

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码： 2121060015202300267
合同编号： 23165C
报告类型： 法定评估业务资产评估报告
报告文号： 辽中联评报字【2023】1181号
报告名称： 凌源钢铁股份有限公司拟出租房屋涉及的年租金项目
评估结论： 1,261,300.00元
评估报告日： 2023年12月01日
评估机构名称： 辽宁中联资产评估有限责任公司
签名人员： 郭彦生 （资产评估师） 会员编号： 42190090
王君竹 （资产评估师） 会员编号： 21130013



(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：2023年12月11日

本报告依据中国资产评估准则编制

凌源钢铁股份有限公司
拟出租房屋涉及的年租金项目
资产评估报告

辽中联评报字[2023]1184号
(共1册第1册)

辽宁中联资产评估有限责任公司

二〇二三年十二月一日



目 录

| | |
|--|----|
| 声 明 | 1 |
| 摘 要 | 3 |
| 资产评估报告 | 6 |
| 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 | 6 |
| 二、评估目的 | 7 |
| 三、评估对象和评估范围 | 7 |
| 四、价值类型 | 9 |
| 五、评估基准日 | 9 |
| 六、评估依据 | 10 |
| 七、评估方法 | 13 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 15 |
| 九、评估假设 | 17 |
| 十、评估结论 | 18 |
| 十一、特别事项说明 | 18 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 20 |
| 十三、资产评估报告日 | 21 |
| 附件 | 23 |



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、委托人应当按照法律、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；委托人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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。

三、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。

四、委托人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



凌源钢铁股份有限公司 拟出租房屋涉及的年租金项目 资产评估报告

辽中联评报字[2023]1184号

摘 要

辽宁中联资产评估有限责任公司接受凌源钢铁股份有限公司的委托，就凌源钢铁股份有限公司拟出租房屋之经济行为，对涉及的资产于评估基准日的市场年租金进行了评估。

评估对象是凌源钢铁股份有限公司拟出租的房屋涉及的年租金，评估范围为凌源钢铁股份有限公司拟出租的房屋，根据委托人申报，房屋均坐落于凌源市钢铁路3号，共30项，主要包括珠光砂库、制氢厂房、三千二制氧机主厂房、6000机组主厂房、三万制氧机主厂房、制氧机主厂房等，建筑面积共21,576.03平方米，拟出租面积为21,576.03平方米。委估房屋建筑物为凌源钢铁股份有限公司氧气厂生产及辅助用房屋，分别为砖混、钢混、钢结构及混合结构，建成时间自1983年至2013年，截至评估基准日，委估房屋均在正常使用中。本次评估范围包含房屋内部配套设施及房屋内部装修。委估房屋所占用的土地为凌源钢铁集团有限责任公司所有，本次评估范围不包含房屋所占的土地使用权。评估范围内的房屋建筑物有9项房屋已办理不动产权证书或房屋所有权证书，其余21项房产尚未办理不动产权证书。

评估基准日为2023年9月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。



本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法对凌源钢铁股份有限公司拟出租的房屋年租金进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出凌源钢铁股份有限公司拟出租的房屋年租金于评估基准 2023 年 9 月 30 日的评估结论如下：

委估资产年租金为 426.13 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项。

1.本次评估的评估结论中包含增值税，提请委托人注意。

2.根据委托人的出租方案，对于评估范围的房屋建筑物，其出租面积由产权持有人申报，对企业申报面积，评估人员进行了全面清查核实，评估人员实地测量数据与产权持有人申报数据基本相符，本次评估最终以企业申报面积进行评估。如未来企业出租面积与申报面积不符，评估结果应按照实际出租面积进行调整。

3.租金支付方式为每年初一次性支付全年租金，租赁期间水费、电费、燃气费、采暖费、维修费等由承租人承担。

4.委估房屋所占土地的土地使用权人为凌源钢铁集团有限责任公司，土地使用权证号为凌国用（2013）字第12068637号，使用权面积 50,636.00 平方米，本次评估范围不包含房屋占用的土地使用权。

5.本次评估结论为在现状状态下的市场租赁价值，不作为可实现价格的保证。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2023年9月30日至2024年9月29日使用有效。



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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



凌源钢铁股份有限公司 拟出租房屋涉及的年租金项目 资产评估报告

辽中联评报字[2023]1184号

凌源钢铁股份有限公司：

辽宁中联资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估执业准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对凌源钢铁股份有限公司拟出租房屋之经济行为所涉及的资产于2023年9月30日的市场年租金进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人、产权持有人均为凌源钢铁股份有限公司；资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为本次评估的委托人。

（一）委托人及产权持有人概况

名称：凌源钢铁股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：辽宁省凌源市钢铁路3号

法定代表人：张鹏

注册资本：人民币贰拾捌亿伍仟贰佰壹拾伍万肆仟叁佰贰拾伍元整

成立日期：1994年05月04日



统一社会信用代码：9121130012320998XE

经营范围：一般项目：冶金产品生产、经营、开发；经营产品的进出口业务。以下经营项目由取得有关行政审批或许可的本公司独资公司经营：黑色金属矿石开采；黑色金属矿石洗选及深加工；冶金机械制造及备件加工；冶金产品经营项目开发、设计、安装及管理；公路运输；铁矿石及铁精粉收购；住宿、餐饮服务；建筑工程设计、施工；道路与土方工程施工；楼房拆迁；室内外装饰、装修；房屋租赁；物业管理；氧（压缩的液化的）、氮（压缩的液化的）、氩（压缩的液化的）、氢气批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）委托人与产权持有人之间的关系

本次资产评估的委托人及产权持有人均为凌源钢铁股份有限公司。

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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人。

二、评估目的

根据凌源钢铁股份有限公司提供的《凌源钢铁股份有限公司第九届董事会第三次会议决议》（2023年11月24日），凌源钢铁股份有限公司拟对外出租房屋建筑物，需要对拟出租的房屋建筑物涉及的年租金进行评估。

本次资产评估目的是反映凌源钢铁股份有限公司拟对外出租房屋建筑物于评估基准日的年租金，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是凌源钢铁股份有限公司拟出租房屋的年租金，评估范围



为凌源钢铁股份有限公司拟对外出租的房屋。资产详细情况如下：

纳入评估范围的房屋均坐落于凌源市钢铁路3号，共30项，主要包括珠光砂库、制氢厂房、三千二制氧机主厂房、6000机组主厂房、三万制氧机主厂房、制氧机主厂房等，建筑面积共21,576.03平方米，拟出租面积为21,576.03平方米。委估房屋建筑物为凌源钢铁股份有限公司氧气厂生产及辅助用房屋，分别为砖混、钢混、钢结构及混合结构，建成时间自1983年至2013年，截至评估基准日，委估房屋均在正常使用中。本次评估范围包含房屋内部配套设施及房屋内部装修。委估房屋所占用的土地为凌源钢铁集团有限责任公司所有，本次评估范围不包含房屋所占的土地使用权。

评估范围内的房屋建筑物有9项房屋已办理不动产权证书或房屋所有权证书，其余21项房产尚未办理不动产权证书，尚未办理不动产权证书的房屋出租面积由委托人申报，评估人员进行了全面清查核实，评估人员实地测量数据与产权持有人申报数据基本相符。办理了不动产权证书或房屋所有权证书的9项房屋具体信息如下：

| 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/容积 | 账面价值（元） | |
|----|-----------------------------|------------------------|----|------------|----------------|-------------|---------------|--------------|
| | | | | | | | 原值 | 净值 |
| 1 | 凌房字第01661号 | 公厕(氧气厂厕所) | 砖混 | 1990/1/1 | m ² | 65.70 | 17,672.44 | 883.62 |
| 2 | 凌房字第01664号 | 氧气厂球罐区仪表房 | 砖混 | 1990/12/1 | m ² | 63.92 | 6,633.53 | 331.68 |
| 3 | 凌房字第01662号 | 氧气厂珠光砂库 | 砖混 | 1990/12/1 | m ³ | 467.05 | 190,482.13 | 9,524.11 |
| 4 | 凌房字第01663号 | 制氢厂房(氧气厂贮气罐房) | 砖混 | 1999/4/1 | m ² | 82.49 | 2,920.73 | |
| 5 | 凌房字第01666号 | 3200/6000变电室(氧气厂高配室) | 砖混 | 1999/4/1 | m ² | 283.91 | 2,854.23 | |
| 6 | 辽(2022)凌源市不动产权第20220010790号 | 六千制氧机主厂房(氧气厂6000机组主厂房) | 混合 | 2000/10/31 | m ² | 2,088.80 | 21,229,169.00 | 2,046,959.25 |
| 7 | 辽(2022)凌源市不动 | 六千制氧机空分厂房(氧气 | 混合 | 2000/10/31 | m ² | 488.22 | 2,125,218.00 | 406,200.56 |



| 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/容积 | 账面价值(元) | |
|----|---|------------------|----|------------|----------------|-------------|--------------|------------|
| | | | | | | | 原值 | 净值 |
| | 权第 20220010795 号 | 厂 6000 空分 厂房) | | | | | | |
| 8 | 辽(2022)凌 源市不动 产 权第 20220010796 号 | 六千制氧机循 环水泵房 | 混合 | 2000/10/31 | m ² | 346.80 | 2,010,233.00 | 313,725.84 |
| 9 | 辽(2022)凌 源市不动 产 权第 20220010791 号 | 气(瓶库(氧气 新充填间) | 混合 | 2000/10/31 | m ² | 346.50 | 1,886,616.00 | 294,481.40 |

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

(一)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。

市场价值是指自愿买方与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。

(二)价值类型选择的理由

本次评估为产权持有人拟出租资产，需要为确定房地产年租金提供参考。资产评估报告使用人要求评估结果公允、公正，并且资产评估报告使用人会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。结合资产评估目的、评估时所依据的市场条件以及评估结论的适用条件，确定本次评估选用市场价值类型。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

本项目资产评估的基准日是 2023 年 9 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有人的资产规模、工作量大



小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为文件

《凌源钢铁股份有限公司第九届董事会第三次会议决议》（2023年11月24日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次于2016年7月2日通过，2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；

6. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号发布；2020年11月29日国务院令第732号修订）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日国务院令第378号公布，2019年3月2日国务院令第709号修订）；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委



员会令第12号（2005年8月25日）；

9.《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部2016年第32号令）；

10.《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发（1992）36号）；

11.《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）；

12.《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）；

13.《中央企业资产评估项目核准工作指引》（国资发产权（2010）71号）；

14.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权（2013）64号）；

15.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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—资产评估档案》（中评协（2018）37号）；

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协（2017）33号）；

7.《资产评估执业准则—不动产》（中评协（2017）38号）；

8.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协（2019）35号）；

9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；



11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《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. 房屋所有权证和不动产权证书；
2. 情况说明。

（五）取价依据

1. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号；
2. 《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》(2017)；
3. 《辽宁省装配式建筑工程定额》(2017)；
4. 《辽宁省通用安装工程定额》(2017)；
5. 《辽宁省建设工程费用参考标准》（2017）；
6. 《朝阳市工程造价信息》（2023 年 9 月）；
7. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2023 年 9 月 20 日 LPR 利率；
8. 2023 年 9 月 30 日中国国债收益率；
9. 辽宁中联资产评估有限责任公司价格信息资料库相关资料；
10. 其他参考资料。

（六）其他参考资料

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房屋完损等级评定标准》；
3. 《鉴定房屋新旧程度参考依据》；
4. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；
5. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；



6.国家计委、建设部 关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格（2002）10号）；

7.国家发展改革委、建设部关于印发《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）；

8.国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知（发改价格（2011）534号）；

9.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号）；

10.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）；

11.其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，单项资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

市场法是以现实市场上的参照物来估算估值对象的现行公平市场价值，它具有评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。

收益法又名收益还原法，评估技术思路是首先依据评估准则评估测算出评估对象的市场价格，然后合理的确定折现率，再采用收益法年金现值计算公式反推出评估对象市场租金的方法。

成本法中衍生出来的租金成本法一般叫因素构成法，它是根据房屋租金的构成因素实际测算各因素费用，相加后求出试算租金，通常租金由下列8项因素构成即折旧费、维修费、管理费、利息、地租、保险费、利润、税金。然后根据房屋的新旧程度、朝向、层次等进行修正，求出房屋租金的一种方法。



本次评估范围内的房屋为工业用途，近三年市场的租赁案例比较匮乏，不具备采用市场法评估的基本条件，故本次评估不采用市场法；本次评估目的为测算房屋的市场年租金，成本法不能客观的反应其市场租金，故本次评估不适用成本法；通过收益模型的逆运算，各参数取值易获得，故本次评估适用收益法。

(二) 评估思路及评估方法的介绍

评估思路以预期原理为基础，根据评估确定的某项资产的市场价值 P_0 、租赁期满资产的残余价值 S 、折现率 i 、折现期 n 年，确定评估对象未来租期内每年的等额年净收益 A ，同时考虑租赁期应收取的管理费 M 、保险费 I 、维修费 R 、房产税 BT 和增值税及附加 VAT ，确定资产年租金 R 。上述参数间的关系如下：

$$\begin{aligned} \text{年租金 (R)} = & \text{等额年净收益 (A)} + \text{管理费 (M)} + \text{保险费 (I)} \\ & + \text{维修费 (R)} + \text{房产税 (BT)} + \text{增值税及附加 (VAT)} \end{aligned}$$

$$\text{其中：} A = ((P_0 - S) \times (1 + i)^{n-1}) \times i / ((1 + i)^n - 1)$$

$$P_0 = P \times r$$

上式当中，各符号的含义为：

A —某项资产等额年净收益；

P —某项资产的重置成本；

r —某项资产的成新率；

P_0 —某项资产的市场价值；

S —某项资产的残余价值；

i —折现率；

n —折现期。

相关参数的确定方法：

(1) 某项资产重置成本(P)的确定：采用成本法进行评估，即在



评估基准日时点购建全新状态的资产所需成本确定重置成本；

(2) 某项资产成新率 (r) 的确定：根据年限法确定，其成新率公式： $\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已经使用年限}) \times 100\%$ ；

(3) 某项资产市场价值 (P0) 的确定：采用成本法进行评估，即在评估基准日时点购建全新状态资产的重置成本 (P)，与资产成新率 (r) 相乘确定资产市场价值；

(4) 某项资产残余价值 (S) 的确定：参照资产经济寿命到期后拆零变现价值估计数额确定；

(5) 折现率 (i) 的确定：折现率的确定应综合考虑资金的无风险报酬率、风险因素分析确定；

(6) 折现期 (n) 的确定：按照资产的尚可使用年限确定折现期；

(7) 管理费 (M) 的确定：根据出租资产日常发生管理成本水平确定；

(8) 保险费 (I) 的确定：根据出租资产日常发生保险费水平确定；

(9) 维修费 (R) 的确定：根据出租资产日常发生维修费水平确定；

(10) 房产税 (BT) 的确定：根据出租资产日常缴纳房产税水平确定；

(11) 增值税及附加 (VAT) 的确定：根据出租资产需缴纳增值税及附加水平确定。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1.2023年11月中旬，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。



2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2023年11月20日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2023年11月20日至2023年11月22日。主要工作如下：

- 1.听取产权持有人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况。
- 2.对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
- 3.根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。
- 4.查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 5.根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。
- 6.通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。
- 7.对企业提供的权属资料进行查验。
- 8.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）评估汇总阶段

2023年11月23日至11月28日对申报范围内部分资产审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2023年11月29日至2023年12月1日。



九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续使用假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。纳入本次评估范围的资产年租金是以被评估资产原地在用续用的前提下进行评估测算，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

（二）特殊假设

1.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

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



4.本次评估假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5.本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、行政法规和资产评估执业准则的规定，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用收益法对凌源钢铁股份有限公司拟出租的房屋实施了清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出凌源钢铁股份有限公司拟出租的房屋于评估基准日2023年9月30日的评估结论如下：

委估资产其年租金为426.13万元。

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

本次评估的评估结论中包含增值税，提请委托人注意。

由于本次评估结论是资产的年租金，与账面价值内涵不同，故不进行比较变动分析。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

至评估基准日纳入评估范围内的房屋建筑物有21项尚未办理所有权证，房屋建筑物所占的土地使用权人为凌源钢铁集团有限责任公司。办理了所有权证书的9项房产中有5项证载所有权人为凌源钢铁集团有限责任公司，产权持有人已针对此事项提供相关说明。本次评估仅对委估资产年租金进行评估，不对其产权进行界定。

截至评估基准日，除上述资产存在瑕疵事项外其他资产无产权瑕疵事项。

（二）抵押、担保情况



截至评估基准日，委估资产不存在抵押、担保等情况。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，未发现产权持有人申报范围内的资产存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次无重大期后事项

（五）其他需要说明的事项

1. 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。
2. 本次评估的评估结论中包含增值税，提请委托人注意。
3. 根据委托人的出租方案，对于评估范围的房屋建筑物，其出租面积由产权持有人申报，对企业申报面积，评估人员进行了全面清查核实，评估人员实地测量数据与产权持有人申报数据基本相符，本次评估最终以企业申报面积进行评估。如未来企业出租面积与申报面积不符，评估结果应按照实际出租面积进行调整。
4. 租金支付方式为每年初一次性支付全年租金，租赁期间水费、电费、燃气费、采暖费、维修费等由承租人承担。
5. 委估房屋所占土地的土地使用权人为凌源钢铁集团有限责任公司，土地使用权证号为凌国用（2013）字第12068637号，使用权面积50,636.00平方米，本次评估范围不包含房屋占用的土地使用权。
6. 本次评估结论为在现状状态下的市场租赁价值，不作为可实现价格的保证。
7. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托



人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

8. 本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

9. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

10. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数量进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

11. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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持续经营原则等其它



情况发生变化时，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评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估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。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(七) 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。

(八) 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2023年9月30日至2024年9月29日使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二三年十二月一日。

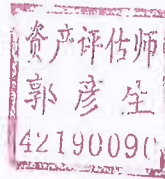


(此页无正文)

辽宁中联资产评估有限责任公司



资产评估师:



郭彦生

资产评估师:



王杰

二〇二三年十二月一日



附件

- 1.经济行为文件；
- 2.委托人和产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
- 3.委托人及产权持有人承诺函；
- 4.不动产权证和房屋所有权证；
- 5.情况说明；
- 6.资产评估师承诺函；
- 7.辽宁中联资产评估有限责任公司变更备案公告（复印件）；
- 8.辽宁中联资产评估有限责任公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9.资产评估师执业资格证书登记卡（复印件）；
- 10.资产评估委托合同（复印件）。

