

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

巨石集团有限公司出售资产涉及的  
巨石美国玻璃纤维有限公司部分房地产价值  
资产评估报告

京信评报字（2019）第 291 号

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一九年十二月十八日



# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1142020031202000095

资产评估报告名称： 巨石集团有限公司出售资产涉及的 巨石美国玻璃纤维有限公司部分房地产价值 资产评估报告

资产评估报告文号： 京信评报字。(2019) 第291号

资产评估机构名称： 中京民信(北京)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 赵士威(资产评估师)、马利民(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

# 总 目 录

## 第一册 资产评估报告

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、评估价值类型及定义	5
五、评估基准日	6
第二章 评估依据	6
一、经济行为依据	6
二、法律法规依据	6
三、评估准则依据	7
四、资产权属依据	7
五、取价依据	7
第三章 评估方法	8
第四章 评估程序实施过程和情况	8
一、进行前期调查	10
二、编制评估计划	10
三、进行现场调查	10
四、收集整理评估资料	10
五、展开评定估算	11
六、形成评估结论	11
七、编制出具评估报告	11
第五章 评估假设	11
一、本次评估采用的假设	11
二、评估假设对评估结论的影响	12
第六章 评估结论	12
第七章 特别事项说明	

## 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、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使用人(以下简称其他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。

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;未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围使用资产评估报告的,本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,坚持独立、客观和公正的原则,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、资产评估师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;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。

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。

# 巨石集团有限公司出售资产涉及的 巨石美国玻璃纤维有限公司部分房地产价值 资产评估报告

京信评报字（2019）第 291 号

## 摘 要

### 重 要 提 示

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受巨石集团有限公司和巨石美国玻璃纤维有限公司的委托，根据法律、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，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对巨石集团有限公司控股子公司巨石美国玻璃纤维有限公司出售资产涉及的部分房地产价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为巨石美国玻璃纤维有限公司部分房地产。评估范围为位于加利福尼亚州伊温代尔市洛杉矶县第 4 街 4982 号房地产，包含：土地面积 88222 平方英尺，折合 8,195.82 平方米，土地为工业用途，地上已建有 1 栋房屋建筑物，建筑面积为 3848.95 平方米

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对委托人及资产现管理人提供的法律性文件、及相关资料进行了核查验证，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，按规定用途持续正常使用等假设条件下，巨石美国玻 5,079.72 万元。

在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的交易费用和税项；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项、或有负债及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇一九年九月三十日起至二〇二〇年九月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

## 巨石集团有限公司拟出售资产涉及的



京信评报字（2019）第 291 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受巨石集团有限公司和巨石美国玻璃纤维有限公司的委托，根据法律、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，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对巨石集团有限公司控股子公司巨石美国玻璃纤维有限公司的部分房地产价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

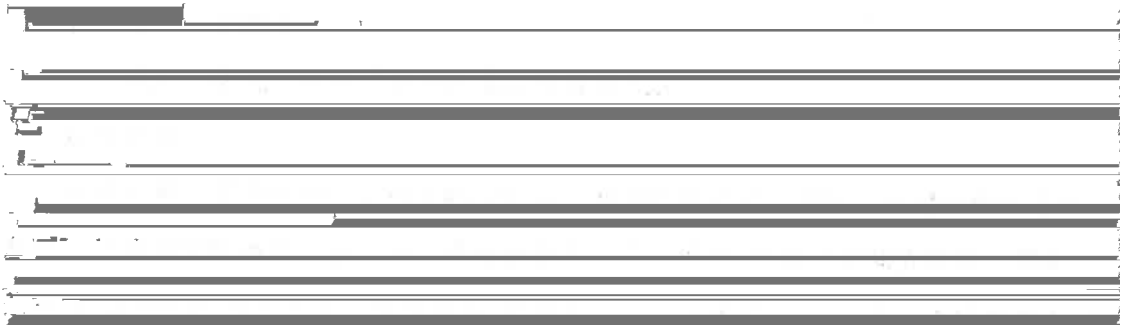
### 第一章 基本情况

#### 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况

##### （一）委托人一概况

单位名称：巨石集团有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）



公司法人：张毓强

公司地址：浙江省桐乡市梧桐街道文华南路 669 号

经营范围：

玻璃纤维、复合材料、工程塑料及制品、玻璃纤维的化工原料、玻璃纤维设备及配件、不饱和聚酯树脂、玻纤专用铂铑设备的生产、销售；铂铑合金漏板维修、翻新与再制造；新材料的技术开发、技术服务；货物进出口、技术进出口。（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）。

[REDACTED]

## 二、评估目的

[REDACTED]

## 三、评估对象和评估范围

- (一)
- (二)

产土地面积 88222 平方英尺，折合 8,195.82 平方米，土地为工业用途，地上已建有 一栋房屋建筑物，建筑面积为 3848.85 平方米。

被评估资产为巨石美国玻璃纤维有限公司资产。2018 年起，<sup>342.92</sup>该处全部土地及厂房出租给振石华美公司作办公及产品仓库使用。

2019 年 9 月，巨石美国玻璃纤维有限公司因经营战略方向发生变化，拟出售该处全

## 四、评估价值类型及定义

( ) 委托人以外的其他评估报告使用者概况

1、约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

## 五、评估基准日

- (一) 本项目资产评估基准日为 2019 年 9 月 30 日。
- (二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

## 第二章 评估依据

### 一、经济行为依据

- 1、资产评估《委托评估合同》。
- 2、巨石集团有限公司工作会会议纪要。

### 二、法律法规依据

(一) 《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）；

(二) 《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通过）；

(三) 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；

(四) 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号)；

(五) 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)

(六) 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)

(七) 《关于加强中央企业境外国有产权管理有关工作的通知》(国务院国有资产监督管理委员会令第 144 号)；

);

[2006]274 号)；

[2009]941 号)；

[2010]71 号)；

(2013) 64号)

(十五)《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资委国  
资发产权[2016]41号);

(十六)《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权  
(2016)42号)

(十七)《中央企业境外国有产权管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会  
令第27号);

(十八)其他与本项评估有关的法律法规。

### 三、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资(2017)43号);

(二)《资产评估职业道德准则》(中评协(2017)30号);

(三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协(2018)36号);

(四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协(2018)35号);

(五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协(2017)33号);

(六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协(2018)37号);

(七)《资产评估执业准则——不动产》(中评协(2017)38号);

(八)《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号);

(九)《评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号);

(十)《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)101号);

35

### 四、资产权属依据

委托方及现资产管理人提供的地籍资料及法律意见调查报告报告等相关资料

取价依据

(三) 美国宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；加利福尼亚州税收政策；

(四) 评估人员搜集的以及当地房地产咨询机构提供的其他参考资料。

### 第三章 评估方法

#### 一、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）（确定房地产估价的体系）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（确定房地产估价方法的描述），房地产评估常用方法主要有市场比较法、收益法、基准地价系数修正法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选

本次评估的对象为位于美国境内加利福尼亚州的工业类厂房及土地，通常仅适用于市场比较法及收益法。经评估人员调查了解，美国的仓库类工业房地产报价一般为按宗报价，买卖双方交易均经过房地产经纪机构或房地产经纪人代理，交易行为公开，市场

综上，根据本次评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，对评估对象的房地产采用市场比较法进行评估计算（房地合一计算）。

## 二、评估计算公式

市场比较法评估的基本原理如下：

市场比较法即根据替代原理，选取与估价对象在同一供需圈或类似区域，用途相同，交易时间与评估基准日不超过 1 年的实际交易实例进行比较，对影响房地产价格的主要因素差异进行比较修正，求取待估房地产价格的方法。其计算公式：

评估价值=交易实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整修正系数×房地产状况修正系数

其中：

房地产状况修正系数考虑房地产用途、建筑结构、建筑面积、成新率、人员出入便捷度、临道路情况、货柜车出入便捷度、工业建筑空间高度、货物出入门高、货物装卸平台、消防设施、起重装置、办公区冷气空调系统、距离高速公路距离、距离机场距离、



5、整理汇总，编写房地产评估说明。

## 第四章 评估程序实施过程和情况

### 一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处，与负责人和相关人员进行沟通，并进行适当的调查，了解评估目的和评估对象的基本情况。

### 二、编制评估计划

### 三、进行现场调查

了解评估对象的基本情况，及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解被收购资产所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承接此评估业务

### 四、收集整理评估资料

——专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈

业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

### 五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼,通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数、比率、比例等。

### 六、形成评估结论

### 七、编制出具评估报告

## 第五章 评估假设

进行评定估算。

### 一、本次评估采用的假设

#### (一) 基本假设

##### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中,

##### 2、

用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估范围内资产在评估基准日后按规定用途正常的使用下去。

## (二) 一般假设

1、假设评估基准日后中国及美国加利福尼亚现行的有关法律法规及政策、两国宏观经济形势无重大变化，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；

2、假设出售资产的行为完全遵守所有有关的法律法规

## 二、评估假设对评估结论的影响

## (三) 具体假设

本次评估假设委托人及法院提供的基础资料真实、准确、完整。

## 第六章 评估结论

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。

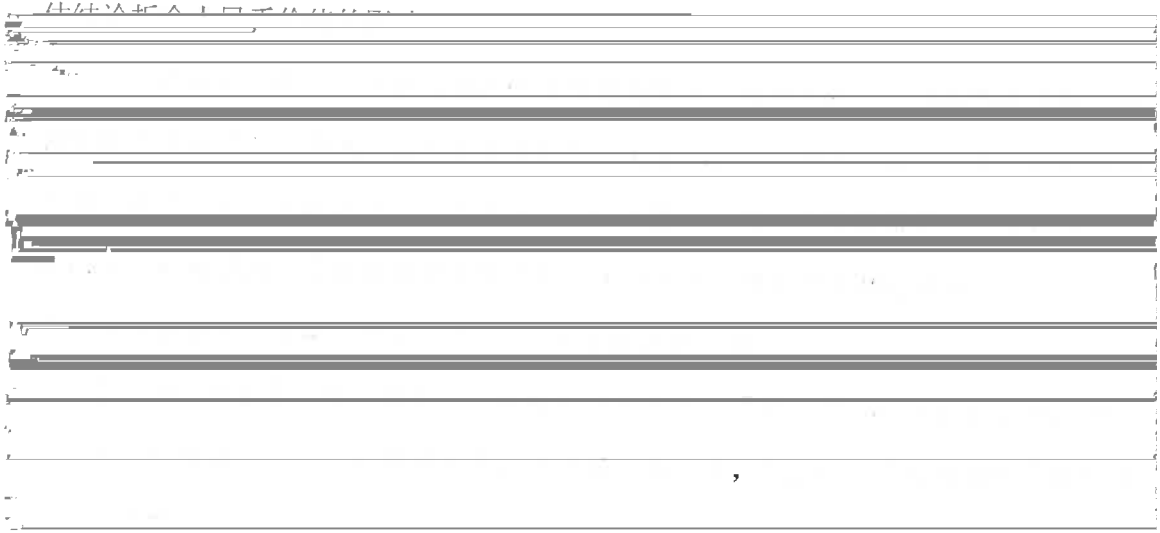
1

5,079.72

在实施了上述评估程序和假设条件下，

二、受巨石集团有限公司和巨石美国玻璃纤维有限公司的委托，本次评估范围以委托人与现资产管理人提供的资产清单为限；

三、评估基准日 2019 年 9 月 30 日银行间外汇市场人民币汇率中间价为：1 美元兑人民币 7.0729 元，我们未考虑评估报告评估基准日至出报告日由于汇率波动导致的对评



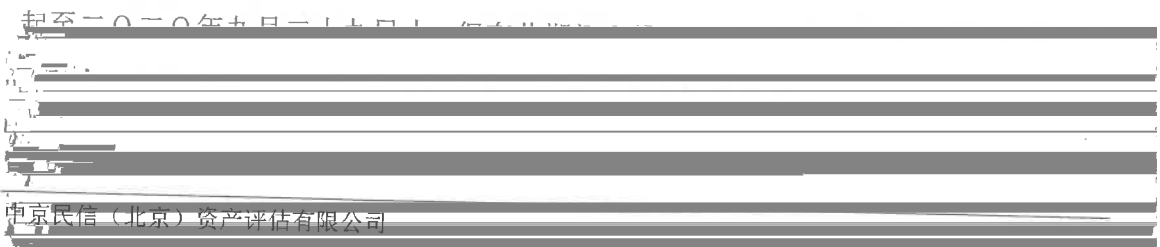
四、评估人员核对了评估范围内的房屋建筑物及土地所有权，其面积数据来源于地籍资料和房地产平面测量图。由于土地权属证书，其面积可能存在测绘差异，目前无解决办法。本次评估已经考量了土地上全部建筑物及土地价值，在评估报告有效期内，若重新测量房屋面积与本次评估计算的面积测绘差异小于 3%，则不对评估结果进行调整，若大于 3%，则应重新评估计算。

五、评估对象现由振石华美公司承租作仓库及办公正常使用，租赁期限至 2023 年 9 月，由于租赁双方同为巨石集团有限公司下属关联企业，故评估中不考虑租赁因素对评估价值的影响。

六、上述事项提请报告使用人予以关注。

本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估报告自评估报告提出日起有效期一年，即自二〇一九年九月三十日



六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

## 第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇一九年十二月二十八日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师  
马民

资产评估师:

资产评估师  
士

法定代表人:

马民

