

本报告依据中国资产评估准则编制

中海集团财务有限责任公司拟吸收合并
中远财务有限责任公司所涉及的
中远财务有限责任公司股东全部权益
资产评估报告

中通评报字（2017）332号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一七年十一月九日

目 录

第一册 声明、摘要、正文及附件

声 明	1
摘 要	2
正 文	
一、委托人、被评估单位概况和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	9
三、评估对象和范围	9
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	27
附 件	28

第二册 评估明细表

第三册 评估说明

资产评估师声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

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

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

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

六、资产评估师已经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。

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



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是中海集团财务有限责任公司拟吸收合并中远财务有限责任公司。

该经济行为中国远洋海运集团有限公司批准，并出具《关于财务公司重组整合方案的批复》（中远海合（2017）689号）。

二、评估目的

本次评估的目的，是为中海集团财务有限责任公司拟吸收合并中远财务有限责任公司的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为中海集团财务有限责任公司拟吸收合并中远财务有限责任公司所涉及的中远财务有限责任公司股东全部权益。

评估范围为中远财务有限责任公司申报的评估基准日的全部资产及负债。

四、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2017年6月30日。

六、评估方法

本次评估采用市场法和资产基础法进行评估，最终以市场法确定评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

本次评估结论为，在评估基准日2017年6月30日，中海集团财务有限责任公司拟吸收合并中远财务有限责任公司所涉及的中远财务有限责任公司股东全部权益的评估价值为301,579.84万元。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自2017年6月30日至2018年6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）重要的利用专家工作情况；

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

1. 月坛大厦19层

中远财务有限责任公司于1997年11月购入月坛大厦19层作为办公用房,但开发商北京月坛大厦房地产开发有限公司未能按照协议约定及时办理产权证。

2010年3月,中远财务有限责任公司向西城区人民法院递交了《民事起诉状》,要求月坛房地产公司限期办理房地产权属证明,支付违约金1000万元人民币,并承担全部诉讼费用。

2010年6月22日法院下达《民事判决书》(2010)西民初字第4328号,判令①北京月坛大厦房地产开发有限公司于判决生效后三十日内将西城区月坛大厦北座主楼19层(自然楼层16层)整层房产的产权过户到企业名下,并将权属证书交付给企业,逾期则每迟延一日,北京月坛大厦房地产开发有限公司向企业支付违约金13,267.45元至实际履行日止;②判令北京月坛大厦房地产开发有限公司于判决生效后三十日内一次性向企业支付违约金1000万元,并承担案件受理费人民币共计81,400.00元。

2010年6月28日,北京月坛大厦房地产开发有限公司不服一审判决,向北京市第一中级人民法院提起上诉。

2010年10月15日,北京市第一中级人民法院下达终审判决((2010)一中民终字第13645号):驳回上诉,维持原判。

截止评估基准日,企业持续交涉,但尚不能执行,该建筑物未办理房产证。

2. 小南庄怡秀园5号楼506室

中远财务有限责任公司1997年6月购买的北京市海淀区小南庄怡秀园住宅5号楼506室,作为公司临时用房,但一直未办理房产手续。

3. 都市网景家园车位

中远财务有限责任公司拥有北京市海淀区双榆树东里开发的“都市网景家园”地下2层2C10、2C11、2C12、2C15号车位使用权,购买价合计48.64万元。财务做账时作为长期待摊费用进行摊销,于2010年已摊销完毕。一直未办理产权手续。

本次评估时,中远财务有限责任公司出具相关产权声明,承诺上述资产均属于企业所有,无产权纠纷问题。

评估时未考虑上述产权瑕疵及办理产权证明文件所需的手续费等因素对评估值的影响,提示评估报告使用人关注。

(三)评估程序受到限制的情形;

无。

(四)评估资料不完整的情形;

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系;

截至评估基准日, 定期存款质押的事项如下:

分类	存放单位	账号	币种	账面价值-元	备注
境内同业	招行长安街支行	01090002928008582	人民币	600,000.00	存单质押
境内同业	招行长安街支行	01090002928006716	人民币	200,000.00	存单质押
境内同业	招行长安街支行	01090002928005557	人民币	200,000.00	存单质押
境内同业	招行长安街支行	01090002928007937	人民币	69,870.00	存单质押

评估时未考虑上述事项对评估值的影响, 提示评估报告使用人关注。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

1. 截至评估基准日, 全额计提减值准备事项如下:

中远财务有限责任公司于1996年10月14日向广东省南海国际信托国际投资公司拆借美元200万元。因该公司到期后未还款, 中远财务有限责任公司向广东省佛山市中级人民法院起诉, 并胜诉。处于强制执行阶段, 因无可执行财产, 已处于中止。截至评估基准日, 中远财务有限责任公司账面余额1,294,169.75美元, 已全额计提了坏账准备。

评估时对全额计提坏账准备的款项全额计提评估风险损失。

2. 无形资产—其他

评估明细表2项office2003、Net Safe软件已无使用价值, 本次评估时按照零元确定评估值。

3. 可供出售金融资产—股票投资账面价值423,106.05元。为企业购买的股票苏州科达、百合花，自上市交易开始锁定期1年，苏州科达上市时间2016年12月1日，百合花上市时间2016年12月20日。评估时未考虑锁定期对评估值的影响。

提请评估报告使用人关注上述事项对经济行为的影响。

4. 可供出售金融资产—其他投资中的理财产品，账面金额为购买成本，尚未分红无法准确预计未来收益，评估时按照账面值确认评估值。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



中海集团财务有限责任公司拟吸收合并
中远财务有限责任公司所涉及的
中远财务有限责任公司股东全部权益
资产评估报告

中通评报字〔2017〕332号

中国远洋运输(集团)总公司:

中通诚资产评估有限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、客观和公正的原则,采用市场法和资产基础法,按照必要的评估程序,对中海集团财务有限责任公司拟吸收合并中远财务有限责任公司所涉及的中远财务有限责任公司股东全部权益在2017年6月30日的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、被评估单位概况和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一)委托人概况

本次评估的委托方为中国远洋运输(集团)总公司。

单位名称:中国远洋运输(集团)总公司

统一社会信用代码:91110000100001430T

住 所:北京市东城区东长安街六号

法定代表人:马泽华

注册资本:1619135.13万元

公司类型:全民所有制

成立时间:1983年10月22日

经营期限:1983年10月22日至长期

经营范围:国际船舶运输;国际海运辅助业务;境外期货业务:原油、成品油(有效期至2016年10月11日);接受国内外货主订舱、程租、期租船舶业务;承办租赁、建造、买卖船舶、集装箱及其他维修和备件制造业务;船舶代管业务;国内外与海运业务有关的船舶物资、备件、通讯服务;对经营船、货代理业务及海员外派业务企业的管理。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;国际船舶



运输、国际海运辅助业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

(二)被评估单位概况

本次评估的被评估单位为中远财务有限责任公司。

1. 被评估单位情况

被评估单位名称：中远财务有限责任公司(以下简称：中远财务公司)

住 所：北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座19层

法定代表人：孙月英

注册资本：160000万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；经批准发行财务公司债券；承销成员单位的企业债券；对金融机构的股权投资；有价证券投资。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2. 历史沿革情况

中远财务公司前身为中远集团财务公司，成立于1993年10月，注册资本27400万元(含2000万美元)。1999年9月，经中国人民银行批准改制增资，由中远集团的全资子公司改制为有限责任公司，注册资本增加至4亿元(含2000万美元)。2005年12月，经中国银监会批准，公司进行增资扩股，注册资本增加至8亿元(含2000万美元)。2011年12月，经中国银监会北京监管局批准，公司再次进行增资扩股，注册资本增加至16亿元(含2000万美元)。

母公司：中国远洋运输(集团)总公司；最终控制方：中国远洋海运集团有限公司。

组织结构：公司采取董事会领导下的总经理负责制。公司在大连、上海、青岛、天津、广州设有异地账户，对中国远洋海运集团有限公司范围内公司资金实行集中结算。



主要业务板块情况：对成员单位办理贷款、办理成员单位票据的承兑与贴现、委托投资与委托贷款。

截至评估基准日股权结构及比例如下：

中远财务有限责任公司股权结构

单位：人民币万元

序号	股东名称	投资金额	投资比例(%)
1	中国远洋运输(集团)总公司	69,000(2000 万美元)	43.125
2	中远海运集装箱运输有限公司	19,600	12.25
3	中远散货运输有限公司	16,000	10.00
4	中国外轮代理有限公司	11,200	7.00
5	广州远洋运输有限公司	8,800	5.50
6	中远海运国际货运有限公司	8,000	5.00
7	中远海运特种运输股份有限公司	8,000	5.00
8	青岛远洋运输有限公司	6,400	4.00
9	大连中远海运油品运输有限公司	4,800	3.00
10	中远造船工业公司	3,000	1.875
11	中远船务工程集团有限公司	2,000	1.25
12	中国船舶燃料有限责任公司	1,600	1.00
13	中国外轮理货总公司	800	0.50
14	厦门远洋运输公司	800	0.50
	合计	160,000	100.00

3. 组织机构和员工情况

中远财务公司下设一个业务委员会即资产业务审批委员会；公司总部共设置八个部门：总经理办公室/党群工作部、结算业务部、投资交易部、企业金融部、计划财务部、稽核部、风险合规部、网络信息部。此外，公司还在大连、天津、青岛、上海、广州设有延伸柜台。

人力资源情况：截至 2017 年 6 月底，中远财务公司的人员数共计 119 人(包含 4 名公司领导，本部员工 57 人，五地延伸柜台员工 62 人)，119 人中劳务派遣 10 人，公司编制 109 人。大学本科及以上学历员工占在岗人员总数的 85%。

4. 资质及经营情况

中远财务公司于2007年10月12日取得中国银行业监督管理委员会北京监管局颁发的金融许可证，机构代码为：L0013H211000001。中远财务公司作为非银行金融机构，现主要经营经中国银监会批准的13项经营业务范围，包括：

- (1)对成员单位收付交易款项；
- (2)办理内部转账结算及相应结算；

- (3)清算方案设计；
- (4)对成员单位提供担保；
- (5)办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；
- (6)对成员单位办理贷款及融资租赁；
- (7)对成员单位办理贷款及融资租赁；
- (8)吸收成员单位的存款；
- (9)从事同业拆借；
- (10)投资金融机构股权及有价证券；
- (11)进行财务融资顾问；
- (12)信用鉴证及相关咨询；
- (13)代理业务。

此外，中远财务公司于1994年6月经外管局批准，获经营外汇业务许可证，2009年6月10日获得结售汇业务经营资格，同年12月获批成为中国银行间外汇交易市场成员。

5. 历史年度财务情况

中远财务公司近年来的主要财务数据，已经会计师事务所审计。主要财务数据见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年6月30日
资产总额	2,857,325.97	2,972,865.93	3,453,101.09	3,007,172.44
负债总额	2,567,239.31	2,710,635.72	3,194,419.67	2,727,931.85
净资产	290,086.66	262,230.21	258,681.42	279,240.59
项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
营业收入	91,934.18	65,902.06	66,874.82	47,475.69
利润总额	114,832.99	59,660.36	30,381.40	27,572.88
净利润	86,857.74	44,677.61	23,322.88	21,068.12

(三)委托人与被评估单位关系

根据相关法律文件显示，委托人中国远洋运输(集团)总公司是被评估企业中远财务有限责任公司的股东。

(四)其他评估报告使用者

除委托人、被评估单位以及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，业务约定书中未约定其他的评估报告使用者。



二、评估目的

本次评估的目的是为中海集团财务有限责任公司拟吸收合并中远财务公司所涉及的中远财务公司股东全部权益提供价值参考依据。

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。

评估对象为中海集团财务有限责任公司拟吸收合并中远财务公司所涉及的中远财务公司股东全部权益。

评估范围为中远财务公司在评估基准日各项资产及负债，该评估范围内资产和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，并于2017年11月7日，出具了天职业字[2017]18009号无保留意见的审计报告。审计意见为“贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2016年12月31日和2017年6月30日的财务状况以及2016年度和2017年1-6月的经营成果和现金流量”。具体情况见下表。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
资产	
现金及存放中央银行	2,210,225,412.16
存放同业款项	19,259,069,490.82
拆出资金	0.00
交易性金融资产	334,911,596.17
应收利息	63,253,833.88
发放贷款及垫款	7,021,664,057.11
可供出售金融资产	971,702,602.97
持有至到期投资	110,000,000.00
固定资产	15,983,449.08
无形资产	878,138.37
递延所得税资产	4,919,804.60
其他资产	79,115,995.92
资产总计	30,071,724,381.08
负债	
吸收存款	27,028,546,047.17
应付职工薪酬	835,169.60
应交税费	16,122,477.13
应付利息	143,513,289.53
递延所得税负债	3,789,439.97



科目名称	账面价值
其他负债	86,512,084.56
负债总计	27,279,318,507.96
净资产	2,792,405,873.12

(一)委估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债为中远财务公司所有。中远财务公司已提供购房合同、车辆行驶证、重要设备购置发票、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件。除下属产权瑕疵外，其他资产产权清晰。

1. 月坛大厦19层

中远财务公司于1997年11月购入月坛大厦19层作为办公用房，但开发商北京月坛大厦房地产开发有限公司未能按照协议约定及时办理产权证。

2010年3月，中远财务公司向西城区人民法院递交了《民事起诉状》，要求月坛房地产公司限期办理房地产权属证明，支付违约金1000万元人民币，并承担全部诉讼费用。

2010年6月22日法院下达《民事判决书》(2010)西民初字第4328号，判令①北京月坛大厦房地产开发有限公司于判决生效后三十日内将西城区月坛大厦北座主楼19层（自然楼层16层）整层房产的产权过户到企业名下，并将权属证书交付给企业，逾期则每迟延一日，北京月坛大厦房地产开发有限公司向企业支付违约金13,267.45元至实际履行日止；②判令北京月坛大厦房地产开发有限公司于判决生效后三十日内一次性向企业支付违约金1000万元，并承担案件受理费人民币共计81,400.00元。

2010年6月28日，北京月坛大厦房地产开发有限公司不服一审判决，向北京市第一中级人民法院提起上诉。

2010年10月15日，北京市第一中级人民法院下达终审判决((2010)一中民终字第13645号)：驳回上诉，维持原判。

截止评估基准日，中远财务公司持续交涉，但尚不能执行，该建筑物未办理房产证。

2. 小南庄怡秀园5号楼506室

中远财务公司1997年6月购买的北京市海淀区小南庄怡秀园住宅5号楼506室，作为公司临时用房，但一直未办理房产手续。

3. 都市网景家园车位



中远财务公司拥有北京市海淀区双榆树东里开发的“都市网景家园”地下 2 层 2C10、2C11、2C12、2C15 号车位使用权，购买价合计 48.64 万元。财务做账时作为长期待摊费用进行摊销，于 2010 年已摊销完毕。一直未办理产权手续。

本次评估时，中远财务公司出具相关产权声明，承诺上述资产均属于企业所有，无产权纠纷问题。

(二)实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产为设备类固定资产，具体包括房屋建筑物、构筑物车辆和电子设备。截至评估基准日账面原值为 42,209,282.14 元，账面净值为 15,983,449.08 元，减值准备为零。公司的固定资产管理及维修制度较为完善，各种固定资产按规定维修保养，定期进行设备状态检查，使用中能严格执行操作规程、正确合理的使用设备，至评估基准日，未发生过重大设备事故，设备运行状态正常。

本次列入评估范围的实物资产包括：固定资产—房屋建筑物、构筑物、车辆和电子设备。具体分布情况如下：

1. 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 38,481,972.00 元，账面净值 15,533,640.22 元。

①月坛大厦

月坛大厦位于北京市西城区月坛北街 2 号，该大厦竣工于 1998 年 5 月，钢筋混凝土结构，总楼层为 22 层。

委估房产是月坛大厦 A 座第 19 层(实际第 16 层)，规划用途为办公，整体朝向东南，建筑面积为 1846.76 平方米，房屋为精装修，装修标准为外墙为干挂石材外墙，内墙粉刷白色涂料，天棚为纸面石膏板吊粉刷白色涂料，地面为面砖地面上铺地毯，门窗为成品实木门，塑钢窗。

配套设施：给排水、照明、消防、宽带、通信，内部设有 8 部高速电梯，地下车位约 200 个，地面车位 86 个。

截至评估基准日，上述房产尚未办理房产证。

②小南庄怡秀园 5 号楼 506

小南庄怡秀园 5 号楼 506 坐落于北京市海淀区人大西门小南庄怡秀园小区内，该楼竣工于 1995 年，共 18 层，委估资产所在楼层为 5 层，建筑面积 50.29 平方米，外墙为保温涂料外墙，内墙、天棚为白色涂料装饰，楼地面为木地板地面，卫生间、

厨房为面砖墙面、地面，门窗为防盗门，木门，塑钢窗。截止到评估基准日，该楼的水电等配套设置运转正常，均能正常使用。

截至评估基准日，上述房产尚未办理房产证。

2. 构筑物

构筑物账面原值 0.00 元，账面净值 0.00 元，企业原入账时作为长期待摊费用进行摊销，于 2010 年已摊销完毕。

构筑物为4个车位“都市网景2c10、都市网景2c11、都市网景2c12、都市网景2c15”，位于北京市海淀区双榆树东里都市网景家园地下车库2层，总建筑面积52平方米，单个车位13平方米，属于标准停车位，委估资产为企业于2000年6月购买取得，未办理产权证明文件。

3. 车辆

车辆账面原值405,966.00元，账面净值0.00元。车辆为尼桑风度轿车，于2002年7月购置。车辆现正常使用，定期维护保养该辆车目前已达到报废年限，且不符合北京市尾气排放标准，拟申请报废。

4. 电子设备

电子设备账面原值3,321,344.14元，账面净值449,808.86元。电子办公设备共269项，主要包括电脑、空调、打印机、办公家具等，分别安装于各办公区域内，均在正常使用。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

至评估基准日，企业申报的账面记录的无形资产主要是软件类无形资产，共23项，由中远财务公司所有，至评估基准日，其中2项office2003、Net Safe软件已无使用价值，其余软件均正常使用。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告中引用了天职会计事务所审计出具的天职业字[2017]18009号审计报告中报表数据内容，具体涉及评估基准日总资产账面值30,071,724,381.08元，负债账面值27,279,318,507.96元，股东全部权益账面价值为2,792,405,873.12元。



四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场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。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考,对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求,因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次评估基准日是2017年6月30日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的计划实现时间要求,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

《关于财务公司重组整合方案的批复》(中远海合〔2017〕689号)。

(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.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 3.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
- 4.《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
- 5.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
- 6.《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);
- 7.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
- 8.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
- 9.《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);



10.《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);

11.《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第54号)。

(三)评估准则依据

- 1.《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——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 6.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);
- 7.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36号);
- 8.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
- 9.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- 11.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- 12.《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕43号);
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

(四)权属依据

1. 被评估单位提供的营业执照;
2. 被评估单位提供的房产权属证明文件、车辆行驶证;
3. 被评估单位提供的贷款合同等;
4. 被评估单位提供的债券、信托等投资业务投资合同等。

(五)取价依据

- 1.《汽车之家》网站资料;
2. 国内大型专业网站提供的计算机及办公自动化设备市场价格资料;
3. 当地房产价格市场信息
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
5. Wind、同花顺、彭博终端数据库;



6. 中国人民银行公布的评估基准日存贷款利率、外汇率

(六)其他依据

1. 被评估单位及被投资单位提供的评估申报明细表及有关资料；被评估单位提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

2. 评估机构收集和掌握的其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》，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、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性，选择评估方法。

因在现有公开市场上存在与被评估企业类似行业公司的经营和财务数据，及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，故本次评估采用市场法进行评估。

由于被评估单位的各项资产和负债均可单独评估，具备进行资产基础法评估的条件，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

本次评估不选取收益法的主要原因在于中远财务公司实质上作为中远集团的资金池和财务内控部门，与一般金融机构不同，并不以盈利为首要目的。中远财务公司的盈利水平是由中远集团根据整体战略规划统一控制调配，可预测性较差。因此，采用收益法对其进行评估难以合理反映其在公开市场条件下的市场价值。故此次评估未采用收益法。

综上，本次评估采用市场法和资产基础法进行评估，并在分析后采用市场法确定评估结论。

(二)市场法

1. 方法选择

根据《资产评估准则——企业价值》中的定义：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具体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获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值

比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

中国的财务公司均为隶属于大型企业集团的非银行金融机构，为各集团内部企业筹资和融通资金，以集团利益最大化、集团主业发展最优化为目标，坚持金融服务实体经济，对企业集团的依附性强，区别于一般的商业银行性质，目前我国资本市场上无法找到独立上市的财务公司，因此本次评估不适宜采用上市公司比较法。

近几年，国内大型企业集团的并购活动较活跃，产权交易市场上存在一定数量与被评估企业业务相同或相近的集团财务公司重组并购案例，且可比交易案例的交易数据和财务数据均可通过上市公司的公告等取得，因此本次评估适合采用市场法中的交易案例比较法对被评估企业的股东全部权益进行评估。

2. 评估模型和技术思路

市场法的关键是选择合适的价值比率或经济指标。常见的金融企业价值比率或经济指标有市净率(P/B)、市盈率(P/E)。

市盈率(P/E)是指每股的市场价格与每股盈利之间的比率：

$P/E = \text{每股市价} / \text{每股盈利}$ 。P/E是股息支付率和增长率的递增函数，是风险程度的递减函数。当每股盈利为负值时，该乘数一般不采用。市盈率反映的是盈利能力，在周期性较强的行业中，市盈率会随着行业周期而产生较大波动。被评估单位为财务公司，其收入和盈利与资本市场的关联度较强，由于国内资本市场存在一定的波动性，导致财务公司的收入和盈利相应产生波动，而P/E适用于盈利相对稳定，波动性较小的行业，因此本次评估未采用市盈率(P/E)。

市净率(P/B)是把每股的市场价格除以每股的账面价值，即 $P/B = \text{每股价格} / \text{每股的账面价值}$ 。稳定公司的P/B取决于股权资本报酬率与其成本之间的差额，若前者超过了后者，价格就将超过每股的账面价值；若前者低于后者，价格将低于每股的账面价值。当账面价值为负值时，该乘数一般不采用。市净率反映企业的市场价值与账面净值的背离情况，代表着企业净资产的溢价或折价程度，市净率指标随行业景气程度的波动相对较小。因此以合理确定评估对象的价值为目的，本次市场法评估选取市净率(PB)作为价值比率。

被评估单位评估价值=调整后可比交易案例价值比率(PB)×被评估单位净资产

调整后可比交易案例价值比率(P/B)=可比交易案例加权价值比率(P/B)×时间修正系数×其他因素修正系数

此次评估中采用的三个可比案例转让标的与被评估单位评估对象均为各公司的股东全部权益，均不涉及控制权溢价、少数股权折价和流动性折扣等因素，因此本次评估未考虑控制权溢价、少数股权折价和缺乏流动性折扣影响。

(三)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。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 存放中央银行款项、存放同业款项

评估人员首先将评估申报表与企业财务记录的现金日记账、总账及资产负债表等进行核对。在账账、账表核对无误的基础上根据企业提供的银行对账单及余额调节表与银行存款账面余额进行了核对，对未达账项的内容进行了解，并对重点银行账户在评估基准日的余额情况进行了函证；对准备金存款、应缴准备金及同业存款进行了复核测算，最终以核实的账面值作为评估值。

2. 拆出资金、交易性金融资产、可供出售金融资产、持有至到期投资

按照评估程序，查阅了有关凭证、账簿等财务资料，并收集各项投资业务的相关投资凭证，了解投资的具体内容，分析其信用水平，根据评估基准日各投资的实际价值确定评估值。

3. 应收利息

按照评估程序，查阅了有关凭证、账簿等财务资料，了解应收利息的具体内容，分析其贷款金额、利率等，最终确定应收利息的评估值。

4. 房屋建筑物类固定资产

房屋建筑物类固定资产有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是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；采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能够准确预测与量化时，采用重置成本法。本次评估根据评估目的及资产的实际情况选择评估方法。



委估对象为办公类房产，采用市场法评估主要由于：一是委估对象所在区域住宅类物业市场是一个发育成熟的、公平活跃的资产市场，市场上可收集到足够市场法的成交案例。二是委估对象为外购形式购入，不适宜采用成本法，且目前为自用。综合考虑，采用市场法更适宜。

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朝向、楼层、装修、等方面的差异。

5. 设备类固定资产

根据评估目的和委估资产的特点，假定按现行用途继续使用，在现场勘察的基础上，采用重置成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

在评估基准日，该公司是增值税一般纳税人，在重置全价的确定中设备购置价均采用含税价格计算。

(1)重置全价的确定

①车辆



按照现行市场价格，加上车辆购置税、牌照费等合理费用确定重置全价。

②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车辆，主要采用观察法和理论成新率综合确定，其计算公式为：

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

A. 观察法。观察法是车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理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，判断被评估车辆的成新率。

B. 理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率的确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计算公式为：

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

里程法成新率其计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

②电子设备

对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为：

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

若观察法成新率和年限法成新率(或理论成新率)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。设备可以正常使用，成新率一般不低于15%。

6. 无形资产—其他

无形资产—其他为企业外购软件。评估人员首先查看了软件合同，阅读了合同中规定的有关内容、权利期限，对软件取得的合法、合理、真实、有效性进行核实；然后向财务人员、技术人员及计算机管理人员了解软件的使用情况，分析

其贬值因素。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本考虑同类软件市场价格增长情况，确定重置价值；同时结合软件的尚可使用年限、以及各类各贬值因素更确定贬值率，综合计算各软件的评估价值。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产主要是减值准备和预提费用等计提递延所得税资产，评估人员对其具体内容进行了了解，确认递延所得税资产计算的合理性、真实性和准确性，以核实后的账面值确认评估值。

8. 其他资产

其他资产主要为应收押金、代客结售汇业务款及职工内部借款等，评估时以企业提供的账面值作为评估基础，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。

9. 发放贷款及垫款

本科目包含短期贷款、中长期贷款、贴现资产。对中长短期贷款，评估人员首先将企业提供的发放贷款评估申报表与企业明细帐、总帐及资产负债表进行核对检查，其次在核对无误的基础上核查贷款合同和审批手续等发放贷款相关资料，同时向信贷部业务、财务部门了解贷款人和担保人资金信用、经营管理现状，查看历年发放贷款清收记录，综合分析判断可能收回的数额。以实际贷出的贷款金额确定评估值，贷款损失准备根据贷款五级分类，对贷款五级分类标准确定贷款损失准备。

10. 负债

负债包括吸收存款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他负债，以审定后的金额为基础，通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托



经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一)基本假设

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。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。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的条件下进行的。

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在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设中远财务公司管理层尽职尽责，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 中远财务公司主要收益来源于利息收入和手续费收入。在未来经营期内其主营业务收入结构及其比例均保持当前水平而不发生较大变化。

4. 假设中远财务公司未来期间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。

5. 本次评估是基于现行的经营战略、经营能力、经营状况作出的，没有考虑将来管理层变动可能对评估结果产生的影响。

6. 有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化。

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

(一)市场法评估结果

在评估基准日2017年6月30日，中远财务公司股东全部权益评估值为301,579.84万元，比账面值279,240.59万元，增值额为22,339.25万元，增值率为8.00%。

(二)资产基础法评估结果

在评估基准日2017年6月30日，中远财务公司评估前总资产账面价值为3,007,172.44万元，负债账面价值为2,727,931.85万元，净资产账面价值为279,240.59



万元。经评估，总资产为3,020,408.94万元，负债为2,727,931.85万元，净资产为292,477.09万元，总资产评估值比账面值增值13,236.50万元，增值率为0.44%；净资产评估值比账面值增值13,236.50万元，增值率为4.74%，详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年6月30日

被评估企业：中远财务有限责任公司

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 现金及存放中央银行	221,022.54	221,022.54	0.00	0.00%
2 存放同业款项	1,925,906.95	1,925,906.95	0.00	0.00%
3 拆出资金	0.00	0.00	0.00	
4 交易性金融资产	33,491.16	33,315.80	-175.36	-0.52%
5 应收利息	6,325.38	6,325.38	0.00	0.00%
6 发放贷款及垫款	702,166.41	702,166.41	0.00	0.00%
7 可供出售金融资产	97,170.26	97,167.99	-2.27	0.00%
8 持有至到期投资	11,000.00	11,000.00	0.00	0.00%
9 固定资产	1,598.34	14,543.17	12,944.83	809.89%
10 无形资产	87.81	557.12	469.31	534.46%
11 递延所得税资产	491.98	491.98	0.00	0.00%
12 其他资产	7,911.60	7,911.60	0.00	0.00%
13 资产总计	3,007,172.44	3,020,408.94	13,236.50	0.44%
14 负债总计	2,727,931.85	2,727,931.85	0.00	0.00%
15 净资产	279,240.59	292,477.09	13,236.50	4.74%

(三)两种评估测算结果的差异及其原因

股东全部权益的两种评估测算结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益 账面值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率
市场法	279,240.59	301,579.84	22,339.25	8.00%
资产基础法		292,477.09	13,236.50	4.74%
差异额		9,102.75		

(四)评估结论

资产基础法是以被评估企业各项资产的价值和负债为基础，来确定评估对象价值的思路，未能够体现管理体制、成熟的管理团队等无法在账面列示的无形资产。市场法采用交易案例比较法进行价值评估，选取P/B 作为价值乘数，通过与可比企业进行对比、分析、调整后，测算企业价值，是对企业在评估基准日时点的市场价值的反映。



因此，最终选用市场法的结果作为评估结论。

根据以上评估工作得出本次评估结论为：在评估基准日2017年6月30日，中海集团财务有限责任公司拟吸收合并中远财务公司所涉及的中远财务公司股东全部权益价值为301,579.84万元。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2017年6月30日起，至2018年6月29日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况；

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

1. 月坛大厦19层

中远财务公司于1997年11月购入月坛大厦19层作为办公用房，但开发商北京月坛大厦房地产开发有限公司未能按照协议约定及时办理产权证。

2010年3月，中远财务公司向西城区人民法院递交了《民事起诉状》，要求月坛房地产公司限期办理房地产权属证明，支付违约金1000万元人民币，并承担全部诉讼费用。

2010年6月22日法院下达《民事判决书》(2010)西民初字第4328号，判令①北京月坛大厦房地产开发有限公司于判决生效后三十日内将西城区月坛大厦北座主楼19层(自然楼层16层)整层房产的产权过户到企业名下，并将权属证书交付给企业，逾期则每迟延一日，北京月坛大厦房地产开发有限公司向企业支付违约金13,267.45元至实际履行日止；②判令北京月坛大厦房地产开发有限公司于判决生效后三十日内一次性向企业支付违约金1000万元，并承担案件受理费人民币共计81,400.00元。

2010年6月28日，北京月坛大厦房地产开发有限公司不服一审判决，向北京市第一中级人民法院提起上诉。

2010年10月15日，北京市第一中级人民法院下达终审判决((2010)一中民终字第13645号)：驳回上诉，维持原判。

截止评估基准日，中远财务公司持续交涉，但尚不能执行，该建筑物未办理



房产证。

2. 小南庄怡秀园5号楼506室

中远财务公司1997年6月购买的北京市海淀区小南庄怡秀园住宅5号楼506室，作为公司临时用房，但一直未办理房产手续。

3. 都市网景家园车位

中远财务公司拥有北京市海淀区双榆树东里开发的“都市网景家园”地下2层2C10、2C11、2C12、2C15号车位使用权，购买价合计48.64万元。财务做账时作为长期待摊费用进行摊销，于2010年已摊销完毕。一直未办理产权手续。

本次评估时，中远财务公司出具相关产权声明，承诺上述资产均属于企业所有，无产权纠纷问题。

评估时未考虑上述产权瑕疵及办理产权证明文件所需的手续费等因素对评估值的影响，提示评估报告使用人关注。

(三)评估程序受到限制的情形；

无。

(四)评估资料不完整的情形；

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至评估基准日，定期存款质押的事项如下：

分类	存放单位	账号	币种	账面价值-元	备注
境内同业	招行长安街支行	01090002928008582	人民币	600,000.00	存单质押
境内同业	招行长安街支行	01090002928006716	人民币	200,000.00	存单质押
境内同业	招行长安街支行	01090002928005557	人民币	200,000.00	存单质押
境内同业	招行长安街支行	01090002928007937	人民币	69,870.00	存单质押

评估时未考虑上述事项对评估值的影响，提示评估报告使用人关注。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

1. 截至评估基准日，全额计提减值准备事项如下：

中远财务公司于1996年10月14日向广东省南海国际信托国际投资公司拆借美元200万元。因该公司到期后未还款，中远财务公司向广东省佛山市中级人民法院起诉，并胜诉。处于强制执行阶段，因无可执行财产，已处于中止。截至评估基准日，公司账面余额1,294,169.75美元，已全额计提了坏账准备。

评估时对全额计提坏账准备的款项全额计提评估风险损失。

2. 无形资产-其他

评估明细表2项office2003、Net Safe软件已无使用价值。

本次评估时按照零元确定评估值。

3. 可供出售金融资产—股票投资账面价值423,106.05元。为企业购买的股票苏州科达、百合花，自上市交易开始锁定期1年，苏州科达上市时间2016年12月1日，百合花上市时间2016年12月20日。评估时未考虑锁定期对评估值的影响。

4. 可供出售金融资产—其他投资中的理财产品，账面金额为购买成本，尚未分红无法准确预计未来收益，评估时按照账面值确认评估值。

提请评估报告使用人关注上述事项对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

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

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

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



十三、评估报告日

评估报告日为2017年11月9日。

资产评估师：



资产评估师：

