

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中成进出口股份有限公司拟转让  
中国成套设备进出口广州股份有限公司股权项目  
资产评估报告

大正评报字(2018)第 284A 号  
(共二册, 第一册)

资产评估

北京国友大正资产评估有限公司  
二〇一八年十二月十二日



## 目 录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	8
二、 评估目的 .....	17
三、 评估对象和评估范围 .....	17
四、 价值类型 .....	18
五、 评估基准日 .....	19
六、 评估依据 .....	19
七、 评估方法 .....	22
八、 评估程序实施过程和情况 .....	32
九、 评估假设 .....	34
十、 评估结论 .....	35
十一、 特别事项说明 .....	36
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	40
十三、 资产评估报告日 .....	41
十四、 签名盖章 .....	42
附件 .....	43
一、 与评估目的相对应的经济行为文件 .....	44
二、 被评估单位审计报告 .....	45
三、 委托人与被评估单位法人营业执照 .....	46
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	47
五、 委托人和其他相关当事人的承诺函 .....	48
六、 签名资产评估师的承诺函 .....	49
七、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件 .....	50
八、 评估机构法人营业执照副本 .....	51
九、 负责评估业务的资产评估师资格证明文件 .....	52
十、 资产评估委托合同 .....	53
十一、 资产评估结果汇总表 .....	54

## 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。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

# 中成进出口股份有限公司拟转让 中国成套设备进出口广州股份有限公司股权项目 资产评估报告摘要

大正评报字(2018)第 284A 号

## 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司接受中成进出口股份有限公司的委托,按照国家法律、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,为中成进出口股份有限公司拟转让股权涉及的中国成套设备进出口广州股份有限公司的股东全部权益进行评估。

1、评估目的:对中国成套设备进出口广州股份有限公司的股东全部权益进行评估,提供其在评估基准日的市场价值,为中成进出口股份有限公司拟转让中国成套设备进出口广州股份有限公司股权提供价值参考。

2、评估对象及评估范围:评估对象为中国成套设备进出口广州股份有限公司的股东全部权益;评估范围为中国成套设备进出口广州股份有限公司的全部资产及负债。

3、评估基准日:2017年12月31日

4、评估价值类型:市场价值;

5、评估方法:本次评估采用资产基础法和收益法进行了评定估算。

6、评估结论:评估专业人员履行了必要的评估程序,以持续经营和公开市场等为前提,采用资产基础法和收益法进行了评定估算。根据本次评估目的和评估方法使用数据的质量和数量,经过综合分析,将资产基础法的评估结论作为本资产评估报告的最终结论。

至评估基准日,中国成套设备进出口广州股份有限公司的总资产账面值

3,880.69 万元，评估值 13,233.36 万元，增值额 9,352.67 万元，增值率 241.01%；  
负债账面值 2,126.36 万元，评估值 2,126.36 万元，评估无增减值；所有者权益(净  
资产)账面值 1,754.33 万元，评估值 11,107.00 万元，增值额 9,352.67 万元，增值  
率 533.12%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果论汇总表

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	流动资产	604.38	635.32	30.94	5.12
2	非流动资产	3,276.31	12,598.04	9,321.73	281.52
3	其中：可供出售金融资产	50.00	75.76	25.76	51.52
4	长期股权投资	1,510.35	1,715.92	205.57	13.61
5	固定资产	1,364.16	1,555.01	190.85	13.99
6	无形资产	-	8,907.28	8,907.28	
7	递延所得税资产	351.80	344.07	-7.73	-2.20
8	资产总计	3,880.69	13,233.36	9,352.67	241.01
9	流动负债	2,126.36	2,126.36	-	-
10	负债合计	2,126.36	2,126.36	-	-
11	净资产(所有者权益)	1,754.33	11,107.00	9,352.67	533.12

7、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(1) 纳入本次评估范围的中国成套设备进出口广州股份有限公司的房屋建筑物中有 5 项未办理房屋所有权证，房屋结构类型为砖混结构，建筑面积 449.40 平方米，账面价值为 21,213.60 元，产权持有单位已出具产权声明承诺以上房屋建筑物归其所有，拥有无瑕疵的产权。评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的，已提请企业尽快解决以上问题。情况如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	计量单位	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
							原值	净值

北京国友大正资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025  
地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

中成进出口股份有限公司拟转让中国成套设备进出口广州股份有限公司股权项目  
资产评估报告

1	都府街职工宿舍	广州市越秀区先烈南路 29、31 号	砖混结构	1950-01-01	m <sup>2</sup>		2,172.80	
2	洗衣房	广州市越秀区先烈南路 29、32 号	砖混结构	1988-12-31	m <sup>2</sup>	48	27,432.00	15,881.28
3	简易汽车库	广州市黄浦区茅岗路 1008 号	砖混结构	1981-09-01	m <sup>2</sup>	200	39,186.39	1,959.32
4	发电房	广州市黄浦区茅岗路 1008 号	砖混结构	2001-10-01	m <sup>2</sup>	42.403	29,517.60	1,475.88
5	简易办公室	广州市黄浦区茅岗路 1008 号	砖混结构	2002-04-01	m <sup>2</sup>	159	37,942.32	1,897.12
合计						449.40	136,251.11	21,213.60

(2) 车辆权属瑕疵事项

车辆共 5 辆，均已办理行驶证，有 3 辆证载所有人为中国成套设备进出口广州公司物资中心，中国成套设备进出口广州股份有限公司已出具承诺车辆产权归中国成套设备进出口广州股份有限公司所有。具体情况入下：

序号	车牌号	车辆名称及规格型号	证载所有人	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
							原值	净值
1	粤 A855D	广州本田雅阁车 HG7200CXR2.4	中国成套设备进出口广州公司物资中心	辆	1	2003-11-01	282,015.00	14,100.25
2	粤 A585K	广州本田雅阁小汽车 HG715CRS	中国成套设备进出口广州公司物资中心	辆	1	2012-12-07	111,000.00	23,128.20
3	粤 AUC86	别克昂科雷越野车 SOM631UAW	中国成套设备进出口广州公司物资中心	辆	1	2015-03-24	291,871.79	196,555.91
合计							684,876.79	233,784.36

(3) 资产盘亏情况

①经现场核实，构筑物资产有 3 项已不存在，具体情况如下：

序号	名称	建成年月	计量单位	面积体积 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	账面价值		备注
					原值	净值	
1	花基	1999-11-12	m <sup>2</sup>	16	16,000.00	800.00	已不存在
2	消防设施	1982-12-01		0	9,695.99		已不存在
3	吉山高压线	1978-06-01			4,115.78		已不存在
合计					29,811.77	800.00	

②经现场核实，有 5 台机器设备已报废，具体情况如下：

序号	设备编号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面价值		备注
						原值	净值	
1	020001	叉车	台	1	2002-02-01	155,340.30	7,767.02	报废
2	020007	变压器	台	1	1997-09-01	81,883.74	4,094.19	报废

北京国友大正资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025  
地址：北京市朝阳区大里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

中国进出口股份有限公司拟转让中国成套设备进出口广州股份有限公司股权项目  
资产评估报告

3	020008	吊机 20 吨	台	1	1990-12-01	388,132.09	19,406.60	报废
4	020010	大连叉车	台	1	2003-03-07	253,000.00	12,650.00	报废
5	020011	吊机 25 吨	台	1	2005-01-01	215,000.00	10,750.00	报废
合计						1,093,356.13	54,667.81	

(4) 评估明细表房屋建筑物第 36 项--湖南仓库，产权证为穗房地证字第 92293 号，证载权利人为中国成套设备进出口广州公司（现改名为中国成套设备进出口广州股份有限公司），无账面价值，建筑占地面积 1274 平方米。被评估单位介绍湖南仓库建于上世纪 80 年代初（实际年份不详），系由湖南外贸广州分公司为了支持对外经济援外工作，经协商由湖南外贸广州分公司出具资金，在广州市黄浦区茅岗路 1008 号场地内建筑占地面积 1274 平方简易结构仓库。其后约在 90 年代，湖南外贸广州分公司的业务撤出物资中心，不再使用该仓库，至评估现场勘查日，湖南仓库一直归物资中心使用。

(5) 位于越秀区先烈南路 29,31 号的粤房地权证穗字第 0150235671 号宗地，由于土地取得时间为上世纪七十年代，时间久远，已无法获取土地规划许可证等相关建设资料，故无法确定规划容积率，以现状容积率进行测算地面地价。

#### (6) 期后事项

评估基准日时点，中国成套设备进出口广州公司物资中心的全部固定资产的产权已转给母公司中国成套设备进出口广州股份有限公司，但仍由中国成套设备进出口广州公司物资中心使用。由于税费等问题，2018 年 9 月，上述固定资产的产权又由母公司中国成套设备进出口广州股份有限公司转回到子公司中国成套设备进出口广州公司物资中心。

以上特别事项提醒资产评估报告使用人关注对其经济行为的影响。

#### 8、需要提示的其他事项

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；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。

#### 9、评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在市场条件变化不大的情况下，主管部门核准或备案完成后，从评估基准日起一年，即 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。

北京国友大正资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025  
地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

#### 10、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 12 月 12 日。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



# 中成进出口股份有限公司拟转让 中国成套设备进出口广州股份有限公司股权项目 资产评估报告正文

大正评报字(2018)第 284A 号

中成进出口股份有限公司：

北京国友大正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、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中成进出口股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的中国成套设备进出口广州股份有限公司的股东全部权益在 2017 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

本项目的委托人为中成进出口股份有限公司，被评估单位为中国成套设备进出口广州股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为委托方及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

### （一）委托人概况

企业名称：中成进出口股份有限公司

企业类型：其他股份有限公司(上市)

股票代码：000151

法定住所及经营场所：北京市丰台区南四环西路 188 号三区 8 号楼

法定代表人：刘艳

注册资本：人民币 29598.000000 万人民币

主要经营范围：向境外派遣各类劳务人员（不含港澳台地区）；销售食品、医疗器械；对外派遣实施境外工程所需的劳务人员；进出口业务；承担我国对外经济技术援助项目和对外提供一般物资援助项目，承包各类境外工程和境内外资工程；提供经济、贸易、技术、信息的咨询和交流服务；成套设备和技术系统集成及相关技术服务；仓储；房屋租赁；销售化妆品、洗漱卫生用品、日用品。

北京国友大正资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025  
地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

## （二）被评估单位概况

### 1. 工商登记情况

企业名称：中国成套设备进出口广州股份有限公司（以下简称：“中成广州”）

注册资本：5732.00 万人民币

实收资本：5732.00 万人民币

法定代表人：王建伟

注册地址：广州市先烈南路 31 号中成外经大厦

企业类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

经营期限：1987 年 09 月 19 日至长期

营业执照号码：91440000190364007M

### 2. 历史沿革

中国成套设备进出口广州股份有限公司（以下简称“中成广州”）系由中华人民共和国对外贸易经济合作部批准（以下简称“外经贸部”），由中国成套设备进出口（集团）总公司、中成进出口股份有限公司共同出资，于 1998 年在中国成套设备进出口广州公司的基础上进行股份改制成立的股份公司，取得法人营业执照。

1981 年 3 月 9 日，根据外经贸部《关于广东省外经局与中国成套设备出口公司广东省分公司机构分设的函》（（81）外经四字第 187 号）文件精神，中国成套设备出口公司广州分公司由中国成套设备出口公司广东省分公司改名而来，初步确立了其企业职能，为其编制人员等经营相关事项。

1983 年 1 月 14 日，中国成套设备出口公司广州分公司经广东省工商行政管理局核准登记，领取了《广东省工商行政管理局营业执照》（粤外企字 069 号），具有了法人地位，注册资金为捌拾伍万。

获得中国成套设备出口公司《关于广州分公司登记注册资本》（（84）成发字第 0130 号）文件批准，于 1984 年 3 月 29 日，中国成套设备出口公司广州分公司向广东省工商行政管理局出具《关于申报重新核定登记企业注册资本的函》（（84）成穗字第 014 号）函件，申请核定注册资本人民币 100 万元；固定资金 26.4 万元，流动资金 73.6 万元。经广东省工商局与省财厅沟通决定，核准其注册资本人民币 100 万元。

1986年，经中成总公司《关于广州分公司章程的批复》批准，中成广州按最新公司章程运营，注册资金为3,000.00万元，资金来源于中国成套设备出口公司；1987年9月19日，经申请获得广东省工商行政管理局核准《对外进出口企业核准变更登记的通知》，其变更后的各股东注册资本合计3,000.00万元。

1991年，中成广州获得国际货物运输代理企业认可证书（外经贸进出运字91-176号），国际货运代理为其兼营业务。

1993年2月24日，根据《关于同意中国成套设备（集团）总公司若干问题的批复》（（1993）外经贸政发审函字第218号）文件，中国成套设备（集团）总公司经国务院批准改组为综合型外经贸企业集团，从事成套设备出口、国际工程承包和实业投资等业务；同意设立十四个子公司，中成广州成套设备进出口公司为其一。

1993年5月19日，根据（1993）外经贸援函字第262号文件精神，广东外经贸委员会发函《关于中成广州成套设备进出口公司章程及经营范围的批复》（粤经贸进字（1993）309号），同意中成广州成套设备进出口公司（原中国成套设备进出口广州公司）自营进出口业务，并核准公司章程；行政上隶属中成（集团）公司，业务上受广东省经贸委代管；经营上严格遵守国家有关外经贸各类政策及规定，承担出口创汇任务。

1993年6月29日，中成广州成套设备进出口公司经广东省工商行政管理局核准登记，领取了《企业法人营业执照》（注册号19036400-7）。

1993年9月16日，经外经贸部（1993）外经贸援函字第262号文批准，中国成套设备进出口（集团）总公司申请将其大连、广州等六家子公司名称变更，中成广州成套设备进出口公司经广东省工商行政管理局变更登记，更改为中国成套设备进出口广州公司，中国成套设备出口公司广州分公司、中成广州成套设备进出口公司旧名称不再使用。

1994年，经外经贸部《关于同意中成天津成套设备进出口公司等六家子公司更名的批复》（（1994）外经贸政审函字第15号）文件批准，同意上述名称变更事项。

1994年2月28日，根据《关于增加代理进出口业务的批复》（粤经贸进字（1994）056号）文件批准，中国成套设备进出口广州公司在外经贸部所批经营范围内开展代

理进出口业务。1994年3月18日，经广东省工商行政管理局核准登记，领取最新《企业法人营业执照》。

1994年7月15日，根据《关于增加我公司经营范围的报告》（（1994）成穗字第039）中成广州向广东省工商局申请增加“对外派遣各类技术劳务人员”营业范围；1994年，经外经贸部《关于同意增加经营范围的批复》（（1994）外经贸政审函字第529号）批准，同意中成广州从事“三来一补”业务。

1998年4月8日，根据外经贸部《关于原则同意中国成套设备进出口广州公司整体改制为内部职工持股的股份有限公司的批复》（（1997）外经贸计财股函字第479号）文件，中国成套设备进出口（集团）总公司、中成房地产开发公司、中成国际贸易公司、中国成套设备进出口上海公司、中国成套设备进出口广州股份有限公司内部职工持股会作为中成广州股份公司的股东，召开了中成广州创立暨第一次股东大会，审议并通过其章程、董事会监事会工作条例及董事监事成员人选；注册资本为5,800万元，持股比例为：100.00%，公司设立时的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	实收资本(万 元)	实际出资比 例(%)	认缴注册资本 出资比例(%)
1	中国成套设备进出口(集团)总公司	5,000.00	5,000.00	86.21	86.21
2	中成进出口上海公司	232.00	232.00	4.00	4.00
3	中成国际贸易公司	100.00	100.00	1.72	1.72
4	中成房地产开发公司	200.00	200.00	3.45	3.45
5	中成进出口广州股份公 司内部职工持股会	268.00	268.00	4.62	4.62
合计		5,800.00	5,800.00	100	100

根据1998年10月3日利安达会计师事务所出具的利安达（98）验字第077号《验资报告》记载，截至1998年9月30日止，中成广州（筹）申请的注册资本为人民币陆千万元，至此中成广州（筹）的实收资本为人民币元6,000万元，其中中国成套设备进出口（集团）总公司认缴注册资本5,200万元，占认缴注册资本出资比例86.67%。

1998年10月30日，中成广州经外经贸部《关于中国成套设备进出口广州公司更名的批复》（(1998)外经贸改审函字第3332号）文件批准，正式更名为中国成套设备进出口广州股份有限公司。

1999年4月28日，就实收资本与注册资本不符的事项，中成广州向广东省工商行政管理局进行说明：1998年注册资本经评估为6,000万元，上报国家国有资产管理局后认定200多万元为坏账部分，未能及时核批；批核后集团总公司委派会计所因地埋等因素未能及时调账，故于1998年12月31日时点，实收资本仍为6,000万。

1999年6月23日，中成广州向省工商局申请办理长期的工商营业执照；1999年7月13日获省工商局核准，颁发了最新《企业法人营业执照》，成为永久存续的股份有限公司。

2005年7月27日，经申请获得省工商局核发《变更登记通知书》（粤核变通内字(2005)第0500042329号），变更了营业住所、经营范围，变更后公司的股东注册资本为6,000.00元；持股比例为：100.00%；公司的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	实收资本（万元）	实际出资比例（%）	认缴注册资本出资比例（%）
1	中国成套设备进出口（集团）总公司	5,200.00	5,200.00	86.67	86.67
2	中成进出口上海公司	232.00	232.00	3.87	3.87
3	中成国际贸易公司	100.00	100.00	1.67	1.67
4	中成房地产开发公司	200.00	200.00	3.33	3.33
5	中成进出口广州股份有限公司内部职工持股会	268.00	268.00	4.47	4.47
	合计	6,000.00	6,000.00	100	100

2007年5月8日，经中成总公司（2007）中成发企字第71号文件，同意中成房地产公司同意将持有的中成广州股份有限公司3.33%的股权共200万股，按2007年4月30日的持股成本价200万元转让给中成国际贸易公司，并于2007年12月24日双

方签订合同；接收转让后，中成国际贸易公司认缴注册资本 300 万元，占认缴注册资本出资比例 5%。

2008 年 6 月 3 日，中国成套设备进出口(集团)总公司向省工商局发布《关于中成进出口股份有限公司持有中国成套设备进出口广州股份有限公司股权情况说明的函》，情况为“因整体战略需要，原中成上海公司的部分经营性资产已经于 1999 年 7 月置换入中成进出口股份有限公司，其中包括中成上海持有中成广州 3.87%的股权，现该股权已归中成进出口股份有限公司所有”；中成进出口股份有限公司认缴注册资本 232 万元，占认缴注册资本出资比例 3.87%。

经这两次集团子公司内部转让股权转让，公司的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	实际出资比 例(%)	认缴注册本 出资比例(%)
1	中国成套设备进出口(集团) 总公司	5,200.00	5,200.00	86.67	86.67
2	中成进出口股份有限公司	232.00	232.00	3.87	3.87
3	中成国际贸易公司	300.00	300.00	5.00	5.00
4	中成进出口广州股份公 司内部职工持股会	268.00	268.00	4.47	4.47
	合计	6,000.00	6,000.00	100	100

2014 年 8 月 26 日，经中国成套设备进出口广州股份有限公司股东大会决议，颁布该公司的最新公司章程，注册资本由原人民币 6000 万元减少到人民币 5732 万元，中成房地产开发公司、中成进出口广州股份公司内部职工持股会不再持有该公司股份。并于 2014 年 7 月 11 日登报《减资公告》(羊城晚报)。

2014 年 10 月 28 日，经申请中成广州获得省工商局核发最新《营业执照》(注册号 440000000045262)，公司的股东注册资本为 5,732.00 万元；持股比例为：100.00%；公司的股东及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	实收资本(万 元)	实际出资比例 (%)	认缴注册本 出资比例(%)
----	------	----------------	--------------	---------------	------------------

中成进出口股份有限公司拟转让中国成套设备进出口广州股份有限公司股权项目  
资产评估报告

1	中国成套设备进出口(集团)总公司	5,200.00	5,200.00	90.72	90.72
2	中成国际贸易公司	300.00	300.00	5.23	5.23
3	中成进出口股份有限公司	232.00	232.00	4.05	4.05
合计		5,732.00	5,732.00	100	100

2016年6月3日,经申请获得广东省工商行政管理局核准《变更登记通知书》(粤核变通内字(2016)第1600046533号),其变更后的各股东注册资本合计5,732.00元;持股比例为:100.00%。公司的股东及出资情况如下:

序号	股东名称	认缴注册资本(万元)	实收资本(万元)	实际出资比例(%)	认缴注册资本出资比例(%)
1	中国成套设备进出口(集团)总公司	5,500.00	5,500.00	95.95	95.95
2	中成进出口股份有限公司	232.00	232.00	4.05	4.05
合计		5,732.00	5,732.00	100	100

至评估基准日上表所述中国成套设备进出口广州股份有限公司股权尚未发生变更。

### 3.近三年资产、财务、经营状况

公司2015年12月31日、2016年12月31日财务报表及评估基准日财务报表概况如下:

#### 母公司近三年资产负债表

单位:人民币万元

资 产	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
流动资产合计	604.38	538.87	351.74
非流动资产合计	3,276.31	4,250.38	4,258.35
可供出售金融资产	50.00	175.00	175.00
长期股权投资	1,510.35	3,636.62	3,636.62
固定资产	1,364.16	84.07	89.38
递延所得税资产	351.80	354.70	357.35
资产总计	3,880.70	4,789.25	4,610.08
流动负债合计	2,126.36	2,291.44	2,239.58

北京国友大正资产评估有限公司 电话:010-8586 8816 传真:010-8586 8385 邮编:100025  
地址:北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000商务中心1号楼A区707室

中成进出口股份有限公司拟转让中国成套设备进出口广州股份有限公司股权项目  
资产评估报告

非流动负债合计	—	—	—
负债合计	2,126.36	2,291.44	2,239.58
所有者权益合计	1,754.34	2,497.81	2,370.50

母公司近三年利润表

单位：人民币万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	8.54	14.36	12.40
减：营业成本	112.08	130.69	43.94
营业税金及附加	3.10	2.52	0.14
销售费用	-	1.02	2.43
管理费用	114.07	115.34	119.79
财务费用	-7.92	-0.58	-0.99
资产减值损失	-	12.38	-78.56
二、营业利润	-746.71	130.19	228.57
加：营业外收入	6.16	0.23	515.90
减：营业外支出	0.03	0.46	-
其中：非流动资产处置损失	0.02	0.46	-
三、利润总额	-740.58	129.96	744.48
减：所得税费用	2.89	2.65	28.41
四、净利润	-743.47	127.31	716.07

以上2015年、2016年、2017年数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并对中国成套设备进出口广州股份有限公司上述三年数据分别出具信会师报字【2016】第720396号、【2017】第ZG23578号和【2018】第ZG26725号《审计报告》，并发表了无保留的审计意见。

合并口径近三年资产负债表

单位：万元

项 目	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
流动资产合计	1,164.07	1,160.82	1,071.47
非流动资产合计	1,767.71	2,232.34	2,372.69
可供出售金融资产	50.00	175.00	175.00
固定资产净额	1,364.16	1,468.68	1,582.01
长期待摊费用	-	30.03	38.58
递延所得税资产	353.55	558.63	577.10
资产总计	2,931.78	3,393.16	3,441.15

北京国友大正资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025  
地址：北京市朝阳区大里庄西里100号住邦2000商务中心1号楼A区707室



中成进出口股份有限公司拟转让中国成套设备进出口广州股份有限公司股权项目  
资产评估报告

流动负债合计	971.87	510.85	608.08
非流动负债合计	-	797.00	816.00
负债合计	971.87	1,337.85	1,454.08
所有者权益(或股东权益)合计	1,959.91	2,055.31	1,990.07

合并口径近三年利润表

单位：万元

项 目	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
一、营业总收入	991.01	1,199.32	1,376.79
二、营业总成本	1,424.92	1,042.26	1,018.70
其中：营业成本	296.23	398.85	429.11
税金及附加	137.75	57.03	32.86
销售费用	-	9.09	15.31
管理费用	1,004.53	572.45	623.99
财务费用	-13.58	-4.24	-4.00
资产减值损失	-	9.07	-78.56
投资收益(损失以“-”号填列)	284.44	22.57	24.29
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-149.47	179.63	382.38
加：营业外收入	113.29	2.08	518.56
减：营业外支出	45.68	12.23	816.05
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	218.14	169.48	54.89
减：所得税费用	309.57	104.24	-108.76
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-91.43	65.24	163.65

以上2015年、2016年、2017年数据经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审定,并对中国成套设备进出口广州股份有限公司上述三年数据分别出具信会师报字【2016】第720401号、【2017】第ZG23772号和【2018】第ZG26727号《审计报告》,并发表了无保留的审计意见。

中国成套设备进出口广州股份有限公司经营规模属小型企业。2017年全年实现营业收入991万元,比去年同期减少17%,主要原因是中国成套设备进出口广州公司对外经济服务中心按照中国成套设备进出口集团有限公司的战略规划要求,停止对广州外经大楼对外出租业务,整体搬迁出来让广州国投悦康养老服务有限公司进行养老项目经营,导致租赁收入大幅下降。

4. 委托人和被评估单位之间的关系

北京国友大正资产评估有限公司 电话:010-8586 8816 传真:010-8586 8385 邮编:100025  
地址:北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000商务中心1号楼A区707室

委托人持有被评估单位 4.05% 的股权。

## 二、评估目的

对中国成套设备进出口广州股份有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为中成进出口股份有限公司拟转让中国成套设备进出口广州股份有限公司股权提供价值参考。

本次评估涉及的评估行为文件为：国投运营[2018]59 号《关于印发《国家开发投资集团有限公司 2018 年项目退出计划》的通知》。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为中国成套设备进出口广州股份有限公司的股东全部权益，评估范围为中国成套设备进出口广州股份有限公司的全部资产及负债。各项资产和负债账面价值如下：

资产合计：38,806,975.44 元，其中：

流动资产：	账面金额	6,043,841.98 元
非流动资产：	账面金额	32,763,133.46 元
长期投资：	账面金额	15,103,485.61 元
固定资产：	账面金额	13,641,599.48 元
递延资产：	账面金额	3,518,048.37 元

负债合计：21,263,577.79 元，其中：

流动负债：	账面金额	21,263,577.79 元
-------	------	-----------------

以上数据系经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，出具了信会师报字【2018】第 ZG26725 号《中国成套设备进出口广州股份有限公司审计报告及财务报表》。

固定资产中主要包括房屋建筑物、机器设备等，房屋建筑物共 37 项，有 30 项已办理房地产权证，证载权利人为中国成套设备进出口广州股份有限公司。机器设备主要有行吊、叉车等设备。

车辆共 5 辆，均已办理行驶证，有 3 辆证载所有人为中国成套设备进出口广州公司物资中心，2 辆证载所有人中国成套设备进出口广州股份有限公司，具体情况如下：

单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	证载所有人	计量单位	数量	购置日期	账面价值		
							原值	净值	
1	粤A8530	广州本田雅阁车 HG7240ACUR2.4	中国成套设备进出口广州公司物资中心	辆	1	2003-11-01	282,005.00	14,100.25	
2	粤A866K	广州本田雅阁小汽车 HG7151CBAS	中国成套设备进出口广州公司物资中心	辆	1	2012-12-07	111,000.00	23,128.20	
3	粤A01286	别克多用途乘用车 SCM631UWA	中国成套设备进出口广州公司物资中心	辆	1	2015-03-24	291,871.79	196,555.91	
4	粤A70668	雅阁小汽车 HG7230ACUR2.4	中国成套设备进出口广州股份有限公司	辆	1	2000-07-31	335,070.00		
5	粤A6D705	江淮HFC6470A轻型客车 HFC6470A	中国成套设备进出口广州股份有限公司	辆	1	2004-03-01	182,359.00	9,117.95	
合 计								1,202,305.79	242,902.31

经现场勘察，车辆的维护保养状况一般，使用正常。

电子设备共 74 项，主要是电脑、空调及打印机等办公设备，使用状况良好。

无形资产为土地使用权，权证编号分别为粤房地权证穗字第 0150235671 号和穗房地证字第 92293 号，以划拨方式取得，房地产权属人为中国成套设备进出口广州公司（更名前），中国成套设备进出口广州公司更名为中国成套设备进出口广州股份有限公司，房地产证未做变更。

#### （二） 引用其他机构出具评估报告结论所涉及的资产状况

本次评估引用了信会师报字【2018】第 ZG26725 号《中国成套设备进出口广州股份有限公司审计报告及财务报表》。

#### 四、 价值类型

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日委托人确定为 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

## 六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

### (一) 经济行为依据

国投运营[2018]59 号《关于印发《国家开发投资集团有限公司 2018 年项目退出计划》的通知》。

### (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 日主席令第 46 号);
2. 《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第三次修订);
3. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令 2008 年第 5 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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
7. 《中华人民共和国合同法》主席令(九届第 15 号);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(财政部 国资委 32 号令, 2016 年);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005 年);
13. 《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);

14. 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);

15. 《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》(证监会2013年2月6日发布);

16. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);

17. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财政部财会[2006]3号);

18. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会[2006]18号);

19. 参照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

20. 参照《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);

21. 参照《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。

22. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (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——资产评估报告》中评协(2017)32号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协(2017)31号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协(2017)34号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协(2017)33号);

7. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协(2017)46号);

8. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协(2017)48号);

9. 《资产评估价值类型指导意见》中评协(2017)47号);

10. 《资产评估执业准则——不动产》中评协(2017)38号);

11. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协(2017)39号);

12. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协(2017)36号);

13. 《企业国有资产评估报告指南》中评协(2017)42号);

### (四) 权属依据

1. 房地产证;

2. 车辆行驶证;

3. 重要资产购置合同或发票；
4. 其他资产权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号)；
2. 《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格(2015)299号；
3. 参考国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号)；
4. 参考国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号)；
5. 参考国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税(2016)36号；
7. 《关于调整增值税税率的通知》财税(2018)32号；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》国务院令691号[2017-11-19]；
9. 《机动车强制报废标准规定》商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号；
10. 《广东省建筑与装饰工程综合定额2010》；
11. 《广东省建设工程费用定额2010》；
12. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
13. 《广州市建设工程造价信息》；
14. 《广东省住房和城乡建设厅关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》(粤建市函(2016)1113号)；
15. 广联达造价指标网；
16. 《中国人民银行贷款利率表》(2015年10月24日起执行)；
17. 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标[2016]4号；
18. 《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市2017年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》穗国土规字(2017)229号；

19. 《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2014);
20. 中国土地市场网;
21. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
22. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
23. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
24. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料;
25. wind 资讯资本终端。

(六) 其他参考资料。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)审定的信会师报字【2018】第 ZG26725 号《中国成套设备进出口广州股份有限公司审计报告及财务报表》。

## 七、评估方法

评估专业人员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、资料收集等情况,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。

本次评估根据评估方法的适用性分析,采用了资产基础法和收益法,经过综合分析比较后,以资产基础法评估值作为评估结论。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本公式:

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估单位以持续经营为前提,评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别,可识别的各项资产和负债根据具体情况都可以采用适当的评估方法进行单独评估,被评估单位不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债,故可以采用资产基础法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适

用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

本报告被评估企业属于贸易与代理行业，根据历史年度的经营情况，企业具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用收益法进行评估。本次资产的基本思路是以被评估单位的合并会计报表口径为基础估算其股东全部权益价值。

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，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算价值比率，故本次评估不采用市场法。

#### （一） 资产基础法评估

##### 1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、应收股利、预付账款、其他应收款等。

（1）货币资金：为银行存款。评估专业人员对银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

（2）应收款项：包括应收账款、其他应收款，评估专业人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值。应收款项坏账准



备评估值以零列示。

(3) 应收股利：评估专业人员核对了账簿记录、检查了投资协议、董事会决议等相关资料，核实经济业务事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后账面值作为评估值。

(4) 预付账款：评估专业人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值。

评估以核实后的账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

## 2. 非流动资产

非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产等。

### (1) 可供出售金融资产

对可供出售金融资产评估人员首先核对明细表、会计报表、总账和明细账余额，然后收集可供出售金融资产的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证，核实交易事项的真实性、受益年限、业务内容、交易性金融资产公允价值计量等，通过核实，账账、账表金额相符。评估以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认评估值。

### (2) 长期股权投资

对全资及控股子公司进行整体评估，在评估中遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程均与母公司相同(即同一标准、同一尺度)。

根据资料的收集情况，结合被投资单位的资产情况、盈利情况及其对评估对象价值的影响程度，对控股股权进行整体评估。

控制权长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×投资比例

中国成套设备进出口广州公司物资中心以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

被评估单位中国成套设备进出口广州公司物资中心主要经营仓储业务，其管理决策由母公司中国成套设备进出口广州股份有限公司执行，中国成套设备进出口广州公

司物资中心对母公司来说相当于业务部门，不具备独立自主经营能力。故对中国成套设备进出口广州公司物资中心按照与母公司一致的口径对其整体采用收益法进行评估。

被评估单位为非上市公司，且评估基准日附近未能在公开市场上获取同类型交易案例，故未采用市场法评估。

综合分析，故对于被投资单位股东全部权益价值采用资产基础法进行评估。

### (3) 固定资产评估

#### 1) 房屋建筑物类资产

房屋建筑物评估方法包括市场法、收益法、成本法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估价值类型、建筑物的特点以及资料收集等具体情况，结合评估方法的适用性分析，对评估范围内的建筑物采用成本法进行评估。

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需的全部投资(简称重置价格)乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

#### A. 重置成本的确定

##### a. 建筑安装成本的估测

根据房屋建筑物具体情况，由于建筑时间较早，产权持有单位无法提供相应工程的预结算书，评估人员按结构类型、使用功能对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型工程，参照当地或邻近地区的工程案例，采用典型工程差异系数调整法计算，进行土建部分修正、装饰部分修正、安装部分修正、期日修正、工程建设地点修正后，计算出建安工程成本。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

##### b. 前期及其他费用

根据当地政府规定和行业标准进行取费。

#### c. 资金成本

根据企业项目建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设工期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

资金成本=(建筑安装成本+前期及其他费用)×建设期×利率×1/2

重置成本=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

#### B. 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

##### a. 理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

或者：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

##### b. 勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

##### c. 综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

#### C. 评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

#### 2) 设备类资产

机器设备评估方法为成本法、收益法和市场法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的、价值类型以及企业持续经营假设前提，结合设备的具体

情况，按照原地在用原则，对于正处于使用状态的正常生产经营用的设备，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料等情况，如存在活跃的二手设备交易市场，交易案例容易收集，采用市场法评估，反之，如存在同型号新设备或类似设备的销售市场，采用成本法评估；

对于待报废的设备，按其可变现净值作为评估值。

#### ① 成本法

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

##### A. 重置成本的确定

###### a. 机器设备

对于国产设备，重置成本主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费用 + 其他费用 + 资金成本 - 增值税抵扣额

###### a) 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格分析确定。

###### b) 运杂费

以购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

###### c) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

###### d) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

###### e) 其他费用

其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监

理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准或市场价格，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

f) 资金成本

根据国家工期定额文件，确定建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=(购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

g) 增资税抵扣额

抵扣额为购置价、运费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

b. 电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，因此：重置成本=购置价/1.17。

B. 综合成新率的确定

a. 机器设备

综合成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

a) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

或者：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限-尚可使用年限)×100%

c) 权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重0.4，勘察法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

b. 电子设备

根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

② 市场法

A. 车辆

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正×车辆状况修正×车辆交易日期修正×车辆交易情况修正

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)/3

车辆市场法评估值=比准价格

B. 电子办公设备

选择与待估设备型号相同或类似、交易时间相同或接近的市场交易案例(不少于3个)，取其算数平均值作为待估设备评估结论。

(4) 无形资产

无形资产为土地使用权。

土地使用权的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生的方法。根据评估目的、价值类型、资料收集等具体情况，选择评估方法。

根据评估土地的具体情况，被评估单位提供的资料和评估专业人员现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，土地使用权采用基准地价修正法进行评估。

A. 基本原理

基准地价修正法是指利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件比较，得出修正系数后进行修

正，最后根据基准地价评估基准日、使用年限、开发程度和容积率分别对待估宗地进行修正，求得待估宗地在评估基准日的价格。

#### B. 基本公式

计算公式为：

$$\text{宗地地价} = \text{适用的基准地价} \times K_1 \times K_2 \times k_3 \times k_4 \times (1 + \sum K)$$

式中：K<sub>1</sub>—期日修正系数

K<sub>2</sub>—年期修正系数

K<sub>3</sub>—开发程度修正系数

K<sub>4</sub>—容积率修正系数

$\sum K$ —影响地价各种因素修正系数之和

#### (5) 递延所得税资产

递延所得税资产为企业对资产计提坏账准备暂时性差异所形成的递延所得税资产，评估专业人员按照计提坏账准备资产的评估值与账面余额的差异按照企业执行的所得税率来确定递延所得税资产的评估值。

### 3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### (二) 收益法

##### 1. 收益法的定义及原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

##### 2. 收益法的应用前提

运用收益法对企业整体价值或股东权益价值进行评估，需满足以下前提条件：

- (1) 被评估单位必须具备持续经营能力，可以预测预期获利年限；
- (2) 能够而且必须用货币来衡量委估对象的未来预期收益；
- (3) 能够用货币来衡量委估对象获得的预期收益所承担的风险；
- (4) 委估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

##### 3. 评估模型

结合评估目的、价值类型及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企

业未来预期收益采用股东权益自由现金流，折现率采用权益资本报酬率，基本模型为：

$$E = P + \sum C_i$$

式中：E--被评估单位的股东全部权益价值

P—被评估单位经营性资产的价值

$\sum C_i$ --被评估单位基准日存在的非经营性和溢余资产的价值

(1) 经营性资产价值 P 计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

$R_i$ --被评估单位未来第*i*年的预期收益(股东权益自由现金流)

$r$ --折现率

$n$ --被评估单位的未来持续经营期

1) 折现率  $r$  的确定

本次评估折现率采用权益资本报酬率，按照资本资产定价模型(CAPM)进行计算，公式为：

$$r = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r$ --权益资本报酬率

$r_f$ --无风险报酬率

$r_m$ --市场预期报酬率

$\beta$ --被评估单位权益资本的预期市场风险系数

$\varepsilon$ --被评估单位的特性风险调整系数

2) 预测期  $n$  的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的，根据国家有关法律法规、被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，没有资料显示企业经营存在有限期，因此，确定收益期限为无限期，根据企业经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 6 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合



理预测，第6年以后各年预测数据与第6年持平。

(2) 被评估单位基准日存在的非经营性和溢余资产的价值  $\sum C_i$  计算公式为：

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

式中： $C_1$ --被评估单位基准日存在的现金类资产价值

$C_2$ --被评估单位基准日存在的其他溢余资产和非经营性资产价值

非经营性资产和溢余资产并不产生经营性的现金流，因此不适宜采用折现现金流量法，以其成本加和法的评估值进行计算。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

北京国友大正资产评估有限公司接受中成进出口股份有限公司的委托，对中国成套设备进出口广州股份有限公司的股东全部权益进行评估，评估基准日经协商定于2017年12月31日。评估工作于2018年09月18日正式开始，2018年9月22日现场工作结束，2018年10月15日出具正式报告。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

### (一) 评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；
3. 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；
6. 指导被评估单位搜集、准备有关评估资料。
7. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

### (二) 现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；
2. 现场听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等；
3. 根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其账账、账表相符，对发现的问题协同被评估单位做出调整，使其保持一致；
4. 根据企业评估范围所属的各项资产，按资产评估准则的要求，结合资产特点进行了核实调查资产和验证资料等工作，使其账实相符。具体为：
  - (1) 流动资产和流动负债进行原始凭证的核对、询问、监盘等调查工作；
  - (2) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作。
  - (3) 对调查过程中获取的资料及了解的信息根据重要性原则采取了观察、询问、访谈、核对、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证方式。
5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业确认，包括：
  - (1) 企业的整体情况资料、经济行为文件及专项审计报告；
  - (2) 企业盈利预测资料；
  - (3) 企业提供的资产评估明细表；
  - (4) 委估资产的产权证明文件，主要为资产的业务合同、付款发票、询证函、银行对账单、车辆行驶证、房屋所有权证或房地产证、土地使用权证、承诺函等；
  - (5) 收集评估技术资料，主要为存货的状况勘查表、报废或待报废资产说明等。
6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；
7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产的评估方法；
8. 根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择相应的公式和参数进行分析、计算和判断，对评估范围内的各项资产进行评估测算，形成测算结果。

### (三) 编制初步资产评估报告阶段

对各类资产评估的测算结果进行汇总，形成测算结果，并对各专业组之间的衔接，有没有发生重评和漏评的情况，关要资产结果的合理性等进行全面综合分析后，完成必要的调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告，并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

#### （四） 提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，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，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

#### （五） 资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

### 九、 评估假设

- （一） 公开市场假设；
- （二） 交易假设；
- （三） 产权主体变动假设；
- （四） 企业持续经营；
- （五） 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- （六） 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- （七） 企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；
- （八） 企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；
- （九） 企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；
- （十） 企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；
- （十一） 企业制订的经营计划和采取的措施能按预定的时间和进度如期实现，并

中成进出口股份有限公司拟转让中国成套设备进出口广州股份有限公司股权项目  
资产评估报告

9	流动负债	2,126.36	2,126.36	-	-
10	负债合计	2,126.36	2,126.36	-	-
11	净资产（所有者权益）	1,754.33	11,107.00	9,352.67	533.12

（二）收益法

1. 评估结论

至评估基准日，采用收益法中国成套设备进出口广州股份有限公司公司股东全部权益价值为：2,880.00 万元。与核实后账面值相比评估增值 920.09 万元，增值率为 46.95%。

（三）评估结论的确定

1. 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。被评估企业资产账面记录为基础，在持续经营的前提下，按照公司的经营计划对各项资产负债的市场价值进行评估，然后采用加和的方法得出股东全部权益价值，是从重建的思路来考虑企业的股权价值，评估基础和结果具有较强的可靠性和可验证性，在资产评估领域中得到广泛应用，易于被收购者接受。

2. 收益法是通过企业的经营计划根据被评估企业的历史经营情况估测未来经营期间收益或现金流，然后运用折现法进行现值折算，得出评估基准日被评估企业市场价值的方法。评估基准日，装卸业务钢材市场从低迷慢慢开始走向复苏，但客户调拨钢材入库的意愿明显不足，并且客户在其他地区开设新厂，分薄了到物资中心的钢材到卡量。另外人才储备不充足也会制约发展，被评估单位历史财务资料及结合长远规划中上述因素分析、判断、预测存在着较多的假设前提，其结果也存在一定的不确定性。

（四）确定评估结论

本次评估采用资产基础法评估结论做为最终结论，中国成套设备进出口广州股份有限公司的股东全部权益评估值为 11,107.00 万元。

十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示



在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(一) 利用专家工作及报告结论提示性说明

1、利用专业报告结论的提示性说明

本次评估利用了立信会计师事务所(特殊普通合伙)所出具的信会师报字【2018】第 ZG26725 号《中国成套设备进出口广州股份有限公司审计报告及财务报表》。

(二) 权属资料不全面或存在瑕疵的情形

(1) 纳入本次评估范围的中国成套设备进出口广州股份有限公司的房屋建筑物中有 5 项未办理房屋所有权证，房屋结构类型为砖混结构，建筑面积 449.40 平方米，账面价值为 21,213.60 元，产权持有单位已出具产权声明承诺以上房屋建筑物归其所有，拥有无瑕疵的产权。评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的，已提请企业尽快解决以上问题。情况如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	
							原值	净值
1	都府街职工宿舍	广州市越秀区先烈南路 29、31 号	砖混结构	1950-01-01	m <sup>2</sup>		2,172.80	
2	洗衣房	广州市越秀区先烈南路 29、32 号	砖混结构	1988-12-31	m <sup>2</sup>	48	27,432.00	15,881.28
3	简易汽车库	广州市黄浦区茅岗路 1008 号	砖混结构	1984-09-01	m <sup>2</sup>	200	39,186.39	1,959.32
4	发电房	广州市黄浦区茅岗路 1008 号	砖混结构	2001-10-01	m <sup>2</sup>	42.403	29,517.60	1,475.88
5	简易办公室	广州市黄浦区茅岗路 1008 号	砖混结构	2002-04-01	m <sup>2</sup>	159	37,942.32	1,897.12
合计						449.40	136,251.11	21,213.60

(2) 车辆权属瑕疵事项

车辆共 5 辆，均已办理行驶证，有 3 辆证载所有人为中国成套设备进出口广州公司物资中心，中国成套设备进出口广州股份有限公司已出具承诺车辆产权归中国成套设备进出口广州股份有限公司所有。具体情况如下：

金额单位：人民币元

中成进出口股份有限公司拟转让中国成套设备进出口广州股份有限公司股权项目  
资产评估报告

序号	车辆型号	车辆名称及规格型号	证件所有人	计量单位	数量	购置日期	账面净值	
							原值	净值
1	粤V853D	广州本田雅阁车 H7210CAUNED	中国成套设备进出口广州 公司物资中心	辆	1	2003-11-01	2820600	1410025
2	粤V886K	广州本田雅阁小汽车 H715R0BS	中国成套设备进出口广州 公司物资中心	辆	1	2012-12-07	11100000	2312820
3	粤VL086	别克多邦途尊车 SGM5301AA	中国成套设备进出口广州 公司物资中心	辆	1	2015-03-24	291871.79	196555.91
合 计							684876.79	233784.36

(3) 资产盘亏情况

①经现场核实，构筑物资产有3项因拆除已不存在，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	建成年月	计量单位	面积体积 m <sup>2</sup> m <sup>3</sup>	账面价值		备注
					原值	净值	
1	花基	1999-11-12	m <sup>2</sup>	16	16,000.00	800.00	已不存在
2	消防设施	1982-12-01		0	9,695.99		已不存在
3	青山高压线	1978-06-01			4,115.78		已不存在
合 计					29,811.77	800.00	

②经现场核实，有5台机器设备已报废，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面价值		备注
						原值	净值	
1	020001	叉车	台	1	2002-02-01	155,340.30	7,767.02	报废
2	020007	变压器	台	1	1997-09-01	81,883.74	4,094.19	报废
3	020008	吊机 20 吨	台	1	1990-12-01	388,132.09	19,406.60	报废
4	020010	大连叉车	台	1	2003-03-07	253,000.00	12,650.00	报废
5	020011	吊机 25 吨	台	1	2005-01-01	215,000.00	10,750.00	报废
合 计						1,093,356.13	51,667.81	

(4) 评估明细表房屋建筑物第 36 项--湖南仓库，产权证为穗房地证字第 92293 号，证载权利人为中国成套设备进出口广州公司（现改名为中国成套设备进出口广州股份有限公司），无账面价值，建筑占地面积 1274 平方米。被评估单位介绍湖南仓库建于上世纪 80 年代初（实际年份不详），系由湖南外贸广州分公司为了支持对外经济援外工作，经协商由湖南外贸广州分公司出具资金，在广州市黄浦区茅岗路 1008 号场地内建筑占地面积 1274 平方简易结构仓库。其后约在 90 年代，湖南外贸广州分公司的业务撤出物资中心，不再使用该仓库，至评估现场勘查日，湖南仓库一直归物资中

心使用。

(5) 位于越秀区先烈南路 29.31 号的粤房地权证穗字第 0150235671 号宗地，由于土地取得时间为上世纪七十年代，时间久远，已无法获取土地规划许可证等相关建设资料，故无法确定规划容积率，以现状容积率进行测算地面地价。

#### (6) 期后事项

1) 评估基准日时点，中国成套设备进出口广州公司物资中心的全部固定资产的产权已转给母公司中国成套设备进出口广州股份有限公司，但仍由中国成套设备进出口广州公司物资中心使用。由于税费等问题，2018 年 9 月，上述固定资产的产权又由母公司中国成套设备进出口广州股份有限公司转回到子公司中国成套设备进出口广州公司物资中心。

2) 2016 年 11 月 28 日，中电投工程研究检测评定中心，出具了《检测评定报告》(CEETC-JG1-2016-074)，报告对主楼、西附办公楼、综合服务楼的鉴定处理建议是：大量构建承载力已不能满足现行规范和设计要求，多数构建抗震性能不能满足现行规范要求，建议对其进行整体加固；对存在裂缝的柱、墙体及楼板进行修复及加固处理。

2018 年 10 月 30 日进行完工结算，扩建及加固工程结算价为 11,188,417.15 元，本次评估测算时参考了《检测评定报告》(CEETC-JG1-2016-074) 的鉴定结论。

4、本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《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，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

#### (三) 评估程序受到限制的情形

1. 评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和

在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

(四) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(五) 本次评估未考虑控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价及流动性折扣对评估结论的影响。

(六) 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(七) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构



无关。

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

(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。

(五) 本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定, 需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门核准或备案的, 未取得核准或备案文件的, 评估结论不得被使用。

(六) 未征得出具资产评估报告的评估机构同意, 资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(七) 自评估基准日起, 市场条件或资产状况未发生重大变化时, 本资产评估报告的评估结论使用有效期自取得核准或备案文件时, 从评估基准日起一年, 即从资产评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止; 超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时, 需重新委托评估机构进行评估。

(八) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期, 本资产评估报告日为 2018 年 12 月 12 日。

十四、 签名盖章



北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇一八年十二月十二日