

上海斯米克陶瓷有限公司股权转让项目
涉及的上海斯米克陶瓷有限公司
股东全部权益价值
评估报告

上海斯米克陶瓷有限公司股权转让项目
涉及的上海斯米克陶瓷有限公司
股东全部权益价值
评估报告

万隆评报字（2014）第1376号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一四年十二月三日

上海斯米克陶瓷有限公司股权转让项目 涉及的上海斯米克陶瓷有限公司股东全部权益价值

评估报告目录

评估报告声明.....	3
评估报告摘要.....	4
评估报告.....	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制.....	22
十三、评估报告提出日期.....	22
附件:.....	24

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场调查；我们已对评估对象的法律状况给予必要的关注，对评估对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

上海斯米克陶瓷有限公司股权转让项目
涉及的上海斯米克陶瓷有限公司股东全部权益价值
评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因上海斯米克陶瓷有限公司拟实施股权转让涉及的上海斯米克陶瓷有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：股权转让

评估对象和范围：评估对象为上海斯米克陶瓷有限公司股东全部权益，评估范围为上海斯米克陶瓷有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2014年11月30日

评估方法：资产基础法（成本法）

评估结论及其使用有效期：

委托评估的上海斯米克陶瓷有限公司股东全部权益评估值为大写人民币壹亿捌仟玖佰零壹万零贰佰叁拾叁元贰角陆分（RMB189,010,233.26元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年11月30日

金额单位：RMB万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	16,096.43	16,096.43	0.00	0.00
2 非流动资产	2,216.42	2,669.50	453.08	20.44
3 其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4 持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5 长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6 长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7 投资性房地产	0.00	0.00	0.00	

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
8 固定资产	2,216.42	2,669.50	453.08	20.44
9 在建工程	0.00	0.00	0.00	
10 工程物资	0.00	0.00	0.00	
11 固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12 生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13 油气资产	0.00	0.00	0.00	
14 无形资产	0.00	0.00	0.00	
15 开发支出	0.00	0.00	0.00	
16 商誉	0.00	0.00	0.00	
17 长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18 递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19 其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20 资产总计	18,312.85	18,765.93	453.08	2.47
21 流动负债	-135.10	-135.10	0.00	0.00
22 非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23 负债合计	-135.10	-135.10	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	18,447.94	18,901.02	453.08	2.46

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2014)第 1376 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的全部情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文。

万隆(上海)资产评估有限公司

万隆评报字(2014)第1376号

上海斯米克陶瓷有限公司股权转让项目 涉及的上海斯米克陶瓷有限公司股东全部权益价值 评估报告

上海斯米克控股股份有限公司：

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法(成本法),按照必要的评估程序,对因上海斯米克陶瓷有限公司拟实施股权转让涉及的上海斯米克陶瓷有限公司股东全部权益价值,在2014年11月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方概况

名称:上海斯米克控股股份有限公司(以下简称:斯米克控股)

注册地址:上海市闵行区浦江镇三鲁公路2121号

法定代表人:李慈雄

注册资本：人民币 43,700 万元

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围：生产销售精密陶瓷，建筑陶瓷，卫生陶瓷，配套件，高性能功能陶瓷产品，室内外建筑装潢五金和超硬工具，建筑保温材料及其他隔热、隔音、防火等建筑材料，销售自产产品并提供产品技术服务（涉及许可证、专项规定、质检、安检等管理要求的，需按照国家有关规定取得相应许可后开展经营业务。）【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】

成立日期：1993 年 6 月 8 日

2、委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位

1. 概况

名称：上海斯米克陶瓷有限公司（以下简称：上海陶瓷）

住所：上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2099 号

法定代表人：李慈雄

注册资本：人民币 21,433.4289 万元

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

经营范围：生产中、高档陶瓷无釉玻化石。高性能功能陶瓷产品，从事货物进出口和技术进出口业务，销售自产产品（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

营业期限：1999年2月10日至2049年2月9日

2. 历史沿革

上海陶瓷成立于1999年2月，注册资本400.00万美元。1999年6月，经闵行区人民政府“闵外经发（99）323号”文件批准，注册资本变更为800.00万美元。2002年，经上海市外国投资工作委员会“沪外资委批字（2002）第0835号”文件批准，注册资本变更为1,400.00万美元。2006年6月，经上海市外国投资工作委员会“沪外资委协【2006】第2014号”文件批准，注册资本从1,400.00万美元增至2,700.00万美元。2009年6月，注册资本变更为214,334,288.75元。2009年11月，公司类型变更为有限责任公司（外商投资企业与内资合资）。

截止评估基准日，上海陶瓷股权结构如下：

股东名称	出资额（RMB元）	出资比例
上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司	212,746,627.35	99.26%
上海闵行浦江镇资产经营有限公司	1,587,661.40	0.74%
合计	214,334,288.75	100%

3. 近三年一期财务、经营状况

（1）近三年一期财务状况

单位：万元

项目	2011/12/31	2012/12/31	2013/12/31	2014/11/30
资产总计	23,629.66	21,598.49	18,865.23	18,312.85
其中：货币资金	905.70	158.67	1.27	35.93
长期股权投资	48.00	910.84	910.84	
负债合计	2,340.37	2,464.13	130.54	-135.10
股东权益	21,289.30	19,134.36	18,734.69	18,447.94
其中：实收资本（或股本）	21,433.43	21,433.43	21,433.43	21,433.43
资产负债率	9.90%	11.41%	0.69%	-0.74%

(2) 近三年一期经营状况

单位：万元

项目	2011年1-12月	2012年1-12月	2013年1-12月	2014年1-11月
一、营业收入	10,757.49	7493.77	445.89	
其中：营业成本	10548.75	7348.28	440.83	
营业税金及附加	63.27	56.10	59.73	17.80
销售费用				
管理费用	9.82	9.22	25.95	49.98
财务费用	71.68	-16.14	-0.83	0.01
资产减值损失	654.50	216.19		
二、营业利润	-590.52	-119.89	-79.80	67.79
加：营业外收入	24.44	1654.35	1641.40	42.11
减：营业外支出	13.53	2867.92	1961.27	266.76
三、利润总额	-579.62	-1333.48	-399.67	-292.44
减：所得税费用	-158.55	184.30		-5.69
四、净利润	-421.06	-1517.78	-399.67	-286.75
五、经营活动现金流量净额	1601.73	709.56	-153.39	-4,353.04

注：上述 2011 年至 2014 年 11 月 30 日财务数据摘自信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

（三）委托方、其他评估报告使用者与被评估单位关系
被评估单位系委托方的控股子公司。

二、评估目的

为满足上海斯米克陶瓷有限公司股权转让的需要，提供上海斯米克陶瓷有限公司股东全部权益市场价值的专业意见。

三、评估对象和范围

- （一）评估对象为上海斯米克陶瓷有限公司股东全部权益。
- （二）评估范围为上海斯米克陶瓷有限公司于基准日的全部资产和负债，具体内容如下表：

科目名称	帐面价值 (RMB 元)
一、流动资产合计	160,964,309.54
货币资金	359,297.56
应收帐款	5,156,417.59
预付帐款	126,353.23
其他应收款	155,322,241.16
二、非流动资产合计	22,164,175.84
固定资产	22,164,175.84
三、资产合计	183,204,093.38
四、流动负债合计	-1,350,956.83
应付帐款	2,874.00
应交税费	-1,645,152.73
其他应付款	291,321.90
五、非流动负债合计	
六、负债合计	-1,275,348.83
七、净资产 (所有者权益)	184,479,442.21

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,评估基准日会计报表已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

另外,上海陶瓷申报的账面未记录的无形资产均为共有产权,明

细如下:

序号	无形资产名称 和内容	类别	申请日期	法定使 用年限	权利人
1	一种玻化砖分 区立体布料工 艺	发明	2009.7.16	20年	上海斯米克控股股份有限公司,上海斯米克陶瓷有限公司,江西斯米克陶瓷有限公司
2	一种玻化砖分 区立体布料设 备	实用新型	2009.7.16	10年	江西斯米克陶瓷有限公司,上海斯米克陶瓷有限公司,上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司
3	一种仿花岗岩 玻化砖	实用新型	2009.7.16	10年	江西斯米克陶瓷有限公司,上海斯米克陶瓷有限公司,上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司
4	玻抛砖 (K080)	外观设计	2009.7.14	10年	上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司,上海斯米克陶瓷有限公司,江西斯米克陶瓷有限公司
5	玻抛砖 (K383)	外观设计	2009.7.14	10年	上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司,上海斯米克陶瓷有限公司,江西斯米克陶瓷有限公司

序号	无形资产名称 和内容	类别	申请日期	法定使 用年限	权利人
6	玻抛砖 (K460)	外观设计	2009.7.14	10年	上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司, 上海斯米克陶瓷有限公司, 江西斯米克陶瓷有限公司
7	玻化砖 (K80180KP)	外观设计	2010.6.25	10年	上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司, 上海斯米克陶瓷有限公司, 江西斯米克陶瓷有限公司
8	玻化砖 (K30180KP)	外观设计	2010.6.25	10年	上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司, 上海斯米克陶瓷有限公司, 江西斯米克陶瓷有限公司
9	玻化砖 (K33180KP)	外观设计	2010.6.25	10年	上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司, 上海斯米克陶瓷有限公司, 江西斯米克陶瓷有限公司
10	玻化砖 (K00180KP)	外观设计	2010.6.28	10年	上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司, 上海斯米克陶瓷有限公司, 江西斯米克陶瓷有限公司

(三) 评估范围内主要资产概况

1、应收账款

应收账款账面金额 515.64 万元, 系应收关联方上海斯米克控股股份有限公司的加工款。

2、其他应收款

其他应收款账面金额 15,532.22 万元, 主要系应收关联方上海斯米克控股股份有限公司往来款 12,008.67 万元、关联方江西斯米克陶瓷有限公司往来款 3,518.19 万元。

3、固定资产概况

包括构筑物、设备类。

构筑物及其他辅助设施账面原值 67.56 万元、账面净值 26.97 万元, 共 5 项。

设备类包括机器设备、车辆、电子设备和工具、器具、家具, 账

面原值 8,863.78 万元、账面净值 2,209.51 万元、减值准备 20.06 万元，共 744 项。

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，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

评估基准日：2014 年 11 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

- 1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。
- 2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、委托方《评估委托函》；
- 2、《评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令

第 42 号);

2、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院第 91 号令);

3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令;

4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号);

5、《企业会计准则》(财会[2006]3 号);

6、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 准则依据

1、资产评估准则—基本准则;

2、资产评估职业道德准则—基本准则;

3、资产评估准则—评估报告;

4、资产评估准则—评估程序;

5、资产评估准则—工作底稿;

6、资产评估准则—业务约定书;

7、资产评估准则—不动产

8、资产评估准则—设备;

9、资产评估价值类型指导意见;

10、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

(四) 权属依据

1、企业法人营业执照;

2、主要设备购置合同或发票;

3、车辆行驶证；

4、与被评估单位资产取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

5、其他权属证明资料。

(五) 取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社(1998年)；

2、中国人民银行公布的在评估基准日实行的存贷款基准年利率，其中：一年期贷款基准年利率为 5.60%；

3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

4、评估基准日市场有关价格信息资料；

5、与委估资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

6、委托资产评估明细表；

7、委托方提供的其他与评估有关的资料；

8、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

10、委托方与被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。市场法由于缺乏可比较的交易案例，现阶段难以采用。

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

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。上海陶瓷成立于1999年，近三年来一直亏损，且基准日已无实质性经营，不适用整体收益法评估。

结合本次评估目的和被评估单位的实际状况，本次评估采用资产基础法进行评估。

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价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

- 1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。
- 2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。
- 3、其他流动资产按尚存资产和权利的价值确定评估值。
- 4、固定资产—构筑物，采用重置成本法评估。

重置成本法是从生产费用论的角度出发,通过估算重新开发或建造委估对象或类似房屋建筑物所需的各项成本费用,再加上正常的资金利息求得评估对象在本次评估基准日的完全重置成本,并考虑评估对象现状成新率,获得评估对象评估值的一种资产评估方法。评估公式：

重置成本=建安造价+前期费用+管理及专业费用+资金成本；

评估价值=重置成本×成新率

建安造价按指数调整法取得。

成新率按年限法确定。

5、固定资产—机器设备、电子设备及工具、器具、家具，采用重置成本法、市场法评估。

(1) 重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

重置成本法评估值=重置价值×成新率

① 重置价值

重置价值=购置价格（含税价）+运杂费+安装调试费+资金成本

由于国家对增值税政策的调整，从2009年1月1日起，增值税一般纳税人企业购入机器设备取得的进项税可以抵扣销项税，故对于被评估企业在2009年1月1日后购置的机器设备重置成本法评估中设备购置价格不含增值税，2009年1月1日以前年度的

购置的设备为含税价。

②成新率

成新率主要依据设备的经济使用年限,并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

(2) 市场法

根据二手设备市场相同或近似设备交易案例,对各类影响因素进行比较调整,确定评估值。

6、固定资产—运输设备,采用重置成本法评估。

①重置价值

重置价值=购置价值+车辆购置税+其他杂费

②成新率

车辆成新率通过理论成新率和分部件打分法确定的成新率综合确定,即:

综合成新率=分部件打分法确定成新率×权重系数+理论成新率×权重系数

理论成新率采用以年限法确定成新率和以里程确定成新率孰低的方法确定。

7、无形资产

委估无形资产均为共有产权,且上海陶瓷目前无实质性经营,按零值评估。

8、各类减值准备、跌价准备评估为零。

9、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负

债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取委托方有关人员对被评估单位历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于2014年11月4日进驻现场，对委托方填报的资产清查评估明细表（先按2014年10月30日数据进行申报，后调整到基准日数据）进行现场调查，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目小组于2014年11月30日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的事项，形成最终评估结论。注册资产评估师在

以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

一般假设与限制条件：

- 1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。
- 2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。
- 3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。
- 4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑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评估结论的影响。

十、评估结论

1、资产账面值为 183,128,485.38 元，评估值 187,659,276.43 元，增值 4,530,791.05 元，增值率 2.47%。

2、负债账面值为 (-) 1,350,956.83 元，评估值 (-) 1,350,956.83 元，无评估增减值。

3、净资产账面值为 184,479,442.21 元，评估值 189,010,233.26 元，增值 4,530,791.05 元，增值率 2.46%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 11 月 30 日

金额单位：RMB 万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	16,096.43	16,096.43	0.00	0.00
2	非流动资产	2,216.42	2,669.50	453.08	20.44
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产	2,216.42	2,669.50	453.08	20.44
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	18,312.85	18,765.93	453.08	2.47
21	流动负债	-135.10	-135.10	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债合计	-135.10	-135.10	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	18,447.94	18,901.02	453.08	2.46

4、评估值增减值原因分析

上海陶瓷评估增值 453.08 万元，系固定资产评估增值所致。

本次评估结论：上海陶瓷于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币壹亿捌仟玖佰零壹万零贰佰叁拾叁元贰角陆分（RMB189,010,233.26元）。

十一、 特别事项说明

1、对于本评估报告中评估对象的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证。

2、评估现场清查结束日至本报告提出日之间，委托方及产权持有者未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

3、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结

论的影响。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- 1、 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自2014年12月3日至2015年11月29日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2014年12月3日。

（以下无正文）

(此页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



二〇一四年十二月三日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托方《评估委托函》；
- 2、被评估单位基准日审计报告；
- 3、委托方、被评估单位企业法人营业执照；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5、委托方、被评估单位承诺函（原件）；
- 6、签字注册资产评估师承诺函（原件）；
- 7、评估机构资格证书；
- 8、评估机构营业执照副本；
- 9、签字注册资产评估师资格证书。