



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号案

所涉温州桃花岛房地产有限公司100%股权拍卖价值

司法评估鉴证报告

银信咨报字（2019）沪第006号

摘 要

项目名称：上海市第一中级人民法院（2018）沪01执1095号案所涉温州桃花岛房地产有限公司100%股权拍卖价值司法评估鉴证报告

委托人及报告使用者：上海市高级人民法院、上海市第一中级人民法院

被评估单位：温州桃花岛房地产有限公司

评估目的：了解温州桃花岛房地产有限公司100%股权拍卖价值

经济行为：拟对涉案的温州桃花岛房地产有限公司全部股权进行拍卖

评估对象：上海市第一中级人民法院（2018）沪01执1095号一案所涉温州桃花岛房地产有限公司100%股权拍卖价值

评估范围：上海市第一中级人民法院（2018）沪01执1095号一案所涉温州桃花岛房地产有限公司全部资产和负债

价值类型：市场价值

评估基准日：2018年9月30日

评估方法：资产基础法

评估结论：委估温州桃花岛房地产有限公司100%股权市场价值为为**8,881,900.00**元（人民币大写：捌佰捌拾捌万壹仟玖佰元整）

本评估结论仅对（2018）沪01执1095号司法拍卖提供第一次拍卖保留价之行为有效。资产评估结果使用有效期自报告出具日起一年内（即2018年9月30日至2019年9月29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。

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拍卖价值。



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）本次评估所涉土地使用权的取得日期为2016年11月22日，截止评估报告出具日，尚未取得建设工程施工许可证。根据2011年1月26日，国务院常务会议提出的八条房地产市场调控措施（下称“新国八条”）第五条相关规定“对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。依法查处非法转让土地使用权行为。”该土地有被没收的并处罚款的风险，可能存在土地被无偿收回和缴纳滞纳金的情况，提请报告使用者注意。

（三）被评估单位其他应付款中所涉浙江智达投资有限公司1,712,500,000.00元往来款、上海安近投资有限公司1,831,921,000.00元往来款经查均为股东借款。上述借款均未对借款利息进行约定，可能存在需要偿还利息的情况，提请报告使用者注意。

（四）本次评估所涉存货——在产品为房地产开发成本。本次评估对工程进度进行了现场勘查，评估人员现场勘察日已停工。前期已完成土方场地平整施工项目，建筑，结构，水电消防安装施工图纸已完成图纸审查，并取得审查合格意见书。截至评估基准日桩基及围护工程约完成95%工程量。桩基工程为地下隐蔽工程，无法现场勘察确认完成情况，本次评估根据桩基工程施工合同等相关资料确认。

（五）被评估单位其他应付款中安邦保险集团股份有限公司（简称：安邦集团）7,350,341,040.00元往来款、其他应收款中深圳荣煜财富管理有限公司（简称：深圳荣煜）的7,350,341,040.00元往来款，为关联企业走账款项，所涉往来资金并不在被评估单位沉淀，不构成企业真实的资产负债，因此本次评估根据账面金额列示。

应付安邦集团7,350,341,040.00元的往来款中，相关刑事判决执行刑事追缴3,286,419,149元；安邦人寿保险股份有限公司和安邦财产保险股份有限公司就此提起了返款4,395,156,888.33元（含利息）的民事诉讼，截至评估报告出具日，法院尚未判决。

应收深圳荣煜7,350,341,040.00元的债权可能无法收回，提请报告使用者注意。

（六）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



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

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。

（七）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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



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

- 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。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自报告出具日起一年内（即2018年9月30日至2019年9月29日）有效。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2019年6月6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

