

本报告依据中国资产评估准则编制

厦门松霖科技股份有限公司拟出售股权  
资产涉及的厦门松霖家居有限公司股东  
全部权益价值  
资产评估报告

中企华评报字(2023)第6426号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇二三年八月二十九日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|   |  |
|---|--|
| 报告编码:   | 3511020110351001202300081                                |
| 合同编号:   | PG20231112079000   |
| 报告类型:   | 非法定评估业务资产评估报告  |
| 报告文号:   | 中企华评报字(2023)第6426号                                       |
| 报告名称:   | 厦门松霖科技股份有限公司拟出售股权资产涉及的<br>厦门松霖家居有限公司股东全部权益价值             |
| 评估结论:   | 195,153,358.34元  |
| 评估报告日:  | 2023年08月29日  |
| 评估机构名称:   | 北京中企华资产评估有限责任公司  |
| 签名人员:   | 林霄昱 (资产评估师) 会员编号: 35190077<br>沈滢滢 (资产评估师) 会员编号: 35220016 |
| <br>(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: 2023年08月29日

## 目 录

|  |    |
|--|----|
| 声 明 .....                                | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                           | 2  |
| 资产评估报告正文 .....                           | 4  |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ..... | 4  |
| 二、评估目的 .....                             | 8  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                        | 8  |
| 四、价值类型 .....                             | 11 |
| 五、评估基准日 .....                            | 12 |
| 六、评估依据 .....                             | 12 |
| 七、评估方法 .....                             | 14 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....                  | 27 |
| 九、评估假设 .....                             | 29 |
| 十、评估结论 .....                             | 31 |
| 十一、特别事项说明 .....                          | 32 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....                    | 33 |
| 十三、资产评估报告日 .....                         | 34 |
| 资产评估报告附件 .....                           | 35 |

## 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、本资产评估机构及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。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

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

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

厦门松霖科技股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵方委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对厦门松霖家居有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：厦门松霖科技股份有限公司拟出售持有的厦门松霖家居有限公司 100% 股权，厦门松霖科技股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的厦门松霖家居有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

评估对象：厦门松霖家居有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：厦门松霖家居有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其他非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2023 年 7 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

截至评估基准日，厦门松霖家居有限公司总资产账面价值为 40,108.08 万元，评估价值为 41,379.35 万元，增值额为 1,271.27 万元，增值率为 3.17%；总负债账面价值为 21,864.02 万元，评估价值为 21,864.02 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 18,244.06 万元，评估价值 19,515.33 万元，增值额为 1,271.27 万元，增值率为 6.97%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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          |
|-------------|-----------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
|             |           | A                | B                | C=B-A           | D=C/A×100    |
| 一、流动资产      | 1         | 8,199.61         | 8,887.96         | 688.35          | 8.39         |
| 二、非流动资产     | 2         | 31,908.47        | 32,491.39        | 582.92          | 1.83         |
| 其中：长期股权投资   | 3         | 13,729.70        | 13,866.16        | 136.46          | 0.99         |
| 固定资产        | 5         | 71.39            | 218.68           | 147.29          | 206.32       |
| 无形资产        | 8         | 12.37            | 70.68            | 58.31           | 471.38       |
| 其他非流动资产     | 10        | 18,095.01        | 18,335.87        | 240.86          | 1.33         |
| <b>资产总计</b> | <b>11</b> | <b>40,108.08</b> | <b>41,379.35</b> | <b>1,271.27</b> | <b>3.17</b>  |
| 三、流动负债      | 12        | 9,748.60         | 9,748.60         | 0.00            | 0.00         |
| 四、非流动负债     | 13        | 12,115.42        | 12,115.42        | 0.00            | 0.00         |
| <b>负债总计</b> | <b>14</b> | <b>21,864.02</b> | <b>21,864.02</b> | <b>0.00</b>     | <b>0.000</b> |
| <b>净资产</b>  | <b>15</b> | <b>18,244.06</b> | <b>19,515.33</b> | <b>1,271.27</b> | <b>6.97</b>  |

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 厦门松霖科技股份有限公司拟出售股权资产涉及的厦门松霖家居有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告正文

厦门松霖科技股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵方委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟出售股权资产涉及的厦门松霖家居有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估由厦门松霖科技股份有限公司委托，被评估单位为厦门松霖家居有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

#### (一)委托人简介

企业名称：厦门松霖科技股份有限公司（以下简称：“松霖科技”）

注册资本：40101.112 万元人民币

法定代表人：周华松

法定住所：厦门市海沧区阳光西路 298 号

企业性质：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

成立日期：2004 年 5 月 11 日

营业期限：2004 年 5 月 11 日至长期

经营范围：一般项目：塑料制品制造；塑料制品销售；橡胶制品制造；橡胶制品销售；卫生洁具研发；卫生洁具制造；卫生洁具销售；阀门和旋

塞研发; 阀门和旋塞销售; 家用电器研发; 家用电器制造; 家用电器销售; 电子元器件制造; 化妆品批发; 模具制造; 模具销售; 家居用品制造; 家居用品销售; 家具销售; 非居住房地产租赁; 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)。

## (二) 被评估单位简介

### 1. 公司简况

公司名称: 厦门松霖家居有限公司(以下简称: “松霖家居”)

法定住所: 厦门市海沧区西园路 82 号第二层之一

经营场所: 厦门市海沧区西园路 82 号第二层之一

法定代表人: 周华松

注册资本: 五亿陆仟万元整

成立日期: 2015 年 4 月 9 日

营业期限: 2015 年 4 月 9 日至 2065 年 4 月 8 日

企业性质: 法人商事主体[有限责任公司(外商投资企业法人独资)]

经营范围: 一般项目: 家居用品销售; 门窗销售; 家居用品制造; 家具制造; 家具安装和维修服务; 建筑装饰材料销售; 照明器具销售; 灯具销售; 电热食品加工设备销售; 家用电器销售; 家用电器安装服务; 直饮水设备销售; 气体、液体分离及纯净设备销售; 阀门和旋塞销售; 五金产品零售; 五金产品批发; 建筑用金属配件销售; 电器辅件销售; 配电开关控制设备销售; 针纺织品销售; 园艺产品销售; 网络设备销售; 互联网设备销售; 互联网销售(除销售需要许可的商品); 专业设计服务; 非居住房地产租赁; 货物进出口。(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: 施工专业作业; 住宅室内装饰装修; 建设工程设计。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

### 2. 股东及持股比例、股权变更情况

松霖家居于 2015 年 4 月 9 日成立, 注册资本为 5000 万元人民币, 为厦门松霖科技有限公司单独出资组建的有限责任公司。

公司具体股权结构具体如下：

金额单位：人民币万元

| 股东名称         | 认缴注册资本  | 持股比例%  | 实缴注册资本  | 实际出资比例% |
|--------------|---------|--------|---------|---------|
| 厦门松霖科技股份有限公司 | 5000.00 | 100.00 | 5000.00 | 100.00  |

经过历次变更，截至评估基准日，公司具体股权结构具体如下：

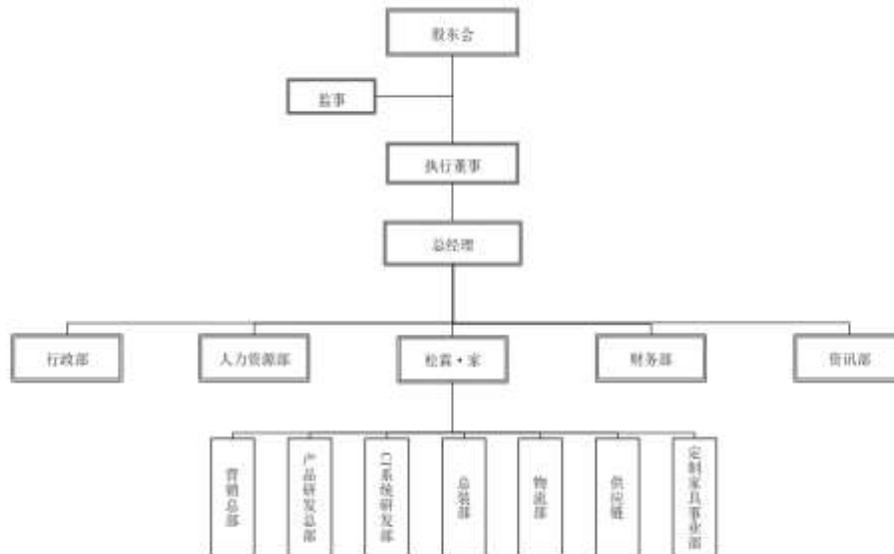
金额单位：人民币万元

| 股东名称         | 认缴注册资本   | 持股比例%  | 实缴注册资本   | 实际出资比例% |
|--------------|----------|--------|----------|---------|
| 厦门松霖科技股份有限公司 | 56000.00 | 100.00 | 56000.00 | 100.00  |

### 3.产权和经营管理结构

公司不设立股东会，股东依据《公司法》行使职权。公司不设立董事会，设执行董事一人，执行董事可以兼任公司经理。执行董事由股东委派。执行董事由股东委派，任期三年，任期届满，经股东决定可连任。公司设监事一名，监事由公司股东委派产生。执行董事、高级管理人员不得兼任监事。监事任期三年，期满连选可以连任。

截至评估基准日，厦门松霖家居有限公司的组织架构图如下：



### 4.近年的资产、财务和经营状况

被评估单位近年的资产负债表如下：

厦门松霖科技股份有限公司拟出售股权资产涉及的厦门松霖家居有限公司股东全部权益价值资产评估报告

金额单位：人民币万元

| 项目      | 2020年12月31日 | 2021年12月31日 | 2022年12月31日 | 2023年7月31日 |
|---------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 流动资产    | 8,789.47    | 12,690.67   | 8,233.04    | 8,199.61   |
| 长期股权投资  | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 13,729.70  |
| 投资性房地产  | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.00       |
| 固定资产    | 76.26       | 106.58      | 88.15       | 71.39      |
| 在建工程    | 0.00        | 0.00        | 0.00        | 0.00       |
| 无形资产    | 8.45        | 5.47        | 27.66       | 12.37      |
| 其他非流动资产 | 2,176.04    | 39,871.11   | 18,422.79   | 18,095.01  |
| 资产总计    | 11,050.21   | 52,673.83   | 26,771.64   | 40,108.08  |
| 流动负债    | 6,014.48    | 16,601.44   | 12,236.82   | 9,748.60   |
| 非流动负债   | 9.20        | 34,165.09   | 12,994.02   | 12,115.42  |
| 负债合计    | 6,023.68    | 50,766.52   | 25,230.84   | 21,864.02  |
| 所有者权益   | 5,026.53    | 1,907.30    | 1,540.80    | 18,244.06  |

被评估单位近年的损益表如下：

金额单位：人民币万元

| 项目      | 2020年度    | 2021年度    | 2022年度    | 2023年1-7月 |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入    | 6,432.75  | 7,218.19  | 8,350.47  | 2,360.11  |
| 减：营业成本  | 4,832.52  | 6,176.65  | 7,268.87  | 1,978.24  |
| 税金及附加   | 4.47      | 59.72     | 11.73     | 11.99     |
| 销售费用    | 3,730.80  | 7,074.13  | 8,593.54  | 2,762.10  |
| 管理费用    | 454.45    | 817.91    | 1,140.53  | 894.06    |
| 财务费用    | -29.28    | 1,052.56  | 1,483.67  | 351.54    |
| 其中：利息费用 | 0.00      | 1,078.97  | 1,532.53  | 375.05    |
| 利息收入    | -41.10    | -40.83    | -41.91    | 25.05     |
| 加：其他收益  | 18.37     | 32.97     | 42.03     | 27.90     |
| 资产减值损失  | -74.86    | -93.09    | -329.26   | -271.42   |
| 信用减值损失  | -87.04    | -100.20   | 21.08     | 27.56     |
| 资产处置收益  | 0.00      | 0.00      | 1,406.72  | 0.00      |
| 营业利润    | -2,703.75 | -8,123.10 | -9,007.31 | -3,853.78 |
| 加：营业外收入 | 4.16      | 3.88      | 7.66      | 2.39      |
| 减：营业外支出 | 1.73      | 0.02      | 1,366.86  | 62.11     |

| 项目     | 2020 年度   | 2021 年度   | 2022 年度    | 2023 年 1-7 月 |
|--------|-----------|-----------|------------|--------------|
| 三、利润总额 | -2,701.32 | -8,119.23 | -10,366.50 | -3,913.51    |
| 净利润    | -2,701.32 | -8,119.23 | -10,366.50 | -3,913.51    |

以上财务、经营状况数据摘自被评估单位的财务报表，其中评估基准日所在年度、2022 年度、2021 年度、2020 年度的财务报表均经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

#### 5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人厦门松霖科技股份有限公司系被评估单位厦门松霖家居有限公司的股东。

#### (三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

厦门松霖科技股份有限公司拟出售持有的厦门松霖家居有限公司 100%股权，厦门松霖科技股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的厦门松霖家居有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

评估对象是厦门松霖家居有限公司的股东全部权益价值。

### (二)评估范围

#### 1.评估范围内容

评估范围是厦门松霖家居有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其他非流动资产、流动负债、非流动负债。总资产账面价值为 40,108.08 万元，总负债账面价值为 21,864.02 万元，净资产账面价值为 18,244.06 万元。各类资产、负债的账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

| 项 目       |    | 账面价值      |
|-----------|----|-----------|
|           |    | A         |
| 流动资产      | 1  | 8,199.61  |
| 非流动资产     | 2  | 31,908.47 |
| 其中：长期股权投资 | 3  | 13,729.70 |
| 固定资产      | 5  | 71.39     |
| 无形资产      | 8  | 12.37     |
| 其他非流动资产   | 10 | 18,095.01 |
| 资产总计      | 11 | 40,108.08 |
| 流动负债      | 12 | 9,748.60  |
| 非流动负债     | 13 | 12,115.42 |
| 负债总计      | 14 | 21,864.02 |
| 净资产       | 15 | 18,244.06 |

上述账面价值业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表标准无保留意见。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。

## 2.评估范围内重要资产的说明

### (1)货币资金

货币资金由现金、银行存款及其他货币资金组成，账面值 3,142.59 万元。

### (2)应收账款

应收账款账面余额 1,285.08 万元，已计提坏账准备 139.77 万元，账面值 1,145.31 万元，核算内容主要为应收的销售货款，账龄主要在一年内。

### (3)存货

存货由原材料、在产品、库存商品、工程施工四类构成，账面余额 3,200.21 万元，已计提存货跌价准备 546.05 万元，账面值 2,654.16 万元。

#### ①原材料

原材料主要为企业外购的装修所需的材料、备品、备件、低值易耗品等。

②库存商品

库存商品核算的内容主要是企业外购的商品主要包括水龙头、淋浴器、坐便器等。

③在产品

在产品核算的内容主要是企业外购的半成品主要包括电锤、木片、弯头、直管、法兰盖等。

④工程施工

工程施工核算的内容主要是企业根据订单进行家居装修尚未结算的项目。

(4)固定资产—设备类资产

固定资产—设备类资产包括机器设备、电子设备，账面原值合计466.73万元，账面净值合计71.39万元，未计提减值准备。

①机器设备

机器设备主要是用于建筑装饰材料及家具制造加工的相关设备及配套辅助设备，主要机器设备包括皮带输送线、叉车及日立中央空调等。

②电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑)以及其他办公用品等。

截至评估基准日，以上设备均可正常使用。

(5)长期股权投资

评估范围内的长期股权投资1项，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股权投资单位名称   | 股权比例 (%) | 账面金额      |
|----|------------|----------|-----------|
| 1  | 漳州松霖建材有限公司 | 100.00   | 13,729.70 |

3.企业申报的无形资产情况

(1)其他无形资产-软件

企业申报的纳入评估范围的软件，共计 4 项，具体松霖商城 APP 前端开发外包费用、松霖家居 APP 后端开发、E3 营销管理软件 V1.0、杭州群核（酷家乐）等软件，为被评估单位外购获得。截至评估基准日，松霖商城 APP 前端开发外包费用、松霖家居 APP 后端开发、E3 营销管理软件 V1.0 已停止使用，剩余软件正常使用。

#### (2)无形资产-专利资产

无形资产-专利资产共 53 项，其中 34 项实用新型专利，10 项发明专利，9 项外观设计专利。

#### (3)无形资产-商标

纳入评估范围的商标 102 项，部分已应用至产品生产销售中，由于时间较短，对被评估单位盈利未产生实质性影响。

#### (4)无形资产-软著

纳入评估范围的软件著作权共 2 项。

#### 4.企业申报的表外资产情况

除上述无形资产，企业未申报其他表外资产。

#### 5.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本资产评估报告未引用其他机构报告。

### 四、价值类型

#### (一)价值类型的选择

根据相关评估准则，选择和使用价值类型，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素以及价值类型与评估假设的相关性，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。本报告评估目的是为合并对价分摊提供参考意见，该经济行为是正常的市场经济行为，对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估以评估对象在公开市场交易为前提假设，排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。综上分析，本次资产评估的基本要素满足市场价值定义的要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类

型。

## (二)价值类型的定义

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

## 五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2023年7月31日。

评估基准日由委托人结合会计期末及评估目的实现日确定。

## 六、评估依据

### (一)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改);
5. 《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第二次修正);
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日中华人民共和国国务院令第714号修订);
7. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);
9. 《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);

10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
12. 《中华人民共和国专利法》;
13. 《中华人民共和国著作权法》;
14. 《中华人民共和国商标法》;
15. 有关其他法律、法规、通知文件等。

## (二)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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
10. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
13. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);
14. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
16. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
17. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
18. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号);
19. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

20.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

### (三)权属依据

- 1.主要设备购置合同及发票；
- 2.专利证书；
- 3.软件著作权证书；
- 4.商标注册证；
- 5.公司章程、基准日财务报表、营业执照等；
- 6.相关业务合同或协议。

### (四)取价依据

- 1.机械工业出版社《机电产品报价手册》(2023年)；
- 2.被评估单位近期与供货商签订的主要设备购置合同或发票；
- 3.《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械计[1995]1041号)；
- 4.被评估单位提供的历年财务报表、审计报告；
- 5.资产评估专业人员市场调查获取的相关资料；
- 6.其他相关资料。
- 7.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 8.企业与相关单位签订的原材料购买合同；

### (五)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3.天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2023]9154号审计报告；
- 4.北京中企华资产评估有限责任公司信息库；
- 5.其他相关资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类

型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法适用的前提是：①被评估单位的重要资产、负债均可以识别并单独评估；②具备充分的评估资料。

企业价值评估中的收益法，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。收益法适用的前提是：①被评估单位未来收益可以预测并且与未来收益的风险程度相对应的折现率可以估算；②具备充分的评估资料。

企业价值评估中的市场法，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。市场法适用的前提是：①存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②可收集到足够数量的与被评估单位可比的参考企业或交易案例的相关数据，且相关数据充分、可靠。

由于缺少足够数量的与被评估单位可比的上市公司和交易案例，采用市场法评估的条件不具备。被评估单位经营模式发生改变，未来年度收益不可预测，故不适用收益法。而被评估单位提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料，被评估单位运用资产基础法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法进行评估。

## (二)资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各资产、负债的具体评估方法如下。

### 1.流动资产

#### (1)货币资金

被评估单位货币资金的核算内容包括现金、银行存款和其他货币资金。对于现金，资产评估专业人员通过对被评估单位评估现场工作日库存现金进行盘点，再根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数的方法进行核实；对于银行存款，资产评估专业人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行函证进行核实；对于其他货币资金，通过查阅相关账簿、凭证、对账单，必要时通过函证进行核实。各科目经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

### (2) 应收款项(应收账款、其他应收款、合同资产)

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

### (3) 预付账款

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对预付款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务、催收货物情况、期后到货情况等。在此基础上，以评估基准日后可收回相应的资产或获得相应的权利计算确定评估值。

### (4) 存货

存货主要由原材料、库存商品、在产品以及工程施工构成。

#### ① 原材料

原材料主要为企业外购的所需材料、备品、备件、低值易耗品等，账面值主要由材料购置费、运杂费等构成。评估时以经核实的各类原材料的数量和评估基准日的市场价格，并考虑合理运输费及合理损耗后计算确定评估值。对于报废的原材料，已无法按原用途使用，评估值按 0 处理。

#### ② 库存商品

库存商品核算的内容分为企业外购的商品和自制产成品。外购商品账面值主要由购置费、运杂费等构成。评估时以经核实的各类库存商品的数量和评估基准日的市场价格，并考虑合理运输费及合理损耗后计算确定评估值。自制产成品，评估基准日后已经出售，已该产品的净收益确认评估值；自制的副产品，并不单独出售，资产评估专业人员通过了解企业成本核算程序和方法，查阅相关账簿和凭证，核实账面值的合理性，以核实后的实际成本作为评估值。

### ③在产品

在产品核算的内容分为企业外购的半成品和自制半成品。外购半成品账面值主要由购置费、运杂费等构成。评估时以经核实的各类库存商品的数量和评估基准日的市场价格，并考虑合理运输费及合理损耗后计算确定评估值。自制半成品核算的内容主要是投入到产品生产中的原材料、自制半成品及生产费用。资产评估专业人员通过了解被评估单位成本核算程序和方法，查阅相关账簿和凭证，核实账面值的合理性，以核实后的实际成本确定评估值。

### ④工程施工

工程施工核算的内容主要是企业根据订单进行家居装修尚未结算的项目。本次评估采用成本加成法，即以在产品的成本为基础，根据其完工程度扣除一定比例的收益作为评估值。

### (5)其他流动资产

对于增值税，资产评估专业人员通过查阅了相关账簿和凭证，了解企业负担的税种、税率以及相关税收政策。核实无误后，以账面值作为评估值。对于待摊费用，资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利，在核实受益期和受益额的基础上确定评估值。对于预付费用，资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对预付款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务、催收货物情况、期后到货情况等。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产

或权利，则以核实后账面值作为评估值。

## 2.长期股权投资

对于全资的被投资企业按照企业价值的评估方法对其股东全部权益进行评估，以被投资企业的股东全部权益评估结果乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。

## 3.投资性房地产

评估范围内的投资性房地产为工业用房及配套附属设施，由于当地类似房屋建筑物的租、售实例极少，以及目前出租给企业关联单位，不适宜选用市场法和收益法评估，因此本次评估选用成本法。根据本项目的性质和房屋建筑物类资产的特点，本次评估的计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

### (1)重置成本

根据评估范围内房屋建筑物类资产的特点、性质以及被评估单位的情况，本次评估重置成本的计算式如下：

重置成本=建筑安装工程费+前期及其他费+资金成本-增值税进项税

#### ①建筑安装工程费

根据被评估单位提供的有关资料以及通过现场调查所掌握的房屋建筑物类资产的工程特征、技术数据，结合当地执行的定额标准，参考类似房屋建筑物的造价信息和相关价格指数，对价值量大、重要的房屋建筑物类资产采用分部分项法、对其他一般房屋建筑物类资产采用单位比较法测算建筑安装工程费。

#### ②前期及其他费

前期及其他费包括前期工作咨询费、招标代理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等。

#### ③资金成本

根据房屋建筑物类资产所在建设项目正常的建设期和评估基准日有效的贷款市场报价利率，以建筑安装工程费、前期及其他费之和为基数按照资金均匀投入计算。根据被评估房屋建筑物所在建设项目的

规模、性质，参考相关工期定额。

资金成本=(建筑安装工程费+前期及其他费)×年贷款利率×建设期/2

#### ④增值税进项税

根据相关法规，增值税进项税包括建筑安装工程费中的增值税进项税(税率9%)、前期及其他费中的增值税进项税(税率6%)。

### (2)成新率

经分析，未发现房屋建筑物类资产存在影响成新率的功能性贬值和经济性贬值，因此成新率仅考虑实体性贬值。根据房屋建筑物类资产的经济寿命年限和已使用年限，通过对房屋建筑物类资产的现场调查，综合考虑房屋建筑物类资产的施工、使用、维护、更新改造等状况测算成新率。

#### ①重要房屋建筑物类资产

根据被评估建筑物的特点及现场调查所掌握的信息，本次成新率的测算采用综合成新法。综合成新法是通过分别测算理论成新率和查勘成新率，综合考虑两种成新率结果的基础上确定建筑物成新率的方法。经分析，本次采用尚可使用年限法测算理论成新率、采用查勘打分法测算查勘成新率，考虑查勘成新率更能准确反映建筑物的实际成新状况，因此查勘成新率的权重取70%、理论成新率的权重取30%。成新率计算式如下：

成新率=理论成新率×30%+查勘成新率×70%

#### A.理论成新率

根据房屋建筑物类资产的经济寿命年限和已使用年限，通过对房屋建筑物类资产的现场调查，综合考虑房屋建筑物类资产的施工、使用、维护、更新改造等状况确定其尚可使用年限，并采用以下计算式测算成新率：

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

#### B.勘察成新率

根据被评估房屋建筑物的特点及现场调查所掌握的信息，勘察成

新率的测算采用勘查打分法确定。

#### ②一般房屋建筑物类资产

采用理论成新率(年限法成新率)确定,如房屋建筑物类资产实际状况与理论成新率差别较大时,则根据现场调查结果加以调整。计算式如下:

成新率=理论成新率(年限法成新率)×调整系数

其中理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

#### 4.设备类固定资产

设备类资产包括机器设备及电子设备,根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点,由于不具有独立获利能力且类似设备的交易实例极少,不适宜采用收益法或市场法评估,因此采用成本法评估。成本法计算式如下:

评估值=重置成本×成新率

##### (1)重置成本

根据评估范围内设备类资产的特点、性质以及被评估单位的情况,本次评估各类设备重置成本的计算方法如下。

##### ①机器设备

重置成本=设备购置费+运杂费+安装费-增值税进项税

##### A.设备购置费

设备购置费通过查询有关报价手册、市场调查询价并结合资产评估机构掌握的相关价格信息确定。

##### B.运杂费

若设备购置费不包含运杂费,则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

##### C.安装费

若设备购置费不包含安装费,则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装费。对于

无须安装或仅须简易安装的设备不计安装费。

#### D.增值税进项税

根据相关法规，增值税进项税包括设备购置费中的增值税进项税(税率 13%)、运杂费和安装费中的增值税进项税(税率 9%)、前期及其他费中的增值税进项税(税率 6%)。

##### ②电子设备

电子设备主要为无须安装或仅须简易安装的电子设备，重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费-增值税进项税

其中设备购置费通过查询有关报价手册、市场调查询价并结合资产评估机构掌握的相关价格信息确定。

#### (2)成新率

经分析，未发现被评估设备存在影响成新率的功能性贬值和经济性贬值，因此成新率仅考虑实体性贬值。根据设备的经济寿命年限和已使用年限，通过对设备的现场调查，综合考虑设备的技术状况、负荷与利用率、维修保养状况等因素测算成新率。

##### ①对于重要设备

根据设备的经济寿命年限和已使用年限，通过对设备的现场调查，综合考虑设备的技术状况、负荷与利用率、维修保养状况等因素确定其尚可使用年限，并采用以下计算式测算成新率：

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

##### ②一般设备

采用理论成新率(年限法成新率)确定，如设备实际状况与理论成新率差别较大时，则根据现场调查结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率(年限法成新率)×调整系数

其中理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

#### 5.房屋建(构)筑物

评估范围内的房屋建筑物类资产包括房屋和构筑物，主要为工业用房及配套附属设施，由于当地类似房屋建筑物的租、售实例极少，

不适宜采用市场法和收益法评估，本次评估采用成本法。根据本项目的性质和房屋建筑物类资产的特点，本次评估的计算式如下：

◆成本法

根据本项目的性质和房屋建筑物类资产的特点，本次评估的计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

(1)重置成本

根据评估范围内房屋建筑物类资产的特点、性质以及被评估单位的情况，本次评估重置成本的计算式如下：

重置成本=建筑安装工程费+前期及其他费+资金成本-增值税进项税

①建筑安装工程费

根据被评估单位提供的有关资料以及通过现场调查所掌握的房屋建筑物类资产的工程特征、技术数据，结合当地执行的定额标准，参考类似房屋建筑物的造价信息和相关价格指数，对价值量大、重要的房屋建筑物类资产采用分部分项法、对其他一般房屋建筑物类资产采用单位比较法测算建筑安装工程费。

②前期及其他费

前期及其他费包括前期工作咨询费、招标代理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等。通过调查当地同类建设项目的平均费用水平并参考相关计费标准结合本建设项目的规模和性质确定各项费率。

③资金成本

根据房屋建筑物类资产所在建设项目正常的建设期和评估基准日有效的贷款市场报价利率，以建筑安装工程费、前期及其他费之和为基数按照资金均匀投入计算。根据被评估房屋建筑物所在建设项目的规模、性质，参考相关工期定额。

资金成本=(建筑安装工程费+前期及其他费)×年贷款利率×建设期/2

#### ④增值税进项税

根据相关法规，增值税进项税包括建筑安装工程费中的增值税进项税(税率 9%)、前期及其他费中的增值税进项税(税率 6%)。

#### (2)成新率

经分析，未发现房屋建筑物类资产存在影响成新率的功能性贬值和经济性贬值，因此成新率仅考虑实体性贬值。根据房屋建筑物类资产的经济寿命年限和已使用年限，通过对房屋建筑物类资产的现场调查，综合考虑房屋建筑物类资产的施工、使用、维护、更新改造等状况测算成新率。

##### ①重要房屋建筑物类资产

根据被评估建筑物的特点及现场调查所掌握的信息，本次成新率的测算采用综合成新法。综合成新法是通过分别测算理论成新率和查勘成新率，综合考虑两种成新率结果的基础上确定建筑物成新率的方法。经分析，本次采用尚可使用年限法测算理论成新率、采用查勘打分法测算查勘成新率，考虑查勘成新率更能准确反映建筑物的实际成新状况，因此查勘成新率的权重取 70%、理论成新率的权重取 30%。成新率计算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 30\% + \text{查勘成新率} \times 70\%$$

##### A.理论成新率

根据房屋建筑物类资产的经济寿命年限和已使用年限，通过对房屋建筑物类资产的现场调查，综合考虑房屋建筑物类资产的施工、使用、维护、更新改造等状况确定其尚可使用年限，并采用以下计算式测算成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

##### B.勘察成新率

根据被评估房屋建筑物的特点及现场调查所掌握的信息，勘察成新率的测算采用勘查打分法确定。

##### ②一般房屋建筑物类资产

采用理论成新率(年限法成新率)确定，如房屋建筑物类资产实际状

况与理论成新率差别较大时，则根据现场调查结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率(年限法成新率)×调整系数

其中理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

## 6.在建工程

此次在建工程采用成本法评估。针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

### (1)已完工项目

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。

### (2)纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必须的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面值作为评估值，否则按零值处理。

## 7.土地使用权

评估范围内单独评估的土地使用权为工业用地，经分析，本次土地使用权的评估采用基准地价系数修正法、市场比较法进行评估。通过对两种方法的初步评估结果进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，形成合理评估值。

### (1)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。基本计算公式如下：

$$P = P_{1b} \times \left(1 \pm \sum K_i\right) \times K_j + D$$

式中： $P$ ——待估宗地价格；  
 $P_{1b}$ ——某用途、某级别（均质区域）的基准地价；  
 $\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；  
 $K_j$ ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；  
 $D$ ——土地开发程度修正值。

## (2)市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。基本计算公式如下：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： $P$ ——待估宗地价格；  
 $P_B$ ——比较实例价格；  
 $A$ ——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；  
 $B$ ——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；  
 $C$ ——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；  
 $D$ ——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；  
 $E$ ——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

## 8.使用权资产

使用权资产的账面成本主要由租赁负债的初始计量金额、租赁时所发生的直接费用等构成。评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证，根据实际租赁时间进行计算得出评估值。

## 9.无形资产-专利及软件著作权资产

专利及软件著作权资产的基本评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法是通过估算专利及软件著作权资产重置成本和贬值率来评估专利及软件著作权资产价值的方法，市场法是将评估专利及软件著作权资产与可比专利及软件著作权资产的交易案例进行比较修正后确定专利及软件著作权资产价值的方法。收益法是通过预测未来专利及软件著作权资产的收益额并将其折现来确定专利及软件著作权资产价值的方法。

由于缺少足够数量的与被评估专利及软件著作权类似的专利及软

件著作权交易实例，市场法不适用；对于已用于生产经营的专利及软件著作权，由于企业经营模式发生重大改变，未来经营收益及风险不可合理估测，因此不选用收益法评估；对于未来经营收益及风险难以估测，收益法不适用，而其相关客观成本及贬值率可合理估测，因此选用成本法评估。

专利及软件著作权资产评估中的成本法是根据现行条件下重新形成或取得该项资产所需要的全部费用来评估专利及软件著作权资产价值的方法，具体公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

其中，重置成本 = 研发成本 + 资金成本 + 合理利润

#### 10. 无形资产-商标

(1) 对于商标，经了解，国内商标已应用至产品生产销售中，由于时间较短，对被评估单位盈利未产生实质性影响，故本次评估采用成本法评估。

商标资产的成本法是指通过测算商标的重置成本并根据实际情况恰当考虑贬值后确定商标资产价值的评估方法，计算式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

其中重置成本包括合理成本、利润和相关税费。

(2) 国外商标采用市场法，国外商标为评估基准日近期转让，以转让费用为评估值。

#### 11. 无形资产-其他

评估范围内的其他无形资产为各种外购软件。本次评估通过市场调查类似软件的市场价格并结合被评估软件目前的使用情况综合确定评估值。

#### 12. 长期待摊费用

对于装修费用，资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、合同等资料核实账面值的构成，并通过现场调查核实其使用状况。经分析，采用成本法评估，计算式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

其中：重置成本=装修工程费用+前期费+资金成本-增值税进项税。成新率根据此类工程的平均经济寿命和已使用年限计算出理论成新率并结合实际使用状况确定勘查调整系数综合确定成新率。

### 13.其他非流动资产

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对其他非流动资产进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析其他非流动资产发生时间和所对应的业务、催收货物情况、期后到货情况等。核实无误后，以账面值确定评估值。

### 14.负债

对于负债的评估，资产评估专业人员根据被评估单位提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或被评估单位实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2023年8月1日至2023年8月29日对评估对象实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下。

### (一)接受委托及前期准备

资产评估机构在接受评估业务委托之前，采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、初步调查等方式，与委托人等相关当事人共同明确委托人和被评估单位基本情况、评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围等基本事项，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。

在接受委托后，根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制订资产评估工作计划，组织并确定资产评估专业人员。根据评估对象的特点，向被评估单位提供资产评估申报明细表等，并指导被评估单位填写。

### (二)资产核实及现场调查

根据被评估单位填写的资产评估申报明细表等相关资料，资产评

估专业人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了核实，对被评估单位财务、经营状况进行系统调查。资产核实与调查的具体内容与过程如下：

#### 1.被评估单位总体情况的调查

资产评估专业人员与被评估单位管理层进行访谈，了解被评估单位总体概况、经营现状、发展规划和所处行业市场状况等，收集并查阅被评估单位的公司章程、验资报告、审计报告等文件以及有关内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、销售网络、管理层构成等经营管理状况的资料。

#### 2.各类资产、负债的核实与调查

各类资产、负债的核实与调查的过程如下：

##### (1)指导被评估单位填报相关表格并准备资料

指导被评估单位相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求进行填报，同时收集资产的权属证明资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的相关资料。

##### (2)初步核实被评估单位提供的资产评估申报明细表及相关资料

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产、负债的概况，审阅资产评估申报明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请被评估单位进行必要的修改和补充，并对所收集的相关资料进行核查验证。

##### (3)现场核实与调查

资产评估专业人员按照资产评估执业准则和其他相关规范的要求，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证等方式对各类资产及负债进行核实与调查。非实物资产及负债核实内容主要包括资产或负债的形成过程和账面数据的准确性；实物资产核实内容主要为资产数量、技术状态、使用状况、产权状况及其他影响价值的重要因素。

##### (4)完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到

“账”、“表”、“实”相符。

#### (5) 查验权属资料

对被评估单位提供的权属资料进行必要的查验。

### 3. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4) 其他相关信息资料。

#### (三) 评定估算及撰写报告

针对评估对象的具体情况，收集相关市场信息及评估资料，并对所收集的市场信息及评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况选择合理的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。项目负责人对初步评估结论进行汇总、分析后撰写并形成初步资产评估报告。

#### (四) 内部审核及出具报告

根据资产评估机构内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，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，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### (一) 一般假设

1. 假设评估对象已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据评估

对象的交易条件等模拟市场进行评估。

2.假设评估对象拟进入的市场是公开市场。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的情况下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5.假设评估基准日后国家宏观经济政策、相关产业政策和区域发展政策无重大变化。

6.假设评估基准日后与被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化。

7.假设委托人、被评估单位和其他相关当事人提供的有关评估资料真实、完整、合法、准确。

8.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

9.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

10.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## (二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下成立，当上述假设条件发生变化时，本资产评估机构及资产评估专业人员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、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司接受厦门松霖科技股份有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对厦门松霖家居有限公司的股东全部权益在基准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：

截至评估基准日，厦门松霖家居有限公司总资产账面价值为 40,108.08 万元，评估价值为 41,379.35 万元，增值额为 1,271.27 万元，增值率为 3.17%；总负债账面价值为 21,864.02 万元，评估价值为 21,864.02 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 18,244.06 万元，评估价值 19,515.33 万元，增值额为 1,271.27 万元，增值率为 6.97%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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          |
|-------------|-----------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
|             |           | A                | B                | C=B-A           | D=C/A×100    |
| 一、流动资产      | 1         | 8,199.61         | 8,887.96         | 688.35          | 8.39         |
| 二、非流动资产     | 2         | 31,908.47        | 32,491.39        | 582.92          | 1.83         |
| 其中：长期股权投资   | 3         | 13,729.70        | 13,866.16        | 136.46          | 0.99         |
| 固定资产        | 5         | 71.39            | 218.68           | 147.29          | 206.32       |
| 无形资产        | 8         | 12.37            | 70.68            | 58.31           | 471.38       |
| 其他非流动资产     | 10        | 18,095.01        | 18,335.87        | 240.86          | 1.33         |
| <b>资产总计</b> | <b>11</b> | <b>40,108.08</b> | <b>41,379.35</b> | <b>1,271.27</b> | <b>3.17</b>  |
| 三、流动负债      | 12        | 9,748.60         | 9,748.60         | 0.00            | 0.00         |
| 四、非流动负债     | 13        | 12,115.42        | 12,115.42        | 0.00            | 0.00         |
| <b>负债总计</b> | <b>14</b> | <b>21,864.02</b> | <b>21,864.02</b> | <b>0.00</b>     | <b>0.000</b> |
| <b>净资产</b>  | <b>15</b> | <b>18,244.06</b> | <b>19,515.33</b> | <b>1,271.27</b> | <b>6.97</b>  |

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 十一、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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一)本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)于 2023 年 8 月 28 日出具的天健审[2023]9154 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本资产评估报告评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。评估人员不考虑该事项的影响。

(五)对被评估单位可能存在的其他事项,在委托人和相关当事人未作特殊说明而资产评估专业人员已正常履行评估程序且根据专业经验一般无法获悉的情况下,资产评估机构及资产评估专业人员不承担由此产生的相关责任。

(六)在本次申报评估公司的商标及软著均尚未办理权属证书权利人变更。针对该情况被评估单位出具产权情况说明,承诺其产权无异议,上述资产归其所有和使用。本次评估未考虑上述事项对于评估值的影响。

(七)公司租赁的济南店拟退租，与出租方就补偿方案未能协商一致，公司已提起诉讼，截至本财务报表批准报出日，公司同意补偿出租方免租期租金及押金共计 388.33 万元，出租方要求的其他损失补偿仍未达成一致，该项诉讼尚未判决。公司济南店涉及使用权资产账面价值 2,405.49 万元，租赁负债（含一年内到期的租赁负债）账面价值 3,154.68 万元。

请资产评估报告使用人关注以上特别事项对评估结论以及相关经济行为可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.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使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2023年8月29日。

资产评估师：林霄昱  


资产评估师：沈滢滢  


北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年八月二十九日