

招商局集团所属企业资产评估项目公示信息表

主办单位	中国外运长航集团有限公司		
评估对象	日本国东京都江东区盐浜2丁目4番65号区块土地		
资产所有权人/接受资产单位	中外运空运日本株式会社		
委托方	中外运空运日本株式会社		
经济行为类型	收购非国有单位的资产		
经济行为批准文件	标题	文号	决策机构
	《关于日本公司购买房产的议案》	(2016)外运发展办字(总经理办公会)015/01号	中外运空运发展股份有限公司
	《关于日本公司购置土地投资额变化的议案》	(2016)外运发展办字(总经理办公会)019/01号	中外运空运发展股份有限公司
	《关于同意中外运空运日本株式会社购置土地的批复》	运股规划字【2017】30号	中国外运股份有限公司
	内部签批决策(如适用)	最高权力人	签批意见
评估机构选聘方式	<input type="checkbox"/> 公开招标 <input type="checkbox"/> 邀请招标 <input type="checkbox"/> 竞争性谈判 <input type="checkbox"/> 比价确定 <input checked="" type="checkbox"/> 直接委托		
评估机构及评估师资	评估机构名称	北京天健兴业资产评估有限公司	
	机构资质证书编号	NO. 11020141	
	签字评估师姓名	汪仁华	周杰丽
	个人资质证书编号	11001380	11140043
评估程序履行情况	<p>根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则,依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求,按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项,北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件及相关资料的验证审核,对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对,进行了必要的市场调查和交易价格的比较。资产评估的详细过程如下:</p> <p>1. 接受委托及准备阶段</p> <p>(1)北京天健兴业资产评估有限公司于2016年11月接受委托方的委托,从事本资产评估项目。在接受委托后,北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。</p> <p>(2)评估方案的设计</p> <p>依据了解资产的特点,制定评估实施计划,确定评估人员,组成资产评估现场工作小组。</p> <p>2. 现场清查阶段</p> <p>(1)评估对象真实性和合法性的查证</p> <p>对房屋建筑物和土地,评估人员查阅了建物登记权利证、土地登记权利证,从而确定资产的真实性和合法性。</p> <p>3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程</p> <p>评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划,结合实际情况确定的作</p>		

	<p>价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的资料开始评定估算工作。</p> <p>4. 评估汇总阶段</p> <p>(1) 评估结果的确定</p> <p>依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。</p> <p>(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写</p> <p>按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。</p> <p>(3) 工作底稿的整理归档</p>
<p><b>评估报告摘要及特别事项说明</b></p>	<p><b>评估报告摘要</b></p> <p>北京天健兴业资产评估有限公司接受中外运空运日本株式会社的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对中外运空运日本株式会社拟收购日本国东京都江东区盐浜2丁目4番65号区块土地事宜所涉及的资产按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2016年9月30日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下</p> <p>一、评估目的：中外运空运日本株式会社拟收购日本国东京都江东区盐浜2丁目4番65号区块土地，本次评估目的是对该宗土地进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，提供价值参考依据。</p> <p>二、评估对象：日本国东京都江东区盐浜2丁目4番65号区块土地。</p> <p>三、评估范围：日本国东京都江东区盐浜2丁目4番65号区块土地。</p> <p>四、价值类型：市场价值。</p> <p>五、评估基准日：2016年9月30日。</p> <p>六、评估方法：市场法。</p> <p>七、评估结论</p> <p>日本国东京都江东区盐浜2丁目4番65号区块土地于2016年9月30日的市场价值为8540.77万日元，按2016年9月30日中国银行间外汇市场日元汇率中间价（1人民币对日元15.1748元），土地总价换算为人民币土地总价为562.83万人民币元。</p> <p><b>特别事项说明</b></p> <p>以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：</p> <p>(一) 标的土地地上建筑二层，1楼101.67平米、2楼95.89平米，建于1969年（昭和43）年3月，不动产（地上建筑物）登记证号106000237316，所有权人金豊弘，为继承所得，于1984年（昭和58年）1月20日设定的抵押权。本次评估没有考虑该等地上建筑拆除费用，未考虑地上建筑抵押权对土地价值的影响。</p>

	<p>(二) 评估标的土地, 于 1984 年 (昭和 58 年) 1 月 28 日签订土地买卖合同同日设定抵押权。根据登记信息, 债权金额 970 万日元, 利息年 7.5%, 损害金 14.6%, 债务者金豊弘 (江东区塩浜二丁目 11 番 25 号)。本次评估未考虑解除该等抵押权对土地价值的影响。</p> <p>(三) 本次评估按照净地评估, 未考虑地上建筑物的拆除费用, 未考虑土地所有者和地上建筑所有者分属不同产权人这一特定事实对评估值影响。</p> <p>(四) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营, 以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下, 为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见, 而不对其它用途负责。</p> <p>(五) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的公允价值, 未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项, 也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。</p> <p>(六) 在评估基准日后一年的有效期以内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应当进行适当调整, 而不能直接使用评估结论。</p> <p>(七) 评估程序受到限制的情形:</p> <p>由于涉及个人隐私, 本次评估人员未能核实待估房产原始购置 (建筑) 成本, 除此以外未发现其他影响资产核实的事项。</p> <p>本次评估未能核验产权持有人身份证明, 评估标的权属登记信息以委托方提供的登记信息为准。</p>	
评估结果汇总表	评估价值 562.83 万元, 增值 562.83 万元	
评估资料 查阅方式	存放地点	中外运空运发展股份有限公司
	查阅方式	申请审批
	保密要求	无
公示反馈意见 收集及处理方式	收集单位	集团财务部 (产权部) 产权管理处
	联系人	张继超
	联系方式	香港招商局大厦 39 楼, <a href="mailto:zhangjichao@cmhk.com">zhangjichao@cmhk.com</a> , 0755-88238334, 18018729907
	处理方式	1、收到反馈意见后, 集团财务部 (产权部) 协调集团有关部门或公司对反馈意见进行分析、调查和处理。 2、对于实名反馈的公示意见, 集团财务部 (产权部) 向反馈人通报调查情况及处理意见。 3、集团财务部 (产权部) 就反馈意见及其处理结果形成公示结论, 作为评估项目备案、核准的必要文件。
公示期间	自 2017 年 3 月 20 日开始, 至 2017 年 3 月 24 日结束。	
填报人签名: 李滔审核人签名: 胡芳朋审核日期: 2017 年 3 月 17 日		