

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大连华锐重工集团股份有限公司

拟转让资产项目

# 资产评估报告

元正评报字[2023]第 160 号

(共 1 册, 第 1 册)

辽宁元正资产评估有限公司

二〇二三年五月十八日

## 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 声 明.....                    | 1  |
| 摘 要.....                    | 2  |
| 资 产 评 估 报 告 .....           | 5  |
| 一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人.....  | 5  |
| 二、评估目的.....                 | 6  |
| 三、评估对象和评估范围.....            | 6  |
| 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.....                 | 17 |
| 十一、特别事项说明.....              | 17 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明.....        | 19 |
| 十三、资产评估报告日.....             | 19 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章..... | 20 |
| 资 产 评 估 报 告 附 件 .....       | 21 |

## 声 明

一、本资产评估报告依照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、委托人或其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

五、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的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注并考虑评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、资产评估机构及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，对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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提供资料的真实性、完整性、合法性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常的核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、资产评估机构及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预期的利益关系；与相关当事人没有现存或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员业已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；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，对已经发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及其他相关当事人完善产权手续以满足出具资产评估报告的要求。

# 大连华锐重工集团股份有限公司拟转让资产项目 资产评估报告

元正评报字[2023]第 160 号

## 摘要

辽宁元正资产评估有限公司接受大连华锐重工集团股份有限公司的委托，就大连华锐重工集团股份有限公司拟转让资产事宜涉及相关资产在评估基准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

依据大连华锐重工集团股份有限公司《工作计划》，大连华锐重工集团股份有限公司需要对该经济行为所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，为大连华锐重工集团股份有限公司拟转让上述资产提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象为单项资产，评估范围为大连华锐重工集团股份有限公司申报的固定资产（包括房屋建（构）筑物、电子设备、其他设备）和土地使用权。

### 三、价值类型

价值类型为市场价值。

### 四、评估基准日

评估基准日为2023年3月31日。

### 五、评估方法

本次评估对固定资产主要采用成本法评估，对土地使用权采用基准地价系数修正法评估。

### 六、评估结论及其有效使用期

委估资产的账面值为1392.55万元，评估价值为6034.95元（大写人民币：陆仟零叁拾肆万玖仟伍佰元整），增值为4642.40万元，增值率为333.37%，评估结果详细情况见下表：

## 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项目 |      | 账面价值     | 评估价值     | 增加值      | 增值率%       |
|----|------|----------|----------|----------|------------|
|    |      | A        | B        | C=B-A    | D=C/A*100% |
| 1  | 固定资产 | 427.07   | 632.72   | 205.65   | 48.15      |
| 2  | 无形资产 | 965.48   | 5,402.23 | 4,436.75 | 459.54     |
| 3  | 资产总计 | 1,392.55 | 6,034.95 | 4,642.40 | 333.37     |

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

### 七、特别事项说明

在使用本评估结论时，提请报告使用者使用本报告时关注以下事项：

1. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，资产评估师假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查作出判断。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作出判断。

3. 本评估结论含增值税。

4. 企业申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理房产证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产的建筑面积由企业 with 评估人员根据现场共同测量确定。如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

5. 在本次评估中，宾馆锅炉房的产权证载面积为 447.10 平方米，由于锅炉房为 1984 年与大连渤海水果公司联合建成，合建的锅炉房从中间隔开，各自用的房屋、土地归各自所有，全部面积的产权办理在被评估单位名下，2012 年因对方开发星海国府将属于自己的锅炉房拆除，导致锅炉房实际面积与证载面积不符，锅炉房实际建筑面积为 242.00 平方米，其建筑面积由企业 with 评估人员根据现场共同测量，本次评估以实测数据为准。

6. 本次评估中，委估土地使用权面积被大连市沙河口区富华街 32 号-2（星浦庄园别墅）的西南方向部分建筑、院子及围墙占据约 70-80 平方米，截止评估基准日已致函给富华街 32 号-2（星浦庄园别墅）业主，并投诉至大连政务网，尚未得到解决，本次评估结论未考虑该事项影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 大连华锐重工集团股份有限公司拟转让资产项目 资产评估报告

元正评报字[2023]第 160 号

大连华锐重工集团股份有限公司：

辽宁元正资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用相应的评估方法，按照必要的评估程序，就大连华锐重工集团股份有限公司拟转让资产事宜所涉及的相关资产在评估基准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、产权持有人和其他评估报告使用人

### （一）委托人及产权持有人概况

本次资产评估的委托人和产权持有人均为大连华锐重工集团股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91210200716904902K

类 型：股份有限公司

法定代表人：孟伟

注册资本：人民币壹拾玖亿叁仟壹佰叁拾柒万零叁拾贰元整

成立日期：1993年2月18日

经营期限：自1993年2月18日至2043年02月17日

住 所：辽宁省大连市西岗区八一路169号

经营范围：机器设备设计制造、安装调试；备、配件供应；金属制品、金属结构制造；工具、模具、模型设计、制造；金属表面处理及热处理；机电设备零件及制造、协作加工；起重机械特种设备设计、制造、安装、改造、维修；压力容器设计、制造；铸钢件、铸铁件、铸铜件、铸铝件、锻件加工制造；钢锭铸坯、钢材轧制、防尘设备设计、制造、安装、调试；铸造工艺及材料技术开发；造型材料制造；货物进出口、技术进出口；房地产开发；仓储；商业贸易；工程总承包；机电设备租赁及技术开发、咨询；计算机应用；房屋建筑工程施工；机电设备安装工程；普通货运；国内货运代理；承办海上、陆路、航空国际货运代理（含报关、报验）；

人工搬运；货物包装；大型物件运输。（特业部分限下属企业在许可范围内）\*\*\*  
（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、产权持有人、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

## 二、评估目的

依据大连华锐重工集团股份有限公司《工作计划》，大连华锐重工集团股份有限公司需要对该经济行为所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，为大连华锐重工集团股份有限公司拟转让上述资产提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是单项资产，评估范围为大连华锐重工集团股份有限公司申报的房屋建筑物类资产、设备类资产和土地使用权。

评估范围内资产账面情况见下表：

资产评估申报表

金额单位：人民币万元

| 序号  | 科目名称   | 账面原值     | 账面净值     |
|-----|--------|----------|----------|
| 1   | 固定资产   | 1,214.64 | 427.07   |
| 1-1 | 房屋建筑物类 | 1,191.78 | 425.93   |
| 1-2 | 设备类    | 22.86    | 1.14     |
| 2   | 无形资产   | 1,376.60 | 965.48   |
| 2-1 | 土地使用权  | 1,376.60 | 965.48   |
| 3   | 资产总计   | 2,591.24 | 1,392.55 |

### 1. 资产法律权属状况

#### （1）土地权属情况

本次申报评估的土地使用权为出让性质的住宿餐饮用地，至本评估基准日，其办证情况详见下表。



## 土地使用权情况统计

| 序号 | 证载土地使用权人       | 面积（平方米）  | 权证号                  | 具体地址        |
|----|----------------|----------|----------------------|-------------|
| 1  | 大连华锐重工集团股份有限公司 | 10663.70 | 大 国 用（2011）第 03056 号 | 沙河口区景宾巷 2 号 |

## (2) 房产权属情况

①纳入本次评估的房产在评估基准日已办理了房屋所有权证的情况详见下表。

## 办理房产证房产统计表

| 序号 | 建筑物名称 | 证载房屋所有权人       | 面积（平方米） | 权证编号                  | 结构 |
|----|-------|----------------|---------|-----------------------|----|
| 1  | 宾馆主楼  | 大连华锐重工集团股份有限公司 | 5440.66 | 大房权证高单字第 2011006343 号 | 砖混 |
| 2  | 宾馆锅炉房 | 大连华锐重工集团股份有限公司 | 242.00  | 大房权证高单字第 2011006345 号 | 砖混 |
| 3  | 宾馆食堂  | 大连华锐重工集团股份有限公司 | 509.34  | 大房权证高单字第 2011006344 号 | 砖混 |

在本次评估中，宾馆锅炉房的产权证载面积为 447.10 平方米，由于锅炉房为 1984 年与大连渤海水果公司联合建成，合建的锅炉房从中间隔开，各自用的房屋、土地归各自所有，全部面积的产权办理在被评估单位名下，2012 年因对方开发星海国府将属于自己的锅炉房拆除，导致锅炉房实际面积与证载面积不符，锅炉房实际面积为 242.00 平方米，其建筑面积由企业评估人员现场共同测量，本次评估以实测数据为准。

②纳入本次评估范围的房产中，无证房产全部为账外资产，具体情况详见下表

## 无证房产统计表

| 序号 | 建筑物名称 | 所有人            | 面积（平方米） | 地址          | 结构  |
|----|-------|----------------|---------|-------------|-----|
| 1  | 彩板厨房  | 大连华锐重工集团股份有限公司 | 262.60  | 沙河口区景宾巷 2 号 | 彩板  |
| 2  | 门岗    | 大连华锐重工集团股份有限公司 | 14.00   | 沙河口区景宾巷 2 号 | 砖混  |
| 3  | 食堂接层  | 大连华锐重工集团股份有限公司 | 509.34  | 沙河口区景宾巷 2 号 | 稻草板 |

企业申报的这部分未办理产权证的房屋建筑物，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产的建

筑面积由企业 with 评估人员根据现场共同测量确定。如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

## 2. 主要资产经济状况

纳入本次评估范围的主要资产现闲置未用，本次评估中未发现委估资产有抵押担保等情况。

## 3. 主要资产物理状况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产为大连华锐重工集团股份有限公司闲置未使用的房屋建筑物及构筑物。主要建筑物包括：宾馆主楼、宾馆锅炉房、宾馆食堂等；构筑物为挡土墙及停车场等。建筑面积 6977.94 平方米，主要为砖混结构，部分办理了房屋所有权证，主要房产于 1985 年建造完成并投入使用。截至评估基准日，该房屋基础稳定，建造结构和设施设备较完好，保养正常。

纳入评估范围的设备类资产，为电子设备、其他设备及办公家具等。电子设备主要为热泵热水器及空调、电视等，其他设备主要为厨房设备等，办公家具主要包括会议桌椅、沙发及客房用品等。上述资产大部分于 2001 年至 2013 年期间购置并投入使用。截至评估基准日，委估设备闲置时间较长，大部分已报废无法使用。

上述资产均分布于大连华锐重工集团股份有限公司位于沙河口区景宾巷 2 号大重宾馆院内。

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、价值类型及其定义

### （一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和除市场价值以外的价值类型。

评估人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，经与委托人充分沟通，本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

### （二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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 2023 年 3 月 31 日。资产评估中的一切取价标准均为评估

基准日有效的价格标准。

评估基准日是委托人根据本次评估目的的具体要求确定的。委托人在确定评估基准日考虑的主要因素包括满足经济行为的时间要求，选择会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据包括经济行为依据、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，具体如下：

### （一）经济行为依据

大连华锐重工集团股份有限公司《工作计划》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年12月11日中华人民共和国国务院令第732号修订）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；

4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；

5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；

6. 《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）；

7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；

8. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；

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《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

10. 《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并于2021年1月1日起施行）；

11. 《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修订；

12. 《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修订）；

13. 其他与资产评估相关的法律、法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。

### （四）资产权属依据

1. 《房屋所有权证》及房屋产权证明；
2. 《国有土地使用证》；
3. 《大连市人民政府土地批件》大政地城字[2011]6012号；
4. 土地出让金发票；
5. 重要资产购置合同或凭证；
6. 其他参考资料。

### （五）评估取价依据

1. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；

2. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》;
3. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等;
4. 机械工业信息研究院编制的2020年《中国机电产品报价手册》;
5. 《大连市人民政府办公厅文件》大政办发[2018]79号;
6. 中国地价监测网;
7. 广联达指标网;
8. 其他参考资料。

## 七、评估方法

本次评估中各类资产具体评估方法如下:

### (一) 固定资产

#### 1. 房屋建筑物

据评估目的、评估对象特点、资产处置方式、价值类型、资料收集情况等相关条件,对于评估对象中的房屋建筑物,由于其停业多年未经营,产权转让后未来无法确定其经营用途,导致收益、风险无法量化,并且委估房产在市场上无法找到相同或相似的可比案例,故选择成本法对委估房屋建筑物进行评估。

成本法是在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的房屋建(构)筑物所需的全部成本,通常是依据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量,以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置成本,并根据房屋建(构)筑物的使用年限和对房屋建(构)筑物的现场勘察情况综合确定成新率,进而估算房屋建(构)筑物的评估净值。基本计算公式为:

评估价值=重置成本×成新率

#### (1) 重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润

##### ①建安工程造价的确定

根据房屋的结构形式、基础类型和设备配备的等实际状况,通过网上查询《广联达工程造价指标网》,查到类似工程的造价。对建筑结构和价差进行调整后,估算该建筑物在全新状态下的工程造价。

##### ②前期费用和其他费用的确定

建设工程前期及其他费用按照产权持有人的工程建设投资额,根据行业、国家

或地方政府规定的收费标准计取。

### ③资金成本的确定

资金成本即房屋建（构）筑物在合理建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本。通常以合理建设工期内的全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR），按资金均匀投入进行计算。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{LPR} \times \text{合理工期} \div 2$$

### ④合理利润的确定

根据评估对象的实际情况，并结合该类建筑行业平均利润率，综合确定评估对象的投资利润率。

$$\text{合理利润} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}) \times \text{利润率}$$

## （2）成新率的确定

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

## （3）评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

## 2. 电子设备及其他设备

对于评估对象中的电子设备及其他设备由于其不具有独立的获利能力，且获利能力不可以量化，也不存在活跃的市场，以及不能提供足量的可比数据，故选择评估方法为成本法，选择成本法更能合理反映委估资产在评估基准日时点的公允价值。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### A. 重置全价的确定

评估范围内的电子设备和其他设备，其价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，根据以下方法确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价：

$$\text{重置全价} = \text{购置价（含增值税价格）}$$

### B. 设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，

以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的专用设备，采用价格指数调整法估算现行市价。

#### C. 成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

#### D. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对生产年代久远，已无同类型型号的设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

### (二) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权为坐落于大连市沙河口区景宾巷2号，土地用途为住宿餐饮用地，土地性质为出让。

土地使用权评估方法有基准地价系数修正法、成本逼近法、和市场比较法、剩余法和收益还原法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。成本逼近法适用的条件：新开发土地的估价，不适用建成区域已开发土地估价。一般适用于地产市场狭小，缺乏交易实例，无法采用其他方法进行估价的土地，例如工业用地估价。在商业及住宅用地较少使用。由于委估宗地所在区域为已开发成熟区域，周边新项目较少，土地取得成本交易案例少，且土地用途为城镇住宅用地，因此不适宜用成本逼近法进行估价。

市场比较法是根据替代原理，通过估价对象与可比交易实例的比较分析，根据可比交易实例价格测算估价对象价格的方法。本次评估中评估人员经实地勘察和有关市场调查，无法找到评估基准日近期的与委估宗地可比的土地交易实例，不具备采用市场比较法评估的条件，因此不适宜用市场法进行估价。

收益法还原法将预计的待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估土地的客观合理价格的方法。土地未来地租的资本化是其基本原理。由于委估土地已闲置多年，未来土地正常年收益（地租）无法可靠的计量，因此无法采用收益还原法进行估价。

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。本次评估中的评估对象为已建成资产，因此不适宜用剩余法进行估价。

根据本次评估的目的和资产特点，本次采用基准地价系数修正法对纳入评估范围的土地使用权进行估值，从而确定土地使用权的评估价值。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与城镇基准地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法。

基准地价系数修正法的计算公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：

P——估价对象价格；

$P_{1b}$ ——某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——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——土地开发程度修正值

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分三个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

2023年4月22日，委托人就本次评估工作与辽宁元正资产评估有限公司进行了初步沟通，我公司对项目风险、独立性、胜任能力进行分析和评价。辽宁元正资产评估有限公司与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，签订资产评估委托合同并制定出资产评估工作计划。

### （二）现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2023年4月28日至2023年4月29日。主要工作如下：

1. 听取委托人及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、固定资产技术状态等情况；

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，确定各类资产的具体评估方法；

6. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；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；对土地使用权，查阅国有土地使用证、土地出让合同、发票等资料，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，对土地使用权进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的有关征地补偿文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

7. 对企业提供的权属资料进行查验；

8. 依据所收集的资料，对评估对象进行因素分析，评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

### （三）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，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书。本阶段的工作时间为2023年4月30日至5月18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）前提条件假设

#### 1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理

智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

### 3. 原地在用续用假设

在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后，将按其现时的使用用途及方式在原地继续使用下去。

## （二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（产权持有人经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设产权持有人经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有人的持续经营形成重大不利影响。

## （三）特殊条件假设

1. 假设委托人及产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分；

2. 假设评估对象的产权合法，资产为完全产权。没有考虑相关负债、资产现在或将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方式可能追加附出的价格对评估价值的影响；

3. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括权属、或负担性限制)，本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示外，假定评估范围的资产权属良好、可以在市场上进行交易；同时不涉及任何留置权、地域权，没有受侵犯或无其他负担性限制；

4. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

## （四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估价值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资

产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

## 十、评估结论

委估资产的账面值为1392.55万元，评估价值为6034.95万元（大写人民币：陆仟零叁拾肆万玖仟伍佰元整），增值为4642.40万元，增值率为333.37%，评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项目 |      | 账面价值     | 评估价值     | 增加值      | 增值率%       |
|----|------|----------|----------|----------|------------|
|    |      | A        | B        | C=B-A    | D=C/A*100% |
| 1  | 固定资产 | 427.07   | 632.72   | 205.65   | 48.15      |
| 2  | 无形资产 | 965.48   | 5,402.23 | 4,436.75 | 459.54     |
| 3  | 资产总计 | 1,392.55 | 6,034.95 | 4,642.40 | 333.37     |

详细结论详见评估明细表。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 企业申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理房产证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产的建筑面积由企业评估人员根据现场共同测量确定。如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

2. 在本次评估中，宾馆锅炉房的产权证载面积为 447.10 平方米，由于锅炉房为 1984 年与大连渤海水果公司联合建成，合建的锅炉房从中间隔开，各自用的房屋、土地归各自所有，全部面积的产权办理在被评估单位名下，2012 年因对方开发

星海国府将属于自己的锅炉房拆除，导致锅炉房实际面积与证载面积不符，锅炉房实际面积为 242.00 平方米，其建筑面积由企业 与评估人员根据现场共同测量，本次评估以实测数据为准。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（五）重要的利用专家工作及 相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

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额进行相应调整；

（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。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，资产评估师假定产权持有人提供的有关技术资料 和运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查作出判断；

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，资产评估师在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作出判断。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估中未发现委估资产存在抵押、担保等情况。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵

情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

1. 本项目评估结论含增值税;

2. 本次评估中, 委估土地使用权面积被大连市沙河口区富华街32号-2(星浦庄园别墅)的西南方向部分建筑、院子及围墙占据约70-80平方米, 截止评估基准日已致函给富华街32号-2(星浦庄园别墅)业主, 并投诉至大连政务网, 尚未得到解决, 本次评估结论未考虑该事项影响。

以上特别事项可能对评估结论产生影响, 提请评估报告使用者予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途, 只能由资产评估报告载明的报告使用者使用, 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。

(二) 委托人或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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用。

(六) 评估结论的使用有效期: 根据国家现行规定, 本资产评估报告结论使用有效期为一年, 自评估基准日2023年3月31日起计算, 至2024年3月30日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2023年5月18日。

#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师（签名）：王凯

资产评估师（签名）：王伟

辽宁元正资产评估有限公司

## 资产评估报告附件

1. 委托人和产权持有人企业法人营业执照；
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
3. 委托人及产权持有人承诺函；
4. 签名资产评估专业人员承诺函；
5. 辽宁元正资产评估有限公司备案文件或者资格证明文件（复印件）；
6. 辽宁元正资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
7. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
8. 资产评估委托合同（复印件）；
9. 资产评估汇总表或者明细表。