

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

东莞市第一人民法院拟资产处置

所涉及的庞楚洪

家私电器

资产评估报告

鹏信咨询字[2020]第F1628号

(共1册, 第1册)

评估基准日: 2020年10月13日

资产评估报告日: 2020年11月30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

东莞市第一人民法院拟资产处置 所涉及的庞楚洪 家私电器

资产评估报告摘要

鹏信咨询字[2020]第F1628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解释评估结论,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东莞市第一人民法院的委托,就东莞市第一人民法院拟资产处置之经济行为,所涉及的庞楚洪家私电器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:东莞市第一人民法院拟资产处置,为此,东莞市第一人民法院委托本公司对庞楚洪家私电器的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象:庞楚洪家私电器价值,与评估对象相对应的评估范围为庞楚洪的家私电器8项。

三、评估基准日:2020年10月13日。

四、价值类型:市场价值。

五、评估方法:成本法

六、评估结论:

采用成本法评估的庞楚洪家私电器于评估基准日的评估值为:0.33万元人民币。

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10月13日至2021年10月12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。

东莞市第一人民法院拟资产处置 所涉及的庞楚洪 家私电器

资产评估报告正文

鹏信咨询字[2020]第 F1628 号

东莞市第一人民法院：

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，对东莞市第一人民法院拟资产处置之行为所涉及的庞楚洪家私电器于 2020 年 10 月 13 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

东莞市第一人民法院

(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 贵院摇珠产生的《委托评估函》，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

东莞市第一人民法院拟资产处置，为此，贵院委托本公司对庞楚洪家私电器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，评估对象为庞楚洪家私电器价值。

与上述评估对象相对应的评估范围为庞楚洪所有的其于评估基准日的家私电器 8 项。

(二) 评估范围的基本情况

纳入评估范围的主要资产的状况如下：

纳入评估范围的资产为挂式空调、洗衣机等资产，共 8 项，存放环境一般，维修保养状况一般。根据现场勘查记录结果，以上资产已被法院查封，于评估基准日具体状况详见资产清查评估明细表。

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处置之交易，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市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2020 年 10 月 13 日。

上述评估基准日与贵院提供的《委托评估函》中的评估基准日一致。

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. 《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；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；根据 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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号公布)。

3. 《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)。

4. 《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)。

5. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)。

6. 《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常

务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正；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；根据2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正；根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正)。

7. 《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10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119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)。

8. 《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)。

9. 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——机器设备》(中评协[2017]39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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(会协[2017]48号)。

(三) 资产权属依据

1. 东莞市第一人民法院委托评估函。

(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. 有关价格目录或报价资料。
3. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

4. 与本次评估有关的其他参考资料。

(五) 其它参考资料

1. 委托人提供的执行裁定书及查封财产清单。

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成本法。

(二) 评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号), 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。

选取评估方法的说明

1、关于不采用收益法进行评估的说明

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。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件: 一是被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以用货币来衡量; 二是资产所有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以用货币来衡量; 三是被评估资产预期获利年限可以被预测。

由于上述委估资产不具备收益法评估的前提条件, 因此, 对上述委估资产不采用收益法评估。

2、关于不采用市场法进行评估的说明

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。

由于上述委估资产不具备市场法评估的前提条件, 因此, 对上述委估资产不采用市场法评估。

3、关于采用成本法进行评估的说明

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。

委估家私电器按评估基准日相同或类似设备易查找其重置价值, 因此采用成本法进行评估。

成本法是用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贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

成本法的基本公式为：

(1) 评估值=重置价值-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

(2) 评估值=重置价值×成新率

(3) 重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

设备的重置价值及成新率

资产的重置价值是根据评估目的实现后的资产占有者，在评估基准日自行购置、建造或形成该项资产，投入使用并达到正常生产状态或进入生产过程所需发生的全部费用。

成新率则是通过使用年限法、功能法结合实地勘察的结果综合确定。

重置价值的确定方法：

(1) 目前市场上仍在生产和销售或具有可比性的设备以现行市场价格并考虑相应的运杂费用、安装调试费及手续费等，确定重置价值。

(2) 目前市场上已不生产和销售，但有替代产品的设备，以替代产品的市场价格，并考虑原有设备的经济性及功能性贬值，确定设备更新重置成本。

(3) 如目前市场既不生产和销售，又无替代产品的设备，则以设备原始价值用物价指数法计算其复原重置成本。

成新率的确定：

成新率主要采用使用年限法计算成新率，然后再根据实地勘察的结果，综合考虑设备的功能性贬值和经济性贬值，从而最终判断得出综合成新率，运用年限法确定设备的成新率时，成新率的计算公式为：

成新率=设备尚可使用年限/（设备已使用年限+设备尚可使用年限）×100%

八、评估程序实施过程 and 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

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

(五) 收集整理评估资料

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，包括被评估单位的资产权属证明材料以及市场价格信息、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

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 评估基本假设

1. 交易基本假设

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. 公开市场基本假设

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下去进行的。

3. 持续经营基本假设

资产持续经营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) 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（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）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)对资产的数量,我们进行了现场盘点,并在此基础上进行评估。

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,在本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下,采用成本法评估的庞楚洪家私电器于评估基准日的市场价值为人民币:0.33万元(大写:人民币叁仟叁佰圆整)。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和资产清查评估明细表。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下,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

未发现纳入评估范围的未决事项、或有事项等不确定因素。

(三)重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未利用专家工作及报告。

(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, 本公司签字资产评估师不承担责任。

(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。

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

本公司资产评估师刘敏杰、唐刊于 2020 年 11 月 30 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。

(以下无正文)

(本页无正文, 为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国 深圳

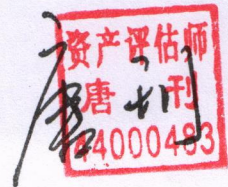
二〇二〇年十一月三十日



资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

附件一：东莞市第一人民法院委托评估函(复印件)；

附件二：查封财产清单(复印件)；

附件三：执行裁定书(复印件)；

附件四：现场勘察照片；

附件五：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照(复印件)；

附件六：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)；

附件七：资产评估汇总表及明细。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年10月13日

委托人：东莞市第一人民法院

金额单位：人民币元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	备注
	1				
长期投资	2				
固定资产	3			3,300.00	
其中：土地使用权	4				
建筑物	5				
家私电器	6			3,300.00	
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其它资产	9				
资产总计	10			3,300.00	
流动负债	11				
长期负债	12				
负债总计	13				
净资产	14				

资产清查评估明细表

评估基准日：2020年10月13日

委托人：东莞市第一人民法院

单位：人民币元

序号	资产名称	规格/型号	生产厂家	数量	计量单位	购置日期	评估价值	备注
1	挂式空调		格力	4	台		1,500.00	
2	洗衣机	XQB50-188SA	TCL	1	台		120.00	
3	洗衣机	白色	小天鹅	1	台		120.00	
4	冰箱	BCD-176		1	台		150.00	
5	抽油烟机		万和	1	台		180.00	
6	电热水器	DSCF40-T4	万和	1	台		90.00	
7	消毒柜	银色	OURHOME	1	台		150.00	
8	柜式空调	KF-72LW	格力	1	台		1,000.00	
合 计						X	3,300.00	百位取整

填表日期：2020年11月30日

评估对象照片

