

浙江步森服饰股份有限公司
资产转让涉及的单项资产价值评估项目
评估报告

银信评报字（2016）沪第 1162 号

银信资产评估有限公司

2016 年 11 月 9 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托方（产权持有单位）概况和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	13
附 件	14



评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方（产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

浙江步森服饰股份有限公司
资产转让涉及的单项资产价值评估项目

评估报告

银信评报字（2016）沪第 1162 号

摘 要

一、项目名称：浙江步森服饰股份有限公司资产转让涉及的单项资产价值评估项目。

二、委托方：浙江步森服饰股份有限公司

三、评估报告使用者：委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

四、产权持有单位：浙江步森服饰股份有限公司

五、评估目的：资产转让

六、评估对象与评估范围：评估对象为委托方拟资产转让涉及的单项资产价值。评估范围为委托方拥有的投资性房地产，具体为合肥白马服装城商铺和成都尚都服饰广场商铺，基准日账面原值 6,551,197.32 元，账面净值 4,078,851.66 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2016 年 9 月 30 日

九、评估方法：市场法

十、评估结论：在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，评估对象账面价值 4,078,851.66 元，评估价值 14,751,100.00 元（人民币壹仟肆佰柒拾伍万壹仟壹佰元整），增值 10,672,248.34 元，增值率 261.65%。

十一、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对资产转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、特别事项说明：

本次投资性房地产的评估值不包括契税，本次评估对与委估资产对外出资可能存



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

在的相关联的税赋未作考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

浙江步森服饰股份有限公司
资产转让涉及的单项资产价值评估项目
评估报告

银信评报字（2016）沪第 1162 号

正 文

浙江步森服饰股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对浙江步森服饰股份有限公司拟资产转让涉及的单项资产在 2016 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方（产权持有单位）概况和其他评估报告使用者

1、委托方（产权持有单位）概况

委托方（产权持有单位）名称：浙江步森服饰股份有限公司

统一社会信用代码：91330000777214673R

类型：股份有限公司（上市）

住所：浙江省诸暨市枫桥镇步森大道 419 号

法定代表人：陈建飞

注册资本：壹亿肆仟零壹万元整

成立日期：2005 年 06 月 30 日

营业期限：2005 年 06 月 30 日至长期

经营范围：服装（含劳动防护服）、服饰、针织品、皮革制品的生产、销售，经营进出口业务（国家法律法规限制、禁止的除外）。（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）

登记机关：浙江省工商行政管理局

2、委托方以外的其他评估报告使用者：



委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

浙江步森服饰股份有限公司拟进行资产转让，需要对该经济行为涉及的单项资产价值进行评估，为上述经济行为提供资产价值参考。

本次经济行为已经浙江步森服饰股份有限公司办公会议纪要（2016 年 10 月 28 日）讨论决定。

三、评估对象和评估范围

评估对象为委托方拟资产转让涉及的单项资产价值。

评估范围为委托方拥有的投资性房地产，具体内容为合肥白马服装城商铺、成都尚都服饰广场商铺，基准日账面原值 6,551,197.32 元，账面净值 4,078,851.66 元。

列入评估范围的投资性房地产具体如下：

序号	房屋权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	房地权合产字第 325587 号	合肥白马服装城	钢混	203.36	995,412.00	589,778.54
2	成房权证监证字第 1762182 号	成都荔枝巷 8 号 1 栋 4 楼 4067 号	钢混	73.31	1,778,046.79	1,116,667.91
3	成房权证监证字第 1762174 号	成都荔枝巷 8 号 1 栋 4 楼 4068 号	钢混	76.58	1,857,481.74	1,166,476.99
4	成房权证监证字第 1762175 号	成都荔枝巷 8 号 1 栋 4 楼 4069 号	钢混	79.17	1,920,256.79	1,205,928.22
	合计			432.42	6,551,197.32	4,078,851.66

上述房屋坐落土地的情况如下：

序号	土地使用证号	着落地址	土地 面 积 (m ²)	用地性质	取得方式	账面价值
1	房地权合产字第 325587 号	站前路以南		商业	出让	账面值包含在房屋建筑物中
2	锦国用(2008)第 15374 号	荔枝巷 8 号 1 幢 4 楼 4067 号	5.45	商业	出让	
3	锦国用(2008)第 15375 号	荔枝巷 8 号 1 幢 4 楼 4068 号	5.70	商业	出让	
4	锦国用(2008)第 15376 号	荔枝巷 8 号 1 幢 4 楼 4069 号	5.89	商业	出让	

委估资产无担保、抵押、质押、未决诉讼等事项。

委估资产均处于公司正常或受控状态。

上述评估对象和评估范围与委托评估时确定的评估对象和评估范围一致。



四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

评估基准日 2016 年 9 月 30 日。

本次评估基准日有委托方确定，选取上述日期为评估基准日的理由是：

- 1、主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地
为评估目的服务。
- 2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被委托评估资产的
总体情况，便于资产核实等工作的开展。

六、评估依据

（一）经济行为依据

浙江步森服饰股份有限公司办公会议纪要（2016 年 10 月 28 日）。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2014；
- 6、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；



- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 8、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 9、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 10、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）。

（四）产权依据

- 1、委托方（产权持有单位）营业执照；
- 2、房屋所有权证（房地权合产字第 325587 号、成房权证监证字第 1762182 号、成房权证监证字第 1762174 号、成房权证监证字第 1762175 号）；
- 3、国有土地使用证（锦国用（2008）第 15374 号、锦国用（2008）第 15375 号、锦国用（2008）第 15376 号）；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、委托方（产权持有单位）提供的资产清单及其他资料；
- 2、评估人员现场勘察记录、当地房地产交易市场调查记录；
- 3、原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《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》；
- 4、机械工业出版社出版 2011 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 5、其他资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

成本法：是通过求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与相同或类似可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的选择



根据本次评估目的，结合列入本次评估范围的各项资产的特点和评估师所收集的资料，确定采用市场法对委托评估的资产进行评估。即对合肥白马服装城商铺、成都尚都服饰广场商铺采用市场法评估。

（二）评估方法介绍

市场法是根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较实例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出评估对象的比准价格作为评估对象的市场价值。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

A. 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正，得出比准价格。

a. 交易情况修正：通过对交易实例交易情况的分析，剔除非正常的交易实例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，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. 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

c. 不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区域因素修正和个别因素修正。区域状况修正时考虑的因素主要有地区的商服繁华程度、交通条件、公共配套设施和城市基础设施。个别因素修正考虑的因素主要有装修因素、时间因素、内部格局因素、层次因素、临街因素、停车位因素和物业管理条件。

C. 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上以算术平均值作为评估价值。



八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、产权持有单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、产权持有单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方（产权持有单位）沟通并指导其对评估对象进行核实等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性



等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其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。

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其在评估基准日的用途与使用方式原地持续使用。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、产权持有单位所在地区的社会经济环境无重大变化；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发建设过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房屋建筑物等有形资产无影响其持续使用的重大质量瑕疵，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料等评估相关资料均真实



可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

本次评估未考虑其他不可抗力对资产值的影响。

十、评估结论

（一）评估结论：

在评估基准日2016年9月30日，评估对象账面价值4,078,851.66元，评估价值14,751,100.00元（人民币壹仟肆佰柒拾伍万壹仟壹佰元整），增值10,672,248.34元，增值率261.65%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币元

资产名称	账面净值	评估净值
投资性房地产	4,078,851.66	14,751,100.00
合计	4,078,851.66	14,751,100.00

评估结论的详细情况见评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、本次投资性房地产的评估值不包括契税，本次评估对与委估资产对外出资可能存在的相关联的税赋未作考虑。

2、本次评估仅对委估资产的价值发表意见，注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。



3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系产权持有单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

4、对于可能存在的影响委估资产评估的瑕疵事项，在委托方（产权持有单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和委托方承诺函。

（二）限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 11 月 9 日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

2016 年 11 月 9 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

- 1、委托方（产权持有单位）企业法人营业执照；
- 2、房屋所有权证（房地权合产字第 325587 号、成房权证监证字第 1762182 号、成房权证监证字第 1762174 号、成房权证监证字第 1762175 号）；
- 3、国有土地使用证（锦国用（2008）第 15374 号、锦国用（2008）第 15375 号、锦国用（2008）第 15376 号）；
- 4、委托方（产权持有单位）承诺函；
- 5、签字注册资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构资格证书复印件；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 9、资产评估明细表。