

上海斯米克控股股份有限公司位于
上海市闵行区三鲁公路2121号斯米克物流
园内3#物流仓库市场价值
评 估 报 告

万隆评报字（2012）第1073号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一二年十一月三十日

上海斯米克控股股份有限公司位于
上海市闵行区三鲁公路 2121 号斯米克物流园内
3#物流仓库市场价值
评估报告目录

评 估 报 告 声 明	3
评 估 报 告 摘 要	4
评 估 报 告	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和范围	7
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	20
十、评估结论	21
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、产权持有者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。

上海斯米克控股股份有限公司位于
上海市闵行区三鲁公路 2121 号斯米克物流园内
3#物流仓库市场价值

评估报告摘要

万隆 (上海) 资产评估有限公司接受委托 , 对因上海斯米克控股股份有限公司基于财务目的而涉及的位于上海市闵行区三鲁公路 2121 号斯米克物流园内 3#物流仓库市场价值进行了评估。

评估目的: 投资性房地产市场价格价值评估

评估对象和范围: 位于上海市闵行区三鲁公路 2121 号斯米克物流园内 3#物流仓库。

价值类型: 市场价值

评估基准日: 2011 年 12 月 31 日

评估方法: 收益法

评估结论及其使用有效期:

委托评估的上海斯米克控股股份有限公司位于上海市闵行区三鲁公路 2121 号斯米克物流园内 3#物流仓库市场价值评估值为大写人民币陆仟零肆万叁仟元整 (RMB6,004.30 万元)。

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(2012)第 1073 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⁴。

万隆评报字（2012）第 1073 号

上海斯米克控股股份有限公司位于 上海市闵行区三鲁公路 2121 号斯米克物流园内 3#物流仓库市场价值 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，采用收益法，按照必要的评估程序，对因上海斯米克控股股份有限公司基于财务目的而涉及的位于上海市闵行区三鲁公路 2121 号斯米克物流园内 3#物流仓库，在 2011 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、委托方、产权持有者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

名称：上海斯米克控股股份有限公司

2、委托方以外的其他评估报告使用者

（1）业务约定书中约定的其他评估报告使用者

信永中和会计师事务所。

(2) 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) 产权持有者

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

经营地址：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 41,800 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，销售自产产品，提供产品技术服务。（涉及行政许可的凭许可证经营）

成立日期：1993 年 6 月 8 日

(三) 委托方、其他评估报告使用者与产权持有者关系

委托方与产权持有者的关系：同一企业。

其他评估报告使用者与产权持有者关系：信永中和会计师事务所是产权持有者年报审计机构。

二、评估目的

为满足委托方基于财务目的需要，提供位于上海市闵行区三鲁公路 2121 号斯米克物流园内 3#物流仓库市场价值的专业意见。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象为斯米克控股位于上海市闵行区三鲁公路 2121 号斯米克物流园内 3#物流仓库市场价值。

(二) 评估范围为斯米克控股位于上海市闵行区三鲁公路 2121 号斯米克物流园内 3#物流仓库，包括房屋建筑物、土地使用权。

1、房屋建筑物

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m ²)	成本单价 (元/m ²)	帐面原值 (元)	帐面净值 (元)
1	沪房地闵字 2012 第 019002 号	3#仓库	钢结构	2010-11	12,132.36	1,561.51	18,944,758.01	18,741,371.25

2、土地使用权

委估房屋建筑物占用的土地使用权，具体如下：

序号	土地权 证编号	土地位置	取得 日期	用地 性质	准用 年限	面积 (m ²)	原始入帐价值 (元)	帐面价值 (元)	备注
1	沪房地闵字 2012 第 019002 号	浦江镇 501 街坊 2/1 丘	2006.4.7	工业	2005.1.20-2055.1.19	29,473.98	7,149,226.73	6,831,481.45	3#仓库

(三) 权属状况

1、委估房屋建筑物占用的土地使用权概况

2006年4月7日，斯米克控股取得编号“沪房地闵字(2006)第016880号”、“沪房地闵字(2006)第016881号”、“沪房地闵字(2006)第016878号”、“沪房地闵字(2006)第016879号”《国有土地使用权证》，权利人：斯米克控股，位置：分别为浦江镇501街坊2/1丘、浦江镇501街坊7/1丘、浦江镇501街坊15/1丘、浦江镇501街坊13/1丘，土地面积：分别为195050平方米、20435平方米、872平方、231平方米，性质：出让，用途：工业，准用年限：50年，容积率：≥1.2，绿化率≥25%，土地使用终止时间：2055年1月19日。根据土地出让补充合

同，建设项目时间自2010年10月31日至2013年10月31日（原自2006年1月20日至2008年1月20日）。

规划报建涉及的土地使用权为编号“沪房地闵字（2006）第016880号”、“沪房地闵字（2006）第016881号”，涉及的土地面积合计为215,485平方米，委估房屋建筑物占用的土地使用权分摊面积：

$$=215,485/88,700*(12,132.36*4)$$

$$=29,473.98*1$$

$$=29,473.98\text{平方米}$$

2、建设工程规划报建情况

（1）规划批复情况

根据2008年10月9日上海市闵行区规划管理局《关于上海斯米克控股股份有限公司扩建厂房工程设计方案调整的批复》（闵规建【2008】521号）：

原方案由上海市闵行区规划管理局以闵规建（2008）291号文批准如下：总建筑面积88,700平方米，仓库一、仓库二、生产车间建筑面积均为24,900平方米，成品仓库建筑面积13,800平方米，变配电房建筑面积200平方米。

调整为：仓库一、仓库二、生产车间各分为二幢，总建筑面积88,700平方米。

厂区扩建总平面基数经济指标：

项目	单位	指标
总用地面积	平方米	215,485.2
总建筑面积	平方米	88,700
建筑占地面积	平方米	86,720
建筑密度	%	40.0
容积率		0.41
绿化率	%	25
集中绿化率	%	5.0
一期:		
仓库一建筑面积	平方米	12,450
仓库二建筑面积	平方米	12,450
仓库三建筑面积	平方米	12,450
仓库四建筑面积	平方米	12,450
消防水泵配电房	平方米	200
二期:		
生产车间一建筑面积	平方米	12,450
生产车间二建筑面积	平方米	12,450
成品仓库	平方米	13,800

(2) 规划施工许可证办理情况

根据 2008 年 12 月 29 日斯米克控股向上海市闵行区规划管理局《关于上海斯米克控股股份有限公司厂区扩建工程(一期)规划许可证申请情况说明》,总土地面积 215,485 平方米,扩建建筑面积 88,700 平方米,厂区扩建工程一期申请项目规划许可证内容为仓库一、仓库

二、仓库三、仓库四，建筑面积共计 49,800 平方米，消防水泵配电房 200 平方米。因二期项目成品仓库没有满足规划退界，故在二期项目启动前再对成品仓库进行调整。

2009 年 10 月 20 日，斯米克控股取得编号“建字第沪闵（2009）FA31011220092389 号”《建设工程规划许可证》，建设单位：上海斯米克控股股份有限公司，建设地址：浦江镇，牛肠泾东、姚家浜南、三鲁路西、七一河北，建筑物名称：仓库一～四，结构：钢结构，层数：1 层，高度：11.64 米，栋数：4 栋，建筑面积：49,800 平方米。斯米克控股取得了编号“0801MH0041D01310112200808180407”《建设工程施工许可证》，建筑面积：49,800 平方米。

3、房地产权证办理情况

2012 年 6 月 18 日，原编号“沪房地闵字（2006）第 016880 号”《国有土地使用权证》与仓库 1#、仓库 2#、仓库 3#、仓库 4#合并办理了“沪房地闵字（2012）第 019002 号”《上海市房地产权证》，4 栋总建筑面积为 48,529.44 平方米。

4、使用状况

截止评估基准日，仓库 3#于 2011 年 12 月 16 日开始对外出租。

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估目的为投资性房地产市场价格价值评估,在符合会计准则计量属性规定的条件时,会计准则下的公允价值等同于《资产评估价值类型指导意见》下的市场价值。

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:2011年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是:

根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地评估目的服务。

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

《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、 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、 投资性房地产评估指导意见 (试行)；
- 9、 以财务报告为目的的评估指南 (试行)；
- 10、 资产评估价值类型指导意见；
- 11、 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、 房地产权证；
- 3、 与产权持有者资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

4、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 : 一年期存款基准年利率为 3.50% , 一年期贷款基准年利率为 6.56% ;

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、《房地产估价规范》(GB/T 50291—1999) ;

8、委托方提供的其他与评估有关的资料 ;

9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单 ;

10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

委估物业用于对外出租 , 本次采用收益法进行评估。

1、收益法公式

$$P = \frac{a}{r - r_1} \left(1 - \left(\frac{1 + r_1}{1 + r} \right)^n \right)$$

其中 : P-为房地产总价值

a-为年房地产纯收益 (税前净收益)

r-为房地产资本化率

r_1 -为房地产收益递增比率

n-为房地产收益年限

税前净收益 = 有效毛收入 - 营运费用

有效毛收入 = 潜在毛收入 $\times$ (1 - 空置率) + 押金收入

潜在毛收入 = 日租金 $\times$ 365

营运费用 = 管理费 + 维修费 + 保险费 + 税费

2、房地产纯收益

租约期内租金按租约确定，租约期外租金按市场租金确定。

3、资本化率

采用复合投资收益率法确定。

复合投资收益率法：将购买房地产的抵押贷款收益率与自有资本收益率的加权平均数作为资本化率，按下式计算：

$$R = M \cdot RM + (1 - M) \cdot RE$$

式中：R—资本化率 (%)；

M—贷款价值比率 (%)，抵押贷款额占房地产价值的比率；

RM—抵押贷款资本化率 (%)，第一年还本息额与抵押贷款额的比率；

RE—自有资本要求的正常收益率 (%)。

自有资本要求的正常收益率按税前基础确定。

4、收益年限

委估物业为钢结构,按委估物业所占土地剩余使用年限作为收益年期。

八、评估程序实施过程 and 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委估资产历史和现状的介绍,拟定评估计划,组建评估小组。

(二) 现场清查

评估小组于 2012 年 10 月 25 日进驻现场,对委托方填报的资产清查评估明细表进行现场调查,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 2012 年 10 月 30 日结束现场工作。

具体清查情况及清查结论如下:

单层,钢结构,高度 12.64 米,跨度 25 米,柱距 12 米,跨数 4;室内地坪为 200 厚 C30 钢砣;铝合金玻璃(单玻)窗、电动卷帘门;外墙为外墙砌砖 1.2 米高、兰色成品彩钢板安装;液压升降平台净载 10T;用电 5W/平米、照度 100LX;仓库内部卫生间、办公室暂未施工。

(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。

具体估算过程如下：

1、市场调查

①2011 年 3 季度

2011 年 3 季度：上海工业地产租金环比上涨 4.38%，全市工业整体租金达到每平方米 47.17 元；空置率由上季度的 7.62% 上升至 7.78%。

②2011 年 4 季度

2011 年 4 季度：上海工业地产本季度租金，环比下跌了 0.23%，全市工业整体租金达每月每平方米 47.05 元（7.40 美元）。空置率相比上季度出现小幅增长，上升了 0.58 个百分点。

工业市场数据

	总存量 (平方米)	空置率 (%)	租金 (人民币/平方米/月)
研发办公楼	3,639,460	13.87%	91.35
仓库	965,424	0.69%	37.38
厂房	9,299,736	11.30%	30.76
合计	13,904,620	9.80%	47.05

DTZ 工业租金指数 (1999 年第一季至 2011 年第四季)



③2012 年 1 季度

2012 年第一季度，上海工业地产整体租金恢复上升势头，环比上涨 7.5%，全市工业整体租金达每月每平方米 50.59 元(8.03 美元)。空置率相比上季度出现微调，下降了 1.03 个百分点。研发办公楼和厂房的租金增长最快，分别达到人民币每月每平方米 96.06 元(15.24 美元) 和每月每平方米 31.75 元 (5.03 美元)。仓库租金环比上涨 1.68%至每月每平方米 38.01 元 (6.03 美元)。

2、关键性评估参数的测算、逻辑推理、形成过程和相关评估数据的获取来源

(1) 收益期的确定

委估物业土地使用权终止年限为 2055 年 1 月 19 日，自基准日至到期日尚余 43.08 年。

(2) 潜在毛收入的确定

1) 租约期内

仓库 3#：斯米克控股与上海拉夏贝尔服饰股份有限公司于

2011 年 12 月 14 日签订了《租赁合同》，租赁期自 2011 年 12 月 16 日至 2014 年 12 月 15 日，每建筑面积日租金（含物业管理费）1.0 元，押金为 2 个月租金，租金支付间隔为 2 个月，先付后用。

2）租约期外

根据市场调查，每建筑面积日租金（含物业管理费）1.4 元基本反映了市场租金水平。

（3）空置率

2011 年 3 季度：上海工业地产租金空置率由上季度的 7.62% 上升至 7.78%。2011 年 4 季度：空置率相比上季度出现小幅增长，上升了 0.58 个百分点。2012 年第一季度：空置率相比上季度出现微调，下降了 1.03 个百分点。

本次租约期外租金空置率按 8%。

（4）营运费用

1）管理费用

取有效毛收入的 3%。

2）税费

房产税 12%，营业税 5%，城建税、教育费附加等为营业税的 13%，此类税费合计为有效毛收入的 17.65%。

印花税：有效毛租金的 0.10%。

土地使用税：每平方米年土地使用税 6 元。

3）维修费

取建筑物成本价的 1.5%。

4) 保险费

取建筑物成本价的 0.15%。

5) 建安工程造价

3#仓库：1,562 元/平方米。

(5) 房地产收益年递增率

2001 年～2010 年上海租赁价格指数(以 2000 年价格为 100)如下：

类 别	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
房屋租赁价格										
指数	104.9	103.9	106.0	111.9	115.9	120.6	126.7	132.6	133.4	139.3

2000 年～2010 年几何平均增长率经计算为 3.37%。

本次评估根据估价目的采用 3%的收益递增比率来进行测算。

(6) 还原利率

采用复合投资收益率法确定，即： $R=M \cdot R_M + (1-M) R_E$ 。

贷款价值比率根据咨询了工商银行、农业银行、浦发银行、民生银行等多家银行，目前这一比率在 50%-60%，中小企业一般为 50%-55%，大型企业一般为 60%，标的物业属于中型物业，故贷款价值比率为 55%，即： $M = 55\%$ 。

抵押贷款资本化率 (R_M) 根据评估基准日一年期贷款利率为 6.56%。

2002年至2011年租赁服务业板块上市公司扣除非经常损益后的
净资产收益率-平均 (整体法)：

板块名称	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	02-11 算数平均
租赁服务业 (%)	8.94	8.84	8.43	9.79	7.61	7.43	7.89	6.68	2.78	4.49	7.288

2002年至2011年10年算数平均值为7.29% ,所得税率25% ,则 :

$$\text{自有资本要求的正常收益率 (RE)【税前】} = 7.29\% / (1 - 25\%) \\ = 9.72\%$$

$$R = 55\% \times 6.56\% + (1 - 55\%) \times 9.72\%$$

$$= 7.98\%$$

$$\approx 8\%$$

经对各参数的调查、分析、计算 , 取整确定还原利率为 8%。

3、初步评估结果

房屋名称	来源	结构	建成年 月	计量 单位	建筑面积	成本单价 (元/M2)	账面价值 (RMB 元)	评估价值 (RMB 元)
3#仓库	自建	钢结构	2010-11	平方米	12,132.36	2,107.82	25,572,852.70	60,043,000.00

(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

1、市场假设 : 本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。

2、使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。

3、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。

4、委托方及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

5、假定委托方对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用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

经对初步评估结果进行综合分析，无调整、修改事项，以初步评估结果作为本次评估结论。

委托评估的上海斯米克控股股份有限公司位于上海市闵行区三鲁公路 2121 号斯米克物流园内 3#物流仓库评估值为大写人民币陆仟零肆万叁仟元整（RMB6,004.30 万元）。

十一、特别事项说明

1、未考虑委估房地产可能存在的相关负债。

2、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。

3、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。

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2012年11月30日至2012年12月30日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2012年11月30日。

（以下无正文）

万隆（上海）资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

法定代表人：

中国注册资产评估师：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 14 楼

邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398

二〇一二年十一月三十日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、 委托方（系产权持有者）企业法人营业执照；
- 2、 房地产权证；
- 3、 委托方（系产权持有者）承诺函；
- 4、 签字注册资产评估师承诺函（原件）；
- 5、 评估机构资格证书；
- 6、 评估机构营业执照副本；
- 7、 签字注册资产评估师资格证书；
- 8、 《投资性房地产评估明细表》。