

本报告依据中国资产评估准则编制

香港明华船务有限公司
“明舟”等7艘船舶减值测试项目

资产评估报告

中通评报字〔2020〕11011号

共一册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇二〇年二月二十四日

目 录

(声明、摘要、正文及附件)

声 明	1
摘 要	2
正 文	
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	5
三、 评估对象和范围	6
四、 价值类型及其定义	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	7
八、 评估程序实施过程和情况	12
九、 评估假设	12
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	15
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、由于船舶运营地点及时间限制，资产评估师未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并进行了查验，通过搜集船舶的相关资料、照片、企业对船舶的调查资料等替代程序，对评估结果无重大影响。

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、评估目的

按照会计准则的规定，香港明华船务有限公司拟对“明舟”等7艘进行减值测试，香港明华船务有限公司委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的资产进行评估，为其计算相关船舶资产的可收回金额（也即《以财务报告为目的的评估指南》所称“可回收价值”）提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

纳入本次资产评估范围内的资产及评估对象为香港明华船务有限公司船舶减值测试涉及的“明舟”等7艘船舶。委估资产账面原值572,403,361.00美元，账面净值223,578,142.16美元。

三、价值类型

可回收价值。

四、评估基准日

2019年12月31日。

六、评估方法

本报告中计算预计未来现金流量现值时，按照会计准则的规定，采用了现金流折现法；计算公允价值减去处置费用的净额时，经分析评估方法的适用性，选取市场法计算公允价值。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2019年12月31日，经测试，委估减值测试的7艘船舶资产减值具体情况如下：

评估结果汇总表

金额单位：美元

序号	船舶名称	净值	公允价值-处置费用	现金流折现法	可回收金额	是否减值	减值额
1	明舟	33,813,905.78	24,745,100	25,093,400	25,093,400	是	8,720,505.78
2	明鸿	31,112,820.50	22,480,200	23,816,300	23,816,300	是	7,296,520.50
3	明立	31,439,527.26	21,719,100	23,232,100	23,232,100	是	8,207,427.26
4	明源	30,465,491.84	20,646,500	24,216,700	24,216,700	是	6,248,791.84
5	明誉	31,665,670.20	22,971,700	23,569,000	23,569,000	是	8,096,670.20
6	明顺	32,132,799.50	22,805,600	24,126,100	24,126,100	是	8,006,699.50

序号	船舶名称	净值	公允价值-处置费用	现金流折现法	可回收金额	是否减值	减值额
7	明景	32,947,927.08	24,692,600	24,668,700	24,692,600	是	8,255,327.08
合计		223,578,142.16	160,060,800	168,722,300	168,746,200		54,831,942.16

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、对评估结论产生影响的特别事项

(一)与被评估资产相关的重要的利用专家工作情况；

无。

(二)与被评估资产相关的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；

1. 由于船舶在评估期间进行海上货物运输，不在固定地点，基于此客观条件，我们未对委估资产现场进行勘察；我们已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，并执行了替代程序，获取了船舶运营状态中的照片。

2. 船舶作为特殊资产，对安全性要求较高，根据国家有关规定，需定期或不定期由专门的检验部门进行检验，但限于检测手段、检测费用及评估人员的能力，我们未对评估范围内的船舶进行专门的技术检测，故评估机构对评估基准日后被评估船舶可能出现的一切有关技术及安全性问题不承担发表意见的责任。

(四)与被评估资产相关的评估资料不完整的情形；

无。

(五)与被评估资产相关的评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

(六) 与被评估资产相关的担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额；

无。

(七)与被评估资产相关的重大期后事项；

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)其他关于评估结论的特别事项。

无。

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。

香港明华船务有限公司 “明舟”等7艘船舶减值测试项目 资产评估报告

中通评报字〔2020〕11011号

香港明华船务有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对香港明华船务有限公司拟进行减值测试涉及的“明舟”等7船舶在2019年12月31日的可回收价值进行了评估。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)委托人及产权持有单位

本次评估的委托人及产权持有单位为香港明华船务有限公司。

企业名称：香港明华船务有限公司

公司地址：32/F CHINA MERCHANTS TOWER SHUN TAK

CTR 168-200 CONNAUGHT ROAD CENTRAL HK

业务性质：CORP

法律地位：BODY CORPORATE

登记证号码：06412627-000-01-19-3

经营范围：航运。

委估的7艘船舶“明舟”、“明鸿”、“明立”、“明源”、“明誉”、“明顺”、“明景”均为香港明华船务有限公司的下属单船公司拥有。

(二)其他评估报告使用人概况

除委托人、产权持有单位、国家法律法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用者。

二、评估目的

按照会计准则的规定，香港明华船务有限公司拟对下属公司“明舟”等7

艘船舶进行减值测试，香港明华船务有限公司委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的资产进行评估，为其计算相关船舶资产的可收回金额（也即《以财务报告为目的的评估指南》所称“可回收价值”）提供参考依据。

三、评估对象和范围

纳入本次资产评估的评估对象和评估范围为香港明华船务有限公司船舶减值测试涉及的7艘船舶，委估资产账面原值572,403,361.00美元，账面净值223,578,142.16美元。

委估的7艘船舶全部为散货船，载重吨为18万吨，船舶船龄小于10年，船舶总体船龄较小。船舶均正常营运，船舶管理规范，日常维护保养情况正常。

四、价值类型及其定义

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。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择可回收价值作为本次评估的价值类型。

可回收价值等于资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额孰高者。

五、评估基准日

本次评估基准日是2019年12月31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实施的时间要求，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)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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第97号)；

(二)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. 中评协关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协〔2018〕35号）；
4. 中评协关于印发修订《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2018〕36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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）。

(三)权属依据

船舶所有权登记证书(注册证明书)。

(四)取价依据

1. 《关于修改<老旧运输船舶管理规定>的决定》(中华人民共和国交通运输部令 2017 年第 16 号)；
2. 船舶技术规范资料；
3. 船舶操作人员对船舶技术状况及使用情况介绍；
4. 调查核实记录；
5. 克拉克森船舶价格信息等船舶市场行情分析资料；
6. 向船舶交易市场和船舶管理人员咨询取得的资料及航运信息网等相关网站信息资料；
7. 向船舶管理人员咨询取得的船舶资产历史年度经营财务数据及未来收益预测资料；
8. 《企业会计准则第 8 号-资产减值》。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择及其理由

根据评估目的和委估资产的特点，以资产持续使用为假设前提。考虑到委估船舶交易市场相对活跃，能够从近期公开市场上取得一定数量的交易案例，满足市场法评估的条件，同时，船舶资产经营与收益之间存在较稳定的比例关系，并且未来现金流量和风险能够预测及可量化，亦满足收益法评估的条件，故本次资产减值测试采用了市场法和收益法，以供委托人参考。

资产减值测试过程中资产的可收回价金额等于资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额孰高者。

(二)市场法评估方法介绍

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的方法。它是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术规程。任何一个正常的投资者在购置某项资产时，他所愿意支付的价格不会高于市场上具有相同用途的替代品的现行市价。

对于船舶资产来说，市场法是通过对手船市场的询价，选择若干艘与被评估船舶相同类型、主要技术参数相似、使用时间相近、近期交易的二手船作参照物，通过被评估船舶与每个参照物的分析比较，确定载重吨、使用时间、交易时间、交易条件、其他因素以及建造厂家调整系数，最后由若干个参照物计算出的被评估船舶的价格进行算术平均，确定被评估船舶的评估值。其计算用公式表达如下：

$$P = \sum_{i=1}^t (q_i \times n_{1i} \times n_{2i} \times n_{3i} \times n_{4i} \times n_{5i} \times n_{6i}) / t$$

P—被评估船舶的评估值；

q_i —第 i 个参照物的交易价格；

n_{1i} —第 i 个参照物的载重吨调整系数；

n_{2i} —第 i 个参照物的使用时间调整系数；

n_{3i} —第 i 个参照物的交易时间调整系数；

n_{4i} —第 i 个参照物的交易条件调整系数；

n_{5i} —第 i 个参照物的其他因素调整系数；

n_{6i} —第 i 个参照物的建造厂家调整系数；

t —参照物个数。

1. 船舶市场交易参照物及价格的选取

通过市场调查，在现行交易市场上选择几艘与评估对象相同或类似的船舶作为参照物。在选择参照物时主要考虑交易船舶的类型、用途、吨位、适航区域等基本性能要素，同时考虑船舶的建造年代、建造国、船舶的交易时间并已经成交的同类船舶。

2. 调整系数的确定

(1)载重吨调整系数

载重吨调整系数是指船舶载重吨的大小对船舶交易价格的影响，船舶载重吨影响到主机功率及运输效益。根据对国际、国内船舶市场二手船舶的船价水平统计情况，船价与载重吨不成正比函数关系，因此对应不同的船舶类型，选取相应的载重吨作为标准，通过计算比较后确定载重吨调整系数。

(2)使用时间调整系数

当船舶市场处在正常情况下，二手船船龄的长短直接影响船舶的市场价格。按照经验数据及近期对委估船舶类似船型的二手船交易价格的分析，确定参照物船舶的使用时间调整系数。

(3)交易时间调整系数

二手船舶市场的价格受货物运价的影响，一般来说，在航运市场处于繁荣兴旺时期，船舶市场二手船供不应求，船价看好，反之船价较低。因此应根据评估基准日与选取的参照物交易时点的市场价格变动情况确定交易时间调整系数。

(4)交易条件调整系数

交易条件主要是指交易批量、交易动机、交船地点、付款方式以及有无其它附加交易条件及交易时船舶的实际状况等对船舶价格的影响，来确定交易条件调整系数。

(5)其他因素调整系数

其他因素主要是指船舶技术状况和主要设备的差异。船舶技术状况包括船舶是否发生过海损、船舶的日常保养和维护等；船舶主要设备的差异主要是指主机制造商的差异。

(6)建造厂家调整系数

船舶建造国及建造厂家的技术先进程度不同、建造成本的差异，都将影响到船舶的使用寿命，从而影响二手船舶的成交价格，根据国际船市行情、

各国及国内不同建造厂家船价的分析确定建造厂家调整系数。

3. 公允价值的确定

根据参照物的各要素情况确定各调整系数，计算调整后价格，调整后价格经分析合理后一般按算术平均法确定公允价值。

4. 处置费用的确定

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等，本次评估依据市场调查确定船舶交易的处置费用。

5. 评估值的确定

评估值=公允价值-处置费用

(二)收益法评估方法介绍

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。本次委估的船舶为7艘杂货船，按照通行的收益预测方法，采用期租收益的模式进行，并结合历史各船舶的经营成本费用情况、预测未来的现金流量，最终通过合适的折现率进行折现。收益法具体计算公式如下：

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

式中： P —船舶评估价值

R_i —未来第*i*个收益期的预期现金流

i ：收益年期， $i=1, 2, \dots$ ，经济使用年限

r ：折现率

1. 预期年现金流量的确定

根据船舶资产的特点，本次采用的预期年现金流量等于当期归属于船舶的所有收入减船舶的付现成本得出。

船舶的收入一般由当年的运营收入和期末报废变现收入构成。当年的运营收入主要考虑两个方面，即期租水平（TCE）和营运天数，对于TCE水平，本次评估在考虑近5年市场实际平均水平的基础上，分析了船舶市场的现状和未来发展趋势后进行的综合判断，而对于营运天数，本次评估在假定正常年份总天数的前提下，考虑船舶按照规定进行的定期坞修及中间检验停运天

数综合确定。对于期末船舶的报废变现收入则参照一般报废船舶的拆船价格和船舶自身的轻吨数量综合确定。

船舶的付现成本一般情况下包括两大部分，即航次成本和营运成本，航次成本主要是燃油费、港使费、其他航次费用等，营运成本一般包括船员人工成本、保险费、修理费、润料物料费、备件费用、折旧费用、船舶管理费、佣金和其他固定费用。本次评估中由于在预计运营收入的预测中采用了期租模式，其TCE的内涵已经扣除了与航次成本相关的燃油费、港使费和其他航次费用等，故在对船舶未来成本进行预测时，我们仅考虑营运成本即可，同时，因折旧费用属于非付现成本，故在未来预测的过程中，不再考虑。对于船员人工成本、润物料、修理费等营运付现成本，根据历史实际发生额，结合未来发展趋势分析分类综合进行预测。

2. 折现率的确定

折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率，是一种特定条件下的收益率，说明资产取得该项收益的收益率水平。本次评估选取的收益额口径为净现金流，因此采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率，其中无风险报酬率指资产在一般条件下的获利水平，风险报酬率一般是指行业风险和经营风险。

(1)无风险报酬率

无风险报酬率 R_f ，本报告参照评估基准日已发行的中长期国债收益率的平均值进行确定，即无风险报酬率 $R_f=3.144\%$ 。

(2)风险报酬率

风险报酬率一般考虑行业风险和经营风险，由于近期航运市场的波动较大，其运价水平目前尚处于低位水平，且受到国际原油市场和整体经济环境的影响，当前全球的经济形式尚处于不明朗的阶段，所以航运的运营存在行业风险；船舶的经营风险中包含了租金扣减风险、船舶管理风险、政策风险、船舶碰撞风险及船舶灭失风险，上述风险对企业的经营存在重大影响，经综合考虑，对船舶的风险报酬率确定为5%。

即折现率取值为8.144%。

3. 预测年限的确定

根据船舶资产的特点，本报告中的预测年限采用有限年期，即从2020年

1月1日至船舶经济使用年限年份为止，船舶的经济使用年限参照《关于修改〈老旧运输船舶管理规定〉的决定》中关于船舶特检年限的规定，即散货船运营28年，本次评估按尚可使用年限进行预测。

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，了解影响资产价值的相关因素，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. 资产持续经营假设。资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 有序交易假设。有序交易假设是指在计量日前一段时期内相关资产或负债具有惯常市场活动的交易。

3. 主要市场（或最有利市场）假设。主要市场假设是指出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，应当假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

(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. 拟进行资产减值测试的船舶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；

3. 现有关利率、汇率、赋税基准及税率政策、政策性征收费用等不发生重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对拟测试的资产造成重大不利影响。

十、评估结论

在评估基准日2019年12月31日，经测试，委估减值测试的7艘船舶资产减值具体情况如下：

评估结果汇总表

金额单位：美元

序号	船舶名称	净值	公允价值-处置费用	现金流折现法	可回收金额	是否减值	减值额
1	明舟	33,813,905.78	24,745,100	25,093,400	25,093,400	是	8,720,505.78
2	明鸿	31,112,820.50	22,480,200	23,816,300	23,816,300	是	7,296,520.50
3	明立	31,439,527.26	21,719,100	23,232,100	23,232,100	是	8,207,427.26

序号	船舶名称	净值	公允价值-处置费用	现金流折现法	可回收金额	是否减值	减值额
4	明源	30,465,491.84	20,646,500	24,216,700	24,216,700	是	6,248,791.84
5	明誉	31,665,670.20	22,971,700	23,569,000	23,569,000	是	8,096,670.20
6	明顺	32,132,799.50	22,805,600	24,126,100	24,126,100	是	8,006,699.50
7	明景	32,947,927.08	24,692,600	24,668,700	24,692,600	是	8,255,327.08
合计		223,578,142.16	160,060,800	168,722,300	168,746,200		54,831,942.16

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。

本评估结论成立依赖于前述评估假设。

十一、特别事项说明

(一)与被评估资产相关的重要的利用专家工作情况；

无。

(二)与被评估资产相关的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；

1. 由于船舶在评估期间进行海上货物运输，不在固定地点，基于此客观条件，我们未对委估资产现场进行勘察；我们已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，并执行了替代程序，获取了船舶运营状态中的照片。

2. 船舶作为特殊资产，对安全性要求较高，根据国家有关规定，需定期或不定期由专门的检验部门进行检验，但限于检测手段、检测费用及评估人员的能力，我们未对评估范围内的船舶进行专门的技术检测，故评估机构对评估基准日后被评估船舶可能出现的一切有关技术及安全性问题不承担发表意见的责任。

(四)与被评估资产相关的评估资料不完整的情形；

无。

(五)与被评估资产相关的评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

(六)与被评估资产相关的担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

的性质、金额；

无。

(七)与被评估资产相关的重大期后事项；

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)其他关于评估结论的特别事项。

无。

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2020年2月24日。

(以下无正文)

资产评估师：

资产评估师：

2020年2月24日



附 件

- 一、委托人法人营业执照
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、资产评估机构登记备案公告
- 四、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 五、签名资产评估师的承诺函
- 六、评估机构法人营业执照副本
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 八、资产评估明细表