

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟股权转让涉及的上海模
共实业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告
格律沪评报字（2021）第 003 号
共一册 第一册

格律（上海）资产评估有限公司
GeLv (Shanghai) Assets Appraisal Co., Ltd

2021 年 3 月 8 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131190002202100005

资产评估报告名称： 上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟股权转让涉
及的上海模共实业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 格律沪评报字（2021）第003号

资产评估机构名称： 格律（上海）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘丽彦(资产评估师)、陆佳骏(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其
签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	3
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
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	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20
资产评估报告附件	21

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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和使用评估结论，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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

八、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。

九、资产评估师已经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，对已经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。

上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟股权转让涉及的
上海模共实业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要

格律沪评报字（2021）第 003 号

上海美特斯邦威服饰股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对上海模共实业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟股权转让，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的上海模共实业有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

评估对象：上海模共实业有限公司股东全部权益价值。

评估范围：上海模共实业有限公司经审计后的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2021 年 2 月 28 日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法、收益法进行评估。评估结论如下：在本报告所列假设和限定条件下，采用资产基础法评估的股东全部权益价值（评估对象）为 45,105.49 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

特别事项说明：见正文披露事项。

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，应当阅读资产评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟股权转让涉及的
上海模共实业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告正文

格律沪评报字（2021）第 003 号

上海美特斯邦威服饰股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟股权转让涉及的上海模共实业有限公司股东全部权益，在 2021 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海美特斯邦威服饰股份有限公司，被评估单位为上海模共实业有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：上海美特斯邦威服饰股份有限公司（以下简称：委托人）

社会统一信用代码：913100001321787408

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：中国（上海）自由贸易试验区康桥东路 800 号

法定代表人：胡佳佳

注册资本：人民币 251,250.0000 万元整

成立日期：2000 年 12 月 06 日

营业期限：2000 年 12 月 06 日至无固定期限

经营范围：许可项目：第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：服装制造加工，服装、鞋、针纺织品、皮革制品、羽绒制品、箱包、玩具、饰品、工艺品、木制品、电子设备、五金交电、礼品、建筑材料、纸制品，日用百货，钟表眼镜，化妆品，日用口罩（非医疗），电子产品，家用电器，文具体育用品的销售，食品经营（销售预包装食品），从事货物及技术的进出口业务，从事计算机、网络科技领域内的技术服务、技术咨询、技术转让，技术开发，附设分

分支机构。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 注册情况

企业名称：上海模共实业有限公司（以下简称：“模共实业”或被评估单位）

统一社会信用代码：91310115MA1K3KW01M

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：中国（上海）自由贸易试验区康桥东路 799 号 4 幢 106 室

法定代表人：胡佳佳

注册资本：人民币 20,767.0000 万元整

成立日期：2016 年 12 月 22 日

营业期限：2016 年 12 月 22 日至 2046 年 12 月 21 日

经营范围：服装、鞋、针纺织品、皮革制品、羽绒制品、箱包、玩具、饰品、木制品、电子设备、五金交电、工艺礼品（象牙及其制品除外）、建筑材料、纸制品、日用百货、钟表眼镜、化妆品、电子产品、家用电器、文具、体育用品、通信设备的销售，从事货物及技术的进出口业务，从事计算机科技、网络科技领域内的技术服务、技术咨询、技术转让、技术开发，企业管理咨询，自有房屋租赁，物业管理，会务服务，房地产经纪，仓储（除危险品）。【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. 企业历史沿革

上海模共实业有限公司成立于 2016 年 12 月 22 日，由上海美特斯邦威服饰股份有限公司出资设立。设立时股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
1	上海美特斯邦威服饰股份有限公司	100.00	100.00	100.00%
合计		100.00	100.00	100.00%

2017 年 4 月 1 日，根据股东会决议，上海美特斯邦威服饰股份有限公司增资 20,667.00 万元，被评估单位增资完成后，其股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
1	上海美特斯邦威服饰股份有限公司	20,767.00	20,767.00	100.00%
合计		20,767.00	20,767.00	100.00%

2020 年 10 月 31 日，根据股东会决议，上海美特斯邦威服饰股份有限公司将其持有的 1%股权转让给上海邦购信息科技有限公司，本次变更后，被评估单位股权结构

构如下：

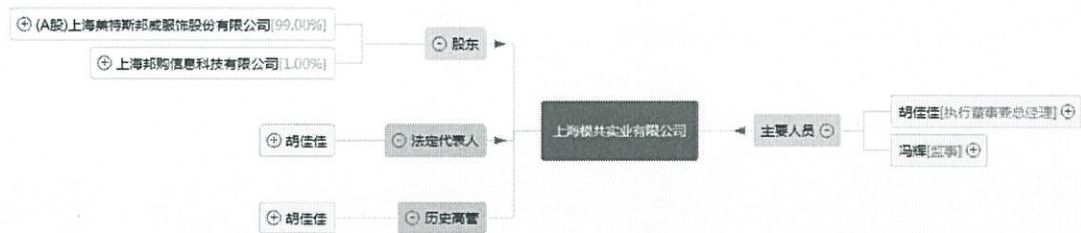
序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
1	上海美特斯邦威服饰股份有限公司	20,559.3300	20,559.3300	99.00%
2	上海邦购信息科技有限公司	207.6700	207.6700	1.00%
合计		20,767.00	20,767.00	100.00%

截至本次评估基准日，上海模共实业的股权结构未再发生变更。

3. 主营业务简介

上海模共实业有限公司是上海美特斯邦威服饰股份有限公司控股的子公司，主要业务有服装销售、厂房租赁等。

4. 企业管理层架构如下图所示：



5. 近年企业的财务状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的财务状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 2 月 28 日
资产总额	202,142,509.72	207,168,867.79	250,849,800.38	180,046,674.99
负债总额	-4,098,206.07	16,523,380.71	73,674,037.03	0.00
净资产	206,240,715.79	190,645,487.08	177,175,763.35	180,046,674.99
项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-2 月
营业收入	21,246,417.72	42,776,367.43	31,969,168.19	4,272,890.53
利润总额	1,429,766.19	-15,595,228.71	-13,469,723.73	-3,544,552.90
净利润	715,003.58	-15,595,228.71	-13,469,723.73	-3,544,552.90

以上 2018 年、2019 年资产负债财务数据和经营成果数据未经审计，2020 年及 2021 年 2 月 28 日财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“信会师报字[2021]第 ZA10219 号”审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 99%股份。

(四) 其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、被评估单位的主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟股权转让，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的上海模共实业有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是上海模共实业有限公司股东全部权益价值。

评估范围是上海模共实业有限公司的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	1,054,913.09
1	其他流动资产	1,054,913.09
二	非流动资产合计	178,991,761.90
1	投资性房地产	178,991,761.90
三	资产总计	180,046,674.99
四	流动负债	0.00
五	非流动负债	0.00
六	负债总计	0.00
七	净资产（所有者权益）	180,046,674.99

(一) 主要实物资产概况：

1、投资性房地产法律权属概况：

根据被评估单位提供的《不动产权证》，委估的投资性房地产坐落于康桥镇康桥东路 799 号，权利人为上海模共实业有限公司，具体详情见下表：

	评估对象
不动产权证号	沪（2017）浦字不动产权第 123914 号
权利人	上海模共实业有限公司
共有情况	单独所有
座落	康桥镇康桥东路 799 号
不动产单元号	详见附记

权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地权利性质：出让	
用途	土地用途：工业用地/房屋用途详见附记	
面积	宗地面积：32044.00 平方米/建筑面积：38255.12 平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2017 年 11 月 17 日起 2054 年 02 月 22 日止	
权利其他状况	土地状况	地号：南汇区康桥镇 17 街坊 14/3 丘
		使用权面积：32044.00 平方米
	房屋状况	详见附记

附记：

不动产单元号	房屋状况							
	幢号	室号 部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
310115013012GB00182F00020001	799 号 5 幢	全幢	2364.56	工厂	厂房	1	2007 年	出让
310115013012GB00182F00030001	799 号 3 幢	全幢	85.34	工厂	厂房	1	2007 年	出让
310115013012GB00182F00040001	799 号 4 幢	全幢	19236.91	工厂	厂房	4	2007 年	出让
310115013012GB00182F00050001	799 号 2 幢	全幢	16543.35	工厂	厂房	2	2007 年	出让
310115013012GB00182F00010001	799 号 1 幢	全幢	24.96	工厂	厂房	1	2007 年	出让
	套数：5		38255.12					

2、投资性房地产的实物概况：

该投资性房地产位于上海市浦东新区康桥镇康桥东路 799 号 1-5 幢，建筑物均竣工于 2007 年，总建筑面积 38255.12 平方米（其中地上建筑面积 38255.12 平方米，地下建筑面积 0 平方米），建筑物现场勘察情况如下：

幢号 1-门卫：混合 1 结构，总层数 1 层，檐高 3.0 米，于 2007 年竣工，建筑面积 24.96 平方米，建筑物为全钢化玻璃框架维护外墙，钢化玻璃单开门，地面地砖铺面，内墙柱及天棚为白色乳胶漆涂料粉刷。目前处于正常使用状态，维护保养情况较好。

幢号 2-博物馆和设计中心：钢混结构，总层数 2 层，于 2007 年竣工，建筑面积 16543.35 平方米。建筑物外墙刷涂料，西侧底层为“美特斯邦威服饰博物馆”，外墙干挂大理石，绘有艺术花朵人物图案装饰，大理石台阶踏步，茶色钢化玻璃双开门，室内地面金刚砂欧式艺术地坪，墙面涂料粉刷，彩色铝合金窗，木板及石膏板吊顶；东侧底层层高约 9.7 米，地面为环氧树脂地坪，该幢二层有空廊连接综合办公楼及南区建筑物。目前处于正常使用状态，维护保养情况较好。

幢号 3-发电机房：混合 1 结构，1 层，檐高 4 米，于 2007 年竣工，建筑面积为 85.34 平方米。外墙面粉料粉刷，木门、钢窗、水泥地坪。目前处于正常使用状态，

维护保养情况较好。

幢号 4-综合办公楼：钢混结构，总高 4 层，于 2007 年竣工，建筑面积为 19236.91 平方米。外墙涂料粉刷，部分干挂大理石，局部玻璃幕墙，彩色铝合金窗；大楼总高 19.7 米，其中底层约 5 米，二至四层均为 4.8 米，建筑物地面为环氧树脂地坪，局部石材，墙面涂料粉刷，木板或石膏板吊顶天棚，每层设有独立卫生间，三层连廊与博物馆和设计中心二层相连。大楼西南侧 1-4 层入口为钢化玻璃双开门，外墙干挂大理石，玻璃幕墙；内部墙面白色涂料粉刷，中空中庭，顶为钢化玻璃阳光棚，办公区域呈环形围合，铝合金玻璃窗，钢化玻璃护栏。目前处于正常使用状态，维护保养状况较好。

幢号 5-多功能厅及连廊：钢结构，1 层，于 2007 年竣工，建筑面积 2364.56 平方米，建筑物外形呈倒圆锥形，总高 9 米，外墙铝塑板及玻璃幕墙贴面装饰，室内为钢柱、钢架梁，地面铺地毯，设有木质背板墙演讲台，石膏板吊顶装饰。半空有连廊于综合办公楼相连。目前处于正常使用状态，维护保养状况较好。

3、投资性房地产的他项权利状况：

上海模共实业有限公司以其持有的康桥镇康桥东路 799 号 1-5 幢（房地产权证号“沪（2017）浦字不动产权第 123914 号”）为上海美特斯邦威服饰股份有限公司向中国农业银行股份有限公司上海南汇支行借款提供抵押担保，担保的债权最高余额折合人民币（大写金额）贰亿叁仟万元整，截至 2021 年 2 月 28 日，借款余额（大写金额）壹亿陆仟万元整。

（二）委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“信会师报字[2021]第 ZA10219 号”审计报告。

（三）企业申报的表外资产的情况

上海模共实业有限公司确认本次评估无需要申报的表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告情况

本次评估引用立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的“信会师报字[2021]第 ZA10219 号”审计报告。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 2 月 28 日。

评估基准日是由委托人确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，十三届全国人大常委会第六次会议第四次修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

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. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

6. 《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）及其实施条例；

7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号，2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过）；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990）；

12. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，1993）及其实施细则；

13. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 483 号，2006）；

14. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔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〔2018〕36 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；

14. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

15. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

16. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三）权属依据

1. 不动产权证书；

2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；

2. 市场询价资料；

3. 国家宏观、行业统计分析资料；

4. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；

5. 同花顺 IFIND 数据库；

6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

选取资产基础法评估的理由：被评估单位评估基准日资产负债表内各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为厂房租赁，因适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，故本次评估不适用市场法。

（二）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

计算公式：企业股东权益价值=资产评估值-负债评估值

资产基础法中各项资产的评估方法及主要过程：

（1）其他流动资产

评估人员首先对其他流动资产的账面值进行了核实，在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表等资料，确认申报数的正确性和真实性，以核实后账面值做为评估值。

（2）投资性房地产

房地产评估通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。有条

件选用市场法进行估价的，应以市场法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

委估资产为用于商业目的投资性房地产，采用成本法难以反映其真正的价值，故不宜用成本法评估；同时由于评估对象已完成开发，不适宜转变用途，故不宜采用假设开发法评估。考虑到委估投资性房地产规模较大，所处区域房地产交易不活跃，类似房地产交易案例较少，故未采用市场法对其进行评估。而评估对象所在区相似楼盘的租赁市场较发达，租金较容易掌握，故可采用收益法对其进行评估。

收益法：

在具体运用上述评估方法时，选择报酬资本化法中的全剩余寿命模式求取评估对象的收益价值。未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：选择具体评估方法模式→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率（或资本化率、收益乘数）→计算收益价值。

根据评估对象的特点，本次估价采用的收益法公式是报酬资本化法中的全剩余寿命模式，其基本计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：V—收益价值（元/平方米）

A_i—未来第 i 年的净收益（元/平方米）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

按照有限年收益，逐年递增的计算模型，测算评估对象的收益价值，具体公式如下：

$$V = \frac{a}{(r-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

其中：V—收益价值（元/平方米）

a—为未来第一年净收益（元/平方米）

r—所选取的报酬率（%）

n—收益期（年）

g—为净收益逐年递增的比率（%）

（三）收益法

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值（评估对象）。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E=B-D$$

式中：E 为被评估企业的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B=P+\sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n}{(1+r)^n}$$

式中， F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量； r ：折现率； F_n ：终值； n ：预测期。

各参数确定如下：

① 自由现金流 F_i 的确定

$F_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

② 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \times \frac{E}{E+D} + R_d \times \frac{D}{E+D} \times (1-T)$$

式中， R_e ：权益资本成本； R_d ：负息负债资本成本； T ：所得税率。

③ 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中， R_e ：股权回报率； R_f ：无风险回报率； β ：风险系数； ERP ：市场风险超额回报率； R_s ：公司特有风险超额回报率。

④ 终值 F_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

终值的预测可以采用持续经营前提下的永续增长模型以及在有限经营前提下也可以采用清算退出方式。

⑤ 非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用资产基础法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
2. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。
3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；
4. 假设公司未来将采取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；
5. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等

情况继续使用；

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

7. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对上海模共实业有限公司股东全部权益价值进行评估。上海模共实业有限公司截止评估基准日 2021 年 2 月 28 日经审计后资产账面价值为 18,004.67 万元，负债为 0.00 万元，净资产为 18,004.67 万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为 18,004.67 万元，评估值为 45,105.49 万元，增值率 150.52%；负债账面价值为 0.00 万元，评估值为 0.00 万元，评估无增减值；净资产账面价值 18,004.67 万元，评估值为 45,105.49 万元，增值率 150.52%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	105.49	105.49	0.00	
非流动资产	2	17,899.18	45,000.00	27,100.82	151.41
其中：投资性房地产	3	17,899.18	45,000.00	27,100.82	151.41
资产总计	4	18,004.67	45,105.49	27,100.82	150.52
流动负债	5	0.00	0.00	0.00	
非流动负债	6	0.00	0.00	0.00	
负债总计	7	0.00	0.00	0.00	
净资产（所有者权益）	8	18,004.67	45,105.49	27,100.82	150.52

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为 44,000.00 万元，增值率 144.38%。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值 45,105.49 万元，收益法的评估值 44,000.00 万元，两种方法的评估结果差异 1,105.49 万元。

产生差异的主要原因为：资产基础法中对公司的核心资产投资性房地产采用收益法进行评估，评估增值明显。收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，被评估单位的收益主要为租赁厂房的收益，考虑了企业的管理营运风险，资产基础法的评估结果更能反应被评估单位的市场价值，本次评估选取资产基础法的评估结果作为最终评估结论，即：上海模共实业有限公司的股东全部权益价值评估结果为 45,105.49 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用者予以关注：

（一）权属瑕疵事项

本次评估中，未涉及权属瑕疵事项。

（二）抵押担保/质押事项

上海模共实业有限公司以其持有的康桥镇康桥东路 799 号 1-5 幢（房地产权证号“沪（2017）浦字不动产权第 123914 号”）为上海美特斯邦威服饰股份有限公司向中国农业银行股份有限公司上海南汇支行借款提供抵押担保，担保的债权最高余额折合人民币（大写金额）贰亿叁仟万元整，截至 2021 年 2 月 28 日，借款余额（大写金额）壹亿陆仟万元整。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未涉及未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估中，无其他重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发

生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 报告中的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3. 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

4. 资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，评估工作在很大程度上依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料，本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

5. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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、完整性是委托人和相关当事方的责任。

6. 资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

7. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

8. 本次收益法评估中所得税预测未考虑纳税调整事项。

9. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

10. 本次评估，评估人员了解到委托方与被评估单位所有的位于康桥镇康桥东

路 799 号 1-5 幢的房地产于 2017 年 11 月 18 日签订了《租赁合同》，租赁期自 2017 年 11 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日，截至评估基准日，根据被评估单位提供的《租赁合同终止协议书》，双方同意提前解除租赁合同，至 2021 年 2 月 28 日租赁合同终止，合同终止日后，上海美特斯邦威服饰股份有限公司可免费使用该办公地至 2021 年 5 月 31 日，提请报告使用者注意。

资产评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本评估报告只能用于本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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（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和使用评估结论。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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）评估结论的有效使用期：按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。当前述评估目的、评估假设和限制条件等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

十三、资产评估报告日

资产评估报告结论形成日期为 2021 年 3 月 8 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估结构：格律（上海）资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



2021 年 3 月 8 日

资产评估报告附件

- 附件一：委托人、被评估单位法人营业执照复印件
- 附件二：2021 年 2 月审计报告正文及所附财务报表
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件五：资产评估师承诺函
- 附件六：资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件
- 附件七：中国证监会《从事证券服务业务资产评估机构名单》
- 附件八：资产评估机构法人营业执照
- 附件九：资产评估明细表