

广东天安新材料股份有限公司以现金进行股权收购
涉及佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公
司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司
模拟合并的股东全部权益价值

资产评估说明

中联国际评字【2021】第 VYMQD0361 号
(第 1 册, 共 1 册)

中联国际评估咨询有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二一年六月二十五日

目 录

关于评估说明使用范围的声明.....	共 1 页
第一部分 评估对象与评估范围说明	1
第二部分 资产核实情况总体说明	31
第三部分 资产基础法评估技术说明	40
流动资产及非实物资产评估技术说明	40
房屋建筑物评估技术说明	55
设备评估技术说明	77
土地使用权资产评估技术说明	93
其他无形资产评估技术说明	119
负债评估技术说明	147
第四部分 收益法评估技术说明	153
第五部分 评估结论及分析	210
企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	共 45 页

关于资产评估说明使用范围的声明

资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第一部分 评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围内容

1、 委托评估的评估对象与评估范围

根据评估目的和被评估单位的资产申报，委托进行资产评估的评估对象为佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司模拟合并的股东全部权益价值。

评估范围为佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司模拟合并主体于评估基准日拥有的全部资产及相关负债，包括流动资产、固定资产和其他的非流动资产等资产及相应负债。

2、 委托评估的资产类型、账面金额

委托评估的佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司模拟合并主体资产在评估基准日的类型、账面金额如下：

其中，佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司基准日资产负债表如下：

资产负债表

2020年12月31日

编制单位:佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司

单位:元

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
流动资产:		流动负债:	
货币资金	164,108,955.99	短期借款	160,374,920.48
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	82,083,010.35	应付票据	198,892,623.02
应收账款	325,016,374.28	应付账款	98,195,849.72
预付款项	317,873,873.40	合同负债	216,907,462.52
应收利息		应付职工薪酬	12,726,649.39
应收股利		应交税费	14,883,539.62
其他应收款	88,644,643.78	应付利息	
存货	126,353,337.98	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	79,138,278.20
其他流动资产	757,542.83	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	1,104,837,738.61	其他流动负债	17,099,193.26
非流动资产:		流动负债合计	798,218,516.21
可供出售金融资产		非流动负债:	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		递延收益	
固定资产	8,631,904.69	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	798,218,516.21
油气资产		所有者权益:	
无形资产	1,943,335.62	实收资本	430,000,000.00
开发支出		资本公积	32,968,467.84
商誉		其他综合收益	
长期待摊费用	3,956,987.36	盈余公积	
递延所得税资产	22,593,515.19	未分配利润	-117,856,311.22
其他非流动资产	1,367,191.36	所有者权益合计	345,112,156.62
非流动资产合计	38,492,934.22		
资产总计	1,143,330,672.83	负债及所有者权益合计	1,143,330,672.83

河源市东源鹰牌陶瓷有限公司基准日资产负债表如下：

资产负债表

2020年12月31日

编制单位：河源市东源鹰牌陶瓷有限公司

单位：元

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	62,415,366.14	短期借款	9,538,764.41
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	9,538,764.41	应付票据	
应收账款	909,995.04	应付账款	39,156,492.86
预付款项	1,865,390.22	合同负债	279,644,452.02
应收利息		应付职工薪酬	3,515,616.05
应收股利		应交税费	1,249,209.63
其他应收款	469,686.70	应付利息	4,187,563.37
存货	248,760,179.15	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	
其他流动资产	2,752,484.23	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	326,711,865.89	其他流动负债	36,267,274.79
非流动资产：		流动负债合计	373,559,373.13
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		递延收益	
固定资产	123,960,896.76	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	373,559,373.13
油气资产		所有者权益：	
无形资产	22,377,102.83	实收资本	16,666,666.67
开发支出		资本公积	84,077,067.57
商誉		其他综合收益	
长期待摊费用	285,638.62	盈余公积	3,079,109.40
递延所得税资产	3,002,673.38	未分配利润	7,937,517.41
其他非流动资产	8,981,556.70	所有者权益合计	111,760,361.05
非流动资产合计	158,607,868.29		
资产总计	485,319,734.18	负债及所有者权益合计	485,319,734.18

佛山鹰牌科技有限公司基准日资产负债表如下：

资产负债表

2020年12月31日

编制单位：佛山鹰牌科技有限公司

单位：元

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	7,833,949.76	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	586,874.35	应付票据	
应收账款	4,629,470.84	应付账款	146,922.63
预付款项	4,985,474.15	合同负债	13,271,393.67
应收利息		应付职工薪酬	986,514.53
应收股利		应交税费	23,764.70
其他应收款	567,205.48	应付利息	
存货	602,905.40	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	8,759,124.73
其他流动资产	168,112.98	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	19,373,992.96	其他流动负债	1,206,351.23
非流动资产：		流动负债合计	24,394,071.49
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		递延收益	
固定资产	93,934.22	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	24,394,071.49
油气资产		所有者权益：	
无形资产		实收资本	10,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		其他综合收益	
长期待摊费用	2,493,303.03	盈余公积	
递延所得税资产	3,057,502.60	未分配利润	-9,375,338.68
其他非流动资产		所有者权益合计	624,661.32
非流动资产合计	5,644,739.85		
资产总计	25,018,732.81	负债及所有者权益合计	25,018,732.81

佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司基准日资产负债表如下：

资产负债表

2020年12月31日

编制单位：佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司

单位：元

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	5,157,154.53	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	2,944,788.48	应付票据	
应收账款	1,508,937.88	应付账款	8,833,638.44
预付款项	1,069,582.39	合同负债	450,783.53
应收利息		应付职工薪酬	161,079.03
应收股利		应交税费	20,572.87
其他应收款	2,014.95	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	39,270.96
其他流动资产	433,627.48	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	11,116,105.71	其他流动负债	13,615.65
非流动资产：		流动负债合计	9,518,960.48
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		递延收益	
固定资产		预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	9,518,960.48
油气资产		所有者权益：	
无形资产		实收资本	800,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		其他综合收益	
长期待摊费用		盈余公积	171,673.81
递延所得税资产	184,995.55	未分配利润	810,466.97
其他非流动资产		所有者权益合计	1,782,140.78
非流动资产合计	184,995.55		
资产总计	11,301,101.26	负债及所有者权益合计	11,301,101.26

佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司模拟合并基准日资产负债表如下：

资产负债表

2020年12月31日

编制单位：石湾鹰牌、鹰牌东源、鹰牌科技、鹰牌贸易模拟合并

单位：元

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	239,515,426.42	短期借款	169,913,684.89
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	85,614,673.18	应付票据	189,353,858.61
应收账款	323,421,139.60	应付账款	137,689,265.21
预付款项	8,492,962.63	合同负债	229,476,430.21
应收利息		应付职工薪酬	17,389,859.00
应收股利		应交税费	16,177,086.82
其他应收款	89,683,550.91	应付利息	
存货	375,057,415.74	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	92,124,237.26
其他流动资产	4,111,767.52	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	1,125,896,936.00	其他流动负债	18,082,738.93
非流动资产：		流动负债合计	870,207,160.93
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		递延收益	
固定资产	132,686,735.67	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	870,207,160.93
油气资产		所有者权益：	
无形资产	24,320,438.45	实收资本	457,466,666.67
开发支出		资本公积	117,045,535.41
商誉		其他综合收益	
长期待摊费用	6,735,929.01	盈余公积	3,250,783.21
递延所得税资产	28,942,190.37	未分配利润	-119,039,168.66
其他非流动资产	10,348,748.06	所有者权益合计	458,723,816.63
非流动资产合计	203,034,041.56		
资产总计	1,328,930,977.56	负债及所有者权益合计	1,328,930,977.56

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。本次纳入评估范围的资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估是在被评估单位经过审计后的报表基础上进行的。

3、委托评估资产（含相关负债）权属状况

以上各项资产均由佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司控制，各项资产基本处于正常使用状态，未发现重大毁损和明显不可收回情况。

上述各项负债均为佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司实际应承担的负债。

二、实物资产的分布情况及特点

（一）实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

经评估人员的现场核实，待评估实物资产主要包括存货、房屋建筑物、机器设备、电子设备、车辆等。

实物资产主要分布在广东省佛山市以及河源市，资产集中管理，其中：

1、存货

存货均由被评估单位持有，基本情况如下：

类别	权属状况	经济状况	物理状况
材料采购（在途物资）	无争议	周转良好	保管良好
原材料	无争议	周转一般	保管良好
发出商品	无争议	周转良好	已发出
在产品	无争议	周转良好	保管良好
库存商品	无争议	部分积压	保管良好

2、房屋建筑物

本次评估的房屋建筑物为河源市东源鹰牌陶瓷有限公司拥有的位于河源市东源县骆湖镇骆湖村的工业用途房屋建筑物。厂区内建有 3 号生产车

间、6号成品仓库、5号成品仓库等36项房屋建筑物，建成于2010-2020年，建筑面积合计为101,442.30 m²，功能为河源市东源鹰牌陶瓷有限公司厂房、宿舍等，部分取得《中华人民共和国不动产权证书》。

建筑物详情如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	备注
1	粤(2018)东源县不动产权第0007971号	3号生产车间	轻钢结构	2013/2/1	m ²	11,264.20	
2	粤(2018)东源县不动产权第0007976号	6号成品仓库	轻钢结构	2013/2/1	m ²	1,266.30	
3	粤(2018)东源县不动产权第0007958号	5号成品仓库	轻钢结构	2013/2/1	m ²	1,447.20	
4	粤(2018)东源县不动产权第0007975号	厂房原料车间	轻钢结构	2010/9/1	m ²	7,680.00	共7680平方米，已办证面积4059.63平方米。
5	粤(2018)东源县不动产权第0007957号	2号电房(变压器电房+设备部+五金仓+机修房+化工仓)	轻钢结构+混合结构	2010/9/1	m ²	2,223.60	
6	粤(2018)东源县不动产权第0007968号	碾压车间	轻钢结构	2014/10/1	m ²	576.00	
7	粤(2018)东源县不动产权第0007969号	3号成品仓库	轻钢结构	2015/4/1	m ²	13,217.28	
8	粤(2018)东源县不动产权第0007955号	宿舍	钢筋混凝土结构	2012/6/1	m ²	5,209.02	
9	粤(2018)东源县不动产权第0007959号	2号抛光车间	轻钢结构	2010/9/1	m ²	4,575.00	
10	粤(2018)东源县不动产权第0007961号	3号抛光车间	轻钢结构	2010/9/1	m ²	3,967.50	
11	粤(2018)东源县不动产权第0007972号	2号仓库	轻钢结构	2010/9/1	m ²	2,100.00	
12	粤(2018)东源县不动产权第0007974号	1号成品仓库	轻钢结构	2010/9/1	m ²	5,508.72	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	备注
13	粤(2018)东源县不动产权第0007978号	1号仓库	轻钢结构	2010/9/1	m ²	4,161.30	
14	未办权属证明	窑炉车间	轻钢结构	2010/9/1	m ²	5,310.48	
15	粤(2018)东源县不动产权第0007960号	1号生产车间	轻钢结构	2013/6/1	m ²	13,852.70	
16	粤(2018)东源县不动产权第0007956号	1号电房	钢混结构	2013/6/1	m ²	288.60	
17	粤(2018)东源县不动产权第0007973号	2号成品仓库	轻钢结构	2018/1/31	m ²	3,346.20	
18	未办权属证明	原料车间“经典回归”产品厂房	轻钢结构	2020/12/31	m ²	2,439.20	
19		3号成品仓库	轻钢结构	2014/7/22	m ²		为序号7的部分工程,建造面积已包含在序号7中。
20		1号仓库	轻钢结构	2010/9/1	m ²		为序号13的部分工程,建造面积已包含在序号13中。
21	未办权属证明	喷雾塔卫生间	混合	2010/12/1	m ²	82.00	
22	未办权属证明	釉线花机房	混合	2020/7/4	m ²	153.00	
23	未办权属证明	分级车间及对板房	活动板房+混合	2020/7/4	m ²	216.00	
24	未办权属证明	变压器电房、技术部检测室	简易+混合	2010/9/1	m ²	1,372.00	
25	未办权属证明	煤粉仓	简易	2013/7/5	m ²	835.00	
26	未办权属证明	室外砂仓	简易	2019/12/19	m ²	2,898.00	
27	未办权属证明	厂房地磅房	混合	2010/12/1	m ²	179.00	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	备注
28	未办权属证明	生产车间卫生间	混合	2015/8/1	m ²	73.00	
29	未办权属证明	活动板房-仓库办公室	活动板房	2011/1/1	m ²	81.00	
30	未办权属证明	厂房煤气站	钢混	2010/9/1	m ²	960.00	
31	未办权属证明	煤气站煤仓 厂房	简易	2010/9/1	m ²	5,120.00	
32	未办权属证明	机电办公室	混合	2020/7/4	m ²	42.00	
33	未办权属证明	钟罩房	活动板房	2020/7/4	m ²	60.00	
34	未办权属证明	钟罩房	活动板房	2020/7/4	m ²	54.00	
35	未办权属证明	质量管理部 办公室	钢混	2020/5/16	m ²	546.00	
36	未办权属证明	原料浆池厂 房	轻钢结构	2020/5/16	m ²	338.00	
合 计					m ²	101,442.30	

上述房屋建筑物大部分的建筑结构主要为轻钢结构。外墙面主要为彩钢板，内墙主要为彩钢板；地面主要为水泥沙；屋面主要为彩钢板；门主要为夹板门，窗主要为铁窗；配套设施包括给排水、照明、消防等。

构筑物主要有厂房公路等 15 项，建、构筑物详情如下：

序号	名称	建成年月	计量单位	面积体积 m ² 或 m ³
1	厂房公路	2010/12/1	m ²	18,700.00
2	煤气站本酚水应急池工程	2014/5/1	m ³	102.375
3	球磨车间地下浆池	2010/12/1	m ³	2,773.248
4	煤气站污水沉淀池	2010/12/1	m ³	317.50
5	新建道路及垃圾场和瓦面封边工程	2013/8/30	m ²	1,585.00
6	煤仓车间地下浆池	2010/12/1	m ³	462.208
7	喷雾塔煤浆池	2010/12/1	m ³	160.00
8	浆池厂房	2010/12/1	m ²	636.00
9	浆池	2010/12/1	m ³	2,265.00
10	煤气站焦油池和汾水池	2010/12/1	m ³	282.00
11	抛光污水处理池	2013/6/1	m ³	4,800.00
12	道路工程		m ²	1,200.00
13	黑坭仓及周围沼地硬化工程	2015/7/7	m ²	6,567.74
14	煤气站新建煤仓及道路工程	2015/7/7	m ²	2,511.00
15	应急水池	2019/10/7	m ³	221.10

被评估单位生产区内设有专门部门负责建、构筑物的管理，制定有建、构筑物维护保养制度，有专门的维护人员在建、构筑物出现问题时进行维修、整固，建、构筑物维护状况较好。上述房屋建筑物部分已办理抵押权，详见报告特别事项说明。

3、主要机器设备

机器设备属于非金属矿物制品业中的陶瓷制品制造行业的设备，关键设备为微粉砖窑炉、干燥设备整线和“超高产”瓷质砖全自动抛光生产线等，河源市东源鹰牌陶瓷有限公司的机器设备具备年产 900 万平方米瓷质砖的生产能力。

机器设备总体技术性能水平能满足企业当前经营的生产需要。

目前企业生产实行三班作业制，实行设备动态保养及定期维护保养制度。设备管理良好，设备生产运行正常，机器设备运行环境良好，符合设备的性能要求。

机器设备存在部分闲置的情况，其中闲置设备列表如下：

序号	设备名称	型号规格	账面原值 (元)	账面净值 (元)	现状
1	乐视 TV 超级电视		1,138.92	933.91	闲置
2	电脑		1,358.39	950.87	闲置
3	台式电脑		1,615.04	1,130.53	闲置
4	电脑		4,396.93	3,605.48	闲置
5	碧丽牌饮水机	J0-2E	2,118.73	1,737.36	闲置
6	飞塔防火墙 FG-80E	FG-80E	10,111.80	8,291.68	闲置
7	格力 2 匹柜式 空调	KF-50LW	3,604.00	2,955.28	闲置
8	格力 1 匹挂式 空调	KF-26GW	3,066.13	2,514.23	闲置
9	格力 1 匹挂式 空调	KF-26GW	3,066.13	2,514.23	闲置

4、无形资产——土地使用权

被评估单位目前拥有土地共 17 宗，17 宗土地位于同一位置，地块相连，土地位于东源县骆湖镇骆湖村黄泥塘，面积共 143,043.83 平方米，土地性质为国有所有土地，土地用途为工业用地。土地现用作生产厂区用地，已办理有偿使用手续和国有土地使用权证，已缴纳土地出让金。土地现状为“五通一平”，地上已建设有厂房、仓库和办公楼等建（构）筑物。另外，据河源市东源鹰牌陶瓷有限公司出具的书面说明，河源市东源鹰牌陶瓷有限公司位于东源县骆湖镇骆湖村黄泥塘的厂区内目前尚有约 160,341.67 平方米土地未取得土地权属证书，其中约 64,490.11 平方米土地未开发使用，剩余 95,851.56 平方米土地上已自建建筑物但尚未取得房屋权属证书。

土地登记状况如下：

- (1) 土地位置：东源县骆湖镇骆湖村黄泥塘（17 宗土地位于同一位置，地块相连）；
- (2) 土地来源及其变革：出让；
- (3) 土地权属性质及其权属变更状况：国有；
- (4) 不动产单元号：441625110104GB00028W00000000 等 17 个；
- (5) 土地用途：工业用地；
- (6) 土地面积：合共 143,043.83 平方米；
- (7) 已建成的房屋建筑物建筑面积：101,442.30 平方米；
- (8) 17 块土地为相连土地，现场无围墙分割，土地为整体开发，整体四至情况为：东临空地、南临空地、西临东源县石马辉科水泥粉磨有限公司，北临 G205；
- (9) 土地等级：属东源县 4 级工业用地；
- (10) 中华人民共和国不动产权证书证号：“粤（2018）东源县不动产权第 0004902 号”等 17 个。

土地权利状况如下：

- (1) 土地所有者：国有；
- (2) 土地使用者：河源市东源鹰牌陶瓷有限公司；
- (3) 共有土地使用状况：无共有人；
- (4) 他项权利状况：评估对象已设定抵押权；
- (5) 土地使用权取得方式：出让；
- (6) 已征收国有土地使用权出让金，使用期限均为：从 2015 年 5 月 25 日起至 2065 年 5 月 25 日止，至评估基准日，剩余使用年限均为 44.40 年；
- (7) 宗地使用的特殊规定：无。

（二）实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及扩建情况

被评估单位的实物资产满足工艺技术和日常生产经营要求，维护情况正常，正常使用。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

根据被评估单位申报，账面记录的无形资产为 NC 系统和 ERP 软件，账面值合计 2,341,313.50 元。

被评估单位申报如下资产负债表外资产，委托人已确认纳入评估范围。

1、商标权

被评估单位使用的商标是由被评估单位申请注册，其中石湾鹰牌拥有 49 项境内注册商标、鹰牌科技拥有 34 项境内注册商标、石湾鹰牌拥有 10 项境外商标。具体信息如下：

①境内商标：

序号	商标标识	商标权人	注册号	国际分类	有效期
1.		石湾鹰牌	324313	19	2018.09.20-2028.09.19
2.		石湾鹰牌	1419658	19	2020.07.14-2030.07.13
3.		石湾鹰牌	1680264	19	2011.12.14-2021.12.31
4.	鹰牌	石湾鹰牌	1810541	19	2012.07.21-2022.07.20
5.		石湾鹰牌	1816116	19	2012.07.28-2022.07.27
6.		石湾鹰牌	1816120	19	2012.07.28-2022.07.27
7.		石湾鹰牌	1928945	19	2012.11.21-2022.11.20
8.		石湾鹰牌	3198424	19	2013.10.07-2023.10.06
9.	秉安	石湾鹰牌	3198426	19	2013.10.07-2023.10.06
10.		石湾鹰牌	3432449	19	2014.11.14-2024.11.13
11.	天之	石湾鹰牌	3517118	19	2015.04.07-2025.04.06
12.	巴洛石	石湾鹰牌	3824299	19	2016.04.07-2026.04.06
13.	ZOBE	石湾鹰牌	4623496	19	2018.09.14-2028.09.13
14.	ZOBE	石湾鹰牌	4711870	19	2019.02.21-2029.02.20
15.		石湾鹰牌	4949546	42	2019.05.21-2029.05.20
16.		石湾鹰牌	4949547	24	2020.07.28-2030.07.27
17.		石湾鹰牌	4949548	21	2019.07.07-2029.07.06
18.		石湾鹰牌	4949549	20	2020.01.28-2030.01.27
19.		石湾鹰牌	4949550	11	2019.03.21-2029.3.20
20.		石湾鹰牌	9469619	19	2012.06.07-2022.06.06
21.	1	石湾鹰牌	9469787	19	2012.06.07-2022.06.06
22.		石湾鹰牌	9469814	19	2012.06.07-2022.06.06
23.		石湾鹰牌	9469840	19	2012.06.07-2022.06.06






序号	商标标识	商标权人	注册号	国际分类	有效期
24.		石湾鹰牌	9469882	19	2013.09.07-2023.09.06
25.		石湾鹰牌	17461992	19	2016.11.21-2026.11.20
26.		石湾鹰牌	21349590	35	2017.11.14-2027.11.13
27.		石湾鹰牌	21349591	19	2017.11.14-2027.11.13
28.		石湾鹰牌	21349592	19	2017.11.14-2027.11.13
29.		石湾鹰牌	21349593	19	2018.01.21-2028.01.20
30.		石湾鹰牌	21349594	19	2017.11.14-2027.11.13
31.		石湾鹰牌	21349595	19	2017.11.14-2027.11.13
32.		石湾鹰牌	21349596	19	2017.11.14-2027.11.13
33.		石湾鹰牌	21422742	19	2017.11.21-2027.11.20
34.		石湾鹰牌	22031318	19	2018.01.14-2028.01.13
35.		石湾鹰牌	24194288	19	2019.10.28-2029.10.27
36.		石湾鹰牌	34281126	19	2019.10.14-2029.10.13
37.		石湾鹰牌	34281127	19	2019.07.21-2029.07.20
38.		石湾鹰牌	34281128	19	2019.10.28-2029.10.27
39.		石湾鹰牌	34281129	19	2019.06.28-2029.06.27
40.		石湾鹰牌	34281130	19	2019.07.28-2029.07.27
41.		石湾鹰牌	34281131	19	2019.07.21-2029.07.20
42.		石湾鹰牌	44508458	19	2021.02.07-2031.02.06
43.		石湾鹰牌	44508469	19	2021.02.07-2031.02.06
44.		石湾鹰牌	44514684	19	2021.01.28-2031.01.27
45.		石湾鹰牌	44521686	19	2021.01.28-2031.01.27
46.		石湾鹰牌	44526347	19	2021.02.07-2031.02.06

序号	商标标识	商标权人	注册号	国际分类	有效期
47.		石湾鹰牌	44999864	19	2021.02.28-2031.02.27
48.		石湾鹰牌	45017701	19	2021.02.21-2031.02.20
49.		石湾鹰牌	45025754	19	2021.02.21-2031.02.20
50.		鹰牌科技	825314	19	2016.03.21-2026.03.20
51.		鹰牌科技	1068251	19	2017.08.07-2027.08.06
52.	华鹏	鹰牌科技	1250051	19	2019.02.28-2029.02.27
53.	华鹏	鹰牌科技	2022699	19	2013.02.07-2023.02.06
54.	Huapeng	鹰牌科技	3432450	19	2014.10.07-2024.10.06
55.		鹰牌科技	12975828	19	2015.12.14-2025.12.13
56.		鹰牌科技	12975877	19	2015.01.28-2025.01.27
57.		鹰牌科技	12975920	19	2015.12.14-2025.12.13
58.		鹰牌科技	12975962	19	2015.01.28-2025.01.27
59.	小美	鹰牌科技	15072048	19	2015.09.21-2025.09.20
60.		鹰牌科技	15540416	35	2015.12.14-2025.12.13
61.		鹰牌科技	15540417	19	2015.12.14-2025.12.13
62.	HOPO	鹰牌科技	16621862	19	2017.09.21-2027.09.20
63.	华鹏	鹰牌科技	17258917	19	2016.12.07-2026.12.06
64.	华鹏	鹰牌科技	17258918	35	2016.10.28-2026.10.27
65.	HOPA	鹰牌科技	18557435	19	2017.01.21-2027.01.20
66.		鹰牌科技	21568838	37	2017.11.28-2027.11.27
67.		鹰牌科技	21568839	24	2018.02.07-2028.02.06
68.		鹰牌科技	21568840	21	2017.11.28-2027.11.27
69.		鹰牌科技	21568841	20	2018.02.07-2028.02.06

序号	商标标识	商标权人	注册号	国际分类	有效期
70.		鹰牌科技	21568842	11	2017.11.28-2027.11.27
71.		鹰牌科技	21568843	6	2017.11.28-2027.11.27
72.	华鹏陶瓷	鹰牌科技	26644349	19	2018.10.14-2028.10.13
73.	华鹏陶瓷	鹰牌科技	26645485	19	2018.10.14-2028.10.13
74.		鹰牌科技	26652500	19	2019.04.28-2029.04.27
75.		鹰牌科技	29068186	35	2018.12.21-2028.12.20
76.		鹰牌科技	29068192	35	2018.12.21-2028.12.20
77.		鹰牌科技	29070149	19	2018.12.21-2028.12.20
78.		鹰牌科技	29073399	19	2018.12.21-2028.12.20
79.		鹰牌科技	36677031	11	2019.11.14-2029.11.13
80.		鹰牌科技	36688291	35	2019.11.14-2029.11.13
81.		鹰牌科技	36690856	19	2019.11.14-2029.11.13
82.	小美	鹰牌科技	37303753	6	2020.11.21-2030.11.20
83.		鹰牌科技	40709593	20	2020.10.21-2030.10.20

②境外商标:

编号	商标标识	注册地区	商标权人	注册号	国际分类	有效期	核准注册地
1		中国台湾	石湾鹰牌	02100712	19	2020.11.16 - 2030.11.15	-
2		马来西亚	石湾鹰牌	2015071234	19	2015.12.14 - 2025.12.14	-
3		阿联酋	石湾鹰牌	302793	19	2018.12.06 - 2028.12.06	-
4		阿联酋	石湾鹰牌	332443	19	2020.07.13 - 2030.07.13	-
5		沙特阿拉伯	石湾鹰牌	1104/18	19	2018.06.19 - 2028.06.19	-

编号	商标标识	注册地区	商标权人	注册号	国际分类	有效期	核准注册地
6		吉布提	石湾鹰牌	DJ/M/2020/133	19	2020.06.10 - 2030.06.07	-
7		坦桑尼亚	石湾鹰牌	TZ/T/2020/1203	19	2020.06.15 - 2027.06.15	-
8		印度	石湾鹰牌	3120485	19	2015.12.09 - 2025.12.08	-
9		马德里国际注册	石湾鹰牌	1484986	19	2019.07.08 - 2029.07.08	指定缔约方：新西兰、菲律宾、泰国；意图使用：新西兰
10		马德里国际注册	石湾鹰牌	1009599	19	2019.06.29 - 2029.06.29	指定缔约方：澳大利亚、巴林、博茨瓦纳、欧盟、日本、阿曼、叙利亚、土耳其、土库曼斯坦、乌兹别克斯坦、赞比亚、阿尔及利亚、亚美尼亚、白俄罗斯、克罗地亚、朝鲜、埃及、伊朗、哈萨克斯坦、吉尔吉斯斯坦、蒙古、黑山、摩洛哥、莫桑比克、俄罗斯、塞尔维亚、瑞士、塔吉克斯坦、乌克兰、越南；意图使用：莫桑比克

2、专利权

石湾鹰牌单独拥有 79 项已获授权的专利，东源鹰牌单独拥有 61 项已获授权的专利，鹰牌科技单独拥有 14 项已获授权的专利，标的公司共同拥有 66 项已获授权的专利。具体信息如下，

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
1.	石湾鹰牌	一种陶瓷成型的随机布料设备及方法	ZL200510100749.4	发明专利	2005.11.1-2025.10.31
2.	石湾鹰牌	一种陶瓷砖表面布料方法	ZL200610033003.0	发明专利	2006.1.16-2026.1.15
3.	石湾鹰牌	一次烧微晶玻璃陶瓷砖的生产方法	ZL201110219027.6	发明专利	2011.8.2-2031.8.1
4.	石湾鹰牌	微晶玻璃陶瓷复合砖的生产方法	ZL201110219028.0	发明专利	2011.8.2-2031.8.1
5.	石湾鹰牌	一种分离釉效果的陶瓷墨水及其制备和使用方法及瓷砖	ZL201410407753.4	发明专利	2014.8.18-2034.8.17

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
6.	石湾鹰牌	一种高强度半透性陶瓷材料及陶瓷薄板的制备方法	ZL201410549476.0	发明专利	2014.10.16-2034.10.15
7.	石湾鹰牌	一种高强度炆质薄板及其制备方法	ZL201410550752.5	发明专利	2014.10.16-2034.10.15
8.	石湾鹰牌	一种陶瓷造粒系统及大颗粒陶瓷砖的生产方法	ZL201610586951.0	发明专利	2016.7.22-2036.7.21
9.	石湾鹰牌	一种制造表面具有凹凸纹理陶瓷砖的方法	ZL201610641042.2	发明专利	2016.8.5-2036.8.4
10.	石湾鹰牌	一种喷墨机墨水的布均摆动机	ZL201710403112.5	发明专利	2017.6.1-2037.5.31
11.	石湾鹰牌	喷墨打印工艺的调试方法	ZL201810659452.9	发明专利	2018.6.22-2038.6.21
12.	石湾鹰牌	防滑釉及防滑地砖	ZL201810705776.1	发明专利	2018.6.29-2038.6.28
13.	石湾鹰牌	防滑地砖的制备方法 及防滑地砖	ZL201810720736.4	发明专利	2018.6.29-2038.6.28
14.	石湾鹰牌	一种表面光泽度为4-8度的柔面耐磨易洁复古砖	ZL201810721310.0	发明专利	2018.6.29-2038.6.28
15.	石湾鹰牌	防滑砖及其制备方法	ZL201810722073.X	发明专利	2018.6.29-2038.6.28
16.	石湾鹰牌	制备喷墨渗花玉质抛光砖的方法及喷墨渗花玉质抛光砖	ZL201810979649.0	发明专利	2018.8.27-2038.8.26
17.	石湾鹰牌	干粒、干粒釉及干粒釉面砖	ZL201810980018.0	发明专利	2018.8.27-2038.8.26
18.	石湾鹰牌	砖坯及喷墨渗花玉质抛光砖	ZL201810980085.2	发明专利	2018.8.27-2038.8.26
19.	石湾鹰牌	微晶玻璃陶瓷复合砖	ZL201120277380.5	实用新型	2011.8.2-2021.8.1
20.	石湾鹰牌	仿玛瑙玉石质感陶瓷装饰砖	ZL201120277391.3	实用新型	2011.8.2-2021.8.1
21.	石湾鹰牌	仿玉质大理石陶瓷装饰砖	ZL201120361202.0	实用新型	2011.9.26-2021.9.25
22.	石湾鹰牌	具有超透质感的陶瓷装饰砖	ZL201120361205.4	实用新型	2011.9.26-2021.9.25
23.	石湾鹰牌	一次烧微晶玻璃复合砖	ZL201120367213.X	实用新型	2011.9.30-2021.9.29
24.	石湾鹰牌	一种一次烧成微晶石	ZL201220033747.3	实用新型	2012.2.2-2022.2.1
25.	石湾鹰牌	一种陶瓷造粒系统	ZL201620783370.1	实用新型	2016.7.22-2026.7.21
26.	石湾鹰牌	一种适用于多种面料的送料系统	ZL201720625070.5	实用新型	2017.6.1-2027.5.30
27.	石湾鹰牌	一种喷墨机墨水的布均摆动机	ZL201720625119.7	实用新型	2017.6.1-2027.5.30
28.	石湾鹰牌	喷墨打印机	ZL201820667732.X	实用新型	2018.5.4-2028.5.3

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
29.	石湾鹰牌	喷墨打印机	ZL201820674002.2	实用新型	2018.5.4-2028.5.3
30.	石湾鹰牌	吸附输送平台	ZL201820977569.7	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
31.	石湾鹰牌	瓷砖磨面机	ZL201820977860.4	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
32.	石湾鹰牌	瓷砖磨面机	ZL201820977882.0	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
33.	石湾鹰牌	进给量可调的磨边装置及瓷砖磨边生产系统	ZL201820977951.8	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
34.	石湾鹰牌	可快速磨边的磨边装置及瓷砖磨边生产系统	ZL201820978005.5	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
35.	石湾鹰牌	瓷砖磨面机	ZL201820978020.X	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
36.	石湾鹰牌	磨边装置及瓷砖磨边生产系统	ZL201820978024.8	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
37.	石湾鹰牌	瓷砖磨面机	ZL201820978067.6	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
38.	石湾鹰牌	自动化程度高的磨边装置及瓷砖磨边生产系统	ZL201820978087.3	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
39.	石湾鹰牌	一种终端展示设备	ZL201921024337.0	实用新型	2019.7.2-2029.7.1
40.	石湾鹰牌	粉料过滤机	ZL201821028608.5	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
41.	石湾鹰牌	粉料过滤设备及瓷砖制造系统	ZL201821031986.9	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
42.	石湾鹰牌	微晶板材扫边装置	ZL201821031990.5	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
43.	石湾鹰牌	粉料除铁过滤装置	ZL201821046389.3	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
44.	石湾鹰牌	粉料除铁装置和粉料过滤设备	ZL201821047095.2	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
45.	石湾鹰牌	粉料过滤机	ZL201821048576.5	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
46.	石湾鹰牌	瓷砖（蓝宝石 EOJV-G1EA）	ZL201230002398.4	外观设计	2012.1.6-2022.1.5
47.	石湾鹰牌	瓷砖（炫彩微晶 EOXJ-05EA）	ZL201330030179.1	外观设计	2013.1.31-2023.1.30
48.	石湾鹰牌	瓷砖（炫彩微晶 EOXJ-04EA）	ZL201330030182.3	外观设计	2013.1.31-2023.1.30
49.	石湾鹰牌	瓷砖（炫彩微晶 EOXJ-02EA）	ZL201330030272.2	外观设计	2013.1.31-2023.1.30
50.	石湾鹰牌	瓷砖（炫彩微晶 EOXJ-06EA）	ZL201330030273.7	外观设计	2013.1.31-2023.1.30
51.	石湾鹰牌	瓷砖花片（PMA7-M5BFEA）	ZL201630433527.3	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
52.	石湾鹰牌	瓷砖花片（PMA7-M5AFEA）	ZL201630433528.8	外观设计	2016.8.28-2026.8.27

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
53.	石湾鹰牌	瓷砖花片 (PMA1-C4033F)	ZL201630433536.2	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
54.	石湾鹰牌	瓷砖 (D0PJ-14EA) 花片	ZL201630433537.7	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
55.	石湾鹰牌	瓷砖花片 (D0PJ12-C87FEA)	ZL201630433538.1	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
56.	石湾鹰牌	瓷砖花片 (D0PJ-10EA)	ZL201630433539.6	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
57.	石湾鹰牌	瓷砖 (D0PJ05-C87BFEA) 花片	ZL201630433543.2	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
58.	石湾鹰牌	瓷砖 (D0PJ05-C87AFEA) 花片	ZL201630433544.7	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
59.	石湾鹰牌	瓷砖 (D0PJ05-C60BFEA) 花片	ZL201630433545.1	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
60.	石湾鹰牌	瓷砖 (D0PJ-06EA) 花片	ZL201630433546.6	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
61.	石湾鹰牌	瓷砖 (D0PJ05-C87DFEA) 花片	ZL201630433547.0	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
62.	石湾鹰牌	瓷砖 (D0PJ05-C87CFEA) 花片	ZL201630433548.5	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
63.	石湾鹰牌	瓷砖 (D0PJ05-C60AFEA) 花片	ZL201630433551.7	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
64.	石湾鹰牌	瓷砖 (D0PJ-02EA) 花片	ZL201630433552.1	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
65.	石湾鹰牌	瓷砖 (D0PJ01-C71FEA) 花片	ZL201630433553.6	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
66.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KB-02) 蓦然	ZL201630433557.4	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
67.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KB-03 蓦然)	ZL201630433563.X	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
68.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KB-01 蓦然)	ZL201630433581.8	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
69.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KA-02 梦境)	ZL201630433593.0	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
70.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KA-01 梦境)	ZL201630433594.5	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
71.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KC-03 轨迹)	ZL201630433595.X	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
72.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KC-02 轨迹)	ZL201630433597.9	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
73.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KC-01 轨迹)	ZL201630433598.3	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
74.	石湾鹰牌	瓷砖 (E0D8FA-10AEA) 卡拉卡特	ZL201630433609.8	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
75.	石湾鹰牌	瓷砖 (F0D9-01) 世外桃源	ZL201630433627.6	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
76.	石湾鹰牌	瓷砖 (E0D8FA-10BEA) 卡拉卡特	ZL201630433608.3	外观设计	2016.8.28-2026.8.27

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
77.	石湾鹰牌	瓷砖(F0D9-03)世外桃源	ZL201630433615.3	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
78.	石湾鹰牌	瓷砖(F0D9-04)世外桃源	ZL201630433622.3	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
79.	石湾鹰牌	瓷砖(F0D9-02)世外桃源	ZL201630433626.1	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
80.	东源鹰牌	一种高透明度的熔块及其制备方法	ZL201610154052.3	发明专利	2016.3.17-2036.3.16
81.	东源鹰牌	一种有色高透明熔块及其制备方法	ZL201610154679.9	发明专利	2016.3.17-2036.3.16
82.	东源鹰牌	多级边瓷砖成型模具和由该模具压制成的瓷砖及制备方法	ZL201610724134.7	发明专利	2016.8.25-2036.8.24
83.	东源鹰牌	防滑釉及薄层防滑砖	ZL201810707042.7	发明专利	2018.6.29-2038.6.28
84.	东源鹰牌	多级边瓷砖成型模具和由该模具压制成的瓷砖	ZL201620941634.1	实用新型	2016.8.25-2026.8.24
85.	东源鹰牌	一种防止成品砖坯粉漏底及布料不均的陶瓷压砖装置	ZL201620941672.7	实用新型	2016.8.25-2026.8.24
86.	东源鹰牌	陶瓷压机的安全防护机构	ZL201620960474.5	实用新型	2016.8.26-2026.8.25
87.	东源鹰牌	陶瓷压机的余料回收装置	ZL201620960518.4	实用新型	2016.8.26-2026.8.25
88.	东源鹰牌	一种挡尘装置	ZL201620960520.1	实用新型	2016.8.26-2026.8.25
89.	东源鹰牌	一种混料装置	ZL201620961192.7	实用新型	2016.8.26-2026.8.25
90.	东源鹰牌	一种用于分离粉体与颗粒的装置	ZL201620961208.4	实用新型	2016.8.26-2026.8.25
91.	东源鹰牌	一种瓷砖箱打托结构	ZL201620981340.1	实用新型	2016.8.30-2026.8.29
92.	东源鹰牌	一种用于陶瓷压砖机的加宽板	ZL201620985200.1	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
93.	东源鹰牌	一种粉料监测装置	ZL201620985228.5	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
94.	东源鹰牌	一种防止原料车间放错浆的管道结构	ZL201620985229.X	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
95.	东源鹰牌	一种陶瓷浆料除铁装置	ZL201620985230.2	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
96.	东源鹰牌	一种浆料筛选装置	ZL201620985249.7	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
97.	东源鹰牌	一种煤气脱硫装置	ZL201620991128.3	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
98.	东源鹰牌	一种浆料输送管道	ZL201620991154.6	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
99.	东源鹰牌	一种喷雾塔	ZL201620992202.3	实用新型	2016.8.31-2026.8.30

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
100.	东源鹰牌	一种可预防意外停泵时冲头跌落的陶瓷压砖机	ZL201720625276.8	实用新型	2017.6.1-2027.5.31
101.	东源鹰牌	一种可充分利用木托空间的打托结构	ZL201720625350.6	实用新型	2017.6.1-2027.5.31
102.	东源鹰牌	一种用于陶瓷生产线的混料器	ZL201720629517.6	实用新型	2017.6.1-2027.5.31
103.	东源鹰牌	喷墨打印机	ZL201820667488.7	实用新型	2018.5.4-2028.5.3
104.	东源鹰牌	喷墨打印机	ZL201820667703.3	实用新型	2018.5.4-2028.5.3
105.	东源鹰牌	喷墨打印机	ZL201820667725.X	实用新型	2018.5.4-2028.5.3
106.	东源鹰牌	喷墨打印机	ZL201820674004.1	实用新型	2018.5.4-2028.5.3
107.	东源鹰牌	一种陶瓷制作用压机除尘装置	ZL201720819037.6	实用新型	2017.7.7-2027.7.6
108.	东源鹰牌	瓷砖磨面机	ZL201820977570.X	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
109.	东源鹰牌	瓷砖磨边倒角装置及瓷砖磨边倒角生产系统	ZL201820977653.9	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
110.	东源鹰牌	运行稳定性高的磨边装置及瓷砖磨边生产系统	ZL201820977813.X	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
111.	东源鹰牌	陶瓷坯吸气装置	ZL201820977826.7	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
112.	东源鹰牌	输送系统	ZL201820977862.3	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
113.	东源鹰牌	输送系统	ZL201820977863.8	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
114.	东源鹰牌	陶瓷坯吸气装置	ZL201820977865.7	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
115.	东源鹰牌	陶瓷坯余料回收装置	ZL201820977898.1	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
116.	东源鹰牌	瓷砖磨边倒角装置及瓷砖磨边倒角生产系统	ZL201820977899.6	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
117.	东源鹰牌	瓷砖磨边生产系统	ZL201820977927.4	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
118.	东源鹰牌	导流淋釉罩	ZL201820978056.8	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
119.	东源鹰牌	瓷砖磨边倒角装置及瓷砖磨边倒角生产系统	ZL201820978098.1	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
120.	东源鹰牌	瓷砖磨边生产系统	ZL201820978217.3	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
121.	东源鹰牌	瓷砖磨面机	ZL201820978228.1	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
122.	东源鹰牌	淋釉罩的抽风装置	ZL201820978349.6	实用新型	2018.6.22-2028.6.21

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
123.	东源鹰牌	瓷砖磨边生产系统	ZL201820978465.8	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
124.	东源鹰牌	瓷砖磨边倒角装置及瓷砖磨边倒角生产系统	ZL201820978621.0	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
125.	东源鹰牌	抛光砖粉料制造设备以及抛光砖生产线	ZL201820978735.5	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
126.	东源鹰牌	粉料过滤机	ZL201821028115.1	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
127.	东源鹰牌	回料系统及粉料过滤设备	ZL201821028153.7	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
128.	东源鹰牌	陶瓷压机	ZL201821028380.X	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
129.	东源鹰牌	回料系统和粉料过滤设备	ZL201821028934.6	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
130.	东源鹰牌	粉料过滤机	ZL201821030010.X	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
131.	东源鹰牌	陶瓷压机	ZL201821032007.1	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
132.	东源鹰牌	陶瓷泥粉余料回收装置	ZL201821039856.X	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
133.	东源鹰牌	陶瓷压机	ZL201821046386.X	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
134.	东源鹰牌	粉料除铁组件和粉料除铁过滤装置	ZL201821046427.5	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
135.	东源鹰牌	粉料除铁装置和粉料过滤设备	ZL201821047065.1	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
136.	东源鹰牌	浆料过筛除铁系统	ZL201821047370.0	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
137.	东源鹰牌	陶瓷压机	ZL201821048578.4	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
138.	东源鹰牌	地板砖的水平度检测平台	ZL201820711799.9	实用新型	2018.5.14-2028.5.13
139.	东源鹰牌	地板砖的分色平台	ZL201820713234.4	实用新型	2018.5.14-2028.5.13
140.	东源鹰牌	大块地板砖传输中的转向机构	ZL201820713241.4	实用新型	2018.5.14-2028.5.13
141.	鹰牌科技	一种陶瓷大颗粒粉料造粒机及造粒系统	ZL201610582477.4	发明专利	2016.7.22-2036.7.21
142.	鹰牌科技	一种耐酸金刚釉及制备方法、耐酸金刚釉陶瓷砖制备方法	ZL201710408365.1	发明专利	2017.6.2-2037.6.1
143.	鹰牌科技	一种高白仿玉石抛光砖坯及其瓷砖制备方法	ZL201710412200.1	发明专利	2017.6.2-2037.6.1
144.	鹰牌科技	一种陶瓷砖配料系统	ZL201720003153.0	实用新型	2017.1.3-2027.1.2
145.	鹰牌科技	一种液压油缸的油路过滤系统	ZL201720010147.8	实用新型	2017.1.3-2027.1.2
146.	鹰牌科技	一种转换灵活的多炉喷雾塔系统	ZL201720632421.5	实用新型	2017.6.1-2027.5.31

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
147.	鹰牌科技	一种陶瓷大颗粒粉料造粒机及造粒系统	ZL201620777475.6	实用新型	2016.7.22-2026.7.21
148.	鹰牌科技	瓷砖（H0D6PD-E09EH）云影	ZL201630433850.0	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
149.	鹰牌科技	瓷砖（H0D6PD-E03HA）霜月	ZL201630433862.3	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
150.	鹰牌科技	瓷砖（H0D6PD-E02HA）霜月	ZL201630433863.8	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
151.	鹰牌科技	瓷砖（H0D6PD-E06HA）雨迹	ZL201630433872.7	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
152.	鹰牌科技	瓷砖固定件（设计2）	ZL202030473124.8	外观设计	2020.8.18-2030.8.17
153.	鹰牌科技	瓷砖固定件（组合）	ZL202030473141.1	外观设计	2020.8.18-2030.8.17
154.	鹰牌科技	瓷砖固定件（设计1）	ZL202030473892.3	外观设计	2020.8.18-2030.8.17
155.	石湾鹰牌 东源鹰牌	一种用于结合微粉的陶瓷浆料	ZL201210267056.4	发明专利	2012.7.30-2032.7.29
156.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种仿天然石材瓷砖的布料系统	ZL201210271205.4	发明专利	2012.7.30-2032.7.29
157.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	仿天然石材瓷砖的布料方法	ZL201210271222.8	发明专利	2012.7.30-2032.7.29
158.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种陶瓷玻化砖、其坯料及其制备方法	ZL201210434992.X	发明专利	2012.11.2-2032.11.1
159.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种玻化陶瓷砖坯料及其制备玻化陶瓷砖的方法	ZL201210435117.3	发明专利	2012.11.2-2032.11.1
160.	石湾鹰牌 鹰牌科技 东源鹰牌	一种一次烧微晶玻璃复合板及其制造方法	ZL201310106433.0	发明专利	2013.3.28-2033.3.27
161.	石湾鹰牌 鹰牌科技 东源鹰牌	一种一次烧微晶复合砖的布料工艺	ZL201310285357.4	发明专利	2013.7.8-2033.7.7
162.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种哑光釉下彩抛釉砖的生产方法	ZL201410491191.6	发明专利	2014.9.23-2034.9.22
163.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种一次烧成微晶玻璃复合板的砖坯结构	ZL201410491292.3	发明专利	2014.9.23-2034.9.22
164.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种一次烧成微晶玻璃复合板的砖坯	ZL201410491428.0	发明专利	2014.9.23-2034.9.22
165.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌	一种哑光效果的抛釉砖的生产方法	ZL201410528791.5	发明专利	2014.10.9-2034.10.8

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
166.	石湾鹰牌 鹰牌科技 东源鹰牌	一种微晶陶瓷复合板、其坯料及制备方法	ZL201510063189.3	发明专利	2015.2.6-2035.2.5
167.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种超平釉面砖	ZL201610341990.4	发明专利	2016.5.20-2036.5.19
168.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种背景墙砖的制备方法 & 背景墙的制备方法	ZL201610343608.3	发明专利	2016.5.20-2036.5.19
169.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种大颗粒瓷砖造粒机及造粒系统	ZL201610582479.3	发明专利	2016.7.22-2036.7.21
170.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种设置外延层的免烧透水砖及其制备方法	ZL201710002643.3	发明专利	2017.1.3-2037.1.2
171.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种具有装饰图案的免烧透水砖的制备方法	ZL201710002495.5	发明专利	2017.1.3-2037.1.2
172.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种高强度的免烧透水砖及其制备方法	ZL201710002600.5	发明专利	2017.1.3-2037.1.2
173.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种可快速去除油污的免烧透水砖的制备方法	ZL201710002634.4	发明专利	2017.1.3-2037.1.2
174.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种具有抗菌及除臭作用的免烧透水砖及其制备方法	ZL201710002641.4	发明专利	2017.1.3-2037.1.2
175.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种陶瓷颗粒及使用其的免烧透水砖制备方法	ZL201710002826.5	发明专利	2017.1.3-2037.1.2
176.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种墙地砖的坯体料生产的质量控制方法	ZL201710995571.7	发明专利	2017.10.23-2037.10.22
177.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种釉料生产加工的质量控制方法	ZL201710995592.9	发明专利	2017.10.23-2037.10.22
178.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技 鹰牌集团	一种轻质陶瓷砖的生产方法	ZL201110111768.2	发明专利	2011.4.29-2031.4.28
179.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技 鹰牌集团	用镁铝硅酸盐原料生产的超白陶瓷玻化砖	ZL201210044365.5	发明专利	2012.2.24-2032.2.23
180.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技 鹰牌集团	一种超低温快烧玻化陶瓷砖的制备方法	ZL201210362116.0	发明专利	2012.9.25-2032.9.24

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
181.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技 鹰牌集团	一种玻化陶瓷砖、其坯料及其制备方法	ZL201210434811.3	发明专利	2012.11.2- 2032.11.1
182.	石湾鹰牌 东源鹰牌	一种仿天然石材瓷砖的布料系统	ZL201220372963.0	实用新型	2012.7.30- 2022.7.29
183.	石湾鹰牌 鹰牌科技 东源鹰牌	一种陶瓷砖的全自动均衡布料系统	ZL201320404718.8	实用新型	2013.7.8- 2023.7.7
184.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌	一种获得哑光效果抛釉砖的抛磨设备	ZL201420582391.8	实用新型	2014.10.9- 2024.10.8
185.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种陶瓷粉料刮板的固定结构	ZL201620777481.1	实用新型	2016.7.22- 2026.7.21
186.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种气动闸板及使用其的陶瓷砖生产线	ZL201620777482.6	实用新型	2016.7.22- 2026.7.21
187.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种安全杆及使用其的陶瓷压机	ZL201620777483.0	实用新型	2016.7.22- 2026.7.21
188.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种高效造粒机及造粒系统	ZL201620777745.3	实用新型	2016.7.22- 2026.7.21
189.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种大颗粒瓷砖造粒机及造粒系统	ZL201620777746.8	实用新型	2016.7.22- 2026.7.21
190.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种陶瓷砖成型模具及由该模具压制成的陶瓷砖	ZL201620793534.9	实用新型	2016.7.26- 2026.7.25
191.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种布料装置及使用其的透水砖生产系统	ZL201720003069.9	实用新型	2017.1.3- 2027.1.2
192.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种陶瓷砖布料斗及使用其的生产系统	ZL201720003152.6	实用新型	2017.1.3- 2027.1.2
193.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种高效布料斗及使用其的陶瓷砖生产系统	ZL201720003273.0	实用新型	2017.1.3- 2027.1.2
194.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种模具及使用其的免烧透水砖生产系统	ZL201720003274.5	实用新型	2017.1.3- 2027.1.2
195.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种超薄面料布料装置	ZL201721369338.X	实用新型	2017.10.23- 2027.10.22
196.	石湾鹰牌 河源鹰牌	瓷砖（晶聚合EOVJ—V31EA）	ZL201230195489.4	外观设计	2012.5.24- 2022.5.23
197.	石湾鹰牌 河源鹰牌	瓷砖（晶聚合EOVJ—V3EA）	ZL201230195503.0	外观设计	2012.5.24- 2022.5.23

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
198.	石湾鹰牌 河源鹰牌	瓷砖（晶聚合 EOVJ—V1EA）	ZL201230195504.5	外观设计	2012.5.24- 2022.5.23
199.	石湾鹰牌 河源鹰牌	瓷砖（晶聚合 EOVJ—V30EA）	ZL201230195505.X	外观设计	2012.5.24- 2022.5.23
200.	东源鹰牌 石湾鹰牌	瓷砖（G2C-14MEA 宝丽莎）	ZL201830145031.5	外观设计	2018.4.11- 2028.4.10
201.	东源鹰牌 石湾鹰牌	瓷砖（G2C-15MEA 宝丽莎）	ZL201830145097.4	外观设计	2018.4.11- 2028.4.10
202.	东源鹰牌 石湾鹰牌	瓷砖（G2C-24PEA 宝丽莎）	ZL201830145211.3	外观设计	2018.4.11- 2028.4.10
203.	东源鹰牌 石湾鹰牌	瓷砖（G2C-11MEA 宝丽莎）	ZL201830145214.7	外观设计	2018.4.11- 2028.4.10
204.	东源鹰牌 石湾鹰牌	瓷砖（G2C-38PEA 宝丽莎）	ZL201830152556.1	外观设计	2018.4.14- 2028.4.10
205.	石湾鹰牌 东源鹰牌	瓷砖（G2C-10PEA 宝丽莎）	ZL201830152637.1	外观设计	2018.4.14- 2028.4.13
206.	石湾鹰牌 东源鹰牌	瓷砖（G2C-09PEA 宝丽莎）	ZL201830152638.6	外观设计	2018.4.14- 2028.4.13
207.	石湾鹰牌 东源鹰牌	瓷砖（G2C-04PEA 宝丽莎）	ZL201830152650.7	外观设计	2018.4.14- 2028.4.13
208.	石湾鹰牌 东源鹰牌	瓷砖（W0D6FN- 05EA 鲸 Max）	ZL201830152666.8	外观设计	2018.4.14- 2028.4.13
209.	石湾鹰牌 华鹏陶瓷 河源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（宝藏 DJ-02）	ZL201530086148.7	外观设计	2015.4.3- 2025.4.2
210.	石湾鹰牌 华鹏陶瓷 河源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（宝藏 DJ-04）	ZL201530086254.5	外观设计	2015.4.3- 2025.4.2
211.	石湾鹰牌 华鹏陶瓷 河源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（宝藏 DJ-03）	ZL201530086279.5	外观设计	2015.4.3- 2025.4.2
212.	石湾鹰牌 华鹏陶瓷 河源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（宝藏 DJ-18）	ZL201530086345.9	外观设计	2015.4.3- 2025.4.2
213.	石湾鹰牌 华鹏陶瓷 河源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（宝藏 DJ-05）	ZL201530086417.X	外观设计	2015.4.3- 2025.4.2
214.	石湾鹰牌 华鹏陶瓷 河源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（宝藏 DJ-01）	ZL201530086483.7	外观设计	2015.4.3- 2025.4.2
215.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌	瓷砖（E0D6PD- A7HA 印象地脉）	ZL201530136653.8	外观设计	2015.5.12- 2025.5.11

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
	鹰牌集团				
216.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（E0D6PD-A4HA 蓝金沙）	ZL201530136655.7	外观设计	2015.5.12- 2025.5.11
217.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（E0D6PD-A5HA 印象梵高）	ZL201530136659.5	外观设计	2015.5.12- 2025.5.11
218.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（D6PD-C11A 星云凯悦）	ZL201530136672.0	外观设计	2015.5.12- 2025.5.11
219.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（D6PA-C1 雪花白）	ZL201530136764.9	外观设计	2015.5.12- 2025.5.11
220.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（D6FA-S15 金镶玉）	ZL201530136926.9	外观设计	2015.5.12- 2025.5.11

3、著作权

①作品著作权

著作权人	作品/制品名称	登记号	作品类别	首次出版/制作日期
石湾鹰牌	鹰牌大学图案	粤作登字-2017-F-00025502	F 美术	2017.7.8

②软件著作权

权利人	软件名称	证书号	登记号	首次发表日期	权利取得方式	权利范围
石湾鹰牌	鹰牌新零售智能终端系统 V1.0	软著登字第 4766180 号	2019SR1345423	未发表	原始取得	全部权利

根据被评估单位提供的专利证书等相关资料，存在被评估单位和其他方共有的专利，其他方包括广东鹰牌陶瓷集团有限公司、鹰牌陶瓷实业（河源）有限公司和佛山石湾华鹏陶瓷有限公司。根据相关专利权共有人出具的声明，确认其目前未实际实施或许可他人实施共有专利，且未来亦不会自己实施或许可他人实施共有专利；同意作为共有人的被评估单位可自行行使共有专利权，包括单独实施或许可他人实施共有专利，而无需取得广东鹰牌

陶瓷集团有限公司、鹰牌陶瓷实业（河源）有限公司和佛山石湾华鹏陶瓷有限公司同意。如被评估单位许可他人实施该等共有专利的，收取的使用费（如有）由被评估单位单独享有；如其拟转让共有专利的，应获得作为共有人的被评估单位的书面同意，且被评估单位享有优先购买权。

四、 企业申报的表外有形资产的类型、数量

被评估单位未申报资产负债表表外有形资产。

第二部分 资产核实情况总体说明

一、 资产核实人员组织、实施时间和过程

1、 资产核实人员组织、实施时间

根据被评估单位所属行业性质、资产类型和实物资产的技术特点，在进入现场清查前，成立了以项目负责人为主的资产清查小组。项目负责人在与被评估单位充分沟通的基础上，按照资产的技术要求、分布地点和特点，制定详细的现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，组织了财务会计、房屋建筑物、土地使用权、机器设备、无形资产和其他资产等多个核实小组，到资产所在现场开展资产核实工作。在企业相关人员的配合下，分别对各类资产进行了清查，对企业的经营业务进行调查、访谈。资产核实工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结，并提交资产核实及现场勘察作业的工作底稿。

评估人员 2021 年 3 月 9 日至 2021 年 4 月 9 日到资产所在地现场进行复核。

2、 资产核实过程

资产核实分为三个阶段进行：

（1）沟通、准备阶段

评估人员和被评估单位充分沟通，共同协商制定资产核实方案。被评估单位安排熟悉资产分布的资产管理人员协助评估机构的资产核实人员，评估人员向被评估单位协助人员交待资产核实的时间进度和工作要求，搜集有关资产清单和相应的权属证明文件及原始凭证。主要工作包括：

A. 评估人员辅导被评估单位进行资产清查、申报评估资产明细和整理收集整理评估资料。

评估人员开展评估前期资料准备和表格填写的布置工作。评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。评估人员指导被评估单位相关的财务与资产管理人员在被评估单位自身资产清查基础上，按照评估机构提供的“评估资料清单”、“资产评估清查评估明细表”及其填写要求，进行整理、登记、申报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的文件资料。

B. 评估人员审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，明晰评估对象相关的评估范围，了解评估范围内具体资产的详细状况。然后审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、漏填、资产项目不明确等现象，并要求被评估单位及时更正。

(2) 现场核实阶段

评估人员依据资产评估明细表，到资产所在地现场，对委托人和被评估单位的清查结果进行复核，对被评估单位申报资产进行清点和现场勘察，对其提供的资料进行验证，同时对可能影响资产评估重大事项进行调查了解，并针对不同资产的性质、特点，采取不同的勘察方法。非实物资产主要通过查阅被评估单位的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查被评估单位债权债务的形成过程和账面数字的准确

性。实物资产清查资产包括存货、固定资产等，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。

银行存款清查时，核对银行存款日记账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，获取评估基准日的“银行对账单”、“银行存款余额调节表”和银行存款询证函，查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。

其他货币资金主要为保证金和在存放在电商平台上的存款。清查时，核对日记账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，取得相关证明资料并，如：对账单等。

应收票据清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，同时了解部分到期票据的回收情况，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

对应收账款，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及项目合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项进行替代程序(取得业务发生时的相关凭证)，对关联单位应收款进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

对预付账款，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、采购合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等。

对其他应收账款，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及项目合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项进行替代程序(取得业务发生时的相关凭证)，对关联单位应收款进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

对于存货的核实，主要工作包括按资产评估规范要求会同被评估单位有关人员对存货进行抽查核实，并对存货的入账进仓时间、保管状况、品质等进行了解记录，特别对其中残次、积压过时以及其它待核销报废的存货进行逐项核实，判断其有效程度。

对于其他流动资产，评估人员核对日记账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，取得相关证明资料并，如：购买合同等。

对房屋建筑物、构筑物等主要通过了解其报建审批、购建过程，核实其权属的真实性，查阅其购建成本资料，现场对其所处地理位置、基础、结构、配套设施、周边环境等进行勘察，并向房屋管理人员了解其使用、维护、修缮等情况。

对土地使用权的核实工作包括了解土地的性质、来源、取得方式和取得日期、使用年期，调查土地所处区域的规划方案和土地市场，了解土地所处区位、地理现状、使用开发状况等土地的基本情况。

对于机器设备的核实工作包括查阅了主要设备的购建资料、竣工验收记录、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的深入沟通，了解设备的购置日期、产地和生产厂家、制造质量、各项购建费用的支出情况，了解设备的技术等级、实际运行是否达标、存在的隐患，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。

对于纳入范围的无形资产进行逐项核查，核实了各项资产名称、清产核对相关权属证明文件，确认产权归属。

流动负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、其他应付款、应交税费和应付职工薪酬等。核实内容包括各类流动负债账面值的真实性、形成原因和实际应承担负债状况。

核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

评估人员对被评估单位申报的收益法有关表格进行了核实，核查内容包括通过了解被评估单位的经营、管理状况，市场地位和所处行业的发展现状；查阅被评估单位生产、销售、采购、财务管理等报表和有关记录、明细，现场了解其主营业务类型、历史的主要收入来源，主要成本、费用、税负的构成，核实其经常性损益发生的真实性；查阅被评估单位的融资和借贷合同，了解其资金的使用和需求状况，访谈了解被评估单位现有和准备的投资项目和规模，了解其发展规划；调查分析被评估单位各项预测数据是否合理和符合被评估单位的实际情况，收入、成本、费用、资本性支出等各项指标是否匹配，核查的主要内容如下：

A. 收集企业法人营业执照、经营许可证、公司章程、验资报告等资料，核实股权比例、经营期限及利润分配方式；

B. 了解被评估单位经营发展和股权的历史沿革、经营现状和发展前景；

C. 收集被评估单位的历史生产、销售、管理和财务报表及相关数据，收集财务预算、经营和投资计划、发展规划等资料，并进行核对；

D. 了解被评估单位内部组织架构和主要经营业务人员组成，了解被评估单位对外投资公司的股权架构，股权管理、收益和实际控制情况；

E. 了解被评估单位的资产配置和使用情况，以及未来业务的发展规划，分析被评估单位评估基准日资产负债，区分经营性和非经营性资产、负债；

F. 了解被评估单位的资本构成情况，并对营运资产的规模和周转情况进行了分析，核实是否存在溢余资产，对大额固定资产的支出内容、规模和周期进行了解；

G. 与被评估单位生产、财务、人事等部门就被评估单位今后发展中的主要业务、收入、成本、费用、资金等指标进行访谈；

H. 与被评估单位发展、销售、技术等各职能部门就被评估单位的发展、规划、投融资计划，以及被评估单位的市场定位、发展潜力等进行访谈；

I. 调查收集被评估单位所处和相关行业的有关资料，了解行业的发展历史、现状、区域市场容量、竞争态势和未来发展趋势；

J. 分析核实被评估单位的税负种类、构成、计税基数、税率水平、享受的税收优惠和期限，核实被评估单位的税收及其它优惠政策；

K. 收集被评估单位历史收入、成本和费用的构成数据，并对主营业务收入来源进行分析，核实成本和费用的主要构成项目、发生原因、与主营业务收入的关联性，以及各项收入、成本、费用的历史水平和发展变化趋势；

L. 分析核实被评估单位现金流量的构成情况、历史水平，并对被评估单位现金流量的未来发展趋势进行分析；

M. 核实被评估单位提供的未来收益各项预测指标的匹配性、合理性和可行性。

（3）分析、总结阶段

根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。最后，评估人员根据现场核实情况及收集的有关资料，对委托人和被评估单位提供的清查结果进行整理分析并做必要调整，形成资产清查结论。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无影响资产清查事项。

三、核实结论

1、资产核实结论：

(1) 权益性资产、负债

通过核查被评估单位财务总账、各科目明细账、会计凭证，对权益性资产和负债进行清查，包括对记账凭证的重点抽查，对重要资产进行适当函证等。被评估单位财务管理严格，账目清楚，未发现重大异常情况。

(2) 存货

详细了解存货的数量、购入时间、存放地点，调查存货的保管条件、品质等有关情况，验证被评估单位提供的存货盘点表、采购、出入库凭证等资料，判断其可信、有效情况。除发现部分原材料存在周转慢、产成品积压情况外，其他存货正常。

(3) 房屋建筑物、构筑物

经过调查，房屋建筑物账实相符，未发现重大毁损和存在重大结构隐患，房屋建筑物维护、使用基本正常，可以满足被评估单位生产所需场地技术要求。

部分房屋建筑物未办理产权证，清单详见“实物资产的分布情况及特点”。

(4) 土地使用权

河源市东源鹰牌陶瓷有限公司目前厂区占地面积合计 303,385.50 平方米，其中 143,043.83 平方米土地已合法取得并办理了产权证明，另外 160,341.67 平方米土地支付拆迁费用，但并未走招拍挂程序。其中，

95,851.56 平方米土地已在使用并建有建筑物,其余 64,490.11 平方米土地尚未开发使用。根据东源县自然资源局于 2021 年 4 月出具的证明,该地上的建筑物不存在被该局强制拆除、没收的情形,也不存在被征收、强制收回及其他影响正常使用的情形。

(5) 机器设备

经调查,除部分设备处于闲置状态外,其他机器设备账实相符,管理完善,使用、维护基本正常,未发现重大事故、大修理情况。设备的技术参数基本符合被评估单位生产所需,实际运行基本达标、未发现存在重大隐患。

闲置设备清单

序号	设备名称	型号规格	账面原值 (元)	账面净值 (元)	现状
1	乐视 TV 超级电视		1,138.92	933.91	闲置
2	电脑		1,358.39	950.87	闲置
3	台式电脑		1,615.04	1,130.53	闲置
4	电脑		4,396.93	3,605.48	闲置
5	碧丽牌饮水机	J0-2E	2,118.73	1,737.36	闲置
6	飞塔防火墙 FG-80E	FG-80E	10,111.80	8,291.68	闲置
7	格力 2 匹柜式 空调	KF-50LW	3,604.00	2,955.28	闲置
8	格力 1 匹挂式 空调	KF-26GW	3,066.13	2,514.23	闲置
9	格力 1 匹挂式 空调	KF-26GW	3,066.13	2,514.23	闲置

2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度。

被评估单位财务管理完善,财务制度健全,各项资产均妥善管理,并对各项经营活动按会计准则及时记账,除发现有账外无形资产(商标、专利、软件著作权)外,未发现与被评估单位账面记录存在差异的情况。

3、资产权属情况

经对被评估单位各项资产权属关注核查，除“资产核实结论”中提到的产权瑕疵外，其余未发现资产权属不清晰情况。

4、账外资产核查结论

经对被评估单位申报的账外资产核查后，发现所申报资产中除部分专利有共有人外，其他资产均由被评估单位使用、控制，权属证明材料和原始取得凭证齐全，故被评估单位申报的账外资产均列入评估范围。

，专利共有清单详见“实物资产的分布情况及特点”。

第三部分 资产基础法评估技术说明

流动资产及非实物资产评估技术说明

一、 流动资产的评估

流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等资产。

流动资产评估过程包括以下三个阶段：

1、 第一阶段：准备阶段

对列入评估范围内流动资产的构成情况进行向被评估单位了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表，按照资产评估准则和指南的要求，指导企业填写资产评估明细表。

2、 第二阶段：核实调查阶段

(1) 核实账目的真实性

根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与企业提供资产负债表的相应科目核对使之相符。然后再将明细账与银行对账单核对，做到表、实相符。

(2) 调查资产的收回风险

对各项流动资产除进行账证核对、账表核对外，对主要应收款项按其发生时间、债务人名单进行分类、发函核对，查明各项流动资产的发生时间、金额、对应债务人单位的基本情况，款项的催收情况等并进行详细记录。

3、 第三阶段：评定估算阶段

(1) 对各类资产，遵照资产评估准则、指导意见和其他有关规定，通过清查核实，和相应的评估的方法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；

(2) 提交流动资产的评估说明。

二、 货币资金的评估

1、 货币资金的内容和金额

货币资金包括银行存款、其他货币资金，详见下表：

编号	科目名称	账面金额（人民币元）
3-1-2	银行存款	144,647,961.19
3-1-3	其他货币资金	94,867,465.23

评估人员通过与银行对账，核实各项存款的实有数额，以核实后的实有额作为评估值。

2、 银行存款

银行存款的评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项，首先编制银行存款余额调节表，使账实平衡相符；其次，若未达账项影响净资产，则相应调整账面值，并按调整后账面值确认为评估值。

被评估单位在广发银行股份有限公司佛山湖景支行、华夏银行股份有限公司佛山南海支行和东莞银行股份有限公司佛山分行等金融机构共开设存款账户 37 户，为人民币和美元存款。评估人员查阅了银行对账单、银行存款余额调节表，对各个银行账户向对应的银行进行了函证，其查阅和函证结果与企业账面记录相符，以核实后账面值作为评估值。

银行存款评估结果为 144,647,961.19 元，评估无增减。

3、 其他货币资金

其他货币资金主要为存放在广东华兴银行股份有限公司佛山分行保证金和华夏银行股份有限公司佛山南海支行保证金等，评估采取向金融机构余额核对的方法，如有未达账项，首先编制余额调节表，使账实平衡相符；其次，若未达账项影响净资产，则相应调整账面值，并按调整后账面值确认为评估值。

评估人员查阅了对账单，对账户向对应的银行和金融机构进行了函证，其查阅和函证结果与企业账面记录相符，以核实后账面值作为评估值。

其他货币资金评估结果为 94,867,465.23 元，评估无增减。

三、 应收票据

应收票据账面值合计为 90,083,866.51 元，计提坏账准备 4,469,193.33 元，应收票据净额 85,614,673.18 元。主要为客户公司支付货款开具的票据，信用程度高，变现能力强。评估人员具体分析票据数额、承兑时间，出票人资金、信用、经营管理现状等，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失，以应收票据合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收票据账面值合计为 90,083,866.51 元，承兑期限均在 1 年以内，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失为 4,469,193.33 元。

故应收票据评估值为 85,614,673.18 元，评估无增减。

四、 应收账款

应收账款主要为企业应收货款等。账面价值合计 375,306,720.50 元，计提坏账准备 51,885,580.90 元，应收账款净额合计为 323,421,139.60 元。

评估人员查阅有关账证，向企业财务人员了解应收款项形成的原因和对方信誉情况，对金额较大的款项寄发询证函。同时，评估人员在现场核实的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，对各应收账款的数额、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具体分析。根据各对应单位的实际情况，采用个别认定法对评估风险损失进行估计。

对于企业应收账款中有充分证据证明其无法收回的款项，评估值为零；

对于企业应收账款中因无充分证据，但有可能无法收回的款项，根据账龄和收回的可能性参照企业计提坏账准备的方法与计提比例估算风险损失，作为其评估减值并计算评估值；

其他能收回的往来款和近期已收回冲转的，以核实后账面值为评估值；

经对各项应收账款个别认定评估后，账面计提的坏账准备评估为零。

1. 确定应收账款的账面值

评估人员首先对各项债权资产的内容进行分类。对外部债权除了与账表核对外，还对重要的债权发函询证，确定应收账款的账面值为375,306,720.50元。

2. 确认已确定的坏账损失

经核查，根据被评估单位提供的资料显示，被评估单位不存在已确定的坏账损失。

3. 确定预计风险损失

评估人员借助于历史资料和现场调查了解各款项的情况，具体分析款项数额、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，根据各欠款单位的具体情况，采用个别认定法，对各款项的风险损失进行估计。

对于企业应收账款中因无充分证据，但有可能无法收回的款项，评估人员根据企业与债务人的业务往来和债务人的信用情况对企业应收款项进行分类分析，通过分析各项债权的发生时间及原因，采用账龄分析法对收回的可能性进行了判断，分析结果如下：

拖欠时间	应收账款余额	预计坏账率	预计坏账金额
1 年以内	249,709,352.96	5%	12,485,467.65
1 至 2 年	51,901,536.60	10%	5,190,153.66
2 至 3 年	29,564,002.82	30%	8,869,200.85
3 至 4 年	1,832,844.46	50%	916,422.23
4 至 5 年	840,865.47	80%	672,692.38
5 年以上	1,119,496.65	100%	1,119,496.65
合计	334,968,098.96		29,253,433.42

对于部分涉诉已确定无法收回的应收账款，按照相关判决资料计算预计风险损失，具体如下：

名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
上海鹰煌实业发展有限公司	13,004,448.02	7,104,448.02	54.63	涉诉
北京众望泰福建材有限公司	7,917,915.19	275,895.76	3.48	涉诉
贵阳宏益房地产开发有限公司	6,862,660.93	6,862,660.93	100	涉诉
太原聚生源物资有限公司	5,250,992.04	5,250,992.04	100	涉诉
其他	7,302,605.36	3,138,150.73	42.97	涉诉
合计	40,338,621.54	22,632,147.48		

预计风险损失总计为 51,885,580.90 元。

$$\begin{aligned}
 \text{应收账款评估值} &= \text{应收账款账面值} - \text{已确定坏账损失} - \text{预计风险损失} \\
 &= 375,306,720.50 - 0.00 - 51,885,580.90 \\
 &= 323,421,139.60 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

应收账款评估值为 323,421,139.60 元，评估无增减。

五、 预付账款

预付账款账面值 8,492,962.63 元，未计提坏账准备，预付账款净额 8,492,962.63 元，主要为预付的采购货款。

1. 确定预付账款的账面值

评估人员首先对各项债权资产的内容进行分类，并对外部债权与账表核对，确定预付账款的账面值为 8,492,962.63 元。

2. 确认已确定的坏账损失

经核查，根据被评估单位提供的资料显示，被评估单位不存在已确定的坏账损失。

3. 确定预计风险损失

评估人员对各项债权资产的内容进行分类，并根据企业与债务人的业务往来和债务人的信用情况对账款收回的可能性进行了判断。经了解，各项账款回收情况基本正常，故不考虑预计风险损失。

预付账款评估值 = 预付账款账面价值 - 已确定坏账损失 - 预计风险损失

$$= 8,492,962.63 - 0.00 - 0.00$$

$$= 8,492,962.63 \text{ (元)}$$

预付账款评估值为 8,492,962.63 元，评估无增减。

六、其他应收款

其他应收款账面值 94,252,656.31 元，计提坏账准备 4,569,105.40 元，其他应收款净额 89,683,550.91 元，主要为应收的按金、备用金及保证金等。

1. 确定其他应收款的账面值

评估人员首先对各项债权资产的内容进行分类，并对外部债权与账表核对，确定其他应收款的账面值为 94,252,656.31 元。

2. 确认已确定的坏账损失

经核查，根据被评估单位提供的资料显示，被评估单位不存在已确定的坏账损失。

3. 确定预计风险损失

评估人员借助于历史资料和现场调查了解各款项的情况，具体分析款项数额、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，根据各欠款单位的具体情况，采用个别认定法，对各款项的风险损失进行估计。

对于企业其他应收款中因无充分证据，但有可能无法收回的款项，根据账龄和收回的可能性参照企业计提坏账准备的方法与计提比例估算风险损失，作为其评估减值并计算评估值。具体如下：

拖欠时间	应收账款余额	预计坏账率	预计坏账金额
1 年以内	9,320,500.72	5.0%	466,025.04
1 至 2 年	1,979,683.41	10.0%	197,968.34
2 至 3 年	1,211,557.39	30.0%	363,467.22
3 至 4 年	2,819,289.61	50.0%	1,409,644.80
4 至 5 年	1,504,500.00	80.0%	1,203,600.00
5 年以上	928,400.00	100.0%	928,400.00
合计	17,763,931.13		4,569,105.40

其他关联方的往来款不计算，预计风险损失为 0。

风险损失总计为 4,569,105.40 元。

其他应收款评估值 = 其他应收款账面价值 - 已确定坏账损失 - 预计风险损失

$$= 94,252,656.31 - 0.00 - 4,569,105.40$$

$$= 89,683,550.91 \text{ (元)}$$

其他应收款评估值为 89,683,550.91 元，评估无增减。

七、 存货的评估

存货账面值 400,924,772.19 元,计提存货跌价准备 25,867,356.45 元,存货净值 375,057,415.74 元,存货为材料采购(在途物资)、原材料、产成品、在产品、发出商品。

评估人员根据企业提供的存货清单,核实有关购置发票和会计凭证,了解了存货的保管、内部控制制度,在企业财务人员、仓库保管人员的陪同下,评估人员在现场对企业存货进行了抽盘和对存货现状进行了勘察。主要工作包括:

(1) 根据被评估单位清查调整后的存货清单,进行抽查核实;

(2) 对被评估单位资产清查时发现的霉烂、变质、毁损、呆滞存货逐项进行勘察;

(3) 查阅了外购存货于评估基准日前后及现场工作日近期的购进、发出记录;

经过现场查看了解,评估人员认为企业的存货管理制度较严格、责任明确、摆放整齐、标识清楚,便于货物的收、发、盘点,保管条件良好,符合各项存货的存放要求。

1、 材料采购(在途物资)的评估

材料采购(在途物资)材料账面值 221,227.93 元,主要为瓷砖。材料采购在途物资账面值由购买价、运输费、装卸费和途中合理损耗等合理费用构成。

经企业清查盘点与评估人员抽查,企业材料采购(在途物资)实物数量与经清查调整后的账表相符。

(1) 材料采购(在途物资)评估方法

对材料采购（在途物资），由于其购置时间距评估基准日较短，经调查市场价格变化不大，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

（2）材料采购（在途物资）评估结果

经评估，材料采购（在途物资）评估值合计221,946.90元，评估增值718.97元，增值率0.32%，增值原因为账面记录的一笔负数挂账调整金额无实物对应。

2、 原材料的评估

原材料账面值 41,251,699.82 元，计提跌价准备 3,884,159.72 元，原材料账面净值为 37,367,540.10 元。主要为企业用于生产产品的材料，包括托板、纸箱和熏蒸托等。原材料账面值由购买价、运输费、装卸费和途中合理损耗等合理费用构成。

经企业清查盘点与评估人员抽查，企业库存原材料实物数量与经清查调整后的账表相符。

（1）原材料评估方法

对原材料中购置时间距评估基准日较近的部分，经调查市场价格变化不大，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

对于原材料中周转较慢部分，经评估人员现场查勘及企业相关人员介绍，企业定期对存货进行检测，截至评估基准日该部分原材料均可正常使用。但由于库龄较长，市场价格变化较大，对于库龄在一至两年的，按账面值八折确定其市场价格，对于库龄在两年以上的按账面值五折确定其市场价格。

（2）原材料评估结果

经评估,原材料评估值合计 37,374,236.82 元,评估增值 6,696.72 元,增值率 0.02%。

3、产成品的评估

产成品账面值 309,359,087.93 元,计提跌价准备 21,326,031.57 元,产成品账面净值为 288,033,056.36 元。评估人员对产成品数量进行了核实,未发现账实不符。

(1) 产成品评估方法

经核实,产成品为企业生产的可直接对外销售的产品,对于正常销售的产成品,以待估产成品销售单价为基础,扣除该等产成品在完成销售过程中预计要发生的成本费用、全部税金后确定待估产成品的评估值。非免税产品以不含税售价确定其销售单价。对部分因滞销而积压的产成品按照销售价考虑一定的折扣确定评估值。

计算公式如下:

产成品评估值=产成品数量×不含税销售单价×(1-销售费率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×净利润扣除率)

(2) 产成品评估案例

案例: 800*400 瓷片(明细表 3-9-5 第 12 项)

型号: E0BY-A2E

账面数量: 24 片

实存数量: 24 片

账面金额: 211.29 元

该产成品属于正常销售的商品。向销售部门查询其采购数据记录得到评估基准日的平均不含税采购价为 12.73 元/个。销售税金及附加率及利润率按企业近三年平均比率进行计算,销售费率取 11.43%、销售税金

及附加率取 0.34%，销售利润率取 4.30%，所得税率按企业基准日税率为 15%，净利润扣除率为 50%。所以：

800*400 瓷片评估值=产成品数量×不含税销售单价×(1-销售费率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×净利润扣除率)

$$=24 \times 12.73 \times (1 - 11.43\% - 0.34\% - 4.30\% \times 15\% - 4.30\% \times (1 - 15\%)) \times 50\%$$

$$=24 \times 10.92$$

$$= 262.08 \text{ (元)}$$

(3) 产成品-滞销评估案例

案例：800*800 抛釉砖(大理石) (明细表 3-9-5 第 16 项)

型号：E0D7FA-01E

账面数量：780 片

实存数量：780 片

账面金额：15,459.48 元

该产成品属于滞销的商品，参考历史滞销商品的销售情况，本次评估销售折扣率取 70%。向销售部门查询其采购数据记录得到评估基准日的平均不含税采购价为 21.63 元/个。销售税金及附加率及利润率按企业近三年平均比率进行计算，销售费率取 11.43%、销售税金及附加率取 0.34%，销售利润率取 4.30%，所得税率按企业基准日税率为 15%，净利润扣除率为 100%。所以：

800*800 抛釉砖(大理石)评估值=产成品数量×不含税销售单价×(1-销售费率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×净利润扣除率)×销售折扣

$$\begin{aligned} &=780 \times 21.63 \times (1 - 11.43\% - 0.34\% - 4.30\% \times 15\% - 4.30\% \times (1 \\ &- 15\%) \times 100\%) \times 70\% \\ &=780 \times 12.71 \\ &=9,913.80 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4) 产成品评估结果

产成品评估值为 352,560,502.70 元，评估增值 64,527,446.34 元，增值率为 22.40%。

4、在产品的评估

在产品账面值 4,897,703.82 元，未计提跌价准备，主要是企业正在制造尚未完工的产物，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。

对于在产品，评估人员通过核实已投入的材料成本、人工成本、制造费用等，认为账面成本能基本反映在产品的权益，以清查核实后的账面价值作为其评估值。

在产品评估值为 4,897,703.82 元，评估无增减。

5、发出商品的评估

发出商品账面值 45,195,052.69 元，计提跌价准备 657,165.16 元，发出商品净值为 44,537,887.53 元。评估人员对发出商品数量进行了核实，未发现账实不符。

(1) 发出商品评估方法

经核实，发出商品为企业生产的已销售发出的产品，对于正常销售的发出商品，根据此类存货以不含税正常出厂价预计可实现的销售收入，扣除销售成本、税费等及相应的合理利润确定正常市场价值。非免税产品以不含税售价确定其销售单价。

计算公式如下：

发出商品评估值=发出商品数量×不含税销售单价×(1-销售费率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×净利润扣除率)

(2) 发出商品评估案例

案例：240*60 外墙砖(深红色) (明细表 3-9-5 第 2 项)

账面数量：121,500 片

实发数量：121,500 片

账面金额：45,254.97 元

该发出商品属于正常销售的商品。向销售部门查询其销售数据记录得到评估基准日的不含税销售价为 0.58 元/个。销售费率取 0.00%；税金及附加率及销售利润率按企业近三年平均比率进行计算，税金及附加率取 0.34%，销售利润率取 4.30%，所得税率按企业基准日税率为 15%，净利润扣除率为 0%。所以：

240*60 外墙砖(深红色)评估值=发出商品数量×不含税销售单价×(1-销售费率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×净利润扣除率)

$$\begin{aligned}
 &=121,500 \times 0.58 \times (1 - 0.00\% - 0.34\% - 4.30\% \times 15\% - 4.30\% \times \\
 &(1 - 15\%) \times 0.00\%) \\
 &=121,500 \times 0.54 \\
 &= 65,610.00 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

(3) 发出商品评估结果

发出商品评估值为 70,003,714.27 元，评估增值 25,465,826.74 元，增值率为 57.18%。

八、 其他流动资产

企业其他流动资产账面值 4,111,767.52 元，主要为企业待抵扣进项税额及待摊费用等。

评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，核实事项的真实性和金额等，经确认其他流动资产中存货破损为待处理的损坏库存商品，此部分无价值；木托费用为尾数差异，无权益对应，除此几项内容，其余均能在将来收回相应的资产或权利，按照账面值确认为评估值。

其他流动资产评估值 4,094,336.46 元，评估减值 17,431.06 元，主要是存货破损及挂账但无实物对应的木托费用减值导致。

九、 长期待摊费用

企业长期待摊费用账面值 6,735,929.01 元，主要为待摊装修费、广告和维修费等。

评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄和金额等，经确认其长期待摊费用均能在将来收回相应的资产或权利，长期待摊费用用于评估基准日后尚存资产或权利，按照其剩余受益期限确定其评估值。

长期待摊费用评估值=该项资产原始发生额×尚存受益期÷总受益期。

长期待摊费用评估值合计 6,735,929.01 元，评估无增减。

十、 递延所得税资产

递延所得税资产账面值 28,942,190.37 元，主要是企业计提坏账准备、存货跌价准备和年初未分配利润等产生的递延所得税资产。

评估人员通过核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，根据公司提供的有关资料，查阅计提时间、业务内容及金

额等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。这部分可抵扣暂时性时间差异所产生的递延所得税资产，会随时间的推移而抵消，故在核实无误的基础上，以清查核实后的账面值确认其评估值。

递延所得税资产评估值 28,942,190.37 元，评估无增减。

十一、 其他非流动资产

其他非流动资产账面值 10,348,748.06 元，主要是预付设备款等。

评估人员通过核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，根据公司提供的有关资料，查阅计提时间、业务内容及金额等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。故在核实无误的基础上，以清查核实后的账面值确认其评估值。

其他非流动资产评估值 10,348,748.06 元，评估无增减。

房屋建筑物评估技术说明

一、待估房屋建筑物情况介绍

1、房屋建筑物评估范围

被评估单位列入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产包括房屋建筑物，其数量、账面原值、账面净值、减值准备情况见下表：

	类别	房屋建筑物数量 (平方米或体积)	账面原值 (元)	账面净值 (元)	说明
1	房屋建筑物	101,442.30	84,482,156.86	55,242,719.21	36 项
2	构筑物	42,583.17	8,559,237.69	5,892,306.56	15 项
	固定资产减值准备	-	-	-	
	合计	144,183.27	93,041,394.55	61,135,025.77	

2、待估房屋建筑物概况

本次评估的房屋建筑物为河源市东源鹰牌陶瓷有限公司拥有的位于河源市东源县骆湖镇骆湖村的工业用途房屋建筑物。厂区内建有 3 号生产车间、6 号成品仓库、5 号成品仓库等 36 项房屋建筑物，建成于 2010-2020 年，建筑面积合计为 101,442.30 m²，功能为河源市东源鹰牌陶瓷有限公司厂房、宿舍等，部分取得《中华人民共和国不动产权证书》。

建筑物详情如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 m ²	备注
1	粤(2018)东源县不动产权第 0007971 号	3 号生产车间	轻钢结构	2013/2/1	m ²	11,264.20	
2	粤(2018)东源县不动产权第 0007976 号	6 号成品仓库	轻钢结构	2013/2/1	m ²	1,266.30	
3	粤(2018)东源县不动	5 号成品仓库	轻钢结构	2013/2/1	m ²	1,447.20	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	备注
	产权第 0007958 号						
4	粤(2018) 东源县不动 产权第 0007975 号	厂房原料车 间	轻钢结构	2010/9/1	m ²	7,680.00	共 7680 平 米, 已办证 面积 4059.63 平方米
5	粤(2018) 东源县不动 产权第 0007957 号	2 号电房 (变压器电 房+设备部+ 五金仓+机 修房+化工 仓)	轻钢结构+ 混合结构	2010/9/1	m ²	2,223.60	
6	粤(2018) 东源县不动 产权第 0007968 号	碾压车间	轻钢结构	2014/10/1	m ²	576.00	
7	粤(2018) 东源县不动 产权第 0007969 号	3 号成品仓 库	轻钢结构	2015/4/1	m ²	13,217.28	
8	粤(2018) 东源县不动 产权第 0007955 号	宿舍	钢筋混凝土 结构	2012/6/1	m ²	5,209.02	
9	粤(2018) 东源县不动 产权第 0007959 号	2 号抛光车 间	轻钢结构	2010/9/1	m ²	4,575.00	
10	粤(2018) 东源县不动 产权第 0007961 号	3 号抛光车 间	轻钢结构	2010/9/1	m ²	3,967.50	
11	粤(2018) 东源县不动 产权第 0007972 号	2 号仓库	轻钢结构	2010/9/1	m ²	2,100.00	
12	粤(2018) 东源县不动 产权第 0007974 号	1 号成品仓 库	轻钢结构	2010/9/1	m ²	5,508.72	
13	粤(2018) 东源县不动 产权第 0007978 号	1 号仓库	轻钢结构	2010/9/1	m ²	4,161.30	
14	未办权属证 明	窑炉车间	轻钢结构	2010/9/1	m ²	5,310.48	
15	粤(2018) 东源县不动	1 号生产车 间	轻钢结构	2013/6/1	m ²	13,852.70	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	备注
	产权第 0007960 号						
16	粤（2018） 东源县不动 产权第 0007956 号	1 号电房	钢混结构	2013/6/1	m ²	288.60	
17	粤（2018） 东源县不动 产权第 0007973 号	2 号成品仓 库	轻钢结构	2018/1/31	m ²	3,346.20	
18	未办权属证 明	原料车间 “经典回 归”产品厂 房	轻钢结构	2020/12/31	m ²	2,439.20	
19	粤（2018） 东源县不动 产权第 0007969 号	3 号成品仓 库	轻钢结构	2014/7/22	m ²		为序号 7 的 部分工程， 建造面积已 包含在序号 7 中。
20	粤（2018） 东源县不动 产权第 0007978 号	1 号仓库	轻钢结构	2010/9/1	m ²		为序号 13 的部分工 程，建造面 积已包含在 序号 13 中。
21	未办权属证 明	喷雾塔卫生 间	混合	2010/12/1	m ²	82.00	
22	未办权属证 明	釉线花机房	混合	2020/7/4	m ²	153.00	
23	未办权属证 明	分级车间及 对板房	活动板房+ 混合	2020/7/4	m ²	216.00	
24	未办权属证 明	变压器电 房、技术部 检测室	简易+混合	2010/9/1	m ²	1,372.00	
25	未办权属证 明	煤粉仓	简易	2013/7/5	m ²	835.00	
26	未办权属证 明	室外砂仓	简易	2019/12/19	m ²	2,898.00	
27	未办权属证 明	厂房地磅房	混合	2010/12/1	m ²	179.00	
28	未办权属证 明	生产车间卫 生间	混合	2015/8/1	m ²	73.00	
29	未办权属证 明	活动板房-仓 库办公室	活动板房	2011/1/1	m ²	81.00	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	备注
30	未办权属证明	厂房煤气站	钢混	2010/9/1	m ²	960.00	
31	未办权属证明	煤气站煤仓 厂房	简易	2010/9/1	m ²	5,120.00	
32	未办权属证明	机电办公室	混合	2020/7/4	m ²	42.00	
33	未办权属证明	钟罩房	活动板房	2020/7/4	m ²	60.00	
34	未办权属证明	钟罩房	活动板房	2020/7/4	m ²	54.00	
35	未办权属证明	质量管理部 办公室	钢混	2020/5/16	m ²	546.00	
36	未办权属证明	原料浆池厂 房	轻钢结构	2020/5/16	m ²	338.00	
合 计					m ²	101,442.30	

上述房屋建筑物大部分的建筑结构主要为轻钢结构。外墙面主要为彩钢板，内墙主要为彩钢板；地面主要为水泥沙；屋面主要为彩钢板；门主要为夹板门，窗主要为铁窗；配套设施包括给排水、照明、消防等。

构筑物主要有厂房公路等 15 项，建、构筑物详情如下：

序号	名称	建成年月	计量单位	面积体积 m ² 或 m ³
1	厂房公路	2010/12/1	m ²	18700.0
2	煤气站本酚水应急池工程	2014/5/1	m ³	102.375
3	球磨车间地下浆池	2010/12/1	m ³	2773.248
4	煤气站污水沉淀池	2010/12/1	m ³	317.5
5	新建道路及垃圾场和瓦面封边工程	2013/8/30	m ²	1585
6	煤仓车间地下浆池	2010/12/1	m ³	462.208
7	喷雾塔煤浆池	2010/12/1	m ³	160
8	浆池厂房	2010/12/1	m ²	636
9	浆池	2010/12/1	m ³	2265
10	煤气站焦油池和汾水池	2010/12/1	m ³	282
11	抛光污水处理池	2013/6/1	m ³	4800
12	道路工程		m ²	1200
13	黑坭仓及周围沼地硬化工程	2015/7/7	m ²	6567.74
14	煤气站新建煤仓及道路工程	2015/7/7	m ²	2511
15	应急水池	2019/10/7	m ³	221.1

被评估单位生产区内设有专门部门负责建、构筑物的管理，制定有建、构筑物维护保养制度，有专门的维护人员在建、构筑物出现问题时进行维

修、整固，建、构筑物维护状况较好。

3、房屋建筑物类固定资产的折旧、计提减值政策

(1) 折旧政策

被评估单位房屋建筑物的折旧是根据房屋建筑物分类折旧年限及相应房屋建筑物预计残值的规定进行提取，账面净值是由账面原值减去提取的折旧后形成。房屋建筑物折旧采用直线法平均计算，并按房屋建筑物的原值、估计经济使用年限确定其折旧率。房屋建筑物的修理费用直接计入当期费用，其重大改建、扩建、改良及装修等后续支出计入固定资产账面价值。重大改建、扩建及改良等后续支出按年限平均法于固定资产尚可使用期间内计提折旧，装修支出按年限平均法在预计受益期间内计提折旧。

(2) 减值计提政策

由于被评估单位的固定资产是按固定资产的账面价值与可收回金额孰低计量，因此，被评估单位房屋建筑物减值是按房屋建筑物可收回金额低于账面价值的差额所计提的减值准备。基准日账面上的房屋建筑物并未计提减值准备。

二、房屋建筑物核实的方法和结果

(一) 房屋建筑物的清查核实

1、评估明细表的审查

评估人员根据被评估单位提供的房屋建筑物申报清单，和财务部门的固定资产管理人员沟通，与固定资产明细账、总账进行核对，做到账表相符。

房屋建筑物清查申报表：名称、位置、建筑面积、主要建筑参数、使

用年限等未能填全经现场核查作了补充。

2、财务审查

通过检查被评估单位财务固定资产账册，了解房屋建筑物的账面值构成，了解其折旧情况、入账时间和来源。

3、资产管理账审查

与被评估单位的基建部门、建设部门和后勤、管理部门的房产台账进行核对，作到账账相符，了解有无账外、虚报、漏报等情况。

4、权证审查

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，被评估单位部分办理产权证明。对缺乏产权证明的房产面积，系在企业申报的基础上，评估人员通过进行现场实地勘察、查阅竣工图及结算等资料并核对申报明细表方式，在产权持有人对面积无异议的情况下，以资产申报表面积为准。

5、现场勘查

在评估现场逐项对房屋建筑物作全面的现场勘察，一方面是为了核实账面委估项目是否与实际相符，核对地址、建筑面积、结构类型等是否与被评估单位提供的房屋建筑物申报清单、对应权证相符。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、构筑物的外型、层数、高度、跨度、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，并作了详细的观察记录。

另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等，对房屋建筑物的所处环境、使用状况、维护情况进行现场调研、记录，听取建筑物的使用人员、管理人员、工程技术人员对房屋建筑物的购建过程、历史状况及建造质量、日常管理、维护状况和装修、改

造的介绍；对可能存在受腐蚀、过火、水灾浸泡或者地震等其他因素导致建筑物严重毁损的情况进行详细地现场记录，调查其基础、结构、围蔽、附属设施等的完好程度等情况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

6、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括近期当地目前执行的前期及其他费用标准以及同类型的建筑单方造价资料等。同时，我们还收集、查阅了同类建筑物的购建资料、施工合同，概预算书，和委估房屋建筑物的维修、装修等档案、图纸、产权资料等相关文件，以及付款凭证、交付使用资产明细表和维护记录等。通过上述资料的搜集工作，使评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

(二) 房屋建筑物清查核实结果

房屋建筑物经过了解其权属状况，查阅其购建成本资料和现场勘察，我们认为房屋建筑物权属基本清晰，账实相符，无重大毁损和存在重大结构隐患，维护、使用正常，认为委估主要房屋建筑均可持续使用；室外配

套设施比较完善，使用功能基本正常，满足企业生产所需场地技术要求。

三、 主要评估依据

(一) 法律法规依据

- 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第32号，于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起实施)；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号，于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起实施)；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号)；
- 5、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(二) 评估准则和规范依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资【2017】43号)；
- 2、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协【2018】36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——资产评估方法》(中评协【2019】35号)；
- 5、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38号)；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号)；
- 7、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号)；
- 8、《房地产估价规范》(住房和城乡建设部第797号文，中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)；
- 9、《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18507—2014)；
- 10、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准

GB/T18508—2014)。

(三) 权属依据

- 1、 被评估单位提供的评估明细表、原始资料及其他相关资料；
- 2、 《中华人民共和国不动产权证书》；
- 3、 被评估单位提供的其他有关资料。

(四) 取价依据

- 1、 全国银行间同业拆借中心 2020 年 12 月 21 日受权公布的贷款市场报价利率 (LPR)；
- 2、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、 企业提供的资产清查评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；
- 4、 房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；
- 5、 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
- 6、 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

四、 评估方法选取的依据和理由

根据本次评估目的：以现金进行股权收购，评估值类型选用市场价值。在选取评估范围时，主要根据委估房屋建(构)筑物的实际情况进行分析，工业用途房屋建筑物及构筑物所在地有完善的建筑市场和材料供应市场，可取得合理的建筑成本和有关税费资料，因此可以采用成本法的评估技术路线。

（一）市场法的适用性分析

市场法也称比较法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此求取评估对象市场价值的方法。

市场比较法计算公式为：

比准价格 = 可比实例成交价格 V_0 × 交易情况修正系数 A_z × 市场状况修正系数 B_z × 房地产状况修正系数 F_z

采用直接比较修正和调整公式，即：
$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{F}{F_0}$$

其中： V = 评估对象比准价格；

V_0 = 可比实例成交价格；

A = 正常房地产交易情况指数；

A_0 = 比较实例实际交易情况指数；

B = 评估对象评估基准日市场状况指数；

B_0 = 可比实例成交日期市场状况指数；

F = 评估对象房地产状况价格指数；

F_0 = 可比实例房地产状况价格指数。

对于工业用途房屋建（构）筑物，当地房地产市场上很少有同用途房地产的交易，因此同类型的房地产市场不发达，难以搜集足够的实际成交案例并选取可比实例，故不适宜采用市场比较法进行评估。

（二）收益法的适用性分析

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的委估房屋建筑物未来各期的正常纯收益折算到评估基准日，将其累加后得出委估房屋建筑物的市场价值。

收益法计算公式为：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V = 待估房地产价值；

A_i = 待估房地产未来第 i 年的净收益；

R = 资本化率；

n = 待估房地产未来可获收益的年限。

对于工业用途房屋建（构）筑物，委估房屋建筑物现作为工业厂房经营使用，委估房屋建筑物使用目的不是通过直接对外出租获取收益，其未来的经营收益、经营成本和风险均难以合理预测，故不适宜采用收益法进行评估。

（三）假设开发法的适用性分析

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算委估房屋建筑物的市场价值。

假设开发法具体计算公式为：
$$V = P - C - M - SC - I - TS - PR - TP$$

其中：V = 待估房地产价值；

P = 待估房地产开发完成后的价值；

C = 待估房地产后续开发成本；

M = 待估房地产后续开发管理费用；

SC = 待估房地产后续销售费用；

I = 待估房地产后续投资利息；

TS = 待估房地产后续销售税费；

PR = 待估房地产后续开发利润；

TP = 取得待估房地产税费。

对于工业用途房屋建（构）筑物不属于具有投资开发或再开发潜力的房地产，因此不适用于采用假设开发法进行评估。

（四）成本法的适用性分析

成本法是以开发或建造委估房屋建筑物或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出委估房屋建筑物的重置全价，扣除使用房屋建筑物产生的各种贬值因素，包括实体性贬值以及可能存在的经济型贬值、功能性贬值，以此评估委估房屋建筑物的市场价值。

成本法计算公式为： $V = C_B \times q_B$

其中： V = 待估房屋建筑物价值；

C_B = 待估房地产建筑物重置价格；

q_B = 待估房地产建筑物成新率。

对于工业用途房屋建（构）筑物，而评估目的为以现金进行股权收购，需要评估委估对象的市场价值，而委估房屋建筑物不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价，另外，在房屋建筑物当地有完善的建筑市场和材料供应市场，可取得合理的建筑成本和相关税费资料，故可以采用成本法进行估价。

五、采用成本法评估房屋建筑物说明

本次运用成本法评估的房屋建筑物不含土地使用权价值（房屋建筑物对应的土地使用权评估的方法另外介绍）。房屋建筑物采用成本法是以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑物所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该等房屋建筑物的重置全价，然后根据该等房屋建筑物的使用及维护情

况，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况，判定其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，综合确定成新率，并以此确定该等房屋建筑物的评估价值。

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

（一）重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费及建筑税费、管理费用、资金成本、合理利润等组成。其中：

建安造价的确定：建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程、装饰装修工程的总价。根据资产所在地政府的有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。

前期工程费及建筑税费的确定：包括政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

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，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×合理工期×贷款利息
×50%

合理利润的确定：为同类型房屋建筑物建成后应该得到的平均合理利润值。

（二）成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 5:5 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉

刷及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N2 = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{勘察成新率 } N1 \times 50\% + \text{理论成新率 } N2 \times 50\%$

（三）采用成本法评估房屋建筑物案例

本次评估以 3 号成品仓库为案例（评估明细表“固定资产——房屋建筑物第 7 项”）进行描述。

1、房屋建筑物案例概况

生产车间建筑物于 2015 年建成，为轻钢结构。地上 1 层，层高约 7 米。建筑面积为 13,217.28 平方米。外墙面为彩钢板，内墙为彩钢板；地面为水泥沙；屋面为彩钢板；窗为铁窗，配套设施包括给排水、照明等。

2、房屋建筑重置价计算

（1）建筑安装工程造价

根据同类四线城市房屋建筑物造价案例计算建筑工程费，建筑安装工程造价分为土建工程费用、建筑附属设备及安装工程费、装修工程费用三部分，计算结果如下表所示：

①土建工程费用

		待估实例(0)	可比实例(1)	
	工程名称	3号成品仓库	单层厂房	
	资料来源/案例编号	-----	根据同类四线城市房屋建筑物造价案例	
	结构与层数	轻钢结构1层	钢屋架结构1层	
	建筑面积(m ²)	13,217.28		
	实例单位造价(元/m ²)	-----	990	
	价格时点	2020/12/31	2020年12月	
	造价指数	100	100	
A1	时间修正系数	-----	1.00	
	工程所在地区	河源市	同类型四线城市	
	地区价格指数	100	100	
A2	地区价格修正系数	-----	1.00	
	工程特征	估价对象	可比实例(1)	
A31	楼层高度	8.00	8.00	0
A32	基础	预应力管桩	预应力管桩	0
A33	屋面	彩钢板	彩钢板	0
A34	墙体	彩钢板	彩钢板	0
A35	装修	简单装修	含简单装修	0
A36	建筑附属设备及安装工程	安装工程费用	含安装工程费用	0
AZ	工程特征条件指数= $AZ_0 + \sum A_{[31-36]}n$	100	100	
A4	工程特征修正系数= BZ_0/BZ_n	---	1.00	
	比准单价		990	
	权重	√	1	

经市场比较修正后，取 990 元/平方米作为该建筑土建部分的重置单价。

②建筑附属设备及安装工程费

可比实例造价案例中已包含安装费用。

③装修工程费用

可比实例造价案例中已包含简单装修费用。

即，建筑安装工程费用=990+0+0=990 元/平方米。

(2) 前期工程费

前期工程费包含建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，计算过程详见下表：

VB2	前期工程费= $\Sigma(D1\cdots Dn)$		54	
E1	建设单位管理费	1.50%	15	根据财建[2002]394号文,取建安工程费用的1.5%,即=990×1.5%=15元/平方米。
E2	勘察设计费	1.00%	10	参照国家计委、建设部计价格(2002)10号文,并根据市场状况,取建安工程费用的1%,即=990×1%=10元/平方米。
E3	建筑工程监理费	1.40%	14	参照发改价格[2007]670号文,并根据市场状况,取建安工程费用的1.4%,即=990×1.4%=14元/平方米。
E4	工程定额测定费	1.00%	10	根据发改价格(2011)534号,工程定额测定费取建安工程费用的1%,即=990×1%=10元/平方米。
E6	其他	0.50%	5	其他费用取建安工程费用的0.5%,即=990×0.5%=5元/平方米。

即,前期工程费=54元/平方米

(3) 建筑税费的计算

序号	内容	参数取值	单价(元/m ²)	取值依据
F	建筑税费=F1+F2		42	建筑税费=42元/平方米
F1	城市基础设施建设费	4%	32	根据《东源县人民政府办公室关于调整县城城市基础设施配套费收费标准的通知》(东府办(2017)26号),基建投资额工业厂房为800元,城市基础设施建设费取基建投资额的4%,即=800×4%=32元/平方米。
F2	报建等其他税费	1.00%	10	其他税费取建安工程费用的1%,即=990×1%=10元/平方米。

(4) 开发成本的计算

开发成本=建安造价+前期工程费+建筑税费

$$=990+54+42$$

$$=1,086 \text{ 元/平方米}$$

3、投资利息的计算

序号	内容	参数取值	单价(元/m ²)	取值依据
G	投资利息		21	评估时假设建设投资在开发期内均匀投入。则投资利息=(总建安工程费+前期工程费+建筑税费)×利率×开发周期/2=(990+54+42)×3.85%×1/2=21元/平方米。
G1	总建设期(年)	1		项目面积为13217.28平方米,一般情况下同等规模的建筑开发周期1年。
G2	年贷款利率	@3.85%		项目总建设期为1年,经查证,人民银行公布的贷款市场报价利率(LPR)为3.85%。

4、开发利润的计算

序号	内容	参数取值	单价（元/m ² ）	取值依据
H	开发利润		65	开发利润=（总建安工程费+前期工程费+建筑税费）×利润率=（990+54+42）×6%=65 元/平方米。
H1	开发利润率	@6.00%		项目总建设期为1年，经调查当地房地产开发投资获利水平，取其投资利润率为6%。

5、建筑物重置价值的计算

$$\begin{aligned} \text{建筑物重置价值} &= \text{开发成本} + \text{投资利息} + \text{开发利润} \\ &= 1,086 + 21 + 65 \\ &= 1,170 \text{ 元/平方米（取整到十位）} \end{aligned}$$

$$\text{重置价值总值} = 1,170 \times 13,217.28 = 15,464,200 \text{ 元（取整到百位）}$$

6、建筑物成新率的计算

J	建筑物成新率		85%		成新率的计算过程见下表。				
J1	耐用年限法	分部工程	主体竣工年份	已使用年限	总使用年限	残值率	分部成新率	权重	成新率估算值
		建筑结构工程	2015	6	50	0%	89%	0.75	85%
		建筑设备工程	2015	6	20	0%	72%	0.10	
		装修工程	2015	6	20	0%	72%	0.15	
J2	完损评分法	项目	完损状况说明		完损评分	权重1	分部工程成新率	权重2	成新率估算值
	建筑工程	基础	完好房		85%	0.25	85%	0.75	84%
		承重构件	完好房		85%	0.25			
		非承重墙	完好房		85%	0.15			
		屋顶	完好房		85%	0.20			
		楼板	完好房		85%	0.15			
	装修工程	内、外墙装修	完好房		80%	0.30	80%	0.15	
		楼地面	完好房		80%	0.20			
		门窗	完好房		80%	0.25			
		顶棚	完好房		80%	0.25			
		其他装修工程	-		-	-			
	建筑设备工程		完好房		80%	1.00	80%	0.10	√
J3	综合成新率		耐用年限法	完损评分法	加权平均		采用耐用年限法及完损评分法两种方法计算，经加权后确定成新率。其中，耐用年限法权重为0.5，完损评分法权重为0.5，则成新率=85%×0.5+84%×0.5=85%。		
		估算结果	85%	84%	85%				
		权重	0.50	0.50	√				

即成新率为 85%。

7、待估建筑物市场价值计算

$$\begin{aligned} \text{待估建筑物市场价值（总价）} &= \text{建筑物的重置价值} \times \text{成新率 J} \\ &= 1,170 \times 13,217.28 \times 85\% \\ &= 13,144,600 \text{ 元} \end{aligned}$$

同理可计算其他房屋建筑物的市场价值，详见评估明细表。

(四) 采用成本法评估构筑物案例

以固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表第 1 项厂房公路为例。

本次运用成本法评估的构筑物不含土地使用权价值（构筑物对应的土地使用权评估的方法另外介绍）。构筑物采用成本法是以评估基准日开发或建造同类或类似构筑物所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该等构筑物的重置全价，然后根据该等构筑物的使用及维护情况，并按构筑物的使用年限和对构筑物现场勘察的情况，判定其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，综合确定成新率，并以此确定该等构筑物的评估价值。

构筑物评估值=重置全价×成新率

1. 概况

建成时间：2010 年 12 月；

道路面积：18,700 平方米；

道路结构：30cm 厚 C30 混凝土路面。

至评估基准日，该道路基础稳定、面层有轻微磨损、给排水等配套设施均正常使用，能满足日常使用的需要。

2. 重置价值的计算

1) 建安工程造价的计算：

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预决算调整法进行计算，套用现行的《广东省建设工程计价依据(2018)》(粤建市(2019)6号)、《广东省建筑工程综合定额(2010)》，计算工程总造价。

表4-1 土建工程取费表

序号	费用项目	计算基础	费率	合计
1	直接工程费	分部分项工程定额基价合计		4,114,000.00
1.1	其中：人工费			748,000.00
1.2	其中：材料费			2,992,000.00
1.3	其中：机械费			374,000.00
2	措施费	$\Sigma(2.1-2.3)$		221,258.40
2.1	其中：安全文明施工措施费	人工费+机械费	8.65%	97,053.00
2.2	冬雨季施工费	人工费+机械费	7.02%	78,764.40
2.3	市政工程干扰费	人工费+机械费	4.05%	45,441.00
3	企业管理费	人工费+机械费	8.50%	95,370.00
4	利润	人工费+机械费+	10.00%	411,400.00
5	材料差价	见计算表		0.00
6	税前造价合计	$\Sigma(1-5)$		4,842,028.40
7	规费	$\Sigma(6.2.1-6.2.6)$		155,913.31
7.1	其中：社会保障费	-6	2.28%	110,398.25
7.2	住房公积金	-6	0.54%	26,146.95
7.3	意外伤害保险费	-6	0.40%	19,368.11
8	不含税工程造价	(6)+(7)		4,997,941.71
9	税金	-8	9.00%	449,814.75
	含税工程造价	(8)+(9)		5,447,756.47

工程造价合计=5,447,756.47 元（含税）

2) 工程建设前期费用及其他费用

表4-2 建设工程前期费用及其他费用表

序号	费用名称	取费基数	含税费率	小计(元)	取费依据
1	建设管理费 (含监理费)	建安造价	1.50%	74,969.13	财建(2002) 394号
2	勘察设计费	建安造价	2.00%	99,958.83	计 价 格 [2002]10号
3	场地准备及临时设施费	建安造价	1.00%	49,979.42	发改价格(2007) 670号
4	工程保险费	建安造价	0.40%	19,991.77	计 价 格 [2002]1980号
5	其他	建安造价	0.50%	24,989.71	计 价 字 [2002]125号
	合计			269,888.85	

3) 资金成本

该工程总体建成投产的周期为 1 年，资金按年平均投入，取中国人民银行 1 年期贷款市场报价利率 (LPR) 3.85%，并假设资金均匀投入。则

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建安造价} + \text{建设前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times 1 \times 1 \div 2 \\
 &= (5,447,756.47 + 269,888.85) \times 3.85\% \times 1 \times 1 \div 2 \\
 &= 110,064.67 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

4) 重置成本

$$\begin{aligned}
 \text{重置成本} &= \text{建安工程造价} + \text{工程建设前期及其他费用} + \text{资金成本} \\
 &= 4,997,941.71 + 269,888.85 + 110,064.67 \\
 &= 5,377,900 \text{ 元 (取整百位) (不含税)}
 \end{aligned}$$

3. 成新率计算

J	构筑物成新率		66%		成新率的计算过程见下表。				
J1	耐用年限法	分部工程	主体结构年份	已使用年限	总使用年限	残值率	分部成新率	权重	成新率估算值
		建筑工程	2010/12/1	10.08	30	0%	66%	1.00	66%
J2	完损评分法	项目	完损状况说明		完损评分	权重1	分部工程成新率	权重2	成新率估算值
		建筑工程	基础	基本完好房	66%	0.50	66%	1.00	66%
			承重构件	基本完好房	66%	0.50			
J3	综合成新率		耐用年限法	完损评分法	加权平均		采用耐用年限法及完损评分法两种方法计算，经加权后确定成新率。其中，耐用年限法权重为0.5，完损评分法权重为0.5，则成新率=66%×0.5+66%×0.5=66%。		
		估算结果	66%	66%	66%				
		权重	0.50	0.50	√				

即，综合成新率为 66%。

4. 评估值

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\
 &= 5,377,900 \times 66\% \\
 &= 3,549,400 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

同理可计算其他构筑物的市场价值，详见评估明细表。

六、 评估结果

经评估计算，委托评估的房地产账面值、评估值、评估增减情况如下表：

科目名称	账面值		评估价值		增值额	
	原值(元)	净值(元)	原值(元)	净值(元)	原值(元)	净值(元)
房屋建筑物	84,482,156.86	55,242,719.21	108,531,700.00	85,891,800.00	24,049,543.14	30,649,080.79
构筑物	8,559,237.69	5,892,306.56	12,081,500.00	8,608,900.00	3,522,262.31	2,716,593.44
固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-
合计	93,041,394.55	61,135,025.77	120,613,200.00	94,500,700.00	27,571,805.45	33,365,674.23

具体情况详见“固定资产清查评估汇总表”、“固定资产-房屋建筑物清查评估明细表”。

七、 评估增减值

被评估单位的固定资产-房屋建筑物建成的时间为2010-2020年，近年建筑材料市场价格整体呈上升趋势，导致该类资产评估原值增值。因被评估单位房屋建筑物的会计折旧年限比评估实际采用的年期要短，也导致房屋建筑物评估增值。

八、 特别事项

河源市东源鹰牌陶瓷有限公司持有的部分房屋建筑物未办理产权证明，明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²
1	未办权属证明	窑炉车间	轻钢结构	2010/9/1	m ²	5,310.48
2	未办权属证明	原料车间“经典回归”产品厂房	轻钢结构	2020/12/31	m ²	2,439.20
3	未办权属证明	喷雾塔卫生间	混合	2010/12/1	m ²	82.00
4	未办权属证明	釉线花机房	混合	2020/7/4	m ²	153.00
5	未办权属证明	分级车间及对板房	活动板房+混合	2020/7/4	m ²	216.00
6	未办权属证明	变压器电房、技术部检测室	简易+混合	2010/9/1	m ²	1,372.00
7	未办权属证明	煤粉仓	简易	2013/7/5	m ²	835.00
8	未办权属证明	室外砂仓	简易	2019/12/19	m ²	2,898.00
9	未办权属证明	厂房地磅房	混合	2010/12/1	m ²	179.00
10	未办权属证明	生产车间卫生间	混合	2015/8/1	m ²	73.00
11	未办权属证明	活动板房-仓库办公室	活动板房	2011/1/1	m ²	81.00

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²
12	未办权属证明	厂房煤气站	钢混	2010/9/1	m ²	960.00
13	未办权属证明	煤气站煤仓厂房	简易	2010/9/1	m ²	5,120.00
14	未办权属证明	机电办公室	混合	2020/7/4	m ²	42.00
15	未办权属证明	钟罩房	活动板房	2020/7/4	m ²	60.00
16	未办权属证明	钟罩房	活动板房	2020/7/4	m ²	54.00
17	未办权属证明	质量管理部办公室	钢混	2020/5/16	m ²	546.00
18	未办权属证明	原料浆池厂房	轻钢结构	2020/5/16	m ²	338.00
19	未办权属证明	厂房原料车间（未办证部分）	轻钢结构	2010/9/1	m ²	3,620.37

本次评估未考虑上述房屋建筑物产权瑕疵对评估结论的影响，由于面积未经过房地产面积测绘和房地产管理部门核实，评估人员亦未对其进行丈量，建筑面积由委托人提供或通过工程建设资料计算得出，若将来在办理房地产证过程中，房地产管理部门核实的建筑面积与本次评估计算时的建筑面积有差异，应相应调整评估结论。评估时在较大程度上依据委托人提供的资料和工程技术数据进行计算，其资料和数据的真实性及完整性是评估结论成立的基础，若有变更应相应调整评估结论。

设备评估技术说明

一、待估设备情况介绍

(一) 设备评估范围

被评估单位列入本次评估范围的设备类资产为机器设备、车辆、电子设备，其数量、账面原值、账面净值、减值准备情况见下表：

序号	类别	数量(项)	账面原值(元)	账面净值(元)	说明
1	机器设备	424	169,022,826.65	67,137,276.57	
2	车辆	12	4,127,514.63	687,109.57	
3	电子设备	947	11,082,893.06	3,727,323.76	
	固定资产减值准备				
	合计		184,233,234.34	71,551,709.90	

(二) 待估机器设备概况

1. 机器设备概况

被评估单位生产经营所用机器设备是陶瓷制品制造行业生产设备，共有 424 项设备，设备购置于 2010-2020 年，主要包括有微粉砖窑炉、干燥设备整线和“超高产”瓷质砖全自动抛光生产线等，其中河源市东源鹰牌陶瓷有限公司的机器设备具备年产 900 万平方米瓷质砖的生产能力。

主要机器设备每年根据生产需要进行技术更新改造，机器设备总体技术性能水平能满足企业当前经营的生产需要。

企业实行设备动态保养及定期维护保养制度。设备管理良好，目前设备配套齐全，设备精度较好，技术参数基本达到一般生产要求，生产运行正常。机器设备运行环境良好，符合设备的性能要求。

企业的设备目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

2. 电子设备概况

电子设备共 947 项，主要有电脑、空调、高清会议摄像机、办公家

具、监控安防设备等，存放在被评估单位办公场所内。

电子设备管理由各自使用部门登记管理，实行设备动态保养及定期维护保养制度。除部分设备闲置外，目前大部分设备运行均正常。

3.车辆

被评估单位持有的 12 辆车辆购置于 2006 年至 2020 年期间，为企业公务使用车辆和厂区作业车辆。车辆均正常使用，由专人登记维护管理，实行专职司机对口专车使用。

(三) 设备账面值的构成和折旧、计提减值政策

1.账面原值

账面原值主要由设备的购置价和相关税费构成。

2.账面净值和折旧

设备的折旧是根据设备分类折旧年限及相应设备预计残值的规定进行提取，账面净值是由账面原值减去提取的折旧后形成。

企业折旧政策见下表：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
机器设备	10	5	9.50
运输工具	10	5	9.50
管理用具及器具	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	3-5	5	19.00-31.67

3.设备减值计提政策

由于企业的固定资产是按固定资产的账面价值与可收回金额孰低计量，因此，企业设备减值是按设备可收回金额低于账面价值的差额所计提的减值准备。基准日账面上未计提设备减值准备。

二、 设备核实的方法和结果

(一) 设备的清查核实

1. 评估人员根据企业提供的机器设备申报清单，和财务部门的固定资产管理人员沟通，与固定资产明细账、总账进行核对，做到账表相符；通过财务固定资产账册，了解机器设备的账面值构成，了解其折旧情况、入账时间和来源，收集、查阅设备购置合同和发票，以及付款凭证、交付使用资产明细表及相关的说明书；

2. 对电子设备，评估人员进行现场勘察，并记录使用情况和运行状态；收集、查阅设备购置合同和发票，以及付款凭证、交付使用资产明细表及相关的说明书；

3. 对车辆，评估人员根据申报的车辆牌照号逐辆核对，依据企业提供的车辆行驶证复印件逐辆核查名称、规格、颜色和该车辆登记证所有者名称与明细表是否一致，并观察车辆的外观、车架、外部件是否碰伤或发生过事故，勘察车辆的发动机、变速机构、制动机构、行驶状态等作为车辆评估的依据。

(二) 机器设备清查核实结果

评估人员通过设备实地清查，未发现委估设备存在异常情况；其他设备均保养良好，除部分设备处于闲置外，其余设备处于正常使用状态。

三、 主要评估依据

(一) 主要法律法规及行业规范

- 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、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43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——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 7、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（二）其他主要评估依据

- 1、企业提供的设备评估明细表、原始资料及其他相关资料；
- 2、重要设备购置合同、发票和付款凭证；
- 3、机动车行驶证复印件；
- 4、最新《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 5、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 6、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令 第 294 号）；
- 8、《车辆购置税征收管理办法》（国家税务总局令 38 号，2015 年 12 月 28 日公布）；
- 9、评估人员向设备制造厂、供应商的询价记录；
- 10、评估人员调查了解及查询的市场价格信息及其他与评估有关的资料；
- 11、企业提供的其他有关资料。

四、 评估方法

对正常使用设备主要采用成本法进行评估。重置成本法是先行估算设备于评估基准日的重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。设备的各项贬值可通过成新率综合计算。

成本法计算公式为： $V = C \times q$

其中： V =待估资产价值；

C =待估资产重置成本；

q =待估资产综合成新率。

(一) 重置成本的确定

1、 机器设备重置全价：

机器设备重置全价由具有替代性的同等或类似设备的购置价（不含增值税）或建造成本，税费、运杂费、安装调试费、其他包括工艺生产联合试运转和准备费、固定资产投资必要的前期费用与管理费用等费用，以及占用资金的利息等组成。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费或建造成本（不含税）+运杂费+安装调试基础费+其他费用+资金成本

(a) 设备购置费

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，其购置价以市场价确定；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅近年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

(b) 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

(c) 安装调试基础费

包括安装工程费、设备调试费用和基础费用等。参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的工艺要求、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基准，按不同安装费率、基础费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。对安装不需要单独基础的设备，不考虑基础费用。

(d) 其它费用

包括建设工程前期费与管理费用、工艺生产联合试运转和准备费等其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

(e) 资金成本

对于需要预选定货、制造时间较长的单台设备或生产线，重置全价中应包括资金成本。

资金成本系在建设期内为购置设备所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(设备购置费+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

2、 运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购置价，依据车价、车辆购置税和相关手续牌照费确定重置价格，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

3、 电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价（不含税价）确定重置全价。

（二）综合成新率的确定

1、 机器设备综合成新率

待估设备的综合成新率是通过现场对设备勘察，全面了解设备的原始制造质量、运行现状、使用维修、保养情况以及现时同类设备的性能更新、技术进步等影响因素，根据设备的经济使用寿命、现场勘察情况采用权重法确定。其公式如下：

$$\text{综合成新率} = (\text{理论成新率} \times \text{权重} + \text{现场勘查成新率} \times \text{权重}) \times 100\%$$

$$\text{其中：理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

现场勘查成新率通过对设备使用状况的现场勘察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况通过分类判定各部位使用状况，由评估人员根据设备的实际使用状况，对设备各部件打分，确定出勘查成新率。

2、 车辆综合成新率

按照商务部、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》，按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况加以修正，确定其综合成新率，计算公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

$$\text{综合成新率} = (\text{孰低的理论成新率} \times \text{权重} + \text{现场勘查成新率} \times \text{权重}) \times 100\%$$

3、 电子设备成新率

电子设备主要依据其经济寿命年限来确定成新率。计算公式如下：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%

(三) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

五、 评估案例

(一) 机器设备（成本法）评估案例

1、设备概况

名称：“超高产”瓷质砖全自动抛光生产线（序号：表 4-6-4 之 68#）

规格型号：KPX800/（44+8）B+（8+2B）C+（10+2B）C+（4+6B）

C+48A+（44+8）B

数量：1 条

购置日期：2013 年 9 月 30 日

启用日期：2013 年 9 月 30 日

账面原值：3,328,489.00 元，原值包括设备购置价、运杂费、调试费等。

账面净值：1,141,281.64 元

生产厂家：广东科达机电股份有限公司

数量：1 台

关键技术参数：

- (1) 工作宽度（mm）：500-800
- (2) 工作厚度（mm）：8.5-20
- (3) 耗水量约（L/min）：6,860
- (4) 外形长度约（mm）：164,102

(5) 总功率 (kw) : 1,578.82

(6) 总重量约 (kg) : 162,661

(7) 电力制度: 380V、50HZ

(8) 压缩空气压力 (Mpa) : ≥ 0.6

目前设备运转情况良好, 满足生产的需求。

2、重置原值的确定

(1) 市场购置价值的确定

经向该设备供应商询价了解, 取得该设备在评估基准日时的市场含税销售价为 3,197,000.00 元, 折算成不含税售价为 2,829,200.00 (取整) 则:

$C1=2,829,200.00$ (元)

(2) 国内运杂费的确定

根据委估设备的实际情况, 该设备采购价中包含运杂费, 所以不再考虑其他运输费, 即:

$C2=0.00$ (元)

(3) 安装调试费的确定

根据与委估设备类似的设备的市场信息, 确定该设备安装调试费率为设备购置价的 2%, 即:

$C3=2,829,200.00 \times 2\% = 56,584.00$ (元)

(4) 其他费用的确定

其他费用包括为购置、建造、调试委估设备而发生的各种设计费用、管理费用、培训费用等, 根据委估设备的实际情况, 设备的销售价已包含此项费用, 即:

$C4=0.00$ (元)

(5) 资金成本的确定

该设备构建周期较短，因此不考虑资金成本，即：

$$C5=0.00 \text{ 元}$$

(6) 重置原值的计算

$$\begin{aligned} \text{重置原值} &= (2,829,200.00+0.00+56,584.00+0.00+0.00) \times 1 \\ &= 2,885,800.00 \text{ (元) (取整至百位)} \end{aligned}$$

3、成新率的确定

成新率的确定采用理论年限法与现场勘察法，分别测算其理论年限成新率 N_1 和勘察成新率 N_2 ，加权平均求得其成新率 N ，即：

$$N = N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%$$

(1) 理论年限成新率 N_1 的确定：

该设备经济适用年限为 12 年，该设备评估基准日已使用 7.25 年，则：

$$\begin{aligned} \text{理论年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 7.25 \div 12) \times 100\% = 39\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(2) 勘察成新率 N_2 的确定：

评估人员通过现场向设备操作使用和维护人员调查了解，现场测试，判断其运行是否正常，对待估设备的实体各主要部位进行观察鉴定，并结合现场了解的设备制造原始质量，使用、磨损、维护保养、大修理、技术改造情况和物理寿命等因素，以及工作环境，目前技术状况，完好率及故障率等因素分析，将待估设备与其全新状态相比较，考察其由于使用磨损和自然磨损对资产的功能、使用效率带来的影响，并通过主要部件的打分综合确定勘察成新率。

项目	技术状态	标准分	鉴定分
设备外观	设备外观完整，边角部位有明显磨损	30	10
设备运行	转速正常，运行有明显噪音	30	10
设备控制	控制工作正常，无误差，控制反应灵敏度一般	40	20
合计		100	40

该设备总体的功能性较为完善，故本次评估忽略其可能存在的功能性贬值因素。

目前生产销售环节理想，未发现停产、不达产、闲置、产品销售前景不佳的因素，故本评估亦不考虑经济性贬值的因素。

综上，本次评估仅考虑生产线的实体性贬值因素，即待估设备的综合成新率是通过现场对设备勘察，全面了解生产线的原始制造质量、运行现状、使用维修、保养情况等影响因素，综合考虑生产线的实体性贬值确定其成新率。

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\ &= 39\% \times 40\% + 40\% \times 60\% \\ &= 40\% \text{（取整）}\end{aligned}$$

3、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估现值} &= \text{重置原值} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,885,800.00 \times 40\% \\ &= 1,154,320.00 \text{（元）}\end{aligned}$$

（二）车辆的评估案例

车辆基本情况：

车辆名称、编号：金龙牌 XMQR6606AYD5D 中型普通客车（序号：表 4-6-5 车辆之 12）

规格型号：XMQR6606AYD5D

车辆号牌：粤 P66835

核定载客：19 人

生产厂家：厦门金龙联合汽车工业有限公司

已行驶公里数：12,500km

购置日期：2020 年 9 月

启用日期：2020 年 9 月

账面原值：251,414.30 元

账面净值：239,472.11 元

车辆主要技术参数：

整备质量：4100KG

轴数：2(个)

轴距：3,300 (mm)

排量：2,982 (ml)

1、 车辆现场勘察情况

该车为厦门金龙联合汽车工业有限公司生产，原始制造质量较好。至评估基准日止，运行不足1年，行驶12,500公里，未发生过交通事故，也未进行过大修。评估人员经对包括发动机、底盘、悬挂系统、转向机构、冷却系统等车辆的主要部件现场观察，以及向车辆管理管人员了解后认为：虽然车辆使用时间较长，但由于车主单位重视维护、保养、强化驾驶人员安全教育，使之各系统均处于良好的工作状态，各项性能均可达到原设计要求，机件完整，车况良好，运行正常，可满足使用需要。

2、 重置原值的确定

(1) 车辆购置价：

查询评估基准日汽车报价网价格信息及向经销商询价，该车评估基准日不含税购置226,548.67元。

(2) 车辆购置税：

$$\begin{aligned} \text{车辆购置税} &= 226,548.67 \times 10\% \\ &= 22,654.87 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3) 牌照费及其他必要费用为 500 元。

因此, 重置原值=车辆购置价+购置税+牌照费及其他必要费用
=249,700.00元(取整至百位)

3、成新率的计算

根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)中的规定, 该车辆属于非营业性车辆, 其使用年限及行驶里程均在国家规定的范围内。

(1) 年限成新率

该车经济使用年限为 10 年(120 个月), 已使用 0.28 年。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%
=(10-0.28)÷10×100%
=97% (取整)

(2) 行驶里程成新率

该车辆规定行驶里程 60 万公里, 已行驶 12,500.00 公里。

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%
=(600,000.00-12,500.00)÷600,000.00×100%=98%

按孰低原则确定理论成新率为 97%。

(3) 现场勘察情况

经评估人员对该车进行现场勘察结果如下:

现场勘查技术状况表

勘察法	项目名称	达标程度	参考标准分	评分	状态描述
整车 (20分)	全新	15—20	19		整车外观崭新, 内饰无磨损
	较好	11—15			
	一般	6—10			

	较差	0—5			
车架 (15分)	全新	13—15	14	悬架正常, 车架完好无碰撞痕迹或划痕	
	较好	9—12			
	一般	4—8			
	较差	0—3			
前后桥 (15分)	全新	13—15	14	状态好, 行驶平顺	
	较好	9—12			
	一般	4—8			
	较差	0—3			
发动机 (30分)	全新	24—30	29	发动机运转良好, 无异响	
	轻度磨损	16—23			
	中度磨损	8—15			
	重度磨损	0—7			
变速箱 (10分)	全新	9—10	10	变速箱反应灵敏, 无异响	
	轻度磨损	6—8			
	中度磨损	3—5			
	重度磨损	0—2			
转向及制动系统 (10分)	全新	9—10	9	操作有流畅, 制动系统运转正常	
	轻度磨损	6—8			
	中度磨损	3—5			
	重度磨损	0—2			
总分		100	95	勘查成新率权重	60%

根据现场勘察情况, 采用综合分析法进行估算, 综合分析法是以理论成新率为基础, 再考虑对机动车价值影响的多种因素等综合确定。其计算公式为:

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times \text{权重 (40\%)} + \text{勘察成新率} \times \text{权重 (60\%)} \\
 &= 97\% \times 40\% + 95\% \times 60\% \\
 &= 95\% \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

4、 评估现值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置原值} \times \text{综合成新率} \\
 &= 249,700.00 \times 95\% \\
 &= 237,215.00 \text{ (元) (取整至个位)}
 \end{aligned}$$

(三) 电子设备评估案例

设备名称、型号: 惠普(hp)多功能数码复合机m437n (序号: 表4-6-6 电子设备之940)

生产厂家：中国惠普有限公司

数量：1台

主要技术参数：

连接方式：USB+网络连接

打印尺寸：A3、B4、A4、B5、A5

双面打印类型：手动双面打印

尺寸：560*540*417mm

月负荷：50000页

工作效率：22 页/分

账面原值：2,830.97元

账面净值：2,472.41元

1、重置全价的确定

重置原值=设备购置费+运杂费+安装调试费+资金成本

经向经销商询问，该复合机基准日市场不含税销售价为 2,570.00 元/台，该售价包含运杂费、安装调试。该设备安装期较短，不计算资金成本。

因此，重置原值=设备购置费+运杂费+安装调试费+资金成本

$$=2,570.00+0.00+0.00+0.00$$

$$=2,570.00(\text{元})$$

2、综合成新率的确定

该复合机至评估基准日已使用 0.67 年，系统工作正常，设备整体保持良好，评估人员根据实际使用状况结合经济寿命年限（该复合机经济寿命年限为 5.00 年）确定该设备剩余使用年限为 4.33 年，则：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%

$$= (5.00-0.67) \div 5 \times 100\%$$

$$=87\% (\text{取整})$$

3、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置原值} \times \text{综合成新率} \times \text{数量} \\ &= 2,570.00 \times 87\% \times 1 \\ &= 2,236.00 \text{ (元)} \quad (\text{取整至个位}) \end{aligned}$$

六、 评估结果

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	设备类合计	184,233,234.34	71,551,709.90	164,888,810.00	72,772,329.81	-19,344,424.34	1,220,619.91	-10.50	1.71
4-6-4	固定资产-机器设备	169,022,826.65	67,137,276.57	155,496,700.00	68,539,067.00	-13,526,126.65	1,401,790.43	-8.00	2.09
4-6-5	固定资产-车辆	4,127,514.63	687,109.57	3,351,800.00	890,661.00	-775,714.63	203,551.43	-18.79	29.62
4-6-6	固定资产-电子设备	11,082,893.06	3,727,323.76	6,040,310.00	3,342,601.81	-5,042,583.06	-384,721.95	-45.50	-10.32

七、 评估增减值分析

机器设备由于技术更新等原因市场价格下降导致评估原值减值，因被评估单位会计折旧年限短于设备经济适用年限，故造成净值增值。

电子设备评估原值减值主要原因为部分电子设备因技术更新较快，市场价格下降幅度较大，故出现评估原值减值；又因原值减值较大，故造成净值减值。

车辆评估原值减值是因为技术更新较快，车辆市场价格下降幅度大，故造成原值减值；又因原值减值较大，故造成净值减值。

土地使用权资产评估技术说明

一、待估土地使用权情况介绍

(一) 土地使用权评估范围

河源市东源鹰牌陶瓷有限公司目前厂区占地面积合计 303,385.50 平方米，其中 143,043.83 平方米土地已合法取得并办理了产权证明，另外 160,341.67 平方米土地已实际占有，但并未走招拍挂程序，账面值无该项资产，所以资产基础法评估的土地使用权价值仅包含已办证土地使用权价值。

被评估单位列入本次评估范围的土地使用权共 17 宗，其面积、取得方式、原始入账价值、摊销政策、摊余价值情况见下表

	宗地名称	取得方式	面积 (平方米)	原始入账价值 (元)	摊销政策 (年)	账面净值 (元)	备注
1	河源市东源鹰牌陶瓷有限公司 17 宗用地	出让	143,043.83	24,796,022.04	50	21,979,124.95	

(二) 待估宗地——河源市东源鹰牌陶瓷有限公司 17 宗用地概况

1、土地登记状况

待估宗地已完成土地登记工作，已取得了《中华人民共和国不动产权证书》，土地登记状况如下：

- (1) 土地位置：东源县骆湖镇骆湖村黄泥塘（17 宗土地位于同一位置，地块相连）；
- (2) 土地来源及其变革：出让；
- (3) 土地权属性质及其权属变更状况：国有；

(4) 不动产单元号：441625110104GB00028W00000000 等 17 个；

(5) 土地用途：工业用地；

(6) 土地面积：合共 143,043.83 平方米；

(7) 已建成的房屋建筑物建筑面积：101,442.30 平方米；

(8) 17 块土地为相连土地，现场无围墙分割，土地为整体开发，整体四至情况为：东临空地、南临空地、西临河源市东源鹰牌陶瓷有限公司，北临 G205；

(9) 土地等级：属东源县 4 级工业用地；

(10) 中华人民共和国不动产权证书证号：“粤（2018）东源县不动产权第 0004902 号”等 17 个。

2、 土地权利状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地来源合法，产权清晰，土地权利状况如下：

(1) 土地所有者：国有；

(2) 土地使用者：河源市东源鹰牌陶瓷有限公司；

(3) 共有土地使用状况：无共有人；

(4) 他项权利状况：评估对象已设定抵押权；

(5) 土地使用权取得方式：出让；

(6) 已征收国有土地使用权出让金，使用期限均为：从 2015 年 5 月 25 日起至 2065 年 5 月 25 日止，至评估基准日，剩余使用年限均为 44.4 年；

(7) 宗地使用的特殊规定：无。

3、 土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地现状利用方向为公共设施用地。

(1) 土地基础设施状况

宗地外基础设施条件：“五通”：通上水、通下水、通电、通路、通讯。

宗地内土地平整状况：红线内土地已平整。

(2) 土地利用状况：

待估宗地内建有多幢房屋建筑物，详见房屋建筑物评估说明。房屋建筑物部分已办理《中华人民共和国不动产权证书》。

二、 土地使用权的影响因素分析

土地使用权的影响因素可分为一般因素、区域因素与个别因素。

(一) 影响土地使用权的一般因素

影响宗地价格的一般因素指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政因素等。

1、 城市资源状况

(1) 地理位置

广东省中国大陆最南部，全境位于北纬 20°09'~25°31'和东经 109°45'~117°20'之间，东西长 721.03 公里，南北长 437.28 公里。地处东邻福建，北接江西、湖南，西接广西。南邻南海，珠江口东西两侧分别与香港、澳门特别行政区接壤，西南部雷州半岛隔琼州海峡与海南省相望。

(2) 行政区划

广东省辖 21 个设区市，县级政区 122 个（市辖区 65 个、县级市 20 个、县 34 个），乡镇级政区 1611 个（街道 484 个、乡 11 个、镇 1116 个）。

(3) 城市自然条件

广东的气候属亚热带季风气候类型。降水集中，雨热同季，夏季高温多雨，冬季低温少雨。年平均气温 20℃—28℃，广东省气温地区差异西大于东，北大于南。广东省光照资源充足，光照时数年均 1,745.80 小时，热量条件可满足农作物一年三作的需要。年平均降水量一般在 1300~2500 毫米之间，由南向北递减。降水季节分布很不均衡，4~9 月的汛期降水占全年的 80%以上，年际变化也较大，多雨年降水量为少雨年的 2 倍以上，易形成涝灾，冬、春及晚秋易发生旱象，台风的影响也较为频繁，春季的低温阴雨、秋季的寒露风和秋末至春初的寒潮和霜冻，对农业生产影响最大。

(4) 人口

全省陆域面积 1,797.57 万公顷，海域面积 42 万平方千米。2019 年，常住人口平稳增长。全年出生人口 143.38 万人，出生率 12.54‰；死亡人口 50.99 万人，死亡率 4.46‰；自然增长率 8.08‰。年末常住人口 11,521.00 万人。其中，0-14 岁人口占总人口的 16.28%，15-64 岁人口占 74.72%，65 岁及以上人口占 9.00%。常住人口城镇化率为 71.40%，比上年末提高 0.7 个百分点。

(5) 土地利用状况

截至 2016 年底，全省土地总面积 17.977 万平方公里（1,797.70 万公顷），广东省土地总面积 1,797.57 万公顷，其中农用地面积为 1,494.07 万公顷，占土地总面积的 83.12%；建设用地面积为 171.53 万公顷，占土地总面积的 9.54%；未利用地 131.97 万公顷，占土地总面积的 7.34%。

2、 房地产制度与房地产市场

2020 年，房地产投资 17,312.74 亿元，同比增长 9.2%，比年初提高 25.3 个百分点。全省成交经营性建设用地 3,383 宗，成交面积 12,212.29

公顷,同比增长 32.5%和 25.0%;成交金额 8,187.23 亿元,同比增长 46.3%;其中,居住用地成交面积 4,192.77 公顷,成交金额 6,592.09 亿元,同比增长 31.7%和 50.6%;成交楼面地价 5,669 元/m²,平均溢价率为 15.6%。平均楼面地价 2,629 元/m²,同比上涨 13.6%;整体溢价率为 12.6%,同比提高 1.2 个百分点。

全省商品房销售面积 14,908.25 万 m²,销售额 22,572.51 亿元,同比增长 7.7%和 14.3%;其中,住宅销售面积 12,930.66 万 m²,销售额 19,829.63 亿元,同比分别增长 3.9%和 11.1%。商品房销售均价 15,141 元/m²,同比上涨 6.2%;其中商品住宅 15,335 元/m²,上涨 8.6%。2020 年商品房市场呈持续复苏态势,全年销售面积仅低于 2017 年的历史最高水平,销售额则再创历史新高。

3、产业政策

将战略性新兴产业摆在经济社会发展更加突出的位置,发挥产业政策导向和促进竞争功能,打造一批产业链条完善、辐射带动力强、具有国际竞争力的战略性新兴产业集群,增强经济发展新动力。到 2020 年,高新技术产品产值占工业总产值比重超过 43%,战略性新兴产业增加值占 GDP 比重达到 16%。

加快制造业结构调整。实施优势产业培育行动,围绕装备制造、汽车、石化、家用电器、电子信息五大产业的龙头企业和重点项目,着力突破产业链关键环节,推动产业做大做强。实施工业强基工程,支持优势企业开展政产学研用联合攻关,突破关键基础材料、核心基础零部件(元器件)、先进基础工艺、产业技术基础的工程化、产业化瓶颈。加快发展服务型制造,支持制造业从加工生产环节向研发、设计、品牌、营销、再制造等环节延伸,鼓励制造企业积极发展精准化定制服务、全生命周期运维和在线支持服务,推动制造业由生产型向生产服务型转变。

促进生产性服务业专业化。推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸。积极打造总部经济发展载体,加快推进广州国际金融城、前海深港现代服务业合作区、中德(佛山)工业服务区、珠海十字门中央商务区等开发建设。积极发展金融产业,到 2020 年金融产业增加值占 GDP 比重达到 9%。加快现代物流业发展,大力发展第三方、第四方物流和冷链物流、快递物流、供应链管理,实施物流标准化服务示范工程,加快建设现代物流公共信息平台 and 物流标准体系。鼓励企业加强电子商务应用,建设国家移动电子商务试点示范工程。做大做强会展业,充分发挥中国进出口商品交易会、中国国际高新技术成果交易会、中国(湛江)海洋经济博览会、中国国际中小企业博览会等品牌效应。增强科技服务业发展水平,全面提升法律服务、会计审计等商务性专业服务水平,大力发展知识产权服务业。发展高技术、高附加值领域服务外包业务,引导制造企业剥离生产性服务业,建设服务外包示范城市和示范园区。推进生产性服务业向先进制造业基地集聚,围绕先进制造业基地(园区)建设配套生产服务中心。

4、税收政策

公积金利率上调:2016 年 2 月 21 日起,职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行,上调提升至 1.50%。

降契税:对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为 90 平方米及以下的,减按 1%的税率征收契税;面积为 90 平方米以上的,减按 1.5%的税率征收契税。

对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为 90 平方米及以下的,减按 1%的税率征收契税;面积为 90 平方米以上的,减按 2%的税率征收契税。

营改增:2016 年 5 月 1 日,全面实施“营改增”,原来按营业税征收的部分行业,现改为按增值税征收。

5、金融政策

(1) 2015 年 2 月 4 日，中国人民银行决定下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点

主要内容：自 2015 年 2 月 5 日起下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。同时，为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设的支持力度，对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率 0.5 个百分点，对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率 4 个百分点。

(2) 2015 年 2 月 28 日，中国人民银行决定下调存贷款基准利率 0.25 个百分点

主要内容：自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

(3) 2015 年 4 月 20 日央行：降准 1%

主要内容：自 2015 年 4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点。在此基础上，为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设等的支持力度，自 4 月 20 日起对农信社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币存款准备金率 1 个百分点，并统一下调农村合作银行存款准备金率至农信社水平；对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率 2 个百分点；对符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的

国有银行和股份制商业银行可执行较同类机构法定水平低 0.5 个百分点的存款准备金率。

(4) 央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率 0.25 个百分点

中国人民银行决定，自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.1%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.25%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍。

(5) 央行决定定向降低存款准备金率并下调贷款和存款基准利率

中国人民银行决定，自 2015 年 6 月 28 日起有针对性地对金融机构实施定向降准，以进一步支持实体经济发展，促进结构调整。同时，自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。

(6) 中国人民银行决定下调存贷款基准利率并降低存款准备金率

中国人民银行决定，自 2015 年 8 月 26 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

6、城市规划与发展目标

大力推进区域城乡协调发展，一体化发展格局初步形成。贯彻落实国务院《珠江三角洲地区改革发展规划纲要(2008- 2020 年)》，实施珠三角地区优化发展战略, 在实现“四年大发展”目标基础上，稳步推进“九年大跨越”，区域经济一体化发展格局基本形成，2015 年珠三角地区人均 GDP 达到 17,260 美元，超过高收入地区标准；现代服务业增加值占服务业

增加值比重达到 62.9%，先进制造业增加值占规模以上工业增加值比重达到 53.6%。实施粤东西北地区振兴发展战略，交通基础设施建设加快推进，产业园区扩能增效明显提速，新区起步区建设全面启动，粤东西北地区 GDP 五年年均增长 9.7%，比全省平均水平高 1.2 个百分点；省产业转移园 2015 年实现工业增加值 1,850 亿元，五年年均增长 26%；设立 121 亿元粤东西北振兴发展股权基金。推进城乡一体化发展，城乡居民收入差距不断缩小，城乡居民收入比由 2010 年的 2.85:1 缩小到 2015 年的 2.6:1；基本实现社会养老保险和医疗保险城乡一体化和全覆盖，2015 年城乡基本医疗保险参保率超过 98%。有序推进农业转移人口市民化，2015 年常住人口城镇化率达到 68.7%，比 2010 年提高 2.5 个百分点。

7、城市经济发展状况

经国家统计局统一核算，2020 年广东实现地区生产总值（初步核算数）110,760.94 亿元，比上年增长 2.3%。其中，第一产业增加值 4,769.99 亿元，增长 3.8%，对地区生产总值增长的贡献率为 6.4%；第二产业增加值 43,450.17 亿元，增长 1.8%，对地区生产总值增长的贡献率为 33.7%；第三产业增加值 62,540.78 亿元，增长 2.5%，对地区生产总值增长的贡献率为 59.9%。三次产业结构比重为 4.3：39.2：56.5，第三产业所占比重比上年提高 0.7 个百分点。新经济增加值 27,862.23 亿元，增长 3.0%，占地区生产总值的 25.2%。

（二）区域因素

1、区域概况

河源市位于广东省东北部，地处东江中上游，东靠梅州市，南接惠州市，西连韶关市，北邻江西省赣州市。其范围是东经 114° 14' 至 115° 36'，北纬 23° 10' 至 24° 47'。全市面积 1.5642 万平方公里。

2、 经济情况

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2020 年河源市地区生产总值为 1,102.74 亿元，同比增长 1.3%。其中，农业生产形势良好，第一产业增加值为 136.91 亿元，同比增长 5.9%；工业经济恢复效果明显，第二产业增加值为 374.67 亿元，同比增长 1.9%；第三产业回升，第三产业增加值为 591.16 亿元，同比下降 0.1%。其中，全市农林牧渔业总产值 216.53 亿元，比上年增长 5.9%，增速比上年提高 0.3 个百分点；全市规模以上工业增加值 280.83 亿元，比上年增长 2.2%，增速比全年最低点(-21.3%)回升 23.5 个百分点；第三产业实现增加值 591.16 亿元，同比下降 0.1%，全年非营利性服务业较快增长，非营利性服务业实现增加值 177.08 亿元，同比增长 6.5%，增速比地区生产总值高出 5.2 个百分点。全市固定资产投资比上年增长 5.1%，增速比年内最低点(-47.1%)回升 52.2 个百分点。全市社会消费品零售总额 360.74 亿元，比上年下降 6.7%，降幅比年内最低点(-21.5%)回升 14.8 个百分点。全市外贸进出口总额 293.30 亿元，比上年下降 3.2%。

3、 交通条件

河源积极打造粤港澳大湾区东北部交通枢纽，加快推进高速、铁路、通用机场、东江航道等“水陆空铁”立体交通一体化体系规划建设，连接粤港澳大湾区与长江经济带“黄金通道”的区位优势开始凸显。境内有京九和广梅汕 2 条铁路，汕湛、汕昆、河梅、粤赣、大广和武深等 6 条高速公路，G105、G205、G236、G238、G355、G358 等 6 条国道，县乡公路改造不断提速，紫金县被评为首批“四好农村路”全国示范县，河源已融入“大湾区核心城市 1 小时交通圈、生活圈”，随着 2021 年时速 350 公里的赣深高铁开通，河源将进入深圳半小时都市圈。

4、 发展基础

该区的基础设施条件基本已经达到“五通”（道路、通电、通讯、通上水、通下水）：

（1）通路

该区域道路分三级设置，由快速路、次干道及支路形成的方格网状结构，交通条件较好。

（2）通电

区域内电源由市政供电，供电保证率 95%以上。

（3）通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率 100%以上，通讯线路基本畅通。

（4）通上水

该区域主要由市政供水，供水保证率 100%以上。

（5）通下水

该区域排水为雨污分流方式，有污水处理厂，排水通畅，排污保证率 100%以上。

周边设有居住、物流配送等各种生产、生活服务设施；

5、 产业集聚状况

周边有东源县石马辉科水泥粉磨有限公司等，产业集聚度一般。

6、 区域土地利用状况

评估对象宗地所在区域位于城市规划区内，周边土地利用为工业。

综上所述，评估对象临 G205，其周边多为工业，工业集聚度一般。随着周边基础设施的进一步完善，配套设施的进一步提升，该类用途土地的需求量将增多，评估对象土地用途与周边土地利用方向协调，由于该区

域土地的稀缺性和有限性，随着其周边区域可投资开发利用的同类用地的减少，评估对象土地存在着一定的升值空间。

（三）待估宗地个别因素

1、宗地位置和用途

宗地位于东源县骆湖镇骆湖村黄泥塘。

土地现用作工业用地，本次评估设定用途为工业用地，已办理《中华人民共和国不动产权证书》。

待估宗地内有多项建筑物，房屋建筑物部分已办理权属证明。

2、宗地条件

影响宗地条件的因素有：宗地位置、宗地面积、宗地形状、地质条件、地形等，经现场调查，评估对象具体情况如下：

（1）宗地位置

评估对象临 G205，其四至范围如下：东临空地、南临空地、西临东源县石马辉科水泥粉磨有限公司，北临 G205。

（2）宗地面积

评估对象总用地面积 143,043.83 平方米，用地规模适中，能保障项目的规划布局。

（3）宗地形状

该宗地形状大致为长方形。

（4）地质条件

宗地内已平整，地基承载力一般，地质条件一般，项目建设时无须投入大量资金进行基础处理。

（5）地形

据评估人员现场调查，评估对象宗地地形较平坦，宗地内地面排水状况良好。

3、 土地个别开发条件

于评估基准日，评估对象开发程度为宗地外“五通”，宗地内已平整。

4、 土地使用年期

已征收国有土地使用权出让金，批准使用年限 50 年，终止日期 2065 年 5 月 25 日，至评估基准日，剩余使用年限为 44.4 年。

5、 土地权利状况

评估对象属出让土地使用权，已设定抵押他项权利。

三、 土地使用权核实的方法和结果

（一）土地使用权的清查核实

1、 评估明细表的审查

评估人员根据被评估单位提供的土地使用权申报清单，和财务部门的无形资产管理人员沟通，与无形资产明细账、总账进行核对，做到账表相符。

土地使用权清查申报表：宗地名称、位置、面积、取得方式、主要规划参数、使用年限等未能填全，经现场核查作了补充。

2、 财务审查

通过检查被评估单位财务无形资产账册，了解土地使用权的账面值构成，了解其摊销政策、原始价值入账时间和来源。

3、 资产管理账审查

地上建筑物与被评估单位的基建部门、建设部门和后勤、管理部门的

台账进行核对，作到账账相符，了解有无账外、虚报、漏报等情况。

4、 权证审查

根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，待估宗地已办理《中华人民共和国不动产权证书》。

5、 现场勘查

在评估现场逐项对土地使用权现场勘察，一方面是为了核实账面委估项目是否与实际相符，核对地址、面积、宗地图、规划条件批复等是否与被评估单位提供的土地使用权申报清单、对应权证相符。对照被评估单位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，还主要察看了土地的基准日时的用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势和土地使用情况，并作了详细的观察记录。

另一方面对土地使用权的所处环境、区域状况、个别状况进行现场调研、记录，听取土地管理人员、工程技术人员对土地使用权的取得过程、历史来源及规划前景、条件、开发计划的介绍；对可能存在受土地受到污染、水灾浸没或者地震等其他因素影响的情况进行详细地现场记录。

6、 市场调查

市场调查主要是搜集与土地使用权评估的有关资料，其中包括河源市东源县近期成交的土地使用权案例、目前执行的土地基准地价、土地开发的前期及其他费用标准等。同时，我们还收集、查阅了同类土地使用权的取得成本、附近宗地的交易案例和土地的规划限制、开发条件等相关文件，以及付款凭证、交付使用资产明细表和维护记录等。通过上述资料的搜集工作，使评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

（二）土地使用权清查核实结果

经过了解土地使用权的权属状况，查阅其取得成本资料和现场勘察，我们认为被评估单位的使用权权属清晰，账实相符，无重大污染和存在重大地质隐患，认为委估宗地均可持续开发使用。周边公用配套设施比较完善，交通设施基本齐备。满足被评估单位生产所需场地技术要求。

四、 主要评估依据

（一）主要法律法规及行业规范

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号，于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起实施)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号)；
- 3、《资产评估基本准则》(财资【2017】43 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——资产评估程序》(中评协【2018】36 号)；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协【2019】35 号)；
- 7、《资产评估准则——不动产》(中评协【2017】38 号)；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48 号)；
- 9、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44 号)；
- 10、国土资源部《关于进一步规范土地登记工作的通知》(国土资发[2003]383 号)；
- 11、国土资源部“关于印发试行《土地分类》的通知”(国土资发

[2001]255 号);

- 12、 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》;
- 13、 《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》。
- 14、 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 656 号)。

(二) 有关技术标准和规程

- 1、 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 2、 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014)。

(三) 与地价相关文件

- 1、 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发【2006】307 号);
- 2、 河源市东源县土地招拍挂公告。

(四) 其他主要评估依据

- 1、 被评估单位提供的评估明细表、原始资料及其他相关资料;
- 2、 《中华人民共和国不动产权证书》;
- 3、 土地使用权所在地的土地市场交易价格信息;
- 4、 评估人员调查了解及查询的市场价格信息及其他与评估有关的资料;
- 5、 被评估单位提供的其他有关资料。

五、 土地使用权评估价值内涵

(一) 待估宗地评估价值内涵

根据本次评估目的和委托方提供的资料及现场勘查情况，本次评估的河源市东源鹰牌陶瓷有限公司用地地价是指河源市东源鹰牌陶瓷有限公司使用的，实际用途为工业用地，实际开发程度为场地外“五通”，场地内已平整，以出让方式取得的合计 143,043.83 平方米土地国有土地使用权，于评估基准日 2020 年 12 月 31 日在下列 5 项评估设定条件下的国有土地使用权市场价值。

- 1、 设定土地取得方式：出让；
- 2、 设定用途：工业用地；
- 3、 设定开发程度：场地外“五通”，场地内已平整；
- 4、 利用条件：按正常的规划进行利用；
- 5、 剩余使用年期：批准使用年限 50 年，终止日期至 2065 年 5 月 25 日，至评估基准日，剩余使用年限为 44.4 年。

待估宗地于评估基准日的实际开发程度已达场地外“五通”，场地内已平整。“五通”是指通上水、通下水、通电、通路、通讯。宗地红线内各种水电设施投资、已竣工的建筑物等不在本次该范围内。

六、 评估方法选取的依据和理由

根据本次评估目的为以现金进行股权收购，评估价值类型选用市场价值，以及委估土地使用权的用途为工业用地，所在地同类型土地的市场条件和交易环境，我们认为，由于同类土地具有活跃的市场交易行为，有较发达的土地成交数量，因此，本次评估可以采用市场法进行评估。

（一）市场法的适用性分析

市场法也称比较法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比

较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行容积率修正、交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，以此求取评估对象市场价值的方法。

市场比较法计算公式为：

比准价格 = 可比实例成交价格 V_0 × 交易情况修正系数 A_z × 市场状况修正系数 B_z × 房地产状况修正系数 F_z × 容积率修正

由于委估土地使用权位于东源县，用途为工业用地，土地市场上存在较多同用途土地的交易，当地同类型的土地交易市场较为发达。而评估目的为以现金进行股权收购，需要评估委估土地使用权的市场价值，同时，土地使用权所在地在评估基准日近期有较多的类似土地交易，可以搜集足够的实际成交案例并选取可比实例，故可以采用市场法进行评估。

未办证土地拆迁费用已费用化，账面值已无该项资产，所以资产基础法评估的土地使用权价值未包含未办证土地使用权价值。

（二）收益法的适用性分析

收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的资本化率，将待估宗地在未来每年的纯收益折算为评估基准日收益，以收益折现值的总和作为待估宗地价格。

由于委估宗地用途为工业用地，不是具有经济收益或有潜在经济收益的土地使用权，委估土地使用权所在地同用途的土地租赁市场不活跃，难以找到类似土地的租赁实例，同时，委估宗地开发使用目的不是通过直接对外出租获取收益，其未来的经营收益、经营成本和风险均难以合理预测，故无法采用收益法进行评估。

未办证土地拆迁费用已费用化，账面值已无该项资产，所以资产基础法评估的土地使用权价值未包含未办证土地使用权价值。

(三) 假设开发法的适用性分析

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算委估房地产的市场价值。

“房地产开发完成后的价值”采用市场比较法结合考虑类似房地产价格的未来变动趋势综合确定。

“预计各项成本、费用、税费”为委估房地产自评估基准日至开发完成所需增加投入的各种资金的总和，不包含委估房地产于评估基准日已形成开发量所对应的可能未付工程款，不包含委估房地产于评估基准日按国家有关建设法规应缴但可能未缴的各种费用、税费。

假设开发法具体计算公式为： $V = P - C - M - SC - I - TS - PR - TP$

其中： V = 待估房地产价值；

P = 待估房地产开发完成后的价值；

C = 待估房地产后续开发成本；

M = 待估房地产后续开发管理费用；

SC = 待估房地产后续销售费用；

I = 待估房地产后续投资利息；

TS = 待估房地产后续销售税费；

PR = 待估房地产后续开发利润；

TP = 取得待估房地产税费。

由于待估宗地的用途为工业用地，其潜在收益难以判断，故难以使用假设开发法进行评估。

未办证土地拆迁费用已费用化，账面值已无该项资产，所以资产基础法评估的土地使用权价值未包含未办证土地使用权价值。

（四）基准地价修正法

基准地价是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该级别或均质地域内该类用地的其他宗地价格在基准地价上下波动。基准地价系数修正法是在城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果的基础上，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对待估宗地所在城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正，以此估算宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

基准地价系数修正法计算公式： $V = [P \times (1 + \sum K_i) \times R \times E \times T + F] \times y$

式中： V = 待估宗地价格；

P = 与待估宗地同类用途同一地段的基准地价；

K_i = 影响宗地地价的区域因素及个别因素修正系数；

R = 容积率(或楼层)修正系数；

E = 用地类型修正系数；

T = 期日修正系数；

F = 待估宗地土地开发程度修正值；

y = 土地使用年期修正系数。

由于基准地价的制定受多方面的因素影响，且较难实时反映土地的市场价值，故不宜采用基准地价修正法。

未办证土地拆迁费用已费用化，账面值已无该项资产，所以资产基础法评估的土地使用权价值未包含未办证土地使用权价值。

（五）成本法的适用性分析

成本法是以开发土地耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润和缴纳的税金及土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本公式为：

$$V = E_H + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中：V = 待估宗地价格；

E_H = 土地取得费；

E_d = 土地开发费；

T = 税费；

R_1 = 利息；

R_2 = 利润；

R_3 = 土地增值收益。

由于待估宗地附近的土地的征地成本与土地开发费等数据较难取得，故也难以使用成本法作为估价方法。

未办证土地拆迁费用已费用化，账面值已无该项资产，所以资产基础法评估的土地使用权价值未包含未办证土地使用权价值。

七、 评估土地使用权说明（以无形资产—土地使用权评估明细表第 1 项 29,146.33 平方米土地为例）

具体评估过程如下：

市场法也称比较法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似土地使用权，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行容积率修正、交易情况修正、市场状况调整、土地状况调整，以此求取评估对象市场价值的方法。

市场比较法计算公式为：

比准价格 = 可比实例成交价格 V_0 × 交易情况修正系数 A_z × 市场状况修正系数 B_z × 房地产状况修正系数 F_z × 容积率修正

1、 比较案例的选择

根据待估土地的区位等具体情况，评估时在同一供需圈内，选择了三个同类型交易实例作为市场比较法的比较案例。案例具体情况如下：

比较案例(1)：仙塘镇工业园，工业用地，交易类型为挂牌出让，东源县龙源气体有限公司用地，土地面积为 6,137.00 平方米，成交价 1,227,400 元，土地单价为 200 元/平方米，成交日期为 2020 年 12 月 11 日。

选取该案例原因：

a、案例用途：该案例与评估对象同为工业用地；

b、案例区位：该案例与评估对象所在区位于东源县仙塘镇，供需圈较接近。

比较案例(2)：仙塘镇热水村楼上经济合作社，工业用地，交易类型为挂牌出让，河源市源隆新型环保建材有限公司用地，土地面积为 35,246.50 平方米，成交价 7,049,300 元，土地单价为 200 元/平方米，成交日期为 2020 年 12 月 11 日。

选取该案例原因：

a、案例用途：该案例与评估对象同为工业用地；

b、案例区位：该案例与评估对象所在区位于东源县仙塘镇，供需圈较接近。

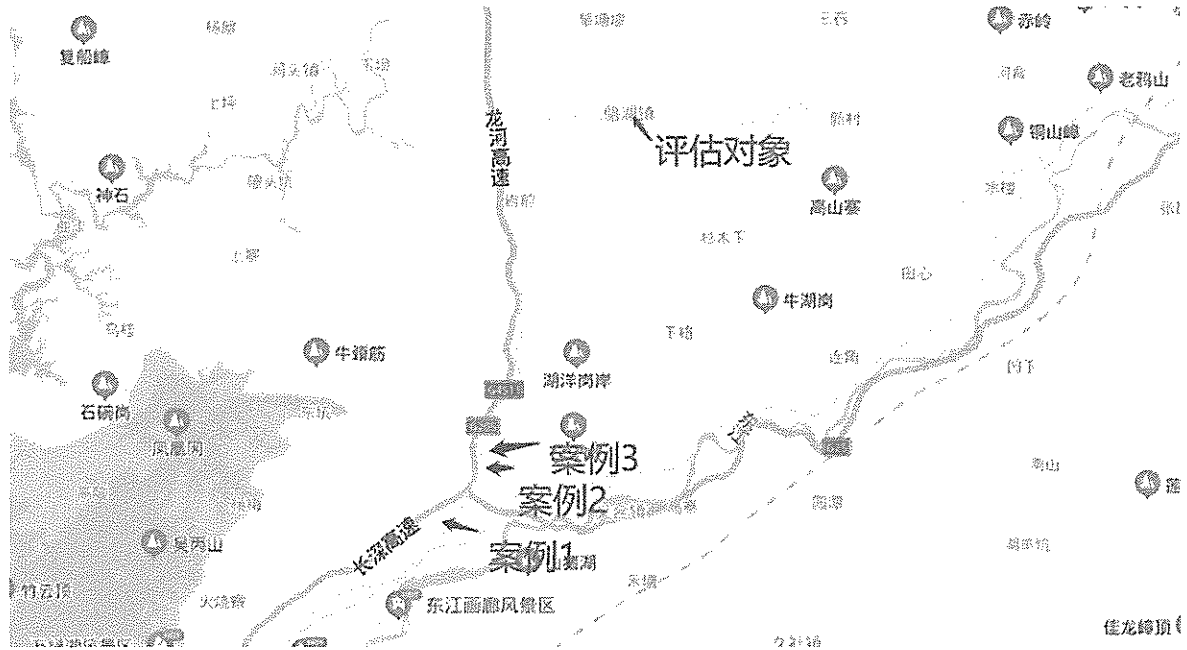
比较案例(3)：东源县仙塘镇热水村礞下经济合作社，工业用地，交易类型为挂牌出让，河源恒鑫基建材有限公司用地，土地面积为 7,396.00 平方米，成交价 1,479,200 元，土地单价为 200 元/平方米，成交日期为 2020 年 12 月 11 日。

选取该案例原因：

a、案例用途：该案例与评估对象同为工业用地；

b、案例区位：该案例与评估对象所在区位于东源县仙塘镇，供需圈较接近。

以上案例及评估对象位置图：



2、交易情况修正 (AZ)

根据本次评估目的，设定待估土地为正常交易，由于三个案例价格均为成交价，因此交易情况修正均为 1。 $Az(1/2/3) = 1$ 。

3、市场状况调整 (即交易日期修正) (BZ)

三个案例交易日期均为 2020 年 12 月 11 日，距离评估基准日较近，同类型土地市场成交价格无明显变化，因此交易日期修正均为 1。 $Bz(1/2/3) = 1$ 。

4、土地状况调整 (包含区位状况修正、实物状况修正和权益状况修正)

(1) 区位状况修正 (CZ)

影响土地价格的区域因素包括区域工业聚集度、交通条件、外部基础

设施和公共服务设施、周围环境和规划前景等，各区位状况说明及修正系数取值详见下表：

	区位状况调整/修正	估价对象(0)	比较案例(1)	调整值	比较案例(2)	调整值	比较案例(3)	调整值
C1	产业集聚规模	位于东源县骆湖镇，产业集聚规模一般	位于东源县仙塘镇工业园，产业集聚规模较强	稍优 0.1	位于东源县仙塘镇热水村上经济合作社，产业集聚规模较弱	稍劣 -0.3	位于东源县仙塘镇热水村上经济合作社，产业集聚规模较弱	稍劣 -0.3
C2	区域交通条件	周围路网密集，道路标准高，临主干道	周围路网密集，道路标准高，临主干道	相似 0	周围路网密集，道路标准高，临主干道	相似 0	周围路网密集，道路标准高，临主干道	相似 0
C3	区域基础设施完备度	位于东源县骆湖镇G205，周边为工业区域，供水、排水、供电等各项设施齐全	位于东源县仙塘镇G205，周边为工业区域，供水、排水、供电等各项设施齐全	相似 0	位于东源县仙塘镇G205，周边为工业区域，供水、排水、供电等各项设施齐全	相似 0	位于东源县仙塘镇G205，周边为工业区域，供水、排水、供电等各项设施齐全	相似 0
C4	区域环境质量状况	位于东源县骆湖镇G205，噪声污染状况一般	位于东源县仙塘镇G205，噪声污染状况一般	相似 0	位于东源县仙塘镇G205，噪声污染状况一般	相似 0	位于东源县仙塘镇G205，噪声污染状况一般	相似 0
C5	区域规划前景	临G205，道路规划状况较优	临G205，道路规划状况较优	相似 0	临G205，道路规划状况较优	相似 0	临G205，道路规划状况较优	相似 0
CY	区位状况条件指数=100+Σ(C _n ×权重)	100	100.1		99.7		99.7	
CZ	区位状况调整/修正系数=C _Y /C _{Yn}		1		1		1	

(2) 实物状况修正 (DZ)

影响土地价格的实物状况因素包括土地的形状、面积、地势等，各修正因素条件说明及修正系数取值详见下表：

	实物状况调整/修正	估价对象(0)	比较案例(1)	调整值	比较案例(2)	调整值	比较案例(3)	调整值
D1	形状	形状较规则，土地利用较为合理	形状较规则，土地利用较为合理	相似 0	形状较规则，土地利用较为合理	相似 0	形状较规则，土地利用较为合理	相似 0
D2	面积	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	稍劣 -3	面积对土地利用无不良影响	相似 0	面积较小，对土地利用有一定影响	稍劣 -3
DY	实物状况条件指数=100+Σ(D _n ×权重)	100	97		100		97	
DZ	实物状况调整/修正系数=D _Y /D _{Yn}		1.03		1		1.03	

(3) 权益状况修正 (EZ)

影响土地价格的权益状况因素包括土地剩余使用年期等，各修正因素说明及修正系数取值详见下表：

	权益状况调整/修正	评估对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
E1	土地剩余使用年期(年)	44.40	50	50	50
E11	土地年期指数	0.9699	1.00	1.00	1.00
E12	土地年期调整/修正系数=E11(0)/E11(n)		0.97	0.97	0.97
E2	其他权益状况		相似	相似	相似
E21	其他权益状况条件指数	100	100	100	100
E22	其他权益状况调整/修正系数		1	1	1
EZ	权益状况调整/修正系数=E12×E22		0.97	0.97	0.97

5、土地状况调整系数

$$F1=[C1]×[D1]×[E1]=1.00×1.03×0.97=1.00;$$

$$F2=[C2]×[D2]×[E2]=1.00×1.00×0.97=0.97;$$

$$F3=[C3] \times [D3] \times [E3] = 1.00 \times 1.03 \times 0.97 = 1.00。$$

6、修正后单价 (G)

比较案例(1)修正后单价=200×[A1]×[B1]×[F1]=200 元/平方米;

比较案例(2)修正后单价=200×[A2]×[B2]×[F2]=194 元/平方米;

比较案例(3)修正后单价=200×[A3]×[B3]×[F3]=200 元/平方米。

7、评估单价 (L)

三个比较案例的修正后单价差异很小，经分析最终评估结果取简单算术平均值为待估土地价格，则：

待估土地评估单价=（比较案例(1)修正后单价+比较案例(2)修正后单价+比较案例(3)修正后单价）÷3≈198 元/平方米（取整至个位）。

即土地使用权评估明细表第 1 项 29,146.33 平方米土地使用权单价为 198 元/平方米。

同理可测，土地使用权评估明细表第 2-17 项土地使用权单价为 198 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{土地使用权评估价值} &= 198 \text{ 元/平方米} \times 143,043.83 \text{ 平方米} \\ &= 28,322,678.34 \text{ 元} \end{aligned}$$

八、评估结果

宗地名称	账面原值 (元)	账面净值 (元)	评估价值 (元)	增值额(元)
河源市东源鹰牌陶瓷有限公司 17 宗用地	24,796,022.04	21,979,124.95	28,322,678.34	6,343,553.39

具体情况详见“无形资产清查评估汇总表”、“无形资产-土地使用权清查评估明细表”。

九、评估增减值分析

被评估单位用地是通过出让方式取得，取得时间为 2018 年，而 2018

年至今，工业用地招拍挂成交地价水平有了一定的升幅，该因素是导致评估增值的主要原因。

十、 特别事项

河源市东源鹰牌陶瓷有限公司目前厂区占地面积合计约 303,385.50 平方米，其中 143,043.83 平方米土地已合法取得并办理了产权证明，另外约 160,341.67 平方米土地已实际占有，但尚未履行招拍挂程序。其中，约 95,851.56 平方米土地已投入使用并建有建筑物，其余约 64,490.11 平方米土地尚未开发使用。东源县自然资源局已于 2021 年 4 月出具证明，确认东源鹰牌厂区地上的建筑物不存在被该局强制拆除、没收的情形，也不存在被征收、强制收回及其他影响正常使用的情形；自 2018 年 1 月 1 日以来，东源鹰牌不存在由于违反土地管理法律、法规而受到该局处罚的情形。因此，本次评估假设该土地瑕疵不会对企业生产经营产生负面影响。具体计算时，因为未办证土地无账面值，所以资产基础法评估的土地使用权价值仅包含已办证土地使用权价值。

其他无形资产评估技术说明

一、其他无形资产概况

被评估单位账面记录的其他无形资产为软件，账面未记录的其他无形资产为商标、专利及著作权。截至评估基准日，上述软件、专利、著作权及大部分商标均正常使用，少部分商标目前未使用，商标使用情况详见《无形资产-其他无形资产评估明细表》备注列。

1. 其他无形资产-软件

账面记录的无形资产-软件账面价值2,341,313.50元，为企业外购的系统软件。

对于外购的软件，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，核实事项的真实性和金额等，运用市场法评估，向系统软件的经销商询得软件的价格，以此计算得出评估值。

无形资产-软件评估值为3,187,608.00元，评估增值846,294.50元。

2. 其他无形资产-商标

被评估单位拥有的商品详细如下：

①境内商标：

序号	商标标识	商标权人	注册号	国际分类	有效期
1.		石湾鹰牌	324313	19	2018.09.20-2028.09.19
2.		石湾鹰牌	1419658	19	2020.07.14-2030.07.13
3.		石湾鹰牌	1680264	19	2011.12.14-2021.12.31
4.		石湾鹰牌	1810541	19	2012.07.21-2022.07.20
5.		石湾鹰牌	1816116	19	2012.07.28-2022.07.27
6.		石湾鹰牌	1816120	19	2012.07.28-2022.07.27

序号	商标标识	商标权人	注册号	国际分类	有效期
7.		石湾鹰牌	1928945	19	2012.11.21-2022.11.20
8.		石湾鹰牌	3198424	19	2013.10.07-2023.10.06
9.	秉安	石湾鹰牌	3198426	19	2013.10.07-2023.10.06
10.		石湾鹰牌	3432449	19	2014.11.14-2024.11.13
11.	天之	石湾鹰牌	3517118	19	2015.04.07-2025.04.06
12.	巴洛石	石湾鹰牌	3824299	19	2016.04.07-2026.04.06
13.		石湾鹰牌	4623496	19	2018.09.14-2028.09.13
14.		石湾鹰牌	4711870	19	2019.02.21-2029.02.20
15.		石湾鹰牌	4949546	42	2019.05.21-2029.05.20
16.		石湾鹰牌	4949547	24	2020.07.28-2030.07.27
17.		石湾鹰牌	4949548	21	2019.07.07-2029.07.06
18.		石湾鹰牌	4949549	20	2020.01.28-2030.01.27
19.		石湾鹰牌	4949550	11	2019.03.21-2029.3.20
20.		石湾鹰牌	9469619	19	2012.06.07-2022.06.06
21.	1	石湾鹰牌	9469787	19	2012.06.07-2022.06.06
22.		石湾鹰牌	9469814	19	2012.06.07-2022.06.06
23.		石湾鹰牌	9469840	19	2012.06.07-2022.06.06
24.	壹号馆	石湾鹰牌	9469882	19	2013.09.07-2023.09.06
25.	鹰牌	石湾鹰牌	17461992	19	2016.11.21-2026.11.20
26.	WWW.ONEIRESHOP.COM	石湾鹰牌	21349590	35	2017.11.14-2027.11.13
27.	壹号馆	石湾鹰牌	21349591	19	2017.11.14-2027.11.13
28.	EAGLE ZOBG	石湾鹰牌	21349592	19	2017.11.14-2027.11.13
29.	EAGLE ZOBG	石湾鹰牌	21349593	19	2018.01.21-2028.01.20

序号	商标标识	商标权人	注册号	国际分类	有效期
30.		石湾鹰牌	21349594	19	2017.11.14-2027.11.13
31.		石湾鹰牌	21349595	19	2017.11.14-2027.11.13
32.		石湾鹰牌	21349596	19	2017.11.14-2027.11.13
33.		石湾鹰牌	21422742	19	2017.11.21-2027.11.20
34.		石湾鹰牌	22031318	19	2018.01.14-2028.01.13
35.		石湾鹰牌	24194288	19	2019.10.28-2029.10.27
36.		石湾鹰牌	34281126	19	2019.10.14-2029.10.13
37.		石湾鹰牌	34281127	19	2019.07.21-2029.07.20
38.		石湾鹰牌	34281128	19	2019.10.28-2029.10.27
39.		石湾鹰牌	34281129	19	2019.06.28-2029.06.27
40.		石湾鹰牌	34281130	19	2019.07.28-2029.07.27
41.		石湾鹰牌	34281131	19	2019.07.21-2029.07.20
42.		石湾鹰牌	44508458	19	2021.02.07-2031.02.06
43.		石湾鹰牌	44508469	19	2021.02.07-2031.02.06
44.		石湾鹰牌	44514684	19	2021.01.28-2031.01.27
45.		石湾鹰牌	44521686	19	2021.01.28-2031.01.27
46.		石湾鹰牌	44526347	19	2021.02.07-2031.02.06
47.		石湾鹰牌	44999864	19	2021.02.28-2031.02.27
48.		石湾鹰牌	45017701	19	2021.02.21-2031.02.20
49.		石湾鹰牌	45025754	19	2021.02.21-2031.02.20

②境外商标：

编号	商标标识	注册地区	商标权人	注册号	国际分类	有效期	核准注册地
1		中国台湾	石湾鹰牌	02100712	19	2020.11.16-2030.11.15	无
2		马来西亚	石湾鹰牌	2015071234	19	2015.12.14-2025.12.14	无
3		阿联酋	石湾鹰牌	302793	19	2018.12.06-2028.12.06	无
4		阿联酋	石湾鹰牌	332443	19	2020.07.13-2030.07.13	无
5		沙特阿拉伯	石湾鹰牌	1104/18	19	2018.06.19-2028.06.19	无
6		吉布提	石湾鹰牌	DJ/M/2020/133	19	2020.06.10-2030.06.07	无
7		坦桑尼亚	石湾鹰牌	TZ/T/2020/1203	19	2020.06.15-2027.06.15	无
8		印度	石湾鹰牌	3120485	19	2015.12.09-2025.12.08	无
9		马德里国际注册	石湾鹰牌	1484986	19	2019.07.08-2029.07.08	指定缔约方：新西兰、菲律宾、泰国；意图使用：新西兰
10		马德里国际注册	石湾鹰牌	1009599	19	2019.06.29-2029.06.29	指定缔约方：澳大利亚、巴林、博茨瓦纳、欧盟、日本、阿曼、叙利亚、土耳其、土库曼斯坦、乌兹别克斯坦、赞比亚、阿尔及利亚、亚美尼亚、白俄罗斯、克罗地亚、朝鲜、埃及、伊朗、哈萨克斯坦、吉尔吉斯斯坦、蒙古、黑山、摩洛哥、莫桑比克、俄罗斯、塞尔维亚、瑞士、塔吉克斯坦、乌克兰、越南；意图使用：莫桑比克

3. 其他无形资产-专利

被评估单位拥有的专利如下：

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
1.	石湾鹰牌	一种陶瓷成型的随机布料设备及方法	ZL200510100749.4	发明专利	2005.11.1-2025.10.31
2.	石湾鹰牌	一种陶瓷砖表面布料方法	ZL200610033003.0	发明专利	2006.1.16-2026.1.15
3.	石湾鹰牌	一次烧微晶玻璃陶瓷砖的生产方法	ZL201110219027.6	发明专利	2011.8.2-2031.8.1
4.	石湾鹰牌	微晶玻璃陶瓷复合砖的生产方法	ZL201110219028.0	发明专利	2011.8.2-2031.8.1
5.	石湾鹰牌	一种分离釉效果的陶瓷墨水及其制备和使用方法及瓷砖	ZL201410407753.4	发明专利	2014.8.18-2034.8.17
6.	石湾鹰牌	一种高强度半透性陶瓷材料及陶瓷薄板的制备方法	ZL201410549476.0	发明专利	2014.10.16-2034.10.15
7.	石湾鹰牌	一种高强度炆质薄板及其制备方法	ZL201410550752.5	发明专利	2014.10.16-2034.10.15
8.	石湾鹰牌	一种陶瓷造粒系统及大颗粒陶瓷砖的生产方法	ZL201610586951.0	发明专利	2016.7.22-2036.7.21
9.	石湾鹰牌	一种制造表面具有凹凸纹理陶瓷砖的方法	ZL201610641042.2	发明专利	2016.8.5-2036.8.4
10.	石湾鹰牌	一种喷墨机墨水的布均摆动机	ZL201710403112.5	发明专利	2017.6.1-2037.5.31
11.	石湾鹰牌	喷墨打印工艺的调试方法	ZL201810659452.9	发明专利	2018.6.22-2038.6.21
12.	石湾鹰牌	防滑釉及防滑地砖	ZL201810705776.1	发明专利	2018.6.29-2038.6.28
13.	石湾鹰牌	防滑地砖的制备方法 及防滑地砖	ZL201810720736.4	发明专利	2018.6.29-2038.6.28
14.	石湾鹰牌	一种表面光泽度为 4-8 度的柔面耐磨易洁复古砖	ZL201810721310.0	发明专利	2018.6.29-2038.6.28
15.	石湾鹰牌	防滑砖及其制备方法	ZL201810722073.X	发明专利	2018.6.29-2038.6.28
16.	石湾鹰牌	制备喷墨渗花玉质抛光砖的方法及喷墨渗花玉质抛光砖	ZL201810979649.0	发明专利	2018.8.27-2038.8.26
17.	石湾鹰牌	干粒、干粒釉及干粒釉面砖	ZL201810980018.0	发明专利	2018.8.27-2038.8.26
18.	石湾鹰牌	砖坯及喷墨渗花玉质抛光砖	ZL201810980085.2	发明专利	2018.8.27-2038.8.26
19.	石湾鹰牌	微晶玻璃陶瓷复合砖	ZL201120277380.5	实用新型	2011.8.2-2021.8.1

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
20.	石湾鹰牌	仿玛瑙玉石质感陶瓷装饰砖	ZL201120277391.3	实用新型	2011.8.2-2021.8.1
21.	石湾鹰牌	仿玉质大理石陶瓷装饰砖	ZL201120361202.0	实用新型	2011.9.26-2021.9.25
22.	石湾鹰牌	具有超透质感的陶瓷装饰砖	ZL201120361205.4	实用新型	2011.9.26-2021.9.25
23.	石湾鹰牌	一次烧微晶玻璃复合砖	ZL201120367213.X	实用新型	2011.9.30-2021.9.29
24.	石湾鹰牌	一种一次烧成微晶石	ZL201220033747.3	实用新型	2012.2.2-2022.2.1
25.	石湾鹰牌	一种陶瓷造粒系统	ZL201620783370.1	实用新型	2016.7.22-2026.7.21
26.	石湾鹰牌	一种适用于多种面料的送料系统	ZL201720625070.5	实用新型	2017.6.1-2027.5.30
27.	石湾鹰牌	一种喷墨机墨水的布均摆动机	ZL201720625119.7	实用新型	2017.6.1-2027.5.30
28.	石湾鹰牌	喷墨打印机	ZL201820667732.X	实用新型	2018.5.4-2028.5.3
29.	石湾鹰牌	喷墨打印机	ZL201820674002.2	实用新型	2018.5.4-2028.5.3
30.	石湾鹰牌	吸附输送平台	ZL201820977569.7	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
31.	石湾鹰牌	瓷砖磨面机	ZL201820977860.4	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
32.	石湾鹰牌	瓷砖磨面机	ZL201820977882.0	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
33.	石湾鹰牌	进给量可调的磨边装置及瓷砖磨边生产系统	ZL201820977951.8	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
34.	石湾鹰牌	可快速磨边的磨边装置及瓷砖磨边生产系统	ZL201820978005.5	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
35.	石湾鹰牌	瓷砖磨面机	ZL201820978020.X	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
36.	石湾鹰牌	磨边装置及瓷砖磨边生产系统	ZL201820978024.8	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
37.	石湾鹰牌	瓷砖磨面机	ZL201820978067.6	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
38.	石湾鹰牌	自动化程度高的磨边装置及瓷砖磨边生产系统	ZL201820978087.3	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
39.	石湾鹰牌	一种终端展示设备	ZL201921024337.0	实用新型	2019.7.2-2029.7.1
40.	石湾鹰牌	粉料过滤机	ZL201821028608.5	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
41.	石湾鹰牌	粉料过滤设备及瓷砖制造系统	ZL201821031986.9	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
42.	石湾鹰牌	微晶板材扫边装置	ZL201821031990.5	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
43.	石湾鹰牌	粉料除铁过滤装置	ZL201821046389.3	实用新型	2018.6.29-2028.6.28

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
44.	石湾鹰牌	粉料除铁装置和粉料过滤设备	ZL201821047095.2	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
45.	石湾鹰牌	粉料过滤机	ZL201821048576.5	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
46.	石湾鹰牌	瓷砖（蓝宝石 EOVJ-G1EA）	ZL201230002398.4	外观设计	2012.1.6-2022.1.5
47.	石湾鹰牌	瓷砖（炫彩微晶 EOXJ-05EA）	ZL201330030179.1	外观设计	2013.1.31-2023.1.30
48.	石湾鹰牌	瓷砖（炫彩微晶 EOXJ-04EA）	ZL201330030182.3	外观设计	2013.1.31-2023.1.30
49.	石湾鹰牌	瓷砖（炫彩微晶 EOXJ-02EA）	ZL201330030272.2	外观设计	2013.1.31-2023.1.30
50.	石湾鹰牌	瓷砖（炫彩微晶 EOXJ-06EA）	ZL201330030273.7	外观设计	2013.1.31-2023.1.30
51.	石湾鹰牌	瓷砖花片（PMA7-M5BFEA）	ZL201630433527.3	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
52.	石湾鹰牌	瓷砖花片（PMA7-M5AFEA）	ZL201630433528.8	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
53.	石湾鹰牌	瓷砖花片（PMA1-C4033F）	ZL201630433536.2	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
54.	石湾鹰牌	瓷砖（D0PJ-14EA）花片	ZL201630433537.7	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
55.	石湾鹰牌	瓷砖花片（D0PJ12-C87FEA）	ZL201630433538.1	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
56.	石湾鹰牌	瓷砖花片（D0PJ-10EA）	ZL201630433539.6	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
57.	石湾鹰牌	瓷砖（D0PJ05-C87BFEA）花片	ZL201630433543.2	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
58.	石湾鹰牌	瓷砖（D0PJ05-C87AFEA）花片	ZL201630433544.7	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
59.	石湾鹰牌	瓷砖（D0PJ05-C60BFEA）花片	ZL201630433545.1	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
60.	石湾鹰牌	瓷砖（D0PJ-06EA）花片	ZL201630433546.6	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
61.	石湾鹰牌	瓷砖（D0PJ05-C87DFEA）花片	ZL201630433547.0	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
62.	石湾鹰牌	瓷砖（D0PJ05-C87CFEA）花片	ZL201630433548.5	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
63.	石湾鹰牌	瓷砖（D0PJ05-C60AFEA）花片	ZL201630433551.7	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
64.	石湾鹰牌	瓷砖（D0PJ-02EA）花片	ZL201630433552.1	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
65.	石湾鹰牌	瓷砖（D0PJ01-C71FEA）花片	ZL201630433553.6	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
66.	石湾鹰牌	瓷砖（G0KB-02）暮然	ZL201630433557.4	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
67.	石湾鹰牌	瓷砖（G0KB-03）暮然	ZL201630433563.X	外观设计	2016.8.28-2026.8.27

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
68.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KB-01 暮然)	ZL201630433581.8	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
69.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KA-02 梦境)	ZL201630433593.0	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
70.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KA-01 梦境)	ZL201630433594.5	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
71.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KC-03 轨迹)	ZL201630433595.X	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
72.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KC-02 轨迹)	ZL201630433597.9	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
73.	石湾鹰牌	瓷砖 (G0KC-01 轨迹)	ZL201630433598.3	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
74.	石湾鹰牌	瓷砖 (E0D8FA-10AEA) 卡拉卡特	ZL201630433609.8	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
75.	石湾鹰牌	瓷砖 (F0D9-01) 世外桃源	ZL201630433627.6	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
76.	石湾鹰牌	瓷砖 (E0D8FA-10BEA) 卡拉卡特	ZL201630433608.3	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
77.	石湾鹰牌	瓷砖 (F0D9-03) 世外桃源	ZL201630433615.3	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
78.	石湾鹰牌	瓷砖 (F0D9-04) 世外桃源	ZL201630433622.3	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
79.	石湾鹰牌	瓷砖 (F0D9-02) 世外桃源	ZL201630433626.1	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
80.	东源鹰牌	一种高透明度的熔块及其制备方法	ZL201610154052.3	发明专利	2016.3.17-2036.3.16
81.	东源鹰牌	一种有色高透明熔块及其制备方法	ZL201610154679.9	发明专利	2016.3.17-2036.3.16
82.	东源鹰牌	多级边瓷砖成型模具和由该模具压制成的瓷砖及制备方法	ZL201610724134.7	发明专利	2016.8.25-2036.8.24
83.	东源鹰牌	防滑釉及薄层防滑砖	ZL201810707042.7	发明专利	2018.6.29-2038.6.28
84.	东源鹰牌	多级边瓷砖成型模具和由该模具压制成的瓷砖	ZL201620941634.1	实用新型	2016.8.25-2026.8.24
85.	东源鹰牌	一种防止成品砖坯粉漏底及布料不均的陶瓷压砖装置	ZL201620941672.7	实用新型	2016.8.25-2026.8.24
86.	东源鹰牌	陶瓷压机的安全防护机构	ZL201620960474.5	实用新型	2016.8.26-2026.8.25
87.	东源鹰牌	陶瓷压机的余料回收装置	ZL201620960518.4	实用新型	2016.8.26-2026.8.25
88.	东源鹰牌	一种挡尘装置	ZL201620960520.1	实用新型	2016.8.26-2026.8.25
89.	东源鹰牌	一种混料装置	ZL201620961192.7	实用新型	2016.8.26-2026.8.25
90.	东源鹰牌	一种用于分离粉体与颗粒的装置	ZL201620961208.4	实用新型	2016.8.26-2026.8.25

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
91.	东源鹰牌	一种瓷砖箱打托结构	ZL201620981340.1	实用新型	2016.8.30-2026.8.29
92.	东源鹰牌	一种用于陶瓷压砖机的加宽板	ZL201620985200.1	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
93.	东源鹰牌	一种粉料监测装置	ZL201620985228.5	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
94.	东源鹰牌	一种防止原料车间放错浆的管道结构	ZL201620985229.X	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
95.	东源鹰牌	一种陶瓷浆料除铁装置	ZL201620985230.2	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
96.	东源鹰牌	一种浆料筛选装置	ZL201620985249.7	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
97.	东源鹰牌	一种煤气脱硫装置	ZL201620991128.3	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
98.	东源鹰牌	一种浆料输送管道	ZL201620991154.6	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
99.	东源鹰牌	一种喷雾塔	ZL201620992202.3	实用新型	2016.8.31-2026.8.30
100.	东源鹰牌	一种可预防意外停泵时冲头跌落的陶瓷压砖机	ZL201720625276.8	实用新型	2017.6.1-2027.5.31
101.	东源鹰牌	一种可充分利用木托空间的打托结构	ZL201720625350.6	实用新型	2017.6.1-2027.5.31
102.	东源鹰牌	一种用于陶瓷生产线的混料器	ZL201720629517.6	实用新型	2017.6.1-2027.5.31
103.	东源鹰牌	喷墨打印机	ZL201820667488.7	实用新型	2018.5.4-2028.5.3
104.	东源鹰牌	喷墨打印机	ZL201820667703.3	实用新型	2018.5.4-2028.5.3
105.	东源鹰牌	喷墨打印机	ZL201820667725.X	实用新型	2018.5.4-2028.5.3
106.	东源鹰牌	喷墨打印机	ZL201820674004.1	实用新型	2018.5.4-2028.5.3
107.	东源鹰牌	一种陶瓷制作用压机除尘装置	ZL201720819037.6	实用新型	2017.7.7-2027.7.6
108.	东源鹰牌	瓷砖磨面机	ZL201820977570.X	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
109.	东源鹰牌	瓷砖磨边倒角装置及瓷砖磨边倒角生产系统	ZL201820977653.9	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
110.	东源鹰牌	运行稳定性高的磨边装置及瓷砖磨边生产系统	ZL201820977813.X	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
111.	东源鹰牌	陶瓷坯吸气装置	ZL201820977826.7	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
112.	东源鹰牌	输送系统	ZL201820977862.3	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
113.	东源鹰牌	输送系统	ZL201820977863.8	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
114.	东源鹰牌	陶瓷坯吸气装置	ZL201820977865.7	实用新型	2018.6.22-2028.6.21

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
115.	东源鹰牌	陶瓷坯余料回收装置	ZL201820977898.1	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
116.	东源鹰牌	瓷砖磨边倒角装置及瓷砖磨边倒角生产系统	ZL201820977899.6	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
117.	东源鹰牌	瓷砖磨边生产系统	ZL201820977927.4	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
118.	东源鹰牌	导流淋釉罩	ZL201820978056.8	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
119.	东源鹰牌	瓷砖磨边倒角装置及瓷砖磨边倒角生产系统	ZL201820978098.1	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
120.	东源鹰牌	瓷砖磨边生产系统	ZL201820978217.3	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
121.	东源鹰牌	瓷砖磨面机	ZL201820978228.1	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
122.	东源鹰牌	淋釉罩的抽风装置	ZL201820978349.6	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
123.	东源鹰牌	瓷砖磨边生产系统	ZL201820978465.8	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
124.	东源鹰牌	瓷砖磨边倒角装置及瓷砖磨边倒角生产系统	ZL201820978621.0	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
125.	东源鹰牌	抛光砖粉料制造设备以及抛光砖生产线	ZL201820978735.5	实用新型	2018.6.22-2028.6.21
126.	东源鹰牌	粉料过滤机	ZL201821028115.1	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
127.	东源鹰牌	回料系统及粉料过滤设备	ZL201821028153.7	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
128.	东源鹰牌	陶瓷压机	ZL201821028380.X	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
129.	东源鹰牌	回料系统和粉料过滤设备	ZL201821028934.6	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
130.	东源鹰牌	粉料过滤机	ZL201821030010.X	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
131.	东源鹰牌	陶瓷压机	ZL201821032007.1	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
132.	东源鹰牌	陶瓷泥粉余料回收装置	ZL201821039856.X	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
133.	东源鹰牌	陶瓷压机	ZL201821046386.X	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
134.	东源鹰牌	粉料除铁组件和粉料除铁过滤装置	ZL201821046427.5	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
135.	东源鹰牌	粉料除铁装置和粉料过滤设备	ZL201821047065.1	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
136.	东源鹰牌	浆料过筛除铁系统	ZL201821047370.0	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
137.	东源鹰牌	陶瓷压机	ZL201821048578.4	实用新型	2018.6.29-2028.6.28
138.	东源鹰牌	地板砖的水平度检测平台	ZL201820711799.9	实用新型	2018.5.14-2028.5.13

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
139.	东源鹰牌	地板砖的分色平台	ZL201820713234.4	实用新型	2018.5.14-2028.5.13
140.	东源鹰牌	大块地板砖传输中的转向机构	ZL201820713241.4	实用新型	2018.5.14-2028.5.13
141.	鹰牌科技	一种陶瓷大颗粒粉料造粒机及造粒系统	ZL201610582477.4	发明专利	2016.7.22-2036.7.21
142.	鹰牌科技	一种耐酸金刚釉及制备方法、耐酸金刚釉陶瓷砖制备方法	ZL201710408365.1	发明专利	2017.6.2-2037.6.1
143.	鹰牌科技	一种高白仿玉石抛光砖坯及其瓷砖制备方法	ZL201710412200.1	发明专利	2017.6.2-2037.6.1
144.	鹰牌科技	一种陶瓷砖配料系统	ZL201720003153.0	实用新型	2017.1.3-2027.1.2
145.	鹰牌科技	一种液压油缸的油路过滤系统	ZL201720010147.8	实用新型	2017.1.3-2027.1.2
146.	鹰牌科技	一种转换灵活的多炉喷雾塔系统	ZL201720632421.5	实用新型	2017.6.1-2027.5.31
147.	鹰牌科技	一种陶瓷大颗粒粉料造粒机及造粒系统	ZL201620777475.6	实用新型	2016.7.22-2026.7.21
148.	鹰牌科技	瓷砖 (H0D6PD-E09EH) 云影	ZL201630433850.0	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
149.	鹰牌科技	瓷砖 (H0D6PD-E03HA) 霜月	ZL201630433862.3	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
150.	鹰牌科技	瓷砖 (H0D6PD-E02HA) 霜月	ZL201630433863.8	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
151.	鹰牌科技	瓷砖 (H0D6PD-E06HA) 雨迹	ZL201630433872.7	外观设计	2016.8.28-2026.8.27
152.	鹰牌科技	瓷砖固定件 (设计 2)	ZL202030473124.8	外观设计	2020.8.18-2030.8.17
153.	鹰牌科技	瓷砖固定件 (组合)	ZL202030473141.1	外观设计	2020.8.18-2030.8.17
154.	鹰牌科技	瓷砖固定件 (设计 1)	ZL202030473892.3	外观设计	2020.8.18-2030.8.17
155.	石湾鹰牌 东源鹰牌	一种用于结合微粉的陶瓷浆料	ZL201210267056.4	发明专利	2012.7.30-2032.7.29
156.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种仿天然石材瓷砖的布料系统	ZL201210271205.4	发明专利	2012.7.30-2032.7.29
157.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	仿天然石材瓷砖的布料方法	ZL201210271222.8	发明专利	2012.7.30-2032.7.29
158.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种陶瓷玻化砖、其坯料及其制备方法	ZL201210434992.X	发明专利	2012.11.2-2032.11.1
159.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种玻化陶瓷砖坯料及其制备玻化陶瓷砖的方法	ZL201210435117.3	发明专利	2012.11.2-2032.11.1

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
160.	石湾鹰牌 鹰牌科技 东源鹰牌	一种一次烧微晶玻璃复合板及其制造方法	ZL201310106433.0	发明专利	2013.3.28- 2033.3.27
161.	石湾鹰牌 鹰牌科技 东源鹰牌	一种一次烧微晶复合砖的布料工艺	ZL201310285357.4	发明专利	2013.7.8- 2033.7.7
162.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种哑光釉下彩抛釉砖的生产方法	ZL201410491191.6	发明专利	2014.9.23- 2034.9.22
163.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种一次烧成微晶玻璃复合板的砖坯结构	ZL201410491292.3	发明专利	2014.9.23- 2034.9.22
164.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种一次烧成微晶玻璃复合板的砖坯	ZL201410491428.0	发明专利	2014.9.23- 2034.9.22
165.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌	一种哑光效果的抛釉砖的生产方法	ZL201410528791.5	发明专利	2014.10.9- 2034.10.8
166.	石湾鹰牌 鹰牌科技 东源鹰牌	一种微晶陶瓷复合板、其坯料及制备方法	ZL201510063189.3	发明专利	2015.2.6- 2035.2.5
167.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种超平釉面砖	ZL201610341990.4	发明专利	2016.5.20- 2036.5.19
168.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种背景墙砖的制备方法 & 背景墙的制备方法	ZL201610343608.3	发明专利	2016.5.20- 2036.5.19
169.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种大颗粒瓷砖造粒机及造粒系统	ZL201610582479.3	发明专利	2016.7.22- 2036.7.21
170.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种设置外延层的免烧透水砖及其制备方法	ZL201710002643.3	发明专利	2017.1.3- 2037.1.2
171.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种具有装饰图案的免烧透水砖的制备方法	ZL201710002495.5	发明专利	2017.1.3- 2037.1.2
172.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种高强度的免烧透水砖及其制备方法	ZL201710002600.5	发明专利	2017.1.3- 2037.1.2
173.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种可快速去除油污的免烧透水砖的制备方法	ZL201710002634.4	发明专利	2017.1.3- 2037.1.2
174.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种具有抗菌及除臭作用的免烧透水砖及其制备方法	ZL201710002641.4	发明专利	2017.1.3- 2037.1.2
175.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种陶瓷颗粒及使用其的免烧透水砖制备方法	ZL201710002826.5	发明专利	2017.1.3- 2037.1.2

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
176.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种墙地砖的坯体料生产的质量控制方法	ZL201710995571.7	发明专利	2017.10.23- 2037.10.22
177.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种釉料生产加工的质量控制方法	ZL201710995592.9	发明专利	2017.10.23- 2037.10.22
178.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技 鹰牌集团	一种轻质陶瓷砖的生产方法	ZL201110111768.2	发明专利	2011.4.29- 2031.4.28
179.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技 鹰牌集团	用镁铝硅酸盐原料生产的超白陶瓷玻化砖	ZL201210044365.5	发明专利	2012.2.24- 2032.2.23
180.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技 鹰牌集团	一种超低温快烧玻化陶瓷砖的制备方法	ZL201210362116.0	发明专利	2012.9.25- 2032.9.24
181.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技 鹰牌集团	一种玻化陶瓷砖、其坯料及其制备方法	ZL201210434811.3	发明专利	2012.11.2- 2032.11.1
182.	石湾鹰牌 东源鹰牌	一种仿天然石材瓷砖的布料系统	ZL201220372963.0	实用新型	2012.7.30- 2022.7.29
183.	石湾鹰牌 鹰牌科技 东源鹰牌	一种陶瓷砖的全自动均衡布料系统	ZL201320404718.8	实用新型	2013.7.8- 2023.7.7
184.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌	一种获得哑光效果抛釉砖的抛磨设备	ZL201420582391.8	实用新型	2014.10.9- 2024.10.8
185.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种陶瓷粉料刮板的固定结构	ZL201620777481.1	实用新型	2016.7.22- 2026.7.21
186.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种气动闸板及使用其的陶瓷砖生产线	ZL201620777482.6	实用新型	2016.7.22- 2026.7.21
187.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种安全杆及使用其的陶瓷压机	ZL201620777483.0	实用新型	2016.7.22- 2026.7.21
188.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种高效造粒机及造粒系统	ZL201620777745.3	实用新型	2016.7.22- 2026.7.21
189.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种大颗粒瓷砖造粒机及造粒系统	ZL201620777746.8	实用新型	2016.7.22- 2026.7.21
190.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种陶瓷砖成型模具及由该模具压制成的陶瓷砖	ZL201620793534.9	实用新型	2016.7.26- 2026.7.25

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
191.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种布料装置及使用 其的透水砖生产系统	ZL201720003069.9	实用新型	2017.1.3- 2027.1.2
192.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种陶瓷砖布料斗及 使用其的生产系统	ZL201720003152.6	实用新型	2017.1.3- 2027.1.2
193.	石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌科技	一种高效布料斗及使 用其的陶瓷砖生产系 统	ZL201720003273.0	实用新型	2017.1.3- 2027.1.2
194.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种模具及使用其的 免烧透水砖生产系统	ZL201720003274.5	实用新型	2017.1.3- 2027.1.2
195.	东源鹰牌 石湾鹰牌 鹰牌科技	一种超薄面料布料装 置	ZL201721369338.X	实用新型	2017.10.23- 2027.10.22
196.	石湾鹰牌 河源鹰牌	瓷砖（晶聚合 EOVJ—V31EA）	ZL201230195489.4	外观设计	2012.5.24- 2022.5.23
197.	石湾鹰牌 河源鹰牌	瓷砖（晶聚合 EOVJ—V3EA）	ZL201230195503.0	外观设计	2012.5.24- 2022.5.23
198.	石湾鹰牌 河源鹰牌	瓷砖（晶聚合 EOVJ—V1EA）	ZL201230195504.5	外观设计	2012.5.24- 2022.5.23
199.	石湾鹰牌 河源鹰牌	瓷砖（晶聚合 EOVJ—V30EA）	ZL201230195505.X	外观设计	2012.5.24- 2022.5.23
200.	东源鹰牌 石湾鹰牌	瓷砖（G2C-14MEA 宝丽莎）	ZL201830145031.5	外观设计	2018.4.11- 2028.4.10
201.	东源鹰牌 石湾鹰牌	瓷砖（G2C-15MEA 宝丽莎）	ZL201830145097.4	外观设计	2018.4.11- 2028.4.10
202.	东源鹰牌 石湾鹰牌	瓷砖（G2C-24PEA 宝 丽莎）	ZL201830145211.3	外观设计	2018.4.11- 2028.4.10
203.	东源鹰牌 石湾鹰牌	瓷砖（G2C-11MEA 宝丽莎）	ZL201830145214.7	外观设计	2018.4.11- 2028.4.10
204.	东源鹰牌 石湾鹰牌	瓷砖（G2C-38PEA 宝 丽莎）	ZL201830152556.1	外观设计	2018.4.14- 2028.4.10
205.	石湾鹰牌 东源鹰牌	瓷砖（G2C-10PEA 宝 丽莎）	ZL201830152637.1	外观设计	2018.4.14- 2028.4.13
206.	石湾鹰牌 东源鹰牌	瓷砖（G2C-09PEA 宝 丽莎）	ZL201830152638.6	外观设计	2018.4.14- 2028.4.13
207.	石湾鹰牌 东源鹰牌	瓷砖（G2C-04PEA 宝 丽莎）	ZL201830152650.7	外观设计	2018.4.14- 2028.4.13
208.	石湾鹰牌 东源鹰牌	瓷砖（W0D6FN- 05EA 鲸 Max）	ZL201830152666.8	外观设计	2018.4.14- 2028.4.13
209.	石湾鹰牌 华鹏陶瓷 河源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（宝藏 DJ-02）	ZL201530086148.7	外观设计	2015.4.3- 2025.4.2
210.	石湾鹰牌 华鹏陶瓷 河源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（宝藏 DJ-04）	ZL201530086254.5	外观设计	2015.4.3- 2025.4.2

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	有效期
211.	石湾鹰牌 华鹏陶瓷 河源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（宝藏 DJ-03）	ZL201530086279.5	外观设计	2015.4.3- 2025.4.2
212.	石湾鹰牌 华鹏陶瓷 河源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（宝藏 DJ-18）	ZL201530086345.9	外观设计	2015.4.3- 2025.4.2
213.	石湾鹰牌 华鹏陶瓷 河源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（宝藏 DJ-05）	ZL201530086417.X	外观设计	2015.4.3- 2025.4.2
214.	石湾鹰牌 华鹏陶瓷 河源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（宝藏 DJ-01）	ZL201530086483.7	外观设计	2015.4.3- 2025.4.2
215.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（E0D6PD- A7HA 印象地脉）	ZL201530136653.8	外观设计	2015.5.12- 2025.5.11
216.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（E0D6PD- A4HA 蓝金沙）	ZL201530136655.7	外观设计	2015.5.12- 2025.5.11
217.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（E0D6PD- A5HA 印象梵高）	ZL201530136659.5	外观设计	2015.5.12- 2025.5.11
218.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（D6PD-C11A 星 云凯悦）	ZL201530136672.0	外观设计	2015.5.12- 2025.5.11
219.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（D6PA-C1 雪花 白）	ZL201530136764.9	外观设计	2015.5.12- 2025.5.11
220.	鹰牌科技 石湾鹰牌 东源鹰牌 鹰牌集团	瓷砖（D6FA-S15 金 镶玉）	ZL201530136926.9	外观设计	2015.5.12- 2025.5.11

根据被评估单位填报的资产评估申报表，结合资产的主要特点，评估人员现场对企业无形资产状况实施了查证与核实。对于企业外购的商标及自身申请专利，评估人员查阅和复印了相关技术资料，并通过检索，确认其法律状态是否有效。向公司相关人员了解各类专利对应产品及其产品特点、服务对象、市场环境等信息，并结合未来企业发展规划分析以后

年度企业产品销售情况、成本、期间费用、税金及附加等。

4. 其他无形资产-著作权

①作品著作权

著作权人	作品/制品名称	登记号	作品类别	首次出版/制作日期
石湾鹰牌	鹰牌大学图案	粤作登字-2017-F-00025502	F 美术	2017.7.8

②软件著作权

权利人	软件名称	证书号	登记号	首次发表日期	权利取得方式	权利范围
石湾鹰牌	鹰牌新零售智能终端系统 V1.0	软著登字第 4766180 号	2019SR1345423	未发表	原始取得	全部权利

二、其他无形资产-专利评估介绍

(一) 专利评估方法

专利评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- （1）被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选择

由于本次评估的资产价值类型是市场价值，各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。以下为各种方法适用性分析：

1. 市场法的适用性

市场法主要通过活跃在活跃的资本市场上选择相同或相似的专利技术作为参照物，同时针对各种价值影响因素，如专利技术的功能进行类比，将被评估专利与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果，从而确定专利的价值。由于我国专利市场交易目前尚处初级阶段，类似专利的公平交易数据采集较为困难，市场法在本次专利评估应用中可操作性较差。

2. 成本法的适用性

成本法通过分析重新开发出委估专利所需花费的物化劳动来确定评估价值。企业合法取得专利过程中需支出的费用一般包括人工费用、调研咨询费、资产购置费、实验测试费、期间费用等。

因为该类资产的价值通常主要表现在高科技人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。

3. 收益法的适用性

收益法以委估专利未来所能创造的收益现值来确定评估价值，对专利而言，其价值主要来源于直接变卖该等无形资产的收益，或者通过使用该等无形资产为其产品或服务注入技术加成而实现的超额收益。

由于其与被评估单位所经营业务之间的关联较为显著，相关业务收入在财务中能有效划分，且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，同时考虑到无法准确划分单项无形资产对被评估单位现金流的贡献，因此对该部分账外无形资产打包采用收益法进行评估。

（三）专利评估过程

采用收益法进行评估，具体采用销售收入分成法，根据销售收入与销售收入分成率测算评估对象的收益，即在一定的规模条件下，从应用技术的产品能够为使用单位带来的预测收益入手，计算未来可能取得的收益，再乘以一定的销售收入分成率，确定评估范围内涉及的技术能够为使用单位带来的利益，再选取适当的折现率进行折现，得出评估范围内涉及的技术对于使用单位于评估基准日的市场价值。

1、评估模型的介绍计算公式

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

式中：

P：无形资产的评估价值；

R_i：基准日后无形资产使用产品第 i 年预期销售收入；

K：无形资产综合分成率；

n：收益期；

i：折现期；

r: 折现率;

M_i : 更新替代率。

2、收益年限的确定

收益期限确定的原则主要考虑两方面的内容：被评估无形资产的法定保护年限和剩余经济寿命，依据本次评估对象的具体情况和资料分析，按孰短原则来确定评估收益期限。

本次评估的专利，发明专利的法定保护期限为 20 年，实用新型专利的法定保护期限为 10 年，根据国内及国际生产线生产设备的研发周期及技术更新速度，一般认为委估的技术是存在经济寿命周期的，但其经济寿命在目前技术飞速发展的时代必定短于法定保护期。

经咨询企业的相关工作人员，在综合法定保护期限、技术更新周期等因素后，本次评估确定的无形资产专利组合经济收益年限至 2025 年底，但并不意味着无形资产组合的寿命至 2025 年底结束，在此提醒报告使用人注意。

3、计算过程

(1) 影响企业经营的因素分析

影响企业经营的因素分析详见收益法评估技术说明中的“七、影响企业经营的因素分析”。

(2) 专利在企业主要产品中的作用及历史收益情况

被评估单位申报的该部分专利权都应用在所生产的产品中，而申报该部分的专利权均是无形资产组合的组成部分。根据历史情况，被评估单位的主营业务收入均为应用该等专利技术的产品的收入。

(3) 与该专利相关的收益预测

经核实该专利涉及到被评估单位东源产产品收入。本次评估根据被评估单位历史年度收入情况、结合市场发展、评估对象承接业务能力以及

技术类无形资产应用情况等方面的分析，综合预测专利资产组合对应的收入。预测数据如下所示：（单位：元）

年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
收入	273,548,583.71	287,450,338.78	305,435,637.08	324,770,551.12	345,972,097.40

（4）更新替代率

被评估单位仍在不断的进行技术研发，随着科技进步与技术创新，原有无形资产组合在公司收入中的贡献呈下降趋势，当某项新技术被普遍推广而使原有技术失去其垄断地位时，最终导致无形资产的更新换代。因此，本次评估中根据技术进步程度考虑一定的技术替代比率。

（5）分成率 K 的计算

企业的收益是企业和管理、技术、人力、物力、财力等方面多因素共同作用的结果。技术类无形资产作为特定的生产要素，为企业整体收益做出了一定贡献，因此参与企业的收益分配是合情合理的。

第一步：首先确定待估技术分成率的范围：

联合国贸易发展组织（UNCTAD）对各国技术贸易合同的分成率作了大量的调查统计，认为分成率一般在产品销价的 0.5%-10%之间，绝大多数是按 2%-7%分成，而且行业特征十分明显，机械制造业为 1.5%-3%，电器行业为 3%-4%，光学电子产品为 7%-10%。在我国技术引进实践中，一般在 5%以内。

为全面研究和探讨我国各行业技术分成率的规律，为国内技术评估界提供参考依据，我国有关单位通过对全国 672 个行业 44 万家企业的调查分析，测算了国内各行业技术销售收入分成率，并在实际评估工作中进行了试用，证明比较符合实际。

行业	β (%) 值	行业	β (%) 值
全民所有制工业	0.47-1.42	集体所有制工业	0.51-1.52
全民与集体全营工业	0.60-1.79	轻工业	0.37-1.12
重工业	0.60-1.80	煤炭采选业	/-/
石油和天然气开采业	/-/	黑色金属矿采选业	1.17-3.50
有色金属矿采选业	1.12-3.37	建筑材料及其他非金属矿采选业	0.97-2.90

行业	β (%) 值	行业	β (%) 值
采盐业	1.42-4.27	其他矿采选业	1.31-3.92
木材及竹材采运业	1.74-5.21	自来水生产和供应业	1.66-4.97
食品制造业	0.16-0.47	饮料制造业	0.51-1.53
烟草加工业	/-/	饲料工业	0.28-0.84
行业	β (%) 值	行业	β (%) 值
纺织业	0.19-0.58	缝纫业	0.44-1.32
皮革、毛皮及其制品业	0.26-0.79	木材加工及竹、藤、棕、草制品业	0.24-0.71
家具制造业	0.40-1.20	造纸及纸制品业	0.40-1.20
印刷业	0.99-2.98	文教体育用品制造业	0.64-1.92
工艺美术品制造业	0.45-1.34	电力、蒸汽、热水生产和供应业	0.99-2.97
石油加工业	0.50-1.50	炼焦、煤气及煤制品业	/-/
化学工业	0.51-1.54	医药工业	0.99-2.97
化学纤维业	0.98-2.93	橡胶制品业	0.49-1.47
塑料制品业	0.47-1.42	建筑材料及其他非金属矿物制品业	0.79-2.36
黑色金属冶炼及压延加工业	0.67-2.01	有色金属冶炼及压延加工业	0.61-1.84
金属制品业	0.56-1.67	机械工业	0.65-1.94
通用设备制造业	0.83-2.48	通用零部件制造业	0.79-2.38
铸锻毛坯制造业	0.56-1.67	工业专用设备制造业	0.77-2.79
农、林、牧、渔业机械制造业	0.45-1.34	交通运输设备制造业	0.83-2.49
电器机构器材制造业	0.56-1.67	电子及通信设备制造业	0.53-1.59
其他工业	0.54-1.61		

经分析，企业的产品主要为定制产品，综上，分析企业为建筑材料及其他非金属矿物制品业，分成率为 0.79-2.36%。

第二步：根据分成率测评表，确定分成率的调整系数：

分成率的调整系数则通过综合评价法确定，即通过对分成率的取值有影响的各个因素如技术的知识产权保护、技术及经济因素进行评测，确定各因素对分成率取值的影响度，再根据各因素权重，最终得到分成率。

本次评估根据对委估技术各影响因素的分析和评判得到下表：

权重	影响因素		权重	备注	得分数	小计	合计
0.3	法律因素	保护力度 (a)	0.4	生产工艺保护措施比较完善，执行得也比较好，发生知识产权保护失效的可能较小	80	32	24
		保护范围 (b)	0.3	保护范围较为全面	80	24	
		侵权判定 (c)	0.3	侵权判定较难	80	24	
0.5	技术因素	技术所属领域 (d)	0.1	勘察设计业务发展前景较好	70	7	35
		替代技术 (e)	0.2	关键技术市场存在较少替代	70	14	
		先进性 (f)	0.2	某方面较显著超过现有行业技术	70	14	
		创新性 (g)	0.1	存在部分创新技术	70	7	
		成熟度 (h)	0.2	大范围生产服务	70	14	
		应用范围 (i)	0.1	技术主要应用于勘察设计服务相关领域	70	7	
		技术防御力 (j)	0.1	工艺具有一定复杂程度且需一定资金研制	70	7	
0.2	经济因素	供求关系 (k)	1	解决了行业一般技术问题	70	70	14
合计							73

第三步：确定待估无形资产分成率

根据分成率的取值范围及调整系数，可最终得到分成率，计算公式为：

$$K=m+(n-m)\times r$$

式中：K—待估无形资产的分成率

m—分成率的取值下限

n—分成率的取值上限

r—分成率的调整系数

经过计算得出 r 的值取整为 73%，再将该值带入分成率的计算公式，最终得到委估技术的分成率 K 为 1.94%。

(6) 折现率 r 的选取

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为委估专利技术-瓷砖技术的资产预期收益，则选取无形资产回报率作为其折现率。计算公式为：

$$r_i = (WACC - W_c \times r_c - W_f \times r_f) \div W_i$$

其中：WACC：加权平均总资本回报率

W_c：为营运资产（资金）占全部资产比例；

W_f：为固定资产（资金）占全部资产比例；

W_i：为无形资产（资金）占全部资产比例；

r_c：为投资营运资产（资金）期望回报率；

r_f：为投资固定资产（资金）期望回报率；

r_i：为投资无形资产（资金）期望回报率。

W_c、W_f、W_i、r_c、r_f、r_i 均为税前指标。

此次评估通过选取同行业上市公司蒙娜丽莎、帝欧家居、悦心健康相关财务数据进行分析计算得出：

证券代码	证券简称	具有财务杠杆的Beta系数	公司股权投资回报率 (K _e)	短期有息负债占 有息负债的比重	长期有息负债占 有息负债的比重	加权债务 成本	所得税率	财务杠杆 (D/E)	加权平均资金成 本 (WACC)	营运资金占股权和 有息债务合计值平 均比重	营运资金回报 率	固定资产占 股权和总债 权合计值平均 比重	固定资 产回报率	无形资 产回报率	无形资 产回报率 均值
002918.SZ	蒙娜丽莎	1.037%	10.92%	47.62%	52.38%	3.85%	15.00%	6.34%	12.28%	14.13%	3.85%	14.99%	4.65%	15.57%	18.11%
002798.SZ	帝欧家居	1.1187%	11.53%	75.68%	24.32%	3.85%	15.96%	24.17%	11.67%	29.24%	3.85%	26.07%	4.65%	20.89%	
002162.SZ	悦心健康	1.0110%	10.72%	56.10%	43.90%	3.85%	25.00%	22.13%	12.40%	10.11%	3.85%	30.65%	4.65%	17.87%	

(7) 无形资产专利组合评估价值的确定

根据前文对预期收益的预测、分成率的确定、折现率的估计分析，评估人员将各种预测数据与估测数据代入本评估项目使用的收益法模型：

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

通过计算，采用收益法评估，无形资产专利组合具体计算详见以下附表：（单位：元）

年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
收入	273,548,583.71	287,450,338.78	305,435,637.08	324,770,551.12	345,972,097.40
分成率	1.94%	1.94%	1.94%	1.94%	1.94%
更新替代率	10.00%	30.0%	50.0%	70.0%	100.0%
专利收入分成额小计	4,766,556.72	3,895,728.21	2,956,769.68	1,886,364.79	-
专有技术未来现金流合计	4,766,556.72	3,895,728.21	2,956,769.68	1,886,364.79	-
折现率	18.11%	18.11%	18.11%	18.11%	18.11%
折现年限	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
折现系数	0.8467	0.7168	0.6069	0.5139	0.4351
专利现金流现值	4,035,692.76	2,792,642.29	1,794,557.95	969,346.40	-
专利评估值	9,592,200.00				

三、其他无形资产-商标评估介绍

（一）商标评估方法

纳入本次评估范围的商标，大部分商标处于在用状态，部分目前并无使用于产品中。商标使用情况详见《无形资产-其他无形资产评估明细表》备注列。

1、未使用商标

对于未使用在商品中的商标，不能给企业收入带来明显贡献，且经向被评估单位了解，未来也将不再使用，故本次评估值为 0。

2、在用商标

对于在用的商标，其对应的产品具有较齐全的历史销售资料，在现有经营管理模式下，在可见的未来具有持续盈利的能力，因此，委估无形资产-商标的未来收益可预测，并可估计获得收益的风险，预期从该等无形资产得到的收益，故采用收益法评估。计算公式为：

$$PV_{\text{商标}} = \sum_{i=t_0}^{t_n} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中各项参数分别为：

PV 商标：商标专用权采用收益法之评估值；

i：评估基准日后距离评估基准日的时间间隔，单位为年；

t_0 ：待估权益存在预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔， $t_0=1$ ；

t_n ：待估权益存在预期收益期 $t_n=\infty$ ；

R_i ：在距评估基准日 i 年的时点，待估权益的预期收益估测值；

r：与待估权益预期收益匹配的折现率。

应用收益法时的主要参数选取：

（1）预期收益及实现收益的时点

预期收益 $R_i = \text{委估无形资产对应产品预期销售收入} \times \text{委估无形资产分成率}$

对于 R_i ，在详细预测未来年度委估无形资产对应产品销售收入的基础上进行收入分成计算出每年的预期收益，再减去相应的成本费用和税收。假设预期收益的设定收益实现时点为当年年末。

其中无形资产分成率采用层次分析法确定，具体为根据产权持有单位中、高层专业人士对产权持有单位各经营要素分析及比较确定。

（2）预期收益的持续时间

对于商标专用权，根据《中华人民共和国商标法》，注册商标有效期满可申请续展注册，每次续展注册的有效期为十年，未规定续展次数，即在正常经营情况下，委估国内注册商标将一直持续注册使用，因此，评估人员设定待估资产预期收益的持续时间为永续年期。

（3）预期收益的折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为委估商标-瓷砖商标的资产预期收益，则选取无形资产回报率作为其折现率。具体参考专利技术评估的过程介绍。

（二）在用商标评估计算案例-鹰牌相关商标

1. 收入预测（单位：人民币元）

由于鹰牌相关商标对应的历史收入占比可以分出，本次根据2020年鹰牌相关商标对应的产品收入占比确定未来各年收入情况，预测数据如下：（单位：元）

年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
收入	1,311,967,424.67	1,406,700,970.91	1,512,043,323.85	1,627,992,290.51	1,713,986,127.48	1,713,986,127.48

2. 分成率（收入分成率）

层次分析法（Analytic Hierarchy Process，简称 AHP），是指将一个复杂的多目标决策问题作为一个系统，将目标分解为多个目标或准则，进而分解为多指标（或准则、约束）的若干层次，通过定性指标模糊量化方法算出层次单排序（权数）和总排序，以作为目标（多指标）、多方案优化决策的系统方法。具体为构造一个判断矩阵，两两比较各分解要素之间的重要性程度（用 1-5 分量化），得出各分解要素的权重。

本次评估中，按照层次分析法，将被评估单位的整体经营要素分解为资金、生产工艺技术、营销管理、成本及其他管理等 4 大因素，而将其中的营销管理分解为渠道开发、公关、广告促销、客户、产品、商标品牌、销售信息收集、销售队伍等 8 大因素；将其中的生产工艺技术分解为原料配方、工艺流程、质量控制、专利技术 etc 4 大因素。

通过抽取样本方式，并且有针对性的设计表格让被评估单位的中、高层专业人士对上述各层次分解要素进行两两比较，对其重要性打出相应分值，最终将每一份有效样本的结果汇总取其平均值。对于经营要素的分析，抽取产权持有单位高层人员参与调查，样本数 ≥ 3 ；对于营销管理要素的分析，主要抽取市场部门等的中、高层专业人士对每个品牌进行分析，

每个品牌样本数 ≥ 3 ；对于生产工艺技术要素的分析，主要抽取质量控制部门等的中、高层专业人士参与调查，样本数 ≥ 3 。具体调查表如下所示：

参与调查人员： 部门： 职位：

一样重要 比较重要 很重要
1 3 5

经营要素	资金	生产工艺技术	营销管理	成本及其他管理	合计	比例%
资金	1.00				1.00	25.00
生产工艺技术		1.00			1.00	25.00
营销管理			1.00		1.00	25.00
成本及其他管理				1.00	1.00	25.00

参与调查人员： 部门： 职位： 参与调查品牌：

一样重要 比较重要 很重要
1 3 5

营销管理	渠道开发	公关	广告促销	客户	产品	商标品牌	销售信息收集	销售队伍	合计	比例%
渠道开发	1.00								1.00	12.50%
公关		1.00							1.00	12.50%
广告促销			1.00						1.00	12.50%
客户				1.00					1.00	12.50%
产品					1.00				1.00	12.50%
商标品牌						1.00			1.00	12.50%
销售信息收集							1.00		1.00	12.50%
销售队伍								1.00	1.00	12.50%

根据被评估单位中、高层专业人士按照层次分析法对上述各层次分解要素的分析发现，营销管理因素占产权持有单位所有 4 大经营要素（资金、生产工艺技术、营销管理、成本及其他管理）的比重平均值为 24.49%，商标品牌在营销管理 8 大因素的比重平均值为 21.51%。

项目	营销管理经营要素	商标利润贡献因素调查	商标贡献比例
调查对象1	24.92%	23.80%	5.93%
调查对象2	26.48%	20.31%	5.38%
调查对象3	21.15%	19.26%	4.07%
调查对象4	24.92%	21.57%	5.38%
调查对象5	25.00%	22.59%	5.65%
平均值	24.49%	21.51%	5.27%

故结合被评估单位近 2 年的销售利润率、营销管理因素占有所有经营要素的比重、商标在营销管理网络中的比重，则商标的销售收入贡献率如下所示（即分成率）：

年份	主营业务收入	主营业务成本	销售费用	(主营业务利润-销售费用)/主营业务收入	商标的收入贡献比例	商标在销售收入中的贡献比例
2020年	1,249,038,244.93	912,098,772.34	139,620,836.55	15.80%	5.27%	0.83%
2019年	1,198,878,506.98	925,998,497.34	135,273,614.94	11.48%	5.27%	0.60%
					分成率	0.72%

3. 成本费用

商标专用权的成本费用主要为续展注册费，根据国内商标法的规定，商标到期后均可续展注册，一般续展注册的有效期为 10 年。根据产权持有单位人员介绍以及了解市场情况，国内商标续展一次平均 2,000.00 元/项。由于商标专用权可无限续展，其收益年限为永续年期，故将其续展时的成本费用年金化（年金化利息率同折现率，年限为 10 年）计算出每年需支付的费用，即为每年需支付的成本费用。

4. 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为委估专利技术-瓷砖技术的资产预期收益，则选取无形资产回报率作为其折现率。计算公式为：

$$r_i = (WACC - W_c \times r_c - W_f \times r_f) \div W_i$$

其中：WACC：加权平均总资本回报率

W_c：为营运资产（资金）占全部资产比例；

W_f：为固定资产（资金）占全部资产比例；

W_i：为无形资产（资金）占全部资产比例；

r_c：为投资营运资产（资金）期望回报率；

r_f：为投资固定资产（资金）期望回报率；

r_i：为投资无形资产（资金）期望回报率。

W_c、W_f、W_i、r_c、r_f、r_i 均为税前指标。

商标折现率具体计算过程详见石湾鹰牌专利折现率计算过程。

5. 鹰牌相关商标计算结果（单位：元）

年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
收入	1,311,967,424.67	1,406,700,970.91	1,512,043,323.85	1,627,992,290.51	1,713,986,127.48	1,713,986,127.48
分成率	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%
商标分成额小计	9,425,535.65	10,106,127.56	10,862,936.06	11,695,945.40	12,313,748.83	12,313,748.83
商标未来现金流合计	9,425,535.65	10,106,127.56	10,862,936.06	11,695,945.40	12,313,748.83	12,313,748.83
后续投入						7,611.32
专利权未来税前现金流	9,425,535.65	10,106,127.56	10,862,936.06	11,695,945.40	12,313,748.83	12,306,137.51
折现率	18.11%	18.11%	18.11%	18.11%	18.11%	18.11%
折现年限	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	∞
折现系数	0.8467	0.7168	0.6069	0.5139	0.4351	2.4024
商标现金流现值	7,980,302.81	7,244,550.37	6,593,062.84	6,010,196.26	5,357,435.40	29,564,461.01
商标评估值	62,750,000.00					

同理，华鹏相关商标评估值为 3,391,400.00 元。

四、其他无形资产-著作权评估介绍

被评估单位的著作权包含鹰牌大学图案1项及计算机软件著作权1项。

对于著作权，由于使用价值不大，经向被评估单位了解未来也不再使用，故本次评估值为0。

负债评估技术说明

一、短期借款

短期借款账面值 169,913,684.89 元, 为被评估单位借交通银行股份有限公司佛山高明支行、广发银行股份有限公司佛山湖景支行和交通银行股份有限公司佛山高明支行等公司的 17 笔借款。

根据被评估单位提供的信用报告、担保合同等相关资料, 截至 2020 年 12 月 31 日, 担保情况如下:

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山石湾华鹏陶瓷有限公司、广东鹰牌陶瓷集团有限公司、鹰牌陶瓷实业(河源)有限公司	佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司	24,000.00	2018.10.22	2023.10.22	否(注1)
河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、广东鹰牌陶瓷集团有限公司	佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司	10,000.00	2020.11.24	2024.11.23	否(注2)
河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、广东鹰牌陶瓷集团有限公司	佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司	5,000.00	2019.11.29	2023.6.10	否(注3)
河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、广东鹰牌陶瓷集团有限公司	佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司	5,000.00	2020.10.15	2021.10.15	否(注4)
佛山聚锦投资有限公司、广东鹰牌陶瓷集团有限公司	佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司	19,200.00	2019.4.23	2024.4.23	否(注5)
河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山石湾华鹏陶瓷有限公司、广东鹰牌陶瓷集团有限公司、鹰牌陶瓷实业(河源)有限公司	佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司	10,000.00	2019.4.17	2024.12.31	否(注6)
河源市东源鹰牌陶瓷有限公司	佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司	6,732.00	2019.4.2	2029.4.2	否(注7)

注 1: 河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山石湾华鹏陶瓷有限公司、广东鹰牌陶瓷集团有限公司、鹰牌陶瓷实业(河源)有限公司于 2018 年 10 月与东莞银行股份有限公司佛山分行签订最高额保证合同, 为石湾鹰牌向东莞银行股份有限公司佛山分行申请最高授信额度人民币 240,000,000.00 元银行承兑汇票提供保证担保。截止至 2020 年 12 月 31

日，上述合同担保余额为 16,070,373.22 元。

注 2：河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、广东鹰牌陶瓷集团有限公司于 2020 年 11 月与广发银行股份有限公司佛山分行签订最高额保证合同，为石湾鹰牌向广发银行股份有限公司佛山分行申请最高限额人民币 100,000,000.00 元借款提供保证担保。截止至 2020 年 12 月 31 日，上述合同担保余额为 50,000,000.00 元。

注 3：河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、广东鹰牌陶瓷集团有限公司于 2019 年 11 月与广东华兴银行股份有限公司佛山分行签订最高额保证合同，为石湾鹰牌向广东华兴银行股份有限公司佛山分行申请最高融资额度人民币 50,000,000.00 元授信提供保证担保。截止至 2020 年 12 月 31 日，上述合同担保余额为 32,007,126.88 元。

注 4：河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、广东鹰牌陶瓷集团有限公司于 2020 年 11 月与华夏银行股份有限公司佛山分行签订最高额保证合同，为石湾鹰牌向华夏银行股份有限公司佛山分行申请最高融资额度人民币 50,000,000.00 元授信提供保证担保。截止至 2020 年 12 月 31 日，上述合同担保余额为 49,554,173.26 元。

注 5：广东鹰牌陶瓷集团有限公司、佛山聚锦投资有限公司分别于 2019 年 4 月、2020 年 3 月与交通银行股份有限公司佛山分行签订最高额保证合同，为石湾鹰牌向交通银行股份有限公司佛山分行申请最高融资额度人民币 192,000,000.00 元借款提供保证担保。截止至 2020 年 12 月 31 日，上述合同担保余额为 100,000,000.00 元。

注 6：河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山石湾华鹏陶瓷有限公司、广东鹰牌陶瓷集团有限公司、鹰牌陶瓷实业(河源)有限公司于 2019 年 4 月与佛山农村商业银行股份有限公司澜石支行签订最高额保证担保合同，为石湾鹰牌向佛山农村商业银行股份有限公司澜石支行申请最高融资额度人民

币 100,000,000.00 元授信提供保证担保。截止至 2020 年 12 月 31 日，上述合同担保余额为 0.00 元。

注 7：河源市东源鹰牌陶瓷有限公司于 2019 年与东莞银行股份有限公司佛山分行签订抵押合同，将原值为 66,627,438.71 元的房屋建筑物、原值为 24,788,486.79 元的土地使用权作为抵押物，为石湾鹰牌向东莞银行股份有限公司佛山分行申请最高授信额度人民币 67,320,000.00 元银行承兑汇票提供担保。截止至 2020 年 12 月 31 日，上述合同担保余额为 16,070,373.22 元。

评估人员核对了借款合同，抽查有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息支付及时，以经核实后的账面值作为评估值。

短期借款评估值为 169,913,684.89 元，评估无增减。

二、 应付票据

应付票据账面值 189,353,858.61 元，主要为被评估单位应支付清远市升华建陶有限公司、广东永航新材料实业股份有限公司和肇庆市高要区鸿顺达陶瓷有限公司的票据。

评估人员核对了应付票据发生的日期及其所对应的项目，抽查有关账簿记录、文件资料和合同。经查实，在确认账面债务发生真实性的基础上，以经核实后的原币账面值确定评估值。

应付票据评估值为 189,353,858.61 元，评估无增减。

三、 应付账款

应付账款账面值 137,689,265.21 元，主要为被评估单位应支付的货款。

评估人员核对了应付账款发生的日期及其所对应的项目，抽查有关账簿记录、文件资料，并对大额应付款项发函确认，根据回函确定应付款

项的真实性和完整性。经查实，评估基准日不存在评估基准日收到但尚未处理的购货发票，以及虽未收到发票，但已到达企业的商品等未在账面上记录的应付账款，同时，在确认账面债务发生真实性的基础上，以经核实后的原币账面值确定评估值。

应付账款评估值为 137,689,265.21 元，评估无增减。

四、 合同负债

合同负债账面值 229,476,430.21 元，主要是被评估单位预收客户的货款。

评估人员核对了合同负债发生的日期及其所对应的项目，抽查有关账簿记录、文件资料，经查实合同负债均为在未来应支付相应的权益或资产，故以核实后账面值确定为评估值。

合同负债评估值为 229,476,430.21 元，评估无增减。

五、 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 17,389,859.00 元，是企业为获得职工提供的服务而给予的报酬，为工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费和住房公积金等，对应金额如下：

序号	结算内容	账面价值（元）
1	工资、奖金、津贴和补贴	16,860,828.79
2	职工福利费	122,909.00
3	住房公积金	198,950.50
4	工会经费	87,659.71
5	辞退福利	119,511.00

评估人员对于应付职工薪酬，核查了相关凭证及账簿资料，通过获取或编制企业应付职工薪酬明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报

表数核对, 汇总或收集与现金流量有关的信息, 核实了职工薪酬的提取及使用情况。经核实, 应付职工薪酬账、表、单相符, 与相关会计科目的应付职工薪酬计提数核对一致, 账面余额均为应承担的负债, 以经核实后账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 17,389,859.00 元, 评估无增减。

六、 应交税费

应交税费账面值 16,177,086.82 元, 对应金额如下: (单位: 元)

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值
1	国家税务总局佛山市禅城区税务局	2020/12/1	应交个人所得税	90,945.80
2	国家税务总局佛山市禅城区税务局	2020/12/1	应交企业所得税	6,724,782.27
3	国家税务总局佛山市禅城区税务局	2020/12/1	教育费附加	218,411.40
4	国家税务总局佛山市禅城区税务局	2020/12/1	印花税	24,036.00
5	国家税务总局佛山市禅城区税务局	2020/12/1	城市维护建设税	509,626.60
6	国家税务总局佛山市禅城区税务局	2020/12/1	地方教育附加	145,607.60
7	国家税务总局佛山市禅城区税务局	2020/12/1	应交增值税	7,170,129.95
8	国家税务总局佛山市禅城区税务局	2020/12/31	个人所得税	20,539.40
9	国家税务总局佛山市禅城区税务局	2020/12/31	印花税	3,225.30
10	国家税务总局佛山石湾分局	2020/12/28	个人所得税	558.23
11	国家税务总局佛山石湾分局	2020/12/31	企业所得税	20,014.64
12	国家税务总局东源县税务局	2020/12/31	应交增值税\减免税款	79,476.67
13	国家税务总局东源县税务局	2020/12/31	未交增值税	92,534.75
14	国家税务总局东源县税务局	2020/12/31	应交个人所得税	43,097.20
15	国家税务总局东源县税务局	2020/12/31	应交企业所得税	998,063.73
16	国家税务总局东源县税务局	2020/12/31	教育费附加	4,520.81
17	国家税务总局东源县税务局	2020/12/31	印花税	20,967.95
18	国家税务总局东源县税务局	2020/12/31	城市维护建设税	7,534.69
19	国家税务总局东源县税务局	2020/12/31	地方教育附加	3,013.83

评估人员查验了企业历年来所交税费的税种和金额, 查阅了该企业的纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿, 经核其税款计算准确合规、按当地税收管理机关要求纳税, 核实结果账、表、单金额相符。评估人员在核实基准日所应缴纳的税种和金额无误的基础上, 以核实后账面价值确认评估值。

应交税费评估值 16,177,086.82 元, 评估无增减。

七、 其他应付款

其他应付款账面值 92,124,237.26 元，主要为应付保证金及加盟金等。

评估人员核实了相关账簿记录、文件资料，对各项其他应付款进行了解，特别对大额其他应付款或异常的项目着重调查，核查其原始凭证，确定其真实、正确性。以经核实后的账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 92,124,237.26 元，评估无增减。

八、 其他流动负债

其他流动负债账面值 18,082,738.93 元，主要是被评估单位预提费用等产生的负债。

评估人员核查了其他流动负债入账的有关依据，了解递其他流动负债的形成原因和未来预计支付的情况，确认其真实性后以核实后账面值确认为评估值。

其他流动负债评估值为 18,082,738.93 元，评估无增减。

第四部分 收益法评估技术说明

一、应用收益法评估企业价值简介

(一) 企业价值和企业价值评估

本评估项目所称企业价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。企业价值评估，是指资产评估师对评估基准日特定目的下股东全部权益价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

本次收益法采用佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司四家公司模拟合并的口径进行评估。

(二) 评估方法与应用前提

由于企业价值可以体现为企业在特定时期、地点和条件约束下所具有的持续获利能力，企业价值评估以企业的获利能力为核心，综合考虑影响企业获利能力的各种因素以及企业面临的各種风险进行评估。因此，企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。其应用必须具备三个前提：

- 1、 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、 企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、 企业预期获利年限可以预测。

根据被评估企业成立时间的长短、历史经营情况，尤其是经营和收益稳定状况、未来收益的可预测性，可适用于采用收益法进行评估。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。本项目采用的是未来收益折现法。

(三) 收益法计算模型

1、 评估模型

考虑被评估单位成立时间长短、资本结构和历史经营情况，尤其是未来经营模式、收益稳定性和发展趋势、资本结构预计变化，资产使用状况等，我们采用企业自由现金流折现模型评估。

2、 计算公式

本次评估基本计算公式为：

$$E=B-D-M \quad (1)$$

式中：E：被评估单位的股东全部权益价值；

B：被评估单位的企业价值；

D：被评估单位付息债务价值；

M：被评估单位的少数股东权益价值。

其中： $B = P + C$ (2)

P：被评估单位的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^{i/2}} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中： R_i ：评估对象在预测期内第*i*年的预期收益；预测期是指被评估单位从评估基准日至达到经营收益相对稳定的时间。

R_{n+1} ：评估对象在预测期满后第1年的预期收益；

r：折现率；

n：评估对象的预测期；

C：被评估单位基准日存在的溢余和非经营性资产(负债)的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中： C_1 ：基准日溢余资产价值；

C_2 ：基准日非经营性资产（负债）价值；

3、 应用收益法时的主要参数选取

(1) 预期收益及实现收益的时点

根据本项目评估对象的具体情况，使用企业自由现金流量作为评估对象经营性资产的预期收益指标。

企业自由现金流量 = 收入 - 成本费用 - 税收 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 企业所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金变动

其中，预期收益中包括被评估单位于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润，未扣除评估对象的所有者持有权益期间为管理该项权益而需支付的成本费用，以及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境内支付的税项与相关费用。

预期收益实现时点按年度预期收益报表时点确定，设定在每年的公历年末。

(2) 预测期

企业经营达到相对稳定前的时间区间是确定详细预测期的主要因素。根据被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，以及管理层对未来业务发展和市场前景预测，合理确定详细预测期。详细预测期取自评估基准日起 5 个完整收益年度。

(3) 预期收益的持续时间

由于国家有关法律法规未对被评估单位所处行业的经营期限有所限制，被评估单位的章程、合资合同等文件也未对企业的经营期限做出规定，被评估单位所在行业是持续发展且没有可预见的消亡期，同时，根据被评估单位的主营业务构成、经营现状、拥有的资产特点和资源条件，及其对未来发展潜力和前景的判断，被评估单位具有市场竞争能力和可持续经营能力，在正常情况下，被评估单位将一直持续经营，因此，本次评估设

定预期收益的收益期为永续年期。

(4) 预期收益终止时，待估权益的清算价值

由于被评估单位一直持续经营，待估权益存在预期收益的持续时间为无穷，故设定待估权益在永续经营期之后的清算价值为零。

(5) 待估权益预期收益的折现率

由于评估模型采用企业自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统一的原则，折现率 r 选取加权平均资本成本模型（WACC）计算确定。则：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (5)$$

w_d : 评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (6)$$

w_e : 评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (7)$$

r_d : 评估对象的税后债务成本；

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (8)$$

r_f : 无风险报酬率；

r_m : 市场期望报酬率；

ε : 评估对象的特性风险调整系数；

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}\right) \quad (9)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (10)$$

β_t : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (11)$$

式中: K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 K=1;

β_x : 可比公司股票的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(四) 收益法评估企业价值基本步骤

1、收集并分析被评估企业的信息资料和与被评估企业相关的其他信息资料;

2、根据评估对象、所选择的价值类型和评估方法等相关条件, 在与委托方和相关当事方协商并获得有关信息的基础上, 采用适当的方法, 对被评估企业和参考企业的财务报表中对评估过程和评估结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整, 以合理反映企业的财务状况和盈利能力;

3、根据企业的资产配置和使用情况, 以及未来业务发展的设想对企业评估基准日资产负债进行分析, 将其分为以下两类, 并确定采用收益法评估的范围:

- (1) 经营性资产、负债;
- (2) 非经营性资产、负债和溢余资产;

收益法评估不包含第(2)类资产、负债; 对于不纳入收益法评估范围的第(2)类资产负债在适当及切实可行的情况下进行单独分析和评估。

4、对纳入收益法评估的资产、负债的预期收益进行界定，确定采用现金流量、各种形式的利润或现金红利等的预期收益口径；

5、从委托方或相关当事方获取被评估企业未来经营状况和收益状况的预测，研究与企业经营和收益分配相关的宏观因素、行业因素、企业个别因素等影响因素，并进行必要的分析、判断和调整，并对预测趋势与被评估企业现实情况存在重大差异的原因及其合理性进行分析；

6、根据被评估企业经营状况和发展前景以及被评估企业所在行业现状及发展前景，合理确定收益预测期间，并恰当考虑预测期后的收益情况及相关终值的计算；

7、综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、加权平均资金成本等资本市场相关信息和被评估企业、所在行业的特定风险等因素，合理确定资本化率或折现率；

8、将收益法各项参数代入计算模型，计算得出收益法评估值；

9、将收益法评估值与未纳入收益法评估范围的第(2)类资产、负债的评估值汇总得出企业价值总评估值。

二、 评估对象

评估对象是佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司模拟合并主体的股东全部权益价值。

评估范围是佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司模拟合并主体在评估基准日二〇二〇年十二月三十一日拥有的全部资产、负债。

三、 企业的历史经营绩效分析

截至评估基准日，佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司资产总额为 114,333.07 万元，负债总额 79,821.85 万元，净资产为 34,511.22 万元；实现营业收入 120,876.72 万元，利润总额 4,229.89 万元。公司近三年财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
资产总额	127,298.67	110,412.09	114,333.07
负债总额	85,312.01	79,479.13	79,821.85
净资产	41,986.66	30,932.96	34,511.22
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	103,137.61	112,464.20	120,876.72
营业成本	81,453.09	87,376.75	92,544.03
利润总额	4,661.57	4,079.82	4,229.89
经营活动产生的现金流量净额	1,832.65	7,283.88	-1,454.07
投资活动产生的现金流量净额	973.49	-6,683.82	7,028.16
筹资活动产生的现金流量净额	-2,693.77	2,897.71	-7,498.64
审计意见	无保留意见（年审报告）	无保留意见	无保留意见

截至评估基准日，河源市东源鹰牌陶瓷有限公司资产总额为 48,531.97 万元，负债总额 37,355.94 万元，净资产为 11,176.03 万元；实现营业收入 34,038.14 万元，利润总额 3,372.91 万元。公司近三年财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
资产总额	40,216.42	45,424.09	48,531.97
负债总额	29,377.29	37,142.48	37,355.94
净资产	10,839.13	8,281.61	11,176.03
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	32,006.54	24,645.63	34,038.14
营业成本	27,715.15	22,497.11	28,256.89
利润总额	453.86	-1,881.70	3,372.91
经营活动产生的现金流量净额	4,489.61	-494.53	7,289.62
投资活动产生的现金流量净额	-324.22	-1,001.73	-2,807.15
筹资活动产生的现金流量净额	-981.13	-1,210.66	953.88
审计意见	无保留意见（年审报告）	无保留意见	无保留意见

截至评估基准日，佛山鹰牌科技有限公司资产总额为 2,501.87 万元，负债总额 2,439.41 万元，净资产为 62.46 万元；实现营业收入 5,661.65 万元，利润总额-1,093.47 万元。公司近三年财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
资产总额	84.55	1,536.41	2,501.87
负债总额	0.93	650.06	2,439.41
净资产	83.61	886.35	62.46
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	0.00	0.00	5,661.65
营业成本	0.00	0.00	4,870.10
利润总额	-11.23	-133.42	-1,093.47
经营活动产生的现金流量净额	1.42	48.21	-82.58
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	-83.86
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	900.00	0.00
审计意见	无保留意见（年审报告）	无保留意见	无保留意见

截至评估基准日,佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司资产总额为 1,130.11 万元,负债总额 951.90 万元,净资产为 178.21 万元;实现营业收入 882.85 万元,利润总额-61.49 万元。公司近三年财务状况如下表:

资产、负债和财务状况简表

单位:人民币万元

指标名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
资产总额	1,550.73	644.50	1,130.11
负债总额	1,327.72	420.16	951.90
净资产	223.00	224.34	178.21
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	6,215.47	1,989.16	882.85
营业成本	5,418.60	1,785.73	773.42
利润总额	27.89	8.26	-61.49
经营活动产生的现金流量净额	-168.37	-703.71	254.49
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00
审计意见	无保留意见(年审报告)	无保留意见	无保留意见

截至评估基准日,佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司模拟合并的资产总额为 132,893.10 万元,负债总额 87,020.72 万元,净资产为 45,872.38 万元;实现营业收入 130,565.48 万元,利润总额 6,465.88 万元。模拟合并主体近三年财务状况如下表:

资产、负债和财务状况简表（合并）

单位：人民币元

指标名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
资产总额	166,479.20	131,189.77	132,893.10
负债总额	124,650.42	90,936.94	87,020.72
净资产	41,828.78	40,252.84	45,872.38
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	112,745.32	119,887.85	130,565.48
营业成本	87,689.58	92,599.85	95,600.37
利润总额	-1,347.00	2,019.32	6,465.88
经营活动产生的 现金流量净额		6,133.84	6,007.46
投资活动产生的 现金流量净额		-7,685.55	4,137.15
筹资活动产生的 现金流量净额		2,587.05	-6,544.77
审计意见	未经审计	无保留意见	无保留意见

以上模拟合并的数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了报告号为信会师报字[2021]第 ZC10315 号的无保留意见审计报告。

四、企业的资产负债状况分析与收益法评估范围的确定

1、评估基准日资产负债情况

截至评估基准日，佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司模拟合并的资产总额为 132,893.10 万元，负债总额 87,020.72 万元，净资产为 45,872.38 万元；实现营业收入 130,565.48 万元，利润总额 6,465.88 万元。

2、企业各类资产负债的区分

根据前文对评估基准日企业资产负债的状况分析，结合收益法的应用前提，评估人员对评估基准日企业部分资产负债进行了相应区分，将其分为以下几类，并确定采用收益法评估的范围：

（1）经营性资产、负债：与公司经营相关的资产及负债；

（2）非经营性资产、负债：主要为其他应收款中的关联方的往来款、递延所得税资产和闲置设备；

(3) 溢余资产：主要为溢余货币资金。

具体如下所示：

	一级科目	明细科目	账面值		一级科目	明细科目	账面值
1	第(1)类资产负债：经营业务资产负债						
	资产总计		117,818.79		负债总计		87,020.72
	净资产总计		30,798.07				
2	第(2)类资产负债：非经营性资产负债						
	资产总计		10,544.01		负债总计		-
	净资产总计		10,544.01				
3	第(3)类资产负债：溢余资产						
	资产总计		4,530.30		负债总计		-
	净资产总计		4,530.30				
	资产总计		132,893.10		负债总计		87,020.72
	净资产总计		45,872.38				

本次纳入收益法评估范围的为第(1)类资产负债。

五、 主要评估依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第 42 号)；
- 3、《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)；
- 4、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号)；
- 5、《中华人民共和国商标法》(2013 年 8 月 30 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议《关于修改〈中华人民共和国商标法〉的决定》第三次修正)；
- 6、《中华人民共和国商标法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 651 号)；
- 7、《中华人民共和国专利法》(2008 年 12 月 27 日第十一届全国人

民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

8、《中华人民共和国专利法实施细则》(2001年6月15日中华人民共和国国务院令 第306号公布，根据2010年1月9日《国务院关于修改〈中华人民共和国专利法实施细则〉的决定》第二次修订)；

9、《中华人民共和国著作权法》(2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第13次会议修订)；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令 第32号，于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起实施)；

11、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 第32号，于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起实施)；

12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号)；

13、《企业财务通则》(财政部令 第41号)。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资【2017】43号)；
- 2、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协【2018】35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——资产评估方法》(中评协【2019】35号)；
- 5、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协【2018】38号)；
- 6、《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42号)；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47号)；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48号)。

(三) 主要资料及数据来源

- 1、评估对象所涉及企业之历次验资报告、审计报告；

- 2、评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料；
- 3、企业提供的有关经营预测资料及财务会计报表、其他财务经营资料；
- 4、国家统计局公布的统计数据；
- 5、相关上市公司公开信息资料；
- 6、CCER 中国证券市场数据库；
- 7、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2020 年 12 月 21 日公布的贷款市场报价利率；
- 8、中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)公布的债券交易资料；
- 9、上海万得信息技术有限公司的统计资料 (WIND 资讯)。

六、 主要评估假设与前提

(一) 评估基本假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此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在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二) 关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

5、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

6、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

7、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

(三) 关于企业经营和预测假设

1、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，将按照既定对未来业务的调整方式和人员整合方案，以及现有的经营目的、经营方式、管理水平、财务结构，以及所处行业状况及市场状况下持续经营下去，能连续获利，其收益可以预测。

2、假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，在目前经营规模之上按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营，未

考虑将来新增投资者带来包括资金、管理等改变所带来的影响。

3、假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等宏观政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5、假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6、假设被评估单位在持续经营期内的任一时点其资产的表现形式是不同的。

7、假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力强当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

8、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

9、假设本次评估测算的各项参数取值不受到通货膨胀因素的影响。

(四) 其他假设

1、依据东源县自然资源局已于 2021 年 4 月出具的证明文件，未办理权属证明的土地上盖物不存在被该局强制拆除、没收的情形，也不存在被征收、强制收回及其他影响正常使用的情形，本次评估假设该上盖建筑物不存在被强制拆除、没收的情形，不存在被征收、强制收回及其他影响正常使用的情形。

2、被评估单位中石湾鹰牌高新技术企业证书到期日为 2021 年 11 月 27 日，东源鹰牌到期日为 2022 年 12 月 1 日，其他两家公司不是高新技

术企业且收入占比小，根据历史综合税率情况及分析各公司高新技术企业证书到期日和收入占比，本次评估假设被评估单位 2021 年所得税率为 15%，2022 年及之后所得税率为 25%。

3、假设被评估单位未办理产权证的 95,851.56 平方米土地将按评估基准日的价格于 2022 年 1 月取得。

4、假设被评估单位和其他方共有的专利，未来对应产生的收益全部归被评估单位。

5、假设被评估单位未来借款利率与评估基准日实际执行水平保持一致。

6、依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人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”，假设委托人已依法行事。

7、假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结果的影响。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结果，评估报告将会失效。

七、影响企业经营的因素分析

（一）宏观经济因素

初步核算，2020 年国内生产总值 1,015,986 亿元，按可比价格计算，比上年增长 2.3%。分季度看，一季度同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 77,754 亿元，比上年增长 3.0%；第二产业增加值 384,255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553,977 亿元，增长 2.1%。

1、粮食产量再创新高，生猪生产持续较快恢复

2020 年全国粮食总产量 66,949 万吨，比上年增长 0.9%，增产 565 万吨。其中，夏粮产量 14,286 万吨，增长 0.9%；早稻产量 2,729 万吨，增长 3.9%；秋粮产量 49,934 万吨，增长 0.7%。分品种看，稻谷产量 21,186 万吨，增长 1.1%；小麦产量 13,425 万吨，增长 0.5%；玉米产量 26,067 万吨，持平略减；大豆产量 1,960 万吨，增长 8.3%。全年猪牛羊禽肉产量 7,639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2,361 万吨，增长 5.5%；禽蛋产量 3,468 万吨，增长 4.8%；牛奶产量 3,440 万吨，增长 7.5%；猪肉产量 4,113 万吨，下降 3.3%。2020 年末，生猪存栏、能繁殖母猪存栏比上年末分别增长 31.0%、35.1%。

2、工业生产持续发展，高技术制造业和装备制造业较快增长

2020 年全国规模以上工业增加值比上年增长 2.8%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分三大门类看，采矿业增加值增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。高技术制造业和装备制造业增加值分别比上年增长 7.1%、6.6%，增速分别比规模以上工业快 4.3、3.8 个百分点。从产品产量看，工业机器人、新能源汽车、集成电路、微型计算机设备同比分别增长 19.1%、17.3%、16.2%、12.7%。四季度，规模以上工业增加值同比增长 7.1%，比三季度加快 1.3 个百分点。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.3%，比上月加快 0.3 个百分点，环比增长 1.10%。2020 年，全国工业产能利用率为 74.5%。四季度，全国工业产能利用率为 78.0%，比三季度上升 1.3 个百分点。

2020 年 1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 57445 亿

元，同比增长 2.4%，增速比 1-10 月份加快 1.7 个百分点；其中 11 月份，规模以上工业企业利润总额同比增长 15.5%，连续 6 个月保持两位数增长。

3、服务业逐步恢复，现代服务业增势良好

2020 年全国服务业生产指数与上年持平。信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 16.9%、7.0%，增速分别快于第三产业 14.8、4.9 个百分点。四季度，服务业生产指数同比增长 7.7%，比三季度加快 3.4 个百分点。12 月份，服务业生产指数同比增长 7.7%。1-11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 1.6%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业营业收入分别增长 13.5%、9.9%，增速分别快于规模以上服务业 11.9、8.3 个百分点。

2020 年 12 月份，服务业商务活动指数为 54.8%，位于较高景气区间。其中，航空运输、电信广播电视卫星传输服务、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数持续位于 60.0% 以上高位景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 60.1%，连续 6 个月位于高位景气区间。

4、市场销售较快恢复，消费升级类商品销售增速加快

2020 年社会消费品零售总额 391,981 亿元，比上年下降 3.9%。其中，限额以上单位消费品零售额 143,323 亿元，下降 1.9%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 339,119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52,862 亿元，下降 3.2%。按消费类型分，餐饮收入 39,527 亿元，下降 16.6%；商品零售 352,453 亿元，下降 2.3%。消费升级类商品销售增速加快，四季度限额以上单位通讯器材类、化妆品类、金银珠宝类商品零售额同比分别增长 26.0%、21.2%、17.3%，分别比三季度加快 16.0、7.1、5.0 个百分点。四季度，社会消费品零售总额同比增长 4.6%，比三季度加快 3.7 个百分点。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 4.6%，环比增长

1.24%。全年全国网上零售额 117,601 亿元，比上年增长 10.9%。其中，实物商品网上零售额 97590 亿元，增长 14.8%，占社会消费品零售总额的比重为 24.9%，比上年提高 4.2 个百分点。

5、固定资产投资稳步回升，高技术产业和社会领域投资增长较快

2020 年全国固定资产投资（不含农户）518,907 亿元，比上年增长 2.9%。分领域看，基础设施投资增长 0.9%，制造业投资下降 2.2%，房地产开发投资增长 7.0%。全国商品房销售面积 176,086 万平方米，增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。三次产业投资增速全部转正，其中第一产业投资增长 19.5%，第二产业投资增长 0.1%，第三产业投资增长 3.6%。民间投资 289,264 亿元，增长 1.0%。高技术产业投资增长 10.6%，快于全部投资 7.7 个百分点，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 11.5%和 9.1%。高技术制造业中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别增长 28.4%、22.4%；高技术服务业中，电子商务服务业、信息服务业投资分别增长 20.2%、15.2%。社会领域投资增长 11.9%，快于全部投资 9.0 个百分点，其中卫生、教育投资分别增长 29.9%和 12.3%。12 月份，固定资产投资环比增长 2.32%。

6、对外贸易实现正增长，贸易结构持续优化

2020 年货物进出口总额 321,557 亿元，比上年增长 1.9%。其中，出口 179,326 亿元，增长 4.0%；进口 142,231 亿元，下降 0.7%。进出口相抵，顺差为 37,096 亿元。机电产品出口增长 6%，占出口总额的 59.4%，比上年提高 1.1 个百分点。一般贸易进出口占进出口总额的比重为 59.9%，比上年提高 0.9 个百分点。民营企业进出口增长 11.1%，占进出口总额的比重为 46.6%，比上年提高 3.9 个百分点。12 月份，货物进出口总额 32,005 亿元，同比增长 5.9%。其中，出口 18,587 亿元，增长 10.9%；进口 13,419 亿元，下降 0.2%。进出口相抵，贸易顺差 5,168 亿元。

7、居民消费价格涨幅回落，工业生产者价格下降

2020 年居民消费价格上涨 2.5%，低于上年 2.9% 的涨幅，也低于 3.5% 左右的全年预期目标。其中，城市上涨 2.3%，农村上涨 3.0%。分类别看，食品烟酒价格上涨 8.3%，衣着下降 0.2%，居住下降 0.4%，生活用品及服务持平，交通和通信下降 3.5%，教育文化和娱乐上涨 1.3%，医疗保健上涨 1.8%，其他用品和服务上涨 4.3%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.2%，鲜菜价格上涨 7.1%，猪肉价格上涨 49.7%。扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 0.8%。12 月份，居民消费价格同比上涨 0.2%，环比上涨 0.7%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 1.8%，12 月份同比下降 0.4%，环比上涨 1.1%。全年工业生产者购进价格比上年下降 2.3%，12 月份同比持平，环比上涨 1.5%。

8、就业形势总体稳定，城镇调查失业率回落至上年水平

2020 年城镇新增就业 1,186 万人，明显高于 900 万人以上的预期目标，完成全年目标的 131.8%。12 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，与上年同期持平；其中 25-59 岁人口调查失业率为 4.7%，与上年同期持平。2020 年年均城镇调查失业率为 5.6%，低于 6% 左右的预期目标。12 月份，31 个大城市城镇调查失业率为 5.1%。2020 年末，城镇登记失业率为 4.24%，低于 5.5% 左右的预期目标。全年农民工总量 28,560 万人，比上年减少 517 万人，下降 1.8%。其中，本地农民工 11,601 万人，下降 0.4%；外出农民工 16,959 万人，下降 2.7%。农民工月均收入水平 4,072 元，比上年增长 2.8%。

9、居民收入增长与经济增长基本同步，城乡居民人均收入比继续缩小

2020 年全国居民人均可支配收入 32,189 元，比上年名义增长 4.7%，扣除价格因素实际增长 2.1%，与经济增长基本同步。按常住地分，城镇

居民人均可支配收入 43,834 元,比上年名义增长 3.5%,扣除价格因素实际增长 1.2%;农村居民人均可支配收入 17,131 元,比上年名义增长 6.9%,扣除价格因素实际增长 3.8%。城乡居民人均收入比值为 2.56,比上年缩小 0.08。全国居民人均可支配收入中位数 27,540 元,比上年名义增长 3.8%。按全国居民五等份收入分组,低收入组人均可支配收入 7,869 元,中间偏下收入组人均可支配收入 16,443 元,中间收入组人均可支配收入 26,249 元,中间偏上收入组人均可支配收入 41,172 元,高收入组人均可支配收入 80,294 元。

2020 年全国居民人均消费支出 21,210 元,比上年名义下降 1.6%,扣除价格因素实际下降 4.0%。按常住地分,城镇居民人均消费支出 27,007 元,名义下降 3.8%;农村居民人均消费支出 13,713 元,名义增长 2.9%。

(二)产业经济因素

1、行业发展概况

建筑陶瓷是用于建筑物饰面、建筑构件的陶瓷制品,具体可分为陶瓷砖、陶瓷薄砖、陶瓷薄板、建筑琉璃制品、饰面瓦和陶管等产品,其中以陶瓷砖为主。这些产品广泛应用在住宅装修装饰和公共建筑装修装饰中,性能突出、质量稳定、艺术感强、效果美观。

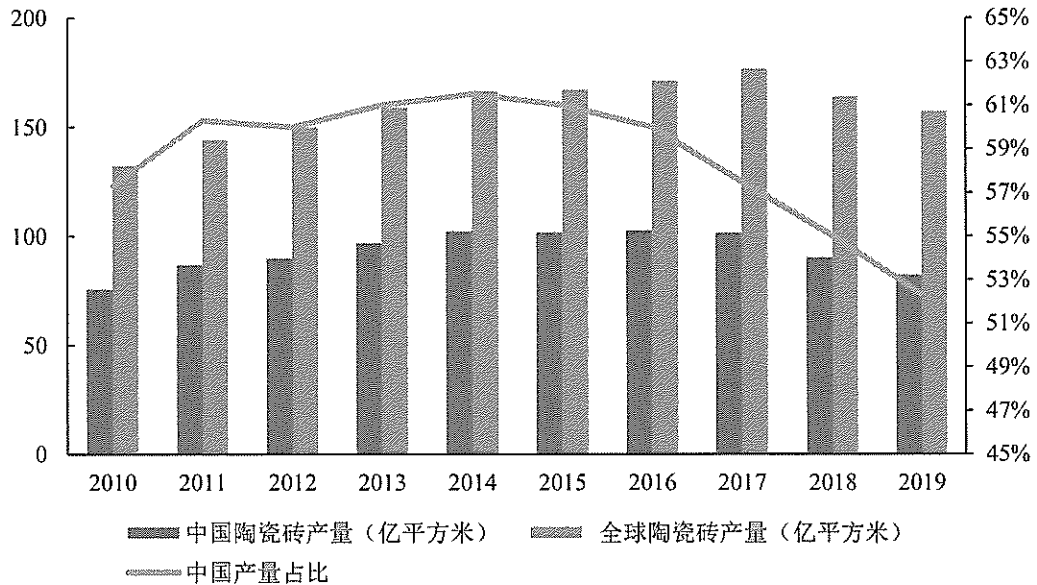
(1) 我国是陶瓷发源地,拥有悠久的陶瓷发展历史,现今是全球最大的建筑瓷砖生产和消费市场。

我国是陶瓷发源地,拥有悠久的陶瓷发展历史,早在新石器时代就发现了原始的制陶术,到了明代早期,江西景德镇生产了世界上最早的瓷质青花釉面墙地砖。

进入 21 世纪以来,伴随着我国城镇化建设的快速推进、房地产行业高速发展及居民生活水平的快速提升,我国建筑陶瓷行业驶进了飞速发展的轨道。经过短短 10 年,我国瓷砖产量就由 2001 年的不到 20 亿平方

米翻两番至 87 亿平方米，2014 年瓷砖产量更是首次突破 100 亿平米。结合中国建筑卫生陶瓷协会和 Ceramic World Review 公布的数据，中国是全球最大的瓷砖生产国，产量常年保持在 50% 以上。

中国瓷砖产量和全球瓷砖产量



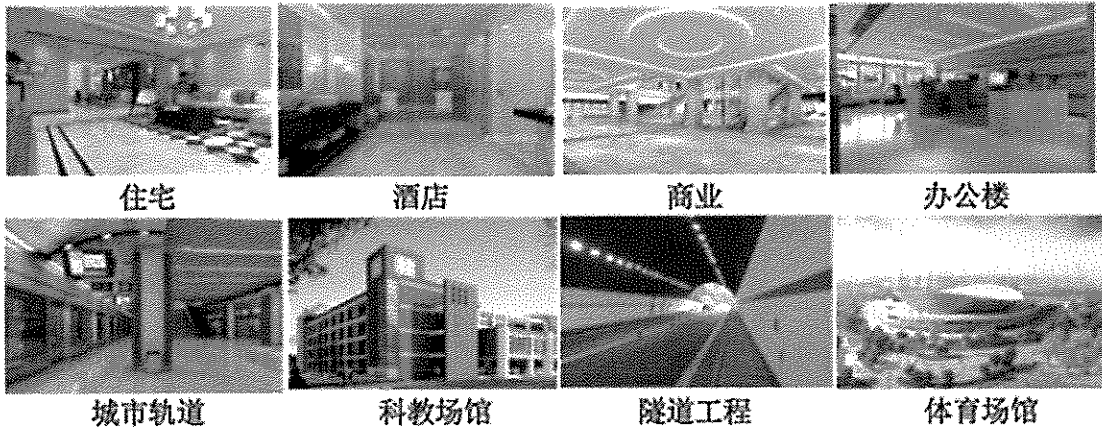
数据来源：中国建筑卫生陶瓷协会，Ceramic World Review，中信证券研究部

我国拥有独具特色的陶瓷文化，且陶瓷制品具有艺术性和耐用性相结合的特点，使我国消费者更加偏好陶瓷制品，我国已成为全球最大的建筑瓷砖消费市场。

(2) 建筑陶瓷材料性能优异，应用领域不断扩大，行业具备成长空间

建筑陶瓷是我国公共建筑装饰和住宅装饰装修普遍使用的建筑装饰材料之一，应用领域广泛。根据中国建筑卫生陶瓷协会公布数据，2019 年度，我国规模以上建筑陶瓷企业实现营收 3,079.91 亿元，同比增长 2.89%；实现利润总额 194.67 亿元，同比增长 10.58%。

建筑陶瓷下游应用领域



建筑陶瓷材料性能优异，通过利用其自身的颜色、花纹、质地可以营造出风格迥异的居室环境，展现出用户的个性与品味；同时又具有防水、耐磨、耐腐蚀、打理方便、环保等优点；另外，陶瓷材质还可以叠加发热、降醛、可触控等功能，颇受消费者喜爱。

根据中国建筑卫生陶瓷协会对“十四五”期间国内外建筑陶瓷市场需求预测，到 2025 年，建筑陶瓷产量将达 100 亿平方米，其中国内市场需求约 90 亿平方米，国际市场需求约 10 亿平方米。随着建筑陶瓷产品不断向大家居领域延伸，建筑陶瓷行业仍具备一定的成长空间。

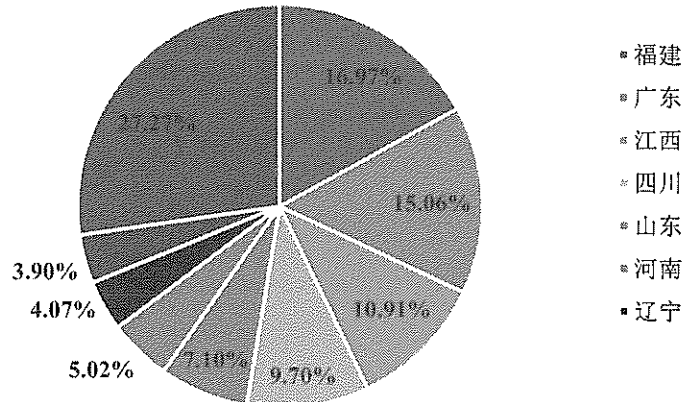
（3）国内建筑陶瓷产地分布集中，区位产业集群效应明显

土地、原料、能源是影响陶瓷砖生产的主要因素，叠加环保、交通等因素，陶瓷砖生产经常处于几年一大变的产业格局中。2000 年左右，我国的广东佛山、山东淄博、福建晋江、四川夹江四大建筑陶瓷产业基地基本形成。2000 年以后，业内以“三山两江夹一海”（佛山、唐山、博山、晋江、夹江、上海江浙）来形容新的建筑陶瓷产业布局，该格局一直维系到 2005 年前后。之后经过环保大整顿，广发佛山基地向清远、河源、肇庆、江门等泛佛山区域和江西景德镇等长江流域扩散。

目前，我国陶瓷砖产地仍相对集中，全国陶瓷厂主要分布在广东、福建、江西、四川和山东。根据中国建筑卫生陶瓷协会公布数据，上述五大

省份 2020 年度陶瓷厂分布占全国的 59.75%，其中广东省和福建省陶瓷厂分布占比高达 32.03%。整体来看，我国建筑陶瓷产地分布较为集中，区位优势产业集群效应明显。

2020年全国陶瓷厂分布情况



数据来源：中国建筑卫生陶瓷协会

(4) 行业呈现“大市场、小公司”的特征，行业集中度较低，受环保要求趋严以及出口需求下滑影响，行业加速淘汰落后产能

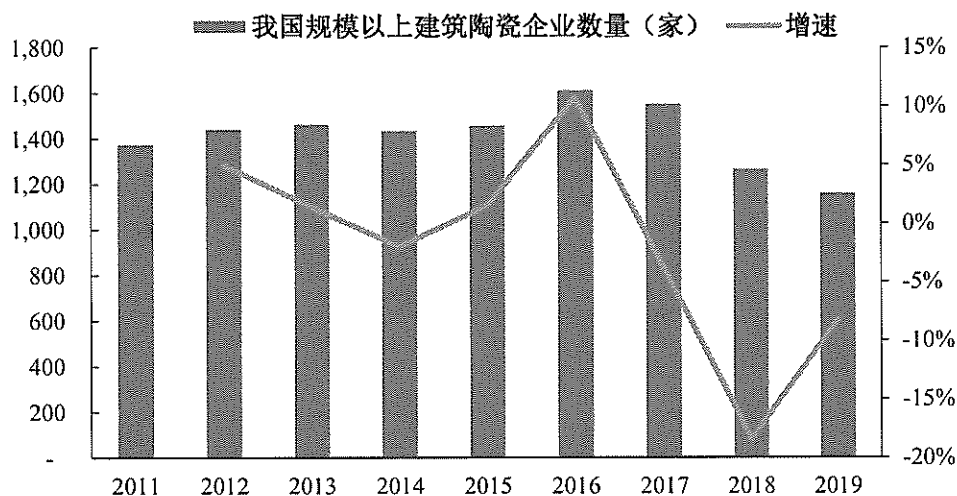
我国建筑陶瓷行业整体容量较大，但竞争规范度不够等因素导致行业集中度较低。陶瓷企业通过不断更新花色推出新品获得销量提升，装饰属性被过分强调，导致消费者对零售端竞争的认知局限于花色、风格的多样性，小企业也可以通过模仿、低价获得一定的生存空间。因此，我国建筑陶瓷行业比较分散，市场集中度较低。

近年来，国家不断加大对建筑陶瓷行业的环保督查，环保整治力度加强，部分落后产能以及环保不达标的陶瓷企业被关停整改，亦有部分陶瓷企业因为成本压力而主动选择停产；同时，由于我国是陶瓷砖出口大国，导致近年来主要出口国先后针对我国瓷砖企业开展反倾销调查或征收反倾销税，部分竞争力较弱的建筑陶瓷生产企业逐步被淘汰出局，行业落后产能被加速淘汰。

2、行业发展趋势

(1) 行业洗牌加速，行业格局逐步优化，行业集中度日趋提升，低端中小企业生存艰难，产能向头部品牌集中。

受行业产能过剩叠加环保趋严影响，近年来行业洗牌加速。根据中国建筑卫生陶瓷协会公布数据，2017-2019 年度，我国规模以上陶瓷企业数量、陶瓷砖产量连续 3 年下降，其中规模以上陶瓷企业数量增速分别为-4%、-18%、-8%，陶瓷砖产量增速-1%、-11%、-9%。在行业竞争日渐激烈、政府对环境保护愈发重视等因素的共同作用下，低端中小企业生存日趋艰难。



数据来源：中国建筑卫生陶瓷协会

尽管建筑陶瓷企业数量在减少，但规模以上建筑陶瓷企业营业收入和利润总额保持了较好增速。根据中国建筑卫生陶瓷协会公布数据，2019 年度，我国规模以上建筑陶瓷企业营业收入增速 2.89%，利润总额增速为 10.58%。

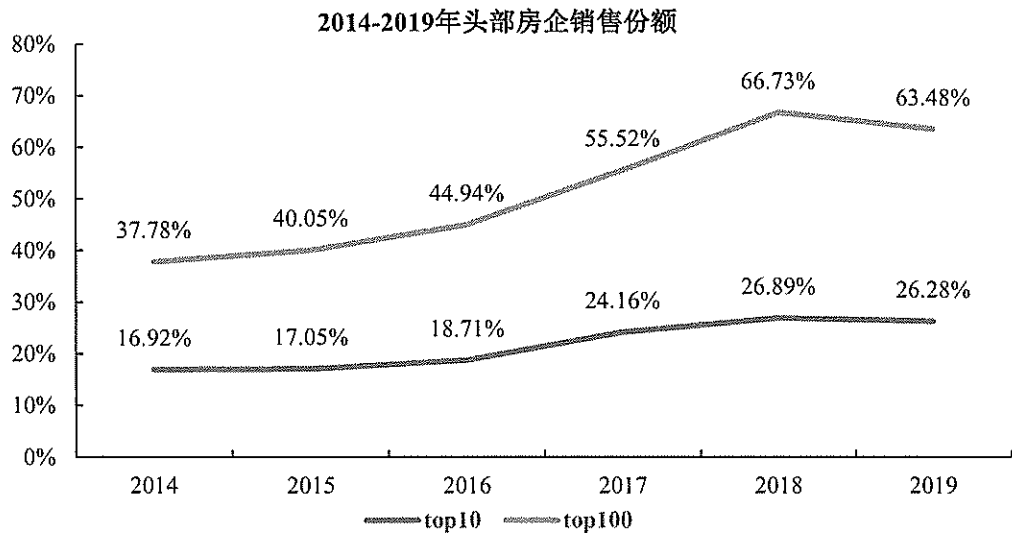
随着国内市场消费结构不断升级，消费者对美好生活有了新的定义，对建筑装饰材料的个性化需求日益提升；同时，国家持续推动建筑陶瓷行业进行绿色转型，环保要求的提高使得中小企业压力加大甚至推出市场；另外，产品迭代和技术升级加速要求企业具备过硬的技术和资金实力。在

上述因素的共同作用下，行业洗牌加速，产能逐步向头部品牌集中。

(2) 随着下游房地产行业集中度、精装修渗透率的双重提升，头部品牌企业有望借助 B 端市场（直销）进一步扩大市场份额

2016 年后全国各省陆续出台全装修政策，鼓励新建住宅全装修交付。《建筑业发展“十三五”规划》明确提出 2020 年全装修占比达到 30% 的目标。2019 年 2 月，《住宅项目规范（征求意见稿）》中提出“城镇新建住宅建筑应全装修交付”，加速全装修交付进程。2020 年 8 月，住房和城乡建设部等部门联合发布《关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》，要求“推进建筑全装修。装配式建筑、星级绿色建筑工程项目应推广全装修，积极发展成品住宅，倡导菜单式全装修，满足消费者个性化需求。”根据长城证券研究所公布数据，瓷砖在精装房中的配套率达到 99% 以上。

同时，我国房地产行业集中度逐步提升，为保障房屋品质与口碑，龙头房企倾向于选择品牌装修材料公司。根据 Wind 资讯数据统计，我国房地产行业 TOP10 企业的销售份额从 2014 年的 16.92% 增加到 2019 年的 26.28%，TOP100 企业在 2019 年市场份额超过 63%。在龙头房企涉足精装房的过程中，头部建筑陶瓷企业有望进一步夯实品牌和规模优势。



在下游房地产行业集中度、精装修渗透率的双重提升的推动下，头部

建筑陶瓷品牌企业有望借助 B 端市场进一步扩大市场份额。

(3) 产业转型升级加速，绿色制造、智能制造是行业迭代的必由之路，产品绿色化、功能化成为主流发展方向

近年来，受国家环保政策以及当地政府的产业规划影响，已不再批准新的煤制气陶瓷生产企业，产业转型升级朝着绿色化、生态化的方向进行。同时，随着全球制造业的发展模式向智能化、网络化的方向转变，大量中低端生产力正在加速被淘汰，加快推动建筑陶瓷行业智能制造转型升级已成为共识。绿色制造、智能制造是建筑陶瓷行业迭代的必由之路。

随着消费者对高品质建筑装修材料的个性化需求日益提升，建筑陶瓷产品开发将朝着绿色化、功能化的方向发展。陶瓷薄板、薄型砖、利废型新产品等绿色化产品，防静电瓷砖、透水陶瓷、防滑陶瓷、抗菌陶瓷、自洁型瓷砖等功能产品，将成为建筑陶瓷产品的主流发展方向。

(三) 企业与委估权益的个别因素

1、主营业务及主营产品

被评估单位致力于高品质建筑陶瓷产品的研发、生产和销售，产品覆盖瓷质无釉砖、瓷质有釉砖两大类，主要包括抛光砖、抛釉砖、仿古砖等，广泛应用于写字楼、政府机关、星级酒店、文教体卫建筑、交通基建建筑等公共建筑及住宅建筑装修装饰。

被评估单位系鹰牌集团目前从事建筑陶瓷业务的全部经营主体，涵盖采购、生产、销售、研发等整个业务体系，拥有“鹰牌”、“鹰牌 2086”、“华鹏”三大陶瓷品牌。其中：(1) 东源鹰牌是被评估单位中的制造和研发基地；(2) 石湾鹰牌主要经营“鹰牌”和“鹰牌 2086”两大品牌的瓷砖产品；(3) 鹰牌科技主要经营“华鹏”品牌的瓷砖产品；(4) 鹰牌贸易主要负责被评估单位部分瓷砖产品的海外推广和销售。

2、核心竞争力

（1）品牌优势

鹰牌陶瓷拥有四十多年发展历史，是中国陶瓷著名品牌。被评估单位系目前鹰牌集团旗下从事建筑陶瓷制品的全部经营主体，拥有“鹰牌”、“鹰牌 2086”、“华鹏”三大知名建陶品牌，曾获得“2020 中国陶瓷·杰出品牌贡献奖”、“中国建筑卫生陶瓷十大品牌”、“陶瓷领军品牌”、“大理石瓷砖金奖”、“中国建陶老字号品牌”等众多荣誉奖项，并连续多年参加陶瓷行业极具知名度的意大利博洛尼亚展会。鹰牌陶瓷较多应用于高端项目和地标建筑，品牌文化内涵丰富，经过多年的精心运营，品牌知名度和美誉度不断提升，具备强大的品牌优势。

（2）营销渠道优势

被评估单位采用“直销+经销”相结合的销售模式，直销模式下主要面向工程客户、零售客户等进行销售，经销模式下通过经销商进行销售。通过在建陶行业多年的深耕细作，被评估单位积累了恒大集团、龙光集团、绿地集团等一批大型工程客户，并建立了遍布全国的销售网络和众多品牌展厅，具备明显的营销渠道优势。

报告期内，被评估单位的展厅数量、面积和经销商数量快速增长，具体如下：

项目	2020 年度	2019 年度
直营店/展厅数量（家）	1,101	730
直营店/展厅面积（万平方米）	27.90	21.76
经销商数量（家）	1,038	850

如上表所示，2019-2020 年度，被评估单位直营店/展厅数量由 730 家增长至 1,101 家，直营店/展厅面积由 21.76 万平方米增长至 27.90 万平方米，经销商数量由 850 家增长至 1,038 家，终端网络增长态势良好，营销渠道优势愈发明显。

（3）产品优势

多年的行业积淀铸就了被评估单位强大的产品开发能力。被评估单位能够快速将创意设计、技术成果转化为新结构、新风格的系列产品，突破新颖图案、风格的技术瓶颈，形成丰富的产品线。被评估单位善于把握时代脉搏，能够针对细分市场的需求快速进行原创设计开发。从之前的渗花砖、大规格瓷砖、弧面砖，到如今顺应文化自信潮流的水墨京砖、青花瓷系列，以及符合现代审美标准的柔光砖系列等，被评估单位不断推陈出新，快速响应市场需求，具备强大的产品优势。

（4）工艺技术和质量控制优势

被评估单位始终致力于提供高品质的建筑陶瓷制品，经过多年的发展和积累，组建了一支产品和工艺开发经验丰富的人才队伍，并建立了一套科学、严密、高效的质量控制体系。被评估单位凭借深厚的工艺技术和质量控制水平，在提高生产效率、保证产品性能稳定的同时，亦不断开发新工艺、新产品。

被评估单位曾获得“广东省知识产权示范企业”、“广东省工程技术研究中心”、“2019 年度广东陶瓷标准化示范企业”、“中国专利优秀奖”、“中国陶瓷行业科技创新型先进企业”、“国家知识产权示范企业”等众多荣誉奖项，并先后参与了《GB/T35153-2017 防滑陶瓷砖》、《GB/T37798-2019 陶瓷砖防滑性等级评价》、《T/CBCSA 21-2020 地面用陶瓷砖》等多个国家标准、团体标准的制定，具备明显的工艺技术和质量控制优势。

3、经营模式

（1）采购模式

被评估单位进行原材料、设备等物资和能源采购时，首先由生产部门或需求部门提交采购申请，申请提交后由相关权限负责人进行审批，审批通过后再由采购部门执行采购任务。

在具体实施采购任务时，采购部门将对供应商进行选择和评价，通过搜集供应商资料、对供应商进行市场调研、样品鉴定、试用等手段对供应商进行初步选择；然后，被评估单位将对初步入选的供应商进行询价议价，确定价格后下单购买。主要模式如下：

河源市东源鹰牌陶瓷有限公司定向采购，交易方式是根据确定的毛利率和销售价格确定公司产品的采购价格，结算方式为先付款后发货。

OEM 贴牌产品通过前期厂家考察，产品质量检测、执行质量标准与符合公司要求，择优议价确定。

（2）生产模式

被评估单位综合考虑已有及预测的客户需求、新产品推广需要的库存支持以及生产安排的成本效益原则三个主要方面，确定生产计划及库存水平。

①已有及预测的客户需求：对于工程客户，被评估单位与客户确定合作关系后，客户会根据自身的工程进度情况向被评估单位下达购货订单；对于经销客户，被评估单位与之签订年度经销合同，经销商根据实际需要向被评估单位下达具体购货订单；被评估单位主要根据两类客户的销售协议执行情况及对市场的预测确定已有及预测的客户需求。

②新产品推广需要的库存支持：被评估单位每年推出新产品的数量较多、速度较快，被评估单位结合在建筑陶瓷行业多年来的销售经验，确定合理的库存水平，以支持新产品成功推向市场。

③生产安排的成本效益原则：基于规模生产带来的成本节约效应，建筑陶瓷行业的生产惯例是大批量连续生产，被评估单位在满足销售需求和市场推广的基础上，充分考虑生产安排的成本效益原则，科学安排生产计划和库存水平。

除此之外，被评估单位会根据市场需求及自身产能负荷情况，安排部

分产品采用外协方式进行生产。

（3）销售模式

被评估单位采用“直销+经销”的销售模式。直销模式下主要面向工程客户、直营零售客户等进行销售，经销模式下通过经销商进行销售。

A. 直销模式介绍

直销模式是指被评估单位直接与客户签订销售合同并向其销售产品。

a.工程模式：工程模式是指被评估单位与工程方直接签署销售协议，向其提供相关产品及服务。被评估单位工程销售的主要客户为房地产开发商和连锁商业等，被评估单位在与工程客户达成初步合作意向后，会向工程客户提供样本或样板，在确定合作关系后与工程客户签订合作协议，根据客户需求安排发货并提供相关服务。

b.直营零售模式：直营零售模式是指被评估单位直接投资装修并经营管理直营店，通过直营店向客户提供产品及装饰空间的展示与体验，提供相应的咨询和设计服务，并向客户销售相应产品及服务。

c. 网络销售模式：网络销售模式是指被评估单位依托于第三方综合电商平台进行销售。被评估单位在第三方电商平台如天猫、京东、苏宁等电商渠道设立网店，客户在网店下单并付款到平台后，被评估单位通过第三方物流公司安排实物发货，客户验收收货并在平台确认后，被评估单位与第三方平台进行后续结算。

B.经销模式介绍

经销模式是指被评估单位以经销商作为销售渠道，经销商根据产品需求情况向被评估单位下达订单，被评估单位根据订单要求向经销商提供相应产品及服务。

4、营销网络情况

（1）被评估单位直营店/展厅的数量和分布情况

截至评估基准日，被评估单位已建立 3 家瓷砖直营店，同时通过经销商体系建立了 1,098 家瓷砖展厅，具体分布如下：

区域	直营店数量	展厅数量
华南	3	240
华东	-	314
华中	-	171
华北	-	112
东北	-	25
西南	-	180
西北	-	52
境外	-	4
合计	3	1,098

注：直营店为被评估单位直接开设并经营的线下门店；展厅为经销商开设的线下展示门店，由经销商经营，被评估单位提供展厅设计、装修瓷砖、软装、人员培训等支持。

（2）被评估单位经销商的数量和分布情况

被评估单位在境内外拥有 1,038 家经销商，具体分布如下：

区域	经销商数量
华南	306
华东	251
华中	155
华北	72
东北	19
西南	153
西北	53
境外	29
合计	1,038

八、 预期收益的界定与预测

（一）预期收益年限的确定

被评估单位所在行业是持续发展且没有可预见的消亡期。同时，根据被评估单位的主营业务构成、经营现状、拥有的资产特点和资源条件，及其对未来发展潜力和前景的判断，被评估单位具有市场竞争能力和可持续经营能力，在正常情况下，被评估单位将一直持续经营，因此，评估人员设定委估权益存在预期收益的终止时点 $t_n = \infty$ 。

（二）预期收益的确定

根据本评估项目评估对象的具体情况，评估人员通过下式预测确定委估权益预期收益 R_i ：

预期收益 $R_i = \text{预期企业自由现金流量} = \text{收入} - \text{成本费用} - \text{税收} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{企业所得税率}) - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$

预期净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 营业费用 - 管理费用 - 财务费用 - 所得税

（三）企业自由现金流量预测

预测口径的说明：本次收益法采用佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司四家公司模拟合并的口径进行评估。其中：（1）东源鹰牌是被评估单位的制造和研发基地；（2）石湾鹰牌主要经营“鹰牌”和“鹰牌 2086”两大品牌的瓷砖产品；（3）鹰牌科技主要经营“华鹏”品牌的瓷砖产品；（4）鹰牌贸易主要负责被评估单位部分瓷砖产品的海外推广和销售。

1、 主营业务收入预测

被评估单位产品主要采购来源于东源鹰牌和 OEM 模式，本次收入分类根据采购地再按销售渠道分。两种模式生产的产品均包括陶瓷玻化砖、釉面砖、抛光砖及墙地砖、各式高级陶瓷装饰砖系列产品和水晶饰面陶瓷

装饰砖等。其中，直销主要是销售工程类的抛光砖产品，经销产品中釉面砖的占比较大。

根据企业提供的历史前两年及基准日财务资料分析其主营业务收入的历史轨迹：

序号	产品（服务）名称 型号、规格、种类	年度 项目	计量 单位	历史数据		
				2018年	2019年	2020年
1	OEM 内销-陶瓷砖	销售收入	万元	65,383.25	74,896.61	93,893.60
	其中：直销		万元	24,125.18	31,379.24	42,960.84
	经销		万元	41,258.07	43,517.37	50,932.76
2	河源石湾产 内销-陶瓷砖	销售收入	万元	15,752.95	15,806.94	7,298.81
	其中：直销		万元	4,169.68	3,062.04	1,650.63
	经销		万元	11,583.27	12,744.90	5,648.17
3	东源产 内销-陶瓷砖	销售收入	万元	22,437.44	22,890.62	24,650.61
	其中：直销		万元	7,491.34	7,969.31	8,692.18
	经销		万元	14,946.10	14,921.31	15,958.43
4	OEM 外销-陶瓷砖	销售收入	万元	3,908.97	1,460.72	1,241.48
	其中：直销		万元	637.76	152.14	34.79
	经销		万元	3,271.21	1,308.59	1,206.69
5	河源石湾产 外销-陶瓷砖	销售收入	万元	745.97	541.32	292.87
	其中：直销		万元	141.59	153.58	56.12
	经销		万元	604.38	387.74	236.74
6	东源产 外销-陶瓷砖	销售收入	万元	2,880.20	1,845.66	1,417.46
	其中：直销		万元	1,167.94	626.80	313.37
	经销		万元	1,712.25	1,218.86	1,104.09
7	软装收入	销售收入	万元	69.98	488.31	148.60
主营业务收入合计				111,178.76	117,930.18	128,943.42

从上表可以看出，被评估单位 2018 年-2020 年收入逐年递增，增长率分别为 2.69%、6.07%、9.34%，被评估单位收入呈稳定增长趋势。

本次评估预测分为售价、销量分别预测，预测如下：

A、销售数量的预测

被评估单位销售数量历史数据如下：

序号	产品（服务）名称 型号、规格、种类	年度 项目	计量 单位	历史数据		
				2018年	2019年	2020年
1	OEM 内销-陶瓷砖	销售数量	万平方米	1,796.15	1,982.86	2,562.29
	其中：直销		万平方米	581.15	752.77	1,093.43
	经销		万平方米	1,215.00	1,230.08	1,468.86
2	河源石湾产 内销-陶瓷砖	销售数量	万平方米	229.82	263.18	121.38
	其中：直销		万平方米	52.17	41.96	24.76
	经销		万平方米	177.65	221.22	96.62

序号	产品（服务）名称 型号、规格、种类	年度 项目	计量 单位	历史数据		
				2018 年	2019 年	2020 年
3	东源产 内销-陶瓷砖	销售数量	万平方米	594.72	572.16	588.83
	其中：直销		万平方米	164.47	181.19	219.52
	经销		万平方米	430.25	390.97	369.31
4	OEM 外销-陶瓷砖	销售数量	万平方米	127.60	51.51	52.56
	其中：直销		万平方米	16.25	3.54	0.53
	经销		万平方米	111.35	47.98	52.03
5	河源石湾产 外销-陶瓷砖	销售数量	万平方米	16.92	8.22	4.87
	其中：直销		万平方米	1.97	2.16	0.84
	经销		万平方米	14.95	6.06	4.02
6	东源产 外销-陶瓷砖	销售数量	万平方米	70.93	40.09	30.53
	其中：直销		万平方米	26.36	12.74	6.34
	经销		万平方米	44.57	27.34	24.19
7	软装收入	销售数量	万平方米	-	-	-
产品销售数量合计				2,836.15	2,918.02	3,360.45

根据历史销售数据可以看出，历史年度销量呈逐年上升趋势，增长比例为 5%、4%、15%，其中内销是被评估单位的主要销量来源，占每年销量比例分别为 92%、97%、97%。

各类型销量情况如下：OEM 内销陶瓷砖、东源产内销陶瓷砖不管是直销还是经销销量均成增长趋势，增长主要原因是市场需求、自身产品结构调整及工程模式业务增加；河源鹰牌（鹰牌陶瓷实业（河源）有限公司）之前是鹰牌瓷砖生产基地之一，于 2019 年已停产，未来预测将不涉及该产地数据；OEM 外销陶瓷砖、东源产外销陶瓷砖由于受瓷砖主要出口地先后针对我国企业展开反倾销调查或征收反倾销税及新型冠状病毒肺炎疫情影响，不管是直销还是经销销量均成有所下滑。

内销-直销模式是指被评估单位直接与客户签订销售合同并向其销售产品，包括工程模式、直营零售模式、网络销售模式，其中工程模式占比最大。内销-直销中工程模式销售的主要客户为房地产开发商和连锁商业等，截至评估基准日，被评估单位已签订 7 个战略地产项目，新入库 9 个新地产项目。工程模式主要要素是客户关系、品牌影响力及企业交付能力，鹰牌陶瓷是国内建筑陶瓷行业的一线品牌，再加上鹰牌自身的服务能力，未来该模式销量将稳步提升；内销-直销中直营零售模式和网络销售模式

根据 18-19 年的销量情况可以看出，均处于稳步增长趋势；总体内销-直销模式 2018 年-2020 年增长比例分别为 14%、22%、37%。

内销-经销模式是指被评估单位以经销商作为销售渠道，经销商根据产品需求情况向被评估单位下达订单，被评估单位根据订单向经销商提供相应产品及服务。2019-2020 年度，被评估单位经销商数量由 850 家增长至 1,038 家，终端网络增长态势良好，营销渠道优势愈发明显。综合经销商数量及每年各经销商任务的增加，未来该模式销量也将小幅提升。内销-经销 2018 年-2020 年增长比例分别为-11%、3%、5%。

各产地外销-直销、经销模式由于受瓷砖主要出口地先后针对我国企业展开反倾销调查或征收反倾销税及新型冠状病毒肺炎疫情影响，历史销量有所下降，但外销占总销量比例较小。

结合上面原因分析，未来销量总体将呈上升趋势。其中，OEM 内销 2021 年预计销量增长率按历史年度平均增长率确定，后续年度收入增长率逐年下降，OEM 内销未来销量增长率为 20%、10.85%、10%、8%、5%；东源产内销 2021 年预计销量增长率按 2020 年增长水平确定，未来预计将保持该增长率，结合产能情况，综合确定未来东源产内销未来销量增长率为 5%、5%、5%、5%、5%；各产地外销占比很小，未来考虑大环境有好转趋势，再根据《2021 年 1-3 月中国建筑用陶瓷出口数据统计分析》，2021 年 1-3 月中国建筑用陶瓷出口量 278 万吨，同比增长 4.2%，预计未来销量有所提升，每年增长率为 5%、5%、5%、5%、5%。

综上所述，对公司未来的销量预测如下：

序号	产品（服务）名称型号、规格、种类	计量单位	未来销售数量预测					
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后
1	OEM 内销-陶瓷砖	万平方米	3,074.75	3,408.47	3,749.31	4,049.26	4,251.72	4,251.72
	其中：直销	万平方米	1,312.11	1,469.57	1,616.53	1,745.85	1,833.14	1,833.14
	经销	万平方米	1,762.63	1,938.90	2,132.79	2,303.41	2,418.58	2,418.58

序号	产品(服务)名称型号、规格、种类	计量单位	未来销售数量预测					
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
2	河源石湾产内销-陶瓷砖	万平方米	-	-	-	-	-	-
	其中：直销	万平方米	-	-	-	-	-	-
	经销	万平方米	-	-	-	-	-	-
3	东源产内销-陶瓷砖	万平方米	618.28	649.19	681.65	715.73	751.52	751.52
	其中：直销	万平方米	230.50	242.02	254.12	266.83	280.17	280.17
	经销	万平方米	387.78	407.17	427.52	448.90	471.35	471.35
4	OEM外销-陶瓷砖	万平方米	55.18	57.94	60.84	63.88	67.08	67.08
	其中：直销	万平方米	0.56	0.59	0.61	0.65	0.68	0.68
	经销	万平方米	54.63	57.36	60.23	63.24	66.40	66.40
5	河源石湾产外销-陶瓷砖	万平方米	-	-	-	-	-	-
	其中：直销	万平方米	-	-	-	-	-	-
	经销	万平方米	-	-	-	-	-	-
6	东源产外销-陶瓷砖	万平方米	32.05	33.65	35.34	37.10	38.96	38.96
	其中：直销	万平方米	6.65	6.99	7.34	7.70	8.09	8.09
	经销	万平方米	25.40	26.67	28.00	29.40	30.87	30.87
7	软装收入	万平方米			-	-	-	-
产品销售数量合计			3,780.26	4,149.25	4,527.14	4,865.98	5,109.27	5,109.27

B、综合销售单价预测

被评估单位综合销售单价历史数据如下：

序号	产品(服务)名称型号、规格、种类	年度 项目	计量单位	历史数据		
				2018年	2019年	2020年
1	OEM内销-陶瓷砖	单价	元/平方米	36.40	37.77	36.64
	其中：直销	单价	元/平方米	41.51	41.68	39.29
	经销	单价	元/平方米	33.96	35.38	34.67

序号	产品（服务）名称 型号、规格、种类	年度 项目	计量 单位	历史数据		
				2018 年	2019 年	2020 年
2	河源石湾产 内销- 陶瓷砖	单价	元/平方米	68.55	60.06	60.13
	其中：直销	单价	元/平方米	79.92	72.97	66.68
	经销	单价	元/平方米	65.20	57.61	58.46
3	东源产 内销-陶瓷 砖	单价	元/平方米	37.73	40.01	41.86
	其中：直销	单价	元/平方米	45.55	43.98	39.60
	经销	单价	元/平方米	34.74	38.16	43.21
4	OEM 外销-陶瓷砖	单价	元/平方米	30.63	28.36	23.62
	其中：直销	单价	元/平方米	39.25	43.04	65.52
	经销	单价	元/平方米	29.38	27.27	23.19
5	河源石湾产 外销- 陶瓷砖	单价	元/平方米	44.09	65.87	60.19
	其中：直销	单价	元/平方米	71.82	71.20	66.56
	经销	单价	元/平方米	40.43	63.97	58.85
6	东源产 外销-陶瓷 砖	单价	元/平方米	40.61	46.04	46.43
	其中：直销	单价	元/平方米	44.30	49.18	49.44
	经销	单价	元/平方米	38.42	44.58	45.65
7	软装收入	单价	元/平方米			
平均销售单价				39.20	40.41	38.37

通过数据分析和企业访谈，我们了解到各模式产品销售价格的主要影响因素为：1、工程模式是采用定价投标；2、受产品生命周期影响、新产品定价高，销量好，能够稳定总体价格；3、行业整体成本的变动趋势。

根据被评估单位历史数据，2020 年平均销售单价下降，主要原因是 2020 年工程业务占比增加，工程业务由于是定价投标，价格均比较低；加上直销模式中直营零售模式、网络销售模式销售单价均有下降；未来受行业竞争的影响，销售单价将仍呈下降趋势，但下降幅度不会太大，且到一定水平将维持稳定；东源是鹰牌陶瓷的唯一生产基地，且拥有雄厚的研发能力和技术实力，在新产品的开发和对新流行趋势把握上有一套成熟操作流程，通过不断的推出适应市场变化的新产品，以高价格的新产品不

断替换价格下降的老产品，从历史情况看，东源经销模式的销售单价均有所上升，未来结合成本上涨，价格将稳步上涨。

结合我们对被评估单位成本和产品结构未来趋势的预测状况，预测未来的销售单价如下表：

序号	产品（服务）名称 型号、规格、种类	计量 单位	未来预测					
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年 及以后
1	OEM 内销-陶瓷砖	元/平方米	35.55	34.50	33.81	33.81	33.81	33.81
	其中：直销	元/平方米	38.11	36.97	36.23	36.23	36.23	36.23
	经销	元/平方米	33.63	32.63	31.97	31.97	31.97	31.97
2	河源石湾产 内销-陶瓷砖	元/平方米	-	-	-	-	-	-
	其中：直销	元/平方米						
	经销	元/平方米						
3	东源产 内销-陶瓷砖	元/平方米	42.23	42.64	43.23	43.82	44.42	44.42
	其中：直销	元/平方米	38.41	37.26	36.51	36.51	36.51	36.51
	经销	元/平方米	44.51	45.84	47.22	48.16	49.13	49.13
4	OEM 外销-陶瓷砖	元/平方米	26.84	26.04	25.52	25.52	25.52	25.52
	其中：直销	元/平方米	49.27	47.79	46.83	46.83	46.83	46.83
	经销	元/平方米	26.62	25.82	25.30	25.30	25.30	25.30
5	河源石湾产 外销-陶瓷砖	元/平方米	-	-	-	-	-	-
	其中：直销	元/平方米						
	经销	元/平方米						
6	东源产 外销-陶瓷砖	元/平方米	46.13	46.91	47.84	48.60	49.39	49.39
	其中：直销	元/平方米	47.96	46.52	45.59	45.59	45.59	45.59
	经销	元/平方米	45.65	47.02	48.43	49.39	50.38	50.38
7	软装收入	元/平方米	-	-	-	-	-	-
	平均销售单价		36.66	35.81	35.28	35.33	35.43	35.43

C. 主营业务收入预测

除软装收入根据历史平均水平预测外，其余产品结合前文的销售数量及综合单价预测，未来营业收入预测如下：

序号	产品（服务） 名称型号、规格、种类	计量 单位	未来预测					
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年 及以后
1	OEM 内销-陶瓷砖	万元	109,292.15	117,584.85	126,756.46	136,896.98	143,741.83	143,741.83
	其中：直销	万元	50,006.41	54,326.97	58,564.47	63,249.63	66,412.11	66,412.11
	经销	万元	59,285.73	63,257.88	68,191.99	73,647.35	77,329.72	77,329.72
2	河源石湾产 内销-陶瓷砖	万元	-	-	-	-	-	-
	其中：直销	万元	-	-	-	-	-	-

序号	产品（服务）名称型号、规格、种类	计量单位	未来预测					2026年及以后
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
	经销	万元	-	-	-	-	-	-
3	东源产内销-陶瓷砖	万元	26,112.03	27,682.42	29,465.16	31,362.34	33,384.48	33,384.48
	其中：直销	万元	8,852.99	9,016.77	9,278.25	9,742.17	10,229.28	10,229.28
	经销	万元	17,259.04	18,665.65	20,186.90	21,620.17	23,155.20	23,155.20
4	OEM外销-陶瓷砖	万元	1,481.36	1,508.77	1,552.52	1,630.15	1,711.66	1,711.66
	其中：直销	万元	27.47	27.98	28.79	30.23	31.74	31.74
	经销	万元	1,453.89	1,480.79	1,523.73	1,599.92	1,679.91	1,679.91
5	河源石湾产外销-陶瓷砖	万元	-	-	-	-	-	-
	其中：直销	万元	-	-	-	-	-	-
	经销	万元	-	-	-	-	-	-
6	东源产外销-陶瓷砖	万元	1,478.46	1,578.85	1,690.46	1,803.46	1,924.13	1,924.13
	其中：直销	万元	319.17	325.07	334.50	351.23	368.79	368.79
	经销	万元	1,159.29	1,253.77	1,355.96	1,452.23	1,555.34	1,555.34
7	软装收入	万元	235.63	235.63	235.63	235.63	235.63	235.63
主营业务收入合计			138,599.63	148,590.51	159,700.23	171,928.55	180,997.72	180,997.72

2、 主营业务成本预测

根据被评估单位的历史数据分析其主营业务成本的历史情况：

序号	产品（服务）名称型号、规格、种类	项目	计量单位	历史数据		
				2018年	2019年	2020年
1	OEM内销-陶瓷砖	销售成本	万元	49,831.56	53,462.56	65,392.78
	其中：直销		万元	16,175.21	19,443.82	26,502.49
	经销		万元	33,656.35	34,018.74	38,890.30
2	河源石湾产内销-陶瓷砖	销售成本	万元	11,685.77	15,232.31	6,176.44
	其中：直销		万元	2,548.49	1,858.45	1,170.41
	经销		万元	9,137.28	13,373.86	5,006.03
3	东源产内销-陶瓷砖	销售成本	万元	15,905.04	14,869.75	14,321.44
	其中：直销		万元	2,437.99	1,517.14	1,157.67
	经销		万元	13,467.05	13,352.61	13,163.77
4	OEM外销-陶瓷砖	销售成本	万元	1,103.59	465.45	245.92
	其中：直销		万元	528.72	104.74	22.31
	经销		万元	574.87	360.71	223.62
5	河源石湾产外销-陶瓷砖	销售成本	万元	1,238.26	859.52	496.68
	其中：直销		万元	663.39	498.82	273.06
	经销		万元	574.87	360.71	223.62
6	东源产外销-陶瓷砖	销售成本	万元	2,437.99	1,517.14	1,157.67
	其中：直销		万元	1,043.68	516.17	198.44
	经销		万元	1,394.30	1,000.97	959.23
7	软装收入	销售成本	万元	54.36	352.11	116.28

主营业务成本合计	87,011.52	91,182.21	94,294.48
毛利率	21.74%	22.68%	26.87%

A. 成本单价预测

被评估单位历史成本单价数据如下：

序号	产品（服务）名称 型号、规格、种类	项目	计量 单位	历史数据		
				2018年	2019年	2020年
1	OEM 内销-陶瓷砖	成本单价	元/平方米	27.74	26.96	25.52
	其中：直销		元/平方米	27.83	25.83	24.24
	经销		元/平方米	27.70	27.66	26.48
2	河源石湾产 内销-陶瓷砖	成本单价	元/平方米	50.85	57.88	50.89
	其中：直销		元/平方米	48.85	44.29	47.28
	经销		元/平方米	51.44	60.46	51.81
3	东源产 内销-陶瓷砖	成本单价	元/平方米	32.74	32.35	33.41
	其中：直销		元/平方米	39.59	40.50	31.31
	经销		元/平方米	32.87	33.32	34.63
4	OEM 外销-陶瓷砖	成本单价	元/平方米	27.73	25.15	21.70
	其中：直销		元/平方米	32.54	29.63	42.01
	经销		元/平方米	27.03	24.82	21.50
5	河源石湾产 外销-陶瓷砖	成本单价	元/平方米	39.21	60.70	56.12
	其中：直销		元/平方米	39.59	40.50	31.31
	经销		元/平方米	38.46	59.51	55.59
6	东源产 外销-陶瓷砖	成本单价	元/平方米	34.37	37.85	37.92
	其中：直销		元/平方米	39.59	40.50	31.31
	经销		元/平方米	31.29	36.61	39.66
7	软装收入	成本单价	元/平方米	-	-	-

根据被评估单位的历史数据，OEM 成本单价呈逐年下降趋势，东源产成本单价逐年上升。OEM 成本单价下降主要是因为陶瓷行业目前产能过剩，竞争激烈，产品价格趋势走低；东源产成本单价上升主要是因为产品结构及人工费用等受劳动力紧缺和通货膨胀因素影响的费用上涨。

结合陶瓷行业产能过剩情况及现已签订的合作生产协议，未来预测 OEM 单位成本将持续下降，下降到一定水平将维持稳定；自产成本单价由于人工费用等受劳动力紧缺和通货膨胀因素影响的费用将会持续上涨，故未来考虑材料成本和人工成本预测未来年度缓慢上升；制造费用基本

维持基准日的水平，同时结合对企业产品结构的预测，未来年度各品种成本单价如下表：

序号	产品（服务）名称 型号、规格、种类	项目	计量单位	未来预测					
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
1	OEM 内销- 陶瓷砖	成本 单价	元/平 方米	24.76	24.00	23.52	23.52	23.52	23.52
	其中：直销		元/平 方米	23.51	22.81	22.35	22.35	22.35	22.35
	经销		元/平 方米	25.68	24.91	24.41	24.41	24.41	24.41
2	河源石湾产 内销-陶瓷砖	成本 单价	元/平 方米						
	其中：直销		元/平 方米						
	经销		元/平 方米						
3	东源产 内销 -陶瓷砖	成本 单价	元/平 方米	34.34	34.62	34.92	35.23	35.55	35.55
	其中：直销		元/平 方米	32.19	32.46	32.74	33.04	33.35	33.35
	经销		元/平 方米	40.76	41.11	41.47	41.84	42.24	42.24
4	OEM 外销- 陶瓷砖	成本 单价	元/平 方米	24.74	23.99	23.51	23.51	23.51	23.51
	其中：直销		元/平 方米	31.59	30.64	30.03	30.03	30.03	30.03
	经销		元/平 方米	24.67	23.93	23.45	23.45	23.45	23.45
5	河源石湾产 外销-陶瓷砖	成本 单价	元/平 方米						
	其中：直销		元/平 方米						
	经销		元/平 方米						
6	东源产 外销 -陶瓷砖	成本 单价	元/平 方米	38.98	39.31	39.66	40.02	40.39	40.39
	其中：直销		元/平 方米	32.29	32.68	33.08	33.51	33.97	33.97
	经销		元/平 方米	40.76	41.11	41.47	41.84	42.24	42.24
7	软装收入	成本 单价	元/平 方米	-	-	-	-	-	-

结合成本单价及未来销量情况，未来主营业务成本预测如下：

序号	产品(服务)名称型号、规格、种类	年度项目	计量单位	未来预测					
				2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
1	OEM内销-陶瓷砖	销售成本	万元	76,117.20	81,815.52	88,197.13	95,252.90	100,015.55	100,015.55
	其中:直销		万元	30,848.90	33,514.24	36,128.35	39,018.62	40,969.55	40,969.55
	经销		万元	45,268.31	48,301.28	52,068.78	56,234.28	59,046.00	59,046.00
2	河源石湾产内销-陶瓷砖	销售成本	万元	-	-	-	-	-	-
	其中:直销		万元	-	-	-	-	-	-
	经销		万元	-	-	-	-	-	-
3	东源产内销-陶瓷砖	销售成本	万元	21,622.04	22,889.20	24,239.05	25,677.08	27,209.18	27,209.18
	其中:直销		万元	7,419.01	7,855.50	8,320.56	8,816.07	9,344.08	9,344.08
	经销		万元	14,203.03	15,033.69	15,918.49	16,861.01	17,865.10	17,865.10
4	OEM外销-陶瓷砖	销售成本	万元	1,365.00	1,390.25	1,430.57	1,502.10	1,577.21	1,577.21
	其中:直销		万元	1,144.02	659.67	627.74	528.72	104.74	22.31
	经销		万元	1,347.39	1,372.32	1,412.11	1,482.72	1,556.86	1,556.86
5	河源石湾产外销-陶瓷砖	销售成本	万元	-	-	-	-	-	-
	其中:直销		万元	-	-	-	-	-	-
	经销		万元	-	-	-	-	-	-
6	东源产外销-陶瓷砖	销售成本	万元	1,249.48	1,323.00	1,401.32	1,484.77	1,573.70	1,573.70
	其中:直销		万元	214.89	228.32	242.73	258.18	274.77	274.77
	经销		万元	1,035.30	1,096.21	1,161.11	1,230.26	1,303.94	1,303.94
7	软装收入	销售成本	万元	184.38	184.38	184.38	184.38	184.38	184.38
主营业务成本合计				100,538.10	107,602.35	115,452.45	124,101.24	130,560.01	130,560.01

被评估单位 2018 年至 2020 年每年毛利率分别为 21.74%、22.68%、26.87%，呈逐年上升趋势；根据上述成本和收入预测情况，未来预测年度毛利率分别为 27.41%、27.53%、27.66%、27.77%、27.83%，毛利率有小幅上涨。

3、其他业务收入、成本预测

被评估单位其他业务收入主要包括客户存放租金收入、销售材料收入以及运输收入。2018-2020 年各年其他业务收入为 1,566.56 万元、1,957.67 万元和 1,622.05 万元，本次其他业务收入根据历史情况结合主营业务收入增长率预测，具体如下：

预测数据			

序号	产品（服务）名称型号、规格、种类	计量单位	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
1	租金	万元	210.35	225.51	242.37	260.93	274.69	274.69
2	销售材料	万元	319.25	342.27	367.86	396.02	416.91	416.91
3	运输	万元	1,009.44	1,082.20	1,163.11	1,252.17	1,318.23	1,318.23
其他业务收入预测合计			1,539.04	1,649.98	1,773.34	1,909.13	2,009.83	2,009.83

其他业务成本主要是其他业务收入对应产生的成本，2018-2020年各年其他业务成本为678.05万元、1,417.64万元和1,305.90万元，本次其他业务成本根据历史毛利率情况预测，具体如下：

序号	产品（服务）名称型号、规格、种类	计量单位	预测数据					
			2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
1	租金	万元						
2	销售材料	万元	307.66	329.84	354.50	381.64	401.77	401.77
3	运输	万元	875.53	938.64	1,008.82	1,086.07	1,143.36	1,143.36
其他业务成本合计			1,183.19	1,268.48	1,363.32	1,467.71	1,545.13	1,545.13

4、企业未来年度税金及附加预测

企业税金及附加主要有城建税、教育费附加和地方教育费附加、车船税、土地使用税、房产税、印花税等，其中城建税为增值税的7%，教育费附加为增值税的3%，地方教育费附加为增值税的2%。历史数据如下：

（单位：万元）

序号	项目	历史数据		
		2018年	2019年	2020-12-31
1	城建税	257.04	248.62	200.60
2	教育费附加	131.68	119.08	87.81
3	地方教育费附加	87.79	79.39	58.54
4	印花税	32.99	30.77	40.79
5	车船使用税	0.86	0.68	0.68
6	堤围防护费	-	-	-
7	房产税	165.40	97.71	71.86
8	土地使用税	174.87	33.46	33.46
9	环保税	4.63	9.01	12.77
合计		855.26	618.72	506.51

结合更新设备的投入，考虑其可能带来的增值税的抵扣后，在预测增

值税的基础上预测的各项税费结果如下：（单位：万元）

序号	项目	预测数据					
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
1	城建税	317.23	351.58	398.12	429.63	453.83	453.83
2	教育费附加	135.95	150.68	170.62	184.13	194.50	194.50
3	地方教育费附加	90.64	100.45	113.75	122.75	129.66	129.66
4	印花税	41.58	44.58	47.91	51.58	54.30	54.30
5	车船使用税	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68
6	堤围防护费	-	-	-	-	-	-
7	房产税	97.71	97.71	97.71	97.71	97.71	97.71
8	土地使用税	52.63	52.63	52.63	52.63	52.63	52.63
9	环保税	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77
	合计	749.18	811.07	894.19	951.87	996.07	996.07

5、 企业未来年度销售费用预测

企业销售费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费、推广费、维修费、折旧、费服务费等。历史数据如下：（单位：万元）

序号	明细项目	历史数据		
		2018年	2019年	2020年
	销售费用合计	15,404.12	13,527.36	15,786.21
1	办公费	822.08	658.05	623.59
2	差旅费	3,050.08	1,815.91	870.97
3	业务招待费	148.37	191.29	292.97
4	工资及福利费	2,176.72	2,537.61	3,508.79
5	管理咨询费	-	6.26	50.65
6	推广费用	1,566.92	1,495.07	1,435.95
7	会议费	361.95	1,145.36	692.27
8	物料消耗	246.24	195.39	224.70
9	维修费	685.18	597.78	751.75
10	折旧费	22.57	21.17	17.75
11	运杂费	4,872.33	3,130.09	3,877.44
12	损耗费	15.44	11.86	33.15
13	包装物	179.95	138.26	190.20
14	租赁费	277.66	326.09	486.82
15	服务费	719.31	1,067.73	2,711.14
16	其他	259.31	189.43	18.06

本次预测时结合主营业务收入的预测数据，分类对销售费用进行了预测，其中：

固定资产按照现有规模进行折旧；

租赁费：按照现有租赁合同中约定的相关增长率进行预测；

其他费用按照历史年度其占收入的比例结合未来年度销售收入预测；

未来年度销售费用预测结果如下：（单位：万元）

序号	明细项目	预测费用					
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
	销售费用合计	17,395.23	18,636.18	20,014.52	21,530.28	22,663.13	17,395.23
1	办公费	820.11	879.23	944.97	1,017.33	1,070.99	820.11
2	差旅费	2,282.88	2,447.44	2,630.43	2,831.84	2,981.22	2,282.88
3	业务招待费	240.82	258.18	277.48	298.73	314.49	240.82
4	工资及福利费	3,145.96	3,372.74	3,624.91	3,902.47	4,108.33	3,145.96
5	管理咨询费	20.56	22.04	23.69	25.50	26.85	20.56
6	推广费用	1,745.49	1,871.31	2,011.23	2,165.23	2,279.44	1,745.49
7	会议费	843.91	904.75	972.39	1,046.85	1,102.07	843.91
8	物料消耗	258.54	277.18	297.91	320.72	337.63	258.54
9	维修费	785.76	842.40	905.38	974.71	1,026.13	785.76
10	折旧费	23.36	23.36	23.36	23.36	23.36	23.36
11	运杂费	4,625.57	4,959.00	5,329.77	5,737.87	6,040.54	4,625.57
12	损耗费	22.88	24.53	26.37	28.39	29.88	22.88
13	包装物	196.48	210.64	226.39	243.72	256.58	196.48
14	租赁费	511.16	536.72	563.55	591.73	621.32	511.16
15	服务费	1,684.03	1,805.43	1,940.41	2,088.99	2,199.18	1,684.03
16	其他	187.71	201.24	216.29	232.85	245.13	187.71

6、 企业未来年度管理费用预测

企业管理费用主要包括会议费、工资及福利费、折旧摊销、办公费、租赁费等。历史数据如下：（单位：万元）

序号	明细项目	历史数据		
		2018年	2019年	2020年
	管理费用合计	5,990.45	5,155.11	5,145.14
1	会议费	78.24	72.53	69.11
2	运杂费	31.12	7.01	1.46
3	损耗费	46.74	24.01	31.82
4	物料消耗	196.75	71.13	82.84
5	工资及福利费	2,883.56	2,488.00	2,705.95
6	折旧摊销	605.04	263.11	293.96
7	推广费用	17.29	16.84	20.08
8	业务招待费	68.30	63.57	48.21
9	办公费	365.79	391.95	391.00
10	差旅费	532.17	251.22	254.96
11	租赁费	95.20	572.67	885.74
12	叉车费	50.14	236.49	226.64
13	其他	658.26	375.56	26.82
14	包装物	109.01	72.12	-90.81
15	停工损失	-	-	-
16	税费	-	-	-
17	管理咨询费	72.12	192.28	165.48
18	维修费	180.73	56.64	31.87

本次预测时结合主营业务收入的预测数据，分类对管理费用进行了预测，其中：

人工费用：按照企业提供的未来人员架构规划，结合社会平均工资水平变化趋势进行预测；

固定资产按照现有规模进行折旧；

租赁费：按照现有租赁合同中约定的相关增长率进行预测；

其他费用预测：其他费用主要是与管理相关的费用，结合历史状况和未来收入增长状况进行预测。

未来年度管理费用预测结果如下：（单位：万元）

序号	明细项目	预测费用					
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
	管理费用合计	5,369.20	5,526.44	5,689.35	5,858.15	6,033.08	6,033.08
1	会议费	72.57	76.19	80.00	84.00	88.20	88.20
2	运杂费	1.53	1.61	1.69	1.77	1.86	1.86
3	损耗费	33.41	35.08	36.83	38.68	40.61	40.61
4	物料消耗	86.98	91.33	95.90	100.69	105.73	105.73
5	工资及福利费	2,760.07	2,815.27	2,871.58	2,929.01	2,987.59	2,987.59
6	折旧摊销	203.28	203.28	203.28	203.28	203.28	203.28
7	推广费用	21.08	22.14	23.24	24.41	25.63	25.63
8	业务招待费	50.62	53.15	55.81	58.60	61.53	61.53
9	办公费	410.55	431.08	452.63	475.27	499.03	499.03
10	差旅费	267.70	281.09	295.14	309.90	325.40	325.40
11	租赁费	912.31	939.68	967.87	996.91	1,026.81	1,026.81
12	叉车费	237.98	249.87	262.37	275.49	289.26	289.26
13	其他	28.17	29.57	31.05	32.61	34.24	34.24
14	包装物	75.72	79.51	83.48	87.66	92.04	92.04
15	停工损失	-	-	-	-	-	-
16	税费	-	-	-	-	-	-
17	管理咨询费	173.76	182.45	191.57	201.15	211.20	211.20
18	维修费	33.46	35.13	36.89	38.73	40.67	40.67

7、 研发费用

企业研发费用主要包括原材料、燃料及动力、职工薪酬、折旧摊销、其他等。历史数据如下：（单位：万元）

序号	明细项目	历史数据		
		2018年	2019年	2020年
	研发费用	3,693.18	4,352.59	5,110.14
1	原材料	2,254.56	2,711.78	3,251.79
2	燃料及动力	42.84	52.87	71.42
3	员工成本	939.91	1,104.18	1,441.80
4	折旧	129.16	131.61	67.92
5	其他	326.72	352.15	277.21

本次预测时结合主营业务收入的预测数据，分类对研发费用进行了

预测，其中：

人工费用：按照企业提供的未来人员架构规划，结合社会平均工资水平变化趋势进行预测；

固定资产按照现有规模进行折旧与更新；

其他费用按照历史年度其占收入的比例结合未来年度销售收入预测。

未来年度研发费用预测结果如下：（单位：万元）

序号	明细项目	预测费用					
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
	研发费用	5,509.21	5,899.89	6,334.33	6,812.51	7,167.15	7,167.15
1	原材料	3,495.31	3,747.27	4,027.44	4,335.83	4,564.54	4,564.54
2	燃料及动力	76.77	82.30	88.45	95.23	100.25	100.25
3	员工成本	1,549.77	1,661.48	1,785.71	1,922.44	2,023.85	2,023.85
4	折旧	89.39	89.39	89.39	89.39	89.39	89.39
5	其他	297.97	319.45	343.34	369.63	389.12	389.12

8、企业未来年度财务费用的预测

企业财务费用主要包括利息支出、汇兑净损失、金融机构手续费、利息收入等。截至评估基准日时，企业尚有银行借款 16,991.37 万元，借款利率为 3.3240%~5.7%。期间占用的资金主要通过银行短期借款满足。未来年度由于业务规模增大需要增加的营运资金及设备的更新需投入的资金将通过银行短期借款满足，未来借款计划预测如下：（单位：万元）

利息率	短期借款	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
人民币	期初借款本金	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37
	其中：人民币	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37
	美元（已折合人民币）	-	-	-	-	-	-
4.53%	本期利息	769.65	769.65	769.65	769.65	769.65	769.65
	其中：人民币	769.65	769.65	769.65	769.65	769.65	769.65
	美元（已折合人民币）	-	-	-	-	-	-
	本期还本金	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37
	其中：人民币	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37
美元	美元（已折合人民币）	-	-	-	-	-	-
	新增借款	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37
	其中：人民币	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37
	美元（已折合人民币）	-	-	-	-	-	-
	期末本金	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37
	其中：人民币	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37	16,991.37
	美元（已折合人民币）	-	-	-	-	-	-

根据上述借款计划未来利息支出及其他财务费用预测如下：（单位：万元）

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
利息支出	769.65	769.65	769.65	769.65	769.65	769.65
利息收入						
汇兑损益						
合计	769.65	769.65	769.65	769.65	769.65	769.65

9、 资产减值损失

被评估单位的减值损失主要为企业根据会计制度计提的坏账准备。通过对历史数据的核实和对企业的访谈，企业每年实际发生的坏账金额相对稳定，故本次预测按历史三年平均水平并结合收入增长水平进行预测。具体预测如下：（单位：万元）

会计年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
资产减值损失	-736.06	-789.11	-848.11	-913.05	-961.22	-961.22

10、 营业外收入及营业外支出

被评估单位营业外收支主要为罚款收入和罚款支出，是客户下单排产的保证金、工程定金、促销活动定金罚款，客户没有完成销售任务或者排产了没有及时提货，按照约定对客户的扣罚。2018-2020年各年营业外收入为1,546.85万元、752.14万元和430.30万元，营业外支出为565.77万元、64.66万元和22.56万元，未来预测结合历史占收入比例的平均水平进行预测。具体如下：（单位：万元）

序号	项目	未来预测					
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
1	罚款收入	361.47	387.53	416.50	448.39	472.05	472.05
	营业外收入合计	361.47	387.53	416.50	448.39	472.05	472.05

序号	项目	未来预测					
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
1	罚款支出	22.31	23.92	25.70	27.67	29.13	29.13
	营业外支出合计	22.31	23.92	25.70	27.67	29.13	29.13

11、 所得税预测

被评估单位中石湾鹰牌高新技术企业证书到期日为 2021 年 11 月 27 日，东源鹰牌到期日为 2022 年 12 月 1 日，其他两家公司不是高新技术企业且收入占比小，根据历史综合税率情况及分析各公司高新技术企业证书到期日和收入占比，本次评估假设被评估单位 2021 年所得税率为 15%，2022 年及之后所得税率为 25%。所得税预测如下：（单位：万元）

会计年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后
所得税	1,220.50	2,302.09	2,601.13	2,939.63	3,164.63	3,164.63

12、 资本支出预测

由于企业的现有固定资产在未来年度会因使用到期报废而减少，需要对现有固定资产进行更新而导致资本性支出，再加上后续东源鹰牌将按照招拍挂流程购入已使用但尚未办证的土地（95,851.56 平方米）。永续期资本性支出与当年的折旧摊销金额持平。

故而，未来各年资本性支出预测的结果如下：（单位：万元）

投资领域	资产类别	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后
生产领域	房屋建筑物	投资金额						463.56
	机器设备	投资金额						1,604.94
	电子设备	投资金额	210.57	210.57	210.57	210.57	210.57	210.57
	运输设备	投资金额	86.24	86.24	86.24	86.24	86.24	86.24
	领域 1 固定资产投资小计			296.81	296.81	296.81	296.81	296.81
无形资产	无形资产-土地	投资项目						
		投资金额		1,954.89				88.67
	无形资产-其他	投资项目						
		投资金额						
无形资产投资小计			-	1,954.89	-	-	-	88.67
其他资产	长期待摊资产	投资项目						
		投资金额						
资本性支出合计			296.81	2,251.70	296.81	296.81	296.81	2,453.99

13、 补充营运资金

评估人员通过先行预测各年期末各资产、负债、权益项目，根据“营运资金=流动资产-流动负债”计算得出各年期末营运资金，该预测得出的营运资金比上一年的增量即为当年需补充的营运资金，其中流动资产及流动负债科目结合其历史的周转率预测。

公式为：

营运资金增加额=当期营运资金—上期营运资金

其中：

营运资金=(流动资产—货币资金)—(流动负债—短期借款—应付股利—一年内到期的长期负债)+最低货币资金保有量

对于最低货币资金保有量的计算，计算企业每月付现成本水平，以该付现成本作为最低货币资金保有量。

具体预测数据如下：（单位：万元）

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
营运资金	33,580.88	35,426.03	37,449.72	39,669.32	41,304.39	41,304.39
营运资金增加额	1,391.44	1,845.15	2,023.69	2,219.60	1,635.06	-

14、 折旧与摊销预测

评估人员将评估基准日企业评估基准日现存的各项长期资产根据折旧政策的不同分为几大类，分别根据各类当年在役的长期资产的原值（原始入账价值）、年折旧率（摊销率）估算当年的折旧与摊销总额。具体预测结果如下：（单位：万元）

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
房屋建筑物	463.56	463.56	463.56	463.56	463.56	463.56
构筑物						
机器设备	1,604.94	1,604.94	1,604.94	1,604.94	1,604.94	1,604.94
车辆	86.24	86.24	86.24	86.24	86.24	86.24
电子设备	210.57	210.57	210.57	210.57	210.57	210.57
在建工程—土建						
在建工程—设备						
固定资产小计	2,365.31	2,365.31	2,365.31	2,365.31	2,365.31	2,365.31
无形资产—土地	49.58	88.67	88.67	88.67	88.67	88.67
无形资产—其他	73.87	73.87	86.38			
长期待摊资产	560.36	113.23				
合计	3,049.12	2,641.09	2,540.37	2,453.99	2,453.99	2,453.99

（四）折现率的确定

评估人员采用加权平均资本成本模型（WACC）估算预期收益适用的折现率：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (5)$$

式中：

w_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (6)$$

w_e ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (7)$$

r_e ：权益资本成本，通过资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (8)$$

r_d ：税后债务成本；

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (9)$$

β_u ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

1、无风险报酬率 r_f 的选取

经查询中国资产评估协会网站，该网站公布的中央国债登记结算公司（CCDC）提供的国债收益率如下表。

中国国债收益率

日期	期限	当日(%)
2020-12-31	3 月	2.28
	6 月	2.43
	1 年	2.47
	2 年	2.72
	3 年	2.82
	5 年	2.95
	7 年	3.17
	10 年	3.14
	30 年	3.73

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用10年期国债收益率作为无风险利率，即 $r_f=3.14\%$ 。

2、市场预期报酬率 r_m 的选取

市场风险溢价是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。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国 A 股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率 r_m ，将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时，通常选择有代表性的指数，例如沪深 300 指数、上海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取

算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究，并结合上述指引的规定，评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数，分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率，并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值，经综合分析后确定市场期望报酬率，即 $r_m=10.64\%$ 。

$$\text{市场风险溢价} = r_m - r_f = 10.64\% - 3.14\% = 7.50\%。$$

3、资本结构的确定

企业属建筑陶瓷行业，企业未来年度的发展与其融资能力息息相关，企业管理层所做出的盈利预测与其自身的融资能力及未来年度的融资规划相互影响，因此本次评估基于企业管理层所做出的融资规划，采用变动的资本结构，其中自评估基准日至 2025 年为变动的资本结构，2026 年起，企业自成长期进入成熟期，企业管理层预计其资本结构达到稳定状态，以后年度采用不变的资本结构。计算资本结构时，各年度的股权、债权价值均基于其市场价值进行估算。

4、 β_e 值

以 WIND 沪深上市公司股票为基础，考虑被评估企业与可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等因素的可比性，选择适当的可比公司，以上证综指为标的指数，经查询 WIND 资讯金融终端，以截至评估基准日的市场价格进行测算，计算周期为评估基准日前 250 周，得到可比公司股票预期无财务杠杆风险系数的估计 β_u ，按照企业自身资本结构进行计算，得到被评估单位权益资本的预期市场风险系数 β_e 。可比公司股票预期无财务杠杆风险系数的估计 β_u 计算如下：

证券简称	总市值(证监会算法) [交易日期] 2020-12-31 [单位] 元	付息债务总金额	财务杠杆调整系数	无财务杠杆 beta
蒙娜丽莎	13,117,285,170.00	884,000,000.00	0.9458	1.0995
帝欧家居	7,973,384,062.00	1,926,938,333.76	0.8296	0.9781
悦心健康	3,594,392,750.00	795,409,448.25	0.8577	0.9879
			取值	1.0218

5、特定风险系数的确定

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、企业发展阶段、核心竞争力、对大客户和关键供应商的依赖、企业融资能力及融资成本、盈利预测的稳健程度等方面的差异，确定特定风险系数。在评估过程中，评估人员对企业与可比上市公司进行了比较分析，得出特性风险系数 $\epsilon = 2\%$ ，具体过程见下表：

风险因素	影响因素	影响因素取值	权重	调整系数
企业规模	企业规模低于可比公司平均水平	3.00	10	0.30
企业发展阶段	企业业务和可比公司相当，发展较为稳定	1.00	20	0.20
企业核心竞争力	企业拥有独立知识产权，研发能力一般，核心竞争力低于可比公司平均水平	2.00	20	0.40
企业对上下游的依赖程度	企业客户集中度较高，对客户较为依赖，议价能力较弱	1.00	10	0.10
企业融资能力及融资成本	企业融资能力一般，融资成本一般，但未来年度资金需较少	2.00	15	0.30
盈利预测的稳健程度	盈利预测较为稳健，未来年度增长率较高于行业水平	3.00	20	0.60
其他因素	盈利预测的支撑材料较为充分，可实现性程度较高	2.00	5	0.10
合计		2.00		

6、债权期望报酬率 r_d 的确定

债权期望报酬率是企业债务融资的资本成本，本次评估中采用的资本结构是企业自身的资本结构，遵循债权成本与资本结构匹配的原则，以企业债权的加权平均资本成本确定债权期望报酬率，经计算，企业债权加权资本成本与市场利率水平不存在较大偏差，加权贷款利率为 4.53%。

7、折现率 WACC 的计算

将以上得到的各参数，代入公式，得到折现率如下表：

折现率计算表

	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后
权益比 W_e	0.7834	0.7834	0.7834	0.7834	0.7834	0.7834
债务比 W_d	0.2166	0.2166	0.2166	0.2166	0.2166	0.2166
债权期望报酬率 r_d	4.53%	4.53%	4.53%	4.53%	4.53%	4.53%
无风险利率 r_f	3.14%	3.14%	3.14%	3.14%	3.14%	3.14%
市场期望报酬率 r_m	10.64%	10.64%	10.64%	10.64%	10.64%	10.64%
适用税率	15.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
无杠杆 β	1.0218	1.0218	1.0218	1.0218	1.0218	1.0218
权益 β	1.2621	1.2338	1.2338	1.2338	1.2338	1.2338
特性风险系数	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
权益成本 r_e	0.1461	0.1439	0.1439	0.1439	0.1439	0.1439
债务成本（税后） r_d	0.0385	0.0340	0.0340	0.0340	0.0340	0.0340
WACC	0.1230	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200	0.1200
折现率	12.30%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%

（五）预期收益长期变化趋势预测

至 2026 年，企业的运营已进入稳定期。因此，评估人员假设企业于 2026 年后其收益将保持在 2025 年的水平，委估权益预期收益也将基本保持在 2025 年的水平，即设定 $g=0$ 。

（六）非经营性资产、负债

经核查，被评估企业非经营性资产为其他应收款中的关联方的往来款、递延所得税资产和闲置设备，具体情况如下：

科目	账面值（万元）	评估值（万元）	评估方法
其他应收款	7,648.87	7,648.87	成本法
递延所得税资产	2,894.22	2,894.22	成本法
闲置设备	2.46	0.92	成本法
非经营性资产合计	10,545.55	10,544.01	

（七）溢余资产

经核查，被评估单位溢余资产为基准日现金减最低现金保有量，经计算，基准日货币资金为 23,951.54 万元，其中包含银承保证金 9,467.12 万元，扣除银承保证金后现金为 14,484.43 万元，基准日最低现金保有量为 9,954.12 万元，故被评估单位溢余资产为 4,530.30 万元。

（八）有息债务价值

经核查，截至评估基准日时，被评估单位有息债务合计 16,991.37 万元。

（九）少数股东权益价值

经核查，被评估单位无少数股东权益，故少数股东权益价值为 0。

（十）收益法评估值的计算

根据前文对预期收益的预测与折现率的估计分析，评估人员将各种预测数据与估测数据代入本评估项目使用的收益法模型，计算得出以下结果：

经营性资产收益法评估值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^{i/2}} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$
$$= 78,441.90 \text{ (万元)}$$

股东全部权益评估价值

=经营性资产评估值+非经营性资产评估值-非经营性负债评估值+溢余资产-有息债务-少数股东权益价值

$$= 78,441.90 + 10,544.01 - 0 + 4,530.30 - 16,991.37 - 0$$

$$= 76,524.84 \text{ (万元)}$$

具体详见下表：（单位：万元）

会计年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
一、营业收入	140,138.66	150,240.49	161,473.57	173,837.68	183,007.55	183,007.55
其中：主营业务收入	138,599.63	148,590.51	159,700.23	171,928.55	180,997.72	180,997.72
其他业务收入	1,539.04	1,649.98	1,773.34	1,909.13	2,009.83	2,009.83
减：营业成本	101,795.86	108,945.40	116,890.34	125,643.52	132,179.71	132,179.71
其中：主营业务成本	100,612.67	107,676.92	115,527.02	124,175.81	130,634.58	130,634.58
其他业务成本	1,183.19	1,268.48	1,363.32	1,467.71	1,545.13	1,545.13
税金及附加	749.18	811.07	894.19	951.87	996.07	996.07
减：销售费用	17,395.23	18,636.18	20,014.52	21,530.28	22,663.13	22,663.13
管理费用	10,878.41	11,426.34	12,023.68	12,670.66	13,200.23	13,200.23
财务费用	786.44	787.65	789.00	790.48	791.58	791.58
资产减值损失	-736.06	-789.11	-848.11	-913.05	-961.22	-961.22
三、营业利润	7,797.49	8,844.73	10,013.73	11,337.82	12,215.61	12,215.61
加：投资收益	-	-	-	-	-	-
补贴收入	-	-	-	-	-	-
加：营业外收入	361.47	387.53	416.50	448.39	472.05	472.05
减：营业外支出	22.31	23.92	25.70	27.67	29.13	29.13
四、利润总额	8,136.66	9,208.34	10,404.53	11,758.54	12,658.52	12,658.52
减：所得税	1,220.50	2,302.09	2,601.13	2,939.63	3,164.63	3,164.63
五、净利润	6,916.16	6,906.26	7,803.40	8,818.90	9,493.89	9,493.89
加：折旧与摊销	3,049.12	2,641.09	2,540.37	2,453.99	2,453.99	2,453.99
减：资本性投资	296.81	2,251.70	296.81	296.81	296.81	2,453.99
减：营运资金增加及期末回收	1,391.44	1,845.15	2,023.69	2,219.60	1,635.06	-
加：固定资产及土地残值回收	-	-	-	-	-	-
加：利息支出*(1-T)	654.20	577.24	577.24	577.24	577.24	577.24
六、净现金流量	8,931.23	6,027.74	8,600.50	9,333.72	10,593.24	10,071.13
七、折现率	12.30%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%
八、各年净现金流量折现值	7,953.26	4,805.31	6,121.83	5,931.58	6,010.61	47,619.31
九、预测期经营价值			78,441.90			
加：溢余资产			4,530.30			
非经营性资产			10,544.01			
减：非经营性负债			0.00			
减：有息负债			16,991.37			
十、股权价值			76,524.84			

第五部分 评估结论及分析

一、 评估结论

(一) 采用收益法评估结果

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断准确及经营规划落实的前提下，采用现金流量折现法（DCF）进行评估，评估结果如下：

账面值为人民币肆亿伍仟捌佰柒拾贰万叁仟捌佰元(RMB45,872.38 万元)；

评估值为人民币柒亿陆仟伍佰贰拾肆万捌仟肆佰元(RMB76,524.84 万元)；

评估增值人民币叁亿零陆佰伍拾贰万肆仟陆佰元(RMB 30,652.46 万元)，增值率 66.82%。

(二) 采用资产基础法评估结果

采用资产基础法进行评估，评估结果如下：

资产总计：账面值为人民币壹拾叁亿贰仟捌佰玖拾叁万零玖佰元(RMB132,893.09 万元)，评估值为人民币壹拾伍亿叁仟陆佰肆拾贰万肆仟元(RMB 153,642.40 万元)，评估增值人民币贰亿零柒佰肆拾玖万叁仟壹佰元(RMB 20,749.31 万元)，增值率 15.61%；

负债总计：账面值为人民币捌亿柒仟零贰拾万零柒仟壹佰元(RMB87,020.71 万元)，评估值为人民币捌亿柒仟零贰拾万零柒仟壹佰元(RMB87,020.71 万元)，评估无增减；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币肆亿伍仟捌佰柒拾贰万叁仟捌佰元(RMB45,872.38 万元)，评估值为人民币陆亿陆仟陆佰贰拾壹万陆

仟玖佰元(RMB 66,621.69 万元), 评估增值人民币贰亿零柒佰肆拾玖万叁仟壹佰元(RMB 20,749.31 万元), 增值率 45.23%。详细如下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2020年12月31日

表1

被评估单位: 石湾鹰牌、鹰牌科技、鹰牌陶瓷贸易、东源鹰牌陶瓷四家公司模拟合并 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%
1 流动资产	112,589.69	121,588.02	8,998.33	7.99
2 非流动资产	20,303.40	32,054.38	11,750.98	57.88
3 其中: 可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	13,268.67	16,727.30	3,458.63	26.07
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	2,432.04	10,724.39	8,292.35	340.96
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	673.59	673.59	-	-
18 递延所得税资产	2,894.22	2,894.22	-	-
19 其他非流动资产	1,034.87	1,034.87	-	-
20 资产总计	132,893.09	153,642.40	20,749.31	15.61
21 流动负债	87,020.71	87,020.71	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	87,020.71	87,020.71	-	-
24 净资产(所有者权益)	45,872.38	66,621.69	20,749.31	45.23

(三) 不同评估结果的分析

采用收益法和资产基础法两种评估方法评估, 结果相差 9,903.15 万元, 差异率为 14.86%。

两种评估方法产生差异的主要原因是:

1. 两种评估方法反映的价值内涵不同。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准, 反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小, 这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于被评估单位属于建筑陶瓷行业, 其收入主要来自于销售瓷砖, 收益法评估结果不仅与企业有形资产存在一定关联, 亦能反映企业所具备的技术先进水平、市场

开拓能力、客户保有状况、人才集聚效应、行业运作经验等无形因素，特别是不可确指无形资产的价值贡献。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动（购建成本），这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。资产基础法评估结果与基准日实物资产的重置价值，以及账面结存的流动资产、其他非流动资产和负债价值具有较大关联，但难以反映不同类型资产之间的集合联动效应，以及管理层对企业资产组合的管理和获利能力等因素所体现的价值。

2.被评估单位核心竞争优势明显

被评估单位拥有“鹰牌”、“华鹏”、“鹰牌 2086”三大知名建陶品牌，而且建立了基本覆盖一、二线城市的终端零售专卖店、连锁卖场、设计机构、整装家装公司以及客户的立体式、多层次、具备快速扩张能力的渠道体系，再加上被评估单位自身产品开发能力、质量和行业影响力，被评估单位拥有较强的核心竞争优势。

（四）评估结论的确定

基于被评估单位历史经营业绩和管理层对企业未来的前景预测，其价值不仅体现在评估基准日存量有形资产及账务已记录的无形资产上，更多体现于被评估单位所具备的，包括技术经验、市场地位、客户资源、团队优势等方面的整体无形资产上。在行业政策及市场形势支持被评估单位持续获得经营收益的趋势下，收益法评估从整体资产预期收益出发，结果能够较全面地反映其依托并利用上述资源所形成的整体组合价值，而资产基础法仅从资产构建成本上反映单项资产的简单组合价值。相对资产基础法而言，收益法能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。故我们选用收益法评估结果作为评估结论，即

评估结论根据以上评估工作得出,在本次评估目的下,佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司的模拟合并的股东全部权益价值于评估基准日二〇二〇年十二月三十一日的市场价值评估结论为:

账面值为人民币肆亿伍仟捌佰柒拾贰万叁仟捌佰元(RMB45,872.38 万元);

评估值为人民币柒亿陆仟伍佰贰拾肆万捌仟肆佰元(RMB76,524.84 万元);

评估增值人民币叁亿零陆佰伍拾贰万肆仟陆佰元(RMB 30,652.46 万元),增值率 66.82%。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人、被评估单位概况

(一) 委托人

1、 基本情况

名称：广东天安新材料股份有限公司

统一社会信用代码：914406007224411582

证券代码：603725

法定住所及经营场所：佛山市禅城区南庄镇吉利工业园新源一路 30 号

法定代表人：吴启超

注册资本：20,535.20 万元

成立日期：2000 年 5 月 15 日

营业期限：无固定期限

经营范围：生产、加工、经营：压延薄膜、尼龙贴合布、塑胶和真皮印花，压延发泡人造革、汽车内饰材料、高分子材料；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 被评估单位

一） 佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司（以下简称“石湾鹰牌”）

1、 基本情况

名称：佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司

统一社会信用代码：91440600617586216L

法定住所及经营场所：佛山市禅城区石湾镇跃进路 2 号 B 座十层

法定代表人：林伟

注册资本：43,000.00 万元人民币

成立日期：1995 年 9 月 29 日

营业期限：2030 年 7 月 10 日

经营范围：陶瓷玻化砖、釉面砖、抛光砖及墙地砖、各式高级陶瓷装饰砖系列产品和水晶饰面陶瓷装饰砖等高档环保型装饰建筑材料的研发生产销售；陶瓷器生产设备制造、加工，陶瓷生产设备及炉窑设计、安装工作，陶瓷喷雾干燥粉料及釉料加工制造，水暖配件，厨柜的生产、加工及销售。（以上生产、加工、制造项目限分支机构经营）；货物及技术进出口，工业设计、建筑设计、室内外装潢装饰设计，知识产权服务，技术培训、开发、转让、咨询及服务。销售五金制品、灯具、家具、卫生洁具、家用电器及视听设备、家居用品、室内装饰材料。房屋及土地租赁；货物运输代理服务,对工业园区的投资、建设、管理；商业综合体管理服务；物业管理；停车场管理。（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）

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	广东鹰牌陶瓷集团有限公司	43,000.00	100.00
	合计	43,000.00	100.00

2、 公司股东股权、产权和经营管理结构变化的历史情况

(1) 1995年9月，石湾鹰牌成立

1995 年 9 月 27 日，广东省佛山市石湾区对外经济工作委员会出具《关于独资经营佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司独资企业申请表及章程的批复》（石外经引[1995]28 号），同意秉安国际有限公司（以下简称“秉安国际”）独资经营石湾鹰牌；投资总额 298.00 万美元，注册资本 208.60 万美元。

1995 年 9 月 27 日，秉安国际签署《独资经营佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司章程》。

1995 年 9 月 29 日，广东省人民政府向石湾鹰牌核发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（外经贸佛外资证字[1995]0012 号）。

1995年9月29日，佛山市工商行政管理局确认石湾鹰牌已于1995年9月29日获准登记，并核发《企业法人营业执照》（企独粤禅总字第001457号）。

石湾鹰牌设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	持股比例 (%)
1	秉安国际	208.60	-	100.00
合计		208.60	-	100.00

1997年12月3日，佛山会计师事务所出具《验资报告》（（97）佛会验字第099号），确认截止1997年9月23日，石湾鹰牌已收到股东秉安国际投入的资本折合208.60万美元，折合人民币17,314,315.75元。

(2) 2000年1月，第一次增资

1999年12月24日，石湾鹰牌董事会作出决议，同意公司增资270.00万美元，用于进口部分陶瓷生产关键设备。

1999年12月24日，石湾鹰牌签署《补充章程》。

1999年12月28日，佛山市石湾区对外经济贸易局出具《关于独资经营佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司增资的批复》（石外经引[1999]34号），同意石湾鹰牌增资270.00万美元，用于引进陶瓷机械设备及备件。增资后，公司总投资增至568.00万美元，注册资本增至478.60万美元。

2000年1月4日，佛山市工商行政管理局核准石湾鹰牌本次变更。

本次增资完成后，石湾鹰牌股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	持股比例 (%)
1	秉安国际	478.60	208.60	100.00
合计		478.60	208.60	100.00

2004年2月5日，广东公信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（（2004）广公会验字第004号），确认截至2002年12月28日止，石湾鹰牌已收到股东秉安国际缴纳的第一期注册资本221.7458万美元，全部以机器设备出资。

2004年6月17日，佛山市禅城区对外贸易经济合作局出具《关于独资经营佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司出资方式变更的批复》（佛禅城外经贸[2004]97号），同意石湾鹰牌将未缴足增资金额48.2542万美元由原进口设备形式出资变更为以相当于该金额的人民币现金出资，并将该笔资金延期至2004年8月17日之前投入完毕；同意该未缴足资金由秉安国际在中国境内的全资子公司佛山石湾鹰牌恒兴陶瓷有限公司2002年分配的利润再投资解决。

2004年7月28日，广东羊城会计师事务所有限公司佛山分公司出具《验资报告》（(2004)羊佛验字第018号），确认截至2004年7月7日止，石湾鹰牌已收到股东秉安国际缴纳的注册资本48.2542万美元，以货币出资。

(3) 2004年12月，第一次吸收合并

2004年7月1日，石湾鹰牌董事会作出决议，同意公司与佛山石湾鹰牌秉安陶瓷有限公司（以下简称“秉安陶瓷”）、佛山石湾鹰牌陶瓷工艺厂有限公司（以下简称“陶瓷工艺厂”）、佛山石湾鹰牌华联陶瓷有限公司（以下简称“华联陶瓷”）合并。

2004年7月1日，秉安陶瓷、陶瓷工艺厂、华联陶瓷董事会分别作出决议，同意秉安陶瓷、陶瓷工艺厂、华联陶瓷与石湾鹰牌合并。

2004年7月1日，石湾鹰牌、秉安陶瓷、华联陶瓷、陶瓷工艺厂签署了《公司合并协议》，约定4家公司吸收合并，合并后的公司名称为佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司，注册资本5,540.00万美元，投资总额8,012.40万美元；合并后全部资产、业务、债权、债务归石湾鹰牌拥有及承担；秉安陶瓷、华联陶瓷、陶瓷工艺厂的职工转由石湾鹰牌聘用。

2004年7月1日，石湾鹰牌董事长签署新的公司章程。

2004年8月12日，佛山市对外贸易经济合作局出具《关于外商独资企业佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司吸收合并佛山石湾鹰牌秉安陶瓷有限公司、佛山石湾鹰牌华联陶瓷有限公司和佛山石湾鹰牌陶瓷工艺厂有限公司的初步批复》（佛外经贸促字[2004]127号），初步同意由石湾鹰牌作为接纳方对秉安陶瓷、华联陶瓷、陶瓷工艺厂进行吸收合并。

2004年8月16日至18日，石湾鹰牌在南方日报珠三角新闻上连续三天发布《通告》，公告了石湾鹰牌吸收合并秉安陶瓷、华联陶瓷、陶瓷工艺厂的相关事宜。

2004年12月13日，佛山市对外贸易经济合作局出具《关于外商独资企业佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司吸收合并佛山石湾鹰牌秉安陶瓷有限公司、佛山石湾鹰牌华联陶瓷有限公司和佛山石湾鹰牌陶瓷工艺厂有限公司的批复》（佛外经贸促字[2004]201号），同意石湾鹰牌吸收合并佛山石湾鹰牌秉安陶瓷有限公司、佛山石湾鹰牌华联陶瓷有限公司和佛山石湾鹰牌陶瓷工艺厂有限公司；合并后石湾鹰牌的投资总额为8,012.40万美元，注册资本为5,540.00万美元。

2005年4月26日，广东公信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（（2005）广公会验字第091号），确认截至2005年1月1日止，石湾鹰牌已完成合并工作，其他公司资产负债已转入石湾鹰牌，生产经营系统及会计账务也已并入石湾鹰牌；被合并方的清算工作至验资日已经完成；变更后公司的累计注册资本实收金额为5,540.00万美元。

2006年6月10日，佛山市对外贸易经济合作局确认“佛外经贸促字[2004]201号”批复仍有效。

2006年6月26日，佛山市工商行政管理局核准石湾鹰牌本次变更登记，并核发了注册号为企独粤禅总字第001457号的营业执照。

本次合并完成后，石湾鹰牌股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	持股比例 (%)
1	秉安国际	5,540.00	5,540.00	100.00
	合计	5,540.00	5,540.00	100.00

(4) 2008年4月，第二次吸收合并

2006年7月28日，石湾鹰牌董事会作出决议，同意石湾鹰牌与佛山石湾鹰牌设备配套有限公司（以下简称“石湾鹰牌设备”）合并。

2006年7月28日，石湾鹰牌设备董事会作出决议，同意石湾鹰牌设备与石湾鹰牌合并。

2006年7月28日，石湾鹰牌与石湾鹰牌设备签订《公司合并协议》，约定两家公司吸收合并，合并后的公司名称为佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司，投资总额8,771.40万美元，注册资本5,935.00万美元；合并后全部资产、业务、债权、债务归石湾鹰牌拥有及承担；石湾鹰牌设备的职工转由石湾鹰牌聘用。

2006年7月28日，石湾鹰牌股东签署新的公司章程。

2006年9月22日，佛山市对外贸易经济合作局出具《关于外商独资企业佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司吸收合并佛山石湾鹰牌设备配套有限公司的初步批复》（佛外经贸促字〔2006〕142号），初步同意由石湾鹰牌作为接纳方对石湾鹰牌设备进行吸收合并。

2006年10月10日至12日，石湾鹰牌在《南方日报》连续三天发布公告，公告了公司吸收合并石湾鹰牌设备的相关事宜。

2006年12月12日，佛山市对外贸易经济合作局出具《关于佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司吸收合并佛山石湾鹰牌设备配套有限公司的批复》（佛外经贸促字〔2006〕182号），同意由石湾鹰牌作为接纳方对石湾鹰牌设备进行吸收合并，并同意石湾鹰牌设备因合并而解散；合并后的公司由秉安国际独资经营；投资总额8,771.40万美元，注册资本5,935.00万美元。

2008年1月30日，广东公信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（（2008）广公会验字第004号），确认截至2007年1月1日止，石湾鹰牌已完成合并工作，石湾鹰牌设备资产负债已转入石湾鹰牌，生产经营系统及会计账务也已并入石湾鹰牌；被合并方的清算工作至验资日已经基本完成；变更后累计注册资本5,935.00万美元，实收资本5,935.00万美元。

2008年2月30日，佛山市对外贸易经济合作局确认“佛外经贸促字〔2006〕182号”批文仍有效。

2008年4月17日，佛山市工商行政管理局核准石湾鹰牌本次变更，并核发了注册号为440600400005811的营业执照。

本次吸收合并完成后，石湾鹰牌股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	持股比例 (%)
1	秉安国际	5,935.00	5,935.00	100.00
	合计	5,935.00	5,935.00	100.00

(5) 2010年7月，第一次股权转让

2009年12月18日，佛山市禅城区石湾镇街道资产管理委员会出具《关于信力公司收购佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司股权的决定》（石资委[2009]23号），决定由佛山市石湾镇信力投资管理公司（以下简称“信力资产”）收购石湾鹰牌100%股权，股权转让价款110,685,952.47元。

2009年12月20日，秉安国际董事会作出决议，同意以人民币现金为对价，将持有的石湾鹰牌100%股权、佛山石湾鹰牌华鹏陶瓷有限公司100%股权和鹰牌陶瓷实业（河源）有限公司70%股权转让给信力资产；以2009年8月31日为审计及评估基准日，以《商定程序报告》的账面净资产值为基础，与信力资产协商确定股权转让作价。

2009年12月20日，石湾鹰牌董事会作出决议，同意秉安国际将所持石湾鹰牌100%股权以人民币110,685,952.47元转让给信力资产；转让后公司企业性质变为内资企业，仍保持原投资总额、注册资本。

2009年12月20日，秉安国际与信力资产签订《股权转让协议书》，约定秉安国际将所持石湾鹰牌100%股权以110,685,952.47元人民币转让给信力资产。

2010年6月2日，佛山市禅城区石湾镇街道资产管理委员会出具《关于对佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司资产评估项目予以核准的函》（石资委[2010]19号）。

2010年7月8日，股东信力资产签署新的公司章程。

2010年7月9日，佛山市对外贸易经济合作局出具《关于佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司股权转让变更为内资企业的批复》（佛外经贸促字(2010)116号），同意秉安国际将其持有的石湾鹰牌100%股权转让给信力资产，公司性质变更为内资企业。

2010年7月13日，国富浩华会计师事务所有限公司广东佛山分所出具《验资报告》（浩华佛验资（2010）第37号），确认石湾鹰牌本次股权变更后的注册资本为人民币484,719,761.72元，实收资本为人民币484,719,761.72元。

2010年7月16日，佛山市工商行政管理局核准石湾鹰牌本次变更，并核发了注册号为440600400005811的营业执照。

本次股权转让完成后，石湾鹰牌的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (元)	实缴出资额 (元)	持股比例 (%)
1	信力资产	484,719,761.72	484,719,761.72	100.00
合计		484,719,761.72	484,719,761.72	100.00

(6) 2010年8月，第二次股权转让

2010年8月6日，佛山市禅城区石湾镇街道资产管理委员会出具《关于同意出让佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司股权给广东鹰牌陶瓷有限公司的批复》（石资委[2010]29号），同意信力资产按照向秉安国际的股权收购价110,685,952.47元将石湾鹰牌100%股权出让给广东鹰牌陶瓷有限公司。

2010年8月8日及2020年8月31日，信力资产与广东鹰牌陶瓷有限公司签署《股权转让合同》及补充协议，约定信力资产以110,685,952.47元将所持石湾鹰牌100%股权转让给广东鹰牌陶瓷有限公司。

2010年8月9日，广东鹰牌陶瓷有限公司股东作出决议，同意收购信力资产所持石湾鹰牌100%股权。

2010年8月9日，广东鹰牌陶瓷有限公司签署《佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司章程修正案》。

2010年8月10日，佛山市工商行政管理局核准石湾鹰牌本次变更，并核发了注册号为440600400005811的营业执照。

本次股权转让完成后，石湾鹰牌的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	广东鹰牌陶瓷有限公司	48,471.9761	48,471.9761	100.00
合计		48,471.9761	48,471.9761	100.00

(7) 2019年11月，石湾鹰牌分立为石湾鹰牌和聚锦投资

2019年9月26日，石湾鹰牌股东作出决定，同意石湾鹰牌通过派生分立方式新设佛山聚锦投资有限公司（以下简称“聚锦投资”）；分立后石湾鹰牌的注册资本为43,000.00万元人民币，聚锦投资的注册资本为5,471.9761.00万元人民币。

2019年10月2日，石湾鹰牌在南方日报发布《公告》，公告了石湾鹰牌本次分立相关事宜。

2019年9月29日，佛山市禅城区石湾镇街道资产管理委员会出具《关于同意石湾鹰牌和石湾华鹏资产剥离的批复》（石资委〔2019〕85号），同意石湾鹰牌采取分立的方式进行资产剥离，视改制进度优先采用特殊税务处理方式。

2019年9月30日，石湾鹰牌股东作出决定，同意石湾鹰牌分立为石湾鹰牌和聚锦投资；分立前的三家分公司（佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司季华分公司、佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司大江分公司、佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司鹰牌陶瓷厂）归属于石湾鹰牌；分立前石湾鹰牌的债务由分立后的石湾鹰牌承担；分立后石湾鹰牌的注册资本为43,000.00万元人民币，分立后新设聚锦投资的注册资本为5,471.9761万元人民币。

2019年11月18日，石湾鹰牌股东作出决定，同意石湾鹰牌的注册资本变更为43,000.00万元人民币；同意修改公司章程相关条款。

2019年11月18日，石湾鹰牌通过新的章程修正案。

2019年11月18日，佛山市市场监督管理局核准石湾鹰牌本次变更，并核发了统一社会信用代码为91440600617586216L的营业执照。

本次分立完成后，石湾鹰牌的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	广东鹰牌陶瓷集团有限公司 (原广东鹰牌陶瓷有限公司)	43,000.00	43,000.00	100.00
	合计	43,000.00	43,000.00	100.00

注：广东鹰牌陶瓷有限公司于2010年8月16日更名为广东鹰牌陶瓷集团有限公司。

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

二) 河源市东源鹰牌陶瓷有限公司 (以下简称“东源鹰牌”)

1、 基本情况

名称：河源市东源鹰牌陶瓷有限公司

统一社会信用代码：91441625692471961Q

法定住所及经营场所：东源县骆湖镇骆湖村黄泥塘

法定代表人：林伟

注册资本：1,666.6667 万元人民币

成立日期：2009 年 8 月 19 日

营业期限：无固定期限

经营范围：开发、设计、生产及经营陶瓷玻化砖、抛光砖、墙地砖、各式陶瓷装饰砖、卫生洁具、淋浴系列；橱柜、水暖配件的生产、加工及销售；陶瓷机械设备生产；陶瓷生产原料（不含开采）、新型建筑材料的加工、制造及销售；货物及技术进出口。(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)

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额 (万元人民币)	出资比例%
1	广东鹰牌陶瓷集团有限公司	1,666.6667	100.00
	合计	1,666.6667	100.00

2、 公司股东股权、产权和经营管理结构变化的历史情况

(1) 2009年8月，东源鹰牌成立

2009 年 5 月 26 日，东源县工商行政管理局出具《公司名称预先核准通知书》(东源名称预核内字【2009】第 0900068486 号)，同意设立东源县好爱多陶瓷有限公司 (以下简称“好爱多”)。

2009 年 8 月 14 日，广东翔宇会计师事务所有限公司出具《验资报告》(广翔所[2009]验字第 148 号)，确认截至 2009 年 8 月 14 日止，好爱多已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 500.00 万元，均以货币出资。

2009年8月18日,杜桂平、陈炳鉴向河源市工商行政管理局提交《公司设立登记申请书》,申请设立好爱多,注册资本500.00万元,实收资本500.00万元,杜桂平出资325.00万元,陈炳楠出资175.00万元,均以货币出资。

2009年8月18日,杜桂平和陈炳鉴签署《东源县好爱多陶瓷有限公司章程》。

2009年8月19日,东源县工商行政管理局核准好爱多的设立登记,并核发了注册号为441625000007398的营业执照。

东源鹰牌设立时,股权结构如下:

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	杜桂平	325.00	325.00	65.00
2	陈炳鉴	175.00	175.00	35.00
合计		500.00	500.00	100.00

(2) 2010年8月,第一次股权转让

2010年8月5日,好爱多股东会作出决议,同意陈炳鉴将所持公司35%股权(对应175.00万元出资)以175.00万元转让给杜桂平,同意杜桂平将所持公司35%股权(对应175.00万元出资)以175.00万元转让给潘东兰。

2010年8月5日,杜桂平与潘东兰、陈炳鉴与杜桂平分别签订了《转让出资协议》,约定上述股权转让事宜。

2010年8月10日,杜桂平、潘东兰签署了新的公司章程。

2010年8月23日,东源县工商行政管理局核准好爱多本次变更,并核发了注册号为441625000007398的营业执照。

本次股权变动完成后,东源鹰牌的股权结构如下:

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	杜桂平	325.00	325.00	65.00
2	潘东兰	175.00	175.00	35.00
合计		500.00	500.00	100.00

(3) 2011年2月，第二次股权转让

2011年1月18日，好爱多股东会作出决议，同意杜桂平将所持公司30%股权（对应150.00万元出资）以150.00万转让给沈春光，并将所持公司25%股权（对应125.00万元出资）以125.00万转让给郭金美；同意潘东兰将所持公司5%股权（对应25.00万元出资）以25.00万转让给郭金美，并将所持公司30%股权（对应150.00万元出资）以150.00万转让给黄国胜。

2011年1月18日，潘东兰与郭金美、杜桂平与郭金美、沈春光与杜桂平、黄国胜与潘东兰分别签订了《转让出资协议》，约定上述股权转让事宜。

2011年1月18日，全体股东签署公司章程修正案。

2011年2月14日，东源县工商行政管理局核准好爱多本次变更，并核发了注册号为441625000007398的营业执照。

本次股权变动完成后，东源鹰牌的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	沈春光	150.00	150.00	30.00
2	郭金美	150.00	150.00	30.00
3	黄国胜	150.00	150.00	30.00
4	杜桂平	50.00	50.00	10.00
合计		500.00	500.00	100.00

(4) 2012年11月，第一次增资

2012年10月15日，佛山市禅城区石湾镇街道资产管理委员会出具《关于同意鹰牌陶瓷集团收购好爱多公司70%股权的批复》（石资委[2012]23号），同意广东鹰牌陶瓷集团有限公司收购好爱多公司70%股权，资金自筹。

根据广东鹰牌陶瓷集团有限公司的书面说明,各方就本次股权变动达成的合意为广东鹰牌陶瓷集团有限公司收购东源鹰牌 70%股权,原计划以老股转让的方式实现,后出于税收成本考虑,广东鹰牌陶瓷集团有限公司实际以增资方式入股。根据广东翔宇会计师事务所有限公司于 2012 年 12 月 20 日出具的《东源县好爱多陶瓷有限公司 2012 年 10 月 18 日资产负债情况鉴证报告》(广翔所[2012]专审字第 031 号),东源鹰牌于 2012 年 10 月 18 日的所有者权益总额为 85,201,539.00 元,与原资产评估基准日的净资产评估值存在差额 30.7361 万元,因此各方根据佛山市禅城区石湾镇街道资产管理委员会“石资委[2012]23 号”批复的要求对实际交易价款进行了调减,故广东鹰牌陶瓷集团有限公司对东源鹰牌本次的实际投资额为 5,964.00 万元。

2012 年 10 月 26 日,好爱多股东会作出决议,同意公司注册资本、实收资本由 500 万元变更为 1,666.6667 万元,增加部分 1,166.6667 万元由广东鹰牌陶瓷集团有限公司作为新股东出资,占公司注册资本 70%;同意修改公司章程相关条款。

2012 年 10 月 26 日,全体股东签署了新的公司章程。

2012 年 11 月 6 日,广东翔宇会计师事务所有限公司出具《验资报告》(广翔所[2012]验字第 180 号),确认截至 2012 年 11 月 1 日止,好爱多已收到广东鹰牌陶瓷集团有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币 11,666,666.67 元,以货币出资。

2012 年 11 月 16 日,东源县工商行政管理局核准好爱多本次变更,并核发注册号为 441625000007398 的营业执照。

本次增资完成后,东源鹰牌的股权结构如下:

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	广东鹰牌陶瓷集团有限公司	1,166.6667	1,166.6667	70.00
2	沈春光	150.00	150.00	9.00
3	郭金美	150.00	150.00	9.00
4	黄国胜	150.00	150.00	9.00
5	杜桂平	50.00	50.00	3.00
	合计	1,666.6667	1,666.6667	100.00

(5) 2016年5月，第三次股权转让

2015年5月26日，佛山市禅城区石湾街道资产管理委员会出具《关于受让河源市东源鹰牌陶瓷有限公司30%股权的批复》（石资委[2015]42号），同意广东鹰牌陶瓷集团有限公司受让自然人持有的东源鹰牌30%股权；根据佛山市同一资产评估土地房地产估价有限公司2015年5月12日的资产评估报告书（（2015）同一资评字第1051号），同意广东鹰牌陶瓷集团有限公司按照2012年股权转让协议的协议价受让东源鹰牌30%股权，价值为2,556.00万元。

2015年8月5日，郭金美、沈春光、黄国胜、杜桂平与广东鹰牌陶瓷集团有限公司签订《股权转让协议书》，约定4名自然人股东将其合计持有的东源鹰牌30%股权作价2,556.00万元转让给广东鹰牌陶瓷集团有限公司，其中，郭金美、沈春光、黄国胜同意平均分配其共同持有的20%公司股权对应的1,704.00万元转让款，杜桂平实际持有公司10%股权对应的转让款为852.00万元（根据杜桂平与黄国胜于2012年11月1日签署的《代持股协议书》，黄国胜所持的股权中7%股权实际为代杜桂平持有）。

2016年5月10日，东源鹰牌股东会作出决议，同意郭金美将所持公司9%股权（对应150.00万元出资）转让给广东鹰牌陶瓷集团有限公司；同意沈春光将所持公司9%股权（对应150.00万元出资）转让给广东鹰牌陶瓷集团有限公司；同意黄国胜将所持公司9%股权（对应150.00万元出资）转让给广东鹰牌陶瓷集团有限公司；同意杜桂平将所持公司3%股权（对应50.00万元出资）转让给广东鹰牌陶瓷集团有限公司。同意重新制定公司章程。

2016年5月19日，鹰牌集团分别与杜桂平、郭金美、黄国胜、沈春光签订《河源市东源鹰牌有限公司股权转让合同》，约定上述股权转让事宜。

2016年5月19日，鹰牌集团签署了新的公司章程。

2016年5月20日，东源县工商行政管理局核准东源鹰牌本次变更，并核发了统一社会信用代码为91441625692471961Q的营业执照。

本次股权变动完成后，东源鹰牌的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	广东鹰牌陶瓷集团有 限公司	1,666.6667	1,666.6667	100.00
	合 计	1,666.6667	1,666.6667	100.00

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

三) 佛山鹰牌科技有限公司 (以下简称“鹰牌科技”)

1、 基本情况

名称：佛山鹰牌科技有限公司

统一社会信用代码：9144060456259527XC

法定住所及经营场所：佛山市禅城区石湾小雾岗园林陶瓷厂内 11 号
自编 201-9 室(住所申报)

法定代表人：林伟

注册资本：1,000.00 万元人民币

成立日期：2010 年 9 月 10 日

营业期限：无固定期限

经营范围：研发、设计、销售：瓷砖、陶瓷制品；销售：五金产品、灯具、家具、卫生洁具、家用电器、视听设备、家居用品、室内装饰材料；货物运输代理服务；对工业园区的投资、建设服务；企业管理服务；商业综合体管理服务；物业管理；停车场管理；房屋及土地租赁；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。(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)

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额 (万元人民币)	出资比例%
1	广东鹰牌陶瓷集团有限公司	1,000.00	100.00
	合 计	1,000.00	100.00

2、 公司股东股权、产权和经营管理结构变化的历史情况

(1) 2010年9月，鹰牌科技成立

2010年8月5日，佛山市禅城区石湾镇街道资产管理委员会出具《关于同意设立佛山鹰牌科技有限公司的批复》（石资委[2010]28号），同意由广东鹰牌陶瓷有限公司设立佛山鹰牌科技有限公司，注册资本20.00万元人民币。

2010年8月5日，广东鹰牌陶瓷有限公司股东作出决定，同意设立佛山市鹰牌科技有限公司，注册资本20.00万元人民币。

2010年8月6日，佛山市工商行政管理局出具《公司名称预先核准通知书》（禅城3名称预核内资[2010]第1000540359号），核准广东鹰牌陶瓷有限公司出资设立佛山鹰牌科技有限公司。

2010年8月7日，股东广东鹰牌陶瓷有限公司签署《佛山鹰牌科技有限公司章程》。

2010年8月13日，国富浩华会计师事务所有限公司广东佛山分所出具《验资报告》（浩华佛验字（2010）第49号），确认截至2010年8月13日止，鹰牌科技已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币20.00万元整，全部以货币出资。

2010年9月10日，佛山市禅城区工商行政管理局核准鹰牌科技设立登记，并核发了注册号为440602000189737的营业执照。

鹰牌科技设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	广东鹰牌陶瓷有限公司	20.00	20.00	100.00
	合计	20.00	20.00	100.00

(2) 2011年3月，第一次增资

2011年2月16日，鹰牌科技股东作出决定，同意增加鹰牌科技注册资本由20.00万元增加至100.00万元，并相应修改公司章程。

2011年2月16日，鹰牌科技通过公司章程修正案。

2011年2月18日，国富浩华会计师事务所有限公司广东佛山分所出具《验资报告》（国浩佛验字[2011]第1号），确认截至2011年2月17日止，鹰牌科技已收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币80.00万元，全部以货币出资。

2011年3月3日，佛山市禅城区工商行政管理局核准鹰牌科技本次变更登记，并核发了注册号为440602000189737的营业执照。

本次增资完成后，鹰牌科技股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	鹰牌集团	100.00	100.00	100.00
	合计	100.00	100.00	100.00

(3) 2020年1月，第二次增资

2019年12月27日，佛山市禅城区石湾镇街道资产管理委员会出具《关于同意鹰牌集团增资鹰牌科技的批复》（石资委[2019]110号），同意鹰牌集团在2019年12月31日前将鹰牌科技注册资本从100.00万元增加至1,000.00万元。

2020年1月3日，鹰牌科技股东作出决定，同意公司注册资本变更为人民币1,000.00万元，并相应修改公司章程。

2020年1月3日，鹰牌科技通过公司章程修正案。

2020年1月11日，佛山市禅城区市场监督管理局核准鹰牌科技本次变更，并核发了统一社会信用代码为9144060456259527XC的营业执照。

根据鹰牌集团的书面确认及提供的出资凭证，鹰牌集团已于2019年12月31日向鹰牌科技支付900万元增资款。

本次增资完成后，鹰牌科技股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	广东鹰牌陶瓷集团有限公司 (原名广东鹰牌陶瓷有限公司)	1,000.00	1,000.00	100.00
	合计	1,000.00	1,000.00	100.00

注：广东鹰牌陶瓷有限公司于2010年8月16日更名为广东鹰牌陶瓷集团有限公司

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

四) 佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司（以下简称“鹰牌贸易”）

1、 基本情况

名称：佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司

统一社会信用代码：91440604562595288C

法定住所及经营场所：佛山市禅城区小雾岗南园林陶瓷厂内 5 号楼四层 403 室

法定代表人：林伟

注册资本：80.00 万元人民币

成立日期：2010 年 9 月 27 日

营业期限：无固定期限

经营范围：销售：陶瓷制品、卫生洁具、建筑材料、机械设备及配件、化工原料及产品（不含危险化学品）、机电产品、金属材料、环保设备、建筑防水材料、装饰材料、包装材料、橡塑制品、工艺品、不锈钢制品、铝合金制品、五金交电、健身器材、游乐设备、橡胶地垫、电瓶车、电动车、钢塑复合管、PVC 管、标识标牌、广告灯箱、油漆、涂料（不含危险化学品）、颜料；互联网接入及相关服务，信息系统集成服务；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；货物运输代理服务。（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）股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	广东鹰牌陶瓷集团有限公司	80.00	100.00
	合计	80.00	100.00

2、 公司股东股权、产权和经营管理结构变化的历史情况

(1) 2010年9月，鹰牌贸易成立

2010年8月5日，佛山市禅城区石湾镇街道资产管理委员会出具《关于同意设立佛山鹰牌陶瓷国际贸易有限公司的批复》（石资委[2010]27号），同意由广东鹰牌陶瓷有限公司为投资人设立佛山鹰牌陶瓷国际贸易有限公司，注册资本80.00万元人民币；经营范围：货物及技术进出口业务。

2010年8月6日，佛山市工商行政管理局出具《公司名称预先核准通知书》（禅城2名称预核内字[2010]第1000540931号），同意广东鹰牌陶瓷有限公司出资设立佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司。

2010年8月7日，广东鹰牌陶瓷有限公司签署《佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司章程》。

2010年8月13日，国富浩华会计师事务所有限公司广东佛山分所出具《验资报告》（浩华佛验字（2010）第50号），确认截至2010年8月13日止，鹰牌贸易已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币80.00万元，均以货币出资。

2010年9月27日，佛山市禅城区工商行政管理局核准了鹰牌贸易本次设立登记，并核发了注册号为440602000191441的营业执照。

公司设立时，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	广东鹰牌陶瓷集团有限公司 (原名广东鹰牌陶瓷有限公司)	80.00	80.00	100.00
	合计	80.00	80.00	100.00

注：广东鹰牌陶瓷有限公司于2010年8月16日更名为广东鹰牌陶瓷集团有限公司。

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

3、 近三年资产、财务和经营状况

(1) 近三年资产、财务状况

截至评估基准日，佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司资产总额为 114,333.07 万元，负债总额 79,821.85 万元，净资产为 34,511.22 万元；实现营业收入 120,876.72 万元，利润总额 4,229.89 万元。公司近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
资产总额	127,298.67	110,412.09	114,333.07
负债总额	85,312.01	79,479.13	79,821.85
净资产	41,986.66	30,932.96	34,511.22
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	103,137.61	112,464.20	120,876.72
营业成本	81,453.09	87,376.75	92,544.03
利润总额	4,661.57	4,079.82	4,229.89
经营活动产生的现金流量净额	1,832.65	7,283.88	-1,454.07
投资活动产生的现金流量净额	973.49	-6,683.82	7,028.16
筹资活动产生的现金流量净额	-2,693.77	2,897.71	-7,498.64
审计意见	无保留意见（年审计报告）	无保留意见	无保留意见

截至评估基准日，河源市东源鹰牌陶瓷有限公司资产总额为 48,531.97 万元，负债总额 37,355.94 万元，净资产为 11,176.03 万元；实现营业收入 34,038.14 万元，利润总额 3,372.91 万元。公司近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
资产总额	40,216.42	45,424.09	48,531.97
负债总额	29,377.29	37,142.48	37,355.94
净资产	10,839.13	8,281.61	11,176.03
	2018年度	2019年度	2020年度
营业收入	32,006.54	24,645.63	34,038.14
营业成本	27,715.15	22,497.11	28,256.89
利润总额	453.86	-1,881.70	3,372.91
经营活动产生的现金流量净额	4,489.61	-494.53	7,289.62
投资活动产生的现金流量净额	-324.22	-1,001.73	-2,807.15
筹资活动产生的现金流量净额	-981.13	-1,210.66	953.88
审计意见	无保留意见（年审报告）	无保留意见	无保留意见

截至评估基准日，佛山鹰牌科技有限公司资产总额为 2,501.87 万元，负债总额 2,439.41 万元，净资产为 62.47 万元；实现营业收入 5,661.65 万元，利润总额-1,093.47 万元。公司近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
资产总额	84.55	1,536.41	2,501.87
负债总额	0.93	650.06	2,439.41
净资产	83.61	886.35	62.46
	2018年度	2019年度	2020年度
营业收入	0.00	0.00	5,661.65
营业成本	0.00	0.00	4,870.10
利润总额	-11.23	-133.42	-1,093.47
经营活动产生的现金流量净额	1.42	48.21	-82.58
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	-83.86
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	900.00	0.00
审计意见	无保留意见（年审报告）	无保留意见	无保留意见

截至评估基准日，佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司资产总额为 1,130.11 万元，负债总额 951.90 万元，净资产为 178.21 万元；实现营业收入 882.85 万元，利润总额-61.49 万元。公司近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表

单位：人民币万元

指标名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
资产总额	1,550.73	644.50	1,130.11
负债总额	1,327.72	420.16	951.90
净资产	223.00	224.34	178.21
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	6,215.47	1,989.16	882.85
营业成本	5,418.60	1,785.73	773.42
利润总额	27.89	8.26	-61.49
经营活动产生的现金流量净额	-168.37	-703.71	254.49
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00
审计意见	无保留意见（年审计报告）	无保留意见	无保留意见

截至评估基准日，佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司模拟合并的资产总额为 132,893.10 万元，负债总额 87,020.72 万元，净资产为 45,872.38 万元；实现营业收入 130,565.48 万元，利润总额 6,465.88 万元。模拟合并主体近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表（模拟合并）

单位：人民币元

指标名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
资产总额	166,479.20	131,189.77	132,893.10
负债总额	124,650.42	90,936.94	87,020.72
净资产	41,828.78	40,252.84	45,872.38
	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	138,497.17	119,887.85	130,565.48
营业成本	140,416.51	116,617.28	123,239.64
利润总额	-1,347.00	2,019.32	6,465.88
经营活动产生的现金流量净额		6,133.84	6,007.46
投资活动产生的现金流量净额		-7,685.55	4,137.15
筹资活动产生的现金流量净额		2,587.05	-6,544.77
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

以上模拟合并2019、2020年的数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了报告号为信会师报字[2021]第ZC10315号的无保留意见审计报告。

（2）经营状况

① 主营业务及主营产品

被评估单位致力于高品质建筑陶瓷产品的研发、生产和销售，产品覆盖瓷质无釉砖、瓷质有釉砖两大类，主要包括抛光砖、抛釉砖、仿古砖等，广泛应用于写字楼、政府机关、星级酒店、文教体卫建筑、交通基建建筑等公共建筑及住宅建筑装修装饰。

被评估单位系鹰牌集团目前从事建筑瓷砖业务的全部经营主体，涵盖采购、生产、销售、研发等整个业务体系，拥有“鹰牌”、“鹰牌2086”、“华鹏”三大陶瓷品牌。其中：（1）东源鹰牌是被评估单位中的制造和研发基地；（2）石湾鹰牌主要经营“鹰牌”和“鹰牌2086”两大品牌的瓷砖产品；（3）鹰牌科技主要经营“华鹏”品牌的瓷砖产品；（4）鹰牌贸易主要负责被评估单位部分瓷砖产品的海外推广和销售。

② 核心竞争力

（1）品牌优势

被评估单位拥有“鹰牌陶瓷”、“华鹏陶瓷”、“鹰牌2086”三大知名建陶品牌，多年来得到社会各界的肯定。其中鹰牌陶瓷拥有47年的历史，多年积累的良好口碑以及连续22年参加陶瓷行业最大规模且知名度最高的意大利博洛尼亚展会的经历，让鹰牌陶瓷始终位列国内陶瓷行业知名品牌的前列。多年沉淀的品牌知名度和美誉度，已经成为被评估单位赢得顾客认可和企业可持续发展的重要动力。

(2) 营销渠道优势

被评估单位渠道方面的核心竞争力在于其建立的覆盖了终端零售专卖店、连锁卖场、设计机构、整装家装公司以及工程客户的立体式、多层次、具备快速扩张能力的渠道体系。虽然被评估单位工程业务的销售占比达到42%，但被评估单位渠道体系的核心始终仍然是基本覆盖一、二线城市的终端渠道。终端渠道和其他渠道销售合计占比达到了58%。过去几年，由于被评估单位偏稳健的经营理念，被评估单位渠道体系建设主要集中于现有经销商的优化、更新以及逐步增加区域中心仓库。随着上述建设的基本完成，被评估单位的服务能力已有所提升，未来三年可加速三、四线城市的快速下沉与拓展，扩大单店面积、提升门店档次、增加网点数量，并扩大其他渠道的业务量。

在工程业务方面，被评估单位与众多地产商有着长久的合作历史和信任基础，被评估单位体制改变后，公司将在原有的基础上大力发展重点优质工程和聚焦开拓头部优质地产客户，在保证回款的同时可以快速增加营业收入以及配合终端销售调节产能。

与此同时，被评估单位在多年的经营过程中，培养了一支优秀的销售团队，积累了大量优质的客户资源，具备明显的营销渠道优势。

(3) 产品质量和行业影响力

被评估单位一直致力于提供高品质的建筑陶瓷产品，经过多年的发展和积累，建立了一套科学、严密、高效的质量控制体系。从原材料采购到各个工序再到包装入库，遵循每一道工序每一关质检的产品质量管控原则，确保产品的高质量。多年来被评估单位也致力于规范、提升行业的产品质量，先后参与了《GB/T 4100-2015 陶瓷砖》、《GB/T 37798-2019 陶瓷砖防滑性等级评价》、《T/CBCSA 21-2020 地面用陶瓷砖》等16个国家标准、团体标准的制定。

(4) 技术优势

47年的行业底蕴铸就了被评估单位强大的产品开发能力，被评估单位拥有丰富的产品线，产品种类齐全，除了固定销售的数百个产品外，公司的开发能力可满足多渠道客户需求的柔性生产供应。

被评估单位善于把握时代脉搏和针对细分市场需求进行原创设计开发，不断推陈出新。从渗花砖、大规格瓷砖、弧面砖到如今顺应文化自信潮流，以本土文化为渊源开发基础的水墨京砖、青花瓷系列，以现代美学升级的柔光砖系列以及以高端玉石为蓝本的一次烧微晶砖系列，始终获得行业内外专业人士及广大消费者的广泛认可。未来，被评估单位除了继续与国内设计机构及研发机构合作进行产品研发设计外，还将尝试与国外优秀设计师组织机构探讨合作，贯彻设计营销策略，向消费者提供更符合现代审美需求的产品及服务。

③ 经营模式

(1) 采购模式

被评估单位进行原材料、设备等物资和能源采购时，首先由生产部门或需求部门提交采购申请，申请提交后由相关权限负责人进行审批，审批通过后再由采购部门执行采购任务。

在具体实施采购任务时，采购部门将对供应商进行选择和评价，通过搜集供应商资料、对供应商进行市场调研、样品鉴定、试用等手段对供应商进行初步选择；然后，被评估单位将对初步入选的供应商进行询价议价，确定价格后下单购买。

（2）生产模式

被评估单位综合考虑已有及预测的客户需求、新产品推广需要的库存支持以及生产安排的成本效益原则三个主要方面，确定生产计划及库存水平。

①已有及预测的客户需求：对于工程客户，被评估单位与客户确定合作关系后，客户会根据自身的工程进度情况向被评估单位下达购货订单；对于经销客户，被评估单位与之签订年度经销合同，经销商根据实际需要向被评估单位下达具体购货订单；被评估单位主要根据两类客户的销售协议执行情况及对市场的预测确定已有及预测的客户需求。

②新产品推广需要的库存支持：被评估单位每年推出新产品的数量较多、速度较快，被评估单位结合在建筑陶瓷行业多年来的销售经验，确定合理的库存水平，以支持新产品成功推向市场。

③生产安排的成本效益原则：基于规模生产带来的成本节约效应，建筑陶瓷行业的生产惯例是大批量连续生产，被评估单位在满足销售需求和市场推广的基础上，充分考虑生产安排的成本效益原则，科学安排生产计划和库存水平。

除此之外，被评估单位会根据市场需求及自身产能负荷情况，安排部分产品采用外协方式进行生产。

（3）销售模式

被评估单位采用“直销+经销”的销售模式。直销模式下主要面向工程客户、直营零售客户等进行销售，经销模式下通过经销商进行销售。

A. 直销模式介绍

直销模式是指被评估单位直接与客户签订销售合同并向其销售产品。

a.工程模式：工程模式是指被评估单位与工程方直接签署销售协议，向其提供相关产品及服务。被评估单位工程销售的主要客户为房地产开发商和连锁商业等，被评估单位在与工程客户达成初步合作意向后，会向工程客户提供样本或样板，在确定合作关系后与工程客户签订合作协议，根据客户需求安排发货并提供相关服务。

b.直营零售模式：直营零售模式是指被评估单位直接投资装修并经营管理直营店/展厅，通过直营店/展厅向客户提供产品及装饰空间的展示与体验，提供相应的咨询和设计服务，并向客户销售相应产品及服务。

c. 网络销售模式：网络销售模式是指被评估单位依托于第三方综合电商平台进行销售。被评估单位在第三方电商平台如天猫、京东、苏宁等电商渠道设立网店，客户在网店下单并付款到平台后，被评估单位通过第三方物流公司安排实物发货，客户验收收货并在平台确认后，被评估单位与第三方平台进行后续结算。

B.经销模式介绍

经销模式是指被评估单位以经销商作为销售渠道，经销商根据产品需求情况向被评估单位下达订单，被评估单位根据订单要求向经销商提供相应产品及服务。

④营销网络情况

(1) 被评估单位直营店/展厅的数量和分布情况

截至本回复出具之日，被评估单位已建立3家瓷砖直营店，同时通过经销商体系建立了1,098家瓷砖展厅，具体分布如下：

区域	直营店数量	展厅数量
华南	3	240
华东	-	314
华中	-	171
华北	-	112
东北	-	25
西南	-	180
西北	-	52
境外	-	4
合计	3	1,098

注：直营店为被评估单位直接开设并经营的线下门店；展厅为经销商开设的线下展示门店，由经销商经营，被评估单位提供展厅设计、装修瓷砖、软装、人员培训等支持。

(2) 被评估单位经销商的数量和分布情况

被评估单位在境内外拥有1,038家经销商，具体分布如下：

区域	经销商数量
华南	306
华东	251
华中	155
华北	72
东北	19
西南	153
西北	53
境外	29
合计	1,038

(一) 委托人与被评估单位的关系

1、 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为广东天安新材料股份有限公司,被评估单位为佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司模拟合并主体。委托人与被评估单位无关联关系,委托人拟以现金收购被评估单位股权。

2、 委托人与被评估单位的关联交易

不涉及。

二、 关于经济行为的说明

本资产评估报告是为委托人以现金进行股权收购相关经济行为提供价值参考依据。

三、 关于评估对象与评估范围的说明

1、 评估对象

评估对象是佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司的模拟合并主体的股东全部权益价值。

2、 评估范围

评估范围是佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司模拟合并主体于在评估基准日二〇二〇年十二月三十一日拥有的全部资产、负债。

其中,佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司基准日资产负债表如下:

资产负债表

2020年12月31日

编制单位:佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司

单位:元

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
流动资产:		流动负债:	
货币资金	164,108,955.99	短期借款	160,374,920.48
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	82,083,010.35	应付票据	198,892,623.02
应收账款	325,016,374.28	应付账款	98,195,849.72
预付款项	317,873,873.40	合同负债	216,907,462.52
应收利息		应付职工薪酬	12,726,649.39
应收股利		应交税费	14,883,539.62
其他应收款	88,644,643.78	应付利息	
存货	126,353,337.98	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	79,138,278.20
其他流动资产	757,542.83	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	1,104,837,738.61	其他流动负债	17,099,193.26
非流动资产:		流动负债合计	798,218,516.21
可供出售金融资产		非流动负债:	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		递延收益	
固定资产	8,631,904.69	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	798,218,516.21
油气资产		所有者权益:	
无形资产	1,943,335.62	实收资本	430,000,000.00
开发支出		资本公积	32,968,467.84
商誉		其他综合收益	
长期待摊费用	3,956,987.36	盈余公积	
递延所得税资产	22,593,515.19	未分配利润	-117,856,311.22
其他非流动资产	1,367,191.36	所有者权益合计	345,112,156.62
非流动资产合计	38,492,934.22		
资产总计	1,143,330,672.83	负债及所有者权益合计	1,143,330,672.83

河源市东源鹰牌陶瓷有限公司基准日资产负债表如下：

资产负债表

2020年12月31日

编制单位：河源市东源鹰牌陶瓷有限公司

单位：元

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	62,415,366.14	短期借款	9,538,764.41
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	9,538,764.41	应付票据	
应收账款	909,995.04	应付账款	39,156,492.86
预付款项	1,865,390.22	合同负债	279,644,452.02
应收利息		应付职工薪酬	3,515,616.05
应收股利		应交税费	1,249,209.63
其他应收款	469,686.70	应付利息	4,187,563.37
存货	248,760,179.15	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	
其他流动资产	2,752,484.23	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	326,711,865.89	其他流动负债	36,267,274.79
非流动资产：		流动负债合计	373,559,373.13
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		递延收益	
固定资产	123,960,896.76	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	373,559,373.13
油气资产		所有者权益：	
无形资产	22,377,102.83	实收资本	16,666,666.67
开发支出		资本公积	84,077,067.57
商誉		其他综合收益	
长期待摊费用	285,638.62	盈余公积	3,079,109.40
递延所得税资产	3,002,673.38	未分配利润	7,937,517.41
其他非流动资产	8,981,556.70	所有者权益合计	111,760,361.05
非流动资产合计	158,607,868.29		
资产总计	485,319,734.18	负债及所有者权益合计	485,319,734.18

佛山鹰牌科技有限公司基准日资产负债表如下：

资产负债表

2020年12月31日

编制单位:佛山鹰牌科技有限公司

单位:元

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
流动资产:		流动负债:	
货币资金	7,833,949.76	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	586,874.35	应付票据	
应收账款	4,629,470.84	应付账款	146,922.63
预付款项	4,985,474.15	合同负债	13,271,393.67
应收利息		应付职工薪酬	986,514.53
应收股利		应交税费	23,764.70
其他应收款	567,205.48	应付利息	
存货	602,905.40	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	8,759,124.73
其他流动资产	168,112.98	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	19,373,992.96	其他流动负债	1,206,351.23
非流动资产:		流动负债合计	24,394,071.49
可供出售金融资产		非流动负债:	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		递延收益	
固定资产	93,934.22	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	24,394,071.49
油气资产		所有者权益:	
无形资产		实收资本	10,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		其他综合收益	
长期待摊费用	2,493,303.03	盈余公积	
递延所得税资产	3,057,502.60	未分配利润	-9,375,338.68
其他非流动资产		所有者权益合计	624,661.32
非流动资产合计	5,644,739.85		
资产总计	25,018,732.81	负债及所有者权益合计	25,018,732.81

佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司基准日资产负债表如下：

资产负债表

2020年12月31日

编制单位：佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司

单位：元

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	5,157,154.53	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	2,944,788.48	应付票据	
应收账款	1,508,937.88	应付账款	8,833,638.44
预付款项	1,069,582.39	合同负债	450,783.53
应收利息		应付职工薪酬	161,079.03
应收股利		应交税费	20,572.87
其他应收款	2,014.95	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	39,270.96
其他流动资产	433,627.48	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	11,116,105.71	其他流动负债	13,615.65
非流动资产：		流动负债合计	9,518,960.48
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		递延收益	
固定资产		预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	9,518,960.48
油气资产		所有者权益：	
无形资产		实收资本	800,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		其他综合收益	
长期待摊费用		盈余公积	171,673.81
递延所得税资产	184,995.55	未分配利润	810,466.97
其他非流动资产		所有者权益合计	1,782,140.78
非流动资产合计	184,995.55		
资产总计	11,301,101.26	负债及所有者权益合计	11,301,101.26

佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司、河源市东源鹰牌陶瓷有限公司、佛山鹰牌科技有限公司和佛山鹰牌陶瓷贸易有限公司模拟合并基准日资产负债表如下：

资产负债表

2020年12月31日

编制单位:石湾鹰牌、鹰牌东源、鹰牌科技、鹰牌贸易模拟合并

单位:元

资产	期末数	负债及所有者权益	期末数
流动资产:		流动负债:	
货币资金	239,515,426.42	短期借款	169,913,684.89
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	85,614,673.18	应付票据	189,353,858.61
应收账款	323,421,139.60	应付账款	137,689,265.21
预付款项	8,492,962.63	合同负债	229,476,430.21
应收利息		应付职工薪酬	17,389,859.00
应收股利		应交税费	16,177,086.82
其他应收款	89,683,550.91	应付利息	
存货	375,057,415.74	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	92,124,237.26
其他流动资产	4,111,767.52	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	1,125,896,936.00	其他流动负债	18,082,738.93
非流动资产:		流动负债合计	870,207,160.93
可供出售金融资产		非流动负债:	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		递延收益	
固定资产	132,686,735.67	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	870,207,160.93
油气资产		所有者权益:	
无形资产	24,320,438.45	实收资本	457,466,666.67
开发支出		资本公积	117,045,535.41
商誉		其他综合收益	
长期待摊费用	6,735,929.01	盈余公积	3,250,783.21
递延所得税资产	28,942,190.37	未分配利润	-119,039,168.66
其他非流动资产	10,348,748.06	所有者权益合计	458,723,816.63
非流动资产合计	203,034,041.56		
资产总计	1,328,930,977.56	负债及所有者权益合计	1,328,930,977.56

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。本次纳入评估范围的资产、负债已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,评估是在被评估单位经过审计后的报表基础上进行的。

四、 关于评估基准日的说明

- 1、 本项目资产评估基准日为二〇二〇年十二月三十一日；
- 2、 本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

- 1、 历史清产核资或资产评估、调账情况

无。

- 2、 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

无。

- 3、 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

(1) 据被评估单位介绍，企业所在厂区占地面积合计 303,385.50 平方米，其中已办理权属证明的土地使用权有 143,043.83 平方米，未办理权属证明土地（尚未走土地招拍挂出让手续）160341.67 平方米。被评估单位已支付未办证权属证明土地的拆迁费用，该部分拆迁费用已入管理费用。本次评估的土地使用权价值仅为已办证土地使用权价值，未考虑尚未走土地招拍挂出让手续的土地的价值。因上述土地实际使用和控制人均均为被评估单位，本次评估未考虑土地权属对地上房屋建筑物价值的影响。

(2) 据东源鹰牌出具的书面说明，东源鹰牌位于东源县骆湖镇骆湖村黄泥塘的厂区内目前尚有约 160,341.67 平方米土地未取得土地权属证书，其中约 64,490.11 平方米土地未开发使用，剩余土地上的以下自建建筑物尚未取得房屋权属证书：

建筑物名称	面积 (m ²)
煤气站煤仓厂房	5,120
厂房煤气站	960
喷雾塔	200
喷雾塔卫生间	82

厂房地磅房	179
煤粉仓工程	835
机电办公室	42
泥沙仓库	7,680
室外砂仓工程	2,898

东源县自然资源局已于 2021 年 4 月出具证明，确认东源鹰牌厂区地上的建筑物不存在被该局强制拆除、没收的情形，不存在被征收、强制收回及其他影响正常使用的情形。由于上述建筑物是属于经营性资产，本次评估假设其不存在被该强制拆除、没收的情形，不存在被征收、强制收回及其他影响正常使用的情形，如与该假设不符，评估结论应作相应调整。

4、 抵(质)押、担保及其或有负债、或有资产

根据被评估单位提供的信用报告、担保合同等相关资料，截至 2020 年 12 月 31 日，担保情况如下：

序号	担保人	债务人	债权人	担保合同编号	担保最高额 (万元)	担保方式	担保的主债权期间/最高额担保主债权确定期间
1.	东源鹰牌	石湾鹰牌	东莞银行股份有限公司佛山分行	东银(5706)2018年最高保字第025809号	24,000	连带责任保证	2018.10.22-2023.10.22
2.	东源鹰牌	石湾鹰牌	东莞银行股份有限公司佛山分行	东银(5706)2019年最高抵字第A00001号	6,732	最高额抵押	2019.4.2-2029.4.2
3.	东源鹰牌 鹰牌集团	石湾鹰牌	广发银行股份有限公司佛山分行	(2020)佛银综授额字第000556号-担保01	10,000	连带责任保证	2020.11.24-2021.11.23
4.	东源鹰牌	石湾鹰牌	华夏银行股份有限公司佛山分行	FS(高保)20200046	5,000	连带责任保证	2020.10.15-2021.10.15
5.	东源鹰牌 鹰牌集团 河源鹰牌 华鹏陶瓷	石湾鹰牌	佛山农村商业银行股份有限公司澜石支行	佛农商0301高保字2019年第04002号	10,000	连带责任保证	2019.4.17-2024.12.31
6.	东源鹰牌	石湾鹰牌	广东华兴银行股份有限公司佛山分行	华兴佛分保字第20190902001-2号	5,000	连带责任保证	【】

5、 账面未记录的资产、负债情况

无。

六、 资产及负债清查情况的说明

为配合资产评估工作，被评估单位已对评估范围内的资产和负债组织开展了清查工作，清查情况如下：

1、 清查范围

清查范围为纳入评估范围的资产和负债，同时对各项资产的产权状况进行了清查，其中实物资产包括设备等，主要分布和存放于被评估单位公司。清查的资产负债的种类、账面金额与基准日资产负债表一致。

1、 清查工作的组织实施

清查工作的实施由被评估单位主管领导负责协调，组织了包括财务、设备等有关部门的人员共同参加。清查时间从 2021 年 3 月 9 日至 2021 年 3 月 19 日结束。

(1) 清查工作

包括现金盘点、银行对账，将各项债权、债务逐一整理核对，财务固定资产账册与设备、基建等部门的台帐及实物逐一核对；对除固定资产以外的各项资产和负债进行了清查、核实，对存货进行盘点；对设备等重大资产的产权证明文件进行收集整理。

(2) 清查方法

在相关中介机构配合下，组织对价值高、数量大的各种资产做了实地盘点，对价值小的资产进行了抽查盘点。具体做法是：

a. 流动资产的清查：运用实地盘点与抽样相结合，通过点数、目测以

及抽取样本计算等适用企业存货资产实际的方法，确定其实有数量。对应收应付等往来款项通过核对会计账簿，与有关单位进行账务核对进行清查。

b. 固定资产的盘点：通过实物数量盘点和调查资产质量相结合，清查固定资产的存放位置、使用部门和实际使用保管情况，按照清查要求做到了实事求是的反映各项固定资产的权属和使用保管情况。

c. 无形资产的清查：通过核实产权证明，向经办人询问资产的来源、账面值的形成，并结合实地察看相结合了解资产的使用状况。

2、 特殊资产清查中采取的措施

本评估单位无待处理、待报废固定资产，高、精、尖设备和特殊建筑物以及毁损、变质存货等特殊资产。

3、 清查中发现的问题和原因

(1) 应收账款的呆坏帐情况

无。

(2) 存货盘盈、盘亏、变质、毁损、报废情况

无。

(3) 投资的损失情况

无。

(4) 固定资产盘盈、盘亏、闲置、毁损、报废和鉴定情况

无。

(5) 无需偿付的负债情况

无。

4、 帐务调整

无。

七、 被评估单位未来经营和收益状况预测说明

1、 经营情况

详见“委托方/被评估单位概况”。

2、 未来主营收入、成本、费用等的预测过程和结果

经被评估单位通过对自身经营历史数据和经营情况的分析、总结，结合未来的经营发展方向、经营管理模式，以及未来的投资计划、融资方案和市场拓展措施等经营策略，对企业的未来主营业务收入、成本、费用进行预测，其结果如下：

会计年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
一、营业收入	1,401,386,634.55	1,502,404,864.32	1,614,735,695.75	1,738,376,790.39	1,830,075,513.05	1,830,075,513.05
其中：主营业务收入	1,385,996,269.59	1,485,905,092.88	1,597,002,280.11	1,719,285,518.52	1,809,977,183.76	1,809,977,183.76
其他业务收入	15,390,364.96	16,499,771.44	17,733,415.64	19,091,271.87	20,098,329.29	20,098,329.29
减：营业成本	1,017,958,602.28	1,089,453,993.51	1,168,903,393.13	1,256,435,163.14	1,321,797,093.45	1,321,797,093.45
其中：主营业务成本	1,006,126,740.48	1,076,769,238.08	1,155,270,232.14	1,241,758,104.41	1,306,345,825.39	1,306,345,825.39
其他业务成本	11,831,861.80	12,684,755.43	13,633,160.98	14,677,058.73	15,451,268.06	15,451,268.06
税金及附加	7,491,799.62	8,110,721.53	8,941,885.24	9,518,744.02	9,960,708.01	9,960,708.01
减：销售费用	173,952,291.87	186,361,826.37	200,145,209.56	215,302,799.04	226,631,347.62	226,631,347.62
管理费用	108,784,051.34	114,263,373.44	120,236,796.28	126,706,563.44	132,002,331.88	132,002,331.88
财务费用	7,864,419.17	7,876,524.92	7,889,986.34	7,904,803.16	7,915,792.08	7,915,792.08
信用减值损失	-7,360,556.49	-7,891,138.40	-8,481,137.91	-9,130,542.75	-9,612,175.45	-9,612,175.45
三、营业利润	77,974,913.79	88,447,286.16	100,137,287.30	113,378,174.85	122,156,064.56	122,156,064.56
加：投资收益	-	-	-	-	-	-
补贴收入	-	-	-	-	-	-
加：营业外收入	3,614,708.10	3,875,272.47	4,165,016.32	4,483,933.64	4,720,459.45	4,720,459.45
减：营业外支出	223,070.55	239,150.47	257,031.12	276,712.12	291,308.58	291,308.58
四、利润总额	81,366,551.34	92,083,408.15	104,045,272.50	117,585,396.37	126,585,215.43	126,585,215.43

八、 资料清单

提供给评估机构的资产评估资料包括：

- 1、 资产评估申报表；
- 2、 审计报告；
- 3、 资产权属证明文件、产权证明文件；

- 4、 重大合同、协议等；
- 5、 生产经营统计资料；
- 6、 其他与评估资产相关的资料。

(此页无正文)

委托人：广东天姿新材料股份有限公司



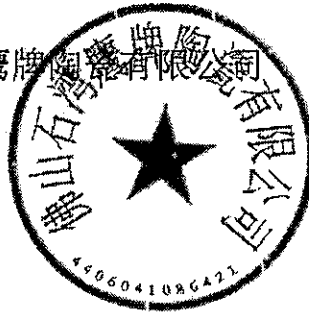
单位负责人签字：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "李廷", written over the bottom portion of the corporate seal.

二〇二一年六月二十日

(此页无正文)

被评估单位一：佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司



单位负责人签字：



二〇二一年 六月 二十日

(此页无正文)

被评估单位二：河源市东源鹰牌陶瓷有限公司



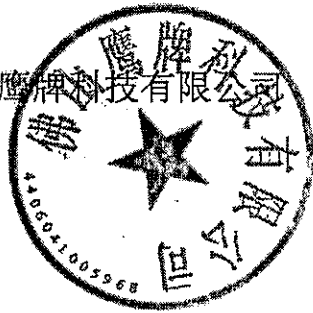
单位负责人签字：

林伟

二〇二一年六月二十日

(此页无正文)

被评估单位三：佛山鹰牌科技有限公司



单位负责人签字：



二〇二一年六月二十日

