

银信资产评估有限公司

电话(Tel): 23151806

传真(Fax):021-63391116

送至 (TO) : 上海市第一中级人民法院

主题 (ATTN): 延长资产评估报告有效期

发自 (FROM): 银信资产评估有限公司

上海市第一中级人民法院:

银信资产评估有限公司收到上海市高级人民法院委托, 对 (2021) 沪 01 执 603 号案出具《上海市第一中级人民法院 (2021) 沪 01 执 603 号一案所涉标的物 (出资额为人民币 3000 万元的上海喜来春投资发展有限公司股权) 的市场价值评估鉴证报告》, 报告文号: 银信评报字 (2023) 第 080004 号。委估股权在资产状况和外部市场没有发生重大变化的情况下, 评估报告结论仍然有效, 有效期延长至 2024 年 09 月 30 日。

特此函告!



银信资产评估有限公司

2024 年 08 月 02 日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海市第一中级人民法院（2021）沪01执603号一案

所涉标的物（出资额为人民币3000万元的

上海喜来春投资发展有限公司股权）的市场价值

评估鉴证报告

银信评报字（2023）第080004号

（共1册 第1册）

银信资产评估有限公司

2023年1月18日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电 话：021-63391088 邮编：200002

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
附 件.....	22



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 邮编：200002

声 明

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，本资产评估机构及其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、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人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。

八、本资产评估机构及资产评估师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。

九、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 邮编：200002

上海市第一中级人民法院（2021）沪01执603号一案

所涉标的物（出资额为人民币3000万元的

上海喜来春投资发展有限公司股权）的市场价值

司法评估鉴证报告

银信评报字（2023）第080004号

摘要

一、项目名称：上海市第一中级人民法院（2021）沪01执603号一案所涉标的物（出资额为人民币3000万元的上海喜来春投资发展有限公司股权）的市场价值评估鉴证报告

二、委托人：上海市第一中级人民法院

三、其他资产评估报告使用人：国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：上海喜来春投资发展有限公司

五、评估目的：拟司法拍卖标的物（出资额为人民币3000万元的上海喜来春投资发展有限公司股权）

六、经济行为：上海市第一中级人民法院拟司法拍卖标的物（出资额为人民币3000万元的上海喜来春投资发展有限公司股权）

七、评估对象：上海市第一中级人民法院（2021）沪01执603号一案所涉标的物（出资额为人民币3000万元的上海喜来春投资发展有限公司股权）

八、评估范围：上海市第一中级人民法院（2021）沪01执603号一案所涉上海喜来春投资发展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：2022年9月30日

十一、评估方法：资产基础法



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 邮编：200002

十二、评估结论：于评估基准日 2022 年 9 月 30 日，被评估单位上海喜来春投资发展有限公司所有者权益账面值为 2,630.01 万元，在本报告所列假设和限定条件下，被评估单位所有者权益的评估值为-5,981.17 万元。上海市第一中级人民法院（2021）沪 01 执 603 号一案所涉标的物（出资额为人民币 3000 万元的上海喜来春投资发展有限公司股权）的市场价值为-5,981.17 万元（人民币大写：负伍仟玖佰捌拾壹万壹仟柒佰元整）。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对上海市第一中级人民法院拟司法拍卖标的物（出资额为人民币 3000 万元的上海喜来春投资发展有限公司股权）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（2022 年 9 月 30 日至 2023 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。

十四、对评估结论产生影响的特别事项：

1、在清查过程中评估人员发现存货-产成品科目记账差错较多，也不具备调账的条件。经了解，因被评估单位房地产项目开发未完成，导致存货-产成品中的开发成本和开发间接费用没有结转，但被评估单位已取得房地产权证（沪房地浦字（2013）第 086420 号），属于出让取得的集体建设用地。实际已形成无形资产，本次评估将该土地使用权列为账外无形资产。经评估人员了解到，该土地位于浦东新区合庆镇郊野单元（郊野公园）范围内，被评估单位认为该土地上存在养护林，土地上约有 3,800.00 棵树，评估公司无法核实该情况、也未考虑其对评估结论的影响。

2、存货-原材料经被评估单位确认全部用作建造构筑物，评估人员无法根据账面列示的数量和规格型号情况进行现场清点核实，本次评估以该构筑物（大约 100 平方米，建造日期为 2014 年 1 月）的价值作为存货-原材料的评估结论。

3、根据上海市高级人民法院民事判决书（2020）沪民终 631 号判决上海喜来春农业观光旅游专业合作社向嘉兴慧悦投资管理合伙企业（有限合伙）支付经计算为 117,140,613.82 元的欠款，被评估单位和上海喜来春农业观光旅游专业合作社承担连带清偿责任。针对该连带清偿责任，评估公司收集到了第一人民中级法院出具的上海喜来春农业观光旅游专业合作社限制消费令等资料。另经了解，上海喜来春农业观光旅游专业合作社的主要资产为上海喜来春投资发展有限公司，评估公司认为现上海喜来春农业观光旅游专业合作社除本案评估所涉标的外无其他偿还能力。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电 话：021-63391088 邮编：200002

4、固定资产-车辆中牌照号为沪 ASK661 的路虎揽胜车辆，牌照所有人为范 ，
本次评估未将该车牌纳入评估范围。

以上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，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：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 邮编：200002

上海市第一中级人民法院（2021）沪01执603号一案

所涉标的物（出资额为人民币3000万元的

上海喜来春投资发展有限公司股权）的市场价值

司法评估鉴证报告

银信评报字（2023）第080004号

正文

上海市第一中级人民法院：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、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，对上海市第一中级人民法院拟司法拍卖标的物（出资额为人民币3000万元的上海喜来春投资发展有限公司股权）之经济行为涉及的上海喜来春投资发展有限公司的股东全部权益在2022年9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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：上海市第一中级人民法院（简称：一中院）

（二）其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位：上海喜来春投资发展有限公司

注册号/ 统一社会信用 代码	91310115074757938A	名称	上海喜来春投资发展有 限公司
类型	有限责任公司（自然 人投资或控股的法人	法定代表人	范



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 邮编：200002

	独资)		
注册资本	3000 万元整	成立日期	2013 年 7 月 24 日
住所	上海市浦东新区合庆镇三甲路 537 号 105 室		
营业期限自	2013 年 7 月 24 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	对房地产行业、酒店行业的投资,实业投资,物业管理,投资管理,企业管理,资产管理,酒店管理,餐饮企业管理(除食品生产经营),旅游咨询(不得从事旅行社业务),投资咨询(除经纪),会展服务,园林绿化,市政公用建设工程施工,室内装潢,自有设备租赁(除金融租赁),建筑材料、装潢材料、金属材料、钢材、五金交电、日用百货、工艺品、食用农产品、家具、酒店用品的销售,房地产开发经营。【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、被评估单位股权结构及历史沿革

评估单位成立于 2013 年 7 月 24 日，成立时股东及股权结构如下：

投资者名称	币种	认缴资本（万元）	认缴比例	实缴资本（万元）	实缴比例
范建军	人民币	2940	98.0%	2940	98.0%
范燕娟	人民币	60	2.0%	60	2.0%
合计		3000	100%	3000	100%

截至评估基准日，其股东及股权结构如下：

投资者名称	币种	认缴资本（万元）	认缴比例	实缴资本（万元）	实缴比例
上海喜来春农业观光旅游专业合作社	人民币	3000	100%	3000	100%
合计		3000	100%	3000	100%

上述投入资本情况摘自国家企业信息信用信息公示系统。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位历史财务资料

近年及评估基准日资产负债情况表 金额单位：元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 9 月 30 日
资产合计	87,693,23.27	87,502,420.90	87,497,208.27
负债合计	59,095,221.16	60,336,041.68	61,197,112.05
所有者权益（或股东权益）合计	28,598,022.11	27,166,379.22	26,300,096.22

近年及评估基准日当期经营状况表

金额单位：元

项目\年份	2020 年	2021 年	2022 年 9 月 30 日
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 邮编：200002

二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）			
加：其他业务利润			
减：管理费用	1,278,254.56	1,370,453.81	779,448.48
财务费用	127,128.14	58,189.08	86,877.29
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,405,382.70	-1,428,642.89	-866,325.77
加：投资收益			
营业外收入	3,433.00	3,000.00	42.77
减：营业外支出			
加：以前年度损益调整			
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	-1,401,949.70	-1,431,642.89	-866,283.00
减：所得税			
五、净利润	-1,401,949.70	-1,431,642.89	-866,283.00

上表 2020 年、2021 年、基准日的财务数据摘自被评估单位于 2020 年、2021 年、基准日未经审计的财务报表。

4、委托人与被评估单位之间的关系

委托人为该案承办法院，被评估单位为涉案股权所在企业。

二、评估目的

本次评估目的是对上海市第一中级人民法院受理的（2021）沪 01 执 603 号一案所涉标的物（出资额为人民币 3000 万元的上海喜来春投资发展有限公司股权）进行拍卖，需对所涉的股东全部权益进行评估，提供出资额为人民币 3000 万元的上海喜来春投资发展有限公司股权的市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是上海市第一中级人民法院（2021）沪 01 执 603 号一案所涉标的物（出资额为人民币 3000 万元的上海喜来春投资发展有限公司股权）

评估范围是上海市第一中级人民法院（2021）沪 01 执 603 号一案所涉上海喜来春投资发展有限公司所拥有的全部资产和负债

具体为：

流动资产账面金额：87,290,091.43 元



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 邮编：200002

非流动资产账面金额：	207,116.84 元
资产合计账面金额：	87,497,208.27 元
流动负债账面金额：	61,197,112.05 元
负债合计账面金额：	61,197,112.05 元
所有者权益账面金额：	26,300,096.22 元

上述资产、负债摘自被评估单位于基准日未经审计的财务报表。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

(1) 账外无形资产-土地使用权如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	地号	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积 (m2)
1	沪房地浦字 (2013) 第 086420 号	合庆镇 105 街坊 74/1 丘	2013/3/1	集体建设用地	商服用地	2053.2.28	25,060.80
	合计						25,060.80

土地使用权证：沪房地浦字 (2013) 第 086420 号，已查封，限制文件编号：2020 沪 01 民初 57 号，限制人：上海市第一中级人民法院，限制起始日：2020-4-10，预计结束日：2023-4-10。

(2) 账面记录的其他主要实物资产如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点	现状、特点
存货—原材料	222,332.00	公司内	形成构筑物
存货--在库周转材料	104,088.00	公司内	均已灭失
存货--在产品(自制半成品)	77,314,666.53	公司内	为房地产项目开发的开发成本及开发间接
固定资产--车辆	157,945.60	公司内	正常使用
固定资产--电子设备	49,171.24	公司内	正常使用，部分灭失

被评估单位办公场所位于上海市浦东新区合庆镇三甲路 537 号，系向上海喜来春农业观光旅游专业合作社无偿租赁，不纳入本次评估范围。

被评估单位涉诉情况：

因其他合同纠纷案由被嘉兴慧悦投资管理合伙企业（有限合伙）起诉，案号：(2020)沪 01 民初 57 号，经终审 ((2020)沪民终 631 号) 判决，目前正在执行程序。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电 话：021-63391088 邮编：200002

截止至评估基准日，被评估单位无抵押担保事项。

本次评估列入评估范围的资产、负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2022 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、上海市第一中级人民法院委托鉴定书。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；



5、《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）

6、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 14、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）

（四）产权依据

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位提供的《公司章程》；
- 3、被评估单位提供的《验资报告》；
- 4、房地产权证（沪房地浦字（2013）第086420号）；
- 5、中华人民共和国机动车行驶证（沪ASK661、沪AAN995）；
- 6、上海市高级人民法院民事判决书（（2020）沪民终631号）；
- 7、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；



- 2、被评估单位 2020 年、2021 年、基准日未经审计的财务报表；
- 3、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 4、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 5、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法的概述

企业价值评估包括：企业整体价值评估、股东全部权益价值评估及股东部分权益评估。

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析股东全部权益价值评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东全部权益的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预测，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法。

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，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。



（二）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，故本次评估可以采用资产基础法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。截止评估基准日，被评估单位房地产项目开发已停工，该项目的审批（包括开发方案、房地产性质、规模、未来规划等）未通过，无法计算未来可获得的收入，故本次评估不宜采用收益法。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，常用的是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在资本市场上难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，故本次评估不宜采用市场法。

（三）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。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：

1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、其他应收款、预付账款、及存货。

（1）货币资金的评估

通过盘点现金，按核实后的账面值评估。核查被评估单位银行存款账户，索取开户银行账户评估基准日被评估单位名下的银行对账单，确定银行存款余额。

（2）其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况。欠款单位均未向被评估单位开具发票，也未形成账外资产，故本次评估的预付账款评零。

（4）存货的评估



①原材料的评估

存货-原材料经被评估单位确认全部用作建造构筑物，评估人员无法根据账面列示的数量和规格型号情况进行现场清点核实，本次评估以该构筑物（大约 100 平方米，建造日期为 2014 年 1 月）的价值作为原材料的评估结论。

②在库周转材料的评估

本次评估所涉在库周转材料为家具用品、办公用品等。评估人员在被评估单位财务和仓库管理人员的陪同下未能找到该五项在库周转材料，被评估单位负责人确认该五项在库周转材料已灭失，对于已灭失的在库周转材料本次评估评零。

③在产品的评估

经了解，截止到评估基准日，土地开发已完成，已取得房地产权证（沪房地浦字（2013）第 086420 号）所涉在产品为土地开发成本和土地开发间接费用，本次评估按已形成的土地使用权的评估值确认上述成本和间接费用的价值，详见无形资产-土地使用权科目。

2、固定资产的评估

（1）设备（电子设备、车辆等）的评估：

电子设备的评估采用成本法

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用—可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部 1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计（1995）1041 号）中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。



成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{技术观察法成新率} \times 60\%$$

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。对于已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

车辆按照评估基准日的二手市场价格或可变现价格，采用市场法进行评估。

市场法是指通过比价被评估资产与最近出售类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

通过市场调查选择一个或几个与被评估车辆相同或类似的车辆作为参照物，分析参照物构造、功能、性能、新旧程度、交易条件及成交条件等，并与被评估车辆进行对照比较，并将类似车辆的市场价格进行调整，从而确定被评估车辆价值。

计算公式为：

$$\text{车辆评估价值} = \text{参照物售价} \times \text{加权后修正系数}$$

$$\text{加权后修正系数} = \text{交易情况各修正系数} \times \text{相对应交易因素权数} + \text{行驶里程修正系数} \times \text{相对应行驶里程因素权数} + \text{使用年限修正系数} \times \text{相对应使用年限因素权数} + \text{区域因素修正系数} \times \text{相对应区域因素权数}$$

3、无形资产的评估

经了解，截止到评估基准日，土地开发已完成，已取得房地产权证（沪房地浦字（2013）第 086420 号），所涉的存货-在产品为土地开发成本和土地开发间接费用，本次评估按已形成的土地使用权的评估值确认上述成本和间接费用的价值，将该土地使用



权列为账外无形资产。

账外无形资产土地采用基准地价修正法评估，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域和个别因素，与宗地地价修正系数中的区域因素和个别因素指标条件相比较，从而确定这些因素对地价的影响程度，然后对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。最后再根据基准地价评估期日、使用年限、容积率分别对估价对象进行评估期日、使用年限、容积率修正后得出待估地块的评估价值。

评估计算公式如下：

委估土地评估单价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数（或楼层修正系数）×（1+区域因素修正系数+个别因素修正系数）×物业持有修正系数+房地产项目开发程度修正系数

4、负债的评估

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产权持有者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

本公司选派资产评估专业人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）取得委托鉴定书及明确评估业务基本事项

由上海市高级人民法院随机指定后，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，向承办法院取得委托鉴定书。通过查阅资料或初步调查等方式，明确被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（三）现场调查



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 邮编：200002

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（四）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（五）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（六）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。



4、资产按现有用途使用假设：资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

5、资产原地使用假设：原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 3、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。



十、评估结论

（一）资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

于评估基准日 2022 年 9 月 30 日，被评估单位上海喜来春投资发展有限公司所有者权益账面值为 2,630.01 万元，在本报告所列假设和限定条件下，被评估单位所有者权益的评估值为-5,981.17 万元。上海市第一中级人民法院（2021）沪 01 执 603 号一案所涉标的物（出资额为人民币 3000 万元的上海喜来春投资发展有限公司股权）的市场价值为-5,981.17 万元（人民币大写：负伍仟玖佰捌拾壹万壹仟柒佰元整）。

单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	8,729.01	762.76	-7,966.25	-91.26
非流动资产	20.71	6,516.38	6,495.67	31,364.90
固定资产净额	20.71	61.42	40.71	196.57
无形资产净额	0.00	6,454.96	6,454.96	100
资产总计	8,749.72	7,279.14	-1,470.58	-16.81
流动负债	6,119.71	13,260.30	7,140.59	116.68
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	6,119.71	13,260.30	7,140.59	116.68
股东权益（所有者权益）	2,630.01	-5,981.17	-8,611.18	-327.42

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

（二）资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

（1）被评估单位流动资产账面值 8,729.01 万元，评估值为 762.76 万元，评估减值 7,966.25 万元，减值率 91.26%。减值原因为预付账款中欠款单位均未向被评估单位开具发票，也未形成资产，故本次评估的预付账款评零。所涉的在产品为土地开发成本和土地开发间接费用，存货-在产品科目中所涉土地开发已完成，已取得房地产权证（沪房地浦字（2013）第 086420 号），转入无形资产-土地使用权科目评估，存货-在产品科目价值评零。

（2）固定资产账面值 20.71 万元，评估值 61.42 万元，评估增值 40.71 万元，增值率 196.57%。增值原因为会计折旧计提年限小于车辆经济使用年限，致使车辆账面净值低于实际车辆价值，且账面未含车辆牌照的价值。

（3）无形资产账面值为 0.00 元，评估值为 6,454.96 万元，评估增值 6,454.96 万元，增值率 100%。评估增值主要因为本次评估按已形成的土地使用权的价值。



(4) 流动负债账面值 6,119.71 万元，评估值 13,260.30 万元，评估增值 7,140.59 万元，增值率 116.68%。增值原因为法院判决的被评估单位连带责任形成了负债。

(二) 评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论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他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

(一) 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(二) 资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(三) 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 在清查过程中评估人员发现存货-产成品科目记账差错较多，也不具备调账的条件。经了解，因被评估单位房地产项目开发未完成，导致存货-产成品中的开发成本和开发间接费用没有结转，但被评估单位已取得房地产权证（房地产权证（沪房地浦字（2013）第 086420 号）），实际已形成无形资产，本次评估将该土地使用权列为账外



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 邮编：200002

无形资产。账外无形资产的土地（沪房地浦字（2013）第 086420 号）属于出让取得的集体建设用地。经评估人员了解到，该土地位于浦东新区合庆镇郊野单元（郊野公园）范围内，被评估单位认为该土地上存在养护林，土地上约有 3,800.00 棵树，评估公司无法核实该情况、也未考虑其对评估结论的影响。

（五）存货-原材料经被评估单位确认全部用作建造构筑物，评估人员无法根据账面列示的数量和规格型号情况进行现场清点核实，本次评估以该构筑物（大约 100 平方米，建造日期为 2014 年 1 月）的价值作为存货-原材料的评估结论。

（六）根据上海市高级人民法院民事判决书（2020）沪民终 631 号判决上海喜来春农业观光旅游专业合作社向嘉兴慧悦投资管理合伙企业（有限合伙）支付经计算为 117,140,613.82 元的欠款，被评估单位和上海喜来春农业观光旅游专业合作社承担连带清偿责任。针对该连带清偿责任，评估公司收集到了第一人民中级法院出具的上海喜来春农业观光旅游专业合作社限制消费令等资料。另经了解，上海喜来春农业观光旅游专业合作社的主要资产为上海喜来春投资发展有限公司，评估公司认为现上海喜来春农业观光旅游专业合作社除本案评估所涉标的外无其他偿还能力。

（七）固定资产-车辆中牌照号为沪 ASK661 的路虎揽胜车辆，牌照所有人为范建军，本次评估未将该车牌纳入评估范围。

（八）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，须及时通知本评估机构，同时提供书面资料，如本评估机构确认异议合理，本评估机构应在拍卖前进行评估补充说明及调整。如公示期内无异议，本评估机构确认本案相关方同意本评估结论，特此说明。

（九）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。

（十）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。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 邮编：200002

有效期限内使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、除委托人、资产评估委托合同中约定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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，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。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2022 年 9 月 30 日至 2023 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 1 月 18 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：高慧丽

资产评估师：张宇翔

2023 年 1 月 18 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事商务大厦9楼

电话：021-63391088 邮编：200002

附 件

- 1、评估明细表；
- 2、上海市第一中级人民法院委托鉴定书复印件；
- 3、被评估单位的企业法人营业执照复印件；
- 4、被评估单位章程复印件；
- 5、被评估单位验资报告复印件；
- 6、被评估单位 2020 年、2021 年、基准日未经审计的财务报表；
- 7、中华人民共和国机动车行驶证（沪 ASK661、沪 AAN995）复印件；
- 8、房地产权证（沪房地浦字（2013）第 086420 号）复印件；
- 9、上海市高级人民法院民事判决书（（2020）沪民终 631 号）；
- 10、被评估单位承诺函；
- 11、资产评估机构备案公告、企业法人营业执照复印件；
- 12、鉴定人承诺书；
- 13、资产评估人员资格证书复印件。