

辽宁曙光汽车集团股份有限公司资产转让而涉及的资产评估项目

资产评估报告书

辽华城估字(2017)第 198 号

辽宁华城房地产土地资产评估有限公司

中国 丹东

二〇一七年十一月三十日

目录

声明.....	1
摘要.....	3
一、资产评估委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象及评估范围.....	8
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 and 情况	13
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	19
十一、评估报告的特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制.....	21
十三、评估报告日	22
十四、资产评估师签名、评估机构盖章	23
十五、附件.....	24

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、行政法规规定和资产评估报告载明的评估报告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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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。

(四) 资产评估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) 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。

(六) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

(七) 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完

整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

(八) 执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估报告不对资产评估对象的法律权属提供保证。

辽宁华城房地产土地资产评估有限公司

2017 年 11 月 30 日



辽宁曙光汽车集团股份有限公司资产转让资产评估报告摘要

辽宁华城房地产土地资产评估有限公司

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，采用成本法，按照必要的评估程序，对辽宁曙光汽车集团股份有限公司拟转让资产涉及的资产组合在 2017 年 11 月 24 日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

本次评估目的是为满足辽宁曙光汽车集团股份有限公司转让资产的需要，提供评估基准日委估资产市场价值的参考依据。

二、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：根据《资产评估委托合同》，资产评估对象为辽宁曙光汽车集团股份有限公司拟转让资产涉及的位于丹东市振安区鸭绿江街道办事处燕窝村的资产组合的市场价值。

(二) 根据《资产评估委托合同》，本项目评估范围是位于丹东市振安区鸭绿江街道办事处燕窝村无照房屋建筑物 2 处及配套辅助设施（包括围墙、道路、伸缩门等），拟分割国有出让土地使用权 1 宗。

三、价值类型及定义

本评估报告所采用的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。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2017 年 11 月 24 日。

五、评估方法

根据《中华人民共和国资产评估法》及资产评估准则的有关规定，结合本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，依法选择评估方法为成本法。

六、评估结论

截止评估基准日委估资产账面净值为 13,925,265.44 元，评估价值取整为 13,938,033 元(人民币壹仟叁佰玖拾叁万捌仟零叁拾叁元整)，增值额为 12,767 元(取整)。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	项目	账面净值	评估价值	增减值额	增值率	备注
1	无照房屋及构筑物	12,355,131.25	11,131,828.47	-1,223,302.78	-9.90%	
2	土地	1,570,134.19	2,806,204.20	1,236,070.01	78.72%	
	合计	13,925,265.44	13,938,032.67	12,767.23	0.09%	

注：评估结论详见资产评估明细表

七、评估结论使用有效期

评估结论的使用有效期限自评估基准日 2017 年 11 月 24 日起一年内有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估专业人员的责任；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人和相关当事人的责任；

(二) 资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

(三) 资产评估专业人员对委估资产未使用任何仪器进行检测，只是进行了现场观

察对其的技术状态作出判断;

(四) 本次评估结论是依据本次评估目的, 根据相应原则及前提假设条件确定的评估基准日委估资产市场价值的估计值, 没有考虑将来可能承担的其他评估目的, 以及特殊的交易方可能追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时对资产评估价值的影响。如前述条件及评估中遵循的原则、假设条件发生变化时, 评估结果失效, 用于其他评估目的时评估结果失效;

(五) 评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日有效, 评估报告中采用的评估基准日已在报告前文明确, 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的;

(六) 本次评估是以现场勘查日 2017 年 11 月 24 日为资产评估基准日, 资产账面净值以最近的会计结账日 2017 年 10 月 31 日数据为准;

(七) 评估报告提出日期到报告有效期之间如被评估资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整; 若被评估资产价格标准发生变化, 并对资产评估价值产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(八) 评估机构对评估基准日后市场情况的变化不承担任何责任, 亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正我们已出具的评估报告;

(九) 委估房屋建筑物中, 曙光文化活动中心已办理《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》, 于评估基准日尚未取得《不动产权利证书》, 本评估报告书是在假设委估房屋不存在产权纠纷的前提条件下做出的, 本次评估房屋建筑物面积以《房屋建筑面积竣工测算报告书》及《权属情况说明》为准, 亦未考虑将来新办《不动产权利证书》面积与本次评估所依据面积不符因素对房屋评估价值产生的影响;

(十) 国有出让土地使用权正在办理分割, 尚未取得《不动产权利证书》, 故本评

估报告书是在假设这部分国有出让土地使用权不存在权利纠纷且得到相关主管部门批准的前提下做出的，亦未考虑分割土地时的相关费用及将来实际分割面积与本次评估所依据面积不符因素对国有出让土地使用权评估价值产生的影响；

(十一)委托方未提供评估基准日可能对评估结果产生影响的未决事项及法律纠纷等。

九、评估报告日

评估报告日：2017 年 11 月 30 日

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。

辽宁曙光汽车集团股份有限公司资产转让资产评估报告

辽华城估字(2017)第 198 号

辽宁曙光汽车集团股份有限公司：

辽宁华城房地产土地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，采用成本法，按照必要的评估程序，对辽宁曙光汽车集团股份有限公司拟转让资产涉及的资产组合在 2017 年 11 月 24 日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人及被评估单位

企业名称:辽宁曙光汽车集团股份有限公司

住所:丹东市振安区曙光路 50 号

法定代表人:李进巋

注册资金:人民币陆亿柒仟伍佰陆拾万肆仟贰佰壹拾壹元整

类型:股份有限公司

经营范围:制造、加工:汽车前后桥、汽车底盘、汽车零部件;汽车修理(设分支销售汽车及零配件);经营本企业及所属企业自产产品及相关技术的出口业务;经营本企业及所属企业生产科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、及相关技术进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外);经营进料加工和“三来一补”业务。(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) 其他资产评估报告使用人

委估资产受让方

二、评估目的

本次评估目的是为满足辽宁曙光汽车集团股份有限公司转让资产的需要，提供评估基准日委估资产市场价值的参考依据。

三、评估对象及评估范围

(一)评估对象：根据《资产评估委托合同》，资产评估对象为辽宁曙光汽车集团股份有限公司拟转让资产涉及的位于丹东市振安区鸭绿江街道办事处燕窝村的资产组合的市场价值。

(二)评估范围

根据《资产评估委托合同》，本项目评估范围是位于丹东市振安区鸭绿江街道办事处燕窝村无照房屋建筑物 2 处及配套辅助设施（包括围墙、道路、伸缩门等），拟分割国有出让土地使用权 1 宗。

(三)评估对象的基本情况。

1、评估对象描述-房产

委估房产共 2 处，建筑面积合计 4103.142 平方米，具体情况如下：

委估房产一（曙光文化活动中心）

权益状况：根据委托方提供《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《权属情况说明》，房屋所有权人为辽宁曙光汽车集团股份有限公司，估价委托人为辽宁曙光汽车集团股份有限公司。

区位状况：委估房产位于丹东市振安区鸭绿江街道办事处燕窝村，紧邻临江后街，房屋总层数为 7 层，所在层数为第 1-7 层，南北朝向，附近有华盛玫瑰港湾、燕窝小区、东平嘉苑等住宅小区，有珍珠公园等休闲娱乐场所，周围基础设施和公共设施齐全，附近通 126 路公交线路，交通较便捷。

实物状况：委估对象位于丹东市振安区鸭绿江街道办事处燕窝村的一处无照房屋，依据《房屋建筑面积竣工测算报告书》建筑面积为 4092.69 平方米，建成时间为 2014 年，项目名称为曙光文化活动中心，于估价基准日用途为办公，钢混结构，一层面高约 4.8 米，二至七层高约 3.5 米，外墙干挂理石，外门为白钢玻璃门，塑钢窗，楼内设一部电梯，内墙面刮大白，办公室内集成吊顶，地面铺地砖，内门为装饰木门，楼梯踏面为花岗岩。室内水、电、暖、卫、照明、消防设施齐全。

委估房产二（收发室）

权益状况：根据委托方提供《权属情况说明》，房屋所有权人为辽宁曙光汽车集团股份有限公司，估价委托人为辽宁曙光汽车集团股份有限公司。

区位状况：委估房产位于丹东市振安区鸭绿江街道办事处燕窝村，紧邻临江后街，房屋总层数为 1 层，所在层数为第 1 层，南北朝向。

实物状况：委估对象位于丹东市振安区鸭绿江街道办事处燕窝村的一处无照房屋，依据《权属情况说明》，经现场勘查复核建筑面积为 10.452 平方米，建成时间为 2014 年，用途为收发室，混合结构，层高约 3 米。

2、评估对象描述-构筑物

委估构筑物 8 处，具体情况详见下表：

序号	名称	结构/规格	建成时间	数量	计量单位
1	围栏	铁艺、砌柱	2014 年	88.48	延长米
2	地面	沥青	2014 年	2,368.86	平方米
3	电动伸缩门		2014 年	1	套
4	电动伸缩门		2014 年	1	套
5	门廊		2014 年	4.555	平方米
6	绿化条石		2014 年	199.82	延长米
7	后院院墙	砖砌	2014 年	23.80	延长米
8	侧面墙	砖砌	2014 年	62.36	延长米

3、评估对象描述-土地:

权属状况: 根据委托方提供《国有土地使用证》丹安国用(2005)字第 063090140 号、《宗地图》、《权属情况说明》, 证载土地面积为 20441 平方米, 证载用途为住宅用地, 本次评估范围为其中 4630.70 平方米的土地使用权(以丹东市国土资源信息中心于 2017 年 11 月 22 日测绘的《宗地图》为准)。土地所有权在估价基准日属国家所有, 系土地使用权人辽宁曙光汽车集团股份有限公司以出让方式取得土地使用权, 评估界定为国有出让土地使用权, 土地剩余使用年限 56.78 年。

土地利用状况: 委估宗地的地上建筑物为本次评估房产, 建筑面积合计为 4103.142 平方米。

四、价值类型及其定义

本评估报告所采用的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。

本次资产评估业务, 评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求, 故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

根据评估目的和委托方评估经济行为的需求, 本项目是以现场勘查日 2017 年 11 月 24 日为资产评估基准日。

六、评估依据

(一) 法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号, 2016 年 7 月 2 日);

2、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号, 2017 年 4

月 21 日);

3、《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院第 91 号令, 1991 年 11 月 16 日)

4、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号, 2007 年 3 月 16 日)

5、《中华人民共和国公司法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会 2013 年 12 月 28 日修订);

6、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第五十号, 1995 年 6 月 30 日);

7、《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令第十五号, 1993 年 3 月 15 日);

8、《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七十二号, 2007 年 8 月 30 日);

9、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号, 2004 年 8 月 28 日);

10、其他有关法律、法规等。

(二) 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——资产评估程序》(中评协【2017】31 号)

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协【2017】32 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【2017】34 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——机器设备》(中评协【2017】39 号)

9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协【2017】46 号)

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）

（三）权属依据

权属依据《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》、《权属情况说明》等；

（四）取价依据

1. 《辽宁省建筑工程计价定额》（辽建发[2007]87 号文件）；
2. 《辽宁省装饰工程计价定额》（辽建发[2007]87 号文件）；
3. 《辽宁省安装工程计价定额》（辽建发[2007]87 号文件）；
4. 《辽宁省市政工程计价定额》（辽建发[2007]87 号文件）；
5. 《工程建设勘察设计收费标准》（国家计委、建设部：计价格[2002]10 号）；
6. 国家计委、建设部计办价格[2002]1153 号《关于工程勘察收费管理规定有关问题的补充通知》；

7. 《工程建设监理费有关规定》发改价格[2007]670 号；

8. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；

9. 委托方提供的相关资料；

10. 中国财政出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；

11. 评估机构收集的有关询价和参数资料等。

七、评估方法

根据《中华人民共和国资产评估法》及资产评估准则的有关规定，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬

值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的一种评估方法。

根据《中华人民共和国资产评估法》及资产评估准则的有关规定，结合本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，依法选择评估方法为成本法理由如下：

由于本次的被评估资产情况特殊，在公开市场收集可比的交易案例及相关资料存在困难，较难取得，故不采用市场法进行评估。

被评估资产未来预期收益及其所承担的风险较难预测，相关资料收集存在较大困难，故不采用收益法进行评估。

被评估资产处于续用状态且购置或购建资产所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等资料均可获得，并具有预期的获利能力，故采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据《资产评估执业准则-资产评估程序》的相关规定，我们实施了以下评估程序：

(一) 明确业务基本事项

1. 明确评估业务的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；
2. 明确评估目的、评估对象和评估范围、明确价值类型、评估基准日；明确资产评估报告使用范围及资产评估报告提交期限及方式；
3. 明确评估服务费及支付方式；
4. 明确委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项；

5. 资产评估专业人员对评估业务的专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。决定是否受理评估业务并通知委托人。

（二）订立资产评估委托合同、编制资产评估计划

1. 资产评估机构决定受理资产评估业务后与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容；

2. 根据资产评估业务具体情况编制资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等资产评估计划，并报评估机构相关负责人审核、批准。

（三）现场调查、收集评估资料

1. 资产评估专业人员根据重要性原则采用逐项现场调查方式，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等调查手段获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

2. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。

3. 资产评估专业人员要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

4. 资产评估专业人员通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证，根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（四）评定估算形成结论

1. 资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对采用的方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论，过程如下：

房屋建筑物类的评估

成本法

重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本等组成。

1. 建安造价的确定

本次评估对于建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法综合考虑各项评估要素，确定建安造价。

2. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。主要包括城市基础设施配套费、环境影响评价费、可研报告编制费、建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标管理费、散装水泥专项资金、墙体节能费。

3. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

综合成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率权数的比例加权平均计算综合成新率。

其中：

勘察成新率：通过评估人员对各房屋建筑物的实地勘察，对房屋建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各房屋建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算综合成新率。

综合成新率 $= \text{勘察成新率} \times \text{权数} + \text{理论成新率} \times \text{权数}$

评估价值的确定

评估价值 $= \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$

构筑物的评估

成本法

评估价值的确定：评估价值 $= \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$

土地使用权的评估

成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

土地价格初步测算

1、土地取得费

按照取得土地权利而支付的各项客观费用计算。属于新增建设用地，征收土地及地上建筑物、构筑物时，土地取得费按有关征收补偿、安置补助费标准计算。

2、土地开发费

宗地红线外的土地开发费为达到设定开发程度所需投入的各项开发费用；宗地红线内的土地开发费一般包括土地平整费。（根据评估目的和投资主体不同，确定是否计入宗地红线内各类开发费用。）

3、各项税费

一般包括占用耕地的耕地占用税和耕地开垦费、征地管理费等其他在土地取得过程中直接相关的税费。

4、土地开发利息

按照设定的土地开发程度的正常开发周期，各项费用的投入期限和贷款年利率，分别测算各期投入应支付的利息，土地开发周期超过 1 年，利息应按照复利计算。

5、土地开发利润

按照土地开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的客观回报率，测算土地开发应取得的开发利润。

6、土地增值

依据土地所在区域内，因用途等土地使用条件改变或者进行土地开发而产生的价值增加额或比率测算。

确定修正系数

1、个别因素修正

根据区域内的位置和宗地条件，进行修正。

2、剩余年限因素修正

土地取得费、土地开发费、土地开发利息、土地开发利润相加得到无限年期土地成本价格，土地增值收益与成本价格一道进行年期修正。其中：

土地成本价格年期修正公式为：

$$K_1 = 1 - 1 \div (1+r)^n$$

其中： K_1 ---土地取得成本年期修正系数；

r ---土地还原率；

n ---评估宗地使用年限。

$$K_2 = [1 - 1 \div (1+r)^n] / [1 - 1 \div (1+r)^m]$$

其中： K_2 ---土地增值年期修正系数；

m ---该用途土地法定最高出让年期。

评估价值的确定

土地价格 = [(土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润) × 年期修正系数(K_1) + 土地增值 × 年期修正系数(K_2)] × (1 + 个别因素修正系数)

(五) 编制出具评估报告、整理归集评估档案

- 1、资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；
- 2、按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
- 3、与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通；
- 4、资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告；
- 5、对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

(一)前提假设

1、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员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，即本评估报告所表现的市场信息是建立在公开市场上为假设前提及条件；

3、在用续用假设，即处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，按照其现行正在使用的用途及方式继续使用下去；

(二)基本假设

1、国家现行的相关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济状况和社会环境无重大变化；

2、与评估对象经营活动相关的税收及产业政策不会发生重大变化；

3、国家金融政策不发生变化。

(三)具体假设

1、评估对象的法律权属完整，无瑕疵；

2、委托方提供的资料具有真实、合法、完整性；

3、合法处置前提，即本次评估结论的生效以被评估资产的处置程序符合《公司法》及相关法规文件的规定为前提条件；

如果评估的前提假设、基本假设及具体假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

十、评估结论

截止评估基准日委估资产账面净值为 13,925,265.44 元，评估价值取整为 13,938,033 元(人民币壹仟叁佰玖拾叁万捌仟零叁拾叁元整)，增值额为 12,767 元(取整)。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	项目	账面净值	评估价值	增减值额	增值率	备注
1	无照房屋及构筑物	12,355,131.25	11,131,828.47	-1,223,302.78	-9.90%	
2	土地	1,570,134.19	2,806,204.20	1,236,070.01	78.72%	
	合计	13,925,265.44	13,938,032.67	12,767.23	0.09%	

注：评估结论详见资产评估明细表

评估结论的使用有效期限自评估基准日 2017 年 11 月 24 日起一年内有效。

十一、资产评估报告的特别事项说明

(一) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估专业人员的责任；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人和相关当事人的责任；

(二) 资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

(三) 资产评估专业人员对委估资产未使用任何仪器进行检测，只是进行了现场观察对其的技术状态作出判断；

(四) 本次评估结论是依据本次评估目的，根据相应原则及前提假设条件确定的评估基准日委估资产市场价值的估计值，没有考虑将来可能承担的其他评估目的，以及特殊的交易方可能追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时对资产评估价值的影响。如前述条件及评估中遵循的原则、假设条件发生变化时，评估结果失效，用于其他评估目的时评估结果失效；

(五) 评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日有效，评估报告中采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的；

(六) 本次评估是以现场勘查日 2017 年 11 月 24 日为资产评估基准日，资产账面净值

以最近的会计结账日 2017 年 10 月 31 日数据为准；

(七) 评估报告提出日期到报告有效期之间如被评估资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若被评估资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(八) 评估机构对评估基准日后市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正我们已出具的评估报告；

(九) 委估房屋建筑物中，曙光文化活动中心已办理《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》，于评估基准日尚未取得《不动产权利证书》，本评估报告书是在假设委估房屋不存在产权纠纷的前提条件下做出的，本次评估房屋建筑物面积以《房屋建筑面积竣工测算报告书》及《权属情况说明》为准，亦未考虑将来新办《不动产权利证书》面积与本次评估所依据面积不符因素对房屋评估价值产生的影响；

(十) 国有出让土地使用权正在办理分割，尚未取得《不动产权利证书》，故本评估报告书是在假设这部分国有出让土地使用权不存在权利纠纷且得到相关主管部门批准的前提条件下做出的，亦未考虑分割土地时的相关费用及将来实际分割面积与本次评估所依据面积不符因素对国有出让土地使用权评估价值产生的影响；

(十一) 委托方未提供评估基准日可能对评估结果产生影响的未决事项及法律纠纷等。

重点提示：资产评估报告使用人应对评估报告的特别事项可能对评估结论产生影响予以关注。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 资产评估报告仅供委托人拟转让资产的需要使用；

(二) 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专业人员不承担责任；

(三) 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；

(四) 资产评估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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 评估结论的有效使用期限为一年，即 2017 年 11 月 24 日至 2018 年 11 月 23 日止。评估基准日后无重大期后事项，并在一年内实现评估目的的，可以使用评估报告。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日：2017 年 11 月 30 日

十四、资产评估师签名、评估机构盖章

资产评估师:



资产评估师:



辽宁华城房地产土地资产评估有限公司

2017 年 11 月 30 日



十五、附件：

- 一、资产评估结果汇总表及明细表
- 二、委估资产现场勘查部分照片
- 三、《权属情况说明》复印件
- 四、《房屋建筑面积竣工测算报告书》复印件
- 五、《宗地图》复印件
- 六、《建筑工程施工许可证》复印件
- 七、《建设工程规划许可证》复印件
- 八、《国有土地使用证》（丹安国用（2005）字第 063090140 号）复印件
- 九、资产评估委托方及资产占有方承诺函复印件
- 十、委托方营业执照副本复印件
- 十一、资产评估机构营业执照副本复印件
- 十二、资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件