

本报告依据中国资产评估准则编制

广东松发陶瓷股份有限公司拟进行资产重组
所涉及的置出资产及负债市场价值项目
资产评估报告

众华评报字[2024]第 061 号

共四册，第四册

辽宁众华资产评估有限公司
二〇二四年十一月二十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2424020043202400071
合同编号:	委评20241001
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	众华评报字[2024]第061号
报告名称:	广东松发陶瓷股份有限公司拟进行资产重组所涉及的置出资产及负债市场价值项目资产评估报告
评估结论:	513,104,700.00元
评估报告日:	2024年11月29日
评估机构名称:	辽宁众华资产评估有限公司
签名人员:	金先志 (资产评估师) 会员编号: 24030023 李玉 (资产评估师) 会员编号: 24190005
 (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11月29日

资产评估报告目录

声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	8
一、绪言	8
二、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估 报告使用人概况	8
三、评估目的	18
四、评估对象和评估范围	18
五、价值类型	26
六、评估基准日	26
七、评估依据	26
八、评估方法	30
九、评估程序实施过程和情况	43
十、评估假设	45
十一、评估结论	47
十二、特别事项说明	48
十三、资产评估报告使用限制说明	50
十四、资产评估报告日	51
资产评估报告附件	53

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本资产评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中假设和限定条件的限制，本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、本资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、执业过程中，资产评估专业人员通过核查财务记录、权属证明文件及资料等方式对资产的法律权属状况进行了必要的、独立的关注，但并不表示资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单等申报资料由委托人及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；委托人及被评估单位应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

广东松发陶瓷股份有限公司拟进行资产重组 所涉及的置出资产及负债市场价值项目 资产评估报告摘要

众华评报字[2024]第 061 号

辽宁众华资产评估有限公司接受广东松发陶瓷股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东松发陶瓷股份有限公司拟进行资产重组所涉及的置出资产及负债在 2024 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、 评估目的

广东松发陶瓷股份有限公司拟进行资产重组，本次资产评估的目的是估算广东松发陶瓷股份有限公司拟置出资产及负债的市场价值，为委托人实施上述经济行为提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象为广东松发陶瓷股份有限公司拟置出的资产及负债市场价值。

评估范围为广东松发陶瓷股份有限公司申报的经审计后的相关资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。评估基准日账面资产总计为 592,181,441.58 元，负债合计为 136,633,536.30 元，净资产合计为 455,547,905.28 元，详见评估明细表。

三、 评估基准日

2024 年 9 月 30 日。

四、 价值类型

市场价值。

五、 评估方法

资产基础法。

六、 评估结论及其使用有效期

经评估，在评估假设条件成立前提下，广东松发陶瓷股份有限公司的净资产评估价值为 51,310.47 万元，金额大写：人民币伍亿壹仟叁佰壹拾万肆仟柒佰元整。评估结果详细情况见评估明细表。

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

七、 可能会对评估结论产生影响的主要特别事项

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

(一)权属证明资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑物中，序号 1 “北工大软件园房屋”尚未办理房屋权属证明。使用状态为闲置，该项房屋账面原值 27,985,648.27 元，账面净值 16,646,127.32 元。具体信息见下表：

尚未办理产权证房屋建筑物明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	北工大软件园房屋	钢混	2011/12/31	m ²	2,119.25

开展本次资产评估工作过程中，被评估单位已就上述房屋建筑物尚未取得产权证事项进行说明并承诺，上述房屋建筑物由被评估单位出资购买并对其拥有完整的权利，开展评估工作中因此而可能产生的纠纷与评估机构无关。本次评估中我们未考虑上述房屋建筑物将来因办理产权证而可能发生费用支出等事项对其评估结果的影响。

被评估单位广东松发陶瓷股份有限公司根据《现房买卖合同》对该房产的建筑面积、建筑结构等基本信息进行申报。评估人员进行核实后，以被评估单位申报的基本信息为基础进行评估。如被评估单位在后期取得相关房屋权属证书时，房屋的基本信息与申报信息不一致时，需对评估结论进行相应调整。

(二)抵押、担保等事项与评估对象的关系

被评估单位申报，纳入评估范围的部分资产已设立抵押、担保等其他权利。相关信息如下：

1.吴江市苏南农村小额贷款股份有限公司“苏南农贷借字（2024）第 123043276 号”《借款合同》显示：粤房地权证穗字第 0820161828 号、粤房地权证穗字第 0820149120 号、粤房地权证穗字第 0820161831 号及粤房地权证穗字第 0820161830 号共计四处房产，均已设立抵押登记；

2. 中国建设银行股份有限公司潮州市分行“HTC440800000ZGDB201900020 号”《最高额抵押合同》显示：粤房地权证潮房字第（2011）017749 号，房屋建筑面积 19651.25 平方米，土地使用权面积 9942.56 平方米，均已设立抵押登记；抵押财产的价值为 4912.81 万元。

3.远东国际融资租赁有限公司“IFELC24DG3NV4TQ-P-01 号”《所有权转让协议》显示：广东松发陶瓷股份有限公司租赁 191 项资产，租赁物件原价值共计 20,135,050.29 元，租赁物件协议价款 20,000,000.00 元。

(三)其他需要说明的事项

1.对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2.评估过程中，评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了现场勘察工作，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但未进行任何结构和材质测试，本次评估主要依赖于评估人员的外观观察及向固定资产管理人员询问情况等判断房屋建筑物状况。

在对纳入评估范围的设备类资产进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3.在资产评估报告有效期以内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明资产评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接

使用本评估结论，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

以上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。

**广东松发陶瓷股份有限公司拟进行资产重组
所涉及的置出资产及负债市场价值项目
资产评估报告正文
众华评报字[2024]第 061 号**

一、绪言

广东松发陶瓷股份有限公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东松发陶瓷股份有限公司拟进行资产重组所涉及的置出资产及负债在 2024 年 9 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：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人与被评估单位均为广东松发陶瓷股份有限公司。

(一)被评估单位概况

1.被评估单位概况

名称：广东松发陶瓷股份有限公司

住所：广东省潮州市枫溪区如意路工业区 C2-2 号楼

法定代表人：卢堃

注册资本：人民币壹亿贰仟肆佰壹拾陆万捌仟捌佰元

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：一般项目：日用陶瓷制品制造；日用陶瓷制品销售；卫生洁具制造；卫生洁具销售；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；颜料制造；颜料销售；新型陶瓷材料销售；合成材料制造（不含危

险化学品)；合成材料销售；化工产品销售(不含许可类化工产品)；纸制品制造；纸制品销售；包装材料及制品销售；金属制品销售；塑料制品销售；藤制品销售；日用木制品销售；竹制品销售；日用玻璃制品销售；家具销售；家居用品销售；工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外)；日用百货销售；针纺织品及原料销售；货物进出口；技术进出口；会议及展览服务；专业设计服务；互联网销售(除销售需要许可的商品)。(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：第二类增值电信业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

统一社会信用代码：914451007408274093

成立日期：2002年07月11日

登记机关：潮州市市场监督管理局

时间：2023年09月12日

2.公司历史沿革

(1) 2002年，有限公司设立

公司前身潮州市金唐陶瓷有限公司由林道锦和林道藩出资组建，其中，林道锦以货币资金出资210.00万元，持股比例为70%；林道藩以货币资金出资90.00万元，持股比例为30%。2002年7月11日，潮州市工商行政管理局核发了企业法人营业执照(注册号：4451012001425)，注册名称为潮州市金唐陶瓷有限公司。潮州市金唐陶瓷有限公司于2003年12月15日通过股东会决议，变更公司名称为广东松发陶瓷有限公司。

潮州市金唐陶瓷有限公司成立时的股权结构为：

单位：万元

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	林道锦	210.00	70.00
2	林道藩	90.00	30.00
合计		300.00	100.00

(2) 2011年，松发股份设立

2011年5月21日，广东松发陶瓷有限公司召开股东会，经公司股东表决通过，将公司由有限责任公司整体变更为股份有限公司。公司以截至2010年12月31日，经广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的《审计报告》（广会所审字[2011]第11001220019号）审计的净资产折合股本6,600万元，整体变更设立股份公司。2011年5月21日，广东正中珠江会计师事务所有限公司对本次股改出具了《验资报告》（广会所验字[2011]第11001220020号）。2011年5月21日，广东松发陶瓷股份有限公司召开创立大会选举公司董事、监事，并审议通过公司章程。

2011年6月18日，潮州市工商局核准了上述变更登记事项并换发了《企业法人营业执照》（注册号：445100000003391）。

股份公司设立时，公司的股权结构为：

序号	股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
1	林道藩	2,508.00	38.00
2	陆巧秀	2,052.00	31.09
3	刘壮超	528.00	8.00
4	廖少君	528.00	8.00
5	王斌康	264.00	4.00
6	刘丽群	264.00	4.00
7	严考验	198.00	3.00
8	美富投资	132.00	2.00
9	林秋兰	126.00	1.91
合计		6,600.00	100.00

（3）2015年，首次公开发行股票并上市

2015年2月27日，中国证监会出具《关于核准广东松发陶瓷股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可〔2015〕312号），批复松发股份公开发行新股不超过2,200万股。

2015年3月16日，上海证券交易所出具《关于广东松发陶瓷股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》〔2015〕94号），审核同意松发股份发行的2,200万股人民币普通股股票于2015年3月19日起上市交易，证券简称为“松发股份”，证券代码为“603268”。

广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）于2015年3月16日

出具《验资报告》（广会验字[2015]G14001110250号），经其审验，截至2015年3月16日止，松发股份募集资金总额为人民币25,652.00万元，扣除发行费用人民币3,872.53万元，实际募集资金净额为人民币21,779.47万元，其中新增股本人民币贰仟贰佰万元整（人民币2,200.00万元），股本溢价人民币19,579.47万元。

首次公开发行股票完成后，松发股份总股本为8,800万股，注册资本为8,800万元。

首次公开发行股票并上市后，松发股份的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	林道藩	2,508.00	28.50
2	陆巧秀	2,052.00	23.32
3	刘壮超	528.00	6.00
4	廖少君	528.00	6.00
5	王斌康	264.00	3.00
6	刘丽群	264.00	3.00
7	严考验	198.00	2.25
8	美富投资	132.00	1.50
9	林秋兰	126.00	1.43
10	社会公众投资者	2,200.00	25.00
	合计	8,800.00	100.00

（4）2017年，注册资本增加138.4万元人民币

2017年7月，上市公司召开2017年度第二次临时股东大会，决议通过《关于〈广东松发陶瓷股份有限公司2017年限制性股票激励计划（草案）及其摘要〉的议案》等议案，上市公司通过定向增发的方式向曾文光等75名激励对象授予限制性人民币普通股（A股）158.40万股，每股面值1元，每股授予价格为16.35元。本次激励计划实际授予的激励对象合计75名，授予限制性人民币普通股（A股）138.40万股。

2017年11月，上市公司完成本次注册资本变更的工商登记手续，注册资本变更为人民币8,938.40万元。

（5）2018年，注册资本增加3575.36万元人民币

2018年5月2日，松发股份召开2017年年度股东大会，审议通过

《广东松发陶瓷股份有限公司 2017 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，决定以公司截止 2017 年 12 月 31 日的总股本 8,938.40 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.60 元人民币（含税），共计派发现金股利 1,430.14 万元（含税）；同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股，共计转增 3,575.36 万股，转增后公司股本将增至 12,513.76 万股。

2018 年 6 月，上市公司完成本次注册资本变更的工商登记手续，注册资本变更为人民币 12,513.76 万元。

（6）2018 年，控股股东及实际控制人变动

2018 年 8 月 29 日，松发股份披露《关于控股股东协议转让公司股份的提示性公告》。公告称，根据公司战略发展需要和个人投资资金需求，林道藩、陆巧秀及其一致行动人林秋兰与恒力集团签署了《关于广东松发陶瓷股份有限公司股份之股份转让协议》。林道藩拟将其持有的公司股份中的 870.00 万股（占公司股份总数的 6.95%）转让给恒力集团；陆巧秀拟将其持有的公司股份 2,872.80 万股（占公司股份总数的 22.96%）转让给恒力集团；上述股东合计拟以协议转让方式转让 3,742.80 万股，占公司总股本 29.91%。

2018 年 10 月 15 日，公司收到林道藩、陆巧秀提供的由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》，确认本次股份协议转让的过户登记手续已于 2018 年 10 月 12 日办理完毕。

本次股份转让完成后，林道藩持有公司股份 2,764.40 万股，占公司总股本的 22.09%；陆巧秀不再持有公司股份；恒力集团持有公司股份 3,742.80 万股，占公司总股本的 29.91%。公司控股股东变更为恒力集团，实际控制人变更为陈建华、范红卫夫妇。

（7）2019 年，注册资本减少 96.88 万元人民币

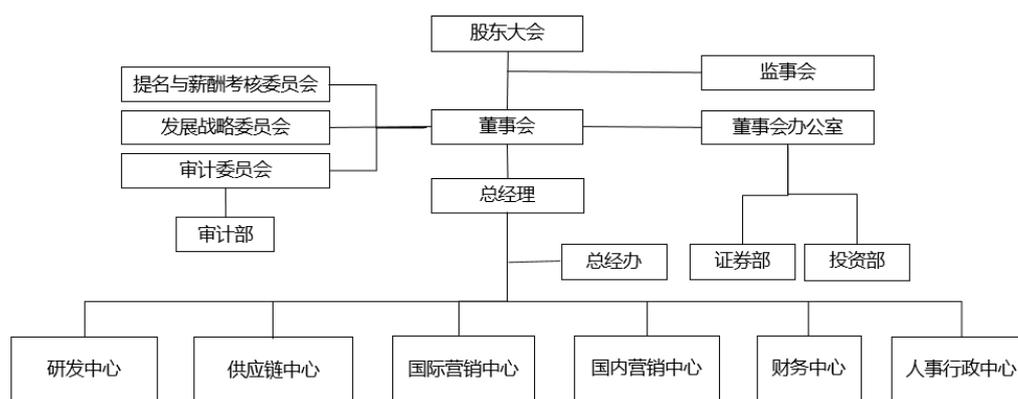
2019 年 1 月 18 日，公司召开第四届董事会第二次会议，审议通过了《关于终止实施 2017 年限制性股票激励计划并回购注销已授予但尚未

解锁的限制性股票的议案》等议案，拟对 75 名激励对象合计持有的已获授但尚未解锁的 96.88 万股限制性股票进行回购注销，该议案已经 2019 年 2 月 13 日召开的 2019 年第一次临时股东大会审议通过。2019 年 8 月 7 日，松发股份召开 2019 年第二次临时股东大会，审议通过《关于变更公司注册资本的议案》。松发股份上述 96.88 万股股票已于 2019 年 7 月 9 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成回购注销手续。

2019 年 9 月，上市公司完成本次注册资本变更的工商登记手续，注册资本变更为 12,416.88 万元。

3. 公司组织结构情况

广东松发陶瓷股份有限公司组织架构图如下：



4. 公司对外投资情况

广东松发陶瓷股份有限公司拥有 5 家全资子公司、3 家全资孙公司、1 家参股公司，九家公司基本情况具体如下：

(1) 子公司：潮州市松发陶瓷有限公司

公司名称	潮州市松发陶瓷有限公司
统一社会信用代码	914451006181452526
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	林道藩
住所	广东省潮州市枫溪区如意工业区 C2-3 号楼
注册资本	563.2626 万元人民币
经营范围	一般项目：日用陶瓷制品制造；日用陶瓷制品销售；卫生洁具制造；卫生洁具销售；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；颜料制造；颜料销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；金属制品销售；藤制品销售；竹制品销售；日用木制品销售；专业设计服务；货物进出口；技术进出口

公司名称	潮州市松发陶瓷有限公司
	口。(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:第二类增值电信业务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
成立日期	1996年11月25日
股权结构	松发股份:100%

(1-1) 孙公司:景德镇松发餐饮管理有限公司

公司名称	景德镇松发餐饮管理有限公司
统一社会信用代码	91360203MADWCNUJ46
公司类型	其他有限责任公司
法定代表人	林秋菊
住所	江西省景德镇市珠山区陶溪川项目S2号楼S2-112-2号商铺
注册资本	100万人民币
经营范围	许可项目:餐饮服务,食品销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动,具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:餐饮管理(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)
成立日期	2024年8月14日
股权结构	潮州松发:100%

(2) 子公司:潮州市雅森陶瓷实业有限公司

公司名称	潮州市雅森陶瓷实业有限公司
统一社会信用代码	91445103787935079E
公司类型	有限责任公司(法人独资)
法定代表人	林道藩
住所	广东省潮州市潮安区浮洋镇徐陇村(松发路)
注册资本	7826.5165万元人民币
经营范围	生产、销售:各式陶瓷制品、树脂制品、卫生洁具、瓷泥、陶瓷颜料(不含危险化学品)、包装制品(不含印刷品)及其陶瓷相关配套的藤、竹、木、布、蜡、玻璃、塑料、五金、不锈钢、电器、水暖器件。(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	2006年4月29日
股权结构	松发股份:100%

(3) 子公司:潮州市联骏陶瓷有限公司

公司名称	潮州市联骏陶瓷有限公司
统一社会信用代码	9144510077016567X8
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人	舒锐洲
住所	潮州市开发区二期工业园振工西路(B、D幢)
注册资本	6963万元人民币
经营范围	设计、生产、销售:陶瓷制品、卫生洁具、工艺品(象牙、犀角及其制品除外)、瓷泥、瓷釉、陶瓷颜料(不含危险品)及树脂、聚脂、橡胶、塑料、五金、玻璃、灯具、藤、竹、木、布、蜡、包装品(不含印刷)的陶瓷配套制品。(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	2004年12月28日

公司名称	潮州市联骏陶瓷有限公司
股权结构	松发股份：100%

(3-1) 孙公司：深圳市嘉和陶瓷有限公司

公司名称	深圳市嘉和陶瓷有限公司
统一社会信用代码	91440300326677222M
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	曾锶淇
住所	深圳市罗湖区莲塘街道仙湖社区国威路 68 号国威商务大厦 1001
成立日期	2015 年 3 月 17 日
股权结构	潮州联骏：100%

(4) 子公司：广州松发家居用品有限公司

公司名称	广州松发家居用品有限公司
统一社会信用代码	91440101MA9UN5HM8G
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	林秋菊
住所	广州市海珠区琶洲大道东 8 号 1514 室
注册资本	1000 万元人民币
经营范围	批发业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址： http://cri.gz.gov.cn/ 。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	2020 年 6 月 28 日
营业期限	2020 年 6 月 28 日至长期
股权结构	松发股份：100%

(5) 子公司：北京松发文化科技有限公司

公司名称	北京松发文化科技有限公司
统一社会信用代码	91110302MA00F1W13J
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	刘锦喜
住所	北京市北京经济技术开发区地盛北街 1 号院 28 号楼 1 单元 301
注册资本	500 万元人民币
经营范围	技术推广服务；销售酒店用品、陶瓷制品、工艺品、家具；承办展览展示活动；企业管理；货物进出口、技术进出口、代理进出口；经济信息咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2017 年 6 月 1 日
营业期限	2017 年 6 月 1 日至长期
股权结构	松发股份：100%

(5-1) 孙公司：霍尔果斯真网互动科技有限公司

公司名称	霍尔果斯真网互动科技有限公司
统一社会信用代码	91654004MA77M7515E

公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	林培深
住所	新疆伊犁哈萨克自治州霍尔果斯市天津路8号苏新公社4幢235号
注册资本	100万人民币
经营范围	计算机软硬件的技术开发，技术推广，技术转让，技术咨询，技术服务；计算机系统数据处理；电脑动画设计，经济贸易咨询，企业管理咨询，教育咨询。（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	2017年9月13日
股权结构	北京松发：100%

（6）参股公司：广州别早网络科技有限公司

公司名称	广州别早网络科技有限公司
统一社会信用代码	914401065566583771
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	袁秀玉
住所	广州市番禺区南村镇汉溪大道东387号2225房
注册资本	117.65万元人民币
经营范围	信息电子技术服务；科技信息咨询服务；广告业；计算机技术开发、技术服务；信息技术咨询服务；商品信息咨询服务；软件服务；软件开发；软件测试服务；增值电信服务
成立日期	2010年5月25日
营业期限	2010年5月25日至无固定期限
股权结构	松发股份 13.98215%

5. 公司业务开展情况

广东松发陶瓷股份有限公司成立于2002年，位于中国广东省潮州市，涉及陶瓷产品的研发、设计、生产、销售、服务，主营日用瓷器、酒店用品、艺术瓷和陶瓷酒瓶等产品。

被评估单位产品涵盖餐具、茶具、咖啡器皿、陈列瓷、艺术收藏瓷、陶瓷酒瓶、酒店用品等陶瓷以及不锈钢、水晶及玻璃等家居用品。

被评估单位外销产品采用以销定产为主，主要是中高档日用陶瓷产品，客户群体主要为酒店、连锁商超及经销商。从分布区域来看，被评估单位产品主要销往欧洲、美洲、澳洲等地区；内销产品采用以销定产和库存生产相结合模式，主要供应家庭用瓷、酒店用瓷和商务定制瓷，主要销售渠道有电商、直营和客户定制。

6. 公司资产及财务数据

根据广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“司农

审字【2024】24007300019号”《审计报告》，广东松发陶瓷股份有限公司于评估基准日经审计的资产负债表主要数据如下：

基准日资产负债表简表（合并口径）

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年9月30日
1	流动资产	289,735,562.82
2	非流动资产	239,323,641.26
3	其中：其他权益工具投资	-
4	固定资产	184,585,613.98
5	在建工程	667,446.42
6	使用权资产	5,040,785.37
7	无形资产	36,003,454.44
8	长期待摊费用	1,680,086.38
9	递延所得税资产	10,346,254.67
10	其他非流动资产	1,000,000.00
11	资产合计	529,059,204.08
12	流动负债	78,890,425.34
13	非流动负债	10,034,750.61
14	负债合计	88,925,175.95
15	净资产合计	440,134,028.13

基准日利润表简表（合并口径）

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年1-9月
1	营业收入	184,401,320.17
2	营业成本	235,479,653.79
3	营业利润	-58,156,321.73
4	利润总额	-61,067,049.97
5	净利润	-60,781,009.89

基准日资产负债表简表（母公司口径）

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年9月30日
1	流动资产	168,282,507.92
2	非流动资产	423,898,933.66
3	其中：长期股权投资	374,703,927.36
4	其他权益工具投资	-
5	固定资产	42,204,220.34
6	在建工程	159,238.87
7	使用权资产	4,037,844.78
8	无形资产	1,756,748.97
9	长期待摊费用	1,036,953.34
10	资产合计	592,181,441.58
11	流动负债	134,649,078.52

序号	项 目	2024 年 9 月 30 日
12	非流动负债	1,984,457.78
13	负债合计	136,633,536.30
14	净资产合计	455,547,905.28

基准日利润表简表（母公司口径）

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024 年 1-9 月
1	营业收入	93,806,648.64
2	营业成本	77,343,109.38
3	营业利润	-38,849,856.15
4	利润总额	-40,138,979.11
5	净利润	-39,409,848.05

7. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一单位。

(三)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人，国家法律、法规有规定的从其规定。

三、评估目的

根据《广东松发陶瓷股份有限公司第五届董事会第二十四次会议决议》文件，广东松发陶瓷股份有限公司拟进行资产重组。

本次评估的目的是估算广东松发陶瓷股份有限公司拟置出资产及负债在评估基准日的市场价值，为委托人实施上述经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

评估对象为广东松发陶瓷股份有限公司拟置出资产及负债市场价值。

评估范围为广东松发陶瓷股份有限公司申报的经审计后的相关资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。评估基准日账面资产总计为 592,181,441.58 元，负债合计为 136,633,536.30 元，净资产合计为 455,547,905.28 元，详见评估明细表。

评估范围内资产和负债账面记录情况见下表：

资产评估申报表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	168,282,507.92
2	货币资金	1,131,265.43
3	应收票据	289,902.57
4	应收账款	65,119,531.91
5	预付款项	6,549,552.05
6	其他应收款	12,962,183.87
7	存货	82,230,072.09
8	二、非流动资产合计	423,898,933.66
9	长期股权投资	374,703,927.36
10	其他权益工具投资	-
11	固定资产	42,204,220.34
12	在建工程	159,238.87
13	使用权资产	4,037,844.78
14	无形资产	1,756,748.97
15	长期待摊费用	1,036,953.34
16	三、资产总计	592,181,441.58
17	四、流动负债合计	134,649,078.52
18	应付账款	66,381,665.32
19	合同负债	2,547,436.51
20	应付职工薪酬	2,386,202.65
21	应交税费	740,712.67
22	其他应付款	60,077,247.23
23	一年到期的非流动负债	2,317,834.56
24	其他流动负债	197,979.58
25	五、非流动负债合计	1,984,457.78
26	租赁负债	1,910,596.15
27	递延收益	73,861.63
28	六、负债合计	136,633,536.30
29	七、净资产合计	455,547,905.28

在进行本次资产评估之前，委托人已委托广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位财务报表进行了审计，并出具了专项审计报告，审计报告编号为司农审字【2024】24007300019号。评估范围是被评估单位在完成上述审计工作基础上确定并申报的。经核对，被评估单位申报的资产、负债内容及账面价值与审计结果一致。

经委托人和被评估单位确认，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。

(一)纳入评估范围的主要实物资产概况

本次评估范围中的主要实物资产为存货、房屋建筑物、设备类资产、在建工程。

1. 存货

纳入评估范围的存货，包括原材料、库存商品、在产品、发出商品和半成品。账面余额合计 92,643,664.57 元，计提跌价准备合计 10,413,592.48 元，账面净值为 82,230,072.09 元。

(1) 原材料共 30 项，包括瓷泥、釉、包装用品等。账面余额 3,879,743.87 元，计提跌价准备 123,553.66 元，账面价值为 3,756,190.21 元。

(2) 库存商品共 4586 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等。账面余额 26,260,014.74 元，计提跌价准备 5,616,559.53 元，账面价值为 20,643,455.21 元。

(3) 在产品共 6723 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等的在产品。账面余额 7,912,205.29 元，未计提跌价准备，账面价值为 7,912,205.29 元。

(4) 发出商品共 1999 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等。账面余额 2,956,015.48 元，计提跌价准备 593,384.96 元，账面价值为 2,362,630.52 元。

(5) 半成品共 11180 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等的半成品。账面余额 51,635,685.19 元，计提跌价准备 4,080,094.33 元，账面价值为 47,555,590.86 元。

2. 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共 5 项，为综合楼、住宅、写字间用房等。“北工大软件园房屋”为闲置状态，其余房屋均为在用状态。房屋建筑物账面原值 83,756,987.93 元，账面净值 37,517,716.48 元。

3. 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。设备类资产的账面原值为 32,938,822.90 元，账面净值为 4,686,503.86 元，以上设备基本处于在用状态。

其中：机器设备共 137 项，包括隧道窑、陶瓷压力注浆机、精雕 CNC 雕刻机、塔式自动滚压线等。机器设备账面原值为 16,259,785.68 元，账面净值为 3,335,853.56 元。

车辆共 20 项，包括厢式运输车、奔驰轿车、丰田轿车、越野车、叉车等，车辆账面原值为 7,012,709.82 元，账面净值为 646,096.12 元。

电子设备共 161 项，包括空调、电脑、服务器、办公家具等，电子设备账面原值为 9,666,327.40 元，账面净值为 704,554.18 元。

4. 在建工程

在建工程共 2 项，包括 9 立方自动烧成立方窑、松发生活体验馆牌坊街店装修项目，账面价值 159,238.87 元。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

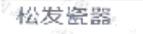
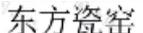
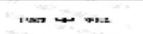
1.被评估单位申报的无形资产-土地使用权共 10 宗。其中：9 宗土地使用权已在固定资产-房屋建筑物科目中与建筑物合并申报。被评估单位申报的账面记录的无形资产-土地使用权共 1 宗，在用状态，土地总面积 9,942.56 平方米，原始入账价值 2,660,888.00 元，账面价值 1,726,339.15 元。主要信息如下：房地产权证号为粤房地权证潮房字第（2011）017749 号，房地产权证证载房地产权属人为广东松发陶瓷股份有限公司，土地性质为国有，土地使用权取得方式为出让，终止日期为 2050 年 5 月 14 日。土地开发程度为红线外五通，宗地内场地平整。

2.被评估单位申报的账面记录的其他无形资产账面值 30,409.82 元，主要内容为企业管理软件、财务系统等。

3.被评估单位申报的账面未记录的其他无形资产为 87 项商标、15 项发明专利、6 项实用新型专利、28 项外观设计专利、3 项软件著作权、1 项域名。具体情况见下表：

(1) 商标，共 87 项，注册人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	商标图样	商标注册号	取得方式	类别	到期（专用权期限）
1		76021796	原始取得	43	2034 年 9 月 20 日
2	松发咖啡	75992691	原始取得	35	2034 年 9 月 27 日
3	有漆	67993649	原始取得	21	2033 年 5 月 6 日
4	佐釉	67528060	原始取得	21	2033 年 6 月 20 日
5		64240757	原始取得	35	2033 年 2 月 27 日
6		64226574	原始取得	20	2032 年 10 月 20 日
7		53879690	原始取得	42	2031 年 12 月 20 日
8		52264538	原始取得	21	2031 年 9 月 13 日
9		52251474	原始取得	21	2031 年 11 月 20 日
10		51368860	原始取得	21	2031 年 7 月 20 日
11		50690388	原始取得	42	2031 年 6 月 13 日
12		50688333	原始取得	35	2031 年 7 月 6 日
13		50164166	原始取得	21	2031 年 7 月 6 日
14		47522593	原始取得	35	2031 年 2 月 20 日
15		46699529	原始取得	21	2031 年 1 月 27 日
16		43246476	原始取得	21	2030 年 12 月 13 日
17		43246470	原始取得	20	2031 年 2 月 6 日
18		43245079	原始取得	35	2031 年 8 月 13 日
19		43243848	原始取得	8	2030 年 12 月 6 日
20		33217358	原始取得	35	2029 年 7 月 20 日
21	松发陶瓷	29456013	原始取得	21	2029 年 2 月 6 日
22		26804660	原始取得	43	2028 年 9 月 20 日
23		26800947	原始取得	20	2028 年 9 月 20 日
24		26797229	原始取得	32	2028 年 9 月 20 日
25		26797128	原始取得	30	2028 年 9 月 20 日
26		26796384	原始取得	21	2028 年 9 月 20 日
27		26796339	原始取得	26	2028 年 9 月 20 日
28		26793177	原始取得	24	2028 年 9 月 20 日
29		26790073	原始取得	35	2028 年 9 月 20 日
30		26790051	原始取得	11	2028 年 9 月 20 日
31		26760492	原始取得	41	2028 年 9 月 20 日
32	松发瓷器	23076304	原始取得	21	2028 年 3 月 6 日
33	松发月光瓷	21125978	原始取得	21	2027 年 10 月 27 日
34	SONGFA	18457608	原始取得	20	2027 年 1 月 6 日

35		18457607	原始取得	21	2027年1月6日
36		18457606	原始取得	35	2027年1月6日
37		18457597	原始取得	38	2027年1月6日
38		18457596	原始取得	35	2027年1月6日
39		18457595	原始取得	21	2027年3月13日
40		18457594	原始取得	20	2027年1月6日
41		18457591	原始取得	21	2027年1月6日
42		15419900	原始取得	21	2026年1月20日
43		15419895	原始取得	21	2026年1月20日
44		14453453	原始取得	43	2025年6月6日
45		14453069	原始取得	35	2025年6月6日
46		14453012	原始取得	21	2025年6月6日
47		13874500	原始取得	21	2025年3月13日
48		13070895	原始取得	21	2034年12月20日
49		10753451	原始取得	8	2033年8月6日
50		10611659	原始取得	21	2033年7月27日
51		10610731	原始取得	11	2033年9月20日
52		10610689	原始取得	20	2033年12月13日
53		10610448	原始取得	8	2033年5月6日
54		10610261	原始取得	21	2033年5月6日
55		9118969	原始取得	20	2032年2月13日
56		8701504	原始取得	21	2031年10月6日
57		8701463	原始取得	8	2031年10月6日
58		8233710	原始取得	21	2031年4月27日
59		7936872	原始取得	21	2031年3月20日
60		7936828	原始取得	11	2031年4月13日
61		7933369	原始取得	21	2031年2月6日
62		7933344	原始取得	11	2031年4月13日
63		7688438	原始取得	8	2031年7月20日
64		7022036	原始取得	11	2030年10月6日
65		7022032	原始取得	21	2032年2月13日
66		7022031	原始取得	21	2031年12月6日
67		7022028	原始取得	21	2030年6月13日
68		4380133	原始取得	40	2028年9月6日
69		4380131	原始取得	28	2028年11月27日
70		4380130	原始取得	25	2030年2月27日
71		4380128	原始取得	20	2028年4月6日
72		4380127	原始取得	19	2028年6月13日
73		4380126	原始取得	6	2027年8月6日

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司
地址：大连市中山区鲁迅路35号14层A号

电话：0411-82739001 传真 0411-82739002
邮箱：ss0708@vip.sina.com

74		4380124	原始取得	1	2028年4月6日
75		3587956	原始取得	21	2025年10月27日
76		3491765	原始取得	21	2025年8月20日
77		3491763	原始取得	21	2034年12月13日
78		3118620	原始取得	11	2034年1月20日
79		1328108	原始取得	21	2029年10月27日
80		1216565	原始取得	21	2028年10月20日
81		马德里协议 895761	原始取得	21	2026年5月22日
82		中国台湾 01241609	原始取得	21	2026年12月15日
83		中国香港 300582958	原始取得	21	2026年2月16日
84		新加坡 T0603307Z	原始取得	21	2026年2月24日
85		美国 6249980	原始取得	21	2031年1月19日
86		美国 6339203	原始取得	21	2031年5月4日
87		印尼 D0020030765707735	原始取得	21	2033年4月4日

(2) 发明专利，共 15 项，申请人均为广东松发陶瓷股份有限公司。

具体明细如下：

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
1	200810218702.1	一种骨质瓷及其生产工艺	2008-10-28	2012.01.04
2	201110416630.3	装饰用大红釉	2011-12-14	2014.01.08
3	201110416597.4	一种高光泽日用陶瓷釉及其制备方法	2011-12-14	2014.03.19
4	201410263524.X	一种骨质无光釉及用该釉制作骨质瓷产品的方法	2014-6-13	2015.09.16
5	201410262570.8	一种新型铜铁色釉及其制作日用瓷的方法	2014-6-13	2015.12.09
6	201410262647.1	一种铜铁色曜变金圈天目釉及其制作日用瓷的方法	2014-6-13	2016.01.06
7	201410418390.4	一种日用陶瓷快速烧成系统及其生产工艺	2014-8-25	2016.01.06
8	201410262577.X	一种含有合成骨粉的特异型骨质瓷材料及其制备方法	2014-6-13	2016.01.20
9	201410262620.2	一种硬质釉及其制备装饰瓷的方法	2014-6-13	2016.03.09
10	201410396587.2	一种陶瓷酒瓶自动注浆生产工艺	2014-8-13	2017.02.08
11	201710024482.8	一种易洁日用瓷器及其制备方法	2017-1-13	2020.04.28
12	202011322465.0	一种瓷器釉下装饰材料及其制备与应用方法	2020-11-23	2022.09.09
13	202111169027.X	一种具有抗菌功能的陶瓷釉料及其制备方法与应用	2021-9-30	2023.03.28
14	202111179177.9	釉下移印装饰的陶瓷色釉料、日用陶瓷器具及其制备方法	2021-10-9	2023.03.28
15	202211189660.X	一种高透光高白的硅质日用陶瓷及其制备方法	2022-9-28	2023.03.31

(3) 实用新型专利，共 6 项，申请人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司
地址：大连市中山区鲁迅路 35 号 14 层 A 号

电话：0411-82739001 传真 0411-82739002
邮箱：ss0708@vip.sina.com

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
1	201820370442.9	一种便于倒茶的陶瓷茶壶	2018-3-19	2019.07.12
2	201820384809.2	一种可适用于多种人群的陶瓷杯	2018-3-21	2019.08.13
3	201820256287.8	一种可架设筷子的碗	2018-2-13	2019.08.13
4	202320163888.5	内腔上釉机	2023-1-18	2023.06.16
5	202322923353.6	陶瓷多彩上色机	2023-10-30	2024.06.11
6	202322923432.7	一种自动检测陶瓷质量的设备	2023-10-30	2024.06.28

(4) 外观设计专利, 共 28 项, 申请人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下:

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
1	201530378953.7	大垫盘(天坛)	2015-9-28	2016.02.10
2	201730111081.7	盘(和而不同)	2017-4-7	2017.09.19
3	201730339097.3	茶壶(紫曦)	2017-7-25	2018.01.26
4	201730590799.9	成套餐具(石浪系列)	2017-11-27	2018.06.15
5	201830569678.0	砂锅(品鲜养味煲)	2018-10-12	2019.03.05
6	201930458553.5	米缸	2019-8-22	2020.02.21
7	201930214885.9	米缸(木桶)	2019-5-6	2020.01.10
8	201930719495.7	餐具套件(皮影系列)	2019-12-23	2020.08.07
9	201930719507.6	餐具套件(皮革系列)	2019-12-23	2020.08.07
10	202030045243.3	餐具(鸿运当头)	2020-1-23	2020.08.07
11	202030045250.3	红碗	2020-1-23	2020.09.04
12	202030221668.5	锅(皮革纹圆锅)	2020-5-15	2020.06.12
13	202030625189.X	水壶套件(青洛)	2020-10-21	2020.11.13
14	202030759602.1	餐具套件(贝鲁卡系列)	2020-12-10	2021.01.05
15	202130177218.5	茶壶套件(海棠)	2021-3-31	2021.04.23
16	202130177203.9	杯子(百年荣光)	2021-3-31	2021.04.23
17	202330162522.1	碗(单柄碗)	2023-3-30	2023.04.25
18	202330276832.6	餐具套件(手工瓷语系列)	2023-5-12	2023.06.02
19	202330276827.5	餐具套件(芭蕉叶系列)	2023-5-12	2023.06.09
20	202330181899.1	杯子(礼帽1)	2023-4-6	2023.07.18
21	202330137553.1	餐具套件(钻石)	2023-3-21	2023.07.21
22	202330322994.9	杯(花朵)	2023-5-29	2023.09.15
23	202330579448.3	杯子(浮雕早餐盖杯)	2023-9-7	2023.09.29
24	202330260998.9	杯(企鹅)	2023-5-6	2023.08.15
25	202330432410.3	杯盘套件(猫爪)	2023-7-11	2023.11.14
26	202330786927.2	摆件(熊猫崽)	2023-11-30	2024.04.30
27	202330786928.7	盖盅(小龙仔)	2023-11-30	2024.06.11
28	202330786926.8	摆件(鱼化龙)	2023-11-30	2024.06.14

(5) 软件著作权, 共 3 项, 署名人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下:

序号	著作权申请号	著作权名称	创作完成日期	登记类别
1	软著登字第 8601953 号	陶瓷个性化推荐系统 V1.0	2021/7/30	软著

序号	著作权申请号	著作权名称	创作完成日期	登记类别
2	软著登字第 11879518 号	云雁智创意设计服务平台 (Web 版)【简称:云雁智创意设计服务平台】V1.0	2023/8/1	软著
3	软著登字第 11887941 号	云雁智创意设计服务平台 (移动版)【简称:云雁智创意设计服务平台】V1.0	2023/8/1	软著

(6) 域名, 共 1 项, 注册人为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下:

序号	域名	注册时间	到期时间	域名服务器 1	域名服务器 2
1	Songfa.com	1999/6/1	2031/6/1	ns3.dns-diy.com	ns4.dns-diy.com

(三) 企业申报的表外资产情况

企业申报的表外资产为商标、专利技术、软件著作权、域名。(见企业申报的账面未记录的无形资产)

(四) 引用其他机构出具的报告情况及所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不涉及引用其他机构出具的报告结论。

五、价值类型

根据评估目的实现的要求, 结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件, 本次评估类型选用市场价值。

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。

六、评估基准日

(一) 本报告资产评估基准日是 2024 年 9 月 30 日。

(二) 该评估基准日由委托人确定, 委托人确定此基准日主要是考虑评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日和计划实现日接近。

(三) 计价标准为基准日有效的价格标准, 资产均为基准日实际存在的资产。

七、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据如下：

(一)经济行为依据

《广东松发陶瓷股份有限公司第五届董事会第二十四次会议决议》。

(二)法律、法规及规章依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)；
- 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通过修正)；
- 3.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议)；
- 4.《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)；
- 5.《中华人民共和国会计法》(2017年11月4日，第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；
- 6.《中华人民共和国土地管理法》(根据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，2020年1月1日起实施)；
- 7.《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据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，2020年1月1日起实施)；
- 8.《上市公司重大资产重组管理办法》(根据2020年3月20日证监会令第166号《关于修改部分证券期货规章的决定》第五次修订)；
- 9.《中华人民共和国商标法》(根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正)；
- 10.《中华人民共和国专利法》(根据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正)；
- 11.《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修正，2018年12月29日起施行)；

12.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 第 512 号，2008 年 1 月 1 日起施行)；

13.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院 2017 年 11 月 19 日第 191 次会议通过修订)；

14.《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，经财政部、国家税务总局令 第 65 号修订)；

15.《财政部税务总局关于车辆购置税有关具体政策的公告》(财政部税务总局公告 2019 年第 71 号)；

16.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 第 86 号，中华人民共和国财政部令 第 97 号修改)；

17.其他有关法律、法规和通知文件等。

(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—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；

6.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；

8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；

9.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37 号)；

10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号)；

11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；

12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）。

(四)权属依据

1. 房地产权证书；
2. 机动车行驶证；
3. 设备购置合同及付款凭证；
4. 商标注册证；
5. 知识产权证书；
6. 委托人（或相关当事人）提供的说明性文件；
7. 其他与资产、权利的取得及使用有关的合同、协议等。

(五)取价依据

1. 评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
2. 评估人员现场调查记录、市场调查及收集的其他相关估价信息资料；
3. WIND系统提供的相关行业统计数据；
4. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、合同书、发票等财务资料；
5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标注资料及价格信息资料，以及收集的有关询价资料和取价参数资料；
6. 房地产交易网络平台；
7. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
8. 《资产评估常用数据与参数手册》；
9. 机电产品价格信息网；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

八、评估方法

(一)评估基本方法介绍

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—评估方法》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法(资产基础法)。资产评估师应当结合评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的应用前提条件及可行的评估方法的优劣势、不同评估方法使用数据的质量和数量等因素依法选择评估方法进行评估，并经采用定性或者定量分析方式形成评估结论。

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。选择和使用收益法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

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。选择和使用市场法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

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，评估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。选择和使用资产基础法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确认评估对象具有预期获利能力；具有可利用的财务及资产管理数据；不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和辨认的“资产”；能够合理量化相关资产及负债重置成本以及需要考虑的相关贬值。

(二)评估方法的选取

收益法能够直观反映企业的预期盈利能力，具备将未来收益与企业价值相联系的特点，经过评估人员对被评估单位业务以及所处行业的调研，被评估单位类型为制造业，主要从事日用陶瓷产品的研发、生产和

销售，主要产品包括日用瓷、精品瓷和陶瓷酒瓶等。受宏观经济景气度、居民的消费水平和消费结构、消费者的消费偏好等因素的影响，消费者对传统产品需求萎缩。近年来，中高档日用瓷产品需求不振，被评估单位的外销订单减少，内销市场低价竞争严重，导致被评估单位营业收入下降，经营业绩处于持续亏损状态。近三年，被评估单位营业收入逐年下降，归属于上市公司股东净利润始终为负，盈利能力较弱且呈现下滑趋势。因此，被评估单位的未来收益无法可靠预期并用货币计量；收益所对应的风险无法度量，不具备采用收益法进行评估的条件。

市场法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、评估结论说服力强的特点。但经过调研后，具有与被评估单位相同经济行为前提下，较高相似性和可比性的交易案例及可比因素收集困难，更难以对参考交易案例有相对充分、全面和具体的了解，个体性差异难以比较。因此本次评估不具备采用市场法进行评估条件。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。委托人拟进行资产重组，需了解被评估单位拟置出资产及负债在评估基准日的市场价值。且被评估单位资产处于继续使用状态，被评估单位能针对各科目提供相应资料。采用资产基础法能体现出每项资产的估值情况，服务于本次评估目的。

因此，根据本次评估目的和资产特点，在法律、经济和技术许可范围内，本次采用资产基础法进行评估。

(三)资产基础法

本次选取资产基础法评估的思路是在判断评估对象处于继续使用状态，且具有预期获利能力前提下，以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，通过合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，最终确定评估对象价值。

资产基础法评估基本计算公式为：

净资产价值=各类资产评估价值之和-负债评估价值之和
各类资产及负债的评估方法如下：

1.流动资产的评估

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

(1)货币资金：包括现金、银行存款、其他货币资金。

对于货币资金通过现金盘点、核对银行对账单、银行函证等，以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收票据

通过执行相关清查程序，对于有息票据按票面本金加出票计息日至评估基准日的利息作为评估值；对于无息票据按票面本金作为评估值；对于逾期未收回的票据，按应收账款评估方法进行评估。

(3)应收款项：包括应收账款、其他应收款。

对于应收款项，在核查业务内容和账面记录基础上，根据分析判断的每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款项余额确定评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和调查了解的情况及获取的信息，通过分析判断法，估计这部分可能收不回的款项作为风险损失，以经核实后的账面余额扣除估计的风险损失金额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值估值。账面上的“坏账准备”科目形式上按零值处理。

(4)预付账款

通过执行相关清查程序，评估人员在对预付款项核实其账务记录及查验其相关的附件资料、采取其他替代程序等核实预付账款的真实性，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析合同撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况的可能，估计货物或权利的回收风险损失，最终以账面余额减去估计的回收风险损失后的金额确认评估值。

(5) 存货

纳入评估范围的存货包括原材料、库存商品、在产品、发出商品和半成品。主要采用如下方法评估：

1) 原材料，购置日期与评估基准日较接近，市场价格变动不大，以核实后的账面价值确认评估值。针对积压存货，通过分析计算，扣除相应贬值额后，确定评估值。

2) 库存商品和发出商品，在进行账、表、实核实的基础上，主要采用不含税销售价格减去销售费用、税金及附加、所得税和适当的利润确定评估值，计算公式：

评估值=不含税销售单价×实际数量×(1-销售费用率-税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

其中：不含税销售单价根据企业提供的销售合同分析确定。

销售费用率基于企业历史销售费用与销售收入的比例分析确定。

税金及附加费率基于企业历史缴纳的城建税及教育费附加与销售收入的比例分析确定。

营业利润率=主营业务利润/主营业务收入

所得税率按企业实际执行的税率计算；

r：根据调查的库存商品评估基准日及基准日后实现销售情况确定，对于畅销产品不扣除利润，对于一般销售产品扣除正常利润的一半，对于勉强可销售的产品扣除全部利润。

针对积压存货，通过分析计算，扣除相应贬值额后，确定评估值。

3) 在产品 and 半成品，是指企业正在制造尚未完工的生产物，包括正在各个生产工序加工的产品和已加工完毕但尚未检验或已检验但尚未办理入库手续的产品。企业生产周期短，其生产材料的市场价格变动不大，成本费用也可反映当期费用水平，以核实后的账面价值确认评估值。

针对积压存货，通过分析计算，扣除相应贬值额后，确定评估值。

2. 非流动资产的评估

评估范围内的非流动资产包括长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用。

(1)长期股权投资

本次评估对被投资单位进行整体评估，以持有的被投资单位股权比例和被投资单位评估基准日股东全部权益的评估值的乘积确定评估值。

在确定长期股权投资评估值时，资产评估专业人员没有考虑因控制权因素可能对评估结果产生的影响。

(2)其他权益工具投资

本科目为被评估单位针对参股单股的投资，核实持有的其他投资的股权数量，以被评估单位在其他股权投资中持有的被投资单位股权数量乘以被投资单位评估基准日股东全部权益价值确定评估值。

(3)固定资产

评估范围内的固定资产为房屋建筑物类资产和设备类资产，房屋建筑物类资产为房屋建筑物；设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

1)房屋建筑物

根据纳入评估范围的房屋建筑物的特点及有关市场价格信息获取情况，主要采用成本法及市场法评估。

I、成本法

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，以此确定资产价值的评估方法的总称。

成本法计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

重置成本=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A.建筑安装工程造价

评估人员根据纳入评估范围的资产的具体特点和所掌握的资料，针对重要的资产采用类比法确定建筑安装工程造价。即选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用综合调整系数进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

B.前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费、可行性研究费、环境评价费和基础设施配套费。基于被评估单位的工程建设投资额，参照行业、国家或地方政府相关规定的收费标准计取。

C.资金成本

按照合理的建设工期，根据基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率(LPR)计算建设期间合理的资金成本。

一般假设建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按如下方式测算：

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×基准日银行贷款年利率×合理工期×1/2

对于合理工期在 6 个月以下的一般不计算资金成本。

D.可抵扣增值税

根据现行规定，对于符合增值税抵扣条件的，扣除相应的增值税。

②成新率的确定

针对纳入评估范围的房屋建筑物采用综合成新率。

综合成新率=(年限法成新率×0.40+打分法成新率×0.60)/1

③评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

II.市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：1、评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；2、有关交易的必要信息可以获得。

针对本项目的调查情况表明，纳入评估范围的住宅和写字间，有较活跃的交易市场，在市场上具有较多类似资产的出售信息，以及相对活跃的交易，因此该部分资产具备采用市场法评估的条件。

基本公式为：

评估对象评估值=可比交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益状况因素修正系数

2)机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

在设备购置价的基础上，应考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装费、基础费和资金成本等)，计算公式：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

A.设备购置价

对于大型及关键设备，通过向生产厂家询价，查阅《机电产品价格信息网》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，再用规模指数法对其进行调整，或者采用价格指数法

等方法对其进行调整。

对于小型设备主要是通过查询市场报价信息确定购置价。

B.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。

对于设备生产厂家承担运杂费或卖方报价中含运杂费的设备，不再计取运杂费；对于设备生产厂家不承担或卖方报价中不包含运杂费的设备，结合设备运输方式及运输距离等估算运杂费。

计算公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

运杂费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》提供的运杂费参考费率确定。

C.安装费

安装费是指使设备达到可使用状态前发生的安装费、调试费及其他有关的各项杂费。

对于设备生产厂家承担安装费或卖方报价中含安装费的设备，不再计取安装费；对于设备生产厂家不承担或卖方报价中不包含安装费的设备，需要结合设备特点估算安装费。

计算公式如下：

$$\text{安装费} = \text{设备购置价} \times \text{安装费率}$$

安装费率依据设备特点、安装的难易程度，参照相关专业定额或参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的安装费参考费率计算确定。

D.基础费

对于需要考虑基础费的设备，估算基础费的公式如下：

$$\text{基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$

基础费率依据设备特点，参照相关专业定额或参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的基础费参考费率计算确定。

对于已在对应房屋建筑物中或安装费中考虑了基础费的，不再单独计算基础费。

E.前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等、可行性研究费、环境影响评价费、联合试运转费、技术服务培训费和技术资料费等。参考行业、国家或地方政府相关规定的收费标准计取。

F.资金成本

按照合理的建设工期，根据基准日同期银行贷款利率计算建设期间合理的资金成本。

计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

对于合理工期在6个月以下的一般不计算资金成本。

G.设备购置价中可抵扣的增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部 税务总局 海关总署 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)文件及相关法律法规与地方、行业计价依据调整文件等规定，对于符合增值税抵扣条件的，扣除相应的增值税。

②成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备类资产的经济使用年限和已使用年限确定其成新率。

成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

③评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

3)车辆

本次评估对市场交易较少的车辆，采用成本法进行评估；对二手交

易市场较活跃的车辆，采用市场法进行评估。

①成本法基本公式如下：

评估值 = 重置成本 × 成新率

A. 车辆重置成本

运输设备重置成本包括含税购置价、车辆购置税、牌照费等其它合理费用。

计算公式如下：

重置成本 = 含税购置价 + 车辆购置税 + 牌照费 - 可抵扣的增值税

其中：

a. 含税购置价

参考当地汽车市场报价或网上报价以及参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定。

b. 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计算确定，

车辆购置税 = (购置价 - 增值税) × 车辆购置税率

对于符合《财政部 税务总局关于车辆购置税有关具体政策的公告》(财政部 税务总局公告 2019 年第 71 号)规定的车辆不缴纳车辆购置税。

c. 牌照费等其他合理费用参照购置车辆所在地交通管理部门收费标准确定。

d. 车辆购置价中可抵扣的增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部 税务总局 海关总署 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)文件及相关法律法规与地方、行业计价依据调整文件等规定，对于符合增值税抵扣条件的，扣除相应的增值税。

B. 成新率的确定

主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法为基础，根据孰低原则确定理论成新率，然后视现场勘查情

况决定是否进行必要调整，最终得到车辆综合成新率。计算公式为：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

②市场法计算公式如下：

评估值=可比案例调整后交易价格的均值

可比案例调整后交易价格=交易价格×因素修正系数

4)电子设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

①重置成本的确定

纳入本次评估范围的电子设备价值量小，安装调试简单，大部分设备购置价中已包含安装调试费、运杂费，因此其购置价等于重置成本，即：

重置成本=购置价(不含税)

②成新率的确定

对于未超过使用年限的电子设备，采用年限法成新率确定，计算公式为：

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

对于超过使用年限的电子设备，成新率计算公式为：

成新率=尚可使用年限 ÷经济使用年限×100%

③评估值的确定

评估价值=重置成本×成新率

对于购置时间较早的电子设备，现行市场上无同型号全新售价，参照近期二手设备市场价格确定其市场价值。

(4)在建工程

纳入评估范围的在建工程为设备安装工程。根据在建工程的特点、相关价格信息收集情况等条件，对在建工程采用适当的评估方法进行评估。

(5)使用权资产

评估人员查看了使用权资产明细账、总账余额和评估申报表是否相符，进行账表、账证、账实核对。评估人员了解对应资产形成原因，获取了租赁合同，发票等资料。在核对账面记录后，并分析关联科目评估情况基础上，以核对后的账面值确认评估值。

(6)无形资产

纳入评估范围的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1)土地使用权

土地使用权通行的评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和公示地价系数修正法等。评估时根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

①收益还原法：收益还原法是在估算评估对象在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估期日收益总和（土地价值）的一种方法，其适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估。本次评估宗地设定为工业用地，工业用地多用于自身持有，生产经营使用，较难找到类似土地出租资料，且较难确定该类企业的客观经营成本及收益，故不适宜采用收益还原法。

②市场比较法：市场比较法是指依据替代原理，将评估对象与相同或类似资产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、

资产状况等因素进行修正，得出评估对象在评估基准日的价值的一种评估方法。选择和使用市场法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；交易及交易标的的必要信息是可以获得的。评估人员调查近三年的土地市场上的工业用地的交易案例，了解到在近三年该区域内该类用地的成交案例较少，无法满足采用市场法对土地价值进行估算的前提，故不适宜采用市场比较法进行评估；

③剩余法：剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估值，本次评估土地设定为工业用地，较难找到类似房地产的出售案例，不适宜采用剩余法；

④成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地所有权应得收益来确定土地价格的评估方法。评估对象所处区域针对工业土地所耗费的各项费用等信息较难通过公开渠道取得，故本次评估不适宜采用成本逼近法。

⑤公示地价系数修正法：包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。其中基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与评估对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法。评估人员调查了解到项目所在地政府已公布基准地价相关信息，具有完备的基准地价修正体系，且基准地价文件中规定的基准地价期日距离评估基准日时间较近，因此适宜采用基准地价系数修正法。

基本公式：

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{基}} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

其中：

$P_{宗}$ ——待估宗地单位面积地价

$P_{基}$ ——待估宗地所在区域的单位面积地价

K_t ——二级用地类型修正系数

K_i ——第 i 个区域因素修正系数

K_y ——年期修正系数

K_q ——期日修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D ——土地开发程度修正值

2) 其他无形资产

纳被评估单位申报的账面记录的其他无形资产主要为企业管理软件、财务系统等, 账面未记录的其他无形资产为企业拥有的目前在用的商标、专利权等。

①纳入评估范围的其他无形资产——软件, 本次评估对于通用软件按照市场法进行评估, 对于专业定制的软件按照摊销后的金额作为评估值。

②对于账面未记录的商标、专利权等, 在分类上属于知识产权类无形资产。评估人员通过调查了解被评估单位所处行业的技术壁垒特征及所提供服务的知识产权附着属性均较为显著, 纳入本次评估范围的上述资产对其业务的贡献水平较高。考虑相关业务收入能够在财务中单独清晰核算, 且该类无形资产的价值贡献能够保持较好的延续性, 我们采用收益法中细分的收入分成法进行估值。

价值估算涉及的基本公式为:

$$P = K \times \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中:

P : 无形资产的评估价值

R_i : 基准日后第 i 年预期分成收入

K : 分成率

n : 收益期

i: 折现期

r: 折现率

(7)长期待摊费用

评估人员了解了长期待摊费用的形成原因，在核对账面记录和收集相关信息情况后，以核实后的账面价值确定评估值。

3.负债的评估

在核对账面记录基础上，通过调查分析评估基准日后被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，订立业务委托合同。

(二)前期准备阶段

1.拟定评估方案，编制资产评估计划。

2.组建评估团队，组织内部培训。

3.实施前期指导

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估信息的填报工作，保证申报材料的质量，我公司指派专人对被评估单位的填报和申报工作中碰到的问题进行解答和指导。

(三)现场调查

评估人员于2024年10月14日至2024年10月31日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的勘察和核查，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核查

(1)初步审查完善评估申报表和其他申报材料

评估人员通过现场掌握的信息和了解的情况初步审查被评估单位填报的评估申报表内容和查阅其他申报资料，对于发现存在不完整、遗漏及错误的情形的，要求并指导企业进行完善。

(2)现场实地勘查

依据被评估单位提供的评估申报表及其他申报材料，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产及负债实施勘察和核查。根据勘察和核查结果与被评估单位沟通，要求并指导企业进一步完善评估申报表及其他申报材料。

(3)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的诸如不动产权证、车辆行驶证等资产产权证明文件资料进行查验，对发现权属不明晰、权属资料不完善情况的，提请企业核实并明确意见。

2.尽职调查

为了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险情况，评估人员所进行的尽职调查工作内容主要如下：

(1)了解被评估单位的历史沿革、股权构成及持股比例、管理结构状况。

(2)了解被评估单位的资产、财务、经营管理状况。

(3)了解被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息情况。

(4)了解评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况。

(5)了解影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素情况。

(6)了解被评估单位所在行业的发展状况与前景。

(7)了解其他相关信息。

(四)收集整理评估资料

评估人员根据工作计划及资产评估业务具体情况收集评估业务所需资料。资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人及被评估

单位等相关当事方获取的资料，从政府部门、各类专业机构和其他相关部门等渠道获取的其他资料。在此基础上，对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(五) 评定估算

在收集整理的评估资料支持下，评估人员根据所确定采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算、汇总和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成初步评估结论，进而编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核

评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成正式资产评估报告。在形成正式资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，可以与委托人或者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沟通。

(七) 出具评估报告

完成内部审核工作后，由资产评估机构出具资产评估报告并提交委托人。

十、评估假设

本次资产评估工作涉及采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 交易假设，即假设纳入评估范围的资产于基准日已经处在交易过程中，评估人员根据资产的交易条件等模拟市场进行估值。

2. 公开市场假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产所涉及的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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.资产原地持续使用假设，即假设纳入评估范围的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，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围存在限制。

4.基础资料可靠性假设，即假设委托人及被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实准确、客观完整、合法有效，不存在虚假、误导或重大遗漏，有关重大事项揭示充分。

5.假设评估测算涉及的汇率、利率、物价水平在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响。

6.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位的生产经营造成重大影响。

(二)特殊假设

1.假设被评估单位未来期间采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策保持一致。

2.假设与被评估单位经营相关的资质证书到期后仍可续期取得并持续经营。

3.假设纳入范围的资产权属清晰、完整、无瑕疵。

假设除已经发现事项外，纳入评估范围的资产不存在其他影响其质量、使用和权属的瑕疵事项。

资产评估报告披露的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估机构及签字资产评估师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。

十一、评估结论

在评估假设条件成立前提下，广东松发陶瓷股份有限公司纳入评估范围的资产账面价值为 59,218.14 万元，评估价值 64,973.82 万元，评估增值 5,755.68 万元，增值率为 9.72%；负债账面价值为 13,663.35 万元，评估价值为 13,663.35 万元；所有者权益账面价值为 45,554.79 万元，评

估价值为 51,310.47 万元，评估增值 5,755.68 万元，增值率为 12.63%。
评估结果汇总情况见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%	
1	流动资产	16,828.25	17,147.14	318.89	1.89
2	非流动资产	42,389.89	47,826.68	5,436.79	12.83
3	其中：长期股权投资	37,470.39	40,132.59	2,662.20	7.10
4	其他权益工具	-	32.95	32.95	
5	固定资产	4,220.42	6,288.16	2,067.73	48.99
6	在建工程	15.92	15.92	-	-
7	使用权资产	403.78	403.78	-	-
8	无形资产	175.67	849.59	673.92	383.61
9	长期待摊费用	103.70	103.70	-	-
10	资产总计	59,218.14	64,973.82	5,755.68	9.72
11	流动负债	13,464.91	13,464.91	-	-
12	非流动负债	198.45	198.45	-	-
13	负债合计	13,663.35	13,663.35	-	-
14	净资产	45,554.79	51,310.47	5,755.68	12.63

评估结果详细情况见评估明细表。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

(一)权属证明资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑物中，序号 1 “北工大软件园房屋” 尚未办理房屋权属证明。使用状态为闲置，该项房屋账面原值 27,985,648.27 元，账面净值 16,646,127.32 元。具体信息见下表：

尚未办理产权证房屋建筑物明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	北工大软件园房屋	钢混	2011/12/31	m ²	2,119.25

开展本次资产评估工作过程中，被评估单位已就上述房屋建筑物尚未取得产权证事项进行说明并承诺，上述房屋建筑物由被评估单位出资

购买并对其拥有完整的权利，开展评估工作中因此而可能产生的纠纷与评估机构无关。本次评估中我们未考虑上述房屋建筑物将来因办理产权证而可能发生费用支出等事项对其评估结果的影响。

被评估单位广东松发陶瓷股份有限公司根据《现房买卖合同》对该房产的建筑面积、建筑结构等基本信息进行申报。评估人员进行核实后，以被评估单位申报的基本信息为基础进行评估。如被评估单位在后期取得相关房屋权属证书时，房屋的基本信息与申报信息不一致时，需对评估结论进行相应调整。

(二)抵押、担保等事项与评估对象的关系

被评估单位申报，纳入评估范围的部分资产已设立抵押、担保等项权利。相关信息如下：

1. 吴江市苏南农村小额贷款股份有限公司“苏南农贷借字（2024）第 123043276 号”《借款合同》显示：粤房地权证穗字第 0820161828 号、粤房地权证穗字第 0820149120 号、粤房地权证穗字第 0820161831 号及粤房地权证穗字第 0820161830 号共计四处房产，均已设立抵押登记；

2. 中国建设银行股份有限公司潮州市分行“HTC440800000ZGDB201900020 号”《最高额抵押合同》显示：粤房地权证潮房字第（2011）017749 号，房屋建筑面积 19651.25 平方米，土地使用权面积 9942.56 平方米，均已设立抵押登记；抵押财产的价值为 4912.81 万元。

3. 远东国际融资租赁有限公司“IFELC24DG3NV4TQ-P-01 号”《所有权转让协议》显示：广东松发陶瓷股份有限公司租赁 191 项资产，租赁物件原价值共计 20,135,050.29 元，租赁物件协议价款 20,000,000.00 元。

(三)其他需要说明的事项

1. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构

及评估人员不承担相关责任。

2.评估过程中，评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了现场勘察工作，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但未进行任何结构和材质测试，本次评估主要依赖于评估人员的外观观察及向固定资产管理人员询问情况等判断房屋建筑物状况。

在对纳入评估范围的设备类资产进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3.在资产评估报告有效期以内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明资产评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围

1.本资产评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

2.本评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途。

3.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。在评估结论使用有效期内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准等因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论。

4.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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报告使用人外，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对其评估对象可实现价格的保证。

(五)本资产评估报告经评估机构盖章、资产评估专业人员签名后方可使用。

十四、资产评估报告日

2024年11月29日。

[此页为签署页，无正文]

资产评估师：



资产评估师：



辽宁众华资产评估有限公司

二〇二四年十月二十九日



公司地址：大连市中山区鲁迅路35号14层A号

传真：0411-82739002

电话：0411-82739001

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位基准日专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件五、部分资产照片；
- 附件六、委托人和被评估单位承诺函；
- 附件七、签名资产评估师承诺函；
- 附件八、评估机构备案文件；
- 附件九、资产评估机构法人营业执照副本；
- 附件十、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件十一、资产评估明细表。

委托人及被评估单位承诺函

辽宁众华资产评估有限公司：

因广东松发陶瓷股份有限公司拟进行资产重组，需对广东松发陶瓷股份有限公司拟置出的资产及负债在 2024 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，为广东松发陶瓷股份有限公司拟资产重组行为提供参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 申报评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托人及被评估单位（公章）：

法定代表人（章）：



2024 年 11 月 29 日

资产评估师承诺函

广东松发陶瓷股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟进行的资产重组行为涉及的广东松发陶瓷股份有限公司置出资产及负债市场价值以 2024 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核查。
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



2024 年 11 月 29 日

大连市财政局文件

大财资〔2018〕157号

此件与原件一致,再次复印无效

大连市财政局关于辽宁众华资产评估 有限公司登记备案公告



辽宁众华资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。

- 一、资产评估机构名称为辽宁众华资产评估有限公司。
- 二、辽宁众华资产评估有限公司法定代表人为李宜。
- 三、辽宁众华资产评估有限公司备案后应加入大连资产评估协会,同时接受大连市财政局和大连资产评估协会的监督管理。辽宁众华资产评估有限公司股东的基本情况,申报的资产

特此公告

此件与原件一致,再次复印无效



(此件公开发布)

抄送: 大连资产评估协会

大连市财政局办公室

2019年10月21日印发



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

912102027234868923

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 辽宁众华资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 金先志

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；经济信息咨询（不得从事教育培训及办学）；企业管理咨询；从事证券、期货相关评估业务***（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）。

注册资本 人民币贰佰万元整

成立日期 2000年11月02日

营业期限 自2000年11月02日至长期

住所 辽宁省大连市中山区鲁迅路35号14层A号

登记机关



此件与原件一致,再次复印无效



国家市场监督管理总局监制

市场主体应于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

变更登记核准通知书

(中市监)市监核变通内字[2019]第2019017312号

名称：辽宁众华资产评估有限公司

统一社会信用代码：912102027234868923

以上企业于2019年09月27日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

住所变更：

变更前：辽宁省大连市中山区鲁迅路35号14层H号

变更后：辽宁省大连市中山区鲁迅路35号14层A号

法定代表人变更：

变更前：李宜

变更后：金先志

经营范围变更：

变更前：各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；经济信息咨询；企业管理咨询；从事证券、期货相关评估业务***（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）。

变更后：各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；经济信息咨询（不得从事教育培训及办学）；企业管理咨询；从事证券、期货相关评估业务***（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）。

投资人变更：

变更前：金先志、李宜、齐庆辉

变更后：金先志、齐庆辉

经核准的备案事项如下：

高级管理人员备案（董事、监事、经理等）：

备案前：冯骁，监事；金先志，监事；李宜，执行董事；李宜，总经理

备案后：金先志，执行董事兼总经理；齐庆辉，监事

特此通知。

此件与原件一致，再次复印无效





中国资产评估协会 正式执业会员证书

此证与原件一致,再次复印无效

会员编号: 24030023

会员姓名: 金先志

证件号码: 210204*****9

所在机构: 辽宁众华资产评估有限公司沈阳分公司

年检情况: 2024 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

金先志



(有效期至 2025-04-30 日止)

打印时间: 2024 年 06 月 26 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

此件与原件一致,再次复印无效

会员编号: 24190005

会员姓名: 李玉

证件号码: 230502*****0

所在机构: 辽宁众华资产评估有限公司



扫码查看详细信息

年检情况: 通过 (2024-03-21)

职业资格: 资产评估师

本人印鉴:



签名:

李玉



(有效期至 2025-04-30 日止)

打印时间: 2024年04月30日

本报告依据中国资产评估准则编制

广东松发陶瓷股份有限公司拟进行资产重组
所涉及的置出资产及负债市场价值项目
资产评估说明

众华评报字[2024]第 061 号
共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司
二〇二四年十一月二十九日

资产评估说明目录

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明	2
第二部分	关于企业进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分	资产评估说明正文	4
一、	评估对象与评估范围说明	4
(一)	评估对象与评估范围内容	4
(二)	主要实物资产的分布情况及特点	5
(三)	企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	6
(四)	企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量	11
(五)	引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）	11
二、	资产核实总体情况说明	12
(一)	资产核实人员组织、实施时间和过程	12
(二)	影响资产核实的事项及处理方法	14
(三)	核实结论	14
三、	评估技术说明	14
(一)	评估方法	14
(二)	资产基础法技术说明	16
四、	评估结论及其分析	89
(一)	评估结论	89
(二)	评估价值与账面价值比较变动情况及说明	90

第二部分 关于企业进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位撰写并盖章，详细内容见附件。

第三部分 资产评估说明正文

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象为广东松发陶瓷股份有限公司拟置出资产及负债市场价值。

评估范围为广东松发陶瓷股份有限公司申报的经审计后的相关资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。评估基准日账面资产总计为 592,181,441.58 元，负债合计为 136,633,536.30 元，净资产合计为 455,547,905.28 元，详见评估明细表。

评估范围内资产和负债账面记录情况见下表：

资产评估申报表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	168,282,507.92
2	货币资金	1,131,265.43
3	应收票据	289,902.57
4	应收账款	65,119,531.91
5	预付款项	6,549,552.05
6	其他应收款	12,962,183.87
7	存货	82,230,072.09
8	二、非流动资产合计	423,898,933.66
9	长期股权投资	374,703,927.36
10	其他权益工具投资	-
11	固定资产	42,204,220.34
12	在建工程	159,238.87
13	使用权资产	4,037,844.78
14	无形资产	1,756,748.97
15	长期待摊费用	1,036,953.34
16	三、资产总计	592,181,441.58
17	四、流动负债合计	134,649,078.52
18	应付账款	66,381,665.32
19	合同负债	2,547,436.51

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司
地址：大连市中山区鲁迅路 35 号 14 层 A 号

电话：0411-82739001 传真 0411-82739002
邮箱：ss0708@vip.sina.com

序号	科目名称	账面价值
20	应付职工薪酬	2,386,202.65
21	应交税费	740,712.67
22	其他应付款	60,077,247.23
23	一年到期的非流动负债	2,317,834.56
24	其他流动负债	197,979.58
25	五、非流动负债合计	1,984,457.78
26	租赁负债	1,910,596.15
27	递延收益	73,861.63
28	六、负债合计	136,633,536.30
29	七、净资产合计	455,547,905.28

在进行本次资产评估之前，委托人已委托广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位财务报表进行了审计，并出具了专项审计报告，审计报告编号为司农审字【2024】24007300019号。评估范围是被评估单位在完成上述审计工作基础上确定并申报的。经核对，被评估单位申报的资产、负债内容及账面价值与审计结果一致。

经委托人和被评估单位确认，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。

（二）主要实物资产的分布情况及特点

1. 存货

纳入评估范围的存货，包括原材料、产成品、在产品、发出商品和半成品。账面余额合计 92,643,664.57 元，计提跌价准备合计 10,413,592.48 元，账面净值为 82,230,072.09 元。

(1) 原材料共 30 项，包括瓷泥、釉、包装用品等。账面余额 3,879,743.87 元，计提跌价准备 123,553.66 元，账面价值为 3,756,190.21 元。

(2) 库存商品共 4586 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等。账面余额 26,260,014.74 元，计提跌价准备 5,616,559.53 元，账面价值为 20,643,455.21 元。

(3) 在产品共 6723 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等的在产品。账面余额 7,912,205.29 元，未计提跌价准备，账面价值为 7,912,205.29

元。

(4)发出商品共 1999 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等。账面余额 2,956,015.48 元，计提跌价准备 593,384.96 元，账面价值为 2,362,630.52 元。

(5)半成品共 11180 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等的半成品。账面余额 51,635,685.19 元，计提跌价准备 4,080,094.33 元，账面价值为 47,555,590.86 元。

2.房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共 5 项，为综合楼、住宅、写字间用房等。“北工大软件园房屋”为闲置状态，其余房屋均为在用状态。房屋建筑物账面原值 83,756,987.93 元，账面净值 37,517,716.48 元。

3.设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。设备类资产的账面原值为 32,938,822.90 元，账面净值为 4,686,503.86 元，以上设备基本处于在用状态。

其中：机器设备共 137 项，包括隧道窑、陶瓷压力注浆机、精雕 CNC 雕刻机、塔式自动滚压线等。机器设备账面原值为 16,259,785.68 元，账面净值为 3,335,853.56 元。

车辆共 20 项，包括厢式运输车、奔驰轿车、丰田轿车、越野车、叉车等，车辆账面原值为 7,012,709.82 元，账面净值为 646,096.12 元。

电子设备共 161 项，包括空调、电脑、服务器、办公家具等，电子设备账面原值为 9,666,327.40 元，账面净值为 704,554.18 元。

4.在建工程

在建工程共 2 项，包括 9 立方自动烧成立方窑、松发生活体验馆牌坊街店装修项目，账面价值 159,238.87 元。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 被评估单位申报的无形资产-土地使用权共 10 宗。其中：9 宗

土地使用权已在固定资产-房屋建筑物科目中与建筑物合并申报。被评估单位申报的账面记录的无形资产-土地使用权共 1 宗,在用状态,土地总面积 9,942.56 平方米,原始入账价值 2,660,888.00 元,账面价值 1,726,339.15 元。主要信息如下:房地产权证证载房地产权属人为广东松发陶瓷股份有限公司,土地性质为国有,土地使用权取得方式为出让,终止日期为 2050 年 5 月 14 日。土地开发程度为红线外五通,宗地内场地平整。

2.被评估单位申报的账面记录的其他无形资产账面值 30,409.82 元,主要内容为企业管理软件、财务系统等。

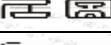
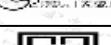
3.被评估单位申报的账面未记录的其他无形资产为 87 项商标、15 项发明专利、6 项实用新型专利、28 项外观设计专利、3 项软件著作权、1 项域名。具体情况见下表:

(1) 商标,共 87 项,注册人均均为广东松发陶瓷股份有限公司。

具体明细如下:

序号	商标图样	商标注册号	取得方式	类别	到期(专用权期限)
1		76021796	原始取得	43	2034 年 9 月 20 日
2		75992691	原始取得	35	2034 年 9 月 27 日
3		67993649	原始取得	21	2033 年 5 月 6 日
4		67528060	原始取得	21	2033 年 6 月 20 日
5		64240757	原始取得	35	2033 年 2 月 27 日
6		64226574	原始取得	20	2032 年 10 月 20 日
7		53879690	原始取得	42	2031 年 12 月 20 日
8		52264538	原始取得	21	2031 年 9 月 13 日
9		52251474	原始取得	21	2031 年 11 月 20 日
10		51368860	原始取得	21	2031 年 7 月 20 日
11		50690388	原始取得	42	2031 年 6 月 13 日
12		50688333	原始取得	35	2031 年 7 月 6 日
13		50164166	原始取得	21	2031 年 7 月 6 日
14		47522593	原始取得	35	2031 年 2 月 20 日
15		46699529	原始取得	21	2031 年 1 月 27 日
16		43246476	原始取得	21	2030 年 12 月 13 日

17		43246470	原始取得	20	2031年2月6日
18		43245079	原始取得	35	2031年8月13日
19		43243848	原始取得	8	2030年12月6日
20		33217358	原始取得	35	2029年7月20日
21		29456013	原始取得	21	2029年2月6日
22		26804660	原始取得	43	2028年9月20日
23		26800947	原始取得	20	2028年9月20日
24		26797229	原始取得	32	2028年9月20日
25		26797128	原始取得	30	2028年9月20日
26		26796384	原始取得	21	2028年9月20日
27		26796339	原始取得	26	2028年9月20日
28		26793177	原始取得	24	2028年9月20日
29		26790073	原始取得	35	2028年9月20日
30		26790051	原始取得	11	2028年9月20日
31		26760492	原始取得	41	2028年9月20日
32	松发瓷器	23076304	原始取得	21	2028年3月6日
33	松发月光瓷	21125978	原始取得	21	2027年10月27日
34	SONGFA	18457608	原始取得	20	2027年1月6日
35	SONGFA	18457607	原始取得	21	2027年1月6日
36	SONGFA	18457606	原始取得	35	2027年1月6日
37	松发瓷器	18457597	原始取得	38	2027年1月6日
38	松发瓷器	18457596	原始取得	35	2027年1月6日
39	松发瓷器	18457595	原始取得	21	2027年3月13日
40	松发瓷器	18457594	原始取得	20	2027年1月6日
41		18457591	原始取得	21	2027年1月6日
42		15419900	原始取得	21	2026年1月20日
43	东方瓷窑	15419895	原始取得	21	2026年1月20日
44		14453453	原始取得	43	2025年6月6日
45		14453069	原始取得	35	2025年6月6日
46		14453012	原始取得	21	2025年6月6日
47		13874500	原始取得	21	2025年3月13日
48		13070895	原始取得	21	2034年12月20日
49		10753451	原始取得	8	2033年8月6日
50		10611659	原始取得	21	2033年7月27日
51		10610731	原始取得	11	2033年9月20日
52		10610689	原始取得	20	2033年12月13日
53		10610448	原始取得	8	2033年5月6日
54		10610261	原始取得	21	2033年5月6日

55		9118969	原始取得	20	2032年2月13日
56		8701504	原始取得	21	2031年10月6日
57		8701463	原始取得	8	2031年10月6日
58		8233710	原始取得	21	2031年4月27日
59		7936872	原始取得	21	2031年3月20日
60		7936828	原始取得	11	2031年4月13日
61		7933369	原始取得	21	2031年2月6日
62		7933344	原始取得	11	2031年4月13日
63		7688438	原始取得	8	2031年7月20日
64		7022036	原始取得	11	2030年10月6日
65		7022032	原始取得	21	2032年2月13日
66		7022031	原始取得	21	2031年12月6日
67		7022028	原始取得	21	2030年6月13日
68		4380133	原始取得	40	2028年9月6日
69		4380131	原始取得	28	2028年11月27日
70		4380130	原始取得	25	2030年2月27日
71		4380128	原始取得	20	2028年4月6日
72		4380127	原始取得	19	2028年6月13日
73		4380126	原始取得	6	2027年8月6日
74		4380124	原始取得	1	2028年4月6日
75		3587956	原始取得	21	2025年10月27日
76		3491765	原始取得	21	2025年8月20日
77		3491763	原始取得	21	2034年12月13日
78		3118620	原始取得	11	2034年1月20日
79		1328108	原始取得	21	2029年10月27日
80		1216565	原始取得	21	2028年10月20日
81		马德里协议 895761	原始取得	21	2026年5月22日
82		中国台湾 01241609	原始取得	21	2026年12月15日
83		中国香港 300582958	原始取得	21	2026年2月16日
84		新加坡 T0603307Z	原始取得	21	2026年2月24日
85		美国 6249980	原始取得	21	2031年1月19日
86		美国 6339203	原始取得	21	2031年5月4日
87		印尼 D0020030765707735	原始取得	21	2033年4月4日

(2) 发明专利，共 15 项，申请人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
1	200810218702.1	一种骨质瓷及其生产工艺	2008-10-28	2012.01.04
2	201110416630.3	装饰用大红釉	2011-12-14	2014.01.08
3	201110416597.4	一种高光泽日用陶瓷釉及其制备方法	2011-12-14	2014.03.19
4	201410263524.X	一种骨质无光釉及用该釉制作骨质瓷产品的方法	2014-6-13	2015.09.16
5	201410262570.8	一种新型铜铁色釉及用其制作日用瓷的方法	2014-6-13	2015.12.09
6	201410262647.1	一种铜铁色曜变金圈天目釉及用其制作日用瓷的方法	2014-6-13	2016.01.06
7	201410418390.4	一种日用陶瓷快速烧成系统及其生产工艺	2014-8-25	2016.01.06
8	201410262577.X	一种含有合成骨粉的特异型骨质瓷材料及其制备方法	2014-6-13	2016.01.20
9	201410262620.2	一种硬质釉及用其制备装饰瓷的方法	2014-6-13	2016.03.09
10	201410396587.2	一种陶瓷酒瓶自动注浆生产工艺	2014-8-13	2017.02.08
11	201710024482.8	一种易洁日用瓷器及其制备方法	2017-1-13	2020.04.28
12	202011322465.0	一种瓷器釉下装饰材料及其制备与应用方法	2020-11-23	2022.09.09
13	202111169027.X	一种具有抗菌功能的陶瓷釉料及其制备与应用	2021-9-30	2023.03.28
14	202111179177.9	釉下移印装饰的陶瓷色釉料、日用陶瓷器具及其制备方法	2021-10-9	2023.03.28
15	202211189660.X	一种高透光高白的硅质日用陶瓷及其制备方法	2022-9-28	2023.03.31

(3) 实用新型专利，共 6 项，申请人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
1	201820370442.9	一种便于倒茶的陶瓷茶壶	2018-3-19	2019.07.12
2	201820384809.2	一种可适用于多种人群的陶瓷杯	2018-3-21	2019.08.13
3	201820256287.8	一种可架设筷子的碗	2018-2-13	2019.08.13
4	202320163888.5	内腔上釉机	2023-1-18	2023.06.16
5	202322923353.6	陶瓷多彩上色机	2023-10-30	2024.06.11
6	202322923432.7	一种自动检测陶瓷质量的设备	2023-10-30	2024.06.28

(4) 外观设计专利，共 28 项，申请人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
1	201530378953.7	大垫盘（天坛）	2015-9-28	2016.02.10
2	201730111081.7	盘（和而不同）	2017-4-7	2017.09.19
3	201730339097.3	茶壶（紫曦）	2017-7-25	2018.01.26
4	201730590799.9	成套餐具（石浪系列）	2017-11-27	2018.06.15
5	201830569678.0	砂锅（品鲜养味煲）	2018-10-12	2019.03.05
6	201930458553.5	米缸	2019-8-22	2020.02.21
7	201930214885.9	米缸（木桶）	2019-5-6	2020.01.10
8	201930719495.7	餐具套件（皮影系列）	2019-12-23	2020.08.07
9	201930719507.6	餐具套件（皮革系列）	2019-12-23	2020.08.07

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
10	202030045243.3	餐具（鸿运当头）	2020-1-23	2020.08.07
11	202030045250.3	红碗	2020-1-23	2020.09.04
12	202030221668.5	锅（皮革纹圆锅）	2020-5-15	2020.06.12
13	202030625189.X	水壶套件（青洛）	2020-10-21	2020.11.13
14	202030759602.1	餐具套件（贝鲁卡系列）	2020-12-10	2021.01.05
15	202130177218.5	茶壶套件（海棠）	2021-3-31	2021.04.23
16	202130177203.9	杯子（百年荣光）	2021-3-31	2021.04.23
17	202330162522.1	碗（单柄碗）	2023-3-30	2023.04.25
18	202330276832.6	餐具套件（手工瓷语系列）	2023-5-12	2023.06.02
19	202330276827.5	餐具套件（芭蕉叶系列）	2023-5-12	2023.06.09
20	202330181899.1	杯子（礼帽1）	2023-4-6	2023.07.18
21	202330137553.1	餐具套件（钻石）	2023-3-21	2023.07.21
22	202330322994.9	杯(花朵)	2023-5-29	2023.09.15
23	202330579448.3	杯子（浮雕早餐盖杯）	2023-9-7	2023.09.29
24	202330260998.9	杯（企鹅）	2023-5-6	2023.08.15
25	202330432410.3	杯盘套件（猫爪）	2023-7-11	2023.11.14
26	202330786927.2	摆件（熊猫崽）	2023-11-30	2024.04.30
27	202330786928.7	盖盅（小龙仔）	2023-11-30	2024.06.11
28	202330786926.8	摆件（鱼化龙）	2023-11-30	2024.06.14

(5) 软件著作权，共 3 项，署名人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	著作权申请号	著作权名称	创作完成日期	登记类别
1	软著登字第 8601953 号	陶瓷个性化推荐系统 V1.0	2021/7/30	软著
2	软著登字第 11879518 号	云雁智创设计服务平台（Web 版）【简称：云雁智创设计服务平台】V1.0	2023/8/1	软著
3	软著登字第 11887941 号	云雁智创设计服务平台（移动版）【简称：云雁智创设计服务平台】V1.0	2023/8/1	软著

(6) 域名，共 1 项，注册人为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	域名	注册时间	到期时间	域名服务器 1	域名服务器 2
1	Songfa.com	1999/6/1	2031/6/1	ns3.dns-diy.com	ns4.dns-diy.com

(四) 企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量

企业申报的表外资产为商标、专利技术、软件著作权、域名。(见企业申报的账面未记录的无形资产)

(五) 引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估不涉及引用其他机构出具的报告结论。

二、资产核实总体情况说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了抽查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面价值的准确性。实物资产为存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程，清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。本项目资产清查工作时间为 2024 年 10 月 14 日至 2024 年 10 月 31 日，现将情况说明如下：

1. 清查主要步骤

(1) 指导企业相关人员首先进行资料清查与收集，准备应向评估机构提供的资料。

先期派遣评估人员，指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

(2) 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“账”、“表”、“实”相符。

(5) 核实产权证明文件

对评估范围内的实物资产的产权进行调查，以确认作到产权清晰。

2. 清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法：

(1) 实物资产的清查

对企业的存货进行抽查，了解其购置时间、库存数量及能否正常销售等情况。

对企业的房屋建筑物进行全面清查，了解其建造结构及现使用状态等情况。

对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法，了解了其购买时间、使用状况。

评估人员查阅和复印了不动产权证、车辆行驶证、设备的采购合同等，并重点核对和分析设备类资产的账面价值构成。

(2) 其他资产、负债的清查

对企业的土地使用权进行全面清查，了解其入账情况、土地基本信息、土地利用状况等情况。

对企业的其他无形资产采取抽查的方式，了解其入账情况及使用情况。

对其他资产和相关负债，评估人员主要核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，查阅合同等文件，确认会计记录的事实可靠性，同时通过询问调查和函证方式关注其实际权利状况，核实负债发生原

因和记录的真实性以及现实的权利状况。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

纳入评估范围的房屋建筑物中，序号 1 “北工大软件园房屋”尚未办理房屋权属证明。使用状态为闲置，该项房屋账面原值 27,985,648.27 元，账面净值 16,646,127.32 元。具体信息见下表：

尚未办理产权证房屋建筑物明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	北工大软件园房屋	钢混	2011/12/31	m ²	2,119.25

开展本次资产评估工作过程中，被评估单位已就上述房屋建筑物尚未取得产权证事项进行说明并承诺，上述房屋建筑物由被评估单位出资购买并对其拥有完整的权利，开展评估工作中因此而可能产生的纠纷与评估机构无关。本次评估中我们未考虑上述房屋建筑物将来因办理产权证而可能发生费用支出等事项对其评估结果的影响。

被评估单位广东松发陶瓷股份有限公司根据《现房买卖合同》对该房产的建筑面积、建筑结构等基本信息进行申报。评估人员进行核实后，以被评估单位申报的基本信息为基础进行评估。如被评估单位在后期取得相关房屋权属证书时，房屋的基本信息与申报信息不一致时，需对评估结论进行相应调整。

（三）核实结论

评估人员在资产清查所知范围内，清查情况表明：

- 1.纳入评估范围资产实际情况与企业申报和说明的情况一致。
- 2.评估明细表记录情况与账面记录情况一致。

三、评估技术说明

（一）评估方法

1.评估基本方法介绍

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—评估方法》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法(资产基础法)。资产评估师应当结合评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的应用前提条件及可行的评估方法的优劣势、不同评估方法使用数据的质量和数量等因素依法选择评估方法进行评估，并经采用定性或者定量分析方式形成评估结论。

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。选择和使用收益法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

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。选择和使用市场法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

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，评估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。选择和使用资产基础法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确认评估对象具有预期获利能力；具有可利用的财务及资产管理数据；不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和辨认的“资产”；能够合理量化相关资产及负债重置成本以及需要考虑的相关贬值。

2.评估方法的选取

收益法能够直观反映企业的预期盈利能力，具备将未来收益与企业价值相联系的特点，经过评估人员对被评估单位业务以及所处行业的调研，被评估单位类型为制造业，主要从事日用陶瓷制品的研发、生产和销售，主要产品包括日用瓷、精品瓷和陶瓷酒瓶等。受宏观经济景气度、居民的消费水平和消费结构、消费者的消费偏好等因素的

影响，消费者对传统产品需求萎缩。近年来，中高档日用瓷产品需求不振，被评估单位的外销订单减少，内销市场低价竞争严重，导致被评估单位营业收入下降，经营业绩处于持续亏损状态。近三年，被评估单位营业收入逐年下降，归属于上市公司股东净利润始终为负，盈利能力较弱且呈现下滑趋势。因此，被评估单位的未来收益无法可靠预期并用货币计量；收益所对应的风险无法度量，不具备采用收益法进行评估的条件。

市场法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、评估结论说服力强的特点。但经过调研后，具有与被评估单位相同经济行为前提下，较高相似性和可比性的交易案例及可比因素收集困难，更难以对参考交易案例有相对充分、全面和具体的了解，个体性差异难以比较。因此本次评估不具备采用市场法进行评估条件。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。委托人拟进行资产重组，需了解被评估单位拟置出资产及负债在评估基准日的市场价值。且被评估单位资产处于继续使用状态，被评估单位能针对各科目提供相应资料。采用资产基础法能体现出每项资产的估值情况，服务于本次评估目的。

因此，根据本次评估目的和资产特点，在法律、经济和技术许可范围内，本次采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法技术说明

1. 流动资产评估技术说明

（1）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动资产，包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。上述资产在评估基

准日账面价值如下所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
1	货币资金	1,131,265.43
2	应收票据	289,902.57
3	应收账款	65,119,531.91
4	预付款项	6,549,552.05
5	其他应收款	12,962,183.87
6	存货	82,230,072.09
流动资产合计		168,282,507.92

(2) 评估过程主要划分为以下三个阶段：

1) 第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导被评估单位填写流动资产评估明细表。

2) 第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对，然后和被评估单位台账进行核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目都进行改正，由被评估单位重新填报，做到申报数真实可靠。

3) 第三阶段：评定估算阶段

①核实流动资产评估明细表；

②根据实际情况，针对不同资产选取适当的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，编制相应评估汇总表；

③提交流动资产的评估技术说明。

(3) 各项流动资产的评估

1) 货币资金

货币资金为现金、银行存款和其他货币资金。货币资金账面价值为 1,131,265.43 元。

①现金

现金账面价值 109,506.27 元，存放在公司财务室。评估人员在财务负责人和出纳员陪同下，对库存现金进行监盘，采取盘点倒推的方法计算出评估基准日库存现金余额，并同现金日记账、总账库存现金户余额进行核对，以核实后的账面价值作为评估值。

基准日现金评估值=盘点日库存现金数+基准日至盘点日前现金支出数-基准日到盘点日前现金收入数+截至盘点日付出未记账数-截至盘点日收入未记账数。

现金评估值为 109,506.27 元。

②银行存款

银行存款账面价值 949,141.82 元，指企业存入银行的各种存款。人民币账户开户行为中国工商银行股份有限公司北京香河园支行、中国银行潮州分行、中国银行揭阳揭东炮台支行、潮州农商银行永护支行等，账户内存款为人民币存款。外币存款账户开户行为交通银行股份有限公司潮州分行，为美元账户。评估人员核对总账、明细账，核对银行对账单及余额调节表，核对无误，核对银行询证函，函证与账面记录相符。对于外币存款，以评估基准日的外币汇率计算评估值。确定银行存款以核对后账面价值确定评估值。

银行存款评估值为 949,141.82 元。

③其他货币资金

其他货币资金账面价值 72,617.34 元，指企业网店支付宝账号未提现余额及银行保证金。企业网店支付宝账号为居图旗舰店及 songfa 旗舰店支付宝账号。评估人员核对总账、明细账，核对支付宝账单余额明细，核对无误与账面记录相符。确定其他货币资金以核对后账面价值确定评估值。

其他货币资金评估值为 72,617.34 元。

经过以上程序，确定货币资金评估值为 1,131,265.43 元。

2) 应收票据

应收票据账面余额 305,160.60 元，计提坏账准备 15,258.03 元，账面净额 289,902.57 元，为企业销售货物收到的银行承兑汇票，评估人员核对总账、明细账、银行持票信息、票面信息，经核实账面记录相符。

经过以上程序，应收票据评估风险损失合计 15,258.03 元，账面上的“坏账准备”科目形式上按零值处理。

应收票据评估值 289,902.57 元。

3) 应收账款

应收账款账面余额为 92,814,184.80 元，计提坏账准备 27,694,652.89 元，账面价值为 65,119,531.91 元。为企业经营产生的销售货款。

应收账款在核实无误的基础上，根据分析判断的每笔款项可能收回的情况确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收账款余额确定评估值；对于可能无法收回全部或部分款项的，借助于历史资料和调查了解的情况及获取的信息，通过分析判断，估计这部分可能无法收回的款项作为评估风险损失，以经核对后的账面余额扣除估计的风险损失金额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值估值。账面上的“坏账准备”科目形式上按零值处理。

经过以上程序，应收账款评估风险损失合计 27,694,652.89 元，账面上的“坏账准备”科目形式上按零值处理。

应收账款评估值 65,119,531.91 元。

4) 预付账款

预付账款账面价值为 6,549,552.05 元，未计提坏账准备，主要为预付的采购货款。

评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析合同撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况的可能，估计货物或权利的评估风险损失，最终以账面余

额减估计的评估风险损失后的金额确认评估值。

预付账款评估值 6,549,552.05 元。

5) 其他应收款

其他应收款账面余额 13,117,746.89 元，已计提坏账准备 155,563.02 元，账面价值 12,962,183.87 元。内容为往来款、保证金、押金等。

其他应收款在核实无误的基础上，根据分析判断的每笔款项可能收回的情况确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部其他应收款余额确定评估值；对于可能无法收回全部或部分款项的，借助于历史资料和调查了解的情况及获取的信息，通过分析判断，估计这部分可能无法收回的款项作为评估风险损失，以经核对后的账面余额扣除估计的风险损失金额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值估值。账面上的“坏账准备”科目形式上按零值处理。

经过以上程序，其他应收款评估风险损失合计 155,563.02 元，账面上的“坏账准备”科目形式上按零值处理。

其他应收款评估值为 12,962,183.87 元。

6) 存货

纳入评估范围的存货，包括原材料、库存商品、在产品、发出商品和半成品。账面余额合计 92,643,664.57 元，计提跌价准备合计 10,413,592.48 元，账面净值为 82,230,072.09 元。

存货的具体评估方法及过程如下：

① 原材料共 30 项，包括瓷泥、釉、包装用品等。账面余额 3,879,743.87 元，计提跌价准备 123,553.66 元，账面价值为 3,756,190.21 元。

本次评估主要采用如下评估方法：

对于购置日期与评估基准日接近的材料，市场价格变动不大，以核实后的账面价值确认评估值。对其中积压的，通过分析计算，扣除

相应贬值额后，确定评估值。

原材料评估值 3,756,190.21 元。

② 库存商品共 4586 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等。账面余额 26,260,014.74 元，计提跌价准备 5,616,559.53 元，账面价值为 20,643,455.21 元。本次评估主要采用如下评估方法：

主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品，以不含增值税价格减去费用、相关税金及附加费和一定的产品利润后的价格确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

其中：

不含税销售单价根据企业提供的相关产品销售价目表确认；

销售费用率是基于企业历史销售费用与营业收入的比例分析确定；

税金及附加费率基于企业历史缴纳的税金及附加与营业收入的比例分析确定；

营业利润率是基于企业历史营业利润与营业收入的比例分析确定；

所得税率为企业现实执行的税率；

r：根据调查的产成品评估基准日及基准日后实现销售情况确定，对于畅销产品不扣除利润，对于一般销售产品扣除正常利润的一半，对于勉强可销售的产品扣除全部利润。

产成品评估值 23,222,300.00 元。

案例：产成品

名称：雅风系列 28 头永夏餐具

明细表序号：3-10-5-879

账面价值：166,560.85 元

数量：782.00 个

计算公式：

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

根据被评估单位提供销售资料测算，该产品的不含税售价为 261.17 元，平均销售费用率约为 13.62%，平均税金及附加费率约为 0.87%，因企业处于亏损状态，平均营业利润率取值为 0，所得税率 15%，该产品为一般产品本次 r 取 50%，基准日实际库存数量 782.00 个，将以上参数代入公式，得

评估价值

=782.00×261.17×(1-13.62%-0.87%-0%×15%-0%×(1-15%)×50%)

=174,640.40(元)

③ 在产品 6723 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等的在产品。账面余额 7,912,205.29 元，未计提跌价准备，账面价值为 7,912,205.29 元。

主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于企业正常生产的在产品，因企业生产周期短，其生产材料的市场价格变动不大，成本费用也可反映当期费用水平，以核实后的账面价值确认评估值。

在产品评估值 7,912,205.29 元。

④ 发出商品共 1999 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等。账面余额 2,956,015.48 元，计提跌价准备 593,384.96 元，账面价值为 2,362,630.52 元。

具体评估方法参考产成品。

发出商品评估值 2,972,700.00 元。

⑤ 半成品共 11180 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等的半成

品。账面余额 51,635,685.19 元，计提跌价准备 4,080,094.33 元，账面价值为 47,555,590.86 元。

具体评估方法参考在产品。

半成品评估值 47,555,590.86 元。

⑥存货的评估值：

存货评估值合计 85,418,986.36 元，存货增值 3,188,914.27 元，增值率 3.88 %。

存货评估增值的原因是产成品和发出商品的估值与账面价值比较，存在一定的增值。因为部分商品的平均销售价格高于账面成本，因此产生了增值。

(4) 评估结果及分析

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	货币资金	1,131,265.43	1,131,265.43	-	-
2	应收票据	289,902.57	289,902.57	-	-
3	应收账款	65,119,531.91	65,119,531.91	-	-
4	预付款项	6,549,552.05	6,549,552.05	-	-
5	其他应收款	12,962,183.87	12,962,183.87	-	-
6	存货	82,230,072.09	85,418,986.36	3,188,914.27	3.88
流动资产合计		168,282,507.92	171,471,422.19	3,188,914.27	1.89

评估价值与账面价值比较变动情况及原因：具体见各评估结果及价值比较变动原因分析。

2.长期股权投资评估技术说明

(1) 评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资评估基准日账面余额合计 542,445,986.90 元，计提减值准备合计 167,742,059.54 元，账面净额合计 374,703,927.36 元。明细表如下：

长期股权投资明细表

序号	被投资人名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	潮州市雅森陶瓷实业有限公司	2020/9/1	100	197,438,537.82
2	潮州市松发陶瓷有限公司	2020/12/1	100	13,818,761.90

序号	被投资人名称	投资日期	持股比例%	账面价值
3	潮州市联骏陶瓷有限公司	2016/10/1	100	327,698,687.18
4	北京松发文化科技有限公司	2018/4/1	100	500,000.00
5	广州松发家居用品有限公司	2020/7/1	100	2,990,000.00
（余额）合计				542,445,986.90
减：长期股权投资减值准备				167,742,059.54
（净额）合计				374,703,927.36

长投一：潮州市雅森陶瓷实业有限公司

潮州市雅森陶瓷实业有限公司位于广东省潮州市潮安区浮洋镇徐陇村（松发路），公司类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人为林道藩。

经营范围为：

一般项目：生产、销售：各式陶瓷制品、树脂制品、卫生洁具、瓷泥、陶瓷颜料（不含危险化学品）、包装制品（不含印刷品）及其陶瓷相关配套的藤、竹、木、布、蜡、玻璃、塑料、五金、不锈钢、电器、水暖器件。（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。）

截至评估基准日，潮州市雅森陶瓷实业有限公司经审计的资产负债表主要数据如下：

基准日资产负债表简表

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年9月30日
1	流动资产	99,644,335.01
2	非流动资产	82,604,043.47
3	资产合计	182,248,378.48
4	流动负债	31,186,865.90
5	非流动负债	1,539,000.00
6	负债合计	32,725,865.90
7	净资产合计	149,522,512.58

截至评估基准日，潮州市雅森陶瓷实业有限公司经审计的利润表主要数据如下：

基准日利润表简表

金额单位：人民币元

序号	项目	2024年1-9月
1	营业收入	41,787,160.80
2	营业成本	50,356,632.41
3	营业利润	-8,334,572.76
4	利润总额	-8,365,032.96
5	净利润	-8,380,665.28

长投二：潮州市松发陶瓷有限公司

潮州市松发陶瓷有限公司位于广东省潮州市枫溪区如意工业区C2-3号楼，公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），法定代表人为林道藩。

经营范围为：

一般项目：日用陶瓷制品制造；日用陶瓷制品销售；卫生洁具制造；卫生洁具销售；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；颜料制造；颜料销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；金属制品销售；藤制品销售；竹制品销售；日用木制品销售；专业设计服务；货物进出口；技术进出口。（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：第二类增值电信业务。（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，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，潮州市松发陶瓷有限公司经审计的资产负债表主要数据如下：

基准日资产负债表简表

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年9月30日
1	流动资产	88,429,219.61
2	非流动资产	9,215,959.36
3	资产合计	97,645,178.97
4	流动负债	30,582,289.68
5	非流动负债	851,492.12
6	负债合计	31,433,781.80
7	净资产合计	66,211,397.17

截至评估基准日，潮州市松发陶瓷有限公司经审计的利润表主要

数据如下：

基准日利润表简表

金额单位：人民币元

序号	项目	2024年9月30日
1	营业收入	21,649,129.42
2	营业成本	21,476,003.74
3	营业利润	-86,095.96
4	利润总额	-341,166.16
5	净利润	-301,505.92

长投三：潮州市联骏陶瓷有限公司

潮州市联骏陶瓷有限公司位于潮州市开发区二期工业园振工西路（B、D幢），公司类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），法定代表人为舒锐洲。

经营范围为：

设计、生产、销售：陶瓷制品、卫生洁具、工艺品（象牙、犀角及其制品除外）、瓷泥、瓷釉、陶瓷颜料（不含危险品）及树脂、聚脂、橡胶、塑料、五金、玻璃、灯具、藤、竹、木、布、蜡、包装品（不含印刷）的陶瓷配套制品。（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）

截至评估基准日，潮州市联骏陶瓷有限公司经审计的资产负债表主要数据如下：

基准日资产负债表简表

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年9月30日
1	流动资产	99,379,938.50
2	非流动资产	80,295,132.43
3	资产合计	179,675,070.93
4	流动负债	54,346,607.81
5	非流动负债	1,793,908.13
6	负债合计	56,140,515.94
7	净资产合计	123,534,554.99

截至评估基准日，潮州市联骏陶瓷有限公司经审计的利润表主要

数据如下：

基准日利润表简表

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年9月30日
1	营业收入	37,263,928.87
2	营业成本	49,507,381.93
3	营业利润	-11,704,184.64
4	利润总额	-13,049,390.71
5	净利润	-13,567,428.65

长投四：北京松发文化科技有限公司

北京松发文化科技有限公司位于北京市北京经济技术开发区地盛北街1号院28号楼1单元301，公司类型为有限责任公司(法人独资)，法定代表人为刘锦喜。

经营范围为：

一般项目：技术推广服务；销售酒店用品、陶瓷制品、工艺品、家具；承办展览展示活动；企业管理；货物进出口、技术进出口、代理进出口；经济信息咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至评估基准日，北京松发文化科技有限公司经审计的资产负债表主要数据如下：

基准日资产负债表简表

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年9月30日
1	流动资产	369,602.69
2	非流动资产	76,398.74
3	资产合计	446,001.43
4	流动负债	1,925,899.09
5	非流动负债	0.00
6	负债合计	1,925,899.09
7	净资产合计	-1,479,897.66

截至评估基准日，北京松发文化科技有限公司经审计的利润表主

要数据如下：

基准日利润表简表

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年9月30日
1	营业收入	175,177.72
2	营业成本	256,344.75
3	营业利润	-102,697.70
4	利润总额	-102,697.70
5	净利润	-101,621.17

长投五：广州松发家居用品有限公司

广州松发家居用品有限公司位于广州市海珠区琶洲大道东8号1514室，公司类型为有限责任公司(法人独资)，法定代表人为林秋菊。

经营范围为：

批发业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址：<http://cri.gz.gov.cn/>。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。）

截至评估基准日，广州松发家居用品有限公司经审计的资产负债表主要数据如下：

基准日资产负债表简表

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年9月30日
1	流动资产	2,069,349.19
2	非流动资产	60,612.93
3	资产合计	2,129,962.12
4	流动负债	3,502,350.94
5	非流动负债	-
6	负债合计	3,502,350.94
7	净资产合计	-1,372,388.82

截至评估基准日，广州松发家居用品有限公司经审计的利润表主要数据如下：

基准日利润表简表

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年9月30日
----	-----	------------

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司
地址：大连市中山区鲁迅路35号14层A号

电话：0411-82739001 传真 0411-82739002
邮箱：ss0708@vip.sina.com

序号	项 目	2024年9月30日
1	营业收入	1,980,959.76
2	营业成本	2,104,379.26
3	营业利润	-192,504.33
4	利润总额	-192,504.33
5	净利润	-189,050.09

(2) 评估方法

本次评估通过对被投资单位进行整体评估，以持有的被投资单位股权比例和被投资单位整体评估后净资产的乘积确定评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例
 纳入此次评估范围的长期股权投资公司，为广东松发陶瓷股份有限公司的全资子公司，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，对其采用资产基础法进行整体评估，根据被投资公司持股比例计算长期投资公司评估值。

(3) 评估结果及价值比较变动原因分析

1) 评估结果

按照上述方法，长期股权投资合计账面值 374,703,927.36 元，评估值 401,325,882.61 元，评估增值 26,621,955.25 元，增值率 7.10%。

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	被投资人名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	潮州市雅森陶瓷实业有限公司	2020/9/1	100	197,438,537.82	161,534,475.22	-35,904,062.60	-18.18
2	潮州市松发陶瓷有限公司	2020/12/1	100	13,818,761.90	81,082,438.84	67,263,676.94	486.76
3	潮州市联骏陶瓷有限公司	2016/10/1	100	327,698,687.18	161,375,777.37	-166,322,909.81	-50.75
4	北京松发文化科技有限公司	2018/4/1	100	500,000.00	-1,479,883.10	-1,979,883.10	-395.98
5	广州松发家居用品有限公司	2020/7/1	100	2,990,000.00	-1,186,925.72	-4,176,925.72	-139.70
(余额) 合计				542,445,986.90	401,325,882.61	-141,120,104.29	-26.02
减：长期股权投资减值准备				167,742,059.54			
(净额) 合计				374,703,927.36	401,325,882.61	26,621,955.25	7.10

在确定长期股权投资评估值时，资产评估专业人员没有考虑具有控制权因素可能对评估结果产生的影响。

2) 评估价值与账面价值比较变动原因分析

评估增值的主要原因是：存货、固定资产、无形资产的增值导致。

（4）评估案例

具体评估过程见各家子公司评估说明。

3.其他权益工具投资

纳入评估范围的其他权益工具投资基本情况见下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	控制类型	持股比例	账面价值
1	广州别早网络科技有限公司	参股公司	13.98215%	—

（1）其他权益工具投资概况

1) 公司概况

名称：广州别早网络科技有限公司

住所：广州市番禺区南村镇汉溪大道东 387 号 2225 房

法定代表人：袁秀玉

注册资本：117.65 万元人民币

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：信息电子技术服务；科技信息咨询服务；广告业；计算机技术开发、技术服务；信息技术咨询服务；商品信息咨询服务；软件服务；软件开发；软件测试服务；增值电信服务

统一社会信用代码：914401065566583771

成立日期：2010 年 5 月 25 日

2) 情况介绍

广东松发陶瓷股份有限公司于 2015 年 12 月对广州别早网络科技有限公司进行出资，并签订《增资扩股协议》。实缴金额 7,500,000.00 元。其中 176,500.00 元作为注册资本金，7,323,500.00 元作为资本公积金。占注册资本比例 15%。

2016 年 12 月，因广州别早网络科技有限公司股东变更事项，至本次基准日 2024 年 9 月 30 日，广东松发陶瓷股份有限公司实缴金额

未发生变化，占注册资本比例 13.9822%。

经被评估单位介绍，广州别早网络科技有限公司基准日财务账上体现的项目主要是往来款项目，不具备“房产”“土地”等可能存在较大增值的资产项目。

被评估单位提供的报表数据显示：截至评估基准日，广州别早网络科技有限公司的资产合计 3,263,393.93 元，负债合计 907,122.84 元，净资产合计 2,356,271.09 元；2024 年 1-9 月营业收入累计 0 元，净利润-85,453.75 元。

截止评估基准日，被评估单位的其他权益工具科目针对广州别早网络科技有限公司的账面价值已经全部计提减值准备。

(2) 其他权益工具投资评估方法

由于广东松发陶瓷股份有限公司持有广州别早网络科技有限公司股权比例较小，未达成控制，基准日无法全面开展企业价值评估。因此以持有的被投资单位股权比例和被投资单位评估基准日账面净资产的乘积确定评估值。

评估值=被投资单位股权比例×被投资单位评估基准日账面净资产

$$=13.98215\% \times 2,356,271.09$$

$$=329,457.36 \text{ (元)}$$

(3) 评估结果及价值比较变动原因分析

1) 按照上述方法，其他权益工具投资合计账面值 0.00 元，评估值 329,457.36 元，评估增值 329,457.36 元。

2) 评估价值与账面价值比较变动原因分析

被评估单位已对该科目全部计提减值准备，账面价值为零。但该企业仍为存续状态，经估值后，出现评估增值。

4. 固定资产评估技术说明

纳入评估范围内的固定资产为房屋建筑物类资产和设备类资产，

房屋建筑物类资产为房屋建筑物；设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

(1)房屋建筑物

1)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物共 5 项（11 处），为综合楼、住宅、写字间用房等。房屋建筑物账面原值 83,756,987.93 元，账面净值 37,517,716.48 元。

2)房屋建筑物概况

房屋建筑物中北工大软件园房屋未取得产权证，钢混结构，面积为 2,119.25 平方米，闲置状态；剩余房屋建筑物均已取得产权证，均为钢混结构，均为在用状态，面积合计为 21,561.33 平方米。

3)评估程序

基于本次评估之特定目的，结合委估资产特点，本次评估对企业房屋采用适当的评估方法进行估算。评估工作主要分以下四个阶段进行。

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产评估明细表，进行账表核对，主要核对建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估房屋建筑物的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋建筑物的外型、高度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了观察记录。

再次，搜集价格资料。搜集当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，评估作价及编制资产评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成资产评估技术说明。

4)评估方法

根据评估目的，结合被评估资产的特点和评估人员掌握的资料情况，本次评估主要采用成本法及市场法进行评估。

I、成本法

成本法计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

A.重置成本的确定

重置成本=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

a.建筑安装工程造价

评估人员根据纳入评估范围的资产的具体特点和所掌握的资料，针对重要的资产采用类比法确定建筑安装工程造价。即选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用综合调整系数进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

b.前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等、可行性研究费、环境影响评价费、城市基础设施配套费。基于被评估单位的工程建设投资额，参考行业、国家或地方政府相关规定的收费标准计取。

c.资金成本

按照合理的建设工期，根据基准日同期银行贷款利率计算建设期

间合理的资金成本。

一般假设建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按如下方式测算：

资金成本=（建筑安装工程造價+前期及其他费用）×基准日银行贷款年利率×合理工期×50%

对于合理工期在 6 个月以下的一般不计算资金成本。

d. 可抵扣增值税

根据现行规定，对于符合增值税抵扣条件的，扣除相应的增值税。

B.成新率的确定

针对纳入评估范围的房屋建筑物采用综合成新率。

综合成新率=（年限法成新率×0.40+打分法成新率×0.60）/1

C.评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

II.市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：1、评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；2、有关交易的必要信息可以获得。

针对本项目的调查情况表明，纳入评估范围的住宅和写字间，有较活跃的交易市场，在市场上具有较多类似资产的出售信息，以及相对活跃的交易，因此该部分资产具备采用市场法评估的条件。

基本公式为：

评估对象评估值=可比交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益状况因素修正系数

5)评估结果及价值比较变动原因分析

①评估结果

纳入本次评估范围内的房屋建筑物类资产评估值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	83,756,987.93	37,517,716.48	67,125,100.00	54,718,100.00	-16,631,887.93	17,200,383.52	-19.86	45.85
固定资产-房屋建筑物	83,756,987.93	37,517,716.48	67,125,100.00	54,718,100.00	-16,631,887.93	17,200,383.52	-19.86	45.85

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”。

②评估值与账面价值比较变动原因分析

房屋建筑物类资产评估原值减值的主要原因是账面值内包含多项装修费用。

评估净值增值的主要原因是企业会计折旧年限与评估经济使用年限不一致。

6)评估案例

案例一：房屋-综合楼（明细表序号：表4-6-1-2）

结构：钢筋混凝土结构

建筑面积：19,651.25平方米

建成时间：2005年1月

层数：5层

A.概况

本次评估涉及的该综合楼的建筑面积为 19,651.25 平方米。布局为 5 层，主要用于办公、展厅、科研生产等，外墙贴墙砖，推拉白钢玻璃门，地面铺地砖，部分为水泥地面，内墙及顶棚为刮大白刷乳胶漆，塑钢窗。该房屋产权证号为粤房地权证潮房字第（2011）017749 号，其坐落于潮州市枫溪区如意路工业区 C2-2 号楼。至评估基准日，该建筑物建筑结构和设施设备基本满足使用。

B.重置成本测算

a. 建筑安装工程造价的确定

因该建筑物建成时间较早，被评估单位无法提供预算、决算等资料，故评估人员参考同类型建筑物的建筑安装工程造价，根据结构、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出被评估建筑的建安造价。

本次评估选取类比案例为潮州市住房和城乡建设局公布的潮州市建筑工程平方米造价指标。具体情况如下：

序号	项目	工程实例	待估建筑物
1	工程名称	钢筋混凝土生产性厂房	综合楼
2	工程所在地	潮州市	潮州市
3	建筑面积 (m ²)	-	19,651.25
4	建造时间	2019 年	2024 年 09 月 30 日
5	单方造价 (元/m ²)	941 (不含税造价)	---

对可比案例修正如下：

序号	修正项目	工程实例	待估建筑物	调整系数
1	建筑面积	-	19,651.25	
2	建造时间	2019 年	2024 年 09 月 30 日	5.00%
3	工程所在地	潮州市	潮州市	0.00%
4	结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	0.00%
5	用途	生产性厂房	综合楼	5.00%
6	设计要求	标准厂房	多层综合楼	10.00%
7	主体施工	普通做法	普通做法	0.00%
8	装修	简单装修, 不含电梯	较好装修, 含电梯	23.00%
9	小计			43.00%

综上被评估建筑物建安工程单方造价=案例单方造价×(1+调整系数)×建筑面积

$$= (1+43\%) \times 941.00$$

$$= 1,346.00 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{建筑安装工程造价 (不含税)} = 1,346.00 \times 19,651.25$$

$$= 26,450,583.00 \text{ 元}$$

$$\text{建筑安装工程造价 (含税)} = 26,450,583.00 \times 1.09$$

$$= 28,831,135.00 \text{ 元}$$

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监

理费、招标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费、城市基础设施配套费。基于被评估单位的工程建设投资额，参考行业、国家或地方政府相关规定的收费标准计取。本次评估前期及其他费用见下表：

前期及其他费用表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	取费基数	费率	金额（含税）	金额（不含税价）
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.24%	357,506.00	357,506.00
2	勘察设计费	建安工程造价	2.90%	836,103.00	789,973.00
3	工程建设监理费	建安工程造价	2.00%	576,623.00	544,908.00
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.20%	57,662.00	54,779.00
5	可行性研究费	建安工程造价	0.50%	144,156.00	135,506.00
6	环境影响评价费	建安工程造价	0.18%	51,896.00	49,013.00
7	城市基础设施配套	房屋建筑面积	32	628,840.00	628,840.00
	合计			2,652,786.00	2,560,525.00

该前期及其他费用（含税）合计为 2,652,786.00 元，前期及其他费用（不含税）合计为 2,560,525.00 元。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按 2024 年 9 月 20 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）3.35% 计算，计息期按 1 年计算，并按均匀投入考虑：

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建筑安装工程造价(含税)} + \text{前期及其他费用(含税)}) \\
 &\times \text{贷款市场报价利率 (LPR)} \times \text{合理工期} \times 50\% \\
 &= (28,831,135.00 + 2,652,786.00) \times 3.35\% \times 1 \times 50\% \\
 &= 527,356.00 \text{ (元) (取整)}
 \end{aligned}$$

d. 重置成本的确定

重置成本 = 建筑安装工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

$$\begin{aligned}
 &= \text{建筑安装工程造价 (不含税)} + \text{前期及其他费用 (不含税)} + \text{资金成本} \\
 &= 26,450,583.00 + 2,560,525.00 + 527,356.00
 \end{aligned}$$

=29,540,000.00 元(取整)

C.成新率的确定

①年限法成新率的确定

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）
×100%

已使用年限：该综合楼建成于 2005 年 1 月，截至评估基准日已使用约 19.76 年。

尚可使用年限：该综合楼为钢筋混凝土结构综合用房，参照有关不同结构、用途房屋建筑物使用年限的规定，确定该综合楼经济耐用年限为 50 年，于评估基准日已使用 19.76 年，则剩余尚可使用年限为 30.24 年。

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）
×100%

=30.24/（30.24+19.76）×100%

≈60%

②打分法成新率的确定

依据建设部鉴定房屋新旧程度的相关参考标准、评分标准，根据现场勘察情况，采用打分法确定成新率（见下表）。

部分	名称	标准	实例状况	打分	合计	修正系数
结构部分	地基基础	15	有对上部构件已产生一定影响裂缝	15	58	0.75
	承重构件	15	局部变形、裂缝	15		
	非承重墙	9	风化、腐蚀局部有损坏	9		
	屋面	12	局部漏雨	10		
	楼地面	9	部分裂缝	9		
装修部分	门窗	18	部分翘裂、榫头松动、腐朽、开关不灵	16	52	0.12
	外装饰	14	部分剥落风化、勾缝砂浆部分酥松脱落	12		
	内装饰	14	部分面层脱落	12		
	顶棚	14	明显裂缝、面层脱落	12		
设备部分	水卫	24	管道有较多锈蚀，个别滴漏、器具零件部分残缺损坏	24	60	0.13
	电气照明	15	设备陈旧，电线部分老化，少量装置损坏残缺	15		
	暖气/空调	21	部分设备、管道零件损坏、有滴漏现象	21		

根据评估人员的经验及判断该类房屋，评分修正系数：结构部分为 0.75，装修部分为 0.12，设备部分为 0.13。则打分法成新率为：

$$\begin{aligned}\text{打分法成新率} &= (\text{结构打分} \times \text{评分修正系数} + \text{装修打分} \times \text{评分修正系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) / 100 \times 100\% \\ &= 58 \times 0.75 + 52 \times 0.12 + 60 \times 0.13 \\ &\approx 57\%\end{aligned}$$

③综合成新率确定

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= (\text{年限法成新率} \times 0.40 + \text{打分法成新率} \times 0.60) / 1 \\ &= (60\% \times 0.40 + 57\% \times 0.60) / 1 \\ &\approx 58\%\end{aligned}$$

D、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 29,540,000.00 \times 58\% \\ &= 17,133,000.00(\text{元}) \quad (\text{取整})\end{aligned}$$

案例二：住宅

明细表序号：4-6-1-3-二幢一梯 1301 号房

房地产权证号：粤房地权证潮房字第（2011）017742 号

坐落：潮州市南较西路南国花苑二幢一梯 1301 号房

建筑面积：202.22 m²

结构：钢筋混凝土结构

用途：住宅

登记时间：2010 年 3 月

装修情况：入户门为防盗门，室内顶棚及内墙刮大白刷乳胶漆，地面铺地板，部分地面铺地砖，精装修。

选择评估路径：

对可比实例成交价格基于单价、采用直接比较法调整。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；

- (3) 建立比较基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行市场状况修正;
- (6) 进行房地产状况修正;
- (7) 计算比较价值。

市场法的基本公式:

评估对象评估值=可比交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益状况因素修正系数

1. 搜集并选取可比实例

在评估对象所在区域房地产市场搜集大量类似房地产的交易实例并比较分析,选取三个与评估对象有替代价值的三个案例,如下:

交易实例一:南国明珠住宅,近期交易,层数为中层,钢混结构,精装,南北朝向,建筑面积为 183 平方米,交易方式为购买商品房,交易价格 8,307.00 元/平方米。

交易实例二:南国明珠住宅,近期交易,层数为中层,钢混结构,精装,南北朝向,建筑面积为 183 平方米,交易方式为购买商品房,交易价格 8,307.00 元/平方米。

交易实例三:南国明珠住宅,近期交易,层数为低层,钢混结构,精装,南北朝向,建筑面积为 257 平方米,交易方式为购买商品房,交易价格 8,059.00 元/平方米。

2. 建立比较基础

建立比较基础并对交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况进行比较修正。

(1) 编制比较因素情况描述表

待估房屋建筑物与比较实例的比较因素情况描述见表 1。

表 1 比较因素情况描述表

项目	评估对象	南国明珠住宅	南国明珠住宅	南国明珠住宅
成交单价(元/m ²)	-	8,307.00	8,307.00	8,059.00

项目	评估对象	南国明珠住宅	南国明珠住宅	南国明珠住宅	
交易情况	--	正常	正常	正常	
市场状况	--	近期	近期	近期	
区位状况	临街状况	临城新西路	临城新西路	临城新西路	
	距市中心距离	3公里	3公里	3公里	
	交通条件	附近公交车及出租车较多, 较便利	附近公交车及出租车较多, 较便利	附近公交车及出租车较多, 较便利	附近公交车及出租车较多, 较便利
	商业繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	朝向	南北	南北	南北	南北
	所在楼层	13层/27层	中层/25层	中层/26层	低层/25层
	人文环境	附近有多所学校及公园, 人文环境较好	附近有多所学校及公园, 人文环境较好	附近有多所学校及公园, 人文环境较好	附近有多所学校及公园, 人文环境较好
	道路通达度	临城新西路, 附近有多条支路, 较便利	临城新西路, 附近有多条支路, 较便利	临城新西路, 附近有多条支路, 较便利	临城新西路, 附近有多条支路, 较便利
实物状况	公共设施配套	附近有学校、医院、银行、公园, 公共设施配套齐全	附近有学校、医院、银行、公园, 公共设施配套齐全	附近有学校、医院、银行、公园, 公共设施配套齐全	附近有学校、医院、银行、公园, 公共设施配套齐全
	建筑规模	中等	中等	中等	中等
	外观	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	装饰装修	精装	精装	精装	精装
	空间布局	较好	较好	较好	较好
	面积	202.22 m ²	183 m ²	183 m ²	257 m ²
	层高	3m	3m	3m	3m
	工程质量	经常规判断, 未发现异常	经常规判断, 未发现异常	经常规判断, 未发现异常	经常规判断, 未发现异常
成新度	9成新	9成新	9成新	9成新	
权益状况	土地使用权年限	70年	70年	70年	70年
	他项权益状况	无	无	无	无

(2) 比较因素条件指数的确定

①交易情况：本次评估所选择的比较案例均为正常交易。以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

②市场状况：本次评估所选择的比较案例均为近期交易。以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

③区域状况因素修正

A.临街状况：待估房屋建筑物临城新西路，本次评估所选择的比较案例的均临城新西路，均在同一小区内，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

B.距市中心距离：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例

的距市中心距离均为 3 公里，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

C.交通条件：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例附近公交车及出租车较多，交通条件较便利，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

D.商业繁华度：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例均位于同一小区同一商圈内，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

E.朝向：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例朝向均为南北朝向，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

F.所在楼层：待估房屋建筑物总层数为 27 层，位于 13 层；比较案例 1 总层数为 25 层，位于中层；比较案例 2 总层数为 26 层，位于中层；比较案例 3 总层数为 25 层，位于低层，根据市场调查，低层住宅较中层住宅下调 5，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数分别为 100、100、95。

G.人文环境：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例附近均有多所学校及公园，人文环境较好，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

H.道路通达度：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例均邻城新西路，附近有多条支路，较便利，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

I.公共设施配套：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例附近均有学校、医院、银行、公园，公共设施配套齐全，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

④实物状况因素修正

A.建筑规模：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例均为中等规模，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

B.外观：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例外观保持均一般，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

C.建筑结构：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例建筑结构一致，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

D.设施设备：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例设施设备均齐全，均有水电，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

E.装饰装修：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例均为精装修，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

F.空间布局：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例均为敞开式空间布局，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

G.防水保温：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例防水保温均较好，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

H.隔热隔声：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例隔热隔声均较好，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

I.通风日照采光：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例通风日照采光均较好，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

J.面积：依据惯例将住宅用途房屋建筑物分为<50 平方米、50-90 平方米、90-120 平方米、>120 平方米四个等级，面积过大或过小均不利于房屋建筑物的有效利用，以建筑面积 50-90 平方米为最佳，每上升或下降一个等级，相应向上或向下修正 1%。与待估房屋建筑物面积 202.22 m²进行比较分析，因此确定三个比较案例的修正系数均为

100。

K.层高：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例的层高均约 3 米，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

L.工程质量：待估房屋建筑物与本次评估所选择的比较案例的工程质量均较好，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

M.成新度：待估房屋建筑物九成新，本次评估所选择的比较案例均为九成新，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

⑤权益状况因素修正

A. 土地使用权年限：根据对待估房屋建筑物及比较案例土地使用权年限均一致，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

B. 他项权益状况：根据待估房屋建筑物在本次评估的假设条件及比较案例的他项权益状况调查，他项权益状况均一致，以待估房屋建筑物的条件指数为 100，比较案例的修正系数均为 100。

(4) 编制比较因素条件指数表

根据待估房屋建筑物与比较案例各种因素具体情况及比较因素条件指数的确定方法，编制比较因素条件指数表，见表 2。

表 2 比较因素条件指数表

项目	评估对象	南国明珠住宅	南国明珠住宅	南国明珠住宅
成交单价 (元/m ²)	-	8,307.00	8,307.00	8,059.00
交易情况	--	100	100	100
市场状况	--	100	100	100
区位状况	临街状况	100	100	100
	距市中心距离	100	100	100
	交通条件	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100
	朝向	100	100	100
	所在楼层	100	100	95
	人文环境	100	100	100
道路通达度	100	100	100	100

项目	评估对象	南国明珠住宅	南国明珠住宅	南国明珠住宅
公共设施配套	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	100	100	100
	外观	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	设施设备	100	100	100
	装饰装修	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	面积	100	100	100
	层高	100	100	100
	工程质量	100	100	100
	成新度	100	100	100
权益状况	土地使用权年限	100	100	100
	规划限制	100	100	100

(5) 编制比较因素价格表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素价格表，结果见表3。

表3 比较因素价格表

项目	南国明珠住宅	南国明珠住宅	南国明珠住宅
成交单价（元/m ² ）	8,307.00	8,307.00	8,059.00
交易情况	100/100	100/100	100/100
市场状况	100/100	100/100	100/100
区位状况	临街状况	100/100	100/100
	距市中心距离	100/100	100/100
	交通条件	100/100	100/100
	商业繁华程度	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/95
	人文环境	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100
	公共设施配套	100/100	100/100
实物状况	建筑规模	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100
	面积	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100
	成新度	100/100	100/100
权益状况	土地使用权年限	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100
比较价值	8,307.00	8,307.00	8,480.00

3. 比较价值计算

根据表内各影响因素修正或调整系数，将可比实例房地产的交易价格修正、调整为评估对象房地产在评估基准日的价值。

本次评估分别对各主要影响因素进行分析，各因素作为单独影响因素不考虑各因素影响程度的权重。

比较价值=可比交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益状况因素修正系数。
即：

比较价值 1=8,307.00 元/平方米

比较价值 2=8,307.00 元/平方米

比较价值 3=8,480.00 元/平方米

4. 最终比较价值确定

可比实例的比较价值较接近，评估人员对各可比实例修正调整情况进一步分析后取三个可比实例的比较价值的简单算术平均数，以此平均价格作为评估对象最终比较价值约为 8,400.00 元/平方米。

5. 市场价值的确定

评估对象评估值=8,400.00×202.22
=1,698,600.00 元（取整）

(2) 设备类资产

1) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。设备类资产的账面原值为 32,938,822.90 元，账面净值为 4,686,503.86 元。

2) 设备类资产概况

① 设备概况

A. 机器设备共 137 项，包括隧道窑、陶瓷压力注浆机、精雕 CNC 雕刻机、塔式自动滚压线等。机器设备账面原值为 16,259,785.68 元，账面净值为 3,335,853.56 元，以上设备基本处于在用状态。

B. 车辆共 20 项，包括厢式运输车、奔驰轿车、丰田轿车、越野车、叉车等，车辆账面原值为 7,012,709.82 元，账面净值为 646,096.12

元。

C. 电子设备共 161 项，包括空调、电脑、服务器、办公家具等，电子设备账面原值为 9,666,327.40 元，账面净值为 704,554.18 元。

②设备管理制度和日常维护

广东松发陶瓷股份有限公司自成立以来，在设备类资产管理方面制定了相应的使用和管理制度。对于设备类资产平时管理基本到位，日常维护基本及时。

3)评估过程

①清查核实

A. 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产评估明细表，并以此作为评估的基础。

B. 针对资产评估明细表中设备资产性质及特点，通过现场勘察，对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外观、运行情况等，对实物进行清查核实。

C. 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

D. 本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：查看设备的购置合同、核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

②评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

③评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

④撰写资产评估技术说明

根据评估测算过程、搜集整理的资料,按照评估准则要求,编制“设备资产评估技术说明”。

4)评估方法

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合被评估设备的特点和收集资料情况,对机器设备、车辆及电子设备采用适当的评估方法进行评估。

机器设备、电子设备资产评估思路如下:

对正常在用的机器设备、电子设备主要采用成本法进行评估,对于购置时间较早的部分老旧在用电子设备(如电脑等),现行市场上无同型号全新售价,参照近期二手设备市场价格确定其市场价值。

成本法基本公式如下:

评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

在设备购置价的基础上,应考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装费、基础费和资金成本等),计算公式:

重置成本=设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

A.设备购置价

对于大型及关键设备,通过向生产厂家询价,查阅《机电产品价格信息网》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，再用规模指数法对其进行调整，或者采用价格指数法等方法对其进行调整。

对于小型设备主要是通过查询市场报价信息确定购置价。

B.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。

对于设备生产厂家承担运杂费或卖方报价中含运杂费的设备，不再计取运杂费；对于设备生产厂家不承担或卖方报价中不包含运杂费的设备，结合设备运输方式及运输距离等估算运杂费。

计算公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

运杂费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》提供的运杂费参考费率确定。

C.安装费

安装费是指使设备达到可使用状态前发生的安装费、调试费及其他有关的各项杂费。

对于设备生产厂家承担安装费或卖方报价中含安装费的设备，不再计取安装费；对于设备生产厂家不承担或卖方报价中不包含安装费的设备，需要结合设备特点估算安装费。

计算公式如下：

$$\text{安装费} = \text{设备购置价} \times \text{安装费率}$$

安装费率依据设备特点、安装的难易程度，参照相关专业定额或参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的安装费参考费率计算确定。

D.基础费

对于需要考虑基础费的设备，估算基础费的公式如下：

基础费=设备购置价×基础费率

基础费率依据设备特点，参照相关专业定额或参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的基础费参考费率计算确定。

对于已在对应房屋建筑物中或安装费中考虑了基础费的，不再单独计算基础费。

E.前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等、可行性研究费、环境影响评价费、联合试运转费、技术服务培训费和技术资料费等。参考行业、国家或地方政府相关规定的收费标准计取。

F.资金成本

按照合理的建设工期，根据基准日同期银行贷款利率计算建设期间合理的资金成本。

计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

对于合理工期在 6 个月以下的一般不计算资金成本。

G.设备购置价中可抵扣的增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部 税务总局 海关总署 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)文件及相关法律法规与地方、行业计价依据调整文件等规定，对于符合增值税抵扣条件的，扣除相应的增值税。

②成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备类资产的经济使用年限和已使用年限确定其成新率。

成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

③评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率

车辆评估思路如下：

对市场交易较少的车辆，采用成本法进行评估；对在二手交易市场较活跃的车辆，采用市场法进行评估。

①成本法基本公式如下：

评估值 = 重置成本 × 成新率

A. 车辆重置成本

运输设备重置成本包括购置价（含增值税）、车辆购置税、牌照费等其它合理费用。

计算公式如下：

重置成本 = 含税购置价 + 车辆购置税 + 牌照费 - 可抵扣的增值税

其中：

a. 含税购置价

参考当地汽车市场报价或网上报价以及参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定。

b. 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计算确定，

车辆购置税 = (购置价 - 增值税) × 车辆购置税率

对于符合《财政部 税务总局关于车辆购置税有关具体政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 71 号）规定的车辆不缴纳车辆购置税。

c. 牌照费等其他合理费用参照购置车辆所在地交通管理部门收费标准确定。

d. 车辆购置价中可抵扣的增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部 税务总局 海关总署 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)文件及相关法律法规与地方、行业计价依据调整文件等规定,对于符合增值税抵扣条件的,扣除相应的增值税。

B. 成新率的确定

主要依据国家颁布的车辆强制报废标准,以车辆行驶里程、使用年限两种方法为基础,根据孰低原则确定理论成新率,然后视现场勘查情况决定是否进行必要调整,最终得到车辆综合成新率。计算公式为:

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

②市场法计算公式如下:

评估值=可比案例调整后交易价格的均值

可比案例调整后交易价格=交易价格×因素修正系数

可比案例调整后交易价格=交易案例成交价格×车辆型号修正系数×车辆状况修正系数×外观成新率修正系数×启用日期修正系数×行驶里程修正系数×交易背景修正系数×交易日期修正系数

5) 评估结果及价值比较变动原因分析

纳入本次评估范围内的设备类资产评估值见下表:

科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	32,938,822.90	4,686,503.86	19,418,650.00	8,163,450.00	-13,520,172.90	3,476,946.14	-41.05	74.19
固定资产-机器设备	16,259,785.68	3,335,853.56	15,350,900.00	5,433,400.00	-908,885.68	2,097,546.44	-5.59	62.88
固定资产-车辆	7,012,709.82	646,096.12	2,197,000.00	1,936,500.00	-4,815,709.82	1,290,403.88	-68.67	199.72

评估机构: 辽宁众华资产评估有限公司

电话: 0411-82739001 传真 0411-82739002

地址: 大连市中山区鲁迅路 35 号 14 层 A 号

52

邮箱: ss0708@vip.sina.com

科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-电子设备	9,666,327.40	704,554.18	1,870,750.00	793,550.00	-7,795,577.40	88,995.82	-80.65	12.63

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“机器设备评估明细表”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

评估增减值的主要原因如下：

①机器设备评估原值减值的主要原因是部分机器设备购置时间较早，由于制造技术提高，降低了同类型机器设备的制造成本，导致机器设备原值减值。

机器设备评估净值增值的主要原因是机器设备的经济使用年限长于会计核算的折旧年限，故形成评估净值增值。

②车辆评估原值减值的主要原因，纳入评估范围的车辆主要为轿车，由于轿车更新换代较快及销售商家促销活动等原因，导致车辆原值减值。

车辆评估净值增值的主要原因是，车辆的经济使用年限长于会计核算的折旧年限。

③电子设备评估原值减值原因是电子类设备更新换代较快，购置价格降低导致。

电子设备评估净值增值的原因是，电子设备总体的经济使用年限长于企业会计核算的折旧年限，最终表现为测算的其剩余使用价值高于其折旧后账面净值。

6) 评估案例

案例一：机器设备——塔式自动滚压线（明细表序号：表4-6-4-132）

名称：塔式自动滚压线

生产厂家：汕头市欣荣自动化设备有限公司

数量：1台

启用日期：2021年12月

账面原值：513,274.32 元

账面净值：245,088.60 元

设备组成：

序号	名称	单位	数量	备注
1	滚压机	台	1	300 标准型配 393 桶
2	练泥机	台	1	180 型
3	压泥机	台	1	标配
4	螺旋升降塔	套	1	400 宽
5	烘干房	套	1	57 立方
6	大欧热霸	台	1	D0-66A
7	出坯机械手	套	1	标配
8	五工位洗边机	台	1	标配
9	出坯输送机	台	1	4 米
10	旋转夹爪	台	1	190-380
11	主电控箱	台	1	281

A.购置价

通过向生产厂家询价及市场相关调查，确定基准日该配置含税价为 510,000.00 元/台。

B.运杂费

根据厂家报价，该设备运杂费由生产厂家负担，故本次评估该设备运杂费为 0 元。

C.安装费的确定

根据设备特点，参照相关专业定额或参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的安装费参考费率计算确定，该塔式自动滚压线的安装费率为含税价 9%。

$$\begin{aligned}
 \text{安装费} &= \text{设备购置价（含税）} \times 9\% \\
 &= 510,000.00 \times 9\% \\
 &= 45,900.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

D.基础费

根据设备特点，该塔式自动滚压线仅需简单固定处理，无需基础建设，故本次评估该设备基础费为 0 元。

E.前期及其他费用

根据该设备的特点,无需前期及其他费用,本次评估该设备前期及其他费用为0元。

F.资金成本:

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2;

经沟通了解,委估设备建设期约为2个月,对于合理工期在6个月以下的一般不计算资金成本,本次评估该设备资金成本为0元。

G.可抵扣的增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部 税务总局 海关总署 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)文件及相关法律法规与地方、行业计价依据调整文件等规定,对于符合增值税抵扣条件的,重置成本扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装费/1.09×9%+基础费/1.09×9%+前期及其他费用/1.06×6%

$$=510,000.00/1.13 \times 13\% + 0/1.09 \times 9\% + 45,900.00/1.09 \times 6\% + 0/1.09 \times 9\% + 0/1.06 \times 6\%$$
$$=62,500.00 \text{ (元)}$$

H.设备重置成本

设备重置成本=购置价+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

$$=510,000.00+0+45,900.00+0+0+0-62,500.00$$
$$=493,400.00 \text{ (元)}$$

I.成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该设备经济使用年限为8年,于2021年12月31日启用,截至

基准日已使用 2.75 年，其成新率计算如下：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 2.75 \div 8) \times 100\% \\ &= 66\%\end{aligned}$$

G. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 493,400.00 \times 66\% \\ &= 325,600.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

案例二：车辆——小型轿车（丰田）（明细表序号：表 4-6-5-17）

A. 车辆概况

名称：小型轿车（丰田）

明细表序号：表 4-6-5-17

规格型号：丰田牌 GTM7240G

购置日期：2018 年 12 月

启用日期：2007 年 4 月

账面原值：25,448.80 元

账面净值：1,272.44 元

车辆牌号：粤 UDG727

行驶里程：252,883.00 公里

车辆数量：1 辆

车身颜色：黑

发动机号码：C365154

使用性质：非运营

核定载客：5 人

B. 案例的选取

评估对象通过市场调查，选取了三个型号类似车辆的市场交易案例作为案例。评估对象经过比较分析，剥离了次要因素，通过对启用

日期、行驶里程、规格型号三个对价格影响大的因素进行调整修正，从而确定评估对象价值。

评估对象经过市场调查，确定选取如下三个案例：

市场案例情况调查表

项目	待估车辆	案例一	案例二	案例三
名称	丰田牌 GTM7240G	丰田牌 GTM7240G	丰田牌 GTM7240G	丰田牌 GTM7240G
制造厂家	丰田汽车	丰田汽车	丰田汽车	丰田汽车
启用日期	2007年12月	2007年4月	2007年4月	2007年9月
行驶里程（公里）	252,883.00	205,000.00	232,000.00	170,000.00
车辆状况	发动机容易发动，性能完好，可以满足与发动机匹配需要点火装置、灯光、仪表齐备有效，发电机起动机工作正常。离合器结合平稳，变速箱无异响无渗漏，排挡灵活，加减速无松动异响。车辆制动系统有效，无异常。车门、后视镜等结构功能完备，玻璃升降器、空调、媒体播放器等内部设备可正常使用。车辆无重大交通事故，非泡水车。可正常行驶。	发动机容易发动，性能完好，可以满足与发动机匹配需要点火装置、灯光、仪表齐备有效，发电机起动机工作正常。离合器结合平稳，变速箱无异响无渗漏，排挡灵活，加减速无松动异响。车辆制动系统有效，无异常。车门、后视镜等结构功能完备，玻璃升降器、空调、媒体播放器等内部设备可正常使用。车辆无重大交通事故，非泡水车。可正常行驶。	发动机容易发动，性能完好，可以满足与发动机匹配需要点火装置、灯光、仪表齐备有效，发电机起动机工作正常。离合器结合平稳，变速箱无异响无渗漏，排挡灵活，加减速无松动异响。车辆制动系统有效，无异常。车门、后视镜等结构功能完备，玻璃升降器、空调、媒体播放器等内部设备可正常使用。车辆无重大交通事故，非泡水车。可正常行驶。	发动机容易发动，性能完好，可以满足与发动机匹配需要点火装置、灯光、仪表齐备有效，发电机起动机工作正常。离合器结合平稳，变速箱无异响无渗漏，排挡灵活，加减速无松动异响。车辆制动系统有效，无异常。车门、后视镜等结构功能完备，玻璃升降器、空调、媒体播放器等内部设备可正常使用。车辆无重大交通事故，非泡水车。可正常行驶。
外观成新	外部车门、引擎盖、尾部等区域无明显划痕与凹陷，座椅与内饰磨损较轻，车漆光泽较好。	外部车门、引擎盖、尾部等区域无明显划痕与凹陷，座椅与内饰磨损较轻，车漆光泽较好。	外部车门、引擎盖、尾部等区域无明显划痕与凹陷，座椅与内饰磨损较轻，车漆光泽较好。	外部车门、引擎盖、尾部等区域无明显划痕与凹陷，座椅与内饰磨损较轻，车漆光泽较好。
交易背景	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	二手车辆市场	二手车辆市场	二手车辆市场	二手车辆市场
交易数量	单台	单台	单台	单台
交易日期	近期	近期	近期	近期
交易价格		21,500.00	20,000.00	19,800.00

C.计算过程

评估对象选取了三个与被评估车辆相似的案例作为参照物，经过比较分析，通过对被评估车辆的型号、车辆状况、外观成新、启用日期及行驶里程等因素进行了调整修正，从而确定被评估车辆的评估。

a.车辆型号

本次所选案例的车辆型号与被评估车辆的车辆型号同为GTM7240G，因此修正系数均为100。

b. 车辆状况

待估车辆状况：发动机容易发动，性能完好，可以满足与发动机匹配需要点火装置、灯光、仪表齐备有效，发电机起动机工作正常。离合器结合平稳，变速箱无异响无渗漏，排挡灵活，加减速无松动异响。车辆制动系统有效，无异常。车门、后视镜等结构功能完备，玻璃升降器、空调、媒体播放器等内部设备可正常使用。车辆无重大交通事故，非泡水车。可正常行驶。

案例一车辆状况：发动机容易发动，性能完好，可以满足与发动机匹配需要点火装置、灯光、仪表齐备有效，发电机起动机工作正常。离合器结合平稳，变速箱无异响无渗漏，排挡灵活，加减速无松动异响。车辆制动系统有效，无异常。车门、后视镜等结构功能完备，玻璃升降器、空调、媒体播放器等内部设备可正常使用。车辆无重大交通事故，非泡水车。可正常行驶。

案例二车辆状况：发动机容易发动，性能完好，可以满足与发动机匹配需要点火装置、灯光、仪表齐备有效，发电机起动机工作正常。离合器结合平稳，变速箱无异响无渗漏，排挡灵活，加减速无松动异响。车辆制动系统有效，无异常。车门、后视镜等结构功能完备，玻璃升降器、空调、媒体播放器等内部设备可正常使用。车辆无重大交通事故，非泡水车。可正常行驶。

案例三车辆状况：发动机容易发动，性能完好，可以满足与发动机匹配需要点火装置、灯光、仪表齐备有效，发电机起动机工作正常。离合器结合平稳，变速箱无异响无渗漏，排挡灵活，加减速无松动异响。车辆制动系统有效，无异常。车门、后视镜等结构功能完备，玻璃升降器、空调、媒体播放器等内部设备可正常使用。车辆无重大交通事故，非泡水车。可正常行驶。

通过对待估车辆与选取案例车辆状况对比分析调整，以评估对象基数 100，确定三个案例修正系数分别为 100，100，100。

c.外观成新

待估车辆外观成新：外部车门、引擎盖、尾部等区域无明显划痕与凹陷，座椅与内饰磨损较轻，车漆光泽较好。

案例一车辆外观成新：外部车门、引擎盖、尾部等区域无明显划痕与凹陷，座椅与内饰磨损较轻，车漆光泽较好。

案例二车辆外观成新：外部车门、引擎盖、尾部等区域无明显划痕与凹陷，座椅与内饰磨损较轻，车漆光泽较好。

案例三车辆外观成新：外部车门、引擎盖、尾部等区域无明显划痕与凹陷，座椅与内饰磨损较轻，车漆光泽较好。

通过待估车辆与所选案例车辆外观成新对比分析调整，以评估对象基数 100，确定三个案例修正系数分别为：100，100，100。

d.启用日期

以待估车辆为基准，确定基数 100，后续案例车辆的启用日期比待估车辆启用日期每早一年修正系数下调 7。

待估车辆启用日期：2007 年 12 月。

案例一车辆启用日期为 2007 年 4 月，案例一车辆的启用日期比待估车辆的启用日期早启用了 0.70 年，确定修正系数为 95。

案例二车辆启用日期为 2007 年 4 月，案例二车辆的启用日期比待估车辆的启用日期早启用了 0.70 年，确定修正系数为 95。

案例三车辆启用日期为 2007 年 9 月，案例三车辆的启用日期比待估车辆的启用日期早启用了 0.28 年，确定修正系数为 98。

通过待估车辆与所选案例车辆启用日期对比分析调整，以评估对象为基数 100，确定三个案例修正系数分别为：95，95，98。

e.行驶里程

以待估车辆为基准 100，后续案例车辆的行驶里程比待估车辆行

驶里程每多（少）1万公里，下（上）调基数2。

待估车辆行驶里程：252,883.00 公里

案例一车辆行驶里程为 205,000.00 公里，案例一车辆的行驶里程比待估车辆少行驶了 47,883.00 公里，确定修正系数为 110。

案例二车辆行驶里程为 232,000.00 公里，案例二车辆的行驶里程比待估车辆少行驶了 20,883.00 公里，确定修正系数为 104。

案例三车辆行驶里程为 170,000.00 公里，案例三车辆的行驶里程比待估车辆少行驶了 82,883.00 公里，确定修正系数为 117。

通过待估车辆与所选案例车辆行驶里程对比分析调整确定修正系数分别为：110，104，117。

f.交易背景

本次所选案例的车辆交易背景与待估车辆的车辆交易背景同为正常交易，无需进行修正。

g.交易日期

本次所选案例的车辆交易日期与本次评估基准日相近，无需进行修正。

h.评估值的确定

经上述比较调整后，各项评估参数汇总表如下：

评估参数汇总表

项目	待估车辆	案例一	案例二	案例三	
转让价格		21,500.00	20,000.00	19,800.00	
因素修正	型号	100	100	100	
	车辆状况	100	100	100	
	外观成新	100	100	100	
	启用日期	100	95	95	98
	行驶里程	100	110	104	117
	交易背景	100	100	100	100
	交易日期	100	100	100	100

调整系数汇总表

项目	待估车辆	案例一	案例二	案例三
转让价格		21,500.00	20,000.00	19,800.00

项目	待估车辆	案例一	案例二	案例三
因素修正	型号	100/100	100/100	100/100
	车辆状况	100/100	100/100	100/100
	外观成新	100/100	100/100	100/100
	启用日期	100/100	100/95	100/95
	行驶里程	100/100	100/110	100/104
	交易背景	100/100	100/100	100/100
	交易日期	100/100	100/100	100/100
	修正价格(元)		20,600.00	20,200.00
计算公式	(修正价格 1+修正价格 2+修正价格 3) /3			
评估价格(元)	19,400.00			

从测算结果上看，各交易实例修正后比准价格比较接近，本次选取三个案例的比准价格算术平均值并扣除 13% 增值税作为评估对象的评估价值。即：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= (20,600.00 + 20,200.00 + 17,300.00) \div 3 \div (1 + 13\%) \\ &= 17,200.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

案例三：厢式运输车（（明细表序号：表 4-6-5-6）

A. 设备概况

名称：厢式运输车

明细表序号：表 4-6-5-6

车辆牌号：粤 USF069

规格型号：福田牌 BJ5041XXY-BA

购置日期：2015 年 6 月

启用日期：2015 年 6 月

账面原值：108,682.50 元

账面净值：5,434.12 元

数量：1 辆

B. 主要技术参数

类型：福田奥铃 BJ5049XXY-BF 型厢式运输车

总质量：4380kg

驾驶室准乘人数：2

核定载质量：1700kg

发动机号码：F030343

C.重置成本的确定

a.车辆购置价：

通过网络查询并向当地经销商询价,确定该型号车于基准日最可能的市场价格为 89,600.00 元(含税)。

b.车辆购置税：

车辆购置税=含税购置价 \div 1.13 \times 10%

= 89,600.00 \div 1.13 \times 10%

= 7,900.00 (元) (取整)

c.经调查,该车辆牌照费为 300 元。

d.重置成本

重置成本=购置价(含税)+购置税+其他费用-车辆购置所发生的增值税进项税额

= 89,600.00 + 7,900.00 + 300 - (89,600.00 - 89,600.00 \div 1.13)

= 87,500.00 (元)(取整)

D.综合成新率的确定

a.年限成新率

参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定确定车辆的经济使用年限和经济行驶里程,按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率,取其较小者为该车的成新率,即

使用年限成新率=(1-已使用年限 \div (已使用年限+尚可使用年限) \times 100%

该车 2015 年 6 月投入使用,至基准日已使用 9.26 年,尚可使用年限为 5.74 年,则:

年限成新率=(1-9.26 \div (5.74+9.26)) \times 100%

=38%

b.行驶里程成新率

行驶里程成新率=(1-已行驶里程÷(已行驶里程+尚可行驶里程))
×100%

该车已行驶里程为 110,261.00 公里，尚可行驶里程为 389,739.00 公里，则：

行驶里程成新率=(1- 389,739.00 ÷ (110,261.00+ 389,739.00)) ×
100%

=78%

c.综合成新率

综合成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

对待估车辆进行了必要的勘察，未发现需调整的事项，故确定成新率为 38%。

E.评估价值的确定

评估价值=重置成本×成新率

= 87,500.00 × 38%

= 33,300.00 (元)

案例四：电子设备——咖啡机（明细表序号：4-6-6-144）

A.设备概况

名称：咖啡机

明细表序号：表 4-6-6-144

数量：1 台

购置日期：2018 年 2 月

启用日期：2018 年 2 月

账面原值：74,560.68 元

账面净值：3,728.03 元

主要技术参数：

品牌：SANREMO

毛重：74KG

使用方式：手动

B.重置成本的确定

该格力咖啡机为网络采购、厂家提供指导安装调试服务、运输方便、由运输成本由卖方承担，其重置成本参照现行市场确定。即

重置成本=不含税购置价×数量

$$= 45,000.00 \div 1.13 \times 1$$

$$= 39,800.00 \text{（元）（取整）}$$

C.成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该资产经济使用年限为 8 年，于 2018 年 2 月购置并启用，截至基准日已使用 6.59 年，其成新率计算如下：

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

$$=(8-6.59) \div 8 \times 100\%$$

$$\approx 18\%$$

对待估电子设备进行了必要的勘察，未发现需调整的事项，故以年限法成新率确定该电子设备成新率为 18%。

D.评估价值的确定

评估价值=重置成本×成新率

$$= 39,800.00 \times 18\%$$

$$= 7,200.00 \text{（元）（取整）}$$

案例五:电子设备——组装电脑（明细表序号：4-6-6-28）

A.设备概况

名称：组装电脑

明细表序号：表 4-6-6-28

购置日期：2011年8月

启用日期：2011年8月

账面原值：7,845.00元

账面净值：392.25元

主要技术参数：

CPU型号：i3-3220

运行内存：4GB

储存：240GB

B.市场价值的确定

该笔记本电脑购置时间较早，参照现行市场二手回收价格确定其市场价值。经市场调查后，该笔电脑的二手回收价格为50.00元（不含税），则评估价值为：

评估价值=50.00（元）

5.在建工程评估技术说明

纳入评估范围的在建工程共2项，包括9立方自动烧成立方窑、松发生活体验馆牌坊街店装修项目，账面价值159,238.87元。

纳入评估范围的在建工程为设备安装工程，根据在建工程的特点、相关价格信息收集情况等条件，对在建工程采用适当的评估方法进行评估。以核对后的账面价值作为评估值。

在建工程评估值为159,238.87元。

6.使用权资产评估技术说明

纳入评估范围的使用权资产账面价值4,037,844.78元，为租赁取得的房屋建筑物使用权，具体情况如下：

建筑物名称	建筑面积（m ² ）	租赁合同		账面价值
		起始日期	到期时间	
揭阳机场门店	162	2021/1/1	2025/5/31	702,055.64
牌坊街门店	925	2021/1/1	2030/12/31	1,726,455.86
汕头华润万象城店	169	2024/8/23	2024/3/27	133,150.54
北京大兴机场店	47	2023/8/1	2026/6/30	1,476,182.74

建筑物名称	建筑面积 (m ²)	租赁合同		账面价值
		起始日期	到期时间	
合计				4,037,844.78

评估人员查看了使用权资产明细账、总账余额和评估申报表是否相符,进行账表、账证、账实核对。评估人员了解对应资产形成原因,获取了租赁合同,发票等资料。在核对账面记录后,并分析关联科目评估情况基础上,以核对后的账面值确认评估值。

使用权资产评估值为 4,037,844.78 元。

7.无形资产评估技术说明

纳入评估范围的无形资产为土地使用权、其他无形资产。

土地使用权共 1 宗,在用状态,土地总面积 9,942.56 平方米,原始入账价值 2,660,888.00 元,账面价值 1,726,339.15 元。

其他无形资产共 4 项,主要内容为企业管理软件、财务系统等,均使用,账面价值 30,409.82 元。

被评估单位申报的账面未记录的其他无形资产为 87 项商标、15 项发明专利、6 项实用新型专利、28 项外观设计专利、3 项软件著作权、1 项域名。

5-1.无形资产-土地使用权评估技术说明

(1)评估范围

纳入评估范围的土地使用权共 1 宗,原始入账价值 2,660,888.00 元,账面价值 1,726,339.15 元。

(2)土地使用权概况

广东松发陶瓷股份有限公司申报的无形资产-土地使用权共 1 宗,在用状态,土地总面积 9,942.56 平方米。主要信息如下:房地产权证证载房地产权属人为广东松发陶瓷股份有限公司,土地性质为国有,土地使用权取得方式为出让,终止日期为 2050 年 5 月 14 日。土地开发程度为红线外五通,宗地内场地平整。

(3)评估过程

①资料审查

A.评估申报表的审查

土地使用权清查申报表：针对被评估单位就土地使用权面积、地类（用途）、使用期限等主要参数未能填写完整的情况，评估人员经现场核查作了补充填写。

B.权证审查

根据被评估单位提供的资料，截至评估基准日本次评估的土地已取得房地产权证，用途为工业用地。评估人员通过现场实地勘察，本次评估设定土地的用途为工业用地，根据中国建设银行股份有限公司潮州市分行“HTC440800000ZGDB201900020 号”《最高额抵押合同》显示：粤房地权证潮房字第(2011)017749号，房屋建筑面积19651.25平方米，土地使用权面积9942.56平方米，均已设立抵押登记；抵押财产的价值为4912.81万元，评估人员未发现其他他项权利或权属瑕疵。

②现场勘查

依据被评估单位提供的评估申报表及其他申报材料，核对土地使用权证号、坐落地点、用途、面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。勘察土地使用权的四至、形状、地质条件、临路状况、宗地内开发程度、相邻土地利用状况，并作了观察记录。

③市场调查

市场调查主要是搜集当地的土地使用权出让交易案例，收集有关管理部门对土地使用权的相关政策规定。在被评估单位有关人员的配合下，完成了资料的搜集工作，这将使我们的评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

④评定估算

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评

估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成资产评估技术说明。

(4)评估方法

土地使用权通行的评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和公示地价系数修正法等。评估时根据当地地产市场发展情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

① 收益还原法：收益还原法是在估算评估对象在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估期日收益总和（土地价值）的一种方法，其适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估。本次评估宗地设定为工业用地，工业用地多用于自身持有，生产经营使用，较难找到类似土地出租资料，且较难确定该类企业的客观经营成本及收益，故不适宜采用收益还原法。

② 市场比较法：市场比较法是指依据替代原理，将评估对象与相同或类似资产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、资产状况等因素进行修正，得出评估对象在评估基准日的价值的一种评估方法。选择和使用市场法时应当考虑的应用前提条件一般包括：评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；交易及交易标的的必要信息是可以获得的。评估人员调查近三年的土地市场上的工业用地的交易案例，了解到在近三年该区域内该类用地的成交案例较少，无法满足采用市场法对土地价值进行估算的前提，故不适宜采用市场比较法进行评估；

③ 剩余法：剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估值，本次评估土地设定为工业用地，较难找到类似房地产的出售案例，不适宜采用剩余法；

④ 成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地所有权应得收益来确定土地价格的评估方法。评估对象所处区域针对工业

土地所耗费的各项费用等信息较难通过公开渠道取得，故本次评估不适宜采用成本逼近法。

⑤ 公示地价系数修正法：包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。其中基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与评估对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法。评估人员调查了解到项目所在地政府已公布基准地价相关信息，具有完备的基准地价修正体系，且基准地价文件中规定的基准地价期日距离评估基准日时间较近，因此适宜采用基准地价系数修正法。

基本公式：

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{基}} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

其中：

$P_{\text{宗}}$ ——待估宗地单位面积地价

$P_{\text{基}}$ ——待估宗地所在区域的单位面积地价

K_t ——二级用地类型修正系数

K_i ——第 i 个区域因素修正系数

K_y ——年期修正系数

K_q ——期日修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D ——土地开发程度修正值

(5) 评估结果及价值比较变动原因分析

① 评估结果

纳入评估范围的无形资产-土地使用权账面价值 1,726,339.15 元
评估价值 5,836,000.00 元，评估价值与账面价值比较增值

4,109,660.85 元，增值率 238.06 %。

具体评估结果详见“无形资产评估汇总表”和“土地使用权评估明细表”。

②评估值与账面价值比较变动原因分析

被评估单位取得土地使用权的时间与评估基准日比较久远，在此期间的土地价格增长幅度比较大。因此，无形资产-土地使用权的评估价值与账面价值比较，变化较大。

(6)评估案例

宗地 1（明细表序号：表 4-11-1-1）

房地产权证号：粤房地权证潮房字第（2011）017749 号

土地位置：潮州市枫溪区如意路工业区 C2-2 号楼

地类（用途）：工业用地

土地总面积：9,942.56 m²

土地使用权取得方式：出让

终止日期：2050 年 5 月 14 日

评估基准日实际土地开发程度：红线外五通，宗地内场地平整

评估基准日设定土地开发程度：红线外五通，宗地内场地平整

基准地价系数修正法评估过程：

基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与评估对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$P_{宗} = P_{基} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

其中：

$P_{宗}$ ——待估宗地单位面积地价

$P_{基}$ ——待估宗地所在区域的单位面积地价

K_t ——二级用地类型修正系数

K_i ——第 i 个区域因素修正系数

K_y ——年期修正系数

K_q ——期日修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D ——土地开发程度修正值

基准地价系数修正法测算过程：

①基准地价的内涵

A.开发程度：工业用地为“三通一平”，即宗地外通供水、通电、通路和宗地红线内场地平整。

B.平均容积率：1.5。

C.法定最高使用权年限及土地还原利率：工业 50 年、5.6%。

D.评估基准日：2023 年 6 月 30 日。

E.潮州市二级工业用地的基准地价为 656 元/平方米。

②宗地用地类型修正

该宗地用途为工业用地，设定为工业用地，根据工业用地宗地用途修正文件规定：修正系数为 1。

③第 i 个区域因素修正系数

潮州市二级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0476	0.0238	0	-0.0193	-0.0386
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0370	0.0185	0	-0.0150	-0.0300
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0204	0.0102	0	-0.0083	-0.0166

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0200	0.0100	0	-0.0081	-0.0162
城镇规划	区域内规划完善,且为重点工业规划区,近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局,近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划,规划前景一般	区域规划为其他用途规划,规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局,规划前景差
修正系数	0.0134	0.0067	0	-0.0055	-0.0110

④确定待估宗地区域因素修正系数

根据待估宗地的各项因素具体条件,对照宗地地价区域因素修正系数表,确定待估宗地区域因素修正系数,详见下表。

待估宗地区域因素修正系数表

影响因素	具体状况	优劣程度	系数
交通条件	临混合型道路如意路,道路通达度一般	一般	0
基本设施状况	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	较优	0.0185
环境条件	地形、地貌、地质等情况一般,噪音影响一般	一般	0
产业集聚效益	陶瓷产业集聚度较高	较优	0.01
城镇规划	区域规划较适合工业规划布局,近期规划前景较好	较优	0.0067
合计			0.0352

⑤年期修正

由于基准地价为工业用地法定最高土地使用年限地价,工业用地为 50 年,待估宗地为工业用地剩余使用年限为 25.62 年,因此需要进行年期修正,经计算修正系数为 0.8052。

$$K_2 = [1 - 1 / (1 + 5.6\%)^{25.62}] / [1 - 1 / (1 + 5.6\%)^{50}] = 0.8052$$

⑥期日修正

基准地价期日为 2023 年 6 月 30 日,本次评估基准日为 2024 年 9 月 30 日,两个日期较近,且经市场调查,潮州市工业用地地价在上述时间段内变化不大,故期日修正系数为 1。

⑦其他个别因素修正系数

潮州市工业用地个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
----------	---	----	----	----	---

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规则, 较利于布局	形状一般, 不影响布局	形状不规则, 对布局有一定影响	形状不规则, 较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	地势平坦	地势较平坦, 坡度<2%, 对建筑无影响	地势较平坦, 坡度<5%, 对建筑影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

⑧确定待估宗地个别因素修正系数

根据待估宗地的各项因素具体条件, 对照宗地地价个别因素修正系数表, 确定待估宗地个别因素修正系数, 详见下表。

待估宗地区域因素修正系数表

影响因素	具体状况	优劣程度	系数
宗地面积	面积较小, 对土地利用有一定影响	较劣	-0.01
宗地形状	形状一般, 不影响布局	一般	0
宗地地势	地势较平坦, 坡度<2%, 对建筑无影响	较优	0.01
宗地地质	地质条件一般	一般	0
合计			0

⑨土地开发程度修正值

潮州市区工业用地基准地价为“三通一平”(宗地红线外通路、通电、供水, 宗地红线内场地平整), 评估设定的开发程度为“五通一平”, “通排水”增加 30 元, “通讯”增加 10 元, M=40 元/平方米。

⑩基准地价系数修正法估价结果

$$\begin{aligned}
 P_{\text{宗}} &= P_{\text{基}} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D \\
 &= 656 \times 1 \times (1 + 3.52\%) \times 1 \times 0.8052 \times 1 \times (1 + 0\%) + 40 \\
 &= 587 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

⑪土地总价的确定

该土地面积为 9,942.56 平方米, 则其评估值为:

$$\begin{aligned} \text{土地总价} &= \text{土地面积} \times \text{土地单价} \\ &= 9,942.56 \times 587 \\ &= 5,836,000.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

5-2.无形资产-其他无形资产评估技术说明

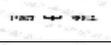
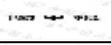
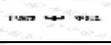
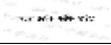
(1)评估范围

被评估单位申报的账面记录的其他无形资产账面值 30,409.82 元，主要内容为企业管理软件、财务系统等。

被评估单位申报的账面未记录的其他无形资产为 87 项商标、15 项发明专利、6 项实用新型专利、28 项外观设计专利、3 项软件著作权、1 项域名。具体情况见下表：

①商标，共 87 项，注册人均均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	商标图样	商标注册号	取得方式	类别	到期（专用权期限）
1		76021796	原始取得	43	2034 年 9 月 20 日
2		75992691	原始取得	35	2034 年 9 月 27 日
3		67993649	原始取得	21	2033 年 5 月 6 日
4		67528060	原始取得	21	2033 年 6 月 20 日
5		64240757	原始取得	35	2033 年 2 月 27 日
6		64226574	原始取得	20	2032 年 10 月 20 日
7		53879690	原始取得	42	2031 年 12 月 20 日
8		52264538	原始取得	21	2031 年 9 月 13 日
9		52251474	原始取得	21	2031 年 11 月 20 日
10		51368860	原始取得	21	2031 年 7 月 20 日
11		50690388	原始取得	42	2031 年 6 月 13 日
12		50688333	原始取得	35	2031 年 7 月 6 日
13		50164166	原始取得	21	2031 年 7 月 6 日
14		47522593	原始取得	35	2031 年 2 月 20 日
15		46699529	原始取得	21	2031 年 1 月 27 日
16		43246476	原始取得	21	2030 年 12 月 13 日
17		43246470	原始取得	20	2031 年 2 月 6 日
18		43245079	原始取得	35	2031 年 8 月 13 日
19		43243848	原始取得	8	2030 年 12 月 6 日

20		33217358	原始取得	35	2029年7月20日
21	松发陶瓷	29456013	原始取得	21	2029年2月6日
22		26804660	原始取得	43	2028年9月20日
23		26800947	原始取得	20	2028年9月20日
24		26797229	原始取得	32	2028年9月20日
25		26797128	原始取得	30	2028年9月20日
26		26796384	原始取得	21	2028年9月20日
27		26796339	原始取得	26	2028年9月20日
28		26793177	原始取得	24	2028年9月20日
29		26790073	原始取得	35	2028年9月20日
30		26790051	原始取得	11	2028年9月20日
31		26760492	原始取得	41	2028年9月20日
32	松发瓷器	23076304	原始取得	21	2028年3月6日
33	松发月光瓷	21125978	原始取得	21	2027年10月27日
34	SONGFA	18457608	原始取得	20	2027年1月6日
35	SONGFA	18457607	原始取得	21	2027年1月6日
36	SONGFA	18457606	原始取得	35	2027年1月6日
37	松发瓷器	18457597	原始取得	38	2027年1月6日
38	松发瓷器	18457596	原始取得	35	2027年1月6日
39	松发瓷器	18457595	原始取得	21	2027年3月13日
40	松发瓷器	18457594	原始取得	20	2027年1月6日
41		18457591	原始取得	21	2027年1月6日
42		15419900	原始取得	21	2026年1月20日
43	东方瓷窑	15419895	原始取得	21	2026年1月20日
44		14453453	原始取得	43	2025年6月6日
45		14453069	原始取得	35	2025年6月6日
46		14453012	原始取得	21	2025年6月6日
47		13874500	原始取得	21	2025年3月13日
48		13070895	原始取得	21	2034年12月20日
49		10753451	原始取得	8	2033年8月6日
50		10611659	原始取得	21	2033年7月27日
51		10610731	原始取得	11	2033年9月20日
52		10610689	原始取得	20	2033年12月13日
53		10610448	原始取得	8	2033年5月6日
54	永甲瓷器	10610261	原始取得	21	2033年5月6日
55	居圆	9118969	原始取得	20	2032年2月13日
56	居圆	8701504	原始取得	21	2031年10月6日
57	居圆	8701463	原始取得	8	2031年10月6日

58		8233710	原始取得	21	2031年4月27日
59		7936872	原始取得	21	2031年3月20日
60		7936828	原始取得	11	2031年4月13日
61		7933369	原始取得	21	2031年2月6日
62		7933344	原始取得	11	2031年4月13日
63		7688438	原始取得	8	2031年7月20日
64		7022036	原始取得	11	2030年10月6日
65		7022032	原始取得	21	2032年2月13日
66		7022031	原始取得	21	2031年12月6日
67		7022028	原始取得	21	2030年6月13日
68		4380133	原始取得	40	2028年9月6日
69		4380131	原始取得	28	2028年11月27日
70		4380130	原始取得	25	2030年2月27日
71		4380128	原始取得	20	2028年4月6日
72		4380127	原始取得	19	2028年6月13日
73		4380126	原始取得	6	2027年8月6日
74		4380124	原始取得	1	2028年4月6日
75		3587956	原始取得	21	2025年10月27日
76		3491765	原始取得	21	2025年8月20日
77		3491763	原始取得	21	2034年12月13日
78		3118620	原始取得	11	2034年1月20日
79		1328108	原始取得	21	2029年10月27日
80		1216565	原始取得	21	2028年10月20日
81		马德里协议 895761	原始取得	21	2026年5月22日
82		中国台湾 01241609	原始取得	21	2026年12月15日
83		中国香港 300582958	原始取得	21	2026年2月16日
84		新加坡 T0603307Z	原始取得	21	2026年2月24日
85		美国 6249980	原始取得	21	2031年1月19日
86		美国 6339203	原始取得	21	2031年5月4日
87		印尼 D0020030765707735	原始取得	21	2033年4月4日

②发明专利,共15项,申请人均为广东松发陶瓷股份有限公司。

具体明细如下：

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
1	200810218702.1	一种骨质瓷及其生产工艺	2008-10-28	2012.01.04
2	201110416630.3	装饰用大红釉	2011-12-14	2014.01.08
3	201110416597.4	一种高光泽日用陶瓷釉及其制备方法	2011-12-14	2014.03.19
4	201410263524.X	一种骨质无光釉及用该釉制作骨质瓷产品的方法	2014-6-13	2015.09.16
5	201410262570.8	一种新型铜铁色釉及用其制作日用瓷的方法	2014-6-13	2015.12.09
6	201410262647.1	一种铜铁色曜变金圈天目釉及用其制作日用瓷的方法	2014-6-13	2016.01.06
7	201410418390.4	一种日用陶瓷快速烧成系统及其生产工艺	2014-8-25	2016.01.06
8	201410262577.X	一种含有合成骨粉的特异型骨质瓷材料及其制备方法	2014-6-13	2016.01.20
9	201410262620.2	一种硬质釉及用其制备装饰瓷的方法	2014-6-13	2016.03.09
10	201410396587.2	一种陶瓷酒瓶自动注浆生产工艺	2014-8-13	2017.02.08
11	201710024482.8	一种易洁日用瓷器及其制备方法	2017-1-13	2020.04.28
12	202011322465.0	一种瓷器釉下装饰材料及其制备与应用方法	2020-11-23	2022.09.09
13	202111169027.X	一种具有抗菌功能的陶瓷釉料及其制备与应用	2021-9-30	2023.03.28
14	202111179177.9	釉下移印装饰的陶瓷色釉料、日用陶瓷器具及其制备方法	2021-10-9	2023.03.28
15	202211189660.X	一种高透光高白的硅质日用陶瓷及其制备方法	2022-9-28	2023.03.31

③实用新型专利，共 6 项，申请人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
1	201820370442.9	一种便于倒茶的陶瓷茶壶	2018-3-19	2019.07.12
2	201820384809.2	一种可适用于多种人群的陶瓷杯	2018-3-21	2019.08.13
3	201820256287.8	一种可架设筷子的碗	2018-2-13	2019.08.13
4	202320163888.5	内腔上釉机	2023-1-18	2023.06.16
5	202322923353.6	陶瓷多彩上色机	2023-10-30	2024.06.11
6	202322923432.7	一种自动检测陶瓷质量的设备	2023-10-30	2024.06.28

④外观设计专利，共 28 项，申请人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
1	201530378953.7	大垫盘（天坛）	2015-9-28	2016.02.10
2	201730111081.7	盘（和而不同）	2017-4-7	2017.09.19
3	201730339097.3	茶壶（紫曦）	2017-7-25	2018.01.26
4	201730590799.9	成套餐具（石浪系列）	2017-11-27	2018.06.15
5	201830569678.0	砂锅（品鲜养味煲）	2018-10-12	2019.03.05
6	201930458553.5	米缸	2019-8-22	2020.02.21

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
7	201930214885.9	米缸（木桶）	2019-5-6	2020.01.10
8	201930719495.7	餐具套件（皮影系列）	2019-12-23	2020.08.07
9	201930719507.6	餐具套件（皮革系列）	2019-12-23	2020.08.07
10	202030045243.3	餐具（鸿运当头）	2020-1-23	2020.08.07
11	202030045250.3	红碗	2020-1-23	2020.09.04
12	202030221668.5	锅（皮革纹圆锅）	2020-5-15	2020.06.12
13	202030625189.X	水壶套件（青洛）	2020-10-21	2020.11.13
14	202030759602.1	餐具套件（贝鲁卡系列）	2020-12-10	2021.01.05
15	202130177218.5	茶壶套件（海棠）	2021-3-31	2021.04.23
16	202130177203.9	杯子（百年荣光）	2021-3-31	2021.04.23
17	202330162522.1	碗（单柄碗）	2023-3-30	2023.04.25
18	202330276832.6	餐具套件（手工瓷语系列）	2023-5-12	2023.06.02
19	202330276827.5	餐具套件（芭蕉叶系列）	2023-5-12	2023.06.09
20	202330181899.1	杯子（礼帽1）	2023-4-6	2023.07.18
21	202330137553.1	餐具套件（钻石）	2023-3-21	2023.07.21
22	202330322994.9	杯(花朵)	2023-5-29	2023.09.15
23	202330579448.3	杯子（浮雕早餐盖杯）	2023-9-7	2023.09.29
24	202330260998.9	杯（企鹅）	2023-5-6	2023.08.15
25	202330432410.3	杯盘套件（猫爪）	2023-7-11	2023.11.14
26	202330786927.2	摆件（熊猫崽）	2023-11-30	2024.04.30
27	202330786928.7	盖盅（小龙仔）	2023-11-30	2024.06.11
28	202330786926.8	摆件（鱼化龙）	2023-11-30	2024.06.14

⑤软件著作权，共 3 项，署名人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	著作权申请号	著作权名称	创作完成日期	登记类别
1	软著登字第 8601953 号	陶瓷个性化推荐系统 V1.0	2021-7-30	软著
2	软著登字第 11879518 号	云雁智创意设计服务平台（Web 版）【简称：云雁智创意设计服务平台】V1.0	2023-8-1	软著
3	软著登字第 11887941 号	云雁智创意设计服务平台（移动版）【简称：云雁智创意设计服务平台】V1.0	2023-8-1	软著

⑥域名，共 1 项，注册人为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	域名	注册时间	到期时间	域名服务器 1	域名服务器 2
1	Songfa.com	1999/6/1	2031/6/1	ns3.dns-diy.com	ns4.dns-diy.com

(2)评估过程

①清查核实

A.评估人员根据资产评估明细表中其他无形资产的性质及特点,采取重点抽查方式进行清查,并对其他无形资产的实际使用情况进行调查了解和记录。

B.根据清查结果,进一步完善评估明细表,要求做到“表”、“实”相符。

C.关注其他无形资产的权属问题,查阅其他无形资产明细账及相关财务凭证,收集其他无形资产的购买合同、发票以及权力证书等资料。

②评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法,开展市场询价工作,进行评定估算。

③评估汇总

对其他无形资产评估的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

④撰写评估技术说明

按照有关评估准则要求的评估说明基本格式与内容,编制其他无形资产评估技术说明。

(3)评估方法

①对于外购的软件,首先了解了无形资产的主要功能和特点,核查了其他无形资产的购置合同、发票等资料,并了解无形资产的入账和期末计价方法,摊销方法及期限等财务资料确认其摊余价值合理、准确。

企业的无形资产已进行多期摊销且摊销时间较短,本次评估无形资产选取的摊销时间长于企业的预计使用年限,并按照摊销后的金额作为评估值。

②对于账面未记录的商标及专利权,在分类上属于知识产权类无形资产。评估人员通过调查了解被评估单位所处行业的技术壁垒特征

及所提供服务的知识产权附着属性均较为显著，纳入本次评估范围的上述资产对其业务的贡献水平较高。考虑相关业务收入能够在财务中单独清晰核算，且该类无形资产的价值贡献能够保持较好的延续性，我们采用收益法中细分的收入分成法进行估值。

价值估算涉及的基本公式为：

$$P = K \times \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

P：无形资产的评估价值

R_i：基准日后第 i 年预期分成收入

K：分成率

n：收益期

i：折现期

r：折现率

(4)评估结果及价值比较变动原因分析

其他无形资产账面价值 30,409.82 元，评估价值 2,659,900.00 元，评估增值 2,629,490.18 元，增值率 8,646.85 %。

评估增值的主要原因是账面未记录的专利、商标等评估增值所致。

(5)评估案例

明细表序号：表 4-11-3-5

资产名称：商标

法定使用年限：10 年

平均尚可使用年限：5.34 年

①营业收入

家居用品制造行业所提供服务的知识产权附着性一般，商标等知识产权类资产对企业业务的贡献水平一般。

商标作为企业的无形资产，也是品牌的象征，纳入评估范围的多项商标，开展的业务相互影响，商标发挥作用亦相互影响，因此本项

目中将多项商标合并估值，以反映其对被评估单位的价值贡献程度。

分析表明，纳入评估范围的商标主要通过作用于被评估单位主营业务产生贡献，相关商标已覆盖广东松发陶瓷股份有限公司所有国内主体业务，因此我们将预测的广东松发陶瓷股份有限公司国内主营业务收入作为本次评估采用的营业收入。

考虑商标资产的价值贡献能够保持良好的延续性，本项目评估中采用商标尚可使用年限作为预测期。

本次评估采用的营业收入预测情况如下：

营业收入预测表

金额单位：人民币元

项目名称	2024年10-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年1月
营业收入合计	14,897,237.88	59,589,000.00	59,589,000.00	59,589,000.00	59,589,000.00	59,589,000.00	4,965,750.00

③收入分成率

一般情况下，企业所拥有的商标等资产都对企业收益有一定的贡献率，但在不同的行业和企业所表现出的贡献率是不同的。

本次评估从对行业特点分析入手，采用层次分析方式估计分成率，并假设企业发展过程中期贡献率保持不变。分析测算过程如下：

收入分成率分析测算表

层级	影响因素	主要评价情况	评价结果	数据内涵	说明
A	企业盈利驱动因素	行业收益率能力相对较好	5.00%	所有因素收入分成率	驱动因素细分为资金（资产）、技术（无形资产）、人力、管理
B	对象所属类别因素	细分类别中知识产权类资产对收益贡献较大	25.00%	知识产权类无形资产权重	知识产权类细分为商标类、技术类、其他类无形资产
C1	对象个体地位因素	细分类别中商标类资产对收益贡献较大	60.00%	商标类无形资产权重	商标类无形资产包括商标权
C2	对象个体经济因素	驰名商标，所在市场影响力较大，发挥效用作用较大	70.00%	发挥效用影响权重程度	驰名商标一般 70%
C3	对象个体法律因素	商标均已注册受法律保护，预期法律保护状况正常	110.00%	法律事项影响影响权重程度	国内注册商标一般 110%
C4	对象个体市场因素	流通能力基本正常，无限制	80.00%	流通性影响影响权重程度	基本无限流通一般 80%
C5	对象个体其他因素	无特殊修正事项	100.00%	特殊事项影响影响权重程度	无修正
合计			0.46%		

④折现率

企业经营中不同资产风险报酬率存在区别，但通常情况下无形资产的风险报酬率会高于企业加权平均资本成本。本次评估采用对企业

加权平均资本成本修正调整方式估计折现率。计算公式如下：

折现率=企业税前加权平均资本成本+资产超额风险报酬率

A. 折现率 r 采用加权平均资本成本(WACC)确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：

E：权益市场价值；

D：债务市场价值；

Re：权益资本成本；

Rd：债务资本成本；

T：适用的所得税率；

$$R_e = R_f + \beta_e \times ERP + R_s$$

式中：

Rf：无风险报酬率；

ERP：市场风险溢价；

Rs：评估对象的个别风险调整系数；

β_e ：预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_U \times \left(1 + (1 - T) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中：

β_u ：可比公司市场风险系数（剔除财务杠杆）

a. 权益资本成本

(a) 无风险收益率（Rf）

通过 Wind 资讯终端查询，评估基准日十年期国债到期收益率为 2.2058%，我们以此作为无风险收益率。

(b) 预期市场风险系数（ β_e ）

计算过程如下：

市场风险系数计算表

序号	股票代码	股票名称	资本结构(D/E)	带财务杠杆贝塔系数 β_L	剔除财务杠杆贝塔系数 β_U	目标资本结构(D/E)	目标贝塔系数 β_e	税率(T)
1	001211.SZ	双枪科技	12.88%	0.6218	0.5670			25%
2	001216.SZ	华瓷股份	0.41%	0.6003	0.5982			15%
3	603838.SH	四通股份	0.00%	0.7396	0.7396			15%
平均值			4.43%		0.6349	4.43%	0.6589	
标的公司								15%

可比公司市场风险系数（ β_U ）：如上表所示，通过 WIND 资讯终端查询选取了 3 家行业内可参考公司。通过 WIND 资讯终端查询这 3 家公司有财务杠杆的贝塔系数（ β_L ），并根据其自身资本结构（D/E）和适用的所得税（T）率计算其剔除财务杠杆的贝塔系数（ β_U ），在此基础上采用这 3 家公司剔除财务杠杆的贝塔系数（ β_U ）均值作为选取的标的公司剔除财务杠杆的贝塔系数（ β_U ），取值 0.6349。

贝塔系数（ β_e ）：考虑标的公司目前以及预期具有付息债务，这与可比公司的资本结构比率（4.43%）具有相似性，判断该预期具有合理性，因此确定选取的标的公司目标资本结构(D/E)为 4.43%。据此，根据评估选取的模型计算标的公司适用的贝塔系数（ β_e ）：

$$\begin{aligned}\beta_e &= \beta_U \times \left(1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right) \\ &= 0.6349 \times (1 + (1 - T) \times 4.43\%) \\ &= 0.6589\end{aligned}$$

(c) 市场风险溢价（ERP）

市场风险溢价，指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估选择利用中国证券市场指数计算的历史市场风险溢价作为预期市场风险溢价。

我们以沪深 300 日收盘价均值为基础测算的市场风险溢价(ERP)为 6.90%。本次评估选取 6.90%作为预期市场风险溢价。

(d) 个别风险调整系数 (Rs)

个别风险调整系数，即企业特有风险调整系数，一般包括企业规模超额风险系数和其他特有风险系数两部分。目前国际上比较多的是考虑规模因素的影响，认为资产规模小、投资风险就会相对增加，反之，资产规模大，投资风险就会相对减小。另外，个别风险也与企业其他的一些特别因素有关，如核心竞争力、特别事项等，需要根据实际情况估计所对应适用的个别风险调整系数。

本项目中，经对被评估单位经营风险识别，主要针对企业规模、行业竞争力和企业经营管理能力方面估计了个别风险系数，取值为4%。评估操作中采用定性分析适当量化方式对相关风险进行识别和估计，分析过程如下：

个别风险调整系数分析测算表

风险因素	主要评价情况	评价分值	风险程度
企业规模	与参考公司比较，公司在企业规模方面存在较大弱势，因此存在相对经营风险。	1.5	中高位
行业竞争力	与参考公司比较，公司在持续拓展区域外市场和业务创新能力方面相对较弱，因此存在相对经营风险。	1	中位
经营管理能力	与参考公司比较，公司在综合管理方面基础相对薄弱，因此存在相对经营风险。	1.5	中高位
合计		4	

(e) 权益资本成本 (Re)

$$\begin{aligned}
 Re &= R_f + \beta_e \times ERP + R_s \\
 &= 2.1518\% + 0.6589 \times 6.90\% + 4\% \\
 &= 10.70\%
 \end{aligned}$$

b. 债务资本成本 (Rd)

资产置出的过程中，债务成本不归属在置出范围内。但是企业在生产经营中，仍需要相应的借款金额维持生产经营，参考基准日近期LPR利率确定债务资本成本。本次评估涉及的债务资本成本为3.35%。

c. 权益资本成本

基于前述分析，本项目加权平均资本成本计算结果实际等于权益

资本成本:

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

$$=10.36\%$$

B.企业税前加权平均资本成本(WACCBT)=WACC/ (1-T)

广东松发陶瓷股份有限公司执行的所得税税率为 15%，此处计算中关于所得税率亦取值 15%，即 T 取值 15%。则：

企业税前加权平均资本成本=WACC/ (1-T)

$$=12.19\%$$

C. 资产超额风险报酬率

本次评估从对行业特点分析入手，采用层次分析方式估计资产超额风险报酬率，并假设企业发展过程中期贡献率保持不变。分析测算过程如下：

资产超额风险报酬率分析测算表

层级	影响因素	主要评价情况	分析结果	数据内含
A	行业要素特征	所在行业四要素驱动特征较为明显，无形资产发挥作用大	4.00%	无形资产超额风险报酬率
B	资产类别特征	评估对象为商标，属于知识产权类无形资产，细分类别中风险相对一般	90.00%	知识产权类无形资产风险程度
C	资产地位特征	企业生产所需技术、经验较多，对象在所有因素其中地位较为突出，风险相对较大	90.00%	商标类无形资产风险程度
CA1	资产经济特征	著名商标，所在市场影响力较大，发挥效用作用较大	90.00%	效用发挥影响风险程度
CA2	资产法律特征	使用期较长，注册中，预期法律保护状况正常	100.00%	法律事项影响风险程度
CA3	资产市场特征	流通能力较好	90.00%	流通性影响风险程度
CA4	资产其他特征	无特殊修正事项	100.00%	特殊事项影响风险程度
D	无形资产超额风险报酬率		2.62%	无形资产超额风险报酬率

D. 折现率=企业税前加权平均资本成本+资产超额风险报酬率

$$=12.19\%+2.62\%$$

$$=14.81\%$$

⑤估值结果

$$P = K \times \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

$$=1,030,000.00 \text{ (元) (取整)}$$

计算过程如下：

无形资产-商标评估计算表

金额单位：人民币元

	2024年10-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年1月
折现期	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.29
计算用营业收入	14,897,237.88	59,589,000.00	59,589,000.00	59,589,000.00	59,589,000.00	59,589,000.00	4,965,750.00
分成率	0.46%	0.46%	0.46%	0.46%	0.46%	0.46%	0.46%
分成值	68,527.29	274,109.40	274,109.40	274,109.40	274,109.40	274,109.40	22,842.45
折现率	14.81%	14.81%	14.81%	14.81%	14.81%	14.81%	0.15
折现系数	0.98	0.9	0.79	0.68	0.6	0.52	0.48
现值	67,354.23	247,133.57	215,249.51	187,478.98	163,291.29	142,224.18	10,997.60
评估值	1,030,000.00						

8.长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用账面价值为 1,036,953.34 元，为揭阳机场店装、汕头万象城店、大兴机场松发瓷器店项目装修改造费用及人事部平台提供软件服务项目。评估人员查看了长期待摊费用明细账、总账余额和评估申报表是否相符，进行账表、账证、账实核对。评估人员了解了长期待摊费用的形成原因，在核对账面记录和收集相关信息情况后，以核实后的账面价值确定评估值。

长期待摊费用的评估值为 1,036,953.34 元。

9.负债评估技术说明

(1) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债与非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年到期非流动负债、其他流动负债。非流动负债包括租赁负债、递延收益。上述负债在基准日账面情况如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	应付账款	66,381,665.32
2	合同负债	2,547,436.51
3	应付职工薪酬	2,386,202.65
4	应交税费	740,712.67
5	其他应付款	60,077,247.23

序号	科目名称	账面价值
6	一年到期非流动负债	2,317,834.56
7	其他流动负债	197,979.58
8	流动负债合计	134,649,078.52
9	租赁负债	1,910,596.15
10	递延收益	73,861.63
11	非流动负债合计	1,984,457.78
	负债合计	136,633,536.30

(2) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

1) 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估准则的要求，指导企业填写负债评估明细表。

2) 第二阶段：现场调查阶段

①根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。做到账表相符；

②由企业财务部门的有关人员介绍负债的形成原因、记账原则等情况；

③对负债原始凭据抽样核查，确保债务情况属实。

3) 第三阶段：评定估算阶段

①核对调整后的负债评估明细表

②对各类负债，采用适当的评估方法，编制评估汇总表；

③提交负债的评估技术说明。

(3) 评估方法及过程

1) 应付账款

应付账款账面价值 66,381,665.32 元，用于核算日常经营中的供应商的货款与设备采购款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核对交易事项的真实性、业务内容和金

额等，以清查核对后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 66,381,665.32 元。

2) 合同负债

合同负债账面价值 2,547,436.51 元，为合同约定预收的货款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核对交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核对后的账面价值作为评估值。

合同负债评估值为 2,547,436.51 元。

3) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 2,386,202.65 元，为企业按规定提取的职工工资、奖金、津贴和补贴、医疗保险费、基本养老保险费等。评估人员通过核对企业账簿、抽查工资报表等方式进行核查，以核对无误的账面价值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 2,386,202.65 元。

4) 应交税费

应交税费账面价值为 740,712.67 元，主要为各项应交税费，包括个人所得税、房产税等。评估人员通过调查了解企业执行的税收政策、核对企业账簿、抽查凭证以及检查纳税申报表等方式核对企业各项税费账面价值，以核对无误的账面价值确认评估值。

应交税费评估值为 740,712.67 元。

5) 其他应付款

其他应付款账面价值 60,077,247.23 元，主要为保证金、服务费、往来款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核对交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核对后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 60,077,247.23 元。

6) 一年到期的非流动负债

一年到期的非流动负债账面值为 2,317,834.56 元，为企业租赁门店一年内需要缴纳的租金。评估人员通过核对企业账簿、租赁合同及租金计算表等相关资料，以核对无误的账面值确认评估值。

一年到期的非流动负债评估值为 2,317,834.56 元。

7) 其他流动负债

其他流动负债账面值为 197,979.58 元，为合同负债所对应的销项税。评估人员通过核对企业账簿、合同负债科目合同等相关资料，以核对无误的账面值确认评估值。

其他流动负债评估值为 197,979.58 元。

8) 租赁负债

租赁负债账面值为 1,910,596.15 元，为企业租赁门店在评估基准日尚未缴纳的租金。评估人员通过核对企业账簿、租赁合同及租金计算表等相关资料，以核对无误的账面值确认评估值。

租赁负债评估值为 1,910,596.15 元。

9) 递延收益

递延收益账面值为 73,861.63 元，为企业建设云雁智创设计服务平台获得的政府补助款。评估人员核对了账簿记录、抽查了原始凭证、政府补助文件等相关资料，核实递延收益科目余额，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。该设备暂未完工，以核对无误的账面值确认评估值。

递延收益评估值为 73,861.63 元。

四、评估结论及其分析

(一) 评估结论

辽宁众华资产评估有限公司接受广东松发陶瓷股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、

公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东松发陶瓷股份有限公司拟置出的资产和负债在2024年9月30日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估假设条件成立前提下，广东松发陶瓷股份有限公司纳入评估范围的资产账面价值为59,218.14万元，评估价值64,973.82万元，评估增值5,755.68万元，增值率为9.72%；负债账面价值为13,663.35万元，评估价值为13,663.35万元；所有者权益账面价值为45,554.79万元，评估价值为51,310.47万元，评估增值5,755.68万元，增值率为12.63%。评估结果汇总情况见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%	
1	流动资产	16,828.25	17,147.14	318.89	1.89
2	非流动资产	42,389.89	47,826.68	5,436.79	12.83
3	其中：长期股权投资	37,470.39	40,132.59	2,662.20	7.10
4	其他权益工具	-	32.95	32.95	
5	固定资产	4,220.42	6,288.16	2,067.73	48.99
6	在建工程	15.92	15.92	-	-
7	使用权资产	403.78	403.78	-	
8	无形资产	175.67	849.59	673.92	383.61
9	长期待摊费用	103.70	103.70	-	-
10	资产总计	59,218.14	64,973.82	5,755.68	9.72
11	流动负债	13,464.91	13,464.91	-	-
12	非流动负债	198.45	198.45	-	-
13	负债合计	13,663.35	13,663.35	-	-
14	净资产	45,554.79	51,310.47	5,755.68	12.63

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

1. 评估结论与账面价值比较变动情况

评估对象评估结果与账面价值比较，评估增值5,755.68万元，增值率为12.63%。

2. 变动原因

变动原因具体见各科目。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人与被评估单位均为广东松发陶瓷股份有限公司。

(一)被评估单位概况

1.被评估单位概况

名称：广东松发陶瓷股份有限公司

住所：广东省潮州市枫溪区如意路工业区 C2-2 号楼

法定代表人：卢堃

注册资本：人民币壹亿贰仟肆佰壹拾陆万捌仟捌佰元

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：一般项目：日用陶瓷制品制造；日用陶瓷制品销售；卫生洁具制造；卫生洁具销售；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；颜料制造；颜料销售；新型陶瓷材料销售；合成材料制造（不含危险化学品）；合成材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；纸制品制造；纸制品销售；包装材料及制品销售；金属制品销售；塑料制品销售；藤制品销售；日用木制品销售；竹制品销售；日用玻璃制品销售；家具销售；家居用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；针纺织品及原料销售；货物进出口；技术进出口；会议及展览服务；专业设计服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（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：第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

统一社会信用代码：914451007408274093

成立日期：2002年07月11日

登记机关：潮州市市场监督管理局

时间：2023年09月12日

2.公司历史沿革

(1) 2002年，有限公司设立

公司前身潮州市金唐陶瓷有限公司由林道锦和林道藩出资组建，其中，林道锦以货币资金出资 210.00 万元，持股比例为 70%；林道藩以货币资金出资 90.00 万元，持股比例为 30%。2002 年 7 月 11 日，潮州市工商行政管理局核发了企业法人营业执照（注册号：4451012001425），注册名称为潮州市金唐陶瓷有限公司。潮州市金唐陶瓷有限公司于 2003 年 12 月 15 日通过股东会决议，变更公司名称为广东松发陶瓷有限公司。

潮州市金唐陶瓷有限公司成立时的股权结构为：

单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	林道锦	210.00	70.00
2	林道藩	90.00	30.00
合计		300.00	100.00

(2) 2011年，松发股份设立

2011 年 5 月 21 日，广东松发陶瓷有限公司召开股东会，经公司股东表决通过，将公司由有限责任公司整体变更为股份有限公司。公司以截至 2010 年 12 月 31 日，经广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的《审计报告》（广会所审字[2011]第 11001220019 号）审计的净资产折合股本 6,600 万元，整体变更设立股份公司。2011 年 5 月 21 日，广东正中珠江会计师事务所有限公司对本次股改出具了《验资报告》（广会所验字[2011]第 11001220020 号）。2011 年 5 月 21 日，广东松发陶瓷股份有限公司召开创立大会选举公司董事、监事，并审议通过公司章程。

2011 年 6 月 18 日，潮州市工商局核准了上述变更登记事项并换发了《企业法人营业执照》（注册号：445100000003391）。

股份公司设立时，公司的股权结构为：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
1	林道藩	2,508.00	38.00

序号	股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
2	陆巧秀	2,052.00	31.09
3	刘壮超	528.00	8.00
4	廖少君	528.00	8.00
5	王斌康	264.00	4.00
6	刘丽群	264.00	4.00
7	严考验	198.00	3.00
8	美富投资	132.00	2.00
9	林秋兰	126.00	1.91
合计		6,600.00	100.00

(3) 2015年，首次公开发行股票并上市

2015年2月27日，中国证监会出具《关于核准广东松发陶瓷股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可〔2015〕312号），批复松发股份公开发行新股不超过2,200万股。

2015年3月16日，上海证券交易所出具《关于广东松发陶瓷股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》（2015）94号），审核同意松发股份发行的2,200万股人民币普通股股票于2015年3月19日起上市交易，证券简称为“松发股份”，证券代码为“603268”。

广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）于2015年3月16日出具《验资报告》（广会验字[2015]G14001110250号），经其审验，截至2015年3月16日止，松发股份募集资金总额为人民币25,652.00万元，扣除发行费用人民币3,872.53万元，实际募集资金净额为人民币21,779.47万元，其中新增股本人民币贰仟贰佰万元整（人民币2,200.00万元），股本溢价人民币19,579.47万元。

首次公开发行股票完成后，松发股份总股本为8,800万股，注册资本为8,800万元。

首次公开发行股票并上市后，松发股份的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
1	林道藩	2,508.00	28.50
2	陆巧秀	2,052.00	23.32
3	刘壮超	528.00	6.00
4	廖少君	528.00	6.00
5	王斌康	264.00	3.00
6	刘丽群	264.00	3.00

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
7	严考验	198.00	2.25
8	美富投资	132.00	1.50
9	林秋兰	126.00	1.43
10	社会公众投资者	2,200.00	25.00
合计		8,800.00	100.00

（4）2017年，注册资本增加138.4万元人民币

2017年7月，上市公司召开2017年度第二次临时股东大会，决议通过《关于〈广东松发陶瓷股份有限公司2017年限制性股票激励计划（草案）及其摘要〉的议案》等议案，上市公司通过定向增发的方式向曾文光等75名激励对象授予限制性人民币普通股（A股）158.40万股，每股面值1元，每股授予价格为16.35元。本次激励计划实际授予的激励对象合计75名，授予限制性人民币普通股（A股）138.40万股。

2017年11月，上市公司完成本次注册资本变更的工商登记手续，注册资本变更为人民币8,938.40万元。

（5）2018年，注册资本增加3575.36万元人民币

2018年5月2日，松发股份召开2017年年度股东大会，审议通过《广东松发陶瓷股份有限公司2017年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，决定以公司截止2017年12月31日的总股本8,938.40万股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1.60元人民币（含税），共计派发现金股利1,430.14万元（含税）；同时以资本公积金向全体股东每10股转增4股，共计转增3,575.36万股，转增后公司股本将增至12,513.76万股。

2018年6月，上市公司完成本次注册资本变更的工商登记手续，注册资本变更为人民币12,513.76万元。

（6）2018年，控股股东及实际控制人变动

2018年8月29日，松发股份披露《关于控股股东协议转让公司股份的提示性公告》。公告称，根据公司战略发展需要和个人投资资金需求，林道藩、陆巧秀及其一致行动人林秋兰与恒力集团签署了《关

于广东松发陶瓷股份有限公司股份之股份转让协议》。林道藩拟将其持有的公司股份中的 870.00 万股（占公司股份总数的 6.95%）转让给恒力集团；陆巧秀拟将其持有的公司股份 2,872.80 万股（占公司股份总数的 22.96%）转让给恒力集团；上述股东合计拟以协议转让方式转让 3,742.80 万股,占公司总股本 29.91%。

2018 年 10 月 15 日,公司收到林道藩、陆巧秀提供的由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》,确认本次股份协议转让的过户登记手续已于 2018 年 10 月 12 日办理完毕。

本次股份转让完成后,林道藩持有公司股份 2,764.40 万股,占公司总股本的 22.09%;陆巧秀不再持有公司股份;恒力集团持有公司股份 3,742.80 万股,占公司总股本的 29.91%。公司控股股东变更为恒力集团,实际控制人变更为陈建华、范红卫夫妇。

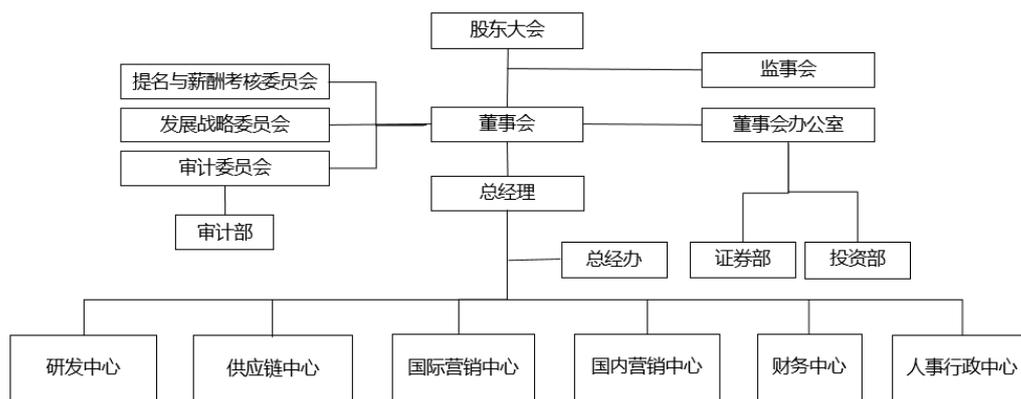
(7) 2019 年,注册资本减少 96.88 万元人民币

2019 年 1 月 18 日,公司召开第四届董事会第二次会议,审议通过了《关于终止实施 2017 年限制性股票激励计划并回购注销已授予但尚未解锁的限制性股票的议案》等议案,拟对 75 名激励对象合计持有的已获授但尚未解锁的 96.88 万股限制性股票进行回购注销,该议案已经 2019 年 2 月 13 日召开的 2019 年第一次临时股东大会审议通过。2019 年 8 月 7 日,松发股份召开 2019 年第二次临时股东大会,审议通过《关于变更公司注册资本的议案》。松发股份上述 96.88 万股股票已于 2019 年 7 月 9 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成回购注销手续。

2019 年 9 月,上市公司完成本次注册资本变更的工商登记手续,注册资本变更为 12,416.88 万元。

3.公司组织结构情况

广东松发陶瓷股份有限公司组织架构图如下:



4. 公司对外投资情况

广东松发陶瓷股份有限公司拥有 5 家全资子公司、3 家全资孙公司、1 家参股公司，九家公司基本情况具体如下：

(1) 子公司：潮州市松发陶瓷有限公司

公司名称	潮州市松发陶瓷有限公司
统一社会信用代码	914451006181452526
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	林道藩
住所	广东省潮州市枫溪区如意工业区 C2-3 号楼
注册资本	563.2626万元人民币
经营范围	一般项目：日用陶瓷制品制造；日用陶瓷制品销售；卫生洁具制造；卫生洁具销售；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；颜料制造；颜料销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；金属制品销售；藤制品销售；竹制品销售；日用木制品销售；专业设计服务；货物进出口；技术进出口。（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：第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
成立日期	1996 年 11 月 25 日
股权结构	松发股份：100%

(1-1) 孙公司：景德镇松发餐饮管理有限公司

公司名称	景德镇松发餐饮管理有限公司
统一社会信用代码	91360203MADWCNUJ46
公司类型	其他有限责任公司
法定代表人	林秋菊
住所	江西省景德镇市珠山区陶溪川项目 S2 号楼 S2-112-2 号商铺
注册资本	100万人民币

公司名称	景德镇松发餐饮管理有限公司
经营范围	许可项目：餐饮服务，食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：餐饮管理（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）
成立日期	2024年8月14日
股权结构	潮州松发：100%

(2) 子公司：潮州市雅森陶瓷实业有限公司

公司名称	潮州市雅森陶瓷实业有限公司
统一社会信用代码	91445103787935079E
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	林道藩
住所	广东省潮州市潮安区浮洋镇徐陇村（松发路）
注册资本	7826.5165万元人民币
经营范围	生产、销售：各式陶瓷制品、树脂制品、卫生洁具、瓷泥、陶瓷颜料（不含危险化学品）、包装制品（不含印刷品）及其陶瓷相关配套的藤、竹、木、布、蜡、玻璃、塑料、五金、不锈钢、电器、水暖器件。（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	2006年4月29日
股权结构	松发股份：100%

(3) 子公司：潮州市联骏陶瓷有限公司

公司名称	潮州市联骏陶瓷有限公司
统一社会信用代码	9144510077016567X8
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	舒锐洲
住所	潮州市开发区二期工业园振工西路（B、D幢）
注册资本	6963万元人民币
经营范围	设计、生产、销售：陶瓷制品、卫生洁具、工艺品（象牙、犀角及其制品除外）、瓷泥、瓷釉、陶瓷颜料（不含危险品）及树脂、聚脂、橡胶、塑料、五金、玻璃、灯具、藤、竹、木、布、蜡、包装品（不含印刷）的陶瓷配套制品。（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	2004年12月28日
股权结构	松发股份：100%

(3-1) 孙公司：深圳市嘉和陶瓷有限公司

公司名称	深圳市嘉和陶瓷有限公司
统一社会信用代码	91440300326677222M

公司名称	深圳市嘉和陶瓷有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	曾锶淇
住所	深圳市罗湖区莲塘街道仙湖社区国威路 68 号国威商务大厦 1001
成立日期	2015 年 3 月 17 日
股权结构	潮州联骏：100%

(4) 子公司：广州松发家居用品有限公司

公司名称	广州松发家居用品有限公司
统一社会信用代码	91440101MA9UN5HM8G
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	林秋菊
住所	广州市海珠区琶洲大道东 8 号 1514 室
注册资本	1000 万元人民币
经营范围	批发业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址： http://cri.gz.gov.cn/ 。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	2020 年 6 月 28 日
营业期限	2020 年 6 月 28 日至长期
股权结构	松发股份：100%

(5) 子公司：北京松发文化科技有限公司

公司名称	北京松发文化科技有限公司
统一社会信用代码	91110302MA00F1W13J
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	刘锦喜
住所	北京市北京经济技术开发区地盛北街 1 号院 28 号楼 1 单元 301
注册资本	500 万元人民币
经营范围	技术推广服务；销售酒店用品、陶瓷制品、工艺品、家具；承办展览展示活动；企业管理；货物进出口、技术进出口、代理进出口；经济信息咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2017 年 6 月 1 日
营业期限	2017 年 6 月 1 日至长期
股权结构	松发股份：100%

(5-1) 孙公司：霍尔果斯真网互动科技有限公司

公司名称	霍尔果斯真网互动科技有限公司
统一社会信用代码	91654004MA77M7515E
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	林培深
住所	新疆伊犁哈萨克自治州霍尔果斯市天津路8号苏新公社4幢235号
注册资本	100万人民币
经营范围	计算机软硬件的技术开发，技术推广，技术转让，技术咨询，技术服务；计算机系统数据处理；电脑动画设计，经济贸易咨询，企业管理咨询，教育咨询。（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	2017年9月13日
股权结构	北京松发：100%

(6) 参股公司：广州别早网络科技有限公司

公司名称	广州别早网络科技有限公司
统一社会信用代码	914401065566583771
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	袁秀玉
住所	广州市番禺区南村镇汉溪大道东387号2225房
注册资本	117.65万元人民币
经营范围	信息电子技术服务；科技信息咨询服务；广告业；计算机技术开发、技术服务；信息技术咨询服务；商品信息咨询服务；软件服务；软件开发；软件测试服务；增值电信业务
成立日期	2010年5月25日
营业期限	2010年5月25日至无固定期限
股权结构	松发股份 13.98215%

5. 公司业务开展情况

广东松发陶瓷股份有限公司成立于2002年，位于中国广东省潮州市，涉及陶瓷产品的研发、设计、生产、销售、服务，主营日用瓷器、酒店用品、艺术瓷和陶瓷酒瓶等产品。

被评估单位产品涵盖餐具、茶具、咖啡器皿、陈列瓷、艺术收藏瓷、陶瓷酒瓶、酒店用品等陶瓷以及不锈钢、水晶及玻璃等家居用品。

被评估单位外销产品采用以销定产为主，主要是中高档日用陶瓷产品，客户群体主要为酒店、连锁商超及经销商。从分布区域来看，被评估单位产品主要销往欧洲、美洲、澳洲等地区；内销产品采用以

销定产和库存生产相结合模式，主要供应家庭用瓷、酒店用瓷和商务定制瓷，主要销售渠道有电商、直营和客户定制。

7. 公司资产及财务数据

根据广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“司农审字[2024]24007300019号”《审计报告》，广东松发陶瓷股份有限公司于评估基准日经审计的资产负债表主要数据如下：

基准日资产负债表简表（合并口径）

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年9月30日
1	流动资产	289,735,562.82
2	非流动资产	239,323,641.26
3	其中：其他权益工具投资	-
4	固定资产	184,585,613.98
5	在建工程	667,446.42
6	使用权资产	5,040,785.37
7	无形资产	36,003,454.44
8	长期待摊费用	1,680,086.38
9	递延所得税资产	10,346,254.67
10	其他非流动资产	1,000,000.00
11	资产合计	529,059,204.08
12	流动负债	78,890,425.34
13	非流动负债	10,034,750.61
14	负债合计	88,925,175.95
15	净资产合计	440,134,028.13

基准日利润表简表（合并口径）

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年1-9月
1	营业收入	184,401,320.17
2	营业成本	235,479,653.79
3	营业利润	-58,156,321.73
4	利润总额	-61,067,049.97
5	净利润	-60,781,009.89

基准日资产负债表简表（母公司口径）

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024年9月30日
1	流动资产	168,282,507.92
2	非流动资产	423,898,933.66

序号	项 目	2024 年 9 月 30 日
3	其中：长期股权投资	374,703,927.36
4	其他权益工具投资	-
5	固定资产	42,204,220.34
6	在建工程	159,238.87
7	使用权资产	4,037,844.78
8	无形资产	1,756,748.97
9	长期待摊费用	1,036,953.34
9	资产合计	592,181,441.58
10	流动负债	134,649,078.52
11	非流动负债	1,984,457.78
12	负债合计	136,633,536.30
13	净资产合计	455,547,905.28

基准日利润表简表（母公司口径）

金额单位：人民币元

序号	项 目	2024 年 1-9 月
1	营业收入	93,806,648.64
2	营业成本	77,343,109.38
3	营业利润	-38,849,856.15
4	利润总额	-40,138,979.11
5	净利润	-39,409,848.05

(二)委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一单位。

二、关于经济行为的说明

根据《广东松发陶瓷股份有限公司第五届董事会第二十四次会议决议》文件，广东松发陶瓷股份有限公司拟进行资产重组。

本次评估的目的是估算广东松发陶瓷股份有限公司拟置出资产及负债在评估基准日的市场价值，为委托人实施上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为广东松发陶瓷股份有限公司拟置出资产及负债市场价值。

评估范围为广东松发陶瓷股份有限公司申报的经审计后的相关资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日账面资产总计为 592,181,441.58 元，负债合计为 136,633,536.30 元，净资产合计为 455,547,905.28 元，详见评估明细表。

评估范围内资产和负债账面记录情况见下表：

资产评估申报表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	168,282,507.92
2	货币资金	1,131,265.43
3	应收票据	289,902.57
4	应收账款	65,119,531.91
5	预付款项	6,549,552.05
6	其他应收款	12,962,183.87
7	存货	82,230,072.09
8	二、非流动资产合计	423,898,933.66
9	长期股权投资	374,703,927.36
10	其他权益工具投资	-
11	固定资产	42,204,220.34
12	在建工程	159,238.87
13	使用权资产	4,037,844.78
14	无形资产	1,756,748.97
15	长期待摊费用	1,036,953.34
16	三、资产总计	592,181,441.58
17	四、流动负债合计	134,649,078.52
18	应付账款	66,381,665.32
19	合同负债	2,547,436.51
20	应付职工薪酬	2,386,202.65
21	应交税费	740,712.67
22	其他应付款	60,077,247.23
23	一年到期的非流动负债	2,317,834.56
24	其他流动负债	197,979.58
25	五、非流动负债合计	1,984,457.78
26	租赁负债	1,910,596.15
27	递延收益	73,861.63
28	六、负债合计	136,633,536.30
29	七、净资产合计	455,547,905.28

在进行本次资产评估之前，委托人已委托广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位财务报表进行了审计，并出具了专项审计报告，审计报告编号为司农审字[2024]24007300019 号。评估范

围是被评估单位在完成上述审计工作基础上确定并申报的。经核对，被评估单位申报的资产、负债内容及账面价值与审计结果一致。

经委托人和被评估单位确认，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。

(一)纳入评估范围的主要实物资产概况

本次评估范围中的主要实物资产为存货、房屋建筑物、设备类资产、在建工程。

1. 存货

纳入评估范围的存货，包括原材料、库存商品、在产品、发出商品和半成品。账面余额合计 92,643,664.57 元，计提跌价准备合计 10,413,592.48 元，账面净值为 82,230,072.09 元。

(1) 原材料共 30 项，包括瓷泥、釉、包装用品等。账面余额 3,879,743.87 元，计提跌价准备 123,553.66 元，账面价值为 3,756,190.21 元。

(2) 库存商品共 4586 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等。账面余额 26,260,014.74 元，计提跌价准备 5,616,559.53 元，账面价值为 20,643,455.21 元。

(3) 在产品共 6723 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等的在产品。账面余额 7,912,205.29 元，未计提跌价准备，账面价值为 7,912,205.29 元。

(4) 发出商品共 1999 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等。账面余额 2,956,015.48 元，计提跌价准备 593,384.96 元，账面价值为 2,362,630.52 元。

(5) 半成品共 11180 项，为各类餐具、茶具、酒店用具等的半成品。账面余额 51,635,685.19 元，计提跌价准备 4,080,094.33 元，账面价值为 47,555,590.86 元。

2. 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共 5 项，为综合楼、住宅、写字间用房等。“北工大软件园房屋”为闲置状态，其余房屋均为在用状态。

房屋建筑物账面原值 83,756,987.93 元，账面净值 37,517,716.48 元。

3. 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。设备类资产的账面原值为 32,938,822.90 元，账面净值为 4,686,503.86 元，以上设备基本处于在用状态。

其中：机器设备共 137 项，包括隧道窑、陶瓷压力注浆机、精雕 CNC 雕刻机、塔式自动滚压线等。机器设备账面原值为 16,259,785.68 元，账面净值为 3,335,853.56 元。

车辆共 20 项，包括厢式运输车、奔驰轿车、丰田轿车、越野车、叉车等，车辆账面原值为 7,012,709.82 元，账面净值为 646,096.12 元。

电子设备共 161 项，包括空调、电脑、服务器、办公家具等，电子设备账面原值为 9,666,327.40 元，账面净值为 704,554.18 元。

4. 在建工程

在建工程共 2 项，包括 9 立方自动烧成立方窑、松发生活体验馆牌坊街店装修项目，账面价值 159,238.87 元。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 被评估单位申报的无形资产-土地使用权共 10 宗。其中：9 宗土地使用权已在固定资产-房屋建筑物科目中与建筑物合并申报。被评估单位申报的账面记录的无形资产-土地使用权共 1 宗，在用状态，土地总面积 9,942.56 平方米，原始入账价值 2,660,888.00 元，账面价值 1,726,339.15 元。主要信息如下：房地产权证号为粤房地权证潮房字第（2011）017749 号，房地产权证证载房地产权属人为广东松发陶瓷股份有限公司，土地性质为国有，土地使用权取得方式为出让，终止日期为 2050 年 5 月 14 日。土地开发程度为红线外五通，宗地内场地平整。

2.被评估单位申报的账面记录的其他无形资产账面值 30,409.82 元，主要内容为企业管理软件、财务系统等。

3.被评估单位申报的账面未记录的其他无形资产为 87 项商标、15 项发明专利、6 项实用新型专利、28 项外观设计专利、3 项软件著

作权、1项域名。具体情况见下表：

(1) 商标，共 87 项，注册人均均为广东松发陶瓷股份有限公司。
具体明细如下：

序号	商标图样	商标注册号	取得方式	类别	到期（专用权期限）
1		76021796	原始取得	43	2034 年 9 月 20 日
2		75992691	原始取得	35	2034 年 9 月 27 日
3		67993649	原始取得	21	2033 年 5 月 6 日
4		67528060	原始取得	21	2033 年 6 月 20 日
5		64240757	原始取得	35	2033 年 2 月 27 日
6		64226574	原始取得	20	2032 年 10 月 20 日
7		53879690	原始取得	42	2031 年 12 月 20 日
8		52264538	原始取得	21	2031 年 9 月 13 日
9		52251474	原始取得	21	2031 年 11 月 20 日
10		51368860	原始取得	21	2031 年 7 月 20 日
11		50690388	原始取得	42	2031 年 6 月 13 日
12		50688333	原始取得	35	2031 年 7 月 6 日
13		50164166	原始取得	21	2031 年 7 月 6 日
14		47522593	原始取得	35	2031 年 2 月 20 日
15		46699529	原始取得	21	2031 年 1 月 27 日
16		43246476	原始取得	21	2030 年 12 月 13 日
17		43246470	原始取得	20	2031 年 2 月 6 日
18		43245079	原始取得	35	2031 年 8 月 13 日
19		43243848	原始取得	8	2030 年 12 月 6 日
20		33217358	原始取得	35	2029 年 7 月 20 日
21		29456013	原始取得	21	2029 年 2 月 6 日
22		26804660	原始取得	43	2028 年 9 月 20 日
23		26800947	原始取得	20	2028 年 9 月 20 日
24		26797229	原始取得	32	2028 年 9 月 20 日
25		26797128	原始取得	30	2028 年 9 月 20 日
26		26796384	原始取得	21	2028 年 9 月 20 日
27		26796339	原始取得	26	2028 年 9 月 20 日
28		26793177	原始取得	24	2028 年 9 月 20 日
29		26790073	原始取得	35	2028 年 9 月 20 日
30		26790051	原始取得	11	2028 年 9 月 20 日
31		26760492	原始取得	41	2028 年 9 月 20 日
32		23076304	原始取得	21	2028 年 3 月 6 日
33		21125978	原始取得	21	2027 年 10 月 27 日
34		18457608	原始取得	20	2027 年 1 月 6 日

35	SONGFA	18457607	原始取得	21	2027年1月6日
36	SONGFA	18457606	原始取得	35	2027年1月6日
37	松发瓷器	18457597	原始取得	38	2027年1月6日
38	松发瓷器	18457596	原始取得	35	2027年1月6日
39	松发瓷器	18457595	原始取得	21	2027年3月13日
40	松发瓷器	18457594	原始取得	20	2027年1月6日
41		18457591	原始取得	21	2027年1月6日
42		15419900	原始取得	21	2026年1月20日
43	东方瓷窑	15419895	原始取得	21	2026年1月20日
44		14453453	原始取得	43	2025年6月6日
45		14453069	原始取得	35	2025年6月6日
46		14453012	原始取得	21	2025年6月6日
47		13874500	原始取得	21	2025年3月13日
48		13070895	原始取得	21	2034年12月20日
49		10753451	原始取得	8	2033年8月6日
50		10611659	原始取得	21	2033年7月27日
51		10610731	原始取得	11	2033年9月20日
52		10610689	原始取得	20	2033年12月13日
53		10610448	原始取得	8	2033年5月6日
54		10610261	原始取得	21	2033年5月6日
55	居陶	9118969	原始取得	20	2032年2月13日
56	居陶	8701504	原始取得	21	2031年10月6日
57	居陶	8701463	原始取得	8	2031年10月6日
58		8233710	原始取得	21	2031年4月27日
59		7936872	原始取得	21	2031年3月20日
60		7936828	原始取得	11	2031年4月13日
61		7933369	原始取得	21	2031年2月6日
62		7933344	原始取得	11	2031年4月13日
63		7688438	原始取得	8	2031年7月20日
64		7022036	原始取得	11	2030年10月6日
65	YASEN	7022032	原始取得	21	2032年2月13日
66		7022031	原始取得	21	2031年12月6日
67		7022028	原始取得	21	2030年6月13日
68		4380133	原始取得	40	2028年9月6日
69		4380131	原始取得	28	2028年11月27日
70		4380130	原始取得	25	2030年2月27日
71		4380128	原始取得	20	2028年4月6日
72		4380127	原始取得	19	2028年6月13日
73		4380126	原始取得	6	2027年8月6日
74		4380124	原始取得	1	2028年4月6日
75		3587956	原始取得	21	2025年10月27日

76		3491765	原始取得	21	2025年8月20日
77		3491763	原始取得	21	2034年12月13日
78		3118620	原始取得	11	2034年1月20日
79		1328108	原始取得	21	2029年10月27日
80		1216565	原始取得	21	2028年10月20日
81		马德里协议 895761	原始取得	21	2026年5月22日
82		中国台湾 01241609	原始取得	21	2026年12月15日
83		中国香港 300582958	原始取得	21	2026年2月16日
84		新加坡 T0603307Z	原始取得	21	2026年2月24日
85		美国 6249980	原始取得	21	2031年1月19日
86		美国 6339203	原始取得	21	2031年5月4日
87		印尼 D0020030765707735	原始取得	21	2033年4月4日

(2) 发明专利，共 15 项，申请人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
1	200810218702.1	一种骨质瓷及其生产工艺	2008-10-28	2012.01.04
2	201110416630.3	装饰用大红釉	2011-12-14	2014.01.08
3	201110416597.4	一种高光泽日用陶瓷釉及其制备方法	2011-12-14	2014.03.19
4	201410263524.X	一种骨质无光釉及用该釉制作骨质瓷产品的方法	2014-6-13	2015.09.16
5	201410262570.8	一种新型铜铁色釉及其制作日用瓷的方法	2014-6-13	2015.12.09
6	201410262647.1	一种铜铁色曜变金圈天目釉及其制作日用瓷的方法	2014-6-13	2016.01.06
7	201410418390.4	一种日用陶瓷快速烧成系统及其生产工艺	2014-8-25	2016.01.06
8	201410262577.X	一种含有合成骨粉的特异型骨质瓷材料及其制备方法	2014-6-13	2016.01.20
9	201410262620.2	一种硬质釉及其制备装饰瓷的方法	2014-6-13	2016.03.09
10	201410396587.2	一种陶瓷酒瓶自动注浆生产工艺	2014-8-13	2017.02.08
11	201710024482.8	一种易洁日用瓷器及其制备方法	2017-1-13	2020.04.28
12	202011322465.0	一种瓷器釉下装饰材料及其制备与应用方法	2020-11-23	2022.09.09
13	202111169027.X	一种具有抗菌功能的陶瓷釉料及其制备方法与应用	2021-9-30	2023.03.28
14	202111179177.9	釉下移印装饰的陶瓷色釉料、日用陶瓷器具及其制备方法	2021-10-9	2023.03.28
15	202211189660.X	一种高透光高白的硅质日用陶瓷及其制备方法	2022-9-28	2023.03.31

(3) 实用新型专利，共 6 项，申请人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
1	201820370442.9	一种便于倒茶的陶瓷茶壶	2018-3-19	2019.07.12
2	201820384809.2	一种可适用于多种人群的陶瓷杯	2018-3-21	2019.08.13
3	201820256287.8	一种可架设筷子的碗	2018-2-13	2019.08.13
4	202320163888.5	内腔上釉机	2023-1-18	2023.06.16
5	202322923353.6	陶瓷多彩上色机	2023-10-30	2024.06.11
6	202322923432.7	一种自动检测陶瓷质量的设备	2023-10-30	2024.06.28

(4) 外观设计专利，共 28 项，申请人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
1	201530378953.7	大垫盘（天坛）	2015-9-28	2016.02.10
2	201730111081.7	盘（和而不同）	2017-4-7	2017.09.19
3	201730339097.3	茶壶（紫曦）	2017-7-25	2018.01.26
4	201730590799.9	成套餐具（石浪系列）	2017-11-27	2018.06.15
5	201830569678.0	砂锅（品鲜养味煲）	2018-10-12	2019.03.05
6	201930458553.5	米缸	2019-8-22	2020.02.21
7	201930214885.9	米缸（木桶）	2019-5-6	2020.01.10
8	201930719495.7	餐具套件（皮影系列）	2019-12-23	2020.08.07
9	201930719507.6	餐具套件（皮革系列）	2019-12-23	2020.08.07
10	202030045243.3	餐具（鸿运当头）	2020-1-23	2020.08.07
11	202030045250.3	红碗	2020-1-23	2020.09.04
12	202030221668.5	锅（皮革纹圆锅）	2020-5-15	2020.06.12
13	202030625189.X	水壶套件（青洛）	2020-10-21	2020.11.13
14	202030759602.1	餐具套件（贝鲁卡系列）	2020-12-10	2021.01.05
15	202130177218.5	茶壶套件（海棠）	2021-3-31	2021.04.23
16	202130177203.9	杯子（百年荣光）	2021-3-31	2021.04.23
17	202330162522.1	碗（单柄碗）	2023-3-30	2023.04.25
18	202330276832.6	餐具套件（手工瓷语系列）	2023-5-12	2023.06.02
19	202330276827.5	餐具套件（芭蕉叶系列）	2023-5-12	2023.06.09
20	202330181899.1	杯子（礼帽 1）	2023-4-6	2023.07.18
21	202330137553.1	餐具套件（钻石）	2023-3-21	2023.07.21
22	202330322994.9	杯(花朵)	2023-5-29	2023.09.15
23	202330579448.3	杯子（浮雕早餐盖杯）	2023-9-7	2023.09.29
24	202330260998.9	杯（企鹅）	2023-5-6	2023.08.15
25	202330432410.3	杯盘套件（猫爪）	2023-7-11	2023.11.14
26	202330786927.2	摆件（熊猫崽）	2023-11-30	2024.04.30
27	202330786928.7	盖盅（小龙仔）	2023-11-30	2024.06.11
28	202330786926.8	摆件（鱼化龙）	2023-11-30	2024.06.14

(5) 软件著作权，共 3 项，署名人均为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	著作权申请号	著作权名称	创作完成日期	登记类别
----	--------	-------	--------	------

序号	著作权申请号	著作权名称	创作完成日期	登记类别
1	软著登字第 8601953 号	陶瓷个性化推荐系统 V1.0	2021/7/30	软著
2	软著登字第 11879518 号	云雁智创设计服务平台(Web版)【简称： 云雁智创设计服务平台】V1.0	2023/8/1	软著
3	软著登字第 11887941 号	云雁智创设计服务平台(移动版)【简称： 云雁智创设计服务平台】V1.0	2023/8/1	软著

(6) 域名，共 1 项，注册人为广东松发陶瓷股份有限公司。具体明细如下：

序号	域名	注册时间	到期时间	域名服务器 1	域名服务器 2
1	Songfa.com	1999/6/1	2031/6/1	ns3.dns-diy.com	ns4.dns-diy.com

(三)企业申报的表外资产情况

企业申报的表外资产为商标、专利技术、软件著作权、域名。(见企业申报的账面未记录的无形资产)

四、关于评估基准日的说明

(一) 本报告资产评估基准日是 2024 年 9 月 30 日。

(二) 该评估基准日由委托人确定，委托人确定此基准日主要是考虑评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日和计划实现日接近。

(三) 计价标准为基准日有效的价格标准，资产均为基准日实际存在的资产。

五、可能会对评估结论产生影响的主要特别事项说明

(一)权属证明资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑物中，序号 1 “北工大软件园房屋”尚未办理房屋权属证明。使用状态为闲置，该项房屋账面原值 27,985,648.27 元，账面净值 16,646,127.32 元。具体信息见下表：

尚未办理产权证房屋建筑物明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	北工大软件园房屋	钢混	2011/12/31	m ²	2,119.25

开展本次资产评估工作过程中，被评估单位已就上述房屋建筑物尚未取得产权证事项进行说明并承诺，上述房屋建筑物由被评估单位出资购买并对其拥有完整的权利。

被评估单位广东松发陶瓷股份有限公司根据《现房买卖合同》对

该房产的建筑面积、建筑结构等基本信息进行申报。

(二)抵押、担保等事项与评估对象的关系

被评估单位申报，纳入评估范围的部分资产已设立抵押、担保等其他项权利。相关信息如下：

1.吴江市苏南农村小额贷款股份有限公司“苏南农贷借字(2024)第123043276号”《借款合同》显示：粤房地权证穗字第0820161828号、粤房地权证穗字第0820149120号、粤房地权证穗字第0820161831号及粤房地权证穗字第0820161830号共计四处房产，均已设立抵押登记；

2.中国建设银行股份有限公司潮州市分行“HTC440800000ZGDB201900020号”《最高额抵押合同》显示：粤房地权证潮房字第(2011)017749号，房屋建筑面积19651.25平方米，土地使用权面积9942.56平方米，均已设立抵押登记；抵押财产的价值为4912.81万元。

3.远东国际融资租赁有限公司“IFELC24DG3NV4TQ-P-01号”《所有权转让协议》显示：广东松发陶瓷股份有限公司租赁191项资产，租赁物件原价值共计20,135,050.29元，租赁物件协议价款20,000,000.00元。

六、资料清单

为做好本次评估工作，我们向辽宁众华资产评估有限公司提供的主要资料如下：

1. 评估申报表；
2. 营业执照；
3. 经济行为文件；
4. 审计报告；
5. 权属资料；
6. 委托人及被评估单位承诺函；
7. 企业关于进行资产评估有关事项说明；

8. 其他相关资料。

[此页为签署页，无正文]

委托人及被评估单位 (章)



法定代表人签字(签章):

卢堃

2024 年 11 月 29 日