



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

浦东新区人民法院（2019）沪 0115 执恢 1531 号一案

所涉被执行人唐福珍持有

上海新天地典当有限责任公司 10% 股权拍卖价值

## 司法评估鉴证报告

银信咨报字（2020）沪第 276 号

### 摘 要

**项目名称：**浦东新区人民法院（2019）沪 0115 执恢 1531 号一案所涉被执行人唐福珍持有上海新天地典当有限责任公司 10% 股权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、浦东新区人民法院、法律法规规定的相关机构

**被评估单位：**上海新天地典当有限责任公司

**评估目的：**了解被执行人唐福珍持有上海新天地典当有限责任公司 10% 股权价值

**经济行为：**拟对涉案的被执行人唐福珍持有上海新天地典当有限责任公司 10% 股权进行拍卖

**评估对象：**浦东新区人民法院（2019）沪 0115 执恢 1531 号一案所涉被执行人唐福珍持有上海新天地典当有限责任公司 10% 股权价值

**评估范围：**浦东新区人民法院（2019）沪 0115 执恢 1531 号一案所涉被执行人唐福珍持有上海新天地典当有限责任公司全部资产和负债

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**2020 年 3 月 31 日

**评估方法：**资产基础法

**评估结论：**经采用上述评估方法、评估程序，在评估基准日 2020 年 3 月 31 日，在不考虑少数股权折价的情况下，唐福珍持有上海新天地典当有限责任公司 10% 股权价值评估值为 **64.69 万元**（人民币大写陆拾肆万陆仟玖佰元整）。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

本评估结论仅对（2019）沪 0115 执恢 1531 号司法拍卖提供拍卖底价之行为有效。资产



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

评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2020年3月31日至2021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。

#### 特别事项说明：

（一）被评估单位基准日财务报表未经司法审计，本次评估对其部分账龄较长的债权无法收回、债务不再支付等情况均按照被评估单位提供的情况说明确认，详见评估明细表备注，提请报告使用者注意。

（二）被评估单位质押贷款，合计470,834.20元，均未计提利息；根据被评估单位的情况说明，被评估单位认为上述质押贷款金额绝对数较小，考虑到本次评估目的仅用于司法拍卖，本次评估亦不再对上述利息进行评估。根据被评估单位的情况说明，部分账龄较长的质押贷款仍有较大可能正常收回，暂不考虑进行绝当品的处理折抵，本次评估亦不考虑上述账龄较长的质押贷款无法收回的情况下的坏账损失及绝当品的折抵处置金额，提请报告使用者注意。

（三）户名为黄 的抵押贷款3,060,000.00元，根据相关判决，已开始对所涉抵押房产进行司法拍卖。该抵押房产坐落于城大路199弄57、59号，建筑面积302.15平方米，房屋类型为店铺，总层数2层，房屋结构为钢混，竣工日期为2005年。土地用途为住宅，使用期限自2010年11月11日至2071年12月30日，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让。该房地产设定抵押权，抵押权人为上海新天地典当有限责任公司，债权数额为3,060,000.00元，期限自2014年7月8日至2014年8月7日。截止评估基准日，根据被评估单位提供的债权计算表，综合考虑借款本金、案件受理费、保全费、综合费用、违约金、迟延履行金和已收还款的情况，确认应收黄贤的款项为5,123,248.54元。经查询中国执行信息公开网，在不考虑未经诉讼的对外负债，黄贤的债务总额已达800万，且其可能无其他可供执行的资产。考虑到司法拍卖的结果与房地产评估结果往往存在一定的差异，本次评估对有抵押权部分的债权，按照抵押物变现价值与抵押权覆盖债权孰低确认评估值。对抵押权未覆盖的债权（主要是利息部分），考虑到实际执行时，扣除抵押权金额被评估单位剩余债权所占黄贤所有债务的债权比例较小，本次评估本着不高估资产的原则，对该利息评估为零，提请报告使用者注意。

（四）本次评估对被评估单位与周 、俞 、上海新天地拍卖有限公司、唐 的一系列民事纠纷案件综合了相关判决、被评估单位提供的情况说明和债权债务计算表及被评



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

估单位账面余额等资料，结合相关债务人的财务状况，进行了债权债务的梳理和评估，评估结论详见评估明细表。报告使用者应详细阅读上述资料并考虑相关债权的减值风险、账外负债最终无需偿还的可能性（特别是利息部分），以及根据债务人当前财务状况已评零的债务的后续收回可能性。

（五）根据徐汇区人民法院（2009）徐民二（商）初字第 1047、1048、1049 号的判决书、被评估单位的情况说明及相关债权计算表，被评估单位应收张继文、全荣夫妇金额总计 3,432,441.11 元。根据被评估单位提供的情况说明，全、张名下位于上海徐汇三江路 88 弄 14 号 1302 室、1402 室及宾阳路 50 弄 6 号 102 室作为抵押物的房地产由于全涉嫌刑事案件导致刑事查封而长期无法启动相应民事司法评估、拍卖程序，目前只能等到 2020 年底徐汇经侦部门对全荣刑事案件有最终定性后才能确定可否启动民事司法处置程序及被评估单位预计可收回的债权金额。除上述未决事项外，被评估单位无法提供有关上述房地产的其他信息，也无法提供对房地产进行现场勘查的条件，本次评估无法确认除上述 3 套房地产地址以外的其他信息，仅提供了该抵押物的抵押权相关情况如下：

查封财产	所有人	房屋坐落	抵押登记债权	备注
房产	张	徐汇区三江路 88 弄 14 号 1402 室	1、中国银行徐汇支行（124 万元） 2、新天地典当（210 万元，分别为 110、100 万）	1、银行总债权为：263.6 万元，利息暂未算。 2、我司抵押担保本金债权： 200 万，利息暂未算。（我 司为第二顺位抵押）
	全	徐汇区三江路 88 弄 14 号 1302 室	1、中国银行徐汇支行（115 万元） 2、新天地典当（210 万元，分别为 110、100 万）	3、三套房产总计预估值： 2000 万以上。
	全	徐汇区宾阳路 50 弄 6 号 102 室	1、建行黄浦支行（24.6 万元） 2、新天地典当（220 万元，分别为 120、100 万）	

综合考虑张和全的已知的可能不超过 1000 万元的债权情况及被评估单位对抵押物 2000 万元以上的价值预估，本次评按截至基准日应收的本金及利息合计金额 3,432,441.11 元确认为评估值，并提请报告使用者关注并考虑上述债权的减值风险。

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理解评估结论，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。