

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资产转让涉及其
拥有的位于沈阳市和平区太原南街 1 号商业房地产、

1-1 号其他房地产市场价格

资产评估报告

格律沪评报字（2023）第 065 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

2023 年 6 月 16 日

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	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.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	25
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	25
资产评估报告附件.....	26

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清单由委托人、产权持有人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资产转让涉及其拥有的位于
沈阳市和平区太原南街1号商业房地产、1-1号其他房地产市场价值
资产评估报告摘要

格律沪评报字（2023）第065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（以下简称“委托人”）的委托，按照有关法律、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，采用市场法、收益法、成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟资产转让涉及其拥有的位于沈阳市和平区太原南街1号商业房地产、1-1号其他房地产在2023年5月31日的市场价值进行了评估。

现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟资产转让，为此需对该经济行为所涉及其拥有的位于沈阳市和平区太原南街1号商业房地产、1-1号其他房地产市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：上海美特斯邦威服饰股份有限公司部分资产价值。

评估范围：上海美特斯邦威服饰股份有限公司拥有的位于沈阳市和平区太原南街1号商业房地产（建筑面积10438平方米）、1-1号其他房地产（建筑面积278平方米）。

价值类型：市场价值

评估基准日：2023年5月31日

评估方法：市场法、收益法、成本法

评估结论：本资产评估报告的评估对象沈阳市和平区太原南街1号商业房地产选用市场法评估结果作为评估结论，1-1号房地产选用成本法评估结果作为评估结论。

经评估，以2023年5月31日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，沈阳市和平区太原南街1号商业房地产、太原南街1-1号规划为用途其他的房地产的评估结论为300,110,000.00元，大写人民币叁亿零壹拾壹万元整（评估结果含增值税、不含交易相关税费等）。

资产评估结果汇总表

单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	房屋现状	所在楼层/ 楼层数	建筑面积 (m ²)	评估价值
1	沈房权证中心字第 N060168525 号	沈阳新世界旗舰店	沈阳市和平区太原南街1号	正常使用	1-5/5F	10,438.00	298,270,000.00
2	沈房权证中心字第 N060168524 号	沈阳新世界旗舰店	沈阳市和平区太原南街1-1号	闲置	3/3F	278.00	1,840,000.00
合 计						10,716.00	300,110,000.00

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。

提请特别注意：本报告仅供委托人资产转让使用，不得用于其他任何目的。评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟资产转让涉及其拥有的位于
沈阳市和平区太原南街1号、1-1号的商业房地产市场价值
资产评估报告正文

格律沪评报字（2023）第065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（以下简称“委托人”）的委托，按照有关法律、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，采用市场法、收益法、成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟资产转让涉及其拥有的位于沈阳市和平区太原南街1号商业房地产、1-1号其他房地产在2023年5月31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

（一）委托人暨产权持有人概况

名称：上海美特斯邦威服饰股份有限公司

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251250万元整

成立日期：2000-12-06

营业期限：2000-12-06 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) 委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

(三) 其他资产评估报告使用人

本次评估报告仅供资产评估委托合同约定的和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

本次评估目的是为上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟资产转让涉及其拥有的位于沈阳市和平区太原南街1号商业房地产、1-1号其他房地产市场价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海美特斯邦威服饰股份有限公司部分资产价值，评估范围为上海美特斯邦威服饰股份有限公司拥有的位于沈阳市和平区太原南街1号商业房地产、1-1号其他房地产，总建筑面积10716平方米。

具体评估范围仅以产权持有人提供的评估申报表内容为准。

委托人暨产权持有人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。

(一) 委估资产概况

1、委估资产权属情况：

1) 土地使用权状况

根据委托人提供的《国有土地使用证》（编号：沈阳国用（2010）第0102号）记载显示：本次评估对象的土地权属性质为国有建设用地使用权；土地使用权人为上海美特斯邦威服饰股份有限公司；使用权取得方式为出让，土地用途为商业用地。地号为012277601，坐落于沈阳和平区太原南街1号，使用权宗地面积为2152平方米，土地终止日期：2043年1月。

2) 房屋状况

根据委托人提供的本次评估对象的《房屋所有权证》，具体登记情况记载如下：

		评估对象一	评估对象二
权证编号		沈房权证中心字第 N060168525 号	沈房权证中心字第 N060168524 号
房屋所有权人		上海美特斯邦威服饰股份有限公司	上海美特斯邦威服饰股份有限公司
共有情况		单独所有	单独所有
房屋坐落		和平区太原南街1号	和平区太原南街1-1号
登记时间		2010-03-15	2010-03-15
规划用途		商业	其他
房屋状况	建筑面积 (m2)	10438	278
	总层数	5	3
	所在层数	1-5	1-3

2、委估资产抵押情况：

根据委托人提供不动产电子登记（簿）查询证明，截至评估基准日不动产他项权利登记信息，如下：

不动产他项权利登记信息						
抵押权登记						
抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数额	债务履行期限(债权确定期间)	最高债权额
浙商银行股份有限公司宁波分行	上海美特斯邦威服饰股份有限公司	辽(2020)沈阳市不动产证明 2020-01-20 357169000 第 0018018 号	2020/1/20	357169000	2020-01-19 至 2025/1/19	是

上述电子登记（簿）查询结果与委托人提供的《抵押合同》，合同号为（332065）浙商银高抵字（2020）第 00010 号，涉及的抵押权人、抵押类型以及抵押金额相一致。

3、委估资产租赁情况：

截至评估基准日，根据委托人提供的《房屋租赁合同》，委估房屋建筑物存在出租情况，具体情况如下：

出租方	租赁位置	租赁面积 (m ²)	租赁期限	约定经营 品牌
沈阳美特斯邦威服饰有限公司	太原南街1号1层局部	97	2015/3/1至2025/4/30	都市丽人
	太原南街1号1层局部	200	2015/4/1至2025/5/31	名创优品
	太原南街1号2-4层局部	1704	2015/4/1至2025/5/31	欧罗巴
	太原南街1号1层局部	100	2022/8/1至2025/8/31	周大福

出租方沈阳美特斯邦威服饰有限公司为产权持有人控股子公司。

4、委估资产分布情况及特点：

评估对象一位于沈阳市和平区太原南街1号，土地证载用途为商业，房屋证载用途为商业。权利人为上海美特斯邦威服饰股份有限公司。

评估对象二位于沈阳市和平区太原南街1-1号，土地证载用途为商业，房屋证载用途为其他。权利人为上海美特斯邦威服饰股份有限公司。

5、委估资产实物状况：

(1) 位置

本次委估资产坐落于沈阳市和平区太原南街1号，四至为：东至南宁南街；南至咸阳路；西至太原南路；北至中华路。

(2) 交通

评估对象所处地区道路网密度、道路等级均较好，评估对象周边道路有胜利北街、南京北街、中华路等，交通通达度良好。附近1公里以内有103路、203路、207路、207路区间、220路、221路、223路、225路、235路、237路、240路、246路、261路、263路等公交线路以及轨道交通1号线沈阳站。区域交通无特别的交通管制情况，交通较便捷。

(3) 环境状况描述

1) 自然环境

评估对象位于沈阳市和平区，建筑物密集度较高，有一定的空气、噪声等污染，自然环境一般。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

2) 人文环境

评估对象所在的太原街是一条见证了日本帝国主义对中国东北殖民统治的全过程街路。1948年11月，沈阳解放后，太原街又一次成为沈阳地区经济发展标志性街路，被誉为东北商业第一街。

3) 景观

评估对象周边有中山公园、体育公园等，景观情况一般。

(4) 外部配套设施

评估对象周边市政基础设施较为齐全，达到“七通”（道路通、供水通、排雨水通、排污水通、供电通、通讯通、燃气通）；评估对象周边公共服务设施齐全，主要有：万达广场、印象城购物中心、百盛购物中心等商业机构；中国银行（沈阳中华路支行）、中国工商银行（沈阳南站支行）、中国邮政储蓄银行（通化街邮政储蓄专柜）等金融机构；东北育才学校、东北中山中学、和平一校等教育机构；沈阳市国医中医院、辽宁中置盛京老年病医院、中国医科大学附属第一医院等医疗机构。评估对象所属区域市政基础设施比较完善，供电、供水、排水、通讯等市政设施均能满足使用要求。

(5) 商业集聚度

评估对象所处区域在沈阳市和平区商业街上，周边有万达广场、沈阳苏宁广场、玖伍文化城等，商业聚集程度高。

(6) 土地实物状况

评估对象位于沈阳市和平区太原南街1号、1-1号，所在街区形状较规则，地势平坦、适合作为建设用地利用。评估对象四至为：东至南宁南街；南至咸阳路；西至太原南路；北至中华路。评估对象所在宗地土地开发程度已达“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、供热），场地内已建成有成熟商业建筑群。评估对象土地使用权取得方式为出让，宗地面积为2152平方米，土地用途为商业用地，土地终止日期：2043年1月。

(7) 建筑物实物状况

评估对象一坐落于沈阳市和平区太原南街1号，建筑物为一幢地下1层，地上总层数为5层的多层建筑，总建筑面积为10438平方米，地下1层为人防建筑（房权证未登记其地下建筑面积），现场勘查日，地下1层有产权持有人作为服饰经营以及设备间使用。评估对象的建筑结构为钢混，房屋类型为商业，建筑物沿街外墙为多色亚克力面板装饰，维护保养较好，后门外墙为灰色外墙涂料，存在开裂脱落迹象。

自用部分1层层高约为4.85米，建筑1-5层内配有1台货梯、每层配置2组上下手扶梯电梯；内上下楼梯段为米色瓷砖，钢化玻璃护栏；中庭公共部位围栏为透

明钢化玻璃，不锈钢扶手；地面为灰色地砖，顶棚为白色石膏吊顶；安装有背景音响系统、中央空调系统、防系统等。目前处于正常使用状态，维修保养情况较好。出租部分建筑1楼主体为钢化玻璃大门及橱窗，1楼经营品牌分别为名创优品、周大福、都市丽人，内部有经营方自行装修使用；2楼经营品牌为呷哺呷哺小火锅、欧罗巴西餐厅，内部装饰主要以地砖、乳胶漆涂层为主；3楼经营约网咖，以地砖、乳胶漆涂层为主；4楼由沈阳双华装饰装修工程有限公司经营，内部铺设地板，石膏板吊顶，玻璃隔墙隔断分割做办公室使用。

评估对象二坐落于沈阳市和平区太原南街1-1号，建筑物为一幢总层数为3层的多层建筑，总建筑面积为278平方米，单层层高约为2.8米，评估对象的建筑结构为钢混，房屋类型为其他，建筑物一面借1号建筑墙体，外墙涂层存在开裂脱落迹象，房屋内部涂料因长期空置导致局部有发霉的情况，管道接头个别存在渗水情况，目前处于闲置状态，维护保养不足。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

本次评估的评估基准日为2023年5月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

此评估基准日是委托人基于评估目的而确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（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日中华人民共和国主席令第四十六号）；

- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 4、《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号发布，财政部令第97号修改）；
- 5、《关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》（“2019年中华人民共和国主席令第32号”2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日中华人民共和国主席令第二十三号）（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了《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国电力法>等四部法律的决定》）；
- 8、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号）；（2019年4月23日《国务院关于修改部分行政法规的决定》）；
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第691号，2017年11月29日修订）；
- 10、《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65号，2011年10月28日修订）；
- 11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 12、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）（《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）2019年3月21日）；
- 13、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（三）资产权属依据

- 1、土地证、房屋所有权证；
- 2、其他相关权属依据。

（四）取价依据

- 1、沈阳市自然资源局关于公布沈阳市辖区2022年标定地价成果的通知；
- 2、沈阳市城乡建设局公布的2020年沈阳市房屋建筑造价平米指标；
- 3、辽宁省建设工程造价信息发布建筑工程人材机指标；
- 4、评估基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）；
- 5、市场询价资料；
- 6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

依据《资产评估执业准则——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。

根据《资产评估执业准则——不动产》，房地产评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照评估准则的要求，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及评估目的等选择适当的评估方法。

（二）评估方法的选择

经评估专业人员现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及房地产所处区

域的影响因素等资料进行收集、分析和整理。

评估对象一为太原南街1号，规划用途为商业，所处区域房地产交易市场发育较成熟且存在可比的类似房地产成交案例，故可采用市场法对其进行评估。所在区域房地产租赁市场发育较成熟且存在可比的类似房地产出租案例，故采用收益法评估亦能体现委估资产现行运营状态下的市场价值，因此适宜选用收益法。商业房，不适宜采用成本法评估。

评估对象二为太原南街1-1号，规划用途为其他，目前处于闲置状态，房屋内部破损严重，基于评估对象二的法定用途以及目前的实际状况，本次评估采用成本法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

（1）市场法是将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式：

房地产的评估价值=房地产比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

房地产状况修正系数=区位状况修正系数×实物状况修正系数

（2）收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选择适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理的价格或价值的方法。根据收益法的基本原理和方法，依据估价对象实际情况，租赁期内选用实际租金，租赁期外综合确定估价对象客观租金，扣除经营中应发生的成本费用，得出客观纯收益，采用适当的折现率，对其法定剩余年限内的纯收益折现，得到估价对象的评估值。

收益法的计算公式为：

$P =$ 未来收益期内各期收益的现值之和

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

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i —未来收益期的预期年净收益额

(3) 成本法

成本法是不动产评估的基本方法之一。其评估原理建立在重置成本的理论基础之上。成本法是以假设重新建造被估不动产所需要的成本为依据评估不动产价值的一种方法，即以重置或重建可以产生同等效用的不动产所需投入的各项费用之和为依据，再加上一定的利润和应纳税金来确定被估不动产价值。

基本公式为：

评估价值=土地取得成本+开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+投资利润-建筑折旧

1) 土地取得成本

根据《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

A. 未选用方法的理由：

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地评估，出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料，营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的交易价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。

由于待估宗地所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的交易价格资料”，即达不到《城镇土地估价规程》对收益还原法这种评估方法的要求，因此不适宜选用收益还原法评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好反映其区域规划等对待估宗地价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

剩余法可行性主要取决于最佳开发利用方式的选择和未来开发完成的房地产售价的推测，本次评估委托人及资产占有方未提供相关规划部门的批准，开发完成后的房地产售价无法准确预测，故不宜采用剩余法进行评估。

近三年来评估对象周边类似土地招拍挂成交案例较少，故不适宜采用市场比较法进行评估。

B. 方法选用的理由：

待估宗地位于基准地价界定范围之内，沈阳市自然资源局于2022年3月发布了关于公布沈阳市辖区2022年标定地价成果的通知，本次评估基准日距基准地价评估基准日时间较近，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

C. 基准地价系数修正法

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表等评估依据，按照替代原则，对待评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，进而求取待估宗地土地使用权在评估对象基准日价值的方法。

基准地价与宗地地价的差异，是由于影响地价的区域和个别因素差异造成的。只要在特定的区域或级别内确定了与基准地价对应的区域和个别因素的平均水平，通过对已有地价数据和影响因素的数理统计和比较分析，就可得到不同因素在不同标准下，对地价的影响程度和修正比例，编制出在不同土地条件下，基准地价修正为宗地价格的修正系数体系，进而利用修正系数体系进行宗地地价的评估。

基准地价系数修正法评估待估宗地土地使用权权益价值的计算公式为：

待估宗地使用权权益价值=基准地价×K1×K2×K3×(1+∑K)+土地开发程度修正式中：

K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

K3——土地容积率修正系数

∑K——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

2)开发成本

按照土地取得后所进行的房地产开发建设程序，结合沈阳市建设工程造价信息及相关政策规定，测算开发成本包括项目前期费用、土地开发成本、建筑物建造成本、公共配套设施建设费、期间费用等。根据相关文件规定，对与符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税进行扣除。

3)管理费用

管理费为组织和管理不动产开发经营的必要支出，包括开办费、开发单位企业

的人员工资、办公费及差旅费等。可按土地取得成本与建筑物开发成本之和的一定比例计算。

4)投资利息

投资利息，指不动产开发完成或实现销售之前所有必要支出产生的利息。计息基数为土地取得成本、建筑物开发成本、管理费用和销售费用。

5)销售费用及税费

销售费用指销售不动产所发生的广告宣传费、销售人员工资、委托销售代理费等。一般按照不动产市场价值的一定比例计算。

销售税费主要为销售税金及附加（即两税一费）：增值税、城市维护建设税、教育费附加。其他销售税费：应当由卖方负担的印花税、交易手续费、产权转移登记费等。因本次评估对象的产权持有人，非房地产开发企业，故不考虑其销售费用及税费。

6)开发投资利润

开发投资利润，指该类不动产开发项目正常条件下产权人所能获得的行业平均利润。其计算基数为土地取得成本、建筑物开发成本、管理费用和销售费用之和。利润率应根据开发类似不动产的平均投资利润率来确定。

7)综合成新率的评定

建筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：

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

勘察成新率的确定主要以房屋建筑物实际情况为主，根据现场勘察房屋建筑物的结构、层高、檐高、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况，结合建筑物设计、使用、维护、修缮、保养情况，采用观察法分别对房屋建筑物的结构、装修和设备三个分部工程进行打分，再依据各部位在建筑中所占的权重，分别计算出各部位的实际得分，进行加和，确定勘察成新率。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本

情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进行现场勘察，对评估对象实施现场调查，对其经营情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态，资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

（一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1、明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2、提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人暨产权持有人积极进行评估资料准备工作。

3、指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人暨产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

（二）尽职调查、收集评估资料，现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1、收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人暨产权持有人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3、访谈

根据评估对象的具体情况、委托人暨产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、管理层、相关人员通过讨论、访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及资产状况和相关发展趋势等方面的理解达成共识。

4、收集市场信息和相关资料

在收集委托人暨产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基

础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5、确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6、评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象市场价值进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表。

（三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步评估报告并连同评估明细表和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部审核，形成初步资产评估报告。

（四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估专业人员独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提假设条件

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行评估。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定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，彼此都有获得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。公开市场假设以资产在市场上可以公开

买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般假设条件

1、假设国家和委估资产所在地现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；资产所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、资产所在地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有人的持续经营和资产价值形成重大不利影响。

（三）特殊假设条件

1、假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

2、假设委托人暨产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

3、假设委估资产保持现有实际用途不变。

4、假设产权持有人与承租方已签租约合法、有效，产权持有人和承租方在未来经营中都能够按照合同约定顺利执行和实施，不出现违约或拖欠租金情况。

5、评估人员对委估资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以委估资产内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设条件。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对评估对象的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估专业人员及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述

评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

（一）评估结果

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场比较法、收益法对沈阳市和平区太原南街1号商业房地产进行评估、采用成本法对沈阳市和平区太原南街1-1号其他房地产市场价值进行评估。

1、商业房地产评估结果

①收益法评估结果

采用收益法评估的沈阳市和平区太原南街1号商业房地产市场价值为267,240,000.00元。

②市场法评估结果

采用市场法评估的沈阳市和平区太原南街1号商业房地产市场价值为298,270,000.00元。

③商业房地产评估结果的选取

评估人员考虑到本次的评估目的和市场实际情况，以及为交易双方提供议价的基础，沈阳市和平区太原南街1号商业房地产采用市场比较法、收益法进行评估，两者相差31,030,000.00元，差异率为11.61%。沈阳市和平区太原南街1号商业房地产存在租约情况，且2-4楼与1楼的实际租金存在较大差异，此外现行经济及市场环境的不确定因素较多，收益法中所使用数据的质量和数量劣于市场法，收益法评估结果无法客观反映委估对象的价值，市场法评估结果高于收益法结果，基于本次评估目的为转让资产，故最终采用市场法评估结果作为本次报告的评估结论。

2、其他房地产评估结果

采用成本法评估的沈阳市和平区太原南街1-1号其他房地产市场价值为1,840,000.00元。

综上，以2023年5月31日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，沈阳市和平区太原南街1号商业房地产、太原南街1-1号规划为用途其他的房地产的评估结论为300,110,000.00元，大写人民币**叁亿零壹拾壹万元整**（评估结果含增值税、不含交易相关税费等）。具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	房屋现状	所在楼层/ 楼层数	建筑面积 (m ²)	评估价值
1	沈房权证中心字第 N060168525号	沈阳新世界旗舰店	沈阳市和平区太原南街1号	正常使用	1-5/5F	10,438.00	298,270,000.00
2	沈房权证中心字第 N060168524号	沈阳新世界旗舰店	沈阳市和平区太原南街1-1号	闲置	3/3F	278.00	1,840,000.00
合 计						10,716.00	300,110,000.00

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

（二）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

3、本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- a. 过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- b. 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- c. 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- d. 如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

（三）评估结论的效力

1、本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评

估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

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）权属资料不完整或者存在瑕疵事项

本次评估未发现其他产权资料瑕疵事项。

（二）抵押担保/质押事项；

本次评估发现抵押担保或质押事项，具体如下：

根据委托人提供不动产电子登记（簿）查询于证明，截至评估基准日不动产他项权利登记信息，如下：

不动产他项权利登记信息						
抵押权登记						
抵押权人	抵押人	他项权证号	登记日期	主债权数额	债务履行期限(债权确定期间)	最高债权额
浙商银行股份有限公司宁波分行	上海美特斯邦威服饰股份有限公司	辽(2020)沈阳市不动产证明 2020-01-20 357169000 第 0018018 号	2020/1/20	357169000	2020-01-19 至 2025/1/19	是

上述不动产电子登记（簿）查询结果与委托人提供的《抵押合同》，合同号为（332065）浙商银高抵字（2020）第 00010 号，涉及的抵押权人、抵押类型以及抵押金额相一致。

（三）委托人未提供其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（五）重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估未利用专家工作及相關报告情况。

（六）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（七）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况；

本次评估程序未发生受限情况。

（八）其他需要说明的事项

1、本次评估结果为评估对象于评估基准日，根据公开市场原则所确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产转让，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，提请报告使用者关注。

2、资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况，资产评估专业人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用情况下进行评估的。

3、本次评估产权持有人承诺纳入本次评估范围的资产未涉及未决事项、或有事项和法律纠纷等。

4、对纳入本次评估范围的资产存在可能影响资产评估值的瑕疵事项，在上海美特斯邦威服饰股份有限公司未作特别说明而评估人员已履行评估程序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。

5、本次评估是根据上海美特斯邦威服饰股份有限公司提供的资产评估申报表进行的，上海美特斯邦威服饰股份有限公司对申报资产的存在性、真实性、合法性负责。

6、资产评估专业人员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暨产权持有人提供的有关资料，本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、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。

7、截至评估基准日，根据委托人提供的《房屋租赁合同》，委估房屋建筑物存在出租情况，具体情况如下：

出租方	合同编号	租赁位置	租赁面积 (m ²)	租赁期限	约定经营品 牌
沈阳美特斯邦威服饰有限公司	20150000 001999	太原南街1号1 层局部	97	2015/3/1 至 2025/4/30	都市丽人
	20150000 000649	太原南街1号1 层局部	200	2015/4/1 至 2025/5/31	名创优品
	20150000 000547	太原南街1号 2-4层局部	1704	2015/4/1 至 2025/5/31	欧罗巴
	20220000 001437	太原南街1号1 层局部	100	2022/8/1 至 2025/8/31	周大福

由罗杰承租的太原南街1号2-4层局部，总建筑面积1704平方米，租赁合同约定经营品牌为欧罗巴西餐厅，经现场勘查，2楼经营品牌为呷哺呷哺小火锅、欧罗巴西餐厅，3楼经营品牌为约网咖，4楼由沈阳双华装饰装修工程有限公司经营，与租赁合同约定不符，提请报告使用者注意。

本次评估未考虑上述房屋租约限制对本次评估目的行为可能造成的影响，提请报告使用者注意。

8、本次评估结果定义为市场价值，在房产交易环节往往需要缴纳一些税费，评估价格也是基于买卖双方各自交纳自己应缴纳的交易税费下的价格。本评估报告未考虑后续交易过程中可能产生的增值税、企业所得税、印花税、土地增值税、城市维护建设税和教育费附加等，亦未考虑房产交易可能存在的各项税费的转嫁问题。委托人暨产权持有人在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

9、本次评估对象一为地下1层，地上5层建筑，地下1层为人防建筑（房权证未登记其地下建筑面积），现场勘查日，地下1层有产权持有人作为服饰经营及设备间使用，根据委托人提供的沈房权证中心字第N060168525号房权证以及权属调查书，证载总层数为5层，建筑面积为10438平方米，未登记地下超出部分，故未纳入本次评估范围内，提请报告使用者注意。

根据权利人提供的《房屋所有权证》未登记评估对象的分层面积，经评估人员现场查勘结合产证中平面图，故假设评估对象的分层面积为证载总建筑面积的均摊，提请报告使用者注意。

10、本次评估结果含增值税。

11、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。

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、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围：本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

(三) 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 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。

(五) 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、评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日，本资产评估报告日为2023年6月16日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

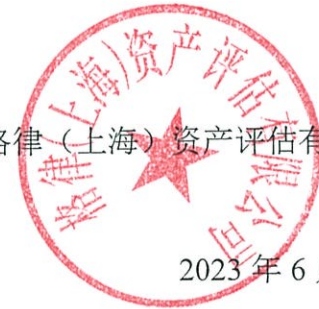
资产评估师：




资产评估师：



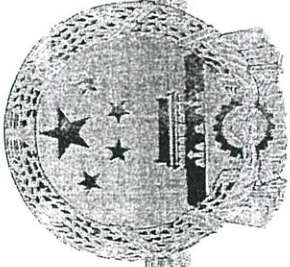

格律（上海）资产评估有限公司



2023年6月16日

资产评估报告附件

1. 委托人暨产权持有人的营业执照（复印件）；
2. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料（复印件）；
3. 委托人暨产权持有人承诺函（复印件）；
4. 资产评估机构资格证明文件或备案文件（复印件）；
5. 资产评估机构营业执照（复印件）；
6. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件。



统一社会信用代码

913100001321787408

证照编号: 000000002020072000003

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



中国(上海)自由贸易试验区

名称 上海美特斯邦威服饰股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 胡佳佳

注册资本 人民币251250.0000万元整

成立日期 2000年12月06日

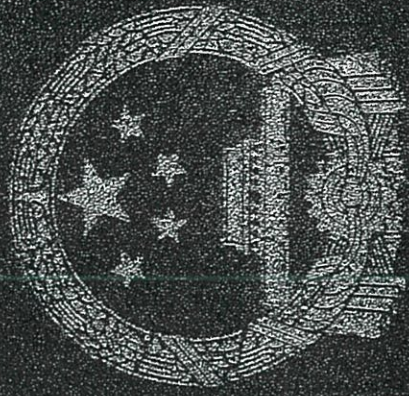
营业期限 2000年12月06日至不约定期限

经营范围 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、针织纺织品、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,从食品经营(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)
依法自主开展经营活动



登记机关

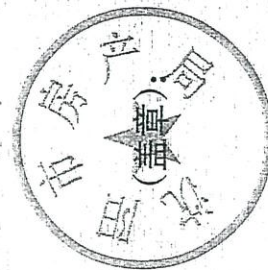
2020年07月20日



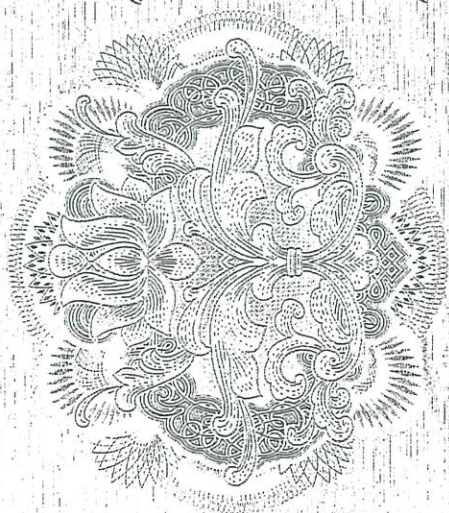
中華人民共和國

房屋所有權証

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

建房注册号：2#001

房权证 字第 号

中 01 006160534



房屋所有权人	上海美峰纺织股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	静安区大沽路111号		
登记时间	2013 03 15		
房屋性质			
规划用途	其它		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	0	2738	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记	房权证：17-3573； 产权证号：12-0159004； 产别：股份有限公司 所在层数：1-3
-----	---



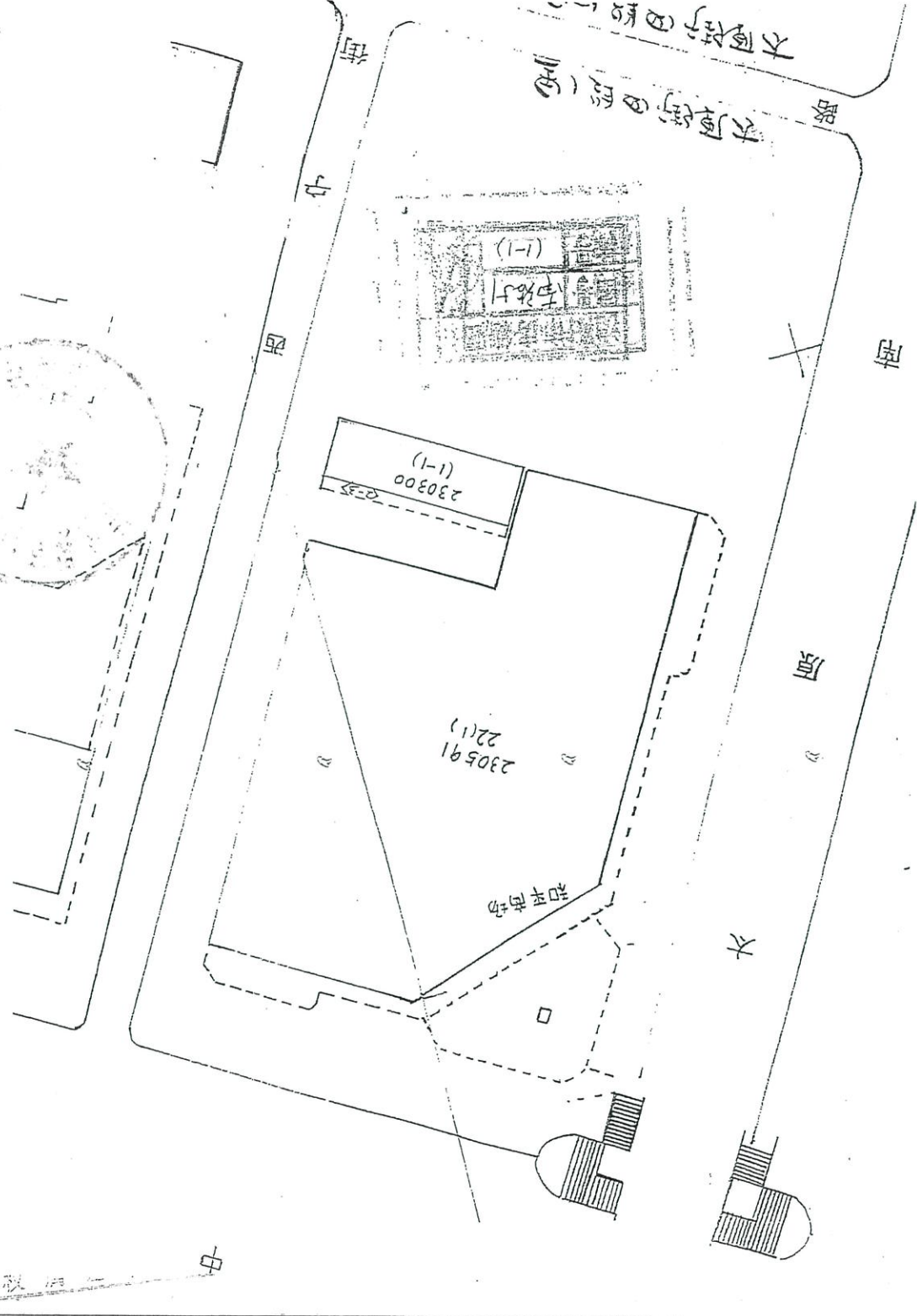
填发单位 (盖章)

房地产平面图

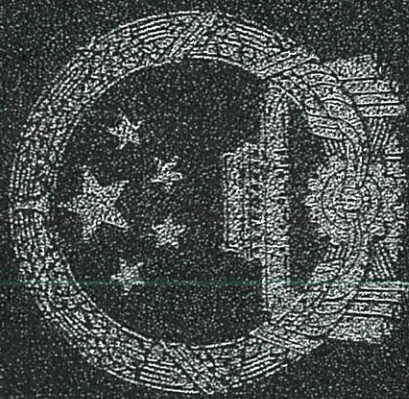
图幅号: _____

注意事项

- 1. 登记机关依法查
- 2. 的, 除有证据证
- 3. 登记簿为准。
- 4. 不得在本证上注
- 5. 的, 可申请补发。



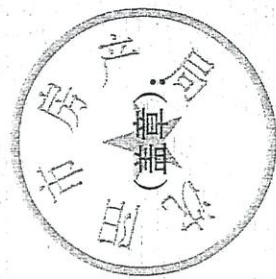
02657352



中华人民共和国

房屋所有权证

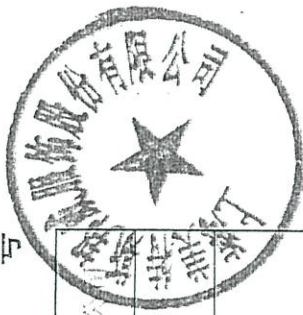
根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

建房注册号： 2-1001

房权证 字第 0050163525 号



房屋所有权人	上海泰昌斯邦房地产股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	和平区共和路101号		
登记时间	2010-03-15		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	5	10433	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
档案号: 148-1 档案号: 1-2-015-02000 产别: 股份有限公司 期在房数: 15

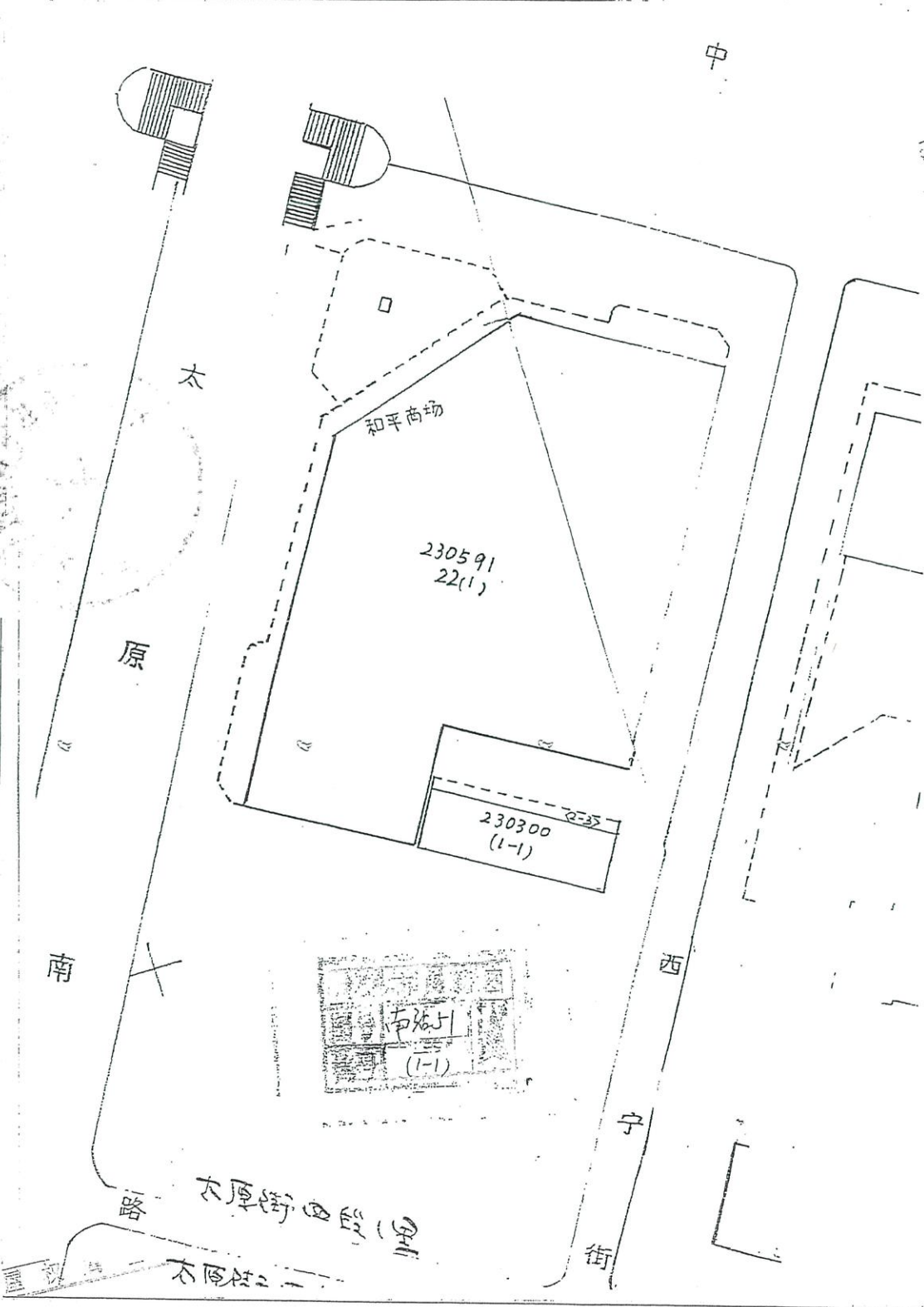


填发单位 (盖章)

房地产平面图

图幅号: _____

注意事项



1. 登记机关依法查
的, 除有证据证
记簿为准。
不得在本证上注
的, 可申请补发。

02657859



中華人民共和國
國營工業設備製造



沈阳国用(2010)第 0102号

土地使用权人	上海美特斯邦服饰股份有限公司			
座落	沈阳市和平区太原南街1号			
地号	01227601	图号		
地类(用途)	商业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2042年11月	
使用权面积	2152 M ²	其中		2152 M ²
		独用面积		
		分摊面积	M ²	



沈阳市国土资源局

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机关

证书监制机关

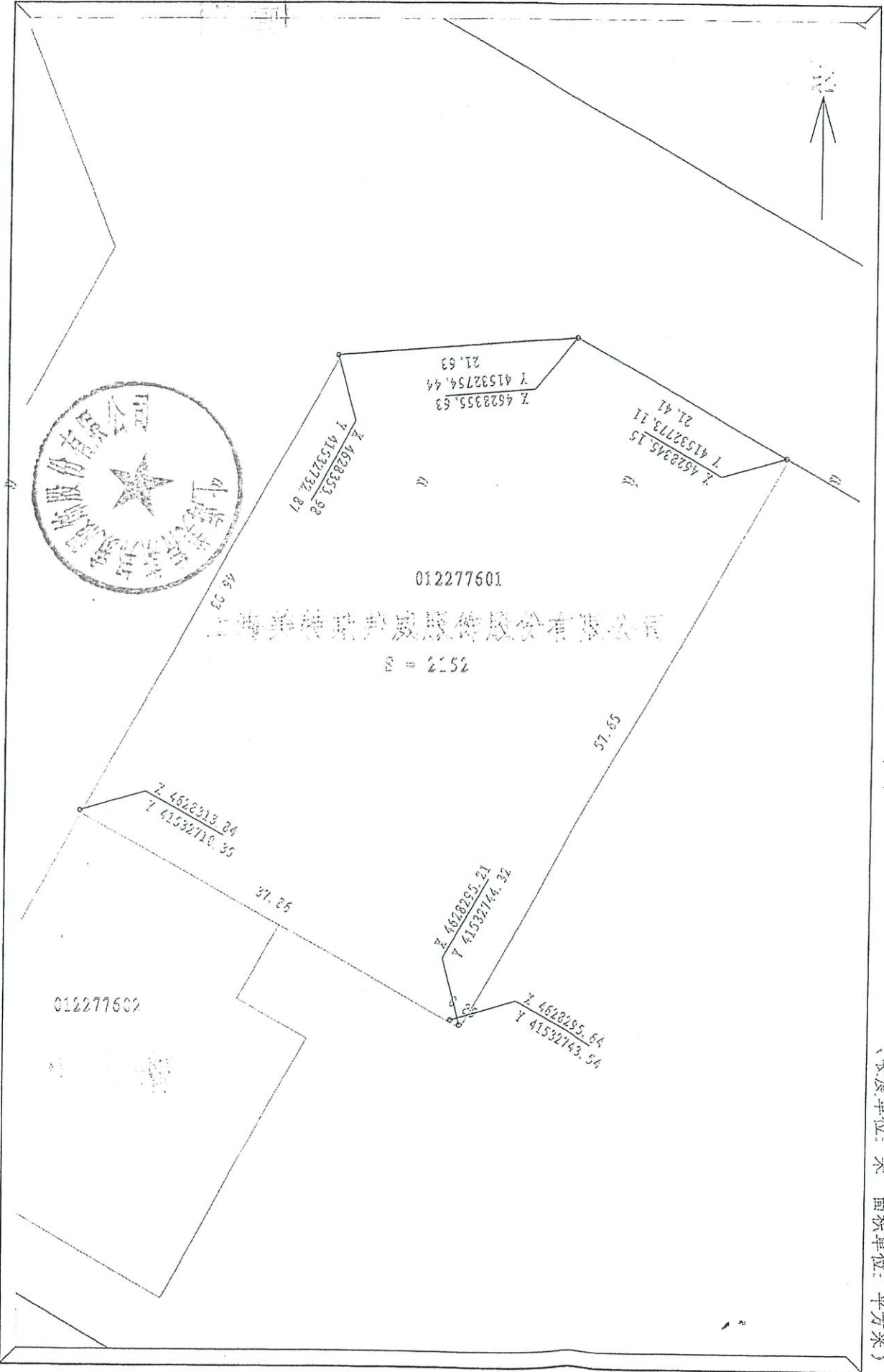


沈阳市人民政府 (章)

2010年6月10日

宗地圖

(長度單位：米 面積單位：平方米)



2010年6月8日

共 1 頁 第 1 頁

測繪院 上海市土地資源局

资产评估项目委托人（暨产权持有人）承诺函

格律（上海）资产评估有限公司：

因 资产转让 事宜，我方委托贵方，对该经济行为所涉及的沈阳市和平区太原南街 1 号商业房地产、1-1 号其他房地产市场价格 进行评估，评估基准日为 2023 年 5 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公证、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
5. 我方将独立承担因委估资产权属、资产类型与质量以及被评估单位（或产权持有人）企业财务状况等方面可能存在的瑕疵而导致评估目的所对应的经济行为无法实现的一切后果；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生的影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照本项目《资产评估业务委托合同》的约定支付足额的评估服务费。

承诺人（印章）：上海美特斯邦威服饰股份有限公司



法定代表人（签字）：

胡兵

二〇二三年六月十三日

上海市财政局

沪财企备案〔2019〕6号

备案公告

格律（上海）资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为格律（上海）资产评估有限公司，组织形式为公司制。

二、法定代表人为张锋。

三、格律（上海）资产评估有限公司的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

上海市财政局

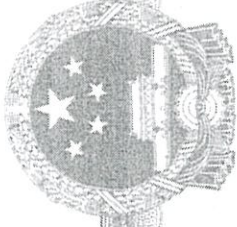


信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2019年3月19日印发



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310120MA1HPLPR8W

证照编号: 42000000202107240052

中国(上海)自由贸易试验区临港新片区

名称 格律(上海)资产评估有限公司

注册资本 人民币200.0000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2018年08月09日

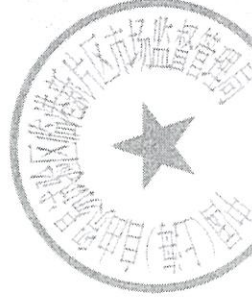
法定代表人 张锋

营业期限 2018年08月09日至2038年08月08日

经营范围

一般项目: 资产评估; 房地产评估; 招投标代理服务; 工程管理服务; 信息技术咨询服务; 信息咨询(不含涉外调查); 企业管理咨询; 人力资源与技术咨询; 市场调查(不含涉外调查); 企业资产管理; 人工智能基础资源与技术平台; 信息系统集成服务; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 互联网销售(除销售需要许可的商品); 工程造价咨询业务。(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)
许可项目: 建设工程监理。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

住所 中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号C楼



登记机关

2021年07月24日

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨柳健

性别：男

登记编号：31200020

单位名称：格律（上海）资产评估
有限公司

初次执业登记日期：2020-07-16

年检信息：通过（2023-04-26）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：杨柳健

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2023-05-31



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陆静莉



性别：女

登记编号：31190019

单位名称：格律（上海）资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：通过（2023-04-26）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：


资产评估师
陆静莉
31190019

本人印鉴：

打印日期：2023-05-26

