

天津中联资产评估有限责任公司

关于

《关于对浙江步森服饰股份有限公司

2018年年报的问询函》

[中小板年报问询函【2019】第 192 号]

之

回复

深圳证券交易所：

根据贵所于 2019 年 5 月 21 日下发的《关于对浙江步森服饰股份有限公司 2018 年年报的问询函》（中小板年报问询函【2019】第 192 号）有关问题和要求，天津中联资产评估有限责任公司组织项目组成员对贵所的问询问题进行了认真的研究和分析，并就资产评估相关问题出具了本回复，现将具体情况汇报如下：

问题：

问询函第 2 条第（1）款：

（1）2015 年 12 月，步森投资评估值为 9,688.5 万元，评估增值 2.24 万元，增值率为 0.02%。2019 年，步森投资评估值为 9,584.24 万元，评估增值 1,625.38 万元，增值率为 20.42%。请你公司详细说明本次步森投资评估方法和基准日选择的合理合规性、评估增值及变化的原因和合理性、评估过程及参数选择的合规性。请评估师核查并发表明确意见。

回复：

对本次步森投资评估方法和基准日选择的合理合规性、评估增值及变化的原因和合理性、评估过程及参数选择的合规性，天津中联资产评估有限责任公司回复如下：

一、评估方法及参数

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

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。

根据公司生产经营情况，历史年度公司各年均为亏损，目前无改善公司生产经营的措施，也无经营状况改善的迹象，公司未来经营情况存在较大的不确定性，无法对公司未来的经营收益进行准确客观的预测，故本次评估不适用收益法。

由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券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公司，故本次评估不宜用市场法。

综上所述，确定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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产为货币资金。

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，并对银行存款账户于评估基准日的存款余额进行函证；对人民币存款以核实后的账面值确认为评估值。

2、建筑物类固定资产

本次选用成本法评估。

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。基本公式为：

评估价值＝重置价值×成新率

（A）重置价值的评估

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

a.建安工程造价

对于被评估单位能提供完整的预决算资料的，本次评估采用预决算调整法确定其建筑安装工程造价，即以待估建（构）筑物预决算建筑安装工程费为依据，按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似建（构）筑物相关数据，确定综合调整系统，最终确定基准日建安工程造价。

对于被评估单位未能提供完整的预决算资料的房屋建筑物，本次评估类比法确定其建安工程造价，以类似工程单位造价为基础，根据面积、层数、层高、基础、楼地面、门窗、内外粉刷、屋面、电气、管道等主要特征的差异程度进行修正，测算委估房屋的建安工程造价。

b.前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按综合造价计取。具体构成如下：

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	勘察设计费	1.6%-4.5%	综合造价	计价格[2002]10号
2	工程监理费	1.0%-3.3%	综合造价	发改价格[2007]670号
3	建设单位管理费	0.4%-2.0%	综合造价	财建[2016]504号

c.建筑规费

建筑规费主要为新型墙体材料专项基金、散装水泥基金、白蚁防治费和城市基础设施配套费等，根据财税[2016]11号、财税[2017]18号、财税[2017]20号和绍政办发〔2016〕23号，上述建筑规费均免征收。

d.资金成本指筹资成本，按正常建设工期确定计息周期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

e.开发利润率

开发利润率根据《2018年企业绩效评价标准值》中房地产成本费用利润率平均值2.40%计取。

（B）成新率的确定

A）主要房屋建（构）筑物

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。

a.年限法

依据待估建筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。计算公式为：

年限法成新率（K1）=尚可使用年限/经济耐用年限×100%

建（构）筑物的经济耐用年限标准如下：

类别	非生产用	生产用	一般腐蚀性生产用
钢筋混凝土房屋	60年	50年	40年
钢结构房屋	60年	50年	40年
砖混结构房屋	50年	40年	30年

b.完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建（构）筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

完损等级评定系数（K2）=结构部分比重×结构部分完损系数+装饰部分比

重×装饰部分完损系数+设备比重×设备完损系数

打分标准参照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》的有关内容进行。

c.综合成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定成新率：

$$K=A1\times K1+A2\times K2$$

其中：A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.4、0.6；

K1 为年限法成新率，K2 为完损等级评定成新率。

B) 其他房屋建筑物

对于其他房屋建筑物以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定。

3、无形资产--国有土地使用权

列入评估范围的无形资产均为国有土地使用权。

结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关因素，确定采用市场法进行评估。

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。基本公式为：

市场法评估地价=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

评估价值=市场法评估单价×土地面积×（1+契税税率）

4、负债

负债为流动负债，为应交税费。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

二、评估基准日

本项目评估基准日为二〇一九年三月三十一日，是委托人基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。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。

三、评估过程

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告。

（一）接受委托阶段

1、本公司接受委托，对诸暨市步森投资有限公司股东全部权益进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、本公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产与负债情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报资产评估明细表，并收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场调查、收集整理评估资料及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、相关资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营资料，对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；同时对被评估资产的产权归属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进行收集。

3、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对资产进行了全面核实，然后，根据现

场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

4、核实产权证明文件，对纳入评估范围的资产等的产权进行核查，以确认做到权属清晰。

（四）评估汇总阶段

1、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。在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿进行自检和互检。

2、对测算结果进行综合分析，确定评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

四、评估增值及变化的原因和合理性

资产账面价值 7,959.82 万元，评估值 9,585.20 万元，评估增值 1,625.38 万元，增值率 20.42%。

负债账面价值 0.96 万元，评估值 0.96 万元，无评估增减值。

所有者权益账面价值 7,958.86 万元，评估值 9,584.24 万元，评估增值 1,625.38 万元，增值率 20.42%。

主要变动情况及原因如下：

1、固定资产

固定资产账面值 5,991.81 万元，评估值 7,323.37 万元，评估增值 1,331.56 万元，增值率 22.22%。

固定资产增值主要系建材价格波动、会计折旧年限和经济耐用年限的差异所致。

2、无形资产

无形资产账面值 1,960.23 万元，评估值 2,254.05 万元，评估增值 293.82 万元，增值率 14.99 %。

无形资产增值主要系土地市场价格波动所致。

综上所述，本次步森投资评估方法和基准日选择、评估过程及参数选择符合

资产评估执业准的相关规定，评估方法和基准日选择、评估过程及参数选择合理、合规，评估增值及变化的原因明确、合理。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《天津中联资产评估有限责任公司关于《关于对浙江步森服饰股份有限公司 2018 年年报的问询函》[中小板年报问询函【2019】第 192 号]之回复之签章页）

天津中联资产评估有限责任公司

2019 年 月 日