

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大连上柴动力有限公司
拟转让部分资产评估报告

银信评报字[2019]沪第 0792 号

银信资产评估有限公司

2019 年 7 月 24 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： 3131020026201900749

资产评估报告名称： 大连上柴动力有限公司拟转让部分资产评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2019）沪第0792号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 吴宇翔(资产评估师)、孙迅(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

声 明	1
摘 要	2
正文	5
一、委托人（产权持有人）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.....	8
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.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、评估结论的特别事项.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附 件	18



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

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、评估对象涉及的委估资产清单由委托人（产权持有人）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。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

大连上柴动力有限公司 拟转让部分资产评估报告

银信评报字[2019]沪第 0792 号

摘 要

- 一、项目名称：大连上柴动力有限公司拟资产转让所涉及的部分资产价值评估项目
- 二、委托人：大连上柴动力有限公司
- 三、其他资产评估报告使用人：
- （1）产权持有人股东
 - （2）工商行政管理机关
 - （3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人
- 四、产权持有人：大连上柴动力有限公司
- 五、评估目的：拟转让部分资产
- 六、经济行为：大连上柴动力有限公司拟转让部分资产，对所涉及的资产价值进行评估，并提供价值参考
- 七、评估对象：产权持有人截至评估基准日的部分资产
- 八、评估范围：产权持有人截至评估基准日所拥有的固定资产和无形资产。根据委托人申报资产，固定资产包括建筑物、在建工程—土建；无形资产包括土地使用权。
- 九、价值类型：市场价值
- 十、评估基准日：2019 年 6 月 30 日
- 十一、评估方法：固定资产、在建工程采用成本法、无形资产采用市场法
- 十二、评估结论：
- 截止评估基准日，产权持有人的部分资产评估结论为 9,564.43 万元，较账面值 5,812.81 万元，评估增值 3,751.62 万元，增值率 64.54%。
- 评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C = B - A	D = C/A
非流动资产	5,812.81	9,564.43	3,751.62	64.54
其中：固定资产净额	3,812.66	4,766.69	954.03	25.02
在建工程净额	675.86	0.00	-675.86	-100.00
无形资产净额	1,324.29	4,797.74	3,473.45	262.29
资产总计	5,812.81	9,564.43	3,751.62	64.54

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对大连上柴动力有限公司拟转让部分资产之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明

1、截止评估基准日产权持有人经营期限已届满，并且企业已于 2017 年 11 月 8 日申请注销，不再持续经营，且已工商备案，企业法人营业执照也未进行年检及变更。

2、委估房屋建筑物共计 24 项，其中第 2 项“联合厂房”与第 1 项“联合厂房”实属同一建筑，将其合并评估；第 14、17、18 项“自行车棚”“生活区围墙”“厂区围墙”均已失修坍塌或严重锈蚀无回收价值，第 20 项“厂区绿化”基本已枯死，无回收价值，上述无回收价值的资产评估为零。第 21-24 项“10KVwaiwang 电工程”、“消防动力系统”、“厂区燃气管道”、“各类管道”在房屋建筑物内综合考虑不再分别评估。提请报告使用者关注。

3、委估房屋建筑物的面积中，无法定权证的建筑物，本次评估采用企业申报并实际丈量的方法确定，如有差异，按实际情况进行调整，提请报告使用者关注。

4、委估资产为不含增值税税价，提请报告使用者关注。

5、委估在建工程—土建共计 7 项，本次评估合并至房屋建筑物内第 13 项“办公楼”及相应厂房内进行评估，在建工程对应项评估为零。提请报告使用者关注。

6、委估土地使用权产证记载面积为 120,661.50 平方米，根据“《辽宁省大连市中级人民法院》，变卖成交确认函【2016 大法变字第 38 号】”记载：产权持有人原持有的一幢房屋（建筑面积 234.55 平方米）及所占用的土地使用权（土地使用权面积 617.24 平方米）于 2016 年 11 月进行了司法拍卖并成交。经核实，产权持有人所持有



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

的国有土地使用权证未进行变更，故产证记载的面积为司法拍卖前记载的土地使用权面积。因此本次评估按扣减司法拍卖后的实际土地使用权面积进行评估测算（故本次纳入评估的土地使用权面积为 120,044.26 平方米）。提请报告使用者关注。

以上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，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

大连上柴动力有限公司 拟转让部分资产评估报告

银信评报字[2019]沪第 0792 号

正文

大连上柴动力有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对大连上柴动力有限公司拟实施资产转让之经济行为所涉及的大连上柴动力有限公司的部分资产在 2019 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、委托人（产权持有人）概况

（一）委托人（产权持有人）：大连上柴动力有限公司（简称：大连上柴）

注册号	210241000069152	名称	大连上柴动力有限公司
类型	有限责任公司(外商投资企业与内资合资)	法定代表人	熊伟铭
注册资本	30000 万人民币	成立日期	2004 年 08 月 31 日
住所	辽宁省大连经济技术开发区双 D 港数字 3 路 60 号		
营业期限自	2004 年 08 月 31 日	营业期限至	2014 年 08 月 30 日
经营范围	法律、法规禁止的，不得经营；应经审批的，未获审批前不得经营；法律、法规未规定审批的，企业自主选择经营项目，开展经营活动。****		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。企业已于 2017 年 11 月 08 日启动清算。

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、产权持有人股东；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）委托人和产权持有人之间的关系



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

本次资产评估的产权持有人同委托人。

二、评估目的

本次评估目的是大连大连上柴动力有限公司拟转让部分资产，对所涉及的资产价值进行评估，并提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是产权持有人截至评估基准日所拥有的部分资产。

评估范围是截至评估基准日所拥有的固定资产和无形资产。根据委托人申报资产，固定资产包括建筑物、在建工程—土建；无形资产包括土地使用权。

本次评估范围内的资产详细如下：

1、房屋建筑物

本次评估范围内建筑物共有 24 项，账面净值 39,783,230.10 元，减值准备 1,656,586.75 元，主要建筑物为钢结构、钢混结构，建筑物位于辽宁省大连经济技术开发区双 D 港数字 3 路 60 号厂区内，明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	单位	账面值（元）	建筑情况
1	大房权证 开字第	联合厂房	钢结构	2007/01	37,094.43	m ²	27,159,833.04	长期闲置，年久失修
2	A75131 号	联合厂房	钢结构	2007/09	-		468,281.13	并入联合厂房
3	大房权证 开字第 A75125 号	动力站房	钢混	2007/09	1,776.39	m ²	3,658,670.02	长期闲置，年久失修，含地下建筑部分
4	大房权证 开字第 A75104 号	成品库及淋浴间	钢结构	2007/09	2,873.89	m ²	1,917,671.76	长期闲置，年久失修
5	大房权证 开字第 A75134 号	车间供油站	混合	2007/09	344.44	m ²	502,588.13	长期闲置，年久失修
6	无证	调漆间	混合	2007/09	41.70	m ²	42,883.75	长期闲置，年久失修，含地下建筑部分
7	无证	废气处间	混合	2007/09	54.32	m ²	16,022.50	长期闲置，年久失修
8	大房权证 开字第 A75103 号	实验楼	混合	2007/09	1,046.90	m ²	1,172,760.29	长期闲置，年久失修
9	大房权证 开字第 A75105 号	培训楼及食堂	混合	2007/09	2,638.72	m ²	1,846,682.66	长期闲置，年久失修



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号2楼
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	单位	账面值（元）	建筑情况
10	无证	南大门警卫室	混合	2007/09	46.53	m ²	156,675.07	长期闲置，年久失修
11	无证	东大门警卫室	简易	2007/09	5.70	m ²	20,488.07	长期闲置，年久失修
12	无证	西大门警卫室	简易	2007/09	5.70	m ²	20,488.07	长期闲置，年久失修
13	无证	办公楼	钢混	2008/04	3,926.00	m ²	0.00	在建工程转入，长期闲置，年久失修
14	无证	自行车棚	钢结构	2007/09	96.00	m ²	9,425.00	报废
15	无证	南广场	砼	2007/09	1,784.00	m ²	202,637.50	长期闲置，年久失修
16	无证	篮球场	砼	2007/09	1,350.00	m ²	49,339.88	长期闲置，年久失修
17	无证	生活区围墙	铁艺	2007/09	150.00	m ²	37,173.75	报废
18	无证	厂区围墙	铁艺	2007/09	1,400.00	m ²	350,187.50	报废
19	无证	厂区道路	砼	2007/09	8,316.00	m ²	882,980.18	长期闲置，年久失修
20	无证	厂区绿化	绿化	2007/09	49,153.00	m ²	577,642.30	报废
21	无证	10KVwaiwang 电气工程	JKLYJ-10				77,262.00	
22	无证	消防动力系统	DN150				15,000.00	
23	无证	厂区燃气管道	Φ159×6				9,316.70	
24	无证	各类管道	Φ273×7				589,220.80	
		小计：					39,783,230.10	
25		固定资产减值准备					1,656,586.75	
		合计：					38,126,643.35	

2、在建工程——土建

本次评估范围内建筑物共有 7 项，账面净值 11,495,227.64 元，主要为办公楼土建及装修等，明细如下：

序号	项目名称	账面值（元）	建筑情况
1	在建工程——土建	11,495,227.64	
2	装备车间办公装修		在对应厂房内评估
3	钢结构、塑铝板等车间改造		在对应厂房内评估
4	人防费		合并入办公楼内评估
5	网络集成		合并入办公楼内评估
6	网络机房工程		合并入办公楼内评估



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	项目名称	账面值（元）	建筑情况
7	办公楼土建及装修		合并入办公楼内评估
8	施工图设计费		合并入办公楼内评估
	小计：	11,495,227.64	
9	在建工程减值准备	4,736,667.64	
	合计：	6,758,560.00	

3、无形资产——土地使用权情况如下：

土地权证编号	土地位置	权利终止日	用地性质	准用年限	开发程度	纳入评估范围面积(m ²)	账面价值(元)
大开国用(2009)字第 0135 号	大连双 D 港数字三路 60 号	2054/8/23	工业	50	五通一平	120,044.26	13,242,872.81

注：委估土地使用权产证记载面积为 120,661.50 平方米，根据“《辽宁省大连市中级人民法院》，变卖成交确认函【2016 大法变字第 38 号】”记载：产权持有人原持有的一幢房屋（建筑面积 234.55 平方米）及所占用的土地使用权（土地使用权面积 617.24 平方米）于 2016 年 11 月进行了司法拍卖并成交。

产权持有人无账外其他有形及无形资产。

产权持有人所申报的委估资产无抵押、担保事项。

委估实物资产均处于长期停用状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致，评估对象和评估范围以委托人提供的资产评估申报明细表内容为准。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2019 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

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 年中华人民共和国主席令第 48 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（2011 年中华人民共和国国务院令第 588 号）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年中华人民共和国国务院第 55 号令）、
- 7、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 45 号）及上海市制定的实施细则《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、中华人民共和国国家标准房地产估价规范（GB/T 50291-2015）；
- 9、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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、《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——无形资产》（中评协[2017]37 号）
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）
- 12、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

（三）产权依据

- 1、委托人（产权持有人）企业法人营业执照复印件；
- 2、国家企业信用信息公示系统；
- 3、房屋所有权证复印件【大房权证开字第 A75131 号、大房权证开字第 A75125 号、大房权证开字第 A75104 号、大房权证开字第 A75134 号、大房权证开字第 A75103 号、大房权证开字第 A75105 号】
- 4、土地使用权证复印件【大开国用（2009）字第 0135 号】；
- 5、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 4、大连市有关计价收费标准的法规、规章；
- 5、大连房屋建筑物工程造价及主要材料价格信息资料；
- 6、房天下土地信息网站、中国土地市场网；
- 7、与产权持有人资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证及其他会计资料；
- 8、委托评估的各类资产评估明细表；
- 9、委托人（产权持有人）提供的其他与评估有关的资料；
- 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

成本法：成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

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。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的选择

1、房屋建筑物的评估方法

委估房屋建筑物主要为工业用途房屋建筑物，本次评估选用重置成本法进行评估。重置成本法是从建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值=不含税建筑物重置成本×综合成新率

考虑到委估房屋建筑物长期停用，本次评估综合成新率按现场勘查打分确认其成新率。

2、在建工程—土建的评估

已并入房屋建筑物进行评估。

3、无形资产—土地使用权的评估

待估宗地为工业用地，当地工业用地土地市场上存在真实交易案例，可根据替代原则，选择与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的工业用地出让案例采用市场比较法评估。

计算公式：待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×宗地区域因素修正系数×宗地个别因素修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估专业人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人（产权持有人）、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析产权持有人的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析产权持有人的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据产权持有人财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对产权持有人财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。



九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、资产按现有用途使用假设：资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4、资产原地使用假设：原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有人所在地区的社会经济环境无重大变化；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

截止评估基准日，产权持有人的部分资产评估结论为 9,564.43 万元，较账面值 5,812.81 万元，评估增值 3,751.62 万元，增值率 64.54%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C = B - A	D = C/A
非流动资产	5,812.81	9,564.43	3,751.62	64.54
其中：固定资产净额	3,812.66	4,766.69	954.03	25.02
在建工程净额	675.86	0.00	-675.86	-100.00
无形资产净额	1,324.29	4,797.74	3,473.45	262.29
资产总计	5,812.81	9,564.43	3,751.62	64.54

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论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他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、评估结论的特别事项

- 1、评估对象涉及的资产清单由委托人（产权持有人）申报并经其确认；本报告以产权持有人提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有人提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

3、企业存在的可能影响部分资产价值评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有人）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、在评估基准日后、评估结果有效期内，若委估资产数量、金额发生变化，委托人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，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。

5、产权持有人没有提供委估资产抵押、担保事项，没有考虑抵押或担保事项对其价值的影响。

6、评估报告由本评估机构出具，本评估机构和评估人员与委托人和委估资产无任何特殊利害关系，评估结论遵循独立、客观、公正的原则得出，并受评估人员职业水平和能力的影响。

7、资产评估师的责任是遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算后发表专业意见。本报告评估结果系为委托人实现本报告所列明的评估目的提供价值参考，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，资产评估师也不对评估对象的法律权属提供保证，评估机构和资产评估师也不承担相关当事人决策的责任。

8、截止评估基准日产权持有人经营期限已届满，并且企业已于 2017 年 11 月 8 日申请注销，不再持续经营，且已工商备案，企业法人营业执照也未进行年检及变更。

9、委估房屋建筑物共计 24 项，其中第 2 项“联合厂房”与第 1 项“联合厂房”实属同一建筑，将其合并评估；第 14、17、18 项“自行车棚”“生活区围墙”“厂区围墙”均已失修坍塌或严重锈蚀无回收价值，第 20 项“厂区绿化”基本已枯死，无回收价值，上述无回收价值的资产评估为零。第 21-24 项“10KVwaiwang 电工程”、“消防动力系统”、“厂区燃气管道”、“各类管道”在房屋建筑物内综合考虑不再分别评估。提请报告使用者关注。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

10、委估房屋建筑物的面积中，无法定权证的建筑物，本次评估采用企业申报并实际丈量的方法确定，如有差异，按实际情况进行调整，提请报告使用者关注。

11、委估资产为不含增值税税价，提请报告使用者关注。

12、委估在建工程一土建共计 7 项，本次评估合并至房屋建筑物内第 13 项“办公楼”进行评估，在建工程对应项评估为零。提请报告使用者关注。

13、委估土地使用权产证记载面积为 120,661.50 平方米，根据“《辽宁省大连市中级人民法院》，变卖成交确认函【2016 大法变字第 38 号】”记载：产权持有人原持有的一幢房屋（建筑面积 234.55 平方米）及所占用的土地使用权（土地使用权面积 617.24 平方米）于 2016 年 11 月进行了司法拍卖并成交。经核实，产权持有人所持有的国有土地使用权证未进行变更，故产证记载的面积为司法拍卖前记载的土地使用权面积。因此本次评估按扣减司法拍卖后的实际土地使用权面积进行评估测算（故本次纳入评估的土地使用权面积为 120,044.26 平方米）。提请报告使用者关注。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

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。

2、除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日期为 2019 年 7 月 24 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

法定代表人：梅惠民

签字评估师：吴宇翔



签字评估师：孙迅



2019 年 7 月 24 日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号2楼
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

- 1、 委托人（产权持有人）的企业法人营业执照；
- 2、 房屋所有权证复印件【大房权证开字第 A75131 号、大房权证开字第 A75125 号、大房权证开字第 A75104 号、大房权证开字第 A75134 号、大房权证开字第 A75103 号、大房权证开字第 A75105 号】；
- 3、 土地使用权证复印件【大开国用（2009）字第 0135 号】；
- 4、 委托人（产权持有人）的承诺函；
- 5、 签字资产评估师的承诺函；
- 6、 资产评估机构资格证书复印件；
- 7、 评估人员资质证书复印件；
- 8、 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 9、 资产评估业务委托合同。

企业法人营业执照

Y-551

(副 本)

证照编号 大开工商企法字

2102411109056

须 知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。

3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。

4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

5. 登记事项发生变化, 应当由公司登记机关申请变更登记, 除领《企业法人营业执照》。

6. 每年三月一日起至六月三十日, 应当参加年度检验。

7. 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展与清算无关的经营活动。

8. 办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。

9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定报纸刊登声明作废, 申请补领。

注册号 210241000069152

大连上柴动力有限公司



大连经济技术开发区双D港数字3路60号

熊伟铭

叁亿元整

叁亿元整

有限责任公司(外商投资企业投资)

法律、法规禁止的, 不得经营; 应经审批的, 未获审批前不得经营; 法律、法规未规定审批的, 企业自主选择经营项目, 开展经营活动。***

年度检验情况

2006年8月18日	2006年8月18日	2006年8月18日
工商局年检	工商局年检	工商局年检

成立日期 二〇〇四年八月三十一日

营业期限 自 二〇〇四年八月三十一日至 二〇一四年八月三十一日



执照有效期至: 二〇一四年八月三十一日

721-20

房屋所有权证

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，经审查属实，特发此证。

(Red circular stamp)

(Circular official seal)

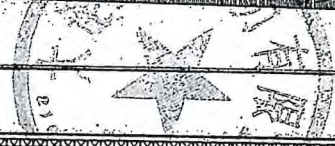
At 125

7N1-6

房屋 建造 大冲开发区数字3路60号山野

東坡先生全集卷之四

土地使用情况综述要

[illegible]

成文/年

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



士地使用情況摘要

使用面积(平方米)

[illegible]

中国民主同盟章程

[illegible]

上
同
下
同

Figure 1

[illegible]

A751037-7115

THE

A75103

叶

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国房屋所有权



发征和

A75103



房屋所有权人 大连上柴动力有限公司					
房屋坐落 大连开发区数字3路60号-上柴A					
土地(地)号 aq-21-59		产别 有限责任			
房屋座落 房号 60-7-11	幢前 编号 001	房屋所在 总层数 2	所在 层数 1-2	建筑面积 (平方米) 1,046.90	设计 用途 其他
共有权人 共有权证号自 土地使用情况摘要					
土地证号	房屋产权证号	使用期限 年 月 日至 年 月 日		使用面积(平方米)	
房屋性质	使用年限	设定他项权利摘要			
权利人姓名	权利种类	权利范围 (元)	设定日期	约定期限	注销日期

72, -31

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有权人的合法权益,对所有权人申请登记的本证所列房产,经审查属实,特发此证。



06950

三六九〇号

$$a_9 - 21 = 59$$

有限责任

1638-79

25

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

卷之四

1334

571

天

卷之五

張

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1992

10-11

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

五、

海

五、

卷之四

112

卷之四

一、

THE

10-15

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

江蘇省立第一中學

卷之四

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

100

卷之四

卷之四

100

五、

蘇軾

751-4

——六开—— 国用 (2009) 字第 0135 号

中华人民共和国 国有土地使用证

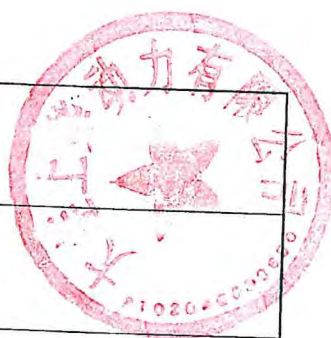


Nº 013464281

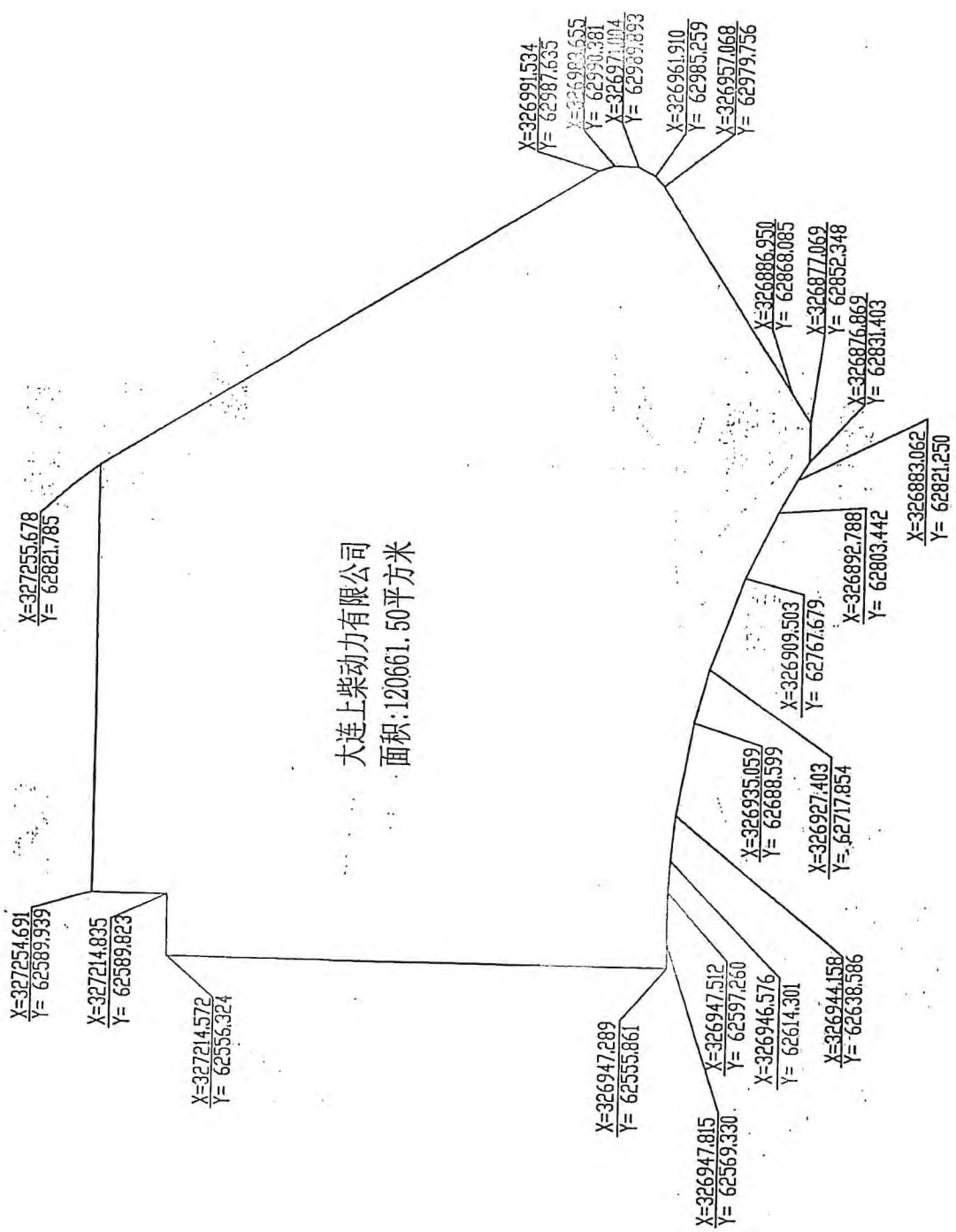
土地

351-5

土地使用者	大连上柴动力有限公司		
座落	大连市双D港数字三路60号		
地号	0558014	图号	
用途	工业用地 (061)	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2054年08月23日
使用权面积		120661.50 平方米	
其中共用分摊面积			
填证机关	(章) 2009年03月16日		



75.7



委托人及产权持有人承诺函

银信资产评估有限公司：

因部分资产转让事宜，大连上柴动力有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的大连上柴动力有限公司部分资产进行评估。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资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产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；
- 6、纳入资产评估范围的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，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、接受国资评估项目监管部门的监督检查；

承诺人：大连上柴动力有限公司



(印章)

(法定代表人签字)



二〇一九年七月三日

上海市资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

上海柴油机股份有限公司：

受贵方委托，以 2019 年 6 月 30 日为评估基准日，银信资产评估有限公司组织资产评估师吴宇翔、孙迅等人对贵方因资产转让事宜所涉及的上海柴油机股份有限公司分资产进行了清查核实、评定估算，并形成了银信评报字[2019]沪第 0792 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：吴宇翔、孙迅

吴宇翔
(资产评估师印章并签字)

孙迅
(资产评估师印章并签字)

银信资产评估有限公司
(资产评估机构印章)

杨元儿
(评估机构法定代表人签字)

二〇一九年七月二十四日

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《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）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司



28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。

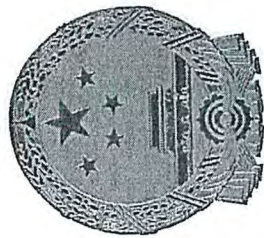


信息公开属性: 主动公开

抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



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

银信资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0210002001

变更文号：财办企[2012]8号

序列号：000119

发证时间：二〇一二年十二月





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴宇翔

性别：男

登记编号：31060033

单位名称：银信资产评估有限公司

初次执业登记日期：2006-12-29

年检信息：通过 (2019-05-06)



(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：吴宇翔

本人印鉴：



打印日期：2019-05-24

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：吴宇翔

性别：男

登记编号：31060033

单位名称：银信资产评估有限公司

初次执业登记日期：2006-12-29

年检信息：通过（2019-05-06）

（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：吴宇翔

本人印鉴：



打印日期：2019-05-24



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>



营业执照

统一社会信用代码 9131000063026043XD

证照编号 00000000201605190011

名称 银信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 嘉定工业区叶城路 1630 号 4 幢 1477 室
法定代表人 梅惠民
注册资本 人民币 2000.0000 万元整
成立日期 1994 年 11 月 16 日
营业期限 1994 年 11 月 16 日至 2042 年 11 月 15 日
经营范围 资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训，房地产价格估价（准 B 级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。
【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 05 月 09 日



✓
编号 HT2019-1277

文号 2019-0792

资产评估委托合同

银信资产评估有限公司

委托人：大连上柴动力有限公司

受托人：银信资产评估有限公司

本约定书确认大连上柴动力有限公司（以下简称委托人）委托银信资产评估有限公司（以下简称受托人）就其所委托的资产进行评估。现将双方的责任及有关事项约定如下：

一、 评估目的

大连上柴动力有限公司拟转让部分资产，对所涉及的资产价值进行评估提供参考。

二、 评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为大连上柴动力有限公司在评估基准日申报所需转让的土地使用权和房产。

三、 评估基准日

2019 年 6 月 30 日

四、 评估报告的使用范围

（一） 资产评估报告使用人

- 1、 委托人；
- 2、 产权持有人相关股东；
- 3、 国有资产监督管理部门。

资产评估报告仅供本合同约定的和法律、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资产评估报告的使用人。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

（三） 委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四） 未经委托人书面许可，受托人及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（五） 未征得受托人同意，资产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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、 评估报告提交期限和方式

（一） 委托人应于 2019 年 7 月 5 日前提供资产评估所需的全部资料。

（二） 受托人应于 2018 年 7 月 10 日出具资产评估初稿，供委托人审核。

如果在评估过程中出现提供评估资料时间延滞、评估工作量显著增加、评估对象异常及其他不可预见的情况，影响资产评估工作如期完成的，受托人应立刻向委托人汇报，征得委托人同意后变更约定事项。

(三) 如果委托人对资产评估初稿有异议，受托人应按独立、客观、公正的原则就是否修改资产评估初稿给出回复。

(四) 在委托人确认可以出具正式评估报告的报告10个工作日内，受托人应向委托人提交正式评估报告。

(五) 若涉及国有资产监督管理的备案或核准程序，在委托人确认后，受托人方可将评估报告报送予相关国资部门或其授权单位。通过备案或核准程序后的7个工作日内，受托人应向委托人提交正式评估报告。

(六) 资产评估报告一式壹拾贰份，提交方式为邮寄。

(七) 受托人提供正式评估报告，视为完成合约；委托人支付评估服务费完毕，视为完成合约。

六、 评估服务费及支付方式

(一) 本项目的评估服务费合计人民币陆万贰仟元整(¥62,000.00)，含差旅等费用。上述费用均含增值税款(税率6%)。

七、 委托人和受托人的其他权利和义务

(一) 委托人的其他权利和义务

1、 委托人应当为受托人及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责受托人及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2、 委托人或者其他相关当事人应依法提供资产评估业务需要的资料，并保证资料的真实性、完整性、合法性，委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3、 受托人认为需要发函向有关部门询证时，委托人应提供方便，并承担必要的费用。

4、 若按照国有资产管理规定，评估报告需要履行国有资产监督管理的审核备案程序，委托人有义务按照规定履行程序。

5、 作为资产评估程序的一部分，委托人及被评估单位应提供一份资产评估的承诺书，对资产评估的相关情况作出必要的承诺。

6、 委托人或者其他相关当事人应恰当使用资产评估报告，对不当使用评估报告所造成的后果，受托人不承担责任。

7、 委托人应按照约定条件，及时足额支付业务费。

8、 委托人有依约按期获取评估报告的权利。

（二） 受托人的其他权利和义务

1、 受托人应遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

2、 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、 受托人应按照约定的时间完成资产评估业务，出具资产评估报告。若评估报告涉及中国政府部门（不限于国有资产监督管理委员会）的备案、核准或问答程序，受托人有义务积极配合、协助并按政府部门的要求提供相应文件。

4、 受托人在执行资产评估业务过程中，有义务接受委托人的询问并及时回复和提供相应文件。

5、 受托人派出具有足够经验的人员或团队完成评估工作。

6、 受托人对在执行业务过程中知悉的商业秘密和完成的评估报告，负有保密责任。除法律、法规另有规定外，未经委托人的书面许可，受托人不得将委托人或被评估方提供的资料或评估报告的内容提供给第三方或公开。

7、 受托人有依约按期收取评估服务费的权利。

八、 合同的履行、变更、中止和解除

（一） 双方应当按照合同全面履行义务。

（二） 合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立合同，或者以法律允许的其他方式对合同的相关条款进行变更。

（三） 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

（四） 如果受托人资产评估师在执行评估业务过程中受到限制，无法完整实施评估计划、执行评估程序，且所受限制对评估结论和评估目的所对

应的经济行为构成重大影响,资产评估师采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响,受托人可以中止履行合同,并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在30天的合理期限内能排除限制,并及时以书面形式通知受托人,双方应当继续履行约定,并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议;

如委托人未能在上述期限内排除限制,双方应当解除评估合同。

(五) 评估合同解除后,委托人和受托人可以根据双方责任、已投入的工作量和工作进度,确定评估服务费收取或退回比例或金额;同时受托人应该妥善处理已经取得的相关评估资料。

九、 违约责任和争议解决

(一) 签约双方的任何一方不履行合同义务或履行义务不符合约定的,应当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。

(二) 签约双方的任何一方因不可抗力无法履行合同的,应当根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

(三) 如双方发生争议,应本着友好协商的方式解决。因本约定书引起或与本约定书有关的所有争议可以通过诉讼或仲裁解决,诉讼或仲裁地点为上海。

十、 合同的生效和期限

(一) 本合同一式陆份,经双方盖章、签字后生效。

(二) 本合同履行完毕或解除,所规定的双方权利和义务自行终止。

(本页无正文)

委托人：(盖章)

大连上柴动力有限公司



受托人：(盖章)

银信资产评估有限公司



梅惠民

法定代表人：



法定代表人：梅惠民

联系人：

联系人：

住所：

住所：上海市九江路 69 号

联系电话：

联系电话：63391088

签订日期：2019 年 7 月 2 日 签订地点：大连

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2019年 06月 30日

表1
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

被评估单位： 大连上柴动力有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产净额	5,812.81	9,564.43	3,751.62	64.54
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	3,812.66	4,766.69	954.03	25.02
9	在建工程净额	675.86		-675.86	-100.00
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	1,324.29	4,797.74	3,473.45	262.29
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	5,812.81	9,564.43	3,751.62	64.54
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债总计				
24	净资产（所有者权益）				

评估机构： 银信资产评估有限公司
法定代表人： 梅惠民

项目负责人： 唐海鸣

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2019年 06月 30日

表4

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 大连上柴动力有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额				
6	4-6	固定资产净额	38,126,643.35	47,666,910.00	9,540,266.65	25.02
7	4-7	在建工程净额	6,758,560.00		-6,758,560.00	-100.00
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额	13,242,872.81	47,977,400.00	34,734,527.19	262.29
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	58,128,076.16	95,644,310.00	37,516,233.84	64.54

被评估单位填表人： 石老师

填表日期： 2019年 07月 01日

评估人员： 唐海鸣

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2019年 06月 30日

表4-6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 大连上柴动力有限公司

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	94,052,212.00	39,783,230.10	113,405,000.00	47,666,910.00	19,352,788.00	7,883,679.90	20.58	19.82
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物	94,052,212.00	39,783,230.10	113,405,000.00	47,666,910.00	19,352,788.00	7,883,679.90	20.58	19.82
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
5		设备类合计								
6	4-6-4	固定资产—机器设备								
7	4-6-5	固定资产—车辆								
8	4-6-6	固定资产—电子设备								
9	4-6-7	固定资产—土地								
10		固定资产合计	94,052,212.00	39,783,230.10	113,405,000.00	47,666,910.00	19,352,788.00	7,883,679.90	20.58	19.82
11		减：固定资产减值准备	1,656,586.75	1,656,586.75			-1,656,586.75	-1,656,586.75	-100.00	-100.00
12	6	固定资产净额	92,395,625.25	38,126,643.35	113,405,000.00	47,666,910.00	21,009,374.75	9,540,266.65	22.74	25.02

被评估单位填表人： 石老师

评估人员： 唐海鸣

填表日期： 2019年 07月 01日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2019年 06月 30日

表4-6-1

共 2 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 大连上柴动力有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (M2)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/M2)	备注
							原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	大房权证开字第A75131号	联合厂房	钢结构	2007/01	平方米	37,094.43	62,079,618.00	27,159,833.04	74,634,000.00	42	31,346,280.00	15.41	2,012.00	长期闲置，基本无折旧
2		联合厂房	钢结构	2007/09	平方米		993,700.00	468,281.13				-100.00		并入联合厂房
3	大房权证开字第A75125号	动力站房	钢混	2007/09	平方米	1,776.39	7,763,756.00	3,658,670.02	8,937,000.00	42	3,753,540.00	2.59	5,030.99	空地，下建部分，长期
4	大房权证开字第A75104号	成品库及淋浴间	钢结构	2007/09	平方米	2,873.89	4,069,330.00	1,917,671.76	4,679,000.00	42	1,965,180.00	2.48	1,628.11	
5	大房权证开字第A75134号	车间供油站	混合	2007/09	平方米	344.44	1,066,500.00	502,588.13	1,231,000.00	42	517,020.00	2.87	3,573.92	空地，下建部分，长期
6	无证	调漆间	混合	2007/09	平方米	41.70	91,000.00	42,883.75	105,000.00	42	44,100.00	2.84	2,517.99	
7	无证	废气处间	混合	2007/09	平方米	54.32	34,000.00	16,022.50	39,000.00	42	16,380.00	2.23	717.97	
8	大房权证开字第A75103号	实验楼	混合	2007/09	平方米	1,046.90	2,488,616.00	1,172,760.29	2,864,000.00	42	1,202,880.00	2.57	2,735.70	
9	大房权证开字第A75105号	培训楼及食堂	混合	2007/09	平方米	2,638.72	3,918,690.00	1,846,682.66	4,504,000.00	42	1,891,680.00	2.44	1,706.89	
10	无证	南大门警卫室	混合	2007/09	平方米	46.53	332,467.00	156,675.07	383,000.00	40	153,200.00	-2.22	8,231.25	
11	无证	东大门警卫室	简易	2007/09	平方米	5.70	43,476.00	20,488.07	50,000.00	35	17,500.00	-14.58	8,771.93	
12	无证	西大门警卫室	简易	2007/09	平方米	5.70	43,476.00	20,488.07	50,000.00	35	17,500.00	-14.58	8,771.93	
13	无证	办公楼	钢混	2008/04	平方米	3,926.00			13,140,000.00	46	6,044,400.00		3,346.92	在建工程转入，长期闲置
14	无证	自行车棚	钢结构	2007/09	平方米	96.00	20,000.00	9,425.00				-100.00		报废
15	无证	南广场	砼	2007/09	平方米	1,784.00	430,000.00	202,637.50	505,000.00	25	126,250.00	-37.70	283.07	可用
16	无证	篮球场	砼	2007/09	平方米	1,350.00	104,700.00	49,339.88	122,000.00	25	30,500.00	-38.18	90.37	可用
17	无证	生活区围墙	铁艺	2007/09	平方米	150.00	69,000.00	37,173.75				-100.00		报废
18	无证	厂区围墙	铁艺	2007/09	平方米	1,400.00	650,000.00	350,187.50				-100.00		报废
19	无证	厂区道路	砼	2007/09	平方米	8,316.00	1,873,698.00	882,980.18	2,162,000.00	25	540,500.00	-38.79	259.98	可用
20	无证	厂区绿化	绿化	2007/09	平方米	49,153.00	1,072,190.00	577,642.30				-100.00		报废
小 计							87,144,217.00	39,092,430.60	113,405,000.00		47,666,910.00	21.93		

被评估单位填表人： 石老师

填表日期： 2019年 07月 01日

评估人员： 唐海鸣

在建工程评估汇总表

评估基准日： 2019年 06月 30日

表4-7

共 1 页第 1 页

被评估单位： 大连上柴动力有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-7-1	在建工程—土建工程	11,495,227.64		-11,495,227.64	-100.00
2	4-7-2	在建工程—设备安装工程				
3		在建工程合计	11,495,227.64		-11,495,227.64	-100.00
4		减：在建工程减值准备	4,736,667.64		-4,736,667.64	-100.00
5	4-7	在建工程净额	6,758,560.00		-6,758,560.00	-100.00

被评估单位填表人： 石老师

评估人员： 唐海鸣

填表日期： 2019年 07月 01日

无形资产评估汇总表

评估基准日： 2019年 06月 30日

表4-12

共 1 页第 1 页

被评估单位： 大连上柴动力有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-12-1	无形资产—土地使用权	13,242,872.81	47,977,400.00	34,734,527.19	262.29
2	4-12-2	无形资产—矿业权				
3	4-12-3	无形资产—其他无形资产				
4		无形资产合计	13,242,872.81	47,977,400.00	34,734,527.19	262.29
5		减：无形资产减值准备				
6	4-12	无形资产净额	13,242,872.81	47,977,400.00	34,734,527.19	262.29

被评估单位填表人： 石老师

评估人员： 唐海鸣

填表日期： 2019年 07月 01日

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日： 2019年 06月 30日

表4-12-1

共 3 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 大连上柴动力有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积 (m2)	原始入帐价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	第0135号	大连上柴土地使用权	大连双D街数字三路	2004/8/24	国有建设用地	工业	50	五通一平	120,044.26	18,828,729.15	13,242,872.81	47,977,400.00	34,734,527.19	262.29	根据法庭裁决, 扣除司法判决
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
小 计											13,242,872.81	47,977,400.00	34,734,527.19	262.29	

被评估单位填表人： 石老师
填表日期： 2019年 07月 01日

评估人员： 唐海鸣

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日： 2019年 06月 30日

表4-12-1

共 3 页第 2 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 大连上柴动力有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积（m2）	原始入帐价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
31															
32															
33															
34															
35															
36															
37															
38															
39															
40															
小 计															

被评估单位填表人： 石老师

填表日期： 2019年 07月 01日

评估人员： 唐海鸣

资产减值准备备查付表

评估基准日： 2019年 06月 30日

表8
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 大连上柴动力有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	一、应收坏账准备合计					
2	其中：应收票据					
3	应收帐款					
4	预付帐款					
5	其他应收款					
6	二、存货跌价准备					
7	三、可供出售金融资产减值准备合计					
8	其中：可供出售股票					
9	可供出售债券					
10	可供出售其他资产					
11	四、持有至到期投资减值准备					
12	五、长期应收款减值准备					
13	六、长期股权投资减值准备					
14	七、投资性房地产减值准备合计					
15	其中：房屋					
16	土地使用权					
17	八、固定资产减值准备合计	1,656,586.75		-1,656,586.75	-100.00	
18	其中：房屋、建筑物	1,656,586.75		-1,656,586.75	-100.00	
19	构筑物及其他辅助设施					
20	管道和沟槽					
21	机器设备					
22	车辆					
23	电子设备					
24	九、在建工程减值准备合计	4,736,667.64		-4,736,667.64	-100.00	
25	其中：在建工程	4,736,667.64		-4,736,667.64	-100.00	
26	在建设备安装					
27	工程物质减值准备					
28	十一、生产性生物资产减值准备					
29	十二、油气资产减值准备					
30	十三、无形资产减值准备					
31	十四、商誉减值准备					
32	资产减值合计	6,393,254.39		-6,393,254.39	-100.00	

被评估单位填表人： 石老师
填表日期： 2019年 07月 01日

评估人员： 唐海鸣