

湛江市坡头区人民法院拟办案所涉及的涉案财产
的价值

资产评估报告

鹏信咨询字[2020]第F622号

(共1册, 第1册)

评估基准日: 2020年4月21日

资产评估报告日: 2020年6月14日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路29号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人及其他资产评估报告使用人	1
二、评估目的	1
三、评估对象和评估范围	1
四、价值类型	3
五、评估基准日	3
六、评估依据	4
七、评估方法	5
八、评估程序实施过程和情况	6
九、评估假设	7
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、资产评估报告使用限制说明	10
十三、资产评估报告日	11
资产评估报告附件	12

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、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

五、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

湛江市坡头区人民法院拟办案所涉及的涉案财产的价值

资产评估报告摘要

鹏信咨询字[2020]第F622号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受湛江市坡头区人民法院的委托，就湛江市坡头区人民法院拟办案之经济行为，所涉及的涉案财产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：湛江市坡头区人民法院拟办案，为此，湛江市坡头区人民法院委托本公司对涉案财产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：涉案财产。

三、评估基准日：2020年4月21日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法、成本法。

六、评估结论：

采用成本法评估的所涉及的涉案财产于评估基准日的评估值为：278.31万元人民币。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2020年4月21日至2021年4月20日止。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

湛江市坡头区人民法院拟办案所涉及的涉案财产的价值 资产评估报告正文

鹏信咨询字[2020]第F622号

湛江市坡头区人民法院：

本公司接受 贵院的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，实施必要的评估程序，对湛江市坡头区人民法院拟办案所涉及的涉案财产于2020年4月21日的价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

名称：湛江市坡头区人民法院

(二)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵院与本公司订立的《湛江市坡头区人民法院评估委托书》，除 贵院和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

湛江市坡头区人民法院拟办案，为此，贵院委托本公司对涉案财产于评估基准日的价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为涉案财产。

与上述评估对象相对应的评估范围为湛江市坡头区人民法院申报评估的其于评估基准日的资产。

(二)评估范围的基本情况

纳入评估范围的主要资产的现状如下：

1、固定资产——房地产：

1)、陈欧二：根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示：土地坐落为江洪镇建镇二路97号，权利人为陈欧二，证件号码为440823550403301，产权证号为遂府国用（2004）第996号，土地用途为城镇住宅用地，权利类型为国有建设用地使用权，土地面积为93平方米，权利性质为划拨。根据我司估价人员现场查勘可知，该宗地上建有一栋三层楼高的建筑物，

该建筑物未办理产权证明，无法得知建筑物的建筑面积；又根据《湛江市坡头区人民法院关于被执行人陈欧二财产的情况说明》资料补充可知：该地上建筑物高三层，长约20.6米，宽约5.8米，二、三层正面阳台飘出约1.5米，由此可知该栋建筑物面积约为375.84m²，此次评估采用该补充说明的面积进行评估，提醒报告使用者注意。

2)、梁槐：根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示：土地坐落为江洪渔港开发区112号，权利人为梁槐，证件号码为440823197001273011，产权证号为遂府国用（2008）第287号，土地用途为城镇住宅用地，权利类型为国有建设用地使用权，土地面积为120平方米，权利性质为出让，土地终止日期为2078年04月15日。

2、固定资产——船舶：

根据委托方提供的资料及介绍，本次评估船舶共计2艘加油船、3艘飞艇，详情如下：

船舶1：船名：粤遂渔油71068，船舶所有权登记证书编号为（粤遂）船登（权）（2016）FZ-000003号，评估对象勘察当时停放在江洪镇码头，船籍港江洪，渔船编号为4408232001020002，船舶种类为捕捞辅助船，生产方式/养殖证号为收鲜船，造船厂名称为江洪船厂，造船地点为江洪，船体材质为钢质，建造完工日期2001年02月03日，船长6.32米，型宽3.5米，型深1.1米，总吨位4.0，净吨位1.0，主机总功率为9.0千瓦，双控功率为9.0千瓦。船舶所有人名称为符六，所占股份为100%，居民身份证号码/统一社会信用代码为440823195211113033，船舶所有人地址为遂溪县江洪镇军明路1号镇政府宿舍，取得所有权日期为2001年10月10日。经估价人员现场查勘，船体锈蚀比较严重，因现场条件限制，船舶驾驶室、机舱等未能进入查勘，船舶亦无法启动，故无法判断其轮机、电气等各项性能是否完好，仅能对估价对象外观进行勘查，故此次评估估价对象的价值为假设估价对象正常使用下的市场价值，提醒报告使用者注意。

船舶2：根据我司估价人员现场查勘以及委托方介绍，估价对象为一艘加油船，由于委托方未能提供船舶所有权登记证书等复印件，本次评估对象船体、型宽等数据以委托方现场测量为准（船长约为19.6米、宽约为4.76米、深约为3米）。经估价人员现场查勘，船体锈蚀比较严重，因现场条件限制，船舶驾驶室、机舱等未能进入查勘，船舶无法启动，故无法判断其轮机、电气等各项性能是否完好，仅能对估价对象外观进行勘查，故此次评估估价对象的价值为假设估价对象正常使用下的市场价值，提醒报告使用者注意。

飞艇：根据我司估价人员现场查勘以及委托方介绍，评估对象为3艘飞艇，因现场条件限制，飞艇无法启动，故无法判断其轮机、电气等各项性能是否完好，仅能对估价对象外观进行勘查，故此次评估估价对象的价值为假设估价对象正常使用下的市场价值，提醒报告使用者注意。

(3) 固定资产——机动车：

1)、粤G83D10，机动车所有人为梁槐，住址为广东省遂溪县江洪镇向阳路95号，该车辆类型为小型普通客车，车辆品牌为梅赛德斯-奔驰，车辆型号为WDCCB6DE，车辆识别代号为WDCCB6DE3GE004860，发动机号码为27682630330320，车身颜色为黑色，使用性质为非营运，出厂日期为2016-03-01，国产/进出为海关进口。根据我司估价人员现场查勘，该车辆车头的奔驰标志已被偷窃；据委托方介绍，该车辆于2017年扣押，车辆长期停放，车门无法打开，仅能对估价对象外观进行勘查，故无法得知车辆行驶公里数，亦无法判断、评估实际的车况，现场条件限制，评估人员亦未能对车辆的行驶性能进行测试，故此次评估估价对象的价值为假设估价对象正常使用下的市场价值，提醒报告使用者注意。

2)、粤G74R58，机动车所有人为梁奋，车辆品牌为福田牌，车辆类型为H32，车辆识别代号为054425，注册日期为2012-12-03。根据我司估价人员现场查勘以及委托方介绍，由于车辆长期停放，车门无法打开，仅能对估价对象外观进行勘查，故无法得知车辆行驶公里数，亦无法判断、评估实际的车况，现场条件限制，评估人员亦未能对车辆的行驶性能进行测试，故此次评估估价对象的价值为假设估价对象正常使用下的市场价值，提醒报告使用者注意。

4) 固定资产——其他设备：

根据我司估价人员现场查勘以及委托方介绍，估价对象为一批抽沙管。由于抽沙管数量较多，堆积在一起，现场条件限制，仅能对估价对象外观进行勘查，评估对象的具体数据难以衡量与确定，此次评估以查勘现场的数量为准，根据我司估价人员现场勘查可知，评估对象抽沙管大部分已焊接上法琅，长度约为5米，直径约为20公分，故此次评估估价对象的价值为假设估价对象正常使用下的市场价值，提醒报告使用者注意

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

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。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的拟办案之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是2020年4月21日。

——上述评估基准日与贵院和本公司共同订立的《湛江市坡头区人民法院评估
©深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

委托书》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)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.《中华人民共和国物权法》(主席令第62号2007年10月1日起实施)。

3.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布；2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2008年11月5日中华人民共和国国务院令第538号发布；2016年1月13日国务院第19次常务会议通过，2016年2月6日中华人民共和国国务院令第666号发布)。

4.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布)。

5.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号，财政部、国家税务总局，2016年3月23日)。

6.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布)。

7.《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》(于1998年6月11日由最高人民法院审判委员会第992次会议通过，自1998年7月18日起施行)。

8.《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协[2019]14号)。

9.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)。

10.《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)。

11.其他相关法律、法规和规范性文件。

(二)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——不动产》(中评协[2017]38号)。
- 7.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)
- 8.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)
- 9.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)
- 10.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
- 12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
- 14.《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)。

(三)资产权属依据

- 1.委托方提供的《湛江市坡头区人民法院评估委托书》、《不动产登记查询结果证明》等复印件。
- 2.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(四)取价依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版)。
- 2.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 3.与本次评估有关的其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为市场法、成本法。

(二)评估方法的选择理由

根据资产评估执业准则要求,注册资产评估师执行价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

一) 房地产资产选取评估方法的说明

1、土地估价

从市场法的适用条件来看,市场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，可以直接评估土地的价值。待估宗地位于遂溪县江洪镇，所在区域住宅土地交易市场较活跃，有可参考的交易案例，本次评估可参照类似的住宅用地采用市场法进行评估。

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、建筑物估价

估价对象现状用途为住宅，现已建成建筑物正常投入使用，不适宜采用假设开发法；估价对象为单独评估建筑物价值，买卖、出租案例较少，不适应采用市场法和成本法；因为当地建安成本较稳定，可供查找，故地上建筑物可以采用重置成本法估价。

二) 机动车资产选取评估方法的说明

市场法是指是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。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及交易活动。

由于上述委估设备具备市场法评估的前提条件，因此，对上述委估设备采用市场法评估

三) 船舶、其他机器设备选取评估方法的说明

本报告书所述重置成本法系指在现时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成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本(重置完全成本)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、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、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件

3.持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；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。

2.对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假

设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对于存货，我们根据抽查监盘时的情况，结合评估基准日至抽查监盘时的进出情况，推算其于评估基准日的数据；③对房屋、构筑物、土地使用权，我们以相关法律文书（如产权证、购买合同等）所载数量进行评估；④对在建工程，我们根据对相关合同、会计记录等资料核查情况确定其数量；⑤对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

(3)本次评估中有关被评估企业的未来经营数据、未来收益预测等均由被评估企业提供。我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合被评估企业的历史经营情况，就其合理性进行了适当分析，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对被评估企业提供的预测资料的任何程度上的保证。

十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在湛江市坡头区人民法院本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用成本法评估的涉案财产资产于评估基准日的市场价值为人民币：278.31万元（大写：人民币**贰佰柒拾捌万叁仟壹佰元整**）。评估结果如下表所示。

资产评估汇总表

评估基准日：2020年4月21日

序号	项目	评估价值（元）
1	固定资产--建筑物	1,305,700
2	固定资产--船舶	1,165,000
3	固定资产--机动车	286,000
4	固定资产--机器设备	26,400
	合计	2,783,100

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

十一、特别事项说明

和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现纳入评估范围的权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现纳入评估范围的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(三)重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作及相关报告。

(四)重大期后事项

本次评估未发现纳入评估范围资产的重大期后事项。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师于2020年6月14日形成评估结论，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

中国·深圳

二〇二〇年六月十四日

资产评估师：

资产评估报告附件

附件一：委托方提供的《湛江市坡头区人民法院评估委托书》、《不动产登记查询结果证明》等(复印件)；

附件二：现场勘察照片；

附件三：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；

附件四：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；

附件五：资产评估明细表