

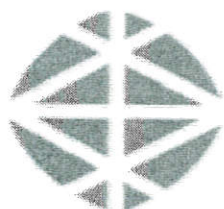
资产评估报告

(报告书)

共 2 册 第 1 册

项目名称： 深圳麦格米特电气股份有限公司拟收购浙江怡和卫浴有限公司部分股权涉及股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第 0379 号



上海东洲资产评估有限公司

2019 年 4 月 15 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001201900178

资产评估报告名称： 深圳麦格米特电气股份有限公司拟收购浙江怡和卫浴有限公司部分股权涉及股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2019】第0379号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 杨黎鸣(资产评估师)、冼莹莹(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

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

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单以及盈利预测由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《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。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对委估实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

(目录)

项目名称 深圳麦格米特电气股份有限公司拟收购浙江怡和卫浴有限公司部分股权涉及股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 0379 号

声明	2
目录	3
摘要	5
正文	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	7
(一) 委托人概况	7
(二) 被评估单位概况	8
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	12
(四) 其他资产评估报告使用人	12
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	13
(一) 评估对象	13
(二) 评估范围	13
(三) 委估资产的主要情况	14
(四) 企业申报的表外资产的类型、数量	15
(五) 对外租赁情况	17
(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额	18
四、 价值类型及其定义	18
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	19
(一) 经济行为依据	19
(二) 法律法规依据	19
(三) 评估准则依据	20
(四) 资产权属依据	20
(五) 评估取价依据	21
(六) 其他参考资料	21
(七) 引用其他机构出具的评估报告	21
(八) 利用的其他专业报告	22
七、 评估方法	22
(一) 评估方法概述	22
(二) 评估方法的选择	22
(三) 资产基础法介绍	23
(四) 收益法介绍	26
八、 评估程序实施过程和情况	29
九、 评估假设	31
(一) 基本假设	31
(二) 一般假设	32
(三) 收益法评估特别假设	32
十、 评估结论	33
(一) 评估结论分析及最终评估结论	33
(二) 资产账面价值与评估结论存在差异的说明	34
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	34
(四) 评估结论有效期	35
(五) 有关评估结论的其他说明	35



十一、 特别事项说明	36
十二、 评估报告使用限制说明	38
十三、 评估报告日	39



深圳麦格米特电气股份有限公司拟收购浙江怡和卫浴有限公司部分股权 涉及股东全部权益价值评估报告

东洲评报字【2019】第 0379 号

(摘要)

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：深圳麦格米特电气股份有限公司

被评估单位：浙江怡和卫浴有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据深圳麦格米特电气股份有限公司董事会决议，深圳麦格米特电气股份有限公司拟收购浙江怡和卫浴有限公司部分股权。

评估对象：评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的单体资产合计账面价值249,366,355.96元，负债合计账面价值86,974,153.44元，股东权益账面价值162,392,202.52元。合并总资产合计账面价值249,327,544.64元，负债合计账面价值87,010,207.46元，股东权益账面价值162,317,337.18元，合并口径归属母公司净资产为162,317,337.18元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2018年12月31日

评估方法：主要采用收益法和资产基础法，在综合评价不同评估方法、初步价值结论的合理性及所使用评估数据的质量和数量的基础上，最终选取收益法的评估结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币1,076,000,000.00元。
大写：壹拾亿零柒仟陆佰万元整。

本评估结论并未考虑在经济行为实施过程中由于控股权或少数股权等因素产生的



溢价或折价，亦未考虑股权流动性的影响。

我们提示委托人：股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与部分股权比例的乘积。实施本次经济行为时，在切实可行的情况下应予以适当考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及股权流动性对本评估结论的影响。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截至 2019 年 12 月 30 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人及被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：无。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。



深圳麦格米特电气股份有限公司拟收购浙江怡和卫浴有限公司部分股 权涉及股东全部权益价值评估报告

资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0379 号

正文

深圳麦格米特电气股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法及资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳麦格米特电气股份有限公司拟收购浙江怡和卫浴有限公司部分股权所涉及的浙江怡和卫浴有限公司股东全部权益价值于 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：深圳麦格米特电气股份有限公司（股票代码：002851）

统一社会信用代码：914403007525239714

企业类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：深圳市南山区高新区北区朗山路13号清华紫光科技园5层A；B；
C501-C503；D；E

法定代表人：童永胜

注册资本：人民币31297.1804万元

成立日期：2003年7月29日

营业期限：2003年7月29日至无固定期限

经营范围：研究、开发、设计、生产和销售（生产由分支机构经营）电力电子产品、电气产品、机电一体化设备，家用电器及其零部件，包括家用电器电源、工业与通信电源、节能灯及高频镇流器、便携式设备电源、医疗设备电源、电机及变频驱动器和可编程逻辑控制器、触摸屏、工业自动化软件，并为经营上述产品及业务提供必要的工程服务、技术咨询服务、售后维修服务、电池采购并配套销售服务；



经营上述各项产品及系统的采购、零售（不设店铺）、批发、进出口。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

（二）被评估单位概况

企业名称：浙江怡和卫浴有限公司

统一社会信用代码：91331003568155726C

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：浙江省台州市椒江区海门街道东太和路 102 号 A 区

法定代表人：林普根

注册资本：人民币 3000 万元

成立日期：2011 年 1 月 10 日

营业期限：2011 年 1 月 10 日至 2031 年 1 月 9 日

经营范围：智能座便器及配件、陶瓷卫浴用品、厨房用具、五金、不锈钢制品及配件、水暖管道零件制造、销售；技术进出口和货物进出口。（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）

1. 公司历史沿革及股东结构

浙江怡和卫浴有限公司成立于 2011 年 1 月 10 日，注册资本为人民币 2000 万元，其中：范沙丹出资 1400 万元、持股 70%，林普根出资 600 万元、持股 30%。

2013 年 3 月，公司注册资本增资至人民币 3000 万元，其中：范沙丹出资 2100 万元、持股 70%，林普根出资 900 万元、持股 30%。

2013 年 4 月，范沙丹将其所持有的 40%股权、15%股权分别转让给深圳麦格米特电气股份有限公司、骆益民。上述股权转让事宜完成后：深圳麦格米特电气股份有限公司出资 1200 万元、持股 40%，林普根出资 900 万元、持股 30%，范沙丹出资 450 万元、持股 15%，骆益民出资 450 万元、持股 15%。

2015 年 4 月，林普根将其所持有的 11.5%股权转让给王雪芬、陈方琳、曾昭源、谢宇。上述股权转让事宜完成后：深圳麦格米特电气股份有限公司出资 1200 万元、持股 40%，林普根出资 555 万元、持股 18.5%，范沙丹出资 450 万元、持股 15%，骆益民出资 450 万元、持股 15%，王雪芬出资 90 万元、持股 3%，陈方琳出资 90 万元、持股 3%，曾昭源出资 90 万元、持股 3%，谢宇出资 75 万元、持股 2.5%。



2015 年 4 月，范沙丹将其所持有的 12%股权转让给深圳麦格米特电气股份有限公司。上述股权转让事宜完成后：深圳麦格米特电气股份有限公司出资 1560 万元、持股 52%，林普根出资 555 万元、持股 18.5%，骆益民出资 450 万元、持股 15%，范沙丹出资 90 万元、持股 3%，王雪芬出资 90 万元、持股 3%，陈方琳出资 90 万元、持股 3%，曾昭源出资 90 万元、持股 3%，谢宇出资 75 万元、持股 2.5%。

2015 年 8 月，谢宇将其所持有的 2.5%股权转让给林普根。上述股权转让事宜完成后：深圳麦格米特电气股份有限公司出资 1560 万元、持股 52%，林普根出资 630 万元、持股 21%，骆益民出资 450 万元、持股 15%，范沙丹出资 90 万元、持股 3%，王雪芬出资 90 万元、持股 3%，陈方琳出资 90 万元、持股 3%，曾昭源出资 90 万元、持股 3%。

2015 年 11 月，范沙丹将其所持有的 3%股权转让给陈志华。上述股权转让事宜完成后：深圳麦格米特电气股份有限公司出资 1560 万元、持股 52%，林普根出资 630 万元、持股 21%，骆益民出资 450 万元、持股 15%，王雪芬出资 90 万元、持股 3%，陈方琳出资 90 万元、持股 3%，曾昭源出资 90 万元、持股 3%，陈志华出资 90 万元、持股 3%。

2016 年 10 月，陈志华将其所持有的 1.5%股权转让给王雪芬、陈方琳、曾昭源。上述股权转让事宜完成后：深圳麦格米特电气股份有限公司出资 1560 万元、持股 52%，林普根出资 630 万元、持股 21%，骆益民出资 450 万元、持股 15%，王雪芬出资 117 万元、持股 3.9%，陈方琳出资 102 万元、持股 3.4%，曾昭源出资 96 万元、持股 3.2%，陈志华出资 45 万元、持股 1.5%。

2018 年 8 月，骆益民将其持有的 1%股权、其他自然人将其持有的全部股权转让给深圳麦格米特电气股份有限公司。上述股权转让事宜完成后：深圳麦格米特电气股份有限公司出资 2580 万元、持股 86%，骆益民出资 420 万元、持股 14%。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，浙江怡和卫浴有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
深圳麦格米特电气股份有限公司	2,580.00	86.00
骆益民	420.00	14.00
合计	3,000.00	100.00

2. 公司概况

浙江怡和卫浴有限公司是上市公司麦格米特（股票代码：002851）的控股子公

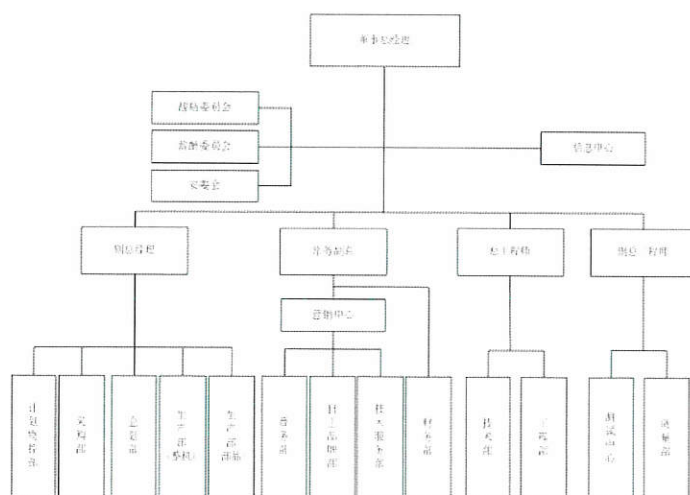


司，位于浙江省台州市椒江区。公司拥有一支专业从事智能坐便器设计、开发研究团队，技术力量雄厚、检测设施完备，自推出变频即热式 900ml/分钟（即 900cc）大流量智能坐便器，便获得了行业和社会各界的高度认可，先后荣获中国十大智能卫浴品牌产品、浙江名牌产品、G20 杭州峰会指定产品，公司也被评为国家高新技术企业、浙江省创新型企业、中国家用电器协会智能卫浴电器专业委员会副主任委员单位，也是 ISO9001 质量管理体系认证企业和智能坐便器新标准的起草单位之一。

作为智能坐便器专业企业，怡和坚持走自主研发的创新之路，始终站在行业技术研发的前列。构建了以美国硅谷技术研究中心领衔，深圳的技术深度研发、株洲的单机测试分析、台州的整机联动验证和技术应用、四地整合协作的 IKAHETec 全球研发体系，成功打造了即热式无水箱技术平台、即热式智能坐便器技术平台、即热式智能便盖技术平台；同时拥有了近百项发明专利、实用新型专利和软件著作权，还凭借优秀的设计和精湛的工艺，揽获中国创新设计大奖“红星奖”、全球华人最顶尖创意设计大奖“红点奖”。

目前公司共有 4 条整机自动化生产线和 10 条部件生产线，年产能合计 70 万台智能坐便器整机及 50 万套配套部件。公司计划于 2019 年起新增年产 50 万台的智能坐便器及 100 万套配套控制部件的自动化流水线。

公司组织架构如下：



3. 公司近年经营状况

公司单体口径近年经营状况如下：



单位：万元

项目\年份	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
资产总额	9,637.35	14,611.97	24,936.64
负债总额	4,016.85	6,287.42	8,697.42
净资产	5,620.50	8,324.55	16,239.22
项目\年份	2016年1-12月	2017年1-12月	2018年1-12月
营业收入	14,714.01	23,680.54	38,804.66
净利润	2,969.72	4,649.37	7,811.54

公司合并口径近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
资产总额	9,637.35	14,611.97	24,932.75
负债总额	4,016.85	6,287.42	8,701.02
净资产	5,620.50	8,324.55	16,231.73
归属母公司净资产	5,620.50	8,324.55	16,231.73
项目\年份	2016年1-12月	2017年1-12月	2018年1-12月
营业收入	14,714.01	23,680.54	38,798.87
净利润	2,969.72	4,649.37	7,804.05
归属母公司净利润	2,969.72	4,649.37	7,804.05

上述数据摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

浙江怡和卫浴有限公司执行企业会计准则，增值税税率 2019 年 4 月 1 日之前为 16%，2019 年 4 月 1 日开始为 13%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 7%、3%、2%。

经核实，2017年11月13日经浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、浙江省国家税务局、浙江省地方税务局批准，公司取得GR201733003056号《高新技术企业证书》，有效期3年，根据高新技术企业税收优惠政策，企业所得税按15%征收。

截至评估基准日2018年12月31日，浙江怡和卫浴有限公司的长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（元）	经营业务
1	杭州怡智芯科技有限公司	100.00%	100,000.00	软件开发
	合计		100,000.00	

全资子公司杭州怡智芯科技有限公司情况如下：

企业名称：杭州怡智芯科技有限公司

统一社会信用代码：91330104MA2CFNUR8G

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：浙江省杭州市江干区太平门直街260-266号三新银座1712室

法定代表人：林普根



注册资本：人民币100万元

成立日期：2018年11月23日

营业期限：2018年11月23日至长期

经营范围：服务：电子商务技术、卫浴产品、软件技术开发、技术咨询、技术服务，信息技术咨询；批发、零售：电子产品（除电子出版物），计算机软件，卫浴产品；货物及技术进出口（国家法律、行政法规规定禁止经营的项目除外，法律、行政法规规定限制经营的项目取得许可证后方可经营）。（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）

杭州怡智芯科技有限公司目前的主要业务是为母公司浙江怡和卫浴有限公司提供智能马桶控制软件。

公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2018年12月31日
资产总额	14.54
负债总额	7.53
净资产	7.01
项目\年份	2018年11-12月
营业收入	2.10
净利润	-2.99

上述数据摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审定报表。

杭州怡智芯科技有限公司执行企业会计准则，所得税税率为 25%，增值税税率 2019 年 4 月 1 日之前为 16%，2019 年 4 月 1 日开始为 13%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 7%、3%、2%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人深圳麦格米特电气股份有限公司为被评估单位浙江怡和卫浴有限公司股东，拟收购被评估单位浙江怡和卫浴有限公司部分股权。

（四）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人及被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人



均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据深圳麦格米特电气股份有限公司董事会决议及浙江怡和卫浴有限公司股东会决议，深圳麦格米特电气股份有限公司拟收购浙江怡和卫浴有限公司部分股权。本次评估即为该经济行为所涉及的浙江怡和卫浴有限公司于基准日的股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的单体资产合计账面价值249,366,355.96元，负债合计账面价值86,974,153.44元，股东权益账面价值162,392,202.52元。合并总资产合计账面价值249,327,544.64元，负债合计账面价值87,010,207.46元，股东权益账面价值162,317,337.18元，合并口径归属母公司净资产为162,317,337.18元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的浙江怡和卫浴有限公司于评估基准日2018年12月31日的资产负债表，本次评估是在被评估单位经过上述审计后的基础上进行的。委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

截止日期：2018 年 12 月 31 日

科目名称	账面价值（元）
流动资产合计	213,660,076.68
非流动资产合计	35,706,279.28
资产合计	249,366,355.96
流动负债合计	86,191,837.11
非流动负债合计	782,316.33
负债合计	86,974,153.44
股东权益（资产净值）	162,392,202.52



(三) 委估资产的主要情况

本次浙江怡和卫浴有限公司及其下属子公司涉及的主要实物资产情况如下：

设备

公司名称	设备名称	数量(台/套)	账面原值(元)	账面净值(元)
浙江怡和卫浴有限公司	机器设备	680	29,444,031.75	16,430,035.73
浙江怡和卫浴有限公司	车辆	4	1,789,700.85	618,191.11
浙江怡和卫浴有限公司	电子设备	1530	7,831,762.52	4,502,423.59
杭州怡智芯科技有限公司	电子设备	1	7,232.75	7,232.75
	合计	2215	39,072,727.87	21,557,883.18

(1) 机器设备 680 台(套)，主要有：智能坐便器智能装配线 1#、智能坐便器智能装配线 2#、装配老化及包装线、恒温恒湿房、防水试验机、便圈压紧机、研磨机、抛光机、电脑光纤激光打标机、液压升降机、预处理设备、作业桌台、彩印机、马桶坐盖及侧向强度强度试验机、永磁变频螺旋杆空压机、特殊冷热一体机、热板式塑料焊接机、各类模具等生产及配套设备，分布于生产车间、质检部门等。

(2) 车辆 4 辆，为梅赛德斯-奔驰轿车、梅赛德斯-奔驰商务车、江淮轻型厢式货车、长安轻型货车各 1 辆。

(3) 电子设备 1531 台(套)，其中浙江怡和卫浴有限公司 1530 台(套)、杭州怡智芯科技有限公司 1 台(套)。主要有：中央空调、大型风扇、4 层 4 站曳引驱动乘客电梯、横梁货架、能量色散 X 荧光光谱仪、恒温恒压供水机、站驾式全电动前移堆高车、综合实验工作站、水箱测试机、3 吨柴油机械传动叉车、加热管测试机、陶瓷管测试机、交流电源、恒温恒湿试验箱、流量计检测台、水流分配阀检测台、安全性能综合测试仪、实木门、核心交换机、监控摄像机、货架、加热器老化架、交换机、液晶电视机、上网行为管理、监控设施、防火墙、视频会议、条码打印机、UPS 不间断电源、门禁系统、办公家具、厨房设备、服务器、复印机、扫描仪、空调、打印机、电脑等，分布于各管理职能部门等。

在建工程

公司名称	项目名称	数量(台/套)	开工日期	预计完工日期	账面值(元)
浙江怡和卫浴有限公司	SP6 生产组装线	1	2018/5/31	2019/6/30	66,243.54
浙江怡和卫浴有限公司	智能坐便器线体	1	2018/5/31	2019/1/31	1,511,099.99
浙江怡和卫浴有限公司	分配阀生产线	1	2018/8/31	2019/4/30	189,655.17
浙江怡和卫浴有限公司	零水压模具	1	2018/10/31	2019/5/31	13,793.11
	合计	4			1,780,791.81

在建工程—设备安装工程账面值为 1,780,791.81 元，其中设备费 1,780,791.81 元，资金成本 0.00 元，安装费及其他 0.00 元，为 SP6 生产组装线、智能坐便器线



体、分配阀生产线、零水压模具，共计 4 项，均为交钥匙工程。截至评估基准日，4 项在建工程—设备安装工程均处于安装调试阶段，尚未完工。

浙江怡和卫浴有限公司及下属子公司的办公经营场所系租赁使用，不纳入本次评估范围。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次将浙江怡和卫浴有限公司及下属子公司账面未反映所拥有的商标、专利、计算机软件著作权、作品著作权及域名纳入本次评估范围。具体如下：

商标

序号	商标图样	注册号/申请号	取得时间	有效期截止日	专利权人
1	怡和	20088805	2017/11/14	2027/11/13	浙江怡和卫浴有限公司
2	iKAHE	20088597	2017/7/14	2027/7/13	浙江怡和卫浴有限公司
3	DOWASH	12604971	2015/3/7	2025/3/6	浙江怡和卫浴有限公司
4	DOWASH	12604933	2014/11/14	2024/11/13	浙江怡和卫浴有限公司
5	怡家和	11082131	2013/10/28	2023/10/27	浙江怡和卫浴有限公司
6	DOOWAY	10454158	2013/8/7	2023/8/6	浙江怡和卫浴有限公司
7	怡君家和	10214518	2013/1/21	2023/1/20	浙江怡和卫浴有限公司
8	IKAHE	9275541	2012/4/7	2022/4/6	浙江怡和卫浴有限公司
9	怡君家和	9007510	2012/1/21	2022/1/20	浙江怡和卫浴有限公司

专利

序号	专利名称	专利号	专利申请日	专利类别	专利权人
1	一种智能座便器的清洗流量控制系统	ZL201610570183.X	2016/7/18	发明	浙江怡和卫浴有限公司
2	一种智能马桶盖的流量控制减压装置	ZL201610571439.9	2016/7/18	发明	浙江怡和卫浴有限公司
3	一种智能座便器的清洁器	ZL201610281632.9	2016/4/29	发明	浙江怡和卫浴有限公司
4	一种智能座便器中喷头的自清洁结构	ZL201610285506.0	2016/4/29	发明	浙江怡和卫浴有限公司
5	一种无水箱马桶防止污染自来水的的方法	ZL201410072317.6	2014/2/28	发明	浙江怡和卫浴有限公司
6	一种用于智能便盖的温水控制装置的安全控制方法	ZL201210402520.6	2012/10/20	发明	浙江怡和卫浴有限公司
7	一种马桶步进电机步距补偿方法	ZL201210297935.1	2012/8/21	发明	浙江怡和卫浴有限公司
8	智能座便器温水控制系统的控制方法	ZL201210097183.4	2012/4/5	发明	浙江怡和卫浴有限公司
9	智能座便器烘干系统的烘干方法	ZL201210097185.3	2012/4/5	发明	浙江怡和卫浴有限公司
10	座便器智能辨别冲水系统及其冲水方法	ZL201210097186.8	2012/4/5	发明	浙江怡和卫浴有限公司
11	一种智能马桶过滤器	ZL201210077013.X	2012/3/21	发明	浙江怡和卫浴有限公司
12	一种智能坐便器清洗器按压式可拆卸喷头结构	ZL201820488706.0	2018/4/8	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
13	座便器	ZL201820208257.X	2018/2/6	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
14	智能座便器	ZL201820209319.9	2018/2/6	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
15	一种新型叶片式除水垢喷	ZL201721527197.X	2017/11/16	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司



	头				
16	一种新型碰撞式除水垢喷头	ZL201721527415.X	2017/11/16	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
17	一种智能马桶的部件集成结构	ZL201721480209.8	2017/11/8	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
18	一种智能马桶的喷水结构	ZL201721480211.5	2017/11/8	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
19	一种智能马桶控制器的散热结构	ZL201720734958.2	2017/6/23	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
20	一种管件连接装置	ZL201720734959.7	2017/6/23	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
21	一种智能马桶的控制组件	ZL201720644245.7	2017/6/5	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
22	一种智能马桶	ZL201720644891.3	2017/6/5	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
23	一种智能马桶前置过滤器	ZL201720081038.5	2017/1/22	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
24	一种智能马桶盖的芯片散热结构	ZL201720077376.1	2017/1/21	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
25	一种智能马桶盖的防倒吸结构	ZL201720082828.5	2017/1/21	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
26	加热器防干烧保护装置	ZL201621088377.8	2016/9/29	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
27	一种可调节流量的电动阀	ZL201621088715.8	2016/9/29	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
28	一种智能马桶的消毒结构	ZL201621026476.3	2016/8/31	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
29	一种智能马桶的抽液结构	ZL201621027562.6	2016/8/31	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
30	一种智能马桶盖的流量控制减压装置	ZL201620763744.3	2016/7/18	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
31	一种遥控器	ZL201620701942.7	2016/6/29	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
32	一种电动流量调节阀	ZL201620525240.8	2016/6/1	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
33	一种智能座便器水流逐增清洗的控制系统	ZL201620526792.0	2016/6/1	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
34	一种智能座便器中紫外线的安装结构	ZL201620386273.9	2016/4/29	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
35	一种智能座便器中清洗器的清洗管	ZL201620390215.3	2016/4/29	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
36	一种无水水箱座便器的冲洗阀安装结构	ZL201520926153.9	2015/11/19	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
37	一种微波感应的智能座便器	ZL201520881673.2	2015/11/6	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
38	一种智能座便器的清洗器	ZL201520882726.2	2015/11/6	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
39	一种具有脚踢开关的智能座便器	ZL201520882867.4	2015/11/6	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
40	一种无水水箱马桶的控制系统	ZL201420090472.6	2014/2/28	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
41	一种无水水箱马桶的进水系统	ZL201420090513.1	2014/2/28	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
42	无水水箱马桶的控制系统	ZL201420090730.0	2014/2/28	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
43	一种无水水箱马桶的冲水系统	ZL201420091128.9	2014/2/28	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
44	无水水箱马桶冲水电磁阀和无水箱马桶	ZL201420091302.X	2014/2/28	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
45	智能无水水箱马桶	ZL201320584094.2	2013/9/22	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
46	一种用于智能便盖的温水控制装置	ZL201220538739.4	2012/10/20	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
47	上下分层的连体座便器	ZL201220239320.9	2012/5/25	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
48	附带气泵的清洗装置	ZL201220144078.7	2012/4/5	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
49	智能座便器清洗器	ZL201220144101.2	2012/4/5	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
50	一种智能马桶过滤器	ZL201220109405.5	2012/3/21	实用新型	浙江怡和卫浴有限公司
51	智能坐便器(YN)	ZL201830256424.3	2018/5/28	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
52	智能坐便器(YZ)	ZL201830245552.8	2018/5/24	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司



53	马桶（智能）	ZL201830195692.9	2018/5/3	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
54	遥控器	ZL201730321150.7	2017/7/19	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
55	控制器（散热型）	ZL201730262702.1	2017/6/23	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
56	坐便器	ZL201730090589.3	2017/3/24	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
57	智能坐便器	ZL201730090601.0	2017/3/24	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
58	马桶前置过滤器	ZL201730026276.1	2017/1/22	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
59	遥控器（塑料）	ZL201630223181.4	2016/6/5	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
60	遥控器（金属材料）	ZL201630223182.9	2016/6/5	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
61	智能座便器盖（FIM 遥控型）	ZL201630114939.0	2016/4/8	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
62	智能座便器盖	ZL201530552621.6	2015/12/23	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
63	智能座便器（YK）	ZL201530083252.0	2015/4/1	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
64	马桶	ZL201330572046.7	2013/11/25	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司
65	马桶冲水阀	ZL201330174427.X	2013/5/13	外观设计	浙江怡和卫浴有限公司

计算机软件著作权

序号	软件名称	开发完成日期	登记号	著作权人
1	怡和温水恒定控制软件 V1.0	2012/12/10	2014SR082568	浙江怡和卫浴有限公司
2	怡和零感触温水控制软件 V1.0	2011/12/10	2014SR082562	浙江怡和卫浴有限公司
3	怡和智能辨别冲水软件 V1.0	2012/10/10	2014SR082561	浙江怡和卫浴有限公司
4	怡和自适应烘干系统控制软件 V1.0	2011/12/10	2014SR082563	浙江怡和卫浴有限公司
5	怡和步进电机步距补偿控制软件 V1.0	2012/12/10	2014SR082680	浙江怡和卫浴有限公司
6	智芯智能马桶控制软件	2018/12/24	2018SR1058135	杭州怡智芯科技有限公司

作品著作权

序号	软件名称	开发完成日期	登记号	著作权人
1	大象	2011/3/8	国作登字-2014-F-00132440	浙江怡和卫浴有限公司

域名

序号	域名	网站备案/许可证号	审核时间	著作权人
1	怡和.net	浙 ICP 备 12021108 号-1	2017/1/20	浙江怡和卫浴有限公司
2	yijunjiahe.com	浙 ICP 备 12021108 号-1	2017/1/20	浙江怡和卫浴有限公司
3	怡和卫浴.cn	浙 ICP 备 12021108 号-1	2017/1/20	浙江怡和卫浴有限公司
4	怡君家和.cn	浙 ICP 备 12021108 号-1	2017/1/20	浙江怡和卫浴有限公司
5	ikahe.com	浙 ICP 备 12021108 号-2	2017/1/20	浙江怡和卫浴有限公司

（五）对外租赁情况

浙江怡和卫浴有限公司位于浙江省台州市椒江区海门街道东太和路 102 号的办公经营场所系从浙江思科韦尔科技有限公司租入，使用面积为 16,602.92 平方米，租赁期间为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，月租金为 282,249.00 元。评估基准日后双方重新签订了房屋租赁合同，使用面积变更为 31,013.22 平方米，租赁期间为 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，月租金为 496,211.52 元。

浙江怡和卫浴有限公司从杭州三叉经济股份经济合作社租入位于浙江省杭州市江干区太平门直街 260-266 号三新银座 1712 室的办公经营场所，使用面积为 140.77 平方米，租赁期间为 2018 年 10 月 15 日至 2019 年 10 月 14 日，月租金为 14,129.79



元。浙江怡和卫浴有限公司将此处办公经营场所出租给全资子公司杭州怡智芯科技有限公司,租赁期间为2018年12月1日至2019年4月14日,月租金仍为14,129.79元。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、 价值类型及其定义

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上分析，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日为2018年12月31日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、被



评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 深圳麦格米特电气股份有限公司董事会决议；
2. 浙江怡和卫浴有限公司股东会决议；
3. 资产评估委托合同。

（二）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. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
7. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
8. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2016年9月8日中国证券监督管理委员会令第127号修订）；
9. 《上市公司证券发行管理办法》（2008年10月9日中国证券监督管理委员会令第57号修正）；
10. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。



（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
5. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
6. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
7. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
11. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
12. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
13. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
16. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
17. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
18. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；
19. 财政部令第33号《企业会计准则》；
20. 其他相关行业规范。

（四）资产权属依据

1. 营业执照、公司章程、验资报告等；
2. 车辆行驶证、房屋租赁合同；
3. 商标注册证、专利证书、计算机软件著作权登记证书、作品著作权登记证书及域名注册证书。



（五）评估取价依据

1. 评估基准日审计报告；
2. 重大的合同、协议；
3. 生产经营统计资料；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 设备网上可予查询的价格信息资料；
6. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
7. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
8. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
9. 被评估单位提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料；
10. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
11. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
12. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
13. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
14. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他参考资料。

（七）引用其他机构出具的评估报告

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

（八）利用的其他专业报告

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

1. 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）“中汇会审[2019]1064号”审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

本次评估目的是为股权收购提供价值参考依据。资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估



的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金

货币资金系现金及银行存款。对于货币资金，以核实后账面值确定评估值。

2. 应收票据

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

3. 应收款项

对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。



4. 预付账款

对于预付账款的评估，在核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

5. 存货

对于正常的原材料，按当前市场价格确定评估值；对于闲置的原材料，按可回收净值确定评估值；对于包含人工、材料、制造费用等的在产品，加上部分利润确定评估值；对于产成品及发出商品，根据现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润来确定评估单价。

6. 长期股权投资

对于长期股权投资，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实长期股权投资形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对全资和控股的长期股权投资，根据相关行业标准要求对其进行整体资产评估，再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。对各被投资企业评估中所遵循的评估原则、评估方法的选择、各项资产及负债的评估过程、参数选取等保持一致，以合理、公允并充分地反映各被投资企业各项资产的评估价值。

长期股权投资评估值 = 被投资企业股东全部权益价值 × 持股比例

通过上述途径确定长期股权投资评估值时，没有考虑长期股权因控股权或少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对长期股权投资评估价值的影响。

7. 设备类资产

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 - 实体性贬值 - 经济性贬值

= 重置全价 × 综合成新率

A. 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、



资金成本等组成，一般为更新重置价。

重置全价计算公式：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期工程及其他费用+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定购置价；对没有市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照被评估单位固定资产合理建设工期或设备安装调试的合理工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，假定相应的建设资金在合理工期内均匀投入计算。资金成本计算公式如下：

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

B. 综合成新率的确定

一般设备类资产综合成新率的计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

其中对机器设备和大型电子设备等，通过对设备的技术状况、工作环境、使用状况以及实际运行状况等现场的勘察了解，并依据设备经济寿命年限、已使用年限



情况确定其尚可使用年限。

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

8. 在建工程

对于在建工程—设备安装工程，根据账面值组成加上资金成本确定评估值。

9. 无形资产

对于企业外购的域名，按照重置成本确定评估值；对于企业拥有的专利、计算机软件著作权、作品著作权及商标采用收益法（收入提成）评估。

10. 长期待摊费用

对于长期待摊费用，根据其实际尚存受益的权利或资产价值确定评估值。

11. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。

本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

12. 其他非流动资产

其他非流动资产系企业预付的设备模具款，按核实后的账面值评估。

13. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。使用预期现金流量折现法的关键在于未来预期现金流量的合理预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。

2. 基本思路



根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础估算其股东全部权益价值：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

其中：

（1）企业整体价值＝经营性资产价值＋非经营性及溢余性资产价值

（2）经营性资产价值＝明确的预测期期间的自由现金流量现值＋明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：Fi—未来第 i 个收益期现金流量数额；

n—明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g—明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r—所选取的折现率。

4. 评估步骤

（1）确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行分析，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性，确定未来各期现金流量数额。

（2）确定未来收益期限。在对被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，本项目收益期确定为无限期。同时在对被评估单位收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、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，本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年，且明确的预测期后 F_i 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次评估折现率选取

加权平均资本成本 (WACC)，即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报率的加权平均值，基本公式为：

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中： Re ：为公司权益资本成本；

Rd ：为公司债务资本成本；

We ：为权益资本在资本结构中的百分比；

Wd ：为债务资本在资本结构中的百分比；

T ：为公司有效的所得税税率。

公司权益资本成本本次采用资本资产定价修正模型 (CAPM) 来确定，计算公式为： $Re = R_f + \beta \times MRP + \epsilon$

其中： R_f ：为无风险报酬率；

β ：为公司风险系数；

MRP ：为市场风险溢价；

ϵ ：为公司特定风险调整系数。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与企业经营收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，主要包括闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括递延所得税资产、预付和应付的设备款及模具款等。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期



借款、应付债券等，经核实企业无付息债务。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年3月下旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料等；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料。

（7）对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。



2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实情况，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

（1）了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

（2）了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

（3）了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

（4）获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

（5）了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

（6）通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场（行业）竞争风险、产品（技术）风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

（7）与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

（8）对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估假设的适用性；

（9）了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况。

（三）评估汇总阶段



对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2. 持续使用假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。



4. 原地使用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 本次根据“财政部税务总局海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部税务总局海关总署 2019 年第 39 号”考虑了 2019 年 4 月 1 日起原适用的 16% 级 10% 级增值税税率的，税率分别调整为 13% 和 9% 的因素。除此之外，被评估单位所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 本次评估的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评估对象所在地有效价格为依据。

5. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

2. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

3. 被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，在被评估单位修改、完善的基础上，评估机构谨慎利用了被评估单位的盈利预测结果。

4. 浙江怡和卫浴有限公司于 2017 年 11 月 13 日被浙江省科学技术厅、浙江省财



政厅、浙江省国家税务局和浙江省地方税务局联合评为高新技术企业（证书编号：GR201733003056），有效期为三年，期限内享受企业所得税减按 15% 税率征收。目前公司专科及以上学历的员工占员工总数的 25.90%（高新技术企业要求超过 20%）；技术人员占员工总数的 14.35%（高新技术企业要求超过 10%）；研发费用占主营业务收入的比例为 3.60%（高新技术企业要求超过 3%）。相关条件均符合高新技术企业审批的条件，根据企业管理层计划，未来年度人员安排及研发费用比例均能达到审批条件，本次假设该税收优惠政策未来年度可以延续。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到委估资产于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

（一）评估结论分析及最终评估结论

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法，得出被评估单位的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值 16,239.22 万元，评估值 21,967.92 万元，评估增值 5,728.70 万元，增值率 35.28%。

其中：总资产账面值 24,936.63 万元，评估值 30,665.33 万元，评估增值 5,728.70 万元，增值率 22.97%。负债账面值 8,697.41 万元，评估值 8,697.41 万元，无增减值变动。

2. 收益法评估值

采用收益法，得出被对评估单位的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位合并口径归属于母公司净资产账面值为 16,231.73 万元，评估值 107,600.00 万元，评估增值 91,368.27 万元，增值率 562.90%。

3. 不同方法评估值的差异分析

二种评估方法的评估结果差异 85,632.08 万元，差异率 389.81%。

4. 评估结论的选取

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成



企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的研发能力、管理团队等不可确指的商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

浙江怡和卫浴有限公司的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所拥有的人才团队、核心技术等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产，所以评估结果高于资产基础法。

鉴于收益法评估方法能够更加客观、合理地反映评估对象的内在价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币1,076,000,000.00元。

评估结论根据以上评估工作得出。

(二) 资产账面价值与评估结论存在差异的说明

本次评估采用收益法的评估结论，增值的原因如下：

正是基于采用收益法评估结论的原因，浙江怡和卫浴有限公司是国家高新技术企业、浙江省创新型企业，技术力量雄厚，其产品先后荣获中国十大智能卫浴品牌产品、浙江名牌产品、G20峰会指定产品，公司知名度高，在同地区同行业具有一定竞争力，拥有较强的获利能力，未来发展前景良好，因此采用收益法评估结论相比账面值增值。

(三) 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次



评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（五）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；



(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人及产权持有单位明确说明不存在产权瑕疵事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人及产权持有单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况：

1、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）“中汇会审[2019] 1064 号”审计报告。

(五) 重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。



（七）资产租赁事项：

浙江怡和卫浴有限公司位于浙江省台州市椒江区海门街道东太和路 102 号的办公经营场所系从浙江思科韦尔科技有限公司租入，使用面积为 16,602.92 平方米，租赁期间为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，月租金为 282,249.00 元。评估基准日后双方重新签订了房屋租赁合同，使用面积变更为 31,013.22 平方米，租赁期间为 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，月租金为 496,211.52 元。

浙江怡和卫浴有限公司从杭州三叉经济股份经济合作社租入位于浙江省杭州市江干区太平门直街 260-266 号三新银座 1712 室的办公经营场所，使用面积为 140.77 平方米，租赁期间为 2018 年 10 月 15 日至 2019 年 10 月 14 日，月租金为 14,129.79 元。浙江怡和卫浴有限公司将此处办公经营场所出租给全资子公司杭州怡智芯科技有限公司，租赁期间为 2018 年 12 月 1 日至 2019 年 4 月 14 日，月租金仍为 14,129.79 元。

（八）抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十）其他需要说明的事项

1. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为



对被评估单位未来盈利能力的保证。

2. 本次评估结论的有效性建立在被评估单位经营管理计划，尤其是包含的诸如基于其当前国家政策和市场环境所制定的运维模式，基于其未来人员结构调整计划及薪酬政策等事项与未来被评估单位经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如被评估单位未来经营情况与前述经营管理计划出现较大差异，而委托人、被评估单位及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人关注。

3. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使



用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（六）如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部
门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的
依据。

（七）资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观
反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单
位按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位
的上级财税主管部门批准决定。

（八）本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确
的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被
摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估
机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2019年4月15日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师
Tel: 021-52402166

杨黎明



Tel: 021-52402166

冼莹莹



资产评估报告日

2019 年 4 月 15 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn



资产评估报告

(报告附件)

项目名称 深圳麦格米特电气股份有限公司拟收购浙江怡和卫浴有限公司部分
股权涉及股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 0379 号

序号 附件名称

1. 深圳麦格米特电气股份有限公司董事会决议
2. 深圳麦格米特电气股份有限公司营业执照
3. 浙江怡和卫浴有限公司营业执照、公司章程、验资报告等
4. 浙江怡和卫浴有限公司审计报告
5. 浙江怡和卫浴有限公司房屋租赁合同、车辆行驶证、商标注册证、专利证书、计算机软件著作权登记证书、作品著作权登记证书及域名注册证书
6. 杭州怡智芯科技有限公司营业执照、公司章程、房屋租赁合同、计算机软件著作权登记证书
7. 委托人及被评估单位承诺函
8. 资产评估委托合同
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
11. 上海市财政局备案公告（沪财企备案〔2017〕7号）
12. 资产评估师职业资格证书
13. 资产评估机构及资产评估师承诺函