

上海第二中级人民法院拟财产处置涉及的  
上海大生农业金融科技股份有限公司持有的南通路桥工程有限  
公司额度为 54,788.5249 万的股权

资产价值评估报告

摘要

信资评司字（2019）第 40057 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海市高级人民法院的委托，根据国家有关资产评估规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海市第二中级人民法院受理的（2019）沪 02 执 273 号一案所涉及的标的资产（上海大生农业金融科技股份有限公司持有的南通路桥工程有限公司额度为 54,788.5249 万的股权）在 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

评估对象和范围：评估对象为 2019 年 3 月 31 日上海大生农业金融科技股份有限公司持有的南通路桥工程有限公司额度为 54,788.5249 万的股权；

评估范围为 2019 年 3 月 31 日南通路桥工程有限公司全部资产和负债。

评估基准日：2019 年 3 月 31 日。

评估目的：为人民法院执行案件需要，提供标的资产市场价值的参考依据。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：经评估，南通路桥工程有限公司在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的净资产评估值为人民币 892,490,877.51 元。

由于上海大生农业金融科技股份有限公司持有的南通路桥工程有限公司股权比例为 91.30%。故上海大生农业金融科技股份有限公司持有的南通路桥工程有限公司额度为 54,788.5249 万的股权的评估值为人民币 814,844,171.17 元（大写人民币捌亿壹仟肆佰捌拾肆万肆仟壹佰柒拾壹元壹角柒分）。



本资产评估报告仅为评估报告中描述的经济行为，提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为一年，即自 2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。



上海第二中级人民法院拟财产处置涉及的  
上海大生农业金融科技股份有限公司持有的南通路桥工程有限  
公司额度为 54,788.5249 万的股权

资产价值评估报告

正文

信资评司字（2019）第 40057 号

上海市高级人民法院：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受上海市高级人民法院的委托，根据国家有关资产评估规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法，对上海市第二中级人民法院受理的（2019）沪 02 执 273 号一案所涉及的标的资产（上海大生农业金融科技股份有限公司持有的南通路桥工程有限公司额度为 54,788.5249 万的股权）进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的标的资产实施了市场调查，对委估标的资产截至 2019 年 3 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、评估企业和其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：上海市高级人民法院

住 所：肇嘉浜路 308 号

（二）评估企业概况

企业名称：南通路桥工程有限公司（以下简称：南通路桥）

住 所：南通市校西路 9 号

法定代表人：邢忠锋

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)



注册资本：60,007.991 万人民币

统一社会信用代码：913206004675409407

营业期限：1991 年 09 月 16 日至 2031 年 09 月 15 日

经营范围：公路工程施工（公路路面工程、公路路基工程），桥梁工程施工，市政公用工程施工，交通安全设施工程施工，公路养护，施工设备租赁，工程技术咨询，承包境外公路工程及境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员（上述凭资质证书承接业务）；建筑材料、沥青的销售；物业管理、服务；农业设施工程施工；展览展示服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### （三）企业简介、资产负债结构和经营状况

#### 1、企业概况

南通路桥位于江苏省南通市，1991 年 09 月 16 日经南通市工商行政管理局批准、并发放统一社会信用代码为 913206004675409407 号营业执照。公司法定代表人邢忠锋，注册资本人民币 60,007.991 万元，截至评估基准日，实缴资本 60,007.991 万元。

截至评估基准日 2019 年 3 月 31 日，股权结构如下：

出资人	投资金额（万元）	股权比例（%）
上海大生农业金融科技股份有限公司	54,788.5249	91.30
高秀美	1,007.9082	1.68
邢忠锋	898.1927	1.50
张金华	839.8881	1.40
顾华	750.3000	1.25
花亚兵	608.2340	1.01
王丽	237.9683	0.40
高波	237.9683	0.40
施忠	156.1780	0.26
徐建新	108.0359	0.18
王志林	89.2322	0.15
陶建军	53.5144	0.09
沙智慧	44.6582	0.07
吴剑东	35.7183	0.06
徐红	35.1112	0.06



王善来	27.9963	0.05
吴广银	27.9963	0.05
胡瑞清	13.3892	0.02
滕卫民	13.3891	0.02
张卫峰	13.3890	0.02
周森	11.5002	0.02
肖云	8.8982	0.01
合计	60,007.991	100.00

2、南通路桥资产结构及经营状况：南通路桥处于正常经营状态。

南通路桥 2016-2018 年及基准日资产结构如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年3月31日
总资产	261,200.38	311,634.09	359,019.02	308,213.01
总负债	173,752.94	212,921.86	255,486.92	208,042.52
所有者权益	87,447.44	98,712.23	103,532.10	100,170.49

南通路桥 2016-2018 年及基准日的经营情况如下：

单位：万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-3月
一、营业收入	122,649.19	175,423.57	203,351.91	34,069.20
减：营业成本	101,745.43	148,981.73	190,952.62	37,090.69
税金及附加	-2,706.11	587.25	-455.75	80.27
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,965.58	1,993.80	2,084.40	1,690.65
财务费用	2,478.09	2,040.79	4,154.58	616.05
资产减值损失	1,231.41	2,966.99	682.38	-2,752.66
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	57.51	39.55	664.97	46.05
二、营业利润	17,992.32	18,892.57	6,598.65	-2,609.75
加：营业外收入	216.24	266.02	241.87	755.95
减：营业外支出	84.50	19.38	66.20	7.80
三、利润总额	18,124.06	19,139.21	6,774.32	-1,816.60
减：所得税费	4,608.72	4,874.03	1,797.60	-
四、净利润	13,515.34	14,265.19	4,976.72	-1,861.60

上述 2016-2018 年的财务数据摘自审计报告《通新天审[2017]071号》、《通新天审[2018]105号》、《通新天审[2019]086号》；2019年财务数据摘自南通路桥提供的未经审计财务报表。

#### (四) 委托方与评估企业的关系

评估企业——南通路桥系(2019)沪02执273号案件涉案相关单位。

#### (五) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者：



本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方和评估企业；

国家工商行政管理部门；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

## 二、 评估对象、范围及其基本情况

本次资产评估的对象系截至2019年3月31日上海大生农业金融科技股份有限公司持有的南通路桥额度为54,788.5249万的股权。

本次资产评估的范围系截至2019年3月31日南通路桥的全部资产和负债。

评估前总资产账面值3,082,130,142.02元，其中：流动资产2,729,115,300.97元，非流动资产353,014,841.05元；

总负债账面值2,080,425,161.53元，其中：流动负债1,699,600,084.21元，非流动负债账面值380,825,077.32元；

净资产账面值1,001,704,980.49元。

纳入评估企业范围的资产与委托评估企业时确定的资产范围一致。

委托评估的资产均为正常使用中的资产。

## 三、 评估企业目的

本项评估企业的目的是为人民法院执行案件需要，提供标的资产市场价值的参考依据。

## 四、 价值类型及其定义

本报告评估企业结论的价值类型为市场价值。

所谓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。

#### 4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

#### 5、对评估结果进行分析验证

起草司法评估报告书，经本公司有关审核人员三级审核后完成报告书。

### 九、评估中的假设和限制条件

#### 1、持续使用假设

即假定上海市高级人民法院委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。

#### 2、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

#### 3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

#### 4、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

#### 5、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

### 十、评估结论

经评估，南通路桥工程有限公司在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的净资产评估值为人民币 892,490,877.51 元。

由于上海大生农业金融科技股份有限公司持有的南通路桥工程有限

公司股权比例为 91.30%。故上海大生农业金融科技股份有限公司持有的南通路桥工程有限公司额度为 54,788.5249 万的股权的评估值为人民币 814,844,171.17 元（大写人民币捌亿壹仟肆佰捌拾肆万肆仟壹佰柒拾壹元壹角柒分）。

评估前总资产账面值 3,082,130,142.02 元，评估值 2,973,605,404.53 元，减值 108,524,737.49 元，减值率 3.52%。

总负债账面值 2,080,425,161.53 元，评估值 2,081,114,527.02 元，增值 689,365.49 元，增值率 0.03%。

净资产账面值 1,001,704,980.49 元，评估值 892,490,877.51 元，减值 109,214,102.98 元，减值率 10.90%。

评估结论详细情况见评估明细表。

#### 评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	272,911.53	262,524.50	-10,387.03	-3.81
非流动资产	35,301.48	34,836.05	-465.43	-1.32
其中：可供出售金融资产	500.00	216.79	-283.21	-56.64
长期应收款净额	480.00	480.00	-	-
长期股权投资净额	20,889.83	20,487.48	-402.35	-1.93
投资性房地产	1,875.18	3,953.16	2,077.98	110.81
固定资产净额	7,482.22	8,583.27	1,101.05	14.72
无形资产净额	853.90	1,115.35	261.45	30.62
递延所得税资产	3,220.35	-	-3,220.35	-100.00
资产总计	<b>308,213.01</b>	<b>297,360.55</b>	<b>-10,852.46</b>	<b>-3.52</b>
流动负债	169,960.01	169,986.86	26.85	0.02
非流动负债	38,082.51	38,124.59	42.08	0.11
负债总计	<b>208,042.52</b>	<b>208,111.45</b>	<b>68.93</b>	<b>0.03</b>
净资产	<b>100,170.49</b>	<b>89,249.10</b>	<b>-10,921.39</b>	<b>-10.90</b>

本次评估减值 10,921.39 万元，评估减值原因分析如下：

#### 1、流动资产：

流动资产账面值 2,729,115,300.97 元，评估值 2,625,244,957.82 元，



评估减值 103,870,343.15 元，减值率 3.81%。评估减值的主要原因为根据南通路桥提供的情况说明，将部分无法收回的应收款按零评估。

## 2、可供出售金融资产：

可供出售金融资产账面值 5,000,000.00 元，评估值 2,167,897.83 元，评估减值 2,832,102.17 元，减值率 56.64%。评估减值的主要原因为可供出售金融资产投资标的的经营不善。

## 3、长期股权投资

长期股权投资账面值 208,898,311.90 元，评估值 204,874,772.68 元，评估减值 4,023,539.22 元，减值率 1.93%。评估减值的主要原因为南通格盛建设有限公司等经营不善。

## 4、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 32,203,523.89 元，评估值 0 元，评估减值 32,203,523.89 元，减值率 100%。减值的主要原因为本次评估对往来款逐笔评估，对计提的坏账准备按零评估，故导致因坏账准备引起的递延所得税资产按零评估；本次评估对存货工程已完工未结算部分逐笔评估，故导致因存货跌价引起的递延所得税资产按零评估。

## 5、负债

负债账面值 2,080,425,161.53 元，评估值 2,081,114,527.02，评估增值 689,365.49 元。增值率 0.03%。增值的主要原因为评估时考虑了短期借款和长期借款自结息日至评估基准日的利息。

## 十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。当基准日后委估资产状况、市场价格水平发生较大



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：



杨伟东

杨伟东

资产评估师：

沃兆寅



资产评估师：

朱福贵



2019年7月12日

联系地址：中国上海市沈家弄路738号8楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：[lixin@lixin.cn](mailto:lixin@lixin.cn)