



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：63391088（总机）23151806（直线）
传 真：63391116 邮 编：200002

上海市第一中级人民法院（2018）沪01执1095号一案
所涉北京美睿文化艺术中心有限公司100%股权拍卖价值

司法评估鉴证报告

银信咨报字（2019）沪第245号

正 文

上海市高级人民法院：

上海市第一中级人民法院：

银信资产评估有限公司接受贵院司法鉴定委托，根据有关法律、法规和准则，采用资产基础法进行评估，按照必要的评估程序，对上海市第一中级人民法院受理（2018）沪01执1095号一案涉及北京美睿文化艺术中心有限公司100%股权在2019年3月31日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位概况

1. 委托人：上海市高级人民法院
2. 其他评估报告使用者方：上海市第一中级人民法院（该案承办法院）
3. 被评估单位：北京美睿文化艺术中心有限公司（简称：北京美睿）

统一社会信用代码：91110105771550529X

类型：其他有限责任公司

住所：北京市朝阳区东三环中路7号北京财富中心一期写字楼A座4501号

法定代表人：栾昌斌

注册资本：人民币叁仟万元整

成立日期：2005年2月3日

营业期限：2005年2月3日至2025年2月2日

经营范围：组织文化艺术交流；承办展览展示；文化艺术咨询；城市环境设计咨询；广告企业制作；企业管理咨询；企业形象策划；计算机图文设计；园林开发及维护；机动车公共停车场服务；体育运动项目经营（高危险体育运动项目除外）。【依法须经



银信资产评估有限公司
 地 址：上海市九江路69号
 电 话：63391088（总机）23151806（直线）
 传 真：63391116 邮 编：200002

批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

评估基准日，被评估单位股权情况见下表：

投资者名称	投入资本 (万元)	现投资比例
北京国通高盛投资有限公司	2,400.00	80%
宁通汽车投资（北京）有限公司	600.00	20%

上述股权状况取自被评估单位提供的《北京美睿文化艺术中心有限公司章程》。

近年及评估基准日资产负债情况表 金额单位：元

项目/报表日	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.3.31
总资产	171,450,163.54	171,132,391.25	1,580,436,505.01	1,580,143,170.05
负债	141,602,457.70	141,317,737.43	1,551,276,224.03	1,551,234,027.21
净资产	29,847,705.84	29,814,653.82	29,160,280.98	28,909,142.84

近年及评估基准日当期经营状况表 金额单位：元

项目/报表年度	2016年	2017年	2018年	2019年1-3月
主营业务收入	1,684,398.05	2,570,241.29	1,856,931.86	30,715.53
主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00
主营业务税金	19,163.84	9,209.19	6,684.98	110.57
营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,624,416.73	2,594,125.06	2,484,308.88	282,177.26
财务费用	8,163.03	350.48	-2,712.11	-434.16
营业利润	32,654.45	-33,443.44	-631,349.89	-251,138.14
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外收支	0.00	391.42	0.00	0.00
以前年度损益调整	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	32,654.45	-33,052.02	-631,349.89	-251,138.14
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	32,654.45	-33,052.02	-631,349.89	-251,138.14

以上财务数据摘自被评估单位提供的2016年审计报告和2017年、2018年、2019年的未经审计的财务报表。

被评估单位执行《企业会计准则》及其有关补充规定，适用的税率为增值税3%、城建税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%、企业所得税按25%税率征收。



二、评估目的

本次评估目的是对上海市第一中级人民法院受理的（2018）沪 01 执 1095 号一案所涉标的物（北京国通高盛投资有限公司持有北京美睿文化艺术中心有限公司 80% 股权（出资额 2400 万元），宁通汽车投资（北京）有限公司持有北京美睿文化艺术中心有限公司 20% 股权（出资额 600 万元））进行拍卖，需对所涉及的股东全部权益价值进行评估，并提供拍卖价值参考。

上述经济行为系上海市高级人民法院司法鉴定委托，委托司法鉴定函：沪高法（2019）委资评第 252 号。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是截至评估基准日，一中院受理的（2018）沪 01 执 1095 号一案所涉及北京美睿股东全部权益价值。

评估范围为：北京美睿截至评估基准日所拥有的全部资产及负债。

具体为：

流动资产账面金额： 1,577,017,770.29 元

固定资产账面金额： 14,129.56 元

无形资产账面金额： 3,111,270.20 元

资产合计账面金额： 1,580,143,170.75 元

流动负债账面金额： 1,551,234,027.21 元

负债合计账面金额： 1,551,234,027.21 元

净 资 产 账 面 金 额： 28,909,142.84 元

评估基准日财务数据摘自被评估单位未经审计的财务报表。

主要实物资产如下：

项 目	账面金额（元）	数 量	现 状
存货-CBD 文化项目	158,409,661.78	1 项	CBD 项目前期费用
固定资产-电子设备	14,129.56	9 项	四项设备正常使用，五项设备盘亏

评估基准日 2019 年 3 月 31 日被评估单位无偿使用北京安德力房地产有限责任公司租赁的办公场所。

本次评估中对存货和固定资产进行全部盘点，核实了账面数量金额、实际数量金



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：63391088（总机）23151806（直线）

传 真：63391116 邮 编：200002

额、实际使用情况、存放地点；对非实物资产、负债，盘点、抽查相关账页和原始凭证、了解企业税收政策及对相关科目涉及的金额进行分析复核等，全面清查核实了它们的账面金额、形成原因、形成日期及其他有关情况。

通过对委估资产的清查、核实，确定被评估单位所提供的评估清查申报表与实际情况相符。被评估单位资产与委托评估时所涉资产范围一致。截至评估基准日，被评估单位的 CBD 城市森林公园项目刚开始动工，相关款项未入账。

2018 年 9 月起对外出租的足球场承租方未支付租金，被评估单位已提起诉讼。
被评估单位无抵押担保情况。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

五、评估基准日

根据上海市高级人民法院委托司法鉴定函的要求，发出日期 2019 年 3 月 4 日，结合被评估单位的财务结算期间以及接近司法拍卖执行时间，经承办法院和该案当事人认可，确定本项目资产评估基准日为 2019 年 3 月 31 日。

本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

六、评估依据

（一）行为依据

上海市高级人民法院委托司法鉴定函，沪高法（2019）委资评第 252 号。

（二）法规依据

1、《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）

（三）产权依据

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位《公司章程》。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：63391088（总机）23151806（直线）

传 真：63391116 邮 编：200002

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 3、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 4、实物资产盘点表；
- 5、被评估单位提供的会计报表、财务会计资料 and 经营方面资产及其它数据；
- 6、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策、中国人民银行公布的存贷款利率和基准日汇率；
- 7、评估人员收集的（市场询价案例及其它）各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

北京美睿为项目公司，从公司建立起业务收入较少且与公司经营方向不匹配，因此无法采用收益法进行评估，且公司规模无法找到相匹配的上市公司进行市场比较法评估，因此本次评估采用的资产基础法进行评估。

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

- （1）货币资金主要按账面核实法进行评估，其中银行存款采用将评估基准日各



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：63391088（总机）23151806（直线）

传 真：63391116 邮 编：200002

银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

（2）债权类资产的评估

债权类资产（包括其他应收款），评估人员首先将申报表中该科目合计数与总账、资产负债表进行核对，在核实相符的基础上，再将申报该科目明细与企业明细账进行核对。采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

（3）预付账款的评估

预付账款的款项主要包括杭州恒邦装饰工程有限公司的工程款与中国人寿保险股份有限公司北京市分公司的员工商业保险款，工程款根据其实际完工支付的成本进行评估，保险款以其费用支出的性质为基础进行评估。

（4）存货类资产的评估

存货为《CBD 文化广场（绿地项目）》的工程款项，包括北侧用地的土地征用及拆迁补偿款以及南侧绿地建设的前期费用。北京美睿未取得土地使用权，因此采用成本法进行评估。

（5）固定资产的评估

电子设备按成本法进行评估。

（6）长期待摊费用的评估

长期待摊费用内容主要将申报表科目中金额数与总账、资产负债表进行核对，在此基础上确定评估值。

（7）负债的评估

负债按实际或可能需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、汇总审核、提交报告等。具体程序如下：

（一）接受评估委托，了解被评估单位、评估目的和评估相关情况，确定与评估目的相关的评估对象和范围，评估基准日，并商定评估工作联系和协调方式。

（二）组成评估项目组，拟订评估计划方案，现场调查，商请被评估单位的配合。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：63391088（总机）23151806（直线）

传 真：63391116 邮 编：200002

（三）到被评估单位现场，听取被评估单位有关人员对企业情况介绍。指导被评估单位对委估范围及相关数据进行全面清查、盘点、核实、验证，在此基础上详细填写资产清查评估申报明细表，准备并提供评估所需的各种数据。

（四）到被评估单位现场，听取被评估单位有关人员对企业历史和现状的介绍。查验了解主要委估资产的权属、成本和使用管理情况，对被评估单位填写的各种资产清查评估明细（申报）表的内容和数额进行实物核对、勘查和检测鉴定，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证，经过了解得知被评估单位没有获得项目开发的相关土地产权证，且对于债权债务中大部分金额都是与产业公司的往来款，非真实业务往来，无法发函说明。

（五）根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的数据以及被评估单位和委估对象的具体情况选择适当的评估方法和评估计算公式，搜集市场价格信息和相关参数数据，评定估算委估对象的评估值。

（六）根据评估人员对委估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生偏差、重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善，并撰写评估说明。

（七）根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，向承办法院出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化。

（三）限制性假设



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：63391088（总机）23151806（直线）

传真：63391116 邮编：200002

本评估报告假设由被评估单位提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

如果以上假设条件发生改变，则本次评估结论无效。

十、评估结论

（一）评估结论：经采用上述评估法、评估程序，评估基准日2019年3月31日北京美睿文化艺术中心有限公司股东全部权益价值评估值为**28,893,900.00元**（人民币大写：**贰仟捌佰捌拾玖万叁仟玖佰元整**）。

评估汇总表

（单位：万元）

序号	项目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	157,701.78	157,700.95	-0.83	0.00
2	长期投资	0.00	0.00	0.00	
3	委托贷款	0.00	0.00	0.00	
4	固定资产	1.41	0.61	-0.80	-56.74
5	其中：建筑物	0.00	0.00	0.00	
6	设备	1.41	0.61	-0.80	-56.74
7	减：固定资产减值准备合计	0.00	0.00	0.00	
8	在建工程	0.00	0.00	0.00	
9	无形资产及其他资产	311.13	311.13	0.00	0.00
10	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
11	长期待摊费用	311.13	311.13	0.00	0.00
12	其他长期资产	0.00	0.00	0.00	
13	递延税款借项	0.00	0.00	0.00	
14	待处理财产损益	0.00	0.00	0.00	
15	资产总计	158,014.32	158,012.69	-1.63	0.00
16	流动负债	155,123.40	155,123.30	-0.10	0.00
17	长期负债	0.00	0.00	0.00	
18	递延税款贷项	0.00	0.00	0.00	
19	负债总计	155,123.40	155,123.30	-0.10	0.00
20	净资产	2,890.92	2,889.39	-1.53	-0.05

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：63391088（总机）23151806（直线）

传 真：63391116 邮 编：200002

4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）本报告结论是在评估基准日时为实现本报告评估目的而提出的市场价值。本评估报告结论仅供一中院作为价值参考，并非实际成交价格。竞买人及其代理人有责任自行谨慎了解标的物的实际状况。本评估报告及评估明细表不提供给竞买人及其代理人作为竞拍的指导性意见，且不对竞买人及其代理人的竞拍行为承担任何法律责任。

（二）被评估单位的 CBD 项目尚未取得土地使用权，如无法取得土地使用权可能造成已支出的动迁款、市政配套费用等前期费用无法收回。

（三）被评估单位其他应收款中与林香珍的 4,000,000.00 元、中联宝通汽车配件的 1,000,000.00 元、北京天时地利人和建筑有限公司的 941,919,650.00 元、天方资管的 451,583,333.33 元、中欧盛世的 15,265,000.00 元、融亿慧投资控股集团有限公司的 210,000.00 元，共计 1,413,977,983.33 元，以上往来企业都无法联系到企业地址、企业负责人，无法发函且只有银行金额流水支出，没有合同，为非真实的业务往来。评估对上述往来款实施了替代程序，查验了相关收付款凭证，但替代程序缺乏说服力，其他应收款可能无法收回，将会对评估结论产生重大影响。上述往来款对评估结论的影响程度无法确定，超出了评估师的能力范围，因此对以上其他应收款 1,413,977,983.33 元按账面金额列示，不进行评估。

（四）被评估单位其他应付款中宁通汽车投资有限公司 133,447,566.46 元、北京振都管理咨询有限公司 1,416,592,669.39 元，东华国际旅行社有限公司 200,000.00 元，合计 1,550,240,235.85 元的往来款都是与产业公司的往来款。但以上往来企业都无法联系到企业地址、企业负责人，因此无法发函且只有银行金额流水支出，没有合同，为非真实的业务往来。评估对上述往来款实施了替代程序，查验了相关收付款凭证，但替代程序缺乏说服力，其他应付款是否支付存在不确定性，将会对评估结论产生重



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：63391088（总机）23151806（直线）

传 真：63391116 邮 编：200002

大影响。上述往来款对评估结论的影响程度无法确定，超出了评估师的能力范围，因此对以上其他应付款 1,550,240,235.85 元按账面金额列示，不进行评估。

（五）本评估报告出具后，由执行法院按规定进行拍卖前的公示，在公示期内如原告或被告对评估结论有异议，需及时通知本公司同时提供书面资料，如本公司确认异议合理，本公司应在拍卖前进行评估补充说明及调整。如公示期内无异议，本公司确认本案相关方同意本评估结论，特此说明。

由于委估资产权属状况特殊，不排除可能存在的法律、经济等未决事项。本次评估对上述事项可能对委估资产评估价值的影响均未作考虑。

（六）本报告评估结论未考虑委估资产处置时的税费问题，该案相关当事方在使用本报告为评估目的服务时，应当考虑税费问题并按照国家有关规定处理。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：63391088（总机）23151806（直线）

传 真：63391116 邮 编：200002

使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

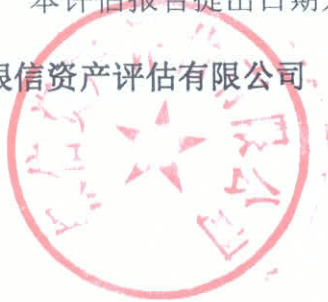
（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2019年3月31日至2019年3月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2019年7月10日。

银信资产评估有限公司



资产评估师：高慧丽



资产评估师：黄雄



电话(Tel): 021-23151806

传真(Fax):021-63391116

日期 (Date):2019.8.21

送至 (TO) : 上海市第一中级人民法院

主题 (ATTN): 资产评估报告刊误

发自 (FROM): 银信资产评估有限公司

银信资产评估有限公司对上海市第一中级人民法院（2018）沪 01 执 1095 号一案所涉标的物（北京国通高盛投资有限公司持有北京美睿文化艺术中心有限公司 80%股权（出资额 2400 万元），宁通汽车投资（北京）有限公司持有北京美睿文化艺术中心有限公司 20%股权（出资额 600 万元））的资产评估需求，出具的司法评估鉴证报告，报告文号：银信咨报字（2019）沪第 245 号，补充刊误说明如下两点：

第一，评估报告第 2 页及第 11 页的评估结论原为“委估北京美睿文化艺术中心有限公司 100%股权市场价值为 28,893,900.00 元（人民币大写：贰仟捌佰捌拾玖万叁仟玖佰元整）”，更正为：“委估北京国通高盛投资有限公司持有北京美睿文化艺术中心有限公司 80%股权（出资额 2400 万元）价值评估值为 23,115,120.00 元（贰仟叁佰壹拾壹万伍仟壹佰贰拾元整），宁通汽车投资（北京）有限公司持有北京美睿文化艺术中心有限公司 20%股权（出资额 600 万元）价值评估值为 5,778,780.00 元（伍佰柒拾柒万捌仟柒佰捌拾元整），不考虑控股与非控股权溢折价因素。”

第二，评估报告第 14 页的评估结论的使用有效期原为“评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2019 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日）有效。”更正为：“评估结论自评估基准日起一年内（即 2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 日）有效。”

本次更正不涉及价值结论的实际变化，特此说明。

银信资产评估有限公司

2019.8.21