

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（2021）第 011 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二一年一月三十一日



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： 1142020031202100059

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 资产评估明报告

资产评估报告文号： 京信评报字（2021）第011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）、李新星（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、标的资产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、评估行为依据	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
一、评估方法	8
二、评估计算公式	9
第四章 评估程序实施过程和情况	11
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	12
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	13
一、本次评估采用的假设	13
二、评估假设对评估结论的影响	13
第六章 评估结论	14
第七章 特别事项说明	14
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。

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（2021）第 011 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中国巨石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、客观和公正的原则，采用成本法和市场比较法，按照必要的评估程序，对中国巨石股份有限公司控股子公司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进行评估。

此次资产评估的评估对象为恒石美国风电材料公司部分房地产。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，地上已建有 2 栋房屋建筑物，合计建筑面积为 11212.00 平方米，房地产合计账面价值 736.72 万美元，折合人民币 4,807.02 万元。

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，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于评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的公允市场价值为 744.34 万美

元，较账面价值增值 7.62 万美元，增值率 1.03%。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 4,856.74 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者使用，评估结论有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十日止。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（2021）第 011 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，采用成本法和市场比较法，按照必要的评估程序，对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、标的资产及其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

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）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，后因全球新冠疫情影响，有关资产收购的商务谈判中止，2020年底，恒石公司与意向购买方重启了该处资产的收购谈判。

（三）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。

名称	值（金额单位：美元）	值（金额单位：人民币）
房屋	6,989,577.31	45,606,292.99
土地	377,648.00	2,464,115.44
合计	7,367,225.31	48,070,408.43

以上数据业经嘉兴求真会计师事务所有限公司出具求真专审[2021]017号专项审计报告。

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	1998 年 12 月	m ²	10103.00
2	仓库棚	钢结构	2005 年 12 月	m ²	1109.00
3	钢平台	钢结构平台表层铺混凝土	2017 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	m ²	800.00
6	土地	工业类用途		m ²	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 2020 年 12 月 31 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

《关于同意巨石美国股份有限公司购买恒石美国风电材料公司位于南卡生产基地附近的土地及仓库的批复》(中国建材股份投发【2020】294号)

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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);

(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)；

(十三)《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)；

(十四)《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔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)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〕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) 资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序；
- (十五) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- (十六) 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。又因美国公路交通发达，汽车普及率高，在美国的工业类房地产交易中，只要道路条件具备，对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%，其纳税总额由县级税务部门按房屋+土地价值的总价为基数进行计算。业主建造房屋一般采用够用原则，减少不必要的建造，减少房地产税负，因此，评估已建成在售房地产时，土地不适用于单独评估。

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），对于单项构筑物类、装修工程按成本法进行评估。

二、评估计算公式

（一）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、距离综合商业街区距离等，还包括美国特有的建筑占地比、停车场车位数等因素。

评估过程如下：

房屋建筑物的评估，按以下步骤进行：

1、核查原始资料

根据被评估单位提供的房地产评估申报表，核对项目、坐落、建筑面积、建筑结构。

2、现场勘察

评估人员因美国新冠疫情尚未得到有效控制，和国内疫情防控的相关规定，无法去美国南卡州开展现场调查或者核查验证，有关评估程序履行受到客观条件限制，依据《资产评估专家指引第 10 号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》的规定，经与委托方协商，采取由委托方指派在美员工协助到现场拍摄影像及视频资料的形式并发送给评估人员，以替代现场勘察程序，评估人员曾于 2019 年 12 月抵达过现场，对现场情况十分了解，判断采取视频勘察现场的弥补程序不会对评估结论产生重大影响。

3、市场调查

收集与评估对象在同一供求圈内用途、规模、档次、建筑结构等相同或相似的近期交易实例或租赁价格资料，并结合现场勘察视频进行分析，收集调整项目分析数据，与南卡罗莱纳州 Trinity Partners 房地产咨询机构工作人员进行在线访谈，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，为测算客观合理的市场价值作好准备。

4、测算资产评估值

依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。

5、整理汇总，编写房地产评估说明。

(二) 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、装修工程均为单项简易工程，且在厂房内部施工及安装，不需要报建手续，因此，评估人员按当地承建商的报价取平均值确定重置成本，因施工期均短于 1 年，故不考虑前期费用及资金成本。

(2) 成新率的确定

本次评估对构筑物主要采用年限法和勘察法综合判定成新率。

①、年限法

使用年限法是依据构筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

年限法成新率=（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

②、勘察法

勘察法是对评估构筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估建筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

③、综合成新率

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以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应的时间安排。

三、进行现场调查

（一）评估人员因美国新冠疫情尚未得到有效控制，和国内疫情防控的相关规定，无法去美国南卡州开展现场调查或者核查验证，有关评估程序履行受到客观条件限制，依据《资产评估专家指引第 10 号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》的规定，经与委托方协商，采取由委托方指派在美员工协助到现场拍摄影像及视频资料的形

式并发送给评估人员，以替代现场勘察程序，评估人员曾于2019年12月抵达过现场，对现场情况十分了解，判断采取视频勘察现场的弥补程序不会对评估结论产生重大影响。评估人员还与美国南卡罗莱纳州的房地产咨询机构工作人员进行在线访谈，获取被评估房地地籍档案查询，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视频勘查：

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，视频查看实地查看地形、地貌及房屋构筑物实物，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、房地产咨询机构等获取的资料，以及从政府部门、各类专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，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

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估算结果进行适当修改，进行汇总，得出评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、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、假设出售资产的行为完全遵守所有有关的法律法规。

（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、评估假设对评估结论的影响

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。

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述的评估目的下，在资产按规定用途持续正常使用等假设条件下，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于评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的公允市场价值为 744.34 万美元。较账面价值增值 7.62 万美元，增值率 1.03%。按照评估基准日银行间外汇市场人民币汇率中间价为：1 美元兑人民币 6.5249 元，折合人民币 4,856.75 万元。

资产评估结果详细情况见资产评估明细表。

第七章 特别事项说明

一、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；

二、受中国巨石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 2020 年 12 月 31 日银行间外汇市场人民币汇率中间价为：1 美元兑人民币 6.5249 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，其面积数据来源于地籍资料和房地产平面图纸，由于美国房地产并无登记证书之类官方证书，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、本次评估未考虑评估基准日后由于汇率变化导致的以人民币计价评估值的差异影响。

六、上述事项提请报告使用人予以关注。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、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，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十日止。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，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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师不承担责任。

四、除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

五、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。

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。

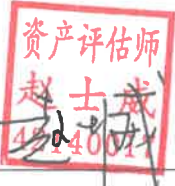
七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为 2021 年 1 月 31 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:  赵士威
4204001

资产评估师:  李俊
42190022

法定代表人:  陈嘉龙

中京民信(北京)资产评估有限公司

