

本报告依据中国资产评估准则编制

大连中远海运油品运输有限公司拟转让  
投资性房地产、部分固定资产及无形资产项目

# 资产评估报告

共一册 第一册

中通评报字〔2020〕11090号

中通诚资产评估有限公司

二〇二〇年四月三十日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020057202000111

资产评估报告名称： 大连中远海运油品运输有限公司拟转让投资性房地产、部分固定资产及无形资产项目

资产评估报告文号： 中通评报字〔2020〕11090号

资产评估机构名称： 中通诚资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 吴晓霞(资产评估师)、李蒙(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 目 录

资产评估师声明 .....	1
摘要 .....	2
一、 委托人、产权持有单位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 .....	6
三、 评估对象和范围 .....	6
四、 价值类型及其定义 .....	8
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	8
七、 评估方法 .....	10
八、 评估程序实施过程和情况 .....	12
九、 评估假设 .....	13
十、 评估结论 .....	13
十一、 特别事项说明 .....	14
十二、 评估报告使用限制说明 .....	15
十三、 评估报告日 .....	16
附件 .....	17

## 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。

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。

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

大连中远海运油品运输有限公司拟转让所持投资性房地产、部分固定资产及无形资产，需对该经济行为涉及的大远本部投资性房地产、部分固定资产及无形资产进行评估。

相关经济行为文件为中国远洋海运集团有限公司《关于中远海运能源转让大连油运所持部分公司股权及资产的批复》(中远海资[2020]158号)。

### 二、评估目的

大连中远海运油品运输有限公司拟转让所持投资性房地产、部分固定资产及无形资产事宜，为了解上述资产的价值状况，需对该经济行为所涉及的资产进行评估，以提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为大连中远海运油品运输有限公司所持投资性房地产、部分固定资产及无形资产。

评估范围为大连中远海运油品运输有限公司所持投资性房地产、部分固定资产及无形资产。评估范围具体包括 3 项投资性房地产，总建筑面积 3,020.98 平方米；6 项房屋建筑物，总建筑面积 17,158.04 平方米；车辆 8 台；电子设备 52 项；土地 1 宗，面积 1,100.80 平方米。

其中投资性房地产账面价值 4,022.89 万元，固定资产账面价值 16,880.34 万元，无形资产账面价值 948.85 万元。

### 四、价值类型

市场价值。

### 五、评估基准日

2019 年 12 月 31 日

### 六、评估方法

本次评估投资性房地、房屋建筑物、车辆、无形资产土地使用权和部分电子设备采用市场法，部分电子设备采用成本法进行评估。

### 七、评估结论及其使用有效期

评估结论为，大连中远海运油品运输有限公司拟转让所持投资性房地产、部分固定资产及无形资产评估价值为 22,059.96 万元(大写：人民币贰亿贰仟零伍拾玖万玖仟陆佰元整，百位取整)。

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 2019 年 12 月 31 日起，至 2020 年 12 月 30 日止。

#### 八、评估结论产生特别影响的特别事项

##### (一)重要的利用专家工作及报告情况

无。

##### (二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

##### (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

委估资产均不存在抵押、质押或担保事项，也不存在其他权利受限的情况。

截至评估基准日，评估范围内的租赁情况如下：

(1)中山区顺阳街 5-7 号 1 层房产(由大连中远海运油品运输有限公司供应分公司作为出租方)出租给辽宁成大方圆药店，租用面积 466.05 平方米，租赁期自 2019 年 3 月 2 日起至 2020 年 3 月 1 日止，年租金为 48 万元。

(2)中远海运大厦 18-26 层(18/19 楼出租部分)：①18 楼的 1801、1802、1803、1805、1806 出租给中石化中海船舶燃料供应有限公司辽宁分公司，租用面积 1105.95 平方米，租赁期三年，自 2019 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日止，租金为每天每平方米 2.7 元（不含税）；②19 楼的 1903、1905 出租给中海集团财务有限责任公司，租用面积 266.35 平方米，租期五年，自 2018 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日止，租金为每天每平方米 2.7 元（不含税）。

(七)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。

无。

(八)其他需要说明的事项

1.本次评估的评估值为不含增值税价值。

2.本次评估不考虑产权交易过程中的相关税费对评估值的影响

3.由于条件所限，在本次评估中评估人员对房屋建筑物主要采用现场目测的勘察方法，未借助专业仪器对建筑物进行全面的检测；对于隐蔽部分因无法实际观测，故具体情况以产权持有单位的介绍及评估人员的经验判断为依据。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



# 大连中远海运油品运输有限公司拟转让所持 投资性房地产、部分固定资产及无形资产项目 资产评估报告

中通评报字〔2020〕11090号

大连中远海运油品运输有限公司：

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，采用市场法及成本法，按照必要的评估程序，对大连中远海运油品运输有限公司拟转让所持大远本部资产事宜涉及的投资性房地产、部分固定资产及无形资产在 2019 年 12 月 31 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

### (一)委托人和产权持有单位概况

本次评估的委托人和产权持有单位均为大连中远海运油品运输有限公司，其概况如下。

- 1.名称：大连中远海运油品运输有限公司（以下简称“大连油运”）
- 2.统一信用代码：912102001184172667
- 3.住所：辽宁省大连市中山区友好广场 6 号大连中远海运大厦 B 座
- 4.法定代表人：李倬琼
- 5.注册资本：637815.255736 万元人民币
- 6.企业性质：有限责任公司(法人独资)

7.企业历史沿革：大连中远海运油品运输有限公司原为大连远洋运输公司系由大连市工商行政管理局批准，由中国远洋运输(集团)总公司单独出资，于 1978 年 1 月 1 日在大连市成立的国有独资公司。2015 年，大连远洋运输公司进行公司制改制，正式更名为大连远洋运输有限公司。2016 年，中远海运能源运输股份有限公司（以下简称“中远海运能源”）购买了大连远洋运输有限公司 100%股权，大连远洋运输有限公司成为中远海运能源的全资子公司。2016 年 7 月 25 日根据重组合并后的集团要求完成更名工作，由“大连远洋运输有限公司”更名为“大连中远海运油品运输有限公司”。



8.经营业务范围：进出口物资海陆联运，国际船舶危险品运输，货运船舶代理，国际旅客运输，码头储运过驳，集装箱修理，装卸，船舶修理；船员培训；国际、国内船舶管理业务；船舶生活物料供应；货物、技术进出口；为外国籍或港澳台地区籍海船提供配员，代理外派海员办理申请培训、考试及申领相关证书；代理海船船员办理申请培训、考试、申领证书(海员证和外国船员证书除外)等有关手续，代理船员用人单位管理海船船员事物，为国内航行海船提供配员等相关活动；(以下限分公司经营)船舶物资供应；普通货运、危险货物运输；服装加工、劳动防护服装加工；船舶备件、散装食品、船员免税品、船用油漆、润滑油、木材、化学涂料品、家用电器及器材、汽车配件销售；物资储存、船退旧料综合利用；家电维修；房屋租赁；仓储服务。(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。)

## (二)其他评估报告使用人概况

本报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

大连中远海运油品运输有限公司拟转让所持投资性房地产、部分固定资产及无形资产事宜，为了解上述资产的价值状况，需要对该经济行为所涉及的资产进行评估，以提供价值参考。

相关经济行为文件为中国远洋海运集团有限公司《关于中远海运能源转让大连油运所持部分公司股权及资产的批复》(中远海资[2020]158号)。

## 三、评估对象和范围

### (一)评估对象和评估范围

#### 1.评估对象

评估对象为大连中远海运油品运输有限公司所持投资性房地产、部分固定资产及无形资产。

#### 2.评估范围

评估范围为大连中远海运油品运输有限公司所持投资性房地产、部分固定资产及无形资产。评估范围具体包括 3 项投资性房地产，总建筑面积 3,020.98

平方米；6项房屋建筑物，总建筑面积17,158.04平方米；车辆8台；电子设备52项；土地1宗，面积1,100.80平方米。具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面原值	账面净值
1	投资性房地产	40,228,902.00	40,228,902.00
2	固定资产	201,210,521.24	168,803,444.08
(1)	房屋建筑物类	197,907,869.90	168,363,392.51
(2)	设备类	3,302,651.34	440,051.57
3	无形资产-土地使用权	10,954,853.00	9,488,455.33

土地使用权宗地名称为中山区三八地块，位于中山区顺阳街，对应投资性房地产评估明细表序号1、2及房屋建筑物评估明细表序号4、5项房产。

## (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包括投资性房地产和固定资产。其中固定资产包括房屋建筑物、车辆和电子设备。

### 1. 投资性房地产

投资性房地产共3项，账面价值为40,228,902.00元，建筑面积为3,020.98平方米。投资性房地产中的两项房产对外出租。

2. 固定资产账面价值为168,803,444.08元，包含房屋建筑物、车辆和电子设备。

(1) 房屋建筑物账面价值为168,363,392.51元，共计6项房产，为远洋大厦18-26层（扣除18/19层出租部分）、远洋大厦一楼餐厅和远洋大厦B2停车场等共计17,158.04平方米。

(2) 车辆共8辆，其中6辆轿车，2辆中巴车，车辆运营维护良好，截止评估基准日均可正常使用。

(3) 电子设备52项，为服务器、电脑、装订机和空调等办公用设备，分布于大连中远海运油品运输有限公司大连本部办公场所内，截止评估基准日电子设备均可正常使用。本次企业申报的电子设备及其他资产中，有37项无账面价值，为企业在历史年度购入时一次性计入成本费用的资产，通过清查盘点，上述资产需纳入本次交易范围进行评估。

## (三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日，企业申报的无形资产为1项土地使用权，面积为1100.8平方米，位于中山区顺阳街。

#### (四)企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

本次企业申报的电子设备及其他资产中，有 37 项无账面值，为电脑、扫描设备、工位、茶几及办公椅等，是企业在历史年度购入时一次性计入成本费用的资产，通过清查盘点，上述资产需纳入本次交易范围进行评估。

(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）

无。

### 四、价值类型及其定义

#### (一)选择价值类型的理由分析

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。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公允价值作为本次评估的价值类型。

#### (二)价值类型定义

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 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人根据经济行为需要确定的。

### 六、评估依据

#### (一)经济行为依据

中国远洋海运集团有限公司《关于中远海运能源转让大连油运所持部分公司股权及资产的批复》(中远海资[2020]158 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. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
10. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）；
12. 《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）。

### (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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号。

#### (四)权属依据

- 1、房地产权证；
- 2、机动车购置发票及行驶证；
- 3、设备的购置凭证；
- 4、其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

- 1.企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2.评估人员现场勘查记录资料；
- 3.评估人员搜集的与评估相关资料；
- 4.与本次评估相关的其他资料。

### 七、评估方法

本次评估投资性房地、房屋建筑物、车辆、部分电子设备和无形资产土地使用权采用市场法，部分电子设备采用成本法进行评估。

#### 1. 投资性房地产和房屋建筑物类房产

投资性房地产和房屋建筑物类固定资产主要有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。投资性房地产有两项已出租，另一项暂时闲置，但由于目前房地产市场租售比倒挂较严重，市场租金水平不能完整体现该房产买卖的市场价值，故未使用收益法。成本法一般用于无法找到成交案例的自建房产。市场法一般用于同一区域或均质区域有类似的交易案例。本次评估根据评估目的和委估的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，对于外购的房地产及处于房地产市场活跃地区的房屋建筑物，因委估资产所在地的房地产交易较活跃，市场上可收集到相似类型的物业成交案例，故采用市场法进行评估。

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：

市场法计算公式：评估对象比准价格 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

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

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户型、面积、朝向、楼层、临街状况、装修标准、设备配置、新旧程度、车位和整栋等方面的差异。

## 2. 设备类固定资产

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，部分电子设备和车辆采用市场法进行评估。车辆交易市场活跃且车辆购置时间较久无法取得重置全价不适用成本法，因此车辆评估采用市场法；部分电子设备由于购置时间久远无法从市场获取全新重置全价因此采用市场法进行评估。

### (1) 成本法

①成本法基本公式：评估价值=重置全价×成新率

#### ②重置全价的确定

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。

#### ③成新率的确定

对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为：

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

若现场勘察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。

## (2) 市场法

市场比较法是根据替代原理,将评估对象与在近期发生交易的类似资产加以比较对照,从已发生交易的类似资产的交易价格,通过交易日期、交易情况、个别因素等的修正,得到评估对象价值的一种评估方法,其基本计算公式如下:

待估资产的评估值=可比交易实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×个别因素修正系数

## 3. 无形资产--土地使用权

该土地使用权是固定资产一房屋建筑物中办公用房占用的土地,由于办公用房是房地合一进行评估,土地使用权随建筑物使用市场法进行评估。

# 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，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，出具正式资产评估报告。

### 九、评估假设

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，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情况下进行的。

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。

### 十、评估结论

#### (一)评估结果

在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，大连中远海运油品运输有限公司大远本部拟转让资产账面价值为 21,852.08 万元，资产评估价值为 22,059.96 万元，其中投资性房地产账面价值 4,022.89 万元，评估值为 3,995.44 万元；固定资产账面价值为 16,880.34 万元，评估值为 18,064.52 万元；无形资产账面价值为 948.85 万元，评估值为 0.00 万元。评估结论详细情况见下表：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日



产权持有单位：大连中远海运油品运输有限公司

金额单位：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	非流动资产	21,852.08	22,059.96	207.88	0.95%
2	投资性房地产	4,022.89	3,995.44	-27.45	-0.68%
3	固定资产	16,880.34	18,064.52	1,184.18	7.02%
4	无形资产	948.85	0.00	-948.85	-100%
5	资产总计	<b>21,852.08</b>	<b>22,059.96</b>	<b>207.88</b>	<b>0.95%</b>

## (二)评估结论

评估结论为，大连中远海运油品运输有限公司拟转让所持投资性房地产、部分固定资产及无形资产评估价值为 22,059.96 万元(大写：人民币贰亿贰仟零伍拾玖万玖仟陆佰元整，百位取整)。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起，至 2020 年 12 月 30 日止。

## 十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作及报告情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(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

委估资产均不存在抵押、质押或担保事项，也不存在其他权利受限的情况。

截至评估基准日，评估范围内的租赁情况如下：

(1)中山区顺阳街 5-7 号 1 层房产(由大连中远海运油品运输有限公司供应分

公司作为出租方)出租给辽宁成大方圆药店,租用面积 466.05 平方米,租赁期自 2019 年 3 月 2 日起至 2020 年 3 月 1 日止,年租金为 48 万元。

(2)中远海运大厦 18-26 层(18/19 楼出租部分):①18 楼的 1801、1802、1803、1805、1806 出租给中石化中海船舶燃料供应有限公司辽宁分公司,租用面积 1105.95 平方米,租赁期三年,自 2019 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日止,租金为每天每平方米 2.7 元(不含税);②19 楼的 1903、1905 出租给中海集团财务有限责任公司,租用面积 266.35 平方米,租期五年,自 2018 年 10 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日止,租金为每天每平方米 2.7 元(不含税)。

(七)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。

无。

(八)其他需要说明的事项

1.本次评估的评估值为不含增值税价值。

2.本次评估不考虑产权交易过程中的相关税费对评估值的影响

3.由于条件所限,在本次评估中评估人员对房屋建筑物主要采用现场目测的勘察方法,未借助专业仪器对建筑物进行全面的检测;对于隐蔽部分因无法实际观测,故具体情况以产权持有单位的介绍及评估人员的经验判断为依据。

## 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;

(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2020年4月30日。

资产评估师:



资产评估师:



2020年4月30日

