

中山华帝燃具股份有限公司拟收购
中山百得厨卫有限公司全部股权

资产评估报告

中通评报字〔2012〕157号

共三册 第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一二年八月十三日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、委托方、被评估单位概况.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	24
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	26
附 件.....	28

第二册（评估明细表，共一分册）

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是中山华帝燃具股份有限公司拟收购中山百得厨卫有限公司全部股权。

二、评估目的

本次评估的评估目的即为中山华帝燃具股份有限公司拟收购中山百得厨卫有限公司全部股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为中山百得厨卫有限公司股东全部权益，评估范围为中山百得厨卫有限公司评估基准日的全部资产和负债。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2012年6月30日

六、评估方法

收益法和资产基础法。选择收益法作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

中山华帝燃具股份有限公司拟收购中山百得厨卫有限公司全部股权评估结论为，中山百得厨卫有限公司股东全部权益的评估价值为 38,119.17 万元，本次评估对象——中山奋进投资有限公司持有并拟转让的中山百得厨卫有限公司 100% 股权的评估价值，按比例折算为 38,119.17 万元。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2012 年 6 月 30 日起，至 2013 年 6 月 29 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

（一）评估基准日，中山百得厨卫有限公司如下资产已于 2010 年 11 月设置抵押，并取得中国建设银行中山市分行贷款，评估人员未考虑该事项对评估结论的影响。



抵押财产名称	权属证书及其他有关证书编号	处所	面积数量	抵押财产的价值(万元)
土地使用权	中府国用(2010)第易170894号	中山市横栏镇横东村、横西村	104,506.5 平方米	16,047.00
房屋所有权	粤房地权证中府字第0210080697号		13,313.35 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082513号		4,425.05 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082572号		7,552.93 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082590号		7,554.53 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082605号		7,552.00 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082620号		2,417.50 平方米	

(二) 除资产负债表中已列明的资产和负债外, 中山百得厨卫有限公司有未在资产负债表中反映的实物资产——模具, 本次评估对于没有会计记录的模具纳入评估范围。表外模具经现场盘点与评估申报表一致。

(三) 中山百得厨卫有限公司自行建造了框架结构厂房 2 栋, 办公楼 1 栋, 建筑面积共计 89,002.18 平方米, 坐落于中山百得厨卫有限公司在中山市横栏镇富庆一路 2 号的土地上, 已取得土地使用权证证号为中府国用(2010)第 170894 号, 证载土地使用权人为中山百得厨卫有限公司, 土地用途为工业, 土地使用权类型为出让, 土地使用面积为 104,506.50 平方米, 使用权终止日期为 2056 年 12 月 30 日, 上述房屋规划许可、施工许可等证书齐全, 截止现场勘查日房屋所有权证正在办理中。评估的房屋建筑物中无产权证的, 其建筑面积由产权持有单位进行测量并申报。本次评估中依据产权持有单位提供的资料确定该类建筑物的建筑面积, 其最终产权建筑面积以房地产管理部门颁发的产权证书为准, 若与报告中引用数据不符, 评估结果应做相应调整。

(四) 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料, 缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据, 本次评估未考虑流动性折价。

(五) 期后事项: 2012年7月6日, 央行宣布下调金融机构人民币存贷款基准利率。其中, 一年期存款基准利率下调0.25个百分点; 一年期贷款基准利率下调0.31个百分点。本次评估并未考虑此次加息对评估结果的影响, 提请报

告使用者关注。利率调整前后对比见下表：

2012年7月6日利率调整前后对比							
期限	调整后	调整前	调整幅度	期限	调整后	调整前	调整幅度
一、活期存款				三、各项贷款			
活期	0.35	0.4	-0.05	六个月	5.6	5.85	-0.25
二、整存整取定期存款				一年	6	6.31	-0.31
三个月	2.6	2.85	-0.25	一至三年	6.15	6.4	-0.35
半年	2.8	3.05	-0.25	三至五年	6.4	6.65	-0.25
一年	3	3.25	-0.25	五年以上	6.55	6.8	-0.35
二年	3.75	4.1	-0.35	四、个人住房公积金贷款			
三年	4.25	4.65	-0.4	五年以下(含五年)	4	4.2	-0.2
五年	4.75	5.1	-0.45	五年以上	4.5	4.7	-0.2

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



中山华帝燃具股份有限公司拟收购 中山百得厨卫有限公司全部股权 资产评估报告

中通评报字〔2012〕157号

中山华帝燃具股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对中山华帝燃具股份有限公司拟实施股权收购行为（事宜）涉及的中山百得厨卫有限公司股东全部权益在2012年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有单位、被评估单位概况

（一）委托方概况

名称：中山华帝燃具股份有限公司

法定住所：广东省中山市小榄镇工业大道南华园路1号

法定代表人：黄文枝

注册资本：人民币贰亿贰仟叁佰叁拾万叁仟零捌拾元

实收资本：人民币贰亿贰仟叁佰叁拾万叁仟零捌拾元

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：一九九二年四月八日

营业期限：长期

主要经营范围：生产、销售燃气具系列产品，太阳能及类似能源器具，家庭厨房用品，家用电器及配件，自产产品的售后服务。企业自有资产投资，经营货物和技术进出口业务（法律、行政法规禁止经营的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

企业历史沿革：中山华帝燃具股份有限公司前身中山华帝燃具有限公司成立于1992年4月，中山华帝燃具有限公司于2001年11月30日整体变更设立为股份有限公司，主要从事生产和销售燃气用具、厨房用具、家用电器及企业自有资产投资、进出口经营业务。

2012年4月24日，中山华帝燃气股份有限公司根据2011年度股东大会决议，以2011年度末总股本223,303,080股为基数，向全体股东每10股股份送红股1股，变更后的注册资本为245,633,388.00元，并经中审国际会计师事务所有限责任公司中审国际验字（2012）第01020105号验资报告验证，至报告出具日，工商变更手续正在进行。

（二）产权持有单位概况

名称：中山奋进投资有限公司

住所：中山市小榄镇南堤路68号之一五楼A区

法定代表人：潘叶江

注册资本：人民币叁仟万元

实收资本：人民币叁仟万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：二〇一〇年七月二十日

营业期限：长期

经营范围：投资工业、商业；股权投资、工业及商业用房出租；企业管理咨询（法律、行政法规禁止的项目除外，行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。

企业历史沿革：中山奋进投资有限公司原名中山华创投资有限公司，2011年11月4日经中山市工商行政管理局核准变更为中山奋进投资有限公司。公司是由潘叶江、潘垣枝、潘锦枝、潘浩标、何伯荣投资设立的有限责任公司，于2010年7月20日取得中山市工商行政管理局核准签发的《企业法人营业执照》，注册号为442000000358238。主要从事：投资工业、商业；股权投资、工业及商业用房出租；企业管理咨询。

（三）被评估单位概况

名称：中山百得厨卫有限公司

住所：中山市横栏镇富庆一路2号

法定代表人姓名：潘垣枝

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：人民币捌仟万元

实收资本：人民币捌仟万元

成立日期：二〇一〇年八月三十日

营业期限：长期

经营范围：生产、销售：燃气具、灶具、热水器、吸油烟机、消毒柜、烤箱灶、电热水器等厨卫产品、五金塑料电器、五金制品；经营本企业自产品及技术出口业务，经营本企业自产品生产所需的原材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（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）；厨卫产品科学研究、技术开发、设计、推广及技术咨询服务；商品流通信息咨询服务。

企业历史沿革：中山百得厨卫有限公司成立于2010年8月30日，注资成立时企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股），实收资本8000万元。中山华创投资有限公司（现中山奋进投资有限公司）以货币2500万元出资、持股比例31.25%；潘锦枝、潘叶江、潘浩标、潘垣枝四人各以1100万元非货币出资，持股比例均为13.75%；中山市优加电器有限公司及中山市百得燃气用具有限公司分别以750万和350万元实物出资建立，持股比例9.38%和4.38%。后各股东均将其所持股份转让给中山华创投资有限公司，2011年6月3日，由中山市工商行政管理局核准变更登记，企业类型变更为有限责任公司（法人独资），出资方式为中山华创投资有限公司以8000万元人民币出资（出资方式为：非货币出资、货币出资、实物），持股比例为100%。截止评估基准日，中山市百得燃气用具有限公司与中山市优加电器有限公司已注销。

主要经营业绩：

中山百得厨卫有限公司是2010年8月由中山市百得燃气用具有限公司与中山市优加电器有限公司等股东出资成立的，两公司将资产及业务注入到中山百得厨卫有限公司。在出资成为中山百得厨卫有限公司股东之前，百得燃气主营业务为生产、销售燃气灶具、热水器、吸油烟机、电烤箱；优加电器主营业务为生产、销售吸油烟机、电烤箱及部分五金配件。目前公司拥有燃气灶、吸油烟机、热水器等30条自动装配生产线，3500平方米的完备的检验检测中心，具有800万台厨卫产品生产能力。

公司先后通过了ISO9001：2000标准认证、ISO9002质量体系第三方认证、长城电工安全认证、3C认证和欧盟CE认证、ISO14001：2004环境管理体系认证、节能环保认证。

二、评估目的

中山华帝燃具股份有限公司拟收购中山百得厨卫有限公司全部股权，本次评估的评估目的为中山华帝燃具股份有限公司收购中山百得厨卫有限公司全部股权提供价值参考依据。

本次评估的相关经济行为已经中山华帝燃具股份有限公司董事会批准。批准文件：《中山华帝燃具股份有限公司第四届董事会第十五次会议决议》。

三、评估对象和范围

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。

本次评估的评估对象为中山百得厨卫有限公司股东全部权益。

评估范围包括由中山百得厨卫有限公司申报的评估基准日表内及表外各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表经中审国际会计师事务所有限公司审计，具体情况见下表。

单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	185,825,403.73
非流动资产	256,240,489.00
其中：固定资产	172,082,436.19
无形资产	73,624,381.45
长期待摊费用	8,778,255.76
递延所得税资产	1,755,415.60
资产总计	442,065,892.73
流动负债	209,395,045.35
非流动负债	-
负债总计	209,395,045.35
净资产（所有者权益）	232,670,847.38

委估企业有生产经营无关的非经营性资产——递延所得税资产 175.54 万元，非经营性负债——应付股利 1,772.52 万元。

除资产负债表中已列明的资产和负债外，中山百得厨卫有限公司尚有专利 72 项、商标专用权 61 项以及模具，共计 133 项未在资产负债表中反映的无形资产和实物资产。本次评估对于没有会计记录的模具纳入评估范围，该部分模具经现场盘点与评估申报表一致。

中山百得厨卫有限公司的模具主要是冲压加工烟机、炉具、热水器等产

品薄板零件用的中小型冷冲模具。因部分产品的设计和工艺调整，企业的冲压车间根据实际需要对某些产品系列的模具进行了调整，自制了一些小型模具，个别系列产品模具增加较多。因为是生产车间自制且单套价格较低，这些模具未计入长期待摊费用科目，其成本计入了车间的费用，评估中对于没有会计记录的模具已纳入评估范围。该部分模具经现场盘点与评估申报表一致。各冲压车间提供的清查盘点资料确定申报评估模具共2,738套。

中山百得厨卫有限公司申报的土地使用权一宗，涉及厂区所在宗地的土地使用权，经现场勘查了解，土地使用权手续齐全，宗地配套市政设施完善，详见下表：

土地情况明细表

土地证号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积 (m ²)	账面价值
中府国用(2010)第170894号	中山市横栏镇横东村、横西村	2006-12-30	工业	47	五通一平	104,506.50	72,386,698.84

中山百得厨卫有限公司申报的车辆共计 21 辆，详见下表：

车辆情况明细表

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
							原值	净值
1	粤T26720	1.45吨厢式货车 上元 GDY5045XXYJ1	中山上元	辆	1	2010-10	8,000.00	4,841.76
2	粤TA8391	3吨厢式货车 欧曼牌 BJ5099VCCED	北汽福田	辆	1	2010-10	32,000.00	19,367.46
3	粤T43807	1.25吨厢式货车 五十铃牌 NHR55ELWJXS	五十铃	辆	1	2010-10	36,000.00	21,788.34
4	粤TBH191	金旅 XML6482E 小型客车	厦门金龙	辆	1	2010-10	32,000.00	19,367.46
5		柴油叉车		辆	1	2010-10	26,688.00	9,219.00
6	粤T14266	柳特神力 7.9吨重型厢式货车 LZT5201XXYP1M	一汽解放	辆	1	2010-10	84,000.00	4,207.40
7	粤TBG580	捷达轿车 FV7160CIX E3	长春一汽大众	辆	1	2010-10	54,000.00	27,047.68
8	粤T17751	4.5吨厢式货车 CA5120XXYPK2L5EA	一汽解放	辆	1	2010-10	70,000.00	38,400.85
9	粤T88580	1.35吨双排座厢式货车 QL5040X8HWR	五十铃	辆	1	2010-10	78,000.00	45,863.31
10	粤TBG481	小型普通客车 普瑞维亚 JTEGD34M700	丰田	辆	1	2010-10	161,163.00	97,540.97

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
							原值	净值
11	粤T24910	中型普通客车金杯SY6480AC/ME	华晨金杯	辆	1	2010-10	26,607.00	16,103.35
12	粤TA4826	中型厢式货车LZ5070XXYMJ	乘龙牌	辆	1	2010-10	43,361.32	31,682.76
13	粤T39927	轻型厢式货车江铃JX5030XXYDSF	江铃	辆	1	2010-10	8,240.00	4,987.16
14	粤TF0834	轻型厢式货车五十铃NHR55ELW/R	五十铃	辆	1	2010-10	24,564.00	14,866.96
15	粤TBS186	别克商务车SGM6515ATA	上海通用	辆	1	2010-12	273,000.00	176,053.55
16	粤TBS400	小型客车丰田ACR30L-MFSEK	一汽丰田	辆	1	2010-10	98,000.00	63,198.76
17	粤T25008	中型普通客车金杯SY6480AC/ME	华晨金杯	辆	1	2010-10	26,000.00	16,767.06
18	粤T28982	广通牌旅游客车GTQ6109E3B3	珠海广通	辆	1	2011-05	419,000.00	320,050.68
19	粤T28810	广通牌旅游客车GTQ6109E3B3	珠海广通	辆	1	2011-05	419,000.00	320,050.68
20	粤TR6801	轻型厢式货车+汽车尾板HFC5041XXYKD	江淮客车	辆	1	2010-10	65,000.00	50,938.58
21	粤T29621	厢式运输车LZ5200XXYRCS	乘龙牌	辆	1	2011-08	220,246.04	181,333.78
合计							2,455,587.77	1,660,965.32

中山百得厨卫有限公司设立于2010年8月，投资者投入的资产根据评估报告和验资报告入账。如下资产已于2010年11月设置抵押，并取得中国建设银行中山市分行贷款：

抵押财产名称	权属证书及其他有关证书编号	处所	面积数量	抵押财产的价值(万元)
土地使用权	中府国用(2010)第易170894号	中山市横栏镇横东村、横西村	104,506.50 平方米	16,047.00
房屋所有权	粤房地权证中府字第0210080697号		13,313.35 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082513号		4,425.05 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082572号		7,552.93 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082590号		7,554.53 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082605号		7,552.00 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082620号		2,417.50 平方米	

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择公允价值作为本次评估的价值类型。

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

五、评估基准日

本次评估基准日是2012年6月30日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《中山华帝燃具股份有限公司第四届董事会第十五次会议决议》

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）。
2. 《中华人民共和国土地管理法》。
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
4. 《中华人民共和国合同法》。
5. 《中华人民共和国物权法》。
6. 《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）。
7. 《上市公司收购管理办法》（证监会令第11号）。
8. 《上市公司治理准则》（证监发〔2002〕1号）。
9. 《上海证券交易所股票上市规则》（上证公字〔2012〕34号）。
10. 《上海证券交易所上市公司内部控制指引》（上证上字〔2006〕460号）。



(三)评估准则依据

- 1.《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）。
- 2.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）。
- 3.《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号）。
- 4.《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则（中评协〔2007〕189号）。
- 5.《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）。
- 6.《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协〔2011〕230号）。
- 7.《资产评估准则——无形资产》（中评协〔2008〕217号）。

(四)权属依据

- 1.委托方和被评估单位企业营业执照副本、组织机构代码证复印件。
- 2.房屋所有权证复印件。
- 3.国有土地使用权证复印件。
- 4.车辆行驶证复印件。
- 5.建筑工程预决算报告等资料。
- 6.设备、软件购置合同和有关的技术服务合同。
- 7.重大进口设备合同、发票。
- 8.商标登记证及转让合同。
- 9.专利证书及转让合同。
- 10.广东省中山市菊城公证处出具的公证书复印件。
- 11.短期借款合同复印件。
- 12.有关的合同、发票、会计凭证、会计报表及其它资料。

(五)取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》。
- 2.《全国统一建筑安装工程工期定额》（建标〔2000〕38号）。
- 3.工程勘察设计收费标准（国家计委、建设部 计价格〔2002〕10号）。
- 4.建设部《房屋完损等级评定标准》。

- 5.《广东省建筑工程计价办法》（2006）。
- 6.《广东省建筑工程综合定额》（2006）。
- 7.《广东省安装工程计价办法》（2006）。
- 8.《广东省安装工程综合定额》（2006）。
- 9.建设工程造价信息、建材市场信息及调价文件。
- 10.项目所在地区房地产市场价格调查资料。
- 11.各类典型工程、近期竣工工程预决算资料及竣工图纸。
- 12.评估基准日金融机构贷款利率、国家外汇牌价。
- 13.《机电产品报价手册》机械工业出版社。
- 14.《中华人民共和国增值税暂行条例》。
- 15.原国家机械委颁发的设备运杂费、安装调试费、设计概算指标。
- 16.固定资产经济寿命年限表。
- 17.评估基准日有效的基准地价标准。
- 18.中国城市地价监测系统公布的地价增长率。
- 19.国家物价局、财政部《土地管理系统部分收费项目与标准》。
- 20.电话询价和互联网收集的有关资料。
- 21.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准和政策文件。
- 22.中通诚资产评估有限公司价格信息资料库。
- 23.被评估单位提供的合同、决算书、图纸等相关资料。
- 24.评估人员现场勘查记录；现场勘察、调查、收集的相关资料。
- 25.被评估单位提供的生产经营统计数据。
- 26.被评估单位提供的未来经营计划及经营预测资料。
- 27.从 Wind 咨询上取得的上市公司公开披露的财务数据、分析报告等信息。

(六)其他参考依据

- 1.国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001。
- 2.《房地产估价规范》GB/T50291-1999。
- 3.《广东省建筑工程计价办法》（2006）。
- 4.评估基准日及前三年的会计报表、审计报告和相关工作底稿。
- 5.被评估单位提供的评估申报表、资产状况说明、待报废、积压资产说明

等。

6.主要设备大修、改造及故障记录。

7.评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

由于无法获得委估企业所处行业的并购案例数据，无法获得足够的市场法数据，本次评估不具备采用市场法的适用条件。

根据被评估企业的经营现状、经营计划及发展规划，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，该企业在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，本次评估具备采用收益法的适用条件。

由于评估范围内各项资产及负债的价值可准确计量，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

因此，采用收益法和资产基础法进行评估。

(二)收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本次评估采用现金流量折现法中的股权现金流折现模型。具体方法为，以股权资本成本作为折现率，将未来各年的预计股权现金流折现加总得到经营性股权资产价值，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，得到股东全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性股权资产价值+非经营性资产价值-非经营性

负债价值+溢余资产价值

(三)资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1.货币资金

对现金按核对无误后的账面值确定评估值。

对银行存款中的人民币以经核实后的账面值确认为评估值，对外币货币资金，以核实后的外币金额乘以评估基准日中国人民银行公布的外币汇率中间价确定评估值。

2.应收票据、应收账款、预付账款和其他应收款

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。

3.存货

对原材料、委托加工物资：百得公司为生产型企业，根据订单进行采购和生产，存货周转速度快，原材料、委托加工物资及自制半成品的账面价值与市场接近，因此本次评估按审核无误的账面值确定评估值。

对产成品：在核实无误的基础上，对于正常销售的商品，采用其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

评估单价=不含税售价（扣除折让后）×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用比率-所得税比率-净利润比率×r）

发出商品：即已发出到代销网点但尚未取得结算依据的组件、配件。发出商品通过抽查有关的出库单和合同，向有关单位了解收货的数量和状况，确认账面值的真实性，以经核实的账面价值确定评估值。

对在产品，在审核无误的基础上，按审核无误的账面值考虑分摊材料成本差异确定评估值。

对在库周转材料采用成本法进行评估。

4.房屋建筑物类固定资产

在对建筑物勘察核实的基础上，根据掌握的资料和资产的特点确定评估

方法。

对厂房、办公楼和构筑物，由于缺少类似资产的交易实例，不宜采用市场法评估；由于不具有单独获利能力，未来的风险和收益较难量化，不宜使用收益法评估。本次采用资产基础法评估。

在对建筑物勘察核实的基础上，根据掌握的资料和资产的特点，分别计算重新构建同样建筑物的重置成本和综合成新率并计算乘积，得出被评估建筑物的评估值。

(1) 评估值=重置价值×综合成新率

确定重置成本。

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

分别选取有代表性的建筑物、构筑物作为典型案例，对典型案例的评估，运用典型工程概预算调整法，以该案例类似工程的工程量为依据，按现行定额标准，求取直接费。然后根据规定的取费程序计算其建安工程总价，再加上前期和其他费用、资金成本，确定重置成本。

其它建筑物、构筑物和管道沟槽以典型案例重置单价为基础，将各建筑物与典型案例重置单价进行比较，并参考原概算价格和建筑估价指标得出各自的重置成本。

(2) 采用年限法和观察法，经加权平均得出综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查鉴定成新率×60%

年限法成新率=(经济耐用年限-已使用年限)÷经济耐用年限×100%

勘查鉴定成新率：根据现场勘查实物的外观、实际使用情况、维修保养状况评定建筑物各部分的鉴定分值，得出完好分值。

(3) 评估值=重置成本×综合成新率

5.设备及车辆评估

由于本次评估的机器、电子设备及车辆不具有单独获利能力，因此不宜采用收益法评估。部分设备的二手交易市场不够活跃，市场法所需相关资料无法取得，不具备使用市场法评估的条件。对可以确定重置成本和成新率的设备采用资产基础法评估。

对二手交易市场比较活跃，可以找到可比案例的机器、运输和电子设备，采用市场法评估。

设备类资产基础法

资产基础法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值确定评估值的方法。实体性贬值率、功能性贬值率与经济性贬值率之和称为综合贬值率。资产基础法公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times (1 - \text{综合贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

(1) 重置成本：以市场调查获得的设备售价（不含增值税）为基础，根据各类设备的成本构成计算确定。

对于转让、处置等的异地使用设备，重置成本中不包括运输费、基础费、安装调试费用和保修费用等其它费用。

①机器设备：

重置成本 = 市场售价（不含税） + 运杂费 + 设备基础费 + 安装调试费 + 资金成本

通过市场查询和利用有关价格资料确定设备市场售价（不含增值税）。对市场上不再销售的已停产设备，依照替代性原则，先确定市场正常销售的性能、技术指标或生产效益相近的同类产品的市场售价，然后根据不同设备性能、技术指标或生产效益的差异进行适当调整，确定被评估设备的购置价。

按照评估手册或通过询价取得关于设备运杂费率、基础费率和安装调试费率等的的数据，计算设备的运输费、基础费和安装调试等费用，根据合理建设工期和银行贷款利率计算资金成本，合计得出设备的重置成本。

②车辆：以同类车辆的现行市场交易价格（生产用车辆为不含增值税价格、乘用车辆为含税价格）作为该资产重置成本的基础，加上依据有关规定计算确定的车辆附加税和其他税费，确定该资产的重置成本。

$$\begin{aligned}\text{车辆重置成本} &= \text{销售价} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用} \\ &= \text{销售价} + \text{销售价} / (1 + 17\%) \times 10\% + 600\end{aligned}$$

注：式中 17% 为增值税税率；10% 为车辆购置税税率；其他费用 600 元。

③电子设备：通过市场查询确定市场售价。根据具体情况确定是否需要运杂费。电子设备由于产品特点不考虑基础费和安装费、资金成本。

重置成本=设备售价（不含税）+运杂费

对于二级市场交易比较活跃的已停产电子办公设备，采用市场法评估。

（2）成新率：根据使用年限、使用频率、使用环境及经评估人员了解的实际使用状况，考虑实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值确定。

大型、重点设备：采用理论成新率和现场勘查成新率加权求和确定综合成新率：

综合成新率=理论成新率×40%+勘查成新率×60%

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

勘查成新率是评估人员通过现场勘查，向管理人员、操作人员问询，在仔细了解设备的外观状况、技术状况、已使用年限、磨损程度、维修保养情况的基础上，充分考虑设备的实际技术质量状况、使用维护情况等因素确定。

普通设备：进行一般性勘查，根据设备的质量、工作环境、利用率、维护保养状况及现场勘察状况等，以年限法计算的理论成新率为基础，确定综合成新率。

车辆：根据其经济寿命年限和经济寿命里程结合已使用年限和已行驶里程分别计算成新率，依据孰低原则确定理论成新率，该项权重 40%。现场勘查车辆状况打分确定技术鉴定成新率，该项权重 60%。由两项结合来确定其综合成新率。

（3）评估值=重置成本×综合成新率

设备类市场法

市场法以公开市场上同类资产的现行市场价格为基础确定资产价值。市场法应用的前提条件：1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；2）公开市场上有可比的交易案例。

市场法评估的基本步骤：首先收集类似设备的成交案例，通过比较被评估设备与最近售出类似设备的异同，分析设备的特点并进行相互比较，找出两者的差别及其在价格上所反映的差额，经过适当调整，计算出被评估设备的市场价值。

设备的比较因素有：个别因素、交易因素、地域因素和时间因素。

市场法评估公式：

比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×地域因素修正系数×交

易日期修正系数×资产状况修正系数

评估值=∑(比准价格×权重)÷比准价格个数

报废设备以现行市场回收价格作为评估值。

6.土地使用权评估

根据收集的评估资料情况和有关规定，采用基准地价系数修正法和市场法作为土地使用权评估的二种方法。将两种方法得出的评估结果取加权算术平均值，作为最终估价结果。

基准地价系数修正法：基准地价是各土地级别内，在平均容积率条件下，同一用途的完整土地使用权的平均价格。基准地价系数修正法利用当地土地定级估价成果，通过实地勘察、调查、收集得到的估价对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出估价对象的宗地地价。

宗地地面熟地价=适用的基准地价（地面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×开发程度修正系数

市场比较法：将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法的基本公式：

$PD = PB \times A \times B \times D \times E$

式中：PD-比准价格；

PB-比较案例宗地价格；

A=待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数；

B=待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价；

D=待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数；

E=待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数。

7.无形资产—其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产主要分软件类无形资产。

对于软件类无形资产，采用成本法评估其市场价值。

成本法通过估测被评估资产的重置成本，考虑合理摊销期限，计算得到被评估资产价值。

8. 长期待摊费用评估

在核实无误的基础上，对模具采用重置成本法评估。

模具评估值=重置成本×综合成新率

（1）重置成本测算

①对于自制的模具

案例重置成本=原材料费+粗加工费+热处理加工费+精加工费+外购件费+装配费+设计费+管理费+利润

评估原值=含税直接成本×调整系数

②对于投资取得的模具

以近期企业自制模具的重置成本为基础，求出不同吨位冲床所用模具的平均重置成本作为各套投资投入模具的评估原值。

投资取得模具的评估原值=同吨位冲床近期完工模具的平均重置成本

③对于直接购入和由外企业使用的模具，

以原始入账价值（即购置成本）确认为评估原值。

（2）成新率测算

以模具设计使用次数和制件预计需求量孰低确定理论寿命次数，根据已使用次数和理论寿命次数的差额确定尚可使用次数，以尚可使用次数和理论寿命次数的比例确定理论成新率，结合现场抽查判断和咨询了解的实际使用维护保养情况确定勘察成新率，以理论成新率和勘察成新率分别取40%和60%的权重确定综合成新率。

理论寿命次数=MIN（设计使用次数，预计制件的总需求量）

理论成新率=（理论寿命次数-已使用次数）/理论寿命次数

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

9. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

1.交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制条件下进行的。

3.在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变

动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、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。

2.假设企业持续经营。

3.假设商标权将会持续使用，至期满将继续申请并能顺利延续

4.假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

6.假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

7.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

8.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。

9.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

10.预测期内无重大通货膨胀发生。

11.收益的预测以会计年度为基础，假定收支均发生于期中。

12.假设股东每年不分配利润。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

在评估基准日2012年6月30日，中山百得厨卫有限公司股东全部权益的评估价值为38,119.17万元，与账面价值23,267.08万元相比，增值14,852.09万元，增值率为63.83%。

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%
净资产（股东全部权益）	23,267.08	38,119.17	14,852.09	63.83%

(二)资产基础法评估结果

在评估基准日2012年6月30日，中山百得厨卫有限公司资产账面价值为

44,206.59万元，负债账面价值为20,939.50万元，股东全部权益账面价值为23,267.08万元；资产评估价值为46,849.67万元，负债评估价值为20,939.50万元，股东全部权益评估价值为25,910.16万元。资产评估值比账面值增值2,643.08万元，增值率为5.98%；股东全部权益评估值比账面值增值2,643.08万元，增值率为11.36%。评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2012年6月30日

被评估单位：中山百得厨卫有限公司

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%
流动资产	18,582.54	19,917.04	1,334.50	7.18%
非流动资产	25,624.05	26,932.62	1,308.57	5.11%
其中：固定资产	17,208.24	18,115.50	907.26	5.27%
无形资产	7,362.44	7,397.42	34.98	0.48%
长期待摊费用	877.83	1,419.70	541.87	61.73%
递延所得税资产	175.54	0.00	-175.54	-100.00%
资产总计	44,206.59	46,849.67	2,643.08	5.98%
流动负债	20,939.50	20,939.50	0.00	0.00%
负债总计	20,939.50	20,939.50	0.00	0.00%
净资产（股东全部权益）	23,267.08	25,910.16	2,643.08	11.36%

(三)两种评估结果的差异及其原因

股东全部权益的两种评估结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额	增值率
	账面值	评估值		
收益法	23,267.08	38,119.17	14,852.09	63.83%
资产基础法		25,910.16		
收益法与资产基础法差异额		12,209.01		

差异原因分析如下：

收益法评估结果大于资产基础法，因为资产基础法的评估结果表明于评估基准日购置同样账面资产所需的成本，只是对企业账面资产和负债的现行市场价值进行的评估，企业的专利、商标及商誉无形资产未能在资产基础法中体现。由于中山百得公司所在的厨卫制造行业属于利润率较高的行业，账面资产购置成本低于其获利能力，企业的价值很大程度上由企业的声誉、研发团队人员技术力量和创新能力等决定，而获利能力体现在企业的净利润中。

收益法是在企业历史净利润的发展趋势的基础上预测出未来经营期限的股权现金流，再进行折现后确定出企业股东全部权益价值。收益法评估结果是企业未来可能实现收益的折现。

(四)评估结论

根据对两种评估方法的特点、应用条件、对评估目的适应性的分析，最终选取收益法评估结果确定评估结论。

评估结论为，中山百得厨卫有限公司股东全部权益的评估价值为38,119.17万元，本次评估对象——中山奋进投资有限公司持有并拟转让的中山百得厨卫有限公司100%股权的评估价值，按比例折算为38,119.17万元。

十一、特别事项说明

(一) 评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保及其它经济行为可能带来的损失以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。

(二) 评估基准日，中山百得厨卫有限公司如下资产已于 2010 年 11 月设置抵押，并取得中国建设银行中山市分行贷款，评估人员未考虑该事项对评估结论的影响。

抵押财产名称	权属证书及其他有关证书编号	处所	面积数量	抵押财产的价值(万元)
土地使用权	中府国用(2010)第易170894号	中山市横栏镇横东村、横西村	104,506.50 平方米	16,047.00
房屋所有权	粤房地权证中府字第0210080697号		13,313.35 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082513号		4,425.05 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082572号		7,552.93 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082590号		7,554.53 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082605号		7,552.00 平方米	
	粤房地权证中府字第0210082620号		2,417.50 平方米	

(三) 除资产负债表中已列明的资产和负债外，中山百得厨卫有限公司

有未在资产负债表中反映的实物资产——模具，本次评估对于没有会计记录的模具纳入评估范围。表外模具经现场盘点与评估申报表一致。

（四）中山百得厨卫有限公司自行建造了框架结构厂房 2 栋，办公楼 1 栋，建筑面积共计 89,002.18 平方米，坐落于中山百得厨卫有限公司在中山市横栏镇富庆一路 2 号的土地上，已取得土地使用权证证号为中府国用（2010）第 170894 号，证载土地使用权人为中山百得厨卫有限公司，土地用途为工业，土地使用权类型为出让，土地使用面积为 104,506.50 平方米，使用权终止日期为 2056 年 12 月 30 日，上述房屋规划许可、施工许可等证书齐全，截止现场勘查日房屋所有权证正在办理中。评估的房屋建筑物中无产权证的，其建筑面积由产权持有单位进行测量并申报。本次评估中依据产权持有单位提供的资料确定该类建筑物的建筑面积，其最终产权建筑面积以房地产管理部门颁发的产权证书为准，若与报告中引用数据不符，评估结果应做相应调整。

（五）限于条件评估人员未对有关资产进行全面调查和技术检测；未对建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构进行勘查和技术检测。评估师对建筑物部分内容进行了外观抽查，对管道的阀门、开关井进行了抽查。建筑物基础和隐蔽工程、管道的管径、管材、长度等资料系根据产权持有单位提供的资料确定。评估人员依据对抽查到的阀门开关井内管道和管件的外观观察情况和向维护管理人员了解管道整体维护情况，在假设施工程序和工艺符合有关标准规范、工程质量符合国家有关规定、有关工程资料真实有效、隐蔽工程的实际成新率与年限法成新率一致的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地观察做出判断。产权持有单位应对所提供资料的真实性和完整性负责。如实际情况与假设不符，则评估结论应作相应调整。

（六）本次评估未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假设资产占有方提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地观察做出判断。如实际情况与假设不符，则评估结论应作相应调整。

（七）由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑流动性折价。

（八）期后事项：2012年7月6日，央行宣布下调金融机构人民币存贷款基准利率。其中，一年期存款基准利率下调0.25个百分点；一年期贷款基准利

率下调0.31个百分点。本次评估并未考虑此次加息对评估结果的影响，提请报告使用者关注。利率调整前后对比见下表：

2012年7月6日利率调整前后对比							
期限	调整后	调整前	调整幅度	期限	调整后	调整前	调整幅度
一、活期存款				三、各项贷款			
活期	0.35	0.4	-0.05	六个月	5.6	5.85	-0.25
二、整存整取定期存款				一年	6	6.31	-0.31
三个月	2.6	2.85	-0.25	一至三年	6.15	6.4	-0.35
半年	2.8	3.05	-0.25	三至五年	6.4	6.65	-0.25
一年	3	3.25	-0.25	五年以上	6.55	6.8	-0.35
二年	3.75	4.1	-0.35	四、个人住房公积金贷款			
三年	4.25	4.65	-0.4	五年以下(含五年)	4	4.2	-0.2
五年	4.75	5.1	-0.45	五年以上	4.5	4.7	-0.2

(九) 在评估结论有效期内，若市场价格或资产状况发生变化但对评估结果未产生明显影响，评估报告使用者应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；若市场价格或资产状况发生变化且对评估结论产生明显影响，委托方应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 报告评估的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(三) 评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，有效期至2013年6月29日止；

十三、评估报告日

评估报告日为2012年8月13日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人（或授权代表）：金大鹏

注册资产评估师：张树帆

注册资产评估师：张美杰

2012年8月13日



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位专项审计报告；
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托方和相关当事方的承诺函；
- 六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、评估机构资格证书；
- 八、评估机构法人营业执照副本；
- 九、签字注册资产评估师资格证书；
- 十、评估业务约定书；
- 十一、授权委托书。



注册资产评估师承诺函

中山华帝燃具股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施股权收购行为（事宜）涉及的中山百得厨卫有限公司股东全部权益，以 2012 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：张树帆

张美杰

2012 年 8 月 13 日