



VCO

资产评估报告

Assets Appraisal Report



上海申威资产评估有限公司
Shanghai Shenwei Appraisal Co.,Ltd.

中国·上海
China Shanghai

**广西柳工机械股份有限公司拟资产拍卖涉及的
静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室、202 室
房地产评估报告**

沪申威评报字〔2016〕第 732 号

上海申威资产评估有限公司

2016年10月31日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	5
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 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
十四、评估机构	15
附 件	17



声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其评估结论的影响。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们及所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用其他评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

用其他评估机构或专家的工作成果。

八、我们对房屋建筑物实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

九、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的产权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



广西柳工机械股份有限公司拟资产拍卖涉及的 静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室、202 室 房地产评估报告

沪申威评报字〔2016〕第 732 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方及产权持有单位均为广西柳工机械股份有限公司，报告使用方为广西柳工机械股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

资产拍卖。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象系广西柳工机械股份有限公司拟拍卖的部分资产。本次资产评估范围系委托方拟拍卖的位于静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室、202 室（总建筑面积 159 平方米）住宅房地产。（详见资产评估明细表）

四、价值类型

快速变现价值类型

五、评估基准日

2016 年 6 月 30 日

六、评估方法

采用市场法、收益法

七、评估结论



经评估，以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，广西柳工机械股份有限公司因快速变现需要拟采用拍卖方式处置的位于静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室房地产评估价值为 2,625,740.00 元，大写人民币：贰佰陆拾贰万伍仟柒佰肆拾元整，评估单价为 37672 元/平方米，静安区宝山路 450 弄 2 号 202 室房地产评估价值为 3,364,110.00 元，大写人民币：叁佰叁拾陆万肆仟壹佰壹拾元整，评估单价为 37672 元/平方米。

采取市场法的评估明细如下表：

序号	证号	房地座落	建筑面积 (平方米)	快速变现单价 (元/平方米)	快速变现价值 (元)
1	沪房地静字 2016 第 018251 号	静安区宝山路 450 弄 2 号 202 室	89.3	37672	3,364,110.00
2	沪房地静字 2016 第 018252 号	静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室	69.7	37672	2,625,740.00
	合计		159.0		5,989,850.00

评估报告使用有效期为一年，即在 2016 年 6 月 30 日到 2017 年 6 月 29 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

八、重大特别事项

1、本次评估价值含增值税。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，评估报告使用者应当充分考虑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。

本评估报告提出日期为 2016 年 10 月 31 日。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

广西柳工机械股份有限公司拟资产拍卖涉及的 静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室、202 室 房地产评估报告 正 文

沪申威评报字（2016）第 732 号

广西柳工机械股份有限公司：

上海申威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、收益法，按照必要的评估程序，对广西柳工机械股份有限公司拟资产拍卖涉及的部分房地产在 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）、委托方暨产权持有单位

名称：广西柳工机械股份有限公司

住所：柳州市柳太路 1 号

法定代表人：曾光安

注册资本：壹拾壹亿贰仟伍佰贰拾肆万贰仟壹佰叁拾陆圆整

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1993 年 11 月 08 日

营业期限：长期

经营范围：工程机械及配件制造；工程机械及零配件批发、零售、维修、售后服务、进出口业务；机械设备租赁；工程机械及配件的回收及再制造（限分公司经营）；工矿设备及配件、汽车配件、五金交电、电工器材、五金工具、机电成套设备、工艺装备、



原辅材料、仪器仪表、轻工业品、润滑油的批发、零售及进出口业务；本企业自产机电产品、成套设备及相关技术出口；经营本企业生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务（国家规定的一、二类进口商品除外）；开展本企业中外合资经营、合作生产及“三来一补”业务；工业车辆的设计、研发、销售、售后服务及租赁；场地租赁；工业机器人系统集成设计、制造、销售及售后服务；计算机软硬件、通讯设备、办公自动化设备、电子信息技术开发、销售、转让及技术服务；计算机系统集成；网络系统工程设计与安装；建筑智能化系统（不含消防子系统）、安全防范设备、工业自动化控制系统、电气设备及动力工程设备的安装与维护；企业管理、物联网信息咨询服务；工程机械整机、零部件、材料及集成系统的技术研发、咨询、转让、服务及试验；技术管理咨询；工装夹具、工装模具、工装刀具、物流器具、工位器具、检具、非标设备的设计、制造与销售；专用技改设备制造、保养、精度检测与修复；蒸汽的供应与服务；能源设备设施维修和保养；节能技术的开发及服务；限分公司经营以下项目：水、电、压缩空气、天然气等能源的供应与服务。（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）、业务约定书约定的其他评估报告使用者：

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据广西柳工机械股份有限公司董事会文件《广西柳工机械股份有限公司第六届三次董事会会议决议之七》【柳工股董字（2010）第 8-7 号】内容，广西柳工机械股份有限公司拟拍卖转让其部分资产，委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的广西柳工机械股份有限公司因快速变现需要拟拍卖的位于静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室、202 室房地产（总建筑面积 159 平方米）进行评估，为实现本评估目的提供价值参考依据。



已取得的经济行为文件：

1、广西柳工机械股份有限公司董事会文件《广西柳工机械股份有限公司第六届三次董事会会议决议之七》【柳工股董字（2010）第 8-7 号】；

2、资产评估业务约定书。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象系广西柳工机械股份有限公司拟拍卖的部分资产。本次资产评估范围系委托方因快速变现需要拟拍卖的位于静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室、202 室房地产（总建筑面积 159 平方米）。

2016 年 10 月 25 日，委托方陪同评估机构对委评的房地产进行了现场勘查，清查情况如下：

委估对象位于静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室、202 室。北至中兴路，南至宝山路，西至宝昌路，东至宝通路。周边有复兴屯二街、蒙特利名都城、宝山路 499 弄小区、宝山新村、陆丰苑小区、宝源公寓、通源小区、和馨苑、中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、市北中学、市北初级中学、闸北区第三中心小学、民办新华初级中学、六十中学、联华超市、华联超市、农工商超市、伍缘超市等生活配套设施齐全，距市中心约 3.6 公里，距上海火车站约 3.4 公里，距虹桥机场 18 公里。公交线路有 78、862、942、318 等，周边配套齐全，交通便捷通达。

委托方已办理了沪房地静字（2016）第 018251 号、018252 号《上海市房地产权证》，房地产登记的具体情况如下：

权证号	沪房地静字 2016 第 018251 号	沪房地静字 2016 第 018252 号
权利人	广西柳工机械股份有限公司	
房地座落	宝山路 450 弄 2 号	
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权
	使用权来源	出让
	用途	住宅
	宗地号	闸北区宝山路街道 159 街坊 10/2 丘
	宗地（丘）面积	2711
状况	幢号	



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

	室号或部位	202	201
	建筑面积	89.3	69.7
	建筑类型	公寓	
	用途	居住	
	总层数	7	
	竣工日期	1993 年	

本次列入评估范围的资产为空置的资产。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用快速变现价值类型。所谓快速变现价值是指不符合市场价值形成条件中“交易双方有较充裕的时间进行交易”下最可能的价格。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托方、被评估单位一致商定，本项目资产评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。



六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）
- 3、《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）
- 4、《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）
- 5、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）
- 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七十二号）
- 7、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 8、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估准则--基本准则》财企（2004）20 号
- 2、《资产评估准则—评估报告》中评协（2011）230 号
- 3、《资产评估准则—评估程序》中评协（2007）189 号
- 4、《资产评估准则——业务约定书》中评协（2011）230 号
- 5、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2007）189 号
- 6、《资产评估准则—不动产》中评协（2007）189 号
- 7、《企业国有资产评估报告指南》中评协（2008）218 号
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协（2003）18 号
- 9、《资产评估职业道德准则——独立性》中评协（2012）248 号
- 10、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导



意见。

（三）经济行为依据

- 1、资产评估业务约定书
- 2、广西柳工机械股份有限公司董事会文件《广西柳工机械股份有限公司第六届三次董事会会议决议之七》【柳工股董字（2010）第 8-7 号】

（四）权属依据

沪房地静字（2016）第 018251 号、018252 号《上海市房地产权证》

（五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章
- 2、国家有关部门发布的统计资料
- 3、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 4、评估人员现场勘察记录
- 5、相关网站发布的房屋租售信息
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

评估方法一般可分为市场法、收益法和成本法三种。三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

本次评估的资产实际使用状况为住宅类房地产，考虑类似住宅房地产有相关较多租售信息，结合委估资产的具体情况，采用市场法、收益法对委估资产的市场价值进行评估。



（二）评估方法介绍

1、市场法：

市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式如下：

评估价值=参照物价格×（委估物估价时点价格指数/参照物交易时间价格指数）×（正常交易情况因素修正系数/参照物交易情况因素修正系数）×（委估物区域因素修正系数/参照物区域因素修正系数）×（委估物个别因素修正系数/参照物个别因素修正系数）

2、收益法：

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

A_i —未来第 i 年的净现金流（元/平方米）；

R —折现率（%）

n —未来可获收益的年限（年）

考虑该房地产急需快速变现，处置方式为拍卖，根据我公司市场调研及收集到的市场成交及拍卖资料，经综合分析判断，本次取正常房地产市场价值的 80%作为委估资产的评估价值。



八、评估程序实施过程 and 情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估方案。
- 4、指导被评估单位对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容 and 数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据 and 财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息 and 相关参数资料，评定估算委评对象的评估值。
- 7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复 and 遗漏，对评估初步结果进行调整、修改 and 完善。
- 8、根据评估工作情况 and 分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托方反馈意见后，向委托方出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下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，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设



1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托方或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、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。

4、除非另有说明，假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规。

5、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、产权持有单位提供的基础性资料、财务资料等所有证据资料是真实、准确、完整的；

2、针对评估基准日资产的实际状况及本次评估目的，假设评估对象按原用途继续使用。

十、评估结论

经评估，以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，广西柳工机械股份有限公司因快速变现需要拟采用拍卖方式处置的位于静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室房地产评估价值为 2,625,740.00 元，大写人民币：贰佰陆拾贰万伍仟柒佰肆拾元整，评估单价为 37672 元/平方米，静安区宝山路 450 弄 2 号 202 室房地产评估价值为 3,364,110.00 元，大写人民币：叁佰叁拾陆万肆仟壹佰壹拾元整，评估单价为 37672 元/平方米。

采取市场法的评估明细如下表：



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

序号	证号	房地座落	建筑面积 (平方米)	快速变现单价 (元/平方米)	快速变现价值 (元)
1	沪房地静字 2016 第 018251 号	静安区宝山路 450 弄 2 号 202 室	89.3	37672	3,364,110.00
2	沪房地静字 2016 第 018252 号	静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室	69.7	37672	2,625,740.00
	合计		159.0		5,989,850.00

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(二)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(三)在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估价值的影响。

(四)以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、本次评估价值含增值税。

2、至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中无抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，



且委托方及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的产权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、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资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、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。

4、本评估报告使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2017 年 6 月 29 日止）。

5、本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告日

本评估报告提出日为 2016 年 10 月 31 日。

十四、评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013

（以下无正文）

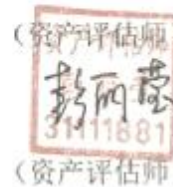
评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：

崔建军

资产评估师：



（资产评估师）



2016 年 10 月 31 日



附 件

- 1、广西柳工机械股份有限公司董事会文件《广西柳工机械股份有限公司第六届三次董事会会议决议之七》【柳工股董字（2010）第 8-7 号】；
- 2、广西柳工机械股份有限公司营业执照；
- 3、沪房地静字（2016）第 018251 号、018252 号《上海市房地产权证》；
- 4、委估资产照片；
- 5、委托方暨产权持有人承诺函；
- 6、资产评估机构和资产评估人员的承诺函；
- 7、资产评估机构资格证书；
- 8、评估人员资质证书；
- 9、资产评估机构企业法人营业执照；
- 10、资产评估业务约定书；
- 11、评估明细表。



广西柳工机械股份有限公司

董事会文件

柳工股董字(2010)第 8-7 号

签发：王晓华

广西柳工机械股份有限公司 第六届三次董事会会议决议之七

公司董事会于 2010 年 04 月 16 日召开第六届第三次会议。经会议审议，作出了如下决议：

审议通过关于国内营销事业部房产出售的议案。

- 1、同意公司按目前市场价格出售国内营销事业部（广州、上海、成都、重庆、西安、南京、昆明、海南等）各办事处共八处房产；
- 2、同意授权经理层资成公司国内营销事业部、法律事务部、财务部共同办理出售上述房产有关事宜。

该项议案获全票赞成通过。

广西柳工机械股份有限公司董事会

二〇一〇年四月十六日

主 席 董 事 会 决 议

广西柳工机械股份有限公司董事会秘书处

二〇一〇年四月十六日印发

(共 1 份)



(副本)

注册号 450200200019035-2-1

经营范围

了机械及配件制造；工程机械及配件、船舶、售后服务、进出口贸易、机械贸易等；工程机械及配件在国内及西部、东南亚市场销售；工程设备及配件、汽车配件、五金交电、化工原料、五金工具、机电产品等；工艺礼品、塑料制品、仪器仪表、轻工产品、塑料制品的批发、零售及进出口业务；本企业生产机电产品、塑料制品及相关技术出口、经营本企业生产、特别耐腐蚀材料、机械配件、仪器仪表、备件设备、汽车配件及技术服务进出口业务（国家规定的进口一出口商品除外）；开展本企业中外合资经营、合作生产及“三来一补”业务；工业主机的设计、制造、销售、售后服务及修理；场地租赁；工业机器人员技能培训、设计、制造、销售及售后服务；计算机软硬件、通讯设备、办公自动化设备、电子信息技术开发、销售、转让及技术服务；计算机系统集成、网络系统工程设计与安装、建筑智能化系统（不含消防子系统）、安全防范设备、工业自动化控制系统、电气测量及动力工程设备的研发、设计、制造、销售、售后服务及技术咨询；工程机械配件、材料及配件的研发、生产和销售；货物、原料、物资及机械、技术贸易等；工程安装、工程设备、工程劳务、油漆施工、工艺装饰、维修、设备维修的设计、制造与销售；承接各种设备维修及保养、修理、改造及维修和检测、检测的培训和咨询、检测设备及器材销售和租赁；节能环保产品的研发、生产及推广应用以下项目：水、电、压缩空气、天然气等能源的供应与服务。（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）



登记机关

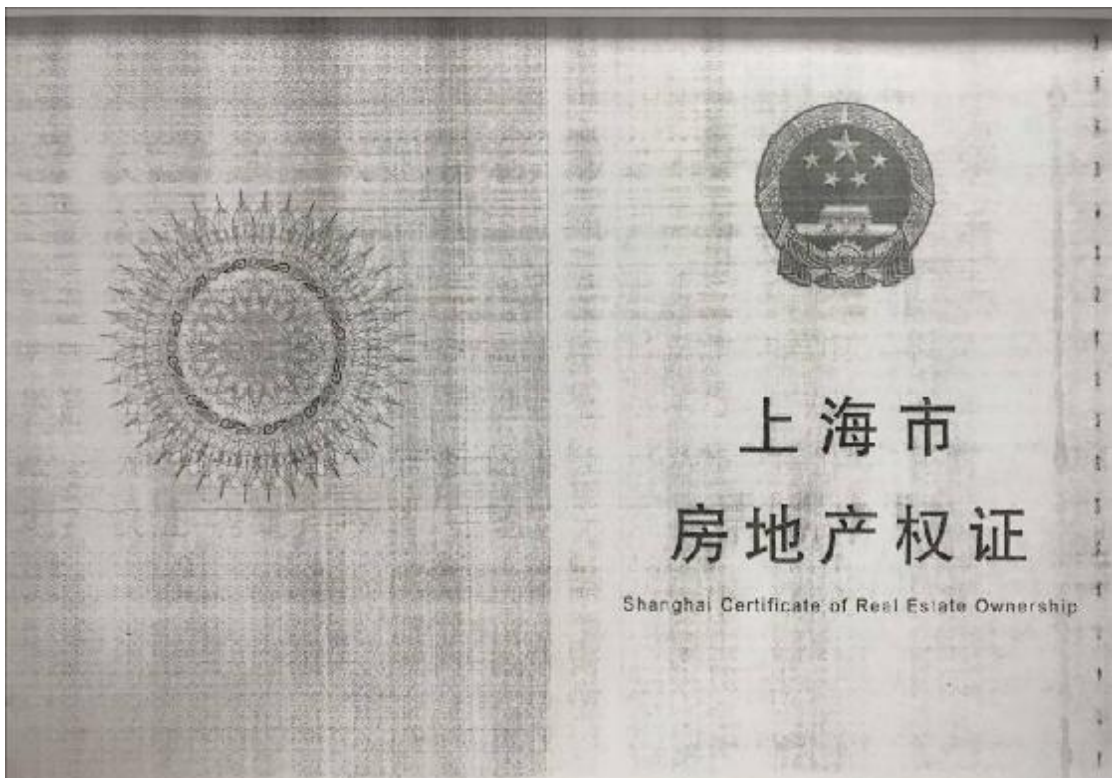
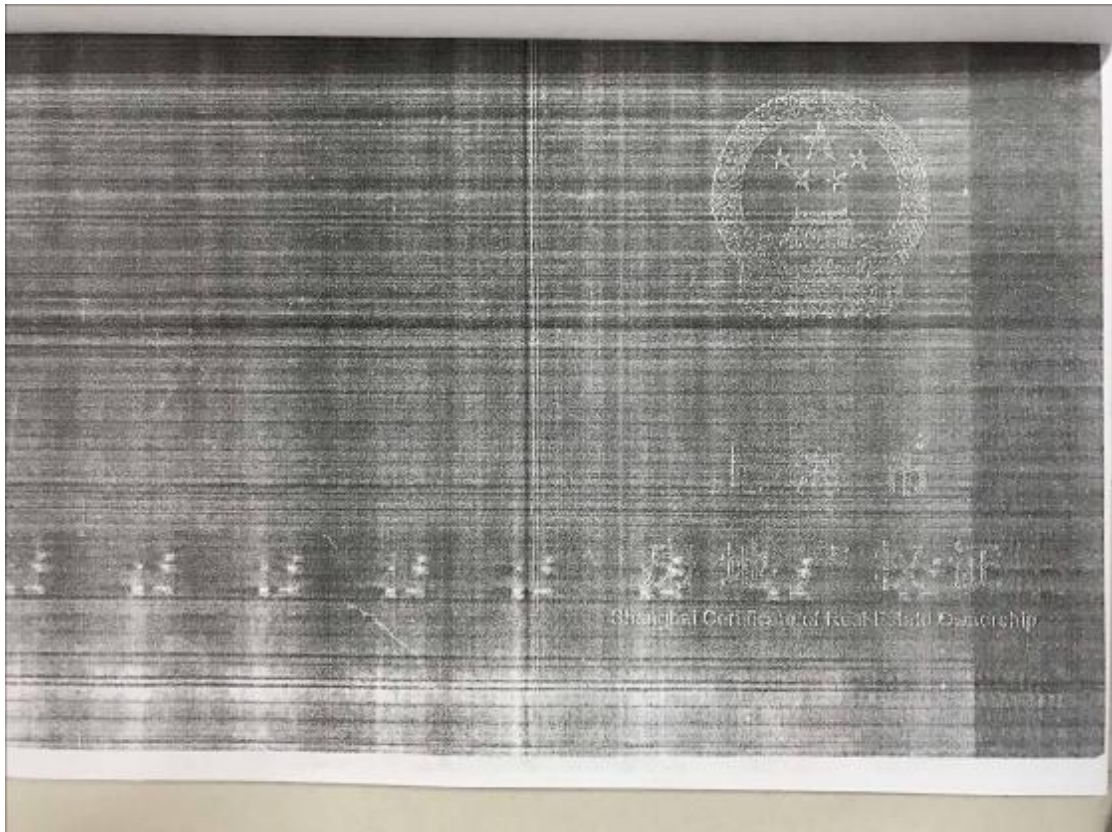
年 月 日
2015 01 28

企业信用信息公示系统网址:

中華人民共和國國家工商行政管理總局監制



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

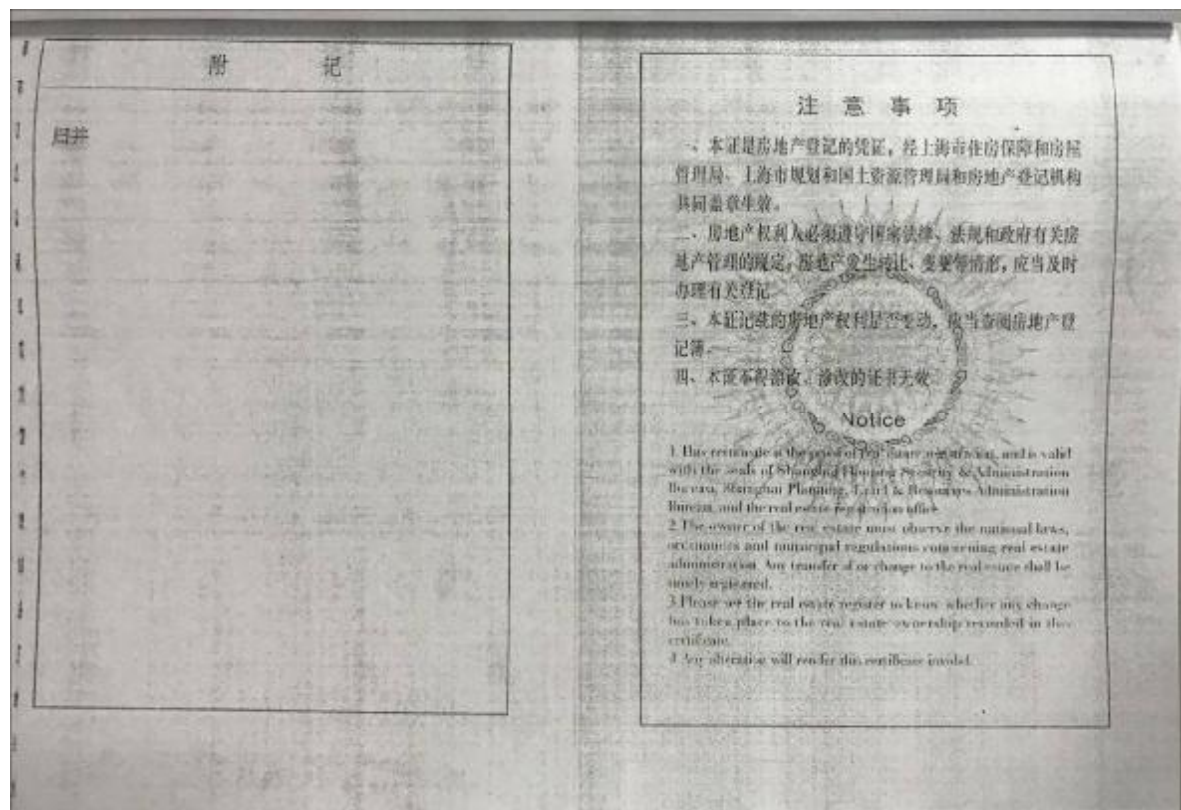
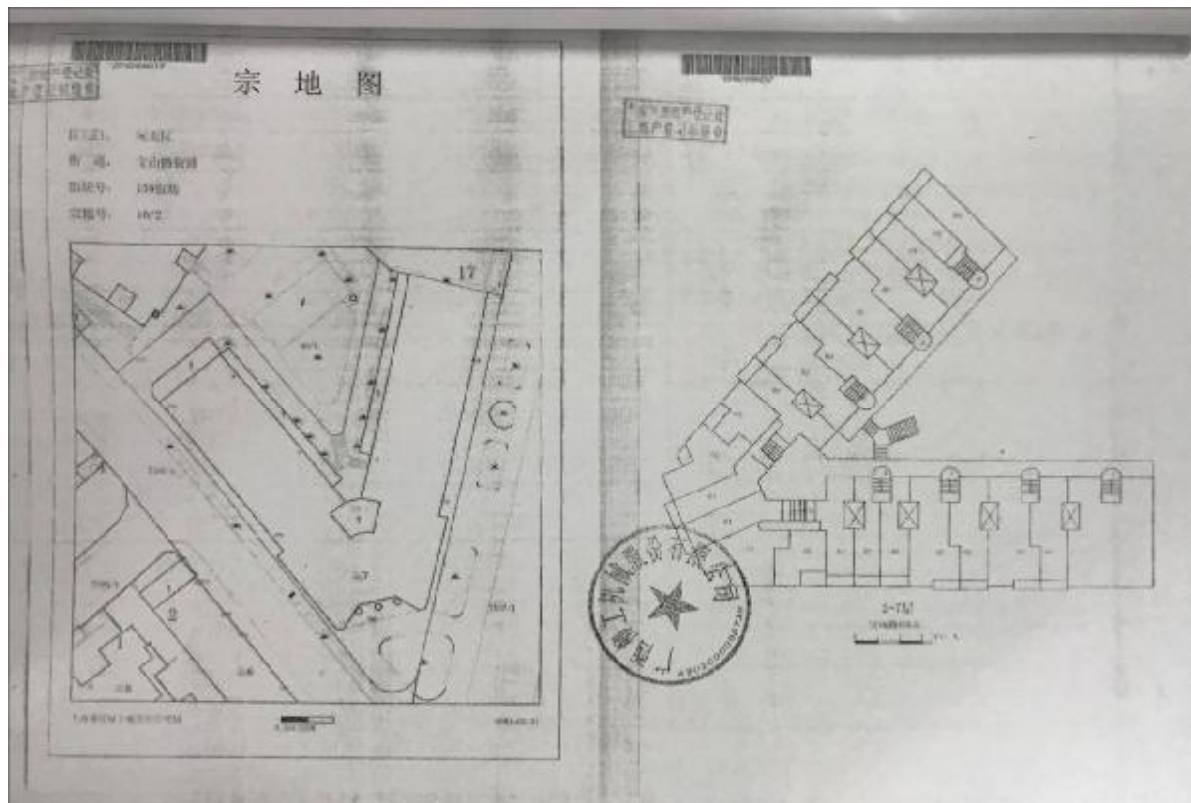




上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

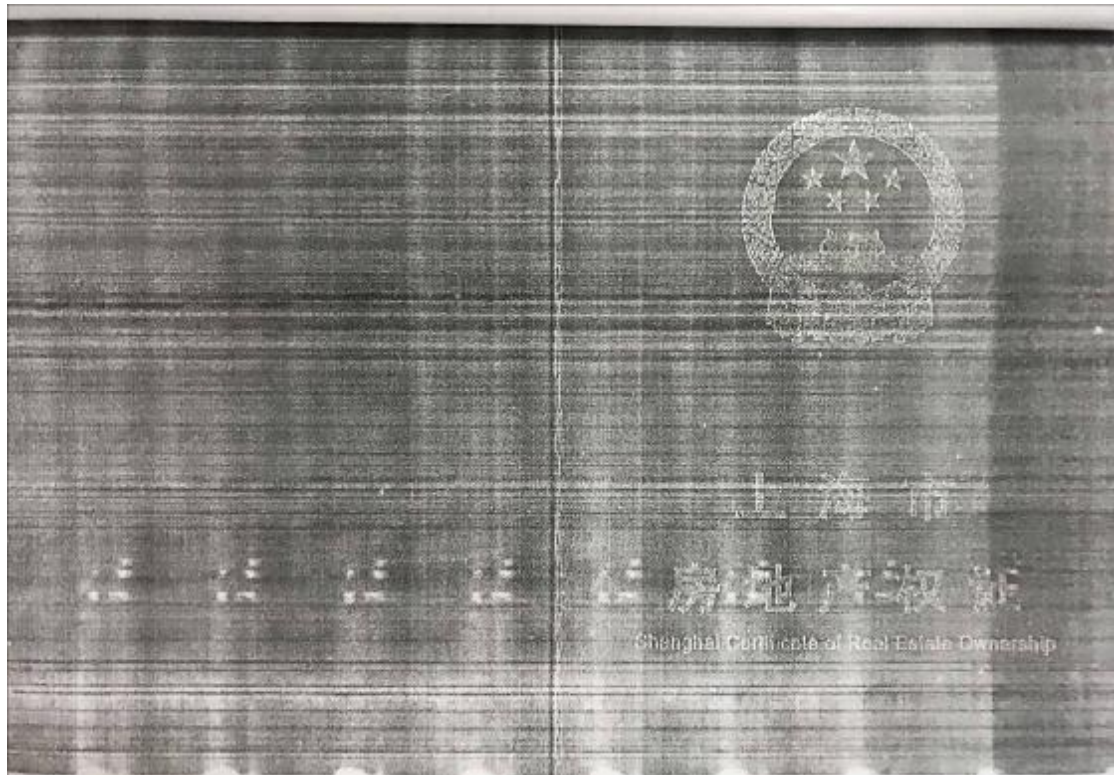


权利人	广西柳工机械股份有限公司
房地坐落	宝山路450弄2号
权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让
用途	住宅
宗地号	闸北区宝山路街道159街坊10/2丘
宗地(丘)面积	2711
使用权面积	
其中	自用面积
分摊面积	
使用期限	
幢号	
房号或部位	202
建筑面积	69.30
建筑类型	公寓
用途	居住
总层数	7
竣工日期	1993年
填证单位	静安区房地产登记处





上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com



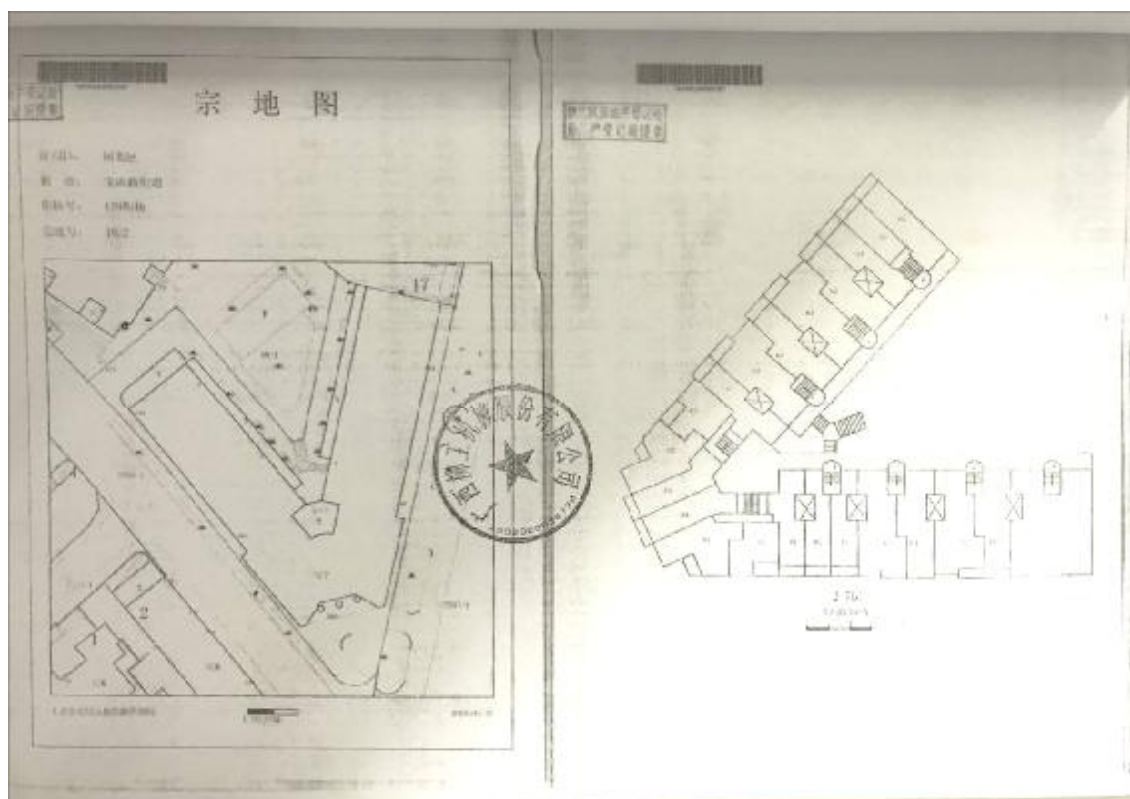


上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

权利人	广西柳工机械股份有限公司	
房地坐落	宝山路450弄2号	
土地状况	权 属 性 质	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用 途	住宅
	宗 地 号	静安区宝山路街道169街坊16/01丘
	宗地(丘)面积	2711
	使用权面积	
其 中	独 用 权 面 积	
	分 摊 面 积	
	使用期限	

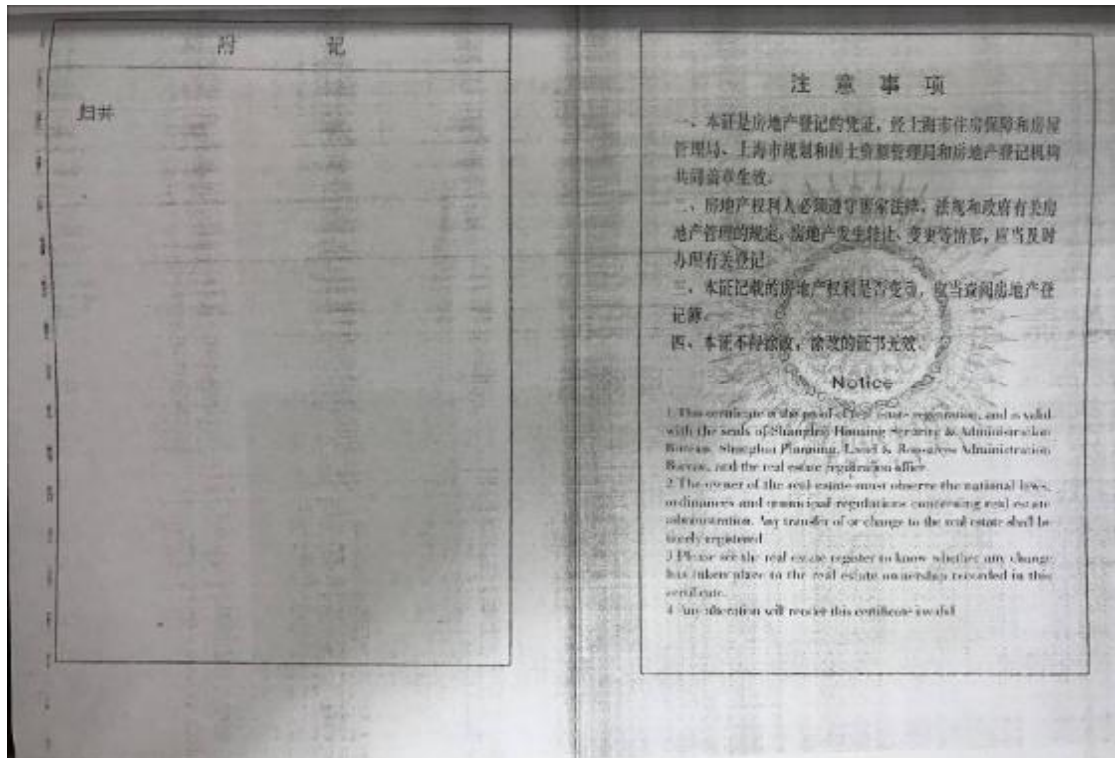
幢 号		
房 室号或部位	201	
层	建筑面积 69.70	
状 况	建筑类型	公寓
	用 途	居住
总 数	总 数	7
	竣工日期	1993年

电话地址：静安区宝山路450弄2号





上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com



委估资产照片





上海市资产评估项目委托方暨被评估单位承诺函

上海申威资产评估有限公司：

因广西柳工机械股份有限公司拟资产拍卖事宜，广西柳工机械股份有限公司委托贵方对该经济行为涉及的上海市静安区宝山路 450 弄 201 室、202 室房地产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
9. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
10. 接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
11. 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：广西柳工机械股份有限公司
(委托方印章)

(法人签字)

二零一六 月 十一日



资产评估项目评估机构及注册资产评估师承诺函

广西柳工机械股份有限公司：

受贵方委托，以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日，上海申威资产评估有限公司组织注册资产评估师彭丽莹、叶建英等人对上广西柳工机械股份有限公司拟资产拍卖事宜涉及的上海市静安区宝山路 450 弄 201 室、202 室房地产进行清查核实、评定估算，并形成了沪申评报字（2016）第 0732 号资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
11. 承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：彭丽莹、叶建英

(注册资产评估师印章并签字)

(注册资产评估师印章并签字)

上海申威资产评估有限公司

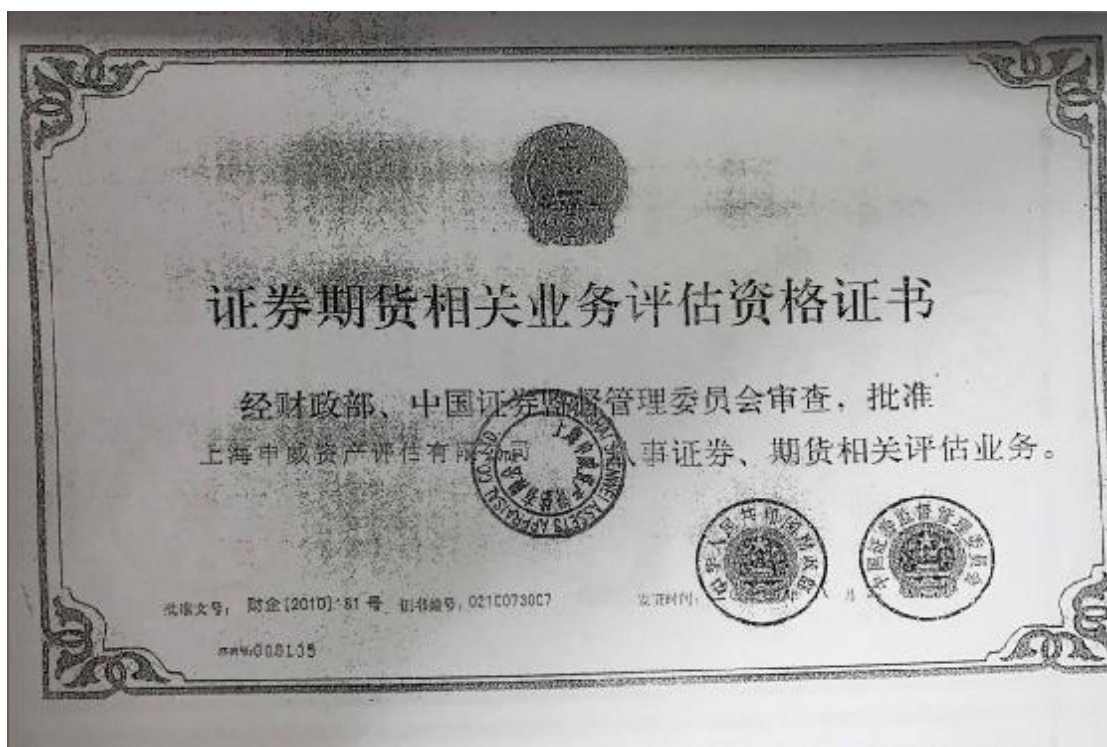
(资产评估机构印章)

(评估机构法定代表人签字)

二零一六年十月三十日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com





上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com


资产评估师职业资格证书
登 记 卡
(评估机构人员)

姓名：彭丽莹

性别：女

登记编号：31111881

单位名称：上海申威资产评估有限
公司

初次登记时间：2011-10-25

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：彭丽莹

本人印鉴：


(扫描二维码，查询评估师信息)


打印日期：2016年9月7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://www.caa.org.cn>


资产评估师职业资格证书
登 记 卡
(评估机构人员)

姓名：叶建英

性别：女

登记编号：31980007

单位名称：上海申威资产评估有限公司

初次登记时间：2008-07-28

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：叶建英

本人印鉴：


打印日期：2016年9月8日

(扫描二维码，查询评估师信息)

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


营 业 执 照
(副 本)

统一社会信用代码 913101091329001907
证照编号 09000000201504240357

名 称	上海申威资产评估有限公司
类 型	有限责任公司(国内合资)
住 所	上海市虹口区东体育会路 860 号 2 号楼 202 室
法定代表人	崔建平
注 册 资 本	人民币 200.0000 万元整
成 立 日 期	1992 年 7 月 19 日
营 业 期 限	1992 年 7 月 19 日 至 2028 年 8 月 19 日
经 营 范 围	各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需要的其他资产评估或者项目评估；生产设备租赁转让（不得从事金融租赁），商务信息咨询（除经纪）。 【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

2016 年 04 月 28 日







资产评估业务约定书

沪申威评报字（2016）第 0732 号

本约定书确认 广西柳工机械股份有限公司（以下简称委托方）委托上海申威资产评估有限公司（以下简称受托方）就其所委托的 位于上海市静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室、202 室房地产 进行评估，并将有关事项约定如下：

一、基本事项

1、评估目的：（在“□”中打√确认评估目的的类型）

- | | | | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| ☐ 股权转让 | ☐ 破产清算 | ☐ 歇业清算 | ☐ 非同比例增资 |
| ☐ 企业合并 | ☐ 企业分立 | ☐ 资产出资 | ☐ 非同比例减资 |
| ☐ 股份制改制 | ☐ 组建股份公司 | ☐ 组建有限公司 | ☐ 决策参考 |
| ☐ 股权收购 | ☐ 资产转让 | ☐ 资产置换 | ☐ 资产收购 |
| ☒ 资产拍卖 | ☐ 资产租赁 | ☐ 资产抵押 | ☐ 资产担保 |
| ☐ 以非货币资产偿还债务 ☐ 涉讼资产评估 ☐ 法院处置资产 ☐ 仲裁 | | | |
| ☐ 有限责任公司改制 _____ | | | |

2、评估对象：（在“□”中打√确认）

- ☐ 资产组合 ☐ 股东全部权益 ☐ 股东部分权益 ☒ 单项资产
☐ 资产和负债（净资产） ☐ _____

3、评估范围：（在“□”中打√确认）

- ☐ 全部资产和负债 ☐ 经审计后资产负债表上的资产和负债
☒ 广西柳工机械股份有限公司位于上海市静安区宝山路 450 弄 2 号 201 室、202 室房地产。（详见评估申报明细表）。

4、评估基准日：本次评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

5、价值类型：（在“□”中打√确认）

- ☐ 市场价值 ☐ 残余价值 ☐ 清算价值 ☐ 投资价值 ☐ 在用价值 ☒ 快速变现价值

6、评估报告使用者：

本约定书约定评估报告供委托方及法律、法规另有规定的其他报告使用者使用。

7、评估报告提交期限和方式：

提交方式为：☒ 快递 ☐ 面交 ☐ 转交 ☐ 其他

二、服务费金额及支付方式

- 1、本项资产评估费为（人民币）25000 元，出差外省市或上海郊区（县）的差旅费、住宿费等另计人民币 ，合计人民币（含增值税大写）贰万伍仟元整，

第 1 页 共 1 页

由委托方（或委托方指定的_____）负责向受托方支付。

2、上述服务费在本约定书经双方签章后，委托方应支付全部评估费用的____%，待评估报告交付时一次支付余款。

三、双方的责任与义务

根据《中华人民共和国合同法》、《资产评估准则—基本准则》和《资产评估准则—业务约定书》制定本业务约定书。

（一）受托方责任与义务

- 1、受托方应当按本约定书的约定，完成评估业务并提交报告。
- 2、遵守国家法律、法规和行业规定，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是受托方、注册资产评估师的责任。
- 3、评估机构和注册资产评估师对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。
- 4、受托方对委托方提供的评估资料负有保密责任。未经委托方书面同意，受托方不得将评估报告及评估资料向委托方、被评估单位外的第三方提供或公开（法律、法规另有规定的除外）。
- 5、如评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，受托方可以中止履行业务约定书，相关限制无法排除时，受托方可解除业务约定书。并可要求委托方按照已完成的工作量支付相应评估费用。
- 6、委托方或被评估单位未能提供评估所需资料或提供资料失实而使受托方未能履行协议的，受托方不承担任何责任，且本合同约定的评估费用照常全额收取。

（二）委托方责任与义务

- 1、委托方应如实披露相关信息，应当为注册资产评估师执行评估业务提供必要的工作条件和协助；委托方应当根据评估业务需要，负责注册资产评估师与相关当事方之间的协调；委托方或者产权持有者应当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。
- 2、委托方或被评估单位应予以充分的配合，提供评估所需的各项记录、权证等资料，并保证所提供的资料真实、有效、合法、完整，委托方及被评估单位对提供的资料真实性、合法性、完整性承担全部责任。恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 3、作为资产评估程序的一部分，委托方及被评估单位应各自按行业主管部门及受托方要求，出具资产评估的《承诺函》及《资产评估有关事项说明》（样本由受托方另行提供），对评估事项等情况作详尽必要的承诺。同时应根据受托方要求，对其所提供的材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。
- 4、委托方应按照本协议约定条件向受托方支付评估费用。非因受托方原因造成评估业务中止时，委托方应按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。
- 5、未征得受托方书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒

体。(法律、法规另有规定的除外)

四、业务约定书的变更

1、签约双方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

2、评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，评估机构应当与委托方签订补充协议或者重新签订业务约定书。

五、违约责任和争议解决

1、签约任何一方不履行约定书约定或不完全履行约定的，应按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2、因不可抗力致使一方无法履行本约定书的，应根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

3、有关本约定书的一切争议应通过友好协商解决，如果协商不成的，应提交受托方所在地有司法管辖权的人民法院审理。争议期间，各方仍应继续履行未涉争议的条款。

六、本约定书一式二份，经双方签署后生效，双方各执一份，具有同等法律效力。

七、其他约定

委托方(盖章):

法定代表人:

地址:

邮编

联系电话:

传真:



受托方: 上海申威资产评估有限公司

法定代表人:

地址: 上海市东体育会路 816 号 C 座

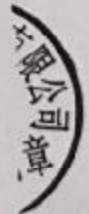
邮编: 200083

电话: (021) 31273006

传真: (021) 31273013

开户银行: 农行闸北支行营业部

银行账号: 033348-00040016525



签订日期: 2016 年 月 日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

资产评估结果—汇总表					
评估基准日：2016年06月30日					
资产评估单位：广西柳工机械股份有限公司					
表1 资产汇总表：人民币万元					
序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产		558.59	558.59	
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期股权投资				
6	长期股权投资减值准备				
7	应收款项类金融资产				
8	可供出售金融资产		558.59	558.59	
9	在建工程				
10	无形资产				
11	商誉				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	递延所得税资产				
16	其他流动资产				
17	其他非流动资产				
18	其他非流动资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计		558.59	558.59	
21	负债合计				
22	所有者权益合计				
23	所有者权益合计				
24	所有者权益合计				

评估机构：上海申威资产评估有限公司
评估人员：叶建兴
评估日期：2016年06月30日

资产评估师：叶建兴
31111881
资产评估师：叶建兴
31980007

资产评估结果分类汇总表					
评估基准日：2016年06月30日					
资产评估单位：广西柳工机械股份有限公司					
表2 资产汇总表：人民币万元					
序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期股权投资				
6	长期股权投资减值准备				
7	应收款项类金融资产				
8	可供出售金融资产				
9	在建工程				
10	无形资产				
11	商誉				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	递延所得税资产				
16	其他流动资产				
17	其他非流动资产				
18	其他非流动资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计		5,989,850.00	5,989,850.00	
21	负债合计				
22	所有者权益合计				
23	所有者权益合计				
24	所有者权益合计				
25	所有者权益合计				
26	所有者权益合计				
27	所有者权益合计				
28	所有者权益合计				
29	所有者权益合计				
30	所有者权益合计				
31	所有者权益合计				
32	所有者权益合计				
33	所有者权益合计				
34	所有者权益合计				
35	所有者权益合计				
36	所有者权益合计				
37	所有者权益合计				
38	所有者权益合计				
39	所有者权益合计				
40	所有者权益合计				
41	所有者权益合计				
42	所有者权益合计				
43	所有者权益合计				
44	所有者权益合计				
45	所有者权益合计				
46	所有者权益合计				
47	所有者权益合计				
48	所有者权益合计				
49	所有者权益合计				
50	所有者权益合计				
51	所有者权益合计				
52	所有者权益合计				
53	所有者权益合计				
54	所有者权益合计				
55	所有者权益合计				
56	所有者权益合计				
57	所有者权益合计				
58	所有者权益合计				
59	所有者权益合计				
60	所有者权益合计				
61	所有者权益合计				
62	所有者权益合计				
63	所有者权益合计				
64	所有者权益合计				
65	所有者权益合计				
66	所有者权益合计				
67	所有者权益合计				
68	所有者权益合计				
69	所有者权益合计				
70	所有者权益合计				
71	所有者权益合计				
72	所有者权益合计				
73	所有者权益合计				
74	所有者权益合计				
75	所有者权益合计				
76	所有者权益合计				
77	所有者权益合计				
78	所有者权益合计				
79	所有者权益合计				
80	所有者权益合计				
81	所有者权益合计				
82	所有者权益合计				
83	所有者权益合计				
84	所有者权益合计				
85	所有者权益合计				
86	所有者权益合计				
87	所有者权益合计				
88	所有者权益合计				
89	所有者权益合计				
90	所有者权益合计				
91	所有者权益合计				
92	所有者权益合计				
93	所有者权益合计				
94	所有者权益合计				
95	所有者权益合计				
96	所有者权益合计				
97	所有者权益合计				
98	所有者权益合计				
99	所有者权益合计				
100	所有者权益合计				

评估机构：上海申威资产评估有限公司
评估人员：叶建兴
评估日期：2016年06月30日

资产评估师：叶建兴
31111881
资产评估师：叶建兴
31980007



评估基准日：2016年06月30日

图 3-1-6

共 1 页第 1 页

金額單位：人民幣元

编制单位: 广西建工集团总公司

序号	编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
			原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1		房屋建筑物类合计			5,989,850.00	5,989,850.00	5,989,850.00	5,989,850.00		
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物			5,989,850.00	5,989,850.00	5,989,850.00	5,989,850.00		
3	4-6-2	房屋资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	房屋资产—管道和沟槽								
5		设备类合计								
6	4-6-4	房屋资产—机器设备								
7	4-6-5	固定资产—车辆								
8	4-6-6	房屋资产—电子类								
9	4-6-7	房屋资产—土地								
10		商业资产合计			5,989,850.00	5,989,850.00	5,989,850.00	5,989,850.00		
11		减：房屋资产减值准备								
12	6	固定资产评估			5,989,850.00	5,989,850.00	5,989,850.00	5,989,850.00		

项目评估单位负责人： 袁勤华

评估人员： 卞雨璠、叶建英、陈玲

編者自序： 2018年 06月 30日

评估日期: 2015年 10月 30日

卷之十一

共 1 页第 1 页

金額單位：人民幣元

设计单位: 广西精工机械股份有限公司

[illegible]

經濟學博士候選人 黃國平

評估人員：彭耀雲、* 盧英、陳瑞

发布日期: 2019年 06月 18日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

