

沈阳利源轨道交通装备有限公司

重整所涉及资产的清算价值

# 资产评估咨询报告

中威正信评咨字（2020）第 14002 号

共 1 册，第 1 册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2020 年 10 月 20 日

# 目 录

<b>声明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估咨询报告摘要</b> .....	<b>2</b>
<b>资产评估咨询报告</b> .....	<b>6</b>
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 .....	6
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	19
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	20
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	24
十三、资产评估报告日 .....	25
<b>附件目录</b> .....	<b>26</b>

## 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、行政法规资产评估咨询报告规定和本资产评估咨询报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估咨询报告使用人违反前述规定使用本资产评估咨询报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估咨询报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估咨询报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估咨询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、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；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、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、我们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；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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估咨询报告的要求。

九、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，评估报告使用人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。

# 沈阳利源轨道交通装备有限公司

## 重整所涉及资产的清算价值

### 资产评估咨询报告摘要

中威正信评咨字（2020）第 14002 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受沈阳利源轨道交通装备有限公司管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，针对不同类型的资产采用成本法等适当的评估方法并考虑快速变现因素的影响，按照必要的评估程序，对沈阳利源轨道交通装备有限公司重整所涉及的全部资产在评估基准日 2019 年 11 月 14 日的清算价值进行了评估。现将评估咨询报告摘要如下：

- 一、委托人：沈阳利源轨道交通装备有限公司管理人（以下简称：管理人）。
- 二、被评估单位：沈阳利源轨道交通装备有限公司（以下简称：沈阳利源公司）。
- 三、经济行为：辽宁省沈阳市中级人民法院（2019）辽 01 破申 33 号《民事裁定书》，裁定沈阳利源轨道交通装备有限公司重整。
- 四、评估目的：本次评估目的是确定委估财产在评估基准日所表现的清算价值，为沈阳利源公司重整的经济行为提供价值参考依据。
- 五、评估对象：沈阳利源公司全部资产价值。
- 六、评估范围：本次评估范围是沈阳利源公司截止 2019 年 11 月 14 日经管理人调查后资产负债表中反映的全部资产，即总资产 455,949.56 万元。
- 七、价值类型及其定义：本次资产评估咨询确定的价值类型为清算价值。清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。
- 八、评估基准日：2019 年 11 月 14 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。
- 九、评估方法：成本法、成本逼近法、基准地价修正系数法。
- 十、评估结论：沈阳利源公司评估基准日总资产账面价值为 455,949.56 万元，清算价值 298,466.26 万元，减值额为 157,483.30 万元，减值率为 34.54%。

## 沈阳利源公司清算价值评估结果汇总表

评估基准日：2019年11月14日 金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	清算价值	增减值	增减值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	28,183.95	1,885.05	-26,298.90	-93.31
2 非流动资产	427,765.61	296,581.21	-131,184.40	-30.67
3 长期股权投资	2,212.46	1,982.20	-230.26	-10.41
4 固定资产	376,291.03	256,303.45	-119,987.58	-31.89
5 工程物资	1.15	0.50	-0.65	-56.52
6 无形资产	49,260.97	38,295.06	-10,965.91	-22.26
7 资产总计	455,949.56	298,466.26	-157,483.30	-34.54

## 十一、特别事项说明：

## 1、权属资料不全或者存在瑕疵的情形

沈阳利源公司账面上有 22 处房屋（见下表）已经使用，尚未办理产权证，评估依据企业提供的房屋建筑物竣工结算书确定建筑面积，沈阳利源公司承诺该房屋建筑物产权归其所有，无权属争议。本次评估未考虑无产权证书对评估结果的影响。

金额单位：人民币万元

序号	建筑物名称	建筑面积 m2	原值	净值
1	研发技术中心	38,941.41	9,120.96	8,540.65
2	食堂报告厅	9,860.22	2,632.18	2,450.73
3	理化计量楼	9,838.96	2,552.59	2,376.63
4	1 号宿舍楼	11,334.35	2,452.53	2,283.47
5	2 号宿舍楼	11,930.46	2,814.95	2,620.91
6	3 号宿舍楼	11,930.46	2,733.11	2,544.71
7	1 号锅炉房	951.21	286.00	266.29
8	2 号锅炉房	951.21	285.42	265.75
9	循环水消防给水及纯水站	568.75	314.82	289.97
10	1 号污水泵站	230.40	392.40	365.35
11	2 号污水泵站	101.76	185.21	172.45
12	66KV 变电站	659.99	396.04	367.15
13	1 号压缩空气站	662.50	190.95	175.87
14	2 号压缩空气站	662.50	214.61	198.96
15	车库	4,872.13	651.88	606.94
16	4 号宿舍楼	11,267.45	2,524.48	2,350.46
17	5 号宿舍楼	11,267.45	2,480.87	2,309.86
18	浴室	637.08	169.23	157.56
19	换热站	309.96	121.46	113.09
20	加压泵站	218.50	85.85	79.93
21	国际会议中心	11,239.36	3,325.12	3,255.51
22	员工活动中心	17,659.62	4,551.87	4,456.59
	合计	156,095.73	38,482.53	36,248.83

## 2、委估资产受限情形

(1) 银行存款有中国工商银行股份有限公司沈阳沈北支行等被冻结，冻结金额 289,719.17 元。

## (2) 资产抵(质)押情况

评估范围内的部分固定资产和无形资产分别给抵押海通恒信国际租赁股份有限公司等 10 家单位，各家抵押资产总体情况统计见下表，具体抵押资产明细见评估明细表备注栏。

## ①固定资产抵押情况

金额单位：人民币万元

抵押权人	账面原值	账面净值
海通恒信国际租赁股份有限公司	17,792.18	16,527.44
鲁虢虢	17,673.77	16,425.24
王誉影	12,017.12	11,145.70
朱明月	9,302.98	8,661.69
盛京银行股份有限公司沈阳市万泉支行	71,598.44	67,136.16
横琴金投国际融资租赁有限公司	18,041.51	16,292.84
锦银金融租赁有限责任公司	67,620.84	51,756.36
招商局通商融资租赁有限公司	14,476.82	12,598.78
吉林磐石农村商业银行股份有限公司	9,875.81	8,615.26
中鑫国际融资租赁（深圳）有限公司	4,309.29	3,845.78
合计	242,708.76	213,005.25

注：其中，抵押权人吉林磐石农村商业银行股份有限公司的抵押物根据管理人提供的抵押物按比例分配受偿情况说明分配，比例如下：

序号	单位名称	占比%
1	吉林磐石农村商业银行股份有限公司	28.42
2	抚松县农村信用合作联社	10.53
3	吉林柳河农村商业银行股份有限公司	21.05
4	长春绿园融泰村镇银行股份有限公司	2.11
5	长春朝阳和润村镇银行股份有限公司	1.05
6	吉林桦甸农村商业银行股份有限公司	15.79
7	吉林永吉农村商业银行股份有限公司	21.05
合计		100.00

## ②土地使用权抵押情况

沈阳利源公司不动产权证中的房屋所占用土地面积未分割，抵押土地使用权的面积是管理人依据抵押房屋的投影面积及厂区全部房屋建筑物所占用土地按投影面积可分摊的公用土地使用权面积之和确定的。具体如下：

金额单位：人民币万元

抵押权人	土地权证编号	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值
海通恒信国际租赁股份有限公司	沈北国用 (2016) 第 0022 号	141,364.63	4,018.66
鲁虢虢	沈北国用 (2016) 第 0022 号	151,058.99	4,294.25
王誉影	沈北国用 (2016) 第 0022 号	99,363.01	2,824.66

抵押权人	土地权证编号	面积 (m2)	账面价值
朱明月	沈北国用 (2016) 第 0022 号	55,653.01	1,582.08
盛京银行股份有限公司沈阳市万泉支行	沈北国用 (2016) 第 0022 号	470,889.09	13,386.27
合计		918,341.73	26,105.92

## (3) 建设单位工程款优先情况

沈阳利源公司评估基准日所欠工程款优先及涉及工程项目见下表,具体明细见评估明细表备注栏。

序号	工程款优先单位	工程项目
1	辽源市兴业建筑工程有限责任公司	部分车间的基础工程和外网地沟工程
2	中国建筑第八工程局有限公司	部分车间基础工程和标段内的外网地沟工程
3	河北建设集团股份有限公司	铁路线、部分车间空调安装工程、牵引变电及牵引供电工程、员工活动中心的土建装饰及安装、部分车间电力干线安装
4	沈阳崇正道桥梁工程有限公司	厂区建设道路工程 (广场及会议中心范围除外)、厂区建设排水工程
5	中建三局集团有限公司	部分车间的钢结构工程、围护工程及开洞工程。
6	中铁四局集团路桥工程有限公司	部分车间基础工程和标段内的外网地沟工程、钢结构工程
7	辽宁建工集团有限公司	部分车间土建及钢结构工程。

## (4) 融资回租资产情况

向海通恒信国际租赁股份有限公司融资回租资产包括机器设备、房屋建筑物中的高天棚灯和空调通风设备。其中: 机器设备账面原值 9,131.35 万元, 账面净值 7,761.99 万元, 且机器设备中的三台转向架龙门加工中心抵押给横琴金投国际融资租赁有限公司, 账面原值 3,797.25 万元, 账面价值 3,322.01 万元。

3、本次评估所有存货、固定资产均为不含税价格, 如将来对资产进行实际拍卖或其他方式处置变现, 在处置定价时应考虑增值税等税费。

## 十二、资产评估咨询结论使用有效期:

本次评估咨询结论使用的有效期限为一年, 有效期从评估基准日开始计算。即从 2019 年 11 月 14 日至 2020 年 11 月 13 日, 该评估结论有效。

## 十三、资产评估咨询报告日:

本评估咨询项目的报告日为 2020 年 10 月 20 日。

以上内容摘自资产评估咨询报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估咨询结论, 应当阅读资产评估咨询报告正文, 并关注特别事项说明。

# 沈阳利源轨道交通装备有限公司 重整所涉及资产的清算价值 资产评估咨询报告

中威正信评咨字（2020）第 14002 号

沈阳利源轨道交通装备有限公司管理人：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受沈阳利源轨道交通装备有限公司管理人的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对沈阳利源轨道交通装备有限公司重整所涉及的全部资产在 2019 年 11 月 14 日所表现的清算价值进行了评估。现将资产评估咨询情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

### （一）委托人

委托人：沈阳利源轨道交通装备有限公司管理人（以下简称：管理人）

管理人是辽宁省沈阳市中级人民法院指定负责沈阳利源轨道交通装备有限公司重整事宜的机构。

根据辽宁省沈阳市中级人民法院（2019）辽 01 破 27-1 号《决定书》指定北京炜衡律师事务所、利安达会计师事务所（特殊普通合伙）担任沈阳利源轨道交通装备有限公司管理人，尹正友律师为管理人的负责人。

管理人履行《中华人民共和国企业破产法》规定的管理人和各项职责，向人民法院报告工作，并接受债权人会议和债权人委员会的监督。管理人职责：

- 1、接管债务人的财产、印章和账簿、文书等资料；
- 2、调查债务人财产状况，制作财产状况报告；
- 3、决定债务人的内部管理事务；
- 4、决定债务人的日常开支和其他必在开支；
- 5、在第一次债权人会议召开之前，决定继续或者停止债务人的营业；
- 6、管理和处分债务人的财产；
- 7、代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序；



8、提议召开债权人会议；

9、法院认为管理人应当履行的其他职责。

## （二）被评估单位

### 1、公司简介

公司名称：沈阳利源轨道交通装备有限公司（以下简称：沈阳利源公司）

统一社会信用代码：9121011333570953XQ；

法定住所：辽宁省沈阳市沈北新区蒲河路 158 号

法定代表人：姚恩东

注册资本：人民币壹拾亿叁仟万元整

公司类型：有限责任公司（控股的法人独资）

2、经营范围：城市轨道交通设备、铁路机车车辆及动车组制造；铝型材加工；门窗、玻璃幕墙加工、安装；房屋租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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。）

### 3、历史沿革

沈阳利源公司是吉林利源精制股份有限公司的全资子公司，于2015年5月7日在沈阳市沈北新区市场监督管理局注册成立。

### 4、近三年资产、财务状况

沈阳利源公司2016年度、2017年度、经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“中准吉审字2017[129]号”和“中准吉审字2018[231]号”审计报告，2018年经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计，未出具审计报告。2019年11月14日经管理人核查，并出具了“（2020）沈阳利源管字第102号”财产状况报告。具体财务状况如下表：

（1）近三年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元				
项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年11月14日
流动资产	73,601.58	41,310.82	36,841.81	28,183.95
非流动资产	700,153.27	1,069,633.27	819,817.24	427,765.61
资产总计	773,754.85	1,110,944.09	856,659.05	455,949.56
流动负债	748,309.49	734,549.91	818,182.90	223,347.72
非流动负债	25,261.61	64,504.76	30,267.60	27,847.88
负债合计	773,571.10	799,054.67	848,450.50	251,195.60
净资产	183.75	311,889.41	8,208.55	204,753.96

（2）近三年损益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-11 月 14 日
营业收入	741.56	151,031.94	13,352.12	
营业成本	1,086.84	130,011.36	21,797.90	
利润总额	890.30	10,410.48	-304,391.33	
净利润	828.11	10,493.10	-304,397.93	

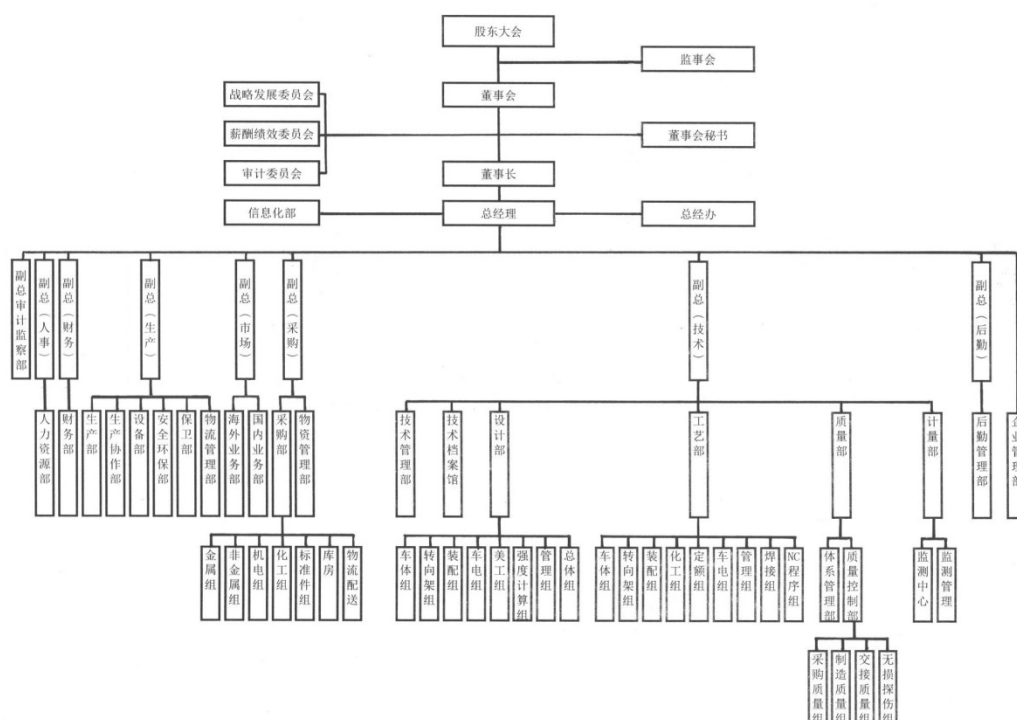
## 5、经营状况

2019年11月14日，沈阳利源公司由于不能清偿到期债务，被辽宁沈阳市中级人民法院裁定进入重整程序，沈阳利源公司处在重整期间，部分生产车间停产，部分生产车间正常生产，经营正常进行中。

## 6、对外投资情况

沈阳利源公司目前有一项对外长期股权投资，是对江苏金建元金属科技有限公司的投资，占注册资本的 30%。。江苏金建元金属科技有限公司注册资本 7,200.00 万元。

## 7、公司经营管理结构



### （三）委托人与被评估单位之间的关系

管理人是辽宁省沈阳市中级人民法院指定负责被评估单位沈阳利源公司重整事宜的机构。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

## 二、评估目的

根据辽宁省沈阳市中级人民法院（2019）辽 01 破申 33 号《民事裁定书》，裁定沈阳利源轨道交通装备有限公司 2019 年 11 月 14 日进入重整程序。

本次评估目的是确定委估财产在评估基准日所表现的清算价值，为沈阳利源公司重整的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：沈阳利源公司的全部资产价值，与本次委托人委托评估对象一致。

（二）评估范围：

本次评估范围是沈阳利源公司截止 2019 年 11 月 14 日经管理人调查后资产负债表中反映的全部资产，即总资产 455,949.56 万元，与本次委托人委托评估对象所涉及评估范围一致。

针对本次评估目的，已管理人对沈阳利源公司 2019 年 11 月 14 日的会计报表进行了核查，并出具了财产状况报告。本次评估是在管理人核查确认的会计报表的基础上进行的。

依据经评估机构核实后的沈阳利源公司提供的委估资产清单，其中：流动资产账面值为 28,183.95 万元；长期股权投资账面值为 2,212.46 万元；固定资产账面值为 376,291.03 万元；工程物资账面值为 1.15 万元；无形资产账面值为 49,260.97 万元。具体如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	28,183.95
非流动资产	427,765.61
其中：长期股权投资	2,212.46
固定资产	376,291.03
工程物资	1.15
无形资产	49,260.97
资产总计	455,949.56

### 1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收款项、存货和其他流动资产。货币资金有存放在财务部门的现金、存在中国工商银行股份有限公司沈阳沈北支行等银行的存款、保证金。应收款

项主要是企业正常销售业务形成的单位、个人欠款等。存货为持续生产经营而储备的原材料、在库周转材料和产成品。其他流动资产为增值税进项税额留抵金额。

## 2、长期股权投资

长期股权投资是对子公司江苏金建元金属科技有限公司的投资，出资额占注册资本的30%。

## 3、固定资产

固定资产包括房屋建筑物、机器设备。房屋建筑物包括单车调试车间等 53 栋房屋及厂区道路地面硬化等 14 项构筑物；机器设备 7595 台（套）生产设备，其中包括 4941 台（套）办公用具类，640 台（套）进口设备，其他设备 2014 台（套），5 台办公及运输车辆，224 台（套）电脑、打印机等办公设备。

## 4、工程物资

工程物资为未完工房屋建筑物使用的装修材料。

## 5、无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。土地使用权为 1 宗出让方式取得的工业用地土地使用权，面积 1,732,808.00 平方米。其他无形资产为 2 项发明专利技术、16 项实用新型专利技术和 1 项财务、1 项工程用软件。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## 四、价值类型及其定义

根据本项目的评估目的和评估对象的特点，考虑本次资产评估业务评估对象假设被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况，本次资产评估确定的价值类型为清算价值。

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

## 五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2019 年 11 月 14 日；
- 2、评估基准日为辽宁省沈阳市中级人民法院裁定沈阳利源公司进入重整程序日期。
- 3、评估基准日是管理人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

- 1、辽宁省沈阳市中级人民法院（2019）辽 01 破申 33 号《民事裁定书》；

2、辽宁省沈阳市中级人民法院（2019）辽 01 破 27-1 号《决定书》；

3、管理人与中威正信评估公司签订的资产评估委托合同。

## （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

3、《中华人民共和国企业破产法》（2006 年 8 月 27 日第十届全国人民代表大会第二十三次会议通过）；

4、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；

5、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；

6、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；

7、《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）；

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

9、国务院《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》；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）

11、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

12、其他法律、法规、通知文件等。

## （三）准则依据

### 1、基本准则和职业道德准则

（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）。

### 2、资产评估执业准则

（1）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

（2）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

（3）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

（4）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

（5）《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

（6）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

（7）《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

（8）《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）。

### 3、资产评估指南

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

### 4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

### (四) 权属依据

- 1、管理人及被评估单位提供的不动产权证及证明相关资料；
- 2、管理人及被评估单位提供的机器设备购置合同、发票等相关资料；
- 3、管理人及被评估单位提供的机动车行驶证；
- 4、管理人及被评估单位提供的土地使用权证；
- 5、管理人及被评估单位提供的专利证书；
- 6、管理人及被评估单位提供的投资单位营业执照、公司章程等；
- 7、管理人及被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；
- 8、管理人及被评估单位提供的其他证明文件和说明等。

### (五) 取价依据

- 1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
- 4、《建筑工程预算定额及基价表》和补充定额；
- 5、《全国统一安装工程定额》；
- 6、《全国统一建筑安装工程工期定额》；
- 7、被评估单位提供的相关工程预决算资料；
- 8、被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；
- 9、被评估单位提供的产成品销售价格资料；
- 10、评估对象所在区域近期土地取得、开发费用等标准；
- 11、评估对象所在区域的区位条件资料；
- 12、评估人员收集的其它与价值评估相关的资料。

### (六) 其他参考依据

管理人出具的“（2020）沈阳利源管字第102号”《财产状况报告》。

## 七、评估方法

根据资产评估准则，资产价值的评估方法包括市场法、成本法和收益法三种基本方法及其衍生方法。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、成本法和收益法三种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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估资产的现行公平市场价值，它具有评估途径直接、评估过程直观、评估结果说服力强。但由于类似的交易案例很少，评估人员无法获得与被评估资产类似的交易价格，显然不适合采用市场法。

收益法评估的基本思路是资产的价值是其产生的未来现金流量的现值，由于沈阳利源公司已被宣告合并重整，未来现金流量无法准确预测，也不适合采用收益法。

根据收集的资料，委托评估的资产具有可利用的原始资料，而且形成价值的耗费可以量化，同时，通过现场调查，可合理估算各种贬值因素，结合本次评估目的和被评估对象续用清算的基本假设，本次评估我们对除土地使用权外的资产采用成本法，对土地使用权采用成本逼近法、基准地价系数修正法。对于实物资产及土地使用权等还考虑了快速变现因素，确定清算价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

### （一）流动资产的评估

流动资产包括货币资金、债权性资产及坏账准备、存货和其他流动资产。

#### 1、货币资金的评估

沈阳利源公司的货币资金的核算内容包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定清算价值。

银行存款是指企业存在中国工商银行股份有限公司沈阳沈北支行等银行的人民币存款和外币存款。其他货币资金指企业存放在中国工商银行股份有限公司沈阳沈北支行的保证金人民币和外币保证金。评估中在对企业银行存款和其他货币资金账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，对人民币存款、保证金以账面值确定评估值，对外币存款、保证金按基准日中国人民银行公布的外汇牌价中间价作为评估基准日汇率，用核实后的外币账面金额乘以评估基准日汇率作为清算价值。

## 2、债权性资产及坏账准备的评估

债权性资产包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析,对大额债权进行了函证,同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序,经分析核实后,根据应收款项可能收回的数额确定清算价值。

坏账准备为企业采用备抵法计提的应收账款及其他应收款的减值准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后,对坏账准备的评估值确定为零。

## 3、存货的评估

存货是指企业为持续生产经营而储备的原材料、在库周转材料和产成品。

### (1) 原材料

原材料主要为生产而储备的不同规格的铝块材料等,质量完好,均可正常使用,且大部分购置时间不长。经过对现实市场价格的了解,委估存货的市场价格没有发生大的变化,故评估以账面值确定市场价值,并考虑快速变现因素确定清算价值。

### (2) 在库周转材料

在库周转材料主要为加工各车间机器设备所需要用的各种刀具、设备正常使用的配件以及部分进口设备的随机配件。存放于深加工四车间、深加工五车间、仓库一、部分焊接等车间仓库之中,保存完好,可以正常使用。由于其账面值与基准日市场价格基本一致,故以核实后的账面值确认为市场价值,并考虑快速变现因素确定清算价值。

### (3) 产成品

产成品为企业生产加工铝型材产品及废料。对于产成品以实际可销售单价乘以数量确定清算价值;对于废料按废铝单价乘以重量确定市场价值,并考虑快速变现因素确定清算价值。

## 4、其他流动资产的评估

其他流动资产为待抵扣进项税额。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对,经核实,其他流动资产的账面值准确、真实,在假设清算条件下,不能收回相应的资产权利,清算价值确定为零值。

### (二) 长期股权投资的评估

长期股权投资为对江苏金建元金属科技有限公司的股权投资,持股比例 30%。通过对江苏金建元金属科技有限公司采用资产基础法进行整体评估,根据沈阳利源公司的持股比例计算确定长期股权投资的清算价值,并考虑快速变现率确定长期股权投资的清算价值。



### （三）固定资产的评估

固定资产包括房屋建筑物类和机器设备类。

#### 1、房屋建筑物类的评估

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物，全部位于沈阳利源公司的厂区，为2016年至2018年建成。房屋建筑物总建筑面积1,081,576.57平方米，建筑结构有框架结构、钢架结构和剪力墙结构等，主要有用于轨道车辆制造用的厂房、用于铝型材深加工的厂房、物流中心房屋以及综合配套用的房屋，包括单车调试车间、调试总装联合车间、涂装车间、车体车间、转向架联合车间、组装车间、检修车间、试验车间、深加工车间、物流车间、锅炉房、变电所、研发技术综合办公楼、宿舍、员工活动中心等53座房屋。构筑物主要包括广场道路地面硬化、围墙、门卫及大门、厂区管沟、管网、轨道车铁路试验线等14项。各类房屋建筑物日常维护情况良好，目前均在正常使用中，整体现状良好。

对房屋建筑物类采用成本法进行评估。根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价，在重置全价的基础上扣除实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，并考虑快速变现率计算确定建筑物清算价值。基本估算式如下：

$$\begin{aligned}\text{清算价值} &= (\text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}) \times \text{快速变现率} \\ &= \text{重置全价} \times (1 - \text{实体性贬值率} - \text{功能性贬值率} - \text{经济性贬值率}) \times \text{快速变现率}\end{aligned}$$

#### （1）重置全价的确定

依据对评估对象的现场勘察记录，工程施工图纸，竣工决算资料及当地现行的工程造价(预算)程序，定额和取费标准，评估基准日建筑材料市场价格，确定不含增值税工程造价，并考虑工程建设前期及其他费用和资金成本，对评估范围内房屋建筑物进行重置价值估算。

$$\text{重置全价} = \text{不含增值税工程造价} + \text{不含增值税前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

#### （2）实体性贬值率的确定

实体性贬值是指房屋建筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失。具体根据专业评估人员现场踏勘记录、建筑物的耐用年限、已使用年限及使用、维护、保养等情况，同时结合委估建筑物的特点，考虑结构、设施、装修的使用年限及所占比重，分别采用年限法和打分法确定成新率，并根据实际状况确定不同的权重，计算确定实体性贬值率。

#### （3）功能性贬值率的确定

功能性贬值依据房屋建筑物在建筑设计不善、设备过时或建筑物内其他方面的设计瑕

疵因素，使房屋建筑物的效用相对损失的程度确定。

#### （4）经济性贬值率的确定

考虑资产受区域性和专用性影响及资产利用率等因素，综合确定经济性贬值率。

#### （5）快速变现率的确定

考虑在假设清算状态下的市场因素、个别因素及资产特点等情况后得出快速变现率。

### 2、机器设备类的评估

机器设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。机器设备包括轨道车辆制造系统设备、铝型材深加工设备、玻璃深加工设备、辅助配套的配电设备、锅炉、起重机、办公家具等设备，计 7595 台（套）。其中：轨道车辆制造系统设备分布在备料车间、车体车间、配件加工车间、涂装车间、组装车间、调试车间、转向架车间、部件焊接车间等，包括数控激光切割机、振锤成型机、数控弯管生产线等。铝型材深加工设备主要分布在深加工一至五车间，包括高速万能钻铣中心、数控龙门五轴联动加工中心、数控龙门铣车复合加工中心、油机数控立式车床等。玻璃深加工设备主要包括切割加工中心、热弯炉、布丝机、均质炉等。

主要生产设备中有 640 台（套）为从德国、芬兰、意大利、日本等国家进口的设备，安装调试后，运行良好，无生产订单等原因，目前基本处于闲置状态。其他设备分布在生产区、办公区等处。公司对主要设备维护保养到位，目前设备整体状况良好。

车辆主要包括办公和厂内运输车辆，计 5 辆。车辆陆续购置于 2016 年至 2017 年间，由公司办公室统筹调派并由使用人员负责日常保养和维护，目前车辆整体状况良好。

电子设备，主要是办公自动化设备和其他设备。办公设备分布在各车间和职能管理部门。维护保养状况良好，均可正常使用。

对于机器设备类资产采用成本法进行评估。在核实设备资产的基础上，对不同设备选择适当的评估方法确定重置全价，在重置全价的基础上依据实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值情况确定综合成新率，并考虑快速变现率确定清算价值。基本估算式如下：

$$\text{清算价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \times \text{快速变现率}$$

#### （1）重置价值的确定

合理分析、选定基准日市场同类型设备的市场价格、再考虑该设备重置过程的其他费用因素，最后确定设备的重置全价。计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{不含增值税设备市场购置价} + \text{不含增值税综合相关费用} + \text{资金成本}$$

##### ①进口机器设备

对国内有替代产品的进口机器设备，根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以不含

增值税的国内替代或类似产品的市价确定购置成本；对国内尚无替代产品的进口机器设备，直接向生产厂家、国内代理商询价，在核实其报价真实性的基础上，按评估基准日人民币与外币的汇率折算成现价，再加计进口关税、手续费等作为购置成本；对无法询价的进口设备，可按进口期的到岸价（CIF）考虑该进口设备价格的变动情况按评估基准日人民币与外币的汇率折算为人民币，再加计进口关税、手续费等作为购置成本。对于进口机器设备同时综合考虑不含增值税的国内运杂费、安装调试费、设备基础费及前期及其他费用、资金成本确定重置价值。

## ②国内购置的大型机器设备

对于国内购置的机器设备，根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以不含增值税的现行市场供货价格确定购置成本，并综合考虑不含增值税的运杂费、安装调试费、设备基础费及前期及其他费用、资金成本等相关费用确定重置价值。

## ③办公电子设备及其他小型机器设备

对于无需特殊安装的办公电子设备及其他小型机器设备，由于该类设备安装简单、价值小，前期及其他费用、资金成本等可忽略不计，重置价值只考虑不含增值税购置价。

## ④车辆

对于车辆，按相同或相近的不含增值税的车辆的现行市场价格，确定委估车辆的购置成本，再考虑车辆购置税及牌照费等费用确定车辆重置价值。

## （2）综合成新率的确定

对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，考虑使用过程中的自然磨损形成的实体性贬值、技术进步导致的功能性贬值和外部经济环境导致的经济性贬值率综合确定成新率。

对于行驶车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素确定成新率。

## （3）快速变现率的确定

考虑在面临清算状态下的市场因素、个别因素及资产特点等情况后得出快速变现率。

## （三）工程物资的评估

工程物资为未完工房屋建筑物使用的装修材料。评估人员核查了有关工程物资购入发票及其他相关资料，通过现场勘察核实，确认其存在的真实性及价值的准确性。按评估基准日市场价格扣除增值税后的单价乘以数量作为市场价值，并考虑快速变现因素确定清算价值。

#### （四）无形资产的评估

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

##### 1、土地使用权的评估

根据委估土地的具体情况以及评估依据资料的搜集掌握情况，委估宗地所处区域房地产市场尚不发达，土地交易极少，沈阳利源公司为工业企业，房地产收益特别是土地收益无法从总收益中剥离测算，故无法采用市场法和收益法进行评估。随着近年经济发展，新增建设用地增加，征地案例较多，辽宁省各地市基准地价已公布，体系较健全，因此，本次评估宗地工业用地土地使用权价格采用成本逼近法和基准地价系数修正法评估，依据两种方法的结果综合确定市场价值，然后考虑在假设清算状态下的市场因素、个别因素及资产特点等情况后得出的快速变现率，计算确定土地使用权清算价值。

##### （1）市场价值的确定

###### ①成本逼近法

成本逼近法，就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。其基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

###### ②基准地价系数修正法

基准地价代表的是不同土地级别内土地的平均地价水平，区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。其基本公式为：

$$p = p' \times (1 + k)$$

$$k = \sum_{i=1}^n k_i$$

其中：

$p$ —待估宗地价格

$p'$ —宗地所在区域的基准地价

$k$ —某宗地所有影响地价因素总修正值

$k_i$ —某宗地第*i*个因素的修正值

##### （2）快速变现率的确定

考虑在面临清算状态下的市场因素、个别因素及资产特点等情况后得出快速变现率。

##### （3）清算价值的确定

清算价值=市场价值×快速变现率

##### 2、其他无形资产

其他无形资产是专利技术和购置的软件。

(1) 专利技术。评估范围的专利技术为零价格受让或沈阳利源公司申请取得的，取得后，基本未使用，无法合理预测使用各项专利技术对企业经营所作出的贡献，且市场无同类或相似的专利技术的交易案例可参考，因此以申请取得专利技术所需要的成本作为市场价值。沈阳利源公司在假设清算的前提下，专利技术所依托的人员、设备等原相关因素都将发生改变，因此专利技术的快速变现的可能性为零，因此清算价值确认为零。

#### (2) 购置的软件

评估中在核对账账、账表和清单一致的基础上，通过审核其购买合同、入账依据、摊销情况，考虑到软件购买后会进行定期的升级与维护等售后服务，与市场上所售同类同品牌产品的性能同步，因其升级与维护成本已计入当期损益，以相同或相近型号的软件市场价格，扣除增值税后的价格确定市场价值。沈阳利源公司在假设清算的前提下，购入的软件为特定单位使用，不能再转让，因此软件的快速变现的可能性为零，因此清算价值确认为零。

### 八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与管理人签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对委估资产进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写评估咨询技术说明及资产评估咨询报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估咨询报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

本评估咨询报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1、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，本次交易各方所处地区的政治、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。
- 2、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。
- 3、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
- 4、针对评估基准日资产的实际状况，本次评估是以清算假设为前提、考虑资产快速变现，以续用清算价格为假设前提进行的。
- 5、委估资产在原地、按现有用途、持续使用。

## 十、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

沈阳利源公司评估基准日总资产账面价值为 455,949.56 万元，清算价值 298,466.26 万元，减值额为 157,483.30 万元，减值率为 34.54 %。

### 沈阳利源公司清算价值资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 11 月 14 日 金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	清算价值	增减值	增减值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	28,183.95	1,885.05	-26,298.90	-93.31
2	非流动资产	427,765.61	296,581.21	-131,184.40	-30.67
3	长期股权投资	2,212.46	1,982.20	-230.26	-10.41
4	固定资产	376,291.03	256,303.45	-119,987.58	-31.89
5	工程物资	1.15	0.50	-0.65	-56.52
6	无形资产	49,260.97	38,295.06	-10,965.91	-22.26
7	资产总计	455,949.56	298,466.26	-157,483.30	-34.54

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，中威正信（北京）资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的

影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）沈阳利源公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号），资产评估师及其专业人员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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

#### 1、权属资料不全或者存在瑕疵的情形

沈阳利源公司账面上有 22 处房屋（见下表）已经使用，尚未办理产权证，评估依据企业提供的房屋建筑物竣工结算书确定建筑面积，沈阳利源公司承诺该房屋建筑物产权归其所有，无权属争议。本次评估未考虑无产权证书对评估结果的影响。

金额单位：人民币万元

序号	建筑物名称	建筑面积 m2	原值	净值
1	研发技术中心	38,941.41	9,120.96	8,540.65
2	食堂报告厅	9,860.22	2,632.18	2,450.73
3	理化计量楼	9,838.96	2,552.59	2,376.63
4	1 号宿舍楼	11,334.35	2,452.53	2,283.47
5	2 号宿舍楼	11,930.46	2,814.95	2,620.91
6	3 号宿舍楼	11,930.46	2,733.11	2,544.71
7	1 号锅炉房	951.21	286.00	266.29
8	2 号锅炉房	951.21	285.42	265.75
9	循环水消防给水及纯水站	568.75	314.82	289.97
10	1 号污水泵站	230.40	392.40	365.35
11	2 号污水泵站	101.76	185.21	172.45
12	66KV 变电站	659.99	396.04	367.15
13	1 号压缩空气站	662.50	190.95	175.87
14	2 号压缩空气站	662.50	214.61	198.96
15	车库	4,872.13	651.88	606.94
16	4 号宿舍楼	11,267.45	2,524.48	2,350.46
17	5 号宿舍楼	11,267.45	2,480.87	2,309.86
18	浴室	637.08	169.23	157.56
19	换热站	309.96	121.46	113.09
20	加压泵站	218.50	85.85	79.93

序号	建筑物名称	建筑面积 m2	原值	净值
21	国际会议中心	11,239.36	3,325.12	3,255.51
22	员工活动中心	17,659.62	4,551.87	4,456.59
	合计	156,095.73	38,482.53	36,248.83

## 2、委估资产受限情形

(1) 银行存款有中国工商银行股份有限公司沈阳沈北支行等被冻结，冻结金额 289,719.17 元。

### (2) 资产抵(质)押情况

评估范围内的部分固定资产和无形资产分别给抵押海通恒信国际租赁股份有限公司等 10 家单位，各家抵押资产总体情况统计见下表，具体抵押资产明细见评估明细表备注栏。

#### ①固定资产抵押情况

金额单位：人民币万元

抵押权人	账面原值	账面净值
海通恒信国际租赁股份有限公司	17,792.18	16,527.44
鲁虢虢	17,673.77	16,425.24
王誉影	12,017.12	11,145.70
朱明月	9,302.98	8,661.69
盛京银行股份有限公司沈阳市万泉支行	71,598.44	67,136.16
横琴金投国际融资租赁有限公司	18,041.51	16,292.84
锦银金融租赁有限责任公司	67,620.84	51,756.36
招商局通商融资租赁有限公司	14,476.82	12,598.78
吉林磐石农村商业银行股份有限公司	9,875.81	8,615.26
中鑫国际融资租赁（深圳）有限公司	4,309.29	3,845.78
合计	242,708.76	213,005.25

注：其中，抵押权人吉林磐石农村商业银行股份有限公司的抵押物根据管理人提供的抵押物按比例分配受偿情况说明分配，比例如下：

序号	单位名称	占比%
1	吉林磐石农村商业银行股份有限公司	28.42
2	抚松县农村信用合作联社	10.53
3	吉林柳河农村商业银行股份有限公司	21.05
4	长春绿园融泰村镇银行股份有限公司	2.11
5	长春朝阳和润村镇银行股份有限公司	1.05
6	吉林桦甸农村商业银行股份有限公司	15.79
7	吉林永吉农村商业银行股份有限公司	21.05
合计		100.00

#### ②土地使用权抵押情况

沈阳利源公司不动产权证中的房屋所占用土地面积未分割，抵押土地使用权的面积是管理人依据抵押房屋的投影面积及厂区全部房屋建筑物所占用土地按投影响面积可分摊的公用土地使用权面积之和确定的。具体如下：



抵押权人	土地权证编号	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值
海通恒信国际租赁股份有限公司	沈北国用 (2016) 第 0022 号	141,364.63	4,018.66
鲁虢虢	沈北国用 (2016) 第 0022 号	151,058.99	4,294.25
王誉影	沈北国用 (2016) 第 0022 号	99,363.01	2,824.66
朱明月	沈北国用 (2016) 第 0022 号	55,653.01	1,582.08
盛京银行股份有限公司沈阳市万泉支行	沈北国用 (2016) 第 0022 号	470,889.09	13,386.27
合计		918,341.73	26,105.92

### (3) 建设单位工程款优先情况

沈阳利源公司评估基准日所欠工程款优先及涉及工程项目见下表，具体明细见评估明细表备注栏。

序号	工程款优先单位	工程项目
1	辽源市兴业建筑工程有限责任公司	部分车间的基础工程和外网地沟工程
2	中国建筑第八工程局有限公司	部分车间基础工程和标段内的外网地沟工程
3	河北建设集团股份有限公司	铁路线、部分车间空调安装工程、牵引变电及牵引供电工程、员工活动中心的土建装饰及安装、部分车间电力干线安装
4	沈阳崇正道桥梁工程有限公司	厂区建设道路工程（广场及会议中心范围除外）、厂区建设排水工程
5	中建三局集团有限公司	部分车间的钢结构工程、围护工程及开洞工程。
6	中铁四局集团路桥工程有限公司	部分车间基础工程和标段内的外网地沟工程、钢结构工程
7	辽宁建工集团有限公司	部分车间土建及钢结构工程。

### (4) 融资回租资产情况

向海通恒信国际租赁股份有限公司融资回租资产包括机器设备、房屋建筑物中的高天棚灯和空调通风设备。其中：机器设备账面原值 9,131.35 万元，账面净值 7,761.99 万元，且机器设备中的三台转向架龙门加工中心抵押给横琴金投国际融资租赁有限公司，账面原值 3,797.25 万元，账面价值 3,322.01 万元。

3、本次评估所有存货、固定资产均为不含税价格，如将来对资产进行实际拍卖或其他方式处置变现，在处置定价时应考虑增值税等税费。

4、因评估程序受限造成的评估报告的使用限制：由于本次评估实物资产数量较多，评估人员对价值量较大的设备和部分存货进行了现场详细勘察和核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查；对建筑物基础及管网等隐蔽工程由于实际条件限制，未对其进行实质性勘察。

### (五) 重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额

进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（六）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

## 十二、资产评估咨询报告使用限制说明

（一）本评估咨询报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

（二）本评估咨询报告只能由报告载明的评估咨询报告使用者使用。

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。

（三）资产评估咨询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。

本次评估咨询结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业假设清算的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）评估咨询报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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；

（五）评估咨询结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2019 年 11 月 14 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

（六）本咨询报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。


### 十三、资产评估咨询报告日

本评估咨询项目的报告日为 2020 年 10 月 20 日。

资产评估师:  

资产评估师:  

中威正信（北京）资产评估有限公司  
2020 年 10 月 20 日



## 附件目录

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件
- 2、被评估单位评估基准日经管理人核查的会计报表
- 3、被评估单位法人营业执照副本复印件
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 5、委托人和相关当事人的承诺函
- 6、签名资产评估师的承诺函
- 7、资产评估机构资格证书复印件
- 8、评估机构法人营业执照副本复印件
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 10、资产评估委托合同复印件