

本报告依据中国资产评估准则编制

亚振家居股份有限公司
拟出资涉及的非货币资产市场价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2025]第01-1144号



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO., LTD

二〇二五年十月二十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4711020080202502184
合同编号:	NKG[2025]第 2163 号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2025]第 01-1144 号
报告名称:	亚振家居股份有限公司拟出资涉及的非货币资产市场价值项目
评估结论:	236,392,044.15 元
评估报告日:	2025 年 10 月 20 日
评估机构名称:	北方亚事资产评估有限责任公司
签名人员:	丁旭坡 (资产评估师) 会员编号: 32210126 叶佳佳 (资产评估师) 会员编号: 32200130
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025-10-23

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	25
附 件	26

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资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

（五）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。

（六）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

亚振家居股份有限公司

拟出资涉及的非货币资产市场价值

资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2025]第01-1144号

北方亚事资产评估有限责任公司接受亚振家居股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对各项资产分别采用合适的方法，按照必要的评估程序，对亚振家居股份有限公司拟出资涉及的非货币资产于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：亚振家居股份有限公司拟以持有的存货、固定资产、土地使用权和软件对江苏亚振家居有限公司出资，本次评估是确定亚振家居股份有限公司拟出资涉及的非货币资产于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值，为其提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象是亚振家居股份有限公司拟出资涉及的非货币资产于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值。评估范围所涉及的资产为亚振家居股份有限公司拟出资涉及的存货、固定资产、土地使用权和软件。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 7 月 31 日。

五、评估方法：对存货采用重置成本法和市场法，对固定资产和软件采用重置成本法，对土地使用权采用市场比较法。

六、评估结论：

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对亚振家居股份有限公司拟出资涉及的非货币资产于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作，评估结论确定如下：

亚振家居股份有限公司拟出资涉及的非货币资产于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值为 23,639.20 万元（人民币贰亿叁仟陆佰叁拾玖万贰仟元整）。

评估结论不含增值税销项税额。本次评估未考虑出资过程所涉及的一切税费（包括但不限于应缴纳的所得税、增值税、综合基金、土地增值税、印花税、契税等税金，以及过户手续费、权证费等房地产交易中规定缴纳的各项费用）。

具体评估结果详见资产评估明细表。

七、对评估结论产生影响的特别事项：

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）委估的部分房屋建筑物存在抵押事项，具体情况如下：

不动产证号	建筑物名称	用途	建筑面积 (m ²)	建成 年月
苏（2022）如东县不动产权第 0009537 号	白坯仓库	工业	3,540.25	2001 年 2 月
苏（2022）如东县不动产权第 0009537 号	漆二车间	工业	3,640.25	2001 年 5 月
苏（2022）如东县不动产权第 0009537 号	配电房	工业	59.99	2001 年 12 月
苏（2022）如东县不动产权第 0009536 号	木工车间(新)	工业	17,536.63	2004 年 1 月
苏（2022）如东县不动产权第 0009536 号	油漆车间(新)	工业	6,120.00	2004 年 3 月
苏（2022）如东县不动产权第 0009537 号	办公楼	工业	2,621.65	2004 年 4 月
苏（2022）如东县不动产权第 0009537 号	精品车间（漆场）	工业	4,245.20	2014 年 5 月
苏（2022）如东县不动产权第 0009537 号	河东传达室	工业	60.43	2017 年 12 月

抵押期限为2022年10月19日至2025年10月18日，抵押权人为中国农业银行股份有限公司如东县支行，抵押金额8,222.00万元。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响。

（二）对于纳入评估范围的存货和固定资产，由于资产总量较大，评估人员按照相关准则抽取了部分资产进行盘点，未能进行逐一核查，评估人员履行了抽取凭证、记录调查等必要的核查程序，在核实无误的基础上进行了评估。同时提醒报告使用人，使用评估报告时应考虑本次未能逐一核查可能对评估结论造成的影响。

八、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需

重新进行评估。

九、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为二〇二五年十月二十日。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



亚振家居股份有限公司

拟出资涉及的非货币资产市场价值

资产评估报告正文

北方亚事评报字[2025]第01-1144号

亚振家居股份有限公司：

北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对各项资产分别采用合适的方法，按照必要的评估程序，对亚振家居股份有限公司拟出资涉及的非货币资产于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人、产权持有人概况

本评估业务的委托人及产权持有人为亚振家居股份有限公司。

企业名称：亚振家居股份有限公司（以下简称“企业”或“亚振家居”）

统一社会信用代码：913206007206599891

企业类型：股份有限公司（上市）

企业地址：江苏省如东县曹埠镇亚振桥

法定代表人姓名：高伟

注册资本：26275.2 万元

成立日期：2000 年 08 月 15 日

营业期限：2000 年 08 月 15 日至无固定期限

经营范围：家具的设计、制造、销售；铝木门窗、楼梯扶手、房屋装饰材料

的生产、销售；家具、家居用品的批发；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；家具安装服务；房屋租赁。（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）

许可项目：住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：建筑装饰材料销售；专业设计服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告的使用人为经济行为相关的当事方、产权持有人的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

亚振家居股份有限公司拟以持有的存货、固定资产、土地使用权和软件对江苏亚振家居有限公司出资，本次评估是确定亚振家居股份有限公司拟出资涉及的非货币资产于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值，为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

一、评估对象及评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象是亚振家居股份有限公司拟出资涉及的非货币资产于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值。

评估范围所涉及的资产为亚振家居股份有限公司拟出资涉及的存货、固定资产、土地使用权和软件。

本业务评估对象和评估范围由委托人及产权持有人填写申报。委托评估对象

和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）实物资产的分布及特点

纳入评估范围内的实物资产主要为存货、房屋建（构）筑物、设备类资产。

存货资产主要位于如东县曹埠镇甜水村生产厂区内的各个仓库。

固定资产分布于如东县曹埠镇甜水村生产厂区内。

实物资产的主要特点为：

1. 存货

（1）原材料

原材料为纸箱、定制五金和各种后续生产用原料，共计 7316 项。

（2）在库周转材料

在库周转材料为各种周转用的装饰画等材料，共计 39 项。

（3）产成品（库存商品）

库存商品为各种代销商的家具产品，共计 3620 项。

（4）在产品（自制半成品）

在产品为餐椅等尚未完工的家具产品，共计 1566 项。

（5）发出商品

发出商品为已发出的家具产品，共计 189 项。

2. 房屋建（构）筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产建成于 2001 年至 2019 年之间，主要分布在如东县曹埠镇甜水村生产厂区。

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物。其中房屋建筑物共计 15 项、构筑物共计 34 项。

房屋建筑物建筑结构为钢混结构、钢结构、其他结构等，房屋建筑物主要包括河西高定车间、河西大楼等，均已办理不动产权证书。房屋建（构）筑物所占用的土地均已办理不动产权证书，为出让性质的工业用地，土地面积合计 122,962.60 m²，在无形资产-土地使用权科目中核算。

房屋建构筑截止评估基准日，所有资产均正常使用。

4. 设备类资产

本次设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。

(1) 机器设备

机器设备主要为往复式喷涂线、吊线等，共 1016 项。设备使用地点较集中，主要存放在如东县曹埠镇甜水村生产厂区内，企业对设备的管理有严格的安全、运行检测制度，日常保养与维护都较到位，至评估基准日，受外部环境变化，有 635 项设备存在不同程度闲置的状况，52 项设备待报废，除以上设备外其他设备均正常使用，使用状况良好。

(2) 车辆

车辆主要为用于公务、通勤车辆，为沃尔沃和大众汽车，共 2 辆，企业的运输设备由各相关科室统一调配管理，所有车辆均按规年检，保养良好，正常行驶。

(3) 电子设备

电子设备分别为电脑、空调、打印机等办公设备和其他电子设备，共 793 项，至评估基准日，设备均正常使用，且运行良好。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

本次企业申报的无形资产均在账面记录，为 4 项土地使用权和 3 项外购软件。

其中土地使用权均为企业的厂区用地，均位于如东市曹埠镇甜水村三组，具体情况如下：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
苏(2019)如东县不动产权第 0001859 号	河西	曹埠镇甜水村 17 组	2012 年 3 月	出让	工业	66,087.00
苏(2022)如东县不动产权第 0009537 号	河东 1	如东市曹埠镇甜水村三组	2003 年 9 月	出让	工业	22,052.00
苏(2022)如东县不动产权第 0009637 号	河东 2	如东市曹埠镇甜水村三组	2006 年 4 月	出让	工业	5,839.00
苏(2022)如东县不动产权第 0009536 号	河东 3	如东市曹埠镇甜水村三组	2003 年 9 月	出让	工业	28,984.60

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的

原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2025 年 7 月 31 日。

该评估基准日接近经济行为实现日，由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

无。

（二）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》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 73 号发布，1991 年 2 月 1 日起施行，中华人民共和国国务院令第 743 号第 3 次修订，2021 年 9 月 1 日施行）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国

务院令第 134 号公布，2017 年 11 月 19 日中华人民共和国国务院令第 691 号第 2 次修订)；

8. 《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，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令第 666 号第 3 次修订)；

9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)；

10. 《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)；

11. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号，2021 年 1 月 1 日实施)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(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〔2018〕36 号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 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〔2018〕37 号)；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)；
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；
14. 《中国资产评估协会资产评估业务信息报备管理办法》(中评协〔2021〕30 号)。

(四) 产权依据

1. 不动产权证、不动产交易中心的查询结果；
2. 土地使用权出让合同；

3. 机动车行驶证;
4. 重要资产购置合同或发票;
5. 其他资产权属证明资料。

(五) 取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率 (LPR);
2. 网上汽车价格信息资料;
3. 设备网上可予查询的价格信息资料;
4. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
5. 中国土地市场网公布的近期土地成交结果。

(六) 其他参考依据

1. 评估专业人员现场勘查记录资料;
2. 产权持有人提供的《资产评估申报表》;
3. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社);
4. 《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)。

七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定, 评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件, 恰当选择一种或多种资产评估方法进行评估。

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, 以此确定资产价值的评估方法的总称。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现, 以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较, 以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。根据市场收集、调查情况, 选择

与评估对象相类似的房地产进行比较修正，建立价格可比基础，对其交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行相应的修改，求取比准价格。

（一）存货，主要包括原材料、产成品、在产品和发出商品。

1. 原材料

评估人员通过现场查看仓储保管情况，了解仓库保管制度及定期盘点制度，抽查盘点实际库存等方法验证其账面数量的真实性和存货质量及周转情况。

在核实账、表、实物数量相符的基础上，评估人员根据调查情况和企业提供的资料分析其账面值的构成及购进时间。企业对于距离基准日一年时间之内没有出入库变动的原材料，定义为呆滞品并计提存货跌价准备；对于一年之内有出入库变动的原材料，定义为正常品。企业的原材料采用月末一次性加权平均的方式进行核算。

（1）呆滞品的评估方法

对于库存时间较长、超储积压、闲置不用但可以正常使用的材料，采用市场法评估，以其可变现净值确定评估值。

对于霉烂变质、毁损报废、无法正常使用的材料，经核实后按其残余价值确定评估值，即按照废料回收价格评估，经评估人员现场勘查和企业仓库管理人员介绍，企业持有的该部分存货已变质无明显残余价值，本次对这部分变质材料评估为 0；

（2）正常品的评估方法

对于购置时间不满一年的正常品，由于存货流动快，原材料在库时间很短，其账面值很接近市场价格，按核实后账面值确定评估值。

对于购置时间超过一年，但企业近一年存在出库记录的原材料，企业将这部分原材料定义为正常品，经评估人员现场勘查和企业仓库管理人员介绍，其实物状态与定义为呆滞品的可正常使用的材料无明显区别，属于“库存时间较长、超储积压、闲置不用但可以正常使用”范畴，本次采用同样的评估方法，按照市场法评估，以其可变现净值确定评估值。

2. 在库周转材料

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭

证进行了核查；并履行必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。经查在库周转材料流转较快，对于近期采购的周转材料，其近期价格波动不大，评估人员以账面价值确定评估值，对于采购时间超过一年的周转材料，按评估基准日时点的采购价格作为评估值。

3. 产成品（库存商品）

对于对外销售的产成品。企业对于距离基准日一年时间之内没有出入库变动的库存商品，定义为呆滞品并计提存货跌价准备；对于一年之内有出入库变动的库存商品，定义为正常品。

评估人员根据产成品经核实的数量、销售价格，以市场法确定评估价值。即在产成品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。计算公式为：

产成品的评估值=产成品数量×不含税的销售单价×[1—销售费用率—销售税金率—销售利润率×所得税税率—销售利润率×（1—所得税税率）×适当数额的税后净利润]

其中：产成品不含税销售价格根据评估基准日销售情况确定；销售费用率、销售税金率指标均依据企业近年来的会计报表综合确定；产权持有人近年均亏损，同时评估人员参照当年国资委发布的《企业绩效评价标准值》中主要经济指标统计资料，2025年家具行业的销售净利率为-2.4%，因此本次不考虑扣除所得税率和适当数额的净利润。产成品的不含税销售价格的确定方法如下：

（1）对于企业自用，用于展览、研发等用途的库存商品呆滞品，经与企业管理人员讨论，其对外售价按照其账面成本的10%确定；

（2）对于对外销售的呆滞品，经与企业管理人员讨论，其对外售价按照其商品标价的10%确定；

（3）对于企业自用，用于展览、研发等用途的库存商品正常品，经与企业管理人员讨论，其对外售价按照其账面成本的50%确定；

（4）对于对外销售的正常品，参照商品的对外标价，按照企业统计的历史折扣率计算其不含税售价。

4. 在产品（自制半成品）

根据产权持有人提供的在产品评估明细表，通过询问在产品的核算流程，审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账，对在产品的形成和转出业务进行抽查审核，对在产品的价值构成情况进行调查，经核查，在产品成本结转及时完整，金额准确，且生产周期较短，企业按实际成本记账，其成本组成内容为生产领用的原材料、制造费用、辅助材料和人工费用等，对于积压时间较长的半成品，按照其可变现净值计提了跌价准备。评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面值确认评估值。

5. 发出商品

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。本次评估发出商品按照与产成品相同的评估方法进行评估。参照当年企业的经营水平确定销售费用率、税金及附加费率。

（二）固定资产

1. 房屋建（构）筑物类

成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值 = 重置成本 × 综合成新率

（1）重置成本的确定

重置成本由以下部分组成：建安综合造价、前期费用、建设管理费用和资金成本等，各部分计算过程如下：

1) 建安综合造价

评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据估算指标或典型建筑物参考实例等资料，确定建筑安装工程量并计算定额基价，然后按现行的建筑安装工程造价计算程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的建安综合造价。

2) 前期费用和建设单位管理费用

根据建设部及江苏省有关部门颁布的有关建筑工程前期收费的标准及一般惯例，分别计算建设单位管理费用、勘察设计费、工程监理费、建设工程招标代理费等费用。

3) 资金成本

根据建设工程的合理工期、工程款投入惯例和基准日执行的银行贷款利率，测算出合理的资金成本。

(2) 成新率的确定

综合成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

根据现场勘察及委估建筑物的具体情况，以技术观察法为主、使用年限法为辅相结合，确定综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{观察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：观察成新率的确定主要以建筑物实际情况为主，根据现场勘察建筑物的结构及附属设施的配置等实际情况，对建筑物的结构、装修和设备三个部位进行打分，确定观察成新率。

年限成新率主要根据建筑物的已使用年限和尚可使用年限，计算年限成新率。

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

2. 设备类固定资产

列入评估范围内的设备类固定资产为机器设备、车辆及电子设备。

评估人员根据企业提供的机器设备、车辆、电子设备清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的机器设备、车辆和电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

$$\text{委估资产评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

根据国家有关税收政策，企业购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价不含增值税。

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的设备，参照同类设备的二手市场价格确定其评估值。

(1) 重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程费、

基础费、资金成本。

①购置价：对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价，或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格，以及物价指数调整等确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费：运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价× 运杂费率（运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定）；

③安装工程费：安装工程费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定；

④前期费用：建设工程前期费用按照行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

⑤基础费：根据基础项目预决算或概算进行测算调整确定。

⑥资金成本：对于制造及安装时间半年以上的设备考虑资金成本，按资金均匀投入计算。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用)×合理建设期×评估基准日贷款年利率/2

对于一般不需要基础、安装、厂商负责运输的，则不考虑相关费用。

(2) 综合成新率由年限成新率和观察成新率加权平均而得。

即：综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

① 专用设备和通用机器设备

年限法成新率：主要依据设备经济寿命年限、已使用年限、尚可使用年限综合计算确定。

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

观察法成新率：通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其观察新率。

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{强制报废年限} - \text{已使用年限}) / \text{强制报废年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{引导报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{引导报废里程} \times 100\%$$

现场勘察成新率通过对车辆使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其勘察成新率

市场比较法是指在评估车辆价格时，用条件类似的已成交的车辆与待估车辆相比较，以此推出待估车辆的价格。其理论依据是替代经济原则。

利用市场比较法评估车辆分为四个步骤：

第一步，收集充足的市场交易资料。

第二步，从收集的交易资料中选择可比较实例。

第三步，对所选择的比较交易实例进行修正。其中，修正的内容主要有行驶里程法修正、经济使用年限法修正。

第四步，经过上述行驶里程法修正、经济使用年限法修正，得到各比准车辆的修正价格，最终求出待评车辆价格。计算公式为：

$$\text{比准车辆修正价格} = \text{比准车辆交易价格} \times \text{行驶里程法修正率} \times \text{经济使用年限法率}$$

$$\text{待评车辆价格} = \text{各比准车辆修正价格之和} / \text{比准交易实例数}$$

（三）无形资产

纳入评估范围的无形资产为土地使用权和外购软件。

1. 土地使用权

对土地进行评估，常用的方法有收益法、市场法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照有关规范的要求，根据各种方法的使用范围，结合估价对象的具体特点以及估价目的进行。因市场比较法为首

选估价方法，同时估价对象所在区域近两年土地市场较为活跃，市场交易较为频繁，与估价对象相似案例相对容易获取，故采用市场比较法估算估价对象地价。

市场比较法是在求取一宗待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域因素及个别因素等差别，修正得出待估宗地的评估期日地价的方法。市价法的适用公式为：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E \times F \pm G$$

式中：PD:待估宗地价格

PB:比较案例宗地价格

A=待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数

B=待估宗地期日地价指数/比较案例地价交易期日情况指数

C=待估宗地区域及个别因素条件指数/比较案例宗地区域及个别因素条件指数

$$D = \left(1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{待估宗地剩余年限}} \right) / \left(1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{比较案例剩余年限}} \right)$$

E=待估宗地容积率条件指数/比较案例容积率条件指数

G=待估宗地设定开发程度与比较案例开发程度的差异

2. 其他无形资产-软件

评估人员对亚振家居提供的评估基准日外购软件评估清单进行了账表、账账核对，查核相关账簿及原始凭证，收集相关合同、协议、使用说明等资料，核实定制和外购软件的版本、配置、数量及相关权益等事项，了解外购软件的功能、用途及使用情况，采用使用年限及摊销价值等方式，根据账面价值确定软件的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2025 年 8 月 12 日至 2025 年 8 月 22 日对纳入此次评估范围内的非货币资产进行了评估。评估过程如下：

（一）接受委托阶段

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备及现场调查阶段

根据产权持有人提供的评估申报资料，评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 配合企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 查验和完善产权持有人提供的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况；查验资产评估申报表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，根据掌握的有关资料，检查资产评估申报表有无漏项等，完善评估申报表。

3. 现场实地勘察

评估人员根据不同资产的性质及特点，依据资产评估申报表，采取不同的勘察方法。实物资产的清查主要为核实资产数量、勘察使用状态。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，以做到“表”“实”相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的资产的产权进行调查，对权属资料不完善、不清晰的情况，提请企业核实。

（三）资料收集及评定估算阶段

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料，包括从市场、从委托人、产权持有人以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，合理确定评估方法，

明确各类资产的具体评估参数和价格标准，对各类资产进行估算。

（四）评估汇总、提交报告阶段

评估人员汇总各个评估对象的评估结果，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明；进行评估结果的分析、撰写评估报告。

资产评估报告、评估技术说明在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质审部审核，根据质审部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交首席评估师签发，最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）基本假设

1. 交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续使用假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）一般假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、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. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

5. 假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规。

6. 假设评估基准日后无不可抗力对委估资产造成重大不利影响。

（三）其他假设

1. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

2. 评估范围以委托人及产权持有人提供的评估申报为准。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对亚振家居股份有限公司拟出资涉及的非货币资产于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作，评估结论确定如下：

亚振家居股份有限公司拟出资涉及的非货币资产于评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值为 **23,639.20 万元（人民币贰亿叁仟陆佰叁拾玖万贰仟元整）**。

评估结论不含增值税销项税额。本次评估未考虑出资过程所涉及的一切税费

(包括但不限于应缴纳的所得税、增值税、综合基金、土地增值税、印花税、契税等税金, 以及过户手续费、权证费等房地产交易中规定缴纳的各项费用)。

具体评估结果详见资产评估明细表。

本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年, 即从2025年7月31日至2026年7月30日止的期限内有效, 超过1年有效期需重新进行评估。

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时, 应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响, 在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 委估的部分房屋建筑物存在抵押事项, 具体情况如下:

不动产证号	建筑物名称	用途	建筑面积 (m ²)	建成 年月
苏(2022)如东县不动产权第0009537号	白坯仓库	工业	3,540.25	2001年2月
苏(2022)如东县不动产权第0009537号	漆二车间	工业	3,640.25	2001年5月
苏(2022)如东县不动产权第0009537号	配电房	工业	59.99	2001年12月
苏(2022)如东县不动产权第0009536号	木工车间(新)	工业	17,536.63	2004年1月
苏(2022)如东县不动产权第0009536号	油漆车间(新)	工业	6,120.00	2004年3月
苏(2022)如东县不动产权第0009537号	办公楼	工业	2,621.65	2004年4月
苏(2022)如东县不动产权第0009537号	精品车间(漆场)	工业	4,245.20	2014年5月
苏(2022)如东县不动产权第0009537号	河东传达室	工业	60.43	2017年12月

抵押期限为2022年10月19日至2025年10月18日, 抵押权人为中国农业银行股份有限公司如东县支行, 抵押金额8,222.00万元。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响。

(二) 对于纳入评估范围的存货和固定资产, 由于资产总量较大, 评估人员按照相关准则抽取了部分资产进行盘点, 未能进行逐一核查, 评估人员履行了抽取凭证、记录调查等必要的核查程序, 在核实无误的基础上进行了评估。同时提醒报告使用人, 使用评估报告时应考虑本次未能逐一核查可能对评估结论造成的影响。

(三) 本评估报告中涉及的委估资产一般资料由委托人负责提供, 对其真实

性、合法性由委托人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

（四）对委估资产存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（五）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

评估师做了尽职调查，未发现其他从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
3. 对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。

（六）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于所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，资产评估机构及其资产评估专业人

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

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和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为二〇二五年十月二十日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北方亚事资产评估有限责任公司
(盖章)



资产评估师:
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



二〇二五年十月二十日