

美克国际家居用品股份有限公司
拟转让单项资产

资产评估报告

华盛评报字（2018）第 1030 号
（共 2 册，第 1 册）

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

2018 年 3 月 9 日

美克国际家居用品股份有限公司拟转让单项资产 评估报告目录

声 明.....	1
评估报告摘要	2
评估报告	3
一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人概况.....	3
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型.....	5
五、评估基准日	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	13
评估报告附件	14

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其签章确认；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。

七、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。

八、资产评估师已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。

九、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。

美克国际家居用品股份有限公司拟转让单项资产

评估报告摘要

华盛评报字(2018)第 1030 号

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司接受美克国际家居用品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，采用成本法评估，按照必要的评估程序，对美克国际家居用品股份有限公司拟实施转让行为涉及的单项资产在 2018 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：对美克国际家居用品股份有限公司申报的资产进行评估，为美克国际家居用品股份有限公司拟转让资产行为提供价值参考依据。

评估对象：为美克国际家居用品股份有限公司单项资产。

评估范围：为美克国际家居用品股份有限公司申报的固定资产-房屋建筑物和无形资产-土地使用权，资产共计 7 项，账面原值 2,291.08 万元，账面净值 641.28 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 2 月 28 日。

评估方法：成本法。

评估结论：委估资产账面原值 2,291.08 万元，账面净值 641.28 万元，评估价值 4,356.77 万元，人民币大写：肆仟叁佰伍拾陆万柒仟柒佰元整，评估增值 3,715.49 万元，增值率 579.39%。

评估结论使用有效期：本评估报告的使用有效期自评估基准日 2018 年 2 月 28 日起一年有效。

特别事项说明：本次房屋建筑物评估价值均为含税价值。

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，应当阅读评估报告正文。

美克国际家居用品股份有限公司拟转让单项资产

评估报告

华盛评报字(2018)第 1030 号

美克国际家居用品股份有限公司：

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司（以下简称“华盛评估公司”）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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施转让行为涉及的单项资产在 2018 年 2 月 28 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、产权持有单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人、产权持有单位概况：

公司名称：美克国际家居用品股份有限公司

法定住所及经营场所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区西流湖南路 181 号

法定代表人：寇卫平

注册资本：拾捌亿零陆佰拾万零柒佰陆拾叁元人民币

统一社会信用代码：916501006255516701

经营范围：家具、装饰装璜材料、灯具及配套产品的开发、设计、生产和全国连锁销售；家具批发；饰物装饰设计服务；针纺织品、厨具、日用百货、办公用品、饰品、服装鞋帽、五金交电、工艺美术品、食品的销售；家具展示；家具维修；商务咨询；连锁加盟服务；增值电信业务；道路普通货物运输；货物存储（危化品除外）；货运代理服务；商品装卸搬运；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营对销贸易、转口贸易、进料加工和“三来一补”业务；餐饮服务、房屋租赁；场地出租、停车场服务；木材经营及加工。（以上商品须经国家专项审批的，在取得相关许可后，方可从事经营活动，具体经营项目以许可证载明项目为准；涉及国营贸易、配额许可证管理、出口配额招标、专项规定管理的商品应按国家有关规定办理）。（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）。

公司简介：美克国际家居用品股份有限公司前身为美克国际家具股份有限公司，成立于 1995 年 8 月，系经新疆维吾尔自治区人民政府新外经贸外资企字[1995]83 号批准证书批准设立的中外合资企业。

2014 年 7 月 25 日，美克国际家具股份有限公司完成了工商变更登记相关手续，取得了新疆维吾尔自治区工商行政管理局换发的《营业执照》，公司名称正式变更为“美克

国际家居用品股份有限公司”，并经上海证券交易所核准，公司证券简称自 2014 年 8 月 1 日起变更为“美克家居”，证券代码保持不变，仍为“600337”。公司于 2017 年 9 月完成定向增发，增资后公司总股本为 1806100763.00 股。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人和产权持有单位以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是对美克国际家居用品股份有限公司申报的资产进行评估，为美克国际家居用品股份有限公司拟实施资产转让行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为美克国际家居用品股份有限公司的单项资产。

（二）评估范围

评估范围为美克国际家居用品股份有限公司申报的固定资产-房屋建筑物及无形资产-土地使用权。资产账面原值 2,291.08 万元，账面净值 641.28 万元。具体评估范围以美克国际家居用品股份有限公司提供的资产评估申报明细表为准。

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产均为房屋建筑物，资产共计 6 项。均位于乌鲁木齐新市区北京南路 506 号的经营场所内，主要为办公楼、宿舍、餐厅、车库等生产用房及生产辅助用房，结构形式主要为钢混结构。房屋建筑物均为自建，修建成于 1994 年，房屋所有权人均为美克国际家居用品股份有限公司，在评估基准日使用状况正常。具体情况详见下表：

序号	房屋所有权证	建筑物名称	证载用途	实际用途	结构	层数	建造年月	建筑面积(㎡)
1	乌房权证新市区字第 2014434320 号	美克研发大厦 1 栋	办公	厂房	钢混	五层	1994	8,500.00
2	乌房权证新市区字第 2014434317 号	美克研发大厦 2 栋	餐厅	餐厅	钢混	六层	1994	3,657.04
3	乌房权证新市区字第 2014434318 号	美克研发大厦 3 栋	宿舍	宿舍	钢混	六层	1994	5509.54
4	乌房权证新市区字第 2014434322 号	美克研发大厦 5 栋	地下室	库房	钢混	负一层	1994	573.63
5	乌房权证新市区字第 2014434321 号	美克研发大厦 6 栋	地下室	库房	钢混	负一层	1994	883.74
6	乌房权证新市区字第 2014434319 号	美克研发大厦 4 栋	车库	车库	钢混	一层	1994	236.23

纳入本次评估范围的无形资产为土地使用权，位于乌鲁木齐新市区北京南路 506 号的商业用地，具体情况详见下表：

证载土地 使用权人	土地使用权 证号	宗地位置	证载 用途	土地 级别	宗地面积 (m ²)	权利 性质	土地使用权 终止日期
美克国际家具股份有限公司	乌国用(2009)第 0025408 号	乌市新市区北京 南路 506 号	商业 用地	商业 三级	9,029.49	出让	2033-6-16

估价对象土地所有权属于国家，土地证载使用权人为美克国际家具股份有限公司，系美克国际家居用品股份有限公司曾用名。于评估基准日，土地使用权人尚未办理名称变更。

委估宗地周围地势平坦、水文条件较好，所处宗地为较规则矩形。宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气），宗地红线内场地平整。

四、价值类型

根据本次评估目的、评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求，确定本次评估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

本项目资产评估基准日为 2018 年 2 月 28 日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并考虑其接近本次经济行为的实现日，有利于资产清查，能较好的反映委估资产状况等因素而确定的。

六、评估依据

（一）经济行为

《美克国际家居用品股份有限公司资产转让总经理办公会议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（经 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修正）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（经 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第二次修正）；

6. 《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

7. 《城市房地产转让管理办法》（1997 年 5 月 9 日建设部令第 56 号发布，2001 年 8 月 15 日根据《建设部关于修改〈城市城市房地产转让管理办法〉的决定》修正）。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资字〔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—委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 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）。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB 50854-2013；
2. 《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500-2013；
3. 1995 年《全国统一建筑工程基础定额》；
4. 1998 年《新疆维吾尔自治区建筑工程补充预算定额》；
5. 2010 年《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额》；
6. 2014 年《新疆维吾尔自治区建筑工程补充消耗量定额》；
7. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
8. 中国人民银行公布的存贷款利率；
9. 产权持有单位提供的会计报表和资产清单及其他资料。

（六）其他参考依据

1. 产权持有单位提供的资产评估申报表；
2. 委托人和产权持有单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则——机器设备》、《资产评估执业准则——不动产》的规定，执行机器设备评估业务可以采用成本法、市场法和收益法三种方法。执行不动产评估业务可以采用市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

成本法是指通过估测产权持有单位资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产的评估方法。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类似比较分析以估算资产价值的各种评估技术方法的总称。收益法是指通过估测被评估资产未来预测收益的限制，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

本次委估的资产为单项资产，各类资产评估方法说明具体如下：

1. 房屋建筑物评估

估价对象实际用途为工业生产用房及生产辅助用房，同类型的房地产无市场交易案例，同时调查同类型房产的客观市场租赁资料较少，故市场比较法和收益法的运用受到相应的限制。而建成类似房产所需的各项成本费用较易取得，综合考虑后确定本次估价选用成本法进行评估。

成本法计算公式为：

房屋建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

（1）重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

本次评估房屋建筑物的产权以产权持有单位提供的资料为依据进行评估。房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以产权持有单位提供的证明材料为依据。

建安综合造价确定

房屋建安工程造价的计算可根据实际情况分别采用重编预算法、决算调整法、类比

系数调整法、单方造价指标法确定。

对于大型、价值高、重要的建筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

② 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括前期费用、期间费用等。前期费用包括筹建费、科研费、规划费、设计费、地勘费、临时设施费等。期间费用包括监理费、建设单位管理费、城市基础设施配套费、工程定额测定费、相关验收监测费等。

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将产权持有单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

③ 资金成本确定

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有单位的合理建设工期为一年，资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{资金成本率} \times \text{合理建设工期} / 2$$

(2) 成新率的确定

采用年限法成新率和打分法成新率相结合的方法综合确定成新率。采用技术鉴定成新率确定成新率时，根据房屋建筑物承重结构、围护结构及装修的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出技术鉴定成新率。采用年限法确定成新率则按建筑物已使用年限和耐用年限进行计算。最终成新率取理论成新率的 40% 与技术鉴定成新率的 60% 之和确定。

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2. 土地使用权评估

根据此次评估目的及委估宗地的特点，估价对象土地使用权证载用途为商业用地，该区域类似土地市场较成熟，交易较活跃，故适宜采用市场比较法。乌鲁木齐市的基准

地价于 2014 年公布，委估宗地在乌市定级估价范围内，适宜选择基准地价系数修正法，故本次评估中采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法进行评估。

(1) 市场比较法是指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、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估期日地价的方法。

基本公式： $P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P—待估宗地价格

P_b —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

(2) 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在评估基准日价格的一种估价方法。

基本公式：宗地地价 = 基准地价 $\times (1 + \sum K_i) \times K_t \times K_r \times K_n \times K_d$

式中： $\sum K_i$ —基准地价修正系数

K_t —交易日期修正系数

K_r —容积率修正系数

K_n —年期修正系数

K_d —开发程度修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

根据《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）的相关规定，本次评估我们实施了如下必要的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

华盛评估公司经与委托人洽谈后，在承接评估业务前，明确了以下事项：委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；

价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与华盛评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

在明确了上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，华盛评估公司和贵公司的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

（四）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点及此次评估业务的具体情况，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等对评估对象进行现场调查，依据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行查看、记录；与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；查验委托评估资产的产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等进行核查验证，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对形成对采用各种方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和华盛评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由华盛

评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）一般性假设

1. 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

2. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

3. 对于本次评估报告中评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司假定其可信而没有进行验证，本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

4. 任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 企业所在地区的社会经济环境无重大改变，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

6. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策（包括内、外资所得税政策）等无重大改变。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

十、评估结论

经评估，于评估基准日 2018 年 2 月 28 日，委估资产账面原值 2,291.08 万元，账面净值 641.28 万元，评估价值 4,356.77 万元，人民币大写：肆仟叁佰伍拾陆万柒仟柒佰元整，评估增值 3,715.49 万元，增值率 579.39%。

评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次房屋建筑物评估价值均为含税价值。

（二）美克国际家具股份有限公司为美克国际家居用品股份有限公司曾用名，乌国用（2009）第 0025408 号宗地土地使用权人尚未办理名称变更。

（三）资产评估师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出具资产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由美克国际家居用品股份有限公司确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

（四）本报告的评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。本公司只对报告本身符合评估规范要求负责，不对委托人资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

（五）对委托人和产权持有单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有单位未作特别说明，而评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（六）本评估结论没有考虑将来可能承担的转让、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（七）本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

（八）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致不同于本次评估结论的责任。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

（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，华盛评估公司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本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）本评估报告的使用有效期限为自评估基准日起一年。

（六）未征得华盛评估公司书面同意，本评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。法律、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 3 月 9 日。

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

资产评估师 沈林

中国·新疆

资产评估师 刘玉红

评估报告附件

- (一) 资产评估明细表
- (二) 美克国际家居用品股份有限公司法人营业执照
- (三) 美克国际家居用品股份有限公司总经理办公会议纪要
- (四) 房产证、土地使用证
- (五) 美克国际家居用品股份有限公司的承诺函
- (六) 签名资产评估师的承诺函
- (七) 资产评估机构资格证书
- (八) 资产评估机构法人营业执照副本
- (九) 资产评估师资格证书
- (十) 资产评估委托合同