

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3738020002202400273
合同编号:	2024-209
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	青天评报字[2024]第QDV248号
报告名称:	青岛澳柯玛智能家居有限公司拟转让债权所涉及的债权资产市场价值评估项目
评估结论:	23,144,995.58元
评估报告日:	2024年12月24日
评估机构名称:	青岛天和资产评估有限责任公司
签名人员:	冯智伟 (资产评估师) 正式会员编号: 37130073 苗丹青 (资产评估师) 正式会员编号: 38000029
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年12月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

青岛澳柯玛智能家居有限公司拟转让债权所涉及的
债权资产市场价值评估项目

资 产 评 估 报 告

青天评报字[2024]第QDV248号

(共一册, 第一册)

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇二四年十二月二十四日



目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、债权持有人和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	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	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
十四、资产评估师签字盖章和资产评估机构盖章	21
附件	22

成本法评估明细表

- 一、 债权资产评估汇总表
- 二、 应收票据评估明细表
- 三、 应收账款评估明细表

声明

一、本资产评估报告是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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员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为对评估对象可实现价格的保证。

五、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、债权人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性承担责任。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

九、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考虑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。

青岛澳柯玛智能家居有限公司拟转让债权所涉及的
债权资产市场价值评估项目

资 产 评 估 报 告 摘 要

青天评报字[2024]第 QDV0248 号

重要提示：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，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、 评估目的：为满足青岛澳柯玛智能家居有限公司拟向青岛西发置业有限公司转让债权资产的需要，对青岛澳柯玛智能家居有限公司申报评估的债权资产市场价值进行评估，为本次债权资产转让经济行为提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围：评估对象为青岛澳柯玛智能家居有限公司持有的对于威海南海融创置业有限公司（含其子公司威海康润医院有限公司）的债权资产市场价值；评估范围为青岛澳柯玛智能家居有限公司申报的对于威海南海融创置业有限公司（含其子公司威海康润医院有限公司）的债权资产，账面原值 30,058,435.81 元，扣除坏账准备后的账面价值为 10,374,819.32 元，包括应收票据逾期形成的债权和应收账款债权两部分。其中：应收票据共计 11 笔，账面原值 28,780,947.40 元，扣除坏账准备后的账面价值为 9,829,796.53 元；应收账款账面原值 1,277,488.41 元，扣除坏账准备后的账面价值为 545,022.79 元。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2024 年 11 月 30 日。

五、 评估方法：本次采用成本法评估，并确定最终的评估结论。

六、 评估结论：

青岛澳柯玛智能家居有限公司申报的拟转让债权资产的账面价值 10,374,819.32 元,评估价值为 23,144,995.58 元,评估增值 12,770,176.26 元,增值率为 123.09%。

因此,委估债权资产在本次评估基准日 2024 年 11 月 30 日的市场价值为人民币 23,144,995.58 元(大写:人民币贰仟叁佰壹拾肆万肆仟玖佰玖拾伍元伍角捌分)。

本评估结论使用有效期为一年,自评估基准日 2024 年 11 月 30 日至 2025 年 11 月 29 日。

七、 特别事项说明：

(一) 本报告评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的公允价值,未考虑委估债权进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项;本报告评估结论与委估债权账面价值存在增减变动,评估报告中没有考虑由此引起债权人有关纳税义务的变化对评估结论的影响,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(二) 本报告评估结论是在债权人提供的与委估债权相关资料基础上做出的,提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是债权持有人的责任;资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次委估债权资产中的应收票据均为逾期商业承兑汇票，青岛澳柯玛智能家居有限公司最近一期通过人行行使追索权时间为 2024 年 9 月 14 日，债权人应在本次债权转让时积极履行通知债务人等必要的法律程序，以确保债权转让的合法性及追索权的有效性。

（四）纳入本次评估范围的应收债权的账面价值数据未经审计。

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关注以上特别事项对经济行为的影响。

八、 资产评估报告日：二〇二四年十二月二十四日。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

青岛澳柯玛智能家居有限公司拟转让债权所涉及的

债权资产市场价值评估项目

资 产 评 估 报 告

青天评报字[2024]第 QDV248 号

青岛澳柯玛智能家居有限公司：

青岛西发置业有限公司：

青岛天和资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对青岛澳柯玛智能家居有限公司拟向青岛西发置业有限公司转让债权资产事宜所涉及的债权资产在评估基准日 2024 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、委托人、债权持有人和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人一及债权持有人：青岛澳柯玛智能家居有限公司

企业名称：青岛澳柯玛智能家居有限公司（以下简称“智能家居公司”）

统一社会信用代码：91370281MA3EXTLLXF

住所：山东省青岛市黄岛区前湾港路 315 号澳柯玛工业园院内空调器
厂房户

法定代表人：郑培伟

注册资本：5000 万元人民币

实收资本：1880 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司



成立日期：2017 年 11 月 29 日

经营范围：一般项目：智能家庭消费设备销售；智能家庭消费设备制造【分支机构经营】；家用电器研发；家用电器零配件销售；家用电器制造【分支机构经营】；家用电器销售；家用电器安装服务；燃气器具生产【分支机构经营】；非电力家用器具制造【分支机构经营】；非电力家用器具销售；照明器具制造【分支机构经营】；气体、液体分离及纯净设备制造【分支机构经营】；气体、液体分离及纯净设备销售；家具制造【分支机构经营】；家具销售；家具安装和维修服务；家具零配件生产【分支机构经营】；家具零配件销售；轻质建筑材料制造【分支机构经营】；轻质建筑材料销售；五金产品零售；五金产品批发；五金产品制造【分支机构经营】；五金产品研发；照明器具销售；照明器具生产专用设备制造【分支机构经营】；照明器具生产专用设备销售；软件开发；环境保护监测；建筑装饰材料销售；土石方工程施工；园林绿化工程施工；市政设施管理；日用品批发；日用品销售；日用家电零售；日用百货销售；厨具卫具及日用杂品零售；二手日用百货销售；电子产品销售；机械设备研发；鞋帽批发；鞋帽零售；服装服饰批发；服装服饰零售；办公设备耗材制造【分支机构经营】；办公设备销售；办公设备耗材销售；文化、办公用设备制造【分支机构经营】；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品研发；卫生陶瓷制品制造【分支机构经营】；卫生陶瓷制品销售；灯具销售；日用玻璃制品销售；日用玻璃制品制造【分支机构经营】；再生资源回收（除生产性废旧金属）；生产性废旧金属回收。（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：燃气燃烧器具安装、维修；

用于传染病防治的消毒产品生产【分支机构经营】；消毒器械销售；检验检测服务；住宅室内装饰装修；建设工程施工；施工专业作业；建设工程设计。（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）。

截至评估基准日，智能家居公司注册资本为 5,000.00 万元人民币，实收资本总额 1,880.00 万元。其中：澳柯玛股份有限公司认缴出资 3,500.00 万元，实缴出资 1,316.00 万元，占实收资本金的 70%；青岛澳晟投资有限公司认缴出资 702.00 万元，实缴出资 264.00 万元，占实收资本金的 14.04%；青岛澳丰投资有限公司认缴出资 303.00 万元，实缴出资 114.00 万元，占实收资本金的 6.07%；青岛澳嘉投资有限公司认缴出资 253.00 万元，实缴出资 95.00 万元，占实收资本金的 5.05%；青岛澳鑫投资有限公司认缴出资 242.00 万元，实缴出资 91.00 万元，占实收资本金的 4.84%。

智能家居公司现执行《企业会计准则》，按现行税法规定缴纳企业所得税、增值税、城建税、教育费附加等各种税费。截止本次评估基准日，青岛澳柯玛智能家居有限公司账面资产总额为 20,365.21 万元，负债总额 19,160.39 万元，净资产 1,204.81 万元。智能家居公司近三年一期的经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

一、资产、财务状况	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	2024/11/30
总资产	11,490.26	19,029.26	18,188.49	20,365.21
总负债	8,126.86	17,675.13	17,538.73	19,160.39
净资产	3,363.40	1,354.13	649.76	1,204.81
二、经营状况	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 11 月 30 日
营业收入	19,567.97	11,411.66	12,955.19	14,261.70
净利润	874.81	-2,009.27	-704.38	555.06

注：2021 年-2023 年经营数据经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计；2024 年 11

月 30 经营数据由智能家居公司管理层提供，未经审计。

(二) 委托人二：青岛西发置业有限公司

企业名称：青岛西发置业有限公司

统一社会信用代码：91370211057271549H

住所：山东省青岛市黄岛区滨海大道 2567 号

法定代表人：张浩

注册资本：10000 万元人民币

实收资本：10000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2012 年 11 月 22 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营。(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)一般项目：土地整治服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；企业总部管理；企业管理；创业投资(限投资未上市企业)；市场营销策划；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；房地产评估；房地产咨询。(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)。

(三) 委托人和债权持有人的关系

委托人一与债权人青岛澳柯玛智能家居有限公司拟向委托人二青岛西发置业有限公司转让债权资产。

(四) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人为此次债权资产转让作价值参考并报送

相关的监管部门备案使用，除此之外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是为满足青岛澳柯玛智能家居有限公司拟向青岛西发置业有限公司转让债权资产的需要，对青岛澳柯玛智能家居有限公司申报评估的债权资产市场价值进行评估，确定其在评估基准日 2024 年 11 月 30 日的市场价值，为债权资产转让经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为青岛澳柯玛智能家居有限公司持有的对于威海南海融创置业有限公司（含其子公司威海康润医院有限公司）的债权资产市场价值；评估范围为青岛澳柯玛智能家居有限公司申报的对于威海南海融创置业有限公司（含其子公司威海康润医院有限公司）的债权资产，账面原值 30,058,435.81 元，扣除坏账准备后的账面价值为 10,374,819.32 元，包括应收票据逾期形成的债权和应收账款债权两部分。其中：应收票据共计 11 笔，账面原值 28,780,947.40 元，扣除坏账准备后的账面价值为 9,829,796.53 元；应收账款账面原值 1,277,488.41 元，扣除坏账准备后的账面价值为 545,022.79 元。

纳入本次评估范围的债权资产情况简述如下：

（一）应收票据：申报账面原值 28,780,947.40 元，扣除坏账准备后的账面价值为 9,829,796.53 元，共计 11 笔，明细如下表：

单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	出票日期	到期日期	账面价值	备注
1	威海康润医院有限公司	2021/1/28	2022/1/27	5,362,726.48	商业承兑汇票
2	威海康润医院有限公司	2021/6/4	2022/6/4	2,244,128.47	商业承兑汇票
3	威海康润医院有限公司	2021/7/7	2022/7/7	1,170,394.36	商业承兑汇票

4	威海康润医院有限公司	2021/8/23	2022/8/22	1,069,267.57	商业承兑汇票
5	威海康润医院有限公司	2021/9/8	2022/9/7	515,781.14	商业承兑汇票
6	威海康润医院有限公司	2021/10/27	2022/10/26	408,167.87	商业承兑汇票
7	威海康润医院有限公司	2021/12/2	2022/12/1	10,151,821.10	商业承兑汇票
8	威海康润医院有限公司	2022/1/17	2022/11/16	648,178.90	商业承兑汇票
9	威海康润医院有限公司	2022/1/17	2023/1/16	229,500.00	商业承兑汇票
10	威海南海融创置业有限公司	2021/12/2	2022/12/2	5,400,000.00	商业承兑汇票
11	威海南海融创置业有限公司	2021/12/3	2022/12/3	1,580,981.51	商业承兑汇票
合计				28,780,947.40	
减：坏账准备				18,951,150.87	
合计				9,829,796.53	

注：以上商业承兑汇票到期后均未兑付，青岛澳柯玛智能家居有限公司最近一期通过人行行使追索权时间为 2024 年 9 月 14 日。

(二) 应收账款：申报账面原值 1,277,488.41 元，扣除坏账准备后的账面价值为 545,022.79 元。明细如下表：

单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	备注
1	威海南海融创置业有限公司	货款	2022/2/25	1,277,488.41	
合计				1,277,488.41	
减：坏账准备				732,465.62	
合计				545,022.79	

在本次评估基准日，以上委估债权资产均属青岛澳柯玛智能家居有限公司所有。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。债权持有人申报的债权资产账面价值均未经审计。

四、价值类型

本次评估选择的价值类型为市场价值。由于本次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，因此本次评估选择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

本项目资产评估基准日为 2024 年 11 月 30 日，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

选取 2024 年 11 月 30 日为评估基准日是委托人确定的，该评估基准日为近期会计期末，企业财务资料比较齐全，评估资料便于收集，有利于该项经济行为的操作，并与评估目的实现日及评估人员现场工作时间较为接近。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日十四届全国人大常委会第七次会议修订）；
- 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第二次修订）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号公布）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第五号）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院令第九十一号）；
- 7、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；

- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国资委第 12 号令）；
- 9、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年国资委、财政部令第 32 号）；

- 11、《企业会计准则》；
- 12、其他与本次评估有关的法规。

（二） 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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——评估程序》（中评协[2018]36 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（三） 权属依据

- 1、委估债权入账凭证及相应的产品购销合同、发票等；
- 2、青岛澳柯玛智能家居有限公司提供的其他产权证明材料。

（四） 取价依据

- 1、 债权人提供的销售合同、财务帐页及记账凭证等；
- 2、 可获取的债务人企业及债务其他相关当事人企业的经营现状信息；
- 3、 融创中国控股有限公司（01918.HK）的相关财务数据及公告信息；
- 4、 与本次委估债权相关的股权收购合作协议；
- 5、 融创中国控股有限公司 2024 年 11 月 14 日公告的《境内债务重组方案》；
- 6、 同花顺 IFinD 软件平台信息；
- 7、 债权人提供的与本次委估债权相关的其他资料；
- 8、 本评估机构掌握的各项政策信息、费用标准及其他价格信息。

七、 评估方法

资产评估的基本方法主要有成本法、收益法和市场法。

收益法是将资产的预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法，资产的预期收益可以合理预测、风险可以量化是运用收益法评估的前提条件；

市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法，明确活跃的市场是运用市场法评估的前提条件；

成本法是指在现时条件下重置与评估对象状态相同或相似资产所需的成本减去相关损耗（贬值）后确定评估价值的一种评估方法。

（一） 评估方法的适用性分析

- 1、 收益法适用性分析：本次评估是为青岛澳柯玛智能家居有限公司

申报评估的债权资产市场价值提供价值参考依据，该资产无法独立产生稳定且持续的现金流，故难以满足采用收益法评估的基本前提。

2、市场法适用性分析：市场法是以现实市场上的参考物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次评估对象为债权资产市场价值，市场上较少与之类似的可比对象及交易案例，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

3、成本法适用性分析：成本法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用成本法进行评估相对容易准确。本次评估对象为债权资产，成本法从资产成本的角度出发，有公允的历史成本计量，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减预计风险损失得出债权资产的市场价值，故可以采用成本法进行评估。

综上，本次评估采用成本法进行评估，并作为本报告之评估结论。

（二）成本法评估模型及说明

基本公式：

债权评估值=经核实的债权资产账面原值×预计偿债比例

债权资产账面原值：在核实购销合同、发票、业务进度费用报表、工程（供销）结算单、商业承兑汇票人行追索记录等资料基础上对其真实性、准确性逐项核实。

预计偿债比例：参考融创中国控股有限公司 2024 年 11 月 14 日公告的《境内债务重组》第（四）条全额长展期方案，结合因素分析法共两种方法分别计算，然后将两种方法计算的预计偿债比例简单加和平均，得出

最终的预计偿债比例。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估工作于 2024 年 12 月 14 日开始，至 2024 年 12 月 24 日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确评估业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及债权人等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及资产评估专业人员的独立性。

（二）签订资产评估委托合同

在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，约定评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限和方式、评估服务费总额和支付方式、资产评估机构与委托人权利、义务、违约责任和争议解决等主要内容。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划。

（四）进行评估现场调查

根据本次评估对象和评估范围的具体情况，由项目负责人带领评估人员于 2024 年 12 月 16 日进入青岛澳柯玛智能家居有限公司进行现场调查。

根据被评估范围提供的资产评估申报明细表，评估人员对委估债权逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。根据债权持有人的资产特点，查阅企业有关会计凭证、会计账簿、业务进度费用报表、工程（供销）结算单，了解企业申报评估的资产价值构成情况。现场调查工作于 2024 年 12 月 17 日结束。

（五）收集整理评估资料

通过与委托人及债权人进行沟通、指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象或债权人资料进行了解；在具体资产清查过程当中，注意从委托人、债权人及其他相关当事人索取与评估有关的资料，并对现场调查及资料收集所获得资料进行核查和验证，并按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法。同时，在从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

（六）评定估算形成结论

评定估算是资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论，根据资产评估机构内部质量控制制度对资产评估报告进行三级审核等具体工作步骤。

（七）编制出具资产评估报告

在不影响对评估结论进行独立判断的前提下与委托人或委托人同意的

其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要的沟通；按照《资产评估执业准则——资产评估报告》等准则的要求，编制出具《资产评估报告》等相关文件，并按资产评估委托合同约定的时间及方式向委托人提交资产评估报告。

（八）整理归集评估档案

资产评估机构及资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

九、评估假设

本次评估结果是反映委估债权资产在本次特定评估目的下的市场价值，没有考虑企业将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。并且，本次评估结论是基于以下假设得出的：

（一）一般假设

1、资产持续使用假设。指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、交易假设。假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设。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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

- 1、国内外宏观经济形势、影响企业经营的国家现行有关法律法规、债权人企业及债务人企业所属行业的基本政策无重大变化；
- 2、企业所处地区的政治、经济、行业和社会环境无重大变化；
- 3、本次评估以债权持有人拥有委估债权的合法产权及无瑕疵追索权为假设前提；
- 4、被评估企业未来将采取的会计政策在重要方面与当前基本一致；
- 5、由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。债权持有人或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项；
- 6、国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 7、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。如果上述条件发生变化，评估结果一般会失效，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结论。

十、评估结论

青岛澳柯玛智能家居有限公司申报的拟转让债权资产的账面价值

10,374,819.32 元,评估价值为 23,144,995.58 元,评估增值 12,770,176.26 元,增值率为 123.09%。

因此,委估债权资产在本次评估基准日 2024 年 11 月 30 日的市场价值为人民币 23,144,995.58 元(大写:人民币贰仟叁佰壹拾肆万肆仟玖佰玖拾伍元伍角捌分)。

评估结论具体情况详见下表及青岛澳柯玛智能家居有限公司《债权资产评估明细表》。

资产评估结论汇总表

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×1
1	应收票据	9,829,796.53	22,161,329.50	12,331,532.97	125.45
2	应收账款	545,022.79	983,666.08	438,643.29	80.48
3	债权资产	10,374,819.32	23,144,995.58	12,770,176.26	123.09

本评估结论使用有效期为一年,自评估基准日 2024 年 11 月 30 日至 2025 年 11 月 29 日。

十一、特别事项说明

(一)本报告评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的公允价值,未考虑委估债权进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项;本报告评估结论与委估债权账面价值存在增减变动,评估报告中没有考虑由此引起债权人有关纳税义务的变化对评估结论的影响,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(二)本报告评估结论是在债权人提供的与委估债权相关资料基础上做出的,提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是债权持有人的责任;资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估

基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次委估债权资产中的应收票据均为逾期商业承兑汇票，青岛澳柯玛智能家居有限公司最近一期通过人行行使追索权时间为 2024 年 9 月 14 日，债权人应在本次债权转让时积极履行通知债务人等必要的法律程序，以确保债权转让的合法性及追索权的有效性。

（四）纳入本次评估范围的应收债权的账面价值数据未经审计。

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关注以上特别事项对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（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。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进

行分析、估算并发表专业意见是资产评估师的责任；依法提供并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）在评估结论有效使用期内，评估目的实现时，应以评估结论作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期或评估假设前提发生变化，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 12 月 24 日。

十四、资产评估师签字盖章和资产评估机构盖章

资产评估师：



青岛天和资产评估有限责任公司

二〇二四年十二月二十四日

地址：中国·青岛市市南区香港中路 40 号旗舰大厦六层 610-620

邮编：266071

电话：86 0532 85724445

传真：86 0532 85722324

网址：www.qdtianhe.com



