

融钰集团股份有限公司  
拟转让资产所涉及该公司  
房屋建（构）筑物和土地使用权价值项目  
资产评估报告

华信众合评报字【2018】第1111号  
（共1册，第1册）

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一八年九月二十一日



融钰集团股份有限公司  
拟转让资产所涉及该公司  
房屋建(构)筑物和土地使用权价值项目  
资产评估报告  
华信众合评报字【2018】第1111号

目 录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概 况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、资产评估报告日.....	21
资产评估报告附件.....	23



## 资产评估报告声明

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定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。

本资产评估机构及资产评估师提示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其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、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事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利益关系；与相关当事人没有现存或者预期利益关系，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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。



融钰集团股份有限公司  
拟转让资产所涉及该公司  
房屋建(构)筑物和土地使用权价值项目  
资产评估报告摘要

华信众合评报字【2018】第 1111 号

融钰集团股份有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以资产持续使用和公开市场为前提，采用重置成本法和基准地价修正法，对贵公司（亦即产权持有单位）拟转让资产所涉及贵公司的房屋建(构)筑物和国有土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为贵公司在评估基准日的房屋建(构)筑物和国有土地使用权价值。

评估范围是贵公司申报的在评估基准日纳入资产评估申报表的全部资产，具体包括房屋建筑物 16 栋，建筑面积合计 23,573.00 m<sup>2</sup>；构筑物 6 项；国有土地使用权 1 宗，国有土地使用权面积 67,511.85 m<sup>2</sup>。委估房屋建(构)筑物和土地均坐落于吉林市高新区景山街 66 号。资产账面原值 3,825.10 万元，账面净值 2,918.59 万元。

评估基准日为 2018 年 06 月 30 日。

价值类型为市场价值。

评估方法为重置成本法和基准地价修正法。

对房屋建(构)筑物选用重置成本法评估；

对国有土地使用权选用基准地价修正法评估。

经评估，贵公司委托评估资产（房屋建筑物和国有土地使用权）在评估基准日 2018 年 06 月 30 日账面价值 2,918.59 万元，评估价值（市场价值）为 4,794.00 万元，增值额 1,875.41 万元，增值率 64.26%。

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评估更新业务或重新评估。



本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

(一) 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建(构)筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未对建构筑物的隐蔽工程、结构和材质进行任何测试。评估师以被评估单位提供的有关工程资料真实有效为前提，并进行了实地勘察。

(二) 纳入评估范围的房屋建筑物共计 16 栋，建筑面积合计 23,573.00 m<sup>2</sup>；其中 2 栋房屋建筑物——门卫房（建筑面积 51.20 m<sup>2</sup>）和序号 14 办公楼（建筑面积 1,813.50 m<sup>2</sup>）坐落位置在龙丰铁路专用线北侧铁路用地范围内，不在融钰集团股份有限公司土地使用证规定红线之内。融钰集团股份有限公司确认因该 2 栋房屋占用的土地使用权非融钰集团股份有限公司拥有，故该 2 栋房屋不具有转让价值。评估中对该 2 栋房屋建筑物的评估价值确认为零。

另外，上述门卫房和办公楼的房屋所有权证证载权利人为“吉林永大集团股份有限公司”，尚未更名。吉林永大集团股份有限公司于 2016 年 11 月 08 日，更名为“融钰集团股份有限公司”

(三) 贵公司申报评估的房屋建(构)筑物的评估市场价值包含增值税税额，国有土地使用权的评估市场价值不包含流转税中的增值税税额。

(四) 本次评估结论与委估资产的账面价值可能存在差异，在此提醒有关方面注意，上述差异可能引起被评估单位有关应纳税义务的变化，应该说明的是本评估报告中没有考虑评估结论增加或减少可能产生有关税务义务的变化。

评估报告使用者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，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



**融钰集团股份有限公司**  
**拟转让资产所涉及该公司**  
**房屋建(构)筑物和土地使用权价值项目**  
**资产评估报告正文**  
华信众合评报字【2018】第 1111 号

融钰集团股份有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公证的原则，以资产持续使用和公开市场为前提，采用重置成本法和基准地价修正法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让资产所涉及贵公司的房屋建(构)筑物和国有土地使用权在评估基准日 2018 年 06 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告和评估结果如下：

**一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况**

本次资产评估项目的委托人及产权持有单位均为融钰集团股份有限公司。

(一) 委托人即产权持有单位概况

1. 公司注册登记情况

公司名称：融钰集团股份有限公司

统一社会信用代码：912202016051690282

类 型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住 所：吉林省吉林市船营区迎宾大路 98 号

法定代表人：尹宏伟

注册资本：捌亿肆仟万元整

成立日期：1998 年 11 月 06 日

营业期限：1998 年 11 月 06 日至 2023 年 06 月 21 日

登记状态存续(在营、开业、在册)

经营范围：控股公司企业管理服务；以自有资产对外投资及投资咨询服务、资产



管理（不得从事理财、非法集资、非法吸储、贷款等业务）；新能源技术开发、技术推广服务；软件开发及信息技术咨询服务；电控设备及母线槽、电缆桥架制造；电气开关、电气机械及电子器材制造；自动化仪表制造及设备成套；自动控制、计算机系统工程及其安装；高速公路设施制造及其装配；电子式电表制造（具体项目详见《制造计量器具许可证》）；高压线路架空设施的铁塔制造；楼宇对讲安全门制造；化工产品（不含化学危险品）、建筑机械、装卸机械、建筑材料、装饰材料、通讯设备（不含手机）、五金交电、机械设备、汽车（不含品牌汽车）及其零配件销售；电力设备、仪表检测检验服务及相关技术咨询服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家规定的专营进出口商品和国家禁止进出口等特殊商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；开展对销贸易和转口贸易。（以上项目法律、法规和国务院决定禁止的，不得经营；许可经营项目凭有效许可证或批准文件经营；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）。

## 2、公司历史沿革

融钰集团股份有限公司前身是吉林永大集团股份有限公司。2008年1月31日，吉林永大集团有限公司整体变更为股份公司，吉林永大集团股份有限公司于2011年10月18日在深圳证券交易所挂牌上市，证券代码“002622”。2016年11月08日，公司名称由“吉林永大集团股份有限公司”变更为“融钰集团股份有限公司”，公司英文名称由“Jilin Yongda Group Co., Ltd.”变更为“Rongyu Group Co., Ltd.”经深圳证券交易所核准，公司证券代码“002622”不变。

### （二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告使用人为委托人——融钰集团股份有限公司（亦即产权持有单位）。

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用者。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

对融钰集团股份有限公司拟转让资产所涉及的房屋建(构)筑物和国有土地使用权的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。



### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

根据本次评估目的,评估对象是融钰集团股份有限公司在评估基准日的房屋建(构)筑物和国有土地使用权价值。

#### (二) 评估范围

1、评估范围为融钰集团股份有限公司申报的在评估基准日纳入资产评估申报表内的全部资产,具体包括房屋建筑物 16 栋,建筑面积合计 23,573.00 m<sup>2</sup>;构筑物 6 项;国有土地使用权 1 宗,国有土地使用权面积 67,511.85 m<sup>2</sup>。房屋建(构)筑物和土地均位于吉林市高新区景山街 66 号。资产账面原值 3,825.10 万元,账面净值 2,918.59 万元。房屋建筑物、构筑物和土地使用权概况见下列各表:

(表一) 房屋建筑物概况表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	总层数	建成年月	单位	数量	账面价值(元)	
								原值	净值
1	吉[2018]吉林市不动产权第 0109750 号	办公室	砖木	1	1987 年 12 月	m <sup>2</sup>	167.96	8,628.22	5,827.51
2	吉[2018]吉林市不动产权第 0109800 号	仓库	砖木	1	1967 年 12 月	m <sup>2</sup>	247.00	72,955.80	48,687.00
3	吉[2018]吉林市不动产权第 0109801 号	厂房	砖木	1	1977 年 12 月	m <sup>2</sup>	198.00		
4	吉[2018]吉林市不动产权第 0109805 号	厂房	砖木	1	1972 年 12 月	m <sup>2</sup>	283.00		
5	吉[2018]吉林市不动产权第 0109752 号	库房	砖木	1	1983 年 12 月	m <sup>2</sup>	27.84		
6	吉[2018]吉林市不动产权第 0109803 号	车库	砖木	1	1979 年 12 月	m <sup>2</sup>	1,048.72	157,308.00	105,002.88
7	吉[2018]吉林市不动产权第 0109748 号	库房	砖木	1	1978 年 12 月	m <sup>2</sup>	432.90	90,512.09	60,466.81
8	吉[2018]吉林市不动产权第 0109807 号	库房	砖木	1	1966 年 12 月	m <sup>2</sup>	137.50	20,625.00	13,766.82
9	吉[2018]吉林市不动产权第 0109751 号	动力车间	砖木	1	1968 年 12 月	m <sup>2</sup>	650.00	97,500.00	65,081.46
10	吉[2018]吉林市不动产权第 0109804 号	机加厂房	框架	4	1992 年 12 月	m <sup>2</sup>	6,427.00	5,701,231.58	3,860,436.14
11	吉[2018]吉林市不动产权第 0109754 号	厂房	框架	1	1971 年 12 月	m <sup>2</sup>	1,469.74	3,372,914.28	2,308,024.64
12	吉林市房权证丰字第 Q000000767 号	门卫房	混合	1	1980 年 12 月	m <sup>2</sup>	51.20	7,795.20	5,203.38
13	吉[2018]吉林市不动产权第 0109749 号	变电所	混合	1	1974 年 12 月	m <sup>2</sup>	166.92	101,737.60	68,996.80
14	吉林市房权证丰字第 Q000000780 号	办公楼	混合	3	1976 年 12 月	m <sup>2</sup>	1,813.50	507,780.00	338,943.15
15	吉[2018]吉林市不动产权第 0109756 号	喷漆车间	钢结构	1	2009 年 12 月	m <sup>2</sup>	3,982.72	6,697,502.78	5,459,963.07
16	吉[2018]吉林市不动产权第 0107101 号	机加车间	钢结构	1	2009 年 10 月	m <sup>2</sup>	6,469.00	7,002,154.39	5,727,178.60
合 计							23,573.00	23,838,644.94	18,067,578.26



(表二) 构筑物概况表

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	数量	账面价值(元)	
						原值	净值
1	热镀锌新厂区地坪	砼	2008年12月	m <sup>2</sup>	5392	1,616,659.90	1,130,314.51
2	镀锌线改造工程		2008年12月	项	1	373,919.08	261,431.86
3	厂区道路	沥青砼	2008年12月	m <sup>2</sup>	2300	111,639.97	69,616.30
4	排水沟	砖	2008年12月	米	120	453,673.97	317,193.67
5	矿山新厂区围栏	钢丝网	2008年12月	米	650	64,325.99	44,974.49
6	矿山新厂区大门	电动门	2008年12月	座	1	16,174.60	11,309.08
合计						2,636,393.51	1,834,839.91

(表三) 土地使用权概况表

序号	土地权证编号	证载权利人	土地位置	终止日期	用途	用地性质	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面原值(元)	账面净值(元)
1	吉[2018]吉林市不动产权第0107101号	融钰集团股份有限公司	高新区景山街66号	2058-07-10	工业	出让	六通一平	67,511.85	11,775,922.15	9,283,467.12
合计								67,511.85	11,775,922.15	9,283,467.12

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。凡列入表内并已核实的资产均在本项目评估范围之内。

## 2、委估资产概况

纳入本次评估范围的资产具体包括房屋 16 栋，建筑面积合计 23,5763.00 m<sup>2</sup>，构筑物 6 项、国有土地使用权 1 宗；国有土地使用权面积 67,511.85 m<sup>2</sup>。

被评估资产均坐落该公司位于吉林市高新区景山街 66 号厂区内。

## 2、房屋建筑物概况

房屋建筑物为用于机械加工的生产厂房及办公用房，厂房的平面布置考虑生产工艺条件、生产特点等因素采用砖木结构、框架结构、混合结构及钢结构建造。现将主要房屋建筑物概况叙述如下：

### (1) 动力车间（固定资产—房屋评估明细表一序号 9）：

动力车间：砖木结构，建筑面积 650.00 m<sup>2</sup>，地上 1 层，檐高 3.00 米，屋脊高 4.50 米；该厂房竣工时间为 1968 年 12 月。

建筑工程：毛石基础，490 毫米厚红砖外墙，无内墙分隔；木屋架，石棉瓦屋面。



装饰工程：钢窗、钢门，木板条白灰天棚，水泥地面，内墙面水泥抹灰刷白，外墙为红砖清水墙。

安装工程：镀锌钢管、大 60 暖气片采暖设施；照明线路暗敷、白炽灯。

经现场勘察，该厂房已经闲置多年，厂房内设备已拆除，地面胀裂，屋顶局部渗漏，天棚局部塌落，钢窗锈蚀，个别窗玻璃破损。

#### (2) 机加厂房（固定资产——房屋评估明细表/序号 10）

机加厂房：框架结构，地上局部 4 层，建筑面积 6,427.00 m<sup>2</sup>。平面形状为 L 型，一侧是生产车间，地上一层，全高 12 米，另一侧是办公楼，层高 3.60 米，檐高 14.40 米；竣工时间为 1992 年 12 月。

建筑工程：现浇砼独立基础及地圈梁，钢筋砼梁、板、柱，钢筋砼屋面板；490mm 红砖外墙，240mm 红砖内墙，屋面为粉煤灰保温层，沥青防水卷材屋面。生产车间部分：带天窗，10 吨吊车轨道。

装饰工程：钢窗、钢门，内墙面为水泥砂浆刷白色涂料。生产车间部分：外墙为红砖清水墙，水泥地面，办公楼部分：外墙水泥抹灰刷灰色涂料，水磨石地面。

安装工程：采暖采用焊接钢管、铸铁大 60 暖气片；照明为焊接钢管、线缆敷设、配电箱，日光灯照明；上下水设施齐全。经现场勘察，该厂房正常使用，但地面磨损严重，屋顶局部渗漏，钢窗锈蚀，个别窗玻璃破损。

#### (3) 变电所（固定资产——房屋评估明细表/序号 13）

变电所：混合结构，地上 1 层，建筑面积 166.92 m<sup>2</sup>。层高 3.60 米，竣工时间为 1974 年 12 月。

建筑工程：毛石基础及地圈梁，构造柱、檐口圈梁，钢筋砼屋面板；370mm 红砖外墙，240mm 红砖内墙，屋面为粉煤灰保温层，沥青防水卷材屋面。

装饰工程：钢窗、钢门，抹灰天棚，内墙面为水泥砂浆刷白色涂料。外墙为红砖清水墙，水泥地面。

安装工程：采暖采用焊接钢管、铸铁大 60 暖气片；照明为焊接钢管、线缆敷设、配电箱，日光灯照明；无上下水设施。经现场勘察，该变电所钢窗锈蚀，个别窗玻璃破损。

#### (4) 机加车间（固定资产——房屋评估明细表/序号 16）



机加车间：钢结构，建筑面积：6,469.00平方米。竣工时间为2009年10月。该厂房内部采用大跨度平面设计，具体构造为地上一层，屋檐高7.50米，屋脊高9.00米，南北长度85.00米，东西宽度分别为85.00米（北侧外墙）、67.00米（南侧外墙），轴距6.00米；厂房内设18米跨二部钢吊车梁。毛石基础挡土墙，现浇砼独立基础，钢筋砼基础梁，门式轻钢结构排架柱，彩钢板屋面防水，300厚矿渣硅酸盐砼砌块内外墙，防火卷帘门、钢门，塑钢窗，水泥地面，外墙抹水泥砂浆刷涂料，内墙面普通抹灰刷涂料。采暖部分采用焊接钢管（总立管DN50、干管DN40、立管DN25）大60型散热器，照明为焊接钢管、线缆敷设、配电箱、工厂照明灯具、消防设施。经现场勘察，该机加车间正常使用，维护保养良好。

经现场勘察，5栋砖木结构房屋因多年闲置，缺乏维护修缮，已经坍塌损毁。

资产清查核实过程中了解到：上述“房屋建筑物概况表”中序号12门卫房（建筑面积51.20m<sup>2</sup>）和序号14办公楼（建筑面积1,813.50m<sup>2</sup>）坐落位置在龙丰铁路专用线北侧铁路用地范围内，不在融钰集团股份有限公司土地使用证规定红线之内。融钰集团股份有限公司确认因该2栋房屋占用的土地使用权非融钰集团股份有限公司拥有，故该2栋房屋不具有转让价值。评估中对该2栋房屋建筑物按无价值评估。

另外，上述门卫房和办公楼的房屋所有权证证载权利人为“吉林永大集团股份有限公司”，尚未更名。吉林永大集团股份有限公司于2016年11月08日，更名为“融钰集团股份有限公司”

### 3、构筑物概况

构筑物为厂区道路、地坪、排水沟、镀铝线改造工程及厂区围栏等。厂区道路为沥青砼路面，总面积2300.00m<sup>2</sup>，围栏为钢丝网结构，高1.80米，共计650延长米，竣工时间均为2008年。

经现场勘察，厂区地坪、沥青砼路面局部有裂纹，镀铝线改造工程未见实物，排水沟已经报废。

### 4、国有土地使用权概况

国有土地使用权概况见上述《土地使用权基本情况表》。

### 5、产权状况

列入清查范围的房屋、土地已经取得了房屋所有权证或不动产权证。经了解，截



至评估基准日，评估范围内的房屋建筑物、土地不涉及抵押、担保、诉讼事项。

#### 四、价值类型

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。

选择市场价值作为本项目评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，是本评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 06 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。根据委托人拟转让资产的时间要求，选择该时点作为评估基准日。

#### 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

委托人（即产权持有单位）提供的拟转让资产（房屋建筑物和国有土地使用权）的公司决定。

##### （二）法律法规依据

1. 《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）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

5. 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〔2017〕31号);
4. 《资产评估执业准则——评估报告》(中评协〔2017〕32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〔2017〕34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);
11. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。

### (四) 权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 不动产权证。

### (五) 取价依据

1. 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;
2. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2016〕504号);
3. 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格〔2007〕670号);
4. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格〔2002〕1980号);
5. 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格〔2002〕125号);
6. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》〔2011〕534号;
7. 房屋建筑物所在地相关政府收取市政公用设施配套费和城市消防设施建设费的费用标准文件(吉省价经字〔2003〕25号、吉市价经字〔2004〕2号);



8. 吉林省住房和城乡建设厅发布的《关于发布 2018 年上半年吉林省建筑工程质量安全成本指标的通知》（吉建造〔2018〕2号）；
9. 吉林市人民政府《关于公布实施吉林市城镇基准地价等土地价格的通知》（吉市政发〔2016〕8号）；
10. 吉林市国土资源局《吉林市城镇基准地价应用说明及修正体系》（2016）；
11. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字〔1984〕第 678号）；
12. 中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布实施的《人民币存贷款基准利率》；
13. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
14. 其他与本次资产评估有关的资料。

#### （五）其他参考依据

1. 企业提供的资产评估申报明细表；
2. 委托人与本评估机构签订的《资产评估委托合同》；
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
4. 北京华信众合资产评估有限公司信息库。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

评估方法主要有重置成本法、收益法和市场法。

重置成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估方法的总称。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

按照《资产评估基本准则》规定，资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。



本次评估目的是对融钰集团股份有限公司拟转让资产所涉及的房屋建(构)筑物和国有土地使用权的市场价值进行评估,为该经济行为提供价值参考。根据本次评估目的、评估对象、价值类型、评估资料的可获取情况等相关条件,采用重置成本法和基准地价修正法进行评估,即对房屋建(构)筑物选用重置成本法评估;对国有土地使用权选用基准地价修正法评估。选择理由如下:

被评估房屋建(构)筑物为工业用途,同类房产的客观收益参数无法获取,不满足收益法的评估条件,而被评估房屋建(构)筑物的预期收益无法确定;受工业用途的房屋建(构)筑物交易市场不发育、不活跃的限制,评估人员也无法收集到与被评估房产相似的交易案例,不满足市场法的评估条件。但被评估房屋的客观重置成本可以估算,采用重置成本法评估能够准确反映其重置价值。

由于评估资料搜集途径的限制,无法取得委估国有土地使用权的未来预期客观收益、无法取得相似宗地的交易案例,也无法获取重新取得土地使用权的客观成本费用数据,故不采用收益法、市场法和成本逼近法进行评估。由于委估土地所在城市(吉林市)相应基准地价估价系统的评估数据和参数可以搜集获取,故采用基准地价修正法进行评估。

(一)对房屋建(构)筑物选用重置成本法进行评估;

房屋建(构)筑物评估的重置成本法是根据建筑工程设计资料和评估人员现场勘察资料,参照相似房屋建(构)筑物的建筑工程造价,确定房屋建(构)筑物的现行建安造价,再综合考虑前期及其他费用和资金成本等,计算出建筑物的重置成本,并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率,进而计算建筑物评估值。其基本计算公式为:

房屋建(构)筑物评估值=重置全价×综合成新率

1、重置全价的确定:

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本等三部分组成。重置全价中不包括建筑物所占用土地的取得费用。即:

重置全价=建安工程造价+前期及其他工程费+资金成本

(1)建安造价的确定

建安造价包括土建、安装和装饰三部分,费用项目包括直接费、措施费、利润和税



金。

根据被评估单位提供的房屋建筑物相关资料情况和评估人员收集的评估资料,采用重编预算法确定房屋建筑物的建安造价。即根据房屋建筑物预决算书的单位工程分部、分项工程量,无法提供竣工决算资料及技术图纸的房屋,评估人员则采取现场测绘土建、安装工程施工简图,分别计算工程量,对于隐蔽工程则参考现行国家标准设计图集的工程量确定工程量,套取《吉林省建筑工程计价定额》(JLJD—JZ—2014)、《吉林省装饰工程计价定额》(JLJD—ZS—2014)、《吉林省安装工程计价定额》(JLJD—AZ—2014)、国家建筑标准设计图集、关于建筑业营业税改征增值税调整吉林省建设工程计价依据实施办法,结合评估基准日《吉林市工程造价信息》(2018年第6期)建筑材料的市场价格及有关工程的其他计价标准,分析、测算其建安工程造价。

### (2) 房屋建设前期及其他费用的确定

根据国家和省级政府部门规定的行政事业性收费文件和工程建设专业服务收费文件计取。

### (3) 资金成本的确定

建设工期参照2000年出版的《全国统一建筑安装工程工期定额》3类地区相应的工程类别、结构类型、建筑面积、层数选取;固定资产投资贷款利率按评估基准日正在执行人民银行规定的相应期限贷款基准利率计算,其计算公式如下:

$$\text{资金成本} = \text{建安工程造价} \times \text{贷款利率} \times \text{定额工期} / 360 \times 50\% + \text{前期及其他费用} \times \text{贷款利率} \times \text{定额工期} / 360$$

## 2、成新率的确定

以现场勘查结果,结合房屋建(构)筑物的具体情况,分别按年限法成新率和现场勘察成新率的不同权重加权平均后加总求和,确定综合成新率。

### (1) 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定;其中:已使用年限根据房屋建(构)筑物的建成时间至评估基准日经计算确定;经济耐用年限根据房屋建(构)筑物的结构形式、使用环境等因素按有关规定标准确定;尚可使用年限根据经济耐用年限,结合土地使用权剩余使用年限确定。



年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

### (2) 现场勘察成新率的确定

现场勘察成新率又称评分法成新率。主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

现场勘察成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备权重系数。

### (3) 综合成新率的确定

房屋建筑物年限法成新率和现场勘察成新率的权重分别取40%和60%，确定综合成新率。

房屋建筑物综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

## 3、评估值确定

房屋建(构)筑物评估值=重置全价×综合成新率

### (二) 对国有土地使用权选用基准地价修正法进行评估。

基准地价是按照城市(或城镇)土地级别或均质地域分别评估的商业、住宅、工业等各类用地和综合土地级别的土地使用权平均价格。

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将被评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件进行比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被评估宗地在评估基准日价值的方法。基准地价修正法实质是市场法的一种特殊状态，是指利用当地政府制定颁布的基准地价作为参照物，对其各种影响地价因素进行系数修正，求得待估土地评估值的一种方法。

基准地价修正法计算公式：

土地使用权评估值=区域内基准地价× $K_1$ × $K_2$ × $K_3$ × $K_4$ × $(1+\sum K)$ × $K_5$ × $K_6+J$

式中： $K_1$ —期日修正系数；

$K_2$ —年期修正系数；

$K_3$ —用途修正系数；



- $K_4$ —容积率修正系数；
- $\Sigma K$ —影响地价区域因素修正系数之和；
- $K_5$ —个别因素（宗地形状）修正系数；
- $K_6$ —个别因素（宗地面积）修正系数；
- $J$ —工业基础设施条件修正金额。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京华信资产评估有限公司评估人员于 2018 年 08 月 07 日至 09 月 21 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （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，评估专业人员按评估工作计划向委托人了解项目的经济行为背景、被评估资产特点、确定评估总体技术思路和具体操作要求等。

### （三）现场调查

评估人员于 2018 年 08 月 10 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1、指导产权持有单位的相关人员按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确填报，同时收集被评估资产的产权证明文件资料。

2、现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对委估资产的数量、



质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查、核实。

3、资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权属证明等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

#### (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，从政府部门以及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

评估人员针对委估资产的具体情况，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，由本评估机构出具并向委托人提交资产评估报告。

## 九、评估假设

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，买方和卖方各自独立而非关联方，他们的地位平等，有能力进行交易，而且都有获取足够市场信息的机会和时间，



合理地认识有关资产并意图将资产价值最大化，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的特殊利用条件。

4. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5. 假设和产权持有单位委估资产相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

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

经评估，融钰集团股份有限公司委托评估资产在评估基准日 2018 年 06 月 30 日账面价值 2,918.59 万元，评估价值为 4,794.00 万元，增值额 1,875.41 万元，增值率 64.26%。评估结果详见下表：

### 资产评估结果汇总表

产权持有单位：融钰集团股份有限公司

评估基准日 2018 年 06 月 30 日

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%
非流动资产	1				
固定资产—房屋建筑物	2	1,990.24	2,134.03	143.79	7.22
无形资产—土地使用权	3	928.35	2,659.97	1,731.62	186.53
资产总计	4	2,918.59	4,794.00	1,875.41	64.26

## 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》，产权持有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)评估过程中,评估人员观察所评估房屋建(构)筑物的外貌,在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况,未对建构筑物的隐蔽工程、结构和材质进行任何测试。评估师以被评估单位提供的有关工程资料真实有效为前提,并进行了实地勘察。

(三)纳入评估范围的房屋建筑物共计16栋,建筑面积合计23,573.00 m<sup>2</sup>;其中2栋房屋建筑物——门卫房(建筑面积51.20 m<sup>2</sup>)和序号14办公楼(建筑面积1,813.50 m<sup>2</sup>)坐落位置在龙丰铁路专用线北侧铁路用地范围内,不在融钰集团股份有限公司土地使用证规定红线之内。融钰集团股份有限公司确认因该2栋房屋占用的土地使用权非融钰集团股份有限公司拥有,故该2栋房屋不具有转让价值。评估中对该2栋房屋建筑物的评估价值确认为零。

另外,上述门卫房和办公楼的房屋所有权证证载权利人为“吉林永大集团股份有限公司”,尚未更名。吉林永大集团股份有限公司于2016年11月08日,更名为“融钰集团股份有限公司”

(四)企业账面上无构筑物具体数量。构筑物实物数量是评估人员与企业人员现场实际测量结果。

经现场勘察,委估构筑物中的镀铝线改造工程未见实物,排水沟已经报废。

(五)融钰集团股份有限公司申报评估的房屋建(构)筑物的评估价值包含增值税税额,国有土地使用权的评估市场价值不包含流转税中的增值税税额。

(六)本次评估结论与委估资产的账面价值可能存在差异,在此提醒有关方面注意,上述差异可能引起被评估单位有关应纳税义务的变化,应该说明的是本评估报告中没有考虑评估结论增加或减少可能产生有关税务义务的变化。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

## 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仅为委托人（即产权持有单位）。
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其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、资产评估报告日

资产评估报告日为2018年09月21日。



(本页无正文, 为签章页)

资产评估师:



资产评估师:



资产评估机构: 北京华信众合资产评估有限公司



二〇一八年九月二十一日