

本报告依据中国资产评估准则编制

ASIAN FORTUNE SHIPPING LIMITED 拟购买资产  
涉及的 VAN FORTUNE (万运轮) 散货船评估项目  
资产评估报告

中企华评报字(2022)第 6251 号  
(共二册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇二二年五月二十七日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020110202200405
合同编号:	PG20220081135000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2022)第6251号
报告名称:	ASIAN FORTUNE SHIPPING LIMITED拟购买资产涉及的VAN FORTUNE(万运轮)散货船评估项目资产评估报告
评估结论:	117,430,000.00元
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	王强 (资产评估师) 会员编号: 23000010 谭佳奕 (资产评估师) 会员编号: 11180124
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年05月27日

## 目 录

声明 .....	3
资产评估报告摘要 .....	5
资产评估报告正文 .....	7
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	7
二、 评估目的 .....	9
三、 评估对象和评估范围 .....	9
四、 价值类型 .....	9
五、 评估基准日 .....	9
六、 评估依据 .....	10
七、 评估方法 .....	11
八、 评估程序实施过程和情况 .....	12
九、 评估假设 .....	14
十、 评估结论 .....	15
十一、 特别事项说明 .....	15
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	16
十三、 资产评估报告日 .....	17
资产评估报告附件 .....	18

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产清单由委托人及相关单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师未对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了适当查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

八、资产评估师对实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。



## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论,应认真阅读资产评估报告正文。

上海羿唐投资管理有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对 ASIAN FORTUNE SHIPPING LIMITED 拟购买资产涉及的 VAN FORTUNE (万运轮) 散货船在 2022 年 5 月 20 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的:为 ASIAN FORTUNE SHIPPING LIMITED 拟购买资产涉及的 VAN FORTUNE(万运轮)散货船市场价值提供参考意见。

评估对象:ASIAN FORTUNE SHIPPING LIMITED 拟购买资产涉及的 VAN FORTUNE(万运轮)散货船市场价值。

评估范围:船舶资产,为 VAN FORTUNE(万运轮)散货船。

评估基准日:2022 年 5 月 20 日

价值类型:市场价值

评估方法:市场法

评估结论:

评估基准日,纳入评估范围的船舶资产账面价值为 10,365.21 万元,评估价值为 11,743.00 万元,增值额为 1,377.79 万元,增值率为 13.29%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

## ASIAN FORTUNE SHIPPING LIMITED 拟购买资产涉及的 VAN FORTUNE (万运轮) 散货船评估项目

### 资产评估报告正文

上海羿唐投资管理有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对 ASIAN FORTUNE SHIPPING LIMITED 拟购买资产涉及的 VAN FORTUNE (以下简称：万运轮) 散货船在 2022 年 5 月 20 日市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海羿唐投资管理有限公司，产权持有单位为 ORIENTAL FLEET BULK 23 LIMITED，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

##### (一) 委托人简介

名称：上海羿唐投资管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号一幢一层

法定代表人：晏勋

注册资本：100,000 万元

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：投资管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

统一社会信用代码：91310000MA1K37YB9H

成立日期：2016-02-15

营业期限：2016-02-15 至 2046-02-14



(二) 产权持有单位简介

1. 证载产权持有人: ORIENTAL FLEET BULK 23 LIMITED

2. 实际交易方 (售后回租方):

名称: VAN FORTUNE LIMITED

住所: 香港九龙弥敦道 610 号好莱坞广场 9 楼

类型: 有限责任公司

经营范围: 主营业务为船舶买卖和租赁, 对外投资, 商业咨询等。

商业登记证书标号: 73442085 - 000 - 10 - 21 - 5

成立日期: 2021 年 10 月 15 日

3. 证载产权持有人与实际交易方的关系

万运轮由 VAN FORTUNE LIMITED 于 2021 年 12 月通过二手船买卖方式购买, 购得后通过租赁公司 ORIENTAL FLEET BULK 23 LIMITED 进行售后回租。目前证载所有权人为 ORIENTAL FLEET BULK 23 LIMITED。根据 VAN FORTUNE LIMITED 与 ORIENTAL FLEET BULK 23 LIMITED 签订的售后回租协议, VAN FORTUNE LIMITED 可以自由申请结束售后回租, 支付赎回对价及相关费用后赎回船舶, 变更船舶所有权人和登记证书, ORIENTAL FLEET BULK 23 LIMITED 必须配合 VAN FORTUNE LIMITED 完成船舶所有权转移手续。

(三) 委托人和产权持有单位之间的关系:

海航科技股份有限公司为推进万运轮收购工作, 由境内子公司上海羿唐投资管理有限公司进行委托, 由委托人拟设立的子公司 ASIAN FORTUNE SHIPPING LIMITED 购买万运轮。

上海羿唐投资管理有限公司与产权持有方 ORIENTAL FLEET BULK 23 LIMITED、交易对方 VAN FORTUNE LIMITED 均无关联关系。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人  
无。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用, 不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

为 ASIAN FORTUNE SHIPPING LIMITED 拟购买资产涉及的 VAN FORTUNE(万运轮)散货船市场价值提供价值参考意见。

海航科技股份有限公司就此事项于 2022 年 5 月 20 日形成了《海航科技股份有限公司项目专题会会议纪要》(文件编号: HNAT-OB-Minutes2022-50)。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是 ASIAN FORTUNE SHIPPING LIMITED 拟购买资产涉及的万运轮散货船市场价值。

评估范围是船舶资产, 为万运轮散货船。

评估基准日, 评估范围内的船舶资产账面价值为 10,365.21 万元。上述账面值由企业申报, 未经审计。

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。

评估范围内主要资产的情况如下:

万运轮国际海事组织编号 9434711; 呼号 3E2073; 船籍巴拿马; 船级社为 BV; 建造年份 2009 年; 船舶类型为散货船; 载重吨 56,847 吨; 船舶为钢制全焊接结构、货舱双壳双底、带球鼻首、单机单桨、单舵、艏楼结构、柴油机直接驱动的艏机型货船, 设计航速 14 节。

## 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场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

本报告评估基准日是 2022 年 5 月 20 日。

评估基准日由委托人确定。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

2022 年 5 月 20 日,《海航科技股份有限公司项目专题会会议纪要》  
(文件编号: HNAT-OB-Minutes2022-50)

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号发布, 财政部令第 97 号修改);

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);
11. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)。
12. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号)

### (四) 权属依据

1. 船舶登记证书;



2. VAN FORTUNE LIMITED 与 ORIENTAL FLEET BULK 23 LIMITED 签订的售后回租合同。

(五) 取价依据

1. 评估基准日人民币兑美元汇率；
2. 克拉克森船舶咨询报告；
3. 《关于实施运输船舶强制报废制度的意见》(交水发〔2016〕230号)；
4. 评估人员收集的其他相关估价信息资料；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39 号)；
2. 《资产评估专家指引第 10 号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协〔2020〕6 号)；
3. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
4. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

资产评估基础方法有成本法、收益法和市场法，进行资产评估，需要根据评估对象类型、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估选用市场法。评估方法选择理由如下：

市场法是根据公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产价值的一种方法。由于市场上可以获取同类船舶交易案例的相关资料，因此具备采用市场法的条件。

收益法是通过预测被评估资产的获利能力，通过将被评估资产未来的收益按一定的折现率折为现值作为资产价值的一种方法。委估船舶未来收益及风险难以合理预测，因此本次评估收益法不适用。

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。委估船舶主要设备重置成本难以通过询价或合理估算确定，不具备成本法评估的条件。

## (二)具体评估方法

对船舶资产来说，市场法是指将委估资产与在评估基准日近期成交的类似船舶进行比较，并对类似船舶交易的价格作适当修正，以此估算评估对象价值的方法。

综合考虑市场上二手船舶成交情况及资料的可获得情况，选择与委估船舶相同类型、成交时间与评估基准日接近、使用年限接近及其他技术参数基本类似的案例，通过委估船舶与类似案例的逐个分析比较，确定载重吨、使用时间、交易时间、交易条件、建造厂家及其他因素为修正系数，最后将若干个案例计算出的价格进行算术平均，确定委估船舶的评估值。其计算公式如下：

$$P = \sum_i^n (P_i * C_{1i} * C_{2i} * C_{3i} * C_{4i} * C_{5i} * C_{6i}) / n$$

P—被评估船舶的评估值；

P<sub>i</sub>—第 i 个参照物的交易价格；

C<sub>1i</sub>—第 i 个参照物的载重吨修正系数；

C<sub>2i</sub>—第 i 个参照物的使用时间修正系数；

C<sub>3i</sub>—第 i 个参照物的交易时间修正系数；

C<sub>4i</sub>—第 i 个参照物的交易条件修正系数；

C<sub>5i</sub>—第 i 个参照物的建造厂家修正系数；

C<sub>6i</sub>—第 i 个参照物的其他因素修正系数；

n—参照物个数。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 5 月 20 日至 2022 年 5 月 27 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：



### (一) 接受委托

2022年5月20日, 我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 以及各方的权利、义务等达成一致, 并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

接受委托后, 项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划, 拟定了具体的评估工作方案, 组建评估团队。同时, 根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

### (三) 调查核实

评估人员于2022年5月20日至2022年5月27日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

#### 1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上, 按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等, 对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报, 同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### 2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料, 了解纳入评估范围的具体资产的详细状况, 然后仔细审查各类“资产评估明细表”, 检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况, 并根据经验及掌握的有关资料, 检查“资产评估明细表”有无漏项等, 同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

#### 3. 勘查核实

由于新型冠状病毒肺炎的影响及被评估船舶正在境外航行过程中, 评估人员未对船舶资产进行现场勘查核实。本次评估通过照片、视频、访谈等履行替代程序。

#### 4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据勘查结果, 并和产权持有单位相关人员充分沟通, 进一步完善“资产评估明细表”, 以做到: 账、表、实相符。

## 5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行了必要查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### (五) 评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二) 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

(三) 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；



(四) 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

(五) 假设评估基准日后，实际交割前 VAN FORTUNE LIMITED 能赎回船舶，获得船舶所有权。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

ASIAN FORTUNE SHIPPING LIMITED 拟购买资产涉及的 VAN FORTUNE (万运轮) 散货船于评估基准日账面价值为 10,365.21 万元，评估价值为 11,743.00 万元，增值额为 1,377.79 万元，增值率为 13.29%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 5 月 20 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产（船舶资产）	10,365.21	11,743.00	1,377.79	13.29
资产总计	10,365.21	11,743.00	1,377.79	13.29

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二) 根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的

执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(三)由于新型冠状病毒肺炎的影响及委估资产正在境外航行过程中，本次评估人员未对资产进行现场勘察，而是采用照片、访谈、视频等方式履行替代程序。

(四)本次评估结果不含增值税，未考虑相关税费对交易结果的影响。

(五)本次交易的交易对方为 VAN FORTUNE LIMITED，而被评估船舶的证载产权持有人为 ORIENTAL FLEET BULK 23 LIMITED。万运轮由 VAN FORTUNE LIMITED 于 2021 年 12 月通过二手船买卖方式购买，购得后通过租赁公司 ORIENTAL FLEET BULK 23 LIMITED 进行售后回租从而运营船舶。根据 VAN FORTUNE LIMITED 与 ORIENTAL FLEET BULK 23 LIMITED 签订的售后回租协议约定：VAN FORTUNE LIMITED 可以自由申请结束售后回租，支付赎回对价及相关费用后赎回船舶，变更船舶所有权人和登记证书，ORIENTAL FLEET BULK 23 LIMITED 必须配合 VAN FORTUNE LIMITED 完成船舶所有权转移手续。VAN FORTUNE LIMITED 公司就此产权事项出具说明，承诺以上信息属实，如船舶因所有权存在问题无法实现交易，愿意承担全部法律责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。



委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 5 月 27 日。

资产评估师：王强



资产评估师：谭佳奕



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年五月二十七日