

**郓城县千祥木业有限公司
拥有固定资产市场价值
资产评估报告**

鲁准则评报字[2022]第 082 号

山东准则土地房地产资产评估有限公司

二零二二年十月九日

目 录

注册评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估方和其他评估报告使用者	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告提出日.....	15
备查文件目录	17

注册评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循了相关法律法规和评估准则，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。

二、评估对象涉及的、负债清单由委托方、被评估方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方和相关当事方的责任。

三、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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

**郓城县干祥木业有限公司
拥有固定资产市场价值
资产评估报告
鲁准则评报字[2022]第 082 号**

摘 要

山东准则土地房地产资产评估有限公司接受山东郓城农村商业银行股份有限公司的委托，对郓城县干祥木业有限公司拥有的固定资产在评估基准日 2022 年 10 月 07 日的市场价值进行了评估。

本次评估目的是为了了解郓城县干祥木业有限公司拥有的固定资产在评估基准日所具有的市场价值。

评估对象是郓城县干祥木业有限公司拥有的固定资产的市场价值。

评估范围为郓城县干祥木业有限公司拥有的固定资产。

评估基准日为 2022 年 10 月 07 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估依据，对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，采用成本法进行评估。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估是

对拟评估资产采用成本法进行评估。经过资产的实地勘察、评定估算、分析确定，以 2022 年 10 月 07 日为评估基准日，委托人此次委估的资产评估价值为人民币 1263229.6 元，大写人民币：壹佰贰拾陆万叁仟贰佰贰拾玖元陆角。

评估结论详细情况详见《资产评估明细表》

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 10 月 07 日至 2023 年 10 月 06 日使用有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告全文。

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

山东准则土地房地产资产评估有限公司

二零二二年十月九日

郓城县干祥木业有限公司

拥有固定资产市场价值

资产评估报告

鲁准则评报字[2022]第 082 号

郓城县干祥木业有限公司：

山东准则土地房地产资产评估有限公司接受山东郓城农村商业银行股份有限公司的委托，根据有关法律法规和评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对郓城县干祥木业有限公司所拥有的固定资产在评估基准日 2022 年 10 月 07 日所表现的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估方和其他评估报告使用者

本次评估的委托方是山东郓城农村商业银行股份有限公司，被评估方是郓城县干祥木业有限公司。

(一) 委托方概况

名称：山东郓城农村商业银行股份有限公司

类型：股份有限公司（非上市）

住所：菏泽市郓城县东门街中段路西

法人：尹利广

成立日期：2013年12月31日

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡业务（借记卡）；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务（需经许可经营的，须凭许可证、资质证经营）。（有效期限以许可证为准）。（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）被评估方概况

名称：郓城县干祥木业有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：郓城县张鲁集乡驻地

法人：曾宪允

成立日期：2009年01月19日

经营范围：木材加工、销售。（有效期限以许可证为准）。家具加工、销售；房屋装饰、装修服务*（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）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

1.委托方：山东郓城农村商业银行股份有限公司

2.其他报告使用者：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委托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。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为了了解郓城县干祥木业有限公司拥有的固定资产在评估基准日所具有的市场价值。

三、评估对象和评估范围

评估对象是郓城县干祥木业有限公司拥有的固定资产的市场价值。

评估范围为郓城县干祥木业有限公司拥有的固定资产。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本次评估基准日确定为：2022年10月07日

该基准日是由山东鄆城农村商业银行股份有限公司及相关当事人根据本次经济行为的具体安排并基于下述原因确定的：

1. 该评估基准日为现场勘察日；
2. 该基准日有利于资产清查。

本报告中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

山东鄆城农村商业银行股份有限公司与评估机构签订的业务约定书。

（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，2016年12月1日起施行）。

- 2、其他相关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则-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. 《资产评估准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2017]39号）
6. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
10. 其他相关准则依据。

(四) 权属依据

1. 现场拍摄的郓城县干祥木业有限公司固定资产的图片；
2. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)；
2. 资产评估师现场勘察和市场调查取得有关评估资料。

(六) 其它参考资料

1. 评估专业人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据评估准则的规定，固定资产评估可以采用收益法、市场法、成

本法三种方法。

本次评估对象是整体固定资产市场价值，非营运固定资产，不具有独立获利条件，故不能采用收益法；市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，需要寻找跟评估对象本身相似的交易案例，包括购买年限，交易时点，交易背景，型号这些条件不易寻找到真实交易案例，故不宜采用市场法；而成本法，是考虑重置一个全新的功能状况与评估对象相同或相近具有替代性的的重置全价，再考虑成新率而确定的评估值，重置价格和成新率都相对比较容易取得，故采用成本法。

(二) 成本法介绍

成本法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的或独立获利实体所需的成本额作为判断价值的依据，具体包括：购置或者购建设备所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委托评估设备的特点和收费资料情况，确定采用成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 成新率

固定资产

1. 重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 安装调试费 + 运杂费 + 其他合理费用 + 资

金成本。

- ①现行购价主要取自当地市场现行报价或参照网上报价；
- ②固定资产购置税分不同型号按国家相关规定计取；

2.成新率的确定

对于固定资产，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对固定资产当前状态的介绍，结合固定资产的生产厂家，使用寿命，利用率，工作环境及维修保养等因素，分别采用年限法和观察打分法综合确定成新率。计算公式如下；

综合成新率=年限法计算的成新率×40%+观察打分法计算的成新率×60%

同时对待估固定资产进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

3.评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

八、评估程序实施过程和情况

评估工作从2022年10月07日开始，至2022年10月09日结束。具体分以下几个阶段：

(一)接受委托阶段

本公司接受委托，根据本项目的实际情况，确定评估目的，明确评估对象和范围，与委托人商定评估基准日，拟定评估方案。

(二)评估准备阶段

根据委估资产的特点制订资产评估前期工作计划，根据资产评估操作规范的要求和本公司资产评估工作的需要，了解委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

(三)现场调查收集评估资料阶段

根据资产评估有关原则和规定，评估人员对纳入评估范围的资产的权属进行核实，开展市场调查，搜集公开市场上相同或类似设备的价格资料，搜集有关管理部门制定的与委估资产有关的相关政策规定。

(四)评定估算阶段及汇总阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。根据资产的初步评估结构，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(五)提交评估报告阶段

归集评估工作底稿，起草资产评估报告书，与委托人或者委托人

许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，经本公司内部质量审核通过后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估已经处在交易的过程中，评估师根据待评估的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是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，或拟在市场上交易的，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。公开市场假设以在市场上可以公开买卖为基础。

3.持续经营假设

持续经营假设是指评估时需根据被评估按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2.被评估所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3.本次评估的以评估基准日的实际存量为前提，有关的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4.本次评估假设委托方及被评估方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5.评估范围仅以委托方及被评估方提供的评估申报表为准；

6.本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用成本法对郓城县干祥木业有限公司拥有的固定资产进行评估，得出的评估基准日2022年10月07日的评估结论如下：评估价值为人民币1263229.6元，大写人民币：壹佰贰拾陆万叁仟贰佰贰拾玖元陆角。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

根据郓城县干祥木业有限公司的承诺，纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵事项。

(二) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

(三) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估方提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估方提供的有关经济行为文件，有关所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 本次评估范围及采用的由被评估方提供的数据及有关资料，委托方及被评估方对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方提供，委托方及被评估方对其真实性、合法性承担法律责任。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当数量发生变化时，应根据原评估方法对数额进行相应调整；

(2)当价格标准发生变化、且对评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，数量、价格标准的变化，委托方在实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的质押、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价格的影响，同时，本报告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价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评

估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2022年10月07日起计算，至2023年10月06日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告提出日

评估报告提出日为二零二二年十月九日

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

山东准则土地房地产资产评估有限公司

二零二二年十月九日

备查文件目录

1. 固定资产评估申报表、评估明细表;
2. 固定资产图片;
3. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函;
4. 资产评估委托方及资产占有单位承诺函;
5. 山东准则土地房地产资产评估有限公司备案公告文件(复印件);
6. 山东准则土地房地产资产评估有限公司营业执照(复印件);
7. 签字注册资产评估师资格证书(复印件)。