

福建森源门业有限公司拟股权转让涉及的
福建森源门业有限公司
股东全部权益价值
评估报告

闽中兴评字（2016）第 3031 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

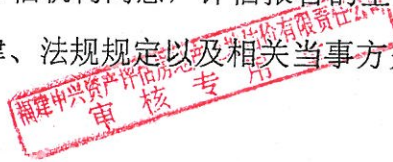
中国·福州

二〇一六年十一月七日

注册资产评估师声明

- 一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 二、注册资产评估师和评估助理人员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；根据注册资产评估师和评估助理人员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。
- 三、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；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。
- 四、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 五、注册资产评估师和评估人员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。
- 六、注册资产评估师和评估人员对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 七、注册资产评估师和评估人员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。
- 八、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。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。
- 九、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除本次评估中引用致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的致同审字【2016】第351ZB0089号审计报告作为评估前基础外，评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。
- 十、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 十一、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及所在评估机构无关。

十二、评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。



福建森源门业有限公司拟股权转让涉及的 福建森源门业有限公司 股东全部权益价值 评估报告目录

评估报告摘要.....	5
评估报告.....	9
一、委托方、被评估单位和评估报告使用者.....	9
二、评估目的.....	12
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.....	14
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程 and 情况.....	24
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制.....	28
十三、评估报告日.....	29
评估报告附件.....	30

以下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理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建森源门业有限公司拟股权转让涉及的 福建森源门业有限公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

闽中兴评字（2016）第 3031 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方暨被评估单位：福建森源门业有限公司。

其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是为福建森源门业有限公司拟股权转让涉及的福建森源门业有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为福建森源门业有限公司申报的股东全部权益价值。评估范围为截止 2016 年 10 月 31 日福建森源门业有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的资产和负债。

四、价值类型及其定义：本次评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法。

七、评估结论及其使用有效期：本次评估采用资产基础法评估结果作为本报告的最终结果。在评估基准日 2016 年 10 月 31 日，福建森源门业有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后股东全部权益（净资产）账面值为人民币 75,633,922.20 元，经采用资产基础法评估后，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 141,293,167.77 元（大写人民币壹亿肆仟壹佰贰拾玖万叁仟壹佰陆拾柒元柒角柒分），增值 65,659,245.57 元，增值率 86.81%。资产评估汇总表如下：

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	371.56	371.13	-0.43	-0.12
2 非流动资产	8,265.53	14,831.89	6,566.36	79.44
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	6,849.78	12,460.93	5,611.15	81.92
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	1,415.75	2,370.96	955.21	67.47
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	8,637.09	15,203.02	6,565.93	76.02
21 流动负债	1,073.70	1,073.70		
22 非流动负债				
23 负债合计	1,073.70	1,073.70		
24 净资产（股东权益）	7,563.39	14,129.32	6,565.93	86.81

评估结论详细情况见评估明细表。

八、特别事项说明：

1、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本评估公司仅对委托方和被评估单位提供的营业执照、权证、会计凭证、合同单据、财务决算等证据资料进行一般审查，上述资料的真实性由委托方和被评估单位负责。

3、虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

4、除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设上述资产与该等负债无关。

5、本报告中的有关福建森源门业有限公司等描述性的文字均摘自福建森源门业有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

6、本次评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

7、本次评估评估范围只以委托方申报的资产、负债为限。

8、本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续经营，于评估基准日及现有外部经济环境前提下，为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

9、限于客观条件，本次评估未对被估建筑物的结构进行检测，评估师假设本次被估房屋、构筑物符合国家有关安全标准及正常损耗，评估对象在其经济寿命期内能正常使用。

10、本次评估范围内部分房屋建筑未取得《房屋所有权证》，本次评估房屋建筑面积按企业申报数量记载为准，评估人员进行了现场勘察、核对，具体面积应以有权核定的部门的最终认定为准，并相应修正本次评估所采用的数据及结果，其产权按被评估单位提供的产权承诺函认定；已办理《房屋所有权证》的房屋建筑尚未办理权利人变更的，本次评估值未考虑房屋办理产权证及权利人变更时交纳的相关税金。

11、本次评估中限于客观条件，评估人员未对被估设备进行逐一开机测试，评估师假定被估设备的物理、技术、经济指标均符合原设计标准和国家行业规范要求，并可以在剩余评估耐用年限正常开机使用。

12、本次评估中评估人员注意到被评估单位福建森源门业有限公司与其母公司福建森源家具有限公司同处同一地块，被评估单位评估基准日账面列示的建筑物和土地使用权，均为评估基准日前，母公司以其账面净值对被评估单位增资产生。截至评估基准日，被评估单位营业执照和章程显示已变更，本次评估中评估人员对增资进入的建筑物仅按当地公布的建安单价平均水平进行估算，未考虑母公司原账面价值构成、建筑物项目审批手续、权属关系变更和可能存在的抵押、限制等因素可能对本次估值的影响。同时对于厂区共用设施部分，如消防、水电等，评估人员亦只根据厂房建筑物单方造价的评估标准进行测算，未考虑其分摊标准等实际水平的差异及合理性。

13、本次评估中评估人员对建筑物的评估是根据有关不动产估价的规范进行的，未考虑被评估单位在实际建造时对有关费率和价格等项目作出的一定调整。该调整水平受被评估单位与建设单位商议情况有关。本次评估未考虑该主观因素对估值影响。

14、本次评估我们注意到福建森源门业有限公司以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日以股权转让为评估目的进行了评估，但在实际转让中并未使用上述评估报告的评估结果。福

建森源门业有限公司股东为福建森源家具有限公司，持股比例为 92.96%，股东刘永彬，持股比例为 7.04%。本次评估基准日前福建森源门业有限公司又购买了福建森源家具有限公司部分设备类固定资产，并委托我公司以 2016 年 10 月 31 日为基准日对福建森源门业有限公司股东全部权益进行了评估，两次评估评估目的相同，但上次评估报告并未使用。本次评估范围在前一次评估基础上主要增加了新购进的部分设备。

15、期后事项

15.1 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

15.2 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

15.3 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

15.3.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

15.3.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

15.3.3 由于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。

本评估报告使用有效期为一年，即自 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

福建森源门业有限公司拟股权转让涉及的 福建森源门业有限公司 股东全部权益价值 评估报告

闽中兴评字（2016）第 3031 号

福建森源门业有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让行为涉及的福建森源门业有限公司股东全部权益在 2016 年 10 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、委托方、被评估单位和评估报告使用者

（一）委托方暨被评估单位：福建森源门业有限公司

1. 公司基本情况

企业名称：福建森源门业有限公司

类 型：有限责任公司

住 所：福建省南安市康美镇福铁工业区

法定代表人：陈远文

注册资本：柒仟壹佰万圆整

成立日期：1999 年 07 月 30 日

营业期限：1999 年 07 月 30 日至 2019 年 07 月 29 日

经营范围：生产、销售、设计、安装：防火门、防盗门；销售：阻燃胶合材料、防火材料（不含危险化学品）。（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）

2. 历史情况简介、公司股东及持股比例情况

福建森源门业有限公司（以下简称“公司”）系经批准，于 1999 年 07 月 30 日成立，取得南安市市场监督管理局第 91350583705416452B 号企业法人营业执照。

2016 年 9 月股东福建森源家具有限公司以房产、土地对福建森源门业有限公司进行增资，增资金额为投入资产的原账面净值，其中房产账面净值 51,012,933.14 元，土地账面

净值 13,987,066.86 元, 合计 65,000,000.00 元。增资后公司注册资本为 6600 万元人民币。

2016 年 10 月刘永彬以 1000 万元参股公司, 其中 500 万元作为新增注册资本, 500 万计入资本公积-资本溢价。增资后公司注册资本为 7100 万元人民币。

截止 2016 年 10 月 31 日, 福建森源门业有限公司股东的名称、出资额及出资比例为:

- (1) 股东: 福建森源家具有限公司, 出资额 6,600.00 万元, 占注册资本的 92.96%;
- (2) 股东: 刘永彬, 出资额 500.00 万元, 占注册资本的 7.04%。

3. 近两期资产、财务、经营状况

福建森源门业有限公司近两期的资产、负债及经营状况如下:

单位: 人民币元

资 产	2015-12-31	2016-10-31
流动资产:		
货币资金	95,451.50	61,162.60
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	326,889.03	784,248.96
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	508.54	215.64
存货	84,996.24	345,935.84
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		2,524,015.41
流动资产合计	507,845.31	3,715,578.45
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	143,346.98	68,497,839.37
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		14,157,481.86
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		

其他非流动资产		
非流动资产合计	143,346.98	82,655,321.23
资产总计	651,192.29	86,370,899.68
负债和股东权益	2015-12-31	2016-10-31
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	204,284.26	10,063,184.56
预收款项		
应付职工薪酬	7,044.18	15,763.80
应交税费	-8,203.79	106,907.33
应付利息		
应付股利		
其他应付款	467,052.18	551,121.79
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	670,176.83	10,736,977.48
非流动负债:		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	670,176.83	10,736,977.48
股东权益:		
实收资本(或股本)	1,000,000.00	71,000,000.00
资本公积		5,938,690.26
减:库存股		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-1,018,984.54	-1,304,768.06
外币报表折算差额		
归属于母公司股东权益合计	-18,984.54	75,633,922.20
少数股东权益		
股东权益合计	-18,984.54	75,633,922.20
负债和股东权益总计	651,192.29	86,370,899.68

项 目	2015 年度	2016 年 1-10 月
一、营业收入	289,171.81	420,677.28
减:营业成本	236,048.18	338,699.33

营业税金及附加		2,681.79
销售费用	54,286.15	
管理费用	133,947.98	365,236.84
财务费用	-737.67	-157.16
资产减值损失	-15,000.00	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益		
对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-119,372.83	-285,783.52
加：营业外收入	8,500.00	
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-110,872.83	-285,783.52
减：所得税费用	3,750.00	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-114,622.83	-285,783.52

备注：上述表中的数据由福建森源门业有限公司提供，2016年1-0月数据经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具致同审字【2016】第351ZB0089号审计报告。

4. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方暨被评估单位。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为福建森源门业有限公司拟股权转让涉及的福建森源门业有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为福建森源门业有限公司申报的股东全部权益价值。评估范围为截止2016年10月31日福建森源门业有限公司经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认后的资产和负债。

单位：人民币元

资 产	2016-10-31
流动资产：	
货币资金	61,162.60
交易性金融资产	
应收票据	
应收账款	784,248.96
预付款项	

应收利息	
应收股利	
其他应收款	215.64
存货	345,935.84
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	2,524,015.41
流动资产合计	3,715,578.45
非流动资产:	
可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	68,497,839.37
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	14,157,481.86
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
非流动资产合计	82,655,321.23
资产总计	86,370,899.68
负债和股东权益	2016-10-31
流动负债:	
短期借款	
交易性金融负债	
应付票据	
应付账款	10,063,184.56
预收款项	
应付职工薪酬	15,763.80
应交税费	106,907.33
应付利息	
应付股利	
其他应付款	551,121.79
一年内到期的非流动负债	
其他流动负债	
流动负债合计	10,736,977.48
非流动负债:	
长期借款	

应付债券	
长期应付款	
专项应付款	
预计负债	
递延收益	
其他非流动负债	
非流动负债合计	
负债合计	10,736,977.48
股东权益：	
实收资本（或股本）	71,000,000.00
资本公积	5,938,690.26
减：库存股	
专项储备	
盈余公积	
未分配利润	-1,304,768.06
外币报表折算差额	
归属于母公司股东权益合计	75,633,922.20
少数股东权益	
股东权益合计	75,633,922.20
负债和股东权益总计	86,370,899.68

备注：上述表中的数据由福建森源门业有限公司提供，经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致同审字【2016】第 351ZB0089 号审计报告，审计意见类型为标准无保留意见。

四、价值类型及其定义

（一）本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

（二）价值定义表述：所谓市场价值，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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2016 年 10 月 31 日

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结论，考虑企业财务结算出具报表的时间，选择月末日期的会计期末作为评估基准日，能够较全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时本评估基准日与评估人员实际评估日期也较为接近，使评估人员能更好地把握委评资产的基准日状况，减少和避免

评估基准日后的调整事项，真实反映委评资产基准日的现时价值。为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，由委托方确定本项目资产评估基准日为2016年10月31日。

(二)本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估业务约定书。

(二) 主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》。
2. 《企业会计准则》。
3. 《中华人民共和国土地管理法》。
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》。
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。
7. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则和指导意见

1. 《资产评估准则—基本准则》及《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号)。
2. 《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》。
3. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)。
4. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)。
5. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。
6. 《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)。

(四) 权属依据

1. 福建森源门业有限公司营业执照和财务报表。
2. 被评估单位的有关出资证明材料、房屋所有权证、土地使用权证复印件等。
3. 重要资产购置合同及发票等财务资料。
4. 委托方、被评估单位承诺函。

5. 其他相关评估资料。

(五) 取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料。
2. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料。
3. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。
4. 《2016 年中国机电产品报价手册》(机械工业信息研究院编)。
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. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社出版 2011)。
8. 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》。
9. 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》。
10. 企业提供的部分设备招标文件、中标合同、大型设备验收记录、购买合同、发票。
11. 《福建省建筑工程预算定额》(2002 年)及(2005)《福建省建筑工程综合单价表》、《福建省建筑装饰工程预算定额》(2002 年)、《全国统一安装工程预算定额福建省综合单价表》(2002 年)、《福建省市政工程综合单价表》(2005 年)、《福建省建筑工程消耗量定额》(FJYD-101-2005)、《关于调整建设工程人工预算单价的通知》(闽建筑[2013]92 号)、《福建省 2016 年 2 季度机械台班单价的通知》(闽建筑[2012]42 号)、《晨曦清单计价系统》(08 规范)以及评估基准日南安市的材料价格。
12. 《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283 号)。
13. 《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格(2002)10 号)。
14. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格(2007)670 号)。
15. 《福建省建设工程造价咨询服务收费标准表》(闽价(2002)房 457 号)。
16. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980 号)。
17. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号)。
18. 《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》(财建[2002]394 号)。
19. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。
20. 《关于公布实施南安市 2014 年度中心城区及乡镇土地定级和基准地价通知》(南政

文(2016)121号)。

21. 委托方及被评估单位提供的有关产权资料、工程预算相关资料和其他图纸资料。
22. 我司掌握的有关资料及评估人员现场勘察所掌握的情况资料。
23. 我司掌握的类似建筑工程造价指标。
24. 其他相关价格依据。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表、验资报告、账册与凭证。
2. 被评估单位提供的资产评估申报表。
3. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的致同审字【2016】第351ZB0089号审计报告。
4. 有关市场价格资料。

七、评估方法

(一) 资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法。

1. 市场法

市场法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。其使用的基本前提有：

- 1.1 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。
- 1.2 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。
- 1.3 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- 2.1 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量。
- 2.2 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量。
- 2.3 评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在评估企业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。采用资产基础法的前提条件有：

- 3.1 评估对象处于持续使用状态。
- 3.2 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

本次评估由于难以收集到市场上必要的相似可比较交易案例，故无法适用市场法进行评估；且公司目前尚未对未来生产规模进行规划，对未来生产经营及收益情况无法合理预测，故无法适用收益法进行评估；而由于福建森源门业有限公司资产的重置成本在市场上较易取得，故此次评估选用资产基础法进行评估，并分析确定评估结论。

1. 资产基础法

评估思路：评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：



1.1 货币资金的评估：

货币资金主要是现金和银行存款。

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，在核实对账单无误基础上以致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认后的账面值为评估值。

1.2 应收款项（应收账款、其他应收款）的评估：

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，具体分析了欠款数额、时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用及以往坏账损失情况后，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

1.3 存货的评估：

存货系原材料及在库周转材料。我们根据公司提供的存货清单，核对了有关购置发票和会计凭证，按评估准则的要求现场查看了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度，并对存货进行了抽查盘点，盘点结果未见异常。

存货评估价值以经核实后的数量并参考近期市场价值进行计算。对原材料，账面单价与基准日的市场价基本接近无大的变化的，以核实后的账面价值确认评估值。对在库周转材料，在评估基准日致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认后的账面值基础上，参考基准日市场价格确定评估值。

1.4 其他流动资产的评估：其他流动资产系待抵扣进项税，本次评估中评估人员对其账面价值构成进行核实后，以经审计确认后的账面值确定评估值。

1.5 固定资产的评估：房屋建筑物类和设备类按成本法评估。

1.5.1 房屋建筑物

根据《资产评估准则-不动产》和《房地产评估规范》，房屋建筑物的评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种评估方法。市场比较法适用于同类房地

产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

根据委托方提供的建筑物明细清单，厂区内的房屋建构筑物属于工业企业专有建筑物，周边既无类似可比交易案例也无稳定的出租性收入，故市场法、收益法难以使用，本次评估采用成本法估算。

所谓成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率。

1.5.1.1 重置成本的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用、资金成本及开发利润。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其它费用+管理费用+投资利息+开发利润

1) 建安工程造价

根据企业提供的工程预决算资料及房屋建构筑物入账明细构成表，采用预决算调整法确定房屋建构筑物建安工程造价，即以评估对象建(构)筑物决算书记载工程量为基础，按评估基准日当地执行的定额标准、人工、材料、机械台班价格和有关取费文件，通过工程造价软件调整至评估基准日的建安造价，确定造价水平变动的幅度，并以此对房屋建构筑物入账明细中的建安造价进行调整得到评估基准日评估对象房屋建构筑物的建安工程造价。

2) 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有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。

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	工程造价	0.61%	计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	工程造价	0.17%	计价格[2002]125号
3	勘察设计费	工程造价	3.58%	计价格[2002]10号
4	招标代理费	工程造价	0.32%	计价格[2002]1980号
5	工程监理费	工程造价	2.22%	发改价格[2007]670号
6	工程造价咨询服务费	工程造价	0.32%	闽价[2002]房457号
7	其他前期工程费	工程造价	1.00%	包括测绘费、监测、检测费、临时设施费等
合计			8.22%	

3) 建设单位管理费：建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，根据“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知”（财建[2002]394号）结合工程的实际情况，按建安工程造价的一定比例计取，本次按1.14%计取。

4) 资金成本

即应计利息, 计息期按正常建设工期, 利率取评估基准日银行基建贷款利率、资金视为建设期内正常均匀投入, 计息基础为建安工程造价、前期费用、附属工程费及管理费之和。

投资利率: $R = (1+r)^{P/2} - 1$, 其中:

R——投资利率,

r——现行银行年贷款利率,

P——各建、构筑物的工期,

资金成本 = (建安工程造价 + 前期及其他费用 + 管理费) $\times$ R

5) 开发利润

根据评估对象房屋属性, 属于自建自用的工业建筑物及配套设施不取开发利润。

1.5.1.2 成新率的确定

评估人员通过现场勘察后, 对所评估房屋建筑物参照不同工程结构进行分析比较, 结合现场观察, 对建筑物的基础、主体承重结构、墙体、楼面、屋盖、防水及地面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行勘察记录, 同时考虑所评估房屋建筑物的内在质量、建造年份及平时维护保养和使用状况因素, 本次评估对于单位价值大或结构相对复杂的房屋建筑物采用综合成新率法测算其成新率, 对于单位价值小或结构相对简单的房屋建筑物采用年限法测算其成新率。

①年限法

成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) $\times$ 100%

房屋建筑物使用年限

房屋分类	寿命年限(年)	房屋分类	寿命年限(年)
1. 钢结构		3. 砖混结构	
其中: 生产用房	50	其中: 生产用房	40
受腐蚀生产用房	30	受腐蚀生产用房	30
受强腐蚀生产用房	15	受强腐蚀生产用房	15
非生产用房	60	非生产用房	50
2. 钢筋混凝土框架结构		4. 砖木结构	
其中: 生产用房	50	其中: 生产用房	30
受腐蚀生产用房	35	非生产用房	40
受强腐蚀生产用房	15	5. 简易结构	
非生产用房	60	其中: 简易钢构、砖混	20
		简易屋架雨棚	10

构筑物: 按主要构件及用途确定

构筑物分类	耐用年限	构筑物分类	耐用年限	构筑物分类	耐用年限
1. 道路	30	2. 砖围墙	25	3. 挡墙	25
4. 砼各类池	20	5. 雨棚	20	6. 堆场	15
砖砌池	15				

②分值法

成新率=结构部分合计得分×结构部分修正系数+装修部分合计得分×装修部分修正系数+设备部分合计得分×设备部分修正系数

结构类别 修正系数 楼层	框架结构			混合结构			砖木结构		
	结构	装修	设备(水电)	结构	装修	设备(水电)	结构	装修	设备(水电)
	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分
单层	0.85	0.05	0.1	0.7	0.2	0.1	0.8	0.15	0.05
二~三层	0.8	0.1	0.1	0.6	0.2	0.2	0.7	0.2	0.1
四~六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.3			
七层以上	0.8	0.1	0.1						

③综合成新率=年限法成新率*40%+分值法成新率*60%

1.5.2 设备

根据被评估单位设备和车辆的实际情况及评估目的, 确定采用成本法。成本法是用现时条件下, 重新购置或建造一个全新状态下的被评资产所需的全部成本, 乘以成新率, 其乘积即作为评估价值。

设备的评估值=重置成本×成新率

1.5.2.1 机器设备的评估

①重置成本的确定

需要安装的重置成本构成一般包括如下内容: 设备购置价、运杂费、基础费、安装工程费、前期费及其他费用、事业单位管理费和资金成本等; 不需要安装的设备一般只包括设备购置价和运杂费。

因此, 设备的重置成本计算公式为:

其重置成本=设备购置价(不含增值税价格)+运杂费+安装工程费+前期费及其他费用+
建设单位管理费+资金成本

A 设备购置价的确定

通过向生产厂家询问评估基准日市场价格, 或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考同类公司最近购置设备的合同价格确定。进口设备通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定其到岸价(或离岸价)并根据有关概算指标结合设备的实际情况确定从属费用。

B 设备运杂费的确定

参考企业提供的委估设备购置合同及《资产评估常用数据与参数手册》并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定。

C 安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装调试费。

D 前期费及其他费用的确定

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费、联合试运转费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。各项费用费率、计费基数、计费依据如下：

序号	取费项目	取费基础	标准	计费依据
1	前期工作咨询费	工程造价	0.61%	计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	工程造价	0.17%	计价格[2002]125号
3	勘察设计费	工程造价	3.58%	计价格[2002]10号
4	招标代理费	工程造价	0.32%	计价格[2002]1980号
5	工程监理费	工程造价	2.22%	发改价格[2007]670号
6	工程造价咨询服务费	工程造价	0.32%	闽价[2002]房457号
7	其他前期工程费	工程造价	1.00%	包括测绘费、监测、检测费、临时设施费等
合计			8.22%	

E 建设单位管理费

建设单位管理费的确定根据财建[2002]394号确定，费率为0.96%。

F 资金成本的确定

资金成本根据项目合理建设工期，按照评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置费、运杂费、安装工程费、前期费及其他费用、建设单位管理费五项之和为基数假设资金均匀投入计算。

G 增值税抵扣

根据财税[2008]170号可根据《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，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价计算出相应的增值税进行抵扣。

②成新率的确定

对于机器设备，通过对设备使用状况的现场调查，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、操作维护人员核实该设备的技术状况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合确定成新率，其计算公式为：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

1.5.2.2 车辆的评估

①重置成本的确定

成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本，乘以成新率，其乘积即作为评估值。车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

A. 购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。（根据财税〔2013〕37号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

B. 车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格 $\times$ 10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价 $\div$ （1+17%） $\times$ 10%

②成新率的确定：车辆的成新率以里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=（规定行驶里程-实际行驶里程） $\div$ 规定行驶里程 $\times$ 100%

1.5.2.3 电子设备的评估

对在用的电子设备采用成本法进行评估。

基本计算公式为：设备的评估值=重置成本 $\times$ 成新率

①重置成本的确定

电子设备的重置成本以市场价格（不含增值税）为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等）。

②成新率的确定

办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率，以及通过对设备使用状况的现场调查，合理确定设备的物理性损耗，同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能，综合确定其成新率。

理论成新率即年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限 $\div$ （已使用年限+尚可使用年限） $\times$ 100%

1.6 无形资产的评估：采用基准地价修正法评估。

1.7 负债的评估：

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对

于负债中无需支付项目按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于 2016 年 10 月 31 日，结束于 2016 年 11 月 7 日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求福建森源门业有限公司首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查，对实物资产进行查看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

本评估报告的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。

（二）基本假设：

1. 以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2. 以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等无足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4. 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。

(三) 具体假设:

1. 除已知悉并披露的事项外, 本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项, 且被评估单位对列入评估范围的资产拥有完整合法权利为假设条件;

2. 本公司在评估过程中, 接受了部分由福建森源门业有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料, 这些资料的真实性、正确性及来源合法性由福建森源门业有限公司负责, 评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法, 本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设, 以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果, 若上述前提和假设条件发生变化时, 本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则, 运用资产评估法定的程序和公允的方法, 采用了资产基础法对福建森源门业有限公司申报的股东全部权益价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结论

在评估基准日 2016 年 10 月 31 日, 福建森源门业有限公司经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计后股东全部权益(净资产)账面值为人民币 75,633,922.20 元, 经采用资产基础法评估后, 其股东全部权益价值(净资产)评估值为人民币 141,293,167.77 元(大写人民币壹亿肆仟壹佰贰拾玖万叁仟壹佰陆拾柒元柒角柒分), 增值 65,659,245.57 元, 增值率 86.81%。资产评估汇总表如下:

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	371.56	371.13	-0.43	-0.12
2 非流动资产	8,265.53	14,831.89	6,566.36	79.44
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	6,849.78	12,460.93	5,611.15	81.92
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	1,415.75	2,370.96	955.21	67.47
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	8,637.09	15,203.02	6,565.93	76.02
21 流动负债	1,073.70	1,073.70		
22 非流动负债				
23 负债合计	1,073.70	1,073.70		
24 净资产（股东权益）	7,563.39	14,129.32	6,565.93	86.81

评估结论详细情况见评估明细表。

1. 评估结果与账面值比较变动情况及原因：

1.1 存货评估减值 4,254.10 元，系在库周转材料评估减值造成的。

1.2 固定资产评估增值 56,111,406.53 元，主要系房屋建筑物基建期至评估基准日期间人工、材料、机械台班价格有较大幅度上涨、企业原费用化辅助用房纳入本次评估范围、设备使用过程中的自然磨损老化及淘汰、评估耐用年限和会计折旧年限的差异等几项原因对抵产生评估增值。

1.3 无形资产评估增值 9,552,093.14 元，主要系企业取得土地时间较早，土地取得成本较低，近年来土地价格相对于原取得成本上涨造成评估增值。

十一、特别事项说明

1、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本评估公司仅对委托方和被评估单位提供的营业执照、权证、会计凭证、合同单据、

财务决算等证据资料进行一般审查，上述资料的真实性由委托方和被评估单位负责。

3、虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

4、除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设上述资产与该等负债无关。

5、本报告中的有关福建森源门业有限公司等描述性的文字均摘自福建森源门业有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

6、本次评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

7、本次评估评估范围只以委托方申报的资产、负债为限。

8、本报告所称“评估价值”系指所评估资产在保持现有用途不变并持续经营，于评估基准日及现有外部经济环境前提下，为本报告所列的目的而提出的公允估值意见。

9、限于客观条件，本次评估未对被估建筑物的结构进行检测，评估师假设本次被估房屋、构筑物符合国家有关安全标准及正常损耗，评估对象在其经济寿命期内能正常使用。

10、本次评估范围内部分房屋建筑未取得《房屋所有权证》，本次评估房屋建筑面积按企业申报数量记载为准，评估人员进行了现场勘察、核对，具体面积应以有权核定的部门的最终认定为准，并相应修正本次评估所采用的数据及结果，其产权按被评估单位提供的产权承诺函认定；已办理《房屋所有权证》的房屋建筑尚未办理权利人变更的，本次评估值未考虑房屋办理产权证及权利人变更时交纳的相关税金。

11、本次评估中限于客观条件，评估人员未对被估设备进行逐一开机测试，评估师假定被估设备的物理、技术、经济指标均符合原设计标准和国家行业规范要求，并可以在剩余评估耐用年限正常开机使用。

12、本次评估中评估人员注意到被评估单位福建森源门业有限公司与其母公司福建森源家具有限公司同处同一地块，被评估单位评估基准日账面列示的建筑物和土地使用权，均为评估基准日前，母公司以其账面净值对被评估单位增资产生。截至评估基准日，被评估单位营业执照和章程显示已变更，本次评估中评估人员对增资进入的建筑物仅按当地公布的建安单价平均水平进行估算，未考虑母公司原账面价值构成、建筑物项目审批手续、权属关系变更和可能存在的抵押、限制等因素可能对本次估值的影响。同时对于厂区共用

设施部分，如消防、水电等，评估人员亦只根据厂房建筑物单方造价的评估标准进行测算，未考虑其分摊标准等实际水平的差异及合理性。

13、本次评估中评估人员对建筑物的评估是根据有关不动产估价的规范进行的，未考虑被评估单位在实际建造时对有关费率和价格等项目作出的一定调整。该调整水平受被评估单位与建设单位商议情况有关。本次评估未考虑该主观因素对估值影响。

14、本次评估我们注意到福建森源门业有限公司以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日以股权转让为评估目的进行了评估，但在实际转让中并未使用上述评估报告的评估结果。福建森源门业有限公司股东为福建森源家具有限公司，持股比例为 92.96%，股东刘永彬，持股比例为 7.04%。本次评估基准日前福建森源门业有限公司又购买了福建森源家具有限公司部分设备类固定资产，并委托我公司以 2016 年 10 月 31 日为基准日对福建森源门业有限公司股东全部权益进行了评估，两次评估评估目的相同，但上次评估报告并未使用。本次评估范围在前一次评估基础上主要增加了新购进的部分设备。

15、期后事项

15.1 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

15.2 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

15.3 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

15.3.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

15.3.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

15.3.3 由于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。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 未征得评估机构同意，本评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披

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。

(四) 本评估报告的使用有效期为一年，即从 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日。

(五) 本资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2016 年 11 月 7 日。

本评估报告文号：闽中兴评字（2016）第 3031 号，评估值：人民币 141,293,167.77 元（大写人民币壹亿肆仟壹佰贰拾玖万叁仟壹佰陆拾柒元柒角柒分）

中国注册资产评估师



法定代表人：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



二〇一六年十一月七日

福建森源门业有限公司拟股权转让涉及的
福建森源门业有限公司
股东全部权益价值
评估报告附件

闽中兴评字（2016）第 3031 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一六年十一月七日

福建森源门业有限公司拟股权转让涉及的 福建森源门业有限公司 股东全部权益价值 评估报告附件清单

- 1、被评估单位评估基准日审计报告复印件。
- 2、委托方、被评估单位营业执照复印件。
- 3、委托方、被评估单位承诺函复印件。
- 4、评估机构资格证书、营业执照复印件。
- 5、签字资产评估师资格证书复印件。

报备防伪码：



报备防伪号：7A011536E0443363

报告文号：致同审字（2016）第351ZB0089号

报告日期：2016年11月02日

报备时间：2016年11月14日 14:09:19

签字注师：林新田，罗娟

福建森源门业有限公司

审计报告



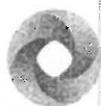
事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：010-85665018

传 真：010-85665120

通 信 地 址：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系
会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任
防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>
注协电话：0591-87097018



Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京 朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层 邮编 100004
电话 +86 10 8568 5588
传真 +86 10 8568 5120
www.grantthornton.cn

审计报告

致同审字(2016)第 351ZB0089 号

福建森源门业有限公司：

我们审计了后附的福建森源门业有限公司（以下简称森源门业公司）财务报表，包括 2016 年 10 月 31 日的公司资产负债表，2016 年 1-10 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是森源门业公司管理层的责任，这种责任包括：

（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



Grant Thornton

致同

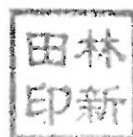
三、审计意见

我们认为，森源门业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了森源门业公司 2016 年 10 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-10 月的经营成果和现金流量。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一六年十一月二日

资产负债表

2016 年 10 月 31 日

编制单位：福建森源门业有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	年初余额	项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		61,162.60	95,451.50	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收账款				应付票据			
应收账款		784,248.96	326,899.03	应付账款		10,053,184.56	204,284.26
预付款项				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬		15,763.80	7,044.18
应收股利				应交税费		106,907.33	-8,203.79
其他应收款		215.64	508.54	应付利息			
存货		345,935.84	84,996.24	应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款		551,121.79	467,052.18
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产		2,524,015.41		一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
流动资产合计		3,715,578.45	507,845.31	流动负债合计		10,736,977.48	670,176.83
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款			
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
设定受益计划净资产				永续债			
长期股权投资				长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产		68,497,839.37	143,346.96	专项应付款			
在建工程				预计负债			
工程物资				递延收益			
固定资产清理				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计			
无形资产		14,157,481.86		负债合计		10,736,977.48	670,176.83
开发支出				股东（或所有者）权益：			
商誉				股本		71,000,000.00	1,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产				其中：优先股			
其他非流动资产				永续债			
				资本公积		5,938,690.26	
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				一般风险准备			
				未分配利润		-1,304,768.05	-1,018,984.54
非流动资产合计		82,655,321.23	143,346.96	股东（或所有者）权益合计		75,633,922.20	-18,984.54
资产总计		86,370,899.68	651,192.29	负债和股东（或所有者）权益总计		86,370,899.68	651,192.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2016年 1-10月

会企02表

编制单位：福建森源门业有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		420,677.28	289,171.81
减：营业成本		338,699.33	236,048.18
营业税金及附加		2,681.79	
销售费用			54,286.15
管理费用		365,236.84	133,947.98
财务费用		-157.16	-737.67
资产减值损失			-15,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-285,783.52	-119,372.83
加：营业外收入			8,500.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-285,783.52	-110,872.83
减：所得税费用			3,750.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-285,783.52	-114,622.83
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
3、其他			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值的部分			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
8、其他			
六、综合收益总额		-285,783.52	-114,622.83
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2016年 1-10月

会企03表

编制单位：福建森源门业有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		157.16	221,399.46
经营活动现金流入小计		157.16	221,399.46
购买商品、接受劳务支付的现金		4,287.21	5,591.00
支付给职工以及为职工支付的现金		86,629.61	59,110.00
支付的各项税费		33,671.71	66.60
支付其他与经营活动有关的现金		9,857.53	67,951.00
经营活动现金流出小计		134,446.06	132,718.60
经营活动产生的现金流量净额		-134,288.90	88,680.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,900,000.00	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		9,900,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-9,900,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,000,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		10,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-34,288.90	88,680.86
加：期初现金及现金等价物余额		95,451.50	6,770.64
六、期末现金及现金等价物余额		61,162.60	95,451.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2016年 1-10月

单位：元 币种：人民币

编制单位：福建森源门业有限公司

项 目	本期金额						所有者（或股 东）权益合计
	实收资本（或 股本）	优先股	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	
			永续债				
			其他				
一、上年年末余额	1,000,000.00						-1,018,984.54
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,000,000.00						
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	70,000,000.00			5,338,690.26			-1,018,984.54
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本	70,000,000.00			5,338,690.26			-285,783.52
1. 股东投入的普通股	70,000,000.00			5,338,690.26			75,938,690.26
2. 其他权益工具持有者投入资本							75,938,690.26
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或所有方）的分配							
4. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本（或资本）							
2. 盈余公积转增股本（或资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 结转重新计量设定受益计划净资产变动或净资产变动产生的变动							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	71,000,000.00			5,338,690.26			-1,304,768.06
法定代表人：							75,633,922.20
主管会计工作负责人：							
会计机构负责人：							

股东权益变动表 (续)

2016年 1-10月

单位: 元

币种: 人民币

编制单位: 福建森源门业有限公司

项 目	上期金额						所有者 (或股 东) 权益合计
	实收资本 (或 股本)	优先股	永续债	其他	资本公积	减: 库存股	
一、上年年末余额	1,000,000.00						-904,361.71 95,638.29
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,000,000.00						
三、本年增减变动金额 (减少以 “-” 号填列)							
(一) 综合收益总额							
(二) 股东 (或所有者) 投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东 (或所有者) 的分配							
4. 其他							
(四) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本 (或股本)							
2. 盈余公积转增股本 (或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 结转重新计量设定受益计划净资产份额或净资产变动产生的变动							
5. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用 (以负号填列)							
(六) 其他							
四、本年年末余额	1,000,000.00						-1018,984.54 -18,984.54

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



营业执照

副本编号: 1-1

(副本)

统一社会信用代码 91350583705416452B

名称 福建森源门业有限公司
类型 有限责任公司
住所 福建省南安市康美镇福铁工业区
法定代表人 陈远文
注册资本 柒仟壹佰万圆整
成立日期 1999年07月30日
营业期限 1999年07月30日 至 2019年07月29日
经营范围 生产、销售、设计、安装: 防火门、防盗门; 销售: 阻燃胶合材料、防火材料(不含危险化学品)。(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)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

2016 年 10 月 14 日

资产评估委托方承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因福建森源门业有限公司拟股权转让事宜，我们特委托你公司对涉及该经济行为的资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、我们将督促本次评估涉及的相关资产占有方向你公司所提供的财务会计及其他资料应真实、准确、完整，有关重大事项如实地揭示充分；
- 3、我们将督促本次评估涉及的相关资产占有方纳入本次评估范围的资产权属应明确，出具的资产权属证明文件应合法有效；
- 4、我们将督促本次评估涉及的相关资产占有方所提供的企业生产经营管理资料应客观、真实、科学、合理；
- 5、我们不干预你公司的评估工作。



年 月 日

被评估单位承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因拟股权转让事宜，福建森源门业有限公司特委托你公司对涉及该经济行为的福建森源门业有限公司申报的经审计后的资产、负债进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 6、纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。



单位负责人(签章)

年 月 日





营业执照

副本编号: 2-1

林明 (副本)

统一社会信用代码 91350000158148072C

名称 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 福州市湖东路152号中山大厦B座11层

法定代表人 林畅

注册资本 贰佰壹拾万圆整

成立日期 2000年03月08日

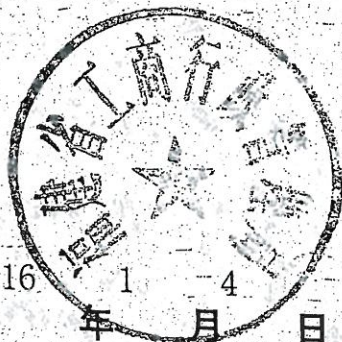
营业期限 2000年03月08日 至 2020年03月08日

经营范围 资产评估; 房地产估价服务; 全国范围内从事土地评估业务。(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)



登记机关

2016

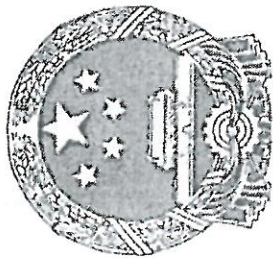


请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

<http://www.fjirc.gov.cn/creditpub>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 闽国资深[2000]006号

批准机关: 福建省财政厅

证书编号: 350200001

发证时间: 2000年2月26日

机构名称	福建中兴资产评估房地 产土地估价有限责任公 司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	林畅
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估, 以及 相关的咨询业务。	

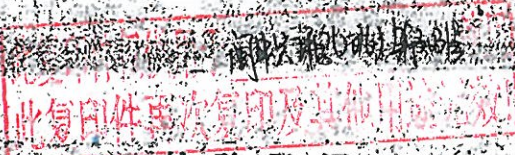
此复印件仅供用于福建中兴资产评估(2006)第001号使用
此复印件再次复印及其他用途无效



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 35020003



检验登记

本证经检验
继续有效一年

福建省资产评估协会
任职资格检查专用章
合格至2017年3月31日有效

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



姓名: 陈飞

性别: 男

身份证号: 350104741205005

机构名称: 福建中兴资产评估房地产土
估价有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月15日

初次注册时间: 2002年5月16日

本人签名:

陈飞

本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

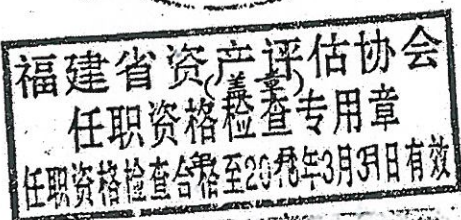
年 月 日



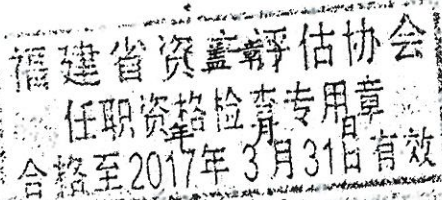
中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 35140010



本证经检验
继续有效一年



姓名: 侯君菊

性别: 女



身份证号: 51222519700917400x

机构名称: 福建中兴资产评估房地产土
估价有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

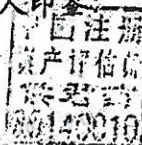
发证日期: 2014年8月6日

初次注册时间: 2014年8月4日

本人签名:

侯君菊

本人印章:



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日