

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

福建森源家具有限公司拟股权转让
所涉及的福建森源家具有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

联合中和评报字（2020）第 1062 号

（共一册，第一册）

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年四月九日

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、委托人或者本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本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估报告签名资产评估师不承担责任。

三、本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、本资产评估机构及资产评估报告签名资产评估师特别提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本资产评估报告使用人应当知晓评估结论不等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、本资产评估机构及资产评估报告签名资产评估师遵守法律、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。

六、本资产评估报告签名资产评估师出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，本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。

七、本次评估是根据委托人提供的并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的福建森源家具有限公司合并口径的资产负债表的基础上进行的资产基础法评估工作，未考虑由于委托人应用的会计政策和会计核算方法不同，可能导致因委托人合并报表和母公司单体报表造成的数据差异对本次估值的影响。经我们评估测算对比，上述影响对合并报表和单体报表之间差异造成本次估值的影响较小，在可接受范围，符合稳健性原则可以忽略影响值。

八、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单（合并报表口径）由委托人或者其他相关当事人申报。依法提供本次资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任；委托人、其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章。

九、本资产评估报告签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见。

十、本资产评估报告签名资产评估师已对本次资产评估对象及其所涉及资产的法律权属状况及与资产评估相关证明材料给予必要的关注。限于客观条件资产评估师对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是根据专业判断采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，并对已经发现的问题在本次资产评估报告中进行了如实披露。但资产评估师的关注、调查结论并不能减轻或替代委托人、其他相关当事人提供真实证明资料的责任。亦不能视为一种保证和认可。

十一、本次资产评估结论仅在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用。资产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资产评估报告使用期限。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，才可以使用资产评估报告。

十二、本资产评估报告签名资产评估师及其所在资产评估机构具备资产评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除报告中已披露的资产评估涉及的相关事项外，资产评估过程中没有运用其他资产评估机构和专家的工作成果。

十三、未征得资产评估机构同意，本资产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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十四、本资产评估报告为财政部门为主管部门的资产评估报告，并遵循财政部门制定、颁布的相关法规、制度、评估准则。任何部门、单位、自然人不得以财政部门制定、颁布之外的相关部门制定的有关评估法规来约束或规范本资产评估报告的相关内容及资产评估机构执业规范。

福建森源家具有限公司拟股权转让 所涉及的福建森源家具有限公司股东全部权益价值 资产评估报告目录

资产评估报告摘要	5
资产评估报告正文	15
一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ...	15
二、评估目的	24
三、评估对象和评估范围	24
四、价值类型	26
五、评估基准日	27
六、评估依据	27
七、评估方法	30
八、评估程序实施过程 and 情况	37
九、评估假设	38
十、评估结论	39
（一）资产基础法评估结论	39
十一、特别事项说明	41
十二、资产评估报告使用限制说明	50
十三、资产评估报告日	50
十四、评估机构盖章和资产评估师签字盖章	51
资产评估附件清单	52

以下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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告书全文。本摘要需与声明、资产评估报告配套使用，不得单独使用，资产评估师及其所在资产评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建森源家具有限公司拟股权转让 所涉及的福建森源家具有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

联合中和评报字（2020）第 1062 号

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

委托人：福建森源家具有限公司

被评估单位：福建森源家具有限公司

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的：为福建森源家具有限公司拟股权转让涉及的福建森源家具有限公司股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为福建森源家具有限公司拟股权转让涉及的公司股东全部权益价值。评估范围为福建森源家具有限公司申报并以致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的截至 2019 年 12 月 31 日全部资产和负债（合并报表口径）。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：本次资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法、市场法

七、评估结论：福建森源家具有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日的净资产（合并报表口径）账面值为人民币 27,861.62 万元，在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，最终采用资产基础法评估后，其股东全部权益价值于评估基准日的评估值为人民币 26,253.57 万元（大写人民币贰亿陆仟贰佰伍拾叁万伍仟柒佰元整），评估减值 1,608.05 万元，减值率 5.77%。

八、评估结论使用有效期：本评估报告使用有效期为一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

九、特别事项说明：

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人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。未征得本资产评估机构同意，资产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、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2、本资产评估机构和签名资产评估师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；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

3、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

4、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产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，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、控制关系等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

6、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

7、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

8、本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。资产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，才可以使用资产评估报告。

9、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

10、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

11、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，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

12、本次评估中涉及的资产与负债数据摘自被评估单位 2019 年 12 月 31 日经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致同审字(2020)第 351ZA5898 号保留意见审计报告，资产评估是在被评估对象经过会计师审计确认后的基础上进行的。

13、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。本次资产评估中按规定使用致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字(2020)第 351ZA5898 号审定的 2019 年 12 月 31 日账面价值（合并报表口径）作为本次资产评估前账面价值；除此之外本资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

14、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定被评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用。

15、限于客观条件本次资产评估无法对部分隐蔽工程进行查勘，未对被评估的建筑物、构筑物结构进行检测，资产专业人员假定被评估建筑物、构筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用。

16、截止评估基准日，福建森源家具有限公司下属子公司广东森源蒙玛实业有限公司所持有的位于东莞市大岭山镇大环村厚大公路的一宗工业用地已设定最高额抵押，并签订了平银（农业）综字第 A016201605100001（额抵 001）号《最高额抵押担保合同》，权利人为平安银行股份有限公司泉州分行。

17、截止评估基准日，登记在福建森源股份有限公司名下的房屋建筑物、土地使用权产权系福建森源家具有限公司所有。由于福建森源股份有限公司系福建森源家具有限公司前身，后因公司股权转让后更名，但相关变更手续未办理完毕，故仍记在福建森源股份有限公司名下，提请报告使用者注意。

18、截止评估基准日，被评估单位尚有部分房屋建筑物未办理权属证书，具体如下：

序号	公司	项目名称	建筑面积	备注
----	----	------	------	----

1	广东蒙玛	1 号办公楼	19,918.76	房屋建筑物
2	广东蒙玛	2 号厂房	96,044.00	房屋建筑物
3	广东蒙玛	3 号宿舍楼	30,369.65	房屋建筑物
4	广东蒙玛	展厅	4,596.64	房屋建筑物
5	福建森源	黄水路东侧丹岭福康园一期工程 67 号楼 2-1203 室	83.08	房屋建筑物
6	福建森源	东莞市常平镇司马村绿湖山庄 7 栋 01 号	324.63	房屋建筑物
7	福建森源	东莞市常平镇司马村绿湖山庄 11 栋 01 号	324.87	房屋建筑物
8	福建森源	东莞市常平镇司马村绿湖山庄 13 栋 02 号	321.52	房屋建筑物

上述房屋建筑物面积均由被评估单位申报，资产评估专业人员仅能通过进行现场实地勘察、查阅预算书、购房合同等资料等方式进行核实后，以被评估单位申报的房屋建筑面积计算房屋建筑物的评估值。如实际办理房产证的房屋建筑物面积与本次申报的面积出现差异，需相应修改评估结论或重新进行评估。被评估单位已出具承诺函，承诺上述资产权属无争议。同时，由于办理相关证书的费用较小，本次评估中未考虑该事项对评估结果的影响。

19、截止评估基准日，被评估单位存在以下涉诉或未决事宜：

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
福建森源家具有限公司	浙江亚厦装饰股份有限公司	买卖合同纠纷	绍兴市上虞区人民法院	3,717,839.16	注 1
福建永安市森源家具有限公司	上海金茂建筑装饰有限公司	买卖合同纠纷	长沙市岳麓区人民法院	1,522,500.00	注 2
福建森源家具有限公司	海南优高雅装饰工程有限公司	买卖合同纠纷	海南省乐东黎族自治县人民法院	3,151,865.00	注 3
深圳市雅源空间配饰有限公司	河南天鹅城置业有限公司	工程合同纠纷	郑州高新技术产业开发区人民法院	2,891,200.00	注 4
福建永安森源家具有限公司	三亚哈曼酒店管理有限公司	买卖合同纠纷	三亚市城郊人民法院	2,699,703.00	注 5
福建森源家具有限公司	盘锦东方银座铂尔曼酒店有限公司	买卖合同纠纷	深圳市福田区人民法院	1,917,494.30	注 6
福建森源工程安装有限公司	三亚双大国际酒店投资有限公司	买卖合同纠纷	海南省三亚市城郊人民法院	1,762,445.00	注 7
福建森源家具有限公司	福建森源木作有限公司		南安市人民法院	9,035,754.77	注 8
福建森源家具有限公司	刘永彬		泉州市中级人民法院	40,040,709.71	注 9
广东森源蒙玛实业有限公司	东莞市辉煌龙腾机械有限公司	设备工程合同纠纷	东莞市第二人民法院	2,555,894.20	注 10

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
福建森源家具有限公司	福建森源木作有限公司	合同纠纷	福建省南安市人民法院	7,035,537.53	注 11
厦门市港龙装饰工程有限公司	福建森源工程安装有限公司	项目定作合同纠纷	永安市人民法院	4,506,235.80	注 12
周回洪	福建森源家具有限公司	合同纠纷	南安市人民法院	6,250,261.56	注 13
海南大可家具有限公司	福建森源家具有限公司	合同纠纷	南安市人民法院	2,208,564.28	注 14
兰州富邦家具有限公司	福建森源家具有限公司	合同纠纷	南安市人民法院	4,061,163.08	注 15
三亚亚龙湾海景国际酒店有限公司	福建森源家具有限公司	买卖合同纠纷	三亚市城郊区人民法院	2,682,766.83	注 16
中国建筑第四工程局有限公司	广东森源蒙玛实业有限公司、福建森源家具有限公司	工程合同纠纷	东莞市第二人民法院	29,478,009.02	注 17
福建森源木作有限公司	福建永安市森源家具有限公司	承揽合同纠纷	福建省南安市人民法院	22,860,594.07	注 18
深圳市金鑫源家具有限公司	福建森源家具有限公司		深圳市福田区法院	6,625,767.64	注 19

注 1：福建森源家具有限公司与浙江亚夏装饰股份有限公司（以下简称“浙江亚夏”）因三亚亚龙湾红树林度假酒店项目承揽合同纠纷，于 2017 年 10 月 16 日向上虞区人民法院提起诉讼，请求判令浙江亚夏支付工程款 3,292,688.16 元。2018 年 6 月 6 日上虞区人民法院作出一审判决驳回诉讼请求。福建森源公司不服，于 2018 年 6 月 15 日向绍兴市中级人民法院提起上诉，并于 2018 年 7 月 7 日提起鉴定申请。2018 年 8 月 24 日绍兴市中级人民法院作出二审裁定，撤销一审判决，此案发回上虞区人民法院重审。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 2：福建永安市森源家具有限公司与上海金茂建筑装饰有限公司（以下简称“上海金茂”）因长沙梅溪湖项目买卖合同纠纷，永安森源公司于 2017 年 7 月 7 日向长沙市岳麓区人民法院起诉，请求判令上海金茂支付货款 1,522,500.00 元。上海金茂于 2017 年 12 月 22 日申请鉴定，鉴定无资质。2018 年 11 月 10 日一审判决，判令上海金茂支付工程款 870,000.00 元，上海金茂不服判决向长沙市中级人民法院提起上诉。二审已开庭，截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 3：福建森源家具有限公司与海南优高雅装饰工程有限公司（以下简称“海南优高雅”）因三亚龙沐湾花园酒店项目买卖合同纠纷，福建森源公司于 2017 年 6 月 1 日向海南省乐东黎族自治县人民法院起诉，请求判令海南优高雅支付工程款 2,714,547.00 元及利息 437,318.00 元。2017 年 11 月 14 日法院作出一审判决，判令海南优高雅支付

2,714,547.00 元及利息 437,318.00 元，海南优高雅不服一审判决，海南省第二中级人民法院于 2018 年 6 月 6 日组织第二次开庭，2018 年 6 月 14 日法院作出二审判决，判令驳回上诉，维持原判。海南优高雅不服判决，向海南省高级人民法院申请再审，目前已裁定再审，海南省高级人民法院安排于 9 月 18 日听证。现海南省第二中级法院裁定将该案发回海南省乐东黎族自治县人民法院重审，已于 2020 年 1 月 9 日开庭。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 4：深圳市雅源空间配饰有限公司与河南天鹅城置业有限公司（以下简称“天鹅城置业”）因天鹅城国际大酒店艺术品工程承揽合同纠纷，雅源配饰于 2017 年 06 月 15 日向郑州高新技术产业开发区人民法院起诉，请求判令天鹅城置业支付货款 2,224,000.00 元及违约金 667,200.00 元。天鹅城置业于 2017 年 11 月 29 日提起反诉，请求解除合同退还预付款及违约金 1,148,360.00 元。现天鹅城置业向河南省高级人民法院申请再审，已于 2019 年 12 月 17 日开庭询问，待法院出再审裁定书。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 5：福建永安森源家具有限公司与三亚哈曼酒店管理有限公司（以下简称“哈曼酒店”）因三亚哈曼度假酒店项目承揽合同纠纷，2018 年 9 月 10 日永安森源公司向三亚市城郊人民法院起诉，请求判令哈曼酒店支付进度款 1,844,982.10 元、质保金 624,201.90 元及利息 230,519.00 元。2018 年 12 月 19 日开庭审理，一审判决判令哈曼酒店支付货款及质保金 2,469,184.00 元，2019 年 9 月二审判决维持原判，驳回上诉。2019 年 10 月已向法院申请强制执行工程款 2,469,184.00 元及先行垫付的案件受理费 25,972.00 元。截至本报告日，案件尚在执行中。

注 6：福建森源家具有限公司与盘锦东方银座铂尔曼酒店有限公司（以下简称“铂尔曼公司”）因铂尔曼酒店项目承揽合同纠纷，2018 年 8 月 15 日福建森源公司向深圳市福田区人民法院起诉，请求判令铂尔曼公司进度款 1,253,728.70 元、质保金 429,000.60 元及利息 234,765.00 元。2019 年 3 月 11 日一审开庭，一审判决铂尔曼公司支付货款 1,682,729.30 元及利息，2019 年 11 月二审判决驳回上诉，维持原判。2019 年 12 月已向法院申请强制执行货款 1,682,729.30 元及利息 363,281.47 元。截至本报告日，案件尚在执行中。

注 7：福建森源工程安装有限公司与三亚双大国际酒店投资有限公司（以下简称“三亚双大”）因双大国际酒店项目装饰装修合同纠纷，工程安装公司于 2018 年 1 月 22 日起诉至海南省三亚市城郊人民法院，请求法院判令三亚双大支付进度款 1,505,767.00 元、质保金 210,000.00 元及违约金 46,678.00 元。2018 年 3 月 21 日法院已开庭审理，待判决。

本公司已申请鉴定，7月13日法院与鉴定机构在双大酒店进行现场勘验，鉴定机构已于11月28日出具正式鉴定结果，鉴定结果3,955,280.00元，相比原合同价款减少244,720.00元，本案12月17日再次开庭，后双方以120.00万元进行调解。该案正在执行阶段。

注8：福建森源家具有限公司于2016年10月25日与福建森源木作有限公司（原福建森源门业有限公司，以下简称“森源木作”）签署《资产转让协议合同书》，将公司名下生产设备、车辆、办公设备等以19,762,539.49元转让给森源木作，森源木作于2016年10月28日支付款项990万、2018年4月27日支付200万元。福建森源公司于2018年12月向南安市人民法院起诉，起诉金额为资产转让款7,862,539.49元、逾期付款违约金953,215.28元及律师费220,000.00元，现该案件已缴交诉讼费用，于2019年3月7日开庭，2019年5月8日一审两次开庭，2019年7月3日一审判决，判令森源木作支付我司资产转让款7,862,539.49元及逾期付款利息，驳回我司的其他诉讼请求。后双方都进行上诉，2019年10月15日在泉州市中级人民法院二审开庭，2019年11月27日二审判决，驳回双方上诉，维持原判。本公司2020年1月13日已向法院申请强制执行。

注9：福建森源家具有限公司于2016年12月22日与刘永彬签署《股权转让协议》，约定将持有的子公司福建森源门业有限公司92.96%股权转让给刘永彬，转让价格为160,237,460.51元，双方约定股权转让分期付款，合同签订后已支付122,000,000.00元，尚欠福建森源公司38,237,460.51元。现该案件2019年1月份向泉州市中级人民法院申请立案，起诉金额为股权转让款38,237,460.51元、逾期付款违约金1,346,468.26元及律师费456,780.94元，已缴纳诉讼费用。2019年7月26日开庭，2019年9月30日收到该案的一审判决，判令刘永彬支付我司股权转让款38,237,460.51元及逾期付款违约金，驳回我司的其他诉讼请求。

注10：广东森源蒙玛实业有限公司与东莞市辉煌龙腾机械有限公司因设备工程合同纠纷2019年6月向东莞市第二人民法院起诉，诉请标的合计2,555,894.20元，其中违约赔偿金2,484,705.00元、维修费71,189.20元。2019年9月法院已受理该案，一审尚未开庭。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注11：福建森源家具有限公司与福建森源木作有限公司（原福建森源门业有限公司，以下简称“森源木作”）因合同纠纷2019年8月向福建省南安市人民法院（以下简称南安法院）起诉，诉请标的合计7,035,537.53元，其中代缴电费6,450,774.53元，违约金584,763.00元。2019年8月南安市人民法院立案，分别于2019年10月16日、2019年11月28日一审开庭，待法院判决。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注12：福建森源工程安装有限公司与原告厦门市港龙装饰工程有限公司（以下简称“港

龙公司”）因建发央玺项目定作合同纠纷。工程安装公司于 2018 年 6 月 11 日收到永安市人民法院传票，港龙公司请求判令工程安装公司支付违约金 2,291,963.97 元、罚款 1,000,000.00 元、经济损失 1,064,271.83 元等共计 4,506,235.80 元。2020 年 1 月 8 日收到该案一审判决，需我司支付 671,326.52 元，本公司已上诉，待二审审理。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 13：福建森源家具有限公司与周回洪因代理费合同纠纷，周回洪于 2018 年 11 月 14 日诉至南安市人民法院，要求福建森源公司支付款项 6,250,261.56 元及利息，法院于 2019 年 1 月 17 日受理，于 2019 年 2 月 28 日、2019 年 5 月 6 日、2019 年 6 月 3 日三次开庭审理，现南安市人民法院已摇号选定鉴定机构，鉴定机构正在对“苏加旭”的签名进行鉴定，尚未出具鉴定报告。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 14：福建森源家具有限公司与海南大可家俱有限公司（以下简称“大可家俱”）合同纠纷。大可家俱于 2019 年 3 月 1 日起诉至南安市人民法院，要求福建森源公司支付代理费 1,524,309.13 元及利息，该案于 2019 年 5 月 6 日开庭、2019 年 8 月 13 日两次开庭。2019 年 5 月 23 日庭审中大可家俱增加诉情，将诉讼请求变更为 2,208,564.28 元。2020 年 2 月 3 日收到该案的一审判决，判决本公司支付大可家俱 979,908.10 元及预期付款利息。本公司不服一审判决，已向泉州市中级人民法院提起上诉。

注 15：福建森源家具有限公司与兰州富邦家具有限公司（以下简称“富邦公司”）合同纠纷。富邦公司于 2019 年 1 月 14 日起诉至南安市人民法院，要求福建森源公司支付代理费及代垫样板房款 3,967,674.74 元及利息 93,488.34 元，并于 2019 年 2 月 25 日申请查封了福建森源公司账户存款 3,967,674.74 元。分别于 2019 年 4 月 23 日、7 月 23 日两次开庭审理。2020 年 2 月 27 日收到该案的一审判决，判决本公司偿还富邦公司佣金、代垫样板房款合计 3,921,352.20 元及利息。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 16：福建森源家具有限公司与三亚亚龙湾海景国际酒店有限公司（以下简称“海景酒店”）因三亚亚龙湾海景假日酒店项目买卖合同纠纷，福建森源公司于 2017 年 3 月 31 日向海南省三亚市城郊人民法院起诉，请求判令海景酒店支付工程款 5,464,856.00 元及违约金 1,639,457.00 元。2018 年 6 月 4 日法院作出一审判决，判令驳回福建森源公司的全部诉讼请求。福建森源公司不服一审判决，于 2018 年 7 月 2 日向三亚市中级人民法院提起上诉，请求法院按合同金额为依据，而不是按鉴定造价价款为依据。2018 年 12 月 7 日三亚市中级人民法院作出二审判决，认定涉案家具实际价款为 32,848,124.17 元，福建森源公司多收海景酒店支付的家具款 2,682,766.83 元。在此基础上驳回福建森源公司上诉，维持原判。海景酒店于 2019 年 1 月 4 日起诉福建森源公司，请求判令福建森源公司

支付家具款 2,682,766.83 元及利息。2020 年 1 月收到该案的一审判决，判决本公司支付海景酒店 2,682,766.83 元。本公司不服一审判决，向三亚中院提起上诉，二审尚未判决。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 17：中国建筑第四工程局有限公司（以下简称“中建四局”）因工程合同纠纷 2019 年 9 月 20 日向东莞市第二人民法院起诉广东森源蒙玛实业有限公司、福建森源家具有限公司，诉请标的合计 29,478,009.02 元，其中工程款 14,638,541.09 元，质保金 12,282,265.51 元，违约金 1,984,202.42 元，律师费 573,000.00 元。2019 年 10 月 23 日收到该案的诉讼材料，2019 年 11 月 4 日本公司向东莞市第二人民法院进行反诉，诉请标的合计 12,550,572.5 元，其中水磨石改为水泥浆抹面的价差 10,760,000.00 元，化粪池改为玻璃钢的价差 226,000.00 元，工程漏水维修款 1,030,000.00 元，垫付的实验费 534,572.50 元；该案于 2019 年 11 月 13 日在东莞市第二人民法院开庭，尚在审理中，待法院判决。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 18：福建森源木作有限公司（以下简称“木作公司”）因承揽合同纠纷 2019 年 10 月 9 日向福建省南安市人民法院起诉福建省永安市森源家具有限公司，诉请标的合计 22,860,594.07 元，其中货款 20,560,594.07 元，逾期付款损失 2,300,000.00 元。2019 年 10 月 30 日收到该案的诉讼材料，该案原定于 12 月 4 日在南安市人民法院开庭，后本公司提出管辖权异议，申请将该案移送至永安市法院审理，南安法院裁定将该案移送至永安市法院审理。木作公司不服，向泉州市中级法院提起上诉。2020 年 1 月 8 日收到泉州市中级法院的相关裁定，裁定撤销南安市人民法院做出的将该案移送永安市法院管辖的裁定，该案由南安市人民法院审理。该裁定为终审裁定。待开庭，截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 19：深圳市金鑫源家具有限公司 2019 年 12 月因代理费纠纷已向深圳市福田区法院申请诉前财产保全，查封、扣押或冻结福建森源家具有限公司名下价值 6,625,767.64 元的财产。2020 年 2 月 25 日收到该案的诉讼材料及开庭传票，定于 4 月 21 日开庭。

20、截止评估基准日，被评估单位存在如下担保事宜：

被担保单位名称	担保事项	金 额（万元）	期 限	备注
一、其他公司				
福建森源设计装饰工程有限公司	银行借款	2,930.67	2017/10/9-2018/10/9	
福建森源投资有限公司	银行借款	15,000.00	2017/8/1-2019/8/10	广东森源蒙玛实业有限公司
合 计		17,930.67		

据核查，上述担保事项由股东苏加旭办理，未经被评估单位审批，由于上述担保事项未在中国人民银行征信系统登记，被评估单位未能及时发现及对外披露。除上述对外担保

事项外，被评估单位尚未发现其他违规对外担保。被评估单位已要求股东苏加旭解除上述违规担保，截至报告日出具日，解除手续尚在办理中。

21、本次资产评估，评估值未考虑流动性折扣以及控制权和少数股东权益溢折价的影响。

22、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构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对其评估对象可实现价格的保证。

23、期后事项

(1) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(2) 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：

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。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于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。

(3) 新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮、房地产等行业造成了难以量化的损失，其影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估未考虑新型冠状病毒肺炎疫情对评估值的影响。由于新型冠状病毒肺炎疫情部分资产无法进行现场查勘，如该不可抗力对评估结论产生影响资产评估师及其所在资产评估机构不承担相关责任。若该类资产对评估结论产生重大影响，需重新委托评估并相应调整评估值。至本次资产评估报告提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中未发现，且委托人和相关当事方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，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文，并考虑评估假设和前提，特别事项说明对评估值可能产生的影响。

福建森源家具有限公司拟股权转让 所涉及的福建森源家具有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

联合中和评报字（2020）第 1062 号

福建森源家具有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵单位的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为福建森源家具有限公司拟股权转让涉及的该公司股东全部权益价值进行资产评估。本资产评估机构和签名资产评估师按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人：福建森源家具有限公司

统一社会信用代码：91350500611914012M

注册资本：壹亿元人民币

注册地址：南安市康美镇福铁工业区

类 型：有限责任公司

法定代表人：吴景贤

成立日期：1999 年 3 月 16 日

经营范围：设计、生产、销售、安装家具系列产品及防火门、防盗门；家具生产技术的研发及技术咨询、转让；自营和代理各类商品和技术的进出口；普通货物运输（但涉及前置许可、国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位：福建森源家具有限公司

1、历史沿革及股权情况

森源股份前身森源有限成立于 1994 年 11 月 24 日。设立时，森源有限的注册资本为 58 万元，系由王金凤、骆小红共同出资设立。其中王金凤以实物出资 48 万元，骆小

红以实物出资 10 万元。

（2）第一次增资，第一次股权转让

1995 年 6 月 8 日，王金凤与苏加旭签订《合同书》，约定共同增资森源有限，增资后森源股份的投资额为 228 万元，其中王金凤出资 150 万元，苏加旭出资 78 万元。

根据骆小红、王金凤、苏加旭签字确认并由森源有限向南安市工商行政管理局提交的申请报告，骆小红将其在森源有限的出资额全部转让给苏加旭。

（3）第二次增资

1997 年 11 月，经森源有限股东会决议，同意森源有限的注册资本增加至 628 万元。1997 年 11 月 11 日，森源有限全体股东签署《福建省南安市森源木业有限公司章程》，调整了股东出资情况，调整后，王金凤以实物出资 418 万元、苏加旭以实物出资 210 万元。

（4）第三次增资

1999 年 3 月 1 日，经森源有限股东会决议，决定将森源有限注册资本由 628 万元增加至 1,390 万元。

本次增资及股权转让后，森源有限的股权结构变更为：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	王金凤	917.40	66.00
2	苏加旭	472.60	34.00
合计		1,390.00	100.00

（5）1999 年 11 月，股权转让

1999 年 11 月 16 日，王金凤与苏加旭签署《股权转让协议书》，约定王金凤将投资森源木业和福建泉州森源酒店家具有限公司的全部股权以 400 万元的价格转让给苏加旭。

1999 年 11 月 18 日，苏加旭、苏桂治共同签署《福建省南安市森源木业有限公司章程》，章程记载苏加旭出资 973 万元，占注册资本的 70%；苏桂治出资 417 万元，占注册资本的 30%。

1999 年 11 月 18 日，森源木业就本次股权转让事宜在南安市工商行政管理局办理了相应的工商变更登记手续。

本次变更完成后，森源木业的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	苏加旭	973.00	70.00
2	苏桂治	417.00	30.00
合计		1,390.00	100.00

（6）2000 年 4 月，注册资本增加至 2,390 万元

2000 年 3 月 1 日，森源木业召开股东会，决议公司的注册资本由 1,390 万元增加至 2,390 万元，其中苏加旭出资 1673 万元，占注册资本的 70%；苏桂治出资 717 万元，占注册资本的 30%。

本次变更完成后，森源木业的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例 (%)
1	苏加旭	1,673.00	70.00
2	苏桂治	717.00	30.00
合计		2,390.00	100.00

(7) 2001 年公司名称变更

2001 年 5 月 21 日，公司名称由福建省南安市森源木业有限公司变更为福建省森源酒店家具有限公司；2001 年 6 月 6 日又变更为原来的名称。

(8) 2009 年 4 月股权转让

苏加旭将其持有森源木业 70.00%股权中的 46.86%转让给福建省森源酒店家具有限公司；苏桂治将其持有森源木业 30.00%股权中的 20.09%转让给福建省森源酒店家具有限公司。

本次变更完成后，森源木业的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例 (%)
1	福建省森源酒店家具	1,600.10	66.95
2	苏加旭	553.05	23.14
3	苏桂治	236.85	9.91
合计		2,390.00	2,390

(9) 2011 年 2 月，注册资本增加至 5,590 万元

2011 年 2 月 22 日，森源木业召开股东会，决议公司的注册资本由 2,390 万元增加至 5,590 万元，其中，新增注册资本 3,200 万元由森源家具集团有限公司（“福建省森源酒店家具有限公司”名称变更为“福建森源集团有限公司”，后变更为“森源家具集团有限公司”）认缴 2,142.4 万元、苏加旭认缴 740.48 万元、苏桂治认缴 317.12 万元，并同意就上述变更事项修订公司章程。

本次变更完成后，森源木业的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例 (%)
1	森源家具集团有限公司	3,742.50	66.95
2	苏加旭	1,293.53	23.14
3	苏桂治	553.97	9.91
合计		5,590.00	100.00

(10) 2012 年 9 月，补足出资及股权转让

原以实物方式出资的 2390 万元由原股东以货币资金出资。

2012年9月20日，森源木业召开股东会，同意森源家具集团有限公司将其持有的森源木业51.86%的股权转让给苏加旭；同意森源家具集团有限公司将其持有的森源木业5.09%的股权转让给福建省固鑫投资有限公司；同意苏桂治将其持有的森源木业9%的股权转让给福建南安雄创投资中心(有限合伙)；同意苏桂治将其持有的0.91%的股权转让给福建省固鑫投资有限公司；同意苏加旭将其持有的森源木业5%的股权转让给李建强。

本次变更完成后，森源木业的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	苏加旭	3,913.00	70.00
2	森源家具集团有限公司	559.00	10.00
3	福建南安雄创投资中心(有限合伙)	503.10	9.00
4	福建省固鑫投资有限公司	335.40	6.00
5	李建强	279.50	5.00
合计		5,590.00	100.00

(11) 2012年11月，整体变更设立股份公司

森源股份设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	苏加旭	3,913.00	70.00	净资产
2	森源家具集团有限公司	559.00	10.00	净资产
3	福建南安雄创投资中心(有限合伙)	503.10	9.00	净资产
4	福建省固鑫投资有限公司	335.40	6.00	净资产
5	李建强	279.50	5.00	净资产
合计		5,590.00	100.00	——

(12) 企业名称、企业类型及股权变更

2015年3月，森源集团将其持有的森源股份10%的股权转让给王清白；苏加旭将其持有的森源股份5%的股权转让给王清白；苏加旭将其持有的森源股份12.5%的股权转让给王清云。

本次变更完成后，森源股份的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	苏加旭	2,934.75	52.5
2	王清白	838.50	15.00
3	王清云	698.75	12.50%
4	雄创投资	503.01	9.00
5	固鑫投资	335.40	6.00
6	李建强	279.50	5.00%
合计		5,590.00	100.00

2015年9月14日，企业名称变更为福建森源有限公司，企业类型变更为有限责任公司。

2015年9月15日，经股权变更，福建森源有限公司成为福建省永安林业(集团)股

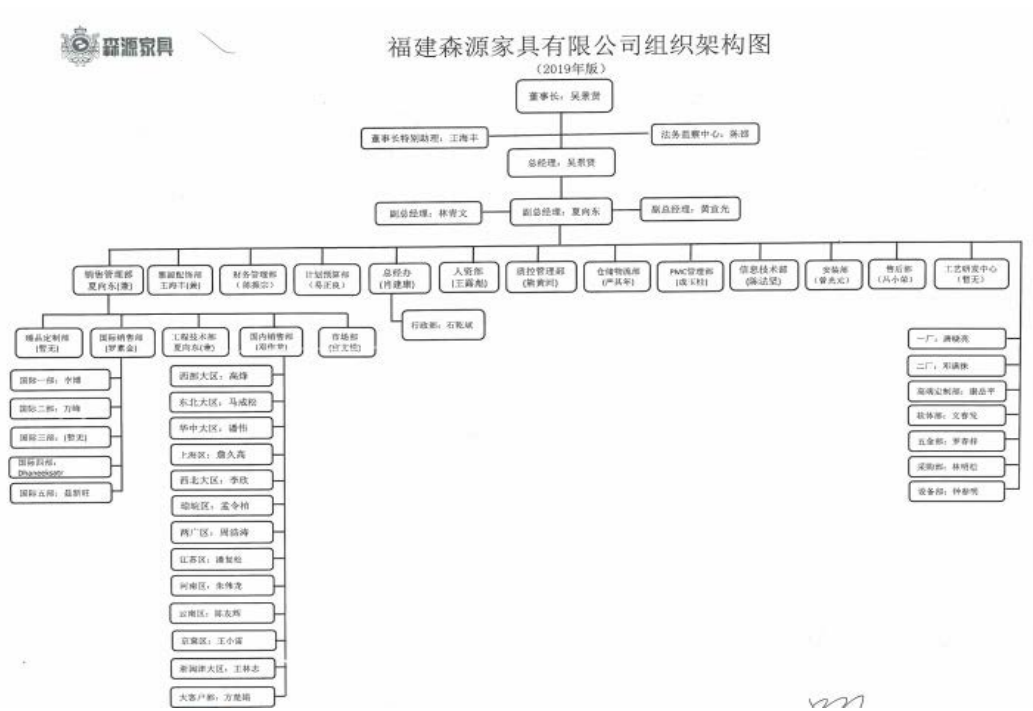
份有限公司的全资子公司。

(13) 2017 年 3 月，注册资本变更

2017 年 3 月 7 日，公司通过新的章程，注册资本由 5590 万元变更为 1 亿元，仍为福建省永安林业（集团）股份有限公司的全资子公司。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，股权未发生过变更。

3. 公司内部组织结构



4. 公司人力资源情况如下表：

部门		人数
销售部门	大客户服务部	9
	销售管理部	2
	国内销售部	1
	东北大区	6
	河北大区	5
	河南大区	3
	华东大区	7
	华南大区	6
	华中大区	6
	江苏大区	2
	上海大区	5
	西北大区	6
	西部大区	6
	越南区	1
	云南大区	3
	大客户服务部（国际）	2

	国际销售部	1
	国际销售一部	6
	国际销售二部	6
	国际销售四部	2
	国际销售五部	5
	雅源	11
	仓储物流部-2	3
	工程技术部	68
	臻品定制部	1
	市场部	7
管理部门	总经办	14
	行政部	30
	人资部	6
	法务监察部	6
	计划预算部	49
	财务部	25
	采购部	21
	信息技术部	9
	PMC 管理部	12
	仓储物流部-1	37
生产部门	基建办	1
	一厂	325
	二厂	369
	高端定制部	228
	软体部	127
	五金部	54
	售后部	33
	安装部	39
	设备部	15
	质控部	20
合计		1617

3、福建森源家具有限公司截止 2019 年 12 月 31 日的报表（合并报表口径）具体如下：

福建森源家具有限公司

资产负债表

2019年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资 产	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	36,525,322.50	76,524,913.45
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	211,833,464.62	285,628,973.64
应收款项融资	1,881,512.22	14,638,376.77
预付款项	29,939,977.35	33,348,760.95
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	34,825,671.68	47,846,640.65
买入返售金融资产		

存货	150,156,545.20	102,164,182.65
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	54,624,937.75	65,220,231.01
流动资产合计	519,787,431.32	625,372,079.12
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	254,821.16	845,600.08
其他权益工具投资	5,653,660.01	5,270,913.12
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	552,565,140.04	589,405,126.49
在建工程	22,173,945.82	21,853,007.97
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	90,435,616.15	92,637,663.30
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	860,466.25	1,466,356.33
递延所得税资产	87,677,478.46	65,417,366.38
其他非流动资产	5,329,572.00	31,010,515.52
非流动资产合计	764,950,699.89	807,906,549.19
资产总计	1,284,738,131.21	1,433,278,628.31

福建森源家具有限公司
资产负债表（续）
2019年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	386,049,440.00	323,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	5,223,995.00	26,537,059.65
应付账款	197,755,853.47	190,995,130.05
预收款项	155,947,109.30	115,219,494.65
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	32,007,163.05	17,884,793.80
应交税费	90,374,082.17	85,572,458.24
其他应付款	102,952,311.28	242,624,180.46
应付手续费及佣金		

应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	648,815.83	90,648,815.83
其他流动负债		
流动负债合计	970,958,770.10	1,092,481,932.68
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	14,684,000.84	45,148,244.11
长期应付职工薪酬		
预计负债	16,687,428.02	6,310,538.92
递延收益	3,628,283.75	3,709,061.87
递延所得税负债	163,415.00	67,728.28
其他非流动负债		
非流动负债合计	35,163,127.61	55,235,573.18
负债合计	1,006,121,897.71	1,147,717,505.86
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	160,891,026.36	32,218,126.36
减：库存股		
其他综合收益	443,901.87	-249,297.75
专项储备		
盈余公积	44,075,048.84	44,075,048.84
一般风险准备		
未分配利润	-26,793,743.57	109,517,245.00
归属于母公司所有者权益合计	278,616,233.50	285,561,122.45
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	278,616,233.50	285,561,122.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,284,738,131.21	1,433,278,628.31

福建森源家具有限公司

利润表

2019年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	347,805,817.90	292,106,912.05
其中：营业收入	347,805,817.90	292,106,912.05
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	423,073,124.66	464,239,214.88
其中：营业成本	241,191,659.90	270,093,365.77
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	6,317,320.29	9,087,750.64

销售费用	84,147,028.50	83,125,055.47
管理费用	65,249,526.38	80,703,914.52
研发费用		
财务费用	26,167,589.59	21,229,128.48
其中：利息费用	26,680,697.22	21,403,332.68
利息收入	2,112,980.26	6,100,787.2
加：其他收益	402,198.69	664,218.20
投资收益（损失以“-”号填列）	-590,778.92	-109,514.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-75,483,047.73	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-6,902,368.69	-155,678,194.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,962,826.64	314,197.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-155,878,476.77	-326,941,596.00
加：营业外收入	2,765,019.23	105,358.70
减：营业外支出	5,562,729.94	4,344,609.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-158,676,187.48	-331,180,846.35
减：所得税费用	-22,365,198.91	-25,045,881.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-136,310,988.57	-306,134,965.29
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-136,310,988.57	-306,134,965.29
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-136,310,988.57	-306,134,965.29
2. 少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	693,199.62	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	693,199.62	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	287,060.17	
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	287,060.17	
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	406,139.45	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	406,139.45	
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-135,617,788.95	-306,134,965.29
归属于母公司所有者的综合收益总额	-135,617,788.95	-306,134,965.29
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（四）委托人与被评估单位之间的关系：

本次评估委托人及被评估单位为同一家单位。

（五）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：本报告仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为需要而使用本报告，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据委托人与本资产评估机构签订的资产评估委托合同所示，本次资产评估目的系为福建森源家具有限公司拟股权转让涉及的福建森源家具有限公司股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象

本次评估对象为福建森源家具有限公司拟股权转让涉及的公司股东全部权益价值。

2、评估范围

评估范围为福建森源家具有限公司申报并以致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的截至 2019 年 12 月 31 日全部资产和负债（合并报表口径）。账面资产总额为 1,284,738,131.21 元，负债总额为 1,006,121,897.71 元，净资产为 278,616,233.50 元。

上述资产与负债数据摘自被评估单位 2019 年 12 月 31 日经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，资产评估是在被评估对象经过会计师审计确认后的基础上进行的。

3、委托评估的资产类型、账面金额

具体详见上述福建森源家具有限公司截止 2019 年 12 月 31 日的报表，

4、委托评估的资产状况

本次资产评估范围中的主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产等。流动资产主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

纳入评估范围的实物资产：

（1）存货

存货主要包括：主要是库存的原材料、产成品、在产品、发出商品等。

（2）房屋建构筑物

评估范围内的房屋建构筑物类：主要为办公楼、宿舍、厂房及其附属配套建构筑物，

此外尚有部分工程抵债的房地产，以上房屋建构筑物取得时间分别于 2012-2019 年。具体详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑 面积/容积
1	未办理	1 号办公楼	钢混	2017. 12	平方米	19,918.76
2	未办理	2 号厂房	钢混	2017. 12	平方米	96,044.00
3	未办理	3 号宿舍楼	钢混	2017. 12	平方米	30,369.65
4	未办理	展厅	装修工程	2017. 12	平方米	4,596.64
5	无	2 号厂房地面维修	砼	2019. 12	项	1.00
6	无	办公楼东安电力安装	安装	2019. 12	项	1.00
7	无	道路管网工程	管网	2019. 12	项	1.00
8	无	二期道路排水管预埋工程	管网	2019. 12	项	1.00
9	无	2 号厂房二楼及四楼车间水帘柜管道安装工程	安装	2019. 12	项	1.00
10	无	1 号厂房首层办公区域、4-13F 层办公室区	装修工程	2019. 12	项	1.00
11	南房权证房管处字第 01054690 号	17#厂房	钢混	2017. 12	平方米	25,828.62
12	南房权证房管处字第 01054690 号	18#厂房	钢混	2017. 12	平方米	30,150.66
13	苏（2016）无锡市不动产权第 0101412 号	无锡惠山政和大道惠山万达商业广场 138 门牌 28 层 2807	钢混	2013. 1	平方米	38.15
14	无	烟台市龙口丹岭福康园一期工程 67 号楼 2-1203 室	钢混	2013. 1	平方米	83.08
15	湘（2018）株洲市不动产权第 0006066 号	株洲市大汉希尔顿国际 B 区 1 层 121 商铺	钢混	2012. 1	平方米	76.96
16	无	东莞市常平镇司马村绿湖山庄 7 栋 01 号	钢混	2019. 12	平方米	324.63
17	无	东莞市常平镇司马村绿湖山庄 11 栋 01 号	钢混	2019. 12	平方米	324.87
18	无	东莞市常平镇司马村绿湖山庄 13 栋 02 号	钢混	2019. 12	平方米	321.52
19	无	东莞市常平镇司马村绿湖山庄 7 栋 01 号	零星费用	2019. 12		
20	粤（2018）深圳市不动产权第 0006404 号	汉士达华庭三期 LB-8 栋 A	钢混	2013. 1	平方米	211.63
21	粤（2018）深圳市不动产权第 0006411 号	汉士达华庭三期 LB-8 栋 B	钢混	2013. 1	平方米	539.87

（3）设备

设备类资产主要由机器设备、电子设备及车辆构成。

①机器设备

机器设备主要是用于家具生产的相关设备及配套辅助设备，包括激光切割机、除尘设

备、短周期热压机生产线、贴面砂光机等。以上主要设备购置并启用于 2011 年至 2019 年间，目前均可正常使用。

②电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如空调、打印机、电脑)以及其他办公用品等。以上主要设备购置并启用于 2011 年至 2019 年间，目前均可正常使用。

③车辆

评估范围内的车辆均属非营运车辆、叉车、电动车等，主要用于公务、运输等方面，以上车辆购置并启用于 2012 年至 2019 年间。目前车辆均可正常使用。非营运车辆行驶证已核对。

④在建工程

在建工程主要内容为：福建森源家具有限公司在建 13#厂房及配套的消防安装工程、大岭山森源蒙玛实业家具项目。

5、被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(1) 企业账面记录的无形资产：

无形资产—土地使用权：共申报 2 项，被评估单位申报土地使用权已办理土地使用证，证号为东府国用（2015）第特 65 号、南国用（2014）第 00140306 号。

无形资产—其他：共申报 14 项，外购的办公软件等。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产

被评估单位未申报无形资产。

6、被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

7、引用其他机构出具报告情况。

本次资产评估中按规定使用致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字(2020)第 351ZA5898 号审计报告所审定的 2019 年 12 月 31 日账面价值（合并报表口径）作为本次资产评估前账面价值。

四、价值类型

1、本次资产评估企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2、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的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

3、价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次被评估单位价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1. 本项目评估基准日确定的理由：此基准日是委托人在综合考虑经济行为时间计划及各项规定等因素的基础上确定的，并在资产评估委托合同中予以明确。

2. 本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

（一）行为依据

1、《资产评估委托合同》；

（二）主要法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

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通过修订）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人大常委会第十五次会议修订）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5、《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）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号）；

7、《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》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

8、《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（国务院令第 691 号）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；

10、《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）；

- 11、《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）；
- 12、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，2017 年）；
- 13、《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔2017〕43 号）；
- 14、其他有关法律法规。

（三）评估准则及指导意见

- 1、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 2、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 4、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 6、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 7、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 12、其他有关准则。

（四）权属依据

- 1、被评估单位营业执照复印件；
- 2、被评估单位评估基准日财务报表及审计报告复印件；
- 3、被评估单位的不动产权证、房屋所有权证、国有土地使用证等；
- 4、车辆行驶证、登记证等；
- 5、工程合同、购房合同及其他重要资产购置合同或凭证；
- 6、委托人、被评估单位承诺函；
- 7、纳入评估范围的资产所对应的其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、《2019 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

- 4、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 6、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；
- 7、福建省、广东省关于建筑工程、安装工程、装饰装修工程的相关定额及造价信息；
- 8、建设单位管理费（财建[2016]504 号）、工程监理费（发改价格[2007]670 号）、环境影响评价费（计价格[2002]125 号）、可行性研究费（计价格[1999]1283 号）、勘察设计费（计价格[2002]10 号）、招标代理费（计价格[2002]1980 号）等相关前期费用取费标准；
- 9、《东莞市人民政府办公室关于发布东莞市 2016 年国有建设用地基准地价的通知》（东府〔2018〕171 号）；
- 10、《南安市 2017 年度中心城区及乡镇土地定级和基准地价》（南政文[2017]618 号文）；
- 11、《广东省征地补偿保护标准》及东莞当地的征地补偿标准
- 12、中国土地市场网公布的土地出让公告信息；
- 13、《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》（广东省人民代表大会常务委员会第十三次会议审议通过）；
- 14、《广东省耕地开垦费征收使用管理办法》（粤财农[2001]378 号）；
- 15、财政部、国土资源部《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》（财综[2006]48 号）；
- 16、《广东省物价局、广东省财政厅关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价[2003]160 号）；
- 17、资产评估专业人员现场调查、搜集的与被评估资产购建及交易有关的税费资料及资产价格资料；
- 18、中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率、人民币汇率；
- 19、评估基准日中国国家统计局相关数据；
- 20、其他有关参考资料。

（六）参考资料及其依据

- 1、被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册与凭证；
- 2、被评估单位提供的资产评估申报表；
- 3、参照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

4、参照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)及《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；

5、有关市场价格资料；

6、委托人、被评估单位提供的其他所需有关评估资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

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（即成本法）三种方法。

1、市场法

市场法指将评估对象与参考被评估单位、在市场上已有交易案例的被评估单位、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) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。
- (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。采用收益法的前提条件：

- (1) 被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- (2) 资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的；
- (3) 被评估资产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。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 应当具备可利用的历史资料。
- (2) 形成资产价值的耗费是必需的。
- (3) 成本法要求被评估资产处于或被假定处于继续使用状态。

4、评估方法的选用

(1) 收益法：由于被评估单位历年亏损，基准日财务数据致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同审字(2020)第 351ZA5898 号保留意见审计报告，对未来预计的现金流存在较大的不确定性，故本次资产评估不适用收益法进行评估。

(2) 市场法：由于可以收集到与被评估单位相类似的符合条件的可比成交市场案例，故本次资产评估适宜用市场法进行评估。

(3) 福建森源家具有限公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，因此本次资产评估适宜采用资产基础法进行评估。

(二) 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。各资产、负债的具体评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金

被评估企业货币资金的核算内容包括银行存款和其他货币资金。对于银行存款，资产评估专业人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，取得银行存款询证函。各科目经核实无误后，以核实后审计报告确认的账面值为评估值。对于其他货币资金，各科目经核实无误后，以核实后审计报告确认的账面值为评估值。

(2) 应收款项(应收账款、应收票据、其他应收款)

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

(3) 预付账款

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对预付款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务、催收货物情况、期后到货情况等。在此基础上，以今后可收回相应的资产或获得相应的权利计算确定评估值。

(4) 存货

①原材料

原材料主要为企业外购的生产所需的耗料、备品、备件等。原材料属于消耗品，以核实后审计报告确认的账面值为评估值。

②在产品

在产品主要为企业自制半成品等，主要由材料购置费、制造费用等构成。市场价格未发现较大波动，以核实后审计报告确认的账面值为评估值。

③库存商品

库存商品是在评估基准日尚未实现销售的产成品，主要包括各型号家具等。本次评估采用售价倒算法，即以库存商品预计销售价格减去必要的销售费用、销售税费及所得税，并根据商品的适销程度扣除适当比例的销售净收益后的余额作为评估值。计算式如下：

产成品评估值=数量×不含税销售价×(1-城市建设税与教育附加税率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×适销比率-销售税金及附加率-销售费用率-管理费用率-财务费用率)

评估值=评估值×数量

(5)其他流动资产

资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利。在此基础上，以核实后审计报告确认的账面值为评估值。

2、可供出售金融资产——其他权益工具投资

资产评估专业人员通过核实福建南安汇通镇银行股份有限公司期末所有者权益及其投资比例，可供出售金融资产以核实后审计报告确认的账面值为评估值。

3、长期股权投资

评估人员通过查阅有关投资协议或合同、营业执照、会计报表等资料，核实各项投资的投资种类、原始投资额、至评估基准日余额、收益获取方式、股权比例、企业对各股权投资会计核算方法以及各被投资企业目前经营现状等内容。

通过核实福建省竹生活竹制品有限公司期末所有者权益及其投资比例，以核实后确认的价值为评估值。

4、固定资产-房屋建（构）筑物

根据《资产评估准则——不动产》并参照《房地产估价规范》，常用的房产评估方法主要为成本法、市场法以及收益法。因委托资产评估涉及的厂房、办公楼、宿舍均为生产及配套用房，目前市面上交易案例较少，不适用市场法进行评估；因委托资产评估的厂房、办公楼、宿舍均为自建自用，不对外出租产生相关收益，不适用收益法进行评估；因委托资产评估的厂房、办公楼、宿舍其原始取得成本资料可以获得，相关取费标准也较为规范，适用成本法进行评估。而工程抵债所得的房产，多为住宅、写字楼及商铺，其目前市面上有较多的交易案例，故本次采用市场法进行评估。

(1)成本法：

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润

A、建安综合造价

主要通过查询各种相类似建筑物的基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据被评估资产的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)，进行相应的系数修正调整，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

B、前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

C、资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率

D、开发利润

房产均为自建自用，不考虑开发利润。

②综合成新率的确定

主要依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(2) 市场法

市场法是将评估对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出评估对象房地产价格的一种方法。计算公式如下：

评估对象房地产=比较实例房地产成交价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

5、固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，以评估基准日现行市价为依据，采用成本法，计算公式：

评估价值=重置成本×成新率

1. 重置成本的确定（重置成本不含增值税）

(1) 机器设备

机器设备的重置价值由设备购置价、运杂费、安装调试费和基础费等部分构成。即：

机器设备的重置价值=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费

对于不需要安装调试的设备，即：

重置价值=设备购置价+运杂费

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用购置价作为重置价值。

(2) 车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价格，再加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置价值，其中购置税依据相关主管部门的规定，为车辆购置价格的 10%；其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等。车辆的重置价值的计算公式如下：

重置价值=车辆购买价格+车辆购置税（车辆购买价格×10%）+其他相关费用

设备重置成本=设备购置价

(3) 电子及办公设备

设备价格采用评估基准日市场价格。通过市场调查询价、网页询价等方式获取的与委估设备相同或类似设备售价作为设备购置参考价。

设备重置价值=设备购置价

2. 成新率的确定

①对于机器设备，采用年限法，通过设备的已使用年限和经济耐用年限确定设备的理论成新率；再结合评估人员通过对设备使用状况的详细现场观察，以及调查了解该设备的技术状况、维修保养情况后，评估判定设备勘察成新率调整值，最后以加减法确定设备的综合成新率。

综合成新率=理论成新率+现场勘察成新率调整

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

②对于车辆根据年限法成新率和技术鉴定成新率孰低原则确定委评车辆的的综合成新率。

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

技术鉴定成新率：根据车辆维护保养状况，是否有明显故障，使用率等综合确定技术鉴定成新率。

综合成新率=MIN（年限法成新率，里程法成新率）

③对于电子设备，采用年限法，通过设备的已使用年限和经济耐用年限确定设备的成新率。

$$\text{成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

6、在建工程

资产评估专业人员对在建工程以确认账账、账表相符的基础上，抽查了部分施工合同及工程发票，并对上述建筑的工程进度进行了核实，其中福建森源家具有限公司申报的 13# 厂房已基本完成，但由于付款进度的问题，处于停工闲置的状态，剩余项目目前为正常在建状态。

本次资产评估对于目前处于正常在建状态的项目，以审计确认后的期末账面值作为评估值。对于 13# 厂房采用成本法进行评估。即 13# 厂房评估值 = 重置成本 × 形象进度

7、无形资产

评估范围内的无形资产主要为土地使用权、其他无形资产。

(1) 土地使用权

根据《资产评估准则——不动产》并参照《城镇土地估价规程》，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。根据资产评估对象的有关资料和相关的评估目的，本次资产评估宜采用基准地价系数修正法、成本逼近法及市场比较法。理由如下：①资产评估对象处于基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，可通过现有的基准地价体系对资产评估对象各项用地条件分析，可以满足基准地价系数修正法的条件。②资产评估对象所处区域在评估基准日期间无工业用地相关出租信息，不满足应用收益法的条件。③资产评估对象已建有厂房、办公楼等生产经营配套设施，不满足应用剩余法的条件。④资产评估对象所在区域土地取得费、土地开发费等可以通过原始资料获取，可以满足应用成本逼近法的条件。⑤资产评估对象所处区域在评估基准日期间有较多的工业用地成交案例，可以满足市场比较法的条件。

本次采用上述三种方法中一至两种分别对资产评估对象的市场价值进行评估。

(1) 成本逼近法是指以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上适当的利润、利息、应纳税金和土地所有权增值收益来确定土地价格的一种土地评估方法。

其基本公式：地价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

(2) 基准地价系数修正法是指以政府公布的宗地所处土地级别的基准地价为基准，通过对区域因素和个别因素条件分析，对各影响因素进行系数修正，从而求得宗地地价的土地评估方法。其公式为：

其基本公式： $P = PIB \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$

P——宗地价格

PIB ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum Ki$ ——宗地地价修正系数；

Kj ——期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

（3）市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将委托资产评估对象所在区域内近期已经发生的交易案例中，选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等修正，从而求得委估对象的比准价格。该方法基本公式如下：

土地市场价格=交易实例土地价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

（2）其他无形资产

纳入评估范围的无形资产-其他无形资产共申报 14 项，外购的办公软件、系统、专利等，通过核实其他无形资产的账面金额无不合理支出，以核实后的审计审定金额确定评估值。

8、递延所得税资产

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。本次评估以核实后审计审定金额确认递延所得税资产的评估值。

9、负债

对于负债的评估，资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后审计报告确认的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分

析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

家具销售行业并购案例有限，与并购案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件无法通过公开渠道获知，无法对相关的折扣或溢价做出分析，并购案例法较难操作。

故本次评估采用上市公司比较法。价值比率通常选取市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）、企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）、企业价值与销售毛利比率等。市盈率（P/E）反映公司股票市场价格与公司盈利能力（每股收益）之间的关系；而市净率（P/B）反映公司股票市场价格与公司偿债能力（每股净资产）之间的关系；而市销率（P/S）更侧重于反映公司股票市场价格与公司收益基础和收益质量之间关系。由于被评估单位经营情况较差，故选取市销率（P/S）作为此次评估的价值比率。

八、评估程序实施过程和情况

本资产评估机构接受资产评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了资产评估。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

了解委评资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织资产评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本资产评估项目负责人根据制订的资产评估计划，辅导委托人、被评估单位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，要求委托人、被评估单位首先进行清查，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得和了解与委评资产有关的权属证明。

同时，依据资产评估明细表对申报资产进行现场查看，根据现场实地查看结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

（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，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的资产评估方法对资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认资产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，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据资产评估工作情况，起草资产评估报告书，并经本资产评估机构内部三级审核，最后提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）基本假设

1、持续经营假设

本次评估以持续经营为前提，持续经营是指被评估单位的经营管理业务可以按其现状持续经营下去，被评估单位在可预见的未来，不会发生重大改变。

2、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

3、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

4、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

1、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

3、除已经公布确定的情形外，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。

4、假设被评估单位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。

5、假设被评估单位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。

6、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。

7、被评估单位提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8、假设未来的还贷款和被评估单位提供给评估机构的还贷款计划一致。

9、本次评估是根据委托人提供的并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认后的福建森源家具有限公司合并口径的资产负债表的基础上进行的资产基础法评估工作，未考虑由于委托人应用的会计政策和会计核算方法不同，可能导致因委托人合并报表和母公司单体报表造成的数据差异对本次估值的影响。经我们评估测算对比，上述影响对合并报表和单体报表之间差异造成本次估值的影响较小，在可接受范围，符合稳健性原则可以忽略影响值。

10、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试，资产评估师假定被评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用。

11、限于客观条件本次资产评估无法对部分隐蔽工程进行查勘，未对被评估的建筑物、构筑物结构进行检测，资产专业人员假定被评估建筑物、构筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求，并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用。

12、截止评估基准日，被评估单位尚有部分房屋建筑物未办理权属证书，被评估单位已出具承诺函，资产评估师假定相关资产权属清晰无争议。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估基本假设和具体假设，以及本资产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，本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

福建森源家具有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日的

净资产账面值（合并报表口径）为人民币 27,861.62 万元，在满足资产评估报告成立的全部评估假设和前提条件下，经采用资产基础法评估后，其股东全部权益价值于评估基准日的评估值为人民币 26,253.57 万元（大写人民币贰亿陆仟贰佰伍拾叁万伍仟柒佰元整），评估减值 1,608.05 万元，减值率 5.77%。（评估结论详细情况见评估明细表）

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	1	51,978.74	52,436.33	457.59	0.88%
非流动资产	2	76,495.07	74,429.43	-2,065.64	-2.70%
其中：可供出售金融资产	3	565.37	566.51	1.14	0.20%
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	25.48	25.48	-	0.00%
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	55,256.51	52,835.95	-2,420.56	-4.38%
在建工程	8	2,217.39	2,146.77	-70.63	-3.19%
无形资产	9	9,043.56	9,467.97	424.41	4.69%
商誉	10	-	-	-	-
长期待摊费用	11	86.05	86.05	-	0.00%
递延所得税资产	12	8,767.75	8,767.75	-	0.00%
其他非流动资产	13	532.96	532.96	-	0.00%
资产总计	13	128,473.81	126,865.76	-1,608.05	-1.25%
流动负债	14	97,095.88	97,095.88	-	0.00%
非流动负债	15	3,516.31	3,516.31	-	0.00%
负债总计	16	100,612.19	100,612.19	-	0.00%
净 资 产	17	27,861.62	26,253.57	-1,608.05	-5.77%

评估结果与账面值比较变动主要原因：

（1）固定资产-房屋建筑物评估减值，减值原因为：（1）工程项目中有部分临时签证、停工补偿及奖励等偶然发生的成本，以及施工期较长导致资本化利息较高造成原始建造成本较高，而本次评估是按正常建设周期及常规建造成本考虑，从而造成减值；（2）工程抵债的房产项目受市场经济环境影响近期价格下跌造成。

（2）固定资产-设备评估增值，增值原因企业财务的折旧年限计提方法于评估采用的经济使用年限不同，导致评估净值增值；

（3）无形资产评估增值，增值原因主要为土地为稀缺资源，价格略有上涨造成。

（二）市场法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用价值比率-市销率对企业股东全部权益价值进行评估。经评估，福建森源家具有限公司在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的净资产账面值为 27,861.62 万元，评估值为 25,489.00 万元，

评估减值 2,373.02 万元，减值率 8.52%。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值为 25,489.00 万元，采用资产基础法测算得出的股东全部权益价值为 26,253.57 万元，两者相比较，资产基础法结果高出 764.57 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，公司房产、设备资产的基准日价格水平受当前市场供求影响。

（2）市场法评估是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场等特点，通常将受到宏观经济、政府控制以及整体市场的表现等多种条件的影响。且由于可比公司的 2019 年报数据尚未公开，因此本次市场法评估只能选用 2019 年第三季度数据，与 12 月底数据可能还是存在一定差异。

综上所述，考虑到现有整体市场受经济大环境影响，而企业本身属于生产制造业，为重资产行业，现有资产的价值更能比较准确的反映企业自身的价值，而市场法由于可比公司数据的限制条件存在于评估基准日差异，故基于稳健原则本次评估采用资产基础法的评估结果作为福建森源家具有限公司股东全部权益价值的最终结果，得出在评估基准日企业股东全部权益价值为 26,253.57 万元。

十一、特别事项说明

1、本资产评估报告的评估结论仅供委托人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。未征得本资产评估机构同意，资产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、法规规定以及委托人和相关当事方另有约定的除外。

2、本资产评估机构和签名资产评估师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；根据本资产评估机构和签名资产评估师在执业过程中收集的资料、履行的适当程序，资产评估报告陈述的内容是客观的，本资产评估机构和签名资产评估师对评估结论合理性承担相应的法律责任。

3、本次资产评估对象涉及的资产、负债清单、有关事项说明，以及与资产评估有关的重要资料均由委托人和相关当事方申报并经其签章确认。

4、本资产评估报告中的有关委托人、被评估单位和相关当事方相关描述性的文字均摘自委托人和相关当事方提供给资产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，而不应视作本资产评估机构与签名资产评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本资产评估机构与签名资产评估师不对因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5、限于客观条件及资产评估机构、资产评估师的专业能力，本资产评估机构未对委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、法律文书、历史沿革、资质证书、营业执照、权属证明、会计凭证、财务报表、账簿记录、控制关系等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

6、本次资产评估师限于客观条件对被评估资产的权属及与资产评估相关证明材料是基于资产评估师专业判断并采用一般性调查，未进行实质性核查和验证，但资产评估师的专业判断和调查结论并不能减轻或替代委托人和相关当事方提供真实权属及与资产评估相关证明资料的责任。

7、本资产评估机构和签名资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方亦不存在偏见。

8、本评估结论仅在本资产评估报告载明的评估基准日有效。资产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，才可以使用资产评估报告。

9、本资产评估报告的使用仅限于资产评估报告载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签名资产评估师及所在资产评估机构无关。

10、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

11、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，在委托人和相关当事方委托时未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

12、本次资产评估中的资产与负债数据摘自被评估单位 2019 年 12 月 31 日经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致同审字(2020)第 351ZA5898 号保留意见审计报告，资产评估是在被评估对象经过会计师审计确认后的基础上进行的。

13、本次签名资产评估师及其所在资产评估机构具备本资产评估业务所需的执业资质和相关专业资产评估经验。本次资产评估中按规定使用致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字(2020)第 351ZA5898 号审定的 2019 年 12 月 31 日账面价值（合并报

表口径)作为本次资产评估前账面价值;除此之外本资产评估过程中没有运用其他机构和专家的工作成果。

14、限于客观条件本次资产评估未对被评估设备逐一进行开机测试,资产评估师假定被评估设备的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求,并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用。

15、限于客观条件本次资产评估无法对部分隐蔽工程进行查勘,未对被评估的建筑物、构筑物结构进行检测,资产专业人员假定被评估建筑物、构筑物的物理、经济、技术指标均符合原设计建造和国家行业有关规定要求,并在本次资产评估剩余耐用年限内可以正常使用。

16、截止评估基准日,福建森源家具有限公司下属子公司广东森源蒙玛实业有限公司所持有的位于东莞市大岭山镇大环村厚大公路的一宗工业用地已设定最高额抵押,并签订了平银(农业)综字第 A016201605100001(额抵 001)号《最高额抵押担保合同》,权利人为平安银行股份有限公司泉州分行。

17、截止评估基准日,登记在福建森源股份有限公司名下的房屋建筑物、土地使用权产权系福建森源家具有限公司所有。由于福建森源股份有限公司系福建森源家具有限公司前身,后因公司股权转让后更名,但相关变更手续未办理完毕,故仍记在福建森源股份有限公司名下,提请报告使用者注意。

18、截止评估基准日,被评估单位尚有部分房屋建筑物未办理权属证书,具体如下:

序号	公司	项目名称	建筑面积	备注
1	广东蒙玛	1 号办公楼	19,918.76	房屋建筑物
2	广东蒙玛	2 号厂房	96,044.00	房屋建筑物
3	广东蒙玛	3 号宿舍楼	30,369.65	房屋建筑物
4	广东蒙玛	展厅	4,596.64	房屋建筑物
5	福建森源	黄水路东侧丹岭福康园一期工程 67 号楼 2-1203 室	83.08	房屋建筑物
6	福建森源	东莞市常平镇司马村绿湖山庄 7 栋 01 号	324.63	房屋建筑物
7	福建森源	东莞市常平镇司马村绿湖山庄 11 栋 01 号	324.87	房屋建筑物
8	福建森源	东莞市常平镇司马村绿湖山庄 13 栋 02 号	321.52	房屋建筑物

上述房屋建筑物面积均由被评估单位申报,资产评估专业人员仅能通过进行现场实地勘察、查阅预算书、购房合同等资料等方式进行核实后,以被评估单位申报的房屋建筑面积计算房屋建筑物的评估值。如实际办理房产证的房屋建筑物面积与本次申报的面积出现差异,需相应修改评估结论或重新进行评估。被评估单位已出具承诺函,承诺上述资产权属无争议。同时,由于办理相关证书的费用较小,本次评估中未考虑该事项对评估结果的

影响。

19、截止评估基准日，被评估单位存在以下涉诉或未决事宜：

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
福建森源家具有限公司	浙江亚厦装饰股份有限公司	买卖合同纠纷	绍兴市上虞区人民法院	3,717,839.16	注 1
福建永安市森源家具有限公司	上海金茂建筑装饰有限公司	买卖合同纠纷	长沙市岳麓区人民法院	1,522,500.00	注 2
福建森源家具有限公司	海南优高雅装饰工程有限公司	买卖合同纠纷	海南省乐东黎族自治县人民法院	3,151,865.00	注 3
深圳市雅源空间配饰有限公司	河南天鹅城置业有限公司	工程合同纠纷	郑州高新技术产业开发区人民法院	2,891,200.00	注 4
福建永安森源家具有限公司	三亚哈曼酒店管理有限公司	买卖合同纠纷	三亚市城郊人民法院	2,699,703.00	注 5
福建森源家具有限公司	盘锦东方银座铂尔曼酒店有限公司	买卖合同纠纷	深圳市福田区人民法院	1,917,494.30	注 6
福建森源工程安装有限公司	三亚双大国际酒店投资有限公司	买卖合同纠纷	海南省三亚市城郊人民法院	1,762,445.00	注 7
福建森源家具有限公司	福建森源木作有限公司		南安市人民法院	9,035,754.77	注 8
福建森源家具有限公司	刘永彬		泉州市中级人民法院	40,040,709.71	注 9
广东森源蒙玛实业有限公司	东莞市辉煌龙腾机械有限公司	设备工程合同纠纷	东莞市第二人民法院	2,555,894.20	注 10
福建森源家具有限公司	福建森源木作有限公司	合同纠纷	福建省南安市人民法院	7,035,537.53	注 11
厦门市港龙装饰工程有限公司	福建森源工程安装有限公司	项目定作合同纠纷	永安市人民法院	4,506,235.80	注 12
周回洪	福建森源家具有限公司	合同纠纷	南安市人民法院	6,250,261.56	注 13
海南大可家具有限公司	福建森源家具有限公司	合同纠纷	南安市人民法院	2,208,564.28	注 14
兰州富邦家具有限公司	福建森源家具有限公司	合同纠纷	南安市人民法院	4,061,163.08	注 15
三亚亚龙湾海景国际酒店有限公司	福建森源家具有限公司	买卖合同纠纷	三亚市城郊区人民法院	2,682,766.83	注 16
中国建筑第四工程局有限公司	广东森源蒙玛实业有限公司、福建森源家具有限公司	工程合同纠纷	东莞市第二人民法院	29,478,009.02	注 17
福建森源木作有限公司	福建永安市森源家具有限公司	承揽合同纠纷	福建省南安市人民法院	22,860,594.07	注 18
深圳市金鑫源家具有限公司	福建森源家具有限公司		深圳市福田区法院	6,625,767.64	注 19

注 1：福建森源家具有限公司与浙江亚厦装饰股份有限公司（以下简称“浙江亚厦”）

因三亚亚龙湾红树林度假酒店项目承揽合同纠纷，于 2017 年 10 月 16 日向上虞区人民法院提起诉讼，请求判令浙江亚夏支付工程款 3,292,688.16 元。2018 年 6 月 6 日上虞区人民法院作出一审判决驳回诉讼请求。福建森源公司不服，于 2018 年 6 月 15 日向绍兴市中级人民法院提起上诉，并于 2018 年 7 月 7 日提起鉴定申请。2018 年 8 月 24 日绍兴市中级人民法院作出二审裁定，撤销一审判决，此案发回上虞区人民法院重审。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 2：福建永安市森源家具有限公司与上海金茂建筑装饰有限公司（以下简称“上海金茂”）因长沙梅溪湖项目买卖合同纠纷，永安森源公司于 2017 年 7 月 7 日向长沙市岳麓区人民法院起诉，请求判令上海金茂支付货款 1,522,500.00 元。上海金茂于 2017 年 12 月 22 日申请鉴定，鉴定无资质。2018 年 11 月 10 日一审判决，判令上海金茂支付工程款 870,000.00 元，上海金茂不服判决向长沙市中级人民法院提起上诉。二审已开庭，截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 3：福建森源家具有限公司与海南优高雅装饰工程有限公司（以下简称“海南优高雅”）因三亚龙沐湾花园酒店项目买卖合同纠纷，福建森源公司于 2017 年 6 月 1 日向海南省乐东黎族自治县人民法院起诉，请求判令海南优高雅支付工程款 2,714,547.00 元及利息 437,318.00 元。2017 年 11 月 14 日法院作出一审判决，判令海南优高雅支付 2,714,547.00 元及利息 437,318.00 元，海南优高雅不服一审判决，海南省第二中级人民法院于 2018 年 6 月 6 日组织第二次开庭，2018 年 6 月 14 日法院作出二审判决，判令驳回上诉，维持原判。海南优高雅不服判决，向海南省高级人民法院申请再审，目前已裁定再审，海南省高级人民法院安排于 9 月 18 日听证。现海南省第二中级法院裁定将该案发回海南省乐东黎族自治县人民法院重审，已于 2020 年 1 月 9 日开庭。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 4：深圳市雅源空间配饰有限公司与河南天鹅城置业有限公司（以下简称“天鹅城置业”）因天鹅城国际大酒店艺术品工程承揽合同纠纷，雅源配饰于 2017 年 06 月 15 日向郑州高新技术产业开发区人民法院起诉，请求判令天鹅城置业支付货款 2,224,000.00 元及违约金 667,200.00 元。天鹅城置业于 2017 年 11 月 29 日提起反诉，请求解除合同退还预付款及违约金 1,148,360.00 元。现天鹅城置业向河南省高级人民法院申请再审，已于 2019 年 12 月 17 日开庭询问，待法院出再审裁定书。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 5：福建永安森源家具有限公司与三亚哈曼酒店管理有限公司（以下简称“哈曼酒店”）因三亚哈曼度假酒店项目承揽合同纠纷，2018 年 9 月 10 日永安森源公司向三亚市

城郊人民法院起诉，请求判令哈曼酒店支付进度款 1,844,982.10 元、质保金 624,201.90 元及利息 230,519.00 元。2018 年 12 月 19 日开庭审理，一审判决判令哈曼酒店支付货款及质保金 2,469,184.00 元，2019 年 9 月二审判决维持原判，驳回上诉。2019 年 10 月已向法院申请强制执行工程款 2,469,184.00 元及先行垫付的案件受理费 25,972.00 元。截至本报告日，案件尚在执行中。

注 6：福建森源家具有限公司与盘锦东方银座铂尔曼酒店有限公司（以下简称“铂尔曼公司”）因铂尔曼酒店项目承揽合同纠纷，2018 年 8 月 15 日福建森源公司向深圳市福田区人民法院起诉，请求判令铂尔曼公司进度款 1,253,728.70 元、质保金 429,000.60 元及利息 234,765.00 元。2019 年 3 月 11 日一审开庭，一审判决铂尔曼公司支付货款 1,682,729.30 元及利息，2019 年 11 月二审判决驳回上诉，维持原判。2019 年 12 月已向法院申请强制执行货款 1,682,729.30 元及利息 363,281.47 元。截至本报告日，案件尚在执行中。

注 7：福建森源工程安装有限公司与三亚双大国际酒店投资有限公司（以下简称“三亚双大”）因双大国际酒店项目装饰装修合同纠纷，工程安装公司于 2018 年 1 月 22 日起诉至海南省三亚市城郊人民法院，请求法院判令三亚双大支付进度款 1,505,767.00 元、质保金 210,000.00 元及违约金 46,678.00 元。2018 年 3 月 21 日法院已开庭审理，待判决。本公司已申请鉴定，7 月 13 日法院与鉴定机构在双大酒店进行现场勘验，鉴定机构已于 11 月 28 日出具正式鉴定结果，鉴定结果 3,955,280.00 元，相比原合同价款减少 244,720.00 元，本案 12 月 17 日再次开庭，后双方以 120.00 万元进行调解。该案正在执行阶段。

注 8：福建森源家具有限公司于 2016 年 10 月 25 日与福建森源木作有限公司（原福建森源门业有限公司，以下简称“森源木作”）签署《资产转让协议合同书》，将公司名下生产设备、车辆、办公设备等以 19,762,539.49 元转让给森源木作，森源木作于 2016 年 10 月 28 日支付款项 990 万、2018 年 4 月 27 日支付 200 万元。福建森源公司于 2018 年 12 月向南安市人民法院起诉，起诉金额为资产转让款 7,862,539.49 元、逾期付款违约金 953,215.28 元及律师费 220,000.00 元，现该案件已缴交诉讼费用，于 2019 年 3 月 7 日开庭，2019 年 5 月 8 日一审两次开庭，2019 年 7 月 3 日一审判决，判令森源木作支付我司资产转让款 7,862,539.49 元及逾期付款利息，驳回我司的其他诉讼请求。后双方都进行上诉，2019 年 10 月 15 日在泉州市中级人民法院二审开庭，2019 年 11 月 27 日二审判决，驳回双方上诉，维持原判。本公司 2020 年 1 月 13 日已向法院申请强制执行。

注 9：福建森源家具有限公司于 2016 年 12 月 22 日与刘永彬签署《股权转让协议》，约定将持有的子公司福建森源门业有限公司 92.96%股权转让给刘永彬，转让价格为

160,237,460.51元，双方约定股权转让分期付款，合同签订后已支付122,000,000.00元，尚欠福建森源公司38,237,460.51元。现该案件2019年1月份向泉州市中级人民法院申请立案，起诉金额为股权转让款38,237,460.51元、逾期付款违约金1,346,468.26元及律师费456,780.94元，已缴纳诉讼费用。2019年7月26日开庭，2019年9月30日收到该案的一审判决，判令刘永彬支付我司股权转让款38,237,460.51元及逾期付款违约金，驳回我司的其他诉讼请求。

注10：广东森源蒙玛实业有限公司与东莞市辉煌龙腾机械有限公司因设备工程合同纠纷2019年6月向东莞市第二人民法院起诉，诉请标的合计2,555,894.20元，其中违约赔偿金2,484,705.00元、维修费71,189.20元。2019年9月法院已受理该案，一审尚未开庭。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注11：福建森源家具有限公司与福建森源木作有限公司（原福建森源门业有限公司，以下简称“森源木作”）因合同纠纷2019年8月向福建省南安市人民法院（以下简称南安法院）起诉，诉请标的合计7,035,537.53元，其中代缴电费6,450,774.53元，违约金584,763.00元。2019年8月南安市人民法院立案，分别于2019年10月16日、2019年11月28日一审开庭，待法院判决。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注12：福建森源工程安装有限公司与原告厦门市港龙装饰工程有限公司（以下简称“港龙公司”）因建发央玺项目定作合同纠纷。工程安装公司于2018年6月11日收到永安市人民法院传票，港龙公司请求判令工程安装公司支付违约金2,291,963.97元、罚款1,000,000.00元、经济损失1,064,271.83元等共计4,506,235.80元。2020年1月8日收到该案一审判决，需我司支付671,326.52元，本公司已上诉，待二审审理。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注13：福建森源家具有限公司与周回洪因代理费合同纠纷，周回洪于2018年11月14日诉至南安市人民法院，要求福建森源公司支付款项6,250,261.56元及利息，法院于2019年1月17日受理，于2019年2月28日、2019年5月6日、2019年6月3日三次开庭审理，现南安市人民法院已摇号选定鉴定机构，鉴定机构正在对“苏加旭”的签名进行鉴定，尚未出具鉴定报告。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注14：福建森源家具有限公司与海南大可家俱有限公司（以下简称“大可家俱”）合同纠纷。大可家俱于2019年3月1日起诉至南安市人民法院，要求福建森源公司支付代理费1,524,309.13元及利息，该案于2019年5月6日开庭、2019年8月13日两次开庭。2019年5月23日庭审中大可家俱增加诉情，将诉讼请求变更为2,208,564.28元。2020年2月3日收到该案的一审判决，判决本公司支付大可家俱979,908.10元及预期付款利

息。本公司不服一审判决，已向泉州市中级人民法院提起上诉。

注 15：福建森源家具有限公司与兰州富邦家具有限公司（以下简称“富邦公司”）合同纠纷。富邦公司于 2019 年 1 月 14 日起诉至南安市人民法院，要求福建森源公司支付代理费及代垫样板房款 3,967,674.74 元及利息 93,488.34 元，并于 2019 年 2 月 25 日申请查封了福建森源公司账户存款 3,967,674.74 元。分别于 2019 年 4 月 23 日、7 月 23 日两次开庭审理。2020 年 2 月 27 日收到该案的一审判决，判决本公司偿还富邦公司佣金、代垫样板房款合计 3,921,352.20 元及利息。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 16：福建森源家具有限公司与三亚亚龙湾海景国际酒店有限公司（以下简称“海景酒店”）因三亚亚龙湾海景假日酒店项目买卖合同纠纷，福建森源公司于 2017 年 3 月 31 日向海南省三亚市城郊人民法院起诉，请求判令海景酒店支付工程款 5,464,856.00 元及违约金 1,639,457.00 元。2018 年 6 月 4 日法院作出一审判决，判令驳回福建森源公司的全部诉讼请求。福建森源公司不服一审判决，于 2018 年 7 月 2 日向三亚市中级人民法院提起上诉，请求法院按合同金额为依据，而不是按鉴定造价价款为依据。2018 年 12 月 7 日三亚市中级人民法院作出二审判决，认定涉案家具实际价款为 32,848,124.17 元，福建森源公司多收海景酒店支付的家具款 2,682,766.83 元。在此基础上驳回福建森源公司上诉，维持原判。海景酒店于 2019 年 1 月 4 日起诉福建森源公司，请求判令福建森源公司支付家具款 2,682,766.83 元及利息。2020 年 1 月收到该案的一审判决，判决本公司支付海景酒店 2,682,766.83 元。本公司不服一审判决，向三亚中院提起上诉，二审尚未判决。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 17：中国建筑第四工程局有限公司（以下简称“中建四局”）因工程合同纠纷 2019 年 9 月 20 日向东莞市第二人民法院起诉广东森源蒙玛实业有限公司、福建森源家具有限公司，诉请标的合计 29,478,009.02 元，其中工程款 14,638,541.09 元，质保金 12,282,265.51 元，违约金 1,984,202.42 元，律师费 573,000.00 元。2019 年 10 月 23 日收到该案的诉讼材料，2019 年 11 月 4 日本公司向东莞市第二人民法院进行反诉，诉请标的合计 12,550,572.5 元，其中水磨石改为水泥浆抹面的价差 10,760,000.00 元，化粪池改为玻璃钢的价差 226,000.00 元，工程漏水维修款 1,030,000.00 元，垫付的实验费 534,572.50 元；该案于 2019 年 11 月 13 日在东莞市第二人民法院开庭，尚在审理中，待法院判决。截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 18：福建森源木作有限公司（以下简称“木作公司”）因承揽合同纠纷 2019 年 10 月 9 日向福建省南安市人民法院起诉福建省永安市森源家具有限公司，诉请标的合计 22,860,594.07 元，其中货款 20,560,594.07 元，逾期付款损失 2,300,000.00 元。2019

年 10 月 30 日收到该案的诉讼材料，该案原定于 12 月 4 日在南安市人民法院开庭，后本公司提出管辖权异议，申请将该案移送至永安市法院审理，南安法院裁定将该案移送至永安市法院审理。木作公司不服，向泉州市中级法院提起上诉。2020 年 1 月 8 日收到泉州市中级法院的相关裁定，裁定撤销南安市人民法院做出的将该案移送永安市法院管辖的裁定，该案由南安市人民法院审理。该裁定为终审裁定。待开庭，截至本报告日，案件尚在审理过程中。

注 19：深圳市金鑫源家具有限公司 2019 年 12 月因代理费纠纷已向深圳市福田区法院申请诉前财产保全，查封、扣押或冻结福建森源家具有限公司名下价值 6,625,767.64 元的财产。2020 年 2 月 25 日收到该案的诉讼材料及开庭传票，定于 4 月 21 日开庭。

20、截止评估基准日，被评估单位存在如下担保事宜：

被担保单位名称	担保事项	金 额 (万元)	期 限	备注
一、其他公司				
福建森源设计装饰工程有限公司	银行借款	2,930.67	2017/10/9-2018/10/9	
福建森源投资有限公司	银行借款	15,000.00	2017/8/1-2019/8/10	广东森源蒙玛实业有限公司
合 计		17,930.67		

据核查，上述担保事项由股东苏加旭办理，未经被评估单位审批，由于上述担保事项未在中国人民银行征信系统登记，被评估单位未能及时发现及对外披露。除上述对外担保事项外，被评估单位尚未发现其他违规对外担保。被评估单位已要求股东苏加旭解除上述违规担保，截至报告日出具日，解除手续尚在办理中。

21、本次资产评估，评估值未考虑流动性折扣以及控制权和少数股东权益溢折价的影响。

22、资产评估师执行本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行测算并发表专业意见，资产评估师及其所在资产评估机构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对其评估对象可实现价格的保证。

23、期后事项

(1) 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

(2) 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：

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。

②资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

③由于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。

(3) 新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮、房地产等行业造成了难以量化的损失，其影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估未考虑新型冠状病毒肺炎疫情对评估值的影响。由于新型冠状病毒肺炎疫情部分资产无法进行现场查勘，如该不可抗力对评估结论产生影响资产评估师及其所在资产评估机构不承担相关责任。若该类资产对评估结论产生重大影响，需重新委托评估并相应调整评估值。至本次资产评估报告提出之日，除上述事项外，本资产评估机构和签名资产评估师在本项目的评估过程中未发现，且委托人和相关当事方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，提请有关报告使用人在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告书仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任；

2、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资产评估报告的使用人

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

4、根据有关规定，本资产评估报告应当在载明的有效期内使用。

5、本资产评估报告仅供委托人本次资产评估目的工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

6、本资产评估报告有效期自评估基准日起一年有效；即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止有效。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二〇年四月九日，为资产评估师形成评估结论日期。

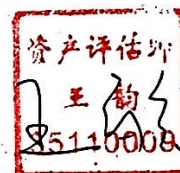
十四、评估机构盖章和资产评估师签字盖章

【本资产评估报告书文号为联合中和评报字（2020）第 1062 号，福建森源家具有限公司拟股权转让涉及的该公司股东全部权益价值评估值为 26,253.57 万元（大写人民币贰亿陆仟贰佰伍拾叁万伍仟柒佰元整），评估减值 1,608.05 万元，减值率 5.77%。】

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师：



二〇二〇年四月九日

福建森源家具有限公司拟股权转让所涉及的
福建森源家具有限公司股东全部权益价值

资产评估附件清单

1. 评估基准日审计报告复印件。
2. 委托人、被评估单位营业执照复印件。
3. 委托人承诺函、被评估单位承诺函复印件。
4. 资产评估机构公示备案公告复印件。
5. 资产评估机构法人营业执照副本复印件。
6. 签名资产评估师登记证书复印件。



营业执照

(副本) 副本编号: 5 - 2

统一社会信用代码 91350500611914012M

名称 福建森源家具有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 南安市康美镇福铁工业区

法定代表人 吴景贤

注册资本 壹亿圆整

成立日期 1999年03月16日

营业期限 1999年03月16日 至 长期

经营范围 设计、生产、销售、安装家具系列产品及防火门、防盗门；家具生产技术的研发及技术咨询、转让；自营和代理各类商品和技术的进出口；普通货物运输（但涉及前置许可、国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



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
<http://wsgs.fjaic.gov.cn/creditpub>

2018 年 7 月 30 日



营业执照

副本编号: 1 - 1

(副本)

统一社会信用代码 913501007173080101

名称 福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
类型 有限责任公司
住所 福州市鼓楼区湖东路168号宏利大厦写字楼27D

法定代表人 商光太

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2000年01月31日

营业期限 2000年01月31日 至 2050年01月31日

经营范围 从事固定资产、流动资产、房地产、土地使用权、森林资源、知识产权、无形资产等各类单项资产评估、企业整体资产评估,企业价值评估、金融不良资产评估以及市场所需的其他资产评估(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

2017



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://ws.gs.fjaic.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

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

福建联合中和资产评估土地房地产 从事证券、期货相关评估业务。
估价有限公司

批准文号：财企[2009]153号 证书编号：0591070003
变更文号：财办资[2014]27号

序列号：000140



发证时间：二〇〇九年七月

月三十日

福建省财政厅

关于福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司的 备案公告

闽财委备（榕）【2018】001号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为商光太。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 王韵

性别: 男

登记编号: 35110009

单位名称: 福建联合中和资产评估
土地房地产估价有限公司



初次登记时间: 2011-09-26

年检信息: 通过 (2018-03-27)



(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



打印时间: 2018年4月9日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：欧永华

性别：女

登记编号：35000142



单位名称：福建联合中和资产评估
土地房地产估价有限公司



初次登记时间：1998-05-01

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年5月3日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>