

浙江步森服饰股份有限公司拟股权转让涉及的
铜陵步森服饰有限公司股东全部权益价值评估项目
评估报告

银信评报字（2016）沪第 1164 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、被评估单位概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、评估结论成立的条件	18
十二、特别事项说明	19
十三、评估报告使用限制说明	19
十四、评估报告日	20
附 件	21



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

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、负债清单由委托方、被评估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拟股权转让涉及的
铜陵步森服饰有限公司股东全部权益价值评估项目
评估报告

银信评报字（2016）沪第 1164 号

摘 要

一、项目名称：浙江步森服饰股份有限公司拟股权转让涉及的铜陵步森服饰有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方：浙江步森服饰股份有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位的股东，以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

四、被评估单位：铜陵步森服饰有限公司

五、评估目的：股权转让

六、评估对象：铜陵步森服饰有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值

七、评估范围：铜陵步森服饰有限公司截至评估基准日的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2016 年 09 月 30 日

十、评估方法：资产基础法

十一、评估结论：于评估基准日，铜陵步森服饰有限公司股东全部权益的市场价值评估值为 9,601.39 万元，较账面股东全部权益增值 2,949.94 万元，增值率 44.35%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对委托方转让被评估单位股权之经济行为有效，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 09 月 30 日至 2017 年 09 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

1、列入评估范围的门卫（建筑面积 100.94 平方米）未办理房屋所有权证，本次评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是在被评



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

估单位申报数据的基础上经评估人员核实相关资料和现场勘察确定的，若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。

2、本次设备类固定资产的评估价值中不含增值税。

3、本次评估中，对与股东全部权益价值的评估增减值可能存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拟股权转让涉及的
铜陵步森服饰有限公司股东全部权益价值评估项目
评估报告

银信评报字（2016）沪第 1164 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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让之经济行为所涉及的铜陵步森服饰有限公司股东全部权益在 2016 年 09 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、被评估单位概况

（一）委托方概况

1、委托方：浙江步森服饰股份有限公司

委托方名称：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

经营期限：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）



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被评估单位股东以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（二）被评估单位概况

1、被评估单位概况

被评估单位名称：铜陵步森服饰有限公司（以下简称“铜陵步森”或“公司”）

营业执照：3407210000001437

组织机构代码证：66424151-X

公司类型：一人有限责任公司

住 所：安徽省铜陵市铜陵纺织服装工业城（铜陵县五松镇）

法定代表人：王建军

注册资本：陆仟叁佰陆拾伍万圆整

成立日期：2007 年 08 月 08 日

营业期限：2007 年 08 月 08 日至长期

经营范围：服装、服饰、针织品、皮革制品的生产和销售，经营进出口业务（国家限制企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

2、股权结构及历史沿革

被评估单位成立于 2007 年 08 月 08 日，成立时公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	出资比例	实际出资（万元）	占注册资本总额比例
浙江步森服饰股份有限公司	500.00	100.00	500.00	100.00
合 计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

上述投入资本已经铜陵永昌会计师事务所验证并出具“永昌所验字[2007] 140 号”验资报告。

2008 年 4 月 25 日，公司股东决定增资 500.00 万元，增资后注册资本为 1,000.00 万元，公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	出资比例	实际出资（万元）	占注册资本总额比例
浙江步森服饰股份有限公司	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00
合 计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%



上述投入资本已经铜陵华诚会计师事务所验证并出具“铜华诚验字（2008）第123号”验资报告。

2011年5月21日，公司股东决定增资5,365.00万元，增资后注册资本为6,365.00万元，公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	出资比例	实际出资（万元）	占注册资本总额比例
浙江步森服饰股份有限公司	6,365.00	100.00	6,365.00	100.00
合 计	6,365.00	100.00%	6,365.00	100.00%

上述投入资本已经立信会计师事务所有限公司杭州分所验证并出具“信会师杭验（2011）第13号”验资报告。

截止评估基准日，被评估单位股东及股权结构未发生变化。

3、历史财务资料

被评估单位近两年及评估基准日资产、负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年09月30日
总资产	88,208,220.19	79,952,300.40	77,269,055.57
负债	6,807,442.38	1,196,483.85	10,754,547.93
净资产	81,400,777.81	78,755,816.55	66,514,507.64

被评估单位近两年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2014年度	2015年度	2016年1-9月
营业收入	11,571,263.21	3,294,583.06	2,255,363.39
减：营业成本	10,821,133.28	3,303,138.76	1,861,846.80
营业税金及附加	29,553.00	37,613.21	7,419.85
销售费用			
管理费用	4,073,995.47	3,484,852.17	3,726,858.21
财务费用	-415,219.47	-426,111.29	-211,695.94
资产减值损失	88,134.98	353,002.94	97,688.50
加：公允价值变动损益			
投资收益			
营业利润	-3,026,334.05	-3,457,912.73	-3,226,754.03
加：营业外收入	1,563,453.91	814,954.78	
减：营业外支出	12,571.43	2,003.31	14,554.88
利润总额	-1,475,451.57	-2,644,961.26	-3,241,308.91

**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

项目/报表年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月
减：所得税	243,498.95		
净利润	-1,718,950.52	-2,644,961.26	-3,241,308.91

上表财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，2014 年、2015 年审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），未单独出具审计报告，评估基准日审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所，审计报告文号为“信会师浙报字[2016]第 10298 号”。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用企业所得税税率 25%，增值税税率 17%，城建税税率 7%，教育费附加费率 3%，地方教育费附加费率 2%。

5、生产经营情况

被评估单位成立于 2007 年 08 月 08 日，是由法人浙江步森服饰股份有限公司出资组建。公司主要经营服装、服饰、针织品、皮革制品的生产和销售，近几年经营业绩欠佳。

6、委托方和被评估单位之间的关系

委托方系被评估单位股东。

二、评估目的

浙江步森服饰股份有限公司拟转让其持有的铜陵步森服饰有限公司的股权，为此需对该经济行为涉及的铜陵步森服饰有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

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）通过。

三、评估对象和评估范围

评估对象为被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债。具体为：

流动资产账面金额：	30,078,100.98 元
固定资产账面金额：	45,548,917.21 元
无形资产账面金额：	1,642,037.38 元
资产合计账面金额：	77,269,055.57 元

**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

流动负债账面金额：10,754,547.93 元

负债合计账面金额：10,754,547.93 元

净 资 产账面金额：66,514,507.64 元

上述资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所进行审计并出具了“信会师浙报字[2016]第 10298 号”《审计报告》。

（一）列入评估范围的建筑物类固定资产如下：**1、房屋建筑物具体详见下表：**

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积	账面原值	账面净值
1	房地权证铜房 2012 字第 00109 号	1#厂房	钢混	2010 年 10 月	11,696.01	13,430,561.73	9,297,306.14
2	房地权证铜房 2014 字第 04036 号、房地权证铜房 2014 字第 04037 号	7#楼宿舍	钢混	2010 年 10 月	5,713.22	8,517,854.77	5,896,484.90
3	房地权证铜房 2012 字第 00110 号	厨房	钢混	2010 年 10 月	740.28	1,193,550.62	826,235.59
4	无证	门卫	混合	2010 年 10 月	100.94	305,942.00	211,788.21
5	房地权证铜房 2014 字第 03204 号	2#厂房	钢混	2014 年 4 月	11,697.24	19,193,360.10	17,001,336.67
6	房地权证铜房 2014 字第 03203 号	3#厂房	钢混	2014 年 4 月	7,466.79	12,163,076.68	10,776,473.79
	合计				37,414.48	54,804,345.90	44,009,625.30

2、构筑物具体详见下表：

序号	名称	结构	建成年月	建筑面积	账面原值	账面净值
1	消防池	水泥	2010 年 10 月	420.00	594,535.00	411,566.85
2	停车棚	钢棚	2010 年 10 月	272.80	138,967.00	96,199.76
3	围墙	水泥+栅栏	2010 年 10 月	2,200.00	444,030.00	307,379.77
4	厂区道路	水泥	2010 年 10 月	6,895.50	903,500.00	622,043.68
5	篮球场	砼	2011 年 11 月	510.00	52,248.32	
6	变电站	钢混	2010 年 10 月		495,915.95	194,200.40
7	固定资产减值准备					203,406.61
	合计				2,629,196.27	1,427,983.85

（二）列入评估范围的无形资产-土地使用权情况如下：

序号	土地权证编码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (㎡)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	铜国用 (2008) 第 846 号	五松镇联盟村	2007-4-30	出让	工业	76,023.82	2,023,044.00	1,642,037.38
合计						76,023.82	2,023,044.00	1,642,037.38

（三）列入评估范围的主要实物资产如下：



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

项 目	账面金额（元）	数 量	现状、特点
存货	28,156.00		低值易耗品，盘点正常
电子设备	4,640.83	34 台	电脑、打印机、空调等存放各办公区，正常使用
车辆	12,075.85	1 辆	车辆存放于经营场所，正常使用
机器设备	94,591.38	7 台	动力柜、燃油锅炉等设备，正常使用

被评估单位办公场所位于安徽省铜陵市铜陵纺织服装工业城（铜陵县五松镇），系自有房屋，已列入本次评估范围。

被评估单位声明，截至评估基准日，被评估单位无资产担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、未决诉讼等事项。

被评估单位声明，截至评估基准日，被评估单位无账面未记录的可辨认无形资产。经评估人员核实，也未发现账面可辨认的无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

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 09 月 30 日。选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。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服务于评估目的。

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评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

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、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 3、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年中华人民共和国国家主席令 28 号）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年中华人民共和国国家主席令 72 号）；
- 8、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 9、中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2014；
- 10、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——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 12、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
- 13、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
- 14、《资产评估职业道德准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕248 号）；
- 15、《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、被评估单位营业执照、税务登记证及组织机构代码证；
- 2、国有土地使用证（铜国用（2008）第 846 号）；
- 3、房屋所有权证（房地权证铜房 2012 字第 00109 号、房地权证铜房 2012 字第 00110 号、房地权证铜房 2014 字第 04036 号、房地权证铜房 2014 字第 04037 号、房地权证铜房 2014 字第 03204 号、房地权证铜房 2014 字第 03203 号）；
- 4、车辆行驶证（皖 GBS168）；
- 5、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、被评估单位提供的合同、发票、等原始资料；
- 3、机械工业出版社 2011 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、机械工业出版社出版的《2016 年机电产品报价手册》、“中关村在线”等国内知名电子产品报价网站、“汽车之家”等国内知名汽车报价网站；
- 5、被评估单位所在地国土资源局指定的有关规定、文件等；
- 6、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 7、铜陵市人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 8、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
- 9、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；
- 10、其他资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，确定评估对象价值的评估方法。

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。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者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



由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

由于国内股权交易市场上难以找到类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市和非上市公司，故本次评估不宜用市场法。

被评估单位 2014 年-2016 年 1-9 月的经营利润分别为-3,026,334.05 元、-3,457,912.73 元和-3,023,347.42 元，经营业绩欠佳，且公司未提供改善经营状况的具体计划和措施，公司未来的经营状况存在较大的不确定性，目前无法对公司的未来经营状况和收益情况进行准确的预测，故本次评估不适宜采用收益法。

综上所述，本次评估采用资产基础法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，并经银行函证确认，以核实后的账面值确认为评估值。

2、应收账款、其他应收款的评估

应收账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

存货为吹风机等低值易耗品。

低值易耗品账面值基本可以反映基准日市价，以账面值确定为评估值。

4、其他流动资产的评估

其他流动资产为未抵扣增值税，复核了预缴的税金项目及纳税申报表，对其真实性进行了验证，以核实后的账面值确认评估值。

5、建筑类固定资产的评估

建筑物类固定资产的评估采用成本法进行评估，评估计算公式如下：

评估价值 = 重置价值 × 成新率



5.1 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费和资金成本组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

5.2 成新率的确定

对于主要房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，确定综合成新率。

打分法成新率=（结构打分×评分修正系数+装饰打分×评分修正系数+设备打分×评分修正系数）÷100×100%

综合成新率 =年限法理论成新率×权数+打分法技术测定成新率×权数

6、设备类固定资产的评估

设备类固定资产的评估采用成本法进行评估，评估计算公式如下：

评估价值=重置价值×成新率

6.1 重置价值的确定

6.1.1 电子设备重置价值的确定：

重置价值=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用-可抵扣增值税

6.1.2 车辆重置价值的确定：

运输车辆重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

6.2 成新率的确定

6.2.1 重要设备成新率的确定

本次评估以年限法为基础，先根据委估设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、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，确定各调整系数 Bn，综合评定该设备的成新率。计算公示为

综合成新率 $K=n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

尚可使用年限参照机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源、使用操作班次及时间、保养维修情况、设备完好率、故障率及工作环境条件、设备外观等各方面因素后确定。

设备经济使用年限参照《资产评估常用方法与参数手册》的有关数据，分别按：



机械设备	12-16 年
电脑	4 年
其他电子设备	4-8 年

6.2.2 普通设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

6.2.3 车辆成新率的确定

首先以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，并以技术测定成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶公里成新率} = (\text{规定行驶公里} - \text{已行驶公里}) \div \text{规定行驶公里} \times 100\%$$

其中理论成新率以行驶里程和使用年限孰低法确定。

$$\text{综合成新率} = \text{技术测定成新率} \times \text{权重} + \text{理论成新率} \times \text{权重}$$

固定资产减值准备评估为零。

7、无形资产-土地使用权的评估

本次评估采用市场法和基准地价修正法。

A.市场法

市场法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已经的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在估价期日的地价。

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

B.基准地价修正法

基准地价系数修正法的基本原理就是依照替代原理，求算出的某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进



行因素修正求得具体宗地的价格。

在采用基准地价系数修正法时，首先按宗地所对应的容积率和土地级别确定其相应的基准地价标准，其次根据待估宗地的实际情况选择其地价影响因素，然后确定其各自地价影响因素的修正值，最后按基准地价系数修正法的基本公式计算地价。基本公式为：

修正地价=基准地价×期日修正系数×年限修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

C.土地评估值的确定

经综合分析成本法和基准地价修正法得出的评估结论的合理性、可靠性，分析确定两种方法评估结果的权重，确定按加权平均法计算得出待估土地使用权的评估单价乘以待估土地面积，再考虑相关契税，计算确定待估土地使用权的评估价值。计算公式如下：

评估单价=成本法评估单价×权重+基准地价修正法评估单价×权重

评估价值=评估单价×土地面积×（1+契税税率）

8、负债的评估

各项负债按实际需要承担的债务确定评估值。

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、被评估单位、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、行业特点、发展趋势，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、被评估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，包括对固定资产和其他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；对非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，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。通过收集相关资料了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（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、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位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、企业持续经营假设：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评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（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、被评估单位所占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设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，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、经营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。

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，铜陵步森服饰有限公司经审计后的账面总资产价值 7,726.90 万元，总负债 1,075.45 万元，净资产 6,651.45 万元。评估后的总资产价值 10,676.84 万元，总负债 1,075.45 万元，净资产为 9,601.39 万元（大写：玖



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

仟陆佰零壹万叁仟玖佰元整)，净资产增值 2,949.94 万元，增值率 44.35%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	3,007.81	3,137.85	130.04	4.32
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	4,554.89	5,061.43	506.54	11.12
其中：建 筑 物	4,543.76	5,042.72	498.96	10.98
设 备	11.13	18.71	7.58	68.10
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	164.20	2,477.56	2,313.36	1,408.87
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	7,726.90	10,676.84	2,949.94	38.18
流动负债	1,075.45	1,075.45		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	1,075.45	1,075.45		
净 资 产	6,651.45	9,601.39	2,949.94	44.35

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（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、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不



可抗力的影响；

5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

6、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、列入评估范围的门卫（建筑面积 100.94 平方米）未办理房屋所有权证，本次评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是在被评估单位申报数据的基础上经评估人员核实相关资料和现场勘察确定的，若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。

2、本次设备类固定资产的评估价值中不含增值税。

3、本次评估中，对与股东全部权益价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

4、本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东全部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，可能存在控股权溢价或少数股权折价，同时也未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

5、被评估单位可能存在的影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托方、被评估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。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

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书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

（二）限制说明



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

- 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 09 月 30 日至 2017 年 09 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、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



附 件

- 1、浙江步森服饰股份有限公司办公会议纪要（2016 年 10 月 28 日）；
- 2、委托方及被评估单位的营业执照；
- 3、立信会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所出具的“信会师浙报字[2016]第 10298 号”审计报告复印件；
- 4、国有土地使用证（铜国用（2008）第 846 号）；
- 5、房屋所有权证（房地权证铜房 2012 字第 00109 号、房地权证铜房 2012 字第 00110 号、房地权证铜房 2014 字第 04036 号、房地权证铜房 2014 字第 04037 号、房地权证铜房 2014 字第 03204 号、房地权证铜房 2014 字第 03203 号）；
- 6、车辆行驶证（皖 GBS168）；
- 7、委托方及被评估单位的承诺函；
- 8、签字注册资产评估师的承诺函；
- 9、资产评估机构资格证书复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件；
- 11、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 12、资产评估明细表。