

中山泰维房地产开发有限公司拟收购
中山市乐美达儿童用品有限公司股权项目
估值报告

中瑞咨报字[2018]第 00003 号

(报告共分一册，本册为第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

二〇一八年一月十六日

中山泰维房地产开发有限公司拟收购中山市

乐美达儿童用品有限公司股权项目

目录

一、委托方、被估值单位及估值委托合同约定的其他估值报告使用者概况	2
二、估值目的	4
三、估值对象和估值范围	4
四、价值类型及其定义	7
五、估值基准日	7
六、估值依据	7
七、估值方法	8
八、估值程序实施过程和情况	12
九、估值假设	15
十、估值结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、估值报告使用限制说明	18
十三、估值报告日	19
估值报告附件	21

中山泰维房地产开发有限公司拟收购中山市

乐美达儿童用品有限公司股权项目

估值报告正文

中瑞咨报字[2018]第 00003 号

中山泰维房地产开发有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接您的委托，根据有关法律、法规的规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，采用成本途径的资产基础法，按照必要的估值程序，对贵公司拟收购中山市乐美达儿童用品有限公司股权涉及的股东全部权益价值于估值基准日 2017 年 12 月 31 日时的投资价值进行了估值。现将资产估值情况报告如下：

一、委托方、被估值单位及估值委托合同约定的其他估值报告使用者概况

本次估值的委托方为中山泰维房地产开发有限公司，被估值单位为中山市乐美达儿童用品有限公司，估值委托合同约定的其他估值报告使用者为法律、法规规定的其他估值报告使用者。

（一）委托方及被估值单位概况

1) 委托方

企业名称：中山泰维房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91442000MA4XAAMG7H

住 所：中山市东区起湾道宝利大厦7楼B座20卡

法定代表人：丁毓琨

注册资本：1000.00万元整

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2017年11月03日

营业期限：2017年11月03日至长期

经营范围：房地产开发；物业管理；承接：建筑工程、室内装饰装修工程、土石方工程；建筑业。

【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】

2) 被估值单位

1、基本情况

企业名称：中山市乐美达儿童用品有限公司

统一社会信用代码：91442000736155128G

住 所：广东省中山市横栏镇庆丰路一号

法定代表人：李佩玲

注册资本：550万美元

企业类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

成立日期：2002年02月08日

营业期限：2002年02月08日至2027年02月07日

经营范围：生产婴童用品（包括婴儿车、婴儿床、背带、背包、背架、桌边椅、高脚椅、幼儿浴室用椅、学步车、三轮车、摇椅、摇篮、提篮、童车、栅栏（门栏）、游戏围栏）、儿童玩具（包括娃娃车、娃娃床、玩具车、玩具床、玩具台、玩具椅）；洗澡架；塑胶婴儿浴盘；五金塑料制品；汽车专用的儿童安全座椅（涉及出口许可证配额管理的产品除外，并不得使用第三国产地标签及中性包装）。产品内销百分之二十。（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）

2、历史沿革、主要股东及持股比例

中山市乐美达儿童用品有限公司是由香港骏弘贸易有限公司于2002年02月08日出资设立。公司注册资本为550万美元。

截至2017年12月31日，香港骏弘贸易有限公司占100%股权。具体情况见下表：

序号	股东	认缴出资额	认缴出资时间	认缴出资方式	股权比例(%)
1	香港骏弘贸易有限公司	550万美元	2002年02月08日	货币	100.00

截止估值基准日，上述股权结构无变动。

3、2017年12月31日资产负债及经营状况

中山市乐美达儿童用品有限公司2017年12月31日财务报表经北京今创会计师事务所（普通合伙）审定，并发表了无保留意见。中山市乐美达儿童用品有限公司2017年12月31日资产负债及经营状况如下：

①财务状况

金额单位：人民币万元

项目 \ 日期	2017年12月31日
总资产	5,767.89
负债	120.44
净资产	5,647.45

②经营业绩

金额单位：人民币万元

项目 \ 期间	2017年9月
营业收入	-
营业成本	-
其他业务利润	254.84
管理费用	272.64
财务费用	0.28
资产减值损失	50.43
利润总额	-67.80
净利润	-75.28

(二) 委托方和被估值单位之间的关系

本次估值的委托方为被估值单位中山市乐美达儿童用品有限公司的拟收购方。

(三) 合同约定的其他报告使用者

本估值报告仅供甲方、甲方指定的委托方和法律、法规规定的估值报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、估值目的

为委托方拟收购中山市乐美达儿童用品有限公司的股权提供价值参考。

三、估值对象和估值范围

(一) 估值对象与估值范围内容

估值对象：中山市乐美达儿童用品有限公司股东全部权益价值。

估值范围：中山市乐美达儿童用品有限公司全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债等。

经北京今创会计师事务所（普通合伙）审定，并发表了无保留意见。经审定

的账面资产总额为 57,678,870.83 元、负债总额为 1,204,394.67 元、净资产为 56,474,476.16 元。

(二) 估值范围内主要资产情况

中山市乐美达儿童用品有限公司的主要资产为货币资金、应收账款、其他应收款、固定资产-房屋建筑物类、固定资产-机器设备及无形资产——土地使用权。

(1) 货币资金

估值基准日时，中山市乐美达儿童用品有限公司货币资金账面值为 64,050.72 元，为银行存款。银行账面值共 6 个银行账户，其中三个为人民币账户，一个港币账户，两个美元账户。

(2) 应收账款

估值基准日时，中山市乐美达儿童用品有限公司应收款账面值为 6,430,274.08 元，主要是为骏弘贸易有限公司代还款。

(3) 其他应收款

估值基准日时，中山市乐美达儿童用品有限公司其他应收款账面值为 10,086,309.00 元，坏账准备为 504,315.45 元，为与关联方广东乐美达集团有限公司的往来款。

(4) 固定资产-房屋建筑物类

估值基准日时，中山市乐美达儿童用品有限公司房屋建筑账面原值为 28,105,116.91 元，账面净值为 12,435,046.71 元，包括房屋建筑物 15 项，共 33,026.61 m²，主要为办公楼和生产车间及门卫室，其中办公楼、成品仓及验货房、岐江路口门卫室、庆丰路口门卫室未办理权证，岐江路口门卫室和庆丰路口门卫室账面未记账，无账面金额；构筑物 2 项，为厂区道路地面 11890 m²，围墙 1080m，账面均未记载。目前资产为被估值单位的关联方广东乐美达集团有限公司生产经营使用，资产使用状况良好。被估值单位申报的固定资产岐江路口门卫室、庆丰路口门卫室、厂区道路地面和围墙账面未记录，估值人员与被估值单位人员共同对该类资产进行了清查核实，根据企业提供的资料以及现场勘查对未记账资产进行确认记录。

(5) 固定资产-设备类

估值基准日时，中山市乐美达儿童用品有限公司设备类资产账面原值为

10,931,366.02 元，账面净值为 1,270,252.80 元，包括机器设备 16 项，原值为 10,682,998.50 元，净值为 1,136,185.28 元，主要为变压器和冷风机等，车辆共 3 辆，原值为 248,367.52 元，净值为 134,067.52 元。固定资产-机器设备由于年代久远，被估值单位无法提供完善的相关资料，估值范围内的供电设施、活动板房、电力工程、电器安装、电器安装工程和蒸发式空气冷却器估值人员现场清查无法确认，经被估值单位确认为盘亏，账面调整为财务账面记账错误发生的差异，原值 2,911,646.16 元，净值 310,555.67 元，经被估值单位确认为盘亏。

(6) 无形资产——土地使用权

土地使用权为位于中山市中山市横栏镇贴边村的三宗土地使用权，土地面积共计 108,689.40 m²，账面值为 27897252.97 元，使用权自 1998 年 5 月 26 日至 2068 年 5 月 25 日止，该三宗土地于 2008 年 1 月 20 日经被估值单位与中山市国土资源局签订了《中山市国有土地使用权出让合同（合同编号 442000-2008-001508 号）》，将该土地变更用途为商业住宅，使用权类型为出让，并分割办理了土地使用权证，面积分别为 32599.3 m²，32137.3 m²和 43952.8 m²，土地使用权号分别为中府国用(2008)第 170105 号、170106 号、170107 号。

截止估值基准日，该地块已取得了《建设用地规划条件变更批复书》（规划项目编号：102017090015 号、102017090016 号、102017090017 号。规划书规定该地块建设容积率为不超过 2.5，建筑密度为≤30%，绿地率≥36%，建筑高度不高于 60 米，商业面积占总建筑面积的比例不超过 15%，该地须无偿提供公建用地面积及建筑面积，其余用地按房地产项目要求开发。

截止估值基准日，权证号为中府国用(2008)第 170106 号、第 170107 号的无形资产土地使用权和权证号为粤房地产字第 C2384679 号、第 C2384680 号、第 C2384681 号、第 C2384682 号、第 C2384683 号、第 C2384684 号、第 C2384685 号、第 C2384686 号、第 C2384687 号、第 C2384688 号、第 C2998273 号的房屋建筑物资产已于 2017 年 1 月 11 日为关联公司广东乐美达集团有限公司进行抵押担保，抵押期自 2016 年 3 月 29 日至 2026 年 3 月 28 日止，最高额抵押合同编号为 2017 年 20110022H 字第 68493501 号。权证号为中府国用(2008)第 170105 号的无形资产土地使用权已于 2013 年 7 月 12 日抵押于中国银行中山分行，用于为关联公司广东乐美达集团有限公司进行抵押担保，抵押期自 2013 年 7 月 12 日至 2017 年 1

月 31 日止，后延长至 2025 年 12 月 31 日，最高额抵押合同编号为 GDY476440120130232。

估值人员对此进行了核对盘点，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，估值人员对其进行了必要的现场勘察和核实，该宗地目前使用单位为被估值单位的关联方广东乐美达集团有限公司。

委托估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本项目估值目的，本报告选用了投资价值。

投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

五、估值基准日

本项目资产估值基准日为 2017 年 12 月 31 日。该估值基准日为委托方根据实现经济行为的总体时间确定。

本次估值工作中所采用的价格及其参数为估值基准日时的有效标准。

六、估值依据

（一）经济行为依据

1、《资产估值委托合同》

（二）法律、法规依据

1、中华人民共和国主席令第 8 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日）；

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

3、《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通过）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

5、其他与资产估值有关的法律、法规文件。

（三）权属依据

- 1、被估值单位提供的工商登记资料、公司章程等产权证明文件；
- 2、被估值单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、原始入账发票等其他权属证明资料。

（四）取价依据

- 1、北京今创会计师事务所（普通合伙）出具的“京创会审字[2018]第 2002 号”《审计报告》及附注；
- 2、主要合同、发票、付款凭证；
- 3、估值人员对资产核实、勘察、市场调查等所搜集的相关估价信息和资料；
- 4、其他取价资料。

（五）其他资料

- 1、被估值单位提供的各类《资产估值申报明细表》；
- 2、被估值单位提供的估值基准日的财务报表、余额明细、账册、会计凭证等财务资料；
- 3、中瑞世联资产评估（北京）有限公司信息库。

七、估值方法

（一）估值方法的选择

企业价值估值的方法一般有资产基础法、市场法和收益法三种途径。

1、企业价值估值中的市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。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。

经查阅沪深交易所及其他股权交易类资讯，目前缺乏与被估值单位在所处发展阶段、经营范围、经营区域、资产规模、盈利能力、管理水平以及客户资源和企业风险等方面具有可比性的可比上市公司，相关指标难以获得并进行合理化的修正；同时，近期市场上也未能收集到和与被估值单位处于同一行业公司的股权买卖、收购及合并案例，因此不宜采用市场法估值。

2、企业价值估值中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定估值

对象价值的估值方法。通常运用收益法对企业价值进行估值时，将预期的企业未来收益（如股利、红利、现金流量等）通过反映企业风险程度的资本化率或折现率来计算估值对象的价值。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。应用收益法必须具备的前提条件是：①收益法适用于估值具有稳定获利能力的企业，未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；②可以获得被估值企业的财务报表，并对估值过程和估值结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整，以合理反映企业的财务状况和盈利能力；③企业未来的经营风险是可以量化的；④能够使用合适的估价模型并形成合理的估值结论。

中山市乐美达儿童用品有限公司近年来，经营未形成稳定收入，不具备稳定获利能力，其经营能力未能得到正常体现，故中山市乐美达儿童用品有限公司不具备收益法估值的必备前提条件。

3、企业价值估值中的资产基础法，是指在合理估值企业各项资产价值和负债的基础上确定估值对象价值的估值思路。资产基础法通过分别求出企业各项资产的估值并累加求和，再扣减负债估值，得出估值对象价值的思路。具体模型如下：

净资产估值 = 全部资产估值 - 全部负债估值

综上所述，对中山市乐美达儿童用品有限公司的股东全部权益价值，只能采用资产基础法（成本法）进行估值。

（二）资产基础法下各项资产和负债的具体估值方法

1、流动资产

（1）货币资金

基准日时，货币资金包括银行存款。估值人员首先获取银行存款及其他货币资金申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后，获取银行对账单，并对银行存款进行函证。以核实后的账面值作为估值价值。

（2）应收款项

基准日时，应收款项为应收账款和其他应收款。估值人员首先获取应收款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后分析应收款项的用途，抽查相关业务合同以及会计凭证，对款项进行核实。应收款项按核实后的账面值作为估值价值。

2、非流动资产

(1) 房屋建（构）筑物

采用重置成本法进行评估。

其计算公式：评估净值=评估原值×成新率

①评估原值的确定，评估人员选择同类用途和结构中有一定代表性的典型房屋和构筑物进行测算，利用测出的典型房屋和构筑物的评估原值，根据建筑面积、层高、檐高、建材及施工工艺、装修及设备设施配置等，将其余房屋和构筑物与典型房屋和构筑物进行类比分析，通过调整差异求得其评估原值。本次评估的房屋建筑物不含增值税。

估值原值=建筑安装工程造价（不含税）+前期费用及其他费用（不含税）+资金成本

建筑安装工程造价：建筑安装工程造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用，主要采用重编预算法和类比法计算。

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集、选则同类用途和结构中有一定代表性的建筑物进行决算指标调整，根据当地有关土建（建筑及装饰）、安装等工程造价资料，将有代表性的参照建筑物的价格调至评估基准日建筑安装工程造价。

对其他房屋建筑物，则以所计算的有代表性建筑物的建筑安装工程造价、评估人员所搜集的类似工程建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，将被评估房屋建筑物的具体施工用料、建筑面积、层高、檐高、跨度、进深、开间、平面形式、宽长比、装修等影响其造价的参数与评估人员选定的类似房屋建筑物进行类比，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程造价。

前期费用及其他费用：前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。包括建设单位管理费、勘察设计费、监理费、工程咨询费、城市基础设施配套费等。

根据委估房屋建筑物的建筑规模，估值人员核定其合理建设工期，选取估值基准日有效的相应期限贷款利率，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。

②成新率的确定, 被评估建筑物成新率的测算采用使用年限法和打分法两种方法计算。

年限成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%。

打分法是根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查, 对被评估房屋建筑物的不同构成部分进行勘查、对比、打分, 汇总得出其的现场勘查成新率。

(2) 设备类

采用重置成本法进行评估。

评估价值=重置价值×综合成新率

①重置价值的确定

重置价值=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本

对于国产机器设备的重置价值, 如有近期成交的, 我们参照最近一期成交的价格, 以成交价为基础, 再考虑相应的运费、安装调试费等确定; 对于无近期成交的设备的重置价值, 如目前市场仍有此种设备, 我们采用询价方式, 通过网络或向厂家直接询价, 再考虑相关费用确定; 对于无法询价也无替代产品的设备, 我们在核实其原始购置成本基本合理的情况下, 采用物价指数调整法来确定。

车辆的重置价值, 按照评估基准日同类车辆现行市场价(不含税价), 并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

②成新率的确定

机器设备成新率, 评估人员对被评估单位的设备进行了现场核实, 了解了设备的运行情况、维护情况, 查看了设备的运行记录及维护制度, 对主要设备进行了现场鉴定, 填写了技术鉴定表、打分表, 确定现场鉴定成新率。

公式为: 综合成新率=年限法成新率×50%+现场鉴定成新率×50%

其中: 年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%。

现场鉴定成新率: 评估人员现场对设备进行了综合鉴定, 填写了技术鉴定表、打分表, 确定现场鉴定成新率。

在年限法和勘察成新率基础上通过加权平均确定综合成新率。

车辆成新率, 依据“关于调整汽车报废标准若干规定的通知”, 根据不同类型的汽车分别运用年限法、里程法计算其成新率, 取二者之中的最低值作为理论

成新率。若有特殊情况，评估人员依据对车辆的现场鉴定，对理论成新率予以修正，将修正后的理论成新率作为其综合成新率。

年限法确定的成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%。

里程法确定的成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%。

(3) 无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》通行的估值方法有市场比较法、假设开发法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正法等。估值方法的选择应按照地价估值技术《规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及估值目的，结合估值人员收集的有关资料，根据当前房地产市场发育情况，选择适当的估值方法，最终综合考虑，选择某一种方法的结果作为该宗土地的市场公允价值。我们对被估值单位提供的有关估值对象的权属文件和资料进行了必要的审核及分析，并对估值对象进行了认真的实地勘察、对类似土地市场进行了调查，考虑到估值对象的实际情况，参照政府管理部门的相关文件，结合估值对象现有情况，采用假设开发法测算估值对象价值。

市场法即通过与近期交易的类似土地进行比较，并对一系列因素进行修正，而得到被估土地基准日的市场状况下的价值水平。这些因素主要有交易情况因素、交易日期因素、土地个别状况因素。市场法的基本计算公式：

$$P=P' \cdot A \cdot B \cdot C \cdot D$$

使用年限修正系数

P:被估土地评估价值

P': 可比交易实例价值、

A: 交易情况修正系数

B: 交易日期修正系数

C: 土地个别状况修正系数

D:开发程度修正系数

3、负债估值

包括应交税费和其他应付款等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等财务资料进行核实，以核实后的账面值作为估值价值。

八、估值程序实施过程 and 情况

估值人员于 2018 年 1 月 10 日至 2018 年 1 月 13 日对估值对象涉及的资产和负债进行了估值，主要估值程序实施过程和情况如下：

1、接受委托

2018 年 1 月 8 日，我公司与委托方就估值目的、估值对象和估值范围、估值基准日等估值业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的估值计划。

2、前期准备

(1) 拟定估值方案

针对本项目特点，为了保证估值质量，统一估值方法和参数，结合以往同类企业估值工作的经验和估值范围内不同类型企业资产的特点，拟定了估值计划和资产估值企业培训材料。

(2) 组建估值团队

根据估值范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据估值计划组建了估值小组，分别配备了流动资产估值人员、固定资产估值人员、无形资产估值人员。

(3) 实施项目培训

A、对被估值单位人员培训

为使被估值单位的财务与资产管理人员理解并做好资产估值材料的填报工作，确保估值申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被估值单位相关人员进行培训，并派专人对资产估值材料填报中碰到的问题进行解答。

B、对估值人员培训

为了保证估值项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产估值操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、估值对象涉及资产的特点、估值技术思路和具体操作要求等。

3、现场调查

估值人员于 2018 年 1 月 10 日至 2018 年 1 月 13 日对估值对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被估值单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

4、资产核实

(1) 指导被估值单位填表和准备应向估值机构提供的资料

估值人员指导被估值单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照估值机构提供的“资产估值申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入估值范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权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等。

(2) 初步审查和完善被估值单位填报的资产估值申报表

估值人员通过查阅有关资料，了解纳入估值范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产估值申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产估值申报表”有无漏项等，同时反馈给被估值单位对“资产估值申报表”进行完善。

5、现场实地勘查

(1) 根据纳入估值范围的资产类型、数量和分布状况，估值人員在被估值单位相关人员的配合下，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(2) 补充、修改和完善资产估值申报表

估值人員根据现场实地勘查结果，并和被估值单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产估值申报表”，以做到：账、表、实相符。

(3) 查验产权证明文件资料

估值人員对纳入估值范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

6、尽职调查

估值人員为了充分了解被估值单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被估值单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被估值单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被估值单位的经营计划、发展规划和财务信息；

(4) 估值对象、被估值单位以往的估值及交易情况；

(5) 影响被估值单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被估值单位所在行业的发展状况与前景;

(7) 其他相关信息资料。

7、资料收集

估值人员根据估值项目的具体情况进行了估值资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的估值资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

8、估算

估值人员针对各类资产的具体情况,根据选用的估值方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步估值结论。项目负责人对各类资产估值初步结论进行汇总,撰写并形成估值报告草稿。

9、内部审核

根据我公司估值业务流程管理办法规定,项目负责人在完成估值报告草稿一审后形成估值报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成估值报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成估值报告正式稿并提交委托方。

九、估值假设

(一) 一般假设

1、假设估值基准日后被估值单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

2、假设估值基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;

3、假设和被估值单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等估值基准日后不发生重大变化;

4、假设估值基准日后被估值单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

5、假设被估值单位完全遵守所有相关的法律法规;

6、假设估值基准日后无不可抗力对被估值单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1、假设被估值单位未来采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、被估值单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、不考虑将来可能承担的抵押、担保事宜对被估值企业未来持续经营的影响。

本估值报告估值结论在上述假设条件下在估值基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，估值人员及本估值机构将不承担由于前提条件改变而推导出不同估值结论的责任。

十、估值结论

经采用资产基础法估值，中山市乐美达儿童用品有限公司在估值基准日 2017 年 12 月 31 日时资产总额账面值 5,767.89 万元，估值价值 91,207.33 万元，估值增值 85,439.44 万元，增值率 1,481.29%；负债总额账面值 120.44 万元，估值 120.44 万元，无差异；净资产账面值 5,647.45 万元，估值 91,086.89 万元，估值增值 85,439.44 万元，增值率 1,512.89%。具体如下：

估值结果汇总表

估值基准日：2017 年 12 月 31 日

金额单位：万元

项目		账面价值	估值价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,607.63	1,607.63	-	-
非流动资产	2	4,160.26	89,599.70	85,439.44	2,053.70
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	1,370.53	2,930.77	1,560.24	113.84
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	2,789.73	86,668.93	83,879.20	3,006.71

中山市乐美达儿童用品有限公司股权项目估值报告

开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	5,767.89	91,207.33	85,439.44	1,481.29
流动负债	21	120.44	120.44	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	120.44	120.44	-	-
净资产（所有者权益）	24	5,647.45	91,086.89	85,439.44	1,512.89

经采用资产基础法估值，中山市乐美达儿童用品有限公司全部股权于估值基准日（2017年12月31日）时的投资价值为人民币91,086.89万元（大写人民币玖亿壹仟零捌拾陆万捌仟玖佰元整）。

十一、特别事项说明

本估值报告存在以下特别事项可能对估值结论产生影响，提请估值报告使用者予以重点关注：

（1）本估值报告的资产类型与账面金额以北京今创会计师事务所（普通合伙）审定，并出具的京创会审字[2018]第2002号《审计报告》为依据，上述审计报告的意见：中山市乐美达儿童用品有限公司财务报告在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中山市乐美达儿童用品有限公司2017年12月31日的财务状况以及2017年的经营成果。

（2）估值人员和机构的法律责任是对本报告所述估值目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到估值人员和机构对该项估值目的所对应的经济行为做出任何判断。估值工作在很大程度上依赖于委托方、估值对象产权持有者及其管理层提供的有关资料。因此，估值工作是以委托方、估值对象产权持有者及其管理层提供的经营模式、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、合理为前提。

（3）估值人员对估值分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对估值对象的法律权属提供保证。提供必要的资料并保证提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估值报告是委托方和相关当事方的责任。对企业存在的可能影响估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而

估值人员已履行估值程序仍无法获知的情况下，机构及估值人员不承担相关责任。

(4) 截止估值基准日，权证号为中府国用(2008)第170106号、第170107号的无形资产土地使用权和权证号为粤房地产字第C2384679号、第C2384680号、第C2384681号、第C2384682号、第C2384683号、第C2384684号、第C2384685号、第C2384686号、第C2384687号、第C2384688号、第C2998273号的房屋建筑物资产已于2017年1月11日为关联公司广东乐美达集团有限公司进行抵押担保，抵押期自2016年3月29日至2026年3月28日止，最高额抵押合同编号为2017年20110022H字第68493501号。权证号为中府国用(2008)第170105号的无形资产土地使用权已于2013年7月12日抵押于中国银行中山分行，用于为关联公司广东乐美达集团有限公司进行抵押担保，抵押期自2013年7月12日至2017年1月31日止，后延长至2025年12月31日，最高额抵押合同编号为GDY476440120130232。

(5) 截止基准日，被估值单位的固定资产和无形资产-土地使用权目前实际使用人为其关联方广东乐美达集团有限公司，合同租赁期自2016年6月1日至2017年5月31日至，月租金为250,600.00元，截止基准日已逾期，双方未签订续约协议。

(6) 被估值单位申报的固定资产岐江路口门卫室、庆丰路口门卫室、厂区道路地面和围墙账面未记录，估值人员与被估值单位人员共同对该类资产进行了清查核实，根据企业提供的资料以及现场勘查对未记账资产进行确认记录。

(7) 固定资产-机器设备由于年代久远，被估值单位无法提供完善的相关资料，估值范围内的供电设施、活动板房、电力工程、电器安装、电器安装工程和蒸发式空气冷却器估值人员现场清查无法确认，经被估值单位确认为盘亏，账面调整为财务账面记账错误发生的差异，原值2,911,646.16元，净值310,555.67元，经被估值单位确认为盘亏。

十二、估值报告使用限制说明

- 1、本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途；
- 2、本估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用；
- 3、本估值报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需估值机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、本估值报告经估值机构盖章后方可正式使用；

5、本估值报告所揭示的估值结论仅对估值报告中描述的估值目的有效，估值结论使用有效期为自估值基准日起一年。

十三、估值报告日

本估值报告提出日期为 2018 年 1 月 16 日。

(本页无正文)

中瑞世联资产评估(北京)有限公司



二〇一八年一月十六日