

吉林亚泰(集团)股份有限公司拟向
亚泰集团长春建材有限公司
增资项目资产评估报告摘要

中科华评报字(2016)第 192 号

吉林亚泰(集团)股份有限公司:

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,运用法定或公认的评估方法及程序,以增资为目的,对所涉及的亚泰集团长春建材有限公司的股东全部权益进行了评估。委托方和资产占有方对所提供的财务资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任,我们的责任是对该委托评估的资产在 2016 年 6 月 30 日这一评估基准日的价值进行评估,并发表专业意见。本公司在对委托方指定的资产进行评估的过程中,依据国家有关的法律法规及规范化要求,严格遵循资产评估独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则及资产持续经营、替代性、公开市场等经济原则,强调评估程序的科学性,取价标准的公正性、资产状态确认的现实性。公正、客观、科学地对评估对象在评估基准日之公允价值进行评定估算。现将资产评估的有关情况及评估结果报告如下:

一、评估目的:为吉林亚泰(集团)股份有限公司拟向亚泰集团长春建材有限公司增资提供价值参考。

二、评估对象和评估范围:

本次资产评估的对象为亚泰集团长春建材有限公司的股东全部权益价值。

本次资产评估的范围是经中准会计师事务所审计后的亚泰集团长春建材有限公司评估基准日资产负债表上所列示的全部资产及负债。具体范围包括流动资产、固定资产、无形资产等各项资产及负债。

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：2016年6月30日。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法及收益法评估。

六、评估结论：经实施资产评估程序和方法，亚泰集团长春建材有限公司的股东全部权益评估结果如下：

1) 资产基础法评估结论

亚泰集团长春建材有限公司在成本加和法下评估结果：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位：亚泰集团长春建材有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	21,374.89	21,374.89	-	-
非流动资产	24,026.05	24,380.56	354.51	1.48
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
固定资产	9,809.32	9,670.26	-139.06	-1.42
在建工程	2,101.48	2,101.48	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	11,941.15	12,434.72	493.57	4.13
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	174.09	174.09	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	45,400.94	45,755.45	354.51	0.78
流动负债	28,932.13	28,932.13	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	28,932.13	28,932.13	-	-
净资产（所有者权益）	16,468.81	16,823.32	354.51	2.15

2) 收益法评估结论

我们采用收益法对亚泰集团长春建材有限公司的股东权益进行了评估，收益法评估结论为16,269.19万元，评估增值-199.62万元，评估增值率为-1.21%。

3) 评估结论的分析及评估结果的选择



采用资产基础法评估的结果为16,823.32万元,增值354.51万元,增值率2.15%;

采用收益法评估的结果为16,269.19万元,评估增值-199.62万元,评估增值率为-1.21%。

两种评估方法的评估结果差异554.13万元。差异原因为采用收益法评估待估企业权益价值,即通过估测待估企业未来预期收益,将其通过适当的折现率折算为现值,以此来确定待估企业权益市场价值。

但被评估企业基准日具体情况是,亚泰长春建材商品混凝土市场行情没有出现复苏,亚泰长春建材新厂区已经开工建设,未来产品结构可能变化较大。未来收益在未来年限能否实现具有较大的不确定性,故我们选择资产基础法的评估结果作为此次评估结果。

亚泰集团长春建材有限公司全部股东权益评估价值16,823.32万元。该评估结果未考虑少数股权折价及多数股权溢价对评估结果的影响。也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

特别事项说明:

1、土地使用权,此次委托方另外委托吉林银泰房地产估价有限公司进行评估,并出具(吉)银泰(2016)(估)字第100号土地估价报告,本次评估直接引用以上估价结果。

2、亚泰集团长春建材有限公司委估房屋建筑物未办理产权证或正在办理当中;由于公司所处行业以车抵债情况较多、或正在异地生产运输,故部分委估车辆未能提供车辆行驶证或未变更产权人(详见评估明细表);委估电子设备中有20台电脑因购置时间很早,处于报废状态。

本评估结论是在一定条件下得出的,特提请报告使用者:欲了解全面情况,请阅读评估报告全文,并特别注意评估假设条件及特别事项说明。

吉林亚泰(集团)股份有限公司拟向
亚泰集团长春建材有限公司
增资项目资产评估报告

中科华评报字(2016)第192号

吉林亚泰(集团)股份有限公司:

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,运用法定或公认的评估方法及程序,对所涉及的亚泰集团长春建材有限公司的股东全部权益的价值进行了评估。委托方和资产占有方对所提供的财务资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任,我们的责任是对委估资产在2016年6月30日这一评估基准日的价值进行评估,并发表专业意见。在评估过程中,本公司的评估人员按照必要的评估程序,对评估范围内的资产进行了必要的查看核实,对资产占有方提供的财务资料、法律权属资料等进行了必要的审查与关注,实施了必要的资产评估程序。现将资产评估的有关情况及评估结果报告如下:

一、委托方、资产占有方及报告使用者

本次评估委托方为吉林亚泰(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)

本次评估资产占有方为亚泰集团长春建材有限公司，其基本情况简介如下：

1、公司基本情况：

住所：长春市二道区四通路北

企业法人营业执照注册号：91220101726741502G

法定代表人：翟怀宇

注册资本：人民币捌仟叁佰肆拾万元整

登记机关：长春市工商行政管理局

公司类型：有限公司

营业期限：2001-3-16 至 2050-3-16

经营范围：生产、销售预拌混凝土、混凝土构件、预拌砂浆、管桩、管片、水泥预制构件及其他建材产品；生产外加剂（凭有效排放污染物许可证经营）；安装大型混凝土构件；道路、桥梁、涵洞施工（凭有效资质证书经营）**

2、公司最近三年财务状况如下：

单位：万元

项 目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	评估基准日
流动资产	28,973.55	25,451.42	20,865.55	21,374.89
固定资产	13,520.99	12,003.87	10,502.13	9,809.32
无形资产	872.13	840.14	808.21	11,941.15
资产总额	43,549.63	38,475.07	44,648.65	45,400.94
负债总额	26,318.87	21,492.92	27,936.39	28,932.13
所有者权益	17,230.76	16,982.15	16,712.26	16,468.81

3、公司最近三年经营业绩如下：

单位：万元

项 目	2013年	2014年	2015年	评估基准日
主营业务收入	48,744.29	29,496.83	13,796.69	4,658.22
主营业务成本	43,496.47	27,706.70	12,970.34	4,122.50
主营业务税金及附加	350.98	147.31	46.54	16.77
销售费用	791.54	715.06	331.62	208.60
管理费用	2,356.98	1,039.16	762.86	235.97

财务费用	193.80	651.88	542.75	244.21
营业利润	1,476.22	-750.01	-741.18	-263.92
利润总额	1,437.09	-134.14	-240.83	-266.97
所得税	366.82	114.46	29.06	-23.52
净利润	1,070.27	-248.61	-269.89	-243.45

4、公司股权结构情况：

股东名称	出资比例%	出资额（万元）
吉林亚泰水泥有限公司	5%	400
吉林亚泰集团建材投资有限公司	95%	7940
	100	8340

以上财务数据来自亚泰集团长春建材有限公司提供的审计报告，经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。

5、公司执行的主要会计政策

A：折旧政策：

固定资产以取得时的实际成本入账，采用年限平均法提取折旧。

类别	折旧方法	估计使用年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	25-45	4-5	2.11-3.84
机器设备	年限平均法	5-18	4-5	5.28-19.20
运输设备	年限平均法	5-18	4-5	5.28-19.20
办公设备及其他	年限平均法	5-12	4-5	7.92-19.20

B：税率政策：

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

C: 坏账准备计提方法:

按账龄分析法计提坏账准备, 并计入当期损益。计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5	5
1-2年	8	8
2-3年	10	10
3-4年	20	20
4-5年	30	30
5年以上	50	50

6、产权材料瑕疵事项

亚泰集团长春建材有限公司委估房屋建筑物未办理产权证或正在办理当中; 由于公司所处行业以车抵债情况较多、或正在异地生产运输, 故部分委估车辆未能提供车辆行驶证或未变更产权人(详见评估明细表); 委估电子设备中有 20 台电脑因购置时间很早, 处于报废状态。

评估报告使用者: 根据资产评估业务约定书中的约定, 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)股份有限公司拟向亚泰集团长春建材有限公司增资提供价值参考。

三、评估对象和评估范围:

本次资产评估的对象为亚泰集团长春建材有限公司股东全部权益价值。

本次资产评估的范围为经中准会计师事务所审计后的亚泰集团长春建材有限公司评估基准日资产负债表上所列示的资产及负债。

评估范围内的土地使用权委托方另外委托吉林银泰房地产估价有限公司进行评估, 本次评估直接引用估价结果。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致, 并已经中准会计师

事务所审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(中准审字[2016]第2016号)。具体资产和负债类型及账面价值列表如下:

单位:元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	213,748,899.49
货币资金	2,149,536.00
应收票据	12,359,126.70
应收账款	120,157,512.95
预付款项	22,214,875.25
其他应收款	4,238,298.59
存货	31,870,903.48
其他流动资产	20,758,646.52
二、非流动资产合计	240,260,523.57
固定资产	98,093,215.25
在建工程	21,014,843.01
无形资产	119,411,518.75
递延所得税资产	1,740,946.56
三、资产总计	454,009,423.06
四、流动负债合计	289,321,336.71
短期借款	100,000,000.00
应付账款	77,366,201.12
预收款项	922,333.36
应付职工薪酬	246,901.82
应交税费	900,320.84
其他应付款	109,885,579.57
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	289,321,336.71
七、净资产(所有者权益)	164,688,086.35

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2016年6月30日。

由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论,选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况,所以根据增资的要求,

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 2016 年 6 月 30 日作为本次评估的评估基准日,既能全面反映评估范围内资产的现实整体状况,又有利于本次评估目的的实现。

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,均已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》、《企业会计制度》;
- 7、《中华人民共和国公司法》;
- 8、《房地产估价规范》(建设部建标[1999]48号);
- 9、财政部、中国人民银行总行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规;
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号,1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次通过,1995年1月1日施行)。

(二)准则依据:

- 1、财政部财企(2004)20号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业

道德准则——基本准则》;

2、中国资产评估协会中评协(2007)189号《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——机器设备》及《资产评估价值类型指导意见》;

3、中国资产评估协会中评协(2008)218号《企业国有评估报告指南》、《资产评估准则——无形资产》;

4、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》;

5、中评协(2012)244号《资产评估准则——利用专家工作》;

6、中评协(2012)248号《资产评估职业道德准则——独立性》;

7、中注协中注协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

8、财政部财会[2006]3号《企业会计准则第20号——企业合并》。

(三)权属依据:

- 1、亚泰集团长春建材有限公司《企业法人营业执照》;
- 2、亚泰集团长春建材有限公司各项资质证书、土地证;
- 3、亚泰集团长春建材有限公司委估机动车辆行驶证;
- 4、亚泰集团长春建材有限公司提供的《资产清查评估申报明细表》;
- 5、其他与资产的取得及使用有关的文件。

(四)取价依据:

- 1、同花顺资讯系统;
- 2、《最新资产评估常用数据与参数手册》;
- 3、《新浪汽车网》、《中国机电数据网》;
- 4、长春车辆购置收费标准;
- 5、评估人员收集的有关市场价格调查资料及其他取价资料;
- 6、公司提供的有关设备订货合同、发票;

- 7、受托方掌握的有关资料和估价人员实地查看、调查所获取的相关资料；
- 8、有关部门发布的统计资料和技术标准资料以及价格信息资料和参数资料、本评估机构现场查看记录；
- 9、公司的基准日财务会计经营方面的资料、资产评估清查中报明细表以及有关会计凭证等财务资料。

(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》。

(六)参考资料及其他：

- 1、评估基准日审计报告；
- 2、关于调整汽车报废标准若干规定的通知(国经贸资源〔2000〕1202号)；
- 3、《最新资产评估常用数据及参数手册》；
- 4、吉林省建筑工程预算基价表及相关文件；
- 5、《吉林省工程造价信息》、《吉林省建筑经济信息》。

七、评估方法：

根据国家国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对亚泰集团长春建材有限公司的评估范围内资产进行了必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的程序。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。进行整体资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

收益法是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法也称成本法，是从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。

因市场上无法收集到与亚泰集团长春建材有限公司相同或相似的交易案例进行比较；且因公司规模巨大的新厂区处于建设阶段，尚未正式生产，无法进行企业比较。故无法采用市场法对亚泰集团长春建材有限公司股权价值进行评估。

综合以上因素的影响，我们采用资产基础法及收益法对委托评估的亚泰集团长春建材有限公司股权价值进行评估。

（一）流动资产的评估方法

委估流动资产主要包括货币资金、债权、存货。

1、货币资金

对评估基准日现金、银行存款、其他货币资金以企业申报为基础，核实了账面价值、银行对账单和银行存款余额调节表及银行询证函，并对现金进行盘点的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

2、债权性资产

主要包括应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款等。对于债权类资产，根据企业提供的债权评估明细表，通过查阅其账簿，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，分析大额债权的可收回性，对部分单位进行了发函询证及对账工作；对发函未回函款项执行替代性程序，在此基础上确认债权性资产评估价值。

3、存货

存货主要包括原材料等。根据委托方提供的存货申报表，在了解存货真实性和完整性、是否存在滞销、残次、毁损等情况的前提下，对存货进行实地查看，了解内部控制制度的制定及执行情况，并对评估明细表中申报的账面数量及品质进行核查，对

价值量大的资产进行重点抽查，并填制存货盘点表。在账账、账表核对相符，账实核对清楚的基础上，分别根据不同情况及对价值的影响程度采用资产基础法及市场法确定评估值。

（二）固定资产的评估方法

1、房屋建筑物

房屋建筑物评估应遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，遵循资产持续经营、替代性和公开市场等评估操作性原则，根据《资产评估操作规范意见》（试行）第七十八条及八十条规和中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》相关规定，本次评估首先根据委托方提供的房屋建筑物清查评估明细表等资料，进行现场清点，核实项目、建筑面积、结构形式等。房屋建筑以持续使用为前提，房屋建筑物按照重置成本法评估。此次申报的所有房产均未办理产权证，房屋面积是吉林亚泰长春建材申报填写的。

重置成本法公式：资产评估价值=重置价格×成新率

重置价值=建筑安装工程费+工程建设其他费用+资金成本+利润+税金

2、设备、运输车辆的评估

评估值=重置全价×成新率

（1）设备重置全价的确定

委估设备是用于子公司药品生产的成套设备，购置日期较长、成新率一般。此次采用价格指数法确定设备重置全价。

机器设备重置全价=账面原值*价格指数

价格指数根据评估设备的类型，依据同花顺资讯网提供的吉林省固定资产-设备、工器具购置价格指数分别计算确定不同购置年限设备的价格指数，确定机器设备重置成本。

（2）电子设备重置全价的确定

本次评估范围内的电子设备是在国内采购，其购置价包含了安装调试费、运杂费，

其重置全价等于其购置价；对不需要安装及调试的设备(电脑、打印机等)，直接向制造商、供应商询价或以近期同类设备的合同价等价格作为重置全价。

外购设备按下述方法确定设备价格：对电子设备，查询评估基准日近期的公允市场交易价格，或直接向制造商、供应商询价，同时收集和参考近期同类设备的合同价等有关资料确定现行购置价；对无法直接询价或通过其他手段查询到价格的设备，参考类似设备的购置价格确定现行价格。

(3) 车辆重置全价的确定：车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。

具体公式为：车辆重置全价=购置价+车辆购置附加税+牌照费用

(4) 成新率的确定

对于机器设备、电子设备，通过对设备使用状况的现场考察，向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况，并根据《最新资产评估常用数据及参数手册》确定各类设备的使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素。成新率的确定采用理论成新率。

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于车辆的成新率，先分别计算已行驶里程成新率和使用年限成新率，取孰低者作为成新率。

(5) 评估值的确定：

评估值=重置全价×成新率

(四) 在建工程的评估

在建工程是尚未完工的建材产业园项目相关土建工程、资本化利息及项目前期费用等。评估人员核实了相关合同，审核合理性，以成本法确认评估值。

(五) 无形资产的评估

无形资产包括土地使用权及其他无形资产。

A: 无形资产为土地使用权评估

土地使用权共计 2 宗，基本情况如下表：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值
长国用(2014)041000017	亚泰集团长春建材有限公司	朝阳经济开发区铁塔路 1688 号	2014/9/28	工业用地	生产经营用地	48		21,945.00	8,517,440.00	7,941,449.20	9,524,000.00
长国用(2016)050011449	亚泰集团长春建材有限公司	二道区长春国际物流经济开发区雾凯大厦	2016/6/17	工业用地	生产经营用地	50	在建	274,613.00	111,209,435.00	111,160,542.93	114,51600.00

无形资产-土地使用权，此次委托方另外委托吉林银泰房地产估价有限公司进行评估，并出具（吉）银泰（2016）（估）字第 100 号土地估价报告，本次评估直接引用其估价结果。现将土地估价报告的估价目的、估价基准日、估价方法、估价结果成立的假定条件、地价定义等情况引用说明如下：

1、估价目的

吉林亚泰(集团)股份有限公司拟向亚泰集团长春建材有限公司增资的需要，特委托吉林省银泰房地产估价有限公司对增资涉及的二宗国有出让工业用地土地使用权市场价值进行评估，为委托方提供价值参考。

2、估价基准日：二〇一六年六月三十日

3、地价定义

宗地一：估价对象实际用途为工业用地，宗地红线外实际开发程度为“七通”（即通上水、通下水、通燃气、通暖、通电、通讯、通路），宗地红线内实际开发程度为“六通一平”（即通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通路及场地平整）。土地开发程度设定是该宗地在现状利用条件下，宗地红线外“七通”（即通上水、通下水、通燃气、通暖、通电、通讯、通路）及宗地红线内场地平整。

地价的内涵是指在估价期日二〇一六年六月三十日，现状利用条件下，设定宗地红线外达到“七通”和宗地红线内“一平”的开发程度，用途为工业用地，剩余使用

年限为 48.81 年的国有出让土地使用权价格。

宗地二：估价对象实际用途为工业用地，宗地红线外实际开发程度为“七通”（即通上水、通下水、通燃气、通暖、通电、通讯、通路），宗地红线内实际开发程度为“六通一平”（即通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通路及场地平整）。土地开发程度设定是该宗地在现状利用条件下，宗地红线外“七通”（即通上水、通下水、通燃气、通暖、通电、通讯、通路）及宗地红线内场地平整。

地价的内涵是指在估价期日二〇一六年六月三十日，现状利用条件下，设定宗地红线外达到“七通”和宗地红线内“一平”的开发程度，用途为工业用地，剩余使用年限为 46.24 年的国有出让土地使用权价格。

4、估价方法：本次评估采用成本逼近法及基准地价系数修正法。

5、评估结果成立的假定条件

A: 估价的前提条件

(1) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

(2) 估价期日长春市土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3) 估价设定土地开发程度为宗地红线外“七通”（即通上水、通下水、通燃气、通暖、通电、通讯、通路）及宗地红线内场地平整。

(4) 待估宗地与其他生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证宗地的可持续利用。

B: 估价的假设条件

(1) 用途设定：估价对象的用途均设定为工业。

(2) 年期设定：根据《国有土地使用证》，本次土地使用权均通过出让方式取得，宗地一终止日期为 2065-4-22，估价期日土地剩余使用年限为 48.81 年，故年期设定为 48.81 年；宗地二终止日期为 2062-9-28，估价期日土地剩余使用年限为 46.24 年，故年期设定为 46.24 年。

6、需要特殊说明的事项

(1) 土地利用状况等资料由委托方提供，土地区位条件等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

(2) 本报告是在价格定义限定条件下的土地使用权价格，如价格定义限定条件发生变化，土地评估结果必须相应调整重新评估。

(3) 本次评估没有考虑将来可能和特殊交易对该评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价的影响。

(4) 其他需要特殊说明的事项

委托方对提供资料的真实性负责。

7、评估结果

土地证号	使用权类型	面积 (M ²)	评估土地单价 (元/M ²)	评估总价 (万元)
长国用(2016)第050011449号	出让	274613	417	11451.36
长国用(2014)第041000017号	出让	21945	434	952.41
合计		296558		12403.77

B: 其他无形资产评估:

其他无形资产指亚泰集团长春建材有限公司物控系统软件、用友财务软件。本次采用成本法进行评估。

(六) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产是坏账准备纳税调整余额。评估人员核对了账簿记录、原始凭证，对发生日期、账面价值进行了验证。以账面价值确认评估值。

(七) 负债的评估

负债为流动负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬等等。评估人员主要通过核对清单、财务记录、了解债务内容金额，查看原始凭证、查阅相关合同和账簿记录、对金额较大债权人进行函证并收集核对相关票据合同等程序对各项负债进行发生及存在，以及正确账务反映和债务的延续有效性等方面的核实验证。

（八）收益法的评估

采用收益法评估是以今后若干年的净收益作为未来收益，采用适当的折现率折现出营业性资产价值，然后再加上溢余资产的价值、非经营性资产的价值以及企业的终值的折现值，最后得出该全部股东权益的价值。

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业正常生产经营所需的多余资产。主要包括溢余现金及其它收益法评估未包括的资产。溢余资产的价值一般采用资产基础法评估。

非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性资产的价值一般采用资产基础法评估。

评估模型：以今后若干年为预测期，对预测期内的各年净收益进行逐年预测，对于若干年后的净收益按预测期最后一年的数额确定，然后按照一定的折现率折成现值。

评估结果：评估值=未来无限收益期收益的现值之和。即此次评估采用以下评估模型：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + R_{n+1} \div r \times (1+r)^{-n}$$

其中：P----股东权益价值

r----折现率

t----预测年度

R_t----第 t 年预期净收益额

R_{n+1} ----从第 $n+1$ 年开始永续等额净收益

本次评估对该公司评估的收益模式采用收益法分段预测模式，前期预测五年，由于离评估时点较近能较精确地预测其收益；第五年后，由于离评估基准日实点较远，继续精确观测已无意义，因而只做长期趋势预测，以第五年的净收益作为以后年度的净收益，并保持不变。

八、评估程序实施过程 and 情况：

按照委托方的要求，我所根据资产占有单位的实际情况，组织评估人员(包括工程技术人员、固定资产评估人员)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。随后资产评估组进驻委估资产现场，对委估资产进行现场查看，开展资产评估工作。

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

(一)评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：

- 1、明确评估目的、评估对象和范围；
- 2、明确评估基准日为 2016 年 6 月 30 日；
- 3、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；
- 4、初步确定主要资产评估方法，与委托方共同确定评估方案，向企业布置资产评估申报表，协助企业进行资产申报工作；
- 5、根据资产评估工作的实际需要收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划；
- 6、与委托方就评估方案进行详细讨论和适当修改，在双方取得一致意见的基础上，签署资产评估委托协议。

(二) 现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权界定，指导资产占有方财务等部门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。

根据资产评估的有关原则和规定，我们对委估资产进行了产权核实和评估，具体步骤如下：

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、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看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理及维护状况；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，以及有关往来账目、发票等财务资料；
- 6、开展市场调研、询价工作，走访有关管理单位；
- 7、对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(三) 评定估算阶段

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，同时根据每天的实际工作进展情况修改评估计划。

委托方及资产占有方指定了专人配合我公司评估人员进行现场查看，核实数量填写现场查看记录，进行现场检测与鉴定，了解当地市场信息。

(四) 评估汇总阶段

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，对资产评估结果进行调整、修改和完善。对评估结果进行整体分析，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。

(五) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草股东全部权益评估报告，向委托方提交股东全部权益评估报告初稿，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。

九、评估假设：

根据本次进行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) 评估对象能够持续经营；
- (二) 被评估资产按现行状态和用途继续使用。
- (三) 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；
- (四) 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；
- (五) 委托方以及资产占有方提供的资料真实、合法、完整。

十、评估结论：

经实施资产评估程序和方法，亚泰集团长春建材有限公司的股东全部权益评估结果如下：

1) 资产基础法评估结论

亚泰集团长春建材有限公司在成本加和法下评估结果：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位：亚泰集团长春建材有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	21,374.89	21,374.89	-	-
非流动资产	24,026.05	24,380.56	354.51	1.48

其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
固定资产	9,809.32	9,670.26	-139.06	-1.42
在建工程	2,101.48	2,101.48	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	11,941.15	12,434.72	493.57	4.13
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	174.09	174.09	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	45,400.94	45,755.45	354.51	0.78
流动负债	28,932.13	28,932.13	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	28,932.13	28,932.13	-	-
净资产（所有者权益）	16,468.81	16,823.32	354.51	2.15

2) 收益法评估结论

我们采用收益法对亚泰集团长春建材有限公司的股东权益进行了评估,收益法评估结论为16,269.19万元,评估增值-199.62万元,评估增值率为-1.21%。

3) 评估结论的分析及评估结果的选择

采用资产基础法评估的结果为16,823.32万元,增值354.51万元,增值率2.15%;

采用收益法评估的结果为16,269.19万元,评估增值-199.62万元,评估增值率为-1.21%。

两种评估方法的评估结果差异554.13万元。差异原因为采用收益法评估待估企业权益价值,即通过估测待估企业未来预期收益,将其通过适当的折现率折算为现值,以此来确定待估企业权益市场价值。

但被评估企业基准日具体情况是,亚泰长春建材商品混凝土市场行情没有出现复苏,亚泰长春建材新厂区已经开工建设,未来产品结构可能变化较大。未来收益在未来年限能否实现具有较大的不确定性,故我们选择资产基础法的评估结果作为此次评估结果。

亚泰集团长春建材有限公司全部股东权益评估价值16,823.32万元。该评估结果未考虑少数股权折价及多数股权溢价对评估结果的影响。也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日实际状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 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。

1、根据委托方提供的情况，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。

2、在评估基准日后评估有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量和资产范围发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价；

(3) 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，资产占有方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整，不能直接使用评估结论。

(三) 本次评估过程中，评估工作人员对有关资产虽查阅了亚泰集团长春建材有限公司提供的资料，实施了现场调查程序，但没有使用仪器、仪表进行进一步的鉴定，评估结论也是在此基础上得出的。

(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) 亚泰集团长春建材有限公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度及评估基准日报表已经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均出具了标准无保留意见的审

计报告。

(六) 土地使用权，此次委托方另外委托吉林银泰房地产估价有限公司进行评估，并出具(吉)银泰(2016)(估)字第100号土地估价报告，本次评估直接引用以上估价结果。

(七) 产权材料瑕疵事项

亚泰集团长春建材有限公司委估房屋建筑物未办理产权证或正在办理当中；由于公司所处行业以车抵债情况较多、或正在异地生产运输，故部分委估车辆未能提供车辆行驶证或未变更产权人(详见评估明细表)；委估电子设备中有 20 台电脑因购置时间很早，处于报废状态。

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，与本报告正文具有同等法律效力。

本所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

本报告评估结论有效期限为一年，即自评估基准日 2016 年 6 月 30 日起至 2017 年 6 月 29 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、评估报告的法律效力：

(一) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市

场的原则确定的现行公允市价，评估工作中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观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假设和限定条件、持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效，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。

(二) 本报告之评估结论，系评估专业人员依据国家法律法规的有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(三) 本评估报告评估结论是在以产权清晰、权属明确、持续经营为前提条件由专业评估机构和评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



北京中科华资产评估有限公司

评估报告的提出日期：二〇一六年十月十九日