

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

德华兔宝宝投资管理有限公司拟收购股权
涉及的青岛裕丰汉唐木业有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2021〕450号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二一年六月十八日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	30
九、评估假设.....	31
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	33
十二、资产评估报告使用限制说明.....	36
十三、资产评估报告日.....	36
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日财务报表.....	38
二、委托人和被评估单位法人营业执照.....	39
三、委托人和被评估单位的承诺函.....	41
四、签名资产评估师的承诺函.....	43
五、资产评估机构备案公告及备案名单.....	44
六、资产评估机构法人营业执照.....	46
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡.....	47
八、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	50
资产基础法评估结果汇总表及明细表.....	54

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

德华兔宝宝投资管理有限公司拟收购股权 涉及的青岛裕丰汉唐木业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕450号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为德华兔宝宝装饰新材股份有限公司(以下简称“德华兔宝宝公司”),本次资产评估的被评估单位为青岛裕丰汉唐木业有限公司(以下简称“裕丰汉唐公司”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

德华兔宝宝公司的全资子公司德华兔宝宝投资管理有限公司拟收购裕丰汉唐公司的股权,为此需要对该经济行为涉及的裕丰汉唐公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供裕丰汉唐公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的裕丰汉唐公司的股东全部权益。

评估范围为裕丰汉唐公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2020年12月31日裕丰汉唐公司全部资产及相关负债。按照裕丰汉唐公司提供的2020年12月31日业经审计的财务报表(母公司报表口径)反映,资产、负

债和股东权益的账面价值分别为 1,450,691,746.13 元、1,063,851,316.42 元和 386,840,429.71 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结论作为裕丰汉唐公司股东全部权益的评估值，裕丰汉唐公司股东全部权益的评估价值为 1,151,000,000 元（大写为人民币壹拾壹亿伍仟壹佰万元整），与账面价值 386,840,429.71 元相比，评估增值 764,159,570.29 元，增值率为 197.54%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对德华兔宝宝投资管理有限公司收购裕丰汉唐公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

德华兔宝宝投资管理有限公司拟收购股权 涉及的青岛裕丰汉唐木业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕450号

德华兔宝宝装饰新材股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对德华兔宝宝投资管理有限公司拟收购股权涉及的青岛裕丰汉唐木业有限公司股东全部权益在2020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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为德华兔宝宝装饰新材股份有限公司，被评估单位为青岛裕丰汉唐木业有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：德华兔宝宝装饰新材股份有限公司(以下简称“德华兔宝宝公司”)
2. 住所：浙江省德清县洛舍镇工业区
3. 法定代表人：丁鸿敏
4. 注册资本：77,475.6002万元人民币
5. 类型：其他股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：913300006095805007
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：油漆、辅助材料的批发无储存经营(凭许可证经营)，木制品检测(凭许可证经营)，第二类增值电信业务中的信息服务业务(仅限互联网信息服务)(凭许可证经营)，人造板、装饰贴面板，木质地板(限分支机构生产)、其它木制品及化工产品(不含危险品及易制毒化学品)的生产、销售,木门、衣柜厨具、木制家具的销

售，速生木种植，原木的加工和销售，经营进出口业务，质量技术咨询服务，计算机网络技术的技术开发，家居用品设计，会展服务，市场营销策划，品牌管理服务，装饰材料的制造与销售。（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

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：青岛裕丰汉唐木业有限公司（以下简称“裕丰汉唐公司”）
2. 住所：青岛市城阳区夏庄街道东古镇社区
3. 法定代表人：漆勇
4. 注册资本：8,169.82万元人民币
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91370214790828071J
7. 登记机关：青岛市城阳区市场监督管理局
8. 经营范围：设计、生产、安装、批发、零售、进出口：家具、门、地板、橱柜、衣柜、五金件、家用电器、装饰材料、吊顶材料；建筑装修装饰工程的施工（凭资质经营）；智能家居设备系统研发；家居系统大数据、物联网业务领域内的研发及数据处理业务；普通货运。（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）企业历史沿革

1. 裕丰汉唐公司成立时情况

裕丰汉唐公司成立时的注册资本为20万美元，由裕丰集团有限公司于2006年9月1日独资设立。

股权结构如下：

股东名称	出资额(万美元)	出资比例
裕丰集团有限公司	20.00	100.00%
合计	20.00	100.00%

2. 2015年3月，裕丰汉唐公司第一次增资

2015年3月23日，公司股东会通过决议，同意裕丰汉唐公司注册资本由20万美元增至200万美元，由原股东裕丰集团有限公司出资。

本次新增注册资本后，裕丰汉唐公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万美元)	出资比例
裕丰集团有限公司	200.00	100.00%
合计	200.00	100.00%

3. 2017年11月，第一次股权转让，变更为内资有限责任公司

2017年11月17日，公司股东会通过决议，裕丰集团有限公司将所持有裕丰汉唐公司全部股权转让给青岛正宇投资有限责任公司，注册资本更改为人民币，由200万美元变更为1,263.63万元人民币，并变更为内资有限责任公司。转让后公司股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
青岛正宇投资有限责任公司	1,263.63	100.00%
合计	1,263.63	100.00%

4. 2017年11月，裕丰汉唐公司第二次增资

2017年11月21日，公司股东会通过决议，公司决定注册资本由1,263.63万元增加至7,100万元，其中原股东青岛正宇投资有限责任公司出资额由1,263.63万元增至3,905万元，新增股东青岛隆宇投资管理合伙企业(有限合伙)、漆勇和赵越刚，分别出资1,420万、710万、1,065万元。

本次新增注册资本后，裕丰汉唐公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
青岛正宇投资有限责任公司	3,905.00	55.00%
青岛隆宇投资管理合伙企业(有限合伙)	1,420.00	20.00%
赵越刚	1,065.00	15.00%
漆勇	710.00	10.00%
合计	7,100.00	100.00%

5. 2018年6月，裕丰汉唐公司第三次增资

2018年5月31日，公司股东会通过决议，公司决定注册资本由7,100万元增加至7,245万元，由新股东王立新新增出资145万元。

本次新增注册资本后，裕丰汉唐公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
青岛正宇投资有限责任公司	3,905.00	53.90%
青岛隆宇投资管理合伙企业(有限合伙)	1,420.00	19.60%
赵越刚	1,065.00	14.70%
漆勇	710.00	9.80%
王立新	145.00	2.00%
合计	7,245.00	100.00%

6. 2018年11月，裕丰汉唐公司第四次增资

2018年11月14日,根据公司董事会决议,公司决定注册资本由7,245万元增加至8169.82万元,由新股东德清兔宝宝金鼎资产管理合伙企业(有限合伙),青岛松祥股权投资合伙企业(有限合伙)和青岛海都青松创业投资合伙企业(有限合伙)分别新增出资462.41万元、154.41万元和308万元。

本次新增注册资本后,裕丰汉唐公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
青岛正宇投资有限责任公司	3,905.00	47.80%
青岛隆宇投资管理合伙企业(有限合伙)	1,420.00	17.38%
赵越刚	1,065.00	13.04%
漆勇	710.00	8.69%
王立新	145.00	1.77%
德清兔宝宝金鼎资产管理合伙企业(有限合伙)	462.41	5.66%
青岛海都青松创业投资合伙企业(有限合伙)	308.00	3.77%
青岛松祥股权投资合伙企业(有限合伙)	154.41	1.89%
合计	8,169.82	100.00%

7. 2019年9月,裕丰汉唐公司第二次股权转让

2019年9月,根据公司董事会决议,公司原股东青岛正宇投资有限责任公司和青岛隆宇投资管理合伙企业(有限合伙)将其持有裕丰汉唐公司全部股权转让给漆勇。本次股权转让完成后,裕丰汉唐公司的股权结构如下表所示:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
漆勇	6,035.00	73.87%
赵越刚	1,065.00	13.04%
王立新	145.00	1.77%
德清兔宝宝金鼎资产管理合伙企业(有限合伙)	462.41	5.66%
青岛海都青松创业投资合伙企业(有限合伙)	308.00	3.77%
青岛松祥股权投资合伙企业(有限合伙)	154.41	1.89%
合计	8,169.82	100.00%

8. 2020年1月,裕丰汉唐公司第三次股权转让

2020年1月,根据公司董事会决议,公司原股东王立新、德清兔宝宝金鼎资产管理合伙企业(有限合伙)、青岛海都青松创业投资合伙企业(有限合伙)和青岛松祥股权投资合伙企业(有限合伙)将其持有的裕丰汉唐公司全部股权转让给德华兔宝宝投资管理有限公司,公司原股东漆勇将其持有的裕丰汉唐公司48.37%股权转让给德华兔宝宝投资管理有限公司,公司原股东赵越刚将其持有的裕丰汉唐公司8.54%股权转让给德华兔宝宝投资管理有限公司。本次股权转让完成后,裕丰汉唐公司的股权结构如下表所示:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
德华兔宝宝投资管理有限公司	5,718.8740	70.00%
漆勇	2,083.3041	25.50%
赵越刚	367.6419	4.50%
合计	8,169.8200	100.00%

截至评估基准日，裕丰汉唐公司的注册资本和股权结构未发生变化。

三) 被评估单位前两年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

母公司报表口径

单位：人民币元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产	490,565,061.43	763,688,890.35	1,450,691,746.13
负债	260,971,457.44	483,012,542.30	1,063,851,316.42
股东权益	229,593,603.99	280,676,348.05	386,840,429.71
项目	2018年	2019年	2020年
营业收入	499,559,999.72	899,213,145.91	1,409,637,880.18
营业成本	350,615,427.78	681,697,061.66	1,066,378,636.30
利润总额	55,134,674.64	69,257,684.66	143,632,910.94
净利润	40,512,240.66	51,082,744.06	106,164,081.66

合并报表口径

单位：人民币元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产	519,800,655.33	819,195,469.59	1,500,664,251.19
负债	296,527,242.57	516,076,940.58	1,071,388,590.21
股东权益	223,273,412.76	303,118,529.01	429,275,660.98
归属母公司所有者权益	223,273,412.76	303,118,529.01	429,275,660.98
项目	2018年	2019年	2020年
营业收入	577,296,830.79	989,578,320.35	1,443,337,273.82
营业成本	399,134,698.09	704,246,498.81	1,050,933,278.97
利润总额	64,145,148.74	106,833,427.90	169,912,529.96
净利润	48,496,755.87	79,845,116.25	126,157,131.97
归属母公司净利润	49,340,233.70	79,845,116.25	126,157,131.97

上述年度及基准日的财务报表均业经注册会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。

四) 被评估单位经营情况等

1. 公司的主营业务

裕丰汉唐公司以全屋木作类家具定制为核心，自2006年创立以来一直专注于房地产精装修工程配套业务，提供木作产品设计、生产、安装的一站式服务，在行业

内拥有领先地位，其产品涵盖整体厨房、衣帽间、衣柜、卫浴柜、玄关柜等。2018年以来，裕丰汉唐公司积极配合国家地产精装交房政策，稳定公司现有精装工程配套业务，积极搭建智慧供应、智能制造系统，不断拓展多品类的产品配套模式，完善客户供应服务体系，形成智能化、多元化、系列化的产业发展格局。

裕丰汉唐公司在多年的地产家居配套解决方案过程中，造就了一支高效能的服务团队，从施工流程项目管理、研发设计和项目经理“4个一”管理办法，以及六位一体的服务模式保障了裕丰汉唐公司持续交付能力，先后在全国60余个城市交付了千余个精装修项目。成功服务了万科、融创、龙湖、中海、新城控股等知名地产企业。

2. 公司主要产品介绍

(1) 产品种类介绍

裕丰汉唐公司产品种类涵盖整体橱柜、衣帽间、衣柜、书柜、卫浴柜、玄关柜、厅柜等，以及上述产品配套的内嵌电器、五金件、装饰材料。

产品种类	产品示例	产品种类	产品示例
整体橱柜		衣帽间	
衣柜		书柜	



(2) 产品系列介绍

目前，裕丰汉唐公司产品系列分为双饰面系列、膜压系列、烤漆系列、贴实木皮系列、实木系列、PET 系列、亚克力系列等。

1) 双饰面系列：基材为刨花板和中纤板，经防火、抗磨、防水浸泡处理，装饰纸热压而成的装饰板，环保系数高。其表面平整、因板材双面膨胀系数相同而不易变形、颜色鲜艳、抗划刻、耐腐蚀。设计简洁大方，小小尺寸即可满足购房者的所有需求。

2) 膜压系列：基材为中密度纤维板，采用吸塑原理，作为厨房和卫生间家具的主流选择，防水性能好、环保、造型和色彩纹理多样，性价比高。现代厨房的典范，开放而包容，时尚的无把手设计，精湛的包覆工艺，细腻的仿木纹理，打造专属精装。

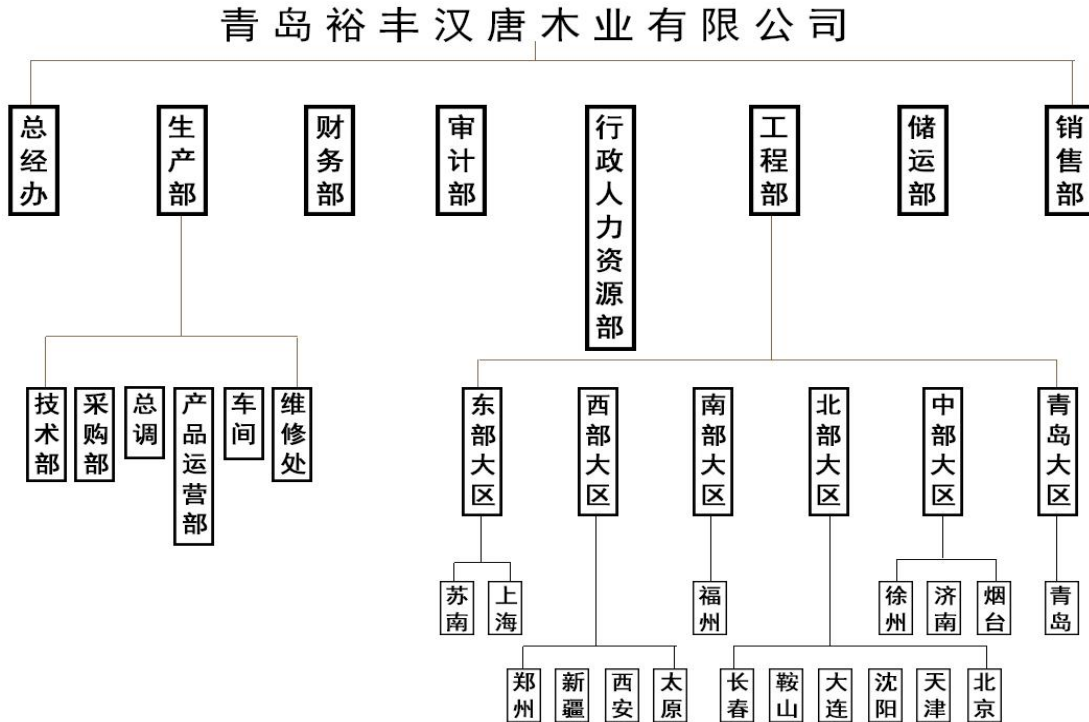
3) 膜压造型系列：基材为中密度纤维板，通过高温压膜，精致的做旧处理，配以简洁的欧式造型，轻古典的罗马门边型，装饰柱及顶线演绎田园风格。

4) 烤漆系列：基材为密度板，表面经六次高温喷烤进口漆(三底、二面、一光)，色泽鲜艳易于造型，具有很强的视觉冲击力，美观时尚且防水性能佳，抗污能力强，易清理。

5) 实木系列：基材为原木，实木板材坚固耐用、纹路自然，色泽给人温暖和热情的感受；其特有的天然木香，具有较好的吸湿性和透气性，有益于人体健康，不造成环境污染。

3. 公司的人力资源现状和员工结构

裕丰汉唐公司目前员工人数约为 1,600 人,其中工程部的工程项目经理和设计师占比达 30%以上。公司下设工程部、销售部、生产部、储运部、品质管理部、行政人力资源部、财务部和审计部等部门。如下所示:



4. 投资架构

截至评估基准日，裕丰汉唐公司投资 3 家全资子公司，基本情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值（元）	备注
1	成都优菲家居有限公司	2013.2	100%	19,490,000.00	
2	青岛优德家居有限公司	2017.3	100%	10,400,000.00	
3	青岛优菲信息技术有限公司	2020.3	100%	5,900,000.00	

5. 公司的主要客户情况

裕丰汉唐公司当前的主要客户包括万科企业股份有限公司、融创房地产集团有限公司、中海地产集团有限公司、新城控股集团股份有限公司、龙湖地产有限公司等。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人系被评估单位的母公司。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

德华兔宝宝公司的全资子公司德华兔宝宝投资管理有限公司拟收购裕丰汉唐公

公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的裕丰汉唐公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供裕丰汉唐公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的裕丰汉唐公司股东全部权益。

评估范围为裕丰汉唐公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2020年12月31日裕丰汉唐公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。按照裕丰汉唐公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2020年12月31日会计报表（母公司报表口径）反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为1,450,691,746.13元、1,063,851,316.42元和386,840,429.71元。

具体内容如下：

单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		1,353,559,379.96
二、非流动资产		97,132,366.17
其中：长期股权投资		35,790,000.00
投资性房地产		0.00
固定资产	40,448,150.88	21,522,639.46
在建工程		4,999.00
使用权资产		0.00
无形资产		4,563,111.37
其中：无形资产——土地使用权		2,435,129.12
长期待摊费用		1,388,507.77
递延所得税资产		28,942,026.57
其他非流动资产		4,921,082.00
资产总计		1,450,691,746.13
三、流动负债		1,053,645,360.94
四、非流动负债		10,205,955.48
其中：递延所得税负债		0.00
负债合计		1,063,851,316.42
股东全部权益		386,840,429.71

列入评估范围的存货账面价值385,262,281.04元，其中账面余额386,184,316.91元，存货跌价准备922,035.87元，包括原材料、库存商品、发出商品、委托加工物资和在产品，除委外加工物资和发出商品外，其余存货均存放于

裕丰汉唐公司及其子公司的仓库及生产车间内。

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 17,053,330.48 元，账面净值 9,644,271.92 元，减值准备 0.00 元，主要包括办公楼、柜体车间和柜门车间等房屋建筑物，以及围墙、道路、三角钢棚等构筑物，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	17	18,516.35	16,170,888.17	9,037,420.01
2	构筑物及其他附属设施	9		882,442.31	606,851.91
3	减值准备				0.00

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 23,394,820.40 元，账面净值 11,896,167.54 元，减值准备 17,800.00 元，主要包括封边机、钻孔机和双端铣边机等生产设备和电脑、空调等办公设备及车辆，分布于被评估单位各生产及办公场地内，在评估基准日的详细情况见下表：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台(套/项)	844	22,314,336.93	11,139,611.64
2	固定资产—车辆	辆	5	1,080,483.47	756,555.90
3	减值准备				17,800.00

列入评估范围的在建工程——安装工程账面价值 4,999.00 元，系预付设备款。

列入评估范围的无形资产包括账面记录的无形资产和账面未记录的无形资产：

1. 企业账面记录的无形资产

列入评估范围的无形资产——土地使用权账面价值 2,435,129.12 元，系 1 宗出让的工业用地，土地面积 20,076.00 平方米，位于山东省青岛市城阳区夏庄街道东古镇社区。

列入评估范围的无形资产——其他无形账面价值 2,127,982.25 元，系外购的外购软件。

2. 企业账面未记录的无形资产

企业申报的无账面价值记录的无形资产包括 2 项发明专利、35 项实用新型专利和 8 项外观设计专利，具体情况见下表：

序号	专利名称	专利号	专利权类型	所有权人	申请日
1	一种新型古典风格移门	201220418772.3	实用新型	裕丰汉唐	2012/8/15
2	可调节高度衣柜	2012204188660.0	实用新型	裕丰汉唐	2012/8/15
3	免拉手门板	2012204186970.0	实用新型	裕丰汉唐	2012/8/15

序号	专利名称	专利号	专利权类型	所有权人	申请日
4	一种新型覆盖式移门底轨	201220418696.6	实用新型	裕丰汉唐	2012/8/15
5	一种新型移门底轨	201220418698.5	实用新型	裕丰汉唐	2012/8/15
6	一种新型转角柜	201220418773.8	实用新型	裕丰汉唐	2012/8/15
7	多功能镜面柜	201420460100.8	实用新型	裕丰汉唐	2014/8/15
8	具有透气和滤气功能的拉手装置及具有拉手装置的门	201410401130.6	发明	裕丰汉唐	2014/8/15
9	铝框门挂件系统	201410401278.X	发明	裕丰汉唐	2014/8/15
10	一种板式家具的板槽结构	201721801178.1	实用新型	裕丰汉唐	2017/12/21
11	一种免拉手门板	201721801197.4	实用新型	裕丰汉唐	2017/12/21
12	一种水槽加固装置	201721801200.2	实用新型	裕丰汉唐	2017/12/21
13	一种新型三聚氰胺造型门板	201721801180.9	实用新型	裕丰汉唐	2017/12/21
14	橱柜（实木欧式）	201730640409.4	外观	裕丰汉唐	2017/12/15
15	橱柜（吸塑西厨）	201730640407.5	外观	裕丰汉唐	2017/12/15
16	橱柜（吸塑中厨）	201730640477.0	外观	裕丰汉唐	2017/12/15
17	酒柜（烤漆镶嵌贝壳）	201730640404.1	外观	裕丰汉唐	2017/12/15
18	全横纹书柜	201730640402.2	外观	裕丰汉唐	2017/12/15
19	衣柜（全横纹）	201730640474.7	外观	裕丰汉唐	2017/12/15
20	镶嵌贝壳门板	201730640401.8	外观	裕丰汉唐	2017/12/15
21	一种安装电视同时开启翻板装置	201821350563.3	实用新型	裕丰汉唐	2018/8/21
22	一种带活动单元的橱柜	201821350560.X	实用新型	裕丰汉唐	2018/8/21
23	一种带旋转功能格架的吊柜	201821350557.8	实用新型	裕丰汉唐	2018/8/21
24	一种带有免拉手功能实木门型	201821349990.X	实用新型	裕丰汉唐	2018/8/21
25	一种开启冰箱门拉手	201821349143.3	实用新型	裕丰汉唐	2018/8/21
26	一种免拉手灯光显示门板	201821349998.6	实用新型	裕丰汉唐	2018/8/21
27	一种墙板滑动挂件系统	201821349996.7	实用新型	裕丰汉唐	2018/8/21
28	一种带儿童洗漱功能的浴室柜	201821441369.6	实用新型	裕丰汉唐	2018/9/4
29	一种带晾衣功能的阳台柜	201821440716.3	实用新型	裕丰汉唐	2018/9/4
30	一种带透气功能的隐框门板	201821441986.6	实用新型	裕丰汉唐	2018/9/4
31	一种开门可调节穿衣镜角度的玄关柜	201821440640.4	实用新型	裕丰汉唐	2018/9/4
32	一种隐藏滑轨抽屉柜体	201821441961.6	实用新型	裕丰汉唐	2018/9/4
33	一种推拉折叠翻门系统	201821441962.0	实用新型	裕丰汉唐	2018/9/4
34	一种超薄边框铝框门板	201821440719.7	实用新型	裕丰汉唐	2018/9/4
35	宠物家具	201930412392.6	外观	裕丰汉唐	2019/7/31
36	一种带儿童洗漱功能的浴室柜	201921223288.3	实用新型	裕丰汉唐	2019/7/31
37	一种多功能卫浴柜	201921223523.7	实用新型	裕丰汉唐	2019/7/31
38	一种具有不锈钢支架的卫浴柜	201921224151.X	实用新型	裕丰汉唐	2019/7/31
39	一种具有侧置物格的卫浴柜	201921224144.X	实用新型	裕丰汉唐	2019/7/31
40	一种抽拉式换鞋凳	201921224153.9	实用新型	裕丰汉唐	2019/7/31
41	一种具有隐藏式晾衣架的阳台收纳柜	201921223258.2	实用新型	裕丰汉唐	2019/7/31
42	一种书桌化妆两用桌	201921223501.0	实用新型	裕丰汉唐	2019/7/31
43	一种推拉柜体镜柜	201921465867.9	实用新型	裕丰汉唐	2019/9/5
44	一种视听柜	201921465868.3	实用新型	裕丰汉唐	2019/9/5

序号	专利名称	专利号	专利权类型	所有权人	申请日
45	一种收纳空间	201921465869.8	实用新型	裕丰汉唐	2019/9/5

委托评估对象和评估范围与上述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

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为2020年12月31日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《民法典》、《证券法》、《公司法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；

12. 《知识产权资产评估指南》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
15. 《专利资产评估指导意见》。

(三) 权属依据

1. 裕丰汉唐公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 不动产权证书、专利证书、车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位前两年及截至评估基准日的会计报表；
3. 有关工程业务合同、询价记录等；
4. 山东省工程定额标准；
5. 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
6. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
8. 中国城市地价动态监察系统（国土资源部）；
9. 《机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》及其他市场价格资料、询价记录；
10. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；
11. 山东省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
12. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
14. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
15. 从“同花顺金融数据库”查询的相关数据；
16. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

17. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款市场报价利率；
18. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
19. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

由于裕丰汉唐公司业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的裕丰汉唐公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法的结论作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值；对于外币存款，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 应收票据

应收票据以核实后的账面余额为评估价值。公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，包括应收关联方往来款、账龄在1年以内的款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

1) 对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括应收投标保证金、备用金等款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于有充分证据表明全额损失的款项，将其评估为零。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 预付款项

预付款项包括预付房租、安装费等，经核实，期后均能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

5. 存货

存货包括原材料、库存商品、发出商品、委托加工物资和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 原材料

对于原材料，由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

(2) 库存商品

库存商品，销售价格一般高于账面成本，毛利率较高，本次对其采用顺加法评估。即以完全成本为基础，根据商品销售情况加计适当税后利润来确定评估价值，其公式如下：

评估价值=核实后的账面余额×(1+管理费用率+财务费用率)+适当税后利润

其中：管理费用和财务费用比率按企业 2020 年的管理费用和财务费用占营业成本的比率确定；税后利润比率根据各商品的销售情况分别确定。

(3) 发出商品

对以下情况分别处理：

1) 对于部分发出商品因积压时间较长，存在残损、报废等情况，本次评估以可变现净值确定评估值。

2) 其余发出商品，销售价格一般高于账面成本，毛利率较高，本次对其采用顺加法评估。即以完全成本为基础，根据商品销售情况加计适当税后利润来确定评估价值，其公式如下：

评估价值=核实后的账面余额×(1+管理费用率+财务费用率)+适当税后利润

其中：管理费用和财务费用比率按企业 2020 年的管理费用和财务费用占营业成本的比率确定；税后利润比率根据各商品的销售情况分别确定。

(4) 委托加工物资

评估人员了解了市场情况，认为材料的市场价格变化不大，故以核实后的账面余额为评估值。

(5) 在产品

在产品账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

6. 合同资产

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，系账龄在 1 年以内的款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确

认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

对于投资成都优菲家居有限公司、青岛优德家居有限公司和青岛优菲信息技术有限公司的长期股权投资，由于对裕丰汉唐公司股东全部权益价值评估时，分别采用了资产基础法和收益法，三家全资子公司的未来收益在裕丰汉唐公司收益法评估中合并考虑。故资产基础法评估中，按同一标准、同一基准日对被投资单位资产进行现场核实，以资产基础法评估后被投资单位的股东全部权益价值确定裕丰汉唐公司对其投资的评估值。

2. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房及附属建筑、市区内的办公用房等，待估建筑物的类别存在较大差异，因此根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况等，本次采用不同的评估方法。

(1) 柜体车间、柜门车间、办公楼等 22 项工业厂房及附属建筑，由于类似建筑物市场交易不活跃和未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、资金成本和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

2) 成新率

A. 房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = (经济耐用年限-已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为:

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为:

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数, A1、A2 各取 0.5。

B. 构筑物的成新率以年限法为基础, 结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(2) 位于沈阳市大东区东北大马路 301-1 号万科蓝山公寓的 4 套办公用房, 近来该区域或邻近区域同类物业的交易案例较多, 本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估建筑物相同或相似的建筑物(可比实例)的市场价格的基础上, 以被评估建筑物为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化, 然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正, 确定待估建筑物评估价值的评估方法。

1) 参照物的选定

A. 一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例, 再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同, 对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正, 得出比准价格。计算公式为:

待估建筑物比准价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

C. 评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格, 在分析其合理性的基础上经比较后按照算数平均法确定不含契税评估价值。

本次委估物业的评估价值按市场法下得出的不含契税的办公用房价值并加计相

应契税确定。计算公式为：

办公用房的评估价值=不含契税的办公用房价值×（1+契税税率）

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值，计算公式为：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
=重置成本×综合成新率

另外，对二手设备，在成新率上作适当考虑。

1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资金成本等若干项组成。

A. 现行购置价

a. 机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行市场价格信息进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价；对于不能直接获得市场价格信息的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整

b. 电脑、空调和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

c. 车辆：通过上网查询、查阅《机电产品报价手册》等资料确定现行购置价。

B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和运输距离评定费率；对现行购置价已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

c. 建设期管理费

建设期管理费包括工程管理费、设计费等，根据被评估单位的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模同类建设项目的管理费用水平，确定被评设备的建设期管理费率。

d. 资金成本

资金成本指投资资本的机会成本，计息周期按正常建设期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

e. 车辆费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。

C. 重置成本

重置成本=现行购置价+相关费用

2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查时的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等要素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B3	(0.85-1.15)
环境系数 B4	(0.80-1.00)
维修保养系数 B5	(0.85-1.05)

则：综合成新率 $K = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。计算公式为：

年限法成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

C. 对于车辆，首先按年限法和车辆行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

- a. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$
- b. 行驶里程法成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- c. 理论成新率 = $\min \{K1, K2\}$

4. 在建工程——安装工程

设备安装工程系电脑设备预付款，评估人员核查了各项目的有关财务记录，核对相关领用记录及付款凭证等，对各项目账面记录的明细构成进行了整理分析，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估人员在核查财务记录的基础上，对设备进行勘察，设备使用正常。

经了解，主要设备的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

5. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

对于委估的出让的工业用地，根据被评估单位提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途为工业，评估设定用途为工业；在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，委估宗地的剩余使用年期为 34.85 年，按上述年期设定使用年期；委估宗地规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“六通”（通水、通电、通路、通气、通讯、通暖）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估土地地价的内涵是指在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。经分析，因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，故可选用市场法评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地使用权评估价值} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

6. 无形资产—其他无形资产

列入评估范围的无形资产包括外购办公软件以及账面未记录的专利权。

评估人员查阅了相关合同、证书、原始凭证等，了解了上述无形资产现在的使用情况，并对账面摊销情况进行了复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

(1) 对于企业购买的办公软件，经了解，账面价值与市场价格相近，故以核实后的账面价值作为评估值。

(2) 对于无账面记录的专利权组成的无形资产组合，采用收益法进行评估。

收益法是在估算无形资产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的折现率，将纯收益折算为现值并累加确定评估价值的一种方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V：待估无形资产价值

A_i：第 i 年无形资产纯收益

r：折现率

n: 收益年限

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收入分成法来确定委估无形资产的评估价值。收入分成法系以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。通过对委估无形资产的经济寿命进行分析，并结合无形资产的法定年限和其他因素，确定收益年限。折现率采用无风险报酬率加风险报酬率法确定。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用包括网络平台搭建费、新办公楼装修费等费用的摊余额，企业分别按3年和5年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。经核实，项目原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位计提应收票据坏账准备、应收账款坏账准备和长期应付职工薪酬产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

9. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付的胶州少海卫城小区、南宁九熙府紫园等地的商品房购房款。

上述委估的商品房，评估人员在核查财务记录、购房合同、发票等资料的基础上，了解委估商品房相同或相似的建筑物的市场价格，经核实，上述商品房尚未交付且取得时间较近，市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等流动负债以及长期应付职工薪酬等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

（二）收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一）收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产的价值 + 溢余资产价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三）收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 2025 年作为分割点较为适宜。

四）收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用股权自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用（不含利息支出） - 资产减值损失 + 公允价值变动收益 + 投资收益 + 资产处置收益 + 其他收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

五) 折现率的确定

(1) 折现率计算模型

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T ——所得税率；

D/E ——企业资本结构。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险报酬率

Beta ——权益的系统风险系数

ERP——市场风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

(2) 折现率的确定

1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的。评估人员查询了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线，取得国债市场上剩余年限为 10 年和 30 年国债的到期年收益率，将其平均后作为无风险报酬率。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

2) 资本结构

对于资本结构，裕丰汉唐公司与可比公司在融资能力、融资成本等方面不存在

明显差异，本次采用上市公司平均资本结构作为裕丰汉唐公司的目标资本结构。通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询，沪、深两市相关上市公司至 2020 年 9 月 30 日的资本结构。

3) 企业风险系数 Beta

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询同行业上市公司含财务杠杆的调整后的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

本次同行业上市公司的选取综合考虑可比公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终确定索菲亚、好莱客、欧派家居等作为可比公司。考虑到上述可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期。

4) 市场的风险溢价

经计算分析，得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

5) 企业特殊风险

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

六) 非经营性资产(负债)和溢余资产的价值

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

截至评估基准日，公司无溢余资产。公司的非经营性资产系其他应收款；非经营性负债包括其他应付款和长期应付职工薪酬。对上述非经营性资产(负债)，按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，公司付息债务主要为金融机构或其他单位、个人等借入的款项及相关利息。按资产基础法中相应负债的评估价值确定其价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于 2021 年 2 月 22 日开始，评估报告日为 2021 年 6 月 18 日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情

况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步评估报告；
4. 对初步评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

（二）具体假设

1. 本次评估中的收益预测建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基

础上；

2. 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务；

3. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

4. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

5. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，裕丰汉唐公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 1,450,691,746.13 元，评估价值 1,635,123,516.73 元，评估增值 184,431,770.60 元，增值率为 12.71%；

负债账面价值 1,063,851,316.42 元，评估价值 1,063,851,316.42 元；

股东全部权益账面价值 386,840,429.71 元，评估价值 571,272,200.31 元，评估增值 184,431,770.60 元，增值率为 47.68%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	1,353,559,379.96	1,429,797,622.65	76,238,242.69	5.63
二、非流动资产	97,132,366.17	205,325,894.08	108,193,527.91	111.39
其中：长期股权投资	35,790,000.00	82,519,616.49	46,729,616.49	130.57
投资性房地产				
固定资产	21,522,639.46	30,763,680.00	9,241,040.54	42.94
在建工程	4,999.00	4,999.00		
使用权资产				
无形资产	4,563,111.37	56,785,982.25	52,222,870.88	1,144.46

其中：无形资产——土地使用权	2,435,129.12	6,658,000.00	4,222,870.88	173.41
长期待摊费用	1,388,507.77	1,388,507.77		
递延所得税资产	28,942,026.57	28,942,026.57		
其他非流动资产	4,921,082.00	4,921,082.00		
资产总计	1,450,691,746.13	1,635,123,516.73	184,431,770.60	12.71
三、流动负债	1,053,645,360.94	1,053,645,360.94		
四、非流动负债	10,205,955.48	10,205,955.48		
其中：递延所得税负债				
负债合计	1,063,851,316.42	1,063,851,316.42		
股东全部权益	386,840,429.71	571,272,200.31	184,431,770.60	47.68

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，裕丰汉唐公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 1,151,000,000 元。

(三) 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

裕丰汉唐公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 571,272,200.31 元，采用收益法评估的结果为 1,151,000,000 元，两者相差 579,727,799.69 元，差异率 101.48%。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，未能对商誉等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法的评估结果 1,151,000,000 元（大写为人民币壹拾壹亿伍仟壹佰万元整）作为裕丰汉唐公司股东全部权益的评估价值。

十一、特别事项说明

1. 在对裕丰汉唐公司股东全部权益价值评估中，本公司评估人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下列事项外，未发现评估对象和相关资产的其他权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会

受到影响。

(1) 列《固定资产—房屋建筑物评估明细表》的柜门生产区、锅炉房、包装车间等 10 项房屋建筑物（合计建筑面积 12,225.13 平方米，账面原值 9,099,541.75 元，账面净值 5,232,980.44 元）尚未办理产权证。对上述尚未办理权证事项，裕丰汉唐公司已提供了相关原始建设资料等，并承诺上述房产属其所有。

(2) 委估的食堂(部分面积)、板材库+机修库以及部分道路所占用的土地（约 4.46 亩）系租用，根据青岛市城阳区夏庄街道东古镇社区居民委员会出具的相关说明，被评估单位期后可继续租用该宗地。对租用土地上的房屋，裕丰汉唐公司已提供了相关原始建设资料等，并承诺上述房产属其所有。

该租赁宗地未纳入评估范围，资产基础法评估时未评估该租赁土地价值；收益法评估时根据周边土地的租金水平进行测算考虑。

2. 截至评估基准日，裕丰汉唐公司存在以下或有事项和抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

(1) 或有事项

裕丰汉唐公司在交通银行股份有限公司青岛城阳支行开立质量保函和履约保函，截至 2020 年 12 月 31 日，共有十项保函未到期，合计金额为 208.38 万元。公司提供 208.38 万元保证金担保，担保到期日为 2021 年 9 月 23 日至 2021 年 11 月 29 日。

(2) 抵押事项

裕丰汉唐公司以其拥有的权证号为“青房地权市字第 20093655 号”《房地产权证》记载的房产（建筑面积合计 6,094.73 平方米）及其占用的土地使用权（土地面积 20,076.00 平方米）为抵押物，为其向兴业银行青岛分行 11,000 万元的贷款、向兴业银行青岛分行申请开具银行承兑汇票 8,333 万元提供担保，担保期限为 2019 年 6 月 5 日至 2023 年 6 月 15 日。

被评估单位承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，裕丰汉唐公司主要租赁事项：

序号	承租方	出租方	地址	面积（平米）	租赁期限	年租金（万元）
1	裕丰汉唐	青岛振安发木业	青岛即墨市环保产业园	14,789.90	2017.3.1-	88.00

		有限公司	海和路 188 号		2022. 2. 28	
2	裕丰汉唐	青岛米熊节能门窗有限公司	青岛即墨市环保产业园海和路 188 号	8,850.67	2017. 3. 1- 2022. 2. 28	66.12
3	裕丰汉唐	陈卫星	青岛市城阳区银河路 326 号	1,400.00	2019. 4. 30- 2022. 3. 31	43.00
4	成都优菲	成都东泰商城有限公司	成都市二环路西一段 6 号红星美凯龙环球家居设计博览中心 B 区 12 层 1201-1206 室	331.86	2020. 1. 1- 2020. 12. 31	27.08
5	青岛优菲信息技术	陈卫星	青岛市城阳区银河路 326 号	2,480.00	2019. 4. 18- 2024. 5. 17	51.00

本次资产基础法评估中，未考虑上述租赁事项可能产生的影响。在收益法评估中，对上述租赁事项在相关成本及费用测算时予以考虑。

4. 新型冠状病毒肺炎疫情已在全球多国爆发，已对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

5. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6. 本次评估中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

7. 在资产基础法评估时，除库存商品和发出商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

9. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。

当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 6 月 18 日。

(此页无正文)

坤元资产评估有限公司

资产评估师:  
资产评估师:  
资产评估师:  

