

本报告依据中国资产评估准则编制

沈阳远大铝业集团有限公司拟转让行为
涉及的 4 处房产价值项目
资产评估报告

众华评报字(2020)第 82 号
(共一册, 第一册)

辽宁众华资产评估有限公司
二〇二〇年五月十一日

资产评估报告目录

声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 绪言	5
二、 委托人、产权持有人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	5
三、 评估目的	6
四、 评估对象和评估范围	6
五、 价值类型	7
六、 评估基准日	7
七、 评估依据	7
八、 评估方法	9
九、 评估程序实施过程和情况	10
十、 评估假设	12
十一、 评估结论	13
十二、 特别事项说明	14
十三、 资产评估报告使用限制说明	14
十四、 资产评估报告日	15
资产评估报告附件	17
资产评估明细表	18

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、资产评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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、执业过程中，资产评估专业人员通过核查财务记录、权属证明文件及资料等方式对资产的法律权属状况进行了必要的、独立的关注，但并不表示资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。

八、评估对象涉及的资产清单等申报资料由委托人及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；委托人及产权持有人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

资产评估报告摘要

辽宁众华资产评估有限公司接受沈阳远大铝业集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对沈阳远大铝业集团有限公司申报的4处房产进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

沈阳远大铝业集团有限公司拟转让其拥有的4处房产(部分带租约)，需要了解上述4处房产(部分带租约)不考虑租约影响的市场价值。

本次评估目的是对沈阳远大铝业集团有限公司申报的4处房产(部分带租约)不考虑租约影响的市场价值进行评估，为沈阳远大铝业集团有限公司拟进行上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为沈阳远大铝业集团有限公司申报的4处房产(部分带租约)不考虑租约影响的市场价值。

评估范围为沈阳远大铝业集团有限公司申报的4处房产，房屋所有权人均为沈阳远大铝业集团有限公司，基准日账面原值为12,585,020.12元，账面净值为11,261,213.28元。房屋建筑物基本情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	总层数	所在层数	建成年月	建筑面积(m ²)	用途
1	辽(2018)沈阳市不动产权第0289978号	鑫丰又一城	沈阳市铁西区兴工北街47号(1门)	钢混	27	1-2	2008年	318.32	网点
2	辽(2018)沈阳市不动产权第0259964号	鑫丰又一城	沈阳市铁西区兴工北街47号(5门)	钢混	27	1-2	2008年	312.89	网点
3	沈房权证中心字第N060134706号	华阳大厦	沈阳市和平区青年大街386号(1552 1553)	钢混	30	15	2009年	170.14	办公
4	辽(2017)沈阳市不动产权第0200446号	远大城市立方	沈阳市大东区沈铁路37-4号(8门)	钢混	18	1-2	2009年	176.69	网点

截至评估基准日，序号1、2、3号房屋均处于在租使用状态，序号4号房屋处于闲置状态。截至评估基准日以上房屋均无他项权利登记。根据资产评估委托合同，本次评估不考虑合同租约对评估价值的影响。

经委托人(产权持有人)确认，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。

三、 评估基准日

2020年3月31日。

四、 价值类型

市场价值。

五、 评估方法

市场法。

六、 评估结论及其使用有效期

在评估假设条件成立前提下，评估对象在评估基准日的账面原值为12,585,020.12元，账面净值为11,261,213.28元，评估原值17,039,100.00元，评估净值17,039,100.00元，评估原值与账面原值比较增值4,454,079.88元，增值率为35.39%，评估净值与账面净值比较增值5,777,886.72元，增值率51.31%。

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年(自2020年3月31日至2021年3月30日)。

七、 可能会对评估结论产生影响的主要特别事项

评估报告使用人应当关注评估报告中载明的评估假设条件、特别事项说明、使用限制说明内容及其对评估结论的影响。

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

沈阳远大铝业集团有限公司拟转让行为 涉及的4处房产价值项目 资产评估报告正文

众华评报字(2020)第82号

一、绪言

沈阳远大铝业集团有限公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受沈阳远大铝业集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对沈阳远大铝业集团有限公司申报的4处房产进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、产权持有人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：沈阳远大铝业集团有限公司

统一社会信用代码：91210106410718023F

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：沈阳经济技术开发区十三号街20号

法定代表人：康宝华

注册资本：人民币叁仟贰佰伍拾万元

成立日期：1993年02月17日

营业期限：自1993年02月17日至长期

经营范围：铝门窗、屋顶、幕墙、不锈钢制品；室内外装修、机电装修；对外经济技术合作业务；机电产品加工、制造；经营本企业和本企业成员企业自产产品及相关技术的出口业务(国家限定公司经营或禁止出口的商品除外)；经营本企业和本企业成员企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务(国家限定公司经营或禁止进口商品除外)；经营本企业

的进料加工和“三来一补”业务；电机、风力发电设备、工业风机、气体压缩机、泵类、石油人工机械设备、轨道交通设备制造；海洋石油设备制造及工程施工；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）产权持有人概况

产权持有人与委托人为同一企业。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人为法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

三、评估目的

沈阳远大铝业集团有限公司拟转让其拥有的4处房产（部分带租约），需要了解上述4处房产（部分带租约）不考虑租约影响的市场价值。

本次评估目的是对沈阳远大铝业集团有限公司申报的4处房产（部分带租约）不考虑租约影响的市场价值进行评估，为沈阳远大铝业集团有限公司拟进行上述经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为沈阳远大铝业集团有限公司申报的4处房产（部分带租约）不考虑租约影响的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为沈阳远大铝业集团有限公司申报的4处房产，房屋所有权人均为沈阳远大铝业集团有限公司，基准日账面原值为12,585,020.12元，账面净值为11,261,213.28元。房屋基本情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	总层数	所在层数	建成年月	建筑面积(m ²)	权利性质
1	辽(2018)沈阳市不动产权第0289978号	鑫丰又一城	沈阳市铁西区兴工北街47号(1门)	钢混	27	1-2	2008年	318.32	网点

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司

电话：0411-82739271 传真：0411-82739002

地址：大连市中山区鲁迅路35号盛世大厦14层

6

邮箱：ss0708@vip.sina.com

2	辽(2018)沈阳市不动产权第0259964号	鑫丰又一城	沈阳市铁西区兴工北街47号(5门)	钢混	27	1-2	2008年	312.89	网点
3	沈房权证中心字第N060134706号	华阳大厦	沈阳市和平区青年大街386号(15521553)	钢混	30	15	2009年	170.14	办公
4	辽(2017)沈阳市不动产权第0200446号	远大城市立方	沈阳市大东区沈铁路37-4号(8门)	钢混	18	1-2	2009年	176.69	网点

截至评估基准日，序号1、2、3号房屋均处于在租使用状态，序号4号房屋处于闲置状态。截至评估基准日以上房屋均无他项权利登记。根据资产评估委托合同，本次评估不考虑合同租约对评估价值的影响。

经委托人(产权持有人)确认，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。

五、价值类型

根据评估目的及委托约定，确定评估对象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。

六、评估基准日

评估基准日为2020年3月31日。

此评估基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人确定。

七、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据和取价依据如下：

(一)行为依据

沈阳远大铝业集团有限公司与辽宁众华资产评估有限公司沈阳分公司签订的《资产评估委托合同》。

(二)法律、法规依据

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

2. 《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,2020年1月1日起施行);

3. 《中华人民共和国房地产管理法》(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,2020年1月1日起施行);

4. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,2007年3月16日颁发);

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号);

6. 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号);

7. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号);

8. 其他有关法律、法规和通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(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〔2018〕37号);

7. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
13. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(四)权属依据

《不动产权证书》及《房屋所有权证》、《土地证》。

(五)取价依据

评估人员现场勘察、市场调查获得的有关资料。

八、评估方法

(一)评估方法适用性分析

资产评估的基本方法有成本法、市场法、收益法等方法。

成本法是指按照重建或者重置资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。选择和使用成本法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象处于继续使用状态或能被假定处于继续使用状态；能够确认评估对象具有预期获利能力；具有可利用的财务、资产管理及市场价格数据；能够合理量化相关资产重置成本以及需要考虑的相关贬值。

市场法是指依据替代原理，将评估对象与相同或类似资产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、资产状况等因素进行修正，得出评估对象在评估基准日的价值的一种估价方法。选择和使用市场法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

收益法是指通过估算评估对象预期收益，采用适当的折现率折算成现值，得出评估对象价值的一种估价方法。选择和使用收益法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象的未来收益可以单独预计并用货币计量；收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

针对本项目的尽调表明，评估对象中房屋建筑物用途为网点、办公，周边与之用途相同或类似的房屋建筑物交易案例较多，因此适合采用市场法评估。评估对象房屋建筑物建成时间均较早，建筑成本难以取得，没有可利用的财务、资产管理及市场价格数据；无法合理量化相关资产重置成本以及需要考虑的相关贬值，不宜采用成本法。由于疫情期间，评估对象相同用途房地产租赁市场交易较少，难以调查其客观租金水平，从而现状条件下的收益水平难以测算，不宜采用收益法。

综合以上分析，本次评估对象采用市场法进行评估。

(二) 评估方法的技术路线

根据确定的评估目的、评估对象和评估范围情况，本次选取市场法评估所采用的计算公式为：

评估价值=比准价格×建筑面积；

比准价格为根据实际情况综合分析，对各可比实例修正价格采用简单算术平均法或加权平均法测算求得，其中：

可比实例修正价格=可比实例价格×交易日期性质修正系数×交易情况修正系数×区位因素修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

九、评估程序实施过程和情况

主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

委托人与我公司就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，订立业务委托合同。

(二) 前期准备

- 1.拟定评估方案，编制资产评估计划。
- 2.组建评估团队，组织内部培训。
- 3.实施前期指导。

(三) 现场调查

评估人员于2020年4月20日对评估对象进行了必要的勘察和核查，对资产利用及权益状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核查

(1) 初步审查完善评估申报表和其他申报材料

评估人员通过现场掌握的信息和了解的情况初步审查产权持有人填报的评估申报表内容和查阅其他申报材料，对于发现存在不完整、遗漏及错误的情形的，要求并指导企业进行完善。

(2) 现场实地勘察

依据产权持有人提供的评估申报表及其他申报材料，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产实施勘察和核查。根据勘察和核查结果与产权持有人沟通，要求并指导企业进一步完善评估申报表及其他申报材料。

(3) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估对象涉及的产权证明文件资料进行查验，对发现权属不明晰、权属资料不完善情况的，提请企业核实并明确意见。

2. 尽职调查

评估人员所进行的尽职调查工作内容主要如下：

- (1) 调查了解资产取得情况。
- (2) 调查了解资产利用状况。
- (3) 调查了解资产发挥效用状况。
- (4) 调查了解资产是否存在抵押、质押、诉讼的情况。
- (5) 调查了解资产是否存在他项权利情况。
- (6) 调查了解经济行为及其与资产关系。
- (7) 调查了解其他相关信息。

(四) 收集整理评估资料

评估人员根据工作计划及资产评估业务具体情况收集评估业务所需资料。资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人及

产权持有人等相关当事方获取的资料，从政府部门、各类专业机构和其他相关部门等渠道获取的其他资料。在此基础上，对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(五) 评定估算

在收集整理的评估资料支持下，评估人员根据所确定采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算、汇总和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成初步评估结论，进而编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核

评估机构按照法律、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，形成正式资产评估报告。在形成正式资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，可以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。

(七) 出具评估报告

完成内部审核工作后，由资产评估机构出具资产评估报告并提交委托人。

十、评估假设

本次资产评估工作涉及采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1.交易假设，即假设纳入评估对象已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据资产的交易条件等模拟市场进行估值。

2.公开市场假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产所涉及的资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3.资产持续经营假设，即假设评估对象按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围存在限制。

4.假设委托人及产权持有人提供的与评估相关的资料真实准确、客观完整、合法有效，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分。

5.假设评估测算涉及的汇率、利率、物价水平在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响。

(二) 特殊假设

1.在资产评估专业人员所能调查了解并披露情况之外，纳入评估范围的资产不存在影响其权利、质量等事项。

2.产权持有人已及时披露和告知评估基准日至评估报告完成日期间所发生的能够影响评估结论的各类事项。

3.纳入评估范围的资产权属合法、清晰，能够按照设定用途和合理使用的合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4. 根据资产评估委托合同，本次评估不考虑合同租约对评估价值的影响。

资产评估报告披露的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估机构及签字资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、 评估结论

在评估假设条件成立前提下，纳入评估范围的资产于评估基准日的账面原值为 12,585,020.12 元，账面净值为 11,261,213.28 元，评估原值 17,039,100.00 元，评估净值 17,039,100.00 元，评估原值与账面原值比较增值 4,454,079.88 元，增值率为 35.39%，评估净值与账面净值比较增值 5,777,886.72 元，增值率 51.31%。

十二、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

评估基准日，未发现存在法律、经济等未决事项。

(二) 其他需要说明的事项

1.评估人员和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，并不涉及对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人(产权持有人)提供的有关资料，本次评估以目前可以取得的资料做为评估依据形成的评估结论。委托人(产权持有人)及其他相关当事人应对其提供的相关资料的真实性、完整性和合法性承担法律责任。

2.对产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托和评估时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序或评估程序受限无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3.评估过程中，评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和向有关使用人员的询问情况等判断房屋建筑物状况。

4.本报告所披露的评估价格为不含税价格。

5.根据资产评估委托合同，本次评估结论不考虑合同租约对评估价值的影响。本次评估的评估结论未考虑房产交易过程中等税负对评估结果的影响。

评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论产生的影响。

十三、 资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1.本资产评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

2.本评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途。

3.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年(自2020年3月31日至2021年3月30日)。在评估报告有效期内,评估基准日至评估目的实现日,若资产数量及影响作价标准的因素发生变化,以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时,不能直接使用本评估结论,委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

4.未征得评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体,法律、行政法规规定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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报告使用人外,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)本评估报告经评估机构盖章、资产评估专业人员签名后方可使用。

十四、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2020年5月11日。

(此页为签署页，无正文)

资产评估师： 金先志

资产评估师： 张晶晶

辽宁众华资产评估有限公司

二〇二〇年五月十一日

公司地址：大连市中山区鲁迅路35号盛世大厦14楼

传真：0411-82739271

电话：0411-82739002

资产评估报告附件

- 附件一、房屋建筑物权证复印件；
- 附件二、委托人(产权持有人)营业执照副本复印件；
- 附件三、委托人(产权持有人)的承诺函；
- 附件四、资产照片；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、资产评估机构法人营业执照副本和《评估机构备案文件》复印件；
- 附件七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件八、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

资产评估明细表

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年3月31日

表4-6

产权持有人：沈阳远大铝业集团有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	12,585,020.12	11,261,213.28	17,039,100.00	17,039,100.00	4,454,079.88	5,777,886.72	35.39	51.31
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	12,585,020.12	11,261,213.28	17,039,100.00	17,039,100.00	4,454,079.88	5,777,886.72	35.39	51.31
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	12,585,020.12	11,261,213.28	17,039,100.00	17,039,100.00	4,454,079.88	5,777,886.72	35.39	51.31
	减：固定资产减值准备		-		-		-		
	固定资产总计	12,585,020.12	11,261,213.28	17,039,100.00	17,039,100.00	4,454,079.88	5,777,886.72	35.39	51.31

产权持有人填表人：彭安林

填表日期：2020年4月13日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年3月31日

表4-6-1

产权持有人：沈阳远大铝业集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	购置年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注		
										原值	净值	原值	成新率%					净值	
1		辽(2018)沈阳市不动产权第0289978号	鑫丰又一城	钢混	2008年	2018年	m ²	318.32	15,306.64	4,872,408.85	4,580,064.25	7,098,500.00		7,098,500.00	2,518,435.75	54.99	22,300.00		
2		辽(2018)沈阳市不动产权第0259964号	鑫丰又一城	钢混	2008年	2018年	m ²	312.89	15,306.64	4,789,293.81	4,501,936.11	6,977,400.00		6,977,400.00	2,475,463.89	54.99	22,300.00		
3		沈房权证中心字第 N060134706号	华阳大厦	钢混	2009年	2009年	m ²	170.14	5,972.29	1,016,125.81	523,770.68	1,054,900.00		1,054,900.00	531,129.32	101.40	6,200.00		
4		辽(2017)沈阳市不动产权第0200446号	远大城市立方	钢混	2009年	2017年	m ²	176.69	10,794.00	1,907,191.65	1,655,442.24	1,908,300.00		1,908,300.00	252,857.76	15.27	10,800.00		
合计								978.04	12,867.59	12,585,020.12	11,261,213.28	17,039,100.00		17,039,100.00	5,777,886.72	51.31			
减：房屋建筑物减值准备																			
合计										12,585,020.12	11,261,213.28	17,039,100.00		17,039,100.00	5,777,886.72	51.31			

产权持有人填表人：彭安林

评估人员：张晶晶

填表日期：2020年4月13日



资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

房屋建筑物评估原值较账面原值有所增值，主要原因是由于近年房地产市场价格上涨，导致的评估增值。

评估净值较账面净值有所增值，主要原因是由于本次评估房屋建筑物采用市场法进行评估，评估原值和评估净值都等于其市场价值，账面净值考虑了房屋建筑物折旧。