

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

喜临门家具股份有限公司拟收购股权涉及的嘉兴米兰
映像家具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〔2017〕651 号

（共 1 册，第 1 册）

坤元资产评估有限公司

二〇一七年十一月七日

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、被评估单位及其他评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估过程实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日财务报表	30
二、委托人及被评估单位法人营业执照	32
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	34
四、委托人及被评估单位的承诺函	42
五、签名资产评估师的承诺函	44
六、资产评估机构资格证明文件	45
七、资产评估机构法人营业执照	47
八、签名资产评估师资格证明文件	48
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、负债清单由委托人、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，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关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

喜临门家具股份有限公司拟收购股权涉及的嘉兴米兰 映像家具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〔2017〕651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评估报告使用人

本次资产评估的委托人为喜临门家具股份有限公司(以下简称喜临门股份公司),本次资产评估的被评估单位为嘉兴米兰映像家具有限公司(以下简称米兰映像公司)。

根据《资产评估委托合同书》,本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

喜临门股份公司拟收购米兰映像公司的股权,根据资产评估委托合同的约定,需要对米兰映像公司的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米兰映像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

根据资产评估委托合同的约定,评估对象为涉及上述经济行为的米兰映像公司的股东全部权益。

评估范围为米兰映像公司申报并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2017年8月31日公司全部资产及相关负债。按照米兰映像公司提供的业经审计的会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为363,342,414.47元,246,989,962.98元和116,352,451.49元。

四、价值类型及其定义

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 2017 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米兰映像公司股东全部权益的评估值，米兰映像公司股东全部权益的评估价值为 610,502,800.00 元（大写为人民币陆亿壹仟零伍拾万贰仟捌佰元整）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 8 月 31 日起至 2018 年 8 月 30 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

账列《固定资产——构筑物及其他辅助设施》的停车场（面积 550.00 平方米）和账列《在建工程——土建工程》的绿化景观工程项目（账面价值 720,720.72 元）位于米兰映像公司的用地红线外。米兰映像公司已提供了相关原始建设资料，证明上述资产属米兰映像公司所有。

本次评估以米兰映像公司能正常持续使用上述构筑物为前提。

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。

喜临门家具股份有限公司拟收购股权涉及的嘉兴米 兰映像家具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〔2017〕651号

喜临门家具股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的嘉兴米兰映像家具有限公司股东全部权益在 2017 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、被评估单位及其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为喜临门家具股份有限公司，被评估单位为嘉兴米兰映像家具有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：喜临门家具股份有限公司（以下简称喜临门股份公司）
2. 住所：浙江省绍兴市越城区灵芝镇二环北路1号
3. 法定代表人：陈阿裕
4. 注册资本：叁亿玖仟肆佰贰拾伍万柒仟柒佰捌拾柒元
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000143011639A
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：软垫家俱，钢木家俱，床上用品，日用金属制品，服装鞋帽，文具，办公用品，装饰材料及装潢材料（除危险化学品），海绵、工艺制品的生产、加工、销售；家俱产品的零售；经营进出口业务；仓储服务；家俱信息咨询服务。（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：嘉兴米兰映像家具有限公司(以下简称米兰映像公司)
2. 住所：嘉兴市秀洲区王江泾镇欣悦路170号
3. 法定代表人：沙瓦多利·帝托·帝马乔
4. 注册资本：壹仟贰佰陆拾万美元
5. 公司类型：有限责任公司（外商合资）
6. 统一社会信用代码：913304006816937107
7. 发照机关：嘉兴市市场监督管理局

8. 经营范围：家具及其半成品和配件的制造，自产产品的销售；上述产品及同类产品、机械设备、变压器、发动机、驱动器、工艺品、纺织品、厨房用具、灯具、日用杂货、五金产品、皮及皮具、木材及木制品、陶器、装饰物品和包装材料的批发、进出口及佣金代理（拍卖除外）。上述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。（上述经营范围不含国家规定禁止外商投资和许可经营的项目。）（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

米兰映像公司成立于2008年12月，初始注册资本为20万美元，为丝凤兰有限公司的全资子公司。

2009年10月，根据公司股东会决议，米兰映像公司决定增加注册资本980万美元。2010年5月12日，米兰映像公司就本次增资完成了工商变更登记手续，增资后注册资本为1,000万美元。

2011年7月22日，米兰映像公司通过股东会决议，同意丝凤兰有限公司将其所持米兰映像公司49%的股权转让给西曼斯特股份有限公司。

2012年3月，根据公司股东会决议，米兰映像公司决定增加注册资本260万美元，增资后注册资本为1,260.00万美金，股权结构如下：

股东名称	出资额(万美元)	出资比例
丝凤兰有限公司	642.60	51.00%
西曼斯特股份有限公司	617.40	49.00%
合计	1,260.00	100.00%

历经两次增资以及一次股权转让后，截至评估基准日，米兰映像公司的注册资本及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:

单位: 人民币元			
项目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	基准日
资产	261,581,381.46	319,888,198.24	363,342,414.47
负债	172,825,300.04	212,394,617.98	246,989,962.98
所有者权益	88,756,081.42	107,493,580.26	116,352,451.49
项目名称	2015年	2016年	2017年1-8月
营业收入	371,986,992.56	367,096,852.11	256,533,754.47
营业成本	339,528,826.34	297,657,407.95	205,789,969.70
利润总额	6,484,583.53	24,385,583.99	11,857,618.12
净利润	6,484,583.53	18,737,498.84	8,858,871.23

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计,且均出具了无保留意见的审计报告。

四) 公司经营概况

米兰映像公司的主营业务为客厅及卧室中高档软体家具产品的研发、设计、生产与销售,产品包括沙发、软床以及配套产品等。其中,沙发是公司的主要产品,自主品牌定位为中高端,包括M&D Milano&design全皮产品和M&D Casaitalia半皮产品,且代理了更高端的Chateaud'AX系列产品,满足了不同销售群体的需求。

目前,公司在中国拥有179家M&D Milano&design全皮产品专卖店、89家M&D Casaitalia半皮产品专卖店及41家Chateaud'AX专卖店,均为经销商模式。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》,本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

喜临门股份公司拟收购米兰映像公司股权,根据资产评估委托合同的约定,需要对该经济行为涉及的米兰映像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米兰映像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

根据资产评估委托合同的约定，评估对象为涉及上述经济行为的米兰映像公司的股东全部权益。

评估范围为米兰映像公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 8 月 31 日公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产—土地使用权、无形资产—其他无形资产和长期待摊费用）及流动负债、非流动负债（包括长期借款和长期应付款）。按照米兰公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 8 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 363,342,414.47 元，246,989,962.98 元和 116,352,451.49 元。

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		254,168,621.01
二、非流动资产		109,173,793.46
其中：固定资产	93,588,025.65	81,676,551.35
在建工程		897,811.27
无形资产		26,016,584.29
其中：无形资产——土地使用权		17,003,334.76
长期待摊费用		582,846.55
资产总计		363,342,414.47
三、流动负债		227,735,463.83
四、非流动负债		19,254,499.15
负债合计		246,989,962.98
股东权益合计		116,352,451.49

其中：

列入评估范围的存货主要包括多种规格的皮革等原材料、沙发、软床等库存商品以及沙发等在产品，主要位于米兰公司生产场所内。

列入评估范围的建筑物类固定资产包括生产厂房和辅助设施等，分布于嘉兴市王江泾镇欣悦路 170 号的米兰映像公司厂区内。

列入评估范围的设备类固定资产包括缝纫机、画皮工作台、空压机等沙发

制作设备及辅助工具，电脑、打印机、空调等办公设备，别克汽车等运输设备，数量合计 1,560 台(套/辆)，均位于米兰映像公司的办公场地内及生产车间内。

列入评估范围的在建工程均为土建工程，主要包括绿化景观工程项目和研发部样品房工程项目。

列入评估范围的无形资产—土地使用权为 1 宗土地，土地面积 52,600.00 平方米，位于嘉兴市秀洲区王江泾镇欣悦路 170 号，用地性质为工业；列入评估范围的无形资产—其他无形资产包括 U8 财务软件、HR 软件等 6 项软件及“M&D”商标。

四、价值类型及其定义

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

本项目评估基准日是 2017 年 8 月 31 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，确定以 2017 年 8 月 31 日为评估基准日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《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. 《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——利用专家工作及相关报告》(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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017) 46 号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017) 47 号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017) 48 号)。

(三) 权属依据

1. 米兰映像公司提供的《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. 国有土地使用证、房屋所有权证、车辆行驶证、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. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关会计报表;
3. 《浙江省建设工程计价规则(2010 版)》、《浙江省建设工程施工取费定额(2010 版)》、《浙江省建筑工程预算定额(2010 版)》、《浙江省工程建设其他费用定额(2010 版)》、《浙江省安装工程预算定额(2010 版)》;《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订本);
4. 《房屋完损等级及评定标准》(城乡建设环境保护部);
5. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同等;
6. 资产所在地的房地产市场价格调查资料;
7. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录;
8. 大型设备的购货合同、发票、付款凭证;有关设备的近期检测、维修、保养报告;向生产厂家或其代理商的询价记录;

9. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；其他税收相关法规；
10. 中国城市地价动态监测系统（国土资源部）；
11. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《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》等法律法规；
12. 浙江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；
13. 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；
14. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划资料和收益预测资料等；
15. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
16. 从“同花顺金融数据库”查询的相关数据；
17. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率和外汇汇率；
18. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
19. 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；
20. 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。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

由于米兰映像公司各项资产、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，故本次评估适宜采用资产基础法。

米兰映像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米兰映像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，确定采用收益法的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，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。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=Σ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

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值；对于外币存款和其他货币资金，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

经核实，应收账款均系应收货款，账龄均在1年以内，由于各款项全额收回有保障，故外币款项以核实后的评估基准日外币账面金额和汇率折合人民币为评估值，人民币款项以核实后的账面余额为评估值。

（2）其他应收款

其他应收款内容包括押金、备用金等，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。

3. 预付款项

预付款项经评估人员核实，对于发票未到而挂账的费用，将其评估为零；其余款项经核实期后能形成相应资产或权利，外币款项以核实后的评估基准日外币账面金额和汇率折合人民币为评估值，人民币款项以核实后的账面余额为

评估值。

4. 存货

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

原材料由于购入的时间较短，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。

库存商品采用顺加法评估，即以完全成本为基础，根据商品销售情况加计适当税后利润来确定评估价值。

在产品根据企业资产的实际状况，以核实后的账面值为评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产，经核实各项费用原始发生额正确，摊销合理，期后尚存在对应的价值或权利，按以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产为工业厂房及构筑物，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=重置价值×成新率

A. 重置价值的确定

重置价值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。

B. 成新率

房屋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：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对建筑物的估计经济耐用年限按下述年限确定：

建筑物类别	耐用年限
钢混结构	50 年

构筑物按 10-30 年确定。

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

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，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

2. 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，确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素（实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值），并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

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

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对缝纫机、空压机等重要设备，视设备的具体情况，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 ，并根据设备的使用、维护保养等情况预估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，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定以下各系数，作进一步调整，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，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

C. 首先按车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

另外，对于闲置、二手的设备，根据设备的具体运行状态、日常维护情况等因素确定其成新率。

3. 在建工程

在建工程均为土建工程，包括绿化景观工程项目和研发部样品房工程项目。由于上述项目建设不久，各项投入时间较短，故本次评估采用成本法。经了解，支出合理，工程进度正常，故以核实后的账面值为评估价值。

4. 无形资产--土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

对厂区宗地，根据被评估单位提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途为工业，评估设定用途为工业；在评估基准日 2017 年 8 月 31 日，工业用地的剩余使用年期为 43.25 年，按上述年期设定使用年期；委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“五通”（通上、下水、通路、通电、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”（通上、下水、通路、通电、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 2017 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

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。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据嘉兴市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嘉兴市王江泾镇的工业用地，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

市场法的基本含义是：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。

市场法评估的计算公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

V_B ：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

(A) 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正，采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正，区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正，个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对

其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正，土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×（1+契税税率）

5. 无形资产—其他无形资产

(1) 概况

无形资产—其他无形资产包括企业购买的 U8 账务软件、外销发票系统等软件以及“M&D”商标。

(2) 评估方法选择

1) 对 U8 账务软件、外销发票系统等软件，评估人员查阅了相关原始凭证，经核，上述软件的原始发生额正确，企业摊销合理，期后尚存在对应的价值。经了解市场行情，各软件以现行市价为评估值。

2) 对于“M&D”商标，由于该项无形资产在公司经营业务过程中发挥主要作用，因此本次对其采用收益法评估。

(3) 收益法评估方法

1) 无形资产价值界定和评估方法的选择

A. 无形资产价值内涵

商标资产的评估对象是指受法律保护的注册商标资产权益，包括商标所有权、商标许可使用权。本次评估的商标价值为商标的所有权价值。

B. 评估方法

资产评估一般使用三种方法，即成本法、市场法和收益法。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产在全新状况下所需承担的全部成本(包括机会成本)、费用等作为重置价值,然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素,并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。对无形资产而言,由于其投入与产出具有弱对应性,有时投入较低而带来的收益却很大。相反,有时投入很高,但带来的收益却不高。因此成本法一般很少在无形资产的评估中使用。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格,经直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其采用替代原则,要求充分利用类似资产成交的价格信息,并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。对无形资产而言,由于其单一性,能作参照物比较的同类资产少有存在。从国内外技术交易情况看,所公开的交易案例较少,因而很难获得可用以比照的数个近期类似的交易案例,市场法评估赖以使用的条件受到限制,故目前一般也很少采用市场法评估技术。

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。对无形资产而言,其之所以有价值,是因为资产所有者能够通过销售使用无形资产进行生产的产品从而带来收益。因而在目前市场情况下,收益法是评估无形资产较合适的方法。

综上,对于委估的商标,采用收益法进行评估。

2) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

商标权收益法评估的具体方法有优越利润法、差额收益法和商标许可使用费节省法。依据评估目的、假设前提条件、商标的功能和资料的可取得程度等因素,本次评估采用商标许可使用费节省法。一般情况下,不拥有商标权的任何一方都必须为使用该商标支付一笔许可使用费。因此,商标的价值可以用假设购买该商标后,使用方所节省下来的原来需向商标权所有者支付的许可使用费的现值来计算。通过确定商标许可使用费率,从而对商标所有权直接产生的净收益进行量化得到评估值。

同时,评估人员对本次节省使用费的预测采用分段法,将节省使用费的预测分为前后两段,对于前段节省使用费采取逐年预测折现累加的方法;而对于后段节省使用费以前段最后一年的收益作为后段各年的年金收益;将企业前后

两段收益现值加在一起便构成了整体商标的收益现值。折现率拟采用无风险报酬率加风险报酬率法进行分析确定。其基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1+r)^{-i}] + \frac{K_n}{r} \times (1+r)^{-n}$$

式中：P——待估商标权的评估价值；

K_i ——预测第 i 年节省的使用费；

n ——使用费节省的前段预测期限；

i ——年序号；

r ——折现率。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用包括办公室装修工程、钢制天桥雨棚搭建项目等费用的摊余额，企业按 5 年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。经核实，办公室装修工程、钢制天桥雨棚搭建项目等费用已在固定资产评估时考虑，因此评估值为零。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债等流动负债，及长期借款、长期应付款等非流动负债。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，对于应付账款、预收账款、应付利息、一年内到期的非流动负债及长期借款中的外币款项，以核实后的评估基准日外币账面金额和汇率折合人民币为评估值，其余人民币款项以核实后的账面值为评估值。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将被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收益率进行合理估算。

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+非经营性资产的价值-非经营性负债+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=息税前利润 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额

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

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 2022 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-营运资金增加额-资本性

支出

息前税后利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-营业费用-财务费用（除利息支出外）-资产减值损失+公允价值变动损益+营业外收入-营业外支出-所得税

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 ——目标资本结构。

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款基准利率。

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：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{MRP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

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

MRP ——市场的风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(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评估基准日资本结构，参照上述资料，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 3 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，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 计算市场的风险溢价

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员分别选用上证综指和深证成指为上交所和深交所的股票投资收益的指标，为了计算股市投资回报率，评估人员收集了 2001 年到 2016 年上述两证交所的年度指数，分别计算上证综指和深证成指的年收益率。由于几何平均值更能恰当地反映年度平均收益率指标，评估人员选用几何平均值，根据基准日两证券市场市值比例加权平均计算市场的风险溢价。

(5) Rc—企业特定风险调整系数的确定

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。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款基准利率。

(3) 加权资本成本计算

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

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产(负债)是指与企业经营收益无关的(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。

对溢余资产及非经营性资产(负债), 按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

八、评估过程实施过程和情况

本项资产评估工作于 2017年9月8日开始, 评估报告日为2017年11月7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, 查阅资产购建、运行、维修等相关资料, 并对资产状况进行勘查、记录;
5. 查阅委估资产的产权证、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，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(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

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提；

(3) 本次评估以被评估单位维持现状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；

(4) 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；

(5) 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，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

(6) 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业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；企业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。

2. 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) 本次评估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；

(3) 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

(4) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用等的支出，在年度内均匀发生；

(5) 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；

(6) 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。

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

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，米兰映像公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 363,342,414.47 元，评估价值 446,036,229.43 元，评估增值 82,693,814.96 元，增值率为 22.76%；

负债账面价值 246,989,962.98 元，评估价值 246,989,962.98 元；

股东全部权益账面价值 116,352,451.49 元，评估价值 199,046,266.45 元，评估增值 82,693,814.96 元，增值率为 71.07%。

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	254,168,621.01	256,079,568.16	1,910,947.15	0.75
二、非流动资产	109,173,793.46	189,956,661.27	80,782,867.81	73.99
其中：固定资产	81,676,551.35	102,539,160.00	20,862,608.65	25.54
在建工程	897,811.27	897,811.27		
无形资产	26,016,584.29	86,519,690.00	60,503,105.71	232.56
其中：无形资产——土地使用权	17,003,334.76	61,600,000.00	44,596,665.24	262.28
长期待摊费用	582,846.55	0.00	-582,846.55	-100.00
资产总计	363,342,414.47	446,036,229.43	82,693,814.96	22.76
三、流动负债	227,735,463.83	227,735,463.83		
四、非流动负债	19,254,499.15	19,254,499.15		
负债合计	246,989,962.98	246,989,962.98		
股东权益合计	116,352,451.49	199,046,266.45	82,693,814.96	71.07

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，米兰映像公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 610,502,800.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

米兰映像公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 199,046,266.45 元，收益法的评估结果为 610,502,800.00 元，两者相差 411,456,533.55 元，差异率为 206.71%。

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、客户资源、管理团队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。而米兰映像公司由国际知名的家具生产商意大利 Chateaud' AX 集团创立，公司继承了意大利 Chateaud' AX 集团丰富的沙发生产经验和质量控制经验，同时经过多年经营已在行业中具有较高的知名度，也形成了比较成熟的运营模式、稳定并逐渐扩大的客户群体，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 610,502,800.00 元(大写为人民币陆亿壹仟零伍拾万贰仟捌佰元整)作为米兰映像公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对米兰映像公司的股权全部权益价值评估中,本公司对米兰映像公司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,除下述事项外,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米兰映像公司的责任,评估人员的责任是对米兰映像公司提供的资料作必要的查验,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米兰映像公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

账列《固定资产——构筑物及其他辅助设施》的停车场(面积550.00平方米)和账列《在建工程——土建工程》的绿化景观工程项目(账面价值720,720.72元)位于米兰映像公司用地红线外。米兰映像公司已提供了相关原始建设资料,证明上述资产属米兰映像公司所有。本次评估以米兰映像公司能正常持续使用上述构筑物为前提。

2. 截至评估基准日,米兰映像公司存在以下资产抵押事项,可能对相关资产产生影响,但评估时难以考虑:

米兰映像公司以拥有的厂房一、厂房二和厂房三(仓库/泵房)等建筑物(合计建筑面积56,231.77平方米)和相应土地使用权(土地面积52,600.00平方米)为抵押物,为米兰映像公司向中国工商银行嘉兴分行提供的最高额人民币9,400万元的担保,用于中国工商银行巴黎分行借款人民币9,400万元提供担保,担保期限为2015年8月11日至2018年8月10日。截至评估基准日,上述担保用于向中国工商银行巴黎分行的借款,借款余额为3,000,000.00美元。

米兰映像公司承诺,截至评估基准日,除上述事项外,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。

3. 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；评估师亦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和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

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

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

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、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 2017 年 8 月 31 日起至 2018 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. 如果存在评估基准日期后、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 2017 年 11 月 7 日。

(本页无正文)



坤元资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师
崇山
33000013

资产评估师
潘伟峰
33050001

资 产 负 债 表

会企01表

编制单位：嘉兴米兰映像家具有限公司

单位：人民币元

资 产	注释 号	2017年8月31日	2016年12月31日	负债和所有者权益	注释 号	2017年8月 星期四	2016年12月 星期六
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	99,337,802.03	48,147,499.98	短期借款			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	80,111,732.35	91,072,856.02	应付账款	11	103,989,876.65	122,184,155.10
预付款项	3	2,918,816.47	1,070,769.64	预收款项	12	36,262,809.36	31,777,675.28
应收利息				应付职工薪酬	13	3,571,602.47	4,428,740.22
应收股利				应交税费	14	1,648,899.50	5,457,464.58
其他应收款	4	227,902.21	161,907.98	应付利息	15	132,576.00	
存货	5	68,173,176.54	64,050,097.71	应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款	16	68,927,699.85	8,543,779.22
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产	6	3,399,191.41	1,954,898.69	一年内到期的非流动负债	17	13,202,000.00	13,874,000.00
流动资产合计		254,168,621.01	206,458,030.02	其他流动负债			
				流动负债合计		227,735,463.83	186,265,814.40
				非流动负债：			
				长期借款	18	6,601,000.00	13,874,000.00
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款	19	12,653,499.15	12,254,803.58
				长期应付职工薪酬			
				专项应付款			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债			
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		19,254,499.15	26,128,803.58
非流动资产：				负债合计		246,989,962.98	212,394,617.98
可供出售金融资产				所有者权益：			
持有至到期投资				实收资本	20	80,349,639.79	80,349,639.79
长期应收款				其他权益工具			
长期股权投资				其中：优先股			
投资性房地产				永续债			
固定资产	7	81,676,551.35	84,317,801.43	资本公积	21	183.53	183.53
在建工程	8	897,811.27		减：库存股			
工程物资				其他综合收益			
固定资产清理				专项储备			
生产性生物资产				盈余公积	22	2,714,375.69	2,714,375.69
油气资产				未分配利润	23	33,288,252.48	24,429,381.25
无形资产	9	26,016,584.29	28,435,833.40	所有者权益合计		116,352,451.49	107,493,580.26
开发支出							
商誉							
长期待摊费用	10	582,846.55	676,533.39				
递延所得税资产							
其他非流动资产							
非流动资产合计		109,173,793.46	113,430,168.22				
资产总计		363,342,414.47	319,888,198.24	负债和所有者权益总计		363,342,414.47	319,888,198.24

利 润 表

会企02表

编制单位：嘉兴米兰映像家具有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	2017年1-8月	2016年度
一、营业收入	1	256,533,754.47	367,096,852.11
减：营业成本	1	205,789,969.70	297,657,407.95
税金及附加	2	1,611,116.40	2,755,497.54
销售费用		21,245,144.24	25,571,764.08
管理费用		11,039,192.85	16,335,489.92
财务费用		5,498,046.53	510,452.01
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其他收益	3	513,500.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,863,784.75	24,266,240.61
加：营业外收入	4	38,003.60	309,782.52
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	5	44,170.23	190,439.14
其中：非流动资产处置损失		12,392.23	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,857,618.12	24,385,583.99
减：所得税费用	6	2,998,746.89	5,648,085.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,858,871.23	18,737,498.84
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
七、综合收益总额		8,858,871.23	18,737,498.84
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

资产评估师承诺函

喜临门家具股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施股权收购行为所涉及的股东全部权益，以 2017 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

柴山



潘华锋



二〇一七年十一月七日