

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

顾家家居股份有限公司拟对外投资
涉及的泉州玺堡家居科技有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2018〕521号

(共一册 第一册)

坤元资产评估有限公司

二〇一八年十月十九日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	29
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	34
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日资产负债表.....	35
二、委托人和被评估单位法人营业执照	36
三、委托人和其他相关当事人的承诺函	38
四、签名资产评估师的承诺函	40
五、资产评估机构备案公告及资格证书	41
六、资产评估机构法人营业执照	43
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡	44
八、资产评估委托合同	46
资产基础法评估结果汇总表及明细表	50

资产评估师声明

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

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

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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

顾家家居股份有限公司拟对外投资 涉及的泉州玺堡家居科技有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕521号

摘 要

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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为顾家家居股份有限公司（以下简称顾家家居），被评估单位为泉州玺堡家居科技有限公司（以下简称玺堡家居公司）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

顾家家居拟对玺堡家居公司进行投资，为此需要对该经济行为涉及的玺堡家居公司股东全部权益价值进行评估

本次评估目的是为该经济行为提供玺堡家居公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的玺堡家居公司的股东全部权益。

评估范围为玺堡家居公司申报的并经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2018年8月31日玺堡家居公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照玺堡家居公司提供的业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2018年8月31日会计报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为286,959,253.55元、192,334,988.87元、94,624,264.68元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结论作为玺堡家居公司股东全部权益的评估值，玺堡家居公司股东全部权益的评估价值为 670,435,600.00 元（大写为人民币陆亿柒仟零肆拾叁万伍仟陆佰元整），与账面价值 94,624,264.68 元相比评估增值 575,811,335.32 元，增值率为 608.52%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对顾家家居拟投资玺堡家居公司之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

顾家家居股份有限公司拟对外投资 涉及的泉州玺堡家居科技有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕521号

顾家家居股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟对外投资涉及的泉州玺堡家居科技有限公司股东全部权益在2018年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为顾家家居股份有限公司，被评估单位为泉州玺堡家居科技有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：顾家家居股份有限公司（以下简称顾家家居）
2. 住所：浙江省杭州市经济技术开发区11号大街113号
3. 法定代表人：顾江生
4. 注册资本：42,789.10万元人民币
5. 公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)
6. 统一社会信用代码：91330100793655954W
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：沙发、床、餐桌、椅、茶几及相关零配件的设计、生产；销售：自产产品；从事上述产品及其同类产品的批发、特许经营及进出口业务，佣金代理（拍卖除外）（以上商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品）；从事装饰材料和工艺美术品的进出口业务（以上商

品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品);企业信息咨询服务;家用电器销售;家电产品的安装、维修及售后服务。(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)

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称: 泉州玺堡家居科技有限公司(以下简称玺堡家居公司)
2. 住所: 泉州市泉港区驿峰路西南侧泉州恒昂工贸有限公司(二期)内
3. 法定代表人: 刘龙滨
4. 注册资本: 5,100.00 万元人民币
5. 公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码: 91350505583132725U
7. 登记机关: 福建省泉州市泉港区市场监督管理局
8. 经营范围: 沙发、海棉床垫、弹簧床垫、枕头、软床、床架、海棉制品、乳胶制品、床上用品系列、家私系列的研究与开发、制造、加工、销售,机械设备的研发、生产与销售。(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) 企业历史沿革

1. 2011年10月,公司成立

2011年10月8日,泉州玺堡家纺科技有限公司(公司前身,以下简称玺堡家纺公司)设立,设立时注册资金800万元,其中刘龙滨出资480万元,占有60%股权;熊羽出资320万元,占有40%股权。

2011年9月13日,泉州丰泽明华联合会计师事务所出具了《验资报告》(丰泽明华验字[2011]第09-104号),对玺堡家纺公司的注册资本进行了审验,验证全体股东货币出资已全部到位。

玺堡家纺公司设立时出资情况及股权结构如下:

股东	出资额(万元)	股权比例
刘龙滨	480.00	60.00%
熊羽	320.00	40.00%
合计	800.00	100.00%

2. 2015年11月,股权转让

2015年11月，根据股权转让协议，熊羽将持有的玺堡家纺公司320万元股权转让给刘龙滨，该次股权转让完成后，玺堡家纺公司的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
刘龙滨	800.00	100.00%
合计	800.00	100.00%

3. 2016年12月，股权转让

2016年12月，根据股权转让协议，刘龙滨将持有的玺堡家纺公司800万元股权转让给泉州恒昂工贸有限公司（以下简称恒昂工贸公司），该次股权转让完成后，玺堡家纺公司的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
恒昂工贸公司	800.00	100.00%
合计	800.00	100.00%

4. 2017年2月，第一次增资

2017年2月27日，玺堡家纺公司增加注册资金2,200万元，新增部分由原股东恒昂工贸公司于2020年5月20日之前缴足，本次新增注册资金完成后，玺堡家纺公司的股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
恒昂工贸公司	3,000.00	800.00	100.00%
合计	3,000.00	800.00	100.00%

5. 2017年6月，实缴注册资金

2017年6月14日，公司股东恒昂工贸公司对尚未缴纳的认缴公司股份进行了实缴。具体的实缴情况如下：

2017年6月28日，福建中正恒瑞会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（中正恒瑞资报A字[2017]第009号），对玺堡家纺公司该次实缴资金进行了审验，验证截至2017年6月14日止，玺堡家纺公司已收到股东缴纳的出资额1,000万元，即该次实收注册资本人民币1,000万元，以货币出资。该次实缴出资后，玺堡家纺公司累计实缴注册资本为人民币1,800万元，占已登记的注册资本总额的60%。

该次注册资本补缴后，玺堡家纺公司的股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
恒昂工贸公司	3,000.00	1,800.00	100.00%

合计	3,000.00	1,800.00	100.00%
----	----------	----------	---------

6. 2017年6月，第二次增资

2017年6月28日，玺堡家纺公司增加注册资金2,000万元，新增部分由原股东恒昂工贸公司认缴，同时恒昂工贸公司对尚未缴纳的认缴公司股份进行了实缴。具体的实缴情况如下：

2017年7月10日，福建中正恒瑞会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（中正恒瑞资报A字[2017]第010号），对玺堡家纺公司该次实缴资金进行了审验，以货币出资。

该次增资及实缴出资后完成，玺堡家纺公司注册资金5,000万元，累计实缴注册资本为人民币3,800万元，占已登记的注册资本总额的76%。股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
恒昂工贸公司	5,000.00	3,800.00	100.00%
合计	5,000.00	3,800.00	100.00%

7. 2017年7月，实缴注册资金

2017年7月19日，公司股东恒昂工贸公司对尚未缴纳的认缴公司股份进行了实缴。具体的实缴情况如下：

2017年8月1日，福建中正恒瑞会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（中正恒瑞资报A字[2017]第012号），对玺堡家纺公司该次实缴资金进行了审验，验证截至2017年7月19日止，玺堡家纺公司已收到股东缴纳的出资额1,200万元，即该次实收注册资本人民币1,200万元，以货币出资。该次实缴出资后，玺堡家纺公司累计实缴注册资本为人民币5,000万元，已全部出资到位。

该次注册资本补缴后，玺堡家纺公司的股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
恒昂工贸公司	5,000.00	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	5,000.00	100.00%

8. 2018年5月，玺堡家纺公司更名

根据股东会决议，玺堡家纺公司股东同意将公司名称由“泉州玺堡家纺科技有限公司”变更为“泉州玺堡家居科技有限公司”，并于2018年5月17日完成了本次更名的工商登记。

9. 2018年7月，股权转让

根据2018年6月12日的股权转让协议，恒昂工贸公司将持有的玺堡家居公司5%股权转让给熊羽，该次股权转让事项于2018年7月2号完成工商变更登记。同月，熊羽将持有的玺堡家居公司5%股权按原受让价退还给恒昂工贸公司，并于2018年7月17日完成工商变更登记。

上述股权转让完成后，玺堡家居公司仍为恒昂工贸公司的全资子公司，股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
恒昂工贸公司	5,000.00	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	5,000.00	100.00%

10. 2018年7月，第二次增资

根据股东会决议，玺堡家居公司增加注册资金100万元，由股东恒昂工贸公司以其拥有的房产、土地、机器设备以及债务净额出资，并于2018年7月17日完成工商变更登记。

2018年8月20日，福建中正恒瑞会计师事务所有限公司出具了《专项审计报告》（中正恒瑞专审报A字[2018]第125号），对该次出资进行了审验。

该次增资完成后，玺堡家居公司的股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
恒昂工贸公司	5,100.00	5,100.00	100.00%
合计	5,100.00	5,100.00	100.00%

11. 2018年7月，股权转让

根据股权转让协议，恒昂工贸公司将持有的玺堡家居公司5.82%股权转让给熊羽，该次股权转让事项于2018年7月31号完成工商变更登记。

上述股权转让完成后，玺堡家居公司的股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
恒昂工贸公司	4,803.18	4,803.18	94.18%
熊羽	296.82	296.82	5.82%
合计	5,100.00	5,100.00	100.00%

12. 2018年8月，股权转让

根据股权转让协议，恒昂工贸公司将持有的玺堡家居公司0.755%股权转让给熊

羽；将持有的玺堡家居公司 57.855%股权转让给平潭恒翔股权投资有限公司；将持有的玺堡家居公司 35.57%股权转让给南平市恒智股权投资合伙企业（合伙企业），该次股权转让事项于 2018 年 8 月 31 号完成工商变更登记。

上述股权转让完成后，玺堡家居公司的股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
平潭恒翔股权投资有限公司	2,950.60	2,950.60	57.855%
南平市恒智股权投资合伙企业（合伙企业）	1,814.07	1,814.07	35.570%
熊羽	335.33	335.33	6.575%
合计	5,100.00	5,100.00	100.00%

历经上述股权变更及增资，截至评估基准日，玺堡家居公司的股权结构未发生变化。

三）被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

合并报表口径

单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日
资产	18,913,916.72	93,711,273.86	390,577,003.32
负债	1,091,804.53	17,937,036.74	290,983,883.64
股东权益合计	17,822,112.19	75,774,237.12	99,593,119.68
归属于母公司股东权益合计	17,822,112.19	75,774,237.12	99,593,119.68
项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
营业收入	0.00	212,859,594.93	327,261,863.83
营业成本	0.00	162,299,195.29	277,620,534.62
利润总额	-12,922.88	17,064,641.31	31,003,116.24
净利润	-12,922.88	15,952,124.93	22,818,882.56
归属于母公司股东的净利润	-12,922.88	15,952,124.93	22,818,882.56

母公司报表口径

单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日
资产	18,913,916.72	93,711,272.03	286,959,253.55
负债	1,091,804.53	17,937,036.74	192,334,988.87
股东权益	17,822,112.19	75,774,235.29	94,624,264.68
项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月

营业收入	0.00	212,859,594.93	255,849,884.33
营业成本	0.00	162,299,195.29	219,821,942.13
利润总额	-12,922.88	17,064,639.48	24,504,371.67
净利润	-12,922.88	15,952,123.10	17,850,029.39

上述年度财务报表均业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并对基准日的财务报表出具了无保留意见的审计报告。

四) 公司经营概况

玺堡家居公司成立于2011年8月,公司位于泉州市泉港区驿峰路西南侧,主营海棉、乳胶、沙发及床垫产品的研发、生产和销售业务,现共有职工近900人(含子公司)。

截至评估基准日,玺堡家居公司拥有3家全资子公司:玺堡(福建)有限公司(以下简称玺堡福建公司)、玺堡(临沂)有限公司(以下简称玺堡临沂公司)、玺堡(惠州)有限公司(以下简称玺堡惠州公司),均主营海绵床垫、弹簧床垫、沙发系列、乳胶枕头等产品的生产及销售业务。

自投产以来,玺堡家居公司依靠集研发、设计、生产为一体的技术团队,集中优势资源,研制开发了一系列产品,包括玺堡床垫系列、玺堡真皮沙发系列、玺堡功能沙发系列、玺堡布艺沙发休闲系列、玺堡减压枕头系列等,产品已远销美国、欧洲、日本等全球多个国家和地区。

玺堡家居公司于2018年9月7日在马来西亚投资设立玺堡家居(马来西亚)有限公司(以下简称玺堡马来西亚公司),预计将于近期开始投产。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人顾家家居拟对被评估单位玺堡家居公司进行投资。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

顾家家居拟对玺堡家居公司进行投资,为此需要对该经济行为涉及的玺堡家居公司股东全部权益价值进行评估

本次评估目的是为该经济行为提供玺堡家居公司股东全部权益价值的参考依

据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的玺堡家居公司的股东全部权益。

评估范围为玺堡家居公司申报的并经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2018年8月31日玺堡家居公司全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照玺堡家居公司提供的业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2018年8月31日会计报表(母公司报表口径)反映,资产、负债及股东权益的账面价值分别为286,959,253.55元、192,334,988.87元、94,624,264.68元。

具体内容如下:

单位:元

项目	账面原值	账面净值
一、流动资产		105,609,599.39
二、非流动资产		181,349,654.16
其中:长期股权投资		10,000,000.00
固定资产	137,522,322.36	134,958,447.27
在建工程		34,084.87
无形资产		35,582,780.30
其中:无形资产——土地使用权		35,582,780.30
无形资产——其他无形资产		0.00
递延所得税资产		774,341.72
资产总计		286,959,253.55
三、流动负债		192,334,988.87
四、非流动负债		0.00
负债合计		192,334,988.87
股东权益合计		94,624,264.68

其中:

列入评估范围的存货账面价值21,030,833.40元,其中账面余额21,030,833.40元,存货跌价准备0.00元,包括原材料、库存商品、发出商品、在库周转材料和在产品,除发出商品以外,均存放于玺堡家居公司的仓库及生产车间内。

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值120,749,886.00元,账面净值120,246,761.46元,减值准备0.00元,主要包括办公楼、A型1#厂房、B型1#厂房等房屋建筑物,以及围墙、道路等构筑物,在评估基准日的详细情况如下表所示:

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	29	114,966.35	118,616,112.00	118,121,878.19
2	构筑物及辅助设施	12		2,133,774.00	2,124,883.27
3	减值准备				0.00

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 16,772,436.36 元, 账面净值 14,711,685.81 元, 减值准备 0.00 元, 主要包括连续发泡机、自动发泡机等生产设备以及空调、服务器等办公设备以及车辆, 分布于玺堡家居公司的办公场地内, 在评估基准日的详细情况如下表所示:

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台(套)	600	15,856,220.54	13,860,797.40
2	固定资产—电子设备	台(套)	187	453,889.87	427,875.12
3	固定资产—车辆	辆	5	462,325.95	423,013.29
4	减值准备				0.00

列入评估范围的在建工程账面价值 34,084.87 元, 为基准日预付的电脑、起重机等设备的设备预付款。

列入评估范围的无形资产——土地使用权账面价值 35,582,780.30 元, 系 2 宗出让的工业用地, 合计土地面积 151,484.00 平方米, 均位于福建省泉州市泉港区涂岭镇。

列入评估范围的无形资产——其他无形资产包括 13 项实用新型、24 项外观设计、3 项发明、3 项发明专利申请权以及 15 项商标, 其中有 10 项商标权利人为恒昂工贸公司, 其已将商标质押给银行用于融资, 因质押尚未解除, 尚未过户给玺堡家居公司, 恒昂工贸承诺, 待质押解除之后, 无偿过户给玺堡家居公司, 故本次玺堡家居将上述 10 项商标亦列入本次评估范围内, 具体情况如下表所示:

(1) 专利及专利申请权

序号	专利类别	专利名称	专利号/专利申请号
1	发明	一种能够释放负离子的床上用品	ZL201410233684.X
2	发明	一种乳胶垫的生产设备	ZL201410234828.3
3	发明	一种含硅胶的海绵床垫	ZL201410233678.4
4	实用新型	一种新型的沙发伸展装置	ZL201520269415.9
5	实用新型	一种沙发伸展装置	ZL201520269430.3
6	实用新型	一种硅胶保健枕头	ZL201520737733.3

7	实用新型	一种新型的床垫	ZL201620482420.2
8	实用新型	一种午睡枕	ZL201620482412.8
9	实用新型	一种承托效果良好的床垫	ZL201620482403.9
10	实用新型	一种形变效果良好的床垫	ZL201620482431.0
11	实用新型	一种简易拆装的床	201720512261
12	实用新型	一种简易拆装的藤编床(中外专利均申请)	201720512250.2
13	实用新型	一种方便放置物品的折叠床架	ZL201621038649.3
14	实用新型	一种收纳方便的床	201720122375.4
15	实用新型	一种新型的叠棉机	ZL201620482423.6
16	实用新型	负离子保健枕头	ZL201520737761.5
17	外观设计	午睡枕	ZL201630200848.9
18	外观设计	舒颈枕(梦飞扬)	ZL201630170420.4
19	外观设计	沙发(LH22013)	ZL201530105214.0
20	外观设计	沙发(LH99)	ZL201530105574.0
21	外观设计	沙发(LH9031)	ZL201530105341.0
22	外观设计	沙发(LH9085)	ZL201530105595.2
23	外观设计	沙发(LH9086)	ZL201530105404.2
24	外观设计	沙发(LH9087)	ZL201530105215.5
25	外观设计	沙发(LH62013)	ZL201530105616.0
26	外观设计	沙发(LH9071)	ZL201530105243.7
27	外观设计	沙发(LH9076)	ZL201530105203.2
28	外观设计	沙发(LH9077)	ZL201530105202.8
29	外观设计	沙发(LH9078)	ZL201530105274.2
30	外观设计	沙发(LH9079)	ZL201530105246.0
31	外观设计	沙发(LH9080)	ZL201530105224.4
32	外观设计	沙发(LH9081)	ZL201530105273.8
33	外观设计	沙发(LH9083)	ZL201530105579.3
34	外观设计	沙发(LH9075)	ZL201530105240.3
35	外观设计	沙发(LH9084)	ZL201530105615.6
36	外观设计	沙发(LH172014)	ZL201530105234.8
37	外观设计	沙发(LH8941B)	ZL201530105370.7
38	外观设计	折叠床架	ZL201630462956.3
39	外观设计	舒颈调节枕	ZL201630170419.1
40	外观设计	旅行枕	201830155861.6
41	发明专利 申请权	一种高分子材料制品的制造方法	CN201810079470
42	发明专利 申请权	一种简易拆装的编藤床	CN201710324450.X
43	发明专利	一种收纳方便的床	CN201710072991.8

	申请权	
--	-----	--

(2) 商标

序号	类别	注册号	商标	有效期	权利人
1	30	10862297		2023-08-06	玺堡家居公司
2	35	10699110	蘭蒂絲	2023-05-27	玺堡家居公司
3	35	10861513		2025-05-13	玺堡家居公司
4	35	10862408		2024-06-06	玺堡家居公司
5	35	10642396	德蘭蒂斯	2023-05-20	玺堡家居公司
6	20	10955265		2023-09-13	恒昂工贸
7	20	10859038		2023-08-13	恒昂工贸
8	20	10861977		2023-08-06	恒昂工贸
9	20	10642293	德蘭蒂斯	2023-05-20	恒昂工贸
10	20	16571786	DELANDIS	2026-05-13	恒昂工贸
11	20	3480086		2024-12-27	恒昂工贸
12	20	8422967	玺堡	2021-07-13	恒昂工贸
13	24	16571940	DELANDIS	2026-05-13	恒昂工贸

14	24	13626578		2025-04-13	恒昂工贸
15	24	13626606	玺堡	2025-02-06	恒昂工贸

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2018 年 8 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《资产评估法》；
2. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）。

（三）权属依据

1. 玺堡家居公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；
3. 不动产权证、车辆行驶证、专利证书、商标证书、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位前两年及截至评估基准日的审计报告；
3. 资产所在地建设工程价格信息资料；
4. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
5. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
6. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
7. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；

8. 财政部财税[2008]170号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；
9. 福建省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
10. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
11. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
12. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
13. 从“同花顺金融数据库”查询的相关数据。
14. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率及外汇汇率；
15. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
16. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
17. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于被评估单位各项资产、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，故本次评估适宜采用资产基础法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场法评估存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

玺堡家居公司业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情

况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的玺堡家居公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法结论作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

1) 对于应收关联方款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 其余款项为可能有部分不能回收或有回收风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

（2）其他应收款

其他应收款包括应收关联方往来款、备用金、体检费等。

1) 对因发票未到而挂账的应收费用款，将其评估为零。

2) 其余款项主要包括应收关联方往来款、备用金等款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

4. 预付款项

预付款项包括货款、设备款等，经核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

5. 存货

存货包括原材料、库存商品、发出商品、在库周转材料和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 原材料

由于原材料购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

(2) 库存商品

对于配套用品和尚未完全加工完成的半成品，本次以核实后的账面余额为评估值；其他库存商品采用逆减法评估，即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值。

(3) 发出商品

发出商品采用逆减法评估，即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值。

(4) 在库周转材料

由于在库周转材料购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

(5) 在产品

在产品账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

6. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣增值税进项税额，期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

对于投资全资子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以各家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

2. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物包括工业厂房及附属建筑，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

另外，对于在核实过程中发现的账面价值计入其他固定资产中的门卫室、食堂、绿化等，本次按各建筑物单体评估。

1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

2) 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限×100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数 (K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

另外，对二手设备和闲置设备，在成新率上作适当考虑；对于在明细表中单列的、属整体设备的部件、零件等，在相应的设备评估时考虑；对于无物设备，拟评估为零。

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资金成本等若干项组成。

$$\text{重置成本} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产

班次、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

C. 对于车辆，首先按年限法和车辆行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

4. 在建工程

在建工程均系预付的设备款，经了解，支出合理，主要设备的市场价值变化不大，故以核实后账面价值为评估值。

5. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

对委估宗地 A 和宗地 B，根据玺堡家居公司提供的资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途均为工业，评估设定用途均为工业，在评估基准日 2018 年 8 月 31 日，宗地 A 的剩余使用年期为 38.83 年，宗地 B 的剩余使用年期为 42.08 年，按上述年期设定使用年期。委估宗地的实际开发程度均为规划红线外基础设施开发程度为“五通”（通水、通路、通电、通气、通电讯），规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”（通水、通路、通电、通气、通电讯）和宗地红线内场地平整。

综上所述，本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2018 年 8 月 31 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

土地使用权通行的评估方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，结合评估师收集的有关资料，根据泉州市泉港区工业用地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象为位于泉州市泉港区的工业用地，土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土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、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

6. 无形资产——其他无形资产

无形资产——其他无形资产包括账面价值未作记录的 13 项实用新型、24 项外观设计、3 项发明、3 项发明专利申请权以及 15 项商标。

评估人员查阅了相关原始记录、专利证书、商标证书等，了解了无形资产现在的使用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

1) 对于列入评估范围的 15 项商标，因玺堡家居公司的产品主要用于出口，出口后其产品所使用的品牌非玺堡家居公司所有，而内销的产品主要为海绵切片材料，商标对玺堡家居公司的经营贡献较小，本次评估时不考虑其对企业价值的影响。

2) 对于账面未记录价值的专利权及专利申请权，系相互结合一起发生作用，其贡献较难一一区分，因此本次评估对玺堡家居公司所拥有的上述专利权及专利申请权作为无形资产组合，采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算待估无形资产在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估无形资产评估价值的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中 V : 待估无形资产价值

A_i : 第 i 年无形资产纯收益

r : 折现率

n : 收益年限

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收入分成法来确定委估无形资产组合的评估价值。收入分成法系以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。通过对无形资产组合的经济寿命进行分析，并结合无形资产组合的法定年限和其他因素，确定收益年限。折现率采用无风险报酬率加风险报酬率确定。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位计提坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

企业自由现金流评估值 = $\sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$

式中：n——明确的预测年限；

CFF_t ——第 t 年的企业现金流；

r——加权平均资本成本；

t——未来的第 t 年；

P_n ——第 n 年以后的连续价值。

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 2023 年作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用（不含利息支出） - 资产减值损失 + 公允价值变动损益 + 投资收益 + 资产处置收益 + 其他收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——企业资本结构。

债务资本成本 K_d 采用现时的平均利率水平，权数采用同类上市公司平均资本结构计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c = R_f + Beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险利率

R_m ——市场回报率

Beta——权益的系统风险系数

ERP——市场的风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

2. 折现率的确定

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国债市场上长期(超过十年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

(2) 资本结构

通过“同花顺iFind”查询沪、深两市相关上市公司至2017年6月30日的资本结构，可得公司目标资本结构的取值。

(3) 企业风险系数 Beta

通过“同花顺 iFind”查询沪、深两地行业上市公司近 2 年含财务杠杆的 Beta

系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ (公式中，T为税率， β_l 为含财务杠杆的Beta系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的Beta系数，D÷E为资本结构)对各项beta调整为剔除财务杠杆因素后的Beta系数。通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的Beta系数。

(4) 市场的风险溢价

经计算分析，得到沪深300成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的ERP的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) 企业特殊风险

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

六) 非经营性资产(负债)和溢余资产的价值

非经营性资产(负债)是指与企业经营收益无关的资产(负债)。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

对非经营性资产(负债)和溢余资产以资产基础法中相应资产的评估结果确定评估值。

七) 付息债务

付息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项及相关利息。截至评估基准日，玺堡家居公司无付息债务。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2018年9月24日开始，评估报告日为2018年10月19日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和

对象、评估基准日；

2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步评估报告；

4. 对初步评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
2. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。
3. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
4. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。
5. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

(二) 具体假设

1. 本次评估中的收益预测建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基础上；
2. 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定；
3. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；
4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
5. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会

计政策在所有重大方面一致。

（三）特殊假设

根据公司原股东恒昂工贸公司及其关联公司深圳市恒昂实业有限公司、正晖聚胺脂制品（深圳）有限公司、临沂市立恒海棉制造有限公司的未来业务规划，恒昂工贸及其关联公司决定将其家居类业务转移至玺堡家居公司及下属各家子公司。

因玺堡惠州公司的厂房目前尚未确定，玺堡临沂公司的厂房目前正在建设过程中，故 2018 年 7 月开始玺堡惠州公司和玺堡临沂公司以委托加工的形式承继业务，其中玺堡惠州公司委托深圳市恒昂实业有限公司、正晖聚胺脂制品（深圳）有限公司加工海绵，玺堡临沂公司委托临沂市立恒海棉制造有限公司加工海绵，海绵加工完成后对外销售，委托加工的定价目前按照协议价确定。

本次假设未来玺堡惠州公司和玺堡临沂公司将继续以该业务模式经营，且与委托加工单位的定价模式不会出现大的变化。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，玺堡家居公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 286,959,253.55 元，评估价值 376,564,810.29 元，评估增值 89,605,556.74 元，增值率为 31.23%；

负债账面价值 192,334,988.87 元，评估价值 192,334,988.87 元；

股东全部权益账面价值 94,624,264.68 元，评估价值 184,229,821.42 元，评估增值 89,605,556.74 元，增值率为 94.70%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	105,609,599.39	109,870,491.18	4,260,891.79	4.03

二、非流动资产	181,349,654.16	266,694,319.11	85,344,664.95	47.06
其中：长期股权投资	10,000,000.00	19,720,282.52	9,720,282.52	97.20
固定资产	134,958,447.27	136,332,510.00	1,374,062.73	1.02
在建工程	34,084.87	34,084.87		
无形资产	35,582,780.30	109,833,100.00	74,250,319.70	208.67
其中：无形资产—— 土地使用权	35,582,780.30	66,433,100.00	30,850,319.70	86.70
无形资产—— 其他无形资产	0.00	43,400,000.00	43,400,000.00	
递延所得税资产	774,341.72	774,341.72		
其他非流动资产				
资产总计	286,959,253.55	376,564,810.29	89,605,556.74	31.23
三、流动负债	192,334,988.87	192,334,988.87		
四、非流动负债				
负债合计	192,334,988.87	192,334,988.87		
股东权益合计	94,624,264.68	184,229,821.42	89,605,556.74	94.70

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，玺堡家居公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为670,435,600.00元。

(三) 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

玺堡家居公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为184,229,821.42元，采用收益法评估的结果为670,435,600.00元，两者相差486,205,778.58元，差异率263.91%。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，未能对商誉等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异，以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果670,435,600.00元（大写为人民币陆亿柒仟零肆拾叁万伍仟陆佰元整）作为玺堡家居公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，本公司评估人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除以下事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

(1) 委估的配电房、二期配料车间、二期食堂等 17 项房屋建筑物（合计建筑面积 7,390.00 平方米，账面价值 3,913,050.39 元）尚未办理不动产权证，玺堡家居公司提供了相关原始建设资料，承诺上述房屋属其所有。对于尚未取得不动产权证的房屋，本次评估根据企业提供的自行测绘的建筑面积确定其建筑面积。未考虑上述测绘面积与最终权证记载面积存在差异而对评估结果可能产生的影响；亦未考虑企业为取得合法权证而可能需支付的费用对评估结果产生的影响。

(2) 委估的 15 项商标中其中有 10 项商标权利人为恒昂工贸公司，其已将商标质押给银行用于融资，因质押尚未解除，尚未过户给玺堡家居公司，恒昂工贸承诺，待质押解除之后，无偿过户给玺堡家居公司。

2. 截至评估报告出具日，玺堡家居公司存在下列房产租赁事项：

玺堡马来西亚公司在马来西亚雪兰莪州租入办公楼及厂房 143,745.50 平方尺（约 15,971.72 平方米），租期自 2018 年 9 月 1 日-2021 年 8 月 31 日，月租金 186,869.15 吉林特（约 31 万元人民币）。

本次资产基础法评估时未考虑上述租赁事项可能对评估结果产生的影响；收益法评估时对上述租赁事项在相关费用测算时予以考虑。

3. 玺堡家居公司承诺，截至评估基准日，除恒昂工贸公司因质押给银行用于融资而尚未过户到玺堡家居公司的 10 项商标外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术

检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

6. 在资产基础法评估时，除库存商品和发出商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

8. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

9. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 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、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 10 月 19 日。



坤元资产评估有限公司

资产评估师：

