



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号

电 话：021-63391088（总机）

传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海市松江区人民法院（2019）沪 0117 执 2161 号一案

所涉瞿 在上海明峰液压气动成套有限公司中 30 万元认缴出资额的股权市场价值

## 资产评估鉴证报告

银信咨报字（2024）第 08082 号

### 摘 要

一、项目名称：上海市松江区人民法院（2019）沪 0117 执 2161 号一案所涉瞿 在上海明峰液压气动成套有限公司中 30 万元认缴出资额的股权市场价值资产评估鉴证报告

二、委托人：上海市松江区人民法院

三、被评估单位：上海明峰液压气动成套有限公司（简称：明峰公司）

四、其他评估报告使用者：国家法律、法规规定的评估报告使用者

五、经济行为：拟对涉案的瞿 在上海明峰液压气动成套有限公司中 30 万元认缴出资额的股权进行拍卖

六、评估目的：为司法拍卖瞿 在上海明峰液压气动成套有限公司中 30 万元认缴出资额的股权提供价值参考

七、评估对象：上海市松江区人民法院（2019）沪 0117 执 2161 号一案所涉瞿 在上海明峰液压气动成套有限公司中 30 万元认缴出资额的股权价值

八、评估范围：上海市松江区人民法院（2019）沪 0117 执 2161 号一案所涉上海明峰液压气动成套有限公司所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2023 年 12 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，采用资产基础法结论，上海明峰液压气动成套有限公司所有者权益的评估值为 **2,351.86 万元**。上海市松江区人民法院（2019）沪 0117 执 2161 号一案所涉瞿 在上海明峰液压气动成套有限公司中 30 万元认缴出资额的股权价值评估值为 **3,527,790.00**

元（人民币大写：叁佰伍拾贰万柒仟柒佰玖拾元整）。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号

电 话：021-63391088 （总机）

传 真：021-63391116 邮 编：200002

### 十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对上海市松江区人民法院委托本评估机构之经济行为有效。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 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，应重新委托评估。

### 十四、特别事项说明：

1、 上海明峰液压气动成套有限公司未提供财务账册、凭证，评估机构无法核实报表数据。本次评估资料取得与清查程序受限，根据税务系统上调取的上海明峰液压气动成套有限公司财务报表为依据进行评估，提请报告使用者注意。

2、 上海明峰液压气动成套有限公司评估人员现场勘察日未开展任何经营活动。

3、 根据公开网站查询：2018 年 7 月 4 日，松江法院根据债权人上海明峰液压气动成套有限公司(以下简称 公司)的申请，裁定受理明峰公司破产清算一案，并指定上海市 律师事务所担任上海明峰液压气动成套有限公司管理人。经审查，松江法院作出裁定：自 2020 年 4 月 13 日起对明峰公司进行重整，并予以公告。批准《上海明峰液压气动成套有限公司重整计划草案》，并终止上海明峰液压气动成套有限公司重整程序。

4、 抵押担保情况： 2024 年 1 月 12 日上海市不动产登记信息查询，上海明峰液压气动成套有限公司名下不动产（房地产权证号：松 2015000210）未查询到有关房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权 9 类登记信息。

5、 土地情况：瞿 以邮件形式提供了 2016 年 8 月 3 日的《关于上海明峰液压气动成套有限公司拟改变工业用地实际用途的请示》，由于请示批复时间距离评估基准日较远、明峰公司未缴纳过土地转性差价、沪松公路快速化项目可能有影响，且明峰公司与互家(上海)物业管理有限公司合作不再继续，申请需重新立项等问题。本次评估无法采用该证据确定更改土地用途。本次评估按照 2024 年 1 月 12 日上海市不动产登记信息查询结果，即明峰公司名下土地使用权（房地产权证号：松 2015000210）为一类工业用地进行评估，提请报告使用者注意。

6、 建筑物情况：被评估单位名下建筑物（房地产权证号：松 2015000210）证载总层数为地上 4 层、地下 1 层，总建筑面积 4598.24 平方米，竣工于 2014 年。评估人员于 2024 年 3 月 5 日开展现场勘查，该建筑物改建为地上总层数为 9 层(原 1-4 层



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号

电 话：021-63391088 （总机）

传 真：021-63391116 邮 编：200002

间各插 1 层，屋顶加层 1 层)、地下 1 层，实际建筑面积为 9490 平方米。加层为 2014 年后改建，且未经竣工验收。该建筑物外墙为石材及面砖，铝合金窗(部分未安装玻璃)。委估建筑物维护状况一般，6 层以上楼层部分混凝土梁可见细微裂纹，处于空置状态。本次评估根据实际建筑面积进行评估，提请报告使用者注意。

7、 本次评估未查询到土地使用税申报、缴纳情况，提请报告使用者注意。

以上内容摘自资产评估鉴证报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估鉴证报告正文，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。