

大连热电股份有限公司拟收购大连港集团有限公司  
老港区铁路线及部分配套资产项目  
评估报告

华信众合评报字【2015】第1065号  
(第1册, 共1册)

北京华信众合资产评估有限公司  
二〇一五年十二月十日

# 大连热电股份有限公司拟收购大连港集团有限公司 老港区铁路线及部分配套资产项目 评估报告

华信众合评报字【2015】第1065号

## 目 录

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| 注册资产评估师声明.....                        | 2         |
| 评估报告摘要.....                           | 3         |
| 评估报告正文.....                           | 5         |
| 一、委托方、产权持有单位及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.....                      | 7         |
| 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.....                           | 11        |
| 八、评估程序实施过程和情况.....                    | 14        |
| 九、评估假设.....                           | 15        |
| 十、评估结论.....                           | 16        |
| 十一、特别事项说明.....                        | 16        |
| 十二、评估报告使用限制说明.....                    | 18        |
| 十三、评估报告日.....                         | 19        |
| 评估报告附件.....                           | 错误！未定义书签。 |

## 注册资产评估师声明

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，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单是由委托方和产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性和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。评估师在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产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。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业经验，本次评估过程中没有利用其他评估机构或专家的工作成果。

七、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，并不承担相关当事方决策的责任。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。

# 大连热电股份有限公司拟收购大连港集团有限公司 老港区铁路线及部分配套资产项目 评估报告摘要

华信众合评报字【2015】第 1065 号

北京华信众合资产评估有限公司接受大连热电股份有限公司和大连港集团有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对大连热电股份有限公司拟收购的大连港集团有限公司的老港区铁路线及部分配套资产在评估基准日的市场价值进行了评估。资产评估情况摘要如下：

一、**评估目的：**因大连热电股份拟收购大连港集团位于大连港老港区的铁路线及部分配套资产，需要对该经济行为所涉及的大连港集团申报并经大连热电股份确认的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，为双方进行资产交易提供价值参考。

二、**评估对象：**为大连港集团的老港区铁路线及部分配套资产在评估基准日的市场价值。

三、**评估范围：**为大连港集团的老港区铁路线及部分配套资产。具体包括大连港集团的老港区铁路站线 5 条、走行线 1 条、涵洞 5 孔、排水沟 1 条、房产 1 处以及铁路线配套设施设备 5 台（套、座），不包括相关资产所占用的土地。

四、**评估基准日：**2015 年 9 月 30 日。

五、**价值类型：**市场价值。

六、**评估结论：**经评定估算，在假设前提成立的条件下，大连热电股份拟收购大连港集团的老港区铁路线及部分配套资产在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的市场价值约人民币壹仟零伍拾叁万伍仟元（¥1,053.50 万元）。明细如下：

金额单位：人民币万元

| 编号  | 科目名称     | 评估价值            |                 |
|-----|----------|-----------------|-----------------|
|     |          | 原值              | 净值              |
| 1   | 铁路线      | 1,344.62        | 907.22          |
| 2   | 房屋建（构）筑物 | 167.38          | 73.56           |
| 3   | 相关设备     | 145.12          | 72.72           |
| 合 计 |          | <b>1,657.12</b> | <b>1,053.50</b> |

八、有关说明：

(一) 特别提请报告使用者，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。

(二) 评估师特别强调，本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

(三) 评估报告需提交国有资产监督管理机构或者企业有关主管部门备案后方可正式使用。

(四) 评估范围内的唯一一处房产（香站交接楼）没有取得产权证，其评估价值只包括地上建筑物的建筑，不包括占用的土地价值，同时也未考虑未来办理产权证书所需费用对评估价值的影响。

(五) 本评估报告的资产评估价值为包含销售税费的市场价值。

(六) 根据国家目前有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，即自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起，至 2016 年 9 月 29 日止。

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。

# 大连热电股份有限公司拟收购大连港集团有限公司 老港区铁路线及部分配套资产项目 评估报告正文

华信众合评报字【2015】第 1065 号

北京华信众合资产评估有限公司接受大连热电股份有限公司和大连港集团有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对大连热电股份有限公司拟收购的大连港集团有限公司的老港区铁路线及部分配套资产在评估基准日 2015 年 9 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、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估 报告使用者概况

### （一）委托方概况

委托方一：

企业名称：大连热电股份有限公司（以下简称：“大连热电股份”）

工商注册号：210200000046117

类 型：股份有限公司

住 所：辽宁省大连市沙河口区香周路 210 号

经营场所：辽宁省大连市西岗区沿海街 90 号

法定代表人：赵文旗

注册资本：贰亿零贰佰贰拾玖万玖仟捌佰元

成立日期：1993 年 9 月 1 日

营业期限：长期

经营范围：集中供热、热电联产、供热工程设计及安装检修、工业品生产资料购销\*\*\*

委托方二：大连港集团有限公司（亦是产权持有单位）

### （二）产权持有单位概况

企业名称：大连港集团有限公司（以下简称：“大连港集团”）

营业执照注册号：210200000152848

类 型：有限责任公司（国有独资）

住 所：辽宁省大连市中山区港湾街 1 号

经营场所：辽宁省大连市中山区港湾街 1 号

法定代表人：惠凯

注册资本：肆拾亿元整

成立日期：1951 年 1 月 1 日

营业期限：1951 年 1 月 1 日至 2053 年 4 月 30 日

经营范围：法律、法规禁止的，不得经营；应该审批的，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\*\*\*

### （三）委托方与产权持有单位之间的关系

委托方之一大连热电股份是资产的拟收购方，另一委托方即产权持有单位大连港集团是资产的拟转让方，双方不存在关联关系。

### （四）评估报告使用者及业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据业务约定书的约定，本资产评估报告使用者为委托方和产权持有单位。

其他评估报告使用者为国有资产监督管理机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据大连港集团有限公司于 2015 年 7 月 20 日向大连市国有资产监督管理委员会提交的《关于拟转让部分铁路相关资产的请示》（连港财字[2015]166 号），大连港集团拟向大连热电转让老港区的铁路线及部分配套资产，经大连市国有资产监督管理委员会同意，由大连热电委托北京华信众合资产评估有限公司进行本次评估业务。

评估目的：因大连热电股份拟收购大连港集团位于大连港老港区的铁路线及配套设施设备，需要对该经济行为所涉及的大连港集团申报并经大连热电股份确认的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，为双方进行资产交易提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象：为大连港集团的老港区铁路线及部分配套资产在评估基准日的市场价值。

#### (二) 评估范围

1、评估范围：为大连港集团的老港区铁路线及部分配套资产。具体包括大连港集团的老港区铁路站线 5 条、走行线 1 条、涵洞 5 孔、排水沟 1 条、房产 1 处以及铁路线的配套设施设备 5 台（套、座），不包括相关资产占用的土地。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 2、委估主要资产情况

##### (1) 铁路线

本次委托评估的铁路线共 6 条，基本情况如下：

| 序号  | 线路名称      | 线路类型 | 线路数 | 含道岔数 | 道岔类型 | 含道口数 | 轨枕类型  | 轨枕数(根/公里) | 钢轨型号 | 道砟类型 | 道床顶宽(m) | 道床高度(m) | 长度(m)    | 最近一次大修时间 | 使用状态 |
|-----|-----------|------|-----|------|------|------|-------|-----------|------|------|---------|---------|----------|----------|------|
| 1   | 香站场一道     | 站线   | 单线  | 2    | 单开   |      | 直砟/叉木 | 1600      | P50  | 碎石   | 3       | 0.4     | 496.26   | 2007 大修  | 正常   |
| 2   | 香站场二道     | 站线   | 单线  | 4    | 单开   |      | 直砟/叉木 | 1600      | P43  | 碎石   | 3       | 0.4     | 541.45   | 2007 大修  | 正常   |
| 3   | 香站场三道(原七) | 站线   | 单线  | 2    | 单开   |      | 直砟/叉木 | 1600      | P50  | 碎石   | 3       | 0.4     | 355.45   | 1990 大修  | 正常   |
| 4   | 香站场四道(原八) | 站线   | 单线  | 4    | 单开   |      | 直砟/叉木 | 1760      | P50  | 碎石   | 3       | 0.4     | 383.64   | 1990 大修  | 正常   |
| 5   | 香站场五道(原九) | 站线   | 单线  | 3    | 单开   |      | 直砟/叉木 | 1600      | P43  | 碎石   | 3       | 0.4     | 347.44   | 1990 大修  | 正常   |
| 6   | 香站走行线     | 正线   | 单线  | 2    | 单开   | 9    | 直砟/叉木 | 1680      | P50  | 碎石   | 3       | 0.4     | 1,900.00 | 2002 大修  | 正常   |
| 合 计 |           |      |     |      |      |      |       |           |      |      |         |         | 4,024.24 |          |      |

##### (2) 房屋建（构）筑物

本次委托评估的房屋建（构）筑物共7项，基本情况如下：

| 序号 | 建（构）筑物名称 | 结构    | 长度(m) | 宽度(m) | 高度(m) | 面积(m <sup>2</sup> ) | 建成时间   |
|----|----------|-------|-------|-------|-------|---------------------|--------|
| 1  | 香站场排水沟   | 混凝土   | 560   | 0.5   | 0.4   |                     | 2007 年 |
| 2  | 香炉礁正线涵-1 | 钢筋混凝土 | 5     | 2     | 1.5   |                     | 1960 年 |
| 3  | 香炉礁正线涵-2 | 钢筋混凝土 | 5     | 2     | 1.5   |                     | 1960 年 |
| 4  | 香炉礁正线涵-3 | 钢筋混凝土 | 5     | 2     | 1.5   |                     | 1960 年 |



|   |          |        |    |   |       |        |        |
|---|----------|--------|----|---|-------|--------|--------|
| 5 | 香炉礁正线涵-4 | 钢筋混凝土  | 15 | 2 | 1.5   |        | 1960 年 |
| 6 | 香炉礁正线涵-5 | 钢筋混凝土  | 5  | 2 | 1.5   |        | 1960 年 |
| 7 | 香站交接楼    | 3 层/砖混 |    |   | 10.16 | 906.24 | 1990 年 |

### (3) 相关设备

本次委托评估的相关设备的基本情况如下：

| 序号 | 设备名称               | 规格型号及有关参数             | 生产厂家          | 单位 | 数量 | 使用状态 | 购置日期        |
|----|--------------------|-----------------------|---------------|----|----|------|-------------|
| 1  | 香站信号 6502 电气集中联锁设备 | 6502 型大站电气集中          | 天津信号厂、沈阳信号厂   | 套  | 1  | 正常   | 2007 年 12 月 |
| 2  | 高杆灯                | 高 25m                 | 高邮市新星照明电气有限公司 | 座  | 2  | 正常   | 2007 年 10 月 |
| 3  | 香站联检楼锅炉            | LHS0.175-0.4/95/70-YQ | 黑龙江大田锅炉       | 台  | 1  | 正常   | 1999 年 6 月  |
| 4  | 壁挂空调机-17           | KFR-32GW/K            | 格力电器          | 台  | 1  | 正常   | 2007 年 6 月  |

## 四、价值类型及其定义

价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型，在满足各自定义及相应使用条件的前提下，市场价值和公允价值以外的价值类型的评估结论都是合理的。

根据本次评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估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。

本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。市场价值是在满足公开市场和资产有效使用的前提下，相对于整体市场而言的合理或公允价值。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 9 月 30 日。

以上评估基准日的确定是委托方综合考虑了本次经济行为性质、尽可能与评估目的实现日接近，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整资料，能较全面反映评估对象整体情况等因素后确定。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

### （一）经济行为依据

大连港集团有限公司于 2015 年 7 月 20 日向大连市国有资产监督管理委员会提交的《关于拟转让部分铁路相关资产的请示》（连港财字[2015]166 号）。

### （二）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）；
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发【1992】38 号）；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；
6. 《企业国有资产评估管理办法》（国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日）；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令 2003 年 12 月 31 日）；
8. 《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）；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权【2006】306 号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权【2009】941 号）；
11. 《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）；
12. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
13. 其他相关法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企【2004】20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企【2004】20号）；
3. 《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）；
4. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2007】189号）；
5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协【2007】189号）；
6. 《资产评估准则——评估报告》（中评协【2007】189号）；
7. 《资产评估准则——评估程序》（中评协【2007】189号）；
8. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协【2007】189号）；
9. 《资产评估准则——机器设备》（中评协【2007】189号）；
10. 《资产评估准则——不动产》（中评协【2007】189号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2008】218号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协【2010】214号）；
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协【2012】248号）。

### （四）权属依据

1. 资产购建合同、发票等；
2. 其他有关产权证明。

### （五）取价依据

1. 铁道部《铁路基本建设工程设计概（预）算编制方法》（铁建设【2006】113号）；
2. 铁道部《关于发布〈关于调整铁路基本建设工程涉及概预算综合工费标准〉的通知》（铁建设【2010】196号）；
3. 铁道部《关于公布〈铁路路基工程概预算定额〉等二十九项定额标准的通知》（铁建设【2010】223号）；
4. 铁路工程建设主要材料价格信息（2015年3季度）；
5. 铁道部《关于严格执行建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》（铁建设【2007】137号）；

6. 铁道部《关于印发铁路工程地质灾害危险性评估费等十二项费用设计概预算计列指导意见的通知》（铁建设【2010】151号）；
7. 铁道部《关于调整铁路基本建设工程设计概预算中建设管理其他费用标准的通知》（铁建设【2009】81号）；
8. 铁道部《铁路基本建设工程投资预估算、估算、设计概预算费税取值规定》（铁建设【2008】11号）；
9. 铁道部《关于发布长钢轨供应费用有关标准的通知》（铁建设【2012】2号）；
10. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格【2002】10号）；
11. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建【2002】394号）；
12. 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格【2007】670号）；
13. 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格【1999】1283）；
14. 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格【2002】125号）；
15. 《中国人民银行存贷款利率表》2015年8月26日开始执行；
16. 企业提供的相关工程预决算资料；
17. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；
18. 其他相关估价信息资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

资产评估方法主要有成本法、市场法和收益法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测存在的各种贬值因素对被评估资产价值的影响，估算出被评估资产价值的评估方法。

市场法是指利用市场上与被评估资产相同或类似资产的近期交易价格，经过

直接比较或类别分析以估测被评估资产价值的评估方法。

收益法是指通过预测被评估资产未来收益并进行折现，估测被评估资产价值的评估方法。

委托评估的主要资产为需要经过施工建设的铁路线及附属设施设备，不存在活跃的市场交易，且独立获利能力较差，因此选用成本进行本次评定估算。

### 1. 评估铁路线资产采用的基本估值公式：

委托评估的铁路线为铁路生产运营的主要资产，根据被评估铁路线的建设标准估算工程量，并按现行定额标准、建设规费、贷款利率、行业投资利润率以及国家相关税收政策等估算被评估铁路线的重置成本，再考虑铁路线的综合成新率，进而估算铁路线评估价值。采用的估值公式如下：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

重置成本 = 建筑安装工程造价 + 前期及其他费用 + 投资利息 + 投资利润 + 销售税费

建筑安装工程造价 = 路基建筑安装工程费用 + 道床建筑安装工程费用 + 轨道建筑安装工程费用 + 道岔建筑安装工程费用 + 道口建筑安装工程费用

路基建筑安装工程费用、道床建筑安装工程费用、轨道建筑安装工程费用、道岔建筑安装工程费用、道口建筑安装工程费用均采用重新编制概预算方式确定。

前期及其他费用包括建设单位管理费、建设管理其他费、工程监理费、勘察设计费、安全生产费、联合试运转费及工程动态检测费、可行性研究费、环评费、生产准备费、地震安全性评估费、洪水影响评价费、压覆矿评估费、地质灾害危险评估费等取费项目，按规定的取费标准执行。

投资利息按合理建设工期对应的贷款利率，假设建筑安装工程费用和前期及其他费用均匀投入估算合理的应该资本化利息。

投资利润按当地行业平均投资利润率，假设建筑安装工程费用和前期及其他费用等投资均匀投入估算合理的投资利润。

销售税费依据国家相关的税收政策规定计取。

本次评估采用的成新率计算公式：

铁路线的成新率=路基的成新率×B1+轨道的成新率×B2

其中：

B1：为路基成新率权重系数

B2：为轨道成新率权重系数

轨道的成新率=钢轨成新率×B3+轨枕成新率×B4+道砟成新率×B5

B3：为钢轨成新率权重系数

B4：为轨枕成新率权重系数

B5：为道砟成新率权重系数

## 2. 评估房屋建（构）筑物采用的基本估值公式：

委托评估的房屋建（构）筑物为铁路生产运营的配套设施等，根据建筑工程预决算资料按房屋建（构）筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率、行业投资利润率以及国家相关税收政策等估算被评估房屋建（构）筑物的重置成本，并按房屋建（构）筑物的使用年限和对房屋建（构）筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算房屋建（构）筑物评估价值。其基本公式为：

评估价值=重置成本×成新率

重置成本=建筑安装工程造价+前期及其他费用+投资利息+投资利润+销售税费

其中：

建筑安装工程造价：包括直接费（含人工费、材料费和机械使用费）、其他直接费、施工单位收取的各类费用（含现场经费、临时设施费、施工管理费、劳保费、计划利润、税金）、政府收取的有关费用。采用重新编制概预算方式确定。

前期及其他费用：包括建设单位管理费、建设管理其他费、工程监理费、勘察设计费、安全生产费、联合试运转费及工程动态检测费、可行性研究费、环评费、生产准备费。按规定的取费标准执行。

投资利息：按合理建设工期对应的贷款利率，假设建筑安装工程造价和前期及其他费用均匀投入估算合理的应该资本化利息。

投资利润：按当地行业平均投资利润率，假设建筑安装工程造价和前期及其他费用等投资均匀投入估算合理的投资利润。

销售税费：依据国家相关的税收政策规定计取。

成新率 = 年限法成新率 × A1 + 观察法成新率 × A2

A1 + A2 = 1, A1 为年限法成新率权重系数, A2 为观察法成新率权重系数。

### 3. 评估设备采用的基本估值公式:

委托评估设备均为铁路生产运营的配套设备, 本次采用的基本估值公式:

评估价值 = 重置成本 × 成新率

其中:

重置成本: 因为产权持有单位的设备账面价值包含增值税, 所以依据评估基准日的重新购置含税价款确定重置成本。

成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

## 八、评估程序实施过程和情况

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原则, 依据国家相关法律、法规和资产评估准则的要求, 按照与委托方的资产评估业务约定书所约定的事项, 评估师实施的资产评估过程如下:

### (一) 接受委托及准备阶段

1、北京华信众合资产评估有限公司于 2015 年 9 月 28 日接受委托方的委托, 从事本项资产评估业务。在接受委托后, 评估师即与委托方及产权持有单位就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、根据委托评估资产的特点, 有针对性地布置资产评估申报明细表, 并设计主要资产调查表, 指导产权持有单位参与资产评估配合人员填写资产评估清查表和各类调查表, 协助产权持有单位进行资产评估的申报工作; 同时了解委估资产的情况, 收集资产评估所需文件、资料。

### 3、评估方案的设计

依据了解资产的特点, 制定评估实施计划, 确定评估师, 组成资产评估现场工作小组。

### (二) 资产核实及现场尽职调查

根据大连港集团提供的评估申报资料, 评估师于 2015 年 9 月 29 日至 2015

年 10 月 10 日对申报的全部资产进行了必要的现场勘查、核实。

1. 听取产权持有单位有关人员对本次经济行为情况以及委估资产历史、现状的介绍；

2. 进入现场，对资产评估申报表的内容进行核实，并对资产状况进行查看、记录。与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

3. 根据委估资产的实际状况和特点，确定相应的评估方法；

4. 查阅委估资产的产权证明文件，建造或购置合同、发票等原始资料；

5. 开展市场调查，为评定估算准备基础信息资料。

### （三）评定估算

评估师根据项目特点并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作；最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

### （四）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、质量部的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及产权持有单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，再经签字注册资产评估师最后复核无误后，将正式评估报告提交给委托方。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：假设所有委托评估资产已经处在交易过程中，评估师模拟市场交易条件进行估价。

2. 公开市场假设：假设委托评估资产拟进入的市场符合公开市场条件。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：假设委托评估资产在未来还将以现在的用途和方式继续



使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 委托方和产权持有单位提供的与评估相关资料均是真实、合法、完整、有效的。

## （二）特殊假设

1. 假设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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响；

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率及其他国家政策保持稳定；

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托评估资产造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些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，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

经评定估算，在假设前提成立的条件下，大连热电股份拟收购大连港集团的老港区铁路线及部分配套资产在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的市场价值人民币壹仟零伍拾叁万伍仟元（¥1,053.50 万元）。明细如下：

金额单位人民币万元

| 编号  | 科目名称     | 评估价值            |                 |
|-----|----------|-----------------|-----------------|
|     |          | 原值              | 净值              |
| 1   | 铁路线      | 1,344.62        | 907.22          |
| 2   | 房屋建（构）筑物 | 167.38          | 73.56           |
| 3   | 相关设备     | 145.12          | 72.72           |
| 合 计 |          | <b>1,657.12</b> | <b>1,053.50</b> |

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

（一） 评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

(二) 遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估师对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

(四) 评估报告作为价值咨询意见，最终的价格决策权在委托方，评估机构及评估师不承担相关当事人决策的责任。

(五) 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件及有关资料由委托方提供，委托方对上述资料的真实性、合法性、准确性负责。

(六) 评估范围内的唯一一处房产（香站交接楼）没有取得产权证，其评估价值只包括地上建筑物的建筑，不包括占用的土地价值，同时也未考虑未来办理产权证书所需费用对评估价值的影响。

(七) 产权持有单位承诺评估范围内的相关资产不存在产权纠纷和抵押、担保、查封等他项权利限制，如果存在这些事项影响了资产市场价值，评估师不承担相关责任。

(八) 本次评估涉及的五处涵洞，现场仅观察到一处，委托方提供的情况说明证明其余四处均埋于地下，现场无法观察到，且因相关的铁路原始建设年代久远，权属转移次数较多，评估师没有能够收集到其原始设计及施工建设资料，本次评估中评估师依据委托方的申报信息，通过向委托方调查了解获取的基本情况进行分析估值，这四处涵洞的评估值合计 5 万元。

(九) 评估过程中，评估师未对建（构）筑物的隐蔽工程、结构和材质进行任何测试。在对设备进行勘察时因检测手段限制的原因，主要依赖于评估师观察和委托方及产权持有单位提供的资料等判断设备状况。

(十) 本评估报告的资产评估价值为包含销售税费的市场价值。

(十一) 其他需要说明的事项

对可能影响资产评估结论的资产瑕疵事项，在委托评估时未做特殊说明而评

估师履行正常评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估师不承担责任。

#### (十二) 评估基准日后重大事项

评估师未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。

如果在评估基准日期后，且评估报告有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行适当调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则及有关评估假设基础上确定的现行公允价值，没有考虑特殊的交易方可能愿意增加付出的价格等对评估价值的影响，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他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持续使用假设等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致的评估结果失效的相关法律责任。

本报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本评估报告系资产评估师依据国家相关法律法规出具的专业性结论，本评估报告需提交国有资产监督管理价格审查、备案后方可正式使用。

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，自 2015 年 9 月 30 日起至 2016 年 9 月 29 日止，超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 12 月 10 日。

(此页无正文)



资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司

法定代表人：

柳奕

注册资产评估师：

李宝忠



注册资产评估师：

毕红春



二〇一五年十二月十日

大连热电股份有限公司拟收购大连港集团有限公司  
老港区铁路线及部分配套资产项目  
评估报告附件

华信众合评报字【2015】第 1065 号

目 录

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 委托方和产权持有单位法人营业执照复印件
- 三、 委托方和产权持有单位承诺函
- 四、 签字注册资产评估师承诺函
- 五、 评估机构资格证书复印件
- 六、 评估机构营业执照副本复印件
- 七、 签字注册资产评估师资格证书复印件
- 八、 资产评估结果汇总表及明细表

# 大连港集团有限公司

连港财字〔2015〕166号

签发人：惠 凯

## 关于拟转让部分铁路相关资产的请示

大连市国有资产监督管理委员会：

近年来，为配合市政府对东港地区的总体规划，我集团主要生产业务已陆续退出。同时，我集团下属铁路公司作为港口生产辅助单位，亦随着港口生产布局的调整而转移至大窑湾等核心港区。但考虑大连市热电集团有限公司的生产经营，为保障居民正常供暖，相关铁路道线及设施继续保留，并由我集团下属铁路公司承担煤炭运输工作，这也是铁路公司在老港区仅存的生产业务。

为进一步理顺热电集团煤炭运输的生产关系及相关责任，同时由于热电集团的煤炭运输量小，我集团下属铁路公司为此而保有相关资产以及配备专门队伍，造成巨大亏损。经与热电集团协商，拟由热电集团自行组织生产，承接上述业务，我集团铁路公司将完全退出老港区生产业务。因此，为明确国有资产管理责任，

恳请贵委同意我集团将上述业务涉及的相关资产一并转让给热电集团。同时，恳请贵委选聘一家中介机构，对拟转让资产进行评估，我集团将以贵委核准的评估结果作为依据，实施转让工作。

当否，请示。

附件：拟转让资产明细





附件

## 拟转让资产明细

| 大港区资产情况 |     |              |         |
|---------|-----|--------------|---------|
| 类别      | 序号  | 名称           | 全长(米)   |
| 线路      | 1   | 一运十三(站场一道)   | 601.35  |
|         | 2   | 一运十五(站场三道)   | 398.47  |
|         | 3   | 一运十六(站场四道)   | 315.32  |
|         | 4   | 一运十七(工务线)    | 242.50  |
|         | 5   | 一运十八(车库线)    | 285.78  |
|         | 6   | 走行九(东站改造后启用) | 266.74  |
|         | 7   | 七专走行线        | 1845.06 |
|         | 8   | 一运-14(站场二道)  | 538.52  |
|         | ✓ 9 | 四码调三         | 147.80  |
|         | 10  | 四码调二         | 189.59  |
|         | 11  | 走行八          | 219.94  |
|         | 12  | 四码三          | 669.66  |
|         | 13  | 四码六          | 667.63  |
|         | 14  | 四码调一         | 476.35  |

|      |    |                      |             |
|------|----|----------------------|-------------|
| ✓    | 15 | 四码一 (含检斤线)           | 1199.43     |
|      | 16 | 四码调四                 | 490.74      |
|      | 17 | 四码调五                 | 571.10      |
|      | 18 | 四码四                  | 801.25      |
|      | 19 | 四码五                  | 667.27      |
|      | 20 | 四码七                  | 836.95      |
| 房屋   | 21 | 大港机车库                | 415         |
|      | 22 | 工务三工区生产用房            | 835.75      |
|      | 23 | 电务二信号楼仓库-1           | 69.54       |
|      | 24 | 电务二信号楼               | 384.2       |
|      | 25 | 四码头磅房                | 102.7       |
|      | 26 | 列检所                  | 298.7       |
| ✓ 设备 | 27 | 内燃机车                 |             |
|      | 28 | 内燃机车                 |             |
|      | 29 | 内燃机车                 |             |
|      | 30 | 90HP 轨道摩托车-1         |             |
|      | 31 | 焊接工程车-1              |             |
| ✓ 土地 | 32 | 大港区走行九道一号门岗段部分<br>土地 | 以实际测量<br>为准 |

| 香炉礁资产情况 |    |                  |        |
|---------|----|------------------|--------|
| 类别      | 序号 | 名称               | 全长(米)  |
| 线路      | 1  | 香站场一             | 496.26 |
|         | 2  | 香站场二             | 541.45 |
|         | 3  | 香站场三(原七)         | 355.45 |
|         | 4  | 香站场四(原八)         | 383.64 |
|         | 5  | 香站场五(原九)         | 347.44 |
|         | 6  | 香站场六(造船)         | 246.6  |
|         | 7  | 香站走行线            | 1900   |
|         | 8  | 香站场排水沟           |        |
|         | 9  | 香炉礁正线涵-1         |        |
|         | 10 | 香炉礁正线涵-2         |        |
|         | 11 | 香炉礁正线涵-3         |        |
|         | 12 | 香炉礁正线涵-4         |        |
|         | 13 | 香炉礁正线涵-5         |        |
| 信号      | 14 | 香站信号 6502 电器集中设备 |        |
| 房屋      | 15 | 香站交接楼-1          |        |
| 设备      | 16 | 香站联检楼锅炉          |        |
|         | 17 | 高杆灯              |        |
|         | 18 | 壁挂空调机-17         |        |

大连港集团有限公司办公室

2015年7月20日印发



# 营业执照

(副本)

注册号 210200000046117

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 名称    | 大连热电股份有限公司                         |
| 类型    | 股份有限公司                             |
| 住所    | 辽宁省大连市沙河口区香周路210号                  |
| 法定代表人 | 赵文旗                                |
| 注册资本  | 贰亿零贰佰贰拾玖万玖仟捌佰元                     |
| 成立日期  | 1993年09月01日                        |
| 营业期限  | 长期                                 |
| 经营范围  | 集中供热、热电联产、供热工程设计及安装检修、工业品生产资料购销*** |



登记机关



2014 年 06 月 15 日



# 营业执照

(副本)



210200000152848

名称 大连港集团有限公司  
 类型 有限责任公司(国有独资)  
 住所 辽宁省大连市中山区港湾街1号  
 法定代表人 惠凯  
 注册资本 肆拾亿元整  
 成立日期 1951年01月01日  
 营业期限 1951年01月01日至2053年04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\*\*\*



登记机关



2015年4月15日

## 委托方承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

因我公司拟收购大连港集团有限公司位于大连港老港区的铁路线及部分配套资产的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及大连港集团申报并经我公司确认的相关资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证产权持有单位提供的与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、无遗漏。
4. 不干预评估工作。

委托方：大连热电股份有限公司

法定代表人：

2015年11月19日



## 委托方暨产权持有单位承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

因我公司拟向大连热电股份有限公司转让位于老港区的铁路线及部分配套资产的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的相关资产价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的评估相关资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、无遗漏；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，不存在产权纠纷，出具的资产权属证明文件合法有效，相关资产不存在抵押、担保、查封等他项权利限制；
5. 不干预评估工作。

委托方即产权持有单位：大连港集团有限公司

法定代表人：



2015年11月5日



## 注册资产评估师承诺函

大连热电股份有限公司并大连港集团有限公司：

接受委托，我们对大连热电股份有限公司拟收购大连港集团老港区的铁路线及部分配套资产在 2015 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

注册资产评估师：

李宝忠



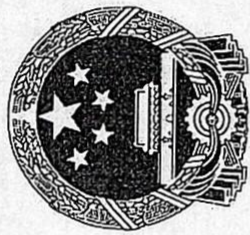
注册资产评估师：

毕红喜



二〇一五年十二月十日





# 资产评估 资格证书

(副本)

京财企[2007]1056号

批准文号:

北京南财政局

批准机关:

11020108

证书编号:

2007年5月28日

发证时间:

序列号: 00010593

|  |                |
|--|----------------|
| 机构名称   | 北京华信众合资产评估有限公司 |
| 首席合伙人<br>(法定代表人、<br>分支机构负责人)                                     | 杨奕             |
| <b>资产评估范围:</b><br>单项资产评估、资产组合评估、<br>企业价值评估、其他资产评估,以及相<br>关的咨询业务。 |                |

中华人民共和国财政部印制



# 营业执照

(副本) (1-1)



名称 北京中科资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 北京市朝阳区八里庄西里106号铭达国际中心B座20层东区2005室  
 法定代表人 杨奕  
 注册资本 200万元  
 成立日期 2000年08月09日  
 营业期限 2000年08月09日至2049年08月08日  
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。



在线扫码获取详细信息

登记机关



2014年07月07日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 21070052



姓名: 李宝忠

性别: 男

身份证号: 230811196905100050

机构名称: 辽宁龙源智博资产评估有限公司  
辽宁分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2007年12月17日

初次注册时间: 2007年12月17日

本人签名:

李宝忠

中国注册  
资产评估师  
李宝忠  
21070052

检验登记

本证经检验  
继续有效一年



2008年4月18日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2010年3月 日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2010年3月 / 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转所记录

| 转入机构名称         | 转入时间       | 经手人 |
|----------------|------------|-----|
| 浙江聚产有限公司       | 2018年1月20日 | 王晚红 |
| 北京龙源智博资产管理有限公司 | 2018年1月10日 | 王晚红 |
| 北京华信众合资产管理有限公司 | 2018年2月10日 | 王晚红 |



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 21090065



姓名: 毕红春

性别: 女

身份证号: 230811197801122428

机构名称: 北京华信众合资产评估有限公司

批准机关: 财政部资产评估中心

发证日期: 2015年10月23日

初次注册时间: 2009年12月16日

本人签名:

中国注册  
资产评估师  
毕红春  
21090065

返回索引页 返回

## 评估结果汇总表

评估基准日：2015年9月30日

金额单位：人民币万元

产权持有单位：大连港集团有限公司

| 编号 | 科目名称     | 评估价值     |          |
|----|----------|----------|----------|
|    |          | 原值       | 净值       |
| 1  | 铁路线      | 1,344.62 | 907.22   |
| 2  | 房屋建(构)筑物 | 167.38   | 73.56    |
| 3  | 相关设备     | 145.12   | 72.72    |
|    | 合计       | 1,657.12 | 1,053.50 |

产权持有单位填表人：朱波 王铁男

填表日期：2015年9月30日

评估机构：



资产评估有限公司

## 评估结果汇总表

评估基准日：2015年9月30日

金额单位：人民币元

产权持有单位：大连港集团有限公司

| 编号 | 科目名称     | 评估价值          |               |
|----|----------|---------------|---------------|
|    |          | 原值            | 净值            |
| 1  | 铁路线      | 13,446,200.00 | 9,072,183.00  |
| 2  | 房屋建(构)筑物 | 1,673,810.00  | 735,567.00    |
| 3  | 相关设备     | 1,451,200.00  | 727,200.00    |
|    | 合计       | 16,571,210.00 | 10,534,950.00 |

产权持有单位填表人：朱波 王铁男

填表日期：2015年9月30日

评估机构：北京信义资产评估有限公司



# 铁路线评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

产权持有单位：大连港集团有限公司

金额单位：人民币元

| 序号         | 线路名称      | 线路类型<br>(正线/站线/岔线) | 线路数 | 含道岔数 | 道岔类型<br>(单开/双开/菱形) | 含道口数 | 轨枕类型  | 轨枕数<br>(根/公里) | 钢轨型号 | 道砟类型 | 道床顶宽<br>(m) | 道床高度<br>(m) | 长度(m)    | 最近一次大修时间 | 使用状态 | 评估价值                 |              | 备注                  |  |
|------------|-----------|--------------------|-----|------|--------------------|------|-------|---------------|------|------|-------------|-------------|----------|----------|------|----------------------|--------------|---------------------|--|
|            |           |                    |     |      |                    |      |       |               |      |      |             |             |          |          |      | 原值                   | 成新率(%)<br>净值 |                     |  |
| 1          | 香站场一道     | 站线                 | 单线  | 2    | 单开                 |      | 直砟/岔木 | 1600          | P50  | 碎石   | 3           | 0.4         | 496.26   | 2007大修   | 正常   | 1,579,300.00         | 70           | 1,105,510.00        |  |
| 2          | 香站场二道     | 站线                 | 单线  | 4    | 单开                 |      | 直砟/岔木 | 1600          | P43  | 碎石   | 3           | 0.4         | 541.45   | 2007大修   | 正常   | 1,951,000.00         | 70           | 1,365,700.00        |  |
| 3          | 香站场三道(原七) | 站线                 | 单线  | 2    | 单开                 |      | 直砟/岔木 | 1600          | P50  | 碎石   | 3           | 0.4         | 355.45   | 1990大修   | 正常   | 1,241,200.00         | 66           | 819,192.00          |  |
| 4          | 香站场四道(原八) | 站线                 | 单线  | 4    | 单开                 |      | 直砟/岔木 | 1760          | P50  | 碎石   | 3           | 0.4         | 383.64   | 1990大修   | 正常   | 1,700,100.00         | 66           | 1,122,066.00        |  |
| 5          | 香站场五道(原九) | 站线                 | 单线  | 3    | 单开                 |      | 直砟/岔木 | 1600          | P43  | 碎石   | 3           | 0.4         | 347.44   | 1990大修   | 正常   | 1,326,700.00         | 66           | 875,622.00          |  |
| 6          | 香站场走行线    | 正线                 | 单线  | 2    | 单开                 | 9    | 直砟/岔木 | 1680          | P50  | 碎石   | 3           | 0.4         | 1,900.00 | 2002大修   | 正常   | 5,647,900.00         | 67           | 3,784,093.00        |  |
| <b>合 计</b> |           |                    |     |      |                    |      |       |               |      |      |             |             |          |          |      | <b>13,446,200.00</b> |              | <b>9,072,183.00</b> |  |

产权持有单位填表人：朱波 王铁男

填表日期：2015年9月30日

评估人员：李宝忠 毕红春



# 房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

产权持有单位：大连港集团有限公司

金额单位：人民币元

| 序号  | 填报单位名称 | 固定资产目录编号        | 建（构）筑物名称 | 结构    | 长度<br>(m) | 宽度<br>(m) | 高度<br>(m) | 建筑<br>面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建成<br>时间 | 评估价值         |        | 备注         |           |
|-----|--------|-----------------|----------|-------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------|----------|--------------|--------|------------|-----------|
|     |        |                 |          |       |           |           |           |                               |          | 原值           | 成新率(%) |            | 净值        |
| 1   | 资产管理公司 | 0109-010604-005 | 车站场排水沟   | 混凝土   | 560       | 0.5       | 0.4       |                               | 2007年    | 161,810.00   | 70     | 113,267.00 |           |
| 2   | 资产管理公司 | 0109-010703-353 | 香炉礁正线涵-1 | 钢筋混凝土 | 5         | 2         | 1.5       |                               | 1960年    | 25,000.00    | 50     | 12,500.00  | 横延米       |
| 3   | 资产管理公司 | 0109-010703-354 | 香炉礁正线涵-2 | 钢筋混凝土 | 5         | 2         | 1.5       |                               | 1960年    | 25,000.00    | 50     | 12,500.00  | 横延米       |
| 4   | 资产管理公司 | 0109-010703-355 | 香炉礁正线涵-3 | 钢筋混凝土 | 5         | 2         | 1.5       |                               | 1960年    | 25,000.00    | 50     | 12,500.00  | 横延米       |
| 5   | 资产管理公司 | 0109-010703-356 | 香炉礁正线涵-4 | 钢筋混凝土 | 15        | 2         | 1.5       |                               | 1960年    | 75,000.00    | 50     | 37,500.00  | 横延米       |
| 6   | 资产管理公司 | 0109-010703-357 | 香炉礁正线涵-5 | 钢筋混凝土 | 5         | 2         | 1.5       |                               | 1960年    | 25,000.00    | 50     | 12,500.00  | 横延米       |
| 7   | 资产管理公司 | 0109-030200-420 | 车站交接楼    | 砖混    |           |           | 10.16     | 906.24                        | 1990年    | 1,337,000.00 | 40     | 534,800.00 | 层高3.3/共3层 |
| 合 计 |        |                 |          |       |           |           |           |                               |          | 1,673,810.00 |        | 735,567.00 |           |

产权持有单位填表人：朱波 王铁男

评估人员：李宝忠 毕红春

填表日期：2015年9月30日

### 相关设备评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

产权持有单位：大连港集团有限公司

金额单位：人民币元

| 序号  | 填报单位名称 | 固定资产<br>目录编号     | 设备名称                 | 规格型号及有关参数             | 生产厂家              | 计量<br>单位 | 数量 | 存放地点  | 使用<br>状态 | 购置日期     | 评估价值         |        | 备注         |    |
|-----|--------|------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|----------|----|-------|----------|----------|--------------|--------|------------|----|
|     |        |                  |                      |                       |                   |          |    |       |          |          | 原值           | 成新率(%) |            | 净值 |
| 1   | 资产管理公司 | 0109-010500-027  | 香站信号6502电<br>气集中联锁设备 | 6502型大站电气集中           | 天津信号厂、沈<br>阳信号厂   | 套        | 1  | 香站交接楼 | 正常       | 2007年12月 | 1,320,000.00 | 50     | 660,000.00 |    |
| 2   | 铁路公司   | 0154-140802-0001 | 高杆灯                  | 高2.5m                 | 高邮市新星照明<br>电气有限公司 | 座        | 2  | 香炉礁站场 | 正常       | 2007年10月 | 128,000.00   | 50     | 64,000.00  |    |
| 3   | 资产管理公司 | 0109-090103-651  | 香站联检楼锅炉              | LHS0.175-0.4/95/70-YQ | 黑龙江大田锅炉           | 台        | 1  | 香站交接楼 | 正常       | 1999年6月  | 3,000.00     |        | 3,000.00   |    |
| 4   | 铁路公司   | 0154-092401-0002 | 壁挂空调机-17             | KFR-32GW/K            | 格力电器              | 台        | 1  | 香站交接楼 | 正常       | 2007年6月  | 200.00       |        | 200.00     |    |
|     |        |                  |                      |                       |                   |          |    |       |          |          |              |        | -          |    |
|     |        |                  |                      |                       |                   |          |    |       |          |          |              |        | -          |    |
|     |        |                  |                      |                       |                   |          |    |       |          |          |              |        | -          |    |
|     |        |                  |                      |                       |                   |          |    |       |          |          |              |        | -          |    |
|     |        |                  |                      |                       |                   |          |    |       |          |          |              |        | -          |    |
|     |        |                  |                      |                       |                   |          |    |       |          |          |              |        | -          |    |
|     |        |                  |                      |                       |                   |          |    |       |          |          |              |        | -          |    |
|     |        |                  |                      |                       |                   |          |    |       |          |          |              |        | -          |    |
| 合 计 |        |                  |                      |                       |                   |          |    |       |          |          | 1,451,200.00 |        | 727,200.00 |    |

产权持有单位填表人：朱波 王铁男  
填表日期：2015年9月30日

评估人员：李宝忠 毕红春