

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

吉林森林工业股份有限公司
拟收购房地产所涉及的
吉林省吉森房地产开发有限责任公司
及吉林省天汇房地产有限责任公司
房地产价值项目
资产评估报告

华亚正信评报字【2019】第A03-0023号
(第一册, 共一册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇一九年十二月二十日

吉林森林工业股份有限公司
拟收购房地产所涉及的
吉林省吉森房地产开发有限责任公司
及吉林省天汇房地产有限责任公司
房地产价值项目

华亚正信评报字【2019】第 A03-0023 号

目 录

资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有单位及委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
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	11
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	16

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产是由委托人、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、我们与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。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、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经验。

七、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。

吉林森林工业股份有限公司
拟收购房地产所涉及的
吉林省吉森房地产开发有限责任公司
及吉林省天汇房地产有限责任公司
房地产价值项目
资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2019】第 A03-0023 号

吉林森林工业股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，对吉林森林工业股份有限公司拟收购房地产所涉及的吉林省吉森房地产开发有限责任公司及吉林省天汇房地产有限责任公司的房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为吉林省吉森房地产开发有限责任公司及吉林省天汇房地产有限责任公司于评估基准日的房地产价值。

评估范围为吉林省吉森房地产开发有限责任公司申报的 4 栋门市及吉林省天汇房地产有限责任公司申报的 156 套公寓和 2 栋门市，具体范围以吉林省吉森房地产开发有限责任公司及吉林省天汇房地产有限责任公司申报的资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

评估基准日为 2019 年 11 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施必要的评估程序，我们得出吉林森林工业股份有限公司委估资产评估结果如下：

采用市场法评估后，吉林森林工业股份有限公司委估的房地产的评估价值为 71,342,520.50 元，人民币大写金额为：人民币柒仟壹佰叁拾肆万贰仟伍佰贰拾元伍角整。其中：吉林省吉森房地产开发有限责任公司房地产价值为 15,224,175.00 元，吉林省天汇房地产有限责任公司房地产价值为 56,118,345.50 元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使

用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

吉林森林工业股份有限公司
拟收购房地产所涉及的
吉林省吉森房地产开发有限责任公司
及吉林省天汇房地产有限责任公司
房地产价值项目
资产评估报告正文

华亚正信评报字【2019】第 A03-0023 号

吉林森林工业股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对吉林森林工业股份有限公司收购房地产所涉及的吉林省吉森房地产开发有限责任公司及吉林省天汇房地产有限责任公司的房地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、产权持有单位及委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

1、企业名称：吉林森林工业股份有限公司（以下简称：“森工股份公司”）

类型：其他有限责任公司（上市）

住所：长春市硅谷大街 4000 号

法定代表人：姜长龙

注册资本：柒亿壹仟陆佰捌拾柒万肆仟捌佰柒拾柒元整

统一社会信用代码：91220000702425994U

成立日期：1998 年 9 月 29 日

经营期限：长期

2、经营范围：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）；林化产品加工和销售；食用菌、动植物、

林副土特产品、机械、建材、房屋维修；信息技术；森林采伐、木材、木制品、人造板、保健食品加工和销售（以上各项由分支机构凭许可证经营）；建筑工程专业承包（凭资质证书经营）；商务信息咨询；煤炭经营；钢材（不含地条钢）、木材、粮油收购和销售；五金工具、金属材料、黄金制品、白银制品、珠宝首饰销售；化工原料、化工产品（不含危险化学品、监控化学品、民用爆炸品、易制毒化学品）。（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）产权持有单位概况

单位 1:

企业名称：吉林省吉森房地产开发有限责任公司

类型：其他有限责任公司

住所：长春市经济开发区仙台大街 1468 号

法定代表人：潘国峰

注册资本：5,000 万(元)

统一社会信用代码：9122000007229081X7

成立日期：2013-08-15

经营期限：2013-08-15 至 2033-08-14

经营范围：房地产开发经营、装饰装修、建筑工程施工、项目管理（以上各项凭资质证书经营）；建筑材料购销；房屋租赁 x（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）

单位 2:

企业名称：吉林省天汇房地产有限责任公司

类型：其有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：长春市二道区惠工路 799 号

法定代表人：卢忠友

注册资本：24,310.68 万(元)

统一社会信用代码：9122010112394102X8

成立日期：1992-11-28

经营期限：2010-07-13 至无固定期限

经营范围：房地产开发二级资质；承揽业务范围：可承提建筑面积 25 万平方米以下（含 25 万平方米）的开发建设项目；房地产经营、商品房销售及租赁、物业管理（凭资质证书经营）建筑材料批发、零售；房地产咨询服务、酒店管理；室内外装饰装修、道路与土方工程施工（凭资质证书经营）；利用自有资金对外投资（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，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）

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人拟收购产权持有单位的房产。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据资产评估委托合同约定，其他评估报告使用人为按照国有资产管理相关规定报送备案的监管机构及工商变更管理部门。

资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

本次评估目的是反映吉林森林工业股份有限公司拟收购房地产所涉及的吉林省吉森房地产开发有限责任公司及吉林省天汇房地产有限责任公司的房地产在评估基准日的市场价值，为吉林森林工业股份有限公司收购房地产项目提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为吉林省吉森房地产开发有限责任公司及吉林省天汇房地产有限责任公司于评估基准日的房地产价值。

（二）评估范围

本次评估范围为吉林省吉森房地产开发有限责任公司申报的 4 栋门市账面价值为 6,366,303.70 元。及吉林省天汇房地产有限责任公司申报的 156 套公寓和 2 栋门市账面价值为 67,991,560.08 元，具体范围以吉林省吉森房地产开发

有限责任公司及吉林省天汇房地产有限责任公司申报的资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

委估主要资产情况

（1）资产分布位置

委估的房地产中，吉林省吉森房地产开发有限责任公司的房地产位于长春市南关区金宇大街 1888 号，具体为分布于吉森漫桦林小区一期 3 栋、18 栋、20 栋及 21 栋的 4 套底商门市房；吉林省天汇房地产有限责任公司的房地产位于长春市二道区蓝色港湾小区 G 区 21 栋及蓝色港湾 D 区 1 栋，具体为位于蓝色港湾小区 G 区 21 栋的 156 套公寓和位于蓝色港湾 D 区 1 栋的 2 套门市房。

（2）建（构）筑物状况

房产均为框架结构，为钢筋砼条形基础或独立基础。钢筋砼框架梁。围护结构为 240mm 厚机砖砌筑墙体或混合砂浆多砖砌墙体。内墙混合砂浆抹灰刷涂料，未装修的房产为水泥地面。门窗多为塑钢窗、防盗门。屋面为加气砼块保温层、SBS 卷材防水层或三毡四油沥青卷材防水层。水、电、暖、弱电等配套设施齐全。

（3）产权状况

纳入评估范围内的房产，截至评估基准日 2019 年 11 月 30 日，均未办理不动产权证书，吉林省吉森房地产开发有限责任公司及吉林省天汇房地产有限责任公司均承诺：本次评估范围内的房屋，各自公司的房地产权属均归各自公司所有，不涉及任何产权纠纷。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 11 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的；

2. 评估基准日选定会计期末，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

《吉林森林工业股份有限公司总经理办公会议决议》

（二）法律法规依据

1、《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）；

2、《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）；

3. 《国有资产评估管理办法》（1991年国务院91号令）；

4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年财政部令第14号）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令2005年8月25日）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；

9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令）（2003年12月31日）；

10. 《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）；

11. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国务院国资委国资产权发

(2006) 306 号)；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权〔2009〕941号)；

13. 《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)

14. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

15. 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——评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

4. 《资产评估执业准则——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)。

(四) 权属依据

1. 产权持有单位提供的说明函；

2. 其他有关产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

2. 与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考依据

1. 资产评估委托合同；

2. 企业提供的资产评估申报明细表；

3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；

4、北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

由于产权持有单位为房地产开发企业，委估的房地产为门市及公寓，产权持有单位未有将房屋长期出租并取得收益的打算，周边同类物业出租案例较少且价格区间浮动较大，本次不采用收益法进行评估；由于产权持有人未提供建筑工程资料和竣工决算资料，且委估房屋为商品房，该类型房屋不适用与成本法，本次不采用成本法进行评估；鉴于评估对象当地房地产交易市场较活跃，因此，具备采用市场比较法评估的条件。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：市场比较法。

（二）市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估房产与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似房产进行比较，并对类似房产的成交价格作适当修正，以此估算待估房产客观合理价格的方法。

公式： $V=VB\times a\times b\times c\times d$

其中：

V-估价房产价格；

VB-比较实例价格；

a-待估房产交易情况指数/比较实例交易情况指数；

b-待估房产估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

c-待估房产区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

d-待估房产个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家相关法律、法规和资产评估准则的要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，评估人员实施的资产评估过程如下：

（一）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；派评估专业人员指导产权持有单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

根据吉林森林工业股份有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2019年12月1日至2019年12月7日对申报的房地产进行了清查、核实。

1. 资产核实

（1）指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集商品房购房合同。

（2）审查和完善资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

（3）现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的房地产进行盘点和现场勘察。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“账”“表”

“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的房地产的权属资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业进一步核实。

(四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和产权持有单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从市场等渠道获取的相关资料。并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。

2. 资产评估专业人员对委托人及产权持有单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，与委托人或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，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托人资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在

这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，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受到限制。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势、国家产业政策等方面无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

3、企业提供的所有与本次评估相关的资料真实、完整、合法、有效。

本评估报告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，签字资产评估师及本评估机构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、评估结论

（一）市场法评估结果

经实施必要的评估程序，我们得出吉林森林工业股份有限公司委估资产评估结果如下：

采用市场法评估后，吉林森林工业股份有限公司委估的房地产的评估价值为 71,342,520.50 元，人民币大写金额为：人民币柒仟壹佰叁拾肆万贰仟伍佰贰拾元伍角整。其中：吉林省吉森房地产开发有限责任公司房地产价值为 15,224,175.00 元，吉林省天汇房地产有限责任公司房地产价值为 56,118,345.50 元。

十一. 特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）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人和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托人及产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺；

（三）吉林省天汇房地产有限责任公司就本次评估范围内的 156 套公寓及 2 套门市的权属状况及房屋面积的声明承诺如下：

该 156 套公寓及 2 套门市建筑面积合计为 8543.81 平方米，面积由吉林省天汇房地产有限责任公司根据实际测绘结果提供，账面价值 67,991,560.08 元。位于长春市二道区惠工路以北蓝色港湾二期 G 区 21 栋及 D 区 1 栋；截至评估基准日，吉林省天汇房地产有限责任公司已经取得房地产开发五证，但尚未办理不动产权证，吉林省天汇房地产有限责任公司对该 156 套公寓及 2 套门市拥有无争议产权，不存在任何权属纠纷及抵押、诉讼、担保事宜。并对其真实性、完整性、合法性负责。

（四）吉林省吉森房地产开发有限责任公司就本次评估范围内的 4 套门市权属状况及房屋面积的声明承诺如下：

该 4 套门市建筑面积合计为 980.67 平方米，面积由吉林省吉森房地产开发有限责任公司根据实际测绘结果提供，账面价值 6,366,303.70 元。位于长春市南关区金宇大路 1888 号吉森漫桦林一期；截至评估基准日，吉林省吉森房地产开发有限责任公司已经取得房地产开发五证，但尚未办理不动产权证，吉林省吉森房地产开发有限责任公司对该 4 套门市拥有无争议产权，不存在任何权属纠纷及抵押、诉讼、担保事宜。并对其真实性、完整性、合法性负责。

（五）纳入评估范围内的房地产取得房产证时，应按证载面积考虑对评估

结果的影响。本次评估未考虑无房屋所有权证对评估值的影响，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

提请评估报告使用人关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

- 1、本资产评估报告使用人为委托人、产权持有单位。
- 2、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4、评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5、未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6、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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用；

十三、评估报告日

评估报告日为2019年12月20日。

(此页无正文)

资产评估师:

资产评估师:

资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司

二〇一九年十二月二十日

吉林森林工业股份有限公司
拟收购房地产所涉及的
吉林省吉森房地产开发有限责任公司
及吉林省天汇房地产有限责任公司
房地产价值项目附件
华亚正信评报字【2019】第A03-0023号

目 录

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人和产权持有单位法人营业执照复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 五、签字资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、评估机构法人营业执照副本复印件
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 九、资产评估委托合同
- 十、资产评估明细表

评估值与账面值增减变化情况说明

截至评估基准日2019年11月30日吉林省吉森房地产开发有限责任公司及吉林省天汇房地产有限责任公司申报的资产账面价值为7,435.79万元，评估价值为7,134.25万元，减值额为301.53万元，减值率为4.06 %

评估结果与委估资产的账面值比较，总体呈现减值状况。减值主要原因为：房地产近期交易价格低于企业成本价格导致评估减值。

委托人承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

我公司因收购房地产事宜委托你公司对该经济行为所涉及的吉林省吉森房地产开发有限责任公司及吉林省天汇房地产有限责任公司的房地产在评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、监督保证资产占有单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3、委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、监督保证资产占有单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托人：吉林森林工业股份有限公司

法定代表人：

2019年12月8日

被评估单位承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

因吉林森林工业股份有限公司拟收购我公司房地产事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的我公司房地产在评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、监督保证产权持有单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3、委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、监督保证产权持有单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托人：吉林省吉森房地产开发有限责任公司

法定代表人：

2019年12月8日

被评估单位承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

因吉林森林工业股份有限公司拟收购我公司房地产事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的我公司房地产在评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、监督保证产权持有单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3、委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、监督保证产权持有单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托人：吉林省天汇房地产有限责任公司

法定代表人：

2019年12月8日

资产评估师承诺函

吉林森林工业股份有限公司：

受你单位的委托，我们对贵公司收购房地产所涉及的吉林省吉森房地产开发有限责任公司及吉林省天汇房地产有限责任公司的房地产的市场价值，以2019年11月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 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：

资产评估师：

二〇一九年十二月十一日