

吉林森林工业集团财务有限责任公司
拟以非公开协议方式转让资产涉及其所持
房地产市场价格

资产评估报告



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**吉林森林工业集团财务有限责任公司
拟以非公开协议方式转让资产涉及其所持有的
房地产市场价格**

资产评估报告

京坤评报字[2025]1172号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二五年十二月四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1143020011202501209
合同编号：	KY-PG-2025-826
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	京坤评报字[2025]1172号
报告名称：	吉林森林工业集团财务有限责任公司拟以非公开协议方式转让资产涉及其所持有的房地产市场价值资产评估报告
评估结论：	25,006,400.00元
评估报告日：	2025年12月04日
评估机构名称：	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员：	汪泽志（资产评估师） 正式会员 编号：22190009 刘伟（资产评估师） 正式会员 编号：22230008

汪泽志、刘伟已实名认证



(可扫描二维码查询备案业务信息)

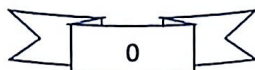
说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年12月15日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	21



声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、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国家法律、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、资产评估报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估师已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于不动产等实体

性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

吉林森林工业集团财务有限责任公司
拟以非公开协议方式转让资产涉及其所持有的
房地产市场价格

资产评估报告摘要

京坤评报字[2025]1172号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受吉林森林工业集团财务有限责任公司及吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司的共同委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对吉林森林工业集团财务有限责任公司拟以非公开协议方式转让所涉及其持有的房地产于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

根据《关于吉林森林工业集团财务有限责任公司开展资产处置工作的请示》、《吉林森工集团总经理办公会 2025 年第二次会议纪要》，会议通过了《关于吉林森林工业集团财务有限责任公司拟采取协议转让方式处置资产的方案》。

本次评估目的是为吉林森林工业集团财务有限责任公司拟以非公开协议方式将其持有的房地产转让给吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司，为该经济行为涉及的位于长春市办公用房地产于评估基准日的市场价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为吉林森林工业集团财务有限责任公司持有的办公用房地产的市场价值。

本次评估范围为吉林森林工业集团财务有限责任公司于评估基准日拥有的位于长春市延安大路办公用房地产（建筑物面积3,018.28 m²），账面原值27,739,791.50元，账面净值7,168,349.20元。（具体内容以甲方申报表为准）

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2025年10月31日。

五、评估方法

本次评估采用市场比较法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日，吉林森林工业集团财务有限责任公司申报评估的森工延安大路办公楼账面原值为2,773.98万元，账面价值为716.83万元

经评估，吉林森林工业集团财务有限责任公司拟以非公开协议方式转让所涉及的森工延安大路办公楼在评估基准日2025年10月31日的含税市场价值评估结论为2,500.64万元（大写：人民币贰仟伍佰万陆仟肆佰元整），评估增减变动额为1,783.81万元，评估增减变动幅度为248.34%。增值详细情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	房屋建筑物面积(m ²)	账面原值	账面净值	评估价值
1	森工延安大路办公楼	3,018.28	2,773.98	716.83	2,500.64
合计		3,018.28	2,773.98	716.83	2,500.64

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告；同时，报告使用人还应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、特别事项说明

（一）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

我们曾勘查委估房地产的外貌，在尽可能的情况下察看了其内部装修情况，但我们并未进行任何结构测试，我们无法就其内部结构有无腐朽、虫蛀或其他任何结构损坏发表意见，也没有测试任何建筑设备。

（二）其他需要特别说明的事项

- 1.本次评估结论为含税价，同时也未考虑交易过程中相关税费。
- 2.委估房屋建筑物的评估结果包含其相应分摊土地使用权之价值。
- 3.本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估师不承担相关责任。
- 4.本次委估房地产为按份额共有，依据《中华人民共和国民法典》，按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下

享有优先购买的权利。按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的，应当将转让条件及时通知其他共有人。其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权。因此，若要实现本次评估目的，应通知并征得共有人的同意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

吉林森林工业集团财务有限责任公司
拟以非公开协议方式转让资产涉及其所持有的
房地产市场价格

资产评估报告

京坤评报字[2025]1172号

吉林森林工业集团财务有限责任公司及吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司接受贵公司（简称“委托人”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对贵公司拟以非公开协议方式转让所涉及的位于长春市延安大路15号（现在更名为延安大街1399号）的房地产于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

本项目的委托人一与产权持有人系同一单位，详细情况见产权持有人概况。

本项目的委托人二：

公司名称：吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司

统一社会信用代码：91220621726735997X

类 型：有限责任公司（国有控股）

住 所：抚松县泉阳镇新华街

法定代表人：黄硕

注册资本：壹亿肆仟柒佰叁拾陆万零玖佰捌拾肆元整

成立日期：2001年12月12日

经营范围：饮料瓶（桶）装饮用水类（饮用天然矿泉水）、葡萄酒及果酒（加工灌装）加工、销售、预包装食品、白酒销售，道路普通货物运输，货物进出口（国家限制进出口货物除外）；仓储保管、配送服务；房屋租赁；设计、制作、代理、发布广告；企业管理咨询；计算机软件开发、销售与租赁；食品

用塑料包装容器工具等制品生产（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）产权持有人概况

本次评估的产权持有人是吉林森林工业集团财务有限责任公司，截止评估报告日的主要登记事项如下：

公司名称：吉林森林工业集团财务有限责任公司

统一社会信用代码：91220000740460803G

类 型：其他有限责任公司

住 所：长春市朝阳区延安大街1399号

法定代表人：张纪军

注册资本：伍亿元整

成立日期：2002年07月18日

经营范围：1、对成员单位办理财务和融资顾问，信用签证及相关的咨询、代理业务；2、协助成员单位实现交易款项的收付；3、经批准的保险代理业务；4、对成员单位提供担保；5、办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；6、对成员单位办理票据承兑和贴现；7、办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；8、吸收成员单位的存款；9、对成员单位办理贷款及融资租赁；10、从事同业拆借；11、对金融机构的股权投资；12、有价证券投资***（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）

（三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人吉林森林工业集团财务有限责任公司与产权持有人为同一单位。

委托人吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司为拟转让房地产的受让方。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据与委托人签署的资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人依法使用，未经本公司和委托人书面认可，其他任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据《关于吉林森林工业集团财务有限责任公司开展资产处置工作的请示》、《吉林森工集团总经理办公会2025年第二次会议纪要》，会议通过了

《关于吉林森林工业集团财务有限责任公司拟采取协议转让方式处置资产的方案》。

本次评估目的是为吉林森林工业集团财务有限责任公司拟以非公开协议方式将其房地产转让给吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司。为该经济行为涉及的位于长春市办公用房地产于评估基准日的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为吉林森林工业集团财务有限责任公司持有的办公用房地产的市场价值。

本次评估范围为吉林森林工业集团财务有限责任公司于评估基准日拥有的位于长春市延安大路办公用房地产（建筑物面积3,018.28m²）。（具体内容以甲方申报表为准）

1.委估资产物理状况

本次纳入评估范围的房地产位于长春市延安大路15号（现在更名为延安大街1399号），据产权持有人提供的《房屋买卖合同》，产权持有人拥有该房地产的一、二层，房屋建筑面积合计为3,018.28m²，用途为企业办公，该建筑物建成于1965年，后经过改造及维修。结构为砖混结构，层高3.5米。装修情况为：内外墙涂料；室内公共部分地面为地面砖，办公室内铺地板；石膏板及吸音板吊顶；室内木门，塑钢窗，水电暖等设施齐全。其分摊的土地使用权面积为2405.00平方米，用途为其他商服，类型为出让，终止日期为2038年10月22日。

2.委估资产权属状况

委估房地产1项，为位于长春市延安大路15号（现在更名为延安大街1399号）办公楼，截至评估基准日，其取得了房屋所有权证（证号为“房权证长房权字第1090002176-1号”）和土地使用权证（证号为“长国用（2009）第040030437号”），但尚未换取不动产证。本次评估房屋相关数据以产权持有人提供的上述产权证和产权持有人申报为准。

评估对象所在办公楼主体4层，局部5层，总建筑面积6245.14平方米，宗地使用权总面积4977.00平方米。根据“房权证长房权字第1090002176-1号”房屋所有权证所载，该办公楼所有权为吉林森林工业集团财务有限责任公司与吉林森林工业股份有限公司按份额共有，其中吉林森林工业集团财务有限责任公司份

额为48.33%，建筑面积3018.28平方米，分摊的土地使用权面积2405.00平方米；根据办公楼产权持有人提供《房屋购买合同》，评估对象办公楼位于1-2层。

证载权利人均均为吉林森林工业集团财务有限责任公司，产权清晰，无权属争议问题。具体信息如下表所示：

序号	房地产名称	产权证编号	位置	结构	建筑面积 (㎡)	证载用途	建成时间
1	森工延安大路办公楼	房权证长房权字第1090002176-1号	长春市延安大路15号（现在更名为延安大街1399号）	砖混	3018.28	企业办公	1965年

截至评估基准日，上述委估资产无抵押担保情况。

3.委估资产经济状况

截至评估基准日，委估房地产账面原值为2,773.98万元，账面价值为716.83万元。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2025年10月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1.《关于吉林森林工业集团财务有限责任公司开展资产处置工作的请示》吉森财宗字（2025）1号；
- 2.《吉林森工集团总经理办公会2025年第二次会议纪要》吉森总办（2025）2号。

（二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
- 2.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
- 3.《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号第四次修正，自2018年10月26日起公布施行）；
- 4.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号，自2009年5月1日起施行）；
- 5.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修正）；
- 6.《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 7.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 8.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
- 9.《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）；
- 10.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；

- 11.《关于企业国有产权转让有关问题的通知》（国资发产权[2004]268号）；
- 12.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2006]274号）；
- 13.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2009〕941号）；
- 14.《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
- 15.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；
- 16.《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32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；
- 17.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；
- 18.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
- 19.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
- 20.《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；
- 21.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布2019年1月2日财政部97号令修正）；
- 22.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资[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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

- 1.产权持有人提供的营业执照等（复印件）；
- 2.产权持有人提供的产权证书；
- 3.其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

- 1.产权持有人提供的资产清查评估明细表；
- 2.资产评估师通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
- 3.其他相关资料。

（六）其他参考依据

- 1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（建设部公告第797号）；
- 2.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）（国土资厅发[2015]12号）；
- 3.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》（中评协[2019]39号）；
- 4.其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。不动产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1.市场法

市场法又称市场比较法，是根据与评估对象相似的房地产的成交价格来求取评估对象价值价格的方法。通过选取一定数量的可比交易实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比交易实例成交价格进行处理后得到评估对象价值价格。

2.收益法

收益法是根据评估对象的预期未来收益来求取评估对象价值价格的方法。通过预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值价格。

3.成本法

成本法是根据评估对象的重置成本或重建成本来求取评估对象价值价格的方法。通过测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和贬值，将重置成本或重建成本扣除贬值得到评估对象价值价格。

(二) 评估方法的选择

资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，选择评估方法。

1.评估方法的适用性分析

(1) 市场法

市场比较法适用于同类数量较多、有较多交易、相互间具有一定可比性的房地产。评估对象的同类房地产有较多交易的，应选用市场比较法。

委估房地产用途为企业办公，在委估房地产所在区域内该类房地产的交易市场发育较成熟且存在大量可比的房地产成交案例，结合本次评估目的及价值类型，故可采用市场法对委估房地产进行评估。

(2) 收益法

收益法适用于收益性房地产评估。评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

委估房地产所在地区同类型房地产价格主要受市场供求影响，根据租金计算的收益价格不能真实反映市场价格，因此不宜采用收益法。

(3) 成本法

以下房地产都可以采用成本法评估：①新近开发建设完成的房地产；②可假设重新开发建设的既有房地产；③正在开发建设或停建、缓建而尚未建成的在建房地产；④计划开发建设或正在开发建设而尚未产生的未来房地产。评估对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当评估对象的同类房地产没有交易或交易很少，且评估对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

委估资产为办公用房地产，市场交易较为活跃，其价值主要受市场而非成本影响，采用成本法难以反映其真正的价值，故不宜采用成本法评估。

2.本次评估的评估方法的选取

根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与产权持有人提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次采用市场法对委估房地产进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

市场法是以替代原理为基础，通过选择与评估对象可比的交易实例并建立比较基准，然后将可比实例与评估对象的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等各方面进行比较修正，从而确定评估对象价值。基本公式如下：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：V—评估对象价格

VB—可比实例价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻现场，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导产权持有人清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

2.指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实、进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人通过电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产按其证载用途的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设委估资产所在国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；委估资产所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设委估资产所在国家和地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估资产的持续使用形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设产权持有人在现有的管理方式和管理水平的基础上，委托评估资产的经营方式与目前基本保持一致。

2.假设委托人及产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

3.假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，吉林森林工业集团财务有限责任公司申报评估的森工延安大路办公楼账面原值为2,773.98万元，账面价值为716.83万元。

经采用市场法评估，委估资产森工延安大路办公楼于评估基准日2025年10月31日的含税市场价值评估值为2,500.64万元，评估增减变动额为1,783.81万元，评估增减变动幅度为248.84%。

即吉林森林工业集团财务有限责任公司拟以非公开协议方式转让资产所涉及的森工延安大路办公楼在评估基准日2025年10月31日的含税市场价值评估结

论为2,500.64万元（大写为人民币贰仟伍佰零陆仟肆佰元整）。详细情况见下表：

金额单位：人民币万元					
序号	项目	房屋建筑物面积(m ²)	账面原值	账面净值	评估价值
1	森工延安大路办公楼	3,018.28	2,773.98	716.83	2,500.64
合计		3,018.28	2,773.98	716.83	2,500.64

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告；同时，报告使用人还应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

我们曾勘查委估房地产的外貌，在尽可能的情况下察看了其内部装修情况，但我们并未进行任何结构测试，我们无法就其内部结构有无腐朽、虫蛀或其他任何结构损坏发表意见，也没有测试任何建筑设备。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

1.本次评估结论为含税价，同时也未考虑交易过程中相关税费。

2.委估房屋建筑物的评估结果包含其相应分摊土地使用权之价值。

3.本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

4. 本次委估房地产为按份额共有，依据《中华人民共和国民法典》，按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的，应当将转让条件及时通知其他共有人。其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权。因此，若要实现本次评估目的，应通知并征得共有人的同意。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本资产评估报告仅供委托人或报告列明的其他资产评估报告使用人在实施本报告载明的评估目的之经济行为时使用，不得用于其他任何目的。

（二）本资产评估报告的评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；如未按照法律、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，本资产评估机构及本报告签名资产评估专业人员不承担责任。

(四) 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和使用评估结论。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。

(六) 若未征得本资产评估机构书面许可, 任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 12 月 4 日。



北京坤元至诚资产评估有限公司

中国·北京

资产评估师:



资产评估师:



法定代表人:

北京市财政局

京财资评备〔2022〕0136号

变更备案公告

开元资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

- 一、开元资产评估有限公司名称变更为北京坤元至诚资产评估有限公司。
- 二、北京坤元至诚资产评估有限公司股东由胡劲为（资产评估师证书编号：430000071）、张佑民（资产评估师证书编号：430000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945），变更为坤元资产评估有限公司、胡劲为（资产评估师证书编号：430000071）、张佑民（资产评估师证书编号：430000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



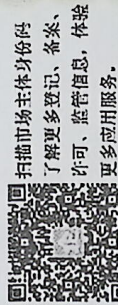


营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码

91110108668556439X



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称

北京坤元嘉诚资产评估有限公司

类型

其他有限责任公司

法定代表人

胡劭为

经营范围

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本

1000万元

成立日期

2007年11月06日

住所

北京市丰台区金泽路161号院1号楼-4至43层101内11层01-02

登记机关



2024年12月13日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：22190009

会员姓名：汪泽志

证件号码：220322****X

所在机构：北京坤元至诚资产评估有限公司吉林分公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



汪泽志
汪泽志



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 08 月 27 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 22230008

会员姓名: 刘伟

证件号码: 220581*****

所在机构: 北京坤元至诚资产评估有限公司吉林分公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴: 正式执业会签名:



刘伟

刘伟



打印时间: 2025 年 08 月 27 日

吉林森林工业集团财务有限责任公司
拟以非公开协议方式转让资产涉及其所持有的
房地产市场价格

资产评估说明

京坤评报字[2025]]1172号

共 1 册，第 1 册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二五年十二月四日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 ----- 3

第二部分 资产评估说明正文 ----- 4

一、评估对象与评估范围说明 ----- 4

二、资产核实情况总体说明 ----- 5

三、评估技术说明 ----- 6

四、评估结论 ----- 19

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本《评估说明》供资产评估主管机关审查资产评估报告和检查评估机构工作而使用以及委托人所在地的政府行政管理部门了解资产评估过程而使用，对于与国有资产相关的评估项目，《评估说明》还供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，《评估说明》的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第二部分 资产评估说明正文

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1.委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为吉林森林工业集团财务有限责任公司持有的办公用房地产的市场价值。

本次评估范围为吉林森林工业集团财务有限责任公司于评估基准日拥有的位于长春市延安大路办公用房地产（建筑物面积3,018.28m²）。（具体内容以甲方申报表为准）

评估对象和评估范围与委托人实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 委托评估的资产类型和账面金额

序号	权证编号	建筑物名称 (地址)	结构	房屋用途	建成时间	建筑 面积 (m²)	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)
1	房权证长房权字第 1090002176-1号	森工延安大 路办公楼	砖 混	企业 办公	1965年	3018.28	2773.98	716.83

3.委托评估的资产权属状况

委估房地产1项，为位于长春市延安大路15号（现在更名为延安大街1399号）森工延安大路办公楼，截至评估基准日，其取得了房屋所有权证（证号为“房权证长房权字第1090002176-1号”）和土地使用权证（证号为“长国用（2009）第040030437号”），但尚未换取不动产证。本次评估房屋相关数据以产权持有人提供的上述产权证和产权持有人申报为准。

评估对象所在办公楼主体4层，局部5层，总建筑面积6245.14平方米，宗地使用权总面积4977.00平方米。根据“房权证长房权字第1090002176-1号”房屋所有权证所载，该办公楼所有权为吉林森林工业集团财务有限责任公司与吉林森林工业股份有限公司按份额共有，其中吉林森林工业集团财务有限责任公司份额为48.33%，建筑面积3018.28平方米，分摊的土地使用权面积2405.00平方米；根据办公楼持有人提供《房屋买卖合同》及持有人现场指认，评估对象办公楼位于1-2层。

房屋所有权证及土地使用权证证载权利人均均为吉林森林工业集团财务有限责任公司，产权清晰，无权属争议问题。

（二）实物资产的分布情况及特点

位于长春市延安大路15号（现在更名为延安大街1399号）的建筑主体为4层，局部5层，森工延安大路办公楼面积为3018.28平方米，用途为企业办公，建成于1965年，结构为砖混结构，装修情况为简单装修。其紧临延安大路（现更名为延安大街），与长春市南湖公园一街之隔，处于红旗街商圈边缘。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

1.清查组织工作

本次资产清查工作，评估机构成立了现场清查小组，截至评估现场勘查日，在公司的相关人员配合下，评估人员于2025年11月10日对委估的资产进行了实地清查，其主要过程包括：首先指导产权持有人清查资产与收集准备资料，然后检查核实资产与验证资料；主要方法有实地勘查、观察、检查、访谈、查询等。

2.清查主要步骤

（1）指导产权持有人相关人员清查资产与收集准备资料

先期评估人员指导产权持有人相关人员按照评估机构提供的《资产评估申报明细表》、《资产状况调查表》及其填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

（2）初步审查产权持有人提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等。

（3）核实

依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场状态核实。评估人员首先了解项目背景和相关情况，对委估资产的地理位置、区域状况、市场状况等情况进行调查了解。然后根据企业资产评估申报表，对房屋用途、结构、面积、权属状况等进行核对，向产权人及管理人员了解房地产的特点、使用状况和存在的缺陷等。

（4）补充、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场情况勘察结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”“实”相符，并对修改完善部分与产权持有人相关人员沟通达成一致意见并由产权持有人确认后作为评估作价的依据。

（5）核实产权证明文件

对评估范围资产的产权情况进行调查核实,以做到评估范围内资产的产权清晰。

3.清查的主要方法

主要方法有检查有关合同协议、实地勘查、观察、访谈、查询等。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

无。

(三) 核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则,对评估范围内的资产实际状况进行了认真、详细的清查,我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况,资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

1.资产状况的核实结论

经清查,委估房地产实物和权益相符,账、实、表相符,不存在错报、漏报的情况。

2.资产产权的清查结论

委估房地产共1项,位于长春市延安大路15号(现在更名为延安大街1399号),面积为3018.28平方米,用途为企业办公,建成于1965年,结构为砖混结构,装修情况为简单装修。

三、评估技术说明

(一) 资产概况

1.房地产概况

委估房地产共1项,位于长春市延安大路15号(现在更名为延安大街1399号),面积为3018.28平方米,用途为企业办公,建成于1965年,结构为砖混结构,层高3.5米。装修情况为简单装修:内外墙涂料;室内公共部分地面为地面砖,办公室内铺地板;石膏板及吸音板吊顶;室内木门,塑钢窗,水电暖等设施齐全。其分摊的土地使用权面积为2405.00平方米,用途为其他商服,类型为出让,终止日期为2038年10月22日。房屋所有权证及土地使用权证证载权利人均均为吉林森林工业集团财务有限责任公司,至本次评估基准日,但尚未换取不动产证。具体情况如下:

序号	房地产名称	产权证编号	位置	结构	建筑面积 (m ²)	证载用途	建成时间
1	森工延安大路办公楼	房权证长房权字第1090002176-1号	长春市延安大路15号(现在更名为延安大街1399号)	砖混	3018.28	企业办公	1965年

（二）评估依据

1.经济行为依据

（1）《关于吉林森林工业集团财务有限责任公司开展资产处置工作的请示》吉森财宗字（2025）1号；

（2）《吉林森工集团总经理办公会2025年第二次会议纪要》吉森总办（2025）2号。

2.法律法规依据

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过）；

（3）《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日主席令第15号）；

（4）《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

（5）《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

（6）《国有资产评估管理办法》（2020年国务院令第732号）；

（7）《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，2005年8月25日）；

（8）《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；

（9）《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）；

（10）《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；

（11）《关于企业国有产权转让有关问题的通知》（国资发产权[2004]268号）；

（12）《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2006]274号）；

（13）《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；

（14）《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；

（15）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号第三次修

正，2020年1月1日起施行）；

（16）《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32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；

（17）《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；

（18）《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；

（19）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；

（20）《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；

（21）《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布2019年1月2日财政部97号令修正）；

（22）其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

3. 评估准则依据

- （1）《资产评估基本准则》（财政部财资[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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- （4）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）
- （7）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- （8）《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- （9）《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- （10）《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- （11）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

3. 资产权属依据

- （1）产权持有人的营业执照（复印件）；
- （2）产权持有人提供的不动产权证书（复印件）等。

4. 评估取价依据

- （1）产权持有人评估基准日的资产评估申报表；

- (2) 资产评估专业人员调查收集的相关估价信息资料;
- (3) 产权持有人提供的商品房买卖合同复印件;
- (4) 其他相关资料。

5.评估参考依据

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) (建设部公告第797号);
- (2) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) (国土资厅发[2015]12号);
- (3) 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
- (4) 其他相关资料。

(三) 评估过程

对房地产的评估,评估人员按以下步骤进行:

1.核查原始资料

根据产权持有人提供的评估申报表,核对建筑面积、建筑结构,对申报表中与资料不符、重复、遗漏、未报项目、金额,进行标注、修订,收集有关产权证明资料。

2.现场勘察

依据评估申报表,深入现场进行实地勘查,记录房屋施工质量、抽查房屋构筑物建筑面积,核实标定位置、数量、结构形式、装修标准等。评估人员对委估资产进行走访察看,采取逐一核查方法,详细核实和记录资产的状况。详细填写现场记录表,评定完好分值。同时了解周围环境及周围房地产市场状况。

实地勘察发现问题时,按下述方法处理:

- (1) 申报表与实物不符的,以实物为准。
- (2) 工程项目、面积、结构形式、层数、层高与申报表不符的与公司共同核实并记录,以实测结果为准。

3.收集资料并进行社会调查

收集当地的房地产价格信息资料、市场案例资料等。

4.评估方法的选择

本次评估范围内的房地产,根据其特点及其所处市场状况选取适当的评估方法进行评估。

5.计算资产评估值。

6.整理汇总、编写房屋建筑物评估技术说明。

(四) 评估方法

1.评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》规定：执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

I.评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

II.预期收益所对应的风险能够度量；

III.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

委估房地产所在地区同类型房地产价格主要受市场供求影响，根据租金计算的收益价格不能真实反映市场价格，因此不宜采用收益法。

（2）市场法

①市场法应用的前提条件：

I.评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；

II.相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

②市场法的适用性分析

委估房地产用途为企业办公，在委估房地产所在区域内该类房地产的交易市场发展较成熟且存在大量可比的房地产成交案例，结合本次评估目的及价值类型，故可采用市场法对委估房地产进行评估。

（3）成本法

①成本法应用的前提条件：

I.评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；

II.评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；

III.评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

②成本法的适用性分析

委估资产为房地产，目前我国房地产市场交易较为活跃，其价值主要受市场而非成本影响，采用成本法难以反映其真正的价值，故不宜采用成本法评估。

综上所述，本次采用市场法对委估房地产进行评估。

2.评估方法的原理

（1）市场法：

市场法是以替代原理为基础，通过选择与评估对象可比的交易实例并建立比较

基准，然后将可比实例与评估对象的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等各方面进行比较修正，从而确定评估对象价值。基本公式如下：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：V—评估对象价格

VB—可比实例价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

（五）测算过程

1.委估房地产状况

（1）建筑物状况：

委估房地产1项，为位于长春市延安大路15号（现在更名为延安大街1399号）办公楼，面积为3018.28平方米，用途为企业办公，该建筑物建成于1965年，后经过改造及维修。结构为砖混结构，层高3.5米。装修情况为：内外墙涂料；室内公共部分地面为地面砖，办公室内铺地板；石膏板及吸音板吊顶；室内木门，塑钢窗，水电暖等设施齐全。其分摊的土地使用权面积为2405.00平方米，用途为其他商服，类型为出让，终止日期为2038年10月22日。至本次评估基准日，但尚未换取不动产证。具体情况如下：

序号	房地产名称	产权证编号	位置	结构	建筑面积 (m²)	证载用途	建成时间
1	森工延安大路办公楼	房权证长房权字第1090002176-1号	长春市延安大路15号(现在更名为延安大街1399号)	砖混	3018.28	企业办公	1965年

（2）产权状况：委估房地产1项，为位于长春市延安大路15号（现在更名为延安大街1399号）办公楼，截至评估基准日，其取得了房屋所有权证（证号为“房权证长房权字第1090002176-1号”）和土地使用权证（证号为“长国用（2009）第040030437号”），但尚未换取不动产证。本次评估房屋相关数据以产权持有人提供的上述产权证和产权持有人申报为准。

评估对象所在办公楼主体4层,局部5层。根据“房权证长房权字第1090002176-1号”房屋所有权证所载,该办公楼所有权为吉林森林工业集团财务有限责任公司与吉林森林工业股份有限公司(现更名为:吉林泉阳泉股份有限公司)按份额共有,其中吉林森林工业集团财务有限责任公司份额为48.33%;根据办公楼产权持有人提供《房屋购买合同》,评估对象办公楼位于1-2层。

证载权利人均均为吉林森林工业集团财务有限责任公司,产权清晰,无权属争议问题。

2.区域因素分析

长春市位于北纬 $43^{\circ}10'$ ~ $45^{\circ}15'$ 、东经 $124^{\circ}01'$ ~ $127^{\circ}05'$,居北半球中纬度北温带,地处中华人民共和国东北地区中部、京哈与珥乌2条交通线交会处,是吉林省的政治、经济、文化中心。长春市西北与松原市毗邻,西南和四平市相连,东南与吉林市相依,东北同黑龙江省哈尔滨市接壤。据全国第二次土地调查成果显示,全市总面积24744平方公里。其中主城区位于松辽平原腹地的伊通河台地之上。长春市辖7个区、3个县级市、1个县(朝阳区、南关区、宽城区、二道区、绿园区、双阳区、九台区、公主岭市、榆树市、德惠市、农安县),其中包括长春高新技术产业开发区、长春净月高新技术产业开发区、长春汽车经济技术开发区、长春经济技术开发区等4个国家级开发区,1个生态旅游度假区-莲花山生态旅游度假区。代管1个国家级新区,即长春新区。据吉林省第七次全国人口普查公报,长春市人口数为9066906。

2024年全市建筑业增加值495.22亿元,比上年增长4.6%。

2024年全市道路新建和扩建长度229.03公里,道路总长度5380.11公里,道路面积10509.39万平方公里。

2024年公共水厂综合生产能力为161万立方米/日,用水人数596.09万人,城区天然气年供气总量10.77亿立方米;长春市城区液化石油气年供气总量51546.85吨;城区集中供热面积34007.2万平方米。

2024年末全市共有文化(文物)事业机构296家。其中,艺术表演团体9家,艺术表演场馆5家,公共图书馆13家,艺术馆、文化馆13家,文化站203家,文化艺术科研、科技机构1家,文物保护研究机构1家,文物保护管理机构5家,其他文化事业10家,博物馆29家,文化市场管理机构7家。

2024年末全市拥有各类文化经营场所1236家。其中,互联网上网服务营业场所619家,文化娱乐场所289家,演出场所73家,艺术品经营店255家。市区(含

开发区)文化经营场所 916 家,其中,互联网上网服务营业场所 412 家,文化娱乐场所 203 家,演出场所 47 家,古玩(美术品)经营店 254 家。

2024 年末全市共有卫生医疗机构 8980 个,比上年增长 3.2%。其中,医院、卫生院 436 所,增长 1.6%。拥有医疗床位 6.84 万张,降低 4.1%。卫生技术人员 9.87 万人,增长 4.3%。市辖区建成社区卫生服务中心 94 家。

2024 年全市实现地区生产总值 7632.19 亿元,按可比价格计算,比上年增长 4.8%。其中,第一产业增加值 507.3 亿元,增长 4.5%;第二产业增加值 2699.15 亿元,增长 4.3%;第三产业增加值 4425.74 亿元,增长 5.1%。第一产业增加值占地区生产总值比重为 6.6%,第二产业增加值占地区生产总值比重为 35.4%,第三产业增加值占地区生产总值比重为 58.0%。全年人均地区生产总值 83930 元,增长 4.6%。

3.个别因素分析

(1) 位置

森工延安大路办公楼位于长春市延安大路 15 号(现在更名为延安大街 1399 号),与长春市南湖公园一路之隔。

(2) 商服繁华度

森工延安大路办公楼临长春市红旗街商圈,附近临延安大路一侧主要为政府及企事业单位办公用房及大学校园,其余为住宅及公园。

(3) 道路通达度

森工延安大路办公楼临延安大路,道路通达度好。

(4) 交通便捷度

森工延安大路办公楼交通便捷度好,附近有 75 路、282 路、G13 路、G234 路、G239 路、Z213 路、Z230 公交车,交通便捷。

(5) 基础设施完善程度

森工延安大路办公楼基础设施完备,已达到七通一平。

(6) 公共设施完善程度

森工延安大路办公楼公共配套设施完备,附近有长春中医药大学附属医院、吉林省人民医院、万达广场、欧亚商都、亚细亚百货大厦、时代大厦、中国银行、长春工业大学、长春工程学院、长影旧址博物馆、南湖公园等。

(7) 环境质量:森工延安大路办公楼环境较好,与长春市南湖公园一路之隔。

(8) 城市规划限制:委估房地产办公楼的房屋建筑物高度、密度、建筑容积率、消防间距及土地使用要求等基本符合规划限制要求。

4.评估测算过程-森工延安大路办公楼-市场法

(1) 选择交易案例

根据替代原则，选取近期同一供需圈内的三个同类用途项目的成交案例进行比较求出委估对象房地产价值。

通过调查分析，我们选择了与委估对象条件类似的三个比较案例，具体选择原则和案例条件描述如下：

选择案例原则：

- I.与委估对象类似的房地产；
- II.成交日期与评估基准日相近，不宜超过一年；
- III.成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

表一：案例情况说明表

金额单位：人民币元/平方米

比较案例	项目名称	位 置	用途	交易单价	询价日期
案例一	华贸国际大厦	自由大路与人民大街交汇处	写字楼	7,800.00	2025年10月
案例二	君子大厦	清华路同志街交汇处	写字楼	8,500.00	2025年10月
案例三	圣豪汇商大厦	临河街繁荣东路交汇处	写字楼	9,000.00	2025年10月

(2) 比较因素的选择

根据委估对象的条件，影响委估对象房地产价值的主要因素有：

- ①交易日期：确定房地产价格指数；
- ②交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- ③区域因素：主要有商服繁华度、道路通达度、交通便捷度、基础设施完备程度、公共服务设施完备度、环境质量；
- ④权益状况：主要有权益完整度、剩余土地使用年限、城市规划限制、是否设立他项权利；
- ⑤个别因素：所在层数、房屋建筑物年代、建筑结构、面积、室内装修、临街状况、房屋形状、公共部分装修、设施设备情况。

(3) 比较因素条件说明

委估对象与比较案例的比较因素条件详述见表二。

表二：比较因素条件说明表

项目	比较因素条件说明表			
影响因素	评估对象	案例一	案例二	案例三
物业名称	森工延安大路办公楼	华贸国际大厦	君子大厦	圣豪汇商大厦

物业位置		延安大路 15 号	自由大路与人民大街交汇处	清华路同志街交汇处	临河街繁荣东路交汇处
交易价格（元/平方米）		待估	7,800.00	8,500.00	9,000.00
交易日期		2025.10	2025.10	2025.10	2025.10
交易情况		正常	挂牌	挂牌	挂牌
区域因素说明	商服繁华度	较好	较好	较好	一般
	道路通达度	好	好	好	好
	交通便捷度	好	好	好	好
	基础设施完备程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	公共配套设施完备程度	完备	完备	完备	完备
	环境质量	好	一般	一般	一般
权益状况	城市规划限制	办公	办公	办公	办公
	剩余土地使用年限	13	17	15	23
	权益完整度	完整	完整	完整	完整
	是否设立他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利	未设定他项权利
个别因素说明	所在层数	1-2/4（低区）	18/26（高区）	2/5（低区）	14/17（高区）
	成新	8 成新	9 成新	8 成新	9 成新
	建筑结构	砖混	钢混	钢混	钢混
	面积	3,018.28	1,464.00	1,330.00	1,355.00
	装修	简装	简装	简装	简装
	临街状况	一面临主街（延安大路）	二面临街（人民大街、西康路）	二面临街（清华路、立信街）	二面临街（临河街、繁荣东路）
	房屋形状	规则	规则	规则	规则
	公共部分装修	简装	简装	简装	简装
	设施设备情况	完备	完备	完备	完备

（4）编制比较因素条件指数表

根据委估对象与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①交易日期：委估对象的评估基准日为 2025 年 10 月 31 日，案例的挂牌日期为 2025 年 10 月，时间相隔较短，市场波动不大，故对该因素不作修正。

②交易情况：委估对象交易情况设定为正常，案例均为挂牌交易，案例价格为卖方给出的最低挂牌价，根据一般正常交易经验，最终的成交价格在此最低挂牌价基础上还可有小幅降幅，本次评估以正常交易价格为 100，最低挂牌价为 101。

③区域因素：

I.商服繁华度分为好、较好、一般、较低四个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

II.道路通达度分为好、较好、一般、较差四个等级，每相差一个等级修正 1。

III.交通便捷度分为好、较好、一般、较差四个等级，每相差一个等级修正 2。

IV.基础设施情况，委估对象与交易案例都是“七通一平”，故对该因素不作修正。

V.公共服务设施完备度分为完备、较完备、一般、较差四个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 1。

VI.环境质量分为好、较好、一般、较差四个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 2.5。

④权益状况：

I.城市规划限制，委估对象与交易案例都是“办公”，符合规划，故对该因素不作修正。

II.剩余土地使用年限，以委估对象所分摊土地使用权剩余使用年限为 100，每增加一年修正 0.5%。

III.权益完整度分为完整、不完整 2 个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 5。委估对象与交易案例都是“完整”，故对该因素不作修正。

IV.是否设立他项权证分为设定他项权利、不设定他项权利 2 个等级，本次委估对象和交易案例都是“未设定他项权利”，故对该因素不作修正。

⑤个别因素：

I.楼层分为低区、高区两个等级，以委估对象所在楼层为 100，每相差一级修正 1%。

II.房屋成新，根据委估对象及可比案例的现场观察成新，以委估对象为 100，每相差 1 成新相应修正 2。

III.建筑结构分为钢混、砖混两个等级，以委估对象为 100，每相差 1 个等级修正 1。

IV.面积分为<1000 平方米、1000—5000 平方米、>5000 平方米三个等级，以委估对象为 100，各交易案例与委估对象面积每相差一个等级相应修正 1，委估对象与交易案例均为 1000—5000 平方米之间，且产权范围为整层区域，因此对该因素不作修正。

V.室内装修状况分为毛坯、简装修、精装修、豪华装修四个等级，以委估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。

VI.房屋形状分为规则形状、不规则形状 2 个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

VII.临街状况分为不临街、一面临街、二面临街、三面临街、四面临街五个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 1。

VIII.公共部分装修分为老旧破损、简装修、精装修三个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

IX.设施设备情况分为完备、较完备、一般、较差四个等级，以委估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

(5) 根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见表三。

表三：比较因素条件指数表

项目		比较因素条件指数表			
影响因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
物业名称		森工延安大路办公楼	华贸国际大厦	君子大厦	圣豪汇商大厦
物业位置		延安大路 15 号	自由大路与人民大街交汇处	清华路同志街交汇处	临河街繁荣东路交汇处
交易价格（元/平方米）					
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	101	101	101
区域因素说明	商服繁华度	100	100	100	98
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施完备程度	100	100	100	100
	公共设施完备程度	100	100	100	100
	环境质量	100	95	95	95
权益状况	城市规划限制	100	100	100	100
	剩余土地使用年限	100	102	101	105
	权益完整度	100	100	100	100
	是否设立他项权利	100	100	100	100
个别因素说明	所在层数	100	101	100	101
	成新	100	102	100	102
	结构形式	100	101	101	101
	面积	100	100	100	100
	装修	100	100	100	100
	临街状况	100	101	101	101
	房屋形状	100	100	100	100
	公共部分装修	100	100	100	100
	设施设备情况	100	100	100	100

(6) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表四。

表四：因素比较修正系数表

项目		比较因素条件修正计算表			
影响因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
物业名称		森工延安大路办公楼	华贸国际大厦	君子大厦	圣豪汇商大厦
物业位置		延安大路 15 号	自由大路与人 民大街交汇处	清华路同志街 交汇处	临河街繁荣东 路交汇处
交易价格（元/平方米）		待估	7,800.00	8,500.00	9,000.00
交易日期		100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100	100/101	100/101	100/101
区域因素说明	商服繁华度	100	100/100	100/100	100/98
	道路通达度	100	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备程度	100	100/100	100/100	100/100
	公共设施完备程度	100	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100	100/95	100/95	100/95
权益状况	城市规划限制	100	100/100	100/100	100/100
	剩余土地使用年限	100	100/102	100/101	100/105
	权益完整度	100	100/100	100/100	100/100
	是否设立他项权利	100	100/100	100/100	100/100
个别因素说明	所在层数	100	100/101	100/100	100/101
	成新	100	100/102	100/100	100/102
	结构形式	100	100/101	100/101	100/101
	面积	100	100/100	100/100	100/100
	装修	100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100	100/101	100/101	100/101
	房屋形状	100	100/100	100/100	100/100
	公共部分装修	100	100/100	100/100	100/100
	设施设备情况	100	100/100	100/100	100/100
修正单价			7,584.00	8,598.00	8,674.00
比准价格			8,285.00		

（7）案例修正后的价值计算

经过比较分析，三个修正单价的差距基本在合理范围之内，故取三个修正单价的简单算术平均值作为市场比较法下委估房地产的单价：

$$\text{房地产单价} = (7,584.00 + 8,598.00 + 8,674.00) \div 3 = 8,285.00 \text{ 元/平方米（取整）}$$

（8）房地产总价

$$\text{房地产总价} = \text{房地产单价} \times \text{房地产面积}$$

$$= 8,285.00 \times 3,018.28 = 25,006,400.00 \text{ 元（取整）}$$

通过上述评估测算得到委估森工延安大路办公楼评估值为25,006,400.00元，评估结果详见《评估结果明细表》。

四、评估结论

1. 评估结论

评估结论根据以上评估工作得出：吉林森林工业集团财务有限责任公司拟以非公开协议方式转让资产所涉及的森工延安大路办公楼在评估基准日2025年10月31日的含税市场价值评估结论为2,500.64万元（大写为人民币贰仟伍佰万陆仟肆佰元整）。详细情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	房屋建筑物面积（㎡）	账面原值	账面净值	评估价值
1	森工延安大路办公楼	3,018.28	2,773.98	716.83	2,500.64
合计		3,018.28	2,773.98	716.83	2,500.64

2. 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

截至评估基准日，吉林森林工业集团财务有限责任公司申报评估的森工延安大路办公楼账面原值为2,773.98万元，账面价值为716.83万元。

委估资产森工延安大路办公楼于评估基准日2025年10月31日的含税市场价值评估值为2,500.64万元，评估增减变动额为1,783.81万元，评估增减变动幅度为248.84%。

评估价值与账面净值差异的主要原因为：

（1）本次评估基准日，评估对象办公楼所在区域房地产市场状况与其入账时点的房地产市场状况有了很大的变化；

（2）评估价值是评估基准日房地产市场价值的客观反映，而提供的账面净值则提取了大量折旧。

711
B

北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

地址: 中国.北京市丰台区金泽路161号锐中心01-1201室

Add: Room 01-1201, RAYZONE,

No.161, Jinze Road, Fengtai District Beijing, China

邮编: (P.C): 100073

电话: (Tel): 010-88829567(总) 010-62166150 010-88820661

邮箱: kypg@kycpv.com

网址: www.kycpv.com