

关于江门市新会区人民法院拟进行资产强制处置而涉及被执行人江门市新会区老佛爷酒业有限公司
名下的资产清算价值资产评估报告[开德评报字（2019）第009号]

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

关于
江门市新会区人民法院
拟进行资产强制处置而涉及被执行人
江门市新会区老佛爷酒业有限公司
名下的资产清算价值
资产评估报告

开德评报字（2019）第009号

开平市德政资产评估事务所（普通合伙）

2019年02月28日

目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 摘要.....	3
第三部分 正文.....	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、资产评估报告日.....	15
第四部分 附件.....	17

第一部分 声明

1、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。

2、委托人或者其他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资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产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资产评估报告的使用人。

4、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对其评估对象可实现价格的保证。

5、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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

6、评估对象涉及的资产清单由委托人提供；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。

7、本资产评估机构及资产评估师与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。

8、资产评估师已经对资产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资产评估报告的要求。

9、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑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。

第二部分 摘要

开德评报字（2019）第 009 号

委托人：江门市新会区人民法院。

产权持有者：江门市新会区老佛爷酒业有限公司。

评估报告使用人：资产评估报告使用人为委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

评估目的：本次评估是因委托人执行相关案件的需要，而对其委托评估资产提供评估基准日时的清算价值评估结论作参考依据。

评估对象和评估范围：本次资产评估的评估对象和评估范围是委托人指定用于本次评估目的而涉及被执行人江门市新会区老佛爷酒业有限公司名下的资产一批。

详见资产评估报告第四部分附件中的《资产清查评估明细表》。

评估基准日：2019年02月20日。

评估方法：成本法。

评估结论：通过清查及评估计算，评估基准日2019年02月20日时，委托人委托评估的被执行人江门市新会区老佛爷酒业有限公司名下的资产的清算价值合计为¥3,373,000.00元(大写：人民币叁佰叁拾柒万叁仟元整)。

详见资产评估报告第四部分附件中的《资产清查评估明细表》。

评估结论的使用有效期：评估结论的使用有效期为一年，即自2019年02月20日至2020年02月19日使用有效。

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。

第三部分 正文

开德评报字（2019）第 009 号

江门市新会区人民法院（以下或者简称“委托人”）：

开平市德政资产评估事务所(普通合伙)(以下或者简称“本所”、“资产评估机构”)接受贵院委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对贵方拟进行资产强制处置而涉及被执行人江门市新会区老佛爷酒业有限公司（以下或者简称“产权持有者”）名下的资产在 2019 年 02 月 20 日时的清算价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者及其他资产评估报告使用人

（一）委托人：江门市新会区人民法院。

（二）产权持有者：江门市新会区老佛爷酒业有限公司。

（三）资产评估报告使用人为委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估是因委托人执行相关案件的需要，而对其委托评估资产提供评估基准日时的清算价值评估结论作参考依据。

本次评估目的的依据为委托人出具的《江门市新会区人民法院评估委托书》[(2019)江新法司评字第17号]。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次资产评估的评估对象和评估范围是委托人指定用于本次评估目的而涉及被执行人江门市新会区老佛爷酒业有限公司名下的资产一批。

详见资产评估报告第四部分附件中的《资产清查评估明细表》。

(二) 评估对象概况

委托评估资产包括舞台机械设备、中央空调设备、其他空调设备、大厅灯光设备、电脑管理系统、监控网络设备、LED设备、音响设备、音响点歌系统、LED数码灯带、灯架器材、冷库设备、电视设备、家具、舞台特效设备、芳香传递系统、电脑设备、收银设备、SSS项目等。现场勘察日时，相关资产已停用，资产外观状况较好，保存状况较好。

四、价值类型

(一) 价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

(二) 本次资产评估的价值类型

由于本次资产评估的评估目的是因委托人执行相关案件的需要，而对其委托评估资产提供评估基准日时的清算价值评估结论作参考依

据，因此本次资产评估评估的是评估对象在评估基准日时的清算价值。

清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、评估基准日

本次资产评估的评估基准日是 2019 年 02 月 20 日。

本次资产评估以现场勘察日 2019 年 02 月 20 日确定为评估基准日。

六、评估依据

（一）行为依据

委托人出具的《江门市新会区人民法院评估委托书》[（2019）江新法司评字第 17 号]。

（二）法律法规依据

《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号，自 2017 年 10 月 1 日起施行）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号，自 2017 年 10 月 1 日起施行）；

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号，自 2019 年 1 月 1 日起施行）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，自2019年1月1日起施行）；

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，自2017年10月1日起施行）；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，自2019年1月1日起施行）；

7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号，自2017年10月1日起施行）；

8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，自2017年10月1日起施行）。

（四）权属依据

1、委托人出具的《江门市新会区人民法院评估委托书》[（2019）江新法司评字第17号]；

2、委托人提供的《江门市新会区老佛爷酒业有限公司资产明细表》（合计8张）（复印件）。

（五）取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 2、资产评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
- 3、资产评估师现场勘察收集的资料及市场调查收集的有关资料。

（六）其他参考资料

1、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

2、《机电产品报价手册》（机械工业出版社）；

3、其他与本次资产评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

依据资产评估准则的规定，资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

1、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。应用收益法必须具备的基本前提有：

（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可以预测并可用货币衡量；

（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

收益法是资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是资产的预期盈利能力。

2、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。其使用的基本前提有：

（1）存在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。

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，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。

3、成本法

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予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。采用成本法的前提条件有：

- （1）被评估资产处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态；
- （2）被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。

（二）评估方法的选取

1、根据国家关于资产评估的有关法律、法规及相关的资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，资产评估师对委托评估范围内的资产实施了必要的评估程序，在此基础上，分别对成本法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断，最终确定采用成本法评估委托人委托评估资产的清算价值。

2、采用成本法的原因

本次评估目的是委托人执行相关案件的需要，而对其委托评估资产提供评估基准日时的清算价值评估结论作参考依据。

由于市场上同样或类似资产的近期市场交易资料难以取得，故不采用市场法进行评估；被评估资产的未来预期收益和预期获利年限难以预测，以及资产产权所有者获得预期收益所承担的风险也难以预测，故不采用收益法进行评估；由于资产评估师可以收集到满足成本法所需的资料，因此本次评估采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本所受委托人的委托，取得了《江门市新会区人民法院评估委托

书》[（2019）江新法司评字第17号]及相关资料。

（二）资产清查和现场勘察

资产评估师于2019年02月20日在委托评估资产所在地对相关资产进行了现场勘察，对资产实际状况进行了了解。

（三）评定估算

通过对相关资产的清查和现场勘察，资产评估师对资产的具体情况，包括质量、性能、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，资产评估师运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的清算价值。

（四）评估汇总

根据资产的评估值，资产评估师进行评估结果的汇总，形成了完整的《资产清查评估明细表》。

经过本所项目组人员的充分讨论及分析、经本所三级审核制度审核，形成了评估结论。

九、评估假设

1、本次资产评估所涉及资产是在市场上进行强制处置，该处置是资产在被迫出售、快速变现等非正常市场条件下进行；

2、我国现行法律、法规和制度以及资产所在地的社会经济环境无重大变动；

3、资产所涉及的国家 and 地区目前的政治、法律、经济政策（如财

税政策）无重大改变及若存在改变均能预期；

4、无自然力和其它不可抗力因素对相关资产的价值造成重大不利的影响。

十、评估结论

（一）评估结论

通过清查及评估计算，评估基准日 2019 年 02 月 20 日时，委托人委托评估的被执行人江门市新会区老佛爷酒业有限公司名下的资产的清算价值合计为 ¥3,373,000.00 元(大写：人民币叁佰叁拾柒万叁仟元整)。

详见资产评估报告第四部分附件中的《资产清查评估明细表》。

（二）评估结论的使用有效期

评估结论的使用有效期：评估结论的使用有效期为一年，即自 2019 年 02 月 20 日至 2020 年 02 月 19 日使用有效。

十一、特别事项说明

（一）在评估基准日至资产评估报告日期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本所不能预计资产评估报告日后的政策与市场变化对委托评估资产价值造成的影响。

（二）在评估定价时，资产评估师没有考虑抵押事项和可能负有的其他担保责任及可能承担的费用和税项等对委托评估资产价值带来的影响。

（三）在本次资产评估中，资产评估师勘察了被评估资产的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了资产评估所需的资料。然而，

由于受条件的限制，资产评估师对委托评估对象未作结构测试和检验，无法呈报委托评估对象是否存在任何内部结构性损坏。

（四）在本次资产评估中，委托人没有提供有关委托评估资产的权属证明。资产评估师已经对本次资产评估所涉及的评估对象的法律权属问题给予必要的关注，但不能对其权属问题发表意见，本资产评估报告也不能对评估对象法律权属做出判断。委托人应对其所提供的评估对象的法律权属的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（五）对委托人委托评估的资产可能存在的其他影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而资产评估师根据专业经验一般不能获悉的情况下，本所及资产评估师不承担因此产生的相关责任。

（六）在评估基准日后、评估结论使用有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产的评估价值进行相应调整。

2、资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资质的资产评估机构重新评估。

如果评估基准日后、评估结论的有效使用期内资产的数量、价格标准发生变化的，委托人应在资产实际作价中对相关因素给予充分考虑，并对资产实际作价进行相应调整，委托人不能直接使用本评估结论。

（七）评估结论建立在委托人提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；评估结论受资产评估师专业判断的影响。

（八）本次资产评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对委托评估资产价值的影响，也没有考虑委托评估资产涉及各关联方因保存委托评估资产而支付的额外费用对委托评估资产价值的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、评估结论依照法律法规的有关规定，仅针对本资产评估报告中载明的评估目的有效。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、资产评估机构及其资产评估师不对委托人等资产评估报告使用人使用评估结论于本资产评估报告中载明的评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

4、除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人

（二）其他限制说明

1、评估结论仅在满足前述有关假设、前提及条件的情况下成立。

2、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对评估对象可实现价格的保证。

3、本资产评估报告的有关附件为本资产评估报告的重要组成部分

分，与本资产评估报告书正文具有同等法律效力。

4、评估结论反映的是委托评估资产于评估基准日特定时点的价值，具有很强的时效性，在一般情况下，评估结论在评估基准日后不超过一年的时间内有效，因此，本所认为当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为价值参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过评估结论有效使用期的，委托人需委托有资质的资产评估机构重新进行资产评估。

5、本资产评估报告仅供委托人和其他资产评估报告使用人在本资产评估报告载明的评估目的下使用和送交资产评估主管机关审查使用，资产评估报告书的所有权归委托人。除法律、法规规定以及本所与委托人约定外，未征得本所同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。本所承诺：未经委托人许可不将资产评估报告提供给无关单位或个人。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为：2019年02月28日。

（此页无正文，仅为《关于江门市新会区人民法院拟进行资产强制处置而涉及被执行人江门市新会区老佛爷酒业有限公司名下的资产清算价值资产评估报告》[开德评报字（2019）第009号]资产评估机构及资产评估师签署页。）

开平市德政资产评估事务所 资产评估机构负责人：

（普通合伙）

资产评估师：

资产评估师：

日期：2019年02月28日

资产评估机构名称：开平市德政资产评估事务所（普通合伙）

地址：开平市三埠区虹桥路34、36号首层115-118号铺位

邮政编码：529300

联系电话：0750-2277186

传真：0750-2279627

电子邮箱：kpzs@163.com

第四部分 附件

- 一、《资产清查评估明细表》（合计 8 页）；
- 二、委托人出具的《江门市新会区人民法院评估委托书》[(2019)江新法司评字第 17 号]（复印件）；
- 三、委托人提供的《江门市新会区老佛爷酒业有限公司资产明细表》（合计 8 张）（复印件）；
- 四、资产评估师承诺函；
- 五、资产评估机构的《营业执照》（正本、副本）（复印件）；
- 六、广东省财政厅出具的《关于开平市德政资产评估事务所（普通合伙）的备案公告》（粤财评备[2017]38 号）（复印件）；
- 七、资产评估师的《资产评估师职业资格证书登记卡》（复印件）；
- 八、委托评估资产实物照片。