



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈
阳市沈河区北站路 57 号及 59 号 194 套房地产市场价格

资产评估报告

中水致远评报字[2018]第 010192 号

中水致远资产评估有限公司

二〇一八年十二月十六日

目录

声明	2
摘要	4
正文	14
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况	14
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及其定义	30
五、评估基准日	30
六、评估依据	31
七、评估方法	33
八、评估程序实施过程和情况	36
九、评估假设	38
十、评估结论	39
十一、特别事项说明	40
十二、评估报告使用限制说明	42
十三、资产评估报告日	43
资产评估报告附件	45

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师不承担责任。

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。

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。

三、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。

四、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；委托人和其他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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、我们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；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，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。

七、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和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路沈阳财富中心 57 号及 59 号 194 套

房地产市场价值

资产评估报告

中水致远评报字[2018]第 010192 号

摘要

中水致远资产评估有限公司接受北京城乡商业（集团）股份有限公司的委托，对北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置的位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号 194 套房地产于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下

一、评估目的：根据《北京城乡商业（集团）股份有限公司经理办公会议纪要》第 20 期，北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号的 194 套房地产，中水致远资产评估有限公司受北京城乡商业（集团）股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的房地产市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和范围：评估对象和范围为位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号的 194 套房地产，总建筑面积为 28,999.89 m²，账面原值为 23,237.57 万元，账面净值为 13,790.65 万元。

三、价值类型：本次资产评估报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2018 年 9 月 30 日。

五、评估方法：采用市场法和收益法进行评估，采用市场法的评估结果作为本次评估结论。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2018 年 9 月 30 日，辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号 194 套房地产评估总值为 24,716.23 万元，**金额大写：人民币贰亿肆仟柒佰壹拾陆万贰仟叁佰元整。**

房地产分楼层或房号评估结果分别为：

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	沈房权证沈河字第 N020018944 号	D3-1	27	3	67.98	8,032	950.16	打通使用
2	沈房权证沈河字第 N020018945 号	D3-2	27	3	89.66			
3	沈房权证沈河字第 N020018953 号	D3-3	27	3	68.61			
4	沈房权证沈河字第 N020018955 号	D3-4	27	3	100.24			
5	沈房权证沈河字第 N020018954 号	D3-5	27	3	100.65			
6	沈房权证沈河字第 N020018946 号	D3-6	27	3	111.57			
7	沈房权证沈河字第 N020018947 号	D3-7	27	3	117.16			
8	沈房权证沈河字第 N020018942 号	D3-8	27	3	54.49			
9	沈房权证沈河字第 N020018952 号	D3-9	27	3	79.84			
10	沈房权证沈河字第 N020018943 号	D3-10	27	3	54.76			
11	沈房权证沈河字第 N020018951 号	D3-11	27	3	68.99			
12	沈房权证沈河字第 N020018950 号	D3-12	27	3	69.00			
13	沈房权证沈河字第 N020018949 号	D3-12A	27	3	55.32			
14	沈房权证沈河字第 N020018948 号	D3-12B	27	3	78.60			
15	沈房权证沈河字第 N020018941 号	D03-15	27	3	66.10			
16	辽（2018）沈阳市不动产权第 0399306 号	E5-1	31	5	140.94	8,117	1,262.03	打通使用
17	辽（2018）沈阳市不动产权第 0399313 号	E5-2	31	5	137.70			
18	辽（2018）沈阳市不动产权第 0399331 号	E5-3	31	5	139.65			
19	辽（2018）沈阳市不动产权第 0399334 号	E5-4	31	5	137.05			
20	辽（2018）沈阳市不动产权第 0399338 号	E5-5	31	5	356.10			

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
21	辽(2018)沈阳市不动产权第 0399340 号	E5-6	31	5	137.05			
22	辽(2018)沈阳市不动产权第 0399341 号	E5-7	31	5	139.65			
23	辽(2018)沈阳市不动产权第 0399344 号	E5-8	31	5	137.70			
24	辽(2018)沈阳市不动产权第 0399349 号	E5-9	31	5	140.97			
25	辽(2018)沈阳市不动产权第 0399355 号	E5-10	31	5	87.99			
26	沈房权证中心字第 N060160807 号	E6-1	31	6	140.94	8,117	1,262.01	打通使用
27	沈房权证中心字第 N060178347 号	E6-2	31	6	137.70			
28	沈房权证中心字第 N060178187 号	E6-3	31	6	139.65			
29	沈房权证中心字第 N060178185 号	E6-4	31	6	137.05			
30	沈房权证中心字第 N060160801 号	E6-5	31	6	356.10			
31	沈房权证中心字第 N060178183 号	E6-6	31	6	137.05			
32	沈房权证中心字第 N060178182 号	E6-7	31	6	139.65			
33	沈房权证中心字第 N060178180 号	E6-8	31	6	137.70			
34	沈房权证中心字第 N060178179 号	E6-9	31	6	140.95			
35	沈房权证中心字第 N060177890 号	E6-10	31	6	87.99			
36	沈房权证中心字第 N060178020 号	E7-1	31	7	140.94	8,202	1,275.21	打通使用
37	沈房权证中心字第 N060178028 号	E7-2	31	7	137.70			
38	沈房权证中心字第 N060178022 号	E7-3	31	7	139.65			
39	沈房权证中心字第 N060178017 号	E7-4	31	7	137.05			
40	沈房权证中心字第 N060160645 号	E7-5	31	7	356.10			
41	沈房权证中心字第 N060178374 号	E7-6	31	7	137.05			
42	沈房权证中心字第 N060178367 号	E7-7	31	7	139.65			
43	沈房权证中心字第 N060178356 号	E7-8	31	7	137.66			
44	沈房权证中心字第 N060178349 号	E7-9	31	7	140.96			
45	沈房权证中心字第 N060178353 号	E7-10	31	7	87.99			
46	沈房权证中心字第 N060160794 号	E8-1	31	8	140.94	8,202	1,275.21	打通使用
47	沈房权证中心字第 N060177976 号	E8-2	31	8	137.70			

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站 57 号及 59 号 194 套房地产市场价值·资产评估报告

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注			
48	沈房权证中心字第 N060178033 号	E8-3	31	8	139.65						
49	沈房权证中心字第 N060178030 号	E8-4	31	8	137.05						
50	沈房权证中心字第 N060161534 号	E8-5	31	8	356.10						
51	沈房权证中心字第 N060177991 号	E8-6	31	8	137.05						
52	沈房权证中心字第 N060177970 号	E8-7	31	8	139.65						
53	沈房权证中心字第 N060177972 号	E8-8	31	8	137.66						
54	沈房权证中心字第 N060177988 号	E8-9	31	8	140.96						
55	沈房权证中心字第 N060178015 号	E8-10	31	8	87.99						
56	沈房权证中心字第 N060160644 号	E9-1	31	9	140.94				8,202	1,275.23	打通使用
57	沈房权证中心字第 N060177797 号	E9-2	31	9	137.70						
58	沈房权证中心字第 N060177804 号	E9-3	31	9	139.65						
59	沈房权证中心字第 N060177810 号	E9-4	31	9	137.05						
60	沈房权证中心字第 N060161536 号	E9-5	31	9	356.10						
61	沈房权证中心字第 N060178014 号	E9-6	31	9	137.05						
62	沈房权证中心字第 N060178012 号	E9-7	31	9	139.65						
63	沈房权证中心字第 N060178021 号	E9-8	31	9	137.70						
64	沈房权证中心字第 N060160800 号	E9-9	31	9	140.95						
65	沈房权证中心字第 N060178013 号	E9-10	31	9	87.99						
66	辽(2018)沈阳市不动产权第 0380613 号	E11-1	31	11	140.94	8,459	119.22	——			
67	辽(2018)沈阳市不动产权第 0380595 号	E11-2	31	11	137.70	8,287	867.81	打通使用			
68	辽(2018)沈阳市不动产权第 0380672 号	E11-3	31	11	139.65						
69	辽(2018)沈阳市不动产权第 0380667 号	E11-4	31	11	137.05						
70	辽(2018)沈阳市不动产权第 0380657 号	E11-5	31	11	356.10						
71	辽(2018)沈阳市不动产权第 0380627 号	E11-6	31	11	137.05						
72	辽(2018)沈阳市不动产权第 0380663 号	E11-7	31	11	139.65						
73	辽(2018)沈阳市不动产权第 0380560 号	E11-8	31	11	137.66				8,543	238.03	打通使用
74	辽(2018)沈阳市不动产权第 0380583 号	E11-9	31	11	140.96						

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
75	辽(2018)沈阳市不动产权第 0380573 号	E11-10	31	11	87.99	8,208	72.22	
76	沈房权证中心字第 N060200642 号	E12-1	31	12	140.94	8,286	1,288.29	打通使用
77	沈房权证中心字第 N060200635 号	E12-2	31	12	137.70			
78	沈房权证中心字第 N060200631 号	E12-3	31	12	139.65			
79	沈房权证中心字第 N060200588 号	E12-4	31	12	137.05			
80	沈房权证中心字第 N060199976 号	E12-5	31	12	356.10			
81	沈房权证中心字第 N060200007 号	E12-6	31	12	137.05			
82	沈房权证中心字第 N060200004 号	E12-7	31	12	139.65			
83	沈房权证中心字第 N060199982 号	E12-8	31	12	137.70			
84	沈房权证中心字第 N060199980 号	E12-9	31	12	140.95			
85	沈房权证中心字第 N060200702 号	E12-10	31	12	87.99			
86	沈房权证中心字第 N060178264 号	E13-1	31	13	140.94	8,546	120.45	——
87	沈房权证中心字第 N060178267 号	E13-2	31	13	137.70	8,718	361.27	打通使用
88	沈房权证中心字第 N060178269 号	E13-3	31	13	139.65			
89	沈房权证中心字第 N060178272 号	E13-4	31	13	137.05			
90	沈房权证中心字第 N060178274 号	E13-5	31	13	356.10	8,632	307.39	——
91	沈房权证中心字第 N060178276 号	E13-6	31	13	137.05	8,546	236.47	打通使用
92	沈房权证中心字第 N060178282 号	E13-7	31	13	139.65			
93	沈房权证中心字第 N060178286 号	E13-8	31	13	137.66	8,546	238.11	打通使用
94	沈房权证中心字第 N060178287 号	E13-9	31	13	140.96			
95	沈房权证中心字第 N060178310 号	E13-10	31	13	87.99	8,293	72.97	——
96	沈房权证中心字第 N060178314 号	E14-1	31	14	140.94	8,542	970.78	打通使用, 包含 10 室
97	沈房权证中心字第 N060178316 号	E14-2	31	14	137.70			
98	沈房权证中心字第 N060180081 号	E14-3	31	14	139.65			
99	沈房权证中心字第 N060178319 号	E14-4	31	14	137.05			
100	沈房权证中心字第 N060178321 号	E14-5	31	14	356.10			
101	沈房权证中心字第 N060178325 号	E14-6	31	14	137.05			

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
102	沈房权证中心字第 N060178328 号	E14-7	31	14	139.65	8,719	364.69	打通使用
103	沈房权证中心字第 N060178332 号	E14-8	31	14	137.66			
104	沈房权证中心字第 N060178283 号	E14-9	31	14	140.96			
105	沈房权证中心字第 N060178336 号	E14-10	31	14	87.99	8,542	—	与 1 室打通使用
106	沈房权证中心字第 N060178191 号	E15-1	31	15	140.94	8,984	498.92	打通使用
107	沈房权证中心字第 N060178190 号	E15-2	31	15	137.70			
108	沈房权证中心字第 N060177855 号	E15-3	31	15	139.65			
109	沈房权证中心字第 N060177835 号	E15-4	31	15	137.05			
110	沈房权证中心字第 N060177830 号	E15-5	31	15	356.10	8,719	429.98	打通使用
111	沈房权证中心字第 N060177846 号	E15-6	31	15	137.05			
112	沈房权证中心字第 N060200649 号	E15-7	31	15	139.65	8,720	241.85	打通使用
113	沈房权证中心字第 N060200676 号	E15-8	31	15	137.70			
114	沈房权证中心字第 N060200673 号	E15-9	31	15	140.95	8,634	121.70	—
115	沈房权证中心字第 N060177849 号	E15-10	31	15	87.99	8,462	74.46	—
116	沈房权证中心字第 N060161517 号	E16-1	31	16	140.94	8,455	1,314.54	打通使用
117	沈房权证中心字第 N060178019 号	E16-2	31	16	137.70			
118	沈房权证中心字第 N060178016 号	E16-3	31	16	139.65			
119	沈房权证中心字第 N060177894 号	E16-4	31	16	137.05			
120	沈房权证中心字第 N060161518 号	E16-5	31	16	356.10			
121	沈房权证中心字第 N060177866 号	E16-6	31	16	137.05			
122	沈房权证中心字第 N060177870 号	E16-7	31	16	139.65			
123	沈房权证中心字第 N060177875 号	E16-8	31	16	137.66			
124	沈房权证中心字第 N060160795 号	E16-9	31	16	140.96			
125	沈房权证中心字第 N060177880 号	E16-10	31	16	87.99			
126	沈房权证中心字第 N060161520 号	E17-1	31	17	140.94	8,985	206.64	与 10 室打通使用
127	沈房权证中心字第 N060163205 号	E17-2	31	17	137.70	8,808	121.29	—

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
128	沈房权证中心字第 N060163196 号	E17-3	31	17	139.65	8,629	1025.25	打通使用
129	沈房权证中心字第 N060163207 号	E17-4	31	17	137.05			
130	沈房权证中心字第 N060160649 号	E17-5	31	17	356.10			
131	沈房权证中心字第 N060163796 号	E17-6	31	17	137.05			
132	沈房权证中心字第 N060163209 号	E17-7	31	17	139.65			
133	沈房权证中心字第 N060163195 号	E17-8	31	17	137.70			
134	沈房权证中心字第 N060161525 号	E17-9	31	17	140.95			
135	沈房权证中心字第 N060163801 号	E17-10	31	17	89.04	8,985	—	与 1 号打通使用
144	辽(2017)沈阳市不动产权第 0096303 号	E18-1	31	18	140.98	8,896	125.42	—
136	沈房权证中心字第 N060178194 号	E18-2	31	18	137.67	8,896	122.47	—
137	沈房权证中心字第 N060178188 号	E18-3	31	18	139.65	8,896	124.23	—
138	沈房权证中心字第 N060178200 号	E18-4	31	18	137.05	8,896	121.92	—
139	沈房权证中心字第 N060178193 号	E18-5	31	18	356.10	8,807	313.62	—
140	沈房权证中心字第 N060178137 号	E18-6	31	18	137.05	8,896	246.15	打通使用
141	沈房权证中心字第 N060178136 号	E18-7	31	18	139.65			
142	沈房权证中心字第 N060178135 号	E18-8	31	18	137.66	8,896	247.93	打通使用
143	沈房权证中心字第 N060161524 号	E18-9	31	18	141.04			
145	沈房权证中心字第 N060178112 号	E18-10	31	18	89.08	8,632	76.89	—
146	沈房权证中心字第 N060161522 号	E19-5	31	19	356.10	8,893	438.56	打通使用
147	沈房权证中心字第 N060164592 号	E19-6	31	19	137.05			
148	沈房权证中心字第 N060163183 号	E19-7	31	19	139.65	8,807	122.99	—
149	沈房权证中心字第 N060162843 号	E19-8	31	19	137.67	8,806	245.26	打通使用
150	沈房权证中心字第 N060160648 号	E19-9	31	19	140.85			
151	沈房权证中心字第 N060163181 号	E19-10	31	19	89.04	8,631	76.85	—
152	沈房权证中心字第 N060161527 号	E20-1	31	20	140.98	9,162	336.87	打通使用,包含 10 室
153	沈房权证中心字第 N060178138 号	E20-2	31	20	137.66			
154	辽(2017)沈阳市不动	E20-4	31	20	137.05	8,804	120.66	—

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
	产权第 0086935 号							
155	沈房权证中心字第 N060178208 号	E20-5	31	20	356.10	8,892	316.64	——
156	沈房权证中心字第 N060177822 号	E20-6	31	20	137.05	9,072	251.02	打通使用
157	沈房权证中心字第 N060177814 号	E20-7	31	20	139.65			
158	辽(2017)沈阳市不动产权第 0086933 号	E20-8	31	20	137.67	8,893	122.43	——
159	沈房权证中心字第 N060161528 号	E20-9	31	20	140.85	8,893	125.26	——
160	沈房权证中心字第 N060221635 号	E20-10	31	20	89.04	9,162	——	与 1 室打通使用
161	沈房权证中心字第 N060200670 号	E21-6	31	21	137.05	9,072	251.02	打通使用
162	沈房权证中心字第 N060200594 号	E21-7	31	21	139.65			
163	沈房权证中心字第 N060201444 号	E21-8	31	21	137.66	9,072	252.66	打通使用
164	沈房权证中心字第 N060221631 号	E21-9	31	21	140.84			
165	沈房权证中心字第 N060178162 号	E23-1	31	23	140.98	8,793	1,367.98	打通使用
166	沈房权证中心字第 N060178156 号	E23-2	31	23	137.66			
167	沈房权证中心字第 N060178161 号	E23-3	31	23	139.63			
168	沈房权证中心字第 N060178158 号	E23-4	31	23	137.05			
169	沈房权证中心字第 N060178160 号	E23-5	31	23	356.10			
170	沈房权证中心字第 N060178157 号	23-6	31	23	137.05			
171	沈房权证中心字第 N060178206 号	E23-7	31	23	139.65			
172	沈房权证中心字第 N060178212 号	E23-8	31	23	137.67			
173	沈房权证中心字第 N060178213 号	E23-9	31	23	140.85			
174	沈房权证中心字第 N060178209 号	E23-10	31	23	89.04			
175	沈房权证中心字第 N060161530 号	E24-1	31	24	140.94	8,793	1,367.98	打通使用
176	沈房权证中心字第 N060163176 号	E24-2	31	24	137.70			
177	沈房权证中心字第 N060163179 号	E24-3	31	24	139.65			
178	沈房权证中心字第 N060162846 号	E24-4	31	24	137.05			
179	沈房权证中心字第 N060160804 号	E24-5	31	24	356.10			
180	沈房权证中心字第 N060163263 号	E24-6	31	24	137.05			

序号	《房屋所有权证》或《不动产权证书》证号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
181	沈房权证中心字第 N060163384 号	E24-7	31	24	139.65	8,878	1,349.25	打通使用
182	沈房权证中心字第 N060163237 号	E24-8	31	24	137.66			
183	沈房权证中心字第 N060161532 号	E24-9	31	24	140.84			
184	沈房权证中心字第 N060161533 号	E24-10	31	24	89.04			
185	沈房权证中心字第 N060200677 号	E27-1	31	27	140.94			
186	沈房权证中心字第 N060200628 号	E27-2	31	27	134.99			
187	沈房权证中心字第 N060200585 号	E27-3	31	27	134.99			
188	沈房权证中心字第 N060202276 号	E27-4	31	27	132.40			
189	沈房权证中心字第 N060202275 号	E27-5	31	27	343.94			
190	沈房权证中心字第 N060202277 号	E27-6	31	27	132.44			
191	沈房权证中心字第 N060202274 号	E27-7	31	27	135.03			
192	沈房权证中心字第 N060202273 号	E27-8	31	27	135.03			
193	沈房权证中心字第 N060202030 号	E27-9	31	27	140.97			
194	沈房权证中心字第 N060202029 号	E27-10	31	27	89.04			
合计		—	—	—	28,999.89	—	24716.23	—

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告有效使用期为一年，即自 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

1.评估对象于评估基准日部分空置，部分对外出租，本次评估根据评估对象实际情况、本次评估目的及委托人的要求设定评估对象于评估基准日装修情况均为室内简单装修；根据《国有土地使用证》，评估对象 D、E 座所在宗地证载用途均为商业，其中 D 座《房屋所有权证》证载用途为住宅，实际用途为办公，E 座《房屋所有权证》/《不

动产权证书》证载用途为写字楼，使用用途为办公，办公属于商业范畴，故本次评估 D、E 座均设定为办公用途。

2. 本次评估根据委托人提供的资料及介绍，已对外出租的房屋，均为短期，本次评估设定为无租约限制。

3. 根据委托人提供的名称变更通知，北京城乡贸易中心股份有限公司现已变更为北京城乡商业（集团）股份有限公司。本次评估对象均取得了《房屋所有权证》或《不动产权证书》，共计 194 套，其中 23 套房屋权利人已完成变更，现记载为北京城乡商业（集团）股份有限公司；其余 171 套房屋证载权利人为北京城乡贸易中心股份有限公司，《房屋所有权证》变更工作正在进行中。

4. 本次评估根据委托人介绍及评估人员现场查勘，评估对象于评估基准日存在楼层或房号打通使用状况，且评估对象最终以利用现状进行对外处置，本次评估考虑了该利用现状对评估结果的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，并且在资产评估报告界定的假设前提条件下成立，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号 194 套房地产市场价格 资产评估报告

中水致远评报字[2018]第 010192 号

正文

北京城乡商业（集团）股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号的 194 套房地产于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人、产权持有人概况

本次评估的委托人和产权持有人为同一单位。

1. 基本情况

企业名称：北京城乡商业（集团）股份有限公司(以下简称“北京城乡公司”)

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：北京市海淀区复兴路甲 23 号

注册资本：31,680.4949 万元

法定代表人：王禄征

成立日期：1992 年 11 月 03 日

营业期限：1996 年 11 月 15 日至 2049 年 11 月 14 日

经营范围：批发兼零售预包装食品、散装食品（含熟食；现场制售：面包、月饼、糕点、裱花蛋糕）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；销售煤炭及制品；零售药品、烟、国家正式出版发行的国内版书刊和音像制品；零售出租公开发行的国内版电子出版物；出租国家正式出版的节目录像带；利用本公司车辆为客户提供运输服务；餐饮服务；住宿服务；保险兼业代理；普通货运、货物专用运输（冷藏保鲜）；物资供销业、仓储业、日用品修理业、群众文化事业；组织展览；经济信息、商业企业管理咨询；办公设备租赁；电子计算机的技术开发、技术咨询；购销粮油、针纺织品、百货、日用杂品、五金交电化工、石油制品、农业生产资料（不含化肥、农膜、农药）、民用建材、工艺美术品、家具、花鸟鱼虫、计算机外部设备、饮食炊事机械、制冷空调设备、劳保用品；销售手持移动电话机、对讲机、遥控玩具、无线话筒、儿童玩具对讲机；零售黄金饰品；柜台、场地出租；刻字服务；彩色扩印；经营本系统商品的进出口业务；接受本系统单位的委托代理出口业务；承办中外合资经营、合作生产、“三来一补”、易货贸易及转口贸易业务；眼镜验光配镜。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；普通货运、货物专用运输（冷藏保鲜）以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 历史沿革

北京城乡公司（2016 年 11 月公司名称由“北京城乡贸易中心股份有限公司”变更为：“北京城乡商业（集团）股份有限公司”）（以下简称“北京城乡公司”），1992 年 1 月 18 日由北京市郊区旅游实业开发

公司、中国人民建设银行北京信托投资公司、北京市国际信托投资公司、深圳万科企业股份有限公司、北京海兴实业公司等企业法人共同投资发起设立。

根据 1993 年 12 月 29 日北京市经济体制改革委员会京体改委字（1993）第 184 号《关于批准北京城乡贸易中心股份有限公司发行 5000 万股社会公众股票的批复》、1994 年 1 月 8 日北京市人民政府京政发[1994]2 号《北京市人民政府关于北京城乡贸易中心股份有限公司发行社会公众股票（A 股）的批复》、1994 年 2 月 2 日中国证券监督管理委员会证监发审字[1994]13 号《关于北京城乡贸易中心股份有限公司申请公开发行股票复审意见书》，本公司由发起设立公司转变为募集设立公司，在上海证券交易所发行人民币普通股 5000 万股，并于 1994 年 5 月 20 日正式在上海证券交易所挂牌上市，发行后，公司股本为 19,000 万股。

1996 年 11 月 26 日根据中国证券监督管理委员会证监上字[1996]24 号《关于北京城乡贸易中心股份有限公司申请配股的批复》，北京城乡公司向股东配售 3,860 万股，配股后，北京城乡公司总股本为 22,860 万股。

1998 年 12 月 14 日根据中国证券监督管理委员会证监上字[1998]152 号《关于北京城乡贸易中心股份有限公司申请配股的批复》，北京城乡公司向全体股东配售 4,189.26 万股，配股后，公司总股本 27,049.26 万股。

1999 年 11 月 22 日，根据本公司 1999 年临时股东大会决议，北京城乡公司以 1999 年 6 月 30 日总股本 27,049.26 万股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，共计转增 13,524.63 万股，转增后，北京城乡公司总股本 40,573.89 万股。

2006 年 6 月 7 日，根据北京城乡公司 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议决议，北京城乡公司所有非流通股股东以其所持有的非流通股股份按照 1: 0.627 的比例单向缩股，即每 10 股非流通股缩为 6.27 股。股权分置改革完成后，北京城乡公司总股本 31,680.49 万股。

2016 年 4 月 1 日，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于无偿划转北京城乡贸易中心股份有限公司 33.49% 国有股权的通知》，北京市郊区旅游实业开发公司持有北京城乡公司的全部国有股份拟无偿划转至北京国有资本经营管理中心。本次无偿划转前，北京市郊区旅游实业开发公司持有北京城乡公司 106,088,400 股股份，占公司总股本的 33.49%。本次无偿划转后，北京国有资本经营管理中心将直接持有北京城乡公司 106,088,400 股股份，占北京城乡公司总股本的 33.49%。并于 2016 年 9 月 14 日收到北京国有资本经营管理中心转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，确认北京城乡公司国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。

2016 年 12 月 2 日，北京城乡公司收到北京市工商行政管理局核准下发的“营业执照”，名称由“北京城乡贸易中心股份有限公司”变更后为：“北京城乡商业（集团）股份有限公司”。拥有北京城乡燕兴贸易有限责任公司、北京城乡黄寺商厦有限公司、北京城乡华文企业管理服务有限公司、北京城乡标实广告有限公司、北京华文兴盛企业管理服务有限公司、北京城乡超市有限责任公司、北京城乡一一八生活汇超市有限公司、北京城乡时代投资有限公司、北京锡华海体商务酒店有限公司、北京国盛兴业投资有限公司、北京市老年用品展示中心有限公司、北京新华国际旅游有限公司、北京城贸物业管理有限责任公司、北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司等子公司。



（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人和本经济行为的政府审批部门。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《北京城乡商业（集团）股份有限公司经理办公会议纪要》第 20 期，北京城乡公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号的 194 套房地产，中水致远资产评估有限公司受北京城乡公司的委托，对上述经济行为所涉及的房地产市场价格价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象是位于辽宁省沈阳市沈河区北站路57号及59号的194套房地产。

（二）评估范围

本次评估范围为位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号的 194 套房地产,项目拓展名为财富中心，房屋总建筑面积为 28,999.89 平方米。账面原值为 23,237.57 万元，账面净值为 13,790.65 万元。

纳入评估范围的房地产为位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号的 194 套的房地产，分布在 2 幢建筑物，分别为财富中心 D 座及 E 座，总建筑面积为 28,999.89 平方米。D 座建筑面积为 1,182.97 平方米，结构为钢混，房屋总层数为 25 层，建成年代为 2005 年，评估对象为地上第 3 层，共计 15 套，目前作为办公使用，已全部打通，处于

空置状态。E 座总建筑面积为 27,816.92 平方米，结构为钢混，房屋总楼层数为 29 层，建成年代为 2005 年，评估对象位于 5-9 层、11-18 层、20 层、23-24 层、27 层、19 与 21 层局部，共计 179 套，目前部分楼层或房间打通使用，除部分空置外，其余均对外出租。

评估对象于评估基准日装修情况为：外墙 1-3 层贴花岗岩，4 层及以上为玻璃幕墙，室内为简单装修，瓷砖地面、部分铺木地板、地毯，墙面刷乳胶漆、部分贴壁纸，石膏板吊顶；部分楼层或房屋室内由租户根据经营需要自行装修；断桥铝合金窗，入户门为不锈钢防盗门。D、E 座楼宇内均配有高低电梯（分别为 4、6 部，其中高、低层电梯各一半）、中央空调、烟感喷淋、消防等设备，其中。于评估基准日，委估对象室内顶棚局部有脱落现象，个别管线外露，墙面大部分有脏污现象，壁纸有脏污卷翘，地面地毯脏污有破损，整体外观成新度一般。

本次评估根据评估对象实际情况、本次评估目的及委托人的要求，设定评估对象于评估基准日装修情况为室内简单装修；根据《国有土地使用证》，评估对象 D、E 座所在宗地证载用途均为商业，D、E 座实际用途均为办公，办公属于商业范畴，根据合法性原则，本次评估 D、E 座用途均设定为办公。

评估对象所在宗地获得了《国有土地使用证》，证号为沈阳国用（2004）字第 0183 号，证载土地使用人为沈阳英特纳房地产开发有限公司，座落为沈阳市沈河区北站路南侧，地号为 020100408-1，用途为商业用地，土地等级为二级，使用权类型为出让，终止日期为 2044 年 3 月 8 日，使用权总面积为 12329.5 平方米。

根据委托人提供的名称变更通知，北京城乡贸易中心股份有限公司现已变更为北京城乡商业（集团）股份有限公司。评估对象均取得了《房屋所有权证》或《不动产权证书》，共计 194 套（其中 23 套房

屋证载权利人为北京城乡商业（集团）股份有限公司，权利人已完成变更；其他 171 套房屋权利人正在进行变更中）。D 座房屋坐落为沈河区北站路 57 号，共有情况为单独所有，总层数为 27 层，登记时间为 2010 年 8 月 13 日，规划用途为住宅，结构为钢混。E 座房屋坐落为沈河区北站路 59 号，总层数为 31 层，房屋结构为钢混。完成权利人更名的 23 套房产已取得《不动产权证书》，权利人为北京城乡商业（集团）股份有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利类型为出让/一，用途为商业用地/写字楼，使用期限均为国有建设用地使用权至 2044 年 03 月 08 日止，其他 171 套房产房屋所有权人为北京城乡贸易中心股份有限公司（现已变更为北京城乡商业（集团）股份有限公司），规划用途为写字楼。

房屋所有权证或不动产权证书具体信息如下：

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人 或权利 人
1	57	3-1	沈河区北站路 57 号 (3-1)	—	3	67.98	沈房权证中心字第 NO20018944 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
2		3-2	沈河区北站路 57 号 (3-2)			89.66	沈房权证中心字第 NO20018945 号	
3		3-3	沈河区北站路 57 号 (3-3)			68.61	沈房权证中心字第 NO20018953 号	
4		3-4	沈河区北站路 57 号 (3-4)			100.24	沈房权证中心字第 NO20018955 号	
5		3-5	沈河区北站路 57 号 (3-5)			100.65	沈房权证中心字第 NO20018954 号	
6		3-6	沈河区北站路 57 号 (3-6)			111.57	沈房权证中心字第 NO20018946 号	
7		3-7	沈河区北站路 57 号 (3-7)			117.16	沈房权证中心字第 NO20018947 号	
8		3-8	沈河区北站路 57 号 (3-8)			54.49	沈房权证中心字第 NO20018942 号	
9		3-9	沈河区北站路 57 号 (3-9)			79.84	沈房权证中心字第 NO20018952 号	
10		3-10	沈河区北站路 57 号 (3-10)			54.76	沈房权证中心字第 NO20018943 号	
11		3-11	沈河区北站路 57 号 (3-11)			68.99	沈房权证中心字第 NO20018951 号	
12		3-12	沈河区北站路 57 号 (3-12)			69.00	沈房权证中心字第 NO20018950 号	
13		3-12A	沈河区北站路 57 号 (3-12A)			55.32	沈房权证中心字第 NO20018949 号	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站 57 号及 59 号 194 套房地产市场价值·资产评估报告

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人 或权利 人
14		3-12B	沈河区北站路 57 号 (3-12B)			78.60	沈房权证中心字第 NO20018948 号	
15		3-15	沈河区北站路 57 号 (3-15)			66.10	沈房权证中心字第 NO20018941 号	
小计	—	—	—	—	—	1,182.97	—	—
16	59	5-1	沈河区北站路 59 号 (5-1)	210103001005GB 00002F00010331	5	140.94	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0399306 号	北京城 乡商业 (集团) 股份有 限公司
17		5-2	沈河区北站路 59 号 (5-2)	210103001005GB 00002F00010330		137.70	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0399313 号	
18		5-3	沈河区北站路 59 号 (5-3)	210103001005GB 00002F00010430		139.65	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0399331 号	
19		5-4	沈河区北站路 59 号 (5-4)	210103001005GB 00002F00010433		137.05	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0399334 号	
20		5-5	沈河区北站路 59 号 (5-5)	210103001005GB 00002F00010518		356.10	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0399338 号	
21		5-6	沈河区北站路 59 号 (5-6)	210103001005GB 00002F00010434		137.05	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0399340 号	
22		5-7	沈河区北站路 59 号 (5-7)	210103001005GB 00002F00010525		139.65	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0399341 号	
23		5-8	沈河区北站路 59 号 (5-8)	210103001005GB 00002F00010332		137.70	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0399344 号	
24		5-9	沈河区北站路 59 号 (5-9)	210103001005GB 00002F00010333		140.97	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0399349 号	
25		5-10	沈河区北站路 59 号 (5-10)	210103001005GB 00002F00010329		87.99	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0399355 号	
小计	-	—	—	—	—	1,554.80	—	—
26	59	6-1	沈河区北站路 59 号 (6-1)	—	6	140.94	沈房权证中心字第 N060160807 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
27		6-2	沈河区北站路 59 号 (6-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060178347 号	
28		6-3	沈河区北站路 59 号 (6-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060178187 号	
29		6-4	沈河区北站路 59 号 (6-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178185 号	
30		6-5	沈河区北站路 59 号 (6-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060160801 号	
31		6-6	沈河区北站路 59 号 (6-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060178183 号	
32		6-7	沈河区北站路 59 号 (6-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178182 号	
33		6-8	沈河区北站路 59 号 (6-8)			137.70	沈房权证中心字第 N060178180 号	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站 57 号及 59 号 194 套房地产市场价值·资产评估报告

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人 或权利 人
34		6-9	沈河区北站路 59 号 (6-9)			140.95	沈房权证中心字第 N060178179 号	
35		6-10	沈河区北站路 59 号 (6-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060177890 号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.78	—	—
36		7-1	沈河区北站路 59 号 (7-1)			140.94	沈房权证中心字第 N060178020 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
37		7-2	沈河区北站路 59 号 (7-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060178028 号	
38		7-3	沈河区北站路 59 号 (7-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060178022 号	
39		7-4	沈河区北站路 59 号 (7-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178017 号	
40	59	7-5	沈河区北站路 59 号 (7-5)	—	7	356.10	沈房权证中心字第 N060160645 号	
41		7-6	沈河区北站路 59 号 (7-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060178374 号	
42		7-7	沈河区北站路 59 号 (7-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178367 号	
43		7-8	沈河区北站路 59 号 (7-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060178356 号	
44		7-9	沈河区北站路 59 号 (7-9)			140.96	沈房权证中心字第 N060178349 号	
45		7-10	沈河区北站路 59 号 (7-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060178353 号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—
46		8-1	沈河区北站路 59 号 (8-1)			140.94	沈房权证中心字第 N060160794 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
47		8-2	沈河区北站路 59 号 (8-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060177976 号	
48		8-3	沈河区北站路 59 号 (8-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060178033 号	
49		8-4	沈河区北站路 59 号 (8-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178030 号	
50	59	8-5	沈河区北站路 59 号 (8-5)	—	8	356.10	沈房权证中心字第 N060161534 号	
51		8-6	沈河区北站路 59 号 (8-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060177991 号	
52		8-7	沈河区北站路 59 号 (8-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060177970 号	
53		8-8	沈河区北站路 59 号 (8-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060177972 号	
54		8-9	沈河区北站路 59 号 (8-9)			140.96	沈房权证中心字第 N060177988 号	
55		8-10	沈河区北站路 59 号 (8-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060178015 号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—
56	59	9-1	沈河区北站路 59 号 (9-1)	—	9	140.94	沈房权证中心字第 N060160644 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限
57		9-2	沈河区北站路 59 号 (9-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060177797 号	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站 57 号及 59 号 194 套房地产市场价值·资产评估报告

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人 或权利 人	
58		9-3	沈河区北站路 59 号 (9-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060177804 号	公司	
59		9-4	沈河区北站路 59 号 (9-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060177810 号		
60		9-5	沈河区北站路 59 号 (9-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060161536 号		
61		9-6	沈河区北站路 59 号 (9-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060178014 号		
62		9-7	沈河区北站路 59 号 (9-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178012 号		
63		9-8	沈河区北站路 59 号 (9-8)			137.70	沈房权证中心字第 N060178021 号		
64		9-9	沈河区北站路 59 号 (9-9)			140.95	沈房权证中心字第 N060160800 号		
65		9-10	沈河区北站路 59 号 (9-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060178013 号		
小计	—	—	—	—	—	1,554.78	—		—
66		11-1	沈河区北站路 59 号 (11-1)	210103001005GB 00002F00010575		140.94	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0380613 号		北京城 乡商业 (集团) 股份有 限公司
67		11-2	沈河区北站路 59 号 (11-2)	210103001005GB 00002F00010398		137.70	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0380595 号		
68		11-3	沈河区北站路 59 号 (11-3)	210103001005GB 00002F00010532		139.65	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0380672 号		
69		11-4	沈河区北站路 59 号 (11-4)	210103001005GB 00002F00010354		137.05	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0380667 号		
70	59	11-5	沈河区北站路 59 号 (11-5)	210103001005GB 00002F00010550	11	356.10	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0380657 号		
71		11-6	沈河区北站路 59 号 (11-6)	210103001005GB 00002F00010539		137.05	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0380627 号		
72		11-7	沈河区北站路 59 号 (11-7)	210103001005GB 00002F00010391		139.65	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0380663 号		
73		11-8	沈河区北站路 59 号 (11-8)	210103001005GB 00002F00010415		137.66	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0380560 号		
74		11-9	沈河区北站路 59 号 (11-9)	210103001005GB 00002F00010339		140.96	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0380583 号		
75		11-10	沈河区北站路 59 号 (11-10)	210103001005GB 00002F00010378		87.99	辽 (2018) 沈阳市 不动产权第 0380573 号		
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—	
76	59	12-1	沈河区北站路 59 号 (12-1)		12	140.94	沈房权证中心字第 N060200642 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限	
77		12-2	沈河区北站路 59 号 (12-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060200635 号		

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站 57 号及 59 号 194 套房地产市场价值·资产评估报告

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人 或权利 人	
78		12-3	沈河区北站路 59 号 (12-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060200631 号	公司	
79		12-4	沈河区北站路 59 号 (12-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060200588 号		
80		12-5	沈河区北站路 59 号 (12-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060199976 号		
81		12-6	沈河区北站路 59 号 (12-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060200007 号		
82		12-7	沈河区北站路 59 号 (12-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060200004 号		
83		12-8	沈河区北站路 59 号 (12-8)			137.70	沈房权证中心字第 N060199982 号		
84		12-9	沈河区北站路 59 号 (12-9)			140.95	沈房权证中心字第 N060199980 号		
85		12-10	沈河区北站路 59 号 (12-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060200702 号		
小计	—	—	—	—	—	1,554.78	—		—
86	59	13-1	沈河区北站路 59 号 (13-1)	—	13	140.94	沈房权证中心字第 N060178264 号		北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
87		13-2	沈河区北站路 59 号 (13-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060178267 号		
88		13-3	沈河区北站路 59 号 (13-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060178269 号		
89		13-4	沈河区北站路 59 号 (13-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178272 号		
90		13-5	沈河区北站路 59 号 (13-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060178274 号		
91		13-6	沈河区北站路 59 号 (13-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060178276 号		
92		13-7	沈河区北站路 59 号 (13-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178282 号		
93		13-8	沈河区北站路 59 号 (13-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060178286 号		
94		13-9	沈河区北站路 59 号 (13-9)			140.96	沈房权证中心字第 N060178287 号		
95		13-10	沈河区北站路 59 号 (13-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060178310 号		
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—	
96	59	14-1	沈河区北站路 59 号 (14-1)	—	14	140.94	沈房权证中心字第 N060178314 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司	
97		14-2	沈河区北站路 59 号 (14-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060178316 号		
98		14-3	沈河区北站路 59 号 (14-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060180081 号		
99		14-4	沈河区北站路 59 号 (14-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178319 号		
100		14-5	沈河区北站路 59 号 (14-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060178321 号		
101		14-6	沈河区北站路 59 号 (14-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060178325 号		
102		14-7	沈河区北站路 59 号 (14-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178328 号		

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站 57 号及 59 号 194 套房地产市场价格·资产评估报告

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人 或权利 人
103		14-8	沈河区北站路 59 号 (14-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060178332 号	
104		14-9	沈河区北站路 59 号 (14-9)			140.96	沈房权证中心字第 N060178283 号	
105		14-10	沈河区北站路 59 号 (14-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060178336 号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—
106		15-1	沈河区北站路 59 号 (15-1)			140.94	沈房权证中心字第 N060178191 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
107		15-2	沈河区北站路 59 号 (15-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060178190 号	
108		15-3	沈河区北站路 59 号 (15-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060177855 号	
109		15-4	沈河区北站路 59 号 (15-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060177835 号	
110	59	15-5	沈河区北站路 59 号 (15-5)	—	15	356.10	沈房权证中心字第 N060177830 号	
111		15-6	沈河区北站路 59 号 (15-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060177846 号	
112		15-7	沈河区北站路 59 号 (15-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060200649 号	
113		15-8	沈河区北站路 59 号 (15-8)			137.70	沈房权证中心字第 N060200676 号	
114		15-9	沈河区北站路 59 号 (15-9)			140.95	沈房权证中心字第 N060200673 号	
115		15-10	沈河区北站路 59 号 (15-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060177849 号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.78	—	—
116		16-1	沈河区北站路 59 号 (16-1)			140.94	沈房权证中心字第 N060161517 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
117		16-2	沈河区北站路 59 号 (16-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060178019 号	
118		16-3	沈河区北站路 59 号 (16-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060178016 号	
119		16-4	沈河区北站路 59 号 (16-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060177894 号	
120	59	16-5	沈河区北站路 59 号 (16-5)	—	16	356.10	沈房权证中心字第 N060161518 号	
121		16-6	沈河区北站路 59 号 (16-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060177866 号	
122		16-7	沈河区北站路 59 号 (16-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060177870 号	
123		16-8	沈河区北站路 59 号 (16-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060177875 号	
124		16-9	沈河区北站路 59 号 (16-9)			140.96	沈房权证中心字第 N060160795 号	
125		16-10	沈河区北站路 59 号 (16-10)			87.99	沈房权证中心字第 N060177880 号	
小计	—	—	—	—	—	1,554.75	—	—
126	59	17-1	沈河区北站路 59 号 (17-1)	—	17	140.94	沈房权证中心字第 N060161520 号	北京城 乡贸易

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站 57 号及 59 号 194 套房地产市场价值·资产评估报告

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人 或权利 人
127		17-2	沈河区北站路 59 号 (17-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060163205 号	中心股 份有限 公司
128		17-3	沈河区北站路 59 号 (17-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060163196 号	
129		17-4	沈河区北站路 59 号 (17-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060163207 号	
130		17-5	沈河区北站路 59 号 (17-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060160649 号	
131		17-6	沈河区北站路 59 号 (17-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060163796 号	
132		17-7	沈河区北站路 59 号 (17-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060163209 号	
133		17-8	沈河区北站路 59 号 (17-8)			137.70	沈房权证中心字第 N060163195 号	
134		17-9	沈河区北站路 59 号 (17-9)			140.95	沈房权证中心字第 N060161525 号	
135		17-10	沈河区北站路 59 号 (17-10)			89.04	沈房权证中心字第 N060163801 号	
小 计	—	—	—	—	—	1,555.83	—	
136		18-1	沈河区北站路 59 号 (18-1)	210103001005GB 00002F00010325		140.98	辽(2017)沈阳市不 动产权第 0096303 号	北京城 乡商业 (集团) 股份有 限公司
137	59	18-2	沈河区北站路 59 号 (18-2)	—	18	137.67	沈房权证中心字第 N060178194 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
138		18-3	沈河区北站路 59 号 (18-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060178188 号	
139		18-4	沈河区北站路 59 号 (18-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178200 号	
140		18-5	沈河区北站路 59 号 (18-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060178193 号	
141		18-6	沈河区北站路 59 号 (18-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060178137 号	
142		18-7	沈河区北站路 59 号 (18-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178136 号	
143		18-8	沈河区北站路 59 号 (18-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060178135 号	
144		18-9	沈河区北站路 59 号 (18-9)			141.04	沈房权证中心字第 N060161524 号	
145		18-10	沈河区北站路 59 号 (18-10)			89.08	沈房权证中心字第 N060178112 号	
小 计		—	—			—	—	
146	59	19-5	沈河区北站路 59 号 (19-5)	—	19	356.10	沈房权证中心字第 N060161522 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
147		19-6	沈河区北站路 59 号 (19-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060164592 号	
148		19-7	沈河区北站路 59 号 (19-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060163183 号	
149		19-8	沈河区北站路 59 号 (19-8)			137.67	沈房权证中心字第 N060162843 号	
150		19-9	沈河区北站路			140.85	沈房权证中心字第	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站 57 号及 59 号 194 套房地产市场价值·资产评估报告

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有人 或权利人
151		19-10	59 号 (19-9) 沈河区北站路 59 号 (19-10)			89.04	N060160648 号 沈房权证中心字第 N060163181 号	
小计	—	—	—	—	—	1,000.36	—	—
152		20-1	沈河区北站路 59 号 (20-1)			140.98	沈房权证中心字第 N060161527 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
153		20-2	沈河区北站路 59 号 (20-2)			137.66	沈房权证中心字第 N060178138 号	
154		20-4	沈河区北站路 59 号 (20-4)	210103001005GB 00002F00010499		137.05	辽(2017)沈阳市不 动产权第 0086935 号	北京城 乡商业 (集团) 股份有 限公司
155		20-5	沈河区北站路 59 号 (20-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060178208 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
156	59	20-6	沈河区北站路 59 号 (20-6)		20	137.05	沈房权证中心字第 N060177822 号	
157		20-7	沈河区北站路 59 号 (20-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060177814 号	
158		20-8	沈河区北站路 59 号 (20-8)	210103001005GB 00002F00010422		137.67	辽(2017)沈阳市不 动产权第 0086933 号	北京城 乡商业 (集团) 股份有 限公司
159		20-9	沈河区北站路 59 号 (20-9)			140.85	沈房权证中心字第 N060161528 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
160		20-10	沈河区北站路 59 号 (20-10)			89.04	沈房权证中心字第 N060221635 号	
小计	—	—	—	—	—	1,416.05	—	—
161		21-6	沈河区北站路 59 号 (21-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060200670 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
162	59	21-7	沈河区北站路 59 号 (21-7)		21	139.65	沈房权证中心字第 N060200594 号	
163		21-8	沈河区北站路 59 号 (21-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060201444 号	
164		21-9	沈河区北站路 59 号 (21-9)			140.84	沈房权证中心字第 N060221631 号	
小计	—	—	—	—	—	555.20	—	—
165		23-1	沈河区北站路 59 号 (23-1)			140.98	沈房权证中心字第 N060178162 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
166		23-2	沈河区北站路 59 号 (23-2)			137.66	沈房权证中心字第 N060178156 号	
167	59	23-3	沈河区北站路 59 号 (23-3)		23	139.63	沈房权证中心字第 N060178161 号	
168		23-4	沈河区北站路 59 号 (23-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060178158 号	
169		23-5	沈河区北站路 59 号 (23-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060178160 号	
170		23-6	沈河区北站路			137.05	沈房权证中心字第	

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站 57 号及 59 号 194 套房地产市场价值·资产评估报告

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人 或权利 人
			59 号 (23-6)				N060178157 号	
171		23-7	沈河区北站路 59 号 (23-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060178206 号	
172		23-8	沈河区北站路 59 号 (23-8)			137.67	沈房权证中心字第 N060178212 号	
173		23-9	沈河区北站路 59 号 (23-9)			140.85	沈房权证中心字第 N060178213 号	
174		23-10	沈河区北站路 59 号 (23-10)			89.04	沈房权证中心字第 N060178209 号	
小计	—	—	—	—	—	1,555.68	—	—
175	59	24-1	沈河区北站路 59 号 (24-1)	—	24	140.94	沈房权证中心字第 N060161530 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
176		24-2	沈河区北站路 59 号 (24-2)			137.70	沈房权证中心字第 N060163176 号	
177		24-3	沈河区北站路 59 号 (24-3)			139.65	沈房权证中心字第 N060163179 号	
178		24-4	沈河区北站路 59 号 (24-4)			137.05	沈房权证中心字第 N060162846 号	
179		24-5	沈河区北站路 59 号 (24-5)			356.10	沈房权证中心字第 N060160804 号	
180		24-6	沈河区北站路 59 号 (24-6)			137.05	沈房权证中心字第 N060163263 号	
181		24-7	沈河区北站路 59 号 (24-7)			139.65	沈房权证中心字第 N060163384 号	
182		24-8	沈河区北站路 59 号 (24-8)			137.66	沈房权证中心字第 N060163237 号	
183		24-9	沈河区北站路 59 号 (24-9)			140.84	沈房权证中心字第 N060161532 号	
184		24-10	沈河区北站路 59 号 (24-10)			89.04	沈房权证中心字第 N060161533 号	
小计	—	—	—	—	—	1,555.68	—	—
185	59	27-1	沈河区北站路 59 号 (27-1)	—	27	140.94	沈房权证中心字第 N060200677 号	北京城 乡贸易 中心股 份有限 公司
186		27-2	沈河区北站路 59 号 (27-2)			134.99	沈房权证中心字第 N060200628 号	
187		27-3	沈河区北站路 59 号 (27-3)			134.99	沈房权证中心字第 N060200585 号	
188		27-4	沈河区北站路 59 号 (27-4)			132.40	沈房权证中心字第 N060202276 号	
189		27-5	沈河区北站路 59 号 (27-5)			343.94	沈房权证中心字第 N060202275 号	
190		27-6	沈河区北站路 59 号 (27-6)			132.44	沈房权证中心字第 N060202277 号	
191		27-7	沈河区北站路 59 号 (27-7)			135.03	沈房权证中心字第 N060202274 号	
192		27-8	沈河区北站路 59 号 (27-8)			135.03	沈房权证中心字第 N060202273 号	
193		27-9	沈河区北站路 59 号 (27-9)			140.97	沈房权证中心字第 N060202030 号	
194		27-10	沈河区北站路 59 号 (27-10)			89.04	沈房权证中心字第 N060202029 号	
小	—	—	—	—	—	1,519.77	—	—

序号	栋号	户号	房屋坐落	不动产单元号	楼层	建筑面积 (平方米)	《房屋所有权证》 或《不动产权证书》 证号	房屋所有 权人 或权利 人
合计	—	—	—	—	—	28,999.89	—	—

根据委托人提供的《2018 沈阳财富中心租户情况表》，评估对象部分已对外出租，部分空置，房屋租赁期均为短租租赁，具体租赁情况详见下表：

楼层	房间号	房屋使用现状	租赁单位
E5	整层	打通使用	恒安标准人寿保险有限公司辽宁分公司
E15	7, 8	打通使用	
E6	整层	均打通使用	空置
E7	整层		
E8	整层		
E9	整层		
E11	1	—	沈阳中金世纪进出口贸易有限公司
	2-7	打通使用	飞利浦（中国）投资有限公司
	E18-10	—	
	8, 9	打通使用	北京汉森智网投资有限公司
	10	—	沈阳景宏管道有限公司
E12	整层	打通使用	空置
E13	2、3、4、6、7	打通使用	中美联泰大都会人寿保险有限公司辽宁分公司
	1、5、10	1、5、10	空置
	8, 9	打通使用	空置
14	1	—	北京远程睿智商务咨询有限公司
	2	—	
	3	—	
	10	—	
	4	—	
	5	—	
	6	—	
	7-9	打通使用	空置
E15	1-4	打通使用	空置
	5, 6	打通使用	赛诺菲(中国)投资有限公司
	9	—	空置
	10	—	沈阳市铁西区琥珀教育咨询服务中心
E16	整层	打通使用	空置
E17	3-9	打通使用	中国银河证券沈阳北站证券营业部
	2	—	中国银河期货有限公司沈阳营业部
	1, 10	打通使用	空置
E18	1	—	空置
	2	—	空置

楼层	房间号	房屋使用现状	租赁单位
	3	——	空置
	4	——	空置
	5	——	空置
	6, 7	打通使用	空置
	8, 9	打通使用	空置
E19	5, 6	打通使用	中国国际期货股份有限公司沈阳分公司
	7	——	空置
	8, 9	打通使用	空置
	10	——	空置
20	1, 2, 10	打通使用	空置
	4	——	英国豪迈国际有限公司沈阳代表处
	5	——	空置
	6, 7	打通使用	北京利通汽车咨询服务服务有限公司
	8	——	费森尤斯医药用品(上海)有限公司
	9	——	华信航空股份有限公司沈阳代表处
E21	6, 7	打通使用	北京现代汽车有限公司销售分公司
	8, 9	打通使用	新湖财富投资有限公司
E23	整层	打通使用	中美联泰大都会人寿保险有限公司辽宁分公司
E24	整层	打通使用	
E27	整层	打通使用	空置
D3	整层	打通使用	空置

评估对象位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号，地理位置优越，紧临北站路等道路，有多条公交线路经过，距离地铁 2 号线沈阳北站地铁站约 400 米，交通便利，区域内配套设施较齐全。

根据委托人提供的《北京城乡商业（集团）股份有限公司关于进行资产评估有关事项的说明委托人说明》，评估对象不存在抵押、担保及法律纠纷等他项事项。

以上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

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本经济行为的评估基准日是2018年9月30日，该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

六、评估依据

本次资产评估工作中，所遵循的评估依据有：

（一）经济行为依据

《北京城乡商业（集团）股份有限公司经理办公会议纪要》第20期。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
8. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号，2002 年 1 月 1 日起施行）
- 10.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
13. 《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）；
14. 《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，2016 年 6 月 24 日）；
15. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发〔2008〕5 号）；
- 16.其他相关法律、法规、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[2017]31 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；

8. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（四）权属依据

- 1、委托人的营业执照；
- 2、名称变更通知；
- 2、委托人提供的《国有土地使用证》；
- 3、委托人提供的《房屋所有权证》或《不动产权证书》；
- 3、委托人提供的《2018 沈阳财富中心租户情况表》；
- 4、其他有关委估资产的产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、委托人提供的《资产评估申报表》；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及本评估机构收集的有关询价资料和取价参数资料等；
- 3、企业提供的有关财务资料及资产评估专业人员现场核实记录；
- 4、市场询价和网上公开的价格信息资料；
- 5、其他相关价格资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—不动产》等有关评估准则规定，评估主要方法可以选择市场法、收益法和成本法。根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的

等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场法和收益法进行评估。

选用评估方法的理由：

市场法：评估对象本次评估设定用途为办公，且区域内交易市场比较活跃，可收集到充足的可比交易案例，适宜选用市场法。

收益法：评估对象本次评估设定用途为办公，于评估基准日有租约限制，均为短期租赁，且区域内租赁市场比较活跃，属于收益性或潜在收益性房地产，适宜选用收益法。

成本法：评估对象本次评估设定用途为办公，于评估基准日有租约限制，成本法所得评估测算结果为成本价值，难以准确体现评估对象的市场价值，故未选取成本法。

（二）市场法

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。市场法基本公式为：

$$\text{比准价格} = \text{比较案例价格} \times \text{交易情况指数} / \text{比较案例交易情况指数} \times \text{交易日期指数} / \text{比较案例交易日期指数} \times \text{区域因素条件指数} / \text{比较案例区域因素条件指数} \times \text{个别因素条件指数} / \text{比较案例个别因素条件指数}$$

市场法的具体步骤分为：

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）建立比较基础；
- （4）进行交易情况修正；

(5) 进行市场状况调整;

(6) 进行房地产状况调整;

(7) 计算比较价格。

(三) 收益法

收益法，是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为

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

其中：A，未来第 1 年的净收益（元，元/m²）;

Y，资本化率（%）;

g，净收益增长率（%）;

n，未来可获收益的年限（年）。

收益法的具体步骤如下：

1. 收益预测

资产评估专业人员在企业提供的相关资料基础上进行市场调查和论证，测算了未来评估对象的有效收入、成本、费用、税金以及净收益。对成本、费用、税金采用与未来收入结构相匹配的计算口径，并推算未来相关费用率的基础上确定预测数。

2. 收益期限的确定

根据评估对象的具体情况，参考房地产的一般耐用年限和尚可使用年限、土地使用权剩余使用年限，综合确定收益期限。

3. 资本化率的确定

资本化率又称还原化率、收益率，它与银行利率一样也是一种利率。资本化率是把资本投入到不动产所带来的收益率，即资本化率反映的是不同投资领域的获利能力。从理论上讲，应等于获取纯收益具

有同等风险和资本的获利率。

本次评估采用累加法求取资本化率。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案的等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料及政府文件等形式；
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查、复核等；
4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

1. 市场法评估的主要工作，对可比房地产交易案例进行收集、分析，建立比较基础，分别与可比房地产进行比较测算，得出相对于各可比房地产的评估测算结果，将相对于各可比房地产的评估测算结果进行分析，确定市场法评估测算结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员在产权持有人提供的相关资料基础上进行市场调查和论证，测算评估对象未来的净收益及增长趋势，建立匹配的计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，确定收益法的评估测算结果。

3. 对上述各种评估方法的评估测算结果进行分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用评估测算结果确定本次资产评估工作的评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

1. 对于本评估报告中评估对象的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制）。本公司按准则要求进行一般性的调查，除在评估报告中已有揭示外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制；

2. 本评估报告中的评估结论依据的是委托人及产权持有人提供的资料，假设委托人及产权持有人提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的；

- 3.评估对象所在地区的社会政治、经济环境无重大变化；
- 4.有关金融信贷利率及市场行情在正常或政府既定的范围内变化；
- 5.企业的资产不存在法律纠纷和障碍，资产产权清晰；
- 6.除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规，针对评估基准日资产的实际状况；
- 7.假设列入评估范围的资产未来能继续使用且处于公开市场条件下；
- 8.本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保以及其它经济行为所可能带来的损失。

除上述事项，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对京澳大厦公司的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）市场评估结果

经市场法评估，北京城乡公司拟处置的位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号的 194 套房地产于 2018 年 9 月 30 日的市场价值为人民币 24,716.23 万元，金额大写人民币贰亿肆仟柒佰壹拾陆万贰仟叁佰元整，与账面净值 13,790.65 万元相比，增值 10,925.58 万元，增值率 79.22%。具体见下表：

建筑物名称	账面价值（万元）		评估价值（万元）		增减值（万元）	增减率%
	原值	净值	原值	净值		



北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站 57 号及 59 号 194 套房地产市场价值·资产评估报告

财富中心 D、E 座 194 套房地产	23,237.57	13,790.65	24,716.23	24,716.23	10,925.58	79.22
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------

（二）收益法评估结果

经评估，于评估基准日 2018 年 9 月 30 日，用收益法评估的北京城乡公司拟处置的位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号的 194 套房地产于 2018 年 9 月 30 日的市场价值为人民币 21,082.76 万元，与账面净值 13,790.65 万元相比，增值 7,292.11 万元，增值率 52.88%。

（三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，收益法和市场法评估结果相对账面值都存在不同程度的增值，其中收益法的评估结果比市场法的评估结果低 3,633.47 万元，相差较大。由于目前房地产市场价格近几年有小幅幅度增长，而租金增长率较低，且目前交易市场更认可房地产市场成交价格，故市场法的评估结果具有更好的可靠性和说服力，故本次采用市场法评估结果。

（四）评估结论

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2018 年 9 月 30 日，评估对象辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号 194 套房地产评估总值为 24,716.23 万元，金额大写人民币贰亿肆仟柒佰壹拾陆万贰仟叁佰元整，与账面净值 13,790.65 万元相比，增值 10,925.58 万元，增值率 79.22%。

十一、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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以

及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2、对评估对象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资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

3、由委托人和产权持有人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等，是编制本报告的基础。委托人和产权持有人对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

4、假设评估现场勘察日的资产的状况与评估基准日的状况一致。

5、本次评估房地产市场价格为不含增值税价格。

6.评估对象于评估基准日部分空置，部分对外出租，本次评估根据评估对象实际情况、本次评估目的及委托人的要求设定评估对象于评估基准日装修情况均为室内简单装修；根据《国有土地使用证》，评估对象 D、E 座所在宗地证载用途均为商业，其中 D 座《房屋所有权证》证载用途为住宅，实际用途为办公，E 座《房屋所有权证》/《不动产权证书》证载用途为写字楼，使用用途为办公，办公属于商业范畴，故本次评估 D、E 座均设定为办公用途。

7、本次评估根据委托人提供的资料及介绍，已对外出租的房屋，均为短期，本次评估设定为无租约限制。

8.根据委托人提供的名称变更通知，北京城乡贸易中心股份有限公司现已变更为北京城乡商业（集团）股份有限公司。本次评估对象均取得了《房屋所有权证》或《不动产权证书》，共计 194 套，其中 23 套房屋权利人已完成变更，现记载为北京城乡商业（集团）股份有限公司；其余 171 套房屋证载权利人为北京城乡贸易中心股份有限公司，《房屋所有权证》变更工作正在进行中。

9. 本次评估根据委托人介绍及评估人员现场查勘，评估对象于评估基准日存在楼层或房号打通使用状况，且评估对象最终以利用现状进行对外处置，本次评估考虑了该利用现状对评估结果的影响。

10、评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章并经相关部门核准后方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相



关当事方另有约定的除外。

（七）本报告评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本报告形成时间为：2018 年 12 月 16 日。



(本页无正文,为签字盖章页)

评估机构法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

中水致远资产评估有限公司

二〇一八年十二月十六日



资产评估报告附件

- 1、《北京城乡商业（集团）股份有限公司经理办公会议纪要》第20期（复印件）；
- 2、委托人暨产权持有人的企业法人营业执照（复印件）；
- 3、名称变更通知（复印件）；
- 4、位置图和现状照片；
- 5、《国有土地使用证》（复印件）；
- 6、《房屋所有权证》或《不动产权证书》（复印件）（单独成册）；
- 7、《2018 沈阳财富中心租户情况表》（复印件）；
- 8、委托方暨产权持有人承诺函；
- 9、资产评估师承诺函；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照（复印件）；
- 11、北京财政局 2017-0078 号备案公告（复印件）；
- 12、证券期货相关业务评估资质证书（复印件）；
- 13、签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 14、资产评估委托合同（复印件）；
- 15、资产评估明细表。

资产评估师承诺函

北京城乡商业（集团）股份有限公司：

北京城乡商业（集团）股份有限公司拟处置位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号 194 套房地产，受贵单位委托，我们对所涉及的位于辽宁省沈阳市沈河区北站路 57 号及 59 号 194 套房地产于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值，进行了认真的核实、评定估算，并形成了资产评估报告，在本报告假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具有相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签字：

张涛



资产评估师签字：

李雪娇



2018 年 9 月 30 日