

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2421060004202400086
合同编号:	2024042
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	大盛鸿评报字(2024)第086号
报告名称:	大连华锐重工集团有限公司征收补偿项目资产评估报告
评估结论:	179,137.00元
评估报告日:	2024年09月10日
评估机构名称:	大连盛鸿资产评估事务所(普通合伙)
签名人员:	姚淑丽 (资产评估师) 会员编号: 24030011 刘霞 (资产评估师) 会员编号: 24020015
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年09月24日

本报告依据中国资产评估准则编制

大连华锐重工集团有限公司征收补偿项目

资产评估报告书

大盛鸿评报字(2024)第086号

评估基准日:2024年8月23日

评估报告日:2024年9月10日

大连盛鸿资产评估事务所



目 录

声 明	1
资产评估报告（摘要）	2
资产评估报告	5
一、委托方、资产占有方和委托方以外的其他评估报告使用者	5
(一)委托方及资产占有方概况	5
(二)委托方与资产占有方的关系	6
(三)委托方以外的其他评估报告使用者	6
二、评估目的及经济行为	6
(一)评估目的	6
(二)评估目的所对应经济行为的批准情况	6
三、评估对象和评估范围	6
(一)评估对象	6
(二)评估范围	6
(三)评估对象基本情况	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
(一)行为依据	8
(二)法律、法规依据	8
(三)专业规范及准则依据	9
(四)主要取价依据及参考资料	9
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
(一)接受委托及前期准备阶段	10
(二)现场勘察及资料收集分析阶段	11
(三)评定汇总阶段	11
(四)提交报告阶段	11
九、评估假设	11
(一)一般假设	12
(二)特殊假设	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	14
十三、评估报告日	15
十四、 评估专业人员签名和资产评估机构印章	16
附件一、资产评估机构营业执照副本复印件	17
附件二、资产评估机构登记备案公告复印件	17
附件三、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件	17
附件四、其他相关资料	17

声 明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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。

三、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本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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

七、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。

八、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。

九、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。

大连华锐重工集团有限公司征收补偿项目 资产评估报告（摘要）

大盛鸿评报字（2024）第 086 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：

本摘要内容均摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文并关注报告书特别事项说明部分。

大连盛鸿资产评估事务所接受大连金普新区金石滩街道办事处的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，采用成本法，对大连华锐重工集团有限公司因征收补偿事宜而涉及的资产在 2024 年 8 月 23 日的市场价值进行评估。根据本公司与大连金普新区金石滩街道办事处签订的《资产评估委托合同》所约定的条件，本公司业已实施了包括对委托评估的有关资产的实地查看、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在大连华锐重工集团有限公司提供的评估所必需资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由大连华锐重工集团有限公司负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见。

一、评估目的

因涉及大连华锐重工集团有限公司征收补偿事宜，大连金普新区金石滩街道办事处委托本公司对大连华锐重工集团有限公司的部分资产于评估基准日（2024年8月23日）的市场价值进行评估。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为：大连华锐重工集团有限公司因征收补偿事宜涉及的资产。与评估对象对应的评估范围包括附属设施、机械设备、办公设备及工具器具、存货物资及绿化。

三、评估方法

本次评估采用成本法对委估资产价值进行评估。

四、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2024年8月23日。

六、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，采用成本法评估，委估资产于评估基准日的补偿值为人民币 179,137 元，人民币大写：壹拾柒万玖仟壹佰叁拾柒圆整。

本次评估系基于一定评估基准并建立在一系列假设和限制条件基础上的，请报告使用者注意关注本报告所设定的条件。

本报告所载明的评估结论自评估基准日起一年内（即 2024 年 8 月 23 日至自 2025 年 8 月 22 日）有效。

七、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人注意：

(一)本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(二)对资产占有方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方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。

(三)本次评估大连华锐重工集团有限公司未提供关于对外担保方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情

况不一致时，评估结果可能会发生变化。

八、评估报告日

本次评估报告日为 2024 年 9 月 10 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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

大盛鸿评报字（2024）第 086 号

大连华锐重工集团有限公司征收补偿项目

资产评估报告

大连金普新区金石滩街道办事处：

大连盛鸿资产评估事务所接受大连金普新区金石滩街道办事处的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以公开市场原则为前提，并结合委托对象的实际情况，采用成本法对大连华锐重工集团有限公司因征收补偿事宜而涉及的资产在2024年8月23日的市场价值进行评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托方、资产占有方和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方及资产占有方概况

委托方为大连金普新区金石滩街道办事处。

资产占有方为大连华锐重工集团有限公司

类型：股份有限公司

经营场所：辽宁省大连市西岗区八一路169号

法定代表人：孟伟

经营范围：机械设备设计制造、安装调试；备、配件供应；金属制品、金属结构制造；工具、模具、模型设计、制造；金属表面处理及热处理；机电设备零件及制造、协作加工；起重机械特种设备设计、制造、安装、改造、维修；压力容器设计、制造；铸钢件、铸铁件、铸铜件、铸铝件、锻件加工制造；钢锭铸坯、钢材轧制、防尘设备设计、制造、安装、调试；铸造工艺及材料技术开发；造型材料制造；货物进出口、技术进出口；房地产开发；仓储；商业贸易；工程总承包；机电设备租赁及技术开发、咨询；计算机应用；房屋建筑工程施工；机电设备安装工程；普通货运；国内货运代理；承办第上、陆地、航空国际货运代理（含报关、报验）；

人工搬运；货物包装；大型物件运输。（特业部分限下属企业在许可范围内）***（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）委托方与资产占有方的关系

委托方与资产占有方为两家不同的单位。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

评估报告供委托方、相关主管部门使用，除法律、法规另有规定外无其他评估报告使用者，资产评估师和评估机构对其它阅读报告的第三方使用本评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的及经济行为

（一）评估目的

因涉及大连华锐重工集团有限公司征收补偿事宜，大连金普新区金石滩街道办事处委托本公司对其部分资产于评估基准日（2024年8月23日）的市场价值进行评估。评估结果仅作为大连华锐重工集团有限公司进行征收补偿时之参考。

（二）评估目的所对应经济行为的批准情况

截止评估报告日，本次评估目的所对应的经济行为已履行了以下程序：

已签订《资产评估委托合同》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为：大连华锐重工集团有限公司因征收补偿事宜涉及的部分资产。

（二）评估范围

与评估对象所对应的评估范围包括附属设施、机械设备、办公设备及工具器具、存货物资及绿化。

本次申报评估的资产范围与委托评估的范围一致。

(三)评估对象基本情况

1. 委托评估资产的数量、法律权属及物理状况

- (1)、附属设施为电力设施、供暖设施，包括配电箱、热水锅炉等 3 项。
- (2)、机械设备为制冷设备 1 套。
- (3)、办公设备及工具包括蒸饭车、消毒柜等 4 项。
- (4)、存货物资包括办公桌椅、床等 92 项。
- (5)、绿化包括香椿树、桃树等。

经现场勘察，委估资产位于金石滩街道云港街 36 号，资产状况较好。

2. 经济状况

被评估资产为纳入企业征收补偿范围存货物资及附属设施等，资产利用率高，能够有效地发挥作用。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值。

无

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

所谓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，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- (一)用法律许可的货币进行交易。
- (二)有自愿的卖方和自愿的买方。
- (三)一次性付款，且无附带条件下完成交易。

(四)买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。

(五)交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。

(六)不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2024年8月23日。

本报告书所采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。评估基准日是在综合考虑了经济行为的性质及评估目的因素，由大连盛鸿资产评估事务所和委托方协商确定。

六、评估依据

(一)行为依据

1.《资产评估委托合同》。

(二)法律、法规依据

1.《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会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）；

2.《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）；

3.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日，中华人民共和国财政部令第86号，财政部部务会议审议通过）；

4.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017年6月1日起施行）；

5.《原金石滩城中村改造项目集体土地上房屋、青苗及地上附着物征收补偿安置方案》；

6、其他相关的法律法规。

(三)专业规范及准则依据

- 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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(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—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 8.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)主要取价依据及参考资料

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》第二版;
- 2.相关网络询价;
- 3.评估人员现场调查、收集的有关资料。

七、评估方法

根据评估对象的具体条件、用途及评估目的,结合评估师收集的有关资料选择评估方法。

主要评估方法有市场法、收益法、成本法,各评估方法的适用性分析如下:

(一) 市场法适用性分析

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。本次评估对象为征收补偿资产缺乏可比参照物，故不选用。

(二) 收益法适用性分析

收益法适用条件包括被评估资产未来预期收益可以预测并可以用货币计量，被评估资产预期获利年限可以预测。因委估资产为单项资产且不能独立产生现金流，不符合采用收益法的适用条件，因此本次评估无法使用收益法。

(三) 成本法适用性分析

成本法是测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

它适用于评估单项资产和没有收益，市场上又难找到交易参照物的评估对象。本次估价对象为征收补偿资产故可选用。评估人员根据委估资产的特点和收集资料的情况，采用成本法进行评估，基本公式为：评估值 = 重置成本 × 成新率

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作的开始时间为2024年8月23日，至出具评估报告日结束。

(一) 接受委托及前期准备阶段

1. 评估师对项目进行预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，签订委托合同，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划；

2. 评估师对资产占有方资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和资产占有方提供的资料清单、资产清查核实工作的要求和评估明细表的填报说明等。在此基础上，填报评估申报明细表，收集并整

理委估对象的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料，并向资产占有方了解委估资产的有关情况；

3.收集评估所需文件资料。

(二)现场勘察及资料收集分析阶段

- 1.听取大连金普新区金石滩街道办事处对涉及评估目的经济行为的有关介绍；
- 2.听取资产占有方有关人员介绍评估对象的历史及现状，了解资产技术状态等情况；
- 3.对资产占有方提供的资料进行审核、鉴别；
- 4.根据资产清查评估明细表，按评估准则的要求，对资产进行了全面清查核实；
- 5.根据评估对象的实际状况和特点，确定评估对象的具体评估方法；
- 6.通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；
- 7.对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评定汇总阶段

评估人员对从勘查现场收集的资料，进行必要而可能的调查和验证，选定评估方法和计算公式，进行评定估算。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，在核实确认资产评估结果准确合理，确定评估结论，编制资产评估明细表、起草资产评估报告书，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本报告系在一般假设和特殊假设下完成的：

(一)一般假设

1.所有委托评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即大连华锐重工集团有限公司合法拥有其所申报资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵；

2.大连华锐重工集团有限公司所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的；

我们的评估在很大程度上依赖大连华锐重工集团有限公司所提供的有关本次评估的资料，我们未对这些资料进行逐一查验，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方、资产占有方之间充分揭示的前提下做出的；

4.所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二)特殊假设

1.除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

2.本次评估结论是假设在委估产按现用途，现状条件下使用前提下做出的，假设未来的政治、法律、法规将不会有重大的变动，国家宏观经济环境不会有重大变化；

3.除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1)已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2)未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3)各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或资产占有方有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、计划或安排等（如管理

方式、管理团队和职工队伍等)发生变化。

(4)特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5)因产权变动等产生的非经常性收益或支出。

(6)出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(7)资产占有方未列报或未向我们做出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

4.除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

在本次评估中，评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设前提条件在基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同的评估结果的责任。

十、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，采用成本法评估，委估资产于评估基准日的补偿值为人民币 179,137 元，人民币大写：壹拾柒万玖仟壹佰叁拾柒圆整。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	项目	评估值	搬迁费	补偿值	备注
1	附属设施	32,845		32,845	
2	机械设备	35,937		35,937	

3	办公设备及 工具器具	7,186		7,186	
4	存货物资	88,066		88,066	
5	绿化	15,103		15,103	
合 计		179,137		179,137	

十一、特别事项说明

(一)本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(二)对资产占有方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方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。

(三)本次评估大连华锐重工集团有限公司未提供关于对外担保方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本报告只有在应用于本报告所载明的评估目的时才能依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(二)本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性承担责任，且评估结论仅是本报告所述的假设前提与限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而非交易价格。

(三)本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值含义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明、法律

效力和资产占有方的承诺函。

(四)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，它不得应用于其他用途。未征得本公司同意，本资产评估报告书的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

(五)尽管我们对大连华锐重工集团有限公司提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项。

(六)在评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，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、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

(七)被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系大连华锐重工集团有限公司和相关单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确做出保证。本报告使用人或利害关系人应当关注这些资料的准确性。

(八)评估结论是本公司出具的，受本公司评估人员和签字资产评估师的执业水平和能力的影响。

(九)本报告所载明的资产评估结果于评估基准日起一年内（即 2024 年 8 月 23 日至自 2025 年 8 月 22 日）有效。如超过评估结果有效期，则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2024 年 9 月 10 日。

十四、评估专业人员签名和资产评估机构印章



大连盛鸿资产评估事务所

中国 大连

二零二四年九月十日

法定代表人:



中国资产评估师:



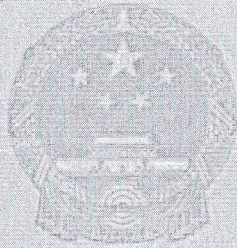
中国资产评估师:



附：

- 一、资产评估机构营业执照副本复印件
- 二、资产评估机构登记备案公告复印件
- 三、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件
- 四、其他相关资料

(本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力)



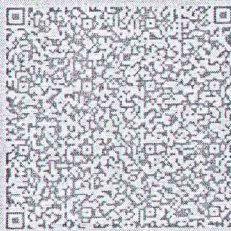
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210212782493056M

(副本号: 1-1)

名称 大连盛鸿资产评估事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
主要经营场所 辽宁省大连旅顺经济开发区海辉街35号
执行事务合伙人 姚淑丽
成立日期 2006年03月31日
合伙期限 自2006年03月31日至长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估*** (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

2017 年 11 月 03 日



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。

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.ln.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

大连市财政局文件

大财资〔2018〕291号

大连市财政局关于大连盛鸿资产评估事务所 (普通合伙) 登记备案公告

大连盛鸿资产评估事务所(普通合伙)报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为大连盛鸿资产评估事务所(普通合伙)。

二、大连盛鸿资产评估事务所(普通合伙)执行事务合伙

人为姚淑丽。

三、大连盛鸿资产评估事务所（普通合伙）备案后应加入大连资产评估协会，同时接受大连市财政局和大连资产评估协会的监督管理。大连盛鸿资产评估事务所（普通合伙）合伙人的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、大连盛鸿资产评估事务所（普通合伙）原资产评估资格证书（证书编号 21060004，发证时间 2006 年 3 月 17 日）已由我局收回。

特此公告。



（此件公开发布）

大连市财政局办公室

2018年3月27日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：姚淑丽

性别：女

登记编号：24030011

单位名称：大连盛鸿资产评估事务
所（普通合伙）

初次执业登记日期：2003-04-16

年检信息：通过（2023-03-22）

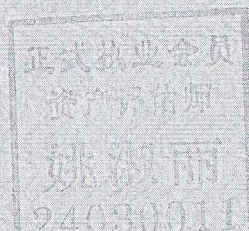
所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2024-01-04

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)

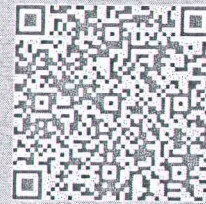
姓名：刘霞

性别：女

登记编号：24020015



单位名称：大连盛鸿资产评估事务
所（普通合伙）



初次执业登记日期：2002-07-05

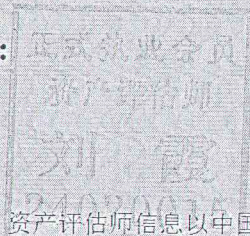
年检信息：通过（2023-03-22）

（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：刘霞

本人印鉴：正式执业会员



打印日期：2024-01-04



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>



统一社会信用代码证书

统一社会信用代码11210213MD1B70388A



颁发日期 2019年08月08日
有效期至 2025年07月13日

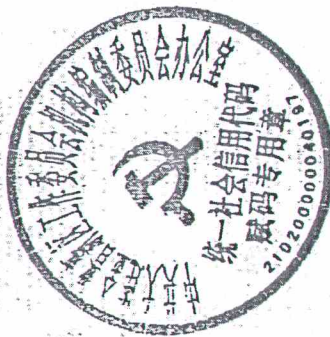
机构名称 大连金普新区金石滩街道办事处
(大连市金州区金石滩街道办事处)

机构性质 机关 (派出机关)

机构地址 辽宁省大连经济技术开发区金石滩国家旅游度假区

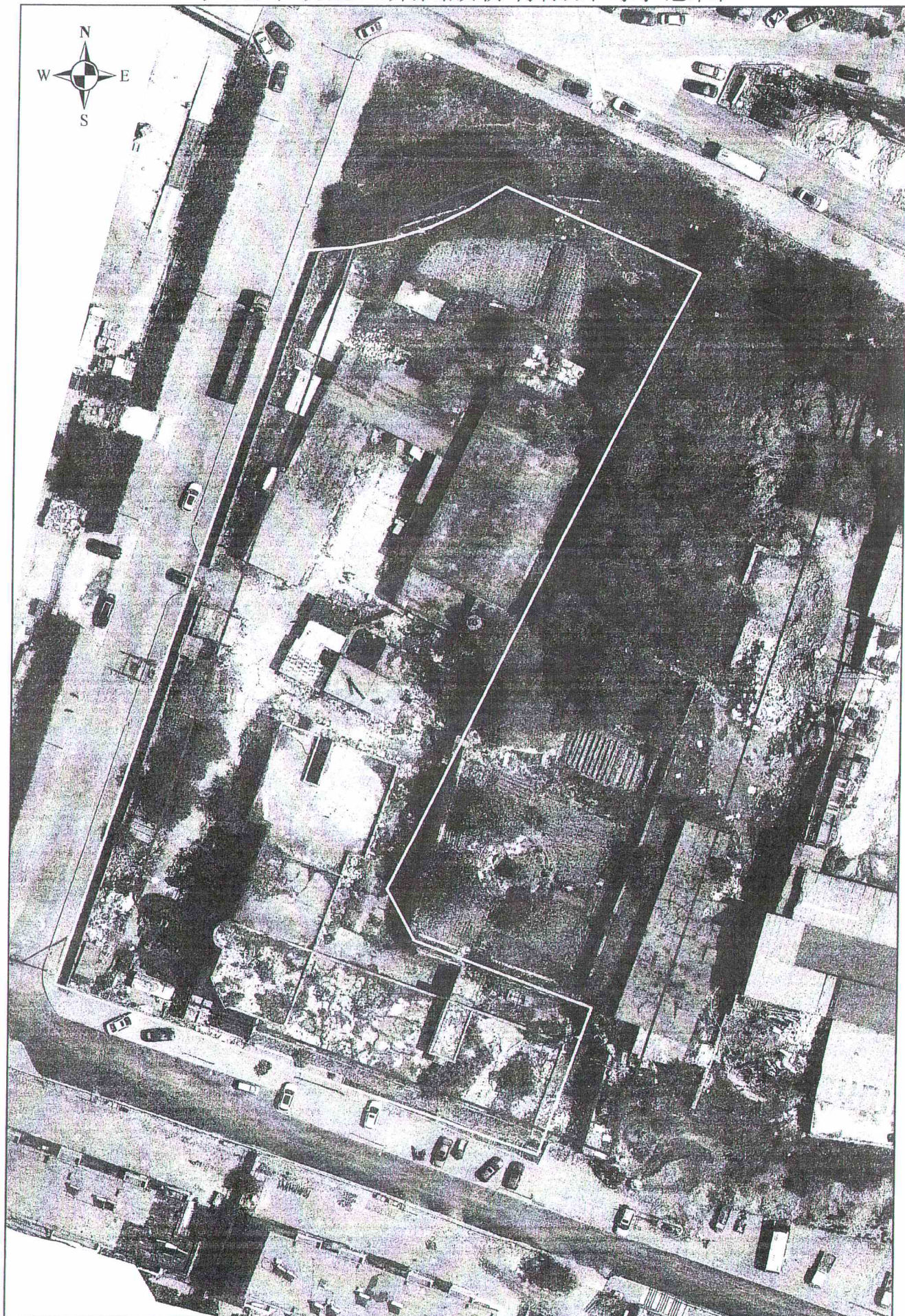
负责人 邹强

赋码机关



注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

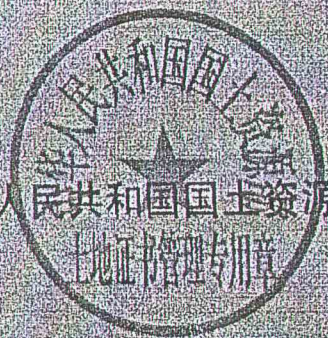
大连华锐重工集团股份有限公司示意图



红色为征收计划红线绿色为土地证红线


大井全 国用(2011)字第 0141 号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制
土地证书管理专用章

Nº 013480280

土地使用者	大连华锐重工集团股份有限公司		
座落	大连经济技术开发区金石滩云港街36号		
地号	051220006	图号	
用途	餐饮旅馆业用地 (213)	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2040年08月10日
使用权面积	6666.00 平方米		
其中共用分摊面积			
			
填 证 机 关			

日期	西	事	各

X 327648.414
Y 77445.133

X 327638.500
Y 77446.139

X 327636.456
Y 77473.716

大连华锐重工集团股份有限公司
S=6666平方米

X 327546.074
Y 77430.579

X 327538.566
Y 77434.813

X 327530.995
Y 77382.482

X 327529.074
Y 77461.317

X 327507.431
Y 77454.077



房权证 开字第 142232 号

房屋所有权人	大连华锐重工集团股份有限公司			
共有情况				
房屋坐落	大连市大连经济技术开发区 云港街36号			
登记时间	2011-12-12			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	5	3854.0		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
		国有出让		至 止

房屋转让合同

(大连经济技术开发区 3 处房屋)

甲方(转让方): 大连重工·起重集团有限公司

住所: 大连市西岗区八一路 169 号

法定代表人: 宋甲晶

乙方(受让方): 大连华锐重工集团股份有限公司

住所: 大连市甘井子区新水泥路 8 号

法定代表人: 郭永胜

鉴于:

1、乙方系依法设立并合法存续的上市公司,其公开发行的股票已经在深圳证券交易所上市(股票代码:002204)

2、2011年11月23日,中国证券监督管理委员会《关于核准大连华锐重工铸钢股份有限公司向大连重工·起重集团有限公司发行股份购买资产的批复》(证监许可[2011]1184)号文件,核准乙方以资产认购甲方非公开发行的股份 21,519.3341 万股。

3、甲方用以认购乙方非公开发行股份的资产,业经辽宁众华资产评估有限公司评估,以2011年3月31日为评估基准日出具众华评报字[2011]第33号《资产评估报告书》,该评估结果已经大连市人民政府国有资产监督管理委员会大国资产权【2011】56号文件核准。

4、关于甲方以资产认购乙方非公开发行股份事宜,甲乙双方已于2011年4月6日签署《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产之利润补偿框架协议》;于2011年5月27日签署《发行股份

润补偿框架协议》；于2011年5月27日签署《发行股份购买资产协议之补充协议》和《发行股份购买资产之利润补偿框架协议之补充协议》。

现就交易资产中涉及大连市高新产业园区 西岗区 沙河口区 甘井子区房屋所有权转让事宜，甲乙双方在已经签署的协议基础上，经友好协商，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》的相关规定，特订立本合同。

第一条 转让标的

- 1、本次甲方向乙方转让的房屋明细见附表。
- 2、交易标的以现时存在状态作为交易条件，买方对该房产情况已充分了解。

第二条 转让价格及支付方式

1、本合同项下所转让房屋的价格按照辽宁众华资产评估有限公司出具的众华评报字[2011]第33号《资产评估报告书》中所列示的房屋所有权证书所载权利人为甲方的 位于大连经济技术开发区 3 处房屋（明细附后），建筑面积共 11801.73 平方米，评估价值合计 26,852,500.00 元。

2、乙方根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议的约定，以向甲方发行股份的方式支付房屋转让价款。

第三条 证照过户及交易税费

甲方应协助乙方办理房屋所有权证照过户手续；双方按照相关法律规定承担各自应承担的税费。

第四条 资产的交接

乙方取得受让房屋所有权证书后，甲方应在10个工作日内将标的房屋交付乙方，包括与标的相关的档案资料、相关手续。

第五条 争议的解决

凡因履行本合同所产生的或与本合同有关的一切争议，甲乙双方应友好协商解决；协商不能解决的，本合同任何一方可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

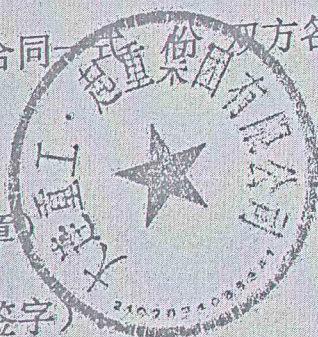
第六条 合同的生效

本合同自双方盖章、授权代表签字后生效。

第七条 本合同一式两份，双方各执一份，其余报相关部门备案。

甲方（盖章）

授权代表（签字）



乙方（盖章）

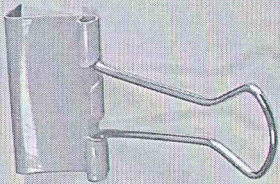
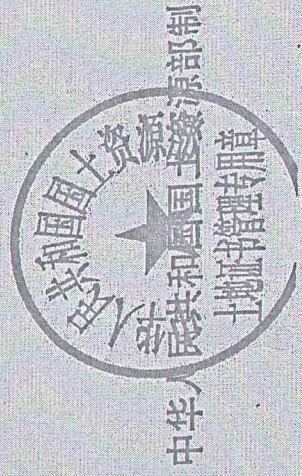
授权代表（签字）



二〇一一年十二月一日

大并益 国用 (2008) 字第 0019 号

中华人民共和国 国有土地使用证



土地使用者	大连重工·起重集团有限公司		
座落	大连开发区金石滩云港街36号		
地号	05J29006	图号	
用途	餐饮旅馆业用地 (218)	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2040年03月10日
使用权面积	6666.00 平方米		
其中共用分摊面积			



记事	
日期	内容

机关
证
机
填

77445.133
327618.414

77416.139
327638.500

77473.716
327636.456

05J290006大连重工.起重集团有限公司

S=66666平方米

77430.579
327546.074

77434.813
327538.566

77382.482
327530.995

77461.317
327529.074

77454.077



大连市人民政府国有资产监督管理委员会文件

大国资产权〔2011〕56号

关于大连重工·起重集团有限公司拟以资产 认购大连华锐重工铸钢股份有限公司发行 股份资产评估项目的核准意见

大连重工·起重集团有限公司：

我委收到辽宁众华资产评估有限公司出具的以你公司拟以资产认购大连华锐重工铸钢股份有限公司发行股份为评估项目的资产评估报告（众华评报字〔2011〕第33号）。经审核，该项目经济行为已经有关部门批准，承担本项目的资产评估机构具有相应的评估资格，资产评估报告书中两名以上具有执业资格的注册评估师签字和盖章，评估报告的有效期已经明示，委托方及被评估单位、注册资产评估师按有关规定出具了相关承诺函。大连重工·起重集团有限公司拟认购大连华锐重工铸钢股份有限公司发行股份的资产价值544,223.96万元。

该评估结论按现行规定自评估基准日 2011 年 3 月 31 日起一年内有效。本报告所揭示的评估结论仅对大连重工·起重集团有限公司拟以资产认购大连华锐重工铸钢股份有限公司发行股份项目有效。

评估报告使用各方应关注评估报告中揭示的特别事项和报告书法律效力等内容。本项目评估报告的法律责任由受托评估机构和在评估报告中签字的注册资产评估师共同承担，不因评估管理部门的审核而转移其法律责任。

附件：辽宁众华资产评估有限公司出具的大连重工·起重集团有限公司拟以资产认购大连华锐重工铸钢股份有限公司发行股份项目资产评估结果汇总表



主题词：经济管理 资产认购 评估 核准意见
大连市人民政府国有资产监督管理委员会 2011年5月26日印发
(共印 10 份)

附件:

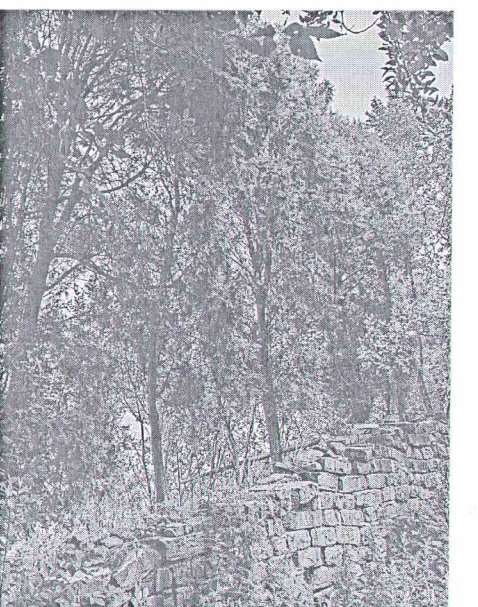
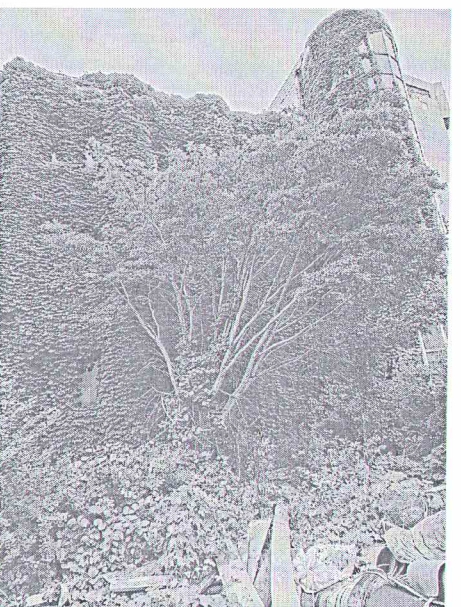
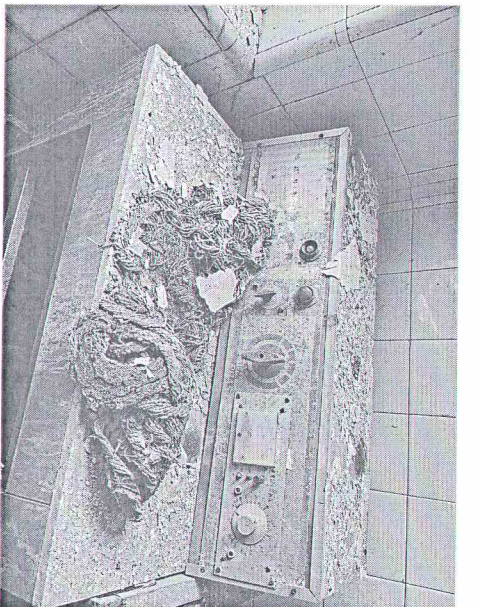
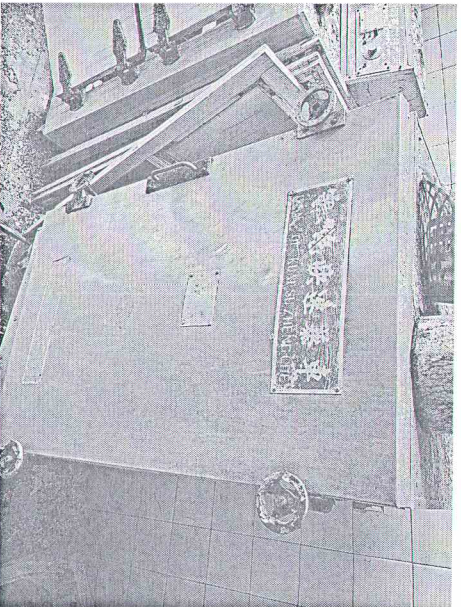
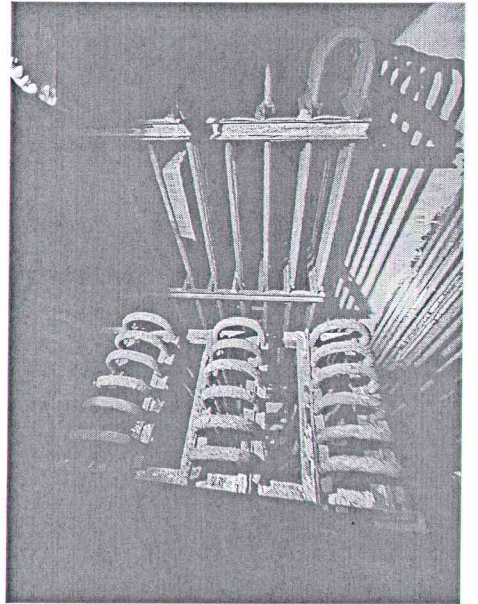
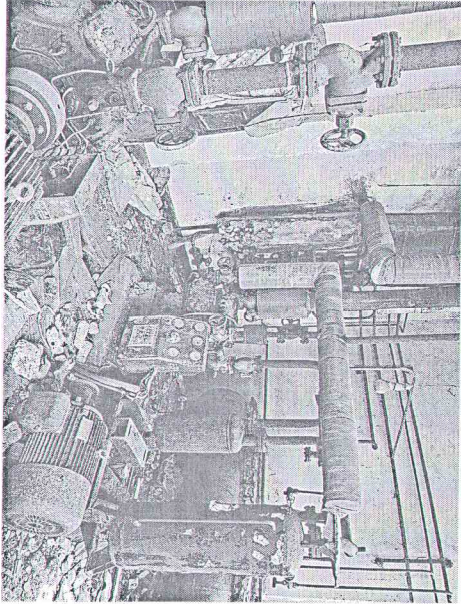
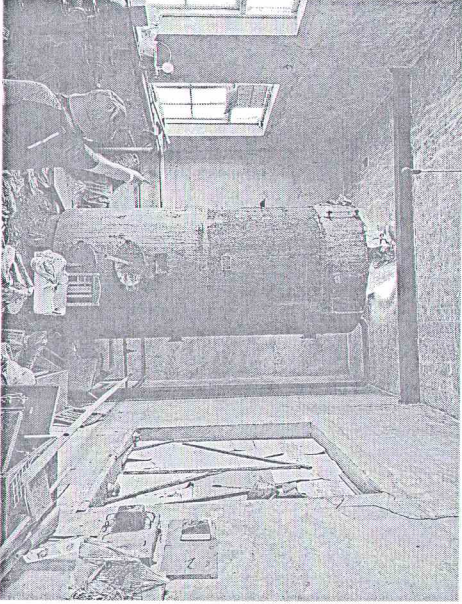
辽宁众华资产评估有限公司出具的大连重工·起重集团有限公司
拟以资产认购大连华锐重工铸钢股份有限公司发行股份项目
资产评估结果汇总表

评估基准日: 2011年3月31日

金额单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	413,554.17			
流动资产	2	240,542.91			
中: 长期股权投资	3	92,429.93			
固定资产	4	109,465.30			
在建工程	5	1,182.08			
无形资产	6	26,870.16			
其他非流动资产	7	10,595.44			
资产总计	8	654,097.08			
负债	9	257,545.04			
动负债	10	32,874.26			
负债总计	11	290,419.30			
净资产	12	363,677.78	544,223.96	180,546.18	49.64

序号	资产名称	建筑面积 (平方米)	评估值 (元)	权证编号	房屋座落号	产权所有人	发证日期
1	集团公司培训中心	3854	5,697,580.00	大房权证开单字第A66716号	大连开发区云港街35号	重工·起重	2008年9月28日
2	双D港办公楼	3445.35	7,824,240.00	大房权证高字第20077360号	高新园区双D港辽河东路92号-2	重工·起重	2007年12月29日
3	双D港厂房 (一期)	4502.39	13,330,680.00	大房权证高字第20077361号	高新园区双D港辽河东路92号-1	重工·起重	2007年12月29日



资产评估结果汇总表

序号	项目	评估值	搬迁费	补偿费	备注
1	附属设施	32,845		32,845	
2	机械设备	35,937		35,937	
3	办公设备及工具器具	7,186		7,186	
4	存货物资	88,066		88,066	
5	绿化	15,103		15,103	
	合计	179,137		179,137	

产权持有者：大连华锐重工集团有限公司 评估基准日：2024年8月23日 金额单位：人民币元

机器设备清查评估明细表

产权持有者：大连华锐重工集团有限公司

评估基准日：2024年8月23日

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值	估价价值		备注		
								重置价值	成新率%			
1	制冷设备			套	1			79,860	45%	35,937	含冷却塔	
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
合计								79,860			35,937	

存货物资清查估价明细表

产权持有者：大连华锐重工集团有限公司

评估基准日：2024年8月23日

序号	分类	名称	规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	估价价值			备注	
					数量	单价		重置价值	成新率%	净值		
1		铁笼	1.5*1.2*1.2	个	1		1	300.00	300.00	60%	180	铝合金架+铁网
2		凳子		个	3		3	30.00	90.00	35%	32	1楼
3		3层货架	1.8*1.8*0.6	个	1		1	360.00	360.00	50%	180	1楼
4		大圆桌子		个	2		2	558.00	1,116.00	35%	391	1楼
5		办公桌		个	1		1	380.00	380.00	35%	133	1楼
6		木桌	2.2*0.5	个	28		28	150.00	4,200.00	35%	1,470	1楼
50		铁架子	1*1*0.8	个	1		1	200.00	200.00	50%	100	1楼
8		小铁架子	1*0.7*0.5	个	2		2	180.00	360.00	50%	180	1楼
9		大冰柜		个	1		1	2,247.00	2,247.00	35%	786	1楼
10		小冰柜		个	1		1	1,599.00	1,599.00	35%	560	1楼
11		大水缸		个	5		5	180.00	900.00	60%	540	1楼
12		铁架	2*1*0.6	个	1		1	400.00	400.00	50%	200	1楼
13		3层铁柜	2*1.8*1.6	个	2		2	400.00	800.00	50%	400	1楼
14		大盘子		个	680		680	5.00	3,400.00	60%	2,040	1楼
15		小盘子		个	300		300	2.00	600.00	60%	360	1楼
16		碗		个	200		200	2.00	400.00	60%	240	1楼
17		木架子	1.8*1.9*0.7	个	2		2	270.00	540.00	50%	270	1楼
18		塑料箱		个	20		20	10.00	200.00	50%	100	1楼
19		油烟机	2.5*1.1	个	2		2	2,500.00	5,000.00	50%	2,500	1楼
20		白钢水槽	2*0.7*0.9	个	1		1	1,000.00	1,000.00	50%	500	1楼
21		小白钢水槽	1.5*0.7*0.9	个	1		1	750.00	750.00	50%	375	1楼
22		白钢冰柜	2.5*1.2*1	个	1		1	5,000.00	5,000.00	50%	2,500	1楼
23		圆桌子	直径1.6	个	13		13	558.00	7,254.00	35%	2,539	1楼
24		椅子		个	146		146	98.00	14,308.00	35%	5,008	1楼
25		空调	立式	台	1		1	4,299.00	4,299.00	50%	2,150	1楼
26		方桌子		个	8		8	200.00	1,600.00	35%	560	1楼
27		大灭火器		个	1		1	100.00	100.00	70%	70	1楼

存货物资清查估价明细表

产权持有者：大连华锐重工集团有限公司

评估基准日：2024年8月23日

序号	分类	名称	规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	估价价值			备注	
					数量	单价		重置价值	成新率%	净值		
28		大镜子	5*1.6	个	1		1	800.00	800.00	35%	280	1楼
29		钟表		个	5		5	272.00	1,360.00	35%	476	1楼
30		座钟		个	1		1	3,560.00	3,560.00	35%	1,246	1楼
31		挂钟		个	1		1	1,709.00	1,709.00	35%	598	1楼
32		单人沙发		个	3		3	378.00	1,134.00	35%	397	1楼
33		双人沙发		个	2		2	599.00	1,198.00	35%	419	1楼
34		吧台	3.5*2*1.3	套	1		1	3,500.00	3,500.00	35%	1,225	1楼
35		灭火器		个	2		2	36.00	72.00	60%	43	1楼
36		白钢垃圾桶		个	2		2	62.00	124.00	60%	74	1楼
37		大保险柜		个	1		1	2,400.00	2,400.00	35%	840	1楼
38		小保险柜		个	1		1	590.00	590.00	35%	207	1楼
39		单人床		个	28		28	458.00	12,824.00	35%	4,488	1楼标间
40		床头柜		个	14		14	80.00	1,120.00	35%	392	1楼标间
41		桌子	1*0.6*1	个	1		14	150.00	2,100.00	35%	735	1楼标间
42		电风扇		个	14		14	179.00	2,506.00	35%	877	1楼标间
43		空调	1.5P挂式	个	1		1	2,899.00	2,899.00	50%	1,450	1楼套间
44		双人沙发		个	1		1	599.00	599.00	35%	210	1楼套间
45		单人沙发		个	2		2	378.00	756.00	35%	265	1楼套间
46		办公桌		个	1		1	380.00	380.00	35%	133	1楼套间
47		小吧台	2.3*1.3	个	1		1	2,300.00	2,300.00	35%	805	2楼
48		灭火器		个	1		1	36.00	36.00	35%	13	2楼
49		垃圾桶		个	16		16	62.00	992.00	60%	595	2楼
50		单人床		个	38		38	458.00	17,404.00	35%	6,091	2楼标间
51		床头柜		个	19		19	80.00	1,520.00	35%	532	2楼标间
52		桌子		个	19		19	380.00	7,220.00	35%	2,527	2楼标间
53		电风扇		个	19		19	179.00	3,401.00	35%	1,190	2楼标间
54		空调	挂式1.5P	个	1		1	2,899.00	2,899.00	50%	1,450	2楼套间

存货物资清查估价明细表

产权持有者：大连华锐重工集团有限公司

评估基准日：2024年8月23日

序号	分类	名称	规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	估价价值			备注	
					数量	单价		重置价值	成新率%	净值		
55		单人床		个	1		1	458.00	458.00	35%	160	2楼套间
56		双人沙发		个	1		1	599.00	599.00	35%	210	2楼套间
57		单人沙发		个	2		2	378.00	756.00	35%	265	2楼套间
58		被罩		个	20		20	20.00	400.00	35%	140	2楼仓库
59		被套		个	20		20	40.00	800.00	35%	280	2楼仓库
60		枕套		个	40		40	10.00	400.00	35%	140	2楼仓库
61		台球案		个	2		2	2,375.00	4,750.00	35%	1,663	2楼仓库
62		单人床垫		个	15		15	90.00	1,350.00	35%	473	2楼仓库
63		木质会议台	6*2*0.2	个	1		1	4,600.00	4,600.00	35%	1,610	2楼会议室
64		单人沙发		个	30		30	378.00	11,340.00	35%	3,969	3楼舞厅
65		灭火器		个	1		1	36.00	36.00	60%	22	3楼
66		大吧台	3.5*2*1.3	个	1		1	3,500.00	3,500.00	35%	1,225	3楼舞厅
67		小吧台	2.3*1.3	个	1		1	2,300.00	2,300.00	35%	805	3楼
68		被罩		个	20		20	20.00	400.00	35%	140	3楼仓库
69		被套		个	20		20	40.00	800.00	35%	280	3楼仓库
70		枕套		个	40		40	10.00	400.00	35%	140	3楼仓库
71		空调	立式	个	1		1	4,299.00	4,299.00	50%	2,150	3楼仓库
72		椅子		个	10		10	98.00	980.00	35%	343	3楼仓库
73		单人床		个	38		38	458.00	17,404.00	35%	6,091	3楼标间
74		床头柜		个	19		19	80.00	1,520.00	35%	532	3楼标间
75		桌子		个	19		19	380.00	7,220.00	35%	2,527	3楼标间
76		电风扇		个	19		19	179.00	3,401.00	35%	1,190	3楼标间
77		单人床		个	1		1	458.00	458.00	35%	160	3楼套间
78		双人沙发		个	1		1	599.00	599.00	35%	210	3楼套间
79		单人沙发		个	2		2	378.00	756.00	35%	265	3楼套间
80		空调	挂式1.5P	个	1		1	2,899.00	2,899.00	50%	1,450	3楼套间
81		椅子		个	20		20	98.00	1,960.00	35%	686	4楼会议室

绿化清查评估明细表

产权持有者：大连华锐重工集团有限公司

评估基准日：2024年8月23日

金额单位：人民币元

序号	分类	名称	树龄	计量单位	数量	估价价值		备注
						单价	金额	
1		香椿树	3cm	棵	65	6.00	390.00	
2		桃树	5cm, 高2.5m	棵	1	300.00	300.00	
3		桃树	15cm, 高4m	棵	1	537.00	537.00	
4		枣树	18年	棵	1	857.00	857.00	
5		树莓	高2m	棵	2	75.00	150.00	
6		无花果	3cm, 高1m	棵	5	50.00	250.00	
7		刺槐	10cm, 高5m	棵	9	90.00	810.00	
8		刺槐	7cm	棵	6	42.00	252.00	
9		刺槐	15cm	棵	1	210.00	210.00	
10		刺槐	22cm	棵	1	308.00	308.00	
11		刺槐	30cm, 高9m	棵	2	420.00	840.00	
12		流苏树	30cm	棵	1	850.00	850.00	
13		蜀桧	高3.5m	棵	4	215.00	860.00	
14		法桐树	40cm, 高10m	棵	2	1,200.00	2,400.00	
15		法桐树	35cm, 高10m	棵	1	1,050.00	1,050.00	
16		蔷薇	2m	墩	5	185.00	925.00	
17		毛樱桃		棵	1	50.00	50.00	
18		桑树	10cm, 高4m	棵	2	95.00	190.00	
19		桑树	6cm, 高2m	棵	2	35.00	70.00	
20		紫叶李	3cm, 高2m	棵	1	15.00	15.00	
21		榆树	15cm, 高5m	棵	2	225.00	450.00	
22		榆树	22cm, 高7m	棵	2	330.00	660.00	

绿化清查评估明细表

产权持有者：大连华锐重工集团有限公司

评估基准日：2024年8月23日

金额单位：人民币元

序号	分类	名称	树龄	计量单位	数量	估价价值		备注
						单价	金额	
23		榆树	8cm, 高5m	棵	3	73.00	219.00	
24		椿树	20cm, 高6m	棵	1	600.00	600.00	
25		柏树	高5m	棵	1	185.00	185.00	
26		侧柏	高5m	棵	3	185.00	555.00	
27		侧柏	高7m	棵	5	200.00	1,000.00	
28		葡萄	10年	棵	1	120.00	120.00	
合 计							15,103	

