

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所持

大连中远海运油运希云自动化有限公司

57.50%股权项目

资产评估报告

中通评报字（2020）11095号

共一册 第一册

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： 1111020057202000112

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所持大连
中远海运油运希云自动化有限公司57.50%股权项目

资产评估报告文号： 中通评报字〔2020〕11095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、被评估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	4
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	14
九、 评估假设	14
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	18
十二、 评估报告使用限制说明	19
十三、 评估报告日	19
附件	20
资产评估师承诺函	21



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

大连中远海运油品运输有限公司拟转让所持大连中远海运油运希云自动化有限公司 57.50%股权，需对该经济行为涉及的大连中远海运油运希云自动化有限公司 57.50%股权进行评估。

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

由于大连中远海运油品运输有限公司拟转让所持大连中远海运油运希云自动化有限公司 57.50%股权，需对该经济行为涉及的大连中远海运油运希云自动化有限公司 57.50%股权价值进行评估，为转让行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为大连中远海运油运希云自动化有限公司 57.50%股权。

评估范围为大连中远海运油运希云自动化有限公司评估基准日申报的全部资产及负债，总资产账面价值为 523.53 万元，负债账面价值为 295.29 万元，净资产账面价值为 228.24 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

本次评估采用收益法和资产基础法进行评估，最终采用收益法评估结果作为评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

评估结论为，在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，大连中远海运油运希云自动化有限公司的股东权益价值为 318.82 万元(大写：叁佰壹拾捌万捌仟贰佰元整，精确至百位)。大连中远海运油品运输有限公司持有的大连中远海运油运希云自动化有限公司 57.50%股权的评估价值为 183.32 万元(大写：人民币壹佰捌

拾叁万叁仟贰佰元整，精确至百位)。

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、对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；

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经信永中和会计师事务所审计，并于 2020 年 3 月 13 日出具了 XYZH/2020BJA130045 号审计报告。本次按审定后账面值作为评估账面值。

(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；

无。

(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。

无。

(九)其他

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权因素以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控股权溢价以及流动性的影响。

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 大连中远海运油运希云自动化有限公司 57.50%股权项目 资产评估报告

中通评报字〔2020〕11095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，采用收益法和资产基础法，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连中远海运油运希云自动化有限公司57.50%股权事宜涉及的大连中远海运油运希云自动化有限公司57.50%股权在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、被评估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)委托人概况

- 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.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)被评估单位概况

- 1.名称：大连中远海运油运希云自动化有限公司
- 2.统一社会信用代码：91210200604800746F
- 3.住所：辽宁省大连市中山区平阳街7号
- 4.法定代表人：卜凡义
- 5.注册资本：美元贰拾肆万元整
- 6.企业性质：有限责任公司（中外合资）
- 7.营业期限：自1992年05月14日至2020年03月25日
- 8.企业历史沿革和股权结构：

大连中远海运油运希云自动化有限公司（原名称为大连希云自动化有限公司）系由大连市对外经济贸易委员会批准，由大连远洋运输公司与阿法拉伐公司出资，于1992年5月14日在大连市成立的中外合资企业，注册资本24万美元。

2015年11月18日大连远洋运输公司整体改制为大连远洋运输有限公司，2016年07月25日更名为大连中远海运油品运输有限公司。

2016年12月7日，公司名称由“大连希云自动化有限公司”更名为“大连中远海运油运希云自动化有限公司”。

截至评估基准日，各股东认缴注册资本额及出资比例如下表所示：

股东名称	认缴注册资本额(万元)	出资比例
大连中远海运油品运输有限公司	13.80	57.50%
阿法拉伐公司	10.20	42.50%
合计	24.00	100.00%

9.经营业务范围：生产船舶自动化控制装置、海陆自动化设备维修；机电产品、自动化设备的修理翻新；家电、汽车电器及空调的维修（依法需经批准的项目。经相关部门批准后方可开展经营活动）。

10.近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩（已经会计师事务所审计）如下表：

近三年财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
资产总额	266.00	267.51	350.05	523.53
存货	24.88	62.51	23.28	21.36
长期股权投资	-	-	-	-
固定资产总额	14.09	11.60	9.11	6.62
负债总额	74.52	69.76	146.34	295.29
所有者权益	191.48	197.75	203.71	228.24
项目	2016年	2017年	2018年	2019年
营业收入	555.16	515.74	780.43	1,347.85
利润总额	5.94	7.00	7.48	26.16
净利润	4.99	6.26	5.97	24.52

(三)委托人和被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的控股股东，持股比例为 57.50%。

(四)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

由于大连中远海运油品运输有限公司拟转让所持大连中远海运油运希云自动化有限公司 57.50%股权，需对该经济行为涉及的大连中远海运油运希云自动化有限公司 57.50%股权价值进行评估，为转让行为提供价值参考意见。

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。

(一)评估对象

评估对象为大连中远海运油运希云自动化有限公司 57.50%股权。

(二)评估范围

评估范围包括与评估对象对应的大连中远海运油运希云自动化有限公司评估基准日各项资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经信永中和会计师事务所审计，并于 2020 年 3 月 13 日出具了 XYZH/2020BJA130045 号审计报告。审计意见为无保留审计意见。具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
----	------	------

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	4,861,672.69
1	货币资金	92,276.57
2	应收账款	4,530,900.50
3	预付款项	24,864.50
4	存货	213,631.12
二	非流动资产合计	373,616.96
1	固定资产	66,219.02
2	无形资产	307,397.94
三	资产总计	5,235,289.65
四	流动负债合计	2,952,938.61
1	应付账款	1,362,765.70
2	应付职工薪酬	871,593.21
3	应交税费	595,190.73
4	其他应付款	123,388.97
五	负债总计	2,952,938.61
六	净资产	2,282,351.04

(三) 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存货和固定资产。其中固定资产分为房屋建筑物、车辆和电子设备。

1. 纳入本次评估范围内的库存商品账面价值为 213,631.12 元，为 5 个雷达液位变送器。

2. 纳入本次评估范围内的固定资产账面价值为 66,219.02 元。包含房屋建筑物、车辆和电子设备。

(1) 房屋建筑账面价值为 66,219.02 元，为 1 栋建成于 1992 年 8 月的办公楼，建筑面积为 227.69 平方米，房产位于大连市中山区平阳街 7 号。

(2) 车辆为两辆轿车。分别为 2004 年购入的宝来轿车和 2010 年 2 月购入的长城哈佛汽车。

(3) 电子设备为电脑、复印机和主开关实验仪器共 7 项办公用设备，分布于公司办公场所内。

(四) 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一项位于大连市中山区平阳街 7 号的面积为 110.2 平方米的土地使用权。

(五) 企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量

无。

(六) 引用其他机构出具的报告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。

(二) 价值类型定义

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 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——企业价值》（中评协〔2018〕38 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. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
14. 《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. 有关的协议、合同、发票等资料；
2. 企业提供的资产清单和资产评估申报表；
3. 评估人员现场勘查记录资料；
4. 被评估企业提供的未来收益预测资料；
5. 评估机构收集的有关询价资料和参考资料等；
6. 评估人员从公开渠道搜集的被评估企业所属行业、证券市场信息等相关资料；
7. 与本次评估相关的其他资料。

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。

1. 市场法

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

2. 收益法

经了解，被评估企业是具有独立获利能力的公司，资产与经营收益之间存在一定的比例关系，并可以量化，且未来收益可以预测，故采用收益法进行评估。

3. 资产基础法

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，故采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次对大连中远海运油运希云自动化有限公司采用资产基础法与收益法进行评估，在最终分析两种评估方法合理性的基础上，选取最为合理的评估方法确定评估结论。

(二)收益法

企业价值评估中的收益法，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。

本次评估采用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型（或股权自由现金流折现模型）。具体方法为，以加权资本成本（Weighted Average Cost of Capital, WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流（Free Cash Flow of Firm, FCFF）折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值
+溢余资产价值-付息债务价值

(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，评估企业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。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. 流动资产

流动资产中货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后账面值确定评估值；对于应收账款、预付款项等，根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后的账面数作为评估基础，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。

对于存货，根据被评估企业提供的评估申报明细表，核查帐帐、帐表的一致性，了解仓储情况和内控制度管理情况，进行抽查盘点工作，确认评估基准

日数量。最终确定按市场法对库存商品进行评估。采用市场法对库存商品进行评估时，以库存商品出售为目的，直接以现行市场价格作为其评估价值，而无需考虑扣除为实现销售而发生的销售费用和相关税金。

2. 房屋类固定资产

委估资产处于房地产市场活跃地区的房屋建筑物，因市场上可收集到相似类型的物业成交案例，故本次评估采用市场法。

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。

3. 设备类固定资产

根据评估目的和委估资产的特点，采用成本法和市场法对设备类固定资产进行评估。对于购置时间较为久远无法在评估基准日获取全新重置价格的设备

采用市场法进行评估，购置时间距评估基准日较近可获取全新重置价格的设备采取成本法进行评估。由于本次评估对象的车辆和部分电子设备购置时间较为久远，无法获取从市场上获取全新设备重置全价或者设备相对老旧不适宜使用成本法。因此对车辆和部分电子设备采用二手市场价格进行评估。

(1) 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车辆的交易价格，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

对于价值量较小的电子设备类固定资产，以市场上相同或类似型号资产的相似使用状况的二手设备的价格确定待估资产的价值，不再进行因素修正。

(2) 成本法

成本法基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1) 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。

(2) 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。

4. 无形资产-土地使用权

该土地使用权是固定资产—房屋建筑物中办公楼占用的土地，由于办公楼是房地合一进行评估，土地使用权的价值已经包含在房屋建筑物评估价值中，本次不再单独评估。

5. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

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，出具正式资产评估报告。

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，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. 被评估单位经营所遵循的国家及地方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. 根据公司章程及投资协议，希云自动化的到期年限为 2020 年 3 月 25 日，经与企业管理层沟通，明确企业将持续经营，在章程约定的到期年限之前办理延续经营手续。故本次评估假设企业持续经营。

3. 假设被评估单位现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估单位正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

4. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 假设公司未来将采取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。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7. 假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

8. 假设公司现有各项行业资格规定期限可继续续期。

9. 依据财政部、国家税务总局《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税[2018]77号）规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元，但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本次评估假设企业2021年以后无新优惠政策，故仍按25%计算企业所得税。

10. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

11. 假设公司的现金流均匀流入和流出。

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)收益法测算结果

综上，在评估基准日2019年12月31日，大连中远海运油运希云自动化有限公司股东全部权益的评估价值为318.82万元，较股东全部权益账面价值228.24万元，评估增值90.58万元，增值率39.69%。

(二)资产基础法测算结果

在评估基准日2019年12月31日，大连中远海运油运希云自动化有限公司资产账面价值为523.53万元，负债账面价值为295.29万元，股东全部权益账面价值为228.24万元；资产评估价值为670.33万元，负债评估价值为295.29万元，股东全部权益评估价值为375.04万元。资产评估值比账面值增值为146.81万元，增值率为28.04%；股东全部权益评估值比账面值增值为146.81万元，增值率为64.32%。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

被评估单位：大连中远海运油运希云自动化有限公司

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 流动资产	486.17	487.24	1.07	0.22%

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

被评估单位：大连中远海运油运希云自动化有限公司

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%
2 非流动资产	37.36	183.10	145.74	390.07%
3 固定资产	6.62	183.10	176.48	2665.05%
4 无形资产	30.74	0.00	-30.74	-100.00%
5 资产总计	523.53	670.33	146.81	28.04%
6 流动负债	295.29	295.29	0.00	0.00%
7 负债总计	295.29	295.29	0.00	0.00%
8 净资产（所有者权益）	228.24	375.04	146.81	64.32%

(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	账面值	评估值	增值额	增值率
收益法	228.24	318.82	90.58	39.69%
资产基础法		375.04	146.81	64.32%
方法差异		56.22		

两种方法评估结果相比，收益法结果较低，主要是因为：①资产基础法中评估的主要资产房屋建筑物，由于建成年限较早，建造成本较低，评估基准日房屋的建筑材料、人工费等建筑成本较建造时上涨；土地使用权价格近几年价格上涨；因此资产基础法评估增值较大；②企业主营业务为提供船舶维修服务，利润较低，所以造成收益法评估减值。

(四)评估结论

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估资产价值。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估资产预期收益资本化或折现，来评估资产价值。

资产基础法评估结果反映的是企业现时重置价值；收益法是以企业持续经营为核心假设，预计企业未来在长期经营过程中产生的收益，反映出企业持续经营状态下的评估价值。由于企业的主营业务为提供修理服务，收益法数据更能反应企业真实的盈利能力。

基于上述因素，最终选取收益法评估测算结果确定评估结论。

评估结论为，大连中远海运油运希云自动化有限公司股东全部权益的评估

价值为 318.82 万元(大写:叁佰壹拾捌万捌仟贰佰元整,精确至百位)。大连中远海运油品运输有限公司持有的大连中远海运油运希云自动化有限公司 57.50% 股权的评估价值为 183.32 万元(大写:人民币壹佰捌拾叁万叁仟贰佰元整,精确至百位)。

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相关报告情况;

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表,已经信永中和会计师事务所审计,并于 2020 年 3 月 13 日出具了 XYZH/2020BJA130045 号审计报告。本次按审定后账面值作为评估账面值。

(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;

无。

(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。

无。

(九)其他

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权因素对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控股权溢价的影响。

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；

(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

