

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： 1111020080201900697

资产评估报告名称： 中国第一重型机械股份公司拟资产转让涉及的 一
重集团大连工程技术有限公司拥有的部分实物资产
项目资产评估报告

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2019]第01-439号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 王翠丽(资产评估师)、张进(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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国第一重型机械股份公司拟资产转让
涉及的一重集团大连工程技术有限公司
拥有的部分实物资产项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第01-439号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年六月二十九日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况...	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	19
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20
附 件	21

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。

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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

中国第一重型机械股份公司拟资产转让 涉及的一重集团大连工程技术有限公司 拥有的部分实物资产项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第 01-439 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受中国第一重型机械股份公司的委托，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，采用重置成本法、市场比较法，按照必要的评估程序，对一重集团大连工程技术有限公司于评估基准日持有的在建工程、无形资产-土地使用权及其他非流动资产的公允价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：委托人拟资产转让，为此需对涉及的一重集团大连工程技术有限公司于评估基准日持有的在建工程、无形资产-土地使用权及其他非流动资产的公允价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为一重集团大连工程技术有限公司申报的部分实物资产，评估范围是在建工程、土地使用权及其他非流动资产。

三、价值类型：公允价值。

四、评估基准日：2019 年 4 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用成本法、市场比较法进行评估。

六、评估结论：截止评估基准日 2019 年 4 月 30 日，在持续使用条件下，一重集团大连工程技术有限公司的委估资产账面价值 22,928.94 万元。经评估后，一重集团大连工程技术有限公司委估资产价值为 25,797.37 万元，增值 2,868.43 万元，增值率 12.51%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2019 年 4 月 30 日至 2020 年 4 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需

重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

无。

九、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为2019年6月29日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



中国第一重型机械股份公司拟资产转让 涉及的一重集团大连工程技术有限公司 拥有的部分实物资产项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2019]第 01-439 号

中国第一重型机械股份公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受中国第一重型机械股份公司的委托，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，采用成本法、市场比较法，按照必要的评估程序，对一重集团大连工程技术有限公司于评估基准日持有的在建工程、无形资产-土地使用权、其他非流动资产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资产评估报告使用人概况

委托人为中国第一重型机械股份公司。

（一）委托人及产权持有人概况

1. 注册登记情况

名称：中国第一重型机械股份公司

统一社会信用代码：91230200710935767F

注册号：100000000041982

住所：黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区红宝石办事处厂前路 9 号

法定代表人：赵刚

注册资本：685778.2927 万元人民币

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

成立日期：2008-12-25

经营范围：中国第一重型机械股份公司是一家主要为钢铁、有色、电力、能源、汽车、矿山、石油、化工、交通运输等行业及国防军工提供重大成套技术装备、高新技术产品和服务的企业。其主要产品有冶金设备、重型容器、核岛设备、大型发电设备铸锻件、工矿配件、重型锻压设备、矿山设备和专项产品等八大类。公司是我国第一个五年计划期间建成的重型装备制造企业，目前，一重是由中央直接管理的涉及国家安全和国民经济命脉的 53 户国有重要骨干企业之一，拥有十家从事重型装备研发、设计、生产、国际贸易和服务等业务的子公司。

产权持有单位为一重集团大连工程技术有限公司

1. 注册登记情况

名称：一重集团大连工程技术有限公司

统一社会信用代码：91210213243120488M

注册号：210241000017961

住所：辽宁省大连经济技术开发区东北大街 96 号(自有)

法定代表人：袁国明

注册资本：46623.58 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1995-06-28

经营范围：机械、电控、自动化、液压设计及相关技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；设计、制作、代理、发布广告；机械加工；资料翻译；海水淡化设备开发、设计、制造；机电设备和工业自动控制系统装置的制造、销售；计算机软件开发；货物、技术进出口；石油化工、煤化工、环境保护、冶金工业工程的总承包。（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。）

2. 项目概况

研发大楼项目位于大连金州新区开发区西部，地处辽河西路与东北大街交汇处的 117 号地（29-5 号地块），工程征地面积为 18682 平方米，该项目建设规模为地上 22 层，地下 2 层，总建筑面积为 78890 平方米，其中包括研究室、科技成果展示厅和用于学术交流的同声会议中心、可视多功能厅、会议室等，以满足 2000

名研发人员的科研、办公、学术交流等需求。

目前该大楼已经封顶，主体工程已经完工，剩余安装及装饰工程尚未进行。项目停工时间在 2016 年 1 月，后续无实质性施工投入。

截止目前，该项目累计签订 22 个合同，均为 2015 年 5 月 31 日前签订，已完成投资约 26900 万元，累计已付资金 23038 万元。

3. 公司股东情况

1995 年 06 月 28 日，一重集团大连工程技术有限公司工商登记设立。公司股东为中国第一重型机械股份有限公司持股 100%。

（二）委托人与产权持有单位关系

委托人为产权持有单位的股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

委托人拟资产转让，为此，需对涉及的一重集团大连工程技术有限公司于评估基准日持有的在建工程、无形资产-土地使用权、其他非流动资产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为一重集团大连工程技术有限公司申报的部分实物资产。

根据本次评估目的，评估范围是一重集团大连工程技术有限公司于评估基准日持有的在建工程、无形资产-土地使用权、其他非流动资产。委估资产在评估基准日的账面金额如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
在建工程	228,355,053.14
减：在建工程减值准备	9,120,000.00
在建工程净额	219,235,053.14
无形资产	9,457,300.45
其他非流动资产	597,056.00
非流动资产合计	229,289,409.59

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（二）主要资产概况

●在建工程共计 1 项，为在建的研发大楼等，位于大连金州新区开发区西部，地处辽河西路与东北大街交汇处的 117 号地（29-5 号地块）。

●土地使用权对应的出让土地共计 1 项，证号为：大开国用（2012）字第 0043 号，使用用途为科教用地，使用权类型均为国有出让用地，使用权面积共 18,682.00 平方米，位于大连经济技术开发区 29 号小区，使用权截止日期为 2061 年 11 月 13 日。

产权状况：

一重集团大连工程技术有限公司现有土地证大开国用（2012）字第 0043 号面积 18,682.00 平米，对应房产为在建工程-研发大楼，建筑面积为 78890 平米，无抵押。

纳入本次评估范围的实物资产，截止至评估基准日，该大楼已经封顶，主体工程已经完工，剩余安装及装饰工程尚未进行。项目停工时间在 2016 年 1 月，后续无实质性施工投入。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和评估值。
无。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

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压制的情况下，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

(一) 本项目评估基准日为 2019 年 4 月 30 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 大连工程规划【2019】08-01/01 号关于大连研发大楼项目资产评估的请示；
2. 中国第一重型机械股份公司与本评估机构签订的资产评估委托合同。

(二) 法律法规依据

1. 国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》；
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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2003)；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号(2005 年)；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》(财政部 32 号令，2016 年 7 月 1 日)；
6. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过)；
7. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙) 地址: 北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话: 010-83557569 传真: 010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编: 100053

常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 538 号);

9. 《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[2007]第 72 号);

10. 《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通过);

11. 其他有关的法律、法规和规章制度。

(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——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号;

7. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号;

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号;

9. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号;

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号;

11. 《企业会计准则》(财会[2006]3 号)财政部于 2017 年制定(或修订)了企业会计准则第 14 号、16 号、22 号、23 号、24 号、37 号、42 号 7 项准则。

(四) 产权依据

1. 土地使用权证;

2. 产权持有单位提供的其它相关产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 产权持有单位提供的工程预(决)算及工程设计图纸等有关资料;

2. 《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》(2017);

3. 《辽宁省通用安装工程定额》(2017)

4. 住房和城乡建设部办公厅《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(建办标(2018)20号);

5. 《辽宁省住房和城乡建设厅颁发的2017年《辽宁省建设工程计价依据》[2017]68号;

6. 财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号;

7. 评估基准日《大连市工程造价信息》(2019年4月);

8. 《资产评估常用数据与参数手册》;

9. 有关网络询价;

10. 最新中国人民银行公布施行的贷款利率;

11. 被评估单位提供的工程预(决)算及工程设计图纸等有关资料。

(六) 其他参考依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》;

2. 产权持有单位填报的土地调查表。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1. 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值,结合本次在建工程特点,针对各项在建工程类型和具体情况,采用以下评估方法:

未完工项目

1) 开工时间距基准日半年内的在建项目,根据其在建工程申报金额,经账实核对后,剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

此次评估无此类项目。

2) 开工时间距基准日半年以上的在建项目,如账面价值中不包含资本成本,需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的(例如停建多年的项目),应根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

2. 土地使用权评估常用的评估方法包括基准地价系数修正法、市场法、假设开发法、成本逼近法等。

由于待估宗地土地用途为科教用地，因当地没有出台科教用地基准地价，故无法采用基准地价系数修正法进行评估；

待估宗地所在城市上有科研用地出让案例，因此可采用市场比较法进行评估；

由待估宗地为企业购置的土地用途为科教用地，不适宜采用假设开发法进行评估；

成本逼近法适用于以上方法都不适用的情况下进行评估。

综上所述，本次土地使用权评估选用市场法对待估宗地进行评估。

（二）在建工程成本法简介

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

未完工项目

1. 开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

此次评估无此类项目。

2. 开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的（例如停建多年的项目），应根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

工期根据项目规模 and 实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

经现场核实，此次评估对象为研发大楼，该大楼已经封顶，主体工程已经完工，剩余安装及装饰工程尚未进行，该工程于2016年1月停工，后续无实质性施工投入，距评估基准日停建已超过3年，需对其建安工程造价进行重新调整并加计前期费及资金成本。

(三) 土地使用权市场法简介

市场比较法是指将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法，市场比较法的计算公式如下：

比准价格=比较案例价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

1. 选取可比实例

评估中，评估人员现场对委估宗地进行了勘查核实，收集了委估宗地区域近期出让成交的大量类似宗地的交易案例，之后选出与待估宗地处于等同区域的 3 个可比案例，并对交易宗地的差别进行了修正，以此确定待估宗地的市场价值。

2. 评估对象与比较实例的比较因素条件分析

3. 评估对象与比较实例的比较因素条件

4. 编制因素比较修正系数表

5. 得出结论：通过对可比案例与待估宗地各项差异的修正得出修正后的土地单价，采用算术平均数计算待估宗地于同等状况下土地价值。

(四) 其他非流动资产

评估人员通过对查看发生额及原始凭证，索取相关合同，对账面价值构成、会计核算方法、现场勘查状况进行取证核实，确定账面价值的真实、完整性。

根据合同预付研发大楼的工程款，该工程合理工期为 1 年，1 年期贷款利息为 4.35%。按照评估基准日账面值加资金成本，确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受中国第一重型机械股份公司的委托，评估人员于 2019 年 5 月 26 日至 5 月 30 日对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用重置成本法、市场比较法、对一重集团大连工程技术有限公司于评估基准日持有的

在建工程、无形资产-土地使用权、其他非流动资产的市场价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我事务所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我事务所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我事务所承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、产权持有单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我事务所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
4. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的。
5. 资产在用续用假设，假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。
6. 假设委托人及产权持有单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。
7. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对一重集团大连工程技术有限公司于评估基准日持有的在建工程、无形资产-土地使用权、其他非流动资产的市场价值进行了评估。本次评估采用了成本法、市场法进行了评估。评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

一、评估结论

经实施上述评估过程和方法后，在评估基准日 2019 年 4 月 30 日，本次委估的资产评估结果如下：

单位：人民币元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
非流动资产	1	229,289,409.59	257,973,696.97	28,684,287.38	12.51
在建工程	2	219,235,053.14	243,724,300.00	24,489,246.86	11.17
无形资产	2	9,457,300.45	13,639,355.00	4,182,054.55	44.22
其他非流动资产	4	597,056.00	610,041.97	12,985.97	2.18
委估资产合计	5	229,289,409.59	257,973,696.97	28,684,287.38	12.51

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结果与委估资产的账面价值比较，出现部分增减值。

主要表现在以下几方面：

1. 在建工程增值原因分析

1) 在建工程——土建工程增值原因是近年来人工、机械、材料费的上涨造成评估原值比账面原值增值；

2) 账面的减值损失 912 万元评估为 0；

3) 根据本次评估目的，评估值为含税金额。

2. 土地使用权增值原因主要是当地近年来地价有较大上涨所致。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1、纳入本次评估的土地共计 1 项，证号为：大开国用（2012）字第 0043 号，使用用途为科教用地，使用权类型均为国有出让用地，使用权面积共 18,682.00 平方米，位于大连经济技术开发区 29 号小区，使用权截止日期为 2061 年 11 月 13 日。该土地使用权证上的土地使用者为一重集团大连设计研究院有限公司，公司名称变更时未及时变更土地使用权证，公司承诺产权归公司所有，产权无异议。

2、纳入本次评估范围的在建工程—研发大楼建筑物面积 78890 平方米未考虑未经过测绘等因素的影响。

3、纳入本次评估范围的在建工程—研发大楼没有考虑未结算工程款等隐性债务的影响。

（三）评估程序受到限制的情况

评估范围内的隐蔽工程无法进行测量，只能依据竣工图纸以及工程结算书测算。

（四）评估资料不完整的情况

无此事项。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无此事项。

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日提出日期之间发生的重大事项；

2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（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；

无此事项。

（九）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有单位承担相关的法律责任，资产评估师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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承

担相关责任。

4. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，由评估报告载明的评估报告使用者使用；本事务所不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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。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，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；

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2019 年 4 月 30 日至 2020 年 4 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师最终专业意见形成日，本项目资产评估报告日为 2019 年 6 月 29 日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师:
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



中国.北京市

二零一九年六月二十九日

中国第一重型机械股份公司 一重集团大连工程技术有限公司

大连工程规划 [2019] 08-01/01 号

关于大连研发大楼项目资产评估的请示

公司领导:

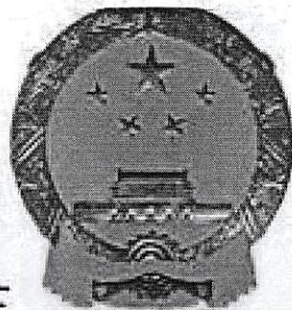
中国一重大连研发大楼建设项目位于大连金州新区开发区西部，地处辽河西路与东北大街交汇处的 29#-5 地块，该项目建设规模为地上 22 层，地下 2 层，总建筑面积为 79080m²，工程征地面积为 18682m²，用地性质为科研用地。该研发大楼于 2012 年 3 月 23 日正式开工，自 2016 年 1 月完成一次结构封顶等工程施工后停工至今，截止目前，该项目累计签订 22 个合同，均为 2015 年 5 月 31 日前签订，已完成投资约 26900 万元，累计已付资金 23038 万元。

自停工以来，工程技术公司先后与中科北方、大连千兆集团等企业进行项目推介及商谈，并寻求金普新区政府支持，希望企业或政府能够接盘项目，但由于该项目投资额较大，影响出售工作无实质性进展。

鉴于该项目停工时间较长，工程技术公司处置该项目的途径有

附件二

委托人和产权持有单位法人营业执照



仅用于评估工作

营业执照

统一社会信用代码 91230200710935767F

名称	中国第一重型机械股份公司
类型	股份有限公司(上市、国有控股)
住所	黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区红宝石办事处厂前路9号
法定代表人	赵刚
注册资本	陆拾捌亿伍仟柒佰柒拾捌万贰仟玖佰贰拾柒圆整
成立日期	2008年12月25日
营业期限	长期
经营范围	压力容器(仅限单层);第三类低、中压容器。重型机械及成套设备、金属制品的设计、制造、安装、修理;金属冶炼及加工;金属材料、矿产品的销售;工业气体制造及销售;冶金工程设计;技术咨询服务;承包境外成套工程及境内国际招标工程;进出口业务。(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)

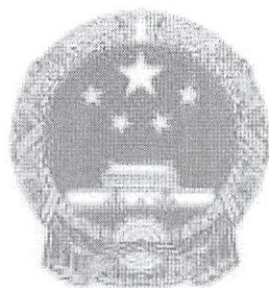


登记机关

请于每年1月1日至6月30日登陆全国企业信用信息公示系统(黑龙江)
gsxt.hljaic.gov.cn报送年度报告,逾期不报将列入经营异常名录。

2018年04月03日





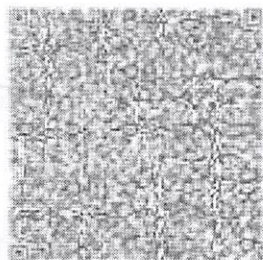
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210213243120488M

(副本号: 1-1)

名称 一重集团大连工程技术有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 辽宁省大连经济技术开发区东北大街96号(自有)
法定代表人 袁国明
注册资本 人民币肆亿陆仟陆佰玖拾叁万伍仟捌佰元整
成立日期 1995年06月28日
营业期限 自1995年06月28日至长期
经营范围 机械、电控、自动化、液压设计及相关技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;设计、制作、代理、发布广告;机械加工;质检翻译;海水淡化设备开发、设计、制造;机电设备和工业自动控制系统装置的制造、销售;计算机软件开发;货物、技术进出口;石油化工、煤化工、环境保护、冶金工业工程的总承包。(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)



提示:应当于每年1月1日至6月30日,通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

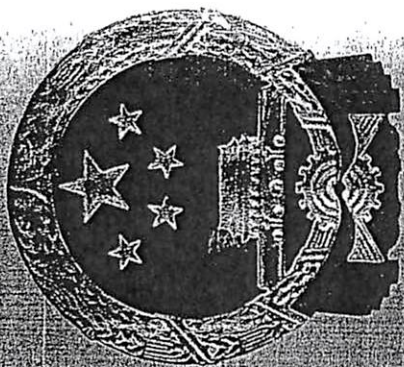
登记机关



2017年08月14日

附件三

评估对象涉及的主要权属证明资料



中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国 国有土地使用证



No. 013480185

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第

五十九条

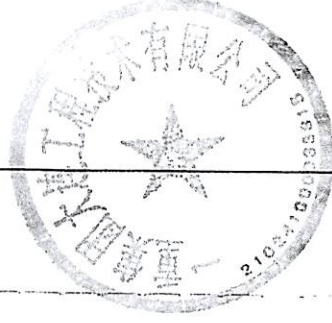
依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

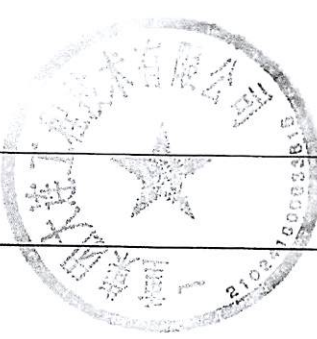
——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



2012 年 03 月

土地使用者				一重集团大连设计研究院有限公司			
座落				大连经济技术开发区29号小区			
地号		0519111		图号			
用途		科教用地 (083)		土地等级			
使用权类型		出让		终止日期		2061年11月13日	
使用权面积				18682.00 平方米			
其中共用分摊面积							
填 证 机 关 							

记 事	
日期	2012-03-01
内 容	国有建设用地使用权出让合同约定竣工时间为2013年03月31日，此证系建设期间有效，土地合同验收后核发新证。 

X 325095.842

Y 53746.286

X 325088.581

Y 53739.618

X 325080.529

Y 53732.134

X 325025.647

Y 53681.454

X 324950.248

Y 53903.952

X 324922.766

Y 53859.235

X 324929.582

Y 53787.353

一重集团大连设计研究院有限公司

S=18682平方米



附件四

委托人和产权持有人的承诺函

委托人承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因中国第一重型机械股份公司子公司拟进行资产转让事宜，为此委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对一重集团大连工程技术有限公司申报的部分实物资产在评估基准日2019年04月30日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计信息及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
7. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：

中国第一重型机械股份公司

法定代表人（签字）：



年 月 日

产权持有单位承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因中国第一重型机械股份有限公司子公司拟进行资产转让事宜，为此委托北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对一重集团大连工程技术有限公司申报的部分实物资产在评估基准日2019年04月30日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计信息及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
7. 接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有单位：

一重集团大连工程技术有限公司

法定代表人（签字）：



年 月 日

附件五

资产评估机构备案文件

北京市财政局

2017-0066 号

备案公告

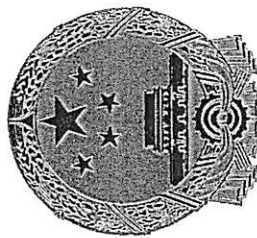
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



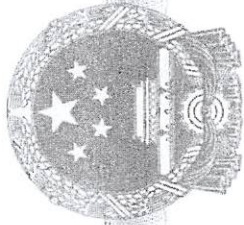
批准文号：财企[2009]38号
变更文号：财办资[2016]6号
证书编号：0100540024
序列号：000144



发证时间：二〇一〇年十二月

附件六

资产评估机构营业执照副本



统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48

营业执照

(副本)(3-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 闫全山

经营范围

资产评估；经济贸易咨询；市场调查；经济信息咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615



登记机关

2019 年05 月07 日

附件七

签字资产评估师职业资格证书登记卡



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王翠丽

性别：女

登记编号：11170020

单位名称：北京北方亚事资产评估
事务所（特殊普通合伙）



初次登记时间：2017-03-10

年检信息：通过（2018-03-30）

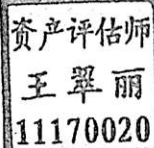
(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

王翠丽

本人印鉴：



打印时间：2018年4月8日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张进

性别：男

登记编号：11170071

单位名称：北京北方亚事资产评估
事务所（特殊普通合伙）



初次登记时间：2017-06-29

年检信息：通过（2018-03-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张进

本人印鉴：



打印时间：2018年4月2日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

附件八

资产评估师承诺函

资产评估师承诺函

中国第一重型机械股份公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施资产转让行为涉及的一重集团大连工程技术有限公司拥有的部分实物资产在2019年4月30日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



北京北方亚资产评估事务所(特殊普通合伙)



附件九

资产评估明细表

资产评估结果汇总表

表1
第1页，共8页

评估基准日：2019年4月30日

被评估单位：一重集团大连工程技术有限公司

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	-	-	-	-
2 非流动资产	22,928.95	25,797.37	2,868.42	12.51
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	21,923.51	24,372.43	2,448.92	11.17
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	945.73	1,363.94	418.21	44.22
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	59.71	61.00	1.29	2.16
20 资产总计	22,928.95	25,797.37	2,868.42	12.51
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产（所有者权益）	22,928.95	25,797.37	2,868.42	12.51



评估机构：北京北方资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2019年4月30日

被评估单位：一重集团大连工程技术有限公司

第2页，共8页

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	229,289,409.59	257,973,696.97	28,684,287.38	12.51
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	219,235,053.14	243,724,300.00	24,489,246.86	11.17
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	9,457,300.45	13,639,355.00	4,182,054.55	44.22
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

第3页，共8页

金额单位：人民币元

评估基准日：2019年4月30日

被评估单位：一重集团大连工程技术有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	597,056.00	610,041.97	12,985.97	2.18
31	三、资产总计	229,289,409.59	257,973,696.97	28,684,287.38	12.51
32	四、流动负债合计	-	-	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	-	-	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	229,289,409.59	257,973,696.97	28,684,287.38	12.51

评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

在建工程—土建工程评估明细表

表4-7-1
第6页，共8页
金额单位：人民币元

被评估单位：一重集团大连工程技术有限公司
评估基准日：2019年4月30日

序号	项目名称	详细地址	土地情况					结构	建筑面积/ 容积	开工日期	预计完 工日期	形象进度	付款比 例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
			土地证编 号	证载土地使用权 人	土地用途	土地使用 权类型	宗地面积	土地终止 日期										
1	研发大楼原值	大连经济技术开发区29号小区	大开区用 (2012)字 第0043号	一重集团大连设 计研究院有限公 司	科教用地	出让	18,682.00	2061.11	框剪结构	2012年3月		一次结构 封顶	0.45	228,355,053.14	243,724,300.00	15,369,246.86	0	
2	研发大楼减值损失													9,120,000.00		-9,120,000.00	-100.00	
合 计														219,235,053.14	243,724,300.00	24,489,246.86	11.17	
减：在建土建工程减值准备																		
合 计														219,235,053.14	243,724,300.00	24,489,246.86	11.17	

被评估单位填表人：张曼
填表日期：2019年5月27日

评估人员：邢艳辉

无形资产——土地使用权评估明细表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	宗地编号	证载土地使用权人	土地使用权类型	土地用途	取得日期	土地终止年期	开发程度	四至				面积(m2)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
											东	南	西	北						
1	大开国用(2012)字第0043号	开发区29#-5	大连经济技术开发区29号小区	0519111	一重集团大连设计研究院有限公司	出让	科教用地	2012/3/1	2061/11/13	100%	万达	辽河西路	东北大街	柯尼卡	18,682.00	9,457,300.45	13,639,355.00	4,182,054.55	44.22	
		合计													9,457,300.45	13,639,355.00	4,182,054.55	44.22		

评估人员: 王翠丽

被评估单位填表人: 张曼
填表日期: 2019年5月27日

其他非流动资产评估明细表

表4-17

第8页，共8页

金额单位：人民币元

评估基准日：2019年4月30日

被评估单位：一重集团大连工程技术有限公司

序号	内容或名称	取得日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	江苏开元国际机械有限公司	2013/7/1	211,500.00	216,100.13	4,600.13	2.18	
2	蒂森电梯有限公司	2015/12/30	385,556.00	393,941.84	8,385.84	2.17	
合 计			597,056.00	610,041.97	12,985.97	2.18	

被评估单位填表人：张曼

填表日期：2019年5月27日

评估人员：王翠丽