

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

沈阳惠天热电股份有限公司转让

沈阳惠天房地产开发有限公司 51%股权评估项目

资产评估报告书

金开评报字〔2018〕第 146 号

资产评估报告日：2018 年 10 月 8 日

（共一册，第一册）



北京金开资产评估有限公司
BEIJING JINKAI APPRAISAL CO.,LTD

目 录

声 明.....	1
资产评估报告（摘要）	2
资产评估报告.....	17
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	17
(一)委托人概况.....	17
(二)被评估单位概况.....	18
(三)委托人与被评估单位的关系	29
(四)评估合同约定的其他评估报告使用人概况	30
二、 评估目的.....	30
(一)评估目的	30
(二)评估目的所对应经济行为的批准情况	30
三、 评估对象和评估范围.....	30
(一)评估对象.....	30
(二)评估范围	30
(三)评估对象基本情况.....	31
(四)企业申报的表外资产的类型、数量	32
(五)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(评估值).....	33
四、 价值类型.....	33
五、 评估基准日.....	33
六、 评估依据.....	33
(一)行为依据	33
(二)法规依据	34
(三)评估准则依据	35
(四)权属依据	36
(五)主要取价依据及参考资料	36
七、 评估方法.....	37
(一)评估方法的选择	37
(二)资产基础法评估程序概要	40
(三)评估结果确定的方法	45
八、 评估程序实施过程和情况.....	45
(一)接受项目委托及前期准备阶段	45
(二)现场勘察及资料收集分析阶段	45
(三)评定汇总阶段	46
(四)提交报告阶段.....	46

九、评估假设.....	46
(一)一般假设.....	47
(二)特殊假设.....	47
十、评估结论.....	48
(一)资产基础法评估结果.....	48
(二)评估结果与账面值比较变动情况及原因.....	49
(三)评估结论.....	49
十一、特别事项说明.....	49
十二、资产评估报告使用限制说明.....	62
十三、资产评估报告日.....	63

声 明

一、本资产评估报告是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、行政法规规定及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、其他资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，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、本资产评估机构、资产评估师和其他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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师和其他资产评估专业人员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。

八、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，并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。

九、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、限定条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑评估报告中的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

沈阳惠天热电股份有限公司转让
沈阳惠天房地产开发有限公司 51% 股权评估项目
资产评估报告（摘要）

金开评报字〔2018〕第 146 号

谨提请本报告书的评估报告使用人注意：
本摘要内容均摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目详细情况和
合理解释评估结果，应当阅读资产评估报告正文。

北京金开资产评估有限公司接受沈阳惠天热电股份有限公司（以下简称【惠天热电】）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，采用资产基础法，对【惠天热电】转让沈阳惠天房地产开发有限公司 51% 股权（以下简称【惠天房地产】）所涉及的【惠天房地产】股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，仅作为【惠天热电】转让【惠天房地产】股权时之参考。根据我公司与【惠天热电】签订的金开评协字〔2018〕第 124 号《资产评估委托合同》所约定的条件，我公司业已实施了包括对委托评估的有关资产的实地查看、市场调查与询证等必要的评估程序。我公司的评估是建立在【惠天房地产】提供的评估所必需资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由【惠天房地产】负责。我公司在此基础上根据《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见。

一、评估目的

因【惠天热电】转让【惠天房地产】股权，【惠天热电】委托我公司对【惠天房地产】于评估基准日（2018年6月30日）的股东全部权益表现的市场价值进行评估。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为：【惠天房地产】股东全部权益价值。与评估对象所对应的评估范围包括【惠天房地产】申报的截至 2018 年 6 月 30 日的全部资产以及相关负债（已反映在经审计后资产负债表中，包括长期股权投资-中商惠天（北京）投资管理有限公司、沈阳智慧产业园发展有限公司、沈阳世百居置业有限公司、沈阳世居物业管理有限公司、丹东亿龙房地产开发有限公司、

丹东惠利商业管理有限公司) 以及【惠天房地产】申报的账面未记录的 2 项著作权, 不包括未申报而可能存在的其他资产和负债。

具体评估范围包括流动资产、非流动资产及流动负债。评估范围主要资产为正在开发“天赐大厦”项目, 具体情况如下:

2013 年 12 月, 【惠天房地产】在沈阳市浑南新区以出让方式取得国有土地使用权一宗, 该土地位于浑南新区天赐街 7 号, 占地面积 10,030.10 平方米, 规划建筑面积 84,396.18 平方米, 用途为商服用地。【惠天房地产】拟在该土地上建设“天赐大厦”项目, 目前已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、环评批复、项目节能批复、工程抗震批复、工程消防设计批复、建设项目核准的批复、人防工程设计批复等批复文件, 由于上报的净空限高未能获得相关部门批准, 后期审批程序尚未履行。【惠天房地产】已经对土地进行平整, 尚未开工建设。【惠天房地产】目前正在协商可批复净空限高。“天赐大厦”项目已经投入 20,652.46 万元, 其中主要包括土地出让金及契税 13,032.00 万元、设计费 502.88 万元、利息费用 6,872.36 万元。

三、评估方法

本次评估采用资产基础法对【惠天房地产】的股东全部权益价值进行评估。

四、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

六、评估结果

我认为, 除本报告所载明的特别事项说明外, 在评估资产现有用途或既定用途不变并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下, 采用资产基础法评估, 【惠天房地产】之股东全部权益于评估基准日的评估值为人民币 17,917.31 万元, 人民币大写: 壹亿柒仟玖佰壹拾柒万叁仟壹佰圆整。

本次评估系基于一定评估基准并建立在一系列假设和限制条件基础上的, 请报告使用者注

意关注本报告所设定的条件。

本报告所载明的评估结果自评估基准日起一年内（即 2018 年 6 月 30 日至自 2019 年 6 月 29 日）有效。

七、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我认为：下列事项可能会影响评估结果，但在目前情况下我公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人对下列事项予以关注：

(一)本评估结果仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(二)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序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。

(三)本次评估受条件所限，以下往来款项无法实施函证程序，也无法实施满意的替代程序，评估值按账面值列示。具体如下：

部分往来款账龄在 5 年以上，【惠天房地产】无法提供往来单位的联系方式和函证地址等信息，这部分往来款的账面余额合计 8,537,820.67 元。具体包括：应收账款 14 项，账面余额 1,688,590.90 元；其他应收款 20 项，账面余额 2,686,573.99 元；应付账款 31 项，账面余额 3,304,848.90 元；其他应付款 16 项，账面余额 795,505.37 元。

(四)截止评估基准日，【惠天房地产】其他应收款-丹东亿龙房地产开发有限公司账面余额 58,116,998.88 元，其中借款本金 42,505,000.00 元，借款利息 15,611,998.88 元。【惠天房地产】已分别于 2017 年和 2018 年与丹东亿龙房地产开发有限公司签订商品房买卖合同，作为借款抵押，合同面积 9,920.03 平方米，合同金额 2,763.62 万元。截止报告出具日，该合同已备案，【惠天房地产】未支付对应房款，房屋所有权尚未变更，房产尚未交割。备案房产中涉及【丹东亿龙】开发产品面积 1,521.07 平方米，账面值 7,193,462.31 元，评估值 10,253,533.00 元；投资性房地产面积 8,440.58 平方米，账面值 35,041,321.09 元，评估值 65,009,347.00 元，本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(五)截止评估基准日,【惠天房地产】存货-开发产品账面余额 333,976.10 元,为“惠天美好家”商品房住宅项目未售出的两套商业网点。“惠天美好家”项目于 2000 年开发建设,2002 年竣工,目前剩余两套商业网点未实现销售。具体信息如下:

序号	名称	计量单位	账面价值			评估价值
			数量	人民币单价	金额	金额
1	3 [#] A-D1门网点	m ²	171.973	1,256.80	216,135.43	2,122,835.00
2	4 [#] A-F1门网点	m ²	94.712	1,244.20	117,840.67	876,844.00
合计			266.685		333,976.10	2,999,679.00

由于“惠天美好家”项目建设时未规划物业用房、社区用房,为完善园区功能,【惠天房地产】已将 3[#]A-D1 和 4[#]A-F1 门商业网点无偿提供给园区物业、社区及业主会所使用,商业网点评估值 2,999,679.00 元。在此提醒报告使用人关注上述事项。

(六)【惠天房地产】其他应收款-沈阳清华同方信息港有限公司账面余额 10,494,047.30 元,该账面余额核算尚未收回的商业网点售房款及尚未出售的网点开发成本。具体如下:

2005 年【惠天房地产】与沈阳清华同方信息港有限公司(以下简称【同方信息港】)签订协议,合作联建开发浑南新区“德馨苑”项目 6[#]、7[#]楼,双方约定【惠天房地产】对 6[#]、7[#]楼盘进行开发建设,投入建造成本,项目完工移交后,【惠天房地产】拥有 6[#]、7[#]楼盘的 10 套商业网点的独立销售权作为收益。截止评估基准日,10 套商业网点中已售出 6 套(【同方信息港】已向买受人开具发票),尚有 4 套未实现销售。由于【同方信息港】未按协议履行义务,在已售出的 6 套商业网点中,【同方信息港】拖欠【惠天房地产】300 万元售房款。在未实现销售的 4 套商业网点中,有两套商业网点已签订商品房购销合同,但由于【同方信息港】未向买受人开具发票,造成买受人无法办理产权证,拖欠部分购房款,无法实现销售;剩余两套商业网点(其中 1 套已交部分售房款)目前均由【同方信息港】占用,无法实现销售。

本次评估受条件所限,此项往来款项无法实施函证程序,也无法实施满意的替代程序,同时因【同方信息港】的违约行为,导致【惠天房地产】拥有的商业网点的独立销售权受到限制。此项往来款项评估值按账面值列示。

(七)长期股权投资说明事项;

1.中商惠天(北京)投资管理有限公司(以下简称【中商惠天】);

2012年11月,【惠天房地产】与辽宁中商产业投资管理有限公司(以下简称【中商产业】)共同出资设立中商惠天(北京)投资管理有限公司。企业注册资本200.00万元,股东及出资比例如下:【中商产业】以货币出资120.00万元,占注册资本的60%;【惠天房地产】以货币出资80.00万元,占注册资本的40%。企业设立后无经营业务,日常业务仅为发生的相关费用。2013年6月,【中商产业】与【中商惠天】签订借款协议,向【中商惠天】借款162.00万元,借款期限10年,自2013年6月5日起至2023年6月5日止,借款协议未约定借款利息及借款保证条款。截止评估报告出具日,【中商惠天】其他应收款-辽宁中商产业投资管理有限公司账面余额162.00万元,评估值162.00万元,在此提醒报告使用者关注该事项对评估结论的影响。

2.沈阳世百居置业有限公司(以下简称【世百居置业】);

(1)委估开发产品中部分住宅和网点,【世百居置业】于2018年2月至2018年4月签订三方或多方“抹账协议”,以【世百居】账面中开发产品为关联单位抵偿债务,协议约定:协议签订后债务单位与债权单位之间的债务消灭,债务单位与【世百居置业】的债务另签协议约定。截止到2018年6月30日,债务单位【世百居置业】债务协议尚未签订。具体情况如下表所示:

序号	楼号	门牌号	面积	债务单位	债权单位	账面金额	抹账金额	协议日期	评估值
1	10	2-6-1	82.94	沈阳市第二热力供暖公司	北票市波迪机械制造有限公司	398,606.14	696,696.00	2018.4.12	467,064.00
2	10	2-6-2	82.94	沈阳市第二热力供暖公司	北票市波迪机械制造有限公司	292,685.85	696,696.00	2018.4.12	342,952.00
3	4	2-6-1	64.54	沈阳市第二热力供暖公司	辽宁恒隆建设安装工程有限公司	498,597.36	535,682.00	2018.4.12	591,267.00
4	6	1-6-2	80.73	沈阳市第二热力供暖公司	锦州鑫泰锅炉安装有限公司	532,071.88	678,132.00	2018.4.12	638,474.00
5	6	4-6-1	80.73	沈阳市第二热力供暖公司	东北金城建设股份有限公司	498,597.36	678,132.00	2018.4.12	591,267.00
6	16	3-6-3	67.68	沈阳市第二热力供暖公司	沈阳建业建筑工程有限公司	293,488.75	561,744.00	2018.4.12	360,466.00
7	14	3门	58.17	沈阳惠天热电股份有限公司 沈阳惠天棋盘山供热有限责任公司	四川省华昌建筑工程有限公司	623,663.59	1,163,400.00	2018.4.12	792,404.00
8	14	2-6-3	64.53	沈阳惠天棋盘山供热有限责任公司	丹东市第二建筑工程有限公司	512,246.56	548,505.00	2018.4.12	607,453.00
9	9	2-6-2	100.98	沈阳惠天热电股份有限公司	沈阳伊特环保设备有限公司	512,246.56	908,820.00	2018.2.8	607,453.00
10	7	1-6-2	47.52	沈阳惠天热电股份有限公司 沈阳惠天棋盘山供热有限责任公司	沈阳信诚通产科技有限公司	398,544.38	413,424.00	2018.4.12	478,244.00
11	6	2-6-1	86.15	沈阳惠天热电股份有限公司	洪宇建设集团公司	417,999.12	732,275.00	2018.4.12	489,787.00
12	4	2-6-2	47.39	沈阳惠天热电股份有限公司	沈阳华垦电气有限公司	359,264.32	393,337.00	2018.2.8	1,014,374.00
合计			864.30			5,338,011.87	8,006,843.00		6,981,205.00

截止到2018年6月30日上述资产尚未进行账务处理,本次评估销售价格按照抹账协议约定价格进行评估,评估价值6,981,205.00元。

(2)1#6门、1#8门商业网点无销售许可证,建筑面积分别为54.86平方米、62.46平方米,【惠天房地产】承诺未来可以办理住宅销售许可证,本次评估根据用途按住宅进行评估,账面值724,581.22,评估值为828,514.00元。

(3)应付账款的账面价值为5,675,413.04元,主要为工程款、设计费等,本次应付账款评估中,抽取函证金额3,850,499.90元,【世百居置业】未提供往来单位的联系方式和函证地址等信

息，本次评估值按审计后账面值列示。

3. 丹东亿龙房地产开发有限公司（以下简称【丹东亿龙】）；

(1) 丹东惠利商业管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司丹东分行签订 500 万元的借款合同，借款期限 2014 年 7 月 25 日-2015 年 7 月 24 日，借款利率为贷款发放日基准利率加 2.588% 计算。【丹东亿龙】为上述借款提供信用保证，同时丹东市国信担保投资有限公司为该笔借款提供担保，并且【丹东亿龙】以“亿龙国际”四层的 49 个商铺（建筑面积 1,113.37 平方米，账面价值 525.04 万元）抵押给丹东市国信担保投资有限公司，使其为此笔贷款提供反担保，在办理反担保时，【丹东亿龙】将 49 个商铺产权备案到丹东市国信担保投资有限公司法人吕钧红名下。此项贷款于 2015 年 7 月 24 日到期，由于丹东惠利商业管理有限公司无法偿还到期的债务，丹东市国信担保投资有限公司作为担保人代为偿还此项贷款。

由于【丹东亿龙】未提供其与丹东市国信担保投资有限公司债务偿还协议，具体债务偿还办法无法确定，相关损失、收益无法合理确定，故本次按市场价值评估，账面价值 5,250,374.58 元，评估值 7,505,227.00 元，评估结果未考虑此事项对评估结果的影响。

(2) 【丹东亿龙】长期借款账面金额为 3,616,326.23 元，系为【丹东亿龙】以自然人钟英志的名义购买 18-12、18-13 号商业网点，将其备案到钟英志名下，并以钟英志名义与中国银行丹东分行签订个人商业用房贷款合同，贷款本金合计 700 万元，贷款利率（月）6.277%。贷款时间是 2012 年 9 月份，贷款期限为 10 年，还款方式为等额本息，【丹东亿龙】代为偿还本息，本息偿还到 2018 年 5 月份，截止 2018 年 6 月 30 日尚欠本金 3,616,226.23 元。由于钟英志涉及其他案件诉讼，18-12、18-13 号商业网点已被法院查封，【丹东亿龙】对该裁定正在上诉中。

由于案件尚未结案，相关损失、收益无法合理确定，故本次按市场价值评估，上述资产账面值 1,906,308.61 万元，评估值 10,659,018.00 万元；长期借款以审计后账面值 3,616,226.23 元进行列示。评估结果未考虑上述事项对评估结果的影响。

他项权利：18-13 号网点现出租给于秀惠使用，经营汽车装饰美容，租赁期限为六年，自 2016 年 9 月 10 日至 2022 年 9 月 9 日止，年租金为 14 万元，第二年始租金按年 3% 递增；18-12 号网点现出租给崔振华使用，经营金融公司使用，租赁期限为八年，自 2017 年 9 月 1 日至 2025

年 8 月 31 日止，年租金为 12 万元，双方约定租金由【丹东亿龙】所欠借款抵顶。

(3)大连华臣影业集团有限公司因与【丹东亿龙】房屋租赁合同纠纷一案，向丹东市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求【丹东亿龙】赔偿经济损失 929 万元。【丹东亿龙】对辽宁省高级人民法院(2016)辽民终 794 号裁定上诉，中华人民共和国最高人民法院民事裁定书(2017)最高法民申 1240 号，裁定“指令辽宁省高级人民法院再审本案”。截止报告出具日，该案件正在审理中。因大连华臣影业集团有限公司提出诉讼保全，开发产品中 203 号网点和投资性房地产中百胜餐饮肯德基租区（商业网点 211）查封被查封。具体情况如下表：

序号	科目	名称	房号	计量单位	账面价值		评估价值	使用状况	备注
					数量	金额			
1	开发产品	网点	203	m ²	164.70	779,814.80	4,711,738.00	办公自用	华臣影城案件查封
2	投资性房地产	百胜餐饮肯德基租区	211	m ²	443.76	1,843,279.20	12,940,042.00	已出租	华臣影城案件查封
合计					608.46	2,623,094.00	17,651,780.00		

出租情况：【丹东亿龙】把商业网点（211）出租给百胜餐饮（沈阳）有限公司用于经营肯德基连锁餐厅，租赁期至 2026 年 10 月 1 日，年租金 404,000.00 元。

由于案件尚未结案，相关损失、收益无法合理确定，故本次按市场价值评估，开发产品、投资性房地产评估值分别为 4,711,738.00 元、12,940,042.00 元。评估结果未考虑此事项对评估结果的影响。

截止评估基准日，【丹东亿龙】已将双方达成一致意见的装修费 2,532,471.00 元入账，将大连华臣影业集团有限公司开业前支出的员工工资、福利、移机费等 1,110,487.00 元的 50% 入账，合计 3,087,714.50 元列入预计负债。由于截止评估报告日，该案件尚未结案，本次评估以审计后账面值确认评估值，评估值 3,087,714.50 元。

(4)【丹东亿龙】其他应付款-孙子涵账面余额为 5,186,129.00 元，借款本金 300.00 万元，借款期限 2015 年 12 月 22 日起至 2016 年 6 月 21 日，月利率为 3%，【丹东亿龙】以 18-14 号商业网点抵押给孙子涵，并将其备案到孙子涵名下。截止 2018 年 6 月 30 日【丹东亿龙】未偿还本金及利息，其房产仍在孙子涵名下。

上述抵押资产账面价值 1,089,677.50 元，评估值 6,092,991.00 元。本次评估结果未考虑上述事项对评估结果的影响。

他项权利：18-14 号网点现出租给于秀惠使用，经营汽车装饰美容，租赁期限为六年，自 2016 年 9 月 10 日至 2022 年 9 月 9 日止，年租金为 16 万元，第二年始租金按年 3% 递增。

(5)【丹东亿龙】开发建设的项目由于超面积建设，综合验收未通过，导致部分业主依据购房合同起诉【丹东亿龙】，要求商铺退铺及赔偿逾期办证违约金。【丹东亿龙】销售商铺采用售后回租模式，由关联方-丹东惠利商业管理有限公司签订返租协议，由于丹东惠利商业管理有限公司未及时支付返租房款，导致部分业主起诉丹东惠利商业管理有限公司。由于上述案件法院查封了开发产品中 215-1、221-2 号商业网点及 5 个 4 层商铺，面积 299.07 平方米，账面价值 1,411,581.87 元；投资性房地产中沃尔玛租区 3 层，建筑面积 8,116.62 平方米，账面价值 33,696,391.43 元。截止报告出具日，丹东惠利商业管理有限公司尚未支付全部赔偿款及违约金，沃尔玛租区 3 层已经在京东拍卖网进行两次司法拍卖，均无人参与竞拍。

本次评估结果未考虑此事项对评估结果的影响，上述资产中开发产品评估值为 2,535,548.00 元、投资性房地产评估值为 60,696,084.00 元。

(6)【丹东亿龙】由于欠付沈阳惠天房地产开发有限公司借款，将开发产品中 4 楼续建商铺在沈阳惠天房地产开发有限公司名下办理了权属登记备案，作为借款抵押，测绘面积 1,521.07 平方米，账面价值 7,193,462.31 元，双方签订了合同编号 201804280063 号的商品房买卖合同（现售），合同面积 1,521.07 平方米，销售价格 700.00 万元；将投资性房地产中 1-2 层商铺在沈阳惠天房地产开发有限公司名下办理了权属登记备案，作为借款抵押，测绘面积为 8,440.58 平方米，账面价值 35,041,321.09 元。同时双方签订了商品房买卖合同（合同编号 201703140001、201701190025 号），合同面积合计为 8,393.96 平方米，销售价格 2,063.62 万元。

本次评估结果未考虑上述事项对评估结果的影响，上述资产中开发产品评估值 10,253,533.00 元、投资性房地产评估值 65,009,347.00 元。

(7)应付账款账面价值为 12,339,827.28 元，评估人员核对了账面与款项的具体情况，应付账款为多年未付的质量保证、工程款等，受条件所限，本次评估无法实施函证程序，亦无法实施满意的替代程序，本次评估以审计后账面值 12,339,827.28 元进行列示。

(8)其他应付款账面价值为 113,468,869.30 元，主要为借款、借款利息、保证金及违约金等

款项，受条件所限，本次评估无法实施函证程序，亦无法实施满意的替代程序，本次评估以审计后账面值 113,468,869.30 元进行列示。

(9)应交税费账面价值为 7,204,817.18 元，主要为营业税、城建税及教育费附加等。本次评估核实账面与款项的具体情况如下：

①【丹东亿龙】根据《市政府业务会议纪要》之规定，享受棚户区改造政策，丹东市税务局不认同，2018 年度补记了 2010 年到 2016 年营业税及附加等 1,944,920.75 元，此税款至今未缴纳。

②【丹东亿龙】2018 年度经协商同沈阳华强建设集团华隆建筑工程有限公司等三家企业签订债务了结协议，涉及已经列入房地产开发成本的金额 13,803,600.00 元，本期补记了土地增值税 5,383,404.00 元，但相应的滞纳金、罚款未计提。本次评估以审计后的账面值 7,204,817.18 元进行列示。

4. 丹东惠利商业管理有限公司（以下简称【丹东惠利】）

(1)银行存款-锦州银行丹东元宝支行（账号：410100149118588）账号余额 22,813.09 元，经银行询证，该账号已于 2017 年 12 月 18 日被丹东市元宝区人民法院冻结，资产使用受到限制，本次评估按账面值 22,813.09 元进行列示。

(2)其他应收账款-丹东市元宝区人民法院 10,981,533.00 元，为法院判决的租赁合同纠纷等案的执行金额的余款。【丹东亿龙】开发建设的项目由于超面积建设，综合验收未通过，导致部分业主依据购房合同起诉【丹东亿龙】，要求商铺退铺及赔偿逾期办证违约金。【丹东亿龙】销售商铺采用售后回租模式，由关联方-【丹东惠利】签订返租协议，由于【丹东惠利】未及时支付返租款，导致部分业主起诉【丹东惠利】。【丹东惠利】按法院判决，于 2016 年上交 4,020,000.00 元、2017 年上交 7,000,000.00 元，合计 11,020,000.00 元。由于法院代付的款项中包括了商铺退铺款、逾期办证违约金、售后回租租金等多项内容，【丹东惠利】与丹东市元宝区人民法院现尚未核对完毕，所以无法核实【丹东惠利】尚未支付判决款金额及未支付判决金额产生的违约金。与应付账款-商铺租金（账面余额 28,391,565.97 元）无法一一对应，本次评估按账面值列示评估值。

截止到评估基准日，【丹东亿龙】已售商铺 346 个，起诉 166 起（此数据统计依据为公司现有法院判决执行依据，部分缺失或未记账判决需与法院进行核对）。统计诉讼情况如下表：

序号	商铺基本信息					类别备注	执行日期
	业主	铺位号	销售面积	套内面积	成交总价		
1	王霞	209-1-7	39.29	20.35	727,847	退铺	2016.9.8 起执
2	杜彭城	209-1-12	33.77	17.49	625,589	售后回租	
3	范洪	209-1-13	41.62	21.56	771,011	逾期办证	2017.3.9 起执
4	于淑清	209-1-14	53.99	27.96	1,000,165	售后回租	
5	韩旭	209-1-20	27.29	14.14	489,992	售后回租	
6	姜丽君	209-1-21	27.29	14.14	489,992	逾期办证	2016.10.20 起执
7	李春辉	209-1-22	27.22	14.10	504,251	逾期办证	2016.11.17 起执
8	贺长艳	209-1-23	22.26	11.53	399,678	售后回租	
9	刘玉梅	209-1-26	28.03	14.52	492,627	售后回租	
10	徐永子	209-1-28	22.84	11.83	391,413	退铺	2016.9.8 起执
11	方梅	209-1-29	18.38	9.52	314,298	售后回租	
12	孟庆辰	209-1-31	29.24	15.15	505,560	售后回租	
13	许倩	209-1-32	28.03	14.52	484,639	售后回租	
14	王文德	209-1-34	27.77	14.38	488,058	售后回租	
15	马晔	209-1-36	28.96	15.00	500,718	售后回租	
16	巴泓森	209-1-37	22.65	11.73	391,619	退铺	2017.10.23 起执
17	王辉	209-1-38	13.30	6.89	233,748	售后回租	
18	方梅	209-1-41	28.96	15.00	503,470	售后回租	
19	崔艳丽	209-1-43	27.77	14.38	514,439	售后回租	
20	程云陆	209-1-47	28.65	14.84	525,298	退铺	2017.8.2 起执
21	程云陆	209-1-48	28.65	14.84	525,298	退铺	2017.8.2 起执
22	孔庆花	209-1-55	129.86	67.26	1,418,721	售后回租	
23	王彩	209-1-56	151.36	78.40	1,797,400	售后回租	
24	姜崇东	209-1-58	51.35	26.60	907,355	逾期办证	2016.10.14 起执
25	葛文厚	209-1-59	38.51	19.95	687,789	售后回租	
26	姜丽君	209-1-61	49.98	25.89	878,399	逾期办证	2016.10.20 起执
27	王云飞	209-1-62	21.78	11.28	407,613	售后回租	
28	王云飞	209-1-63	44.87	23.24	839,742	售后回租	
29	江萍	209-1-64	42.09	21.80	755,726	售后回租	
30	刘岩松	209-1-67	43.25	22.40	776,554	售后回租	
31	王博	209-1-68	33.60	17.40	603,288	售后回租	
32	毕悦晗	209-1-71	25.48	13.20	447,811	退铺	2017.10.26 起执
33	王羚如	209-1-76	25.19	13.05	442,714	退铺	2016.9.8 起执

序号	商铺基本信息					类别备注	执行日期
	业主	铺位号	销售面积	套内面积	成交总价		
34	曹巧妮	209-1-78	25.48	13.20	459,914	逾期办证	2016.2.3起执
35	刁之芳	209-1-80	41.72	21.61	693,595	售后回租	
36	赵淑侠	209-1-82	43.38	22.47	762,404	售后回租	
37	张海涛	209-1-87	29.96	15.52	526,547	退铺	2016.9.8起执
38	都彩云	209-1-88	24.77	12.83	442,392	售后回租	
39	王丹阳	209-1-89	25.06	12.98	447,572	售后回租	
40	王丹阳	209-1-90	25.06	12.98	447,572	售后回租	
41	都彩云	209-1-91	24.77	12.83	442,392	售后回租	
42	刘雅楠	209-1-92	22.68	11.75	405,065	售后回租	
43	王小宇	209-1-93	22.93	11.88	418,243	售后回租	
44	王红	209-1-95	22.68	11.75	398,601	逾期办证	2016.9.19起执
45	李明	209-1-96	18.19	9.42	324,873	售后回租	
46	王欣	209-1-99	40.39	20.92	698,343	售后回租	
47	刘金	209-2-4	11.66	8.85	208,248	售后回租	
48	左秀国	209-2-7	11.66	8.85	208,248	售后回租	
49	杜鹃	209-2-13	20.41	15.49	319,927	售后回租	
50	杜鹃	209-2-14	19.88	15.09	311,619	售后回租	
51	姜丽华	209-2-16	18.84	14.29	277,419	逾期办证	2016.10.20起执
52	孙波	209-2-24	18.66	14.16	244,633	售后回租	
53	徐雪莲	209-2-27	12.97	9.84	170,037	售后回租	
54	于孝敏	209-2-34	14.65	11.12	258,866	售后回租	
55	许倩	209-2-35	38.93	29.54	562,149	售后回租	
56	王福喜	209-2-37	43.36	32.90	527,258	售后回租	
57	石启会	209-2-38	14.48	10.99	171,950	退铺	2016.12.1起执
58	姜云菡	209-2-39	13.72	10.41	202,027	退铺	2016.9.20起执
59	张宏业	209-3-3	12.17	8.85	217,356	逾期办证	2017.4.10起执
60	王文德	209-3-10	12.15	8.84	193,914	售后回租	
61	张革	209-3-13	13.81	10.05	167,930	退铺	2017.1.4起执
62	周明清	209-3-17	16.28	11.84	255,189	退铺	2017.11.21
63	周明清	209-3-18	16.28	11.84	255,189	退铺	2017.11.21
64	谭兆玉	209-3-21	16.28	11.84	244,363	售后回租	
65	宋端	209-3-24	18.56	13.50	268,006	售后回租	
66	李素清	209-3-25	10.93	7.95	171,328	售后回租	
67	王文德	209-3-27	10.83	7.88	183,135	售后回租	
68	郭华	209-3-28	12.22	8.89	195,031	逾期办证	2016.9.8起执
69	赵晓媚	209-3-32	16.84	12.25	231,971	售后回租	

序号	商铺基本信息					类别备注	执行日期
	业主	铺位号	销售面积	套内面积	成交总价		
70	郭潇	209-3-34	16.66	12.12	229,492	售后回租	
71	杨湘宁	209-3-36	16.64	12.11	265,574	售后回租	
72	杨湘宁	209-3-37	17.94	13.05	286,322	售后回租	
73	郭艳	209-3-38	12.04	8.76	205,884	售后回租	
74	陈井财	209-3-39	12.04	8.76	200,165	售后回租	
75	张力	209-3-46	11.51	8.37	209,942	售后回租	
76	刁艳春	209-3-47	18.48	13.44	324,786	退铺	2017.2.10 起执
77	张义	209-3-49	30.91	22.48	493,324	售后回租	
78	李淑波	209-3-50	27.08	19.70	493,939	售后回租	
79	李淑波	209-3-51	12.60	9.17	229,824	售后回租	
80	孙相哲	209-3-55	32.35	23.53	476,354	售后回租	
81	黄威	209-3-56	33.56	24.41	494,171	售后回租	
82	姜冰、 韩晓东	209-3-57	36.65	26.66	564,044	逾期办证	2016.10.14 起执
83	李志刚	209-4-01	18.35	9.32	270,204	售后回租	
84	李国军	209-4-02	20.54	10.43	263,426	售后回租	
85	赵杰	209-4-03	17.42	8.85	200,000	售后回租	
86	刘英	209-4-04	17.42	8.85	216,792	退铺	2012.4.30 起执
87	黄奕澎	209-4-5	13.45	6.83	164,830	售后回租	
88	李芳	209-4-06	13.45	6.83	162274	售后回租	
89	李世相	209-4-07	17.42	8.85	206863	售后回租	
90	张曦元	209-4-8	17.42	8.85	203,553	退铺	2017.5.3 起执
91	张曦元	209-4-9	17.42	8.85	200,243	退铺	2017.5.3 起执
92	王萍	209-4-11	17.42	8.85	193,623	售后回租	
93	李芳	209-4-13	17.42	8.85	193,623	售后回租	
94	连一鸣 连成浩	209-4-14	17.42	8.85	196,933	逾期办证	2016.10.27 起执
95	吴延龙	209-4-17	16.68	8.47	213,921	退铺	2015.5.7 起执
96	刘明华	209-4-21	24.81	12.60	318,188	退铺	2015.5.20 起执
97	刘明华	209-4-22	24.51	12.45	307,355	退铺	2015.5.20 起执
98	刘玉珍	209-4-24	11.03	5.60	135,173	售后回租	
99	刘丹丹	209-4-26	11.03	5.60	130,981	逾期办证	2016.2.16 起执
100	程显华	209-4-27	11.03	5.60	128,886	逾期办证	2016.2.16 起执
101	乔戍宇	209-4-30	11.03	5.60	122,598	售后回租	
102	黄奕澎	209-4-31	11.03	5.60	120,503	售后回租	
103	顾倩如	209-4-33	17.42	8.85	198,588	售后回租	

序号	商铺基本信息					类别备注	执行日期
	业主	铺位号	销售面积	套内面积	成交总价		
104	王芳	209-4-35	20.10	10.21	238,688	逾期办证	2017.2.10 起执
105	孙慧婷	209-4-39	16.66	8.46	221578	逾期办证	2017.1.17 起执
106	孙慧婷	209-4-40	12.70	6.45	138748	逾期办证	2017.1.17 起执
107	葛琳	209-4-42	14.35	7.29	147,231	售后回租	
108	张颖	209-4-43	14.35	7.29	144,505	逾期办证	2016.9.8 起执
109	黄奕澎	209-4-46	11.03	5.60	108,976	售后回租	
110	程显华	209-4-50	11.03	5.60	108,976	逾期办证	2016.2.16 起执
111	姜丽春	209-4-51	11.03	5.60	120,503	逾期办证	2016.2.16 起执
112	杨勇宁	209-4-54	15.36	7.80	167,808	退铺	2015.2.10 起执
113	刘明华	209-4-55	29.33	14.90	348,294	退铺	2015.5.20 起执
114	刘明华	209-4-56	25.69	13.05	305,069	退铺	2015.5.20 起执
115	战松梅	209-4-59	14.77	7.50	151,540	退铺	2017.2.15 起执
116	张丽	209-4-60	14.77	7.50	148,734	退铺	2016.9.19 起执
117	刘莹	209-4-61	14.77	7.50	145,928	退铺	2017.2.15 起执
118	邱敏	209-4-64	12.30	6.25	128,535	退铺	2017.3.13 起执
119	马笑春	209-4-66	14.77	7.50	154,347	逾期办证	2016.8.15 起
120	叶璿	209-4-69	18.88	9.59	206,264	逾期办证	2016.8.10 起执
121	崔国泰	209-4-70	11.50	5.84	114,713	售后回租	
122	杨勇宁 唐莉菁	209-4-72	14.37	7.30	143,341	退铺	2015.2.10 起执
123	王钰文	209-4-78	14.01	7.12	142,412	逾期办证	2016.10.27 起执
124	兰艳红	209-4-95	15.91	8.08	155,679	售后回租	
125	刘丹	209-4-99	16.74	8.50	154,259	退铺	2018.2.1 起执
126	李凤	209-4-100	16.74	8.50	157,440	售后回租	
127	袁瑜昕	209-4-112	16.74	8.85	182,885	退铺	2016.1.6 起执
128	王静雯	209-4-113	16.74	8.50	173,343	售后回租	
129	高学军	209-4-114	16.74	8.50	170,162	售后回租	
130	王芙蓉	209-4-115	16.68	8.47	182,229	退铺	2016.2.8 起执
131	许波	209-4-116	16.68	8.47	182,229	逾期办证	2016.9.18 起
132	王桂华	209-4-117	12.48	6.34	136,344	退铺	2016.7.6 起执
133	姜明旭	209-4-118	28.12	14.28	296,525	退铺	2016.10.11 起执
134	关诗琪	209-4-119	28.12	14.28	296,525	售后回租	
135	李季/ 李易曼	209-4-120	28.02	14.23	295,471	售后回租	
136	申志成	209-4-121	32.19	16.35	339,444	售后回租	
137	王秀峰	209-4-122	32.19	16.35	339,444	退铺	2016.2.8 起执

序号	商铺基本信息					类别备注	执行日期
	业主	铺位号	销售面积	套内面积	成交总价		
138	赵秋玲	209-4-123	32.19	16.35	345,560	逾期办证	2016.2.16 起执
139	吴伟	209-4-125	13.09	6.65	161,662	售后回租	
140	吴伟	209-4-126	13.09	6.65	161,662	售后回租	
141	王邦琳	209-4-127	13.07	6.64	167,623	逾期办证	2017.3.13 起执
142	王秀峰	209-4-130	26.11	13.26	334,861	退铺	2016.2.8 起执
143	王书兰	209-4-131	16.69	8.48	190,266	退铺	2016.11.8 起执
144	王书兰	209-4-132	16.69	8.48	190,266	退铺	2016.11.8 起执
145	王书兰	209-4-133	14.33	7.28	163,362	退铺	2016.11.8 起执
146	王书兰	209-4-134	14.33	7.28	122,522	退铺	2016.11.8 起执
147	姜昌煜	209-4-135	43.77	22.23	374,234	售后回租	
148	吕文博	209-4-136	24.49	12.44	209,390	退铺	2016.11.22 起执
149	解芳	209-4-138	17.48	8.88	190,969	逾期办证	2016.8.16 起
150	迟郢	209-4-139	17.48	8.88	207,575	逾期办证	2016.9.8 起执
151	孙戈	209-4-140	19.84	10.08	254,448	售后回租	
152	孙永	209-4-141	19.31	9.81	229,306	售后回租	
153	崔淑华	209-4-143	15.85	8.05	135,518	退铺	2017.4.10 起执
154	陈花	209-4-145	14.83	7.53	140,885	逾期办证	2014.6.18 起
155	侯昕	209-4-147	18.39	9.34	214,887	退铺	2017.3.1 起执
156	付晓明	209-4-148	19.35	9.83	222428	逾期办证	2016.6.17 起
157	宋临福	209-4-149	24.69	12.54	281,466	逾期办证	2016.2.16 起执
158	林静	209-4-150	22.86	11.61	258,432	售后回租	
159	侯军	209-4-151	20.32	10.32	227,787	售后回租	
160	杨晓棠	209-4-152	20.32	10.32	225,857	退铺	2017.7.4 起执
161	卞春美	209-4-153	20.38	10.35	224,588	退铺	2015.5.5 起执
162	刘佳萌	209-4-154	20.32	10.32	221,996	退铺	2018.2.1 起执
163	崔国泰	209-4-155	20.32	10.32	221,996	售后回租	
164	宋桂莘	209-4-158	20.32	10.32	225,857	逾期办证	2016.2.16 起执
165	赵亚男	209-4-159	20.38	10.35	228,460	逾期办证	2016.2.16 起执
166	谷书南	209-4-161	24.85	12.62	283,290	退铺	2014.8.13 起执
合计			3,839.10	2,122.14	54,643,828		

注：此数据统计依据为公司现有法院判决执行依据，部分缺失或未记账判决需与法院进行核对。

(3)列入本次评估范围的运输设备 1 台为奥迪牌小型轿车，车牌号为辽 FHB877，该车辆行驶证登记的所有权人为丹东亿龙商业物业服务有限公司，尚未办理变更手续，【丹东惠利】承诺该车辆归其所有，账面值 115,045.35 元，评估值 157,040.00 元，本次评估未考虑该事项对评

估结论的影响。

(4)短期借款账面价值 500.00 万元,【丹东惠利】于 2014 年 7 月 25 日从上海浦东发展银行丹东分行贷款 500.00 万元,贷款期限为 2014 年 7 月 25 日至 2015 年 7 月 24 日,借款利率 8.588%,丹东市国信担保投资有限公司为此项贷款进行担保,丹东亿龙房地产开发有限公司为此贷款提供信用保证,并且以 49 个商铺(建筑面积 1,113.37 平方米,账面价值 525.04 万元)抵押给丹东市国信担保投资有限公司,并备案到丹东市国信担保投资有限公司法人吕钧红名下,使其为此笔贷款提供担保。此项贷款于 2015 年 7 月 24 日到期,由于【丹东惠利】无法偿还到期的债务,丹东市国信担保投资有限公司作为担保人代为偿还此项贷款。由于【丹东惠利】未提供与丹东市国信担保投资有限公司偿还贷款会计资料及担保合同等相关资料,本次评估以审计后账面值 5,000,000.00 元进行列示。

(八)本次评估【惠天房地产】未提供关于对外担保或诉讼方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用者注意,当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时,评估结果可能会发生变化。

八、评估报告日

本次评估报告日期为 2018 年 10 月 8 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。

机密

金开评报字〔2018〕第 146 号

沈阳惠天热电股份有限公司转让
沈阳惠天房地产开发有限公司 51%股权评估项目
资产评估报告

沈阳惠天热电股份有限公司：

受贵司（以下亦简称【惠天热电】）委托，我公司按照有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对【惠天热电】转让沈阳惠天房地产开发有限公司51%股权（以下简称【惠天房地产】）涉及的沈阳惠天房地产开发有限公司股东全部权益在2018年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及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）委托人概况。

企业名称：沈阳惠天热电股份有限公司

法定代表人：李久旭

注册地址：沈阳市沈河区热闹路47号

注册资本：人民币伍万叁仟贰佰捌拾叁万万元

企业性质：股份有限公司（上市、国有控股）

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。）

其他资料：企业成立于1993年12月28日，营业期限自1993年12月29日至2043年12月28日，领有统一社会信用代码912101002433901556营业执照。

委托人与被评估单位之间关系：委托人沈阳惠天热电股份有限公司为被评估单位沈阳惠天房地产开发有限公司75%股权控股股东。

(二)被评估单位概况。

1.基本情况；

企业名称：沈阳惠天房地产开发有限公司

注册地址：沈阳市沈河区八纬路29-1-1号

法定代表人：杨文刚

注册资本：人民币壹仟万元

企业性质：有限责任公司（国有控股）

经营范围：房地产开发，集中供热工程开发，商品房销售，土地整理。（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。）

其他资料：企业成立于1993年12月30日，营业期限从1993年12月30日至2023年12月29日，领有统一社会信用代码9121010070190817K营业执照。

2.简明历史沿革；

【惠天房地产】前身为沈阳热力房地产开发公司（以下简称【热力房地产】），成立于1993年12月，注册资本300.00万元，为全民所有制企业，主办单位为沈阳市热力供暖公司。

1998年6月，【热力房地产】增资200万元，增资后注册资本变更为500.00万元，出资方为沈阳惠天热电股份有限公司。上述增资业经沈阳市天际联合会计师事务所审验，并出具了沈天际会师内验字〔1998〕第043号的验资证明书。

1998年10月，【热力房地产】改制为【惠天房地产】，改制后注册资本为1,000.00万元，其中：【惠天热电】出资750.00万元，占注册资本75%；沈阳惠天经贸公司出资200.00万元；占注册资本20%；沈阳热力设计研究院出资50万元，占注册资本5%。上述出资业经辽宁信诚会计师事务所审验，并出具了辽信诚内验字〔1998〕第325号的验资证明书。

2018年8月，沈阳惠天经贸公司将持有的【惠天房地产】20%股权转让给【惠天热电】，沈阳市热力工程设计研究院将持有的【惠天房地产】5%股权转让给【惠天热电】。至此，【惠天热电】持有【惠天房地产】100%股权。

3.生产经营情况；

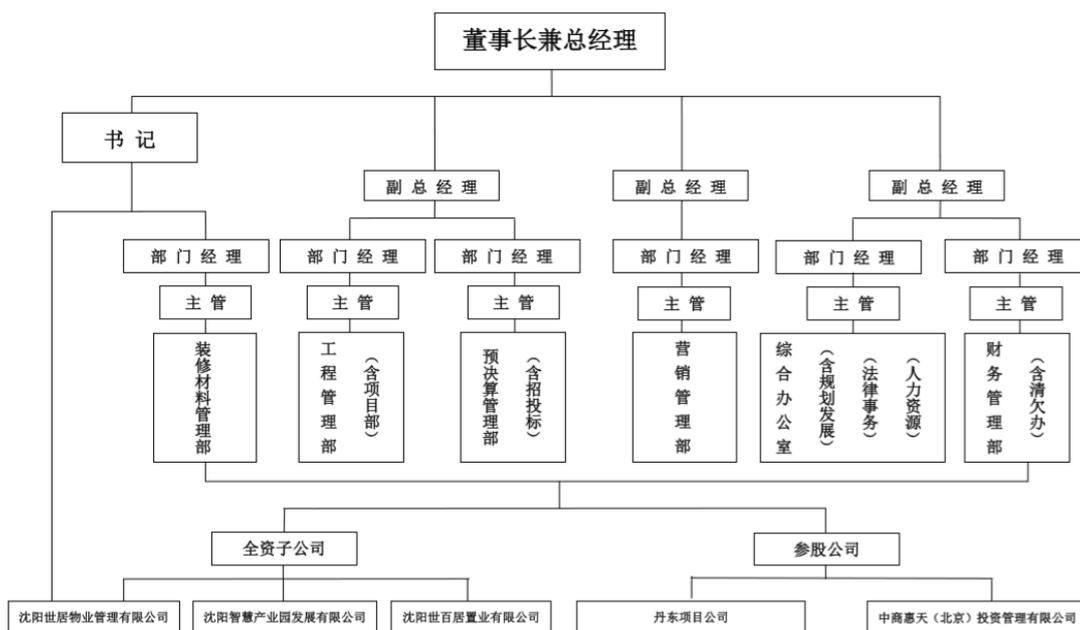
【惠天房地产】是一家从事房地产开发、物业管理的企业，成立于1993年12月，公司前身为沈阳热力房地产开发公司，于1998年改制。公司位于沈阳市沈河区八纬路29-1-1号，经营场所为【惠天热电】无偿提供，使用期限与【惠天房地产】经营期限相同。目前，公司员工总人数83人。列入评估范围的子公司包括：全资子公司-沈阳智慧产业园发展有限公司（以下简称【智慧产业园】）；参股公司-中商惠天（北京）投资管理有限公司（以下简称【中商惠天】），【惠天房地产】持有其40%股权。全资子公司-沈阳世百居置业有限公司（以下简称【世百居置业】）、沈阳世居物业管理有限公司（以下简称【世居物业】）。参股公司-丹东亿龙房地产开发有限公司（以下简称【丹东亿龙】），【惠天房地产】持有其35%股权、丹东惠利商业管理有限公司（以下简称【丹东惠利】），【惠天房地产】持有其35%股权。

自成立以来，【惠天房地产】独立开发完成的项目主要包括：“广宜小区”、“宜春小区”、“府园小区”、“民族家园”、“三洞桥小区”、“惠天美好家”、“天龙家园一期”、“风华时代A1、A2、B1、B2#楼”、“清华同方德馨园6、7#楼”、“沈北公用城市广场”。

2013年12月，【惠天房地产】在沈阳市浑南新区以出让方式取得国有土地使用权一宗，该土地位于浑南新区天赐街7号，占地面积10,030.10平方米，规划建筑面积84,396.18平方米，用途为商服用地。【惠天房地产】拟在该土地上建设“天赐大厦”项目，目前已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、环评批复、项目节能批复、工程抗震批复、工程消防设计批复、建设项目核准的批复、人防工程设计批复等批复文件，由于上报的净空限高未能获得相关部门批准，后期审批程序尚未履行，项目一直未开工建设。

2015年，【惠天房地产】开发了“赤山阳光园”项目，“赤山阳光园”项目为市财政全额投资的公租房项目，项目占地面积49,654.37平方米，建筑面积155,151.26平方米，为15幢25层高层住宅，共计3562户。目前项目已建设完成，但尚未办理竣工结算。

【惠天房地产】现组织机构架构如下：



4. 列入本次评估范围的对外投资情况;

(1) 长期股权投资-【智慧产业园】

投资成本 1,000,000.00 元，账面价值 1,000,000.00 元，【惠天房地产】持有其 100% 股权，采用成本法核算。被投资单位概况如下：

① 基本情况。

企业名称：沈阳智慧产业园发展有限公司

注册地址：沈阳市东陵区创新路 155-5 号 329 室

法定代表人：杨文刚

注册资本：人民币壹佰万元

企业性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：房地产开发、商品房销售、自有房产租赁。（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。）

其他资料：公司成立于 2016 年 8 月 24 日，营业期限从 2016 年 8 月 24 日至长期，领有统一社会信用代码 91210112MA0P54243H 营业执照。

②简明历史沿革。

2016 年 8 月，【惠天房地产】以货币出资 100.00 万元，设立【智慧产业园】。

③生产经营情况。

【智慧产业园】成立至今无生产经营活动，日常业务仅为发生的相关费用。

④财务状况。

截止评估基准日，【智慧产业园】无营业收入，资产总额 959,114.44 元，均为银行存款，负债 0 元，净资产 959,114.44 元。

(2)长期股权投资-【中商惠天】

投资成本 800,000.00 元，账面价值 762,621.73 元，【惠天房地产】持有其 40% 股权，采用权益法核算。被投资单位概况如下：

①基本情况。

企业名称：中商惠天（北京）投资管理有限公司

注册地址：北京市海淀区清河三街 95 号综合服务楼 12-029 号

法定代表人：段宏涛

注册资本：人民币贰佰万元整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：投资管理；资产管理；投资咨询；技术推广；企业策划；企业管理咨询。（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。）

其他有关资料：公司成立日期为 2012 年 11 月 27 日，营业期限至 2032 年 11 月 26 日，领有统一社会信用代码为 911101080573157674 的营业执照。

② 简明历史沿革。

2012 年 11 月,【惠天房地产】与辽宁中商产业投资管理有限公司(以下简称【中商产业】)共同出资设立【中商惠天】。公司章程约定企业注册资本 1,000.00 万元,股东及出资比例如下:【中商产业】以货币出资 600.00 万元,占注册资本的 60%;【惠天房地产】以货币出资 400.00 万元,占注册资本的 40%。

企业实际收到股东出资 200.00 万元,股东及出资比例为:【中商产业】以货币出资 120.00 万元,占实际出资总额的 60%;【惠天房地产】以货币出资 80.00 万元,占实际出资总额的 40%。

2013 年 10 月,【惠天房地产】对注册资本进行变更,注册资本由 1,000.00 万元变更为 200.00 万元,北京中川鑫聚会计师事务所有限责任公司对本次注册资本减少情况进行了审验,并出具了中川鑫聚验字[2013]第 1-2282 号验资报告,变更后的企业注册资本及实收资本均为 200.00 万元。截止评估基准日,股东及出资比例为:【中商产业】以货币出资 120.00 万元,占注册资本的 60%;【惠天房地产】以货币出资 80.00 万元,占注册资本的 40%。

③ 生产经营情况。

【中商惠天】成立至今无生产经营活动,日常业务仅为发生的相关费用。

④ 财务状况。

2018 年 6 月 30 日,【中商惠天】总资产 1,936,554.33 元,负债总额 30,000.00 元,净资产 1,906,554.33 元。

【中商惠天】账面资产主要包括银行存款 316,318.33 元、其他应收款-辽宁中商产业投资管理有限公司(控股股东)162 万元,账龄在三年以上;账面负债主要为欠付孙世阳工资款 30,000.00 元。

(3) 长期股权投资-【世百居置业】。

投资成本 10,000,000.00 元,账面价值 10,000,000.00 元,持有其 100% 股权,采用成本法核算。被投资单位概况如下:

① 基本情况。

企业名称：沈阳世百居置业有限公司

注册地址：沈阳市于洪区沈大路 12 号（1 门）

法定代表人：杨文刚

注册资本：人民币壹仟万元

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发；商品房销售；土地整理；自有房产租赁。（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。）

其他资料：企业成立于 2014 年 12 月 9 日，营业期限从 2014 年 12 月 9 日至长期，领有统一社会信用代码 912101143131875235 营业执照。

②简明历史沿革。

2014 年 12 月，【惠天房地产】以货币出资 1,000.00 万元，设立【世百居置业】，北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所对本次出资情况进行了审验，并出具了中正天通验〔2015〕90001 号验资报告。

③生产经营情况。

【世百居置业】成立以来独立开发了“世百居·洪湖湾”项目，项目位于沈大路与洪湖北街交汇处、地铁一号线迎宾路站北行 700 米，占地面积 42,752.15 平方米，容积率 1.5，总建筑面积为 70,642.83 平方米。地上建筑面积为 63,344.89 平方米，地下建筑面积为 7,297.94 平方米。地上建筑面积中：住宅建筑面积为 58,059.6 平方米，共计 747 套，截止到 2018 年 6 月 30 日已经销售 609 套；商业网点建筑面积为 5,285.29 平方米，共计 30 套，未对外销售。

④财务状况。

2018 年 6 月 30 日，【世百居置业】总资产 120,098,512.00 元，负债 117,130,282.10 元，净资产 2,968,229.90 元。

(4)长期股权投资-【世居物业】。

投资成本 500,000.00 元，账面价值 500,000.00 元，持有其 100% 股权，采用成本法核算。
被投资单位概况如下：

①基本情况。

企业名称：沈阳世居物业管理有限公司

注册地址：沈阳市于洪区洪湖北街 55 号（1 门、2 门、3 门、4 门）

法定代表人：彭大成

注册资本：人民币伍拾万元

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：物业管理，停车场管理；自由房屋租赁，房产信息咨询，家政服务，代理发布广告。（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。）

其他资料：企业成立于 2015 年 10 月 10 日，营业期限从 2015 年 10 月 10 日至长期，领有统一社会信用代码 91210114MA0P40APXB 营业执照。

②简明历史沿革。

2015 年 10 月，【惠天房地产】以货币出资 50.00 万元，设立【世居物业】，北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所对本次出资情况进行了审验，并出具了中正天通验[2015] 90003 号验资报告。

③生产经营情况。

【世居物业】以物业管理、停车场管理、房屋租赁、房产信息、家政服务、代理发布广告为主要业务，现管理“世百居·洪湖湾”项目，项目占地 42,752.15 平方米，总建筑面积 70,642.83 平方米，园区有多层住宅 16 栋，共 59 个单元，绿化率为 35%。【世居物业】世居物业成立至今尚未盈利，目前依靠【世百居置业】拨款维持运营。

④财务状况。

2018 年 6 月 30 日，【世居物业】总资产 1,323,819.04 元，负债 2,479,581.28 元，净资产

-1,155,762.24 元。

(5)长期股权投资-【丹东亿龙】。

投资成本 3,500,000.00 元，账面价值 0 元，持有其 35% 股权，采用权益法核算。被投资单位概况如下：

①基本情况。

企业名称：丹东亿龙房地产开发有限公司

注册地址：丹东市元宝区兴东前街 86 号

法定代表人：刘鹏

注册资本：人民币壹仟万元整

企业性质：有限责任公司

经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁。（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。）

其他资料：企业成立于 2007 年 9 月 3 日，营业期限从 2007 年 9 月 3 日至 2027 年 9 月 3 日，领有统一社会信用代码 91210600664586980Y 营业执照。

②简明历史沿革。

【丹东亿龙】系经丹东市工商行政管理局批准成立的有限责任公司，公司成立于 2007 年 8 月，注册资本 800 万元，股东及出资比例为：辽宁华力房地产开发有限公司以货币出资 240 万元，占注册资本的 30%；【惠天房地产】以货币出资 280 万元，占注册资本的 35%；抚顺保利投资有限公司以货币出资 280 万元，占注册资本的 35%。该出资业经丹东利安达中朋会计师事务所有限责任公司审验，并出具丹中朋验字〔2007〕第 188 号《验资报告》。

2009 年 6 月，【丹东亿龙】增加注册资本 200 万元，变更后注册资本为 1000 万元。股东及出资比例为：【惠天房地产】以货币出资 350 万元，占注册资本的 35%；抚顺保利投资有限公司以货币出资 350 万元，占注册资本的 35%；辽宁华力房地产开发有限公司以货币出资 300 万

元,占注册资本的 30%。该出资业经丹东辽东联合会计师事务所审验,并出具丹辽会验字[2010]第 17 号《验资报告》。

③生产经营情况。

【丹东亿龙】开发建设的项目为“丹东亿龙国际时尚生活中心”,是集餐饮、娱乐、购物、居住、办公为一体的商住综合体项目,2009 年 5 月通过正式土地摘牌获得了该项目土地开发权,2009 年 11 月正式开始施工,截止到 2012 年 6 月项目达到竣工验收标准。该项目占地面积 12,694.20 平方米,项目建成后建筑面积为 64,867 平方米。项目分地下 1 层,地上 1-5 层(为商业裙房)。裙房上 3 个塔楼,1 号为公寓楼 17 层、2 号回迁楼 21 层、3 号回迁楼 14 层。截止 2018 年 6 月 30 日销售情况:1 号公寓楼 4-17 层共计 237 套,已全部售出;2 号楼、3 号楼为回迁楼,总计房源 290 套,已全部回迁安置;商场对外开门独立网点总计 20 套,已售出 13 套,剩余 7 套,现均处于抵押或查封状态;1-4 层商场内商铺总计 400 套,已售出 346 套,余 54 套,其中 49 套已抵押,5 套被法院查封。

2011 年 12 月,商业部分正式营业,沃尔玛(辽宁)百货有限公司、百胜餐饮(沈阳)有限公司等商户进驻。2016 年 6 月,沃尔玛(辽宁)百货有限公司撤出,原沃尔玛超市二楼部分的商铺重新进行改造装修,拟转由【丹东惠利】经营“大惠城”项目,三楼现因售后回租、退铺、逾期办证等业务被法院查封。百胜餐饮(沈阳)有限公司的商业网点正常经营。

④财务状况。

2018 年 6 月 30 日,【丹东亿龙】总资产 120,983,243.17 元,负债 139,731,389.49 元,净资产-18,748,146.32 元。

(6)长期股权投资-【丹东惠利】。

投资成本 175,000.00 元,账面价值 0 元,持有其 35%股权,采用权益法核算。被投资单位概况如下:

①基本情况。

企业名称:丹东惠利商业管理有限公司

注册地址：辽宁省丹东市元宝区金海里 18 号

法定代表人：刘鹏

注册资本：人民币伍拾万元整

企业性质：有限责任公司

经营范围：商场管理服务；小区物业管理服务；经济信息咨询服务；展览会策划；停车场管理服务；销售：保健食品、保健品、婴幼儿配方乳粉、预包装食品兼散装食品，卷烟、雪茄烟零售；图书、报刊、音像制品，皮革制品，日用百货，床上用品，针纺织品，服装鞋帽，儿童玩具，办公用品，五金交电，家用电器，体育用品，文具，通讯器材，钟表眼镜，照相器材，计算机及耗材，家具，装饰材料，建筑材料，工艺品，花卉，观赏鱼，珠宝首饰、金银制品，自行车，汽车配件，化妆品，洗涤用品，计生用品，初级农产品，水产品；熟食制售；五谷杂粮粉、糕点、面包、饼干制售；柜台租赁，场地租赁；会议会展服务；小吃服务。（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。）

其他资料：企业成立于 2011 年 1 月 25 日，营业期限从 2011 年 1 月 25 日至长期，领有统一社会信用代码 91210602567581037C 营业执照。

②简明历史沿革。

【丹东惠利】成立于 2011 年 1 月，注册资本 50 万元，设立时企业名称为丹东亿龙商业物业服务有限公司，其中：沈阳惠天房地产开发有限公司以货币出资 17.50 万元，占注册资本的 35%，抚顺保利投资有限公司以货币出资 17.5 万元，占注册资本的 35%，辽宁华力房地产开发有限公司以货币出资 15.00 万元，占注册资本的 30%。【丹东惠利】设立的注册资本业经丹东东正会计师事务所有限责任公司审验，并出具了丹东正验字〔2011〕第 08 号验字报告。

2017 年 5 月，丹东亿龙商业物业服务有限公司企业名称变更为丹东惠利商业管理有限公司。

③生产经营情况。

【丹东惠利】现有员工 140 人，物业员工 42 人，“大惠城”项目 98 人，主要包括总办部、财务部、营运部、后勤部等。现在日常收入主要为收取物业费和地下停车费，物业费缴纳情况

90%左右,地下停车位有 169 个。2018 年 1-6 月收入 76 万元,物业公司一直处于亏损经营状态,目前依靠【惠天房地产】拨款维持运营。

2016 年 6 月沃尔玛(辽宁)百货有限公司从“丹东亿龙国际时尚生活中心”撤出,【丹东惠利】于 2017 年 3 月筹备“大惠城”项目,选址在原沃尔玛超市二楼,2017 年 4 月开始改造楼板,2017 年 5 月开始二次装修。截止到报告出具日,装修改造工作已接近完成,货架已经摆放,招商采购工作正在进行,超市销售货品尚未采购,消防验收审批正在申请中,“大惠城”未正式营业。

④财务状况。

截止评估基准日,【丹东惠利】总资产 11,364,705.53 元,负债 62,831,088.35 元,净资产 -51,466,382.82 元。

5.近三年财务状况;

【惠天房地产】主要会计数据及财务指标表 单位:人民币元

截止时间	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
资产	310,606,158.93	325,276,933.15	309,122,079.00
负债总额	286,300,186.74	303,640,170.29	295,952,379.36
净资产	24,305,972.19	21,636,762.86	13,169,699.64
会计年度	2015年度	2016年度	2017年度
营业收入	43,000.00		
利润总额	116,458.62	-2,669,209.33	-197,198.52
净利润	116,458.62	-2,669,209.33	-197,198.52

2015年会计报表业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了大信审字〔2016〕第1-01394号《审计报告》,意见类型为标准无保留意见;2016年会计报表业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了大信审字〔2017〕第21-00014号审计报告,报告意见类型为标准无保留意见;2018年6月30日会计报表业经北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了中证天通〔2018〕特审字第0901106号审计报告,报告意见类型为标准无保留意见。

6.执行的主要会计政策;

- (1)会计制度：【惠天房地产】执行《企业会计准则》及其补充规定。
- (2)会计期间：会计期间采用公历制，即自公历1月1日至12月31日为一个会计年度。
- (3)记账本位币：以人民币为记账本位币。
- (4)记账原则和计价基础：会计核算以权责发生制为记账基础。
- (5)固定资产和累计折旧：

【惠天房地产】将为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的资产确定为固定资产。

固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和预计的使用寿命扣除预计净残值确定其折旧率，分类折旧率如下：

【惠天房地产】固定资产折旧明细表

类别	折旧年限	年折旧率 (%)
房屋建筑物	28	3.46-3.50
运输设备	11	8.82-9.00
管理用具	12	8.00-8.08

- (6)税种、税率：

【惠天房地产】适用的主要税种和税率如下：

企业所得税的适用税率为25%。

商品房销售收入适用的增值税税率为5%。

城建税税率为应缴增值税额的7%，教育费附加为应缴增值税额的3%，地方教育费附加为应缴增值税额的2%。

(三)委托人与被评估单位的关系。

委托人为被评估单位的控股股东。

(四)评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况。

无。

二、评估目的

(一)评估目的。

因【惠天热电】转让【惠天房地产】股权，【惠天热电】委托我公司对【惠天房地产】于评估基准日（2018年6月30日）的股东全部权益表现的市场价值进行评估，评估结果仅作为【惠天热电】转让【惠天房地产】股权时之参考。

(二)评估目的所对应经济行为的批准情况。

截止评估报告出具日，该经济行为已经沈阳城市公用集团有限公司审议通过，并取得《关于转让沈阳惠天房地产开发有限公司51%股权的有关意见》。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象。

本次评估对象为：【惠天房地产】的股东全部权益。

(二)评估范围。

与评估对象所对应的评估范围包括【惠天房地产】申报的截至 2018 年 6 月 30 日的全部资产以及相关负债（已反映在经审计后资产负债表中，包括长期股权投资-中商惠天（北京）投资管理有限公司、沈阳智慧产业园发展有限公司、沈阳世百居置业有限公司、沈阳世居物业管理有限公司、丹东亿龙房地产开发有限公司、丹东惠利商业管理有限公司）以及【惠天房地产】申报的账面未记录的 2 项著作权，不包括未申报而可能存在的其他资产和负债。【惠天热电】聘请了北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对【惠天房地产】进行审计。

【惠天房地产】资产负债表（审计后） 单位：人民币元

项目	申报账面价值
流动资产	295,388,633.03
其中：存货	206,919,690.06
长期股权投资	12,262,621.73
固定资产	571,123.00
其中：固定资产净额	111,725.88
无形资产	
资产总计	307,762,980.64
流动负债	293,436,531.06
非流动负债	
负债合计	293,436,531.06
净资产	14,326,449.58

1.本次申报评估的资产范围与委托评估的范围一致，与经济行为文件确定的资产范围一致。

2.本次评估，【惠天房地产】申报的账面未记录的无形资产纳入评估范围，具体包括2项美术作品著作权。

(三)评估对象基本情况。

评估对象为【惠天房地产】的股东全部权益，【惠天热电】持有其75%股权，为非流通股、国有法人股，股权不存在质押情况。【惠天房地产】主要实物资产状况如下：

1.物理状况；

(1)车辆共计3辆，主要为轿车、面包车等，于2003年-2005年购置，金杯面包车处于待报废状态；桑塔纳轿车和别克商务车车况一般，但尚可正常使用。

(2)电子设备47项，共计53台，主要为空调、组装电脑、笔记本、路由器、复印机等。其中购置于1999年至2008年的电脑共计8台处于待报废状态，其他电子设备现状况良好，可以正常使用。

(3)列入本次评估范围的存货包括开发产品、开发成本及在用低值易耗品。开发产品主要为“惠天美好家”的网点，共计2套，建筑面积共计266.685平方米，目前作为小区配套设施供物业和业主使用；开发成本主要为土地出让金、契税、设计费及利息费用等，其中宗地共1宗，宗地面积为10,030.10平方米，地类(用途)为商服用地，宗地于2013年11月通过竞拍获得，用于开发“天赐大厦”项目，由于航空净空限制未获批复，未能办理建筑工程规划许可证，“天赐大厦”项目

未正式施工；在用低值易耗品主要为在用的工具和办公用品，大多为2015至2017年采购，目前尚可正常使用。

2.法律权属状况；

(1)委估的设备提供了部分购置发票；3台车辆均已提供机动车行驶证，车辆行驶证登记的的所有权人均为【惠天房地产】。

(2)委估的2项著作权均提供了作品登记证书，证书编号分别为国作登字-2018-F-00512189、国作登字-2018-F-00512199，著作权人为【惠天房地产】。

(3)委估的1项国有土地使用权提供了土地使用权证，权证编号为东陵国用〔2014〕第1001号，使用权人为【惠天房地产】。

(4)委估的开发产品提供了国有土地使用证、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。

3.经济状况。

(1)车辆共计3辆，主要为轿车、面包车等，于2003年-2005年购置，账面原值270,292.00元，账面净值2,602.92元。经现场勘察，金杯面包车处于待报废状态，桑塔纳轿车和别克商务车车况一般，可以正常使用。

(2)委估的开发产品为两套未售商业网点，建筑面积266.685平方米，账面价值333,976.10元。经现场勘查，两套商业网点已提供给物业及社区用房，资产使用权受到限制。

(3)委估的开发成本为土地购置费用及场地平整费等，账面价值206,524,625.33元，由于尚未取得相关批复，该土地一直未进行开发建设。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量。

【惠天房地产】申报的账面未记录的无形资产包括 2 项美术作品著作权。具体如下：

1.作品名称：惠生活标识，类别：美术作品，登记号：国作登字-2018-F-00512189，创作完成时间：1996年1月6日，国家版权局作品登记时间：2018年3月22日，著作权人：沈阳惠

天房地产开发有限公司；

2.作品名称：大惠城广场标识，类别：美术作品，登记号：国作登字-2018-F-00512199，创作完成时间：1996年3月6日，国家版权局作品登记时间：2018年3月22日，著作权人：沈阳惠天房地产开发有限公司。

(五)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(评估值)。

本次评估引用了北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中证天通〔2018〕特审字第0901106号《审计报告》，报告日期为2018年9月30日。【惠天房地产】经审计后资产总额30,776.30万元，负债总额29,343.65万元，净资产1,432.64万元。

四、价值类型

依据本次评估目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指，在公开、活跃市场条件下，具有一定数量的买方和卖方各自理性行事且未受任何强迫时，评估对象在评估基准日公平交易价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2018年6月30日。

评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日保持一致。

评估基准日的确定是主要考虑到离该经济行为实现日较近，能较好地反映企业资产状况，且该基准日为会计结算日，有利于资产的清查。符合本次评估目的。

六、评估依据

(一)行为依据。

截止评估报告出具日，该经济行为已经沈阳城市公用集团有限公司审议通过，并取得《关于转让沈阳惠天房地产开发有限公司51%股权的有关意见》。

(二)法规依据。

1. 《中华人民共和国资产评估法》2016年7月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. 《国有资产评估管理办法》中华人民共和国国务院1991年91号令；
3. 《国有资产评估管理办法施行细则》原国家国有资产管理局以国资办发〔1992〕36号文发布的；
4. 《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第12号；
5. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国务院国有资产监督管理委员会（国资委产权〔2006〕274号）；
6. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订，中华人民共和国主席令第72号公布）；
8. 《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修订，中华人民共和国主席令第28号公布）；
9. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第86号）；
11. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
12. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；

14. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国办发[1992]36号);
15. 《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第19号);
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(资产权[2009]941号);
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]号);
18. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部第32号);
19. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);
20. 《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65号);
21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月日国务院令第645号第三次修订);
23. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);
24. 国家现行的有关税收法规。

(三)评估准则依据。

1. 中华人民共和国财政部制定的《资产评估基本准则》(财资〔2017〕043号);
2. 中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);
4. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);
5. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
6. 中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);

- 7.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 8.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- 9.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号);
- 10.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2017〕36号);
- 11.中国资产评估协会制定的《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 12.中国资产评估协会制定的《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 13.中国资产评估协会制定的《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50号);
- 14.中国资产评估协会制定的《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 15.中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- 16.中国资产评估协会制定的《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44号)。

(四)权属依据。

- 1.【惠天房地产】提供的《国有资产产权登记证书》、《营业执照》和公司章程、工商登记资料等文件之复印件;
- 2.【惠天房地产】提供的有关验资报告;
- 3.【惠天房地产】提供的《承诺函》及《企业关于进行资产评估有关事项的说明》;
- 4.【惠天房地产】提供的国有土地使用权证复印件、国有土地使用权出让合同、著作权证、机动车行驶证,开发产品相关的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证;
- 5.【惠天房地产】提供的设备购置发票。

(五)主要取价依据及参考资料。

- 1.沈阳市人民政府办公厅转发市规划国土局关于沈阳市城区土地级别基准地价出让金标准的通知(沈政办发〔2016〕130号)。

- 2.《资产评估常用数据与参数手册》第二版；
- 3.北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中正天通〔2018〕第0901106号审计报告；
- 4.有关市场调查资料和其他有关询价资料；
- 5.我公司评估人员现场调查、收集的有关财务会计、经营等方面的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择。

资产评估基本方法包括市场法、资产基础法及收益法。进行资产评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择资产评估基本方法。

1.市场法；

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

本评估项目的评估对象为【惠天房地产】股东全部权益价值，鉴于目前无法找到与被评估单位经营规模、管理水平、产品结构、资产配置、资本结构等因素相类似的可比公司，评估人员难以取得类似企业的股权交易案例。故本次评估不宜采用市场法。

2.资产基础法；

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。

根据本次评估目的及所收集的资料，确定本次评估采用资产基础法对【惠天房地产】之股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。

3.收益法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

受国家宏观政策调整影响，中小型房地产企业生存空间变小。近年来，【惠天房地产】未开发新项目，企业无主营业务收入，2015-2017年企业净利润分别为11.65万元、-266.92万元、-19.72万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-8,804.74万元、1,554.08万元、-2,540.62万元。

2013年12月，【惠天房地产】在沈阳市浑南新区以出让方式取得国有土地使用权1宗，该土地位于浑南新区天赐街7号，占地面积10,030.10平方米，用途为商服用地。【惠天房地产】拟在该土地上建设“天赐大厦”项目，该项目规划建筑高度159.85米，由于项目地处于沈阳塔机场航空限高的端净空与侧净空的交汇处，在办理建筑工程规划许可证的前置要件“净空批复”时，规划建筑高度未能获得批准。【惠天房地产】对项目建设方案进行调整，重新规划了建筑高度及建筑密度，并上报相关主管部门审批。截止报告出具日，规划的新方案尚未取得批复文件，“天赐大厦”项目至今一直未开工建设。

基于以上客观现实，评估人员认为不适宜采用收益法进行评估。

对于控股长期股权投资和间接控股的长期股权投资，首先对被投资单位进行整体评估的方法，然后按评估后的净资产乘以股权比例确定评估值。整体评估方法选取的具体情况如下：

(1)【智慧产业园】

【智慧产业园】成立至今无生产经营活动，日常业务仅为发生的相关费用。

(2)【中商惠天】

【中商惠天】天成立至今无生产经营活动，日常业务仅为发生的相关费用。

(3) 【世百居置业】

【世百居置业】为房地产开发企业，成立以来独立开发了“世百居·洪湖湾”项目，无继续开发房地产计划。【世百居置业】开发住宅建筑面积为 58,059.60 平方米，共计 747 套，剩余住宅 138 套，建筑面积 11,019.14 平方米；商业网点建筑面积为 5,285.29 平方米，共计 30 套，未对外销售，商业网点目前无销售计划；车位 178 个，已出租 19 个。

因未来无继续开发房地产计划，商业网点无销售计划，预期收益无法确定，故无法采用收益法进行评估。

(4) 【世居物业】

【世居物业】以物业管理、停车场管理、房屋租赁、房产信息、家政服务、代理发布广告为主要业务，现管理“世百居 洪湖湾”项目，2016 年净利润-58.54 万元，2017 年净利润-76.57 万元。【世居物业】世居物业成立至今尚未盈利，目前依靠【世百居置业】拨款维持运营。【世居物业】物业收费标准 1.9 元/月/平方米，“世百居 洪湖湾”项目可收物业费建筑面积为 63,344.89 平方米（网点面积为 5,285.29 平方米（不含不可售网点），住宅面积为 58,059.60 平方米）。未来业主全部入住且物业费收缴率达到 100% ，则预计全年收入为 144 万元。2017 年营业总成本为 156 万元，未来业主全部入住其经营成本将继续增加。基于以上客观现实，评估人员认为无法采用收益法进行评估。

(5) 【丹东亿龙】

【丹东亿龙】为房地产开发企业，独立开发了“亿龙国际”项目，无继续开发房地产计划。剩余可售的网点及商铺，已经全部抵押或被法院查封，无法对外出售，预期收益无法确定，故无法采用收益法进行评估。

(6) 【丹东惠利】

【丹东惠利】现有员工 140 人，物业员工 42 人，“大惠城”项目 98 人，主要包括总办部、财务部、营运部、后勤部等。现在日常收入主要为收取物业费和地下停车费，物业费缴纳情况 90% 左右，地下停车位有 169 个。2018 年 1-6 月收入 76 万元，每月人员费用 20 多万，物业公司一直处于亏损经营状态，2018 年 6 月 30 日净资产-5,146.64 万元，目前依靠【惠天房地产】

拨款维持运营。

【丹东惠利】于 2017 年 3 月筹备“大惠城”项目，2017 年 4 月开始改造楼板，2017 年 5 月开始二次装修。截止到报告出具日，装修改造工作已接近完成，货架已经摆放，招商采购工作正在进行，超市销售货品未采购，消防审批未通过，“大惠城”未正式营业。

2016 年 6 月沃尔玛（辽宁）百货有限公司从“丹东亿龙国际时尚生活中心”撤出，【丹东惠利】于 2017 年 3 月筹备“大惠城”项目，选址在原沃尔玛超市二楼，2017 年 4 月开始改造楼板，2017 年 5 月开始二次装修。截止到报告出具日，装修改造工作已接近完成，货架已经摆放，招商采购工作正在进行，超市销售货品未采购，消防验收审批正在申请中，“大惠城”未正式营业。预期收益无法确定，故无法采用收益法进行评估。

故根据本次评估目的和评估对象的特点，确定采用资产基础法对【惠天房地产】股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法评估程序概要。

主要以评估基准日【惠天房地产】反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的市场价值，确定【惠天房地产】股东全部权益之价值。既未考虑【惠天房地产】可能存在但根据相关会计准则和制度不能或未能或无法反映在评估基准日会计报表的资产/或有资产和负债/或有负债，也未考虑【惠天房地产】目前的经营状况对相应公司股东全部权益价值的任何有利或不利之影响。

1. 流动资产；

（1）货币资金。

对银行存款寄发询证函，在核实账面数、银行对账单、银行询证函、余额调节表的基础上，以核实后的数额确定评估值。

（2）应收类账款。

评估人员对往来款项进行函证，并通过核实原始凭证，销售合同等财务资料，具体了解往来款项的发生时间、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，判定每笔款项可能收回的数额，按预计可回收金额确定评估值。

(3)存货。

根据企业提供的存货清单，评估人员核对了有关会计凭证和原始凭证，按相关操作规范的要求对其进行了盘点，现场勘查了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。

①开发产品。

以其完全成本为基础，对于正常销售的产品，根据其出厂价减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂价减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；滞销积压，降价销售产品，根据其可收回净收益确定评估值。

委估开发产品属于正常销售的产品，基本公式为：

产成品（待售房地产）的评估值=不含税的售价-销售费用-全部税金-税后净利润×(1-利润扣除率)

不含税的售价采用市场法评估，基本公式为：

基本公式： $P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

P_D ——委估房地产市场价格

P_B ——比较案例交易价格

A——委估房屋交易情况指数/比较案例房屋交易情况指数

B——委估房屋交易日期价格指数/比较案例房屋交易日期价格指数

C——委估房屋权益状况指数/比较案例房屋权益状况指数

D——委估房屋区域因数条件指数/比较案例房屋区域因数条件指数

E___委估房屋个别因数条件指数/比较案例房屋个别因数条件指数

②开发成本。

开发成本主要核算土地出让金、契税及项目开发的前期费用。本次评估，委估宗地采用市场法及基准地价法进行评估。具体如下：

I.市场法。

基本公式： $PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

PD___待估宗地价格

PB___比较实例价格

A___待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B___待估宗地期日地价指数/比较实例宗地期日地价指数

C___待估宗地权益状况指数/比较实例宗地权益状况指数

D___待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E___待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

II.基准地价系数修正法。

基本公式： $P = P_i \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$

P___待估宗地价格

P_i ___基准地价

$\sum K_i$ ___宗地地价修正系数

K_j ___估价期日容积率、土地使用年期等其他修正系数

D___土地开发程度修正

经分析，由于市场法评估结果较客观反映委估宗地的市场价值，故本次评估选用市场法的

评估结果。

③在用周转材料。

在用周转材料根据清查核实后数量及现行市场价格，再考虑其实际损耗率，得出各项资产评估值。

2.非流动资产；

(1)长期股权投资。

对于控股长期股权投资和间接控股的长期股权投资，首先对被投资单位进行整体评估的方法，然后按评估后的净资产乘以股权比例确定评估值。

(2)固定资产。

①机器设备。

根据委估设备特点及可收集到的资料，本次对委估设备主要采用重置成本法进行评估。基本公式为：

评估价值(P)=重置成本(C)×综合成新率(K)

I.重置成本的确定。

机器设备重置成本基本公式为： $C=G\times(1+A+Y)$

G：基准日市场购置价格

A：设备安装（调试）费率

Y：运（杂）费率

凡能查询到基准日市场价格的设备，以市场价格为基准加运杂费、安装调试费等合理费用确定重置成本；对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，或通过查阅《机电产品报价手册》等所列价格，加运杂费、安装调试费等合理费用确定重置成本。

对交通、运输车辆，通过查询相关网站等资料获取其评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用确定其重置成本。

车辆重置成本基本公式为：

$$C = \text{车辆基准日购置价} + [\text{车辆基准日购置价} / (1 + \text{增值税率})] \times \text{车辆购置税率} + \text{合理费用}$$

II.成新率的确定。

i.年限法成新率的确定。

$$\text{年限法成新率}(K) = \text{尚可用年限} / (\text{已用年限} + \text{尚可用年限}) \times 100\%$$

ii.观察打分法成新率的确定。

观察打分法主要用于设备及车辆的评估，对设备的主要部位确定其分值，各部位相加后总分为100分，通过对各部位新旧程度进行打分评定，最后得出总分数，以总分数占100分的比例作为综合成新率。

(3)无形资产。

对美术作品著作权等其他无形资产的评估方法一般有三种，即市场比较法、成本法和收益现值法。本次评估，纳入评估范围内的著作权共计2项，均未用于目前生产经营中，采用成本法进行评估。

基本公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

①重置成本的确定。

无形资产重置成本为现行注册费用及年费两部分，本次评估通过查询相关网站确定无形资产的现行市场价格。

②贬值率的确定。

无形资产贬值率包括功能性贬值和经济性贬值。

功能性贬值是指由于无形资产无法完成其最初设计功能，随着时间的推移，由于设计或技术的改进或者替代，效用降低，从而使价值降低。

3.流动负债。

应付账款、应交税费、其他应付款以核实后的账面值确认评估值。

(三)评估结果确定的方法。

本次评估结果采用资产基础法确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作的开始时间为2018年8月7日，至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为2018年9月6日。

(一)接受项目委托及前期准备阶段。

1.评估师对项目进行预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划；

2.对被评估单位前期准备工作进行培训辅导。评估师对资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、资产清查核实工作的要求和评估明细表的填报说明等。在此基础上，填报评估申报明细表，收集并整理委估对象的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料，并向被评估单位了解以前年度的经营情况和被评估资产的有关情况；

3.配合被评估单位进行资产清查、协助其进行资产评估申报工作，收集评估所需文件资料。

(二)现场勘察及资料收集分析阶段。

1.听取【惠天房地产】对涉及评估目的经济行为的有关介绍；

2.听取被评估单位有关人员介绍单位总体情况和评估对象的历史及现状，了解被评估单位的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

- 3.对被评估单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与被评估单位有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；
- 4.根据资产清查评估申报明细表，按评估准则的要求，对资产及负债进行了全面清查核实；
- 5.查阅收集委估资产的产权证明文件；
- 6.根据评估对象的实际状况和特点，确定评估对象的具体评估方法；
- 7.深入了解被评估单位生产、管理、经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；
- 8.对主要设备，查阅相关技术资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；
- 9.对被评估单位提供的权属资料进行查验；
- 10.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)评定汇总阶段。

评估人员对从勘查现场收集的资料，进行必要而可能的调查、验证并收集市场信息，选定评估方法和计算公式，进行评定估算。

(四)提交报告阶段。

在上述工作基础上，在核实确认各具体资产负债项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总并分析增减值原因，并根据汇总分析情况对总体资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结果，编制资产评估明细表、起草资产评估报告书，与【惠天热电】就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本报告系在一般假设和特殊假设下完成的：

(一)一般假设。

- 1.所有申报评估的资产的产权完整，而无任何限制或影响交易的他项权利的设置或其他瑕疵；
- 2.委托方和被评估单位所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的；
- 3.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人、被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；
- 4.所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二)特殊假设。

- 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；
- 2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3.假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
- 4.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 5.假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- 6.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
- 7.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；
- 8.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；
- 9.除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：
 - (1)所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建(构)筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产均被认为是正常的。
 - (2)所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

在本次评估中，评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设前提条件在基准日成立，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果的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果。

根据本报告所载评估假设和限制性条件及价值前提，就【惠天房地产】列报的并反映在经审计的资产负债表中的资产/负债而言，我公司采用资产基础法对各单项资产、负债进行评估。经审计后资产总额、负债总额、净资产账面价值分别为 30,914.23 万元、29,349.88 万元和 1,564.35 万元，评估值分别为 47,260.96 万元、29,343.65 万元和 17,917.31 万元，增值额分别为 16,484.67 万元、0 元、16,484.67 万元，增值率分别为 53.56%、0、1,150.65%。

评估结果与账面值的比较变动情况如下表所示。

评估结果汇总表

(单位：人民币万元)

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	29,538.86	39,013.10	9,474.24	32.07
2 非流动资产	1,237.43	8,247.86	7,010.43	566.53
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	1,226.26	8,234.90	7,008.64	571.55
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	11.17	11.79	0.62	5.55
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	1.17	1.17	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	30,776.29	47,260.96	16,484.67	53.56
21 流动负债	29,343.65	29,343.65	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	29,343.65	29,343.65	-	-
24 净资产(所有者权益)	1,432.64	17,917.31	16,484.67	1,150.65

【惠天房地产】的股东全部权益于评估基准日(2018年6月30日)的市场价值为 17,917.31 万元。

(二)评估结果与账面值比较变动情况及原因。

【惠天房地产】的股东全部权益评估增值 16,484.67 万元，增值率 1,150.65%，评估增值主要原因为开发成本及长期股权投资中包含的土地及开发产品市场价格涨幅较大。

具体原因如下：

1.流动资产评估增值9,474.24万元，增值率32.07%，评估增值主要原因为存货-开发成本-土地使用权增值所致。

2.非流动资产评估增值主要原因为：

(1)长期股权投资评估增值 7,008.64 万元，增值率 571.55%，评估增值原因为：子公司【世百居置业】、【丹东亿龙】净资产评估值高于投资成本所致。

(2)车辆及电子设备评估增值 0.62 万元，增值率 5.55%，评估增值主要原因为：企业对车辆计提的折旧年限较短，评估按设备实际状况进行评估，所以造成评估增值。

(3)无形资产评估增值 1.17 万元，评估增值主要原因为：无形资产为账外资产，无账面值所致。

(三)评估结论。

基于以上分析，我认为，在本报告所载评估假设和限制性条件及价值含义的条件下，【惠天房地产】的股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 17,917.31 万元，人民币大写：壹亿柒仟玖佰壹拾柒万叁仟壹佰圆整。

评估结果根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我认为：下列事项可能会影响评估结果，但在目前情况下我无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人注意：

(一)本评估结果仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准

日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(二)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序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。

(三)本次评估受条件所限，以下往来款项无法实施函证程序，也无法实施满意的替代程序，评估值按账面值列示。具体如下：

部分往来款账龄在 5 年以上，【惠天房地产】无法提供往来单位的联系方式和函证地址等信息，这部分往来款的账面余额合计 8,537,820.67 元。具体包括：应收账款 14 项，账面余额 1,688,590.90 元；其他应收款 20 项，账面余额 2,686,573.99 元；应付账款 31 项，账面余额 3,304,848.90 元；其他应付款 16 项，账面余额 795,505.37 元。

(四)截止评估基准日，【惠天房地产】其他应收款-丹东亿龙房地产开发有限公司账面余额 58,116,998.88 元，其中借款本金 42,505,000.00 元，借款利息 15,611,998.88 元。【惠天房地产】已分别于 2017 年和 2018 年与丹东亿龙房地产开发有限公司签订商品房买卖合同，作为借款抵押，合同面积 9,920.03 平方米，合同金额 2,763.62 万元。截止报告出具日，该合同已备案，【惠天房地产】未支付对应房款，房屋所有权尚未变更，房产尚未交割。备案房产中涉及【丹东亿龙】开发产品面积 1,521.07 平方米，账面值 7,193,462.31 元，评估值 10,253,533.00 元；投资性房地产面积 8,440.58 平方米，账面值 35,041,321.09 元，评估值 65,009,347.00 元，本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(五)截止评估基准日，【惠天房地产】存货-开发产品账面余额 333,976.10 元，为“惠天美好家”商品房住宅项目未售出的两套商业网点。“惠天美好家”项目于 2000 年开发建设，2002 年竣工，目前剩余两套商业网点未实现销售。具体信息如下：

序号	名称	计量单位	账面价值			评估价值
			数量	人民币单价	金额	金额
1	3 [#] A-D1 门网点	m ²	171.973	1,256.80	216,135.43	2,122,835.00
2	4 [#] A-F1 门网点	m ²	94.712	1,244.20	117,840.67	876,844.00
	合计		266.685		333,976.10	2,999,679.00

由于“惠天美好家”项目建设时未规划物业用房、社区用房，为完善园区功能，【惠天房地产】已将 3[#]A-D1 和 4[#]A-F1 门商业网点无偿提供给园区物业、社区及业主会所使用，商业网点评估值 2,999,679.00 元。在此提醒报告使用人关注上述事项。

(六)【惠天房地产】其他应收款-沈阳清华同方信息港有限公司账面余额 10,494,047.30 元，该账面余额核算尚未收回的商业网点售房款及尚未出售的网点开发成本。具体如下：

2005 年【惠天房地产】与沈阳清华同方信息港有限公司（以下简称【同方信息港】）签订协议，合作联建开发浑南新区“德馨苑”项目 6#、7#楼，双方约定【惠天房地产】对 6#、7#楼盘进行开发建设，投入建造成本，项目完工移交后，【惠天房地产】拥有 6#、7#楼盘的 10 套商业网点的独立销售权作为收益。截止评估基准日，10 套商业网点中已售出 6 套（【同方信息港】已向买受人开具发票），尚有 4 套未实现销售。由于【同方信息港】未按协议履行义务，在已售出的 6 套商业网点中，【同方信息港】拖欠【惠天房地产】300 万元售房款。在未实现销售的 4 套商业网点中，有两套商业网点已签订商品房购销合同，但由于【同方信息港】未向买受人开具发票，造成买受人无法办理产权证，拖欠部分购房款，无法实现销售；剩余两套商业网点（其中 1 套已交部分售房款）目前均由【同方信息港】占用，无法实现销售。

本次评估受条件所限，此项往来款项无法实施函证程序，也无法实施满意的替代程序，同时因【同方信息港】的违约行为，导致【惠天房地产】拥有的商业网点的独立销售权受到限制。此项往来款项评估值按账面值列示。

(七)长期股权投资说明事项；

1.中商惠天（北京）投资管理有限公司（以下简称【中商惠天】）；

2012 年 11 月，【惠天房地产】与辽宁中商产业投资管理有限公司（以下简称【中商产业】）共同出资设立中商惠天（北京）投资管理有限公司。企业注册资本 200.00 万元，股东及出资比例如下：【中商产业】以货币出资 120.00 万元，占注册资本的 60%；【惠天房地产】以货币出资 80.00 万元，占注册资本的 40%。企业设立后无经营业务，日常业务仅为发生的相关费用。2013 年 6 月，【中商产业】与【中商惠天】签订借款协议，向【中商惠天】借款 162.00 万元，借款期限 10 年，自 2013 年 6 月 5 日起至 2023 年 6 月 5 日止，借款协议未约定借款利息及借款保证条款。截止评估报告出具日，【中商惠天】其他应收款-辽宁中商产业投资管理有限公司账面余额 162.00 万元，评估值 162.00 万元，在此提醒报告使用者关注该事项对评估结论的影响。

2.沈阳世百居置业有限公司（以下简称【世百居置业】）；

(1) 委估开发产品中部分住宅和网点,【世百居置业】于 2018 年 2 月至 2018 年 4 月签订三方或多方“抹账协议”,以【世百居】账面中开发产品为关联单位抵偿债务,协议约定:协议签订后债务单位与债权单位之间的债务消灭,债务单位与【世百居置业】的债务另签协议约定。截止到 2018 年 6 月 30 日,债务单位【世百居置业】债务协议尚未签订。具体情况如下表所示:

序号	楼号	门牌号	面积	债务单位	债权单位	账面金额	抹账金额	协议日期	评估值
1	10	2-6-1	82.94	沈阳市第二热力供暖公司	北票市波迪机械制造有限公司	398,606.14	696,696.00	2018.4.12	467,064.00
2	10	2-6-2	82.94	沈阳市第二热力供暖公司	北票市波迪机械制造有限公司	292,685.85	696,696.00	2018.4.12	342,952.00
3	4	2-6-1	64.54	沈阳市第二热力供暖公司	辽宁恒隆建设安装工程有限公司	498,597.36	535,682.00	2018.4.12	591,267.00
4	6	1-6-2	80.73	沈阳市第二热力供暖公司	锦州鑫泰锅炉安装有限公司	532,071.88	678,132.00	2018.4.12	638,474.00
5	6	4-6-1	80.73	沈阳市第二热力供暖公司	东北金城建设股份有限公司	498,597.36	678,132.00	2018.4.12	591,267.00
6	16	3-6-3	67.68	沈阳市第二热力供暖公司	沈阳建业建筑工程有限公司	293,488.75	561,744.00	2018.4.12	360,466.00
7	14	3#门	58.17	沈阳惠天热电股份有限公司 沈阳惠天棋盘山供热有限责任公司	四川省华昌建筑工程有限公司	623,663.59	1,163,400.00	2018.4.12	792,404.00
8	14	2-6-3	64.53	沈阳惠天棋盘山供热有限责任公司	丹东市第二建筑工程公司	512,246.56	548,505.00	2018.4.12	607,453.00
9	9	2-6-2	100.98	沈阳惠天热电股份有限公司	沈阳伊特环保设备有限公司	512,246.56	908,820.00	2018.2.8	607,453.00
10	7	1-6-2	47.52	沈阳惠天热电股份有限公司 沈阳惠天棋盘山供热有限责任公司	沈阳信诚通产科技有限公司	398,544.38	413,424.00	2018.4.12	478,244.00
11	6	2-6-1	86.15	沈阳惠天热电股份有限公司	洪宇建设集团公司	417,999.12	732,275.00	2018.4.12	489,787.00
12	4	2-6-2	47.39	沈阳惠天热电股份有限公司	沈阳华垦电气有限公司	359,264.32	393,337.00	2018.2.8	1,014,374.00
合计			864.30			5,338,011.87	8,006,843.00		6,981,205.00

截止到 2018 年 6 月 30 日上述资产尚未进行账务处理,本次评估销售价格按照抹账协议约定价格进行评估,评估价值 6,981,205.00 元。

(2) 1[#]6 门、1[#]8 门商业网点无销售许可证,建筑面积分别为 54.86 平方米、62.46 平方米,【惠天房地产】承诺未来可以办理住宅销售许可证,本次评估根据用途按住宅进行评估,账面价值 724,581.22,评估值为 828,514.00 元。

(3) 应付账款的账面价值为 5,675,413.04 元,主要为工程款、设计费等,本次应付账款评估中,抽取函证金额 3,850,499.90 元,【世百居置业】未提供往来单位的联系方式和函证地址等信息,本次评估值按审计后账面值列示。

3. 丹东亿龙房地产开发有限公司(以下简称【丹东亿龙】);

(1) 丹东惠利商业管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司丹东分行签订 500 万元的借款合同,借款期限 2014 年 7 月 25 日-2015 年 7 月 24 日,借款利率为贷款发放日基准利率加 2.588% 计算。【丹东亿龙】为上述借款提供信用保证,同时丹东市国信担保投资有限公司为该笔借款提供担保,并且【丹东亿龙】以“亿龙国际”四层的 49 个商铺(建筑面积 1,113.37 平方米,账面价值 525.04 万元)抵押给丹东市国信担保投资有限公司,使其为此笔贷款提供反担保,在办理反担保时,【丹东亿龙】将 49 个商铺产权备案到丹东市国信担保投资有限公司法人吕钧红名下。

此项贷款于 2015 年 7 月 24 日到期，由于丹东惠利商业管理有限公司无法偿还到期的债务，丹东市国信担保投资有限公司作为担保人代为偿还此项贷款。

由于【丹东亿龙】未提供其与丹东市国信担保投资有限公司债务偿还协议，具体债务偿还办法无法确定，相关损失、收益无法合理确定，故本次按市场价值评估，账面价值 5,250,374.58 元，评估值 7,505,227.00 元，评估结果未考虑此事项对评估结果的影响。

(2)【丹东亿龙】长期借款账面金额为 3,616,326.23 元，系为【丹东亿龙】以自然人钟英志的名义购买 18-12、18-13 号商业网点，将其备案到钟英志名下，并以钟英志名义与中国银行丹东分行签订个人商业用房贷款合同，贷款本金合计 700 万元，贷款利率（月）6.277%。贷款时间是 2012 年 9 月份，贷款期限为 10 年，还款方式为等额本息，【丹东亿龙】代为偿还本息，本息偿还到 2018 年 5 月份，截止 2018 年 6 月 30 日尚欠本金 3,616,226.23 元。由于钟英志涉及其他案件诉讼，18-12、18-13 号商业网点已被法院查封，【丹东亿龙】对该裁定正在上诉中。

由于案件尚未结案，相关损失、收益无法合理确定，故本次按市场价值评估，上述资产账面值 1,906,308.61 万元，评估值 10,659,018.00 万元；长期借款以审计后账面值 3,616,226.23 元进行列示。评估结果未考虑上述事项对评估结果的影响。

他项权利：18-13 号网点现出租给于秀惠使用，经营汽车装饰美容，租赁期限为六年，自 2016 年 9 月 10 日至 2022 年 9 月 9 日止，年租金为 14 万元，第二年始租金按年 3% 递增；18-12 号网点现出租给崔振华使用，经营金融公司使用，租赁期限为八年，自 2017 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止，年租金为 12 万元，双方约定租金由【丹东亿龙】所欠借款抵顶。

(3)大连华臣影业集团有限公司因与【丹东亿龙】房屋租赁合同纠纷一案，向丹东市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求【丹东亿龙】赔偿经济损失 929 万元。【丹东亿龙】对辽宁省高级人民法院(2016)辽民终 794 号裁定上诉，中华人民共和国最高人民法院民事裁定书(2017)最高法民申 1240 号，裁定“指令辽宁省高级人民法院再审本案”。截止报告出具日，该案件正在审理中。因大连华臣影业集团有限公司提出诉讼保全，开发产品中 203 号网点和投资性房地产中百胜餐饮肯德基租区（商业网点 211）查封被查封。具体情况如下表：

序号	科目	名称	房号	计量单位	账面价值		评估价值	使用状况	备注
					数量	金额			
1	开发产品	网点	203	m ²	164.70	779,814.80	4,711,738.00	办公自用	华臣影城案件查封
2	投资性房地产	百胜餐饮肯德基租区	211	m ²	443.76	1,843,279.20	12,940,042.00	已出租	华臣影城案件查封
合计					608.46	2,623,094.00	17,651,780.00		

出租情况：【丹东亿龙】把商业网点（211）出租给百胜餐饮（沈阳）有限公司用于经营肯德基连锁餐厅，租赁期至 2026 年 10 月 1 日，年租金 404,000.00 元。

由于案件尚未结案，相关损失、收益无法合理确定，故本次按市场价值评估，开发产品、投资性房地产评估值分别为 4,711,738.00 元、12,940,042.00 元。评估结果未考虑此事项对评估结果的影响。

截止评估基准日，【丹东亿龙】已将双方达成一致意见的装修费 2,532,471.00 元入账，将大连华臣影业集团有限公司开业前支出的员工工资、福利、移机费等 1,110,487.00 元的 50% 入账，合计 3,087,714.50 元列入预计负债。由于截止评估报告日，该案件尚未结案，本次评估以审计后账面值确认评估值，评估值 3,087,714.50 元。

(4) 【丹东亿龙】其他应付款-孙子涵账面余额为 5,186,129.00 元，借款本金 300.00 万元，借款期限 2015 年 12 月 22 日起至 2016 年 6 月 21 日，月利率为 3%，【丹东亿龙】以 18-14 号商业网点抵押给孙子涵，并将其备案到孙子涵名下。截止 2018 年 6 月 30 日【丹东亿龙】未偿还本金及利息，其房产仍在孙子涵名下。

上述抵押资产账面价值 1,089,677.50 元，评估值 6,092,991.00 元。本次评估结果未考虑上述事项对评估结果的影响。

他项权利：18-14 号网点现出租给于秀惠使用，经营汽车装饰美容，租赁期限为六年，自 2016 年 9 月 10 日至 2022 年 9 月 9 日止，年租金为 16 万元，第二年始租金按年 3% 递增。

(5) 【丹东亿龙】开发建设的项目由于超面积建设，综合验收未通过，导致部分业主依据购房合同起诉【丹东亿龙】，要求商铺退铺及赔偿逾期办证违约金。【丹东亿龙】销售商铺采用售后回租模式，由关联方-丹东惠利商业管理有限公司签订返租协议，由于丹东惠利商业管理有限公司未及时支付返租房款，导致部分业主起诉丹东惠利商业管理有限公司。由于上述案件法院查

封了开发产品中 215-1、221-2 号商业网点及 5 个 4 层商铺，面积 299.07 平方米，账面价值 1,411,581.87 元；投资性房地产中沃尔玛租区 3 层，建筑面积 8,116.62 平方米，账面价值 33,696,391.43 元。截止报告出具日，丹东惠利商业管理有限公司尚未支付全部赔偿款及违约金，沃尔玛租区 3 层已经在京东拍卖网进行两次司法拍卖，均无人参与竞拍。

本次评估结果未考虑此事项对评估结果的影响，上述资产中开发产品评估值为 2,535,548.00 元、投资性房地产评估值为 60,696,084.00 元。

(6)【丹东亿龙】由于欠付沈阳惠天房地产开发有限公司借款，将开发产品中 4 楼续建商铺在沈阳惠天房地产开发有限公司名下办理了权属登记备案，作为借款抵押，测绘面积 1,521.07 平方米，账面价值 7,193,462.31 元，双方签订了合同编号 201804280063 号的商品房买卖合同（现售），合同面积 1,521.07 平方米，销售价格 700.00 万元；将投资性房地产中 1-2 层商铺在沈阳惠天房地产开发有限公司名下办理了权属登记备案，作为借款抵押，测绘面积为 8,440.58 平方米，账面价值 35,041,321.09 元。同时双方签订了商品房买卖合同（合同编号 201703140001、201701190025 号），合同面积合计为 8,393.96 平方米，销售价格 2,063.62 万元。

本次评估结果未考虑上述事项对评估结果的影响，上述资产中开发产品评估值 10,253,533.00 元、投资性房地产评估值 65,009,347.00 元。

(7)应付账款账面价值为 12,339,827.28 元，评估人员核对了账面与款项的具体情况，应付账款为多年未付的质量保证、工程款等，受条件所限，本次评估无法实施函证程序，亦无法实施满意的替代程序，本次评估以审计后账面值 12,339,827.28 元进行列示。

(8)其他应付款账面价值为 113,468,869.30 元，主要为借款、借款利息、保证金及违约金等款项，受条件所限，本次评估无法实施函证程序，亦无法实施满意的替代程序，本次评估以审计后账面值 113,468,869.30 元进行列示。

(9)应交税费账面价值为 7,204,817.18 元，主要为营业税、城建税及教育费附加等。本次评估核实账面与款项的具体情况如下：

①【丹东亿龙】根据《市政府业务会议纪要》之规定，享受棚户区改造政策，丹东市税务局不认同，2018 年度补记了 2010 年到 2016 年营业税及附加等 1,944,920.75 元，此税款至今未

缴纳。

②【丹东亿龙】2018年度经协商同沈阳华强建设集团华隆建筑工程有限公司等三家企业签订债务了结协议，涉及已经列入房地产开发成本的金额 13,803,600.00 元，本期补记了土地增值税 5,383,404.00 元，但相应的滞纳金、罚款未计提。本次评估以审计后的账面值 7,204,817.18 元进行列示。

4. 丹东惠利商业管理有限公司（以下简称【丹东惠利】）

(1) 银行存款-锦州银行丹东元宝支行（账号：410100149118588）账号余额 22,813.09 元，经银行询证，该账号已于 2017 年 12 月 18 日被丹东市元宝区人民法院冻结，资产使用受到限制，本次评估按账面值 22,813.09 元进行列示。

(2) 其他应收账款-丹东市元宝区人民法院 10,981,533.00 元，为法院判决的租赁合同纠纷等案的执行金额的余款。【丹东亿龙】开发建设的项目由于超面积建设，综合验收未通过，导致部分业主依据购房合同起诉【丹东亿龙】，要求商铺退铺及赔偿逾期办证违约金。【丹东亿龙】销售商铺采用售后回租模式，由关联方-【丹东惠利】签订返租协议，由于【丹东惠利】未及时支付返租款，导致部分业主起诉【丹东惠利】。【丹东惠利】按法院判决，于 2016 年上交 4,020,000.00 元、2017 年上交 7,000,000.00 元，合计 11,020,000.00 元。由于法院代付的款项中包括了商铺退铺款、逾期办证违约金、售后回租租金等多项内容，【丹东惠利】与丹东市元宝区人民法院现尚未核对完毕，所以无法核实【丹东惠利】尚未支付判决款金额及未支付判决金额产生的违约金。与应付账款-商铺租金（账面余额 28,391,565.97 元）无法一一对应，本次评估按账面值列示评估值。

截止到评估基准日，【丹东亿龙】已售商铺 346 个，起诉 166 起（此数据统计依据为公司现有法院判决执行依据，部分缺失或未记账判决需与法院进行核对）。统计诉讼情况如下表：

序号	商铺基本信息					类别备注	执行日期
	业主	铺位号	销售面积	套内面积	成交总价		
1	王霞	209-1-7	39.29	20.35	727,847	退铺	2016.9.8起执
2	杜彭城	209-1-12	33.77	17.49	625,589	售后回租	
3	范洪	209-1-13	41.62	21.56	771,011	逾期办证	2017.3.9起执
4	于淑清	209-1-14	53.99	27.96	1,000,165	售后回租	

序号	商铺基本信息					类别备注	执行日期
	业主	铺位号	销售面积	套内面积	成交总价		
5	韩旭	209-1-20	27.29	14.14	489,992	售后回租	
6	姜丽君	209-1-21	27.29	14.14	489,992	逾期办证	2016.10.20起执
7	李春辉	209-1-22	27.22	14.10	504,251	逾期办证	2016.11.17起执
8	贺长艳	209-1-23	22.26	11.53	399,678	售后回租	
9	刘玉梅	209-1-26	28.03	14.52	492,627	售后回租	
10	徐永子	209-1-28	22.84	11.83	391,413	退铺	2016.9.8起执
11	方梅	209-1-29	18.38	9.52	314,298	售后回租	
12	孟庆辰	209-1-31	29.24	15.15	505,560	售后回租	
13	许倩	209-1-32	28.03	14.52	484,639	售后回租	
14	王文德	209-1-34	27.77	14.38	488,058	售后回租	
15	马晔	209-1-36	28.96	15.00	500,718	售后回租	
16	巴泓森	209-1-37	22.65	11.73	391,619	退铺	2017.10.23起执
17	王辉	209-1-38	13.30	6.89	233,748	售后回租	
18	方梅	209-1-41	28.96	15.00	503,470	售后回租	
19	崔艳丽	209-1-43	27.77	14.38	514,439	售后回租	
20	程云陆	209-1-47	28.65	14.84	525,298	退铺	2017.8.2起执
21	程云陆	209-1-48	28.65	14.84	525,298	退铺	2017.8.2起执
22	孔庆花	209-1-55	129.86	67.26	1,418,721	售后回租	
23	王彩	209-1-56	151.36	78.40	1,797,400	售后回租	
24	姜崇东	209-1-58	51.35	26.60	907,355	逾期办证	2016.10.14起执
25	葛文厚	209-1-59	38.51	19.95	687,789	售后回租	
26	姜丽君	209-1-61	49.98	25.89	878,399	逾期办证	2016.10.20起执
27	王云飞	209-1-62	21.78	11.28	407,613	售后回租	
28	王云飞	209-1-63	44.87	23.24	839,742	售后回租	
29	江萍	209-1-64	42.09	21.80	755,726	售后回租	
30	刘岩松	209-1-67	43.25	22.40	776,554	售后回租	
31	王博	209-1-68	33.60	17.40	603,288	售后回租	
32	毕悦晗	209-1-71	25.48	13.20	447,811	退铺	2017.10.26起执
33	王羚如	209-1-76	25.19	13.05	442,714	退铺	2016.9.8起执
34	曹巧妮	209-1-78	25.48	13.20	459,914	逾期办证	2016.2.3起执
35	刁之芳	209-1-80	41.72	21.61	693,595	售后回租	
36	赵淑侠	209-1-82	43.38	22.47	762,404	售后回租	
37	张海涛	209-1-87	29.96	15.52	526,547	退铺	2016.9.8起执
38	都彩云	209-1-88	24.77	12.83	442,392	售后回租	
39	王丹阳	209-1-89	25.06	12.98	447,572	售后回租	
40	王丹阳	209-1-90	25.06	12.98	447,572	售后回租	

序号	商铺基本信息					类别备注	执行日期
	业主	铺位号	销售面积	套内面积	成交总价		
41	都彩云	209-1-91	24.77	12.83	442,392	售后回租	
42	刘雅楠	209-1-92	22.68	11.75	405,065	售后回租	
43	王小宇	209-1-93	22.93	11.88	418,243	售后回租	
44	王红	209-1-95	22.68	11.75	398,601	逾期办证	2016.9.19 起执
45	李明	209-1-96	18.19	9.42	324,873	售后回租	
46	王欣	209-1-99	40.39	20.92	698,343	售后回租	
47	刘金	209-2-4	11.66	8.85	208,248	售后回租	
48	左秀国	209-2-7	11.66	8.85	208,248	售后回租	
49	杜鹃	209-2-13	20.41	15.49	319,927	售后回租	
50	杜鹃	209-2-14	19.88	15.09	311,619	售后回租	
51	姜丽华	209-2-16	18.84	14.29	277,419	逾期办证	2016.10.20 起执
52	孙波	209-2-24	18.66	14.16	244,633	售后回租	
53	徐雪莲	209-2-27	12.97	9.84	170,037	售后回租	
54	于孝敏	209-2-34	14.65	11.12	258,866	售后回租	
55	许倩	209-2-35	38.93	29.54	562,149	售后回租	
56	王福喜	209-2-37	43.36	32.90	527,258	售后回租	
57	石启会	209-2-38	14.48	10.99	171,950	退铺	2016.12.1 起执
58	姜云菡	209-2-39	13.72	10.41	202,027	退铺	2016.9.20 起执
59	张宏业	209-3-3	12.17	8.85	217,356	逾期办证	2017.4.10 起执
60	王文德	209-3-10	12.15	8.84	193,914	售后回租	
61	张革	209-3-13	13.81	10.05	167,930	退铺	2017.1.4 起执
62	周明清	209-3-17	16.28	11.84	255,189	退铺	2017.11.21
63	周明清	209-3-18	16.28	11.84	255,189	退铺	2017.11.21
64	谭兆玉	209-3-21	16.28	11.84	244,363	售后回租	
65	宋端	209-3-24	18.56	13.50	268,006	售后回租	
66	李素清	209-3-25	10.93	7.95	171,328	售后回租	
67	王文德	209-3-27	10.83	7.88	183,135	售后回租	
68	郭华	209-3-28	12.22	8.89	195,031	逾期办证	2016.9.8 起执
69	赵晓媚	209-3-32	16.84	12.25	231,971	售后回租	
70	郭潇	209-3-34	16.66	12.12	229,492	售后回租	
71	杨湘宁	209-3-36	16.64	12.11	265,574	售后回租	
72	杨湘宁	209-3-37	17.94	13.05	286,322	售后回租	
73	郭艳	209-3-38	12.04	8.76	205,884	售后回租	
74	陈井财	209-3-39	12.04	8.76	200,165	售后回租	
75	张力	209-3-46	11.51	8.37	209,942	售后回租	
76	刁艳春	209-3-47	18.48	13.44	324,786	退铺	2017.2.10 起执

序号	商铺基本信息					类别备注	执行日期
	业主	铺位号	销售面积	套内面积	成交总价		
77	张义	209-3-49	30.91	22.48	493,324	售后回租	
78	李淑波	209-3-50	27.08	19.70	493,939	售后回租	
79	李淑波	209-3-51	12.60	9.17	229,824	售后回租	
80	孙相哲	209-3-55	32.35	23.53	476,354	售后回租	
81	黄威	209-3-56	33.56	24.41	494,171	售后回租	
82	姜冰、 韩晓东	209-3-57	36.65	26.66	564,044	逾期办证	2016.10.14 起执
83	李志刚	209-4-01	18.35	9.32	270,204	售后回租	
84	李国军	209-4-02	20.54	10.43	263,426	售后回租	
85	赵杰	209-4-03	17.42	8.85	200,000	售后回租	
86	刘英	209-4-04	17.42	8.85	216,792	退铺	2012.4.30 起执
87	黄奕澎	209-4-5	13.45	6.83	164,830	售后回租	
88	李芳	209-4-06	13.45	6.83	162274	售后回租	
89	李世相	209-4-07	17.42	8.85	206863	售后回租	
90	张曦元	209-4-8	17.42	8.85	203,553	退铺	2017.5.3 起执
91	张曦元	209-4-9	17.42	8.85	200,243	退铺	2017.5.3 起执
92	王萍	209-4-11	17.42	8.85	193,623	售后回租	
93	李芳	209-4-13	17.42	8.85	193,623	售后回租	
94	连一鸣 连成浩	209-4-14	17.42	8.85	196,933	逾期办证	2016.10.27 起执
95	吴延龙	209-4-17	16.68	8.47	213,921	退铺	2015.5.7 起执
96	刘明华	209-4-21	24.81	12.60	318,188	退铺	2015.5.20 起执
97	刘明华	209-4-22	24.51	12.45	307,355	退铺	2015.5.20 起执
98	刘玉珍	209-4-24	11.03	5.60	135,173	售后回租	
99	刘丹丹	209-4-26	11.03	5.60	130,981	逾期办证	2016.2.16 起执
100	程显华	209-4-27	11.03	5.60	128,886	逾期办证	2016.2.16 起执
101	乔成宇	209-4-30	11.03	5.60	122,598	售后回租	
102	黄奕澎	209-4-31	11.03	5.60	120,503	售后回租	
103	顾倩如	209-4-33	17.42	8.85	198,588	售后回租	
104	王芳	209-4-35	20.10	10.21	238,688	逾期办证	2017.2.10 起执
105	孙慧婷	209-4-39	16.66	8.46	221578	逾期办证	2017.1.17 起执
106	孙慧婷	209-4-40	12.70	6.45	138748	逾期办证	2017.1.17 起执
107	葛琳	209-4-42	14.35	7.29	147,231	售后回租	
108	张颖	209-4-43	14.35	7.29	144,505	逾期办证	2016.9.8 起执
109	黄奕澎	209-4-46	11.03	5.60	108,976	售后回租	
110	程显华	209-4-50	11.03	5.60	108,976	逾期办证	2016.2.16 起执

序号	商铺基本信息					类别备注	执行日期
	业主	铺位号	销售面积	套内面积	成交总价		
111	姜丽春	209-4-51	11.03	5.60	120,503	逾期办证	2016.2.16起执
112	杨勇宁	209-4-54	15.36	7.80	167,808	退铺	2015.2.10起执
113	刘明华	209-4-55	29.33	14.90	348,294	退铺	2015.5.20起执
114	刘明华	209-4-56	25.69	13.05	305,069	退铺	2015.5.20起执
115	战松梅	209-4-59	14.77	7.50	151,540	退铺	2017.2.15起执
116	张丽	209-4-60	14.77	7.50	148,734	退铺	2016.9.19起执
117	刘莹	209-4-61	14.77	7.50	145,928	退铺	2017.2.15起执
118	邱敏	209-4-64	12.30	6.25	128,535	退铺	2017.3.13起执
119	马笑春	209-4-66	14.77	7.50	154,347	逾期办证	2016.8.15起
120	叶璿	209-4-69	18.88	9.59	206,264	逾期办证	2016.8.10起执
121	崔国泰	209-4-70	11.50	5.84	114,713	售后回租	
122	杨勇宁 唐莉菁	209-4-72	14.37	7.30	143,341	退铺	2015.2.10起执
123	王钰文	209-4-78	14.01	7.12	142,412	逾期办证	2016.10.27起执
124	兰艳红	209-4-95	15.91	8.08	155,679	售后回租	
125	刘丹	209-4-99	16.74	8.50	154,259	退铺	2018.2.1起执
126	李凤	209-4-100	16.74	8.50	157,440	售后回租	
127	袁瑜昕	209-4-112	16.74	8.85	182,885	退铺	2016.1.6起执
128	王静雯	209-4-113	16.74	8.50	173,343	售后回租	
129	高学军	209-4-114	16.74	8.50	170,162	售后回租	
130	王芙蓉	209-4-115	16.68	8.47	182,229	退铺	2016.2.8起执
131	许波	209-4-116	16.68	8.47	182,229	逾期办证	2016.9.18起
132	王桂华	209-4-117	12.48	6.34	136,344	退铺	2016.7.6起执
133	姜明旭	209-4-118	28.12	14.28	296,525	退铺	2016.10.11起执
134	关诗琪	209-4-119	28.12	14.28	296,525	售后回租	
135	李季/ 李易曼	209-4-120	28.02	14.23	295,471	售后回租	
136	申志成	209-4-121	32.19	16.35	339,444	售后回租	
137	王秀峰	209-4-122	32.19	16.35	339,444	退铺	2016.2.8起执
138	赵秋玲	209-4-123	32.19	16.35	345,560	逾期办证	2016.2.16起执
139	吴伟	209-4-125	13.09	6.65	161,662	售后回租	
140	吴伟	209-4-126	13.09	6.65	161,662	售后回租	
141	王邦琳	209-4-127	13.07	6.64	167,623	逾期办证	2017.3.13起执
142	王秀峰	209-4-130	26.11	13.26	334,861	退铺	2016.2.8起执
143	王书兰	209-4-131	16.69	8.48	190,266	退铺	2016.11.8起执
144	王书兰	209-4-132	16.69	8.48	190,266	退铺	2016.11.8起执

序号	商铺基本信息					类别备注	执行日期
	业主	铺位号	销售面积	套内面积	成交总价		
145	王书兰	209-4-133	14.33	7.28	163,362	退铺	2016.11.8 起执
146	王书兰	209-4-134	14.33	7.28	122,522	退铺	2016.11.8 起执
147	姜昌煜	209-4-135	43.77	22.23	374,234	售后回租	
148	吕文博	209-4-136	24.49	12.44	209,390	退铺	2016.11.22 起执
149	解芳	209-4-138	17.48	8.88	190,969	逾期办证	2016.8.16 起
150	迟郢	209-4-139	17.48	8.88	207,575	逾期办证	2016.9.8 起执
151	孙戈	209-4-140	19.84	10.08	254,448	售后回租	
152	孙永	209-4-141	19.31	9.81	229,306	售后回租	
153	崔淑华	209-4-143	15.85	8.05	135,518	退铺	2017.4.10 起执
154	陈花	209-4-145	14.83	7.53	140,885	逾期办证	2014.6.18 起
155	侯昕	209-4-147	18.39	9.34	214,887	退铺	2017.3.1 起执
156	付晓明	209-4-148	19.35	9.83	222428	逾期办证	2016.6.17 起
157	宋临福	209-4-149	24.69	12.54	281,466	逾期办证	2016.2.16 起执
158	林静	209-4-150	22.86	11.61	258,432	售后回租	
159	侯军	209-4-151	20.32	10.32	227,787	售后回租	
160	杨晓棠	209-4-152	20.32	10.32	225,857	退铺	2017.7.4 起执
161	卞春美	209-4-153	20.38	10.35	224,588	退铺	2015.5.5 起执
162	刘佳萌	209-4-154	20.32	10.32	221,996	退铺	2018.2.1 起执
163	崔国泰	209-4-155	20.32	10.32	221,996	售后回租	
164	宋桂苹	209-4-158	20.32	10.32	225,857	逾期办证	2016.2.16 起执
165	赵亚男	209-4-159	20.38	10.35	228,460	逾期办证	2016.2.16 起执
166	谷书南	209-4-161	24.85	12.62	283,290	退铺	2014.8.13 起执
合计			3,839.10	2,122.14	54,643,828		

注：此数据统计依据为公司现有法院判决执行依据，部分缺失或未记账判决需与法院进行核对。

(3)列入本次评估范围的运输设备 1 台为奥迪牌小型轿车，车牌号为辽 FHB877，该车辆行驶证登记的所有权人为丹东亿龙商业物业服务有限公司，尚未办理变更手续，【丹东惠利】承诺该车辆归其所有，账面值 115,045.35 元，评估值 157,040.00 元，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(4)短期借款账面价值 500.00 万元，【丹东惠利】于 2014 年 7 月 25 日从上海浦东发展银行丹东分行贷款 500.00 万元，贷款期限为 2014 年 7 月 25 日至 2015 年 7 月 24 日，借款利率 8.588%，丹东市国信担保投资有限公司为此项贷款进行担保，丹东亿龙房地产开发有限公司为此贷款提

供信用保证，并且以 49 个商铺（建筑面积 1,113.37 平方米，账面价值 525.04 万元）抵押给丹东市国信担保投资有限公司，并备案到丹东市国信担保投资有限公司法人吕钧红名下，使其为此笔贷款提供担保。此项贷款于 2015 年 7 月 24 日到期，由于【丹东惠利】无法偿还到期的债务，丹东市国信担保投资有限公司作为担保人代为偿还此项贷款。由于【丹东惠利】未提供与丹东市国信担保投资有限公司偿还贷款会计资料及担保合同等相关资料，本次评估以审计后账面值 5,000,000.00 元进行列示。

(八)本次评估【惠天房地产】未提供关于对外担保或诉讼方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用人注意上述特别事项对评估结果可能产生影响，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化，特别提醒评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)委托人或者资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者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、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

(二)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，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)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五)本报告所载明的评估结果评估基准日后一年内（即 2018 年 6 月 30 日至自 2019 年 6 月 29 日）使用有效。如超过评估结果的使用有效期，则需重新进行资产评估。

(六)尽管我们对【惠天房地产】提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的核查验证，并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当

关注这些法律事项。

十三、资产评估报告日

本次评估报告日期为 2018 年 10 月 8 日，评估报告日是专业意见形成日。



二〇一八年十一月八日

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:

