

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

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.....	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、绪言.....	7
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.....	7
三、评估目的.....	17
四、评估对象和评估范围	17
五、价值类型.....	25
六、评估基准日.....	25
七、评估依据.....	26
八、评估方法.....	29
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.....	46
十二、特别事项说明.....	47
十三、资产评估报告使用限制说明	49
十四、资产评估报告日.....	50
资产评估报告附件	52

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对其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

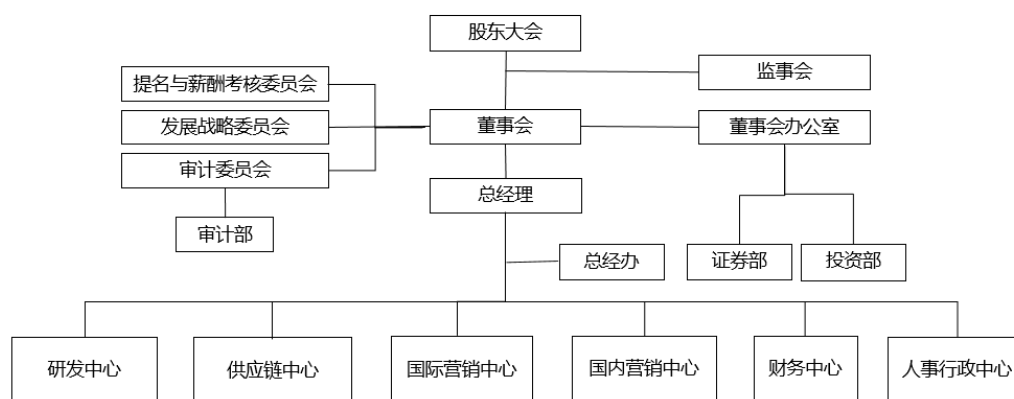
2019 年 1 月 18 日，公司召开第四届董事会第二次会议，审议通过了《关于终止实施 2017 年限制性股票激励计划并回购注销已授予但尚

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

公司名称	潮州市松发陶瓷有限公司
	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
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

公司名称	潮州市联骏陶瓷有限公司
	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

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
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
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。

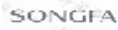

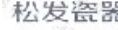
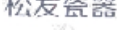
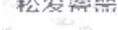


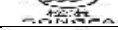
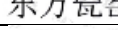
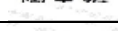



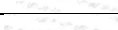




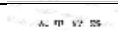
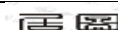


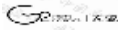
















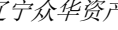
2.被评估单位申报的账面记录的其他无形资产账面值 30,409.82 元，主要内容为企业管理软件、财务系统等。

3.被评估单位申报的账面未记录的其他无形资产为 80 项国内商标、7 项国外商标、15 项发明专利、6 项实用新型专利、28 项外观设计专利、

3项著作权、1项域名。具体情况见下表：

(1)国内商标，共80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		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

序号	商标图样	商标注册号	取得方式	类别	到期(专用权期限)
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
74		4380124	原始取得	1	2028年4月6日

序号	商标图样	商标注册号	取得方式	类别	到期（专用权期限）
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

(2) 国外商标，共 7 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	注册有效期限
1		马德里 895761	原始取得	21	2006年5月22日至2026年5月22日
		马德里 895761-韩国	原始取得	21	
		马德里 895761-日本	原始取得	21	
		马德里 895761-英国	原始取得	21	
2		台湾 01241609	原始取得	21	2006年12月26日至2026年12月15日
3		香港 300582958	原始取得	21	2006年2月17日至2026年2月16日
4		新加坡 T0603307Z	原始取得	21	2006年2月24日至2026年2月24日
5		美国 6249980	原始取得	21	2021年1月19日至2031年1月19日
6		美国 6339203	原始取得	21	2021年5月4日至2031年5月4日
7		印 尼 D0020030765707735	原始取得	21	2023年4月4日至2033年4月4日

(3) 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

序号	申请号	名称	申请日	授权日期
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

(4) 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

(5) 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	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

(6) 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

(7) 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、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种杂费。

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种杂费。

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、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：

$P_{\text{宗}}$ ——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

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、评估程序实施过程和情况

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。

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。