

梁山县人民法院查封
梁山圣德棉业销售有限公司
资产评估报告书

济金中（评）报字（2018）第3117号

第一册（共一册）

济宁金中资产评估有限公司

二〇一八年六月二十一日

目 录

资产评估报告的声明

资产评估报告书摘要

资产评估报告书

资产评估汇总表及明细表

备查文件

- 1、（2018）梁法技对外委托字第 221 号《鉴定委托书》；
- 2、委托方与评估机构签订的《资产评估业务委托协议》；
- 3、资产评估委托方承诺函；
- 4、现场勘查照片资料；
- 5、资产评估机构及评估师承诺函；
- 6、资产评估机构营业执照（副本复印件）；
- 7、资产评估机构资产评估资格证书；
- 8、评估人员名单及资格证书；

资产评估机构及资产评估师 声 明

济宁金中资产评估有限公司接受梁山县人民法院技术室委托，对梁山圣德棉业销售有限公司被查封资产在 2018 年 6 月 1 日所表现出的清算价值进行评估，并作如下声明：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料和掌握的事实，评估报告中陈述的事项是客观的，并对评估结论的合理性承担相应的法律责任。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

2、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

3、我们已对评估报告中的评估对象进行了现场勘查；对其法律权属状况给予必要的关注和查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证，对评估对象法律权属的确认和发表意见超出了资产评估师的业务范围。

4、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当认真阅读评估报告全文，充分关注评估报告中载明的假设、条件、事项说明等对评估结论的影响。

5、我们的评估是对评估对象价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现客观的参考依据，仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与我们无关。

梁山县人民法院查封 梁山圣德棉业销售有限公司 资产评估报告书 (摘要)

济金中(评)报字(2018)第3117号

梁山县人民法院:

济宁金中资产评估有限公司接受委托,按照国家有关资产评估的规定完成了梁山圣德棉业销售有限公司被查封资产的评估工作。我们的评估是按照国家有关资产评估的规定进行的。评估基准日为2018年6月1日,评估目的是为被查封资产提供价值参考依据。评估中选择的价值类型为清算价值,评估方法采用清算价格法。

评估目的: 为司法处置被查封资产提供价值参考依据。

评估基准日: 2018年6月1日。

评估范围及对象: 被查封的梁山圣德棉业销售有限公司的资产,包括厂房4栋,纺纱设备等1宗。

评估价值类型: 清算价值。

评估方法: 清算价格法。

评估结论: 对资产进行勘察、计量、市场调查,以及其他必要程序后,在清算前提下,纳入本次评估范围的资产评估总额3916549.00元,大写人民币叁佰玖拾壹万陆仟伍佰肆拾玖元,其中房屋建筑物1097830.00元,机器设备2818719.00元。

列表如下:

金额单位:人民币元

| 项目名称 | 数量 | 重置价值 | 评估值 | 备注 |
|-------|------------------------|--------------|--------------|----|
| 房屋建筑物 | 3085.44 m ² | 1,419,301.00 | 1,097,830.00 | |
| 机器设备 | 36台(套) | 4,742,000.00 | 2,818,719.00 | |
| 合计 | | 6,161,301.00 | 3,916,549.00 | |

（评估结论详细情况见评估明细表）

未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

本评估报告有效期为自评估基准日至经济行为实现日通常一年内有效。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况，请阅读资产评估报告书全文。

济宁金中资产评估有限公司

资产评估师：

地址：山东·济宁

二〇一八年六月二十一日

资产评估师：

梁山县人民法院查封 梁山圣德棉业销售有限公司 资产评估报告书

济金中（评）报字（2018）第3117号

梁山县人民法院：

济宁金中资产评估有限公司接受委托，按照国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学和实事求是的原则，按照公认的资产评估方法，对梁山圣德棉业销售有限公司被查封资产进行了评估工作。本所工作人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查与询证，对委托评估资产在2018年6月1日所表现出来的清算价值作出了反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及涉案单位

1. 委托方：梁山县人民法院
2. 申请人：吕昌兴
3. 被申请人：梁山圣德棉业销售有限公司
4. 其他评估报告使用者

按照国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他相关人。

二、评估目的

根据梁山县人民法院委托书要求，对委估申请人吕昌兴申请司法处置的梁山圣德棉业销售有限公司被查封资产进行评估，提供评估基准日委估资产的公允价格，作为本次司法处置的价值参考依据。

三、评估对象及范围

本次评估的对象为拟进行司法处置的梁山圣德棉业销售有限公司被查封资产。

纳入本次评估范围的资产以委托书和查封财产清单列示为基础，与相关

当事人现场清查核对、并经委托法院审核，主要包括：厂房等房屋建筑物 3085.44 平方米，清花设备、细纱机、络筒机等机器设备 36 台（套）。

纳入评估范围的查封资产经现场勘察核对后，4 栋厂房建筑面积实测 3085.44 平方米，比查封清单建筑面积少 335.56 平方米，机器设备少 1 台，与委托方及被申请人核实确认后以实际勘查数量纳入评估范围。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 6 月 1 日，是为便于评估目的实现，与委托方协商以现场勘查日为评估基准日。

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，均以该日外部经济环境以及市场情况而定。

五、价值类型及其定义

本次评估价值类型定义为清算价值，是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、（2018）梁法技对外委托字第 221 号《鉴定委托书》；
- 2、委托方与评估机构签订的《资产评估业务委托协议》；

（二）主要法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则——机器设备》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》；
- 7、《资产评估对象法律权属指导意见》；

（四）权属依据

- 1、《关于委托评估查封梁山圣德棉业销售有限公司评估范围情况确认函》；
- 2、《资产委托评估清单》
- 3、《查封、扣押财产清单》；

（五）取价依据

- 1、《山东省建筑工程消耗量定额》；
- 2、《资产评估常用数据与参考手册（第二版）》；
- 3、《机电产品报价手册》
- 4、评估人员现场勘察、记录等；
- 5、本评估机构评估人员通过市场调查以及查阅相关书刊资料和网站等途径获取的相关评估依据等。

七、评估方法

评估方法主要采用清算价格法。清算价格法的评估是对委估资产充分综合考虑影响资产价值及变现能力的各种因素后确定的清算价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估经过接受委托、现场勘查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

（一）接受委托

与委托方沟通，了解委估资产基本情况、明确评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等评估工作基本事项。签订资产评估业务约定书，拟订评估计划。

（二）评估准备阶段

了解评估目的及委托项目情况，收集评估所需要的资料。

（三）现场勘察

评估人员对评估资产进行现场勘察、测量、清点，对评估明细表进行复核、搜集有关凭据，检查核实资产并验证相关资料。

（四）评定估算

根据现场检测与鉴定，选择评估方法，搜集市场信息，进行评定计算。

（五）评估汇总

对评估结果进行汇总、整理，分析复核评估结论，进行必要的调整、修改、完善、起草资产评估报告书，经内部逐级复核并与委托方交换意见后，正式提交资产评估报告书。

具体评估过程如下：

1、对于房屋建筑物的评估，首先将评估对象与参照物进行对比，调整修正有关数据，确定其单位造价，据以计算该项资产的重置完全价值，然后根据年限法和现场勘察鉴定确定该项资产的综合成新率，再估定一个快速变现率，计算得出该项资产的评估价值（拍卖底价）。根据本评估项目实际情况，房屋建筑物单位重置成本不考虑土地因素。

2、对于机器设备的评估，根据市场调查、价格咨询、报价手册查阅及财务等资料，综合考虑确定该项资产的重置完全价值；根据现场勘察情况，对比较完整无明显损坏的设备，主要依据年限法确定其成新率，对有明显残缺的设备，考虑残缺因素综合确定成新率，在估定一个折扣率，计算确定出该项资产的评估价值。

九、评估假设

1、本项目评估中所依据和使用的评估假设为清算假设，是资产在非正常市场条件下被迫出售或快速变现条件下的假定说明。

2、评估对象在登记用途下与其他生产要素相结合，得到最有效利用。

3、评估过程未考虑不可预见因素及不可抗力。

4、不存在特殊买者的附加出价。

5、委托方所提供的证件和资料属实。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，截止评估基准日 2018 年 6 月 1 日，在清算前提下，纳入本次评估范围的资产评估总额 3916549.00 元，大写人民币叁佰玖拾壹万陆仟伍佰肆拾玖元，其中房屋建筑物 1097830.00

元，机器设备 2818719.00 元。

列表如下：

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 数量 | 重置价值 | 评估值 | 备注 |
|-------|------------------------|--------------|--------------|----|
| 房屋建筑物 | 3085.44 m ² | 1,419,301.00 | 1,097,830.00 | |
| 机器设备 | 36 台（套） | 4,742,000.00 | 2,818,719.00 | |
| 合计 | | 6,161,301.00 | 3,916,549.00 | |

（评估结论详细情况见评估明细表）

十一、特别事项说明

1、评估报告所列评估价值仅供委托方作为确定资产拍卖底价使用，不是作为有意竞买者报价的依据，有意竞买者应根据自行对标的物的察看、清点，独立作出报价判断。也不得作为经济行为实现后移交资产的依据，因为我们对评估对象实施的是能以合理确定评估价值，采用了一些理论、经验数据等我们认为合理的盘点的方式，客观上与实际数量可能存在一定的误差，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

2、评估过程中我们对被评估资产的产权给予了关注，并对相关资料进行必要的查验。我们只对资产价值发表意见，不对被评估资产法律权属提供任何形式的保证，对评估对象法律权属的确认和发表意见超出了资产评估师的业务范围。

3、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的价值进行分析估算，并发表专业意见是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方的责任。

4、本报告是在委托方及资产占有方提供基础文件数据资料基础上做出的，资产占有方对所提供相关资料的真实性和可靠性负责。

5、本评估项目未考虑抵押、担保、出租等他项权利对委估对象实际价格的影响。

6、对于评估中可能存在的影响评估结果的其他事项，委托方未作特别说明。在评估人员根据经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告的使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途，不得另作他用。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

2、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使用，以及在评估基准日的状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的估值意见，不是可实现价格的保证。

3、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开，法律另有规定的除外。

4、未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

5、本评估报告有效期为自评估基准日至经济行为实现日通常一年内有效。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2018年6月21日。

济宁金中资产评估有限公司

资产评估师：

地址：山东·济宁

二〇一八年六月二十一日

资产评估师：