

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业
出清所涉及鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2019]第 000656 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019 年 06 月 30 日

资产评估报告编码回执

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估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.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	23
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	27
十二、评估报告使用限制说明.....	29
十三、评估报告日.....	30
十四、签名盖章.....	31
资产评估报告附件.....	32

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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。

鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清 涉及的鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2019]第 000656 号

鲁银投资集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司的股东全部权益在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：

评估目的：为鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清涉及鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司股东全部权益价值提供价值参考。

评估对象：鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产)、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2019年03月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

公司评估基准日总资产账面价值为 1,456.25 万元，评估价值为 3,466.22 万元，增值额为 2,009.97 万元，增值率为 138.02%；总负债账面价值为 808.91 万元，评估价值为 670.18 万元，增值额为-138.73 万元，增值率为-17.15%；净资产账面价值为 647.34 万元，净资产评估价值为 2,796.04 万元，增值额为 2,148.70 万元，增值率为 331.93%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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%
流动资产	241.41	313.41	72.00	29.82
非流动资产	1,214.84	3,152.81	1,937.97	159.52
其中：固定资产	961.40	1,231.15	269.75	28.06
无形资产	253.45	1,921.66	1,668.21	658.20
资产总计	1,456.25	3,466.22	2,009.97	138.02
流动负债	808.91	670.18	-138.73	-17.15
非流动负债				
负债总计	808.91	670.18	-138.73	-17.15
净资产	647.34	2,796.04	2,148.70	331.93

本资产评估报告仅为资产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自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

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. 被评估单位已取得委估土地使用权证，但未向评估人员提供相关出让合同，对此，被评估单位出具承诺其已完全支付土地出证金，企业不存在与此宗土地相关的任何潜在债务。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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。

鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清
涉及的鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2019]第 000656 号

鲁银投资集团股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟进行僵尸企业出清涉及的鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司股东全部权益价值在 2019 年 03 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的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，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一） 委托人概况

1. 注册登记情况

名称：鲁银投资集团股份有限公司（以下简称：“鲁银投资”）

统一社会信用代码：913700001630684138

类型：股份有限公司(上市)

住所：济南市经十路 20518 号

法定代表人：刘卫国

注册资本： 56817.7846 万人民币

成立日期：1993 年 9 月 11 日

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）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司（以下简称：“德州羊绒”）

统一社会信用代码：91371400742418596X

类型：有限责任公司

住所：德州经济开发区晶华路

法定代表人：杨晓玥

注册资本：人民币 1500.00 万

成立日期：2002 年 3 月 28 日

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）。

2. 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 2019 年 3 月
31 日注册资本为 1,500.00 万元，实收资本 1,500.00 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	2019.3.31			
	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	100.00
合计	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00

3. 近三年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

科目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
货币资金	19,441.08	15,477.12	3,255,608.80	4,295,769.34
应收票据			821,576.00	
应收账款			369,230.59	1,240,470.27
预付款项	212,532.28	212,532.28	218,332.28	220,332.28
其他应收款	2,091,765.54	2,371,765.54	1,090,301.05	1,969,757.97
存货				297,082.64
其他流动资产	90,391.12	89,142.95	84,874.62	
流动资产合计	2,414,130.02	2,688,917.89	5,839,923.34	11,257,801.60
长期股权投资				520,138.48
固定资产	9,613,955.26	9,767,552.53	10,381,749.39	10,847,557.61
无形资产	2,534,451.35	2,555,300.06	2,638,694.91	2,722,089.75
非流动资产合计	12,148,406.61	12,322,852.59	13,020,444.30	14,089,785.84
资产总计	14,562,536.63	15,011,770.48	18,860,367.64	25,347,587.44
应付账款	8,619.67	15,326.33	409,730.22	130,626.20
应付职工薪酬	156,373.86	158,169.86	161,363.17	213,625.26
应交税费	1,059,432.61	1,066,446.10	1,066,446.10	1,002,527.49
其他应付款	6,864,692.82	6,857,986.16	8,416,405.75	13,752,559.37
流动负债合计	8,089,118.96	8,097,928.45	10,053,945.24	15,099,338.32
非流动负债合计				
负债总计	8,089,118.96	8,097,928.45	10,053,945.24	15,099,338.32
股本	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
盈余公积	2,656,951.26	2,656,951.26	2,656,951.26	2,656,951.26
未分配利润	-11,183,533.59	-10,743,109.23	-8,850,528.86	-7,408,702.14
所有者权益合计	6,473,417.67	6,913,842.03	8,806,422.40	10,248,249.12
负债及所有者权益总计	14,562,536.63	15,011,770.48	18,860,367.64	25,347,587.44

被评估单位评估基准日、2018年度、2017年度和2016年度的会计报表均经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大信审字[2019]第3-00465号标准无保留意见审计报告。

4. 委托人和被评估单位之间的关系

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。委托方为被评估单位的股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受鲁银投资集团股份有限公司的委托，对鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清涉及的鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司股东全部权益价值进行评估，为鲁银投资集团股份有限公司进行僵尸企业出清提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产，总资产账面价值为 1,456.25 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 808.91 万元；净资产账面价值为 647.34 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	2,414,130.02
1	货币资金	19,441.08
2	预付款项	212,532.28
3	其他应收款	2,091,765.54
二	非流动资产合计	12,148,406.61
1	固定资产	9,613,955.26
	无形资产	2,534,451.35
三	资产总计	14,562,536.63
四	流动负债	8,089,118.96

1	应付账款	8,619.67
2	应付职工薪酬	156,373.86
3	应交税费	1,059,432.61
4	其他应付款	6,864,692.82
五	非流动负债	
六	负债总计	8,089,118.96
七	净资产（股东全部权益）	6,473,417.67

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。账面价值经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具大信审字[2019]第3-00465号标准无保留意见审计报告。

(三) 企业主要资产情况

1. 固定资产

鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司固定资产主要为房屋建（构）筑物、电子设备,主要分布于鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司厂区内。

(1) 房屋建（构）筑物

①房屋建筑物

包括车间、宿舍、食堂、传达室等,数量共计7项,于2003年陆续建成投入使用,分布在厂区内。

②构筑物

主要是篮球场、厂区路面及其他零星工程、围墙、长廊等,数量共计7项,于2003年陆续建成投入使用,分布在厂区内。

(2) 电子设备

电子办公设备为各类计算机、家具等办公用设备,数量共计11项,于2003年陆续购入使用,主要分布在办公区域,工作人员日常工作所需,目前均可正常使用、设备成新状况一般,维护保养状况良好。

(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“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯),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

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

林木资产是被评估单位作为账外资产申报的绿化项目，本次评估根据被评估单位提供林木资产的明细数量及相关资料的基础上确定评估范围进行评估的。

除林木资产外未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

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。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终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。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 03 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

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鲁银纪要字[2017]24 号《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》

- 2、关于对德州羊绒、艺术品公司进行审计评估的请示批复
- 3、委托人与中瑞世联资产评估（北京）有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（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，中华人民共和国主席令 第46号，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二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日，中华人民共和国主席令 第15号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日，中华人民共和国财政部令 第86号，财政部部务会议审议通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日，中华人民共和国主席令 第14号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日，中华人民共和国主席令 第5号，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日，中华人民共和国国务院令 第378号，国务院第8次常务会议讨论通过）；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令 第12号，国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；

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

9. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发[2001]102号，中华人民共和国国务院办公厅）；

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日，中华人民共和国主席令 第72号，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）；

11. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日，中华人民共和国主

席令第 28 号,第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

12. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 31 日,中华人民共和国国务院令 第 483 号,国务院第 163 次常务会议通过修订);

13. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委
员会第七次会议通过,第十三届全国人民代表大会常务委
员会第七次会议决定修改);

14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

15. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);

16. 《企业会计准则—基本准则》(2014 年 7 月 23 日,根据中华人民共和国财
政部令 第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订);

17. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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—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—利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕35 号);

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号);

9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37 号);

10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号);

11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号);

12. 《资产评估执业准则—森林资源资产》(中评协〔2017〕41 号);

13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 其他权属证明文件等；

（五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
2. 同花顺金融终端；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
3. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
4. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
5. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
6. 大信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2019 年 06 月 25 日出具的大信审字[2019]第 3-00465 号标准无保留意见审计报告。
7. 中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估采用资产基础法进行评估，选择理由为：国内外与鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司 2013 年开始停产，截至评估基准日一直未进行生产经营，2016 年 10 月主要生产设备处置，截止评估基准日被委托方列为拟出清的僵尸企业，故本次不考虑采用收益法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）货币资金

包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（3）其他应收款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，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）其他流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。对于企业所得税、增值税留抵税额和待抵扣进项税，以核实后的账面价值作为评估值。

4. 房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估，对外购商品房等适合房地合一评估的，采用市场法进行评估。

◆成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，参照类似工程建筑结算工程量，根据地方和行业定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用等，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、设计费、工程监理费、保险费等。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率
×1/2

④应扣除的增值税

根据“财税[2018]32号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

应扣除增值税=税前建安综合造价/1.10×10%+前期及其他费中可抵扣增值税项目/1.06×6%

(2) 综合成新率的确定

综合成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取40%，观察法权重取60%。即：

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

①年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

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观察法成新率

评估人员实地观察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场查看，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

5. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于部分购置年代较早的车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价(需要安装)=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣的增值税

重置全价(不需要安装)=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

重置全价(卖方承担运费)=设备购置价-可抵扣的增值税

成新率主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=理论成新率×40%+观察成新率×60%

理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

观察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场观察情况，对设备成新率进行打分评定。

7. 无形资产

(1) 无形资产-土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，由于德州市征用土地文件可以取得，宜采用成本逼近法评估；市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例充足，所以可以选择市场比较法评估。基准地价系数修正法采用基准地价成果作为测算依据，基准地价修正体系每三年更新一轮，新一轮修正体系已到使用期限结束期，近年来工业企业比较活跃，基准地价成果可参考性较小，本次评估不采用基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

◆ 市场比较法

1) 比较案例的选择

通过调查分析，我们选择了与待估宗地条件类似的 3 个案例作为待估宗地的比较案例：

案例 A：中国土地市场网电子监管号：3714002019B00122，位于位于德州经济

技术开发区，北至国有土地，南至利尔康路和胡庄村土地，西至解庄村土地和国有土地，东至解庄村土地和国有土地。用途：工业用地，年限：50年；土地面积43,617.20平方米，交易价格337.02元/平方米，交易类型为挂牌出让，交易时间2019年4月24日。

案例B：中国土地市场网电子监管号：3714002018B00296，位于德州经济技术开发区，北至德州飞宇液压科技有限公司，东至德州新德塑业有限公司，南至规划春畅路，西至国有土地。用途：工业用地，年限：50年；土地面积25,375.76平方米，交易价格347.18元/平方米，交易类型为挂牌出让，交易时间2018年9月6日。

案例C：中国土地市场网电子监管号：3714002019B00055，位于德州经济技术开发区，北至广一路、南至王庄村土地、西至力能化工有限公司地块、东至崇德二大道。用途：工业用地，年限：50年；土地面积23,988.36平方米，交易价格329.52元/平方米，交易类型为挂牌出让，交易时间2019年2月15日。

2) 结合估值对象与比较案例的具体情况，我们选择影响待估宗地地价的主要因素有：

- a. 交易类型：根据不同交易方式进行调整；
- b. 交易情况：是否为正常、客观、公正的交易；
- c. 交易日期：据估值基准日较近；
- d. 土地使用年限：指自估值基准日起的土地使用有效年限差别修正；
- e. 区域因素：主要有繁华程度、交通条件、周围环境、公共配套等；
- f. 个别因素：主要有宗地形状、面积、用途、绿地率和配套等。

3) 编制比较因素条件指数表

I. 交易类型

选择交易案例为挂牌交易，待估宗地交易类型与案例相同，故不作修正。

II. 交易情况修正

所选交易案例为正常交易下的比较案例，无需进行交易情况修正。

III. 交易日期修正

根据估值基准日，可比实例A、B、C交易日期进行期日修正。

根据估价对象所在区域的地价变化情况，确定比较案例和估价对象在不同时间的地价指数。根据查看中国城市地价动态监测网数据，参考同地区工业用地地价监测数据确定区域地价增长率。

IV. 年期修正

本次估值设定宗地剩余年限为 37.32 年，而基准地价设定的使用年限为 50 年，因此应进行年期修正。年期修正的计算式如下：

$$K = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \div \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right]$$

其中：m 为宗地剩余使用权年限；

n 为工业用地的最高出让年限 50 年；

r 为土地还原利率。

V. 区域状况因素：

交通条件：根据临道路状况、临公交站点状况、距火车站距离、距长途汽车站距离分为优，较优，一般，较劣，劣五个等级，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降，进行调整。

产业聚集规模：分为高、较高、一般、较低四个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级，对应指数上升或下降，进行调整。

基础设施：根据距文体设施状况、距中小学状况、距幼儿园状况、距医院状况、距市场状况、距邮局状况、排水状况分为优，较优，一般，较劣，劣五个等级，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降，进行调整。

综合环境：根据人文环境、环境质量、自然灾害危害、临江景观视野、绿地覆盖度情况分为优，较优，一般，较劣，劣五个等级，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降，进行调整。

规划条件：根据土地利用限制、周围土地规划用途情况分为优，较优，一般，较劣，劣五个等级，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况

与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降，进行调整。

可比实例 A 区域因素修正系数=100/（100-修正系数）

可比实例 B 区域因素修正系数=100/（100-修正系数）

可比实例 C 区域因素修正系数=100/（100-修正系数）

VI. 个别因素

宗地面积：根据宗地面积大小分为小，较小，适中，较大，大五个等级，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降；

宗地形状：根据宗地情况由优到劣划分为规则、较规则、基本规则、较不规则、不规则五个等级，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降；

开发程度：根据宗地开发程度，以估价对象状况为标准，确定指数为 100，比较案例情况与其相比，每增加或减少一个等级，对应指数上升或下降；

上述条件就委估宗地和比较实例影响地价的个别因素进行了说明，下面对其各因素的影响程度进行量化，最后通过下面的修正系数来进行修正。

可比实例 A 个别因素修正系数=100/（100-修正系数）

可比实例 B 个别因素修正系数=100/（100-修正系数）

可比实例 C 个别因素修正系数=100/（100-修正系数）

4) 编制比较因素系数修正表

通过系数修正，求取比准价格。

5) 采用市场比较法测算后的土地取得费用价格

以上三个可比实例求取的比准价格差异不大，因此取比准价格的算术平均值作为估值对象市场比较法的估值结果

◆成本逼近法

成本逼近法计算公式如下：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+合理利润+土地增值收益

(1) 土地取得费

土地取得费是指征用估值对象所在区域同类土地所支付的平均费用。需支付的费用主要有土地补偿费、安置补助费及青苗补偿费等。

(2) 相关税费

相关税费是指征用估值对象所在区域同类土地所支付各项税费。需支付的税费主要有耕地占用税、耕地开垦费。

(3) 土地开发费用

依据本次评估的地价内涵和土地估价师假设的土地开发条件，本次评估的待估宗地地价包括红线内外通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”和宗地内“场地平整”的开发水平。

(4) 投资利息

根据估值对象的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为一年，投资利息率按估值基准日中国人民银行公布的短期贷款（六个月至1年）贷款利息率4.35%计，其中土地取得费及有关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：

$$\text{投资利息} = (\text{土地取得费} + \text{有关税费}) \times \text{开发周期} \times 4.35\% + \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 4.35\%$$

(5) 投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，使其发挥作用。故投资利润应与同行业投资回报相一致。工业用地的土地开发投资应获得相应的回报，根据有关资料及综合考虑土地开发利润率及企业投资利润收益情况，再加上一定的风险因素调整值后确定投资利润率。

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率}$$

(6) 土地增值收益

集体土地被国家征用后，由于土地用途的改变（如变为商业、住宅、工业用途的土地）和土地使用方式的改变（如播种农作物变为建造商品住宅、作为土地资源参与工业产品的生产），土地价格往往会成倍增长。

土地增值率的大小往往遵循以下规则：

①用途不同，土地增值率不同，一般从高到低排序为：商业—住宅—工业。

②级别不同，土地增值率不同，一般从高到低排序为：一级—末级

土地增值收益是指土地的市场价格和成本价格的差值与成本价格的比例。根据当地土地管理部门提供的资料，土地增值收益按成本价格(土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和)乘以土地增值收益率。土地增值收益率一般为10%-30%。

土地增值收益=(土地取得费+土地开发费+有关税费+投资利息+投资利润)×土地增值收益率

(7)无限年期土地使用权价格

根据成本法计算公式，计算估值对象无限年期土地价格。

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+合理利润+土地增值收益

(8)有限年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

$$VN = Vn \times [1 - 1 / (1+r)^N]$$

式中：VN—待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）

Vn—无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r—土地还原率

N—待估宗地的设定使用年限 50 年

(9)区域因素修正

根据基准地价宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum Ki$$

其中 ki：第 i 种因素的修正系数

10. 负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大

额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2019 年 04 月 29 日至 2019 年 06 月 30 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2019 年 04 月 29 日至 2019 年 05 月 01 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明

文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 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，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产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，从委托人等相关当事方获取的资料，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分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后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。
2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。
3. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有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。

2. 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。

3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、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。

4. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产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，签名资产评估师及本资产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

本次资产评估采用资产基础法对鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

公司评估基准日总资产账面价值为 1,456.25 万元，评估价值为 3,466.22 万元，增值额为 2,009.97 万元，增值率为 138.02%；总负债账面价值为 808.91 万元，评估价值为 670.18 万元，增值额为-138.73 万元，增值率为-17.15%；净资产账面价值为 647.34 万元，净资产评估价值为 2,796.04 万元，增值额为 2,148.70 万元，增值率为 331.93%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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%
流动资产	241.41	313.41	72.00	29.82
非流动资产	1,214.84	3,152.81	1,937.97	159.52

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%
其中：固定资产	961.40	1,231.15	269.75	28.06
无形资产	253.45	1,921.66	1,668.21	658.20
资产总计	1,456.25	3,466.22	2,009.97	138.02
流动负债	808.91	670.18	-138.73	-17.15
非流动负债				
负债总计	808.91	670.18	-138.73	-17.15
净资产	647.34	2,796.04	2,148.70	331.93

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

1. 本次评估报告引用由大信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 06 月 25 日出具的（大信审字[2019]第 3-00465 号）《鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司截至 2019 年 1-3 月止三个月期间、2018 年度、2017 年度及 2016 年度财务报表及审计报告》的审计结论。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

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. 被评估单位已取得委估土地使用权证，但未向评估人员提供相关出让合同，对此，被评估单位对出具承诺其已完全支付土地出让金，企业不存在与此宗土地相关的任何潜在债务。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（六）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

本项目不存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）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. 2019年4月1日起国家实行新的增值税税率。固定资产评估中成本法基准日在4月1日（含）后的报告，执行新税率9%，本次评估基准日为2019年3月31日，按照原税率10%执行。

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可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：鲁银投资集团股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其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。

5. 未征得资产评估机构同意，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。

（二）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。

（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。

（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）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 06 月 30 日

十四、签名盖章

资产评估师：魏景湖_____

资产评估师：毕海洋_____

中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019年06月30日

资产评估报告附件

附件一、资产评估明细表

附件二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的情况说明

附件三、与评估目的相对应的经济行为文件

附件四、被评估单位审计报告

附件五、委托人和被评估单位营业执照复印件

附件六、委托人和被评估单位产权登记证

附件七、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件八、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件九、签名资产评估师的承诺函

附件十、资产评估机构资产评估资格证书复印件

附件十一、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件十二、资产评估机构营业执照副本复印件

附件十三、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

委托人承诺函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因我公司为僵尸企业出清的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司的全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：鲁银投资集团股份有限公司

法定代表人(签字)：

2019年05月17日

被评估单位承诺函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2019 年 03 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
2. 本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
8. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司

法定代表人(签字)：

2019 年 05 月 17 日

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，我们对贵单位拟实施僵尸企业出清行为（事宜）所涉及的鲁银投资集团德州羊绒纺织有限公司股东全部权益，以 2019 年 03 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：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

2019 年 06 月 30 日