

山东省济南市市中区人民法院执行的申请执行  
人中国民生银行股份有限公司济南分行与  
被申请人莱芜市天祥工贸有限公司金融借款  
合同纠纷一案涉及的被申请人持有的  
19053 吨煤炭的市场单价评估项目

# 价值评估报告

国润价报字[2017]第 02019 号  
(共 1 册 第 1 册)



评估机构名称：山东国润资产评估有限公司  
报告提交日期：二零一七年十二月十五日

## 目 录

声 明.....	2
价值评估报告摘要.....	4
价值评估报告.....	8
一、 委托人、产权持有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概况 .....	8
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程和情况.....	14
九、 评估假设.....	16
十、 评估结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、 资产评估报告日.....	21
十四、 签名盖章.....	22
资产评估报告附件.....	23

## 声 明

1、本评估报告是参照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的。

2、委托人或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本评估报告载明的使用范围使用价值评估报告；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的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评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

3、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的评估报告依法承担责任。

4、评估对象涉及的资产由委托人委托确认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。

委托人和相关当事人管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估专业人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

5、本资产评估机构及资产评估师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。

6、资产评估师已经对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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。资产评估专业人员不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

7、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限

制条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 山东省济南市市中区人民法院执行的申请执行人中国民生银行股份有限公司济南分行与被申请人莱芜市天祥工贸有限公司金融借款合同纠纷一案涉及的被申请人持有的 19053 吨煤炭的市场单价评估项目 价值评估报告摘要

国润价报字[2017]第02019号

山东国润资产评估有限公司接受山东省济南市市中区人民法院（以下简称：济南市市中区法院）委托，按照法律、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，采用市场法，按照必要的评估程序，对济南市市中区法院执行的金融借款合同纠纷一案涉及的被申请人莱芜市天祥工贸有限公司持有的 19053 吨煤炭在评估基准日 2017 年 9 月 4 日的市场单价进行了评估。现将评估报告摘要如下：

## 一、评估目的

评估目的是根据（2016）济中区法技鉴字第 393 号《鉴定委托书》，山东省济南市市中区人民法院执行的申请执行人中国民生银行股份有限公司济南分行与被申请人莱芜市天祥工贸有限公司金融借款合同纠纷一案，需对被申请人莱芜市天祥工贸有限公司持有的 19053 吨煤炭的市场价值进行评估，由于煤炭堆放很不规则，现场勘查过程中无法通过测量或称重的方法计算出煤炭的重量，经与委托人沟通协商，本次对煤炭的市场单价进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 二、评估对象

评估对象是莱芜市天祥工贸有限公司持有的 19053 吨煤炭的市场单价。

## 三、评估范围

评估范围为莱芜市天祥工贸有限公司持有的 19053 吨煤炭，截止评估基准日 2017 年 9 月 4 日，无账面价值。具体为位于莱芜市钢城区颜庄镇黄花店村内存放的 19053 吨煤炭，现场堆放共 15 堆（其中含一处皮带走廊）。申请执行人中国民生银行股份有限公司济南分行从中抽取 14 个样本（由于 2 号煤堆现场了解存在争议，因此 2 号煤未进行化验），分别编号 1 号煤、3 号煤、4 号煤、5 号煤、6 号煤、7 号煤、8 号煤、9 号煤、10 号煤、11 号煤、12 号煤、13 号煤、14 号煤、15 号煤，委托青岛市产品质量监督检验研究院进行检验并出具检验报告。对于 2 号煤堆由于现场了解存在争议，且申请执行人未对 2 号煤堆进行化验，因此本次不予评估。

摘取检验报告中重要的项目，编制煤质检验结果表如下：

### 煤质检验结果表

序号	名称	煤炭质量				备注
		灰分%	挥发份%	硫分%	发热量 cal/g	
1	1号煤	49.32	12.20	1.62	2,791.00	检验报告 NO.QTC-716002442
2	3号煤	9.04	18.30	2.10	7,210.00	检验报告 NO.QTC-716002443
3	4号煤	57.53	16.50	1.41	2,255.00	检验报告 NO.QTC-716002444
4	5号煤	12.63	22.94	0.26	5,416.00	检验报告 NO.QTC-716002445
5	6号煤	39.83	15.72	1.65	4,198.00	检验报告 NO.QTC-716002446
6	7号煤	9.26	17.46	2.18	7,293.00	检验报告 NO.QTC-716002447
7	8号煤	57.57	16.76	1.58	2,222.00	检验报告 NO.QTC-716002448
8	9号煤	39.48	15.84	1.62	3,963.00	检验报告 NO.QTC-716002449
9	10号煤	52.46	15.24	0.68	2,926.00	检验报告 NO.QTC-716002450
10	11号煤	64.04	13.97	1.12	1,781.00	检验报告 NO.QTC-716002451
11	12号煤	50.56	16.16	0.94	3,128.00	检验报告 NO.QTC-716002452
12	13号煤	50.78	16.18	0.95	3,147.00	检验报告 NO.QTC-716002453
13	14号煤	8.94	18.34	2.10	7,243.00	检验报告 NO.QTC-716002454
14	15号煤	9.36	17.52	2.19	7,260.00	检验报告 NO.QTC-716002455

具体评估范围与对象请见本报告所附的《评估明细表》。

#### 四、价值类型

本次评估的价值类型选用市场价值。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2017 年 9 月 4 日。

#### 六、评估基本方法

本项目使用的评估基本方法为市场法。

#### 七、评估结论及其使用有效期

经采用市场法评估，委估煤炭于评估基准日的评估单价结果如下表所示（评估结果的详细情况见资产评估明细表）：

金额单位：元

序号	名称	不含增值税单价(元/吨)	含增值税单价(元/吨)
1	1号煤	195.00	228.00

2	3 号煤	721.00	844.00
3	4 号煤	135.00	158.00
4	5 号煤	542.00	634.00
5	6 号煤	294.00	344.00
6	7 号煤	729.00	853.00
7	8 号煤	133.00	156.00
8	9 号煤	277.00	324.00
9	10 号煤	205.00	240.00
10	11 号煤	107.00	125.00
11	12 号煤	219.00	256.00
12	13 号煤	220.00	257.00
13	14 号煤	724.00	847.00
14	15 号煤	726.00	849.00

现场盘点过程中，由于煤炭堆放很不规则，无法通过测量的方法计算出煤炭的重量，且采用称重计量的方式进行煤炭重量的计量因受客观条件限制也不可行，因此，委估煤炭的数量与现场存放煤炭的实际数量是否相符无法明确。本次评估拟根据取样本对应的煤堆，对各煤堆的单位市场价值发表估值意见，在进行拍卖的过程中，应以称重的实际重量为准，确定煤炭的市场价值总额。对于2号煤堆由于现场了解存在争议，且申请执行人未对2号煤堆进行化验，因此本次不予评估。

如果当事人或其他利害关系人对本报告有异议的，请在收到报告之日起 10 日内通过山东省济南市市中区人民法院以书面形式向我公司提出。

根据 2016 年 5 月 30 日由最高人民法院审判委员会第 1685 次会议通过的《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条的规定，起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。起拍价不得低于评估价或者市价的百分之七十。本次评估结果为市场价值类型，未考虑被迫处置或快速变现因素的影响。

本价值评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，起止日期为2017年9月4日至2018年9月3日。

#### 八、对评估结论产生影响的特别事项

1、本次以青岛市产品质量监督检验研究院出具的《检验报告》中检验结果为参考，对煤的市场单价进行评估。

2、本次评估单价为资产所在供求区域市场价格，未考虑运杂费。

**其他事项说明：**

本评估结论仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。未经委托方和评估机构的书面同意，不得向他人提供或公开本报告。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

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。

**重要事项说明：**

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。



# 山东省济南市市中区人民法院执行的申请执行人中国民生银行股份有限公司济南分行与被申请人莱芜市天祥工贸有限公司金融借款合同纠纷一案涉及的被申请人持有的 19053 吨煤炭的市场单价评估项目 价值评估报告

国润价报字[2017]第 02019 号

山东省济南市市中区人民法院：

山东国润资产评估有限公司(以下简称“国润评估公司”)接受贵院的委托，按照法律、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，采用市场法，按照必要的评估程序，对济南市市中区人民法院执行的金融借款合同纠纷一案涉及的被申请人莱芜市天祥工贸有限公司持有的煤炭资产在评估基准日 2017 年 9 月 4 日的市场单价进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

## 一、 委托人、产权持有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概况

本项目委托人为山东省济南市市中区人民法院，产权持有单位为莱芜市天祥工贸有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次执行案件的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的资产评估报告使用人。

### (一)委托人概况

委托方名称：山东省济南市市中区人民法院（以下简称“济南市中区法院”）

### (二)产权持有单位概况

企业名称及简称：莱芜市天祥工贸有限公司（以下简称“莱芜天祥工贸”）

法定代表人：朱俊峰

### (三)评估委托合同约定的其他评估报告使用人

评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次执行案件的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的资产评估报告使用人。

### (四)委托人和产权持有单位之间的关系

济南市中区法院执行的申请执行人中国民生银行股份有限公司济南分行与被申请

人莱芜市天祥工贸有限公司金融借款合同纠纷一案，济南市中区法院委托本评估机构对被申请人莱芜市天祥工贸有限公司持有的 19053 吨煤炭的市场价值进行评估，由于煤炭堆放很不规则，现场勘查过程中无法通过测量或称重的方法计算出煤炭的重量，经与委托人沟通协商，本次对煤炭的市场单价进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 二、 评估目的

评估目的是根据（2016）济中区法技鉴字第393号《鉴定委托书》，山东省济南市市中区人民法院执行的申请执行人中国民生银行股份有限公司济南分行与被申请人莱芜市天祥工贸有限公司金融借款合同纠纷一案，需对被申请人莱芜市天祥工贸有限公司持有的19053吨煤炭的市场价值进行评估，由于煤炭堆放很不规则，现场勘查过程中无法通过测量或称重的方法计算出煤炭的重量，经与委托人沟通协商，本次对煤炭的市场单价进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、 评估对象和评估范围

评估对象是莱芜市天祥工贸有限公司持有的19053吨煤炭的市场单价。

评估范围为莱芜市天祥工贸有限公司持有的 19053 吨煤炭，截止评估基准日 2017 年 9 月 4 日，无账面价值。具体以委托方提供的资产清单为准。

具体评估范围与对象请见本报告所附的《评估明细表》。

评估对象和评估范围与执行案件涉及的评估对象和评估范围一致。

### 1、委估资产情况

纳入本次评估范围的资产全部为存货-库存商品，无账面价值，具体为位于莱芜市钢城区颜庄镇黄花店村内存放的 19053 吨煤炭，现场堆放共 15 堆（其中含一处皮带走廊）。委估资产采购日期较久远，库存时间较长。申请执行人中国民生银行股份有限公司济南分行从中抽取 14 个样本（由于 2 号煤堆现场了解存在争议，因此 2 号煤未进行化验），分别编号 1 号煤、3 号煤、4 号煤、5 号煤、6 号煤、7 号煤、8 号煤、9 号煤、10 号煤、11 号煤、12 号煤、13 号煤、14 号煤、15 号煤，委托青岛市产品质量监督检验研究院进行检验并出具检验报告，检验项目包括空气干燥煤样的灰分含量、空气干燥煤样的挥发分含量、空气干燥煤样的全硫含量和收到基煤样的低位发热量等项目。摘取其中重要的项目，编制煤质检验结果表如下：

煤质检验结果表

序号	名称	煤炭质量				备注
		灰分%	挥发份%	硫分%	发热量 cal/g	
1	1 号煤	49.32	12.20	1.62	2,791.00	检验报告 NO.QTC-716002442
2	3 号煤	9.04	18.30	2.10	7,210.00	检验报告 NO.QTC-716002443
3	4 号煤	57.53	16.50	1.41	2,255.00	检验报告 NO.QTC-716002444
4	5 号煤	12.63	22.94	0.26	5,416.00	检验报告 NO.QTC-716002445
5	6 号煤	39.83	15.72	1.65	4,198.00	检验报告 NO.QTC-716002446
6	7 号煤	9.26	17.46	2.18	7,293.00	检验报告 NO.QTC-716002447
7	8 号煤	57.57	16.76	1.58	2,222.00	检验报告 NO.QTC-716002448
8	9 号煤	39.48	15.84	1.62	3,963.00	检验报告 NO.QTC-716002449
9	10 号煤	52.46	15.24	0.68	2,926.00	检验报告 NO.QTC-716002450
10	11 号煤	64.04	13.97	1.12	1,781.00	检验报告 NO.QTC-716002451
11	12 号煤	50.56	16.16	0.94	3,128.00	检验报告 NO.QTC-716002452
12	13 号煤	50.78	16.18	0.95	3,147.00	检验报告 NO.QTC-716002453
13	14 号煤	8.94	18.34	2.10	7,243.00	检验报告 NO.QTC-716002454
14	15 号煤	9.36	17.52	2.19	7,260.00	检验报告 NO.QTC-716002455

纳入评估范围的实物资产为存货-库存商品，实物资产的类型和特点如下：

库存商品具体为位于莱芜市钢城区颜庄镇黄花店村内存放的19053吨煤炭，现场堆放共15堆（其中含一处皮带走廊）。委估资产采购日期较久远，库存时间较长。

现场盘点过程中，由于煤炭堆放很不规则，无法通过测量的方法计算出煤炭的重量，况且采用称重计量的方式进行煤炭重量的计量因受客观条件限制也不可行，因此，委估煤炭的数量与现场存放煤炭的实际数量是否相符无法明确。本次评估拟根据取样样本对应的煤堆，对各煤堆的单位市场价值发表估值意见，在进行拍卖的过程中，应以称重的实际重量为准，确定煤炭的市场价值总额。对于2号煤堆由于现场了解存在争议，且申请执行人未对2号煤堆进行化验，因此本次不予评估。

上述资产权属状况以委托书为准，对其可能存在的产权纠纷评估机构不发表意见。

## 2、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本次以青岛市产品质量监督检验研究院出具的《检验报告》中检验结果（如前表所示）为参考，对煤的市场单价进行评估。

## 四、 价值类型

根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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2017年9月4日。

评估基准日是根据委托要求，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，并能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关法律行为的实现日接近等原则，经与委托人沟通，以评估项目组现场勘查日为本评估项目的评估基准日，即为2017年9月4日。

## 六、 评估依据

本次价值评估遵循的评估依据主要包括法律行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

### (一)法律行为依据

济南市中区法院出具的（2016）济中区法技鉴字第393号《鉴定委托书》。

### (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）；
2. 《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六次会议修订）；
3. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号，2014年）；
4. 《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，2008年）；
5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号，2017 年）；
7. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修订）；
8. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号，2016 年）；

9. 《最高人民法院关于冻结、拍卖上市公司国有股和社会法人股若干问题的规定》(法释[2001]28号);

10. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》于2016年5月30日由最高人民法院审判委员会第1685次会议通过;

11. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### **(三)评估准则依据**

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号);
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《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**

与资产的权利取得及使用有关的文件等资料。

### **(五)取价依据**

1. 现场勘查记录;
2. 《资产评估常用数据与参数手册》;
3. 申请执行人提供的 14 份青岛市产品质量监督检验研究院出具的《检验报告》;
4. 委托人及产权持有单位提供的其他资料;
5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等;
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

## **七、 评估方法**

### **(一)评估方法简介**

评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物。

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。采用收益法必须具备一定的前提条件，被评估资产的未来预期收益及获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币来衡量，被评估资产预期获利年限亦可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。成本法是以再取得被评估资产的重置成本为基础的评估方法。

根据本次评估项目的评估目的、评估对象的特点并结合其价值类型，被评估资产采购日期较久远，库存时间长、市场价格变化很大，根据所掌握的资料，目前该类资产存在较为活跃的交易市场，在现行市场中较易获得与被评估资产可比交易参照物，综合考虑相关因素的影响，本次采用市场法对被评估资产进行评估。

## (二)具体评估方法介绍

根据国家有关资产评估管理方面的规定，在遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则的前提下，我们对委托评估的资产实施了必要的实地勘察、市场调查，查阅了有关文件合同等，实施了我们认为必要的有关程序。资产评估专业人员对库存商品进行了监盘，并核实质量状况，通过申请人提供的检验报告，以确定库存商品的有用性和可用性。在此基础上，根据本次评估目的需要，评估人员对委估资产的市场价值采用市场法进行评估。

申请执行人中国民生银行股份有限公司济南分行从中抽取 14 个样本，分别编号 1 号煤、3 号煤、4 号煤、5 号煤、6 号煤、7 号煤、8 号煤、9 号煤、10 号煤、11 号煤、12 号煤、13 号煤、14 号煤、15 号煤，委托青岛市产品质量监督检验研究院进行检验并出具检验报告，检验项目包括空气干燥煤样的灰分含量、空气干燥煤样的挥发分含量、空气干燥煤样的全硫含量和收到基煤样的低位发热量等项目。本次以青岛市产品质量监督检验研究院出具的《检验报告》中检验结果为参考，对煤炭的市场单价进行评估。

由于委托评估对象无法进行重量的可靠计量，因此，本次评估根据取样样本对应

的煤堆，对各煤堆的市场单价发表估值意见。

样本评估单价=样本发热量×每cal发热量单价

根据市场调查，现行市场上煤炭的价格，与煤炭发热量存在一定的线性关系，即煤炭每吨的价格等于其发热量乘以每cal发热量单价。

煤炭单价确定的基本思路：通过查询煤炭有关技术资料，恒容低位发热量即由高位发热量减去水（煤中原有的水和煤中氢燃烧生成的水）的气化热后得到的发热量。它是从高位发热量中减去水的蒸发潜热求得的。在工业上或评价动力用煤的质量时常用它作为评价指标。在考虑上述因素的基础上，并通过市场调查了解，市场中，煤炭销售常以低位发热量确定煤质，从而确定其单价。因此，本次评估参考低位发热量参数来确定市场单价。

本次评估单价为资产所在供求区域市场价格，未考虑运杂费。

## 八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

### （一）接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

### （二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导委托方及当事人准备相关资料

指导相关人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属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。

2. 初步审查有关资料

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。

然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

### 3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。在现场调查阶段，资产评估专业人员采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行查证。

#### (1) 评估对象真实性的查证

根据有关资料，资产评估专业人员按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行查证，以确认资产的真实准确。资产评估专业人员查阅了相关资产购置合同、检验报告等，从而确定资产的真实性的。

#### (2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

资产评估专业人员对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和分析、计算、复核等核查验证的方式。

#### (3) 资产实际状态的调查

资产实际状态的调查采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产记录，访谈相关管理人员，以及在相关各方人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行。在调查的基础上完善重要资产调查表。

#### (4) 资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据被评估单位的业务特点，通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

### 4. 收集整理评估资料

资产评估专业人员根据现场实地勘察结果，并和相关人员充分沟通，进一步完善各种资料。

### (三) 评定估算阶段

1. 资产评估专业人员在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。



3. 根据所采用的评估方法，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。

#### **(四) 评估汇总、提交资产评估报告阶段**

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成最终评估结论。

2. 撰写评估说明及资产评估报告。

3. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

4. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

5. 按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

## **九、 评估假设**

本价值评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

### **(一) 一般假设**

1. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

2. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3. 资产持续使用假设：是指评估时需根据被评估资产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. 本次评估以申请执行人提供的 14 份《检验报告》为参考，假设各个样本对于每个煤堆的质量来说都是均匀的，能够代表各煤堆的质量参数；

2. 本次评估单价为资产所在供求区域市场价格，未考虑运杂费；

3. 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；

4. 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；

5. 本次评估假设当事人提供的基础资料真实、准确、完整；

6. 委估资产产权清晰；

7. 本次评估的资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

## 十、 评估结论

经采用市场法评估，委估煤炭于评估基准日的评估单价结果如下表所示（评估结果的详细情况见资产评估明细表）。

金额单位：元

序号	名称	不含增值税单价(元/吨)	含增值税单价(元/吨)
1	1号煤	195.00	228.00
2	3号煤	721.00	844.00
3	4号煤	135.00	158.00
4	5号煤	542.00	634.00
5	6号煤	294.00	344.00
6	7号煤	729.00	853.00
7	8号煤	133.00	156.00
8	9号煤	277.00	324.00
9	10号煤	205.00	240.00
10	11号煤	107.00	125.00
11	12号煤	219.00	256.00
12	13号煤	220.00	257.00

13	14 号煤	724.00	847.00
14	15 号煤	726.00	849.00

本评估结论根据以上评估工作得出。

现场盘点过程中，由于煤炭堆放很不规则，无法通过测量的方法计算出煤炭的重量，且采用称重计量的方式进行煤炭重量的计量因受客观条件限制也不可行，因此，委估煤炭的数量与现场存放煤炭的实际数量是否相符无法明确。本次评估拟根据取样本对应的煤堆，对各煤堆的单位市场价值发表估值意见，在进行拍卖的过程中，应以称重的实际重量为准，确定煤炭的市场价值总额。对于2号煤堆由于现场了解存在争议，且申请执行人未对2号煤堆进行化验，因此本次不予评估。

如果当事人或其他利害关系人对本报告有异议的，请在收到报告之日起 10 日内通过山东省济南市市中区人民法院以书面形式向我公司提出。

## 十一、 特别事项说明

由委托方、当事人和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，当事人应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

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

### 1. 引用其他机构出具的报告结论的情况

申请执行人中国民生银行股份有限公司济南分行从中抽取 14 个样本，分别编号 1 号煤、3 号煤、4 号煤、5 号煤、6 号煤、7 号煤、8 号煤、9 号煤、10 号煤、11 号煤、12 号煤、13 号煤、14 号煤、15 号煤，委托青岛市产品质量监督检验研究院进行检验并出具检验报告，检验项目包括空气干燥煤样的灰分含量、空气干燥煤样的挥发分含量、空气干燥煤样的全硫含量和收到基煤样的低位发热量等项目。摘取其中重要的项目，编制煤质检验结果表如下：

### 煤质检验结果表

序号	名称	煤炭质量				备注
		灰分%	挥发份%	硫分%	发热量 cal/g	
1	1 号煤	49.32	12.20	1.62	2,791.00	检验报告 NO.QTC-716002442
2	3 号煤	9.04	18.30	2.10	7,210.00	检验报告 NO.QTC-716002443
3	4 号煤	57.53	16.50	1.41	2,255.00	检验报告 NO.QTC-716002444
4	5 号煤	12.63	22.94	0.26	5,416.00	检验报告 NO.QTC-716002445
5	6 号煤	39.83	15.72	1.65	4,198.00	检验报告 NO.QTC-716002446
6	7 号煤	9.26	17.46	2.18	7,293.00	检验报告 NO.QTC-716002447
7	8 号煤	57.57	16.76	1.58	2,222.00	检验报告 NO.QTC-716002448
8	9 号煤	39.48	15.84	1.62	3,963.00	检验报告 NO.QTC-716002449
9	10 号煤	52.46	15.24	0.68	2,926.00	检验报告 NO.QTC-716002450
10	11 号煤	64.04	13.97	1.12	1,781.00	检验报告 NO.QTC-716002451
11	12 号煤	50.56	16.16	0.94	3,128.00	检验报告 NO.QTC-716002452
12	13 号煤	50.78	16.18	0.95	3,147.00	检验报告 NO.QTC-716002453
13	14 号煤	8.94	18.34	2.10	7,243.00	检验报告 NO.QTC-716002454
14	15 号煤	9.36	17.52	2.19	7,260.00	检验报告 NO.QTC-716002455

本次以青岛市产品质量监督检验研究院出具的《检验报告》中检验结果（如前表所示）为参考，对煤的市场单价进行评估。

## 2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估人员对评估范围内资产的产权进行了适当的关注。

除现场了解的 2 号煤堆存在争议外，本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

## 3. 评估程序受到限制的情形

现场盘点过程中，由于煤炭堆放很不规则，无法通过测量的方法计算出煤炭的重量，况且采用称重计量的方式进行煤炭重量的计量因受客观条件限制也不可行，因此，委估煤炭的数量与现场存放煤炭的实际数量是否相符无法明确。本次评估以取样样本

对应的煤堆，对各煤堆的市场单价发表估值意见，在进行拍卖的过程中，应以称重的实际重量为准，最后确定煤炭的市场价值总额。对于2号煤堆由于存在争议，且申请执行人未对2号煤堆进行化验，因此本次未予评估。

#### 4. 评估资料不完整的情形

本次评估未发现其他评估资料不完整的情形。

#### 5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截止评估基准日，未发现其他法律、经济未决事项。

#### 6. 本次评估未考虑抵押、担保等他项权利对评估结论的影响。

本评估报告未考虑委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

#### 7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

截止评估报告出具日，未发现可能对评估结论产生影响的事项。

#### 8. 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

本次价值评估结论是根据评估人员掌握的现有资料得出的，如有新的对评估结论有影响的资料提供，评估结论应作出相应调整。

#### 9. 其他事项

（1）报告中的评估结论是反映价值评估对象在本次评估目的下确定的市场价值，未考虑相关资产进行产权登记过程中应承担的相关费用和税项。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。

（2）在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

（3）本次评估单价为资产所在供求区域市场价格，未考虑运杂费。

（4）根据有关规定，当事人或其他利害关系人对本报告有异议的，可在收到报告后10日内以书面形式向山东省济南市市中区人民法院提出。

价值评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他价值评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的

使用范围使用评估报告。本评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2、委托人或者其他评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人。

4、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。

5、未征得出具评估报告的评估机构同意，资产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。

6、本价值评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 9 月 4 日起至 2018 年 9 月 3 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 12 月 15 日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

(此页无正文)

#### 十四、 签名盖章

资产评估机构：山东国润资产评估有限公司

资产评估师：袁炳举

资产评估师：刘艳琴

## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的对应的法律行为文件
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 三、签名资产评估师承诺函
- 四、山东国润资产评估有限公司资产评估资格文件复印件
- 五、山东国润资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 六、签字资产评估师登记卡复印件
- 七、《评估明细表》



## 资产评估师承诺函

山东省济南市市中区人民法院：

受贵院委托，对申请执行人中国民生银行股份有限公司济南分行与被申请人莱芜市天祥工贸有限公司金融借款合同纠纷一案，涉及的被申请人莱芜市天祥工贸有限公司持有的煤炭于评估基准日 2017 年 9 月 4 日的市场单价进行了评估，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、 具备相应的职业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与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、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：袁炳举

资产评估师：刘艳琴

2017 年 12 月 15 日