

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟现金收购

江苏爱德福乳胶制品有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第 868 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年六月十日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型.....	17
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	21
八、评估程序实施过程和情况.....	27
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	30
十一、特别事项说明.....	31
十二、评估报告使用限制说明.....	35
十三、评估报告日.....	36
备查文件目录	

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及纳入评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或他方式确认。

四、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。

五、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟现金收购江苏爱德福乳胶制品有限公司股权项目·资产评估报告
关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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考虑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。

七、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。

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟现金收购

江苏爱德福乳胶制品有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第 868 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受海南天然橡胶产业集团股份有限公司的委托，就海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟现金收购江苏爱德福乳胶制品有限公司股权之经济行为，对所涉及的江苏爱德福乳胶制品有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为江苏爱德福乳胶制品有限公司股东全部权益，评估范围是江苏爱德福乳胶制品有限公司的全部资产及负债。

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用收益法和市场法两种方法对江苏爱德福乳胶制品有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

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，得出江苏爱德福乳胶制品有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的评估结论如下：

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，

被评估单位在评估基准日母公司股东全部权益账面值 20,542.41 万元，评估后的股东全部权益价值为 45,889.04 万元，评估增值 25,346.63 万元，增值率为 123.39%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，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。

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟现金收购

江苏爱德福乳胶制品有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第 868 号

海南天然橡胶产业集团股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟现金收购江苏爱德福乳胶制品有限公司 80%股权项目之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为海南天然橡胶产业集团股份有限公司，被评估单位为江苏爱德福乳胶制品有限公司。委托人为被评估单位的收购方。

（一）委托人概况

公司名称：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

住 所：海口市滨海大道 103 号财富广场四层

法定代表人：王任飞

注册资金：427,942.7797 万元人民币

经济性质：国有控股

营业执照注册号：460000000173123

经营范围：天然橡胶生产、种植、加工、销售、仓储、运输,电子商

务服务,软件开发,农业种植,化肥销售,土地租赁,土地开发,畜牧业,养殖业,木业,旅游项目开发,酒店,建筑材料销售,机器制造,通讯,进出口贸易,包装业,广告。

(二) 被评估单位概况

1、公司简介

公司名称: 江苏爱德福乳胶制品有限公司

公司地址: 扬州市江都区郭村工业集中区

注册资本: 5000 万元

公司类型: 有限责任公司

营业执照注册号: 321000400012085

经营范围: 生产乳胶制品、床上用品、家具日用品,自营和代理各类商品及技术的进出口业务。

2、历史沿革

2006 年 11 月 20 日,扬州市江都区银河床垫有限公司(以下简称“银河床垫”)与 JOHANNES ANTONIUS MARIA 签订《江苏爱德福乳胶制品有限公司》(以下简称“江苏爱德福”),就投资总额、注册资本、合资各方的责任、董事会等成立中外合资企业的事项进行约定。

2006 年 11 月 27 日,江都市对外贸易与经济合作局出具“江外经贸[2006]163 号”《关于同意“江苏爱德福乳胶制品有限公司”合同、章程的批复》。根据该批复,公司名称为“江苏爱德福乳胶制品有限公司”;法定地址为“江苏省江都市郭村工业集中区”;合营公司投资双方分别为“江都市银河床垫有限公司、“荷兰 JOHANNES ANTONIUS MARIA”;合营公司投资总额 400 万美元,注册资本 300 万美元;银河床垫以等值人民币折合 153 万美元出资,占注册资本的 51%, JOHANNES ANTONIUS MARIA 以现汇 147 万美元出资,占注册资本的 49%;合营公司的经营范围为“乳胶制品、床上用品、家具日用品生产、制造、销

售”；项目经营期限为二十年。

2006年11月17日，江苏省人民政府向江苏爱德福核发“商外资苏府资字[2006]67509号”《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2006年12月5日，江苏省扬州工商行政管理局向江苏爱德福核发注册号为“企合苏扬总副字第003576号”的《企业法人营业执照》。

表1被评估单位设立时股权结构

序号	股东名称	认缴出资额 (万元美元)	出资比例%
1	扬州市江都区银河床垫有限公司	153	51
2	JOHANNES ANTONIUS MARIA	147	49
合计		300	100

2016年6月12日，江苏爱德福召开董事会并决议：（1）同意 JOHANNES ANTONIUS MARIA 将其在江苏爱德福股权 147 万美元（占注册资本的 49%）转让给银河床垫；（2）终止原合营合同、章程的履行；（3）变更企业类型，江苏爱德福由有限责任公司（中外合资）变更为内资企业有限责任公司（企业法人独资）；（4）根据法规规定由新股东重新修订江苏爱德福章程和办理相关登记变更手续；（5）JOHANNES ANTONIUS MARIA 不再持有江苏爱德福的任何股权、享有任何权利。

同日，JOHANNES ANTONIUS MARIA 与银河床垫签订《江苏爱德福乳胶制品有限公司股权转让协议》，约定 JOHANNES ANTONIUS MARIA 将其在江苏爱德福股权 147 万美元以 147 万美元的价格转让给银河床垫。同日，JOHANNES ANTONIUS MARIA 与银河床垫签订《关于终止江苏爱德福乳胶制品有限公司合同、章程的协议》。

2016年6月12日，银河床垫签署了变更后的江苏爱德福章程。

扬州市江都区商务局于2016年6月16日，向江苏爱德福核发了“扬江商发[2016]82号”《关于同意“江苏爱德福乳胶制品有限公司”股权转让

变更为内资企业的批复》，根据该批复：（1）江苏爱德福外方荷兰 JOHANNES ANTONIUS MARIA 将其持有江苏爱德福 49% 的股权全部转让给银河床垫；（2）股权全部转让后，江苏爱德福承担公司一切权利、义务、亏损、风险、债权、债务；（3）变更后江苏爱德福变更设立为内资企业，撤销其外商投资企业批准证书。

2016 年 7 月 21 日，扬州市江都区市场监督管理局向江苏爱德福核发统一社会信用代码为“91321000795370709Y”的《营业执照》，江苏爱德福公司类型

变更为有限责任公司（法人独资），注册资本为 2,321.73 万元整，营业期限变更为长期。

表 2 被评估单位上述股权转让后股权结构

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	扬州市江都区银河床垫有限公司	2,321.73	100
	合计	2,321.73	100

2016 年 5 月 12 日，银河床垫、江苏爱德福与昆山华创毅达股权投资企业（有限合伙）（以下简称“华创毅达”）、安徽高新毅达皖江产业发展创业投资基金（有限合伙）（以下简称“安徽高新”）签订《关于江苏爱德福乳胶制品有限公司之增资协议》，约定华创毅达向江苏爱德福增资 7,000 万元，其中增加注册资本 1,029.4118 万元，其余 5,970.588 万元计入资本公积，增资后持有江苏爱德福 20.59% 股权；安徽高新向江苏爱德福增资 3,000 万元，其中增加注册资本 441.1765 万元，其余 2,558.82 万元计入资本公积，增资后持有公司 8.82% 股权。

2016 年 6 月 29 日，银河床垫、江苏爱德福与华创毅达、安徽高新签订补充协议，将增资交割期限延展至 2016 年 8 月 31 日。2016 年 8 月 30 日，上述各方签订补充协议，将增资交割期限延展至 2016 年 9 月 30 日。2016 年 9 月 22 日，银河床垫做出股东决定：同意华创毅达认缴

出资 1,029.4118 万元，占江苏爱德福新增注册资本后的 20.59%；同意安徽高新认缴出资 441.1765 万元，占江苏爱德福新增注册资本后的 8.82%。同日，江苏爱德福召开股东会并决议：（1）同意江苏爱德福注册资本变更为 5,000 万元；（2）同意修改后的江苏爱德福章程。

表 3 被评估单位上述增资事项后股权结构

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	扬州市江都区银河床垫有限公司	3,529.41	70.59
2	昆山华创毅达股权投资企业（有限合伙）	1,029.41	20.59
3	安徽高新毅达皖江产业发展创业投资基金（有限合伙）	441.18	8.82
合 计		5000	100

2016 年 9 月 28 日，江苏爱德福股东召开股东会并决议：同意银河床垫将其持有的江苏爱德福股权中的 350 万元（占江苏爱德福注册资本的 7%）以 350 万元转让给庄霞妹，并通过修订后的公司章程。同日，银河床垫与庄霞妹签订《股权转让协议》。

截至评估基准日，江苏爱德福乳胶制品有限公司实收资本为 5000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

表 4 被评估单位基准日股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	扬州市江都区银河床垫有限公司	3180	63.60
2	昆山华创毅达股权投资企业（有限合伙企业）	1030	20.60
3	安徽高新毅达皖江产业发展创业投资基金（有限合伙）	440	8.80
4	庄霞妹	350	7
合 计		5000	100

3. 资产、财务及经营状况：

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，被评估单位合并口径资产总额为 32,384.66 万元，负债总额为 12,536.19 万元，净资产总额为 19,848.47 万元，实现营业收入 39,205.21 万元，净利润 3,729.89 万元；母公司资产总额为 33,064.09 万元，负债总额 12,521.67 万元，净资产额为 20,542.41

万元，实现营业收入 39,634.46 万元，净利润 4,193.27 万元。

江苏爱德福乳胶制品公司始建于 1994 年，引进来自欧洲的现代化的乳胶制品生产设备与技术，主营业务范围为进出口及国内知名品牌的 OEM/ODM，同时发展自身品牌。产品分为乳胶床垫系列、乳胶枕头等系列。

本公司最近两年的财务数据如下：

表 5 被评估单位合并口径最近两年财务数据

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	26,659.30	32,384.66
负债合计	10,540.72	12,536.19
归母所有者权益	16,118.58	19,848.47
净资产	16,118.58	19,848.47
	2017 年	2018 年
营业总收入	34,198.32	39,205.21
利润总额	2,028.52	4,580.66
归母净利润	1,653.83	3,729.89
净利润	1,653.83	3,729.89
经营活动产生的现金流量净额	-7.34	5,444.92
投资活动产生的现金流量净额	-2,608.30	-2,513.37
筹资活动产生的现金流量净额	194.47	-203.84
期末现金及现金等价物余额	1,761.33	4,487.19

表 6 被评估单位母公司最近两年财务数据

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	25,845.21	33,064.09
负债合计	9,469.06	12,521.67
净资产	16,349.15	20,542.41
	2017 年	2018 年
营业总收入	36,786.10	39,634.46
利润总额	2,250.77	5,019.41
净利润	1,869.46	4,193.27
经营活动产生的现金流量净额	926.18	4,812.51
投资活动产生的现金流量净额	-3,922.49	-1,514.49
筹资活动产生的现金流量净额	194.47	-203.84
期末现金及现金等价物余额	1,213.55	4,307.73

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人海南天然橡胶产业集团股份有限公司为被评估

单位江苏爱德福乳胶制品有限公司的收购方。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事方。

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

二、评估目的

根据《海南天然橡胶产业集团股份有限公司总裁办公会议纪要》，海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟现金收购江苏爱德福乳胶制品有限公司股权，为此需进行资产评估。

本次评估的目的是反映江苏爱德福乳胶制品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是江苏爱德福乳胶制品有限公司的股东全部权益。评估范围是江苏爱德福乳胶制品有限公司在基准日的全部资产及负债。其中，合并口径资产总额为 32,384.66 万元，负债总额为 12,536.19 万元，净资产总额为 19,848.47 万元。具体包括流动资产 21,303.14 万元，非流动资产 11,081.52 万元；流动负债 12,536.19 万元。母公司资产总额为 33,064.09 万元，负债总额 12,521.67 万元，净资产额为 20,542.41 万元。具体包括流动资产 21,614.30 万元；非流动资产 11,449.79 万元；流动负债 12,521.67 万元。

上述资产与负债数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的江苏爱德福乳胶制品有限公司 2018 年 12 月 31 日合并审计报告及被评估单位财务报表，本次评估是在经过审计的财务数据上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

江苏爱德福乳胶制品有限公司主要从事家具制造行业，主要业务为乳胶软体家具的生产与销售。

本次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、和无形资产等。

1. 主要资产法律权属状况

（1）房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物面积合计 67,717.78 平方米，其中 4 项房产已办理房屋所有权证，面积为 16,537.67 平方米；有 25 项房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，未办证房屋建筑面积 51,180.11 平方米。

（2）土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权 5 宗合计面积为 159,039.00 平方米，均为出让地，其中 2 宗未取得国有土地使用证，合计面积为 66,308.00 平方米。

2. 主要资产经济状况

截至评估基准日，被评估单位纳入本次评估范围的主要资产为自用资产。

3. 主要资产物理状况

截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物类、设备类资产均正常使用。

4. 长期股权投资概况

截至评估基准日，江苏爱德福乳胶制品有限公司母公司长期股权投资共涉及下属 2 家二级子公司，其中 1 家全资子公司，1 家控股公司（2018 年 12 月 27 日成立，截止评估基准日未实际注资，尚未开展业务，亦未

建账)。纳入本次评估范围的长期股权投资为 1 项, 情况如下:

(1) 安徽可可美家乳胶制品有限公司

公司名称: 安徽可可美家乳胶制品有限公司

公司地址: 天长市秦栏经济开发区

注册资本: 5000 万元人民币

公司类型: 有限责任公司

营业执照注册号: 341181000115411

经营范围: 乳胶床垫(不含危险化学品)、乳胶枕头(不含危险化学品)、床上用品、纺织制品、家具(不含木制品)加工、销售;自营或代理各类商品和技术的进出口业务(但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)

截至评估基准日, 安徽可可美家乳胶制品有限公司股东名称、出资额和出资比例如下:

表 7 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额(万元人民币)	出资比例%
1	江苏爱德福乳胶制品有限公司	5,000	100
合计		5,000	100

截至评估基准日, 安徽可可美家乳胶制品有限公司基本财务数据如下:

表 8 基准日基本财务数据

单位: 人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日
总资产	8,002.53	7,929.97
负债合计	3,323.10	3,713.92
净资产	4,679.43	4,216.05
	2017年	2018年
营业总收入	3,817.30	11,137.58
利润总额	-222.25	-438.75
净利润	-215.63	-463.38

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位申报的无形资产为 5 项土地使用权、外购软件；账面未记录的 25 项注册商标、23 项专利及 1 个域名。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位申报评估的表外资产为 25 项注册商标、23 项专利及 1 个域名。具体情况如下：

表 9 被评估单位注册商标概况

序号	权利人	商标	注册号	有效期限	取得方式
1	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	LEDIA	28384505	2018.12.14- 2028.12.13	原始取得
2	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	Enkevco	27651066	2018.12.07- 2028.12.06	原始取得
3	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	宜荷	27647607	2018.11.28- 2028.11.27	原始取得
4	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	Seven Zone	27641929	2018.12.07- 2028.12.06	原始取得
5	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	伊卡芙	27641916	2018.12.21- 2028.12.20	原始取得
6	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	7 区	27631493	2018.12.21- 2028.12.20	原始取得
7	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	可可美家	21732000	2017.12.14- 2027.12.13	原始取得
8	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	Cocomiky	21438003	2017.11.21- 2027.11.20	原始取得
9	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	Cocomiky	21438002	2017.11.21- 2027.11.20	原始取得
10	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	爱德福	21406976	2017.11.21- 2027.11.20	原始取得
11	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	爱德福	21406975	2017.11.21- 2027.11.20	原始取得
12	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	爱德福	21406974	2017.11.21- 2027.11.20	原始取得
13	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司	爱德福	21406973	2017.11.21- 2027.11.20	原始取得

14	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司		21406972	2017.11.21- 2027.11.20	原始取得
15	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司		21406894	2017.11.21- 2027.11.20	原始取得
16	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司		21406893	2017.11.21- 2027.11.20	原始取得
17	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司		21406892	2017.11.21- 2027.11.20	原始取得
18	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司		14183631	2015.04.28- 2025.04.27	原始取得
19	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司		7970901	2011.02.21- 2021.02.20	原始取得
20	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司		7843042	2011.02.28- 2021.02.27	受让取得
21	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司		6796005	2010.04.07- 2020.04.06	原始取得
22	江苏爱德福 乳胶制品有 限公司		4128442	2017.04.07- 2027.04.0	受让取得
24	扬州市梦怡 舒日用品贸 易有限公司		12871819	2014.12.28- 2024.12.27	原始取得
25	扬州市梦怡 舒日用品贸 易有限公司		8648855	2011.09.21- 2021.09.20	原始取得

表 10 被评估单位专利概况

序号	权利人	专利名称	专利类型	专利号	发明人	申请日
1	江苏爱德福乳胶 制品有限公司	一种乳胶发泡制品生 产装置	发明	200710022797.5	李广明	2007.05.31
2	江苏爱德福乳胶 制品有限公司	一种连续生产乳胶发 泡制品的链板	发明	200710022796.0	李广明	2007.05.31
3	江苏爱德福乳胶 制品有限公司	一种乳胶床垫流水生 产设备及乳胶床垫制 垫工艺	发明	201310267286.5	庄晓亮	2013.06.30
4	江苏爱德福乳胶 制品有限公司	一种一体化设置的乳 胶棉生产系统及切割 乳胶棉的方法	发明	201310267283.1	庄晓亮	2013.06.30

5	江苏爱德福乳胶制品有限公司	应用于乳胶棉产品的龙门式打孔机	实用新型	201320381218.7	庄晓亮	2013.06.30
6	江苏爱德福乳胶制品有限公司	乳胶在线清洗和脱水装置	实用新型	201320381217.2	庄晓亮	2013.06.30
7	江苏爱德福乳胶制品有限公司	一种一体化设置的乳胶棉生产系统	实用新型	201320381216.8	庄晓亮	2013.06.30
8	江苏爱德福乳胶制品有限公司	连续式制造乳胶棉纹理的装置	实用新型	201320381213.4	庄晓亮	2013.06.30
9	江苏爱德福乳胶制品有限公司	乳胶垫烘干设备	实用新型	201420217639.0	庄晓亮	2014.04.30
10	江苏爱德福乳胶制品有限公司	一种新型床垫片料	实用新型	201420217475.1	庄晓亮	2014.04.30
11	江苏爱德福乳胶制品有限公司	一种宽幅不锈钢带生产装置	实用新型	201520246710.2	仲俊、庄晓亮	2015.04.22
12	江苏爱德福乳胶制品有限公司	一种乳胶床垫硫化烘箱设备	实用新型	201621000388.6	庄晓亮	2016.08.31
13	江苏爱德福乳胶制品有限公司	一种SSF自动化配胶系统	实用新型	201621055647.5	庄晓亮	2016.09.14
14	江苏爱德福乳胶制品有限公司	一种带有报警装置的乳胶制品发泡剂装置	实用新型	201621055646.0	庄晓亮	2016.09.14
5	江苏爱德福乳胶制品有限公司	一种新型发泡剂用发泡头	实用新型	201621055494.4	庄晓亮	2016.09.14
16	江苏爱德福乳胶制品有限公司	乳胶床垫自动增滑上粉设备	实用新型	201720545345.4	庄晓亮	2017.05.16
17	江苏爱德福乳胶制品有限公司	一种采用高频硫化生产乳胶床垫的设备	实用新型	201721609204.0	庄晓亮	2017.11.24
18	江苏爱德福乳胶制品有限公司	新型护颈枕	实用新型	201721716530.1	庄晓亮	2017.12.11
19	江苏爱德福乳胶制品有限公司	护颈枕	实用新型	201721726588.4	庄晓亮	2017.12.12
20	江苏爱德福乳胶制品有限公司	一种乳胶产品成型用模具	实用新型	201721748801.1	庄晓亮	2017.12.14
21	江苏爱德福乳胶制品有限公司	一种弹簧乳胶床垫	实用新型	201721766291.0	庄晓亮	2017.12.15
22	江苏爱德福乳胶制品有限公司	圆网式干燥机	实用新型	201721773864.2	庄晓亮	2017.12.18

23	江苏爱德福乳胶制品有限公司	一种乳胶生产线用自动压模装置	实用新型	201820492280.6	庄晓亮	2018.04.08
----	---------------	----------------	------	----------------	-----	------------

表 11 被评估单位域名概况

序号	权利人	网站名称	网站域名	网站 IP	备案登记日期
1	江苏爱德福乳胶制品有限公司	爱德福网	jsadflatex.com	121.42.121.246	2016.12.20

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

上述资产与负债数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的江苏爱德福乳胶制品有限公司 2018 年 12 月 31 日合并审计报告及被评估单位财务报表，本次评估是在经过审计的财务数据上进行的。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2018 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、《海南天然橡胶产业集团股份有限公司总裁办公会议纪要》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);
- 3、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过,自2016年12月1日起施行);
- 4、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号,2007年10月1日起施行);
- 5、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);
- 6、《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);
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号(2005年8月25日);
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003);
- 11、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资委、财政部国资发产权[2006]306号);
- 12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941号);
- 13、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》

(国资发产权〔2013〕64号);

14、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

15、《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会127号令,2016年);

16、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

17、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号);

18、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);

19、《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);

20、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》国土资发〔2008〕308号;

21、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);

22、《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);

23、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

24、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

25、《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);

26、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 6、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 8、《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);
- 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、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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)。

(四) 资产权属依据

- 1、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《机动车行驶证》等;
- 2、重要资产购置合同或凭证;
- 3、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行;
- 2、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、委托人及被评估单位提供的预测性财务信息(盈利预测);

- 2、江苏爱德福乳胶制品有限公司 2018 年 12 月 31 日合并审计报告（众环审字[2019]170081 号）；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 4、wind 资讯金融终端；
- 5、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 6、其他参考资料。

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、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估的目的是反映江苏爱德福乳胶制品有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟现金收购江苏爱德福乳胶制品有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。被评估单位固定资产主要为根据自身用途自建，设备主要为专用设备，通用性较差。本次评估目的为股权收购，收购股权应主要着眼于被评估单位未来的经营水平，故本次评估未采用资产基础法进行评估。

收益法是在现有的规模及资产状况的前提下，从企业获利能力角度

反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。被评估单位历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。被评估单位属于家具制造业，在 A 股市场有一定数量的可比公司，因此本次评估可以选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用收益法和市场法进行评估。

（二）收益法简介

1、概述

根据国家管理部门的有关规定和《资产评估执业准则—企业价值》，以及国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算评估对象的权益资本价值。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。其基本思路是通过估算企业在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方

法 (DCF), 估算企业的经营性资产的价值, 再加上企业合并口径报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值, 来得到企业的企业价值, 并由企业价值经扣减付息债务价值后, 得出企业的股东全部权益价值 (净资产)。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D - M \quad (1)$$

式中:

E: 股东全部权益价值 (净资产);

B: 企业整体价值;

$$B = P + \sum C_i + I \quad (2)$$

P: 经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 未来第*i*年的预期收益 (企业自由现金流量);

R_n : 收益期的预期收益 (企业自由现金流量);

r: 折现率;

n: 未来预测收益期。

$\sum C_i$: 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C1: 被评估单位基准日存在的流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

C2: 被评估单位基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

D: 被评估单位的付息债务价值;

I: 被评估单位长期股权投资价值;

M: 被评估单位少数股东权益价值;

(2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

追加资本 = 资产更新投资 + 营运资本增加额 + 新增长期资产投资 (新增固定资产或其他长期资产) (6)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量,并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型 (WACC) 确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e : 股权资本成本,按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_t ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

β_x ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中：

$Cov(R_x, R_p)$ ：一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

σ_p ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

（三）市场法简介

根据《资产评估执业准则—企业价值》中市场法的定义：获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。运用市场法评估企业价值需要满足两个基本前提条件：

要有一个活跃的公开的市场。在这个市场上成交价格基本上反映

市场买卖双方的行情，因此可以排除个别交易的偶然性。我国股票市场经过多年的发展，逐渐由不规范向规范发展，上市公司质量也逐步提高，虽然市场仍未充分发育，但随着股票总市值超过国民生产总值，股票市场在经济生活中的地位越来越重要，股票交易也是趋活跃，股票市场是成为国民经济发展的晴雨表。

在这个公开市场上要有可比的企业及其交易活动，且交易活动应能较好反映企业价值的趋势。企业及其交易的可比性是指选择的可比企业及其交易活动是在近期公开市场上已经发生过的，且与待评估的目标企业及其即将发生的业务活动相似。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

被评估单位所在行业为家具制造业，本次评估采用上市公司比较法，通过选取同行业可比上市公司，并进行分析调整后确定委估企业归属母公司所有者权益于评估基准日的价值。

（1）可比公司的选取

被评估单位所在行业为家具制造业，本次评估选取申银万国行业分类家具制造业企业作为可比公司。

（2）价值比率的选取

在市场法评估中所采用的价值比率一般有市净率、市盈率等。本次评估对常用的价值比率进行相关性分析、发现采用净利润作为自变量对市值进行回归分析，自变量与因变量间的相关性、拟合优度、样本拟合优度及标准差均表现最佳。

市盈率指标是应用较为广泛的，市盈率指标综合了投资的成本与收益两个方面，可以量化的分析反应企业未来预期收益、发展潜力等方面对企业价值的影响。在综合考虑定性及定量分析结果后，本次评估最

终采用市盈率（PE）作为价值比率。

（3）计算企业股东权益价值

参考同类行业可比公司的市盈率水平得出被评估单位市盈率，乘以被评估单位扣除非经常性损益归属于母公司净利润，在此基础上，考虑其他调整因素后，得出被评估单位归属母公司所有者权益价值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2019年2月上旬，委托人召集本项目启动会及各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作，评估项目组人员对各被评估单位委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2019年2月下旬。主要工作如下：

1、对委托人、标的企业财务、业务等管理人员和相关当事人进行访谈。

2、对标的企业收益预测进行核查验证。

3、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

4、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

- 5、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了必要的清查核实。
- 6、对企业提供的权属资料进行查验。
- 7、对被评估单位提供的盈利预测进行修订。
- 8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2019年3月至5月，对初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、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。

2、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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；
2. 基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 基准日后被评估单位所在国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 被评估单位在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
5. 被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，并严格遵循基准日确定的经营战略变更模式持续经营。
6. 被评估单位经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。
7. 被评估单位在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等按照管理层在基准日已明确的规划发展进行预测。不考虑未来可能由于管理层变动、经营策略再次调整以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变动所带来的损益。
8. 在未来的经营期内，被评估单位的各项期间费用仍将保持其最近几年的发生水平和变化趋势。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。
9. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

10. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

11. 不考虑未来可能由于管理层、商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益。

当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对江苏爱德福乳胶制品有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

(一)收益法评估结论

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，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。江苏爱德福乳胶制品有限公司在评估基准日母公司股东全部权益账面值 20,542.41 万元，评估后的股东全部权益价值为 45,889.04 万元，评估增值 25,346.63 万元，增值率为 123.39%。

(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，采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估。江苏爱德福乳胶制品有限公司在评估基准日母公司股东全部权益账面值 20,542.41 万元，评估后的股东全部权益价值为 46,239.30 万元，评估增值 25,696.89 万元，增值率为 125.09%。

(三) 评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、两种评估方法差异的原因

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。市场法是通过在上市公司中寻找与被评估单位同行业，主营业务类似或相关的可比公司，通过对其价值进行比较和调整修正得出被评估单位的价值，市场法评估受市场环境、交易条件等条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

2、评估结论的选取

被评估单位主要的业务内容是乳胶制品家具的生产及销售，委托人拟收购该公司股权，应主要着眼于该公司未来的收益能力。且市场法价格受市场环境、交易条件等变化，交易价格会在股权内在价值的基础上上下波动，同时对于被评估单位未来经营状况变动的情况缺乏有效体现。

故本次评估采用收益法评估结果作为最终评估结论。

以收益法评估结果，得出在评估基准日江苏爱德福乳胶制品有限公司股东全部权益价值为 45,889.04 万元。在确定江苏爱德福乳胶制品有限公司全部权益价值时，评估师没有考虑股权流动性及控股权溢价对评估结果的影响。

十一、特别事项说明

(一) 权属瑕疵及受限事项

纳入本次评估范围的房屋建筑物面积合计 67,717.78 平方米，其中 4 项房产已办理房屋所有权证，面积为 16537.67 平方米；有 26 项房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，未办证房屋建筑面积 51,180.11 平方米。

对于江苏爱德福乳胶制品有限公司由于未按照法律程序办理报建手续，导致未办理房产证的房产，被评估单位出具了相关说明，承诺未

办证房产权属归其所有，不存在产权纠纷。

对于未办理房产证的房产的面积，评估机构在对其进行必要的现场清查盘点核实后，以企业申报的测量面积进行估算，未考虑后续办证费用对评估价值的影响，特此提请报告使用人注意。具体情况见下表：

表 12 无证房产统计表

序号	所处厂区	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	江苏爱德福乳胶制品有限公司	1#、2#房屋间钢棚	2015/5/30	1672.6
2	江苏爱德福乳胶制品有限公司	1#、8#房屋间钢棚	2016/5/30	470.8
3	江苏爱德福乳胶制品有限公司	5#房屋-厂房 (幢号 5)	2008/12/31	2112.74
4	江苏爱德福乳胶制品有限公司	6#房屋-综合楼 (幢号 4)	2007/10/31	870.5
5	江苏爱德福乳胶制品有限公司	8#房屋-厂房 (幢号 3)	2009/3/31	2782.66
6	江苏爱德福乳胶制品有限公司	8#房屋与围墙间钢棚	2015/10/31	331.12
7	江苏爱德福乳胶制品有限公司	8#、9#房屋间钢棚	2014/10/31	295.8
8	江苏爱德福乳胶制品有限公司	9#房屋-厂房 (幢号 2)	2008/2/28	11116.86
9	江苏爱德福乳胶制品有限公司	10#房屋-配电室	2007/10/31	52.17
10	江苏爱德福乳胶制品有限公司	11#房屋-配电室	2007/10/31	57.57
11	江苏爱德福乳胶制品有限公司	12#房屋-锅炉房	2007/10/31	155.27
12	江苏爱德福乳胶制品有限公司	13#房屋-锅炉房	2014/12/31	168.76
13	江苏爱德福乳胶制品有限公司	14#房屋-厂房 (幢号 1)	2008/2/28	1304.79
14	江苏爱德福乳胶制品有限公司	15#房屋-仓库	2009/12/31	384.09
15	江苏爱德福乳胶制品有限公司	15#、16#间钢棚	2016/5/30	328.88
16	江苏爱德福乳胶制品有限公司	16#房屋-办公楼	2011/1/31	1777.88
17	江苏爱德福乳胶制品有限公司	17#房屋-传达室	2007/9/30	31.78
18	江苏爱德福乳胶制品有限公司	18#房屋-传达室	2007/9/30	35.81
19	江苏爱德福乳胶制品有限公司	展厅	2018/12/31	6386.8
20	安徽可可美嘉乳胶制品有限公司	1 号厂房	2018/2/1	10080
21	安徽可可美嘉乳胶制品有限公司	2 号厂房	2018/2/1	6000
22	安徽可可美嘉乳胶制品有限公司	3 号厂房	2018/2/1	1600
23	安徽可可美嘉乳胶制品有限公司	宿舍楼	2018/2/1	2621.4
24	安徽可可美嘉乳胶制品有限公司	4 号厂房	2018/2/1	1463
25	安徽可可美嘉乳胶制品有限公司	5 号厂房	2018/2/1	1278
26	安徽可可美嘉乳胶制品有限公司	6 号厂房	2018/8/1	4187.63

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权 5 宗合计面积为 159,039.00 平方米，均为出让地，其中 2 宗未取得国有土地使用证，合计面积为 66,308.00 平方米。由于 2 宗土地使用权尚未取得国有土地使用证（正在办理中），办证后可能与实际证载面积存在差异，特此提请

报告使用人注意。

表 13 无证土地统计表

宗地名称	所属厂区	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
厂区用地 2	安徽可可美嘉乳胶制品有限公司	天长市秦栏经济开发区 东升路	2018/10/11	出让	工业	39699
厂区用地 4	安徽可可美嘉乳胶制品有限公司	天长市秦栏经济开发区 东升路	2018/10/11	出让	工业	26609

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无

(三) 抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况

无

(四) 重大期后事项

1、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日原 17% 增值税率（2018 年 5 月 1 日起调整为 16%）下调为 13%。本次评估在预测时考虑上述变动对未来经营情况带来的影响。

(五) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的申报表、报表及有

关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6. 本次评估的盈利预测由被评估单位提供，评估人员通过调查、访谈、核实等必要过程对其可实现性进行了解并于被评估单位进行多次沟通，评估结论建立在评估对象产权所有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

7. 本次评估测算的各项参数取值不考虑交易所发生的各项税费。

8. 本次评估财务数据为采信审计后的财务数据，审计对2018年的财务数据做了必要的核实调整工作，本次评估涉及2017年财务数据仅作为期初数进行披露。

9. 江苏爱德福乳胶制品有限公司占股51%的控股子公司海南好舒福天然乳胶制品有限公司于2018年12月24日成立，截至评估基准日未实际出资，未开展任何业务，亦未建账，故本次未对其进行评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(二) 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师不承担责任;

(三) 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;

(四) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有, 未经委托人许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(五) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 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对评估对象可实现价格的保证。

(七) 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2018年12月31日至2019年12月30日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年六月十日。

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：胡为

资产评估师：徐冰峰
23040007

资产评估师：韩荣
11030017

二〇一九年六月十日

附件目录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、中审众环会计师事务所专项审计报告（复印件）；
- 3、委托人和被评估单位营业执照（复印件）；
- 4、委托人及被评估单位承诺函；
- 5、资产评估师承诺函；
- 6、中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件)；
- 7、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 8、签字资产评估师资格证书(复印件)。