

---

索菲亚家居股份有限公司股权收购  
涉及广州易福诺木业有限公司股东全部权益

# 资产评估报告书

中联羊城评字【2012】第 VIMQD0040 号

评协备案号码 1500123044120034 号

广东中联羊城资产评估有限公司  
**CHINAUNITED YANGCHENG APPRAISAL CO., LTD.**

二〇一二年四月二十二日

# 目 录

---

注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	5
二、 评估目的.....	11
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	14
五、 评估基准日 .....	15
六、 评估依据.....	15
七、 评估方法.....	19
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	30
九、 评估假设.....	32
十、 评估结论.....	35
十一、 特别事项说明 .....	38
十二、 评估报告的使用限制说明.....	39
十三、 评估报告日 .....	40
资产评估报告书附件 .....	42
资产评估明细表.....	另册
资产评估说明.....	另册

## 注册资产评估师声明

- 1、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、技术规范和行业指导意见，恪守独立、客观和公正的原则，根据执业过程中收集的资料进行分析、估算、判断和推论，形成评估意见和结论，撰写评估报告；我们在本评估报告中所陈述的事项是根据我们在执业过程中掌握的情况和收集的资料基础上进行描述的，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。
- 2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。
- 3、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，与委托方或评估目的所涉及经济行为的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。
- 4、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，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，对其相关法律权属资料进行查验，但不对其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证；我们已对发现的问题进行如实披露，并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。
- 5、本评估报告中的分析、意见和结论是我们基于公平原则下的专业分析、判断和结论，没有以预先设定的价值作为评估结论，但受到报告中的评估假设和限定条件的限制；评估报告使用者应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。
- 6、本评估报告和所披露的评估结论是相关经济行为实现的参考依据，但仅限于报告中载明的评估报告使用者于报告中所载明的评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。
- 7、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

索菲亚家居股份有限公司股权收购  
涉及广州易福诺木业有限公司股东全部权益

# 资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2012】第 VIMQD0040 号

## 摘 要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

广东中联羊城资产评估有限公司接受委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循客观、公正、独立、科学的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对委估资产进行评估。资产评估情况摘要如下：

**委托方：** 索菲亚家居股份有限公司

**被评估单位：** 广州易福诺木业有限公司

**相关经济行为：** 委托方拟收购广州易福诺木业有限公司的部分股权

**评估目的：** 为委托方实施股权收购提供评估对象市场价值参考依据

**评估对象：** 广州易福诺木业有限公司的股东全部权益

**评估范围：** 广州易福诺木业有限公司的全部资产及相关负债，包括评估基准日资产负债表所列示的各项资产、负债，以及未在账面列示的企

业整体无形资产。

**价值类型：** 市场价值

**评估基准日：** 二〇一一年十二月三十一日

**评估方法：** 本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对广州易福诺木业有限公司进行整体评估，然后加以比较分析；考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论

**评估结论：** 采用收益法评估测算，索菲亚家居股份有限公司委估广州易福诺木业有限公司股东全部权益评估结果如下：

账面值为人民币伍仟肆佰柒拾贰万壹仟元(RMB5,472.10 万元)；

评估值为人民币柒仟叁佰零捌万肆仟元(RMB7,308.40 万元)；

评估增值为人民币壹仟捌佰叁拾陆万叁仟元(RMB1,836.30 万元)，增值率 33.56%。

**评估结论的有效期：** 按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一一年十二月三十一日起至二〇一二年十二月三十日以内，才可以使用本评估报告。

**对评估结论产生影响的特别事项：**

截止于 2011 年 12 月 31 日，广州易福诺木业有限公司以位于广东省增城市新塘镇宁西工业园建筑面积为 29,860.00 平方米的房屋建筑物（粤房地权证自字第 662509、662510、662511、662512 号）以及面积为 33,395 平方米的土地使用权（增国用（2010）第 B0401834）作为向招商银行股

份有限公司广州增城支行获取最高额人民币 3,000 万元借款的抵押物，抵押时间为 2011 年 6 月 15 日至 2014 年 6 月 14 日。

截至 2011 年 12 月 31 日止，实际借款余额为人民币 18,714,385.98 元。目前付息情况正常。

### 评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托方实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托方和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。评估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和注册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。

索菲亚家居股份有限公司股权收购  
涉及广州易福诺木业有限公司股东全部权益

# 资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2012】第 VIMQD0040 号

## 索菲亚家居股份有限公司：

广东中联羊城资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵循客观、公正、独立、科学的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，分别采用资产基础法和收益法两种方法，对索菲亚家居股份有限公司拟实施股权收购所涉及广州易福诺木业有限公司的股东全部权益在二〇一一年十二月三十一日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

#### (一) 委托方

##### 1、基本情况

公司名称：索菲亚家居股份有限公司（以下简称“索菲亚公司”）

注册地址：广州增城市新塘镇宁西工业园

法定代表人：江淦钧

注册资本：人民币壹亿零柒佰万元

实收资本：人民币壹亿零柒佰万元

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

营业执照注册号：440101400026153

经营范围：加工厨房设备、家具、纺织品和家居用品，销售本公司产品；批发、零售（店铺另行报批）百货；室内装修工程设计与安装（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理；法律、法规禁止的不得经营，凭有效许可证件、批准文件经营）。

经营期限：自二〇〇九年十二月六日至长期

## 2、企业情况简介

索菲亚家居股份有限公司的前身广州市宁基装饰实业有限公司（“宁基有限”）设立于 2003 年，注册地址为广州增城市新塘镇宁西工业园。2009 年 6 月，宁基有限以发起设立方式，整体折股变更为广州市宁基装饰实业股份有限公司（“宁基股份”）。宁基股份于 2011 年 4 月在深圳证券交易所挂牌上市，人民币普通股简称“索菲亚”，股票代码为“002572”，并于 2011 年 10 月更名为“索菲亚家居股份有限公司”。索菲亚公司是一家专注于定制衣柜及其配套定制家具的研发、生产和销售的高新技术企业。公司占地 103 亩，厂房面积达五万多平方米，下属 11 个生产及管理部门，拥有现代化的家具加工设备，通过多年经营，形成了覆盖全国一、二线城市和东部沿海地区三线、四线城市的销售网络。同时，公司担任了首届全国工商联衣柜协会会长单位。

## (二) 被评估单位

### 1、基本情况

名称：广州易福诺木业有限公司（以下简称“广州易福诺”）

注册地址：广州市增城新塘镇宁西工业园内厂房 A1、厂房 A3、办公楼 D

法定代表人：陈建中

注册资本：肆佰万元

实收资本：肆佰万元

企业类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

股东及持股比例：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本的比例（%）
索菲亚家居股份有限公司	280	70%
张挺	80	20%
陈建中	40	10%
合计	400	100%

经营范围：加工、批发、零售木地板、木制品、人造板产品；批发、零售建筑材料、装饰材料；木地板安装；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

经营期限：二〇〇三年七月十六日至长期

### 2、委托方与被评估单位的关系

委托方索菲亚家居股份有限公司为被评估单位广州易福诺木业有限公司的控股股东。

### 3、企业历史情况简介:

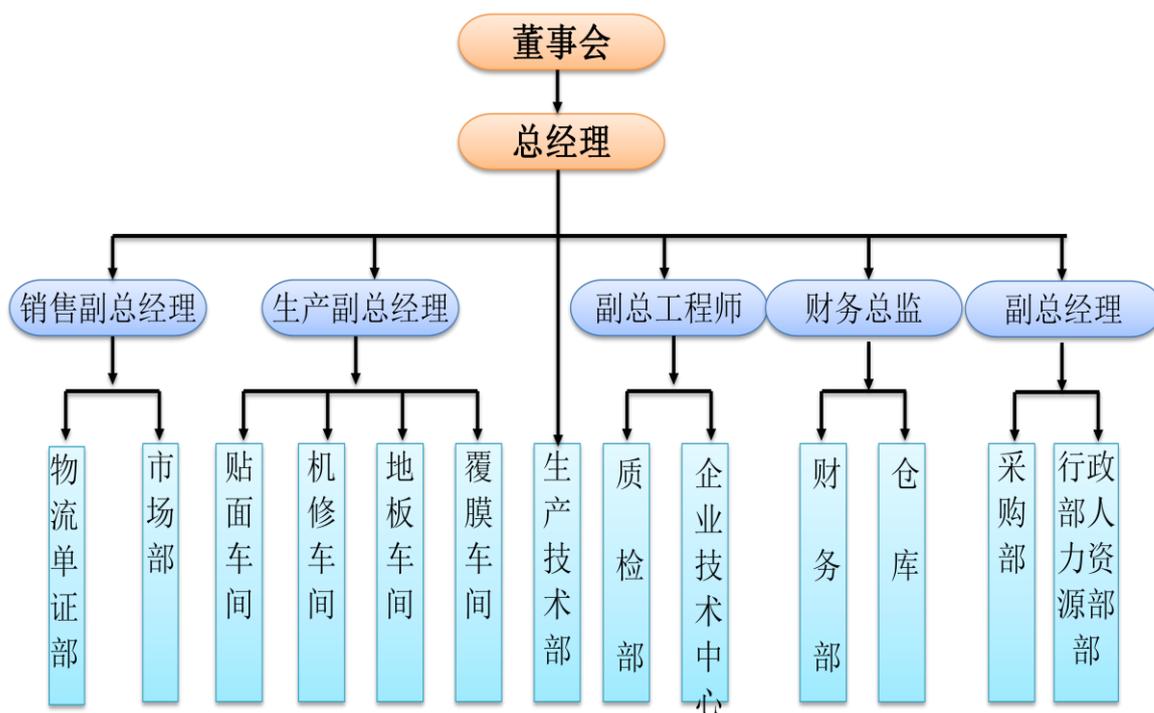
广州易福诺木业有限公司自 2003 年 7 月注册成立，主要从事加工、批发和零售木地板。开业伊始，就以“eFLOOR 易福诺”商标打造强化木地板等产品，在强手如林的中国乃至国际木地板行业，异军突起，后发而先至，在国内及国际市场抢占一席之地。

经过七年多的发展，广州易福诺木业有限公司已经发展成拥有 300 多员工的现代化企业。公司全套引进 1 条德国 HOMAG 自动化地板加工生产线，1 条德国 HOMAG 自动覆膜生产线，3 条国产地板加工生产线，13 条自动化贴面板压贴生产线。地板产能达 400 万平方米/年，家具贴面板贴面加工产能达 1000 万平方米。

#### 股东、股权的历史变更情况:

变更时间	变更后股东构成及出资额	变更后资本合计
2003 年 7 月成立	江淦钧 95 万元、柯建生 85 万元、张挺 20 万元	200 万元
2007 年 3 月增资	江淦钧 128 万元、柯建生 128 万元、张挺 64 万元、陈建中 40 万元、陈明 40 万元	400 万元
2009 年 8 月股权转让	江淦钧 120 万元、柯建生 120 万元、张挺 80 万元、陈建中 40 万元、陈明 40 万元	400 万元
2011 年 1 月股权转让	索菲亚家居股份有限公司 280 万元、张挺 80 万元、陈建中 40 万元	400 万元

#### 公司经营管理结构:



#### 4、企业的资产负债状况及财务状况

##### (1) 企业前3年和评估基准日的简要财务数据

资产、负债和所有者权益简表

单位：人民币万元

序号	指标名称	2008-12-31	2009-12-31	2010-12-31	评估基准日
1	总资产	2,990.31	5,419.44	5,706.63	10,285.74
	其中：固定资产	836.96	868.36	1,211.39	5,883.76
2	总负债	1,674.51	2,522.92	1,711.02	4,813.64
	其中：流动负债	1,674.51	2,522.92	1,711.02	4,813.64
3	所有者权益	1,315.80	2,896.52	3,995.61	5,472.10

利润简表

单位：人民币万元

序号	指标名称	2008年	2009年	2010年	评估基准日
一	主营业务收入	11,582.30	9,109.10	10,066.82	10,621.63
二	主营业务利润	1,449.56	3,167.75	3,343.32	3,477.80
三	营业利润	905.67	2,041.62	1,657.14	1,836.86
四	利润总额	892.43	2,075.63	1,671.74	1,904.98
五	净利润	669.32	1,588.53	1,239.10	1,476.49
	审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

## (2) 企业历史经营业绩分析

序号	项 目	前三年	前二年	前一年
1	主营收入增长率	-21.35%	10.51%	5.51%
2	营业利润率	22.41%	16.46%	17.29%
3	净利润率	17.44%	12.31%	13.90%
4	资产负债率	49.17%	29.98%	46.80%
5	流动比率	119.27%	181.34%	51.89%
6	净资产利润率	57.64%	31.01%	26.98%
7	总资产利润率	38.28%	29.29%	18.52%

## 5、企业经营状况

目前，企业地板销售以出口为主，产品行销遍亚欧美等十多个国家和地区。目前，企业设备基本处于满负荷运行，产品销售顺畅，企业经营管理状况良好，管理制度健全，并坚持以市场为导向，严格执行质量控制，下较大力度进行产品研发。

企业用于生产的主要原材料为板材和贴面纸都是成熟产品，并与国内知名的材料供应商保持长期的良好合作关系，质量有保证且价格稳定。

企业在生产中重视环保工作，生产过程除使用少量冷却用水几乎无其他用水，生产中产生的粉尘被除尘系统有效地收集起来，既减少了排放又为加热炉提供了燃料。

目前企业的发展战略从强化木地板和家具贴面板并重转向专心将强化木地板做大做强，影响企业经营的主要因素有以下几个方面：

**政策优势。**强化木地板符合国家可持续发展的资源政策，符合国家环境保护政策，符合世界性环保要求，国家相关产业政策支持力大。

**产品优势。**强化木地板将继续以耐磨、美观、环保、防潮、阻燃、防蛀、安装便捷、易清洁护理、经济实用等诸多优点而获得更多消费者的青

睐；强化木地板品质不断提高，产品更加艺术化、个性化，更真实、美观，更轻巧，更环保，表面处理技术更趋先进和多样化，更能满足不同市场的需求。

市场环境和市场营销优势。国家扩大内需政策将进一步推动中国经济持续稳定地发展；强化木地板消费市场进一步扩大，将由大、中城市逐步进入小城市，甚至乡镇；强化木地板正成为大众化家装消费品；强化木地板将在整个铺地材料中取得更多的市场份额；国内业已形成几个较具生产规模和综合实力的强化木地板企业，将带来这个行业继续发展；中国入世，更多国际企业和国外品牌进入中国市场，将催化中国强化木地板行业的迅速发展。

品牌优势。易福诺强化木地板历来重视品牌运作，已经向国内强势品牌迈进；其配送、销售服务、市场研发、促销推广等系统将逐步以高效、低成本、专业化的信息流、物流、资金流而在竞争中取得优势。

### **(三) 委托方以外的其他评估报告使用者**

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的使用者为委托方、被评估单位和个人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## **二、 评估目的**

根据索菲亚家居股份有限公司 2012 年 3 月 26 日总经理办公会会议纪要，索菲亚家居股份有限公司拟收购广州易福诺木业有限公司部分股权。

本资产评估报告是作为索菲亚家居股份有限公司拟进行股权收购，提

供广州易福诺木业有限公司的股东全部权益在评估基准日时市场价值的参考依据。

### 三、 评估对象和评估范围

根据委托，评估对象是广州易福诺木业有限公司股东全部权益，对应的评估范围是广州易福诺木业有限公司二〇一一年十二月三十一日资产负债表所列示的各项资产、负债，以及未在账面列示的企业整体无形资产。其资产负债表列示的主要内容如下：

资产类型	账面原值 (人民币万元)	账面(净)值 (人民币万元)	简要说明
流动资产		2,776.39	包括：货币资金、应收款项、预付账款、其他应收款、存货等
其中：存货		394.74	包括：原材料、委托加工物资、产成品、半成品、发出商品等
固定资产	6,805.98	5,883.76	
其中：房屋建筑	4,255.25	4,204.72	共 4 栋 29958 m <sup>2</sup> ，主要是厂房、办公楼、仓库、宿舍
机器设备	2,453.60	1,602.46	共 94 台套，主要为加工、生产的设备
车辆	64.76	52.52	共 3 台，主要是小轿车等
在建工程	541.46	541.46	共 2 项，主要是消防工程、环保工程项目
无形资产	1,045.54	1,008.76	
其中：土地使用权	1,045.54	1,008.76	共 1 宗，主要是国有出让土地使用权
递延所得税资产		75.38	
资产总计		10,285.74	
负债合计		4,813.64	主要包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债等
所有者权益合计		5,472.10	

以上各项资产均由广州易福诺木业有限公司控制，各项资产均正常使用，没有重大毁损和明显不可收回情况。

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)广东分所进行专项审计(报告号为信会师粤报字[2012]第 40056 号),评估是在经过审计后的资产、负债基础上进行的。

## (一) 评估范围中对企业价值影响较大资产(组合)的法律权属、经济、物理状况

### 1、存货

列入评估范围的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
原材料	无争议	周转良好	存放于材料仓库,保管良好
委托加工物质	无争议	周转良好	存放于生产车间,
在产品/半成品	无争议	周转良好	存放于生产车间,
库存商品	无争议	周转良好	存放于成品仓库,验收合格
发出商品	无争议	周转良好	存放于碧桂园楼盘,可供安装

### 2、重要生产线或主要设备

企业经营所用机器设备是地板和家具贴面生产设备,主要包括有 1 条德国 HOMAG 自动化地板加工生产线,1 条德国 HOMAG 自动覆膜生产线,3 条国产地板加工生产线;13 条自动化贴面板压贴生产线,存放于增城厂区内使用,主要购置于 2003 年至今,现已形成年产地板 400 万平方米/年,加工家具贴面板贴面 1000 万平方米的生产能力。

企业按生产安排实行二班作业制,实行设备动态保养及定期维护保养制度。设备管理良好,目前设备生产运行正常,机器设备运行环境良好,符合设备的性能要求。

机器设备总体技术性能水平与同类设备相比,处于较好水平,基本能满足企业当前经营的生产需要。

企业的关键设备目前未办理抵押贷款,未设定他项权利。

### 3、主要房屋建筑物和土地使用权

企业主要的建筑物主要包括办公楼、宿舍、仓库和厂房等，位于增城市新塘镇宁西下元村广州易福诺生产厂区内，均已办理了《房地产权证》。其中办公楼 D1 的建筑面积为 6509.85 平方米，仓库 B1 的建筑面积为 5307.05 平方米，厂房 C1 的建筑面积为 16652.68 平方米，宿舍楼的建筑面积为 1488.54 平方米。

企业目前使用的土地共一宗，为上述建筑物用地，面积 33,395.85 平方米，土地取得方式为出让，法定用途为工业，开发程度为“五通一平”，使用年限为自 2009 年 12 月 23 日至 2059 年 12 月 22 日委估土地已办理有偿使用手续和国有土地使用权证，并已缴纳全部土地出让金。

企业的主要房屋建筑物和土地使用权目前已办理抵押贷款，已设定他项权利。

#### (二) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由广东中联羊城资产评估有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他机构出具的报告结论。

### 四、 价值类型及其定义

由于与本项目评估目的相关的各关联方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，故本项目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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 五、 评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日为二〇一一年十二月三十一日；
- 2、评估基准日是由委托方在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；
- 3、本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

## 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

### （一） 经济行为依据

2012年3月26日索菲亚家居股份有限公司的总经理办公会会议纪要。

## (二) 法律法规依据

- 1、 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第 42 号);
- 2、 《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号);
- 3、 《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 29 号);
- 4、 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号);
- 5、 《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);
- 6、 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号, 2006 年颁布(新准则));
- 7、 《企业财务通则》(财政部令第 41 号);
- 8、 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

## (三) 评估准则和规范依据

- 1、 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20 号文);
- 2、 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号文);
- 3、 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号文);
- 4、 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号文);
- 5、 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号文);

- 6、 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
- 7、 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号文);
- 8、 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号文);
- 9、 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会会协[2003]18号);
- 10、 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
- 11、 《企业会计制度》(财政部财会[2005]25号文);
- 12、 《企业财务会计报告条例》(中华人民共和国国务院令 第 287 号);
- 13、 《企业财产损失财务处理暂行办法》(财企[2003]233号);
- 14、 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999);
- 15、 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001);
- 16、 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001)。

#### (四) 权属依据

- 1、 《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证;
- 2、 《房地产权证》;
- 3、 《机动车行驶证》;
- 4、 固定资产购置发票、合同协议;

- 5、进口设备合同、报关单、商检报告、发票;
- 6、企业经营相关业务合同、协议、发票;
- 7、委托方、被评估单位提供的资产清查评估明细表;
- 8、其他相关权属证明资料。

#### (五) 取价依据

- 1、广东省人民政府令第 46 号《广东省地价管理规定》;
- 2、国土资发〔2006〕307 号《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》;
- 3、《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
- 4、最新《机电产品报价手册》(机械工业出版社);
- 5、《机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院);
- 6、《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》(国经贸经[1997]456 号);
- 7、《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202 号);
- 8、《车辆购置税征收管理办法》(国家税务总局令第 15 号);
- 9、国家统计局《中国经济景气月报》相关统计数据;
- 10、国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定的《2011 年企业绩效评价标准》;
- 11、机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》;

- 12、 中国债券信息网( [www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn) )公布的债券交易资料;
- 13、 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率;
- 14、 相关上市公司公开信息资料;
- 15、 深圳巨灵信息技术有限公司的统计资料;
- 16、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 17、 企业提供的资产负债表、损益表、资产评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料;
- 18、 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;
- 19、 近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果;
- 20、 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;
- 21、 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;
- 22、 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

## 七、 评估方法

### (一) 企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则、规范和指导意见的相关规定,企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与资产基础法。

## 1、市场法

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场途径适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。

使用市场法的基本前提：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的参考企业等权益性资产及其交易活动。

市场法中常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

## 2、收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法适用于评估有获利能力的企业。

应用收益法必须具备的基本前提：

- (1) 被评估企业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) 被评估企业的预期获利年限可以预测。

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。

## 3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估被评估单位各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。

运用资产基础法的前提条件:

- (1) 企业各项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,因此,资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段,市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看,收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法,但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”,符合市场经济条件下的价值观念,因此,收益法也是评估资产的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法,其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

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。

### 1、市场法的适用性

由于目前国内的类似企业在产权交易市场上交易案例不多,国内权益性资产交易市场尚不活跃,交易对象的信息尚缺乏透明度,参考企业产权交易市场数据难以采集,故难以采用市场法进行评估。

### 2、收益法的适用性

由于被评估单位具有完善的历史经营资料和稳定的业务收益来源,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,其相关的收入、成本、费用,以及将来的投资、风险、预期获利年限等因素可以进行预测或量化,即评估对象未来年度的收益与风险可以可靠地估计,故可以采用收益法评估。

### 3、资产基础法的适用性

本次被评估单位的各项资产、负债资料齐备,同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息,满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值,为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据,故可以采用资产基础法进行评估。

由于资产基础法是间接反映企业价值,在评估企业价值时容易忽略各项资产综合的获利能力,以持续经营为前提对企业进行评估时,资产基础法一般不作为唯一使用的评估方法,因此,本次评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

### (三) 采用收益法评估企业价值

采用收益法评估被评估单位企业价值,即通过预测被评估单位的未来预期收益,将其资本化或通过适当的折现率折算为现值并加总,以此来确定被评估单位的企业价值。

#### 1、评估模型

考虑被评估单位成立时间的长短、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,我们采用未来收益折现法评估,其中未来预期收益采用现金流口径,即采用被评估单位预期股东权益自由现金流量折现(DCF)的评估模型。

## 2、计算公式:

股东全部权益价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产 + 非经营性资产价值

其中:

经营性资产价值 = 待估权益预期收益折现值 = 待估权益预测期各期预期收益的现值 + 待估权益预测期之后预期收益（终值）的现值

预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

$$P = \sum_{i=t_0}^{t_n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

其中各项参数分别为:

$P$ : 经营性资产价值评估值;

$i$ : 预测期各期距离评估基准日的时间间隔, 单位为年;

$t_0$ : 待估权益预测期中预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔, 单位为年;

$t_n$ : 待估权益预测期期间预期收益的终止时点距评估基准日的时间间隔, 单位为年;

$R_i$ : 预测期距离评估基准日  $i$  年的时点, 待估权益预期收益预测值;

$R_n$ : 待估权益预测期之后的预期收益（或预期收益终止时, 待估权益的清算价值）预测值;

$r$ : 与待估权益预期收益匹配的折现率。

### 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,评估人员通过下式预测确定待估权益预期收益  $R_i$ :

预期收益  $R_i$  = 预期股东权益自由现金流量 = 收入 - 成本费用 - 税收 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 + 付息债务的增加

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,未扣除待估权益的所有者持有该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。

预期收益实现的时点按被评估单位章程及有关合同规定的年度收益分配时点确定。

#### (2) 预测期

为合理地预测被评估单位未来年度营业收入及收益的变化规律及其趋势,应选择可进行预测的尽可能长的预测期。根据被评估单位经营状况和发展前景、所在行业现状及发展前景,预测期取自评估基准日期的后 5 个完整收益年度。

#### (3) 预期收益的持续时间

由于被评估单位的章程、合资合同等文件未对企业的经营期限做出规定,国家有关法律法规也未对被评估单位所处行业的经营期限有所限制。评估人员根据被评估单位的经营业务特点及其对未来发展潜力和前景的判断,认为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，评估人员设定预期收益的持续时间为永续年期。

#### (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

由于本项目评估模型采用被评估单位预期股东权益自由现金流量折现的评估模型，按照与预期收益同一口径选择折现率的原则，

评估人员采用资本资产定价模型（CAPM）评估计算预期收益所适用的折现率  $r$ ：

$$r = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数。

其中，评估人员参考评估基准日近期的中国国债交易市场的收益率数据，选取与待估权益收益年限相近的国债收益率作为无风险报酬率。

#### 4、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与被评估单位收益无直接关系的，超过被评估单位经营

所需的多余资产。经分析，被评估单位无明显的溢余资产。

## 5、非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与被评估单位收益无直接关系的，不产生效益并扣除非经营性负债后的资产价值。经分析，被评估企业无明显的非经营性资产。

### (四) 采用资产基础法评估企业价值

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据。采用资产基础法评估被评估单位企业价值，即对评估基准日被评估单位所拥有的各项资产，包括所有有形资产和各项无形资产根据各自具体情况选用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日被评估单位实际应承担的各项负债的市场价值之和，从而得出被评估单位的企业价值。

各类资产及负债市场价值的评估方法说明如下：

#### 1、货币性资产

货币性资产包括现金、银行存款等。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额、为基础，扣除可能存在的回收成本数额为其评估价值。

#### 2、债权性资产

债权性资产包括应收账款、预付账款、其他应收款等。经清查核实后，评估人员借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析债权数额、形成时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，以评估基准日企业享有追索权的债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本

及风险损失后的数额为其评估价值。

### 3、存货

对于主要用于企业生产经营消耗的存货,包括原材料、委托加工物资、在产品,根据评估基准日市场同等用途、品质存货的同等批量的估计采购价,考虑该等存货存在的失效、变质、残损、报废、无用、物理磨损等情况扣除相应的贬值额,以此确定其评估价值;

对于主要用于对外销售的存货,包括产成品、发出商品等,根据产成品及发出商品预计可实现的销售收入,扣除需追加投入的生产成本、销售成本、税费等及相应的合理利润,以此确定其评估价值。对于产成品,依据公司提供的资料,进行实物盘点抽查核实。在此基础上,重点关注存货的陈旧与损失情况。根据上述抽查核实的情况分析等确定评估值。

### 4、房屋建筑

位于厂区内部的房屋建筑采用重置成本法评估。房屋建筑物成本法评估即以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他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,得出该等房屋建筑的重置全价。然后根据该等房屋建筑的使用及维护情况,相应扣除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,以此确定该等房屋建筑的评估价值。

房屋建筑物评估值=房屋建筑物重置全价×成新率

其中:

重置全价 = 建安造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

## 5、设备类资产

设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和可收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。设备采用重置成本法评估，即先行估算设备的评估基准日之重置全价，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。

机器设备的重置全价组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本，税费、运杂费、安装调试费以及占用资金的利息和合理利润等。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应视其是否有抵扣税收的权益考虑是否包括购置该设备相关的税费。对于国产设备按设备生产厂基准日出厂价确定，其中，2008年12月31日以前购置的设备包含增值税，2009年1月1日以后购置的设备不含增值税。

机器设备评估值=重置全价×成新率

其中：

重置全价 = 设备购置费或建造成本 + 税费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 + 利润 - 设备购置所发生的增值税进项税额

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

评估范围内的电子设备单台价值量较小,不需要安装,运输费用较低,评估人员参照现行市场购置的价格确定其重置全价。

运输车辆重置全价包括市场含税购置价、车辆购置税和办理牌照必需发生的相关费用。

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照有关费用。

## 6、在建工程

对在建工程,评估人员在清查时了解在建工程的具体内容、开工时间、结算方式、实际完工程度和工程量;核对申报表上所列的支付款项与实际支付的款项的一致性,注意了解评估基准日后新发生支付款项和支付人;审核有关的工程施工合同、财务账簿及付款凭证,并到工程现场进行了勘察,核实其费用是否按合同规定的条款支付,有无不合理开支,工程项目的建设进度与合同制定是否相符。

到评估基准日时,工程未完全竣工,账面价值基本可以真实反映企业对在建工程的权益,以清查核实后的账面价值作为其评估值。

## 7、土地使用权

土地使用权采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别,修正得出待估宗地在估价基准日地价的方法。其基本公式为:

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

## 8、其他资产

其他资产主要包括递延所得税资产。采用成本法评估，即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，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后的账面价值作为其评估值。

## 9、负债

负债的评估依据公司提供的情况资料，进行业务与相关凭证账簿资料的抽查核实，重点对大额往来债务进行了业务与合同及其合理性分析和函证工作。在此基础上，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定该项目的评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

### (一) 前期准备阶段:

- 1、与委托方洽谈，明确此次评估的目的、评估基准日、评估对象和范围，签订委托业务约定书；
- 2、依据初步调查了解的情况，制订出本次资产评估工作计划，拟定了评估的总体方案和现场实施方案；
- 3、评估项目组人员对委估资产实地进行总体了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需基本文件资料。

## (二) 资产清查核实和现场评估阶段:

- 1、根据评估需要,协助并指导企业进行资产清查,填报资产评估申报明细表;
- 2、根据企业提供的资产评估申报表,核对各项目明细账与总账、报表的余额是否相符;
- 3、听取被评估单位有关人员对企业及委估资产状况(包括历史和现状)的介绍;
- 4、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、核查,并与财务账表记录进行核对,对发现的问题协同企业做出调整;
- 5、核实被评估单位填报的有关资料,搜集产权证明文件和其他资产评估所需文件资料;
- 6、现场对实物资产全面清查核实,对资产状况进行详细察看,做好完善记录,并向资产管理人员了解资产的经营、管理状况。

## (三) 评定估算阶段:

- 1、根据委估资产的实际状况和特点,选择制定具体的评估方法;
- 2、查阅委估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;
- 3、收集价格信息资料,开展市场调研询价工作。对主要设备,查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料;对通用设备,主要通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料;对房屋建筑物,了解管理制度和维护、改建、扩建情况,收集相关资料;

4、对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

#### **(四) 评估汇总阶段:**

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

#### **(五) 提交报告阶段:**

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查，汇集工作底稿。最后，向委托方提交资产评估报告书。

## **九、 评估假设**

### **(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，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。
- 3、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托方提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。
- 4、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，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。
- 5、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。
- 6、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。
- 7、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。

8、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，仍将按照原有的经营目的、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、假设被评估单位将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆等基本保持不变。

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和担当其职务，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、被评估单位其中一类主要业务是为其大股东索菲亚家居股份有限公司提供家具贴面板加工服务，因其业务数量及定价政策均受索菲亚公司影响，评估师已就贴面板采购业务规划及未来定价政策向索菲亚公司进行了解，预测时假设被评估单位的家具贴面板加工业务将完全按照该采购业务规划及未来定价政策进行开展。

9、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。

10、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。

## 十、 评估结论

### (一) 不同评估方法的评估结果

经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，待估广州易福诺木业有限公司的股东全部权益于二〇一一年十二月三十一日的市场价值的评估结果为：

#### 1、采用资产基础法评估结果

资产总计：账面值为人民币壹亿零贰佰捌拾伍万柒仟伍佰元 (RMB10,285.75 万元)，评估值为人民币壹亿零陆佰捌拾玖万玖仟捌佰元 (RMB10,689.98 万元)，评估增值人民币肆佰零肆万贰仟叁佰元 (RMB404.23 万元)，增值率 3.93%；

负债总计：账面值为人民币肆仟捌佰壹拾叁万陆仟肆佰元 (RMB4,813.64 万元)，评估值为人民币肆仟捌佰壹拾叁万陆仟肆佰元 (RMB4,813.64 万元)，无增减；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币伍仟肆佰柒拾贰万壹仟元（RMB5,472.10 万元），评估值为人民币伍仟捌佰柒拾陆万叁仟肆佰元（RMB5,876.34 万元），评估增值人民币肆佰零肆万贰仟叁佰元（RMB404.24 万元），增值率 7.39%。

## 2、采用收益法评估结果

采用收益法评估测算，索菲亚家居股份有限公司委估广州易福诺木业有限公司股东全部权益评估结果如下：

账面值为人民币伍仟肆佰柒拾贰万壹仟元（RMB5,472.10 万元）；

评估值为人民币柒仟叁佰零捌万肆仟元（RMB7,308.40 万元）；

评估增值为人民币壹仟捌佰叁拾陆万叁仟元（RMB1,836.30 万元），增值率 33.56%。

## （二）评估结论的分析、确定和应用

采用资产基础法和收益法两种评估方法评估，结果相差 1,432.06 万元，差异率为 24.37%。两种评估方法产生差异的主要原因主要是：

1、两种评估方法反映的价值内涵不同引起的差异。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；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。

2、目前被评估单位经营业务稳定，其收益不但源自于资金及实物投资，亦来源于企业尚未在账面上反映的无形资产，如销售渠道、客户资源、

专有技术及商誉等。资产基础法仅从成本的途径反映了账面资产的现时价值，未将帐外的无形资产单独剥离评估，而收益法则从被评估单位包括账面和帐外资产的整体资产预期收益出发，反映了被评估单位所有资产的组合价值。

鉴于本次评估目的是股权收购，根据评估目的，本评估报告采用收益法的评估结果作为评估结论。

评估结果的详细情况见本报告附件《资产评估明细表》。

### (三) 评估结论的有关说明

- 1、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。
- 2、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的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，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。
- 3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到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。评估工作在很大程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不做任何保证。

这些相关资料的真实性和完整性由委托方或被评估单位负责，评估人员未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

4、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

5、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，应按以下原则处理：

- (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，委托方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，委托方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

截止于 2011 年 12 月 31 日，广州易福诺木业有限公司以位于广东省增城市新塘镇宁西工业园建筑面积为 29,860.00 平方米的房屋建筑物（粤房地权证自字第 662509、662510、662511、662512 号）以及面积为 33,395 平方米的土地使用权（增国用（2010）第 B0401834）作为向招商银行股份有限公司广州增城支行获取最高额人民币 3,000 万元借款的抵押物，抵押时间为 2011 年 6 月 15 日至 2014 年 6 月 14 日。

截至 2011 年 12 月 31 日止，实际借款余额为人民币 18,714,385.98 元。目前付息情况正常。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

## 十二、 评估报告的使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和注册资产评估师不承担任何相关义务和责任。
- 2、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。
- 3、在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。
- 4、本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。
- 5、本评估报告是以被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。
- 6、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。
- 7、本评估报告只能由委托方、国家法律、法规规定的评估报告使用者和

报告中载明的委托方以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和注册资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、未征得评估机构和注册资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、按现行规定和评估准则，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，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

10、本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。

### 十三、 评估报告日

本评估报告日为二〇一二年四月二十二日。

(本页无正文)

广东中联羊城资产评估有限公司

法定代表人： 何建阳

中国注册资产评估师： 曾永和

中国注册资产评估师： 梁瑞莹

二〇一二年四月二十二日

## 资产评估报告书附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件 (共壹页)
- 2、被评估单位专项审计报告复印件 (共捌页)
- 3、委托方和被评估单位法人营业执照复印件 (共贰页)
- 4、评估对象所涉及企业前三年财务报表复印件 (共柒页)
- 5、评估对象涉及资产的主要权属证明资料复印件 (共壹拾贰页)
- 6、委托方和相关当事方承诺函复印件 (共贰页)
- 7、签字注册资产评估师承诺函 (共壹页)
- 8、评估机构资产评估资格证书复印件 (共壹页)
- 9、评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件 (共壹页)
- 10、评估机构法人营业执照复印件 (共壹页)
- 11、签字注册资产评估师资格证书复印件 (共贰页)
- 12、资产评估业务约定书复印件 (共伍页)
- 13、评估对象涉及的资产部分图片资料 (共贰页)
- 14、评估对象涉及的资产汇总表或资产清单 (另册)