



上海市高级人民法院 委托司法鉴定评估咨询报告

沪申威咨报字（2017）第 F0004 号

摘 要

以下内容摘自资产评估咨询报告正文，欲了解本评估咨询项目的详细情况和合理理解评估咨询结论，应当阅读评估咨询报告正文。

一、委托方和业务约定书约定的其他评估咨询报告使用者

本次评估咨询的委托方为上海市高级人民法院，其他报告使用者为上海市浦东新区人民法院。

二、评估咨询目的

根据上海市高级人民法院委托司法鉴定函【沪高法（2016）委资评第 876 号】，为浦东新区人民法院受理的（2016）沪 0115 执恢 650 号一案所涉标的物（被执行人郑■■■■持有的上海金海高校后勤服务有限公司 20%的股权）进行拍卖提供清算价值参考。

三、评估咨询对象和评估咨询范围

评估咨询对象系上海市浦东新区人民法院受理的 2016 沪 0115 执恢 650 号一案所涉及的标的物（郑■■■■持有的上海金海高校后勤服务有限公司 20%股权）价值。

评估咨询范围为上海金海高校后勤服务有限公司 2016 年 12 月 31 日经审计的全部资产和负债。

四、价值类型

清算价值类型

五、评估咨询基准日



2016年12月31日

六、评估咨询方法

采用资产基础法

七、评估咨询结论

经评估咨询，上海市浦东新区人民法院受理的2016沪0115执恢650号一案所涉及的标的物（郑■■■■持有的上海金海高校后勤服务有限公司20%股权）在评估咨询基准日2016年12月31日的清算价值为-1,807,950.39元（人民币负壹佰捌拾万柒仟玖佰伍拾元叁角玖分）。

评估咨询报告使用有效期为一年，即在2016年12月31日到2017年12月30日期间内有效，可以作为实现本次评估咨询目的的作价参考依据。

八、重大特别事项

在上海金海高校后勤服务有限公司的房地产中：有42563.18平方米因抵押担保（主要替第三方担保），因债务人无法归还银行贷款，该部分房产被法院拍卖，其中：

1、工商银行上海分行申请拍卖的房屋建筑面积23334.88平方米（抵押的房屋为：民雪路108弄5、6、7、8、18、19、20号1-6层共150套房地产、民雪路108弄21、22、28、29、30号1-6层共120套房地产、民雪路108弄12号101-604室、13号101-604室、14号101-604室、15号101-604室），目前该房屋拍卖状态为二拍流拍，等待三拍。该房屋的抵押债权（含本金、利息、罚息等）金额为439,299,375.26元，为其他流动负债，同时企业考虑拥有追索权，确认439,299,375.26元其他应收款原值。

2、北京银行申请拍卖的房屋建筑面积5894.7平方米（抵押的房屋为：民雪路108弄1号101-604室，共24套房地产、民雪路108弄2号101-604室、3号101-604室、4号101-604室，共72套房地产），目前该房屋拍卖状态为一拍流拍，等待二



拍。该房屋的抵押债权（含本金、利息、罚息等）金额为 90,839,481.93 元，为其他流动负债，同时企业考虑拥有追索权，确认 90,839,481.93 元其他应收款原值。

3、民生银行申请拍卖的房屋建筑面积 13333.6 平方米（抵押的房屋为：民雪路 108 弄 9 号、10 号、11 号、16 号 1-6 层共计 96 套房产、民雪路 108 弄 24 号、25-27 号、31 号的 1 至 6 层），目前该房屋拍卖状态为一拍流拍，等待二拍或一拍缓拍。该房屋的抵押债权（含本金、利息、罚息等）金额为 292,995,942.90 元，为其他流动负债，同时企业考虑拥有追索权，确认 292,995,942.90 元其他应收款原值。

根据以上房地产拍卖情况，本次评估按正常市场价值考虑拍卖价格，同时考虑土地增值税等税费对评估值的影响。

其他具体内容详见评估咨询报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估咨询结论，评估咨询报告使用者应当充分考虑评估咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估咨询结论的影响。

本评估咨询报告提出日期为 2017 年 9 月 15 日。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

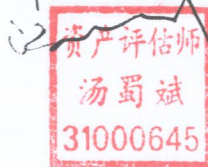
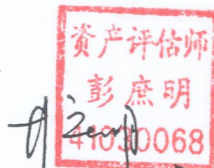
(本页无正文)

评估咨询机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：

资产评估师：



2017年9月15日

资产评估结果—汇总表

评估基准日： 2016年 12月 31日

表1
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

被评估单位： 金海高校后勤服务有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	20,211.94	20,211.94		
2	非流动资产	3,369.55	64,982.25	61,612.70	1,828.51
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	3,369.55	64,982.25	61,612.70	1,828.51
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	23,581.49	85,194.19	61,612.70	261.28
21	流动负债	86,098.17	86,098.17		
22	非流动负债			0.01	
23	负债总计	86,098.16	86,098.17		
24	净资产（所有者权益）	-62,516.67	-903.98	61,612.69	98.55

评估机构： 上海申威资产评估有限公司
法定代表人： 马丽华



项目负责人： 彭庶明



资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2016年 12月 31日

表2
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 金海高校后勤服务有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	202,119,412.91	202,119,412.91		
2	货币资金	503,623.47	503,623.47		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额	133,750.92	133,750.92		
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额	201,482,038.52	201,482,038.52		
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	33,695,529.06	649,822,503.10	616,126,974.04	1,828.51
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额	33,695,529.06	649,822,503.10	616,126,974.04	1,828.51
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	235,814,941.97	851,941,916.01	616,126,974.04	261.28

评估机构： 上海申威资产评估有限公司



资产评估师
彭庶明
41030068

资产评估师
汤蜀斌
31000645

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2016年 12月 31日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 金海高校后勤服务有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	860,981,667.94	860,981,667.94		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	-34,839.00	-34,839.00		
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款	37,881,706.86	37,881,706.86		
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债	823,134,800.08	823,134,800.08		
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	860,981,667.94	860,981,667.94		
54	七、净资产	-625,166,725.97	-9,039,751.93	616,126,974.04	98.55

评估机构： 上海申威资产评估有限公司

