

本报告依据中国资产评估准则编制

上海斯米克有限公司拟股权转让涉及的
上海斯米克装饰材料有限公司股东全部
权益价值
资产评估报告

中企华评报字(2023)第 3197 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二三年三月二十七日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3111020110311101202300042
合同编号:	PG20231150470000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2023)第3197号
报告名称:	上海斯米克有限公司拟股权转让涉及的上海斯米克装饰材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	45,521,613.48元
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	王进江 (资产评估师) 会员编号: 65000147 陈伟毅 (资产评估师) 会员编号: 31210055
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年03月28日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	24

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、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。

本资产评估机构及资产评估师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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

七、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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估师对评估范围内的实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

上海斯米克有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对上海斯米克有限公司拟股权转让涉及的上海斯米克装饰材料有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：上海斯米克有限公司拟股权转让事宜，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的上海斯米克装饰材料有限公司股东全部权益价值进行评估，并为上述经济行为提供价值专业意见。

评估对象：上海斯米克装饰材料有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：上海斯米克装饰材料有限公司经审计后的全部资产及负债。

评估基准日：2022年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

上海斯米克装饰材料有限公司评估基准日总资产账面价值为5,556.15万元，评估价值为4,755.66万元，减值额800.49万元，减值率为14.41%；总负债账面价值为203.50万元，评估价值为203.50万元，增减值额为0.00万元，增减值率为0.00%；净资产账面价值为5,352.65万元，资产基础法评估价值为4,552.16万元，减值额为800.49万元，减值率为14.96%。

上海斯米克有限公司拟股权转让涉及的上海斯米克装饰材料有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	218.67	218.67	0.00	0.00
二、非流动资产	2	5,337.48	4,536.99	-800.49	-15.00
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	5,337.48	4,536.99	-800.49	-15.00
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	11	5,556.15	4,755.66	-800.49	-14.41
三、流动负债	12	203.50	203.50	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	203.50	203.50	0.00	0.00
净资产	15	5,352.65	4,552.16	-800.49	-14.96

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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。

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。

上海斯米克有限公司拟股权转让涉及的上海 斯米克装饰材料有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

上海斯米克有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,根据法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对上海斯米克有限公司拟股权转让涉及的上海斯米克装饰材料有限公司的股东全部权益价值在评估基准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资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海斯米克有限公司,被评估单位为上海斯米克装饰材料有限公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括上海斯米克有限公司及法律、行政法规规定的使用人。

(一)委托人简介

1.委托人

企业名称:上海斯米克有限公司

法定住所:中国(上海)自由贸易试验区商城路800号20层

法定代表人:李慈雄

注册资本:6000万美元

成立日期:1992年8月23日

经营期限:1992年8月23日至2042年8月22日

企业性质:有限责任公司(外国法人独资)

主要经营范围:从事货物及技术的进出口业务,转口贸易;仓储服务及货物简单加工;与有外贸经营权企业贸易;代理区内企业材料进出口产品出口。【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】

(二)被评估单位简介

1.公司简况

公司名称：上海斯米克装饰材料有限公司

法定住所：上海市闵行区三鲁路 2121 号 28 幢 A 室

法定代表人：宋源诚

注册资本：8844 万元人民币

成立日期：2000 年 03 月 30 日

经营期限：2000 年 03 月 30 日至无固定期限

企业性质：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

主要经营范围：从事货物及技术的进出口业务,转口贸易;仓储服务及货物简单加工;与有外贸经营权企业贸易;代理区内企业材料进出口产品出口。【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.历史沿革

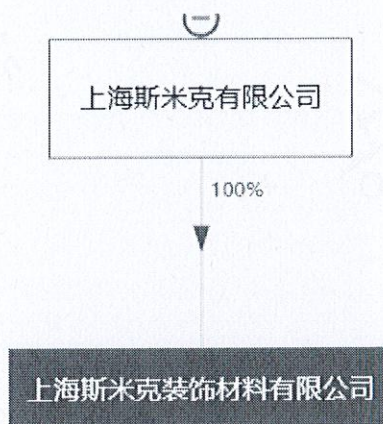
被评估单位上海悦心健康科技发展有限公司成立于 2000 年 3 月 30 日,原股东为江苏斯米克建筑陶瓷有限公司和上海公大建材有限公司,注册资本人民币 180.00 万元。2003 年 11 月,被评估单位股东由江苏斯米克建筑陶瓷有限公司和上海公大建材有限公司变更为上海斯米克建材有限公司(占 90%股权比例)、上海斯米克陶瓷有限公司(占 10%股权比例);2014 年 10 月,被评估单位股东变更为上海斯米克建材有限公司全资持有;2015 年 9 月进行了增资扩股,注册资本由人民币 180.00 万元变更为 12,844.00 万元,股东变更为上海斯米克有限公司(占 98.60%股权比例)和上海斯米克建材有限公司(占 1.4%股权比例);2015 年 10 月,股东变更为上海斯米克建材有限公司(占 100%股权比例);2020 年 5 月,被评估单位注册资本变更为 8,844.00 万元。2020 年 12 月股东变更为苏州斯米克机电有限公司;2022 年 11 月股东变更为上海斯米克有限公司全资持有;至今被评估单位股权未变动。

基准日公司股东结构情况:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	上海斯米克有限公司	8,844.00	100.00

3.公司产权和经营管理结构:

(1)截至评估基准日,上海斯米克装饰材料有限公司的产权结构图如下:



4.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表:

金额单位:人民币元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	26,444.48	2,582,782.55	2,186,714.71
投资性房地产	53,374,800.00	53,374,800.00	53,374,800.00
资产合计	53,401,244.48	55,957,582.55	55,561,514.71
流动负债	2,718,778.57	2,733,266.51	2,035,001.23
非流动负债			
负债合计	2,718,778.57	2,733,266.51	2,035,001.23
归母所有者权益	50,682,465.91	53,224,316.04	53,526,513.48
少数股东权益			
所有者权益合计	50,682,465.91	53,224,316.04	53,526,513.48

被评估单位近三年的经营状况如下表:

金额单位:人民币元

项目	2020年度	2021年度	2022年度
一、营业收入	4,787,361.68	4,787,445.16	3,561,447.05
减:营业成本	971,428.58		
税金及附加	95,435.07	163,848.61	121,964.78

上海斯米克有限公司拟股权转让涉及的上海斯米克装饰材料有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
销售费用	573.22		
管理费用	1,751,549.26	4,783,220.69	2,636,414.26
研发费用			
财务费用	3,822.01	3,177.92	2,595.76
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
加：其他收益		35.64	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,965,055.15	-159,817.93	811,208.28
加：营业外收入		599,806.55	2,054.58
减：营业外支出	250,000.00	560.15	410,332.94
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,715,055.15	439,428.47	402,929.92
减：所得税费用	56,343.21	109,857.13	100,732.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,658,711.94	329,571.34	302,197.44
少数股东损益			

被评估单位评估基准日会计报表经上海信运会计事务所审计，并发表了无保留审计意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的长期股权投资单位，即上海斯米克有限公司持有被评估单位上海斯米克装饰材料有限公司的 100% 股权。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

上海斯米克有限公司拟股权转让事宜，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的上海斯米克装饰材料有限公司股东全部权益进行评估，并为上述经济行为提供价值专业意见

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是上海斯米克装饰材料有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是上海斯米克装饰材料有限公司经审计后的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产。总资产账面价值为 5,556.15 万元，总负债账面价值为 203.50 万元，净资产账面价值为 5,352.65 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经上海信运会计事务所审计，并发表了无保留意见的审计报告。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产为投资性房地产。主要资产的类型及特点如下：

投资性房地产：

纳入评估范围的是被评估单申报的位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号浦江镇 501 街坊 7/1 丘的投资性房地产，房屋面积为 12,229.86 平方米，土地使用权面积为 20,435.00 平方米。房屋证载用途为厂房，其建筑结构为钢构、砖混结构，证载建成年代为 2014 年，实际建成年代为 2005 年。已办理沪房地闵字（2015）第 055080 号《上海市房地产权证》，权利人为上海斯米克装饰材料有限公司，房地坐落：上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号浦江镇 501 街坊 7/1 丘，宗地面积为 20,435.00 平方米，宗地性质为国有，宗地用途为工业，准用年限为 50 年，土地使用终止时间为 2055 年 1 月 19 日。日常维护保养状况较好。评估基准日，投资性房地产已出租。

评估基准日，投资性房地产分三部分租赁给上海炜忠实业有限公司、上海智添实业有限公司、上海斯米克建材有限公司。

2.企业申报的无形资产情况

无。

3.企业申报的其他表外资产情况

无。

4.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告的评估基准日为：2022年12月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《上海斯米克有限公司管理层决定》。

(二)法律法规依据

1.《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）；

2.《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通过修正);

3.《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);

4.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);

6.《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修正);

7.《中华人民共和国土地管理法》(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修正);

8.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);

9.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

10.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);

11.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

12.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

13.《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);

14.《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会〔2020〕12号)、《银行函证及回函工作操作指引》(财办会〔2020〕21号);

15.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

16.有关其他法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—企业价值》(中评协[2018]38号);
8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
13. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);
14. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

- 1.房屋所有权证或者不动产权证书;
- 2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估基准日贷款市场报价利率(LPR);
- 2.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 3.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 4.《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);
- 5.Wind 资讯金融终端;
- 6.彭博金融信息服务终端;
- 7.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核査验证》(中评协〔2019〕39号);
- 2.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

- 3.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 4.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 5.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
- 6.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 7.上海信运会计事务所出具的审计报告;
- 8.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

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。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

被评估单位经营范围中的主营业务尚无实质性经营，尚无主营业务相关的收入和收益，亦无明确的关于主营业务的未来预测，故市场法及收益法不适用。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。评估对象财务制度健全，以评估基准日的资产负债表为基础，可测算评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值；因此，可以采用资产基础法。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，为现金和银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行

公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

2.投资性房地产

根据本次评估目的，结合房地产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用重置成本法、收益法进行评估。

(1)重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：税前建筑安装工程费用、扣减前期费中可抵扣增值税后的建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=税前建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本-前期费中可抵扣增值税。

A.建安综合造价

采用单方造价法确定其建安工程税前造价及含税建安工程造价。

B.前期及其他费用表

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

C.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。假设被评估单位的合理建设工期。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安综合造价+含税前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

D.前期费中可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价应扣除相应的增值税。

前期费中可抵扣增值税=含税建安工程含税造价×(勘察设计费率+

工程监理费率+工程招投标代理服务费+可行性研究费率+环境影响评价费率)/1.06×6%。

②综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

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

式中尚可使用年限的确定：

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以评估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

③房屋重置成本的确定

$$\text{房屋评估价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

④分摊土地使用权重置成本的确定

分摊土地使用权重置成本的确定按照市场比较法进行测算其投资性房地产所对应土地使用权价值，根据投资性房地产单方建筑面积分摊土地使用权价值。

⑤评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{房屋评估价值} + \text{对应分摊的土地使用权价值}$$

(2)收益法

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益法进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。

收益法计算公式如下：

$$P = \frac{A}{(r-s)} \times \left[1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：P：表示房地产价值；
A：表示单位期间净收益；
r：表示单位期间资本化率；
s：表示单位期间租金递增率；
n：表示剩余收益期限；

3. 负债

被评估单位的负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2023 年 2 月 9 日至 2023 年 3 月 27 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2023 年 2 月 9 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员于 2023 年 2 月 15 日至 2023 年 2 月 17 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据资料核查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(4)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)一般假设

1.假设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,交易行为都是自愿的、理智的,都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

2.假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用;

3.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

4.针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

5.假设评估基准日后，与被评估单位及各子公司相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化；

6.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

8.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

(一)资产基础法评估结果

上海斯米克装饰材料有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,556.15 万元，评估价值为 4,755.66 万元，减值额为 800.49 万元，减值率为 14.41%；总负债账面价值为 203.50 万元，评估价值为 203.50 万元，增额为 0.00 万元，增减值率为 0.00%；净资产账面价值为 5,352.65 万元，资产基础法评估价值为 4,552.16 万元，减值额为 800.49 万元，减值率为 14.96%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%

上海斯米克有限公司拟股权转让涉及的上海斯米克装饰材料有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

项目		账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	218.67	218.67	0.00	0.00
二、非流动资产	2	5,337.48	4,536.99	-800.49	-15.00
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	5,337.48	4,536.99	-800.49	-15.00
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	11	5,556.15	4,755.66	-800.49	-14.41
三、流动负债	12	203.50	203.50	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	203.50	203.50	0.00	0.00
净资产	15	5,352.65	4,552.16	-800.49	-14.96

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，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、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，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。

(三)本次评估利用了上海信运会计事务所于 2023 年 2 月 22 日出具的沪信师审（2023）第 0262 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(四)纳入本次评估范围的投资性房地产已办理沪房地闵字（2015）第 055080 号《上海市房地产权证》，证载建成年代为 2014 年，未证载建筑结构。根据被评估单位出具的情况说明，实际建成年代为 2005 年。根据被评估单位的申报信息结合现场勘察，房屋建筑物为钢构和混合结构，本次则按房屋建筑物建筑年代为 2005 年、建筑结构为钢构、混合进行评估。

(五)根据被评估单位的说明，2019 年至评估基准日被评估单位投资性房地产每年均未进行的公允价值计量评估。被评估单位解释为公司业务简单，为节省成本未做每年公允价值计量评估。投资性房地产综合因素下房屋建造资料及入账凭证、历史评估资料等难以追溯。被评估单位出具了说明，本次评估则按照被评估单位申报数据进行评估。

(六)纳入本次评估范围的投资性房地产的层高、建筑年代、檐高、建筑结构等参数由被评估单位申报提供，并对资产的产权状况提供了相关说明，对于层高、建筑年代、结构等产权因素，我司评估人员根据勘察程序发现其与申报数据大体相当。本次评估投资性房地产层高、结构、财务账面等数据均按照被评估单位提供的数据为准进行评估。如与实际不符，评估结论不成立。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)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专业人员不承担责任。

(三)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。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章方可使用。

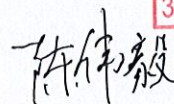
十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2023年3月27日。

资产评估师：王进江



资产评估师：陈伟毅



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二三年三月二十七日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、其他重要文件。