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：	11420200312020000095
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

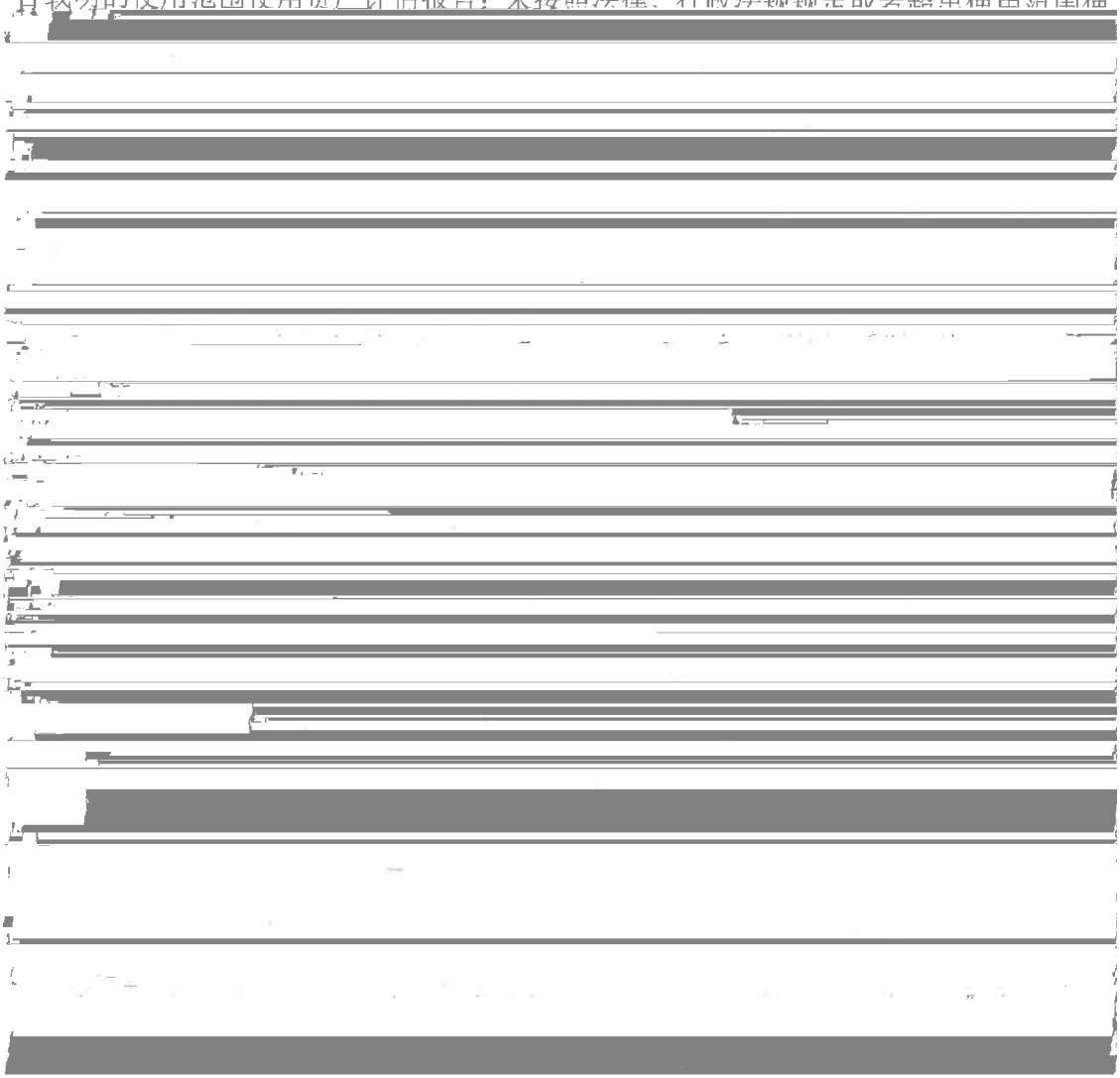
声　明……1
摘　要……2
第一章　基本情况……4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况……4
二、评估目的……5
三、评估对象和评估范围……5
四、评估价值类型及定义……5
五、评估基准日……6
第二章　评估依据……6
一、经济行为依据……6
二、法律法规依据……6
三、评估准则依据……7
四、资产权属依据……7
五、取价依据……7
第三章　评估方法……8
第四章　评估程序实施过程和情况……8
一、进行前期调查……10
二、编制评估计划……10
三、进行现场调查……10
四、收集整理评估资料……10
五、展开评定估算……11
六、形成评估结论……11
七、编制出具评估报告……11
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

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



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

提

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3848.85平方米

[redacted]

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

[redacted]

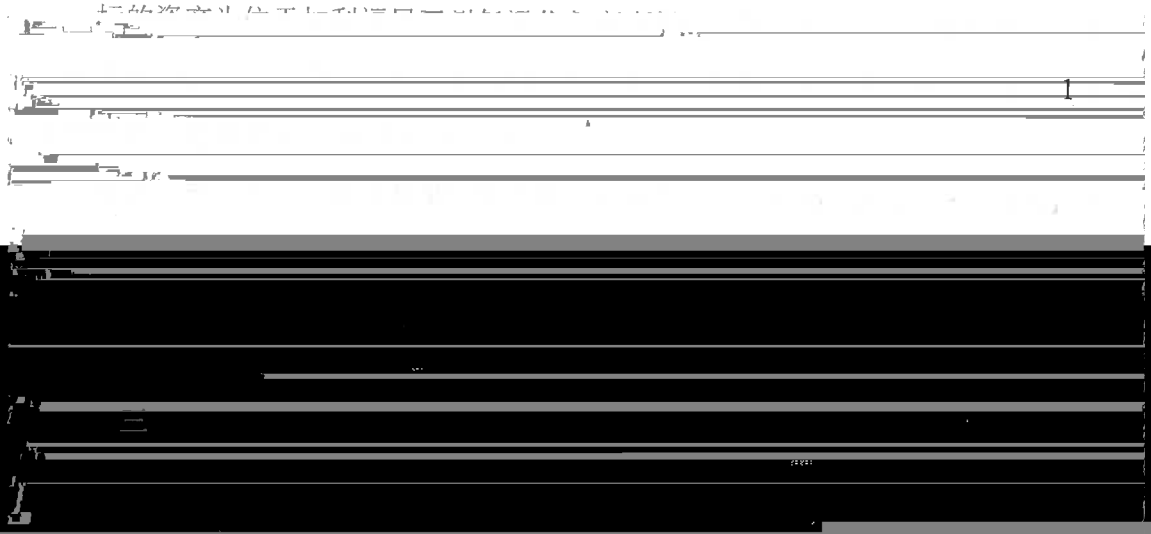
5,079.72万元。

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

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



二、

三、评估目的

三、评估对象和评估范围

（一

（二

产

342.92

四、评估价值类型及定义

（一　本项目资产评估基准日为　　年　月30日。

（　　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

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。

一　法律法规依据

（二）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十一届全国人

十八次常务委员会第一次会议通过）；

[2009]941号）；

（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）；

〔2013〕64 号）

资发产权[2016]41 号）；

〔2016〕42

三、评估准则依据

〔2017〕43 号）；

〔2017〕30 ：

35 ；

四、资产权属依据

取价依据

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：

[redacted]

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

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担此项评估的

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，然后，分别采用

六、形成评估结论

七、编制出具评估报告

进行评定估算。

第五章　评估假设

对初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和结果

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相关国家现行的

2、

三、评估假设对评估结论的影响

第六章 评估结论

1

5,079.72

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

假设出售资产的行为完全遵守所有有关的法律法规

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

[redacted]

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[redacted]

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、[redacted]

[redacted]

六、未经得我公司同意，委托人不得改变本评估

第九章　评估报告日及其他

一、　　0

（本页无正文）

资产评估师：

资产评估师：

法 定 代 表 人：

二〇一九年十二月二十八日