

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

**上海市宝山区人民法院拟执行股权拍卖涉及的（2022）沪 0113  
执 5264 号一案所涉标的物【上海德冶贸易有限公司持有的上  
海宝山神农小额贷款股份有限公司 2%的股权】  
资产评估报告**

沪申威评报字（2024）第F0033号

（共 1 册，第 1 册）

上海申威资产评估有限公司

2024 年 2 月 28 日



## 目 录

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 声 明 .....                    | 1  |
| 摘 要 .....                    | 3  |
| 正 文 .....                    | 7  |
| 一、委托人和其他资产评估报告使用人的概况 .....   | 7  |
| 二、评估目的 .....                 | 9  |
| 三、评估对象和评估范围 .....            | 10 |
| 四、价值类型 .....                 | 13 |
| 五、评估基准日 .....                | 13 |
| 六、评估依据 .....                 | 13 |
| 七、评估方法 .....                 | 16 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....          | 17 |
| 九、评估假设 .....                 | 21 |
| 十、评估结论 .....                 | 23 |
| 十一、特别事项说明 .....              | 23 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....        | 27 |
| 十三、资产评估报告日 .....             | 28 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 ..... | 28 |
| 附 件 .....                    | 30 |



## 声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、本资产评估报告载明的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债金额由被评估单位提供的会计事务所对其评估基准日会计报表进行审计并出具的审计报告予以确认；被评估单位和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当



事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

十、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

十一、本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十二、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他补充资料证据或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。



上海市宝山区人民法院拟执行股权拍卖涉及的（2022）沪 0113 执  
5264 号一案所涉标的物【上海德冶贸易有限公司持有的上海宝山  
神农小额贷款股份有限公司 2%的股权】

资产评估报告

沪申威评报字（2024）第 F0033 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宝山区人民法院，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

为上海市宝山区人民法院确定股权拍卖参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

评估对象系上海市宝山区人民法院受理的（2022）沪 0113 执 5264 号一案  
所涉标的物【上海德冶贸易有限公司持有的上海宝山神农小额贷款股份有限公  
司 2%的股权】；评估范围为上海宝山神农小额贷款股份有限公司于评估基准日  
全部资产与负债。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2023 年 11 月 30 日

六、评估方法



采用资产基础法

## 七、评估结论

经资产基础法评估，以 2023 年 11 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海宝山神农小额贷款股份有限公司总资产评估值为 6,656.79 万元，负债评估值为 177.10 万元，股东全部权益价值评估值为 6,479.69 元，大写人民币：陆仟肆佰柒拾玖万陆仟玖佰元整。较报表所有者权益评估增值 385.02 万元，增值率 6.32%。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年11月30日

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目            | 账面价值     | 评估价值     | 增减值     | 增值率%   |
|----|---------------|----------|----------|---------|--------|
| 1  | 流动资产          | 6,068.39 | 6,068.39 |         |        |
| 2  | 非流动资产         | 322.25   | 588.40   | 266.15  | 82.59  |
| 3  | 其中：可供出售金融资产净额 |          |          |         |        |
| 4  | 持有至到期投资净额     |          |          |         |        |
| 5  | 长期应收款净额       |          |          |         |        |
| 6  | 长期股权投资净额      |          |          |         |        |
| 7  | 投资性房地产净额      |          |          |         |        |
| 8  | 固定资产净额        | 322.25   | 588.40   | 266.15  | 82.59  |
| 9  | 在建工程净额        |          |          |         |        |
| 10 | 工程物质净额        |          |          |         |        |
| 11 | 固定资产清理        |          |          |         |        |
| 12 | 生产性生物资产净额     |          |          |         |        |
| 13 | 油气资产净额        |          |          |         |        |
| 14 | 无形资产净额        |          |          |         |        |
| 15 | 开发支出          |          |          |         |        |
| 16 | 商誉净额          |          |          |         |        |
| 17 | 长期待摊费用        |          |          |         |        |
| 18 | 递延所得税资产       |          |          |         |        |
| 19 | 其他非流动资产       |          |          |         |        |
| 20 | 资产总计          | 6,390.64 | 6,656.79 | 266.15  | 4.16   |
| 21 | 流动负债          | 295.97   | 177.10   | -118.87 | -40.16 |
| 22 | 非流动负债         |          |          |         |        |
| 23 | 负债总计          | 295.97   | 177.10   | -118.87 | -40.16 |
| 24 | 净资产（所有者权益）    | 6,094.67 | 6,479.69 | 385.02  | 6.32   |

上海德冶贸易有限公司持有的上海宝山神农小额贷款股份有限公司 2% 的股权



对应的所有者权益价值评估值为 129.59 万元，大写人民币：壹佰贰拾玖万伍仟玖佰元整。

评估结论使用有效期为一年，即在 2023 年 11 月 30 日到 2024 年 11 月 29 日期间内有效。

## 八、对评估结论产生重大影响的特别事项

1、本次评估被评估单位评估基准日会计报表数据未经审计，评估结论是基于被评估单位提供的资料等进行，评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用盖章的方式确认。被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

2、评估基准日，根据被评估单位提供的上海市不动产登记簿（房屋状况及产权人信息、土地状况信息），被评估单位拥有位于牡丹江路 1288 号 401 室的办公场所，但未提供到该套房产的上海市房地产权证。

3、评估基准日，根据被评估单位提供的上海市不动产登记簿（房地产抵押状况信息），该套房产已经抵押给自然人黄维肖，债权金额：600 万元；债务履行期限：期限从 2017 年 07 月 25 日至 2018 年 7 月 24 日。

根据借款合同以及被评估单位提供的情况说明：被评估单位原股东上海宗美机电设备有限公司向自然人黄维肖借款 600.00 万元，借款期限自 2017 年 07 月 25 日起至 2018 年 7 月 24 日止。上海飞和实业集团有限公司提供连带责任保证担保，被评估单位以位于上海市宝山区牡丹江路 1288 号 401 室的房屋建筑物提供抵押担保。借款合同于 2018 年 7 月 24 日到期后，借款期限展期至 2021 年 5 月 31 日。借款合同于 2021 年 5 月 31 日到期后未再签订展期协议。借款人分别于 2021 年 9 月、10 月和 11 月共计归还 200 万元借款，借款利息支付至 2022 年 1 月底。截止评估基准日 2023 年 11 月 30 日，尚余 400 万元本金及 2022 年 2 月至 2023 年 11 月的利息尚



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

未支付。故截止评估基准日，被评估单位拥有的位于上海市宝山区牡丹江路 1288 号 401 室的房屋建筑物尚未撤销抵押。本次评估未考虑抵押权的影响。

4、评估基准日，被评估单位账面固定资产-设备账面原值 155,496.40 元，账面净值 7,825.33 元，共计 13 台/套。根据被评估单位提供的固定资产情况说明，电子设备因使用年限较长，均已报废。目前设备查无实物，本次评估为 0 元。

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 2024 年 2 月 21 日 。



上海市宝山区人民法院拟执行股权拍卖涉及的（2022）沪 0113 执  
5264 号一案所涉标的物【上海德冶贸易有限公司持有的上海宝山  
神农小额贷款股份有限公司 2%的股权】

资产评估报告

正文

沪申威评报字〔2024〕第 F0033 号

上海市宝山区人民法院：

上海申威资产评估有限公司接受贵院的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对（2022）沪 0113 执 5264 号一案所涉标的物在 2023 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人和委托人以外的其他评估报告使用人

- 1、委托人：上海市宝山区人民法院。
- 2、委托人以外的其他评估报告使用人

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

（二）被评估单位概况

- 1、《企业法人营业执照》载明的主要登记事项

统一社会信用代码：913100006822535223

名称：上海宝山神农小额贷款股份有限公司



类型：其他股份有限公司（非上市）

住所：上海市宝山区上大路 688 号 218A

法定代表人：郑雷飞

注册资本：6000.0000 万人民币

成立日期：2008 年 12 月 2 日

营业期限：2008 年 12 月 2 日至无固定期限

经营范围：发放贷款及相关的咨询活动。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】。

## 2、股权结构

截止评估基准日，上海宝山神农小额贷款股份有限公司的股权结构及出资金额如下表：

| 序号 | 股东名称         | 认缴注册资本(万元) | 出资比例 (%) | 实收资本 (万元) | 出资比例 (%) |
|----|--------------|------------|----------|-----------|----------|
| 1  | 上海银华金融服务有限公司 | 4,740.00   | 79.00    | 4,740.00  | 79.00    |
| 2  | 上海诺尔物流有限公司   | 1,140.00   | 19.00    | 1,140.00  | 19.00    |
| 3  | 上海德冶贸易有限公司   | 120.00     | 2.00     | 120.00    | 2.00     |
|    | 合计           | 6,000.00   | 100.00   | 6,000.00  | 100.00   |

## 3、企业简介及业务开展情况

上海宝山神农小额贷款股份有限公司经上海市金融办沪金融办复(2008)18 号文的批准设立，是上海市金融服务办首批获准设立的八家小额贷款公司之一。

企业经营范围为发放贷款及相关的咨询活动。近几年企业贷款业务萎缩，目前正在积极拓展新的业客户，但未来发展尚不确定。

## 4、主要会计政策及税收政策

上海宝山神农小额贷款股份有限公司执行《企业会计准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司增值税税率为 6%；城建税税率为 5%，按应缴流转税额计缴；教育费附加及地方教育费附加为 5%，按应缴流转税额计缴；企业所得税



率目前为 25%。

### 5、近二年一期主要财务状况及经营成果

近二年一期资产、负债情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项目    | 2021 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 | 2023 年 11 月 30 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产   | 6,956.29         | 6,899.69         | 6,390.64         |
| 总负债   | 269.88           | 269.88           | 295.97           |
| 所有者权益 | 6,686.41         | 6,629.81         | 6,094.67         |
| 资产负债率 | 3.88%            | 3.91%            | 4.63%            |

近二年一期经营情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2021 年度 | 2022 年度 | 2023 年 1-8 月 |
|------|---------|---------|--------------|
| 营业收入 | 103.96  | 3.60    | 41.06        |
| 营业成本 | 27.45   | 60.20   | 138.87       |
| 营业利润 | 76.51   | -56.60  | -550.00      |
| 利润总额 | 77.55   | -56.60  | -535.14      |
| 净利润  | 77.55   | -56.60  | -535.14      |

注：2021 年、2022 年数据摘自上海新汇会计师事务所有限公司出具的无保留意见审计报告【汇内审字（2022）第 269 号、汇内审字（2023）第 259 号】，评估基准日的会计报表由被评估企业提供，未经审计。

### （三）委托人与被评估单位的关系

截止评估报告出具日，委托人上海市宝山区人民法院为上海德冶贸易有限公司持有的被评估单位上海宝山神农小额贷款股份有限公司 2% 的股权进行拍卖的执行司法机关，拟拍卖上海德冶贸易有限公司持有的上海宝山神农小额贷款股份有限公司 2% 的股权。

## 二、评估目的

根据《上海市高级人民法院随机选定资产评估机构结果告知书》【沪高法（2023）委资评第 2382 号】、上海市宝山区人民法院委托鉴定书【（2024）0113



委鉴第 25 号】，为上海市宝山区人民法院受理的（2022）沪 0113 执 5264 号一案所涉标的物【上海德冶贸易有限公司持有的上海宝山神农小额贷款股份有限公司 2%的股权】的市场价值进行鉴定提供服务。

已取得的经济行为文件：

- 1、《随机选定资产评估机构结果告知书》【沪高法（2023）委资评第 2382 号】；
- 2、《上海市宝山区人民法院委托鉴定书》【（2024）0113 委鉴第 25 号】。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为上海市宝山区人民法院受理的（2022）沪 0113 执 5264 号一案所涉标的物【上海德冶贸易有限公司持有的上海宝山神农小额贷款股份有限公司 2%的股权】，评估范围为上海宝山神农小额贷款股份有限公司于评估基准日全部资产与负债。

（一）上海宝山神农小额贷款股份有限公司申报的表内资产及负债：

企业申报的表内资产及负债具体类型和账面金额如下：

| 项目                | 账面金额（元）              |
|-------------------|----------------------|
| 货币资金              | 99,427.17            |
| 应收账款净额            | 60,584,500.00        |
| 固定资产净额            | 3,222,505.81         |
| <b>资产总额</b>       | <b>63,906,432.98</b> |
| 应付职工薪酬            | 56,035.13            |
| 应交税费              | 1,148.50             |
| 其他应付款             | 2,902,509.77         |
| <b>负债合计</b>       | <b>2,959,693.40</b>  |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>60,946,739.58</b> |
| <b>负债及所有者权益总额</b> | <b>63,906,432.98</b> |

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值摘自企业提供的财务报表，未经审计。



(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

(三) 评估范围内主要资产概况

1、企业申报的纳入评估范围的主要资产为固定资产。

评估基准日，固定资产包括房屋建筑物和电子设备，具体如下表：

| 序号 | 科目名称          | 账面原值(元)             | 账面净值(元)             |
|----|---------------|---------------------|---------------------|
| 1  | 固定资产—房屋建筑物    | 7,816,927.50        | 3,214,680.48        |
| 2  | 固定资产-车辆       | 0.00                | 0.00                |
| 3  | 固定资产—电子设备     | 155,496.40          | 7,825.33            |
|    | <b>固定资产合计</b> | <b>7,972,423.90</b> | <b>3,222,505.81</b> |
|    | 减：固定资产减值准备    | 0.00                | 0.00                |
|    | <b>固定资产净额</b> | <b>7,972,423.90</b> | <b>3,222,505.81</b> |

1.1 房屋建筑物账面原值 7,816,927.50 元，账面净值 7,816,927.50 元，共计 1 项，为位于牡丹江路 1288 号 401 室的办公用房。具体如下表：

| 序号 | 权证编号         | 建筑物名称             | 结构 | 建成年月   | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|--------------|-------------------|----|--------|-----------------------|
| 1  | 宝 2012009523 | 牡丹江路 1288 号 401 室 | 钢混 | 2005 年 | 303.57                |

本次被评估单位未提供到上海市房地产权证。

根据上海市不动产登记簿（房屋状况及产权人信息）：

房地产权证号：宝 2012009523；权利人：上海宝山神农小额贷款股份有限公司；房屋坐落：牡丹江路 1288 号；部位：401；房屋类型：办公楼；房屋用途：商业；房屋结构：钢混；竣工日期：2005 年；总层数：7 层；所有权来源：买卖。

土地状况：

根据上海市不动产登记簿（土地状况信息）：

土地宗地号：宝山区海滨新村街道 126 街坊 30/4 丘；使用期限：2011 年 6 月 3 日至 2052 年 11 月 20 日止；土地权属性质：国有建设用地使用权；使用权取得方式：出让；土地用途：商务办公；宗地面积：6893 平方米；独用面积：0.00 平方米；使用权面积：0.00 平方米；



#### 房屋简介：

委估房屋建筑物竣工于 2005 年，共计 7 层，位于第 4 层 401 室，钢混结构，建筑面积为 303.57 平方米。房屋建筑物外墙涂料，大门为玻璃门，走廊铺设地砖、吸顶灯；2 部电梯。房间玻璃门、木门、铝合金窗以及落地窗；内部玻璃门隔断、地面铺设地板、顶部扣板吊顶、格栅灯；卫生间一般装修，配备普通洁具。

#### 区域情况：

委估对象位于牡丹江路 1288 号，东至牡丹江路，北至海江四路，南近海江路，西近双庆路；距地铁 3 号线宝杨地铁站 680 米，距牡丹江路宝杨路公交站 300 米，有公交 116B 路、116 路、508 路、728 路、宝山 23 路、宝山 8 路等多条公交线路站。

委估对象地处宝山淞宝区，毗邻宝杨宝龙商业广场；周边有宝乐汇印象城、北翼生活馆等商场；有外婆家、海底捞、金牡丹大酒楼等餐饮；有卜蜂莲花超市、华联超市、中国银行、兴业银行、华夏银行、中信银行等超市银行。

抵押查封情况：根据上海市不动产登记簿（房地产抵押状况信息）

抵押权人：黄维肖；登记证明号：沪（2017）宝子不动产证明第 11031768 号；债权金额：600 万元；债务履行期限：期限从 2017 年 07 月 25 日至 2018 年 7 月 24 日。

委估对象结构完好，维护保养状况正常。目前空置。

1.2 评估基准日，电子设备账面原值 155,496.40 元，账面净值 7,825.33 元，共计 13 台/套，主要为电脑、办公家具，均为 2008 年至 2012 年购置。因使用年限较长，均已报废，目前设备查无实物。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量、账面金额和评估值



未引用

企业办公经营场所位于普陀区同普路 299 弄浙铁绿城长风中心一期 3 号楼 202 室，由业务刘彦芳无偿提供使用，本次不纳入评估范围。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海宝山神农小额贷款股份有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

#### 五、评估基准日

本项目的评估基准日为2023年11月30日。

本次评估高院与上海市宝山区人民法院委托日均为 2023 年 12 月 29 日。最近原则，经评估机构与委托人、相关当事人一致商定，本项目资产评估基准日为 2023 年 11 月 30 日。

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围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准



和利率、汇率、税率。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

- 1、《随机选定资产评估机构结果告知书》【沪高法（2023）委资评第 2382 号】；
- 2、《上海市宝山区人民法院委托鉴定书》【（2024）0113 委鉴第 25 号】。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大常委会第六次会议修正）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年中华人民共和国主席令第 63 号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；
- 5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 6、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 7、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 9、《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）；
- 10、《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第 106 号）；
- 11、《最高人民法院关于民事、行政诉讼中司法赔偿若干问题的解释》（法



释〔2000〕27号）；

12、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）；

13、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19号）；

14、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

15、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

16、《上海市司法鉴定管理条例》（2019年12月19日上海市第十五届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过）；

17、《上海市高级人民法院关于规范全市法院对外委托鉴定工作流程与时限的通知》（沪高法〔2020〕第281号）；

18、《最高人民法院关于人民法院强制执行股权若干问题的规定》（法释〔2021〕20号）；

19、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019年修订）；

20、《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011年修订）；

21、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

22、《中华人民共和国城市土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

23、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

24、与评估有关的其他法律、法规。

### （三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；

2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；



- 3、《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；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协（2018）35号；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估程序》中评协（2018）36号；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协（2018）37号；
- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》中评协（2017）35号；
- 8、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
- 13、《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
- 14、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见；
- 15、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。

#### （四）权属依据

- 1、公司章程、上海市不动产登记簿及其他产权证明资料。

#### （五）取价依据

- 1、《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号）；
- 2、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504 号）；
- 3、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发



改价格〔2015〕299号）；

- 4、评估基准日银行贷款市场报价利率（LPR）；
- 5、当地典型工程造价指标；
- 6、企业提供的以前年度的财务报表；
- 7、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 8、与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### 1、评估方法的介绍

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

### 2、评估方法适用性分析

与上海宝山神农小额贷款股份有限公司类似的国内企业股权转让案例很少，市场公开资料较缺乏；同时，可比上市公司与上海宝山神农小额贷款股份有限公司在



经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在较大差异，相关指标难以获得及合理化的修正，故本次评估不适用市场法。

被评估单位近几年营业收入波动较大、营业成本逐年上升、营业利润均亏损，同时由于诉讼事件，企业未来经营前景面临较大的不确定性，未来的收益无法准确的预测。故评估人员认为本次不适宜采用收益法评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，本次评估采用资产基础法对委估资产的价值进行评估，形成合理评估结论。

### 3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

#### 3.1 流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、应收账款。

##### 3.1.1 货币资金的评估

通过盘点现金、核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

##### 3.1.2 应收账款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，执行替代程序对各项明细予以核实。由于存在债务人的原因，导致款项全部回收存在很大的不确定性，评估师根据谨慎原则按应收账款（贷款）的类别将应收账款分成不同的组别，按不同组别估计坏账损失的可能性，进而估计坏账损失的金额，从而确定应收账款



的评估值

### 3.2 非流动资产的评估

#### 3.2.1 固定资产-房屋建筑物的评估

##### 3.2.1.1 评估方法的选择

房地产通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法等；有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法；收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜市场比较法、收益法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

本次委托评估的房地产为办公用房。根据市场调查，委估房地产周边有较多类似办公用的出售、出租的案例，本次评估采用市场比较法、收益法进行评估，再进行比较后，选取其中一种结果估值作为最终的评估值。

##### 3.2.1.2 评估方法的介绍

###### 3.2.1.2.1 市场法

市场法又称市场比较法，是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式如下：

评估价值=参照物交易价格× 交易情况修正× 交易期日修正× 区域状况修正× 权益状况修正×实物状况修正

###### 3.2.1.2.2 收益法

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测委估对象的未来收益，然后将其转换为现值，以此求取委估对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V=A/(R-S) \times \{1-[(1+S)/(1+R)]^t\}+A \times (1+S)^{(t-1)} / [R \times (1+R)^t] \times [1-1/(1+R)^{(N-t)}]$$



式中：V—收益价格；

A—年净收益；

S—不含税收入年递增比率；

n—房地产收益期限；

t—不含税收入递增年期；

R—报酬率。

### 3.2.2 固定资产-电子设备

列入评估范围的电子设备因使用年限较长，均已报废，目前设备已无实物。本次评估为 0 元。

### 3.3 各类负债

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受人民法院司法评估委托后，根据相关法律法规及资产评估准则的有关规定，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估工作。先后经过接受委托并明确业务基本事项、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论和编制出具评估报告等过程。具体步骤如下：

### （一）接受委托

接受委托后，我公司组织评估项目小组，制订了资产评估实施方案和工作时间计划。根据本次评估的具体情况与相关法院、经办法官等进一步明确评估目的、评估范围、评估基准日等评估业务的基本事项。并商请委托人和相关当



事人作好评估前的配合工作。

## （二）现场调查

由本评估项目负责人根据制订的计划，指定评估人员对标的物进行勘查，核实。同时，项目小组收集资产评估所需法律、法规和行业资料，取得与委估标的物有关的价格资料。

## （三）评定估算

根据资产评估准则的相关规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握委估标的物的历史和现状，同时，开展市场调查，然后进行必要的分析、整理、归纳，形成评定估算的依据，选取相应的公式和参数进行分析估算，再采用选定的评估方法予以评定估算。

## （四）撰写报告

对初步评估结果进行综合分析，确认评估工作中没有发生重要遗漏的事项。对评估结果进行分析、修改和完善，形成评估结论，经本公司三级复核完成评估报告，在与委托人和委托人许可的相关当事人就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，最终出具评估报告。

## 九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### （一）一般假设

1、交易假设：是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。



2、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

3、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

4、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

5、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中完全遵守所有有关的法律法规。

7、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

8、委托人与被评估单位提供的权属证明、财务会计信息和其他资料是评估工作的基础资料，评估工作以委托人与被评估单位提供的这些资料真实、完整、合法为假设前提。

9、在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

10、假设无其他不可抗力因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

## （二）特殊假设



1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，会计报表、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层不损害公司利益。

3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行。

4、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行。

5、本次评估采用市场法评估时房产出售、出租案例相关数据真实可靠。

根据资产评估的要求，认定上述假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

评估基准日，上海宝山神农小额贷款股份有限公司会计报表列示的总资产账面价值为 6,390.64 万元；总负债账面价值为 295.97 万元；所有者权益账面价值为 6,094.67 万元。

### （一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，以 2023 年 11 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海宝山神农小额贷款股份有限公司总资产评估值为 6,656.79 万元，负债评估值为 177.10 万元，股东全部权益价值评估值为 6,479.69 元，大写人民币：陆仟肆佰柒拾玖万陆仟玖佰元整。较报表所有者权益评估增值 385.02 万元，增值率 6.32%。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年11月30日

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目            | 账面价值     | 评估价值     | 增减值    | 增值率%  |
|----|---------------|----------|----------|--------|-------|
| 1  | 流动资产          | 6,068.39 | 6,068.39 |        |       |
| 2  | 非流动资产         | 322.25   | 588.40   | 266.15 | 82.59 |
| 3  | 其中：可供出售金融资产净额 |          |          |        |       |
| 4  | 持有至到期投资净额     |          |          |        |       |



| 序号 | 项目         | 账面价值     | 评估价值     | 增减值     | 增值率%   |
|----|------------|----------|----------|---------|--------|
| 5  | 长期应收款净额    |          |          |         |        |
| 6  | 长期股权投资净额   |          |          |         |        |
| 7  | 投资性房地产净额   |          |          |         |        |
| 8  | 固定资产净额     | 322.25   | 588.40   | 266.15  | 82.59  |
| 9  | 在建工程净额     |          |          |         |        |
| 10 | 工程物质净额     |          |          |         |        |
| 11 | 固定资产清理     |          |          |         |        |
| 12 | 生产性生物资产净额  |          |          |         |        |
| 13 | 油气资产净额     |          |          |         |        |
| 14 | 无形资产净额     |          |          |         |        |
| 15 | 开发支出       |          |          |         |        |
| 16 | 商誉净额       |          |          |         |        |
| 17 | 长期待摊费用     |          |          |         |        |
| 18 | 递延所得税资产    |          |          |         |        |
| 19 | 其他非流动资产    |          |          |         |        |
| 20 | 资产总计       | 6,390.64 | 6,656.79 | 266.15  | 4.16   |
| 21 | 流动负债       | 295.97   | 177.10   | -118.87 | -40.16 |
| 22 | 非流动负债      |          |          |         |        |
| 23 | 负债总计       | 295.97   | 177.10   | -118.87 | -40.16 |
| 24 | 净资产（所有者权益） | 6,094.67 | 6,479.69 | 385.02  | 6.32   |

#### 评估值增减原因分析：

固定资产评估增值 266.15 万元，增值率 82.59 %。增值主要原因为：企业账面值为固定资产-房屋建筑物的折旧余额，本次评估采用市场法和收益法对房屋建筑物进行评估，取市场法评估结果导致固定资产评估增值。

其他应付款评估减值 118.75 元，减值率 40.91%。减值主要原因为：将其中一笔无需支付的款项评估为 0 元；上述因素导致评估减值。

上述因素综合导致股东全部权益价值评估增值。

上海德冶贸易有限公司持有的上海宝山神农小额贷款股份有限公司 2% 的股权对应的所有者权益价值评估值为 129.59 万元，大写人民币：壹佰贰拾玖万伍仟玖佰元整。

#### （二）控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权



益并不必然等于股东全部权益与股权比例的乘积。

## 十一、特别事项说明

(一) 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也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对资产价值的影响。

(二) 委托人及被评估单位应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。本资产评估机构及资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行必要的核查验证与分析整理，但是我们仅对被评估单位及相关资产的价值发表意见，我们无法对其法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(三) 本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(四) 对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(五) 在评估股东权益价值时，评估结论是股东部分权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(六) 本次评估仅对委估部分股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。也未考虑资产流动性的影响。



(七)本次评估被评估单位评估基准日会计报表数据未经审计，评估结论是基于被评估单位提供的资料等进行，评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用盖章的方式确认。被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

(八)评估基准日，根据被评估单位提供的上海市不动产登记簿（房屋状况及产权人信息、土地状况信息），被评估单位拥有位于牡丹江路 1288 号 401 室的办公场所，但未提供到该套房产的上海市房地产权证。

(九)评估基准日，根据被评估单位提供的上海市不动产登记簿（房地产抵押状况信息），该套房产已经抵押给自然人黄维肖，债权金额：600 万元；债务履行期限：期限从 2017 年 07 月 25 日至 2018 年 7 月 24 日。

根据借款合同以及被评估单位提供的情况说明：被评估单位原股东上海宗美机电设备有限公司向自然人黄维肖借款 600.00 万元，借款期限自 2017 年 07 月 25 日起至 2018 年 7 月 24 日止。上海飞和实业集团有限公司提供连带责任保证担保，被评估单位以位于上海市宝山区牡丹江路 1288 号 401 室的房屋建筑物提供抵押担保。借款合同于 2018 年 7 月 24 日到期后，借款期限展期至 2021 年 5 月 31 日。借款合同于 2021 年 5 月 31 日到期后未再签订展期协议。借款人分别于 2021 年 9 月、10 月和 11 月共计归还 200 万元借款，借款利息支付至 2022 年 1 月底。截止评估基准日 2023 年 11 月 30 日，尚余 400 万元本金及 2022 年 2 月至 2023 年 11 月的利息尚未支付。故截止评估基准日，被评估单位拥有的位于上海市宝山区牡丹江路 1288 号 401 室的房屋建筑物尚未撤销抵押。本次评估未考虑抵押权的影响。评估基准日，被评估单位账面固定资产-设备账面原值 155,496.40 元，账面净值 7,825.33 元，共计 13 台/套。根据被评估单位提供的固定资产情况说明，电子设备因使用年限较长，均已报废。目前设备查无实物，本次评估为 0 元。



(十)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(十一)对存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

至评估基准日，被评估单位承诺，除上述批露的事项外，本次委评的资产中无其他担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用人仍需不依赖本报告而对委估资产的涉讼、担保等情况作出独立的判断。

**特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、本资产评估报告仅供委托人、本资产评估报告载明的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是



评估对象可实现价格的保证。

5、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

7、本评估报告评估结论使用有效期为一年（至 2024 年 11 月 29 日止）。

8、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 2 月 28 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



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

(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：吴晓英（中国资产评估师）



资产评估专业人员：谢凡强（中国资产评估师）



2024 年 2 月 28 日



## 附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 1、《随机选定资产评估机构结果告知书》【沪高法（2023）委资评第 2382 号】；
- 2、《上海市宝山区人民法院委托鉴定书》【（2024）0113 委鉴第 25 号】；
- 3、上海宝山神农小额贷款股份有限公司企业法人营业执照；
- 4、上海宝山神农小额贷款股份有限公司公司章程及修正案；
- 5、上海宝山神农小额贷款股份有限公司 2021 年、2022 年审计报告及 2023 年 11 月财务报表；
- 6、上海市不动产登记簿；
- 7、被评估单位承诺函；
- 8、鉴定人员承诺书；
- 9、资产评估机构企业法人营业执照；
- 10、单位会员证书；
- 11、资产评估师职业资格证书登记卡。