

沈阳市城建房地产开发集团有限公司拟以
资产抵债给沈阳惠天热电股份有限公司所
涉及的抵债房产价值资产评估项目

资产评估报告

卓信大华评报字(2021)第 8302 号

(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二一年十二月三日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	7
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.....	17
十二、 评估报告使用限制说明.....	18
十三、 评估报告日.....	19
资产评估报告附件	21

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或

者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

沈阳市城建房地产开发集团有限公司拟以 资产抵债给沈阳惠天热电股份有限公司所 涉及的抵债房产价值资产评估项目 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受沈阳惠天热电股份有限公司、沈阳市城建房地产开发集团有限公司的委托，对沈阳市城建房地产开发集团有限公司拟以资产抵债给沈阳惠天热电股份有限公司所涉及的抵债房产价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据《沈阳惠天热电股份有限公司总经理办公会会议纪要》，沈阳市城建房地产开发集团有限公司拟以 2 处房地产向沈阳惠天热电股份有限公司抵债。本次评估目的是对沈阳市城建房地产开发集团有限公司拟以资产抵债给沈阳惠天热电股份有限公司之事宜所涉及的抵债房地产在评估基准日 2021 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的沈阳市城建房地产开发集团有限公司所涉及的单项资产价值；评估范围为沈阳市城建房地产开发集团有限公司拥有的两项房地产。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 10 月 31 日。

评估方法：市场法。

评估结论：本资产评估报告选用市场法之评估结果为评估结论，即：评估值 28,895.04 万元。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

沈阳市城建房地产开发集团有限公司拟以
资产抵债给沈阳惠天热电股份有限公司
所涉及的抵债房产价值资产评估项目
资产评估报告正文

卓信大华评报字（2021）第 8302 号

沈阳惠天热电股份有限公司、

沈阳市城建房地产开发集团有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对沈阳市城建房地产开发集团有限公司拟以资产抵债给沈阳惠天热电股份有限公司所涉及的抵债房产价值在 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为沈阳惠天热电股份有限公司、沈阳市城建房地产开发集团有限公司，被评估单位为沈阳市城建房地产开发集团有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人

委托人一：

企业名称：沈阳惠天热电股份有限公司

法定住所：沈阳市沈河区热闹路 47 号

经营场所：沈阳市沈河区热闹路 47 号

法定代表人：吴迪

注册资本：人民币伍万叁仟贰佰捌拾叁万元整

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

主要经营范围：供暖，设备安装，工业管道、土建工程施工，非标准结构件制造、安装，硫酸铵（销售给指定单位），水暖材料零售，供暖设施租赁。（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。）

委托人二及被评估单位：

企业名称：沈阳市城建房地产开发集团有限公司

法定住所：沈阳市铁西区凌空一街6号

经营场所：沈阳市皇姑区金山北路21-8

法定代表人：谭成

注册资本：人民币伍仟万元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

主要经营范围：房地产开发，商品房销售，房屋租赁，场地租赁，市政工程施工。（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。）

沈阳市城建房地产开发集团有限公司（以下简称“城建集团”）于1999年2月9日成立，目前已取得沈阳市铁西区市场监督管理局核发的营业执照，统一社会信用代码为91210100410715244K，初始注册资本5,000万元，由沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会投资，占注册资本100%；营业期限：1999年2月9日至2049年2月9日。

截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	沈阳市人民政府 国有资产监督管理委员会	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%
	合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位与委托人为债权债务关系。

二、评估目的

根据《沈阳惠天热电股份有限公司总经理办公会会议纪要》，沈阳市城建房地产开发集团有限公司拟 2 处房地产向沈阳惠天热电股份有限公司抵债。本次评估目的是城建集团拟以资产抵债给沈阳惠天热电股份有限公司之经济行为所涉及的两项房地产在评估基准日 2021 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及的单项资产价值。

纳入评估范围的房地产共 2 项，分别为沈阳市城建房地产开发集团有限公司申报的沈阳市和平区中山路 229 号及沈阳市沈河区市府大路 436 号房地产。

本次评估对象和评估范围与城建集团拟以资产抵债给沈阳惠天热电股份有限公司所涉及的评估对象和评估范围一致。

资产的法律权属、经济、物理状况：

根据沈阳市国资委 2021 年 11 月 29 日《关于做好划转资产评估工作的补充通知》，沈阳市国资委将沈阳市和平区中山路 229 号及沈阳市沈河区市府大路 436 号两项房地产注入沈阳市城建房地产开发集团有限公司，注入后，资产土地用途为机关团体办公，性质为租赁。沈阳市城建房地产开发集团有限公司现正在办理权证变更。原权证信息如下：

1、沈阳市和平区中山路 229 号，不动产权证编号辽（2021）沈阳市不动产

权第 0083440 号，权利人沈阳市机关事务管理局，共有情况单独所有，不动产单元号 210102 007003 GB00006 F00010001，权利类型国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质划拨/自建房，用途机关团体用地/办公，共用宗地面积 933.91 m²/房屋建筑面积 19433.91 m²，使用期限长期，钢筋混凝土结构，房屋总层数 23 层，所在层数 1-21 层。

2、沈阳市沈河区市府大路 436 号，房屋所有权证编号沈房权证市沈河字第 11096 号，房屋所有权人沈阳市反贪污贿赂局，房屋坐落沈河区市府大路 436 号，产别全民单位产，幢号 436，结构钢混，房屋总层数 10 层，所在层数 1-9 层，建筑面积 7455.87 平方米，用途为办公，附录地下负一层面积 682.11 平方米，国有土地使用证编号沈河国用（1999）字第 183 号，土地使用者沈阳市反贪污贿赂局，座落沈阳市沈河区市府大路 436 号，地号 0203019009，使用权类型划拨，使用权面积 2223 平方米，用途技术业务楼。

现场勘查资产状况良好，沈阳市和平区中山路 229 号处于闲置状态。沈河区市府大路 436 号正常使用。

引用其他机构出具报告情况：纳入评估范围的资产未涉及引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

单项资产价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在原地按照合法用途继续使用前提下的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。本次评估基准日有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

- 1、《沈阳惠天热电股份有限公司总经理办公会会议纪要》。

（二）主要法律、法规依据

- 1、《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）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 6、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019

年修改)；

7、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

8、国资产权【2006】274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

9、国资产权【2009】941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

10、国资发产权【2013】64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；

11、国资委、财政部【2016】第32号令《企业国有资产交易监督管理办法》；

12、财政部14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

13、《财政部 税务总局 海关总署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)；

14、国务院国资委 财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》；

15、其他相关的法律法规。

(三) 准则依据

1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；

2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；

3、中评协【2019】35号《资产评估执业准则-资产评估方法》；

4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则-资产评估报告》；

5、中评协【2018】36号《资产评估执业准则-资产评估程序》；

6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则-资产评估档案》；

7、中评协【2017】33号《资产评估执业准则-资产评估委托合同》；

8、中评协【2017】38号《资产评估执业准则-不动产》；

9、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；

10、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；

11、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；

12、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；

(四) 权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、国有土地使用证；
- 3、房屋所有权证；
- 4、沈阳市国资委 2021 年 11 月 29 日《关于做好划转资产评估工作的补充通知》；

(五) 取价依据

- 1、财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 2、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 3、委估房屋所在区域的地理条件资料；
- 4、沈阳市房地产市场信息；
- 5、2021年11月17日沈阳市国资委《关于做好划转评估工作的通知》；
- 6、其它资料。

(六) 其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍及适用性分析

资产评估专业人员执行单项资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用

性，选择评估方法。

收益法是将评估对象剩余寿命期间每年的预期收益，用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算资产价值的方法。

本次评估范围的房地产，用途为办公，由于沈阳市房屋租赁市场不太成熟，实际租售比不合理，故本次评估不适宜选用收益法。

市场法是根据目前公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格进行比较修正，以此估算资产价值的方法。

根据本次评估的经济行为及评估人员收集的相关资料，与评估对象在同一供求范围的类似房地产交易较多，因此，适用于市场法评估。

成本法是从房地产构建的角度反映资产的价值，不能反映房地产的真实市场价值，且本次评估为市场价值评估，故本次评估不宜采用成本法。

(二) 市场法技术思路和模型

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值。

$$P_D = \frac{P_1 + P_2 + \Lambda + P_n}{n}$$

$$P = p_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：P_D：待估房地产价格

P₁、P₂、P_n—各可比实例修正调整后的价格

n：可比实例的个数

P_b：可比实例房地产成交价格

A：交易情况修正系数

B：市场状况修正系数

C：区位状况修正系数

D：实物状况修正系数

E: 权益状况修正系数

(三) 市场法评定过程

可比实例房地产成交价格：收集房地产市场交易案例，并从中选择与评估对象用途相同、规模相当、建筑年代相近、可比性较强的交易案例作为可比实例，计算出可比实例的成交价格。

通过现场勘察向委估房地产所在区域内调查了解和收集评估基准日近期的交易实例，或者向房地产开发商、房地产经纪人等收集与委估房地产相关的交易实例信息。

选取可比实例：

根据所收集的可比实例经分析整理后选择与委估房地产相匹配的可比实例。

建立价格可比基础：

建立价格可比基础是对可比实例的有关参数予以分析整理，并统一可比基础，包括统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵、统一面积单位等。

进行交易情况修正：

交易情况修正就是为了消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

进行市场状况修正：

市场状况修正就是为了消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点价格。

进行区位状况修正：

区位状况修正就是将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在评估对象区位状况下的价格，且调整的内容应包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等，单套住宅的调整内容还应包括所处楼桩、楼层和朝向。

进行实物状况修正：

实物状况修正是将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在评估对象实物状况下的价格。建筑物实物状况调整的内容应包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、新旧程度等。

进行权益因素修正：

权益因素修正是将可比实例在其自身权益状况下的价格调整为在评估对象权益状况下的价格。调整的内容应包括房屋产权状况、房屋他项权利状况等。

确定评估价值：

将所选取的若干个可比实例价格经过上述各项比较修正后，选用简单平均法或算术平均法计算综合结果，并以此作为委估房地产的在假设土地使用权性质为出让前提下的评估价值。

根据沈阳市国资委 2021 年 11 月 29 日《关于做好划转资产评估工作的补充通知》，将沈阳市和平区中山路 229 号及沈阳市沈河区市府大路 436 号注入沈阳市城建房地产开发集团有限公司，注入后，资产土地用途为机关团体办公，性质为租赁。

本次评估测算假定为出让用地的房地产市场价格，减去未来需要支付土地租金，得出最终评估结果。

(四) 评估结论的确定

通过上述评估思路，本次对位于沈阳市和平区中山路 229 号、沈河区市府大路 436 号的 2 项房地产采用市场法评估，并以市场法评估结果作为评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)委托人为实现以资产抵债之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对位于沈阳市和平区中山路 229 号、沈河区市府大路 436 号的 2 项房地产进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了

解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订资产评估委托合同。

(二)按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、核对、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，核实评估对象相关资料与委托人提供的相关资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

(三)按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，确定评估价值。

(四)评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

(一)一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设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。

3、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规

模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(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。

2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设委估资产未来在原地按照合法用途继续使用。

4、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，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，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。

5、本次评估以评估对象权属完整、手续齐全，能够在公开市场上租赁为假设前提。

6、交易税费正常负担假设条件。

7、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、本次评估结果没有考虑通货膨胀因素。

十、评估结论

在实施了上述评估方法和程序后，对委托人应用于拟以资产抵债之目的所涉及城建集团位于沈阳市和平区中山路 229 号、沈河区市府大路 436 号的 2 项房地产在 2021 年 10 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

通过市场法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，城建集团在评估基准日，资产的市场价值为 28,895.04 万元。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用

有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

1、沈河区市府大路 436 号房地产证载房屋所有权人和土地使用权人为沈阳市反贪污贿赂局，沈阳市和平区中山路 229 号不动产权证载权利人沈阳市机关事务管理局。根据沈阳市国资委 2021 年 11 月 29 日《关于做好划转资产评估工作的补充通知》，将沈阳市和平区中山路 229 号及沈阳市沈河区市府大路 436 号注入沈阳市城建房地产开发集团有限公司，注入后，资产土地用途为机关团体办公，性质为租赁。沈阳市城建房地产开发集团有限公司现正在办理权证变更。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2、和平区中山路 229 号房地产，总层数 23 层，地上 21 层，地下 2 层，地下两层为设备间，地上第 21 层顶有后接建部分，此部分未办理产权证；沈河区市府大路 436 号房地产，房屋总层数 10 层，所在层数 1-9 层，地下 1 层为设备间及物业办公室，第 10 层为设备间，该楼于 2021 年装修改造，主楼后接建电梯间、院内新建门卫，未办理产权证，上述后建部分资产已包含在本次评估结论中。

3、根据 2021 年 11 月 17 日沈阳市国资委《关于做好划转评估工作的通知》和沈阳市国资委 2021 年 11 月 29 日《关于做好划转资产评估工作的补充通知》，土地用途为机关团体用地，办公性质为租赁，租赁期限为 20 年，评估结论为含 1 年土地租金的市场价值，剩余 19 年土地租金由未来实际使用者支付。本次评估结论已扣除未来 19 年土地租金，土地租金标准根据划转文件中和平区中山路 229 号机关团体用地 20 年出让金为 650 元/平方米，第一年租金为 90 元/平方米；沈河区市府大路 436 号机关团体用地 20 年出让金为 900 元/平方米，第一年租金

为 120 元/平方米进行测算的。如上述数据与后续实际确认金额不符，应以土地部门确认的数据为准，提请报告使用者注意。

4、本报告评估结果为含增值税价。

5、委托人未提供与纳入评估范围房地产相关的债务，评估亦未获得与之相关的债务资料，本次评估未考虑与纳入评估范围房地产相关的债务对评估值的影响。

6、对委托人可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后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。

7、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的约定按照合法用途继续使用原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用者不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用者承担。

8、在评估基准日至本评估报告日之间，委托人未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

9、若资产价格标准发生变化，并对资产评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

(二) 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规

另有规定的除外。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。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）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等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。

（四）资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（六）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 11 月 30 日。

(本页无正文)

资产评估师： 陈飒飒

资产评估师： 常冉婷

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二一年十一月三十日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件五、签字资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京卓信大华资产评估有限公司变更备案公告复印件；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格证书复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡复印件；
- 附件十、资产评估委托合同；

资产评估结果汇总表

表 1-1

被评估名称：沈阳市城建房地产开发集团有限公司

评估基准日：2021 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	1	-	-	-	-
非流动资产	2	-	28,895.04	28,895.04	-
可供出售金融资产	3	-	-	-	-
长期股权投资	4	-	-	-	-
持有至到期投资	5	-	-	-	-
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	-	28,895.04	28,895.04	-
在建工程	8	-	-	-	-
无形资产	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
递延所得税资产	11	-	-	-	-
其他非流动资产	12	-	-	-	-
资产总计	13	-	28,895.04	28,895.04	-

评估机构：北京卓信大华资产评估有限公司

资产评估结果汇总表

表 1-2

被评估名称：沈阳市城建房地产开发集团有限公司

评估基准日：2021 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	序 号	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	1	-	-	-	-
非流动资产	2	-	288,950,367.00	288,950,367.00	-
可供出售金融资产	3	-	-	-	-
长期股权投资	4	-	-	-	-
持有至到期投资	5	-	-	-	-
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	-	288,950,367.00	288,950,367.00	-
在建工程	8	-	-	-	-
无形资产	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
递延所得税资产	11	-	-	-	-
其他非流动资产	12	-	-	-	-
资产总计	13	-	288,950,367.00	288,950,367.00	-
流动负债	14	-	-	-	-
非流动负债	15	-	-	-	-
负债总计	16	-	-	-	-
净资产	17	-	288,950,367.00	288,950,367.00	-

评估机构：北京卓信大华资产评估有限公司

固定资产--房屋建筑物评估明细表

表 4-6-1

被评估名称：沈阳市城建房地产开发集团有限公司

评估基准日：2021 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

序号	不动产权证编号	地理位置	建筑物名称	结构类型	建成年月	建筑面积 (m ²)	用途	帐面价值		评估价值			增减率 %	评估单价 (元/M ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率 %	净值			
1	辽 (2021) 沈阳市不动产权第 0083440 号	和平区中山路 229 号 (1-21 层全部)	机关大厦	钢混	1998 年	19433.91	办公			198,808,899.00		198,808,899.00		10,230.00	含第一年租金
2	沈房权证市沈河字第 11096 号	沈阳市沈河区市府大路 436 号	沈阳市信访局办公楼	钢混	1996 年	7455.87	办公			90,141,468.00		90,141,468.00		12,090.00	含第一年租金
房屋建筑物合计						26889.78		0.00	0.00	288,950,367.00		288,950,367.00			
减：减值准备															
房屋建筑物净额								0.00	0.00	288,950,367.00		288,950,367.00			

被评估单位填表人：张宏国

评估人员：陈飒飒、王欢

北京卓信大华资产评估有限公司

填表日期：2021/11/29