣工决算工程量，按现行工程预算价格、费率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程造价。

类比法：选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

B. 前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、工程招标费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委估建筑物的前期及其他费用，按照建设部和建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

C. 资金成本

资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算。设定投资在建设期内均匀投入。

②成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和现场勘察法综合判定成新率。

A. 使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其

尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

B. 现场勘察法

现场勘察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

C. 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察法成新率} \times 60\%$$

D. 对以下情况，采用合理方法确定成新率：

- a. 对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于 30%；
- b. 如果现场勘察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；
- c. 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

2. 固定资产——设备类

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不易采用收益法进行评估。

成本法的基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备

A、重置全价的确定

对于国产设备，能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价。其重置全

价的计算公式为:

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他合理费用

B、主要取价参数的确定

a、设备购置价

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

b、设备运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般按大数法则(在随机事件的大量出现中往往呈现几乎一致的规律)按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。

评估中根据设备单价及体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。

对于设备购置价包含运杂费的设备不再考虑设备运杂费。

c、设备安装调试费

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》最新版所规定的费率标准确定。

对于设备购置价包含安装调试费的设备不再考虑设备安装调试费。

若为需要加装基础的大型设备，则设备基础费依据委估建筑物决算中的工程量，套用委估设备所在地的现行建筑安装工程预算定额，并调到评估基准日市场价格水平，然后进行取费，计算得出。

d、资金成本

资金成本指建设期贷款利息。贷款利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准。具体计算公式为:

资金成本=设备购置价或建造成本×适用利率×合理工期÷2

②车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

③电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重

置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

①机器设备和运输车辆，主要采用观察法和理论成新率法综合确定成新率，其计算公式为：

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

A. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B. 理论成新率法：理论成新率法是分别采用使用年限法和行驶里程法二种方法计算出的相应的成新率，然后根据孰低原则确定理论成新率。

a. 使用年限法计算公式为：

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

b. 行驶里程法计算公式为：

$$\text{行驶里程成新率} = \frac{\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}} \times 100\%$$

经济使用年限和经济使用里程是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限和行驶的里程。

②对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

③若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

3. 在建工程

为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

①开工时间距评估基准日半年以内的在建工程项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理的支出余值作为评估值。

②开工时间距评估基准日半年以外的在建工程项目，将实际支付的工程款项中不合理支出剔除，付款进度与形象进度相匹配，再按照各类费用的价

格变动幅度进行调整，得出在建工程评估值。

③对于为工程建设支付的建设单位管理费等前期费用及其他费用按核实后的账面值确认评估值。

④对于为工程建设支付的资金成本，采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算，设定投资在建设期内均匀投入。

4. 无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的土地评估方法主要有假设开发法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据本地土地市场发育情况并结合评估对象的具体特点、评估目的等，选择适当的评估方法。

(1) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法，其计算公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数×待估宗地估价期日地价指数/实例宗地估价期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

- ①用途类型相同或相近
- ②交易类型相同
- ③属于正常交易
- ④区域及个别条件相近
- ⑤同一开发程度

本次评估，选择三个已发生交易，且用途与待估宗地相同的实例，以它们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各

种修正因素说明表, 根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、土地使用权转让评估市场行情、容积率、微观区位条件以及土地开发程度等的差异, 确定修正系数, 修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法, 其基本公式为:

$$\text{宗地地价} = \text{宗地所在区域的级别基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) \pm K_4$$

式中: K_1 —期日修正系数

K_2 —土地使用年限修正系数

K_3 —容积率修正系数

K_4 —开发程度修正

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

(3) 成本逼近法

成本逼近法评估地价的基本思路是以评估对象所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据, 加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。即:

地价 = (海域取得费 + 填海造地费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 增值收益) \times 年期修正系数

5. 无形资产——其他无形资产

其他无形资产为企业申报的各项计算机软件。评估人员对这些无形资产的原始记录如发生时间、具体内容及金额等进行了认真的核实, 确认其真实性, 并对其原始发生额和预计使用年限进行了复核。

对于这些无形资产, 通过网上调查和了解部分销售机构相关报价后, 确定其重置价。对于部分已经不再销售, 或者无法查询到销售价格的软件, 以替代软件确定其销售价格并考虑适当升级费用后确定其重置价。评估人员在确定相关软件的重置价后, 综合考虑相关贬值因素最终确定其评估值。

6. 收益法

(1) 收益法的定义和原理

收益法是指通过估算被评估企业未来的预期收益并折算成现值(评估基准日的现在价值量), 借以确定被评估企业价值的一种方法。用收益法进行企业整体资产评估时, 主要涉及到三个基本要素, 即被评估资产的预期收益、折现率或资本化率以及被评估资产取得预期收益的持续时间。

收益法的基本理论公式可表述为:

资产的评估价值=该资产预期各年收益折成现值之和。

(2)收益法的应用前提

本次评估是将被评估企业置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中,对其股东权益价值的评估。评估基础是对企业未来收益的预测和折现率的取值,因此被评估资产必须具备以下前提条件:

①被评估资产是能够而且必须用货币衡量其未来收益的单项资产或整体资产;

②资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系,并且未来收益和产权所有者所承担的未来经营风险也必须能用货币加以衡量;

③被评估资产预期获利年限可以预测。

(3)收益法计算公式

本次评估以企业审计后的合并报表为基础,采用现金流折现的方法计算企业价值。首先运用企业折现现金流量模型计算企业整体收益折现值,加上非经营性资产的价值,减去有息负债和非经营性债务,得出被评估企业股东权益价值。

具体计算公式为:

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

$$P' = \sum_{i=0.25}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中: P —被评估企业股东全部权益评估值

P' —企业整体收益折现值

A' —非经营性资产及溢余资产

D' —非经营性负债

D —被评估企业有息负债

R_i —未来第 i 个收益期的预期收益额(企业自由现金流)

i : 收益年期, $i=0.25, 1.25, 2.25, \dots, n$

r : 折现率

(4)收益年限的确定

评估时在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上,结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入

稳定期的因素合理确定预测期。

7. 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于可比交易案例难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择交易案例比较法。对于可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，使得该方法具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，本次选择上市公司比较法进行评估。

市场法中的上市公司比较法是通过比较与被评估企业处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定委估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估企业处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值。另一方面，再选择可比公司的一个或几个收益性、资产类或特殊类参数，如 EBITDA、PE、PB、PS 等作为“分析参数”，最后计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为价值比率(Multiples)，将上述价值比率应用到被评估企业相应的分析参数中从而得到委估对象的市场价值。

计算可比公司的市场价值和分析参数，我们可以得到其收益类、资产类等价值比率。通过价值比率系数修正方式对每个可比对象的相关价值比率进行修正，然后综合选择一种恰当的方式估算被评估企业的价值比率，最后在评估企业各个价值比率中选择一个或多个价值比率并将其应用到被评估企业中，计算得到被评估企业的价值，即：

被评估企业市场价值=确定的被评估企业价值比率×被评估企业相应指

标

股权价值最终评估结果=（全投资价值比率×被评估企业相应参数－付息负债）×（1－缺少流动性折扣）×（1＋控制权溢价率）＋非经营性、溢余资产净值

或：

股权价值最终评估结果=（股权投资价值比率×被评估企业相应参数）×（1－缺少流动性折扣）×（1＋控制权溢价率）＋非经营性、溢余资产净值

采用上市公司比较法进行整体评估基本步骤如下：

- (1)搜集上市证券公司信息，选取可比公司；
- (2)收集并分析、调整可比公司相关财务报告数据；
- (3)选择并计算各可比公司的价值比率；
- (4)调整、修正各可比公司的价值比率；
- (5)从各个可比公司价值比率中协调出一个价值比率作为被评估企业的价值比率；
- (6)估算被评估企业相关参数，计算各价值比率下对应的评估结果，并选择一个最为合理的评估结果作为初步评估结论；
- (7)考虑是否需要应用折价/溢价调整；
- (8)加回非经营性资产、溢余资产净值，得到最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三) 评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四) 出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、 评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时使用用途及方式继续使用下去。

(二) 具体假设

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

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设被评估企业现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估企业正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

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

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

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

7. 假设根据国家规定,目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

根据资产评估的要求,认定这些假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日,中海港口发展有限公司的资产账面价值为 648,714.26 万元,负债账面价值为 1,434.53 万元,净资产账面价值为 647,279.73 万元;经评估后,总资产评估值为 763,949.73 万元,负债评估值为 1,434.53 万元,净资产评估值为 762,515.20 万元,总资产评估值比账面值增值 115,235.47 万元,增值率 17.76%;净资产评估值比账面值增值 115,235.47 万元,增值率 17.80%。评估结果详见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2015 年 9 月 30 日

被评估单位: 中海港口发展有限公司

金额单位: 万元

项目		账面价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率
		(港币)	(人民币)			
		A	A'	B	C=B-A'	D=C/A'×100%
流动资产	1	37,474.94	30,759.81	30,759.81	0.00	0.00%
非流动资产	2	825,199.53	617,954.45	733,189.92	115,235.47	18.65%
其中:可供出售金融资产	3	31,064.11	25,497.73	35,669.61	10,171.88	39.89%
长期股权投资	4	794,135.42	592,456.72	697,520.31	105,063.59	17.73%
资产总计	8	862,674.47	648,714.26	763,949.73	115,235.47	17.76%
流动负债	9	548.20	449.97	449.97	0.00	0.00%
非流动负债	10	1,199.50	984.56	984.56	0.00	0.00%
负债总计	11	1,747.70	1,434.53	1,434.53	0.00	0.00%
净资产(所有者权益)	12	860,926.77	647,279.73	762,515.20	115,235.47	17.80%

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日，中海港口发展有限公司股东全部权益价值为 762,515.20 万元。中国海运(香港)控股有限公司和中海集装箱运输股份有限公司分别持有的中海港口发展有限公司的 51%和 49%的股东权益价值分别为 388,882.75 万元和 373,632.45 万元。

十一、特别事项说明

(一)由于中海港口发展有限公司及其子公司——中海码头发展有限公司对部分码头公司持股比例较小，本次评估未能对其在可供出售金融资产及长期股权投资科目中核算的所有子公司的资产进行现场核查，也未能对委估资产是否存在抵押、质押、担保及重大诉讼事项等可能影响评估工作的重大事项进行核实。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。具体情况如下表：

中海港口未进行现场核查的长期股权投资一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	长投 3-1: 苏州优洁能液化石油气有限公司	0.27%
2	长投 4: 亚洲货柜码头控股有限公司	20.00%
3	长投 4-1: 亚洲货柜码头有限公司	20.00%
4	长投 5: APM Terminals Zeebrugge N.V	24.00%
5	长投 6: 政龙投资有限公司	33.33%
6	长投 6-1: 台湾高明码头公司	10.00%
7	长投 7: 中海(美国)码头有限公司	40.00%
8	长投 7-1: 西雅图码头	13.33%
9	长投 8: 埃及达米埃塔集装箱码头	20.00%

中海码头未进行现场核查的长期股权投资一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	长投 1-1-1: 青岛前湾智能集装箱码头有限公司	20.00%
2	长投 1-9: 上海明东集装箱码头有限公司	20.00%

中海码头未进项现场核查的可供出售金融资产一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	天津五洲国际集装箱码头有限公司	14%
2	烟台港股份有限公司	3.90%
3	广州港股份有限公司	4.5%
4	连云港电子口岸信息发展有限公司	8.25%

(二)由于中海港口发展有限公司及其子公司——中海码头发展有限公司对下属码头公司持股比例普遍较小，未纳入合并范围内的子公司均未进行审计。本次评估对这些未纳入审计范围的子公司，采用的数据均为未审数，未考虑这些公司财务数据可能需要调整对评估值的影响。具体情况如下表：

中海港口未经审计长期股权投资一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	长投 3: 江苏长江石油化工有限公司	30.40%
2	长投 3-1: 苏州优洁能液化石油气有限公司	0.27%
3	长投 4: 亚洲货柜码头控股有限公司	20.00%
4	长投 4-1: 亚洲货柜码头有限公司	20.00%
5	长投 5: APM Terminals Zeebrugge N.V	24.00%
6	长投 6: 政龙投资有限公司	33.33%
7	长投 6-1: 台湾高明码头公司	10.00%
8	长投 7: 中海(美国)码头有限公司	40.00%
9	长投 7-1: 西雅图码头	13.33%
10	长投 8: 埃及达米埃塔集装箱码头	20.00%

中海港口未经审计可供出售金融资产一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	大连国际集装箱码头有限公司	10.00%

中海码头未经审计长期股权投资一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	长投 1-1-1: 青岛前湾智能集装箱码头有限公司	20.00%
2	长投 1-2: 大连国际集装箱码头有限公司	30.00%
3	长投 1-3: 广州港南沙港务有限公司	40.00%
4	长投 1-4: 秦皇岛港新港湾集装箱码头有限公司	30.00%
5	长投 1-5: 广西钦州国际集装箱码头有限公司	40.00%
6	长投 1-6: 营口新世纪集装箱码头有限公司	40.00%
7	长投 1-7: 大连大港中海集装箱码头有限公司	35.00%
8	长投 1-8: 连云港港铁国际集装箱多式联运有限公司	30.00%
9	长投 1-9: 上海明东集装箱码头有限公司	20.00%
10	长投 1-10: 宁波梅山保税港区新海湾码头经营有限公司	20.00%

中海码头未经审计可供出售金融资产一览表

序号	评估标的名称	中海港口持有的股权比例
1	天津五洲国际集装箱码头有限公司	14%
2	烟台港股份有限公司	3.90%
3	广州港股份有限公司	4.5%
4	连云港电子口岸信息发展有限公司	8.25%

(三)截至评估基准日,中海港口发展有限公司预付款项账面价值 34,528,927.26 元(42,066,894.00 港元),核算的是从香港税务局购买的储税券。这些储税券是由于 2005 年至今中海港口发展有限公司因投资结构调整等原因,对持有的厦门港和大连港股票进行了适当减持,香港税务局将该买卖股票的行为判断为交易性投资,要求中海港口发展有限公司对上述股票交易收益和公允价值变动增值部分缴纳利得税。中海港口发展有限公司认为持有上述股票的意图系战略性的长期投资而并非为以短期盈利为目的的交易性投资,

按照《税务条例》第十四条规定其资本性收入无需纳税。就该事项中海港口发展有限公司与香港税务局存在争议，按照税务局要求，同时为避免一旦被认定需要纳税可能产生的延迟纳税滞纳金及罚款，中海港口发展有限公司对股票处置收益及公允价值变动增值部分购买了 42,066,894.00 港元的等额储税券，暂挂预付账款科目。

截至报告出具日，针对该事项香港税务局一直未作最终核定，而是作为税务争议暂时搁置，考虑到上述实际情况，本次评估最终以评估基准日该项资产的账面值确定评估值，未考虑上述情况对评估值产生的影响。

(四) 2007 年 11 月，中海港口发展有限公司参与投资了埃及达米埃塔集装箱码头，拥有其 20% 股权。由于目前埃及的局势较为混乱，埃及码头的建设也一直处于停滞状态，受到各方面因素的影响，评估人员无法前往现场进行实地核实，我们通过向中海港口发展有限公司有关人员对上述码头进行了了解，核查了其投资的合法性，考虑到中海港口发展有限公司即将根据相关协议启动要求原股东回购的仲裁程序，最终以评估基准日该项长期股权投资的账面值 216,989,682.74 元确定评估值，未考虑回购及其他事项对评估结果的影响。

(五) 2009 年 7 月，中海港口发展有限公司投资中海（美国）码头有限公司（CHINA SHIPPING TERMINALS (USA) LLC），该公司是中海港口发展有限公司在美国设立的一家投资公司，截至评估基准日该公司仅投资一家码头公司——西雅图码头公司（SSA Terminals (Seattle) LLC）。由于西雅图码头公司历史年度经营亏损，截至评估基准日中海（美国）码头有限公司的净资产为负，本次评估该项长期股权投资评估为零。中海港口发展有限公司目前拟对西雅图码头公司进行清算，本次评估未能前往现场进行实地核实，也未考虑清算西雅图码头公司清算对评估值的影响。

(六) 中海港口发展有限公司子公司——中海码头发展有限公司

截止评估基准日，中海码头发展有限公司存在 2 项对子公司的担保，详情如下：

对外担保情况

序号	合同编号	担保形式	担保人	被担保人	担保权人	担保金额	主债务履行期限	担保期限
1	2015年钦中银总保字15020号	保证担保	中海码头发展有限公司	广西钦州国际集装箱码头有限公司	中国银行钦州分行	16,000,000.00	2016.8.3-2018.8.3	2016.8.3-2018.8.3
2	32901200900049098-1号	保证担保	中海码头发展有限公司	连云港新东方国际货柜码头有限公司	中国农业银行连云港连云支行	220,000,000.00	2016.6.30-2018.6.30	2016.6.30-2018.6.30

1. 2015年8月19日，中海码头发展有限公司与中国银行股份有限公司钦州分行签署《最高额保证合同》，合同编号2015年钦中银总保字15020号，为子公司广西钦州国际集装箱码头有限公司贷款4,000.00万元贷款按持股比例提供1,600.00万元连带责任保证，担保期限为主债权发生期间(2015年8月4日至2016年8月3日)届满之日起两年。

2. 2009年7月14日，中海码头发展有限公司与中国农业银行股份有限公司连云港连云分行签署《保证合同》，合同编号32901200900049098-1号，为子公司连云港新东方国际货柜码头有限公司贷款40,000.00万元贷款按持股比例提供22,000.00万元连带责任保证，担保期限为主合同约定的债务履行期限(2011年6月1日至2016年7月13日)届满之日起两年。

(七) 中海港口发展有限公司子公司——江苏长江石油化工有限公司

1. 截至评估基准日，江苏长江石油化工有限公司固定资产——房屋建筑物固定资产账面记录的29项房屋建筑物（账面原值24,395,232.23元，账面净值19,002,414.02元，共6,666.16平方米）未办理产权证。本次评估依据被评估单位提供的工程建筑施工图确定该部分房屋的建筑面积，未考虑未来办证费用及证载面积与其差异对评估值的影响。

2. 截至评估基准日，江苏长江石油化工有限公司与上海上博汽车贸易有限公司签订了一份《车辆挂靠协议》，根据该《车辆挂靠协议》的约定，沪H12919、沪FK8906、沪GS8930，沪M02801、沪N65567及沪NG7690六辆车的车辆行驶证所有权人标示为上海上博汽车贸易有限公司，但车辆产权仍为江苏长江石油化工有限公司所有，不存在其他任何法律纠纷。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。具体情况如下表：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
							原值	净值
1	沪F-K8906	帕萨特车SVW7203FPi	上海大众	辆	1	2007.04	214,028.26	21,402.83
2	沪H12919	奥迪A6.2.8	一汽奥迪	辆	1	2008.08	698,332.00	34,916.60
3	沪N65567	奥迪轿车A1D1FV7281BDCWG	一汽奥迪	辆	1	2013.02	584,335.00	297,523.93
4	沪NG7690	奥迪轿车2995CCQ73.0TFSI	一汽奥迪	辆	1	2013.04	1,155,094.00	624,713.29
5	沪G8930	丰田大霸王轿车JTEGSJ4M68A	丰田汽车	辆	1	2013.05	618,891.00	30,944.55
6	沪M02801	丰田埃尔法轿车JTEGS21H	丰田汽车	辆	1	2013.05	816,095.00	273,392.00
合计							4,086,775.26	1,282,893.20

3. 截至评估基准日，江苏长江石油化工有限公司位于张家港保税区新世纪广场的一套商品房被登记在张家港保税区仓海石油化工有限公司名下，江苏长江石油化工有限公司在其他应收款中核算应收张家港保税区仓海石油化工有限公司的房款 166,530.00 元。由于该笔往来时间较长（发生时间 1997 年 5 月），且目前未能收集到能够证明该房屋产权归属江苏长江石油化工有限公司所有的相关依据，本次评估对该笔应收款项全额确认了评估风险损失，未考虑该笔款项收回对评估值的影响。

4. 截至评估基准日，江苏长江石油化工有限公司土地使用证编号：太仓市国用(2000)字第 05002001 号宗地证载面积为 257,238.80 平方米，根据土地使用权证书书记载江苏长江石油化工有限公司分别于 1998 年将 6,146.67 平方米转让给建滔(太仓)化工有限公司、2004 年将 67,929.9 平方米转让给江苏华油液化气有限责任公司。由于上述两次土地使用权转让后江苏长江石油化工有限公司未进行土地使用权证的变更，本次评估根据《国有土地使用证》记事内容确定剩余土地使用权面积为 183,162.23 平方米，未考虑未来换证重新测量后土地使用权面积变化对评估值的影响。

5. 截至评估基准日，江苏长江石油化工有限公司构筑物评估明细表中序号 3 和序号 4 “生产车库”和“生活污水处理”实际已经拆除，本次评估为零。

6. 截至评估基准日，江苏长江石油化工有限公司为取得中油财务公司的借款，将公司部分资产抵押给大庆石油管理局，抵押资产清单如下：

江苏长江石油化工有限公司抵押资产明细

单位：元

序号	项目	泊位	数量	账面原值
1	固定资产	F 码头 2-3 泊位	3000 吨级	5,270,392.21
2		5 万吨 6 号泊位	50000 吨级	14,018,949.16

序号	项目	泊位	数量	账面原值
3		5千吨7号泊位	5000吨级	18,692,044.92
4		2000吨4-5号泊位	2000吨	3,181,554.21
5		5万吨1号泊位	引桥长1756米	55,353,836.19
6		扩建		4,272,151.21
7		加固		3,245,636.21
8		新建引桥	1617米	24,223,518.71
9		小计		128,258,082.82
10	无形资产	水域使用权	68.02亩	4,994,030.15
11		小计		4,994,030.15
12		合计		133,252,112.97

7. 纳入本次评估范围内无形资产——土地使用权评估明细表序号1的土地使用权编号为太仓市国用(2000)字第05002001号,土地面积为183,162.23平方米,土地使用权类型为划拨,本次评估值已考虑应补缴的土地出让金的影响,实际缴纳的土地出让金按当地土地管理部门核实数据为准。

(八) 中海港口发展有限公司二级子公司——大连国际集装箱码头有限公司

1. 截至评估基准日,大连国际集装箱码头有限公司申报评估明细表中所列示的房屋建筑物均未办理《房屋所有权证》,本次评估依据被评估单位提供的工程建筑施工图和房屋面积测绘报告等资料确定其建筑面积,未考虑未来证载面积与其差异对评估值的影响。

2. 截至评估基准日,大连国际集装箱码头有限公司投资性房地产中有部分已经出租给大连中铁联合国际集装箱有限公司运营、管理。本次评估未考虑上述租赁事项对评估值的影响。

3. 截至评估基准日,大连国际集装箱码头有限公司在建工程——土建工程评估明细表第14-(8)为一项海域使用权,此海域使用权为泊位占用,根据国海证2012A21020000121号《海域使用权证书》,大连国际集装箱码头有限公司取得建设填海造地海域使用权面积为28.04万平方米。截止评估基准日其中17#-18#泊位已建成,所形成的陆域面积根据被评估企业提供的资料测算为167,000.00平方米,被评估企业尚未换取土地使用权证。19#~21#泊位未建成,陆域未形成,根据被评估企业提供的资料测算为113,400.00平方米。上述海域使用权面积分割系被评估企业根据相关资料测算取得,评估中依据上述分割数据进行评估测算,未考虑上述面积测算误差可能对评估值的影响。

(九)中海港口发展有限公司二级子公司——广州港南沙港务有限公司

1. 截至评估基准日，广州港南沙港务有限公司固定资产——房屋建筑物账面记录的 14 项房屋建筑物（账面原值 12,740,868.95 元，账面净值 11,596,068.69 元，共 16,299.00 平方米）未办理房产证。本次评估依据被评估单位提供的工程建筑施工资料和房屋面积测绘报告等资料确定其建筑面积，未考虑未来证载面积与其差异对评估值的影响。

2. 截至评估基准日，广州港南沙港务有限公司固定资产——房屋建筑物中办公大楼和单身宿舍楼分别有建筑面积 4,163.50、4,914 平方米已对外出租。本次评估未考虑上述租赁事项对评估值的影响。

3. 根据广州港南沙港务有限公司提供资料显示，南沙港区开港初期为发展南沙港区外贸集装箱运输业务，提高海关等部门查验效率，按广州港集团有限公司要求，广州港南沙港务有限公司与广州港南沙海港集装箱有限公司共同先垫资查验中心所需各项费用。由于广州港集团有限公司截止基准日尚未确定分摊方案，无法确定广州港南沙港务有限公司对这些房屋建筑物应承担的费用及享有的权益（固定资产——房屋建筑物评估明细表序号 10、21 号和构筑物及辅助设施评估明细表序号 35、36、91 号），本次评估按账面值列示，未考虑后期分摊方案对评估值的影响。涉及的资产评估基准日账面值如下：

查验区范围资产清单

明细表序号	资产名称	建成年代	账面原值	账面净值
	房屋建筑物			
10	查验中心	2012.12	7,081,422.42	6,618,916.95
21	集中查验区危险化学品仓库	2008.07	138,377.12	114,824.30
	构筑物			
35	港区二期工程软基处理工程（I-1 区）	2010.09	947,468.00	722,444.51
36	港区二期工程软基处理工程（I-2 区）	2010.10	4,664,910.00	3,575,459.07
91	集中查验区管道工程	2010.10	475,174.58	197,741.83
			13,307,352.12	11,229,386.66

4. 截至评估基准日，广州港南沙港务有限公司固定资产账面记录的车牌号为粤 ACS731 的五十铃 TFR55HDLJX 轿车未及时办理年检手续，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。其基本情况如下：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
						原值	净值
1	粤 ACS731	五十铃 TFR55HDLJX	辆	1	2005.8	147,947.53	7,397.38

(十) 中海港口发展有限公司二级子公司——广西钦州国际集装箱码头有限公司

1. 截至评估基准日，广西钦州国际集装箱码头有限公司固定资产——房屋建筑物记录的 22 项房产未办理产权证（建筑面积 16,189.14 平方米，账面原值为 46,483,051.40 元，账面净值为 43,320,148.86 元）。本次评估依据被评估单位提供的工程建筑施工资料和房屋面积测绘报告等资料确定其建筑面积，未考虑未来证载面积与其差异对评估值的影响。

2. 截至评估基准日，广西钦州国际集装箱码头有限公司固定资产账面记录的金龙汽车 XN014JL9B050205（车牌号码为桂 N33260），行驶证记载权利人为广西钦州国际集装箱码头有限公司，由于原始机动车登记证丢失，企业无法办理所有权变更手续，企业已提供声明，该车辆归广西钦州国际集装箱码头有限公司所有，不存在产权纠纷。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。其基本情况如下：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
						原值	净值
1	桂 N33260	金龙 XN014JL9B050205	辆	1	2010.1	84,666.00	27,692.20

(十一) 中海港口发展有限公司二级子公司——锦州新时代集装箱码头有限公司

1. 截至评估基准日，锦州新时代集装箱码头有限公司申报评估明细表中所列示的房屋建筑物均未办理《房屋所有权证》，本次评估依据被评估单位提供的工程建筑施工图和房屋面积测绘报告等资料确定其建筑面积，未考虑未来证载面积与其差异对评估值的影响。

2. 截至评估基准日，委估土地使用权宗地二系泊位构筑物形成，已取得海域使用权证编号为国海证 082100568 号，海域使用权人为锦州新时代集装箱码头有限公司，用海方式为建设填海造地，用海面积为 5.243 公顷，终止日期为 2058 年 9 月 19 日。该海域上形成的构筑物建设工程已于 2005 年完工。被评估企业尚未到当地土地管理部门办理换发土地使用证。经现场勘察，该

海域使用权面积已形成陆域，本次评估按 5.243 万平方米确定土地使用权面积。本次评估未考虑未来变更土地使用权证所发生的费用。

3. 截至评估基准日，委估土地使用权宗地三系填海造地形成，根据 2004 年 11 月中海码头发展有限公司和锦州港股份有限公司签订的《关于向锦州新时代集装箱码头有限公司增资并新建 207B、208B 两个集装箱泊位的框架协议》，该地块海域所形成的陆域归属被评估企业所有。涉及的海域使用权证编号分别为国海证 042101975 号、国海证 042101976 号，证载海域使用权人为锦州港股份有限公司，截止评估基准日被评估企业尚未办理海域使用权分割过户手续，故被评估企业填海造地后未能换取土地使用权证。此占地面积根据被评估企业提供的资料结合已办证的面积测算出为 167,725.29 平方米，本次评估按此面积确定为二期堆场所占用的土地使用权面积。对于二期堆场所占用的海域使用权面积，根据被评估企业提供的资料显示，锦州港股份有限公司无争议。本次评估未考虑未来办理海域使用权分割过户手续及变更土地使用权证所发生的费用。

4. 2013 年 6 月 27 日，锦州新时代集装箱码头有限公司用部分资产(明细见下表)作为抵押向中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行办理抵押贷款 28,500.00 万元（《银团贷款固定资产借款合同》，合同编号 17134000846 号，贷款期限自 2013 年 6 月 27 日至 2025 年 6 月 27 日），截止评估基准日，贷款余额为 26,700.00 万元。

截至评估基准日，锦州新时代集装箱码头有限公司抵押事项如下：

抵押事项明细表

抵押贷款金融机构	借款金额(万元)	抵押/担保物	抵押期限
中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行	267,000,000.00	土地、部分机器设备及构筑物	2013年6月27日至2025年6月27日

抵押物明细表（一）

序号	名称	计量单位	数量	启用日期	账面原值	账面净值	备注
1	207B 泊位	m	238.87	2006.03	101,073,060.03	81,825,661.57	抵押
2	208B 泊位	m	294.14	2006.03	93,634,065.47	75,803,278.95	抵押
3	二期堆场	m ²	176,200.00	2006.03	115,519,760.86	88,370,295.16	抵押
4	一期堆场	m ²	106,600.00	2006.03	67,366,206.76	51,630,170.91	抵押
5	岸桥 101-01	台	1	2002.01	15,427,501.00	617,100.04	抵押
6	岸桥 102-02	台	1	2003.12	14,400,000.00	5,405,986.55	抵押
7	岸桥 103-03	台	1	2006.03	37,635,785.05	20,513,253.33	抵押
8	岸桥 104-04	台	1	2006.03	37,635,785.03	20,513,253.33	抵押

序号	名称	计量单位	数量	启用日期	账面原值	账面净值	备注
9	岸桥 105-05	台	1	2006.12	39,800,141.12	23,123,662.32	抵押
10	岸桥 106-06	台	1	2006.12	39,800,141.11	23,123,662.32	抵押
11	场桥 201-01	台	1	2002.12	6,050,000.00	1,949,469.14	抵押
12	场桥 202-02	台	1	2003.12	6,050,000.00	2,271,265.10	抵押
13	场桥 203-03	台	1	2003.12	6,050,000.00	2,271,265.10	抵押
14	场桥 205-04	台	1	2006.04	7,634,249.71	3,814,217.10	抵押
15	场桥 206-05	台	1	2006.04	7,634,249.71	3,814,217.10	抵押
16	场桥 207-06	台	1	2006.04	7,634,249.70	3,814,217.08	抵押
17	场桥 208-07	台	1	2006.09	7,844,651.19	4,093,401.92	抵押
18	场桥 209-08	台	1	2006.09	7,844,651.19	4,093,401.92	抵押
19	场桥 210-09	台	1	2006.09	7,844,651.19	4,093,401.92	抵押
20	场桥 211-10	台	1	2006.09	7,844,651.19	4,093,401.92	抵押
21	场桥 212-11	台	1	2006.09	7,844,651.19	4,093,401.92	抵押
22	场桥 213-12	台	1	2006.09	7,844,651.16	4,093,401.92	抵押
23	堆高机 301-01(海斯特)	台	1	2006.02	2,250,000.00	533,596.35	抵押
24	堆高机 302-02	台	1	2006.05	1,920,000.00	493,415.59	抵押
25	堆高机 303-03(梵特仕)	台	1	2006.07	2,330,000.00	629,603.87	抵押
26	正面吊 401-01	台	1	2001.12	2,086,000.00	83,440.00	抵押
27	正面吊 402-02	台	1	2001.12	2,687,500.00	107,500.00	抵押
28	正面吊 403-03(快达时)	台	1	2006.12	2,960,000.00	897,797.00	抵押
29	正面吊 405-04(快达时)	台	1	2006.12	2,960,000.00	897,797.00	抵押

抵押物明细表（二）

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途
1	锦州国用(2005)字第000453号	一期堆场用地	开发区锦港大街一段1号	2005.8.19	出让	港口码头
2	国海证082100568号	码头用地	开发区锦港大街一段1号	2008.9.17	出让	建设填海造地

续上表

序号	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	备注
1	2053.7.22	五通一平	99,084.03	7,273,630.86	5,947,708.71	抵押
2	2058.9.19	五通一平	52,430.00	2,902,900.00	2,513,493.76	抵押

(十二) 中海港口发展有限公司二级子公司——连云港新东方国际货柜码头有限公司

截至评估基准日，连云港新东方国际货柜码头有限公司申报评估明细表中所示的房屋建筑物均未办理《房屋所有权证》，本次评估依据被评估单

位提供的工程建筑施工图和房屋面积测绘报告等资料确定其建筑面积，未考虑未来证载面积与其差异对评估值的影响。

(十三) 由于条件所限，本次评估中对机器设备的技术鉴定主要采用现场勘察手段，并未使用精密仪器对设备进行测试和检验，而是通过与现场设备管理人员的沟通及查阅有关档案记录对相关设备进行了核实；对于固定资产中，特别是对码头水工、排水工程等隐蔽部分无法实施勘察和观测，具体情况是以被评估单位有关资产管理人员的介绍和评估人员经验判断为依据。

(十四) 由于采用资产基础法结论确定评估值，未涉及流动性及控制权因素影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)报告评估的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2015年9月30日起，至2016年9月29日止。

十三、评估报告日

评估报告日为2015年12月11日。

评估机构法定代表人(或授权代表):

注册资产评估师:

注册资产评估师:

2015年12月11日