

长春市南关区恒大绿洲

第九号楼房地产项目

资产评估报告

中科华评报字(2017)第 132 号

北京中科华资产评估有限公司

二〇一七年九月二十一日

目 录

一、资产评估报告书声明	2
二、资产评估报告书摘要	3
三、资产评估报告书正文	5
四、资产评估报告书附件	14

资产评估报告书声明

- 1、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 4、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。
- 5、资产评估师本人或其业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
- 6、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。
- 7、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方的责任。
- 8、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 9、资产评估师提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制。
- 10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

长春市南关区恒大绿洲第九号楼房地产项目

资产评估报告摘要

中科华评报字(2017)第 132 号

北京中科华资产评估有限公司接受吉林亚泰(集团)股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对以房地产转让为评估目的所涉及的吉林省康诚商品混凝土有限公司拥有的位于长春市南关区恒大绿洲第九号楼进行了评估。本机构评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查看、市场调查与询证,对委估资产在评估基准日即 2017 年 9 月 1 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、评估目的:为吉林亚泰(集团)股份有限公司购买吉林省康诚商品混凝土有限公司拥有的位于长春市南关区恒大绿洲第九号楼房地产提供价值参考依据。

二、评估范围及对象:此次资产评估范围是吉林省康诚商品混凝土有限公司拥有的位于长春市南关区恒大绿洲第九号楼。评估对象单项资产,具体为建筑面积 30981.44 平方米、钢筋混凝土结构的商业用房。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的评估范围相一致。

三、价值类型及其定义

本次资产评估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。

四、评估基准日:2017 年 9 月 1 日

五、评估方法:此次评估采用市场法。

六、评估结论:本评估机构根据评估目的,遵循评估原则,按照评估程序,采用科学合理的评估方法,在认真分析现有资料并在相关假设的基础上,结合估价经验并

对影响委估资产价格因素的分析，确定了本次评估的房地产在评估基准日的参考价值。

吉林亚泰(集团)股份有限公司本次委托评估的拟购买的吉林省康诚商品混凝土有限公司拥有的位于长春市南关区恒大绿洲第九号楼的评估总价值为 36972.71 万元。
大写人民币：叁亿陆仟玖佰柒拾贰万柒仟壹佰元整。

七、根据资产评估主管部门有关规定，本评估结果使用有效期为一年，2017 年 9 月 1 日起至 2018 年 8 月 31 日止。

特别事项说明：

根据委托方及资产占有方提供的建设工程规划许可证、商品房销(预)售许可证、恒大绿洲商品房抵账协议书、房屋抵账协议，本次委托评估房产是由吉林省隆基房地产开发有限公司抵账给张广宇，张广宇抵账给吉林省康诚商品混凝土有限公司，至评估报告出具日，委估房地产尚未取得房地产权属证书。

此次评估是在以资产占有方提供的有关资料为依据的前提下做出的，根据财政部财企[2004]20 号文件及《资产评估准则——基本准则》第二十三条和中国注册会计师协会会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象权属指导意见》的规定，本评估机构仅对评估价值的合理性负责。评估机构已经对委估资产的权属进行了关注，但不对产权发表意见。

以上内容摘自资产评估报告书，并仅在本评估报告书限定的前提和条件下成立，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本评估报告书全文；本次委估资产的有关资料均由委托方提供，委托方对其提供的有关法律文件和各项资料的真实性、合法性承担全部责任，本评估结论得出的是市场价值参考。

长春市南关区恒大绿洲第九号楼房地产项目 资产评估报告

中科华评报字(2017)第 132 号

北京中科华资产评估有限公司接受吉林亚泰(集团)股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对以房地产转让为评估目的所涉及的吉林省康诚商品混凝土有限公司拥有的位于长春市南关区恒大绿洲第九号楼进行了评估。本机构评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查看、市场调查与询证,对委估资产在评估基准日即 2017 年 9 月 1 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方、资产占有方简介及报告使用者:

本次评估的委托人为吉林亚泰(集团)股份有限公司,其基本情况简介如下:

社会统一信用代码: 91220000123961012F

注册住所: 长春市吉林大路 1801 号

法定代表人: 宋尚龙

注册资本: 贰拾伍亿玖仟玖佰玖拾肆万伍仟柒佰叁拾柒元整

公司类型: 其他股份有限公司(上市)

成立日期: 1993 年 11 月 09 日

经营期限: 2009 年 6 月 29 日至 2025 年 9 月 26 日

经营范围: 建材、房地产开发、煤炭批发经营、药品生产及经营(以上各项由取得经营资格的集团公司下属企业经营)、国家允许的进出口经营业务(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)

本次评估的资产占有方为吉林省康诚商品混凝土有限公司,其基本情况简介如下:

社会统一信用代码: 912201055785729105

注册住所: 二道区金钱路以西规划路以北

法定代表人: 赵丽柱

注册资本：贰仟万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2011年09月06日

经营期限：2011年09月06日至2021年09月05日

经营范围：商品混凝土生产

评估报告使用者：本报告的使用者为委托方及国家法律、法规明确的评估报告使用者。

二、评估目的：

为吉林亚泰(集团)股份有限公司购买吉林省康诚商品混凝土有限公司拥有的位于长春市南关区恒大绿洲第九号楼房地产提供价值参考依据。

三、评估范围和评估对象：

此次资产评估范围是吉林亚泰(集团)股份有限公司拟购买吉林省康诚商品混凝土有限公司拥有的位于长春市南关区恒大绿洲第九号楼。评估对象单项资产，具体为建筑面积30981.44平方米、4层钢筋混凝土结构的商业用房。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的评估范围相一致。

四、价值类型及其定义

本次资产评估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。

五、评估基准日：

评估基准日为2017年9月1日。

根据委托的要求，考虑此次评估的目的，本着保证评估结果有效的服务于评估目的的原则，评估机构根据经济行为的性质与委托方协商确定本次评估的评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本次资产评估中所采用计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据：

评估人员在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）法规依据：

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14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、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年）；
- 6、财政部颁布的《企业会计准则》；
- 7、《中华人民共和国公司法》；
- 8、《资产评估法》；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协[2003]18号。

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》；

7、《资产评估准则——不动产》。

(三)权属依据:

- 1、抵账协议;
- 2、建设工程规划许可证;
- 3、《房地产建筑物清查评估明细表》。

(四) 取值依据:

- 1、《房地产建筑物清查评估明细表》;
- 2、评估人员掌握和搜集的长春市房地产转让价格资料;
- 3、国家颁发的有关资产评估的规定、税、费率等文件;
- 4、有关部门发布的统计资料和技术标准资料以及有关询价资料和参数资料、现场勘查记录。

(五)行为依据:

- 1、吉林亚泰(集团)股份有限公司和北京中科华资产评估有限公司签订的《资产评估业务委托协议书》。

七、评估方法:

按照国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求,根据本次评估目的、评估时的市场条件,确定本次评估采用市场法评估。

委估房地产位于长春市高新区,同一区位的房地产交易数据较多,适宜采用市场法评估。

八、评估程序实施过程和情况:

按照委托方的要求,我公司根据资产占有单位的实际情况,组织评估人员组成各评估小组,选派资产评估先遣人员进点,配合资产占有方进行资产评估前期准备工作,

制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组于2017年9月1日正式进驻委估资产现场，对委估资产进行现场勘察，开展资产评估工作。

本次评估经过前期准备工作、现场实地勘察和评估作价汇总等各阶段工作，具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项：

本阶段的主要工作是：

- 1、听取资产占有方有关人员对资产占有方情况以及委估资产现状的介绍，并明确评估目的、评估对象和范围；
- 2、明确评估基准日为2017年9月1日；
- 3、向企业布置填写资产评估申报表，协助企业进行资产申报工作。

（二）签订业务约定书：

即与委托方就评估方案进行讨论和适当修改，在双方取得一致意见的基础上，签订资产评估委托协议。

（三）编制评估计划：

根据资产评估工作的实际需要及评估所需各项资料，制订资产评估工作计划；根据资产评估工作的要求，提出初步评估工作计划，确定评估项目负责人和评估人员，初步确定评估时间进度。

（四）现场调查：

根据资产评估的有关原则和规定，指导委托方的配合人员进行资产清查，填写我公司提供的资产清查评估明细表，按我公司提供的资料清单准备评估所需资料，协助我公司评估人员到社会相关部门取得评估资料。具体步骤如下：

- 1、对委托方申报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关资料进行核实；
- 2、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察勘、记

录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

3、根据委托方及资产占有方提供的建设工程规划许可证、商品房销（预）售许可证、恒大绿洲商品房抵账协议书、房屋抵账协议，本次委托评估房产是由吉林省隆基房地产开发有限公司抵账给张广宇，张广宇抵账给吉林省康诚商品混凝土有限公司，位于长春市南关区恒大绿洲第九号楼的四层钢混结构的商业用房，建筑面积 30981.44 平方米，该房现为毛坯房。至评估报告出具日，委估房地产尚未取得房地产权属证书。

（五）收集评估资料：

查阅委估资产的产权证明文件；开展市场调研、询价工作。

（六）评定估算：

根据对资产占有方的了解，制定评估工作计划，组成现场评估工作组。

委托方指定了专人配合我公司评估人员进行现场勘察，核实数量，填写现场勘察记录，了解当地市场信息。

通过市场调查，获取与被评估对象同一区位、相似用途的房地产市场价格资料，根据现场调查记录并结合其实际使用年限及委估房产实际状况，与实际案例进行各种因素的比较修正，合理进行评定估算。

（七）编制和提交评估报告：

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，对初步评估结果进行分析、调整、修改和完善。撰写评估报告及评估说明。审核工作底稿，并对评估报告及评估说明进行三级复核，向委托方提交资产评估报告初稿，与委托方交换意见，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，向委托方提交正式资产评估报告。

（八）工作底稿归档。

九、评估假设：

根据本次资产评估的目的以及评估对象的特点，评估中使用了以下评估假设：

- (一) 被评估资产按现行状态和用途在原地继续使用；
- (二) 评估时所在的政治、经济、社会环境稳定以及涉及的物价、税赋、产业政策等未发生较大变化；
- (三) 被评估的资产的产权清晰、明确，委托方对被评估资产的产权负责；
- (四) 委托方对提供的资料真实性、合法性、完整性负责。

十、评估结论：

(一) 经评估，吉林亚泰(集团)股份有限公司本次委托评估的拟购买的吉林省康诚商品混凝土有限公司拥有的位于长春市南关区恒大绿洲第九号楼的评估总价值为36972.71 万元。大写人民币：叁亿陆仟玖佰柒拾贰万柒仟壹佰元整。详见资产评估结果汇总表。

(二) 评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述评估原则、评估依据、评估前提、评估方法和评估程序得出的。

2、本评估报告书所称“评估值”，是指所评估资产在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，仅为本评估目的服务，不可作为其他用途的依据。

3、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场假设确定的现行公允市价，没有考虑委估资产可能存在的抵押、担保事宜或债权债务，以及特殊的交易方可能追加付出的价格或折旧等对评估价格的影响，也未考虑政府经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效，评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

4、本报告书是在独立、客观、公正和科学的原则下做出的，本公司及参加本次资产评估的工作人员与委托人及其业务伙伴之间无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，进行了充分努力。

5、本评估结果仅作为核实房屋价值参考，不作为价格可实现的保证。

6、本评估结论是本评估机构出具，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明：

(一) 根据委托方提供的抵账协议及相关资料，被评估房产的所有人为吉林省康诚商品混凝土有限公司。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下的市场价值，未考虑该资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论仅作为确定拍卖底价的参考，不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估基准日期后事项

评估基准日的期后事项将影响评估结论，因此若发生评估基准日的期后事项，不能直接使用评估结论。

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。

(四) 在评估中，由于有关参数和资料的获得及选择的数量的有限性和时间的时限性，评估价值具有相对性。

(五) 此次评估是在以资产占有方提供的有关资料为依据的前提下做出的，根据财政部财企[2004]20号文件及《资产评估准则——基本准则》第二十三条和中国注册会计师协会会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象权属指导意见》的规定，本评估机构仅对评估价值的合理性负责。评估机构已经对委估资产的权属进行

了关注，但不对其产权发表意见。

本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分。

本公司提醒评估报告使用者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；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 未征得出具评估报告的评估机构同意，本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方另有约定的除外；
- (四) 评估报告的使用有效期：本报告书评估结论有效期限为一年，即自评估基准日 2017 年 9 月 1 日起至 2018 年 8 月 31 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为交易价格参考依据，超过一年需重新进行评估。

十三、评估报告日：二〇一七年九月二十一日

中国资产评估师：



中国资产评估师：



评估报告提出日期：北京中科华资产评估有限公司

二〇一七年九月二十一日

