本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国巨石股份有限公司控股子公司巨石美国股份有限公司

[redacted]

[redacted]

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：	1142020031202000096
资产评估报告名称：	中国巨石股份有限公司控股子公司巨石美国股份有限公司拟收购资产涉及的 恒石美国风电材料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292号
资产评估机构名称：	中京民信(北京)资产评估有限公司

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……6
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……8
五、取价依据……8
第三章　评估方法……8
第四章　评估程序实施过程和情况……9
一、进行前期调查……11
二、编制评估计划……11
三、进行现场调查……11
四、收集整理评估资料……11
五、展开评定估算……12
六、形成评估结论……12
七、编制出具评估报告……12
第五章　评估假设……12
一、本次评估采用的假设……12
二、评估假设对评估结论的影响……13
第六章　评估结论……13
第七章　特别事项说明……13
第八章　资产评估报告的使用限制说明……14
第九章　评估报告日及其他……15
资产评估报告附件：……17

第二册　资产评估明细表

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

中国巨石股份有限公司控股子公司巨石美国股份有限公司

拟收购资产涉及的

恒石美国风电材料公司部分房地产价值

资产评估报告

京信评报字（2019）第292号

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。

司部分房地产价值于评估基准日2019年 9 月 30 日所表现的公允市场价值为747.43万美元，按照评估基准日银行间外汇市场人民币汇率中间价折合人民币为5,286.47万元。

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。

中国巨石股份有限公司控股子公司巨石美国股份有限公司收购资产涉及的恒石美国风电材料公司部分房地产价值

资产评估报告

京信评报字（2019）第292号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受中国巨石股份有限公司和巨石美国股份有限公司的委托，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

第一章　基本情况

一、委托人、标的资产及其他评估报告使用人概况

（一）委托人一概况

单位名称：中国巨石股份有限公司

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：曹江林

公司地址：浙江省桐乡市梧桐街道文华南路669号

经营范围：

新材料的技术开发、技术服务、玻璃纤维及其制品、复合材料、建筑材料、工程材料及制品、玻璃纤维相关原材料、化工原料（不含危险品及易制毒品）、设备及配件的批发、自有房屋的租赁、设备安装、信息技术服务、企业管理、资产管理。以上涉及许可证的凭证经营。（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）

（二）委托人二概况

2971号（2971 Shop Road，Columbia，South Carolina 29209 USA）

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、玻璃纤维设备及其配件的生产、销售

（三）标的资产概况

标的资产为恒石美国风电材料公司位于美国南卡罗来纳州哥伦比亚市里奇兰县阿特斯拉路1440号（附近）理查德街7450号的房地产。

被评估资产为恒石美国风电材料公司公司资产。该公司是一家玻纤材料制造和供应商。2015年该公司启动了南卡州生产基地的建设，购买土地及地上仓库房屋，并进行厂房的维修翻新改建工作，增加了钢结构平台、通风系统、消防设施，装修了办公区等。2017年起美国与中国发生贸易摩擦，导致恒石公司在美国生产的产品需要进行1-2年期的产品质量认证过程才能向客户交付，出于经营风险的考虑，恒石未启动南卡工厂的生产。

2018年9月，恒石公司停用了该处厂房，迁走生产设备后将全部土地及厂房出租给巨石美国公司作产品仓库使用。

2019年9月，恒石公司因经营战略方向发生变化，拟出售南卡工厂的全部房地产。

（四）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。

二、评估目的

中国巨石股份有限公司控股子公司巨石美国股份有限公司拟收购恒石美国风电材料公司部分房地产。为此，中国巨石股份有限公司和巨石美国股份有限公司共同委托中京民信（北京）资产评估有限公司对拟收购的房屋建筑物及土地价值进行评估，为中国巨石股份有限公司提供相应的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为恒石美国风电材料公司部分房地产价值。

（二）评估范围为位于美国南卡罗来纳州哥伦比亚市里奇兰县的1宗土地及地上全部房屋建筑物。其中，土地面积7.117英亩，折合28,801.50平方米，土地为工业用途，已办理有土地权利登记(县土地登记编号：2017044226)，地上已建有2栋钢结构厂房建筑，合计建筑面积为11212.00平方米。

评估范围内资产详细情况如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积（m^2）
1	厂房	钢结构	[illegible]年 月	[illegible]	10103.00
2	仓库棚	钢结构	[illegible]年 月		109.00
3	钢平台	钢结构平台表层铺混凝土	2005年12月	m^2	2000.00
4	新风系统	风机及管路	2017年12月	套	3.00
5	办公区装修	厂房内加建混合结构2层房屋	2017年12月		800.00
6	土地	工业类用途	2017 12	?	28801.50

（三）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、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

（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、评估行为依据

1、《委托评估合同》；

2、巨石美国股份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）

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》（国资委国资发产权[2011]144 号）；

（八）《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

（九）《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号)；

（十）《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；

（十一）《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）；

（十二）《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

[redacted]

〔2016〕42

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〕47 号）；

（十一）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（十二）《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)；

（十三）中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（十四）其他与本项评估有关的评估准则、规范。

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；

五、取价依据

（一）评估人员掌握和收集的哥伦比亚市（南卡罗莱纳州首府城市）房地产市场价格的资料；

（二）美国宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；南卡罗莱纳州税收政策；

（三）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，综合考虑选择适当的估价方法。

本次评估的对象为位于美国境内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，市场上交易和挂牌的工业类房地产较多，适宜使用市场比较法进行评估。

美国南卡罗莱纳州的工业类房地产租赁市场也较为活跃，小型仓库租赁较多，大型仓库的租赁交易双方议价空间较大，承租人的信用评级、行业排名、财务现金流量、所租赁房地产承担的房地产税等因素都能较大影响租赁价格，且有些财务数据涉及商业机密，对比的租赁案例有关数据不易取得或不完整，故不适宜使用收益法进行评估计算。

美国实行严格的环境保护法规，大型的厂房建设行为受法律约束及诸多限制，其建设行为涉及多项许可，建设行为会因具体情况不同而所涉办证手续均由专业代理公司完成，其前期费用并无规范标准，因此，成本法的评估计算会产生较大的偏差。又因美国

产状况修正系数

厂房所在地域没有明显的局限，较少有买家选择购地建厂房的复杂而冗长的流程，常见直接购买出售中的适用房地产。因此，本次评估不适宜采用成本法。

美国的土地施行私有制，未发布基准地价标准体系，对于土地资产不适用于基准地价法评估，由于美国各州施行房地产税，南卡罗莱纳州税率平均年税率 0.6%，其纳税

1、

2、

根据评估申报表，深入现场进行实地勘测。

3、市场调查

收集与评估对象在同一或类似供需圈内，地段、[illegible]

，

5、 ，

：

，

1 [illegible]美国成都房地产交易资料，并结合现场勘察分析结果，收集调整项目分析数据，与 Trinity Partners 房地产咨询机构交换意见，选取美国房地交易中通常关注和采用的修正项目，确定修正系数，对测算案例合理的市场价值作对准。

4、测算被评估值

根据评估对象的具体情况和收集的相关资料，对房地产采用市场法计算确定评估价值。

整理汇总，编写房地产评估说明。

(2) 成本法评估计算基本原理如下：

评估值=重置成本×综合成新率 ，

1、重置成本的确定

重置成本=建安工程造价 ，

(1) 建安工程造价

由于委估构筑物、设备工程均为现场建设工程，且在评估基准日已经建成并投入使用，不需要报建手续，因此，评估人员按当地类似项目的投资构成确定重置成本，因前文面积依

综合成新率=使用年限法成新率×50%+勘察法成新率×50%

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。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，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担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程　初步确定评定估算所采用的基本方法　并对评估的各个阶段作出相

三、进行现场调查

（一）到达被评估资产现场核实，与美国南卡罗莱纳州的房地产咨询机构沟通，获取被评估房地产地籍档案查询，获取房地产市场信息。

（二）收集评估所需文件资料，包括产权证明文件、权属资料等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查委托人填报的土地、房屋建筑物所有权清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照法院出售资产清单与评估明细表逐项勘察，做到实物和评估明细表内容一致；

2、对照土地及房屋建筑物资料，实地查看地形、地貌及房屋的

四、收集整理评估资料

五、展开评定估算

六、形成评估结论

七、编制出具评估报告

（一）基本假设

1、交易假设

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和南卡罗莱纳州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、

三、评估假设对评估结论的影响

第六章 评估结论

（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

二、受中国巨石股份有限公司和巨石美国股份有限公司的委托，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估结论折合人民币价值的影响。

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[illegible]

第八章　资产评估报告的使用限制说明

一、

二

O

，

，

，

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：

资产评估师：

法 定 代 表 人：

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一九年十二月二十八日