

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海汇丽建材股份有限公司拟转让其持有的上海汇
丽涂料有限公司 37.5%股权所涉及的上海汇丽涂料
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 0661 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

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 2

目录 3

摘要 4

正文 9

一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 9

 (一) 委托人概况 9

 (二) 被评估单位概况 10

 (三) 委托人与被评估单位之间的关系 12

 (四) 其他资产评估报告使用人 12

二、 评估目的 13

三、 评估对象和评估范围 13

 (一) 评估对象 13

 (二) 评估范围 13

 (三) 委估资产的主要情况 13

 (四) 被评估单位申报的其他无形资产 18

 (五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量 21

 (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 21

四、 价值类型及其定义 21

五、 评估基准日 21

六、 评估依据 22

 (一) 经济行为依据 22

 (二) 法律法规依据 22

 (三) 评估准则依据 23

 (四) 资产权属依据 24

 (五) 评估取价依据 24

 (六) 其他参考资料 25

七、 评估方法 25

 (一) 评估方法概述 25

 (二) 评估方法的选择 26

 (三) 资产基础法介绍 26

八、 评估程序实施过程 and 情况 34

九、 评估假设 36

 (一) 基本假设 36

 (二) 一般假设 37

十、 评估结论 37

 (一) 相关评估结果情况 37

 (二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明 37

 (三) 关于评估结论的其他考虑因素 39

 (四) 评估结论有效期 39

 (五) 有关评估结论的其他说明 40

十一、 特别事项说明 40

十二、 评估报告使用限制说明 45

十三、 评估报告日 46

附件 48

上海汇丽建材股份有限公司拟转让其持有的上海汇丽涂料有限公司
37.5%股权所涉及的上海汇丽涂料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 0661 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：上海汇丽建材股份有限公司

被评估单位：上海汇丽涂料有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据《股权交易意向协议》，上海汇丽建材股份有限公司拟转让其持有的上海汇丽涂料有限公司37.5%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72,423,328.47元，负债合计账面价值29,306,789.50元，所有者权益（净资产）43,116,538.97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174,984,936.65元。大写：人民币壹亿柒仟肆佰玖拾捌万肆仟玖佰叁拾陆元陆角伍分。

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門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門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（以下简称“原告”）与西安瑞思阳建筑装饰工程有限公司（以下简称“被告”）因买卖合同纠纷向上海市浦东新区人民法院提起上诉，要求被告支付欠款 883,251.00 元及支付逾期付款损失。根据《上海市浦东新区人民法院民事调解书》（2024）沪 0115 民初 49438 号，因存在返利情况，故双方当事人自愿达成如下协议：被告西安瑞思阳建筑装饰工程有限公司应于 2025 年 2 月 21 日前向原告支付货款 440,000 元及原告预缴的案件受理费 5,886 元。该纠纷涉及的金额截至评估基准日被告已支付 20,000.00 元，账面金额合计为 863,251.00 元，在应收账款和现金中有所体现，中国葛洲坝集团股份有限公司的 14,175.00 元、陕西博瑞森天实业有限责任公司的 308,543.00 元以及西安瑞思阳建筑装饰工程有限公司的 540,308.00 元以及现金 225.00 元，截至出报告日，西安瑞思阳建筑装饰工程有限公司已支付 70,000.00 元，该款项尚未完全支付。因判决后执行情况无法获知，故本次评估按账面值进行评估。

2. 被评估单位（以下简称“原告”）与浙江桦杰装饰有限公司、徐文杰（以下简称“被告”）因买卖合同纠纷向上海市浦东新区人民法院提起上诉，要求被告支付欠款 52,581.00 元、逾期付款利息、徐文杰对该欠款承担连带清偿责任及承担诉讼费。根据《上海市浦东新区人民法院民事调解书》（2024）沪 0115 民初 65913 号，双方当事人自愿达成如下协议：被告应于 2024 年 10 月 31 日前向原告支付货款 22,581 元，于 2024 年 12 月 31 日前付清余款 30,000.00 元，如未能如期足额支付，则被告应另行向原告支付逾期付款利息 1,800.00 元。该纠纷涉及的金额在被评估单位应收账款中有所体现，金额为 52,581.00 元。因判决后执行情况无法获知，故本次评估按账面值进行评估。

3. 被评估单位（以下简称“原告”）与西安洛克耐火材料有限公司、秦喜梅（以下简称“被告”）因买卖合同纠纷向上海市浦东新区人民法院提起上诉，要求被告支付欠款 145,085.00 元及逾期付款利息、律师费损失 2,000.00 元；秦喜梅对该欠款承担连带清偿责任及承担诉讼费。根据《上海市浦东新区人民法院民事调解书》（2025）沪 0115 民初 5330 号，双方当事人自愿达成如下协议：被告应于 2025 年 4 月 30 日前向原告支付货款及利息损失、律师费损失共计 60,000.00 元，于 2025 年 6 月 30 日前付清余款 55,891.80 元。该纠纷涉及的金额在被评估单位应收账款中有所体现，评估人员和财务人员进行沟通且核对了支付回单，被告已支付货款 40,000.00 元，故截至评估基准日账面金额为 105,085.00 元。因判决后执行情况无法获知，故本次评估按账面值进行评估。

4. 被评估单位（以下简称“原告”）与江西优波科建筑工程有限公司、黄玉霞（以下简称“被告”）因买卖合同纠纷向上海市浦东新区人民法院提起上诉，要求被告支付欠款 142,600.00 元及黄玉霞对该欠款承担连带清偿责任。根据《上海市浦东新区人民法院民事调解书》（2024）沪 0115 民初 42070 号，双方当事人自愿达成如下协议：被告应于 2024 年 8 月 14 日前向原告支付货款 110,000 元，如未能如期足额支付，则被告应另行向原告上海汇丽涂料有限公司支付违约金 32,600 元。该纠纷涉及的金额在被评估单位应收账款中有所体现，金额为 32,600 元。评估人员和财务人员进行沟通且核对了支付回单，被告已如期支付货款，故该违约金 32,600 元在出报告日前已免除，故本次评估为零。

5. 被评估单位的无形资产-土地使用权经评估人员现场勘察，委评土地有部分被村里无偿使用，但具体面积无法核实确认，本次评估未考虑该事项对估值的影响。

6. 被评估单位的机器设备评估明细表序号 500L 拉真空搅拌缸 32 等 67 项、电子设备评估明细表序号 251 冷却水塔(含立式管道离心泵二台)等 22 项，共计 89 项存在期后出售的情况，本次按照实际的不含税出售价进行评估。

7. 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，大都在 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 837.89 万元和 140.01 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，因此对于其于其他款项全部按照账面值评估，提请报告使用人关注。

8. 截至评估基准日，被评估单位的资产、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，本次评估为零，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	预付账款	原料款、土建工程款	3.00	164,520.00
2	应付账款	原料款	8.00	1,627,639.16
3	预收账款	销售款	13.00	14,469.62
4	其他应付款	促销费和改造款	2.00	1,777.40

9. 根据《上海汇丽建材股份有限公司第十届董事会第九次（临时）会议决议公告》，同意被评估单位在该土地出让合同约定的容积率范围内，以投资总额人民币 3000 万元额度为上限，以自有房地产向银行抵押贷款筹措资金改扩建厂房；同意被评估单位以公允租赁价格将改扩建后的厂房主要出租给上海汇丽建材股份有限公司关联企业上海汇丽-塔格板材有限公司用于承接塔格板公司整体搬迁的原有聚碳酸酯板材产能，并进一步扩展其产品的高端应用产能。该事项涉及的厂房的更新改造尚未实际动工，亦未有详细的规划、可研等，故本次评估未考虑上述事宜对于评估值的影响。

10. 截至评估基准日，被评估单位下属控股子公司江西汇丽上海建材有限公司（以下简称“江西汇丽”）主要房屋（房屋建筑物明细表序号 1~10）是以钢结构为主的厂房、框架结构的办公楼、危险品仓库、门卫和锅炉房、混合结构的厕所和配电间；构筑物主要包括道路、围墙和消防水池。委评房屋主要于 2005 年-2016 年竣工，建筑面积 5,739.83 平方米，目前处于停产闲置状态。本次评估人员未考虑闲置对评估值的影响，根据现场勘查情况进行评估。

11. 截至评估基准日，江西汇丽的资产、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，对应客商已处于关停、无法查询或无对应联系人且经过与被评估单位沟通确认无法收回，本次评估为零，提请报告使用人关注。

序号	科目名称	款项性质	项数	合计金额（元）
1	应收账款	涂料款	1.00	63,934.11
2	其他应收款	叉车检验、原料款、环境检测款	3.00	2,460.00
3	其他应付款	工程款、购买厂房、保养费、保证金	5.00	206,206.00

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。

**上海汇丽建材股份有限公司拟转让其持有的上海汇丽涂料
有限公司 37.5%股权所涉及的上海汇丽涂料有限公司股东全
部权益价值
资产评估报告**

东洲评报字【2025】第 0661 号

正文

上海汇丽建材股份有限公司：

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，对上海汇丽建材股份有限公司拟转让其持有的上海汇丽涂料有限公司 37.5%股权所涉及的上海汇丽涂料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：上海汇丽建材股份有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：91310000607354788F

公司地址：上海市浦东新区周浦镇横桥路406号1幢213室

法定代表人：程光

注册资本：18150万人民币

公司类型：股份有限公司(港澳台投资、上市)

营业期限：1996-06-24至无固定期限

经营范围：生产化学建筑材料、装饰材料及配套建筑五金；销售自产产品及上述产品的研究开发、应用咨询和售后服务，房地产开发及经营；林木营造及林木良种引进；林化产品制造；林业资源的综合利用及新技术、新产品的开发研究；实业投资（不涉及国家限制类、禁止类行业）。化工产品（危险化学品、化肥除外）、食用农产品（粮食

除外）、塑料及橡胶制品、木制品的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外）并提供相关的配套服务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。【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：上海汇丽涂料有限公司（简称“被评估单位”，“公司”或者“汇丽涂料”）

统一社会信用代码：91310115758575940J

公司地址：上海市浦东新区周浦镇横桥路406号

法定代表人：王邦鹰

注册资本：5000万人民币

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：2004-02-09至无固定期限

经营范围：一般项目：涂料制造（不含危险化学品）；涂料销售（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑防水卷材产品制造；建筑防水卷材产品销售；电动汽车充电基础设施运营；充电桩销售；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；停车场服务；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：危险化学品经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

1. 公司历史沿革及股东结构

(1) 初始成立

上海汇丽涂料有限公司成立于 2004 年 2 月，初始注册资本 2,000.00 万元人民币，由上海汇丽集团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	认缴出资额(万元)	认缴出资比例
1	上海汇丽集团有限公司	1,100.00	55.00%
2	上海汇丽建材股份有限公司	900.00	45.00%
	合 计	2,000.00	100.00%

(2) 第 1 次增资

2012 年 7 月 27 日，根据上海汇丽涂料有限公司股东会决定，注册资本由 2,000.00 万元增加至 2,400.00 万元，新增的 400.00 万元由上海汇丽集团有限公司出资。

经上述变更后，上海汇丽涂料有限公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例
1	上海汇丽集团有限公司	1,500.00	62.50%
2	上海汇丽建材股份有限公司	900.00	37.50%
	合计	2,400.00	100.00%

(3)第 2 次增资

2016 年 8 月 1 日，根据上海汇丽涂料有限公司股东会决定，注册资本由 2,000.00 万元增加至 5,000.00 万元，由原股东进行同比例增资。

经上述变更后，上海汇丽涂料有限公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例
1	上海汇丽集团有限公司	3,125.00	62.50%
2	上海汇丽建材股份有限公司	1,875.00	37.50%
	合计	5,000.00	100.00%

本次变更完成后，上海汇丽涂料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

上海汇丽涂料有限公司由原汇丽集团下属六家涂料企业于2004年重组而成，是一家集研发、生产、销售、服务为一体的大型综合涂料企业，专注于建筑工程涂装领域。汇丽涂料旗下产品涵盖内墙、外墙、防水、厚质、节能涂料等近百个品种，广泛应用于公共建筑、城市机场、体育场馆、工业厂房、居住社区等工程项目。汇丽涂料长期服务于房地产企业、各大设计院所、施工单位，工程案例遍布全国各地，广受用户好评。该公司主营业务收入为涂料业务，其他业务收入为房地产租赁业务，公司的主营业务近年来均亏损，未来年度也预计持续保持该状态。

上海汇丽涂料有限公司下属非控股子公司江西汇丽上海建材有限公司，历史年度实际为上海汇丽涂料有限公司的涂料生产场所，截至评估基准日处于停产状态，未来年度也将维持此经营状态。

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%
江西汇丽上海建材有限公司	其他有限责任公司	江西省宜春市奉新县高新技术产业园区应星南大道 1388 号（自主承诺）	500 万人民币	95.00%
上海爱尔邦铝复合板有限公司	有限责任公司	上海市浦东新区横桥路 406 号 1 幢二层 208 室	1,400 万人民币	19.30%

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 7,242.33 万元，负债合计为 2,930.68 万元，所有者权益（净资产）为 4,311.65 万元。公司前两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、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	9,117.48	9,662.04	7,242.33
负债	4,195.82	4,881.64	2,930.68
所有者权益（净资产）	4,921.66	4,780.40	4,311.65

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	6,927.02	6,753.64	4,756.29
营业利润	-613.40	-210.67	-554.16
净利润	-481.82	-141.27	-468.74

上述数据，2022-2024 年度数据摘自众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 13%，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%，

本公司按应纳税所得额和当期适用之税率计缴所得税，公司已于 2023 年 11 月 15 日被上海市高新技术企业办公室认定为高新技术企业，按国家相关法律规定享受所得税优惠政策，公司的所得税税率为 15%。

（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 37.5%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》，上海汇丽建材股份有限公司拟转让其持有的上海汇丽涂料有限公司37.5%股权。本次评估目的是反映上海汇丽涂料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72,423,328.47元，负债合计账面价值29,306,789.50元，所有者权益（净资产）43,116,538.97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03596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、固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等组成。

2. 长期股权投资

长期股权投资共 2 项，清单如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%
江西汇丽上海建材有限公司	其他有限责任公司	江西省宜春市奉新县高新技术产业园区应星南大道 1388 号（自主承诺）	500 万人民币	95.00%
上海爱尔邦铝复合板有限公司	有限责任公司	上海市浦东新区横桥路 406 号 1 幢二层 208 室	1,400 万人民币	19.30%

3. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等。

企业的房屋建（构）筑物主要位于上海市浦东新区周浦镇横桥路 406 号，具体明细如下。

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	沪房地南字（2009）第 000229 号-1	科研、办公、食堂大楼	钢混	2008/09	平方米	4774.26	出让工业用地，土地面积 37,871.00 平方米
2	沪房地南字（2009）第 000229 号-2	一车间	钢混	2008/09	平方米	2452.83	
3	沪房地南字（2009）第 000229 号-3	二、三车间	钢混	2008/09	平方米	4587.00	
4	沪房地南字（2009）第 000229 号-4	浴室公厕	钢混	2008/09	平方米	224.97	
5	沪房地南字（2009）第 000229 号-5	锅炉房	钢混	2008/09	平方米	188.70	
6	沪房地南字（2009）第 000229 号-6	溶剂灌区（已拆）	钢结构	2008/09	平方米	187.80	
7	沪房地南字（2009）第 000229 号-7	甲类仓库	钢混	2008/09	平方米	748.34	
8	沪房地南字（2009）第 000229 号-8	丙类仓库	钢混	2008/09	平方米	4507.44	
9	沪房地南字（2009）第 000229 号-9	变配电间	钢混	2008/09	平方米	315.38	
		小计				17,986.72	

表 2—构筑物明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	备注
1	门卫 A	混合	2008/09	平方米	40.30	
2	门卫 B	混合	2008/09	平方米	20.70	
3	污水处理	钢混	2008/09	平方米	83.90	
4	750 消防水池	钢混	2008/09	平方米	270.00	
5	真石漆仓库	彩钢板	2012/06	平方米	580.00	
6	真石漆仓库	彩钢板	2013/05	平方米	580.00	
7	真石漆仓库	彩钢板	2013/10	平方米	1,164.00	

8	自行车棚 A	简易	2008/09	平方米	92.00	
9	自行车棚 B	简易	2008/09	平方米	92.00	
10	垃圾房		2008/09	平方米	28.00	
11	道路、排水系统（含绿化）	砼	2008/09	平方米	15,761.94	
12	围墙	铸铁	2008/09	米	787.60	
13	污水管道改建工程		2020/04	平方米	40.30	并入序号 3 中评估

4. 设备

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备总 296 台，主要有隔膜泵、不锈钢调合釜、生产线自动化系统、不锈钢乳液计量槽、真石漆搅拌机、低压设备柜、升降式高速分散机等；车辆为轿车、商务车、叉车、搬运车及推高车等；电子设备主要有电脑、内啮合齿轮泵（含电机）空调、打印机、服务器、温湿度表、斯托默粘度计等。上述设备主要是在 2004 年-2024 年之间购入，大部分正常使用中。

经过评估人员的现场清查工作，再根据企业申报，存在部分设备已出售情况，具体明细如下：

金额单位：元

序号	设备编号	设备名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值	备注
1	JB000001	500L 拉真空搅拌缸	台	1.00	54,766.67	2,716.43	机器设备
2	JB020903	碳钢高建混合机	台	1.00	18,000.00	892.80	机器设备
3	HB020001	振打袋式除尘机组	台	1.00	16,000.00	793.60	机器设备
4	JB020803	卧试螺带混合机	台	1.00	43,100.00	2,137.76	机器设备
5	CG020804	成品仓	台	1.00	5,000.00	248.00	机器设备
6	CG020805	螺旋上料机	台	1.00	9,460.00	469.22	机器设备
7	QT020805	包装机	台	1.00	2,821.00	139.92	机器设备
8	QT020806	包装机	台	1.00	2,821.00	139.92	机器设备
9	JB020801	高速混合机	台	1.00	18,000.00	892.80	机器设备
10	JS000001	空压机	台	1.00	5,000.00	248.00	机器设备
11	HB020004	除尘机组	台	1.00	35,758.68	1,773.63	机器设备
12	YM020801	FTM 篮式分散研磨机	台	1.00	66,666.67	8,732.97	机器设备
13	JB021205	卧式真石漆搅拌釜	台	1.00	140,707.96	79,570.51	机器设备
14	CG040001	保温水箱（含消声混合器）	台	1.00	64,930.00	3,220.53	机器设备
15	CG040002	不锈钢冲压水箱	台	1.00	43,891.00	2,176.99	机器设备
16	HB010002	废气及除尘处理装置	台	1.00	50,722.91	2,515.86	机器设备
17	YM021002	球磨机	台	1.00	23,046.05	1,143.08	机器设备
18	JB021001	搅拌釜	台	1.00	4,403.51	218.41	机器设备

序号	设备编号	设备名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值	备注
19	YM021102	球磨机	台	1.00	22,318.27	1,106.99	机器设备
20	JB021101	搅拌釜	台	1.00	4,362.16	216.36	机器设备
21	DL020101	防爆倒包除尘器	台	1.00	19,894.20	986.75	机器设备
22	JB020107	调色釜（不锈钢调和槽）	台	1.00	5,506.94	273.14	机器设备
23	JB020102	搅拌器（含 JB020102 分散釜和 JB020202 分散釜）	台	1.00	49,947.91	2,477.42	机器设备
24	JB020102	分散釜（搅拌槽）	台	1.00	4,447.42	220.59	机器设备
25	JB020105	调合釜（搅拌槽）	台	1.00	7,526.40	373.31	机器设备
26	JB020207	不锈钢防爆调色釜	台	1.00	33,231.90	1,648.30	机器设备
27	DL020201	防爆倒包除尘器	台	1.00	19,894.20	986.75	机器设备
28	JB020202	分散釜（搅拌槽）	台	1.00	4,447.42	220.59	机器设备
29	JB020205	调合釜（搅拌槽）	台	1.00	7,526.40	373.31	机器设备
30	JB020205	搅拌器（含 JB020105 分散釜和 JB020205 分散釜）	台	1.00	21,381.81	1,060.54	机器设备
31	DL020301	防爆倒包除尘器	台	1.00	19,894.20	986.75	机器设备
32	JB020302	分散釜	台	1.00	10,538.58	522.71	机器设备
33	JB020307	调色釜	台	1.00	10,538.58	522.71	机器设备
34	JB020305	调合釜	台	1.00	5,929.84	294.12	机器设备
35	YM020403	立式砂磨机（含初滤器和接料槽）	台	1.00	38,694.80	1,919.26	机器设备
36	JB020402	不锈钢防爆分散釜	台	1.00	24,591.61	1,219.74	机器设备
37	DL020401	防爆倒包除尘器	台	1.00	19,894.20	986.75	机器设备
38	JB020407	调色釜	台	1.00	1,682.51	83.45	机器设备
39	JB020405	调合釜	台	1.00	11,925.25	591.49	机器设备
40	YM020503	立式砂磨机（含初滤器和接料槽）	台	1.00	38,694.80	1,919.26	机器设备
41	JB020505	调合釜	台	1.00	70,771.00	3,510.24	机器设备
42	DL020501	防爆倒包除尘器	台	1.00	19,894.20	986.75	机器设备
43	JB020507	不锈钢防爆调合釜	台	1.00	14,285.80	708.58	机器设备
44	JB020502	分散釜	台	1.00	5,929.84	294.12	机器设备
45	YM020603	立式砂磨机（含初滤器和接料槽）	台	1.00	50,880.50	2,523.67	机器设备
46	JB020602	不锈钢防爆分散釜	台	1.00	57,158.87	2,835.08	机器设备
47	DL020601	防爆倒包除尘器	台	1.00	19,894.20	986.75	机器设备
48	JB020607	调色釜（不锈钢调和槽）	台	1.00	85,541.74	4,242.87	机器设备
49	JB020605	调合釜	台	1.00	19,947.90	989.42	机器设备
50	JB020702	不锈钢防爆分散釜	台	1.00	57,158.87	2,835.08	机器设备
51	JB020705	不锈钢防爆调合釜	台	1.00	87,899.86	4,359.83	机器设备
52	JB020707	不锈钢防爆调合釜	台	1.00	131,031.48	6,499.16	机器设备
53	DL020701	防爆倒包除尘器	台	1.00	19,894.20	986.75	机器设备
54	JB020001	升降式高速分散机	台	1.00	3,078.98	152.72	机器设备
55	JB020002	升降式高速分散机（不锈钢搅拌槽）	台	1.00	3,078.98	152.72	机器设备
56	JB020005	升降式高速分散机	台	1.00	12,596.86	624.80	机器设备
57	JB020006	升降式高速分散机	台	1.00	21,658.97	1,074.28	机器设备

序号	设备编号	设备名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值	备注
58	JB020004	升降式高速分散机	台	1.00	1,964.26	97.43	机器设备
59	JB020003	升降式高速分散机	台	1.00	38,826.36	1,925.79	机器设备
60	QZ020001	液压升降平台	台	1.00	7,264.61	360.32	机器设备
61	CG020001	溶剂计量槽	台	1.00	28,462.25	1,411.73	机器设备
62	CG020002	溶剂计量槽	台	1.00	28,462.25	1,411.73	机器设备
63	ZD020001	自动计量称重系统	台	1.00	84,756.08	4,203.90	机器设备
64	ZD020002	自动计量称重系统	台	1.00	84,756.08	4,203.90	机器设备
65	JB020008	升降式高速分散机	台	1.00	1,964.26	97.43	机器设备
66	DL020802	防爆倒包除尘机	台	1.00	19,894.20	986.75	机器设备
67	DL020902	防爆倒包除尘机	台	1.00	19,894.20	986.75	机器设备
68	TL030001	冷却水塔(含立式管道离心泵二台)	台	1.00	17,635.68	874.73	电子设备
69	BL020003	内啮合齿轮泵三台	台	1.00	7,703.71	382.10	电子设备
70	BL020106	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
71	BL020204	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
72	BL020206	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
73	BL020304	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
74	BL020306	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
75	BL020404	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
76	BL020406	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
77	BL020504	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
78	BL020506	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
79	BL020604	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
80	BL020606	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
81	BL020704	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
82	BL020706	内啮合齿轮泵（含电机）	台	1.00	3,723.75	184.70	电子设备
83	JL020006	电子台秤（防爆）	台	1.00	13,673.90	678.23	电子设备
84	JL020007	电子台秤（防爆）	台	1.00	10,066.00	499.27	电子设备
85	BL020004	南真空泵	台	1.00	3,339.59	165.64	电子设备
86	BL020005	北真空泵	台	1.00	3,793.89	188.18	电子设备
87	JL020009	电子秤	台	1.00	3,589.74	178.05	电子设备
88	JS020002	空压机	台	1.00	2,350.43	116.58	电子设备
89	JL050006	汽车衡（电子称）	台	1.00	95,250.00	4,724.40	电子设备

5. 无形资产-土地使用权

纳入本次无形资产—土地使用权评估范围的土地共 1 宗，系位于上海市浦东新区周浦镇横桥路 406 号的工业用地，土地面积为 37,871.00 平方米，账面值为 8,508,319.20 元，土地使用权状况如下：

序	权证编号	宗地位置	土地性	土地用	土地终止日	土地面积	开发程度	地上建筑物
---	------	------	-----	-----	-------	------	------	-------

号			质	途	期	(m ²)		
1	沪房地南字(2009)第 000229 号	周浦镇横桥路 406 号	出让	工业	2054/8/9	37,871.00	七通一平	地上建筑面积 17,798.92 平方米

6. 递延所得税资产

递延所得税资产系审计计提坏账准备产生的差异。通过核实账务，抽查相关的凭证和审计调整分类等，确认账面属实。

7. 其他非流动资产

其他非流动资产系企业的购房首付款。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

截止评估基准日被评估单位申报的账面未记录的无形资产涉及专利 65 项、域名 7 项，上述资产权利人均均为被评估单位，本次将纳入评估范围。具体情况如下：

(1) 专利

序号	专利号/申请号	内容或名称	申请日期	公告日期	权利人	权利状态	专利类型
1	CN202230687140.6	涂料桶(儿童漆-健康天使)	2022-10-18	2023-02-03	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
2	CN202230687124.7	涂料桶(真石漆)	2022-10-18	2023-02-03	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
3	CN202230687136.X	涂料桶(水泥防水涂料-厨卫专用)	2022-10-18	2023-02-03	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
4	CN202230687138.9	涂料桶(防水浆料-通用型)	2022-10-18	2023-02-03	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
5	CN202230687166.0	涂料桶(儿童漆-健康宝贝)	2022-10-18	2023-02-03	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
6	CN201930350911.0	桶子(真石漆)	2019-07-03	2020-02-28	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
7	CN201830412282.5	涂料桶(晴风环保型内墙乳胶漆)	2018-07-27	2019-01-11	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
8	CN201830410855.0	涂料桶(厨卫专用柔性防水涂料)	2018-07-27	2019-01-11	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
9	CN201830410858.4	涂料桶(N3000 高效防霉内墙涂料)	2018-07-27	2019-01-11	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
10	CN201830412283.X	涂料桶(美丽家园)	2018-07-27	2019-01-11	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
11	CN201830412286.3	涂料桶(302 多功能界面剂)	2018-07-27	2019-01-11	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
12	CN201830411670.1	涂料桶(汇丽美环保内墙乳胶漆)	2018-07-27	2019-01-11	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
13	CN201830410856.5	涂料桶(宝丽康专业工程涂料)	2018-07-27	2019-01-11	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
14	CN201830411679.2	涂料桶(SPU913 环保型聚氨酯防水涂料)	2018-07-27	2019-01-11	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
15	CN201830410860.1	涂料桶(H1000 高级丙烯酸外墙涂料)	2018-07-27	2019-01-11	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计

序号	专利号/申请号	内容或名称	申请日期	公告日期	权利人	权利状态	专利类型
16	CN201830410859.9	涂料桶（H4000 弹性外墙涂料）	2018-07-27	2018-12-25	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
17	CN201730641965.3	涂料桶（靓洁全效内墙乳胶漆）	2017-12-15	2018-06-08	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
18	CN201730641841.5	涂料桶（单组份聚氨酯防水涂料）	2017-12-15	2018-06-08	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
19	CN201730641842.X	涂料桶（清丽全能内墙乳胶漆）	2017-12-15	2018-06-08	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
20	CN201730641966.8	涂料桶（内墙乳胶漆）	2017-12-15	2018-06-08	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
21	CN201730643284.0	涂料桶（HL-3 水性超薄钢结构防火涂料）	2017-12-15	2018-06-08	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
22	CN201730641964.9	涂料桶（环保型防霉内墙乳胶漆）	2017-12-15	2018-06-08	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
23	CN201630371008.9	涂料桶（专业外墙墙面漆）	2016-08-06	2017-04-12	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
24	CN201630370999.9	涂料桶（砂壁状质感涂料）	2016-08-06	2017-04-12	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
25	CN201630371010.6	涂料桶（抗菌防霉内墙乳胶漆）	2016-08-06	2017-04-12	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
26	CN201630371016.3	涂料桶（弹性外墙墙面漆）	2016-08-06	2017-04-12	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
27	CN201630370994.6	涂料桶（外墙通用底漆）	2016-08-06	2017-04-12	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
28	CN201630371000.2	涂料桶（全效内墙乳胶漆）	2016-08-06	2017-04-12	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
29	CN201630371011.0	涂料桶（铁桶）	2016-08-06	2017-04-12	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
30	CN201630371007.4	涂料桶（真石漆）	2016-08-06	2017-04-12	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
31	CN201630370998.4	涂料桶（水性高渗透底漆）	2016-08-06	2017-04-12	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
32	CN201630371009.3	涂料桶（抗裂中涂）	2016-08-06	2017-04-12	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
33	CN201630370995.0	涂料桶（外墙墙面漆）	2016-08-06	2017-04-12	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
34	CN201530056014.0	涂料桶	2015-03-09	2015-09-02	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
35	CN201530056006.6	涂料桶（911 环保型聚氨酯防水涂料乙组份）	2015-03-09	2015-09-02	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
36	CN201530056107.3	涂料桶（911 环保型聚氨酯防水涂料甲组份）	2015-03-09	2015-09-02	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
37	CN201530056130.2	涂料桶（室内通用柔性防水涂料）	2015-03-09	2015-09-02	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
38	CN201530056166.0	涂料桶（通用型水泥基聚合物防水灰浆 1）	2015-03-09	2015-09-02	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
39	CN201530056070.4	涂料桶（通用型水泥基聚合物防水灰浆）	2015-03-09	2015-09-02	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
40	CN201530056116.2	涂料桶（内墙乳胶漆）	2015-03-09	2015-09-02	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
41	CN201530056124.7	涂料桶（室内通用柔性防水涂料 1）	2015-03-09	2015-09-02	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计

序号	专利号/申请号	内容或名称	申请日期	公告日期	权利人	权利状态	专利类型
42	CN201530056076.1	涂料桶（有机硅浓缩防水剂）	2015-03-09	2015-07-29	上海汇丽涂料有限公司	授权	外观设计
43	CN202321343233.2	一种用于水性建筑涂料生产的灌装装置	2023-05-30	2023-12-29	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
44	CN202222830411.6	一种涂料快速搅拌机	2022-10-26	2023-06-30	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
45	CN202220575958.3	一种新型涂料研磨机	2022-03-16	2022-11-25	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
46	CN202220748267.9	一种加工涂料用过滤装置	2022-03-31	2022-08-16	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
47	CN202121116618.6	一种改良型的涂料喷涂装置	2021-05-24	2022-03-08	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
48	CN202120847574.8	一种高效搅拌均匀的涂料搅拌装置	2021-04-23	2021-12-14	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
49	CN202022993238.2	一种改良型涂料搅拌装置	2020-12-14	2021-10-22	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
50	CN202020434000.3	一种无机涂料生产装置	2020-03-30	2020-12-15	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
51	CN201921869567.7	一种厚浆型涂料基料生产用管道过滤装置	2019-11-01	2020-09-08	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
52	CN201720706894.5	一种水性多彩涂料成漆混合实验室用搅拌盘	2017-06-16	2018-02-06	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
53	CN201620666697.0	一种污水沉降池污泥处理装置	2016-06-29	2017-02-08	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
54	CN201620834024.1	一种喷涂速凝橡胶沥青防水涂料小型制样喷涂装置	2016-08-03	2017-02-01	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
55	CN201420748428.X	一种仿石涂料生产装置	2014-12-02	2015-07-29	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
56	CN201420659563.7	一种质感涂料生产装置	2014-11-05	2015-05-13	上海汇丽涂料有限公司	授权	实用新型
57	CN201510102695.9	高弹性屋面隔热涂料及其制备方法	2015-03-09	2018-07-31	上海汇丽涂料有限公司	授权	发明授权
58	CN201210435346.5	环保水性金属装饰效果涂料及其制备方法	2012-11-02	2015-01-14	上海汇丽涂料有限公司	授权	发明授权
59	CN200910055486.8	一种水性多彩仿大理石涂料	2009-07-28	2013-05-08	上海汇丽涂料有限公司	授权	发明授权
60	CN201010533680.5	一种具有质感涂料层所使用的组合涂料	2010-11-05	2012-09-19	上海汇丽涂料有限公司	授权	发明授权
61	CN201010533475.9	一种内墙乳胶漆	2010-11-05	2012-09-19	上海汇丽涂料有限公司	授权	发明授权
62	CN201010261999.7	一种低表面能树脂及其制备方法	2010-08-25	2012-07-25	上海汇丽涂料有限公司	授权	发明授权
63	CN200810200915.1	中空玻璃微珠热反射涂料	2008-10-08	2012-07-04	上海汇丽涂料有限公司	授权	发明授权
64	CN200410093435.1	隧道防火涂料及其制造与施工工艺	2004-12-23	2006-07-26	上海汇丽涂料有限公司	授权	发明授权
65	CN202210260886.8	一种新型涂料研磨机	2022-03-16	2022-06-28	上海汇丽涂料有限公司	公布	发明公布

（2） 域名

序号	域名	名称	注册日期	到期日期	域名持有者
1	huili-paint.com.cn	huili-paint.com.cn	2007/10/30	2028/10/30	上海汇丽涂料有限公司
2	huilipaint.com.cn	huilipaint.com.cn	2007/10/30	2028/10/30	上海汇丽涂料有限公司
3	huili-paint.cn	huili-paint.cn	2007/10/30	2028/10/30	上海汇丽涂料有限公司
4	huilipaint.cn	huilipaint.cn	2007/10/30	2028/10/30	上海汇丽涂料有限公司
5	huili-paint.com	huili-paint.com	2007/10/30	2028/10/30	上海汇丽涂料有限公司
6	huilipaint.com	huilipaint.com	2007/10/19	2028/10/19	上海汇丽涂料有限公司
7	huilituliao.com	huilituliao.com	2018/1/31	2029/1/31	上海汇丽涂料有限公司

（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. 《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修订）；
26. 《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）；
27. 《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）
28. 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. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49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. 专利权、域名证书或申请通知书；
4. 机动车行驶证；
5. 重要资产购置合同或记账凭证；
6. 固定资产台账、记账账册等；
7. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议、股份登记持有证明）；
8. 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授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. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
7. 东洲智能房地产估价系统的土地交易案例；
8. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
9. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
10. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
11. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
12. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
13. 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。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。经过分析，公司的主营业务涂料制品业务近年来均亏损，未来亦不会有明显的改善，预计公司未来年度的净利润和经营性现金流均为负值，不适用收益法进行评估。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

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、其他货币资金。对人民币现金、银行存款、其他货币资金，以核实后的金额为评估值。

2. 应收票据

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

3. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，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。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，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，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4. 存货类

存货包含原材料、产成品、在产品等。具体评估方法如下：

（1）原材料

对原材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。

（2）产成品

根据企业产品实际能实现销售的不含增值税价格扣除与实现销售相关的费用、税金（含所得税），并根据实际销售状况扣除适当的利润后确定评估单价，并在核实数量后确定评估值。计算公式为：

产成品评估值=数量×不含税销售单价-销售相关费用及税金-适当利润

产成品评估值=产成品评估单价×数量

其中：

不含税销售单价：根据相应的合同或近期销售订单确定；

销售相关费用及相关税金，根据审计报告相关财务数据计算得到相关费用率、税

金率。

所得税率：根据被评估单位基准日当年实际适用的所得税率确定。

扣减的适当利润：根据产成品的预计销售状况，以估计的净利润折减率进行计算。

对数量及账面值为负数的产成品，实际为企业已开票未实际生产的产品，本次按照账面值确认。

（3）在产品

在产品为被评估单位于基准日尚未完工的产品，按照约当产量，参照产成品的评估方法确定评估值。

5. 长期股权投资

对于长期股权投资，根据是否具有控制权及获取的资料，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. 对于控股型的长期股权投资，因该企业非流动资产存在较大的增减值变动，本次在实施整体评估程序后采用资产基础法评估。

2. 对于参股型的长期股权投资，不具有控制权，无法打开实施评估程序，仅获得了营业执照、章程、投资协议以及财务报表（包括资产负债表、利润表及现金流量表）。根据获得的财务报表，被投资企业除流动资产和流动负债外，账面主要非流动资产为固定资产-设备且净值较低，除此以外，公司无其他可产生较大增减值的资产。故本次评估按报表净资产乘以股权比例确认评估值。

6. 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、在建工程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。

房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。

房屋建筑物类：

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。本次对方对房屋建筑物类采用成本法评估：

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，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。计算公式：

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

（1）重置成本的确定

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）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，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，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位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。

（2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

无形资产-土地使用权：

对土地使用权本次采用市场法和基准地价法评估。

7. 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。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，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。

▲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。

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

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。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《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”故设备重置全价尚需扣除可抵扣的增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+其他合理费用-可抵扣的增值税

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，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用参考原国家各部委颁发的取价文件并结合市场状况确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，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），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B. 综合成新率的确定

Δ 综合成新率= 理论成新率 $\times$ 调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限 $\div$ （已使用年限+尚可使用年限） $\times 100\%$

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。

Δ 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 $\times$ 综合成新率

（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 $\times$ 交易日期修正系数 $\times$ 交易情况修正系数 $\times$ 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。

（3）基准日期后已经处置的设备，本次评估按期后实际不含税处置价进行评估。

8. 无形资产-其他无形资产

无形资产为专利技术、非专利技术。根据《资产评估执业准则—无形资产》，确定无形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。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其能带来的预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

被评估单位拥有的无形资产已经是相对成熟的技术，在生产中的应用已比较稳定，没有明显的先进性及唯一性，也不对被评估单位带来超额贡献。考虑到委估专利资产

未对评估单位的产品价格、成本及销量带来明显影响，未产生相关超额收益，因此不宜采用收益法评估。有鉴于此，本次评估对涉及的专利采用成本法进行评估。

对于账外其他无形资产-域名，经分析域名或与其类似无形资产在历史经营过程中的贡献较难单独辨认，在未来的经营使用中的作用也难以合理区分及估算预期收益；同时亦无存在类似域名的活跃交易市场，因此不适用收益法和市场法进行评估，考虑到企业为取得域名的成本具备可利用的资料，因此本次采用成本法评估域名的市场价值。

9. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

10. 其他非流动资产

其他非流动资产系企业预付的购房首付款，按核实后账面值确定评估值。

11. 负债

负债为流动负债。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6日～2月14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) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(7) 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；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来

几年的经营计划以及经营策略；

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核。

(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4,311.65万元，评估值17,498.49万元，评估增值13,186.84万元，增值率305.84%。其中，总资产账面值7,242.33万元，评估值20,262.28万元，评估增值13,019.95万元，增值率179.78%。总负债账面值2,930.68万元，评估值2,763.79万元，评估减值166.89万元，减值率5.69%。

（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	3,489.26	3,519.00	29.74	0.85
非流动资产	3,753.07	16,743.28	12,990.21	346.12
长期股权投资	576.18	959.06	382.88	66.45
固定资产	2,101.91	3,609.81	1,507.90	71.74
无形资产	850.83	11,950.26	11,099.43	1,304.54
递延所得税资产	185.67	185.67	0.00	0.00
其他非流动资产	38.49	38.49	0.00	0.00
资产总计	7,242.33	20,262.28	13,019.95	179.78
流动负债	2,930.68	2,763.79	-166.89	-5.69
负债总计	2,930.68	2,763.79	-166.89	-5.69
所有者权益（净资产）	4,311.65	17,498.49	13,186.84	305.84

1) 流动资产

流动资产账面值 3,489.26 万元，评估值为 3,519.00 万元，增值 29.74 万元。主要原因系存货的增值。主要是对产成品和半成品评估，根据企业提供的不含税售价，扣除为实现销售所必要的税费评估所导致的增值。

2) 长期股权投资

长期股权投资账面值 576.18 万元，评估值为 959.06 万元，增值 382.88 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。

A. 江西汇丽上海建材有限公司

a. 固定资产：（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、构筑物市场价值，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线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）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。

b. 无形资产-土地使用权：增值主要原因是委估土地使用权取得时间较早，评估基准日地价上涨。

c. 流动负债：江西汇丽共计 5 项合计金额 206,206.00 元，系账龄较长的款项，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联系人

进行催收，且经过与被评估单位沟通确认无需支付，本次评估为零，故致使其他应付款评估值减值。

B. 上海爱尔邦铝复合板有限公司

该参股长投增值的主要原因系审计因其历史年度亏损计提了减值准备，账面值为零，评估人员按报表净资产乘以股权比例确认评估值高于其账面价值所造成。

3) 固定资产

固定资产账面净值 2,101.91 万元，评估净值为 3,609.81 万元，增值 1,507.90 万元，增值主要原因是（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、构筑物市场价值，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）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。

4) 无形资产

无形资产账面值 850.83 万元，评估值为 11,950.26 万元，增值 11,099.43 万元。主要原因系（1）无形资产-土地使用权：委估土地使用权取得时间较早，评估基准日地价上涨。（2）无形资产-其他无形资产将企业账外的专利、域名纳入评估范围所致的增值。

5) 流动负债

流动负债账面值为 2,930.68 万元，评估值为 2,763.79 万元，减值 166.89 万元。负债减值的主要原因是由于将应付账款、预收款项、其他应付款中账龄较长，与被评估单位沟通确认无需支付的款项评估为零造成的。

（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：

被评估单位的无形资产-土地使用权经评估人员现场勘察，委评土地有部分被村里无偿使用，但具体面积无法核实确认，本次评估未考虑该事项对估值的影响。

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：

1. 被评估单位（以下简称“原告”）与西安瑞思阳建筑装饰工程有限公司（以下简称“被告”）因买卖合同纠纷向上海市浦东新区人民法院提起上诉，要求被告支付欠款883,251.00元及支付逾期付款损失。根据《上海市浦东新区人民法院民事调解书》

（2024）沪0115民初49438号，因存在返利情况，故双方当事人自愿达成如下协议：被告西安瑞思阳建筑装饰工程有限公司应于2025年2月21日前向原告支付货款

440,000 元及原告预缴的案件受理费 5,886 元。该纠纷涉及的金额截至评估基准日被告已支付 20,000.00 元,账面金额合计为 863,251.00 元,在应收账款和现金中有所体现,中国葛洲坝集团股份有限公司的 14,175.00 元、陕西博瑞森天实业有限责任公司的 308,543.00 元以及西安瑞思阳建筑装饰工程有限公司的 540,308.00 元以及现金 225.00 元,截至出报告日,西安瑞思阳建筑装饰工程有限公司已支付 70,000.00 元,该款项尚未完全支付。因判决后执行情况无法获知,故本次评估按账面值进行评估。

2. 被评估单位(以下简称“原告”)与浙江桦杰装饰有限公司、徐文杰(以下简称“被告”)因买卖合同纠纷向上海市浦东新区人民法院提起上诉,要求被告支付欠款 52,581.00 元、逾期付款利息、徐文杰对该欠款承担连带清偿责任及承担诉讼费。根据《上海市浦东新区人民法院民事调解书》(2024)沪 0115 民初 65913 号,双方当事人自愿达成如下协议:被告应于 2024 年 10 月 31 日前向原告支付货款 22,581 元,于 2024 年 12 月 31 日前付清余款 30,000.00 元,如未能如期足额支付,则被告应另行向原告支付逾期付款利息 1,800.00 元。该纠纷涉及的金额在被评估单位应收账款中有所体现,金额为 52,581.00 元。因判决后执行情况无法获知,故本次评估按账面值进行评估。

3. 被评估单位(以下简称“原告”)与西安洛克耐火材料有限公司、秦喜梅(以下简称“被告”)因买卖合同纠纷向上海市浦东新区人民法院提起上诉,要求被告支付欠款 145,085.00 元及逾期付款利息、律师费损失 2,000.00 元;秦喜梅对该欠款承担连带清偿责任及承担诉讼费。根据《上海市浦东新区人民法院民事调解书》(2025)沪 0115 民初 5330 号,双方当事人自愿达成如下协议:被告应于 2025 年 4 月 30 日前向原告支付货款及利息损失、律师费损失共计 60,000.00 元,于 2025 年 6 月 30 日前付清余款 55,891.80 元。该纠纷涉及的金额在被评估单位应收账款中有所体现,评估人员和财务人员进行沟通且核对了支付回单,被告已支付货款 40,000.00 元,故截至评估基准日账面金额为 105,085.00 元。因判决后执行情况无法获知,故本次评估按账面值进行评估。

4. 被评估单位(以下简称“原告”)与江西优波科建筑工程有限公司、黄玉霞(以下简称“被告”)因买卖合同纠纷向上海市浦东新区人民法院提起上诉,要求被告支付欠款 142,600.00 元及黄玉霞对该欠款承担连带清偿责任。根据《上海市浦东新区人

民法院民事调解书》（2024）沪 0115 民初 42070 号，双方当事人自愿达成如下协议：被告应于 2024 年 8 月 14 日前向原告支付货款 110,000 元，如未能如期足额支付，则被告应另行向原告上海汇丽涂料有限公司支付违约金 32,600 元。该纠纷涉及的金额在被评估单位应收账款中有所体现，金额为 32,600 元。评估人员和财务人员进行沟通且核对了支付回单，被告已如期支付货款，故该违约金 32,600 元在出报告日前已免除，故本次评估为凌零。

除上述未决诉讼事项外，资产评估师未获悉其他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 03596 号；

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 03596 号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海汇丽涂料有限公司（以下简称“汇丽涂料公司”）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，公允反映了汇丽涂料 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度、2023 年度及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量”。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. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

3. 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。

4. 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。

5. 被评估单位的机器设备评估明细表序号500L拉真空搅拌缸32等67项、电子设备评估明细表序号251冷却水塔(含立式管道离心泵二台)等22项，共计89项存在期后出售

的情况，本次按照实际的不含税出售价进行评估。

6. 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，大都在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837.89万元和140.01万元。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。

7. 截至评估基准日，被评估单位的资产、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，本次评估为零，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	预付账款	原料款、土建工程款	3.00	164,520.00
2	应付账款	原料款	8.00	1,627,639.16
3	预收账款	销售款	13.00	14,469.62
4	其他应付款	促销费和改造款	2.00	1,777.40

8. 根据《上海汇丽建材股份有限公司第十届董事会第九次(临时)会议决议公告》，同意被评估单位在该土地出让合同约定的容积率范围内，以投资总额人民币3000万元额度为上限，以自有房地产向银行抵押贷款筹措资金改扩建厂房；同意被评估单位以公允租赁价格将改扩建后的厂房主要出租给上海汇丽建材股份有限公司关联企业上海汇丽-塔格板材有限公司用于承接塔格板公司整体搬迁的原有聚碳酸酯板材产能，并进一步扩展其产品的高端应用产能。该事项涉及的厂房的更新改造尚未实际动工，亦未有详细的规划、可研等，故本次评估未考虑上述事宜对于评估值的影响。

9. 截至评估基准日，被评估单位下属控股子公司江西汇丽上海建材有限公司（以下简称“江西汇丽”）主要房屋（房屋建筑物明细表序号1~10）是以钢结构为主的厂房、框架结构的办公楼、危险品仓库、门卫和锅炉房、混合结构的厕所和配电间；构筑物主要包括道路、围墙和消防水池。委评房屋主要于2005年-2016年竣工，建筑面积5,739.83平方米。目前处于停产闲置状态。

10. 截至评估基准日，江西汇丽的资产、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，对应客商已处于关停、无法查询或无对应联系人且经过与被评估单位沟通确认

无法收回，本次评估为零，提请报告使用人关注。

序号	科目名称	款项性质	项数	合计金额（元）
1	应收账款	涂料款	1.00	63,934.11
2	其他应收款	叉车检验、原料款、环境检测款	3.00	2,460.00
3	其他应付款	工程款、购买厂房、保养费、保证金	5.00	206,206.00

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对其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門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門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、部門均无权解释；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