



# 上海市高级人民法院 委托司法鉴定资产评估报告

## 摘要

信资评司字[2019]第 40038 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，对上海市第一中级人民法院受理的(2018)沪 01 执 1095 号一案所涉及的标的资产(浙江国恒房地产开发有限公司持有浙江国恒西溪置业有限公司出资额 5000 万元对应的股权)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 日浙江国恒房地产开发有限公司持有浙江国恒西溪置业有限公司出资额 5000 万元对应的股权（100%）；

评估范围：2019 年 3 月 31 日浙江国恒西溪置业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，浙江国恒房地产开发有限公司持有浙江国恒西溪置业有限公司出资额 5000 万元对应的股权（100%）在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的评估值为人民币 85,442.25 万元。

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”。



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，以2019年3月31日为评估基准日，国恒西溪净资产评估值为人民币85,442.25万元，即浙江国恒房地产开发有限公司持有国恒西溪出资额5000万元对应的股权(100%)评估值为人民币85,442.25万元。

评估前总资产账面值869,555.14万元，评估值447,929.19万元，评估减值421,625.95万元，减值率48.49%。

评估前总负债账面值867,036.93万元，评估值362,486.94万元，评估减值504,549.99万元，减值率58.19%。

评估前净资产账面值2,518.21万元，评估值85,442.25万元，评估增值82,924.04万元，增值率3,292.98%。

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	869,550.48	447,918.57	-421,631.91	-48.49
非流动资产	4.66	10.62	5.96	127.90
其中：固定资产净额	4.66	10.62	5.96	127.90
<b>资产总计</b>	<b>869,555.14</b>	<b>447,929.19</b>	<b>-421,625.95</b>	<b>-48.49</b>
流动负债	867,036.93	362,486.94	-504,549.99	-58.19
<b>负债总计</b>	<b>867,036.93</b>	<b>362,486.94</b>	<b>-504,549.99</b>	<b>-58.19</b>
<b>净资产</b>	<b>2,518.21</b>	<b>85,442.25</b>	<b>82,924.04</b>	<b>3,292.98</b>

## 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



上海立信资产评估有限公司



法定代表人：

杨伟曦

资产评估师：

沃兆寅



资产评估师：

朱福贵



2019 年 5 月 21 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)