

鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清和改制所涉及
鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债市场价值
资产评估报告

鲁正信评报字(2017)第 0107 号

(本报告共一册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司
二〇一七年八月二十二日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	24
十二、评估报告使用限制说明.....	27
十三、评估报告日.....	27
附件目录.....	29

资产评估师声明

一、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，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与委托人和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。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用人应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认。所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十、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，评估报告使用人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。

**鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清和改制所涉及
鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债市场价值
资产评估报告摘要**
鲁正信评报字(2017)第 0107 号

山东正源和信资产评估有限公司接受鲁银投资集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清和改制的经济行为所涉及鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债在 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

(一) 评估目的

本次评估目的是对鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清和改制的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债市场价值，评估范围是鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司截止评估基准日 2017 年 3 月 31 日的全部资产和负债。

(三) 价值类型

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2017 年 3 月 31 日。

(五) 评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行了评估。

(六) 评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债在评估基准日 2017 年 3 月 31 日市场价值的评估结论为 4,015.55 万元，大写人民币肆仟零壹拾伍万伍仟伍佰元，具体评估结论如下：

鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产评估结果汇总表

截止日期：2017 年 3 月 31 日

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%
1 流动资产	1,117.62	1,208.40	90.78	8.12
2 非流动资产	1,339.27	4,142.38	2,803.11	209.30
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	1,069.15	1,632.67	563.52	52.71
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	270.12	2,509.71	2,239.59	829.11
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	2,456.89	5,350.78	2,893.89	117.79
21 流动负债	1,473.96	1,335.23	-138.73	-9.41
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	1,473.96	1,335.23	-138.73	-9.41
24 净资产(所有者权益)	982.93	4,015.55	3,032.62	308.53

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

(七)使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日 2017 年 3 月 31 日起计算，一年内有效，即自 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 30 日止。

(八)特别事项

1. 按照财政部 国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)，购置的机器设备进项税额可以进行抵扣。本次对机器设备资产进行评估时，其评估价值不包含增值税额；在此提醒报告使用人注意此事项对本报告评估结论的影响。

2. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在

评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3. 被评估单位所有纳入评估范围的房屋建筑物均未办理产权登记证，被评估单位承诺该房屋建筑物为被评估单位所有，不存在产权纠纷。

4. 根据被评估单位 2003 年 10 月 19 日与刘长营签订的厂区绿化协议书。协议规定被评估单位将自有闲置土地约七十亩交由刘长营自主绿化经营，刘长营免费为被评估单位种植乔木 80 株，其中：法桐 40 株，白蜡 40 株；花灌木 200 株，其中：紫叶李 80 株，紫荆 60 株，紫叶桃 40 株，龙柏球 20 组；种植草皮（白三叶）1935 平方米；完成沿厂区院墙种植乔木 200 株，直径不小于三厘米法桐或白蜡。不同地块使用年限 1-3 年不等，被评估单位免费为刘长营提供绿化用电和一间绿化办公室。

5. 根据被评估单位 2013 年 4 月 1 日与董红卫签订的厂区绿化协议书。协议规定被评估单位将自有闲置土地交由董红卫自主绿化经营，董红卫为被评估单位种植直径不小于四公分的木槿 100 株，女贞 100 株，紫荆 100 株，海棠 100 株，产权归被评估单位所有，被评估单位免费为董红卫提供绿化用电、水（机井），免费为被评估单位养护绿化树木草坪。有效期限自 2013 年 4 月 1 日至 2014 年 4 月 1 日。截止评估基准日未续签新合同，该合同继续执行。

6. 林木资产是被评估单位作为账外资产申报的绿化项目，对被评估单位上述 4、5 项林木资产的评估是根据被评估单位提供林木资产的明细数量及相关资料进行的。

7. 据被评估单位提供信息，德州市政府在土地出让方面可能存在招商引资优惠政策但未提供相关文件支持，评估师在报告期间也未向相关部门了解到相关政策，也未在被评估单位的历史资料中发现明确相关政策优惠。故本次评估未考虑该事项对评估对象的价值影响。

8. 2016 年 10 月被评估单位将主要生产经营设备 182 台/套/组以 81 万元的价格拍卖处置。同时将部分固定资产处置给鲁银投资集团山东毛绒制品有限公司及鲁银投资集团禹城羊绒纺织有限公司。

9. 根据被评估单位与德州经济开发区管理委员会签订的合同及被评估单位的申请及批复，德州经济开发区管理委员会免除被评估单位土地配套费 1,387,300.00 元，在其他应付款应付德州经济开发区管理委员会土地款进行评估时，对该负债的评估值为零。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清和改制所涉及
鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债市场价值

资产评估报告

鲁正信评报字(2017)第 0107 号

鲁银投资集团股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受鲁银投资集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清和改制的行为所涉及鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债在 2017 年 3 月 31 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、被评估单位和评估委托合同约定的评估报告使用人

(一) 委托人简介

本次评估的委托人为鲁银投资集团股份有限公司(以下通称委托人)。

1. 委托人简介

名称：鲁银投资集团股份有限公司

统一社会信用代码：913700001630684138

注册地址：济南市经十路 20518 号

成立时间：1993 年 9 月 11 日

注册资本：56817.7846 万人民币

法定代表人：刘卫国

企业类型：股份有限公司(上市)

股票代码：600784

2. 经营业务范围

经营范围：股权投资、经营与管理；投资于高新材料、生物医药、网络技术等高科技产业；高科技项目的开发、转让；机械、电子设备的销售；批准范围内的进出口业务；羊绒制品的生产、销售。(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) 评估对象的产权持有者

鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司截止 2017 年 3 月 31 日注册资本为 1500 万元，实收资本 1500 万元。本项目评估对象—资产和负债的产权持有者为鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司全体股东。

(三) 被评估单位简介

本次评估的被评估单位为鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司(以下通称被评估单位)。

1. 被评估单位简介

名称：鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司

注册号：371400018024286

注册地址：德州经济开发区晶华路

成立时间：2002年3月28日

注册资本：人民币1,500万元

实收资本：人民币1,500万元

法定代表人：王泉

企业类型：有限责任公司

2. 被评估单位历史沿革

鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司成立于2002年3月28日，由鲁银投资集团股份有限公司及控股子公司投资组建，后经历次股权变更，截止2017年3月31日注册资本为1500万元，实收资本1500万元，股东所占注册资本比例如下：

鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司股权结构明细表

股东名称	2017. 3. 31			
	认缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)
鲁银投资集团股份有限公司	1,500.00	100.00	1,500.00	100%
合计	1,500.00	100.00	1,500.00	100%

3. 经营业务范围

经营范围：羊绒制品加工、销售；纺织原料、羊毛纺织品加工、销售（不含棉花销售）；货物及技术进出口业务（国家禁止限制的除外）（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）。

4. 被评估单位近年来财务状况

被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营业绩

金额单位：人民币元

年度 项目	2017年1-3月/ 2017. 3. 31	2016年度/ 2016. 12. 31	2015年度/ 2015. 12. 31	2014年度/ 2014. 12. 31
资产	24,568,885.71	25,347,587.44	28,548,256.06	32,086,305.68
负债	14,739,602.20	15,099,338.32	16,283,832.39	16,475,708.89
净资产	9,829,283.51	10,248,249.12	12,264,423.67	15,610,596.79
营业收入				
利润总额	-418,965.61	-1,834,934.70	-3,346,173.12	-3,478,393.26

净利润	-418,965.61	-2,016,174.55	-3,346,173.12	-3,413,568.38
-----	-------------	---------------	---------------	---------------

上述会计报告业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“大信审字【2017】第3-00494号”无保留意见的审计报告。

（四）委托人与被评估单位的关系

本项目委托人为鲁银投资集团股份有限公司，被评估单位为鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司，委托人鲁银投资集团股份有限公司拟对下属子公司鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司进行僵尸企业出清和改制。委托方为被评估单位的股东。

（五）评估报告使用人

1. 委托人：鲁银投资集团股份有限公司。
2. 其他评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，无其他评估报告使用人。
3. 评估报告仅供委托人和本评估合同约定的其他评估报告使用人使用，法律、法规另有规定的除外。
4. 除以上情形外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

二、评估目的

根据鲁银投资集团股份有限公司2017年2月17日《关于对鲁银投资集团股份有限公司下属退出及改制子公司审计评估的招标文件》，按照国资委及山钢集团僵尸企业出清和亏损企业治理的要求，鲁银投资集团股份有限公司拟对下属僵尸出清子公司和改制子公司进行审计、评估。

所以本次评估目的是对鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司的资产和负债在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清和改制的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

评估对象为鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债市场价值，评估范围是鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司截止评估基准日2017年3月31日申报的全部资产和负债。

鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司已委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）对截止2017年3月31日的会计报表进行审计并出具了“大信审字【2017】第3-00494号”无保留意见的审计报告。

鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产配置表

单位：万元

项目	账面价值	资产分布
----	------	------

		A	
1	流动资产	1,117.62	
2	非流动资产	1,339.27	
3	其中：可供出售金融资产	-	
4	持有至到期投资	-	
5	长期应收款	-	
6	长期股权投资	-	
7	投资性房地产	-	
8	固定资产	1,069.15	固定资产主要分布于被评估单位厂区内
9	在建工程	-	
10	工程物资	-	
11	固定资产清理	-	
12	生产性生物资产	-	
13	油气资产	-	
14	无形资产	270.12	
15	开发支出	-	
16	商誉	-	
17	长期待摊费用	-	
18	递延所得税资产	-	
19	其他非流动资产	-	
20	资产总计	2,456.89	
21	流动负债	1,473.96	
22	非流动负债	-	
23	负债合计	1,473.96	
24	净资产(所有者权益)	982.93	

(二) 评估对象基本情况

截止评估基准日本项目评估对象—鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司申报的资产和负债，未有其他质押、担保、诉讼等影响评估对象价值的或有事项存在。

(三) 评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产状况

(1) 房屋建筑物类资产

被评估单位的房屋建筑物类资产位于德州市晶华路鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司厂区内，其中主要房屋建筑物为一车间、二车间、宿舍楼、食堂、厂区、篮球厂、消防池、排水管道、热力管道等。所有房屋结构类型多以砖混钢架结构、砖混结构为主。维护保养正常，均在闲置中。

(2) 机器设备类资产

此次评估的设备类资产包括机器设备和车辆，清单数量共计 117 台(套)，实有数量 117 台

(套)，其中，机器设备 115 台(套)，车辆 2 辆。购置时间为 2003 年至 2015 年。委估资产分别安装和使用在被评估单位的厂区及办公区域内。

①机器设备：至评估基准日委估机器设备清单数量为 115 台(套)，实有数量 115 台，主要为纺织设备、纺织检测设备、变配电设备及其他辅助设备等。纺织设备主要为飞虎牌横机(12G、16G)、氨纶纱装置等；纺织检测设备主要为：条粗测长机、缕纱测长机、数字式纱线捻度仪等；变配电设备主要为变压器、配电柜等；辅助设备为燃气蒸汽锅炉、天然气管道等。经现场勘察及企业有关人员介绍，上述设备购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大，所盘点设备大部分已拆除放置，处于闲置状态。

②车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 2 辆，实有数量 2 辆。主要包括轿车和面包车。轿车为别克轿车；面包车为东风面包车；经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆的购置及启用时间差别不大，车辆技术状况差别也不大，均在正常使用中。

(3) 无形资产-土地使用权

被评估单位土地使用权 1 宗，土地登记证号：德国用(2012)第 049 号，总面积 57,362.24 平方米。待估宗地北临山东新华印刷厂德州厂，南邻付庄路，东临晶华大道，西临德州经济开发区公共事业管理局。实际开发程度为宗地红线外“七通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、通暖)，红线内场地平整。具体土地登记状况如下：

国有土地使用权证号	德国用(2012)第 049 号		
土地使用权人	鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司		
座落	德州经济开发区晶华路西侧付庄路北侧		
地类(用途)	工业用地	使用权类型	出让
使用权面积(m ²)	57,362.24	终止日期	2050 年 3 月 24 日

2. 评估范围内主要资产法律状况

(1) 被评估单位所有纳入评估范围的房屋建筑物均未办理产权登记证，被评估单位承诺该房屋建筑物为被评估单位所有，不存在产权纠纷。

(2) 除以上事项外，所有纳入评估范围的资产产权清晰，均未有抵押、诉讼、担保等事项。

(四) 其他特别事项

1. 被评估单位资产均为实际取得成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。

2. 纳入评估范围的资产、负债与委托人及被评估单位申报评估的资产、负债范围一致，与审计结果一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

(二) 价值类型的选取理由

本次评估为鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清和改制的经济行为提供价值参考依据。资产报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2017 年 3 月 31 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托人及相关当事人根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近；
3. 为会计核算月末, 便于财务核算。

(三) 取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据：

1. 鲁银投资集团股份有限公司《关于对鲁银投资集团股份有限公司下属退出及改制子公司审计评估的招标文件》。
2. 鲁银投资集团股份有限公司九届董事会第四次会议审议通过的《关于拟出售鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司股权的议案》。

(二) 法律法规：

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. 《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，中华人民共和国主席令第 5 号公布)；
3. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国资委 财政部令第 32 号)；
4. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院 1991 年第 91 号令)；
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日国资办发〔1992〕36 号)；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令第

378号公布，根据2011年1月8日国务院令588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

7. 国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会《关于规范国有企业改制工作的意见》的通知(2003年11月30日国办发[2003]96号)；

8. 国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会《关于进一步规范国有企业改制工作的实施意见》的通知(2005年12月19日国办发[2005]60号)；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年12月31日财政部令第14号)；

10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003年12月31日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号)；

11. 《企业国有资本保值增值结果确认暂行办法》(2004年8月25日国务院国有资产管理委员会令第9号)；

12. 国务院国有资产监督管理委员会《关于企业国有产权转让有关问题的通知》(2004年8月25日国资发产权[2004]268号)；

13. 2005年国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

14. 国务院国有资产监督管理委员会关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(2013年5月10日国资发产权[2013]64号)；

15. 《国家出资企业产权登记管理暂行办法》(2012年4月20日国务院国有资产监督管理委员会令第29号)；

16. 《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)；

17. 财政部2001年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；国务院国有资产监督管理委员会印发的《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)；

18. 《国资委关于印发〈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)；

19. 山东省人民政府国有资产监督管理委员会关于贯彻国务院国资委《企业国有资产评估管理暂行办法》的意见(鲁国资产权〔2005〕24号)；

20. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

21. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令第15号公布)；

22. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议于2017年2月24日通过)；

23. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

24. 《中华人民共和国个人所得税法》(中华人民共和国主席令第48号公布);

25. 《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);

26. 财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》以及附件《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》(财税〔2016〕36号);

27. 《中华人民共和国土地管理法》(修订版)(十届全国人大十一次会议修正2004年8月28日起施行);

28. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(修订版)(十届全国人大常委会第二十九次会议修正);

29. 《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(省九届人大十次会议通过1999年8月22日颁布实施);

30. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

31. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 准则依据:

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);

4. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号)。

5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

6. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

9. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

10. 《资产评估准则——无形资产》中评协[2008]217号;

11. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

13. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);

15. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
16. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
17. 《资产评估专家指引第7号——中小评估机构业务质量控制》(中评协(2015)68号);
18. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号自2007年1月1日起施行,根据《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改,2014年7月23日)。

(四) 权属依据:

1. 委托人及被评估单位提供的设备购置发票等相关资料;
2. 委托人及被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料;
3. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据:

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 被评估单位历史经营状况与财务记录;
3. 评估机构及评估人员积累资料;
4. 评估人员现场勘察与市场调查资料;
5. 《2017年中国机电产品报价手册》;
6. 工程造价信息;
7. 《山东省建筑工程消耗量定额》(山东省建设厅鲁建标字〔2003〕3号);
8. 《山东省建筑工程消耗量定额综合解释》(山东省建设厅鲁建标字〔2004〕13号);
9. 《山东省建筑工程消耗量定额补充册》及《山东省建筑工程消耗量定额计价依据综合解释》(山东省建设厅鲁建标字〔2006〕18号);
10. 《山东省建筑工程消耗量定额补充册(二)》(山东省建设厅鲁建标字〔2008〕32号);
11. 《山东省安装工程消耗量定额》(山东省建设厅鲁建标字〔2003〕3号);
12. 《山东省安装工程消耗量定额综合解释》(山东省建设厅鲁建标字〔2004〕13号);
13. 《山东省安装工程消耗量定额补充册》及《山东省安装工程消耗量定额计价依据综合解释》(山东省建设厅鲁建标字〔2006〕18号);
14. 《山东省安装工程消耗量定额补充册(二)》(山东省建设厅鲁建标字〔2008〕28号);
15. 《山东省建设工程工程量清单计价规范》;
16. 《山东省建筑工程价目表》(2015年);
17. 《山东省安装工程价目表》(2015年);
18. 《山东省市政工程价目表》(2015年);
19. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(山东省住房和城乡建设厅鲁建标字

(2011) 19 号);

20. 《山东省住房和城乡建设厅关于发布我省建设工程定额人工单价的通知》(鲁建标字[2015]12 号);

21. 《山东省住房和城乡建设厅关于调整山东省建筑和市政工程文明施工费费率的通知》(鲁建标字[2015]7 号);

22. 《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

23. 原城乡建设环境保护部 1984 年颁发的房屋耐用年限标准经济寿命年限;

24. 《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》;

25. 被评估单位提供的工程合同、工程结算等资料;

26. 营业税改征增值税试点实施办法(财税(2016)第 36 号);

27. 关于《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》执行中有关问题的意见(鲁标定字(2016)24 号);

28. 向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价, 以及企业提供的有关价格资料;

29. 财政部 国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);

30. 财政部、国家税务总局近日联合下发《财政部 国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税(2013)第 106 号);

31. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 294 号, 2000 年 10 月 22 日);

32. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

33. 《土地估价报告规范格式》(GB/T18508-2001 附件);

34. 山东省财政厅、山东省地方税务局关于调整德州等市契税适用税率的通知(鲁财税[2014]21 号);

35. 德州市中心城区基准地价使用手册。

(六)其他参考依据

1. 被评估单位有关人员介绍对委估资产情况的介绍、说明;

2. 大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信审字【2017】第 3-00494 号《审计报告》;

3. 委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;

4. 其它相关资料。

七、评估方法

(一) 评估途径适用性分析

根据资产评估行业的有关规定，资产评估师执行企业价值评估业务，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、市场法和成本法(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。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径进行。

1. 市场途径适用性分析

市场途径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等评估思路。

由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

2. 收益途径适用性分析

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，它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

(1) 收益法适用的前提条件

- ①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ②资产拥有者获得预期收益所承担的风险也。可以预测并可以用货币衡量；
- ③被评估资产预期获利年限可以预测。

(2) 本项目收益法适用性分析

被评估单位自 2013 年起，被评估单位已不开展主营业务，2016 年主要生产设备已经拆除变卖，根据被评估单位财务报表，近三年一期均无收入。被评估单位已不具有持续经营能力。被评估资产的未来预期收益不能可靠预测，预期收益所承担的风险不能可靠预测，被评估资产预期获利年限不能可靠预测，故收益途径不适用本次评估。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象的评估思路。运用资产基础法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的资产和负债市场价值。基本公式为：

资产和负债市场价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

被评估单位资产均为常见的资产类型，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，因此本项目选择成本途径进行评估。

(二) 评估途径过程简介

经评估途径适用性分析，本次对鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债市场价值评估采用成本途径进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

1. 成本途径评估简介：

(1) 流动资产的评估

① 货币资金的评估

货币资金包括银行存款。

对于银行存款的评估，通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以审计后账面值确定评估值。

② 预付账款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，查阅了相关协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，根据所能收回的相应货物或形成权利的价值确定评估值。

③ 债权性资产的评估

债权性资产为应收账款、其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项按核实后的账面价值确定评估值。评估中对于经审计后确认的坏账准备，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失。按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

④ 一年内到期的非流动资产

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，查阅了相关收款协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已收到的款项等情况，根据尚未收回的价值确定评估值。

(2) 固定资产的评估

包括房屋建筑物类和机器设备类固定资产。

①对房屋建筑物类资产的评估

由于委估房屋建(构)筑物及其他辅助设施属非独立经营且不可单独计算获利,并且无市场交易实例可比较,无法采用收益法和市场比较法评估,故对该类资产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为:

建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或建筑物评估值=重置成本×综合成新率

评估人员根据建筑物的具体情况加以分析后认为,范围内建筑物评估价值将考虑由于新工艺、新材料、新技术出现的一般影响,故本次评估不再计取建筑物功能性贬值;评估人员已关注到外部经济环境条件未发生明显变化、其价值能得到实现这一现状,本次评估不再计取经济性贬值。本次评估主要考虑实体性贬值,又称有形磨损贬值,也称有形损耗,是指建筑物在使用、闲置中及自然力的作用、人为的影响导致的磨损、变形、自然老化等物理性能的损耗或下降造成实体性陈旧而引起资产贬值,主要根据建筑物的各组成部分,参考已使用年限、对勘察的各部分现状及其他因素恰当的综合评定。

首先,确定建筑物重置成本。以房屋建筑物预(结)算资料中主要工程量为依据,按现行定额标准,计算直接费,根据规定的取费程序计算其建安工程造价,再加上前期费用及其它费用、资金成本确定重置成本。计算公式:重置成本=建筑安装工程造价+前期费用与其它费用+资金成本。

其次,房屋建筑物成新率根据房地产评估规范的规定,采用使用年限法与打分法综合确定建筑物成新率。

综合成新率=打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

年限法成新率是以建筑物经济耐用年限减去已使用年限之差占建筑物经济耐用年限的百分比作为房屋建筑物的成新率。

年限法成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷房屋建筑物耐用年限×100%

打分法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分。公式为:

打分成新率=(结构得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B)×100%

G—结构评分修正系数;

S—装修评分修正系数;

B—设备评分修正系数。

最后,重置成本与综合成新率相乘得到各建筑物的评估价值。

②对机器设备类资产的评估

委估机器设备非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置成本×综合成新率

A：重置成本的确定

由于被评估单位已停止生产经营，本次评估的机器设备处于闲置状态，大部分处于拆除存放、待处理状态，因此本次评估的计算公式为：重置成本=购置成本(制造成本)+运杂费+安装调试费。即：根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，并考虑运杂费和安装调试费确定委估设备的购置成本。

B：成新率的确定：

对于主要的机器设备，根据机器设备的经济使用年限和实际已使用年限确定理论成新率，再经过现场勘查确定设备的运行状况、技术性能、运行环境等主要指标的标准分和实评分，得出技术鉴定成新率。对二者进行加权平均计算，最后确定设备的综合成新率；对于损耗与使用年限无重大差异的一般性设备采用年限法确定成新率；对无法获取具体使用年限的设备采用技术鉴定法确定成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

或尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+技术观察法成新率×60%

对于行驶车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，分别采用年限法和工作量法确定理论成新率，然后与技术状况成新率加权确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×40%+技术状况成新率×60%

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的平均值。

里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)÷经济行驶里程×100%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

(3)无形资产的评估

委估无形资产为土地使用权。本次评估根据委估土地的现状及搜集资料的情况，对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就委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相比较，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，进而求取委估宗地在评估基准日价值的方法。计算公式为：

待估宗地地价 = $P' \times (1 + \sum k_i) \times \text{使用年限修正} \times \text{估价期日修正} \times \text{容积率修正} + \text{开发程度修正}$

其中： $\sum k_i$ 为综合修正系数

P' 为宗地所处区域的基准地价

(3) 负债的评估

负债全部为流动负债，包括应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费。

① 应付款项

应付款项包括应付账款、其他应付款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

② 应付职工薪酬

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，应付职工薪酬均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

③ 应交税费

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，主要为企业期末应缴个人所得税，为评估基准日需实际承担的债务，评估以审计后账面值确定评估值。

(三) 评估结论的确定方法

经对采用的资产基础法评估结果进行分析后，最终结论采用资产基础法的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

(一) 明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人，并了解评估报告使用人及其与委托人的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解被评估单位(产权持有者)所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致；

5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托人的理解；
7. 与委托人协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托人、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，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，与委托人签订资产评估委托合同，明确双方的责任与义务。

(三) 编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四) 现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1) 2017年4月19日—4月20日，组织评估人员检查流动资产和流动负债的账务清查情况，核对债权债务并进行函证，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2) 2017年4月20日，组织评估人员对实物类资产进行现场盘点；请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证和对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，对当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等；

(3) 2017年4月21日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明资料，并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及企业运营业务的特点，指导被评估企业清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1) 指导企业资产申报工作

评估人员进驻企业，指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产、负债逐一登记填报；指导各资产申报企业对其历史经营情况的相关财务数据进行分类统计、整理和分析，同时敦促企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上,对企业提供的资产申报明细表进行审查,使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整,并确认企业历史经营的财务数据是否真实。

(3) 现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据企业提供的房屋、构筑物、管道与沟槽、机器设备包括机械设备、车辆和电子设备等评估明细表,对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等逐一勘察核实,并形成详实的现场核实记录。

对房屋建筑物类资产在核实清单等原始资料的基础上,逐一勘察建筑物的建筑面积、外围尺寸、檐高、层高、柱距、跨度、数量、位置、结构形式、装修标准及使用功能、牢固程度等,并根据清查情况补充建筑物清查评估明细表;

对构筑物类资产勘察核实的尺寸、结构形式、建筑做法、功能及使用现状等,并根据清查情况补充构筑物清查评估明细表;

对设备类资产依据清单,实地核查设备的名称、规格型号、生产厂家以及购置、启用日期,对设备性能、技术状况、保养维修情况等,并根据清查情况补充机器设备清查评估明细表。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的机器设备以及重大债权债务权利状况的核实,并根据清查核实结果,确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果,并结合会计师的审计结论,进一步完善资产评估明细表的填报内容,使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6) 调查企业经营状况

根据企业提供的历史经营数据,查询和了解企业的生产经营手段、经营管理能力等。

(7) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人交换意见,进行适当的分析、修改,形成清查结论。

(五) 收集评估资料

通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式,对评估对象资料进行了解,同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料,根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状,协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据,将资产评估申报表与被评

估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

(七) 综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部审核后，按资产评估委托合同的要求向委托人提交评估报告。

(九) 工作底稿归档

在执行上述评估程序过程中及完成后，编制评估工作底稿，范围覆盖整个评估过程，经内部复核后，按准则要求及时归档。

九、评估假设

(一) 前提假设

1. 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。

2. 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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 基本假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 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。

(三) 具体假设

1. 假设委托人、被评估单位提供的资料真实、合法、完整。
2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
3. 假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(四) 特别假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。
2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。
3. 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。
4. 不考虑控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也不考虑流动性对评估对象的影响。
5. 不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。
6. 假设固定资产类资产评估结论不包含增值税，亦不考虑该事项所可能引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。
7. 不考虑评估增减值而产生的相关可能税费。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债市场价值采用资产基础法进行了评估，评估结果为 4,015.55 万元，大写人民币肆仟零壹拾伍万伍仟伍佰元，具体评估结论如下：

资产：账面值 2,456.89 万元，评估值 5,350.78 万元，增值额 2,893.89 万元，增值率 117.79%；

负债：账面值 1,473.96 万元，评估值 1,335.23 万元，减值 138.73 万元，减值率 9.41%；

净资产：账面值 982.93 万元，评估值 4,015.55 万元，增值额 3,032.62 万元，增值率 308.53%。详见下表：

鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司评估结果汇总表

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%
1	流动资产	1,117.62	1,208.40	90.78	8.12
2	非流动资产	1,339.27	4,142.38	2,803.11	209.30
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	1,069.15	1,632.67	563.52	52.71
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	270.12	2,509.71	2,239.59	829.11
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	2,456.89	5,350.78	2,893.89	117.79
21	流动负债	1,473.96	1,335.23	-138.73	-9.41
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	1,473.96	1,335.23	-138.73	-9.41
24	净资产(所有者权益)	982.93	4,015.55	3,032.62	308.53

详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

被评估单位所有纳入评估范围的房屋建筑物均未办理产权登记证，被评估单位承诺该房屋建筑物为被评估单位所有，不存在产权纠纷。对尚未取得房产证房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，将来办理产权登记手续时，可

能与房产测绘部分确定建筑面积不一致，应以房产测绘部分确定建筑面积为准，并按证载面积考虑对本报告评估结论的调整。

除上述事项外，本次评估不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

1. 根据被评估单位 2003 年 10 月 19 日与刘长营签订的厂区绿化协议书。协议规定被评估单位将自有闲置土地约七十亩交由刘长营自主绿化经营，刘长营免费为被评估单位种植乔木 80 株，其中：法桐 40 株，白蜡 40 株；花灌木 200 株，其中：紫叶李 80 株，紫荆 60 株，紫叶桃 40 株，龙柏球 20 组；种植草皮（白三叶）1935 平方米；完成沿厂区院墙种植乔木 200 株，直径不小于三厘米法桐或白蜡。不同地块使用年限 1-3 年不等，被评估单位免费为刘长营提供绿化用电和一间绿化办公室。

2. 根据被评估单位 2013 年 4 月 1 日与董红卫签订的厂区绿化协议书。协议规定被评估单位将自有闲置土地交由董红卫自主绿化经营，董红卫为被评估单位种植直径不小于四公分的木槿 100 株，女贞 100 株，紫荆 100 株，海棠 100 株，产权归被评估单位所有，被评估单位免费为董红卫提供绿化用电、水（机井），免费为被评估单位养护绿化树木草坪。有效期限自 2013 年 4 月 1 日至 2014 年 4 月 1 日。截止评估基准日未续签新合同，该合同继续执行。

3. 林木资产是被评估单位作为账外资产申报的绿化项目，对被评估单位上述 1、2 项林木资产的评估是根据被评估单位提供林木资产的明细数量及相关资料进行的。

4. 据被评估单位提供信息，德州市政府在土地出让方面可能存在招商引资优惠政策但未提供相关文件支持，评估师在报告期间未向相关部门了解到相关政策，也未在被评估单位的历史资料中发现明确相关政策优惠。故本次评估未考虑该事项对评估对象的价值影响。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估经济行为本身对评估结论不产生重大影响。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截止评估基准日，被评估单位是不存在法律、经济等未决事项。

(七) 抵押、担保、租赁等或有事项

根据被评估单位 2013 年 4 月 1 日与董红卫签订的厂区绿化协议书。协议规定被评估单位将自有闲置土地交由董红卫自主绿化经营，董红卫为被评估单位种植直径不小于四公分的木槿 100 株，女贞 100 株，紫荆 100 株，海棠 100 株，产权归被评估单位所有，被评估单位免费为董红卫提供绿化用电、水（机井），免费为被评估单位养护绿化树木草坪。有效期限自 2013

年4月1日至2014年4月1日。截止评估基准日未续签新合同，该合同继续执行。

除上述事项外，被评估单位不存在抵押、担保、租赁等或有事项。

(八)期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人及被评估单位提供的资料，评估人员未发现被评估单位有影响资产评估结论的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 委托人在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托人承担。

5. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(九)对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本次评估没有考虑控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象的影响。

2. 按照财政部 国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)，购置的机器设备进项税额可以进行抵扣。本次对机器设备资产进行评估时，其评估价值不包含增值税额；在此提醒报告使用人注意此事项对本报告评估结论的影响。

3. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

4. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料 and 资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事人负责。

5. 针对本次评估目的，鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司已委托大信会计师事务所(特殊普通合伙)对鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司2017年3月31日的会计报表进行了审计，并出具了“大信审字【2017】第3-00494号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计后且企业申报的资产与负债的基础上进行的。以委托人和被评估单位申报评估的资产为限，评估机构和签字资产评估师对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

6. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、

前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

8. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

9. 2016年10月被评估单位将主要生产经营设备182台/套/组以81万元的价格拍卖处置。同时将部分固定资产处置给鲁银投资集团山东毛绒制品有限公司及鲁银投资集团禹城羊绒纺织有限公司。

10. 根据被评估单位与德州经济开发区管理委员会签订的合同及被评估单位的申请及批复，德州经济开发区管理委员会免除被评估单位土地配套费1,387,300.00元，在其他应付款应付德州经济开发区管理委员会土地款进行评估时，对该负债的评估值为零。

11. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在交易假设的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
3. 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人另有约定的除外。
4. 评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日2017年3月31日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告，即自2017年3月31日至2018年3月30日。

5. 本评估报告及评估结论必须履行国有资产管理程序后方可使用，并与国有资产管理部门的备案或核准文件配合使用。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一七年八月二十二日，为资产评估师形成最终专业意见的日期。

鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债市场价值在评估基准日 2017 年 3 月 31 日市场价值为 4,015.55 万元，大写人民币肆仟零壹拾伍万伍仟伍佰元。

评估机构法定代表人：

签字资产评估师：

签字资产评估师：

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一七年八月二十二日

附件目录

- (一) 经济行为文件；
- (二) 被评估单位专项审计报告；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托人和相关当事人的承诺函；
- (六) 资产评估师的承诺函；
- (七) 评估机构资格证书；
- (八) 评估机构法人营业执照副本；
- (九) 资产评估师职业资格证书登记卡(评估机构人员)；
- (十) 评估委托合同；
- (十一) 资产清查评估明细表。

资产评估师承诺函

鲁银投资集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清和改制的行为所涉及的鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司资产和负债市场价值，以 2017 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

签字资产评估师：

签字资产评估师：

二〇一七年八月二十二日