



辽宁中恒信评估机构
土地·房地产·资产



China Appraisal
Association
中估联行成员机构



【本资产评估报告依据中国资产评估准则编制】

恒力石化股份有限公司拟购买恒力地产（大连）有限公司持有的
维多利亚广场 B 号楼部分房产及车位市场价值项目

资 产 评 估 报 告

辽宁中恒信资评字[2022]第 66 号

(共 1 册, 第 1 册)

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年五月三十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|---|
| 报告编码: | 2424180001202200067 |
| 合同编号: | 辽宁中恒信资评字[2022]第38号 |
| 报告类型: | 非法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 辽宁中恒信资评字[2022]第66号 |
| 报告名称: | 恒力石化股份有限公司拟购买恒力地产(大连)有限公司持有的维多利亚广场B号楼部分房产及车位市场价值项目 |
| 评估结论: | 1,396,505,200.00元 |
| 评估机构名称: | 辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司 |
| 签名人员: | 郭平 (资产评估师) 会员编号: 24200009 孙天宇 (资产评估师) 会员编号: 24160006 |
|  (可扫描二维码查询备案业务信息) | |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年05月31日



目 录

| | |
|------------------------------|----|
| 摘 要..... | 2 |
| 资产评估报告..... | 5 |
| 一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人..... | 5 |
| 二、评估目的..... | 7 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 7 |
| 四、价值类型及其定义..... | 9 |
| 五、评估基准日..... | 10 |
| 六、评估依据..... | 10 |
| 七、评估方法..... | 12 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 14 |
| 九、评估假设..... | 15 |
| 十、评估结论..... | 16 |
| 十一、特别事项说明..... | 17 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明..... | 20 |
| 十三、资产评估报告日..... | 20 |
| 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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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、评估对象涉及的资产清单由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。

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；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求，但并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、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、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。



恒力石化股份有限公司拟购买恒力地产（大连）有限公司持有的
维多利亚广场 B 号楼部分房产及车位市场价值项目

资产评估报告

辽宁中恒信资评字[2022]第 66 号

摘要

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司接受恒力石化股份有限公司的委托，就恒力石化股份有限公司拟购买恒力地产（大连）有限公司持有的维多利亚广场B号楼部分房产及车位事宜所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

依据恒力石化股份有限公司“关于拟购买公寓及车位的说明”（2022年5月13日），随着公司业务规模日趋扩大，为了配套公司总部办公大楼，吸引高端人才加盟，改善员工住宿条件，创造更美好的工作和生活环境，恒力石化股份有限公司拟购买部分公寓以及车位，故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，为恒力石化股份有限公司拟购买上述资产提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是恒力地产（大连）有限公司持有的大连市中山区东港商务区的维多利亚广场 B 号楼部分房产及车位的市场价值。

评估范围为恒力地产（大连）有限公司位于大连市中山区东港商务区的维多利亚广场 B 号楼部分房产及车位。

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2021年12月31日。

五、评估方法

本次评估采用市场法及收益法。

六、评估结论及其使用有效期

本次采用市场法评估结果作为本次的评估结论，截至评估基准日，委估资产的评估价值为139,650.52万元，人民币大写金额为壹拾叁亿玖仟陆佰伍拾万伍仟贰佰元整。



评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 房产类型 | 数量 | 评估价值 |
|----|------------------|-------------------------|-------------------|
| 1 | 33-63层（不含48层避难层） | 63,518.39m ² | 120,335.62 |
| 2 | B号楼负一层至负三层车位 | 802个 | 19,314.90 |
| | 合计 | | 139,650.52 |

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。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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.至评估基准日，除61层18号（129.49m²）及62层16套房产（2,074.52m²）合计面积（2,204.01m²）及地下车位未办理《不动产权证书》外，其余房产均办理了《不动产权证书》。恒力地产（大连）有限公司就上述未办证房屋提供了权属说明，证明上述无证房屋确实为归其所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。对于该部分资产，其面积是根据大连市测绘研究院大测院（果）字【2020】第001号《房屋面积测绘成果报告》进行申报的，车位面积为企业申报，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据不动产权证书载明的面积进行调整。

2.2019年8月22日，产权持有人恒力地产（大连）有限公司（抵押人）与中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司（债权人）签订《债务收购暨债务重组抵押合同》（信湘-A-2019-002），约定将维多利亚广场与维多利亚公馆抵押给债权人，经担保债权人在主合同（《债务收购暨债务重组协议》（信湘-A-2019-001））项下债券的实现，债权金额为18.82亿元，抵押期限为2019年09月25日至2022年12月25日。以上抵押已于2022年5月20日解押。除此外，委估资产未发现存在其他抵押、担保及其或有负债（或有资产）等事项。

3.本项目评估结论含增值税。

4.本次评估结果包含与委估房屋建筑物功能不可分割的土地在内的价值，包含相关附属设施费用。



5.本次评估中，未考虑房屋建筑物成交后应缴纳的土地增值税、印花税、契税等交易税费以及办证费用对评估价值的影响，评估报告使用人应关注上述税费可能对评估价值的影响情况。

6.本次评估未考虑委估房屋建筑物未来可能存在的应付款项（如应付工程款、质保金等）或潜在的负债对评估价值的影响。

7.本次评估的车位，未经批准，不得出售、出租和改变用途，若出售、出租和改变用途，须经批准并补缴地价。本次评估是按完全产权进行的评估，未考虑未来补缴地价款对评估价值的影响。

8.本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

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。



恒力石化股份有限公司拟购买恒力地产（大连）有限公司持有的 维多利亚广场 B 号楼部分房产及车位市场价值项目

资产评估报告

辽宁中恒信资评字[2022]第 66 号

恒力石化股份有限公司：

辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对恒力石化股份有限公司拟购买恒力地产（大连）有限公司持有的维多利亚广场 B 号楼部分房产及车位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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：恒力石化股份有限公司

统一社会信用代码：912102001185762674

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

法定代表人：范红卫

注册资本：人民币柒拾亿叁仟玖佰零玖万玖仟柒佰捌拾陆元整

成立日期：1999年03月09日

营业期限：自1999年03月09日至2049年03月09日

住所：辽宁省大连市长兴岛临港工业区长松路298号OSBL项目—工务办公楼

经营范围：生产和销售化学纤维（不含化学危险品）；精对苯二甲酸（PTA）销售；货物进出口。（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）。

恒力石化股份有限公司原名“大连橡胶塑料机械股份有限公司”，1999年3月9日，根据大连市人民政府《关于同意设立大连冰山橡塑股份有限公司的批复》（大政【1998】70号）文件，大连冰山集团有限公司作为主发起人，联合大连冷冻机股份有限公司、大连冶金轴承集团公司、大连金州区锻压件厂、烟台气动元件厂共同发起设立大连冰山橡塑股份有限公司（大橡塑曾用名）。于2001年7月13日，获得中国证监会《关于核准大连冰山橡塑股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字【2001】44号），核准公开发行人民币普通股股票。



于2001年08月20日在上海证券交易所挂牌上市交易，证券简称：大橡塑（曾用名：冰山橡塑），证券代码600346。

于2006年05月26日经大连市工商行政管理局批准，大连冰山橡塑股份有限公司名称变更为大连橡胶塑料机械股份有限公司。

2015年12月15日，国务院国资委出具《关于大连市国有资产投资经营集团有限公司协议转让所持部分大连橡胶塑料机械股份有限公司股份有关问题的批复》（国资产权【2015】1297号），同意大连国投将所持公司20,020.2495万股股份协议转让给恒力集团有限公司。

2016年1月27日，上市公司收到了中国证监会下发了的《关于核准大连橡胶塑料机械股份有限公司重大资产重组及向恒力集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可【2016】187号），核准了本次交易。上市公司以非公开发行股份的方式购买恒力集团有限公司、德诚利国际集团有限公司、江苏和高投资有限公司及海来得国际投资有限公司分别持有的江苏恒力化纤股份有限公司58.0269%、23.3360%、1.9731%及1.6640%的股份，以支付现金的方式购买江苏和高投资有限公司持有的江苏恒力化纤股份有限公司14.99%的股份。

2016年3月9日，大连国投集团将持有的公司20,020.2495万股股份转让过户给恒力集团有限公司。本次股份过户登记完成后，恒力集团有限公司成为公司控股股东。2016年3月18日，上市公司完成了本次新增股份的交易变更，本次交易完成后，上市公司总股本变更为257,411.46万股。2016年5月13日，上市公司以非公开发行股份的方式向江苏苏豪投资集团有限公司、厦门象屿股份有限公司等八名特定对象完成了本次募集配套资金的发行，本次交易完成后，上市公司总股本变更为282,568.6942万股。

2019年4月30日，公司2018年度股东大会审议通过了《公司2018年度利润分配及资本公积转增股本预案》，公司以总股本5,052,789,925股扣除已回购的87,015,274股后的股份总数4,965,774,651股为基数进行资本公积金转增股本，向全体股东每股转增0.4股，共计转增1,986,309,861股，股权登记日为2019年6月26日。本次转增后，公司总股本增加至7,039,099,786股。恒力石化股份有限公司最终实际控制人为陈建华和范红卫。

截至评估基准日2021年12月31日，恒力石化股份有限公司股权没有新的变更，总股本仍为7,039,099,786股。

（二）产权持有人概况



名称：恒力地产（大连）有限公司

统一社会信用代码：91210200550643908J

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：徐寅飞

注册资本：人民币贰亿元整

成立日期：2010年04月21日

营业期限：自2010年04月21日至2060年04月20日

住所：辽宁省大连市中山区港兴路52号维多利亚广场B楼21层

经营范围：房地产开发经营；项目投资（不含专项审批）；物业管理；停车场管理。
（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）。

恒力地产（大连）有限公司为大连恒汉投资有限公司和恒力投资（大连）有限公司于2010年04月21日出资设立。2016年11月14日，恒汉投资（大连）有限公司将其持有的股份转让给大连恒汉投资有限公司，恒力地产（大连）有限公司成为大连恒汉投资有限公司法人独资企业；大连恒汉投资有限公司最终实际控制人为陈建华和范红卫。

（三）委托人及产权持有人之间的关系

本评估项目的产权持有人恒力地产（大连）有限公司与委托人恒力石化股份有限公司的实际控制人均为陈建华和范红卫。本次评估的经济行为为关联交易。

（四）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、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

依据恒力石化股份有限公司“关于拟购买公寓及车位的说明”（2022年5月13日），因公司业务规模日趋扩大，为了配套公司总部办公大楼，吸引高端人才加盟，改善员工住宿条件，公司拟购买部分公寓及车位，故恒力石化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，为恒力石化股份有限公司拟收购上述资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是恒力地产（大连）有限公司持有的大连市中山区东港商务区的维多利

亚广场 B 号楼部分房产及车位的市场价值。

评估范围为恒力地产（大连）有限公司位于大连市中山区东港商务区的维多利亚广场 B 号楼部分房产及车位。其中：房产共 637 套，建筑面积 63,518.39 平方米。车位 802 个，建筑面积 33,162.70 平方米。其详细情况如下：

（一）区位状况

委估房产处在大连新 CBD-东港商务区核心位置的 D10 地块上，近邻达沃斯国际会议中心、东方水城商业街、星级酒店群等浩瀚城市配套，西邻国际游艇港，东赏海之韵公园，观山瞰海，拥有得天独厚的地段价值和一线海景资源。交通网络十分便利，近邻地铁 2 号线东港站，中山路、长江路及疏港路三条城市核心路贯穿、36 条市政规划路近在左右，距离大连站约 5 公里，距离大连北站约 21 公里，距离大连周水子国际机场约 16 公里，商务出行非常方便。

（二）实物状况

维多利亚广场 B 号楼于 2010 年 11 月拿地，2012 年 11 月开工，2021 年 1 月竣工。地下 3 层，地上 63 层。该项目的建筑设计由美国 MG2 建筑设计公司做概念设计，由上海同济大学建筑设计研究院做建筑方案、扩初以及施工图的设计工作，幕墙设计由澳昱冠工程咨询（上海）有限公司负责，景观设计由澳大利亚 PCAL 设计咨询公司设计，机电咨询顾问是美国柏诚公司。

建筑主体为框筒结构，钢管混凝土框架-钢筋混凝土核心筒；地基钻孔灌注桩片筏基础。墙体：地下室实心混凝土砌块；地上内墙轻集料空心砖、轻钢龙骨石膏板隔墙，外围玻璃幕墙，岩棉保温。屋面 50 厚聚氨酯复合板保温。屋面及地下室防水双层 SBS 改性沥青卷材，卫生间双层水泥基聚合物改性防水层。基准日，房屋为毛坯状态。

纳入本次评估范围的房产为维多利亚广场 B 座 33-63 层（不含 48 层避难层），其中 33-62 层为 62-218 平方米公寓，层高 3.5 米，除南向户型外均可达到户户观海的效果，更有部分产品可达到 270 度的观景视野，顶层 63 层为超大型平层公寓，层高 4.7 米。各户型均为大开间设计、超大的全景落地窗、独特的海景观景台以及部分户型主卧均为带衣帽间的套房设计。

车位位于地下一、二、三层，层高分别为 6.25 米、4.0 米及 4.2 米，分为残疾人车位、标准车位、大型车位、微型车位、机械车位、子母二车位及子母三车位等。

（三）权益状况



至评估基准日，除 61 层 18 号（129.49m²）、62 层 16 套房产（2,074.52m²）合计面积（2,204.01m²）及地下车位未办理《不动产权证书》外，其余房产均办理了《不动产权证书》，具体情况见下表：

| 不动产权证书号 | 证载权利人 | 建筑物名称 | 权利性质 | 房屋结构 | 所在楼层/总楼层 | 坐落 | 建筑面积 m ² |
|----------------------------|--------------|--------|--------|------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| 辽（2021）大连市四区不动产权第 000425 号 | 恒力地产（大连）有限公司 | 维多利亚广场 | 出让/商品房 | 钢混 | 33/63 | 中山区港兴路 56 号、港兴路 52 号 | 1,993.06 |
| | | | | | 34-47/63 | | 29,011.5 |
| | | | | | 49-61（除 61 层 18 号）/63 | | 26,832.64 |
| | | | | | 63/63 | | 3,477.18 |
| | | 合计 | | | | | 61,314.38 |

恒力地产（大连）有限公司就上述未办证房屋提供了权属说明，证明上述无证房屋确实为归其所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。

2019 年 8 月 22 日，产权持有人恒力地产（大连）有限公司（抵押人）与中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司（债权人）签订《债务收购暨债务重组抵押合同》（信湘-A-2019-002），约定将维多利亚广场与维多利亚公馆抵押给债权人，经担保债权人在主合同（《债务收购暨债务重组协议》（信湘-A-2019-001））项下债券的实现，债权金额为 18.82 亿元，抵押期限为 2019 年 09 月 25 日至 2022 年 12 月 25 日。《债务收购暨债务重组抵押合同》（信湘-A-2019-002）中写明抵押权存续期间，未经债权人事先书面同意，抵押人不得以任何方式处分抵押物。除此外，委估资产未发现存在其他抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

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市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

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2021年12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

恒力石化股份有限公司“关于拟购买公寓及车位的说明”（2022年5月13日）。

（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. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

4. 《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号发布，财政部令第97号修改）；

5. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

8. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条件》（根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号）；



10.《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50号,经财政部、国家税务总局令第65号修订);

11.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);

12.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年39号);

13.财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税【2018】32号);

14.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.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

10.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

11.《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);

12.《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31号);

13.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);

14.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)。

(四) 权属依据

1.《中华人民共和国不动产权证书》(辽(2021)大连市内四区不动产权第000425号);

2.其他参考资料。

(五) 取价依据

1.产权持有人提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等;



- 2.资产评估专业人员通过市场调查及收集的有关询价资料和参数资料；
- 3.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》；
- 4.评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
- 5.产权持有人提供的资产清单及评估申报明细表；
- 6.《房屋面积测绘成果报告》（大测院（果）字【2020】第001号）；
- 7.其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

资产评估方法包括收益法、市场法、成本法三种基本评估方法。

收益法是指通过估算委估资产的未来预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累计求和，借以确定评估对象价值的一种评估方法。

市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

重置成本法是就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

（二）评估方法的选择

根据评估目的、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，委估房屋建筑物在同区域内有同类型公寓及车位的市场交易案例，因此采用近期同类型房屋建筑物的成交价值，能够较好体现当前房屋建筑物的市场价值，故可以采用市场法确定委估房屋建筑物的价值。评估对象为可获得收益的房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，符合收益法的使用范围，因此可以采用收益法进行评估。从理论上讲，成本法也适用于评估对象的价值评估，成本法的技术思路是先求取评估对象所在项目的整体成本，然后再分摊到评估对象上，以此得出评估对象的成本价。由于公寓及车位市场价值主要取决于市场供求关系而非成本价值，故本次评估不选用成本法进行评估。

（三）评估方法的具体介绍

1.市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。使用该方法的前提是要有一个活跃的公开



市场，公开市场上有可比的交易市场。基本原理是根据替代原则，将评估对象与类似房地产的近期市场价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区位状况和实物状况等因素进行修正，得出评估对象在评估基准日的市场价值。市场法评估基本公式为：

$$P = \sum P_n \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P——评估对象市场价格；

P_n ——比较案例市场价格；

A——评估对象市场交易情况指数除以比较案例市场交易情况指数；

B——评估对象评估基准日市场交易日期价格指数除以比较案例市场交易日期价格指数；

C——评估对象区位状况调整指数除以比较案例区位状况调整指数；

D——评估对象实物状况调整指数除以比较案例实物状况调整指数；

E——比较案例的权重

2.收益法

收益法，预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] + D$$

其中：V—房地产在评估基准日的收益价格

A—房地产的未来第一年净运营收益

Y—房地产的报酬率

g—净收益增长率

n—房地产的收益年限

D—房屋建筑物在房地产收益期结束时的价值折现到评估基准日时的价值。

（四）评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的



基础上，确定市场法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2022年5月12日至2022年5月31日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及前期准备

评估机构在接受评估业务委托之前，采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、初步调查等方式，与委托人等相关当事人共同明确委托人和产权持有人基本情况、评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围等基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。

在接受委托后，根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制订资产评估工作计划，组织并确定评估人员。根据评估对象的特点，向产权持有人提供资产评估申报明细表等，并指导产权持有人填写。

（二）资产核实与现场调查

根据产权持有人填写的资产评估申报明细表等相关资料，评估人员对纳入评估范围的资产进行了核实。资产核实与调查的具体内容与过程如下：

1. 听取委托人及产权持有人有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解委估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，对委估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. 对房屋建筑物，了解户型布局、朝向、建筑结构、装修情况、车位类型等，收集相关资料；

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。

（三）评定估算及撰写报告

针对评估对象的具体情况，收集相关市场信息及评估资料，并对所收集的市场信息及评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估目的、评



估对象、价值类型、资料收集等情况选择合理的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。项目负责人对初步评估结论进行汇总、分析后撰写并形成初步资产评估报告。

（四）内部审核及出具报告

根据评估机构业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交审核。项目负责人在内部审核完成后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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

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去进行的，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

原地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或资产业务发生后，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（资产所在地）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.假设资产所在地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.假设产权持有人提供的资料均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分；

2.假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

3.资产评估专业人员对评估对象的现场勘察仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

4.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；

5.对于本评估报告中委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。

（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

经实施清查核实、实地勘察、市场调查、评定估算等程序，采用市场法和收益法，得出的评估结论如下：截至评估基准日，委估资产采用市场法评估价值为139,650.52万元，采用收益法评估价值为101,222.94万元。市场法评估结果与收益法评估结果相差38,427.58万元，差异率为27.52%。

市场法是运用替代原则，采用比较和类比的思路及方法判断资产价值的过程；收益法则是利用投资回报和收益折现的思路，把评估对象的预期产出能力和获利能力作



为评估标的来估测评估对象价值的方法。收益法评估所得出的结论虽能体现公寓及车位的总体收益能力，但公寓及车位获利能力的量化和现值化存在诸多不确定因素，且通过市场调查，房地产市场该类物业的租售比率较低，根据大连市房地产市场发展状况及评估人员所掌握资料来分析，采用收益法用未来租金测算出来的结果与目前的市场价值存在一定的差异，市场法的结论直观性更强，故本次选取市场法结论作为评估结果，即评估结果为**139,650.52**万元，人民币大写金额为壹拾叁亿玖仟陆佰伍拾万伍仟贰佰元整。具体明细如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 房产类型 | 数量 | 评估价值 |
|----|------------------|-------------------------|-------------------|
| 1 | 33-63层（不含48层避难层） | 63,518.39m ² | 120,714.74 |
| 2 | B号楼负一层至负三层车位 | 802个 | 19,314.90 |
| | 合计 | | 139,650.52 |

详细结论详见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次未办证房产面积引用了大连市测绘研究院2020年3月4日出具的大测院（果）字【2020】第001号《房屋面积测绘成果报告》，未办证房产测绘为面积2,204.01平方米。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

至评估基准日，除61层18号（129.49m²）及62层16套房产（2,074.52m²）合计面积（2,204.01m²）及地下车位未办理《不动产权证书》外，其余房产均办理了《不动产权证书》。恒力地产（大连）有限公司就上述未办证房屋提供了权属说明，证明上述无证房屋确实为归其所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。对于该部分资产，其面积是根据大连市测绘研究院大测院（果）字【2020】第001号《房屋面积测绘成果报告》进行申报的，车位面积为企业申报，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据不动产权证书载明的面积进行调整。

（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报告情况

本次未办证房产面积引用了大连市测绘研究院 2020 年 3 月 4 日出具的大测院(果)字【2020】第 001 号《房屋面积测绘成果报告》测绘结果。

（六）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

本次评估中，资产评估师未对各种建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。

（七）重大期后事项

1.原抵押给中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司的维多利亚广场与维多利亚公馆已于2022年5月20日解押。

2.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）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。

（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

1.抵押及担保事项

2019 年 8 月 22 日，产权持有人恒力地产（大连）有限公司（抵押人）与中国信达资产管理股份有限公司湖南省分公司（债权人）签订《债务收购暨债务重组抵押合同》（信湘-A-2019-002），约定将维多利亚广场与维多利亚公馆抵押给债权人，经担保债权人在主合同（《债务收购暨债务重组协议》（信湘-A-2019-001））项下债券的实现，债权金额为 18.82 亿元，抵押期限为 2019 年 09 月 25 日至 2022 年 12 月 25 日。《债务收购暨债务重组抵押合同》（信湘-A-2019-002）中写明抵押权存续期间，未经债权人事先书面同意，抵押人不得以任何方式处分抵押物。本次评估未考虑以上事项对评估



结果的影响。除此外，委估资产未发现存在其他抵押、担保及其或有负债（或有资产）等事项。

2. 租赁事项

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论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. 本次评估结果包含与委估房屋建筑物功能不可分割的土地在内的价值，包含相关附属设施费用。

3. 本次评估中，未考虑房屋建筑物成交后应缴纳的土地增值税、印花税、契税等交易税费以及办证费用对评估价值的影响，评估报告使用人应关注上述税费可能对评估价值的影响情况。

4. 本次评估未考虑委估房屋建筑物未来可能存在的应付款项（如应付工程款、质保金等）或潜在的负债对评估价值的影响。

5. 本次评估的车位，未经批准，不得出售、出租和改变用途，若出售、出租和改变用途，须经批准并补缴地价。本次评估是按完全产权进行的评估，未考虑未来补缴地价款对评估价值的影响。

6. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

7. 本次评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

以上特别事项可能对评估结论产生影响，提请资产评估报告使用人予以关注。



十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 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2021年12月31日起计算，至2022年12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 2022 年 5 月 31 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）：



资产评估师（签名）：



辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司

2022年5月31日

