

广西河池市金城江区人民法院拟司法处置所涉及的广西环江富源
茧丝绸有限责任公司所拥有的建筑物市场价值

资产评估报告书

润兴博[2018]第 441 号

南京润兴博资产评估有限公司

南京市浦口区江浦街道浦口大道 13 号新城总部大厦 B 座 513 室

二〇一八年十一月二十三日



目 录

第一部分资产评估师声明.....	2
第二部分资产评估报告书摘要.....	3
第三部分资产评估报告书.....	6
一、 委托人、产权持有单位概况和资产评估委托合同约定的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、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程 and 情况	9
九、 评估假设	11
十、 评估结论	12
十一、 特别事项说明	12
十二、 评估报告的使用限制	13
十三、 评估报告提出日期	13
第四部分资产评估报告书附件.....	15

资产评估师声明

- 1、评估报告中陈述的事项是客观的；
- 2、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见；
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和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。评估报告的使用者应当关注本报告特别事项说明和使用限制说明。
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限；
- 5、评估专业人员对评估对象进行了现场勘查。
- 6、资产评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；
- 7、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；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人和相关当事方的责任；
- 8、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注；
- 9、本评估报告仅供委托合同约定的使用者使用；
- 10、评估报告的使用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其所在评估机构无关。

广西河池市金城江区人民法院拟司法处置所涉及的广西环江富源茧丝绸有限责任公司所拥有的建筑物市场价值

资产评估报告书摘要

润兴博[2018]第441号

南京润兴博资产评估有限公司接受广西河池市金城江区人民法院的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用成本法，按照必要的评估程序执行了评估业务，对广西河池市金城江区人民法院拟司法处置所涉及的建筑物于评估基准日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的

为委托人了解拟司法处置所涉及的建筑物的市场价值提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为广西河池市金城江区人民法院拟司法处置所涉及的建筑物市场价值。

本次评估范围为广西河池市金城江区人民法院拟司法处置所涉及的广西环江富源茧丝绸有限责任公司所拥有的建筑物，建筑物坐落于广西环江富源茧丝绸有限责任公司厂区内，现场勘察时，委评建筑物有砖混结构的四层宿舍楼、三层食堂、门卫室、配电房及钢结构的厂房 01-厂房 05（其中厂房 05 无砌墙），建筑面积共 19192.81 m²。详见房屋建筑物评估明细表。

本次纳入评估范围的资产与委托人确定的评估范围一致。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2018 年 10 月 31 日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论

运用成本法，在持续使用前提下，广西河池市金城江区人民法院拟司法处置所涉及的建筑物于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的评估净值为人民币 10,379,100.00 元，大写人民币：壹仟零叁拾柒万捌仟壹佰元整（评估结果取整至百位）。

资产评估明细表见附件。



七、特别事项说明

1、本次资产评估范围根据委托人提供的评估申报明细表确定；

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员与资产委托人和占有方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范；

3、本次评估由于受客观条件限制，我们只对被评估资产进行了一般性的检查，对其内部有可能存在的隐含缺陷或非正常使用造成的超常腐蚀/损伤或其他一些较大的隐性故障并未予以考虑；在委托人委托评估时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

4、本次评估是以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格，并未考虑短期强制处分等因素的影响；

5、本次评估鉴定结论由本机构出具，受本机构评估人员的专业胜任能力的影响；恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

6、在评估工作中，我们没有考虑相关资产所对应的负债，仅对评估范围内的资产价值发表评估意见；

7、本评估报告所称“评估价值”是已经评估的资产在现有用途不变、持续经营和在评估基准日所表现的特定经济环境假设前提下确定的资产市场价值。本评估结果是对基准日被评估资产价值的客观公允反映，本公司对评估基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任。评估结果仅适用于本报告所列示的评估特定目的，不得用于其他经济行为；

8、本报告的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑下述情况的发生：

- (1) 已经和将来可能承担的抵押、担保事宜；
- (2) 特殊的交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响；
- (3) 国家宏观经济政策发生变化；
- (4) 遇有自然力和其它不可抗力。

当上述条件及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效；

9、本次评估值含增值税；

10、产权持有单位未提供其他评估基准日至评估报告出具日期之间发生对评估结论有重大影响的重大事项。

11、广西河池市金城江区人民法院拟司法处置涉及其拥有的建筑物，建筑物坐落于广西环江富源茧丝绸有限责任公司厂区内，现场勘察时，委评建筑物有砖混结构的四层宿舍楼、三层食堂、门卫室、配电房及钢结构的厂房 01-厂房 05（其中厂房 05 无砌墙），建筑面积共 19192.81 m²。详见房屋建筑物评估明细表。

12、本次评估采用广西河池市房屋建筑工程造价指标指数（2018 年第 2 期），考虑到近期河池市造价指标指数比较稳定，因此，未对此指标指数进行修正。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2018 年 10 月 31 日起，至 2019 年 10 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

广西河池市金城江区人民法院拟司法处置所涉及的广西环江富源茧丝绸有限责任公司所拥有的建筑物市场价值 资产评估报告书

润兴博[2018]第 441 号

广西河池市金城江区人民法院：

南京润兴博资产评估有限公司接受贵方的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用成本法，按照必要的评估程序执行了评估业务，对贵方拟司法处置所涉及的建筑物于评估基准日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位概况和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

（一）委托人

名称：广西河池市金城江区人民法院

地址：广西河池市金城江区南环路西 50 米

（二）产权持有单位

名称：广西环江富源茧丝绸有限责任公司

统一社会信用代码：91451226081186985W

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：河池环江工业园区城西工业园

法定代表人：韦燕

注册资本：2600 万人民币

成立日期：2013 年 11 月 08 日

营业期限自：2013 年 11 月 08 日

经营范围：双宫丝、白厂丝加工销售；绸布、蚕丝被、服装、丝绸制品、床上用品加工销售。

（二）委托人与产权持有单位的关系

委托人和产权持有单位不是同一单位。

根据广西河池市金城江区人民法院司法评估委托书（[2018]金法委评字第 79 号），本项目资产评估报告书仅供委托人为本报告所列明的评估目的使用。除上述使用者外，其他单位或个人使用本评估报告书无效。

二、评估目的

为委托人了解拟司法处置建筑物的市场价值提供价值参考依据。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其他目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广西河池市金城江区人民法院拟司法处置所涉及的广西环江富源茧丝绸有限责任公司拥有的建筑物市场价值。

本次评估范围为广西河池市金城江区人民法院拟司法处置所涉及的广西环江富源茧丝绸有限责任公司所拥有的建筑物，建筑物坐落于广西环江富源茧丝绸有限责任公司厂区内，现场勘察时，委评建筑物有砖混结构的四层宿舍楼、三层食堂、门卫室、配电房及钢结构的厂房 01-厂房 05（其中厂房 05 无砌墙），建筑面积共 19192.81 m²。详见房屋建筑物评估明细表。

本次纳入评估范围的资产与委托人确定的评估范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型是指同一资产相对于不同所有人（或产权持有单位），不同目的和不同市场条件而言，可能具有不同的价值，每一种价值都有不同的内涵。

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定所评估的价值类型为市场价值。

本报告书所称“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

2018 年 10 月 31 日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日依据广西河池市金城江区人民法院司法评估委托书（[2018]金法委评字第 79 号）确定。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 广西河池市金城江区人民法院司法评估委托书（[2018]金法委评字第 79 号）。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2. 《企业会计准则》（2006）和其他相关规定；

3. 《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 号公布，2016 年 12 月 1 日起施行）；

4. 其他与资产评估有关的法律、法规。

（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-资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）。

（四）权属依据

1. 委托人提供的《测绘成果报告》；

2. 委托人提供的其他评估所需资料。

（五）取价依据及参考标准

1、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

2、广西河池市建设工程造价信息查询到的资料；

3、《广西省建筑装饰装修工程费用定额（2013）》。

4、与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

根据资产评估准则，资产评估方法主要有收益法、市场法及成本法。

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。应用收益法必须具备的前提条件是：（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）资产所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。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。通过市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件：（1）要有一个活跃的公开市场；（2）公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

成本法是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部价格及合理费用，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，所得之差作为被评估资产评估值的一种评估方法。

由于评估对象为非营运性建筑物，无法单独测算评估对象未来的预期收益，同时由于委估资产在公开市场上获取评估对象可比资产交易信息资料的途径有限，选取同样或类似资产的近期交易价格的难度极大，故本次评估未采用收益法及市场法进行评估。根据评估目的、评估对象的特点及评估师收集的资料，本次评估我们采用成本法进行评估。其适用公式为：

评估值=建筑物重置全价×成新率

评估人员根据广西河池市工程造价相关信息，对工程建设的人工费、材料费、机械费、管理费、利润进行测算，并且考虑了建设工程必要的规费、税金等费用，综合考虑后确定混合结构建筑物单价为 1285 元/平方米；钢结构建筑物单价为 325 元/平方米；钢结构（无砌墙）建筑物单价为 210 元/平方米。

八、评估程序实施过程和情况

2018 年 10 月 31 日，本评估机构接受委托，对委评建筑物的市场价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了相关合同及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委评资产的具体情况，采用重置成本法，对委评资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

1. 明确评估业务基本事项

本阶段主要工作是业务负责人与委托人进行沟通，明确以下事项：

- (1) 委托人、资产申报方和委托人以外的其他评估报告使用者；
- (2) 评估目的；
- (3) 评估对象和评估范围；
- (4) 价值类型；
- (5) 评估基准日；
- (6) 评估报告使用限制；
- (7) 评估报告提交时间及方式；
- (8) 委托人与资产评估师需要相互配合与协助的其他事项。

2. 签订资产评估委托合同

在对本评估项目进行初步调查分析和评价后，确信本机构专业人员具备完成该项业务的专业胜任能力，本评估机构决定承接该业务，并派评估人员负责本次评估业务。

3. 编制评估计划

在承接该评估业务后，评估人员根据产权持有单位的资产类型及产权持有单位涉及的资产数量，简单地了解项目情况，由项目负责人编制评估计划，评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和评估技术方案等。

4. 资产核实及现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。具体包括：

- 1) 听取委托人对委估资产的权属状况、使用情况和维护管理情况的介绍；
- 2) 对委估资产进行核实了解、分析，掌握资产的实际使用情况；
- 3) 根据资产的实际状况和特点，确定适宜的评估方法；
- 4) 查阅相关权属证明文件及有关资料；
- 5) 要求委托人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；
- 6) 开展市场调研等调查工作。

5. 收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

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；

查询记录、询价结果、检查记录、政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

6. 评定估算

根据评估目的、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，充分考虑委评资产的具体特点，评估人员结合资产实际情况确定估价方案，明确委估资产的具体评估参数和价格标准，汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告的初稿。

7. 编制、复核、审核和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

8. 工作底稿归档

提交评估报告后，根据评估有关准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估项目档案存档。

九、评估假设

持续使用假设。持续使用假设是设定被评估资产按目前的方式用途、规模、频度、环境等情况在未来使用期限内继续使用。

公开市场假设。是假定在公开市场上交易的资产，或拟在公开市场上交易的资产，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，对资产的功能、用途及其交易价格等能作出理智的判断。公开市场假设以资产在公开市场上可以公开买卖为基础。

合法经营假设。假设被评估企业的生产经营符合国家的经济政策，遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

合理经营假设。假设企业未来无重大决策失误和重大管理失职；企业经营范围内所需的相关许可证，根据经营的需要，合理保证持续有效；人员和各项资产的安全达到合理水平。

资料合法、真实、完整性假设。委托人和产权持有单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托人和产权持有单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性做出保证。因此，评估工作是以委托人和产权持有单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

假设国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策、社会经济环境无重大变化；

假设有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等政策不发生重大变化；假设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。

十、评估结论

运用成本法，在持续使用前提下，广西河池市金城江区人民法院拟司法处置所涉及的建筑物于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的评估净值为人民币 10,378,100.00 元，大写人民币：壹仟零叁拾柒万捌仟壹佰元整（评估结果取整至百位）。

资产评估明细表见附件。

十一、特别事项说明

1、本次资产评估范围根据委托人提供的评估申报明细表确定；

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员与资产委托人和占有方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范；

3、本次评估由于受客观条件限制，我们只对被评估资产进行了一般性的检查，对其内部有可能存在的隐含缺陷或非正常使用造成的超常腐蚀/损伤或其他一些较大的隐性故障并未予以考虑；在委托人委托评估时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

4、本次评估是以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格，并未考虑短期强制处分等因素的影响；

5、本次评估鉴定结论由本机构出具，受本机构评估人员的专业胜任能力的影响；恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

6、在评估工作中，我们没有考虑相关资产所对应的负债，仅对评估范围内的资产价值发表评估意见；

7、本评估报告所称“评估价值”是已经评估的资产在现有用途不变、持续经营和在评估基准日所表现的特定经济环境假设前提下确定的资产市场价值。本评估结果是对基准日被评估资产价值的客观公允反映，本公司对评估基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任。评估结果仅适用于本报告所列示的评估特定目的，不得用于其他经济行为；

8、本报告的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑下述情况的发生：

- (1) 已经和将来可能承担的抵押、担保事宜；
- (2) 特殊的交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响；
- (3) 国家宏观经济政策发生变化；
- (4) 遇有自然力和其它不可抗力。

当上述条件及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效；

9、本次评估值含增值税；

10、产权持有单位未提供其他评估基准日至评估报告出具日期之间发生对评估结论有重大影响的重事项。

11、广西河池市金城江区人民法院拟司法处置涉及其拥有的建筑物，建筑物坐落于广西环江富源茧丝绸有限责任公司厂区内，现场勘察时，委评建筑物有砖混结构的四层宿舍楼、三层食堂、门卫室、配电房及钢结构的厂房 01-厂房 05（其中厂房 05 无砌墙），建筑面积共 19192.81 m²。详见房屋建筑物评估明细表。

12、本次评估采用广西河池市房屋建筑工程造价指标指数（2018 年第 2 期），考虑到近期河池市造价指标指数比较稳定，因此，未对此指标指数进行修正。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2018 年 10 月 31 日起，至 2019 年 10 月 30 日止。

十二、评估报告的使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、未征得出具评估报告机构的同意，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。
- 4、本报告评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 10 月 31 日起计算，至 2019 年 10 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。
- 5、若发生评估目的、价值类型或评估范围改变等重大事项时，不能直接使用本评估结论。基准日后，若资产遇有重大自然力和其他不可抗力因素并对评估结论产生较大影响时，本报告评估结论不再适用。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2018 年 11 月 23 日。

资产评估师：

资产评估师：



法定 代 表 人：

南京润兴博资产评估有限公司

二〇一八年十一月二十三日



资产评估报告书附件

- 一、委托人提供的委托书
- 二、签字资产评估师和评估机构承诺函
- 三、南京润兴博资产评估有限公司营业执照复印件
- 四、南京润兴博资产评估有限公司资质证书复印件
- 五、参加本评估项目的人员名单及主要人员的资格证书复印件
- 六、有关资产实物照片
- 七、资产评估明细表

一、委托人提供的委托书

广西河池市金城江区人民法院
司法评估委托书

(2018)金法委评字第79号

委托单位	广西河池市金城江区人民法院	委托日期	2018年10月31日
案由	金融借款合同纠纷		
受委托单位	南京润兴博资产评估有限公司广西河池分公司	评估时限	30日
简要案情	申请执行人中国银行股份有限公司河池分行与被执行人广西环江富源茧丝绸有限责任公司金融借款合同纠纷一案，金城江区人民法院作出的(2016)桂1202民初2257号民事判决书已发生法律效力，因被执行人应承担偿还9103482.56元判决书义务，现对被执行人广西环江富源茧丝绸有限责任公司所有的权利凭证号为环江国用(2014)第00677号地产上的建筑物进行价值评估以便执行		
提供材料			
主办人	办公室：邓文锋		
评估要求	对被执行人广西环江富源茧丝绸有限责任公司所有的权利凭证号为环江国用(2014)第00677号地产上的建筑物进行价值评估以便执行(请将评估报告电子版及现场照片发至 jcjzxjwp@163.com ,并以被执行人的名字为邮件主题)		
受委托单位 盖章	年 月 日(公章)		

2018年10月31日

(院印)



二、签字资产评估师和评估机构承诺函

资产评估师和资产评估机构承诺函

我公司接受委托，对广西河池市金城江区人民法院拟司法处置所涉及的建筑物于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值进行评定估算，并形成资产评估报告书，在本报告中所披露的假设条件成立的前提下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 一、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 二、对涉及的资产进行了合理的抽查、核实；
- 三、评估方法选用恰当，选用参考数据资料可靠；
- 四、影响评估价值的因素考虑周全；
- 五、资产评估价值客观、公正、准确；
- 六、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

中国资产评估师：


中国资产评估师：

南京润兴博资产评估有限公司

二〇一八年十一月二十三日

三、南京润兴博资产评估有限公司营业执照复印件


编号 320104000201808200034




营 业 执 照

统一社会信用代码 9132010430231681XG

名 称	南京润兴博资产评估有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	南京市秦淮区中山南路89号江苏文化大厦2604室
法定 代表 人	王慧敏
注 册 资 本	2000万元整
成 立 日 期	2014年05月07日
营 业 期 限	2014年05月07日至*****
经 营 范 围	从事各类单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务。（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）



登记机关 

2018 年 08 月 20 日

C2156985

四、南京润兴博资产评估有限公司备案公告复印件

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕153号

备案公告

南京润兴博资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为南京润兴博资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为徐文井。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年4月8日印发

五、参加本评估项目的人员名单及主要人员的资格证书复印件


资产评估师职业资格证书
登记卡
(评估机构人员)

姓名：杜美英

性别：女

登记编号：33170109

单位名称：南京润兴博资产评估有限公司

初次登记时间：2017-07-27

年检信息：2017年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：  资产评估师
杜美英
33170109

本人印鉴： 

打印时间：2017年12月21日

(扫描二维码，查询评估师信息)

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：高绪亮

性别：男

登记编号：32100031

单位名称：南京润兴博资产评估有
限公司

初次登记时间：2010-06-02

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2017年5月3日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

六、有关资产实物照片



七、资产评估明细表

固定资产-房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2018/10/31

被评估单位：广西环江富源茧丝绸有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量单 位	建筑面积 (m ²)	成本单价 (m ²)	帐面价值			调整后帐面值		评估价值		增值 率%	评估单价 (元/m ²)	备注
							原值	净值	减值准 备	原值	净额	原值	成新 率%			
1	宿舍楼	混合	2014	m ²	4048.89	1,285.00						5,202,800.00	92%	4,786,600.00		
2	门卫室	混合	2014	m ²	25.76	1,285.00						33,100.00	92%	30,500.00		
3	食堂	混合	2014	m ²	1534.6	1,285.00						1,972,000.00	92%	1,814,200.00		
4	厂房 01	钢结构	2014	m ²	2722.24	325.00						884,700.00	90%	796,200.00		
5	厂房 02	钢结构	2014	m ²	2728.54	325.00						886,800.00	90%	798,100.00		
6	厂房 03	钢结构	2014	m ²	2728.59	325.00						886,800.00	90%	798,100.00		
7	厂房 04	钢结构	2014	m ²	2730.04	325.00						887,300.00	90%	798,600.00		
8	厂房 05	钢结构(无砌墙)	2014	m ²	2623.39	210.00						550,900.00	90%	495,800.00		
9	配电房	混合	2014	m ²	50.76	1,285.00						65,200.00	92%	60,000.00		
	合计				19,192.81		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,369,600.00		10,378,100.00		