



上海市杨浦区人民法院拟执行财产处置涉及的  
(2018)沪0110执3335号一案所涉标的物  
资产评估报告

沪申威评报字(2022)第F0014号

摘 要

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。

一、 委托人和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海市高级人民法院，其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、 评估对象和评估范围

评估对象为上海市杨浦区人民法院受理的(2018)沪0110执3335号一案所涉标的物—上海惠杨仓储有限公司股东全部权益价值，评估范围为上海市杨浦区人民法院受理的(2018)沪0110执3335号一案所涉标的物-上海惠杨仓储有限公司在2021年10月31日的全部资产和负债。(详见资产评估明细表)

四、 价值类型

五、 评估基准日

2021年10月31日



## 六、 评估方法

采用资产基础法

## 七、 评估结论

评估前总资产账面值为 153,167,271.76 元，负债账面值为 123,738,669.13 元，净资产账面值为 29,428,602.63 元。

经资产基础法评估，以 2021 年 10 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海惠杨仓储有限公司总资产评估值为 213,269,771.76 元，负债评估值为 123,738,669.13 元，股东全部权益价值评估值为 89,531,102.63 元，大写人民币捌仟玖佰伍拾叁万壹仟壹佰零贰元陆角叁分。评估增值 60,102,500.00 元，增值率 204.23%。

其中，上海市杨浦区人民法院受理的(2018)沪 0110 执 3335 号一案所涉标的物（潘桦在上海惠杨仓储有限公司 40%的股权）在评估基准日市场价值为 35,812,441.05 元（大写：人民币叁仟伍佰捌拾壹万贰仟肆佰肆拾壹元零伍分）。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

评估结论使用有效期为一年，即在 2021 年 10 月 31 日到 2022 年 10 月 30 日期间内有效。

## 八、 对评估结论产生重大影响的特别事项

1、根据企业提供的说明：企业成立于 1996 年，企业目前能提供的财务资料为新管理层 2018 年 1 月份重新建立的，反映的是 2018 年 1 月至 2019 年 7 月企业的财务状况。2018 年之前的财务工作由上级公司负责，由于上级公司被上海杨浦区公安局查封，其财务负责人和出纳在离职时未正常办理财务资料的移交，导致企业无法提供 2018 年之前的会计报表等财务资料。本次评估是在企业提供的 2018 年 1 月至 2019 年 7 月财务资料的基础上进行评估的，没有考虑 2018 年之前的财务资料对本次评估的影响。

2、本次评估以被评估单位申报的于评估基准日未经专项审计的财务数据进行评



估，数据的真实性、合理性由被评估单位负责。

3、被评估企业提供的其他应收款和其他应付款中有部分金额是 2018 年年初的余额，由于企业无法提供 2018 年之前的财务资料，本次评估只能按账面值列示。

4、委估的房屋建筑物未办理产证，本次评估仅以被评估单位申报的建筑物面积并结合现场实地查勘状况进行评估，如果之后办理不动产权证时测绘面积与申报面积不符，需相应调整评估值。

5、根据上海市宝山区不动产登记信息查询，委估房地产权利限制状况信息如下：

房地产坐落		罗店镇 13 坊 13/4 丘					
幢号		1					
序号	限制文件编号	限制类型	限制方式	限制人	登记证明号	限制起始日期	预计结束日期
1	(2017)沪0110民初25号	司法限制	正式查封	上海市杨浦区人民法院	沪(2017)宝字不动产证明第11025335号	2017/6/6	2023/6/5
2	(2017)沪0110民初40号	司法限制	轮候查封	上海市杨浦区人民法院	沪(2017)宝字不动产证明第11025334号	2017/6/6	2023/6/5
3	(2017)沪0110民初48号	司法限制	轮候查封	上海市杨浦区人民法院	沪(2017)宝字不动产证明第11025316号	2017/6/6	2023/6/5
4	(2017)沪0110民初56号	司法限制	轮候查封	上海市杨浦区人民法院	沪(2017)宝字不动产证明第11025333号	2017/6/6	2023/6/5
5	(2017)沪0110民初65号	司法限制	轮候查封	上海市杨浦区人民法院	沪(2017)宝字不动产证明第11025337号	2017/6/6	2023/6/5
6	(2017)沪0110民初69号	司法限制	轮候查封	上海市杨浦区人民法院	沪(2017)宝字不动产证明第11025336号	2017/6/6	2023/6/5
7	(2017)沪0110民初71号	司法限制	轮候查封	上海市杨浦区人民法院	沪(2017)宝字不动产证明第11025329号	2017/6/6	2023/6/5
8	(2017)沪0110民初76号	司法限制	轮候查封	上海市杨浦区人民法院	沪(2017)宝字不动产证明第11025330号	2017/6/6	2023/6/5
9	(2017)沪0110民初101号	司法限制	轮候查封	上海市杨浦区人民法院	沪(2017)宝字不动产证明第11025327号	2017/6/6	2023/6/5
10	(2017)沪0110民初117号	司法限制	轮候查封	上海市杨浦区人民法院	沪(2017)宝字不动产证明第11025328号	2017/6/6	2023/6/5
11	(2017)沪0110民初124号	司法限制	轮候查封	上海市杨浦区人民法院	沪(2017)宝字不动产证明第11025331号	2017/6/6	2023/6/5



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

12	(2017)沪 0110民初178 号	司法限制	轮候查 封	上海市杨浦区 人民法院	沪(2017)宝字不动 产证明第11025332号	2017/6/6	2023/6/6
13	(2015)浦执 字第21345号	司法限制	轮候查 封	上海市浦东新 区人民法院	沪(2018)宝字不动 产证明第11033456号	2018/10/12	2021/10/11

6、根据 2019 年 8 月 26 日全国人大常委会通过的新修改的《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，第三十二号主席令）规定，集体土地使用权从 2020 年 1 月 1 日在一定条件下可以上市流通，特提请报告使用者注意。本次采用收益法评估，评估结果为市场价值。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，资产评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本评估报告提出日期为 2022 年 3 月 11 日。

(此页无正文)

资产评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人： 马丽华

资产评估专业人员：



资产评估专业人员：



其他评估项目人员：

2022年3月11日