

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海汇丽集团有限公司拟转让其持有的上海中远汇
丽建材有限公司 10%股权所涉及上海中远汇丽建材
有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2025】第 0662 号

（报告书）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2025 年 3 月 31 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：	3131020001202500783
合同编号：	东洲评委(202412282)号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	东洲评报字【2025】第0662号
报告名称：	上海汇丽集团有限公司拟转让其持有的上海中远汇丽建材有限公司10%股权所涉及上海中远汇丽建材有限公司股东全部权益价值
评估结论：	143,260,317.38元
评估报告日：	2025年03月31日
评估机构名称：	上海东洲资产评估有限公司
签名人员：	才亚敏（资产评估师） 会员编号：31180009 张静静（资产评估师） 会员编号：31190119
 (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。

备案回执生成日期：2025-04-16

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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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、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、我们与本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、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人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。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及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。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有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存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告
(目录)

声明 1

目录 2

摘要 3

正文 7

一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 7

 (一) 委托人概况 7

 (二) 被评估单位概况 7

 (三) 委托人与被评估单位之间的关系 10

 (四) 其他资产评估报告使用人 10

二、 评估目的 10

三、 评估对象和评估范围 10

 (一) 评估对象 10

 (二) 评估范围 11

 (三) 委估资产的主要情况 11

 (四) 被评估单位申报的其他无形资产 13

 (五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量 13

 (六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额 13

四、 价值类型及其定义 13

五、 评估基准日 13

六、 评估依据 14

 (一) 经济行为依据 14

 (二) 法律法规依据 14

 (三) 评估准则依据 15

 (四) 资产权属依据 16

 (五) 评估取价依据 16

 (六) 其他参考资料 17

七、 评估方法 17

 (一) 评估方法概述 17

 (二) 评估方法的选择 18

 (三) 资产基础法介绍 18

八、 评估程序实施过程 and 情况 32

九、 评估假设 33

 (一) 基本假设 34

 (二) 一般假设 34

十、 评估结论 35

 (一) 相关评估结果情况 35

 (二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明 35

 (三) 关于评估结论的其他考虑因素 36

 (四) 评估结论有效期 36

 (五) 有关评估结论的其他说明 37

十一、 特别事项说明 37

十二、 评估报告使用限制说明 41

十三、 评估报告日 42

附件 44

上海汇丽集团有限公司拟转让其持有的上海中远汇丽建材有限公司
10%股权所涉及上海中远汇丽建材有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2025】第 0662 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海汇丽集团有限公司

被评估单位：上海中远汇丽建材有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据《股权交易意向协议》，上海汇丽集团有限公司拟转让其持有的上海中远汇丽建材有限公司10%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值64,847,098.68元，负债合计账面价值4,277,977.96元，所有者权益（净资产）60,569,120.72元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024年12月31日

评估方法：采用资产基础法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币143,260,317.38元。大写：人民币壹亿肆仟叁佰贰拾陆万零叁佰壹拾柒元叁角捌分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 被评估单位长期股权投资涉及的上海汇可庆建材销售有限公司账面值为 332,063.07 元，计提减值准备 332,063.07 元，账面净值为 0.00 元。该公司于 2004 年 10 月拟关闭清算，由于股东在清算中意见不一致，导致上海汇可庆建材销售有限公司于 2006 年 12 月被上海工商行政管理局青浦分局吊销工商营业执照。该公司现在无经营业务，且被评估单位无法取得其相关财务资料，本次评估为零。

2. 截至评估基准日，经审计后被评估单位的应收账款、其他应收款项账龄较长，均在 10 年及以上，被评估单位按照账龄计提坏账准备，计提金额分别为 3,875.22 万元和 2,723.14 万元。评估人员经过分析核实，对其中有确凿证据表明款项很难收回的（如客商已注销、吊销、无法查询等）评估为零；尚未计提的款项为被评估单位关联单位往来款，因此对于其他款项全部按照账面值评估，提请报告使用人关注。

3. 此次被评估单位及其参股的上海汇丽地板制品有限公司（以下简称“汇丽地板”）均存在委估的设备无实物情况，具体明细如下：

1) 上海中远汇丽建材有限公司

机器设备序号 1 液压叉车；电子设备序号 1-37 项，共计 37 台/套/个，本次均确认无实物且评估为零。

2) 上海汇丽地板制品有限公司

机器设备序号 1 上凌冰箱；电子设备序号 1-3 项，分别为用友服务器、税控防伪电脑开票机 1 台和考勤机，共计 3 台，本次均确认无实物且评估为零。

4. 被评估单位存在未决事项：被评估单位（原告）于 2021 年 9 月 6 日因房屋租赁合同纠纷向盐城市大丰区人民法院提起诉讼，要求判决与江苏臣生林业发展有限公司（被告）的租赁合同解除；被告迁让租赁厂房及土地；支付欠付租金、承担占用费、合同终止违约金及诉讼费用。根据《江苏省盐城市大丰区人民法院民事判决书》（2021）

苏 0982 民初 4902 号和《江苏省盐城市大丰区人民法院执行裁定书》(2023)苏 0904 执恢 413 号之五十四,被告与原告的租赁合同于 2020 年 4 月 27 日解除;被告根据租赁合同约定迁出(返还)土地、厂房及其上新建建筑物及附属设施;被告应向原告支付欠付租金 491.80 元、合同解除后的占用费 2,503,836.50 元、违约金 751,298.50 元、案件保全费 5,000.00 元。截至评估基准日,被告已向原告支付 1,034,810.01 元,收产抵债 218,288.00 元,剩余案款因被执行人暂无其他可供执行财产而未能执行到位。对于剩余案款,根据《江苏省盐城市大丰区人民法院执行裁定书》(2023)苏 0904 执恢 413 号之五十四,“终结本次执行程序期间,被执行人负有向申请执行人继续履行债务的义务;财产状况发生变化的,应如实向本院报告,直至债务全部履行完毕。申请执行人享有要求被执行人继续履行债务的权利,发现被执行人有可供执行财产的,可向本院终本管理团队申请恢复执行,申请执行人申请恢复执行不受申请执行时效期间限制。”因后期剩余案款的执行情况未知,本次评估未考虑上述事项的影响。

5. 被评估单位存在投资性房地产未办理权证的情形,具体情形如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量
6	无证	门卫	混合	2002/4/28	平方米	23.43
7	无证	配电房	混合	2002/4/28	平方米	104.80

对于上述无证房屋,本次评估根据被评估单位出具的房地产情况说明,确定该资产为被评估单位所有,纳入评估范围。无证房屋的面积,本次由被评估单位资产管理人员申报,评估人员进行了实地勘查确认。如与将来最终房地产管理部门确定的面积不符,应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。

6. 本次打开评估的上海汇丽地板制品有限公司的土地位于上海市浦东新区康桥镇康桥东路 201 号,土地权证编号为“沪房地南字(2009)第 022421 号”,申报的土地面积为 34,282.00 平方米,根据被评估单位提供的“康桥东路(御秀路—张东路)张建设工程收回国有土地补偿协议书”,委评土地涉及 1255 平方米,于 2020 年 2 月被收回,实际土地面积为 33,027.00 平方米,截至评估基准日,产证未作变更。本次评估已考虑该事项对估值的影响,采用实际土地面积进行评估。

7. 截至评估基准日,被评估单位的流动负债存在账龄长达 10 年以上的情况。评估人员无法通过函证、抽凭等替代程序进行核实,考虑到该等款项近年来并无任何催收

记录，部分客商存在已注销、吊销的情况且经过与被评估单位沟通确认无需支付，本次评估对该等款项仅考虑所得税进行评估，提请报告使用人关注。具体明细如下：

序号	科目名称	款项性质	项数	合计金额（元）
1	应付账款	原料款	77.00	599,433.65
2	合同负债	货款	160.00	1,032,947.25
3	其他应付款	往来款、代付代缴款	20.00	714,667.96
4	其他流动负债	货款	160.00	175,601.04

8. 截至评估基准日，被评估单位下属非控股子公司上海汇丽地板制品有限公司（以下简称“汇丽地板”）的应收账款、其他应收款项按照账龄计提坏账准备，计提金额分别为 3,132.46 万元和 162.71 万元。评估人员经过分析核实，对其中有确凿证据表明款项很难收回的（如客商已注销、吊销、无法查询等）评估为零；应收账款中尚未完全计提的款项为上海东驰汽车销售有限公司应付的租金，该租赁合同涉及免租期，故被评估单位在账面上将租金总额按直线法分配，实际承租人已按照合同约定支付租金，不存在租金欠缴的情况，故应收账款评估为零。其他应收款中尚未计提的款项为被评估单位关联单位往来款，因此对于其他款项全部按照账面值评估，提请报告使用人关注。

9. 截至评估基准日，汇丽地板的流动负债存在账龄长达 5 年以上的情况。评估人员无法通过函证、抽凭等替代程序进行核实，考虑到该等款项近年来并无任何催收记录，部分客商存在已注销、吊销的情况且经过与被评估单位沟通确认无需支付，本次评估对该等款项仅考虑所得税进行评估，提请报告使用人关注。具体明细如下：

序号	科目名称	款项性质	项数	合计金额（元）
1	应付账款	原料款	46.00	854,564.13
2	合同负债	货款	55.00	148,521.72
3	其他应付款	往来款、代付代缴款	17.00	1,461,720.58
4	其他流动负债	货款	55.00	25,248.68

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

上海汇丽集团有限公司拟转让其持有的上海中远汇丽建材
有限公司 10%股权所涉及上海中远汇丽建材有限公司股东全
部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2025】第 0662 号

正文

上海汇丽集团有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对上海汇丽集团有限公司拟转让其持有的上海中远汇丽建材有限公司 10%股权所涉及的上海中远汇丽建材有限公司股东全部权益于 2024 年 12 月 31 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

（一）委托人概况

公司名称：上海汇丽集团有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：91310000132231054Y

公司注册地址：上海市浦东新区横桥路406号1幢3楼

法定代表人：程光

注册资本：45000万人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

营业期限：1993-09-13至无固定期限

经营范围：化学建材，建筑材料，防水装潢粘结材料，塑料制品，精细化工产品，房屋配套产品，五金装潢材料，自营进出口业务，木业制品，新型墙体材料。【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）被评估单位概况

公司名称：上海中远汇丽建材有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：91310115630911933Q

公司注册地址：浦东新区康桥工业区康桥东路 201 号 3 幢 208 室

法定代表人：王邦鹰

注册资本：11245 万人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

营业期限：1999-05-04 至无固定期限

经营范围：销售化学建材、装饰材料及配套建筑五金，房地产开发，自有房屋的租赁（限分支机构经营）。【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】

1. 公司历史沿革及股东结构

(1) 初始成立

上海中远汇丽建材有限公司成立于 1999 年 5 月，初始注册资本 11,000.00 万元人民币，由中远（上海）置业发展有限公司和上海汇丽建材股份有限公司合伙出资设立，具体明细如下表：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	中远（上海）置业发展有限公司	5,610.00	51.00%
2	上海汇丽建材股份有限公司	5,390.00	49.00%
	合 计	11,000.00	100.00%

(2) 第 1 次增资

2001 年 12 月 11 日，根据上海中远汇丽建材有限公司股东会决定，注册资本由 11,000.00 万元增加至 11,245.00 万元，新增的 245.00 万元由原股东上海汇丽建材股份有限公司出资。

经上述变更后，上海中远汇丽建材有限公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	中远（上海）置业发展有限公司	5,610.00	49.89%
2	上海汇丽建材股份有限公司	5,635.00	50.11%
	合计	11,245.00	100.00%

(3) 第 1 次股东名称变更

2002 年 9 月 25 日，根据上海中远汇丽建材有限公司股东会决议，股东名称由中远（上海）置业发展有限公司变更为上海中远三林置业有限公司。

(4) 第 1 次股权转让

2003 年 12 月 22 日，根据上海中远汇丽建材有限公司股东会决定，上海中远三林置业有限公司将其持有的全部股权分别转让给上海汇丽建材股份有限公司和上海汇丽集团有限公司，其中，39.89%的股权转让给上海汇丽建材股份有限公司，10.00%的股权转让给上海汇丽集团有限公司。

经上述股权转让后，上海中远汇丽建材有限公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海汇丽建材股份有限公司	10,120.50	90.00%
2	上海汇丽集团有限公司	1,124.50	10.00%
	合计	11,245.00	100.00%

本次变更完成后，上海中远汇丽建材有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

2. 公司概况

上海中远汇丽建材有限公司是由上海汇丽建材股份有限公司和上海汇丽集团有限公司共同出资组建的有限责任公司，公司注册资本为人民币 11,245 万元。公司的营业范围为销售化学建材、装饰材料及配套建筑五金，房地产开发，自有房屋租赁（限分支机构经营）。自 2007 年公司停止生产，目前营业活动系厂房租赁。

公司下设上海中远汇丽建材有限公司大丰分公司（以下简称“大丰分公司”），大丰分公司成立于 2011 年 1 月 4 日，大丰分公司的主营业务为房屋租赁，拟用于出租，目前闲置中。

3. 股权投资情况

基准日企业股权投资共 2 家，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%
上海汇丽地板制品有限公司	其他有限责任公司	浦东新区康桥工业区康桥东路 201 号	9,502 万人民币	25%
上海汇可庆建材销售有限公司	有限责任公司（自然人投资或控股）	青浦区新业路 599 号 3 幢 9—9 房	100 万人民币	49%

注：上海汇可庆建材销售有限公司在 2004 年 10 月拟关闭清算，由于股东在清算中意见不一致，导致上海汇可庆建材销售有限公司于 2006 年 12 月被上海工商行政管理局青浦分局吊销工商营业执照，公司无法取得相关财务资料。

4. 公司资产、负债及财务状况

（1）截止评估基准日，公司资产合计为 6,484.71 万元，负债合计为 427.80 万元，所有者权益（净资产）为 6,056.91 万元。公司前两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	5,121.01	6,505.92	6,484.71
负债	1,717.51	712.55	427.80
所有者权益（净资产）	3,403.50	5,793.37	6,056.91

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	-43.06	-42.80	-83.96
净利润	-43.06	-42.80	263.54

上述数据，2022、2023 年度数据摘自众华会计师事务所（特殊普通合伙）年度审计报告，2024 年度数据摘自本次年度审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 5%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人于评估基准日为持有被评估单位 10%股权的股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方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、评估目的

根据《股权交易意向协议》，上海汇丽集团有限公司拟转让其持有的上海中远汇丽建材有限公司10%股权。本次评估目的是反映上海中远汇丽建材有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值64,847,098.68元，负债合计账面价值4,277,977.96元，所有者权益（净资产）60,569,120.72元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：众会字（2025）第03597号。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、其他应收款、其他流动资产等组成。

2. 长期股权投资

基准日企业股权投资共 2 家，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%
上海汇丽地板制品有限公司	其他有限责任公司	浦东新区康桥工业区康桥东路 201 号	9,502 万人民币	25%
上海汇可庆建材销售有限公司	有限责任公司（自然人投资或控股）	青浦区新业路 599 号 3 幢 9—9 房	100 万人民币	49%

注：上海汇可庆建材销售有限公司在 2004 年 10 月拟关闭清算，由于股东在清算中意见不一致，导致上海汇可庆建材销售有限公司于 2006 年 12 月被上海工商行政管理局青浦分局吊销工商营业执照公司无法取得相关财务资料。

3. 投资性房地产

企业的房屋建（构）筑物主要位于江苏省盐城市大丰港区纬四路以南经五路以东，出让工业用地，土地面积 212,090.00 平方米。本次委评的房屋建筑面积合计为 22,072.43 平方米，根据《房屋所有权证》，有证面积为 21,944.20 平方米，无证面积 128.23 平方米。

对于无证房屋，本次评估根据被评估单位出具的房地产情况说明，确定该资产为被评估单位所有。无证房屋的面积，本次由被评估单位资产管理人员申报，评估人员进行了实地勘查确认。如与将来最终房地产管理部门确定的面积不符，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。

表1—房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	宗地
1	大丰房权证港区字第 20097066 号	港区中央大道北侧经五路东侧 8 幢	钢结构	2002/4/28	平方米	4,605.68	出让工业用地，土地面积 212,090.00 平方米
2	大丰房权证港区字第 001540 号	港区中央大道北侧经五路东侧 3 幢	钢结构	2002/4/28	平方米	4,334.63	
3	大丰房权证港区字第 20097064 号	大丰工业厂房-经五路 1 幢 20097064	钢结构	2002/4/28	平方米	4,334.63	
4	大丰房权证港区字第 20097065 号	大丰工业厂房-经五路 2 幢 20097065	钢结构	2002/4/28	平方米	4,334.63	
5	大丰房权证港区字第 20097063 号	大丰工业厂房-经五路 7 幢 20097063	钢结构	2002/4/28	平方米	4,334.63	
6	无证	门卫	混合	2002/4/28	平方米	23.43	
7	无证	配电房	混合	2002/4/28	平方米	104.80	
		小计（房屋面积）				22,072.43	
8	构	道路	砼	2002/4/28	平方米	8,424.00	
9	构	围墙	铸铁	2002/4/28	平方米	3,132.00	

本次审计将土地使用权调整至投资性房地产科目，纳入本次土地使用权评估范围的土地共 1 宗，系位于江苏省盐城市大丰港区纬四路以南经五路以东的工业用地，土地面积为 212,090.00 平方米，账面值为 876,744.77 元，土地使用权状况如下：

序号	权证编号	宗地位置	土地性质	土地用途	土地终止日期	土地面积（m ² ）	开发程度	地上建筑物
1	大土国用（2001）字第 2146 号	大丰港区纬四路以南经五路以东	出让	工业	2050/7/23	212,090.00	五通一平	地上建筑面积 22,072.43 平方米

4. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物系截至评估基准日被评估单位位于的江苏省盐城市市区健康东路党校 1#楼 405、505 室住宅用房和重庆市渝中区枇杷山正街 136 号 26-J 办公用房，建筑面积合计 328.17 平方米。账面原值 659,891.08 元，账面净值 65,989.11 元。

序号	权证编号	建筑物名称	房屋用途	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	总层数	部位	土地用途	分摊土地面积
1	大丰房权证大中字第 001544 号/大土国用（2002）字第 0706 号	市区健康东路党校 1#楼 405、505 室	住宅	混合	2002/12/23	170.10	6 层	4 层、5 层	出让住宅	27.7
2	房权证 101 字第 084068 号/渝中国用（2002）字第 014430 号	重庆市渝中区枇杷山正街 136 号 26-J	办公用房	钢混	2000 年	158.07	27 层	26 层	出让商业	15.51

序号	权证编号	建筑物名称	房屋用途	结构	建成年月	建筑面积 (m^2)	总层数	部位	土地用途	分摊土地面积
		合计				328.17				

5. 设备

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。

机器设备为一台液压叉车，于 1992 年购入，本次盘点结果为无实物。

车辆共 2 辆，为帕萨特 1.8T 轿车和大众汽车途安，于 2014 年和 2018 年分别购入，目前正常使用中。

电子设备共 43 台/套/个，于 2001-2023 年之间购入，其中序号 1-37 项盘点结果为无实物，其余空调、电脑、沙发、洗衣机处于正常使用中。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位未申报其他无形资产。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、 价值类型及其定义

考虑到本次评估目的为股权转让，而所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《股权交易意向协议》。

（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》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
3. 《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修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《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）；
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. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修订）；
10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
16. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）；
17. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；
18. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
19. 《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第二次修正）；
20. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
24. 《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）；
25. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；
26. 《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）
27. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

4. 《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）；
5. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
6. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
10. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
13. 《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
18. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

（四）资产权属依据

1. 《房地产权证》、房屋所有权证、不动产权证；
2. 《土地使用权出让合同》或《土地使用权证》；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或记账凭证；
5. 固定资产台账、记账账册等；
6. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
4. 设备网上可予查询的价格信息资料；
5. “广联达指标网”公布的造价案例；

6. 房地产行业专业网络平台挂牌信息；
7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
8. 中国土地市场网公布的土地交易案例；
9. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
10. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“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、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。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

被评估单位已无实际经营业务，未来年度的收益无法可靠估计，市场上无可比的交易案例亦无可比的上市公司，因此不适用收益法以及市场法进行评估。

考虑到被评估单位仅有核心资产—投资性房地产用于对外出租（目前处于闲置状态），本次对该部分房产类资产采用成本法（房地分估，其中主要资产土地使用权采用市场法以及基准地价法两种方法评估）评估；此外，被评估单位下属非控股子公司上海汇丽地板制品有限公司（以下简称“汇丽地板”）亦无实际经营业务，仅有核心资产房产类用于对外出租，本次对该部分房产类资产采用收益法和成本法（房地分估）两种方法进行评估，故本次对于汇丽地板采用资产基础法进行评估，不再对整体收益法进行赘述。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款和其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对有确凿证据表明款项不能收回的（如客商已注销、吊销等），评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，本次评估考虑了公司计提坏账准备后的金额进行评估。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值，主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。

4. 长期股权投资

对控股的长期股权投资，根据相关执业标准可以实施对其进行整体资产评估的，采用适当的评估方法评估后再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。

1. 对于参股型的长期股权投资，上海汇丽地板制品有限公司已无实际经营业务，主要业务为房屋租赁，本次对该长投单位采用资产基础法进行评估。

2. 对无经营业务的长期股权投资，因其处于吊销阶段且无法取得其相关财务资料，本次评估为零。

5. 不动产

根据《资产评估执业准则—不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状

况修正就是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

（1）投资性房地产：

本次评估采用成本法进行评估。

a. 适合采用的评估方法理由：建筑物为企业自用厂房、属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋的市场价值。

b. 不适合采用的评估方法理由：周边同类建筑物很少发生交易，同时，评估对象所涉及的土地使用权已在无形资产科目中单独评估，且该处为企业自用的厂区，未来没有重新开发的计划，故不适合采用市场法和假设开发法。其次，由于目前房地产市场租售比不均衡，故也不适合采用收益法评估。

成本法

成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为：

资产评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：资产评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

重置价格的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）、资金成本和利润。

A. 建筑安装工程重置价

房屋建筑物采用“单位造价调整法”，根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价，或评估实例的建筑安装造价，经修正后加计有关费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，上述费用参照国家和地方有关计费标准和当地市场行情并结合项目的实际情况计取，如下表所示：

有关费用明细表：

序号	费用名称	取费基数	依据	费率（%）
1	项目建设管理费	建安工程造价	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	1.81%
2	勘察设计费	建安工程造价	市场行情价	3.01%
3	工程监理费	建安工程造价	市场行情价	1.67%
4	招投标代理服务费	建安工程造价	市场行情价	0.54%
5	可行性研究费	建安工程造价	市场行情价	0.09%
6	环境影响评价费	建安工程造价	市场行情价	0.02%

C. 资金成本

资金成本按照产权持有人固定资产投资合理建设工期或建(构)筑物的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

建筑面积的确定：

应根据房地产权证所记载，房地产管理部门所确认的建筑面积确定建筑面积。

成新率的确定：

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，综合确定成新率。具体说明如下：

①年限法理论成新率的确定

计算公式：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：按有关部门关于建筑物耐用年限标准，确定尚可使用年限。

② 打分法技术测定成新率的确定

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，评估人员结合有关工程资料并现场勘查：结构部分（地基基础、承重结构、非承重结构，屋面、楼地面）、装修部分（门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等），设备部分（水卫、电气、消防设施、通风通暖），根据勘查状况来确定各部分的完好分值，并对各部分赋予权重，最终确定建筑物的打分法成新率。

计算公式：

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

③ 综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均法，年限法权数取 4，技术打分法权数取 6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法成新率 × 权数 + 打分法技术测定成新率 × 权数) ÷ 总权数

评估值的确定

评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

＝重置全价 × 成新率

土地使用权：

本次审计将土地使用权账面调整至投资性房地产科目，评估人员对土地使用权本次采用市场法和基准地价法评估。

(2) 固定资产-房屋建筑物：

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道沟槽等。委评房地产所涉及的房屋类型主要为住宅用房和非住宅（办公用房），本次对住宅用房主要采用市场法，对非住宅（办公用房）主要采用市场法和收益法进行评估。

市场法

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

计算公式：

委估对象价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×
房地产状况修正系数

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。

a. 交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易情况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

b. 对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比价格}$$

c. 房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算。

区位状况：

聚集程度：对于办公用途的房地产而言，聚集程度取决于周边类似办公写字楼的多寡，大中型的集中圈内的环境氛围以企业相邻等因素更好、更适于生活和工作，比之孤立的单幢办公楼有着一定的优势，但相比较于商业用途房地产，其影响房价的比重较低。

交通条件：对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级，由于一般城市内相关基础设施均较为齐备，对房地产价值影响较小。

环境景观：主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低，以委估对象为标准进行修正。

实物状况：

楼层状况：针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响；对于办公物业，其楼层越高、越少受到打扰和环境影响、其办公氛围更好，因此其房地产价值也随之越好。

建筑规模：房地产的建筑面积、实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言、房地产面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低，但办公类型的房地产尚需考虑最小的使用空间，若面积太小不满足最低使用需求，则对价值也有不利影响，需做逆向修

正。

建筑结构：可以具体分为承重结构（钢结构、钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档商业、办公大楼，价值较高；根据不同结构、形式，按下列表格对其评定打分，并以委估对象为标准做定基修正。

装饰装修：根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于办公用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地产价值有较大影响。

完损程度：需具体勘查委估对象的房屋已使用年限或年代，了解其设计使用年限、考虑其尚可使用年限，勘查其整体结构稳固性、有无明显沉降、房屋建成年份越老、其在使用过程中不可避免受到自然环境的侵蚀，外立面的完损程度越大，造成房地产价值越低。

层高布局：该因素包括房地产的标准层层高、空间布局利用程度，对于办公而言，一般层高在 3~3.6 米，层高越高，空间层次感越好，甚至可以额外利用增加使用空间，包括内部布局自由度更大，房地产价值越高。

权益状况：

权利状况：需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低，因此以委估对象为标准将权利状况分为“严重受限、部分受限、正常”三个等级，有特殊情况的应另外考虑。

物业管理：对于房地产而言、其大楼的物业管理也影响到房地产的价值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对写字楼带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限，因此以委估对象

为标准进行修正。

其他特殊：当房地产存在拖欠欠款、法律限制、手续不全、临时搭建或违章建筑等其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

收益法

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测委评对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到评估基准日后累加。

$$\text{计算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 $Fi = \text{租赁收入} - \text{一年运营费用}$

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金 $\times (1 - \text{空置率及租金损失率})$ 后获得，包括年租金收入和年押金利息收入。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、税金附加、所得税等。

根据上述公式，运用收益法估价应按下列步骤分别获取数据：

1) 租金的确定

委评房地产有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金。

测算客观租金水平时，一般应选取多个同地段、同类型房地产的租金交易案例，经综合分析案例房地产各因素与委评房地产对应因素的差异后确定首年租金水平（可参考市场比较法中考虑的相关因素）。

2) 租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀水平越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。

3) 空置率的确定

空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率，它代表委评房地产的客观需求水平，一般可选取行业相关分析资料结合委评房地产自身特点经综合分析后得出。

4) 管理费

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用。收益法中涉及的管理费用主要包括相关出租管理人员的工资、社会保险、为洽谈出租业务而发生的交通费、餐费、管理人员工作场所的使用费或者委托具有资质的中介公司进行招租工作而应支付的中介费等。根据社会平均水平，管理费率一般为租赁收入的一定比例。

5) 维修费

维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用，主要包括房屋主体结构、公共部位和公共设施设备的大中小修。维修费率一般为建筑物重置价的一定比例。

6) 保险费

保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构(屋墙、屋顶、屋架)之外，还包括房屋的附属设备，比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤气、供电设备及厨房配套的设备等。此外，还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的一定比例。具体费率可参照社会主要保险公司的费率执行。

7) 房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。根据相关税法规定，出租性房地产必须按照租金收入计征房产税，房产税率为租金收入的 12%。

8) 税金及附加

根据中华人民共和国财政部及国家税务总局联合颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)文件，本次对文件中提及的“经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改

增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。”

其中:

①城市维护建设税,简称:城建税,是我国为了加强城市的维护建设,扩大和稳定城市维护建设资金的来源,对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是以纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为:市区 7%,县城和镇 5%,乡村 1%。被评估单位的城市维护建设税税率为 7%。

②教育费附加,是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和和个人征收的一种附加费,其作用是发展地方性教育事业,扩大地方教育经费的资金来源。税率为 3%。

③地方教育费附加,为贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010—2020 年)》,财政部下发了《关于统一地方教育附加政策有关问题的”通知》(财综[2010]98 号)。财综[2010]98 号要求,各地统一征收地方教育附加,地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

9) 收益年限的确定

房地产的收益年限一般取决于两个因素,即房屋建筑物耐用年限和土地使用权可使用年限。

建筑物耐用年限一般根据建筑物的建成年月、建筑物的建筑结构以及建筑勘查日时的成新率综合分析后判断得出。

土地使用权可使用年限一般为房地产权证或土地使用权证记载的数据为准,划拨土地则应按该类型土地最高使用年限确定尚可使用年限。

当上述两者完全一致则可以任一年限确定收益年限,如不一致则进行如下分析:

a. 对土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产,收益价值应按土地年限确定收益年限,建筑物经济耐用年限到期后考虑增加维修费用,以使建筑物使用到土地使用权期限;

b. 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限,且出让合同约定土地使用权期限届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产,收益价值应为按收益期计算的价值;

c. 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

d. 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的住宅房地产，收益价值应为按建筑物年限确定收益期计算的价值。

10) 折现率的确定

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率）。折现率的测算一般可采用以下两种方法：

市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出折现率。

安全利率加风险调整值法：安全利率即无风险报酬率，可选用同一时期的国债年利率或中国人民银行公布的定期存款年利率；风险调整值即风险报酬率，应根据委评对象所在地区的经济现状及未来预测、委评对象的用途及新旧程度等确定。

11) 评估值的确定

根据计算公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

将上述各指标对号代入确定评估值。

6. 设备类资产

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次对车辆采用市场法评估，对机器设备、电子设备采用成本法评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬

值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

（1）机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

$$\begin{aligned}\text{设备重置全价（不含增值税）} &= \text{设备购置价（不含增值税）} + \text{运杂费（不含增值税）} \\ &+ \text{安装调试费（不含增值税）} + \text{前期工程及其他费用（不含增值税）} + \text{资金成本}\end{aligned}$$

本次均为价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

B. 综合成新率的确定

$$\Delta \text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } K$$

其中：理论成新率 = 尚可使用年限 ÷（已使用年限 + 尚可使用年限）× 100%

$$\text{调整系数 } K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

▲对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值。

（2）运输车辆设备

▲车辆的市场法是将评估对象与在近期发生交易的类似车辆加以比较对照，从已发生交易的类似车辆的交易价格，通过交易日期、交易情况、个别因素等的修正，得到评估对象价值的一种评估方法。国内有规范的旧机动车交易市场，二手车交易活跃，同类型二手车辆挂牌实例较多，故采用市场法进行评估。评估计算公式为：

待估车辆的评估值 = 可比交易实例价格 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 个别因素修正系数

可比交易实例价格：由评估人员选取与此次评估资产基准日相近的案例资产的交易价格取得。

交易日期修正：由于委估对象取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的市场行情可能出现变化，一般根据市场价格波动趋势进行修正。

交易情况修正：考虑交易价格的客观合理性，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素进行相应的修正。

个别因素修正：根据可比交易案例与委估对象在规格型号、制造厂家、启用日期、状况等因素上的区别进行修正。

▲关于上海车辆牌照费的确定：为了缓解道路拥堵、控制机动车数量过快过猛的增长，近年来上海市政府在对私车牌照采取公开拍卖方式取得的基础上，从 2004 年 9 月份起，对各企、事业单位的公务车牌照也实行拍卖取得。由于运用了市场化手段配置车辆牌照，从而使得车辆牌照商品化，所以企、事业单位在用的公务车（不包括客货二

用车和黄牌照的大客车、货运车等）之牌照均体现了其市场价值。据了解，根据上海市有关，道路交通安全方面的法律法规和道路状况，“采用牌照拍卖、对部分车辆实行数量控制”的做法还将延续一个时期。故在车辆的评估中，拟参照市场行情，考虑公务用车牌照的价值。

车辆牌照费一般按接近评估基准日公务用车牌照拍卖成交价的平均价计。

车辆牌照不计成新率，直接加计入评估值中。

7. 负债

负债主要为流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2025年2月8日～2月21日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产

权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(6) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策等，执行的税率及纳税情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

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指假设资产将按当前的使用用途持续使用。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。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程

的相关约定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值6,056.91万元，评估值14,326.03万元，评估增值8,269.12万元，增值率136.52%。其中，总资产账面值6,484.71万元，评估值14,564.63万元，评估增值8,079.92万元，增值率124.60%。总负债账面值427.80万元，评估值238.60万元，评估减值189.20万元，减值率44.23%。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024年12月31日
金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	5,754.36	5,754.36	0.00	0.00
非流动资产	730.35	8,810.27	8,079.92	1,106.31
长期股权投资	221.05	4,289.03	4,067.98	1,840.30
投资性房地产	496.31	4,298.05	3,801.74	766.00
固定资产	12.99	223.19	210.20	1,618.17
资产总计	6,484.71	14,564.63	8,079.92	124.60
流动负债	427.80	238.60	-189.20	-44.23
负债总计	427.80	238.60	-189.20	-44.23
所有者权益（净资产）	6,056.91	14,326.03	8,269.12	136.52

1) 长期股权投资

长期股权投资账面值 221.05 万元，评估值为 4,289.03 万元，增值 4,067.98 万元。主要原因系参股公司的评估值高于原始投资成本所致。评估增值的主要科目如下：

A. 投资性房地产：因账面值反映的是建造成本折旧后余额，而评估值是通过未来

预期收益折现测算的房地产市场价格（含土地使用权），故导致增值。

B. 无形资产-其他无形资产：将企业账外的商标、域名纳入评估范围所致的增值。

C. 流动负债：汇丽地板的流动负债存在账龄长达 5 年以上的情况。评估人员无法通过函证、抽凭等替代程序进行核实，考虑到该等款项近年来并无任何催收记录，部分客商存在已注销、吊销的情况且经过与被评估单位沟通确认无需支付，本次评估对该等款项仅考虑所得税进行评估，故致使负债评估值减值。

2) 投资性房地产

投资性房地产账面值 496.31 万元，评估值为 4,298.05 万元，增值 3,801.74 万元，增值主要原因：（1）委评房屋建、构筑物账面值反映的是累计折旧后余额，评估值反映的是采用重置成本法测算的评估基准日时点的房屋建、构筑物市场价格，因近年来建筑材料、人工、机械费用有上涨，故有增值；（2）另房屋建（构）筑物会计所采用的折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限所致。（3）审计将土地使用权调整至投资性房地产科目，企业委估土地使用权取得时间较早，评估基准日地价上涨，故有所增值。

3) 固定资产

固定资产账面净值 12.99 万元，评估净值为 223.19 万元，增值 210.20 万元，增值主要原因是企业取得房屋时间较早，近年来建筑材料、人工、机械费用的上涨，房屋建筑物在评估基准日的建造成本较原始成本有所增加；同时设备存在增值系财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限所致。

（三）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（四）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2024年12月31日至2025年12月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（五）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

- 1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

- 1. 被评估单位存在投资性房地产未办理权证的情形，具体情形如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量
6	无证	门卫	混合	2002/4/28	平方米	23.43
7	无证	配电房	混合	2002/4/28	平方米	104.80

对于上述无证房屋，本次评估根据被评估单位出具的房地产情况说明，确定该资产为被评估单位所有，纳入评估范围。无证房屋的面积，本次由被评估单位资产管理人员申报，评估人员进行了实地勘查确认。如与将来最终房地产管理部门确定的面积不符，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。

2. 本次打开评估的上海汇丽地板制品有限公司的土地位于上海市浦东新区康桥镇康桥东路 201 号，土地权证编号为“沪房地南字（2009）第 022421 号”，申报的土地面积为 34,282.00 平方米，根据企业提供的“康桥东路（御秀路—张东路）张建工程收回国有土地补偿协议书”，委评土地涉及 1255 平方米，于 2020 年 2 月被收回，实际土地面积为 33,027.00 平方米，截至评估基准日，产证未作变更。本次评估已考虑该事项对租金的影响，采用实际土地面积进行评估。

除上述事项外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

企业（原告）于 2021 年 9 月 6 日因房屋租赁合同纠纷向盐城市大丰区人民法院提起诉讼，要求判决与江苏臣生林业发展有限公司（被告）的租赁合同解除；被告迁让租赁厂房及土地；支付欠付租金、承担占用费、合同终止违约金及诉讼费用。根据《江苏省盐城市大丰区人民法院民事判决书》（2021）苏 0982 民初 4902 号和《江苏省盐城市大丰区人民法院执行裁定书》（2023）苏 0904 执恢 413 号之五十四，被告与原告的租赁合同于 2020 年 4 月 27 日解除；被告根据租赁合同约定迁出（返还）土地、厂房及其上新建建筑物及附属设施；被告应向原告支付欠付租金 491.80 元、合同解除后的占用费 2,503,836.50 元、违约金 751,298.50 元、案件保全费 5,000.00 元。截至评估基准日，被告已向原告支付 1,034,810.01 元，收产抵债 218,288.00 元，剩余案款因被执行人暂无其他可供执行财产而未能执行到位。对于剩余案款，根据《江苏省盐城市大丰区人民法院执行裁定书》（2023）苏 0904 执恢 413 号之五十四，“终结本次执行程序期间，被执行人负有向申请执行人继续履行债务的义务；财产状况发生变化的，应如实向本院报告，直至债务全部履行完毕。申请执行人享有要求被执行人继续履行债务的权利，发现被执行人有可供执行财产的，可向本院终本管理团队申请恢复执行，申请执行人申请恢复执行不受申请执行时效期间限制。”后期剩余案款的执行情况未知，本次评估未考虑上述事项的影响。

除上述事项外，资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告众会字（2025）第 03597 号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经（1）众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：众会字（2025）第 03597 号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海中远汇丽建材有限公司财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度、2023 年度及 2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海中远汇丽建材有限公司包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度、2023 年度及 2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。”。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企业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。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:
无。

(九) 其他需要说明的事项:

1. 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。

2. 本次在对评估范围内的资产进行评估时,我们未考虑部分资产的评估增值额对于所得税的影响。

3. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务,不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

4. 被评估单位长期股权投资涉及的上海汇可庆建材销售有限公司账面值为332,063.07元,计提减值准备332,063.07元,账面净值为0.00元。该公司于2004年10月拟关闭清算,由于股东在清算中意见不一致,导致上海汇可庆建材销售有限公司于2006年12月被上海工商行政管理局青浦分局吊销工商营业执照。该公司现在无经营业务,且被评估单位无法取得其相关财务资料,本次评估为零。

5. 截至评估基准日,经审计后被评估单位的应收账款、其他应收款项账龄较长,均在10年及以上,被评估单位按照账龄计提坏账准备,计提金额分别为3,875.22万元和2,723.14万元。评估人员经过分析核实,对其中有确凿证据表明款项很难收回的(如客商已注销、吊销、无法查询等)评估为零;尚未计提的款项为被评估单位关联单位往来款,因此对于其他款项全部按照账面值评估,提请报告使用人关注。

6. 此次被评估单位及其参股的上海汇丽地板制品有限公司(以下简称“汇丽地板”)均存在委估的设备无实物情况,具体明细如下:

1) 上海中远汇丽建材有限公司

机器设备序号1液压叉车;电子设备序号1-37项,共计37台/套/个,本次均确认无实物且评估为零。

2) 上海汇丽地板制品有限公司

机器设备序号1上凌冰箱;电子设备序号1-3项,分别为用友服务器、税控防伪电脑开票机1台和考勤机,共计3台,本次均确认无实物且评估为零。

7. 截至评估基准日,被评估单位的流动负债存在账龄长达10年以上的情况。评估

人员无法通过函证、抽凭等替代程序进行核实，考虑到该等款项近年来并无任何催收记录，部分客商存在已注销、吊销的情况且经过与被评估单位沟通确认无需支付，本次评估对该等款项仅考虑所得税进行评估，提请报告使用人关注。具体明细如下：

序号	科目名称	款项性质	项数	合计金额（元）
1	应付账款	原料款	77.00	599,433.65
2	合同负债	货款	160.00	1,032,947.25
3	其他应付款	往来款、代付代缴款	20.00	714,667.96
4	其他流动负债	货款	160.00	175,601.04

8. 截至评估基准日，被评估单位下属非控股子公司上海汇丽地板制品有限公司（以下简称“汇丽地板”）的应收账款、其他应收款项按照账龄计提坏账准备，计提金额分别为 3,132.46 万元和 162.71 万元。评估人员经过分析核实，对其中有确凿证据表明款项很难收回的（如客商已注销、吊销、无法查询等）评估为零；应收账款中尚未完全计提的款项为上海东驰汽车销售有限公司应付的租金，该租赁合同涉及免租期，故被评估单位在账面上将租金总额按直线法分配，实际承租人已按照合同约定支付租金，不存在租金欠缴的情况，故应收账款评估为零。其他应收款中尚未计提的款项为被评估单位关联单位往来款，因此对于其他款项全部按照账面值评估，提请报告使用人关注。

9. 截至评估基准日，汇丽地板的流动负债存在账龄长达 5 年以上的情况。评估人员无法通过函证、抽凭等替代程序进行核实，考虑到该等款项近年来并无任何催收记录，部分客商存在已注销、吊销的情况且经过与被评估单位沟通确认无需支付，本次评估对该等款项仅考虑所得税进行评估，提请报告使用人关注。具体明细如下：

序号	科目名称	款项性质	项数	合计金额（元）
1	应付账款	原料款	46.00	854,564.13
2	合同负债	货款	55.00	148,521.72
3	其他应付款	往来款、代付代缴款	17.00	1,461,720.58
4	其他流动负债	货款	55.00	25,248.68

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- （一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
- （二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评

估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(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本报告的使用人。

(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) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2025年3月31日。

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰

徐峰

签字资产评估师

才亚敏

张静静



评估报告日

2025 年 3 月 31 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn