

证券代码:600428 证券简称:中远海特 公告编号:2019-053
中远海运特种运输股份有限公司
关于对上海证券交易所问询函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公司公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

中远海运特种运输股份有限公司（以下简称“公司”或“中远海特”）于2019年12月6日收到上海证券交易所《关于对中远海运特种运输股份有限公司关联交易事项的问询函》（上证公函[2019]3053号）（以下简称“《问询函》”）。根据《问询函》的相关要求，现将回复内容公告如下：

问题一：根据公告，截至2019年8月31日，广州特运所有者权益账面值为14,493.12万元，评估值为74,379.63万元，增值率为413.21%，评估增值相对较高主要因为中远海特所持房产价格上涨。请公司补充披露：（1）广州特运主要资产情况，包括但不限于房产取得时间、建筑面

积、房产评估依据、房产评估价值、周边比价房产等；（2）广州特运评估价值的确认依据及具体过程，包括评估假设、参数选择等；（3）说明评估值与账面值存在较大差异的原因和合理性。请评估机构发表意见。

回复：

1. 广州特运主要资产情况，包括但不限于房产取得时间、建筑面

积、房产评估依据、房产评估价值、周边比价房产等。

评估基准日（2019年8月31日），广州特运主要资产为投资性房地产，其他应收账款和其他流动资产。其中，其他应收账款账面值5,177.57万元，主要为应收中远海运特种运输股份有限公司、广州远洋运输有限公司等的往来款；其他流动资产账面值3,274.59万元，为待抵扣进项税、投资性房地产账面值8,090.03万元，主要情况如下：

序号	房产名称	建筑面积(㎡)	评估总价(万元)	评估单价(元/㎡)
1	广州市海珠区滨江西路100号101房,102/1/001/401/601/601/701房	1971年	1,33854	2,691.06
2	广州市天河区圃兴路51,53,55号首层,二层	1993年	4,41306	11,09882
3	广州市天河区中山大道下塘路大都会	1993年	3,67388	9,724.76
4	广州市天河区龙口东路2,4,6号	1999年	16,50672	44,469.10
5	合共:		25,92219	67,98454

(2)周边比价房产价值

广州市海珠区滨江西路100号的9项房产房号为101房, 102房, 201房, 301房, 401房, 501房, 601房, 701房, 总建筑面积为1,338.54平方米，用途为办公，评估单价在19,850-20,350元/平方米之间，平均单价为20,1107元/㎡，经调查，周边类似规模及相同用途办公楼的售价在17,000-21,000元/平方米之间。

广州市天河区圃兴路4,53,55号的1项房产为首层及二层商铺，总建筑面积为4,413.06平方米，用途为商业，评估基准日，首层实际用途为大面积的临街商铺，二层实际用途为商铺，目前采用市场法评估商业用房价值，然后根据修正系数，修正得出2019年8月31日的评估值。

评估基准日（2019年8月31日），广州特运主要资产为投资性房地产、其他应收账款和其他流动资产。其中，其他应收账款账面值5,177.57万元，主要为应收中远海运特种运输股份有限公司、广州远洋运输有限公司等的往来款；其他流动资产账面值3,274.59万元，为待抵扣进项税、投资性房地产账面值8,090.03万元，主要情况如下：

序号	房产名称	建筑面积(㎡)	评估总价(万元)	评估单价(元/㎡)
1	广州市海珠区滨江西路100号101房,102/1/001/401/601/601/701房	1971年	1,33854	2,691.06
2	广州市天河区圃兴路51,53,55号首层,二层	1993年	4,41306	11,09882
3	广州市天河区中山大道下塘路大都会	1993年	3,67388	9,724.76
4	广州市天河区龙口东路2,4,6号	1999年	16,50672	44,469.10
5	合共:		25,92219	67,98454

(3)评估结论

采用资产基础法评估计算，评估结果如下：

资产账面值16,569.44万元，评估值76,455.96万元，评估增值59,886.51万元，增值率361.43%；负债账面值2,076,522.71万元，评估值2,076,32.32万元，评估无增减；所有者权益账面值4,149.32万元，评估值474,379.63万元，评估增值59,886.51万元，增值率413.21%。

评估值与账面值存在较大差异的原因和合理性。

评估值的原因为投资性房地产评估增值，投资性房地产评估增值原因在于：一方面，房产取得的时点已与原始成本人形，采用成本法计量，经过折旧后账面净值降低；另一方面，房产位于广州市中心区域海珠区滨江路、天河区棠下、东圃等片区中心地段及周边二层及以上楼层，周边环境等条件，综合修正系数后，第二层修正后单价为16,990元/㎡，因此第二层修正后单价为16,990元/㎡，而周边二层及以上楼层修正系数约为0.5，因此第二层修正后单价为16,990元/㎡，修正后建筑物整体修正系数为25,150元/㎡。

2. 广州特运评估价值的确认依据及具体过程

位于广州市天河区龙口东路2,4,6号1项房产，总建筑面积为16,506.72平方米，证载用途为门头、疗养院、商业，评估基准日，首层实际用途为大面积的临街商铺，二层实际用途为商铺，目前采用市场法评估商业用房价值，然后根据修正系数，修正得出2019年8月31日的评估值。

评估基准日（2019年8月31日），广州特运主要资产为投资性房地产、其他应收账款和其他流动资产。其中，其他应收账款账面值5,177.57万元，主要为应收中远海运特种运输股份有限公司、广州远洋运输有限公司等的往来款；其他流动资产账面值3,274.59万元，为待抵扣进项税、投资性房地产账面值8,090.03万元，主要情况如下：

序号	房产名称	建筑面积(㎡)	评估总价(万元)	评估单价(元/㎡)
1	广州市海珠区滨江西路100号101房,102/1/001/401/601/601/701房	1971年	1,33854	2,691.06
2	广州市天河区圃兴路51,53,55号首层,二层	1993年	4,41306	11,09882
3	广州市天河区中山大道下塘路大都会	1993年	3,67388	9,724.76
4	广州市天河区龙口东路2,4,6号	1999年	16,50672	44,469.10
5	合共:		25,92219	67,98454

(4)周边比价房产价值

广州市海珠区滨江西路100号的9项房产房号为101房, 102房, 201房, 301房, 401房, 501房, 601房, 701房, 总建筑面积为1,338.54平方米，用途为办公，评估单价在19,850-20,350元/平方米之间，平均单价为20,1107元/㎡，经调查，周边类似规模及相同用途办公楼的售价在17,000-21,000元/平方米之间。

广州市天河区圃兴路4,53,55号的1项房产为首层及二层商铺，总建筑面积为4,413.06平方米，用途为商业，评估基准日，首层实际用途为大面积的临街商铺，二层实际用途为商铺，目前采用市场法评估商业用房价值，然后根据修正系数，修正得出2019年8月31日的评估值。

评估基准日（2019年8月31日），广州特运主要资产为投资性房地产、其他应收账款和其他流动资产。其中，其他应收账款账面值5,177.57万元，主要为应收中远海运特种运输股份有限公司、广州远洋运输有限公司等的往来款；其他流动资产账面值3,274.59万元，为待抵扣进项税、投资性房地产账面值8,090.03万元，主要情况如下：

序号	房产名称	建筑面积(㎡)	评估总价(万元)	评估单价(元/㎡)
1	广州市海珠区滨江西路100号101房,102/1/001/401/601/601/701房	1971年	1,33854	2,691.06
2	广州市天河区圃兴路51,53,55号首层,二层	1993年	4,41306	11,09882
3	广州市天河区中山大道下塘路大都会	1993年	3,67388	9,724.76
4	广州市天河区龙口东路2,4,6号	1999年	16,50672	44,469.10
5	合共:		25,92219	67,98454

(5)评估结论

采用资产基础法评估计算，评估结果如下：

资产账面值16,569.44万元，评估值76,455.96万元，评估增值59,886.51万元，增值率361.43%；负债账面值2,076,522.71万元，评估值2,076,32.32万元，评估无增减；所有者权益账面值4,149.32万元，评估值474,379.63万元，评估增值59,886.51万元，增值率413.21%。

评估值与账面值存在较大差异的原因和合理性。

评估值的原因为投资性房地产评估增值，投资性房地产评估增值原因在于：一方面，房产取得的时点已与原始成本人形，采用成本法计量，经过折旧后账面净值降低；另一方面，房产位于广州市中心区域海珠区滨江路、天河区棠下、东圃等片区中心地段及周边二层及以上楼层，周边环境等条件，综合修正系数后，第二层修正后单价为16,990元/㎡，因此第二层修正后单价为16,990元/㎡，而周边二层及以上楼层修正系数约为0.5，因此第二层修正后单价为16,990元/㎡，修正后建筑物整体修正系数为25,150元/㎡。

2. 广州特运评估价值的确认依据及具体过程

位于广州市天河区龙口东路2,4,6号1项房产，总建筑面积为16,506.72平方米，证载用途为门头、疗养院、商业，评估基准日，首层实际用途为大面积的临街商铺，二层实际用途为商铺，目前采用市场法评估商业用房价值，然后根据修正系数，修正得出2019年8月31日的评估值。

评估基准日（2019年8月31日），广州特运主要资产为投资性房地产、其他应收账款和其他流动资产。其中，其他应收账款账面值5,177.57万元，主要为应收中远海运特种运输股份有限公司、广州远洋运输有限公司等的往来款；其他流动资产账面值3,274.59万元，为待抵扣进项税、投资性房地产账面值8,090.03万元，主要情况如下：

序号	房产名称	建筑面积(㎡)	评估总价(万元)	评估单价(元/㎡)
1	广州市海珠区滨江西路100号101房,102/1/001/401/601/601/701房	1971年	1,33854	2,691.06
2	广州市天河区圃兴路51,53,55号首层,二层	1993年	4,41306	11,09882
3	广州市天河区中山大道下塘路大都会	1993年	3,67388	9,724.76
4	广州市天河区龙口东路2,4,6号	1999年	16,50672	44,469.10
5	合共:		25,92219	67,98454

(6)周边比价房产价值

广州市海珠区滨江西路100号的9项房产房号为101房, 102房, 201房, 301房, 401房, 501房, 601房, 701房, 总建筑面积为1,338.54平方米，用途为办公，评估单价在19,850-20,350元/平方米之间，平均单价为20,1107元/㎡，经调查，周边类似规模及相同用途办公楼的售价在17,000-21,000元/平方米之间。

广州市天河区圃兴路4,53,55号的1项房产为首层及二层商铺，总建筑面积为4,413.06平方米，用途为商业，评估基准日，首层实际用途为大面积的临街商铺，二层实际用途为商铺，目前采用市场法评估商业用房价值，然后根据修正系数，修正得出2019年8月31日的评估值。

评估基准日（2019年8月31日），广州特运主要资产为投资性房地产、其他应收账款和其他流动资产。其中，其他应收账款账面值5,177.57万元，主要为应收中远海运特种运输股份有限公司、广州远洋运输有限公司等的往来款；其他流动资产账面值3,274.59万元，为待抵扣进项税、投资性房地产账面值8,090.03万元，主要情况如下：

序号	房产名称	建筑面积(㎡)	评估总价(万元)	评估单价(元/㎡)
1	广州市海珠区滨江西路100号101房,102/1/001/401/601/601/701房	1971年	1,33854	2,691.06
2	广州市天河区圃兴路51,53,55号首层,二层	1993年	4,41306	11,09882
3	广州市天河区中山大道下塘路大都会	1993年	3,67388	9,7