

上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟转让股权  
涉及的上海美特斯邦威企业发展有限公司  
股东全部权益价值评估报告  
沪申威评报字（2016）第0758号

上海申威资产评估有限公司

2016年11月18日



## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	6
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程 and 情况.....	24
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制说明.....	29
十三、评估报告日.....	29
十四、评估机构.....	29
附 件.....	31



## 声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

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；提供必要的资料并保证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、我们与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的资产进行现场调查；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。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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、特别事项说明及其评估结论的影响。

六、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们及所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用其他评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运



用其他评估机构或专家的工作成果。

八、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

九、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



# 上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟转让股权 涉及的上海美特斯邦威企业发展有限公司 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字（2016）第 0758 号

## 摘 要

以下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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

### 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为上海美特斯邦威服饰股份有限公司，被评估单位为上海美特斯邦威企业发展有限公司，报告使用方为上海美特斯邦威服饰股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

股权转让。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海美特斯邦威企业发展有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海美特斯邦威企业发展有限公司在 2016 年 9 月 30 日的全部资产和负债。

### 四、价值类型

市场价值类型

### 五、评估基准日

2016 年 9 月 30 日

### 六、评估方法

采用资产基础法

### 七、评估结论





评估前上海美特斯邦威企业发展有限公司总资产账面值为 461,410,290.59 元，负债账面值为 34,233,809.05 元，所有者权益账面值为 427,176,481.54 元。

经评估，以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海美特斯邦威企业发展有限公司总资产评估值为 1,017,030,143.09 元，负债评估值为 34,233,809.05 元，股东全部权益价值评估值为 982,796,334.04 元，大写人民币：玖亿捌仟贰佰柒拾玖万陆仟叁佰叁拾肆元零肆分。评估增值 555,619,852.50 元，增值率 130.07%。

评估报告使用有效期为一年，即在 2016 年 9 月 30 日到 2017 年 9 月 29 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

## 八、重大特别事项

1、被评估单位位于六灶镇鹿顺路 55 号 1-9 幢于评估基准日已设置抵押权，登记证号：浦 201515020746，抵押权人：中国农业银行股份有限公司上海南汇支行，最高债权限额为 15260 万元，债权发生期间为 2015 年 7 月 23 日至 2018 年 7 月 22 日。

被评估单位位于川沙新镇鹿顺路 55 号 10-14 幢于评估基准日已设置抵押权，登记证号：浦 201615000795，抵押权人：中国农业银行股份有限公司上海南汇支行，最高债权限额为 19010 万元，债权发生期间为 2015 年 12 月 21 日至 2018 年 12 月 20 日。

被评估单位位于鹿达路 86 号 1 幢于评估基准日已设置抵押权，登记证号：浦 201415007502，抵押权人：中国农业银行股份有限公司上海南汇支行，最高债权限额为 12900 万元，债权发生期间为 2014 年 3 月 13 日至 2017 年 3 月 12 日。

以上房地产抵押均为上海美特斯邦威服饰股份有限公司（母公司）银行借款作抵押担保。

除上述事项，被评估单位承诺，本次委评的资产中无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖



本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

2、纳入本次评估单位的房屋建筑物中有无产权证建筑物 1 幢，建筑面积 23,412.00 平方米，系位于鹿达路 86 号的钢结构邦购仓库。

3、本评估报告出具前，根据被评估单位 2016 年 11 月 10 日股东会决议，将截止 2016 年 9 月 30 日的未分配利润 352,176,481.54 元全部分配，由股东享有。

4、本次房地产评估结果中未包含增值税。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，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。

本评估报告提出日期为 2016 年 11 月 18 日。



# 上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟转让股权 涉及的上海美特斯邦威企业发展有限公司 股东全部权益价值评估报告 正 文

沪申威评报字（2016）第0758号

上海美特斯邦威服饰股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位拟转让股权所涉及的上海美特斯邦威企业发展有限公司股东全部权益价值在 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方概况

名 称：上海美特斯邦威服饰股份有限公司

统一社会信用代码/注册号：913100001321787408

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：上海市浦东新区康桥镇康桥东路 800 号

法定代表人：周成建

注册资本：人民币 252600.0000 万元整

成立日期：2000 年 12 月 6 日

营业期限：2000 年 12 月 6 日至不约定期限

经营范围：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，电子产品，家用电器，文具体育用品的销售，从事货物





及技术的进出口业务，附设分支机构。【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】

## （二）被评估单位概况

名称：上海美特斯邦威企业发展有限公司

统一社会信用代码/注册号：913101157608923553

类型：一人有限责任公司（法人独资）

住所：浦东新区川沙新镇鹿园工业区鹿顺路55号

法定代表人：周成建

注册资本：人民币5000.0000万元整

成立日期：2004年4月7日

营业期限：2004年4月7日至2024年4月6日

经营范围：服装，鞋，针织品，皮革制品，羽绒制品，箱包，玩具，工艺饰品，百货，木制品，电子设备，五金交电，建筑材料，纸制品，日用百货，钟表眼镜，化妆品，电子产品，床上用品，文具体育用品，批发，零售，仓储（除危险品），附设分支机构。【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】

## 1、历史沿革

### （1）初始成立

上海美特斯邦威企业发展有限公司成立于2004年4月，注册资本为5,000万元，由周成建等11个自然人出资共同组建。该事项经上海新汇会计师事务所有限公司出具的汇验内字2004第1350号验资报告验证。具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
周成建	4,500.00	90.00%
周文武	205.00	4.10%
徐军	100.00	2.00%
杨鹤鹤	50.00	1.00%
徐卫东	35.00	0.70%
王泉庚	30.00	0.60%



王剑波	15.00	0.30%
陶卫平	20.00	0.40%
尹剑侠	20.00	0.40%
姜义	15.00	0.30%
邓力	10.00	0.20%
合计	5,000.00	100.00%

#### (2) 第一次股权转让

2005年5月根据公司股东会决议及修改后的章程规定，公司股东王剑波、陶卫平、邓力将其所持有的公司全部股权转让给自然人胡佳佳，转让后胡佳佳持有公司0.9%的股权，金额为45万元。具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
周成建	4,500.00	90.00%
周文武	205.00	4.10%
徐军	100.00	2.00%
杨鹤鹤	50.00	1.00%
徐卫东	35.00	0.70%
王泉庚	30.00	0.60%
尹剑侠	20.00	0.40%
姜义	15.00	0.30%
胡佳佳	45.00	0.90%
合计	5,000.00	100.00%

#### (3) 第二次股权转让

2005年12月根据公司股东会决议及修改后的章程规定，公司股东周文武、徐军、杨鹤鹤、徐卫东、王泉庚、尹剑侠、姜义将其所持有的公司全部股权转让给自然人胡佳佳，转让后胡佳佳持有公司10%的股权，金额为500万元。具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
周成建	4,500.00	90.00%
胡佳佳	500.00	10.00%
合计	5,000.00	100.00%

#### (4) 第三次股权转让

2006年8月根据公司股东会决议及修改后的章程规定，公司股东周成建将其持有的85%股权转让给上海美特斯邦威服饰有限公司，股东胡佳佳将其所持有的公司全部股权转让给上海美特斯邦威服饰有限公司，转让后美特斯邦威服饰有限公司持有公司95%的股权，金额为4750万元，周成建持有公司5%的股权，金额为250万元。具体



股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
上海美特斯邦威服饰股份有限公司	4,750.00	95.00%
周成建	250.00	5.00%
合计	5,000.00	100.00%

#### （5）第四次股权转让

2008 年 6 月根据公司股东会决议及修改后的章程规定，公司股东周成建将其持有的 5%股权转让美特斯邦威，转让后，上海美特斯邦威服饰有限公司持有公司 100%的股权，金额为 5000 万元。具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
上海美特斯邦威服饰股份有限公司	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%

## 2、公司简介

上海美特斯邦威企业发展有限公司成立于 2004 年 4 月，注册地为浦东新区川沙新镇鹿园工业区鹿顺路 55 号，经营范围：服装，鞋，针织品，皮革制品，羽绒制品，箱包，玩具，工艺饰品，百货，木制品，电子设备，五金交电，建筑材料，纸制品，日用百货，钟表眼镜，化妆品，电子产品，床上用品，文具体育用品，批发，零售，仓储（除危险品），附设分支机构。现主要从事仓储业务，系位于浦东新区六灶镇鹿顺路 55 号、鹿达路 86 号两处房产，仓储面积约 15 万 m<sup>2</sup>，主要承租人为母公司上海美特斯邦威服饰股份有限公司。

## 3、主要会计政策及税收政策

上海美特斯邦威企业发展有限公司执行《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司系增值税一般纳税人，增值税税率为 6%、17%；公司主要经营收入为房地产的出租收益，该部分收入原先征收营业税，2016 年 5 月 1 日起改为征收增值税，根据财税（2016）36 号文件，不动产经营租赁服务的一般纳税人，出租 2016 年 4 月 30 日





前取得的不动产经营服务，选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税；城建税税率为 1%，按应缴流转税额计缴；教育费附加及地方教育费附加为 5%，按应缴流转税额计缴；企业所得税税率为 25%。

#### 4、近三年一期主要财务状况及经营业绩

##### (1) 近三年一期财务状况

金额单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
流动资产	240.71	438.93	702.11	3,605.93
长期应收款	84.19	84.19		
可供出售金额资产	1,735.00	1,735.00	1,735.00	
固定资产净额	37,396.38	35,362.51	38,054.20	37,106.71
在建工程	230.29	15.00		
无形资产	5,630.31	5,498.47	5,366.63	5,267.75
长期待摊费用		9.02	89.54	117.63
递延所得税资产			27.39	43.01
资产合计	45,316.88	43,143.12	45,974.87	46,141.03
流动负债	16,150.67	7,849.38	4,762.12	3,423.38
非流动负债				
负债合计	16,150.67	7,849.38	4,762.12	3,423.38
所有者权益	29,166.21	35,293.74	41,212.75	42,717.65

##### (2) 近三年一期经营成果

金额单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月
营业总收入	11,115.30	11,045.78	5,236.10	3,870.23
营业总成本	4,718.53	3,763.31	2,802.51	1,951.21
营业利润	6,396.77	7,282.47	2,433.59	1,919.02
营业外收入	31.72	942.47	213.38	120.64
营业外支出	1.21	22.89	32.73	7.67
利润总额	6,427.28	8,202.05	2,614.24	2,031.99
所得税	1,703.12	2,074.37	653.59	527.09
净利润	4,724.16	6,127.68	1,960.65	1,504.90

注：被评估单位上述 2013、2014 年数据经过审计未出具单独审计报告（作为上海美特斯邦威服饰股份有限公司全资子公司在上市公司年报审计中已审计），2015 年及基准日数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计



报告【信会师报字（2016）第 116460 号】。

### （三）、委托方与被评估单位的关系

委托方上海美特斯邦威服饰股份有限公司为被评估单位股东，持有股权比例为 100%。

### （四）、业务约定书约定的其他评估报告使用者：

业务约定书约定评估报告供委托方、及法律、法规另有规定的其他报告使用者使用。

## 二、评估目的

根据上海美特斯邦威服饰股份有限公司总裁办公例会会议纪要，上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟转让其持有的上海美特斯邦威企业发展有限公司全部股权，由上海美特斯邦威服饰股份有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海美特斯邦威企业发展有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海美特斯邦威服饰股份有限公司总裁办公例会会议纪要；
- 2、资产评估业务约定书。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为上海美特斯邦威企业发展有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海美特斯邦威企业发展有限公司申报的在 2016 年 9 月 30 日的全部资产和负债。具体为：

（一）、企业申报的表内资产及负债所对应的会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，具体类型和账面金额如下：

项 目	账面金额（元）
一、流动资产合计	36,059,329.14
货币资金	904,102.20
应收账款净额	78,303.00





预付账款	560,667.75
其他应收款净额	17,166,256.19
划分为持有待售的资产	17,350,000.00
二、非流动资产合计	425,350,961.45
固定资产净额	371,067,060.35
无形资产	52,677,452.28
长期待摊费用	1,176,334.87
递延所得税资产	430,113.95
三、资产总计	461,410,290.59
四、流动负债合计	34,233,809.05
应付账款	19,778,621.73
应交税费	12,038,210.35
其他应付款	2,416,976.97
五、负债总计	34,233,809.05
六、净资产	427,176,481.54

上述资产和负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告【信会师报字（2016）第116460号】。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报。

（三）评估范围中主要资产情况：

列入清查范围的主要资产包括固定资产—房屋建筑物、无形资产—土地使用权和长期待摊费用。

（1）评估基准日，固定资产—房屋建筑物账面原额 449,112,958.97 元，账面净值 370,885,743.48 元，系位于浦东新区六灶镇鹿园工业园区鹿顺路 55 号、鹿达路 86 号一期至四期的分检中心、仓储中心、处理中心和行政区及邦购仓库的房屋建筑物，共 17 幢，其中已办产证建筑物 16 幢（序号 1-16），建筑面积 153,463.73 平方米；无产证建筑物 1 幢（序号 17），无证建筑面积 23,412.00 平方米，总建筑面积 176,875.73 平方米，具体情况如下所示：

序号	权证号	座落	幢号	建筑物名称	结构	建成年月	层高(m)	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	沪房地南字 2009 第 024331 号	六灶镇鹿顺路 55 号	55 号 1 幢	变电站	混合 1	2009 年	5	1	251.15
2	沪房地南字	六灶镇	55 号 2 幢	水泵房	混合 1	2009 年	地下 6	1	32.44



	2009第024331号	鹿顺路55号					地上2.8		
3	沪房地南字2009第024331号	六灶镇鹿顺路55号	55号3幢	机房	混合1	2009年	3	1	226.61
4	沪房地南字2009第024331号	六灶镇鹿顺路55号	55号4幢	锅炉房	混合1	2009年	5	1	207.89
5	沪房地南字2009第024331号	六灶镇鹿顺路55号	55号5幢	处理中心	钢筋混凝土	2009年	5/3.8/4.6/3.8/3.8	5	30,762.38
6	沪房地南字2009第024331号	六灶镇鹿顺路55号	55号6幢	门卫	混合1	2009年	3	1	14.14
7	沪房地南字2009第024331号	六灶镇鹿顺路55号	55号7幢	配电房	混合1	2009年	5	1	216.26
8	沪房地南字2009第024331号	六灶镇鹿顺路55号	55号8幢	餐厅及宿舍	混合1	2009年	一层4 二层及以上 2.8	7	13,982.06
9	沪房地南字2009第024331号	六灶镇鹿顺路55号	55号9幢	门卫	混合1	2009年	3	1	14.14
10	沪房地浦字2012第268105号	鹿顺路55号	55号10幢	活动中心及宿舍	钢筋混凝土	2011年	一层4 二层及以上 2.8	7	14,223.28
11	沪房地南字2009第024330号	六灶镇鹿顺路55号	55号10幢	配电房	混合1	2009年	5	1	135.63
12	沪房地南字2009第024330号	六灶镇鹿顺路55号	55号11幢	水泵房	混合1	2009年	地下6 地上2.8	1	157.65
13	沪房地南字2009第024330号	六灶镇鹿顺路55号	55号12幢	物流仓库	钢结构	2009年	11	1	55,021.92
14	沪房地南字2009第024330号	六灶镇鹿顺路55号	55号13幢	门卫	混合1	2009年	3	1	14.14
15	沪房地南字2009第024330号	六灶镇鹿顺路55号	55号14幢	消防控制室	混合1	2009年	4	1	189.23
16	沪房地浦字2012第267858号	鹿达路86号	鹿达路86号-1	分拣中心	钢结构	2011年	11	2	38,014.81
17	无产权证	鹿达路86号	鹿达路86号	邦联仓库	钢结构	2012年	15	2	23,412.00
	合计								176,875.73



(2) 评估基准日，无形资产—土地使用权账面原值 65,700,893.00 元，账面净值 52,677,452.28 元，系位于上海市浦东新区六灶镇鹿顺路 55 号、鹿达路 86 号的土地。被评估单位已办理了沪房地浦字(2012)第 267858 号、沪房地浦字(2012)第 268105 号、沪房地南字(2009)第 024330 号、024331 号《上海市房地产权证》，房地产登记的具体情况如下：

权利人		上海美特斯邦威企业发展有限公司			
权证编号	沪房地浦字(2012)第 267858 号	沪房地浦字(2012)第 268105 号	沪房地南字(2009)第 024331 号	沪房地南字(2009)第 024330 号	
房地座落	鹿达路 86 号	鹿顺路 55 号	六灶镇鹿顺路 55 号	六灶镇鹿顺路 55 号	
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让	出让	出让	出让
	用途	工业	工业	工业	工业
	宗地号	六灶镇 8 街坊 48/7 丘	六灶镇 16 街坊 8/10 丘		南汇区六灶镇 8 街坊 45/8 丘
	宗地(丘)面积	86,145	41,048		65,860
使用期限	2006 年 12 月 20 日至 2056 年 8 月 30 日止	2006 年 11 月 16 日至 2056 年 8 月 30 日止		2006 年 11 月 16 日至 2056 年 10 月 18 日止	
房屋状况	建筑面积	38,014.81	14,223.28	45,707.07	55,518.57

(3) 评估基准日，长期待摊费用账面原值为 1,626,639.69 元，账面净值为 1,176,334.87 元，全部为位于上海市浦东新区六灶镇鹿顺路 55 号、鹿达路 86 号的土地上房屋建筑物中的装修。

(四)、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：

企业未申报。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：

无。





除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海美特斯邦威企业发展有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

#### 五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托方、被评估单位一致商定，本项目资产评估基准日为2016年9月30日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

#### 六、评估依据

##### （一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年修订）
- 2、《中华人民共和国证券法》（2014年修订）



- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）
- 5、《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）
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）
- 8、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）
- 9、《房地产估价规范》（GBT50291-2015）
- 10、《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）
- 11、《企业会计准则—基本准则》（财政部令 第 33 号）
- 12、其他有关法规和规定。

## （二）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、《资产评估准则—企业价值》中评协（2011）227 号
- 4、《资产评估准则—评估报告》中评协（2011）230 号
- 5、《资产评估准则—评估程序》中评协（2007）189 号
- 6、《资产评估准则—业务约定书》中评协（2011）230 号
- 7、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2007）189 号
- 8、《资产评估准则—机器设备》中评协（2007）189 号
- 9、《资产评估准则—不动产》中评协（2007）189 号
- 10、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协（2003）18 号
- 11、《资产评估职业道德准则—独立性》中评协（2012）248 号





12、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

### （三）经济行为依据

- 1、上海美特斯邦威服饰股份有限公司总裁办公例会会议纪要；
- 2、资产评估业务约定书。

### （四）权属依据

- 1、上海美特斯邦威企业发展有限公司验资报告及章程；
- 2、房地产权证；
- 3、其他产权证明资料；
- 4、委托方及被评估单位承诺函。

### （五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、机电产品报价手册；
- 4、上海建筑建材业网站；
- 5、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 6、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 7、会计师事务所有限公司审计报告；
- 8、评估人员现场勘察记录；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。



企业价值评估中的市场法，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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

企业价值评估中的收益法，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。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，虽然存在上市公司公开信息，但相关交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本项评估不适用市场法评估。

收益法是求取评估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法，由于被评估单位经营收



入主要系房地产出租收益，在房地产评估时已采用收益法进行评估；其次，以房地产出租为主的企业，业务相对比较单一，主要承租人为母公司，属关联交易且客户较为单一，未来发展空间不大，收益法的结果不能真正反映企业的价值，所以企业整体评估不再采用收益法。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。

## （二）评估方法介绍

### 资产基础法介绍

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

#### A、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款和其他应收款。

##### （1）货币资金的评估

通过核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

##### （2）应收账款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

##### （3）预付账款的评估

各种预付款项，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。对于有确凿证据表明收不回



相应货物或权益的预付款，逐笔确认，其评估值为零。对于很可能部分收不回的，比照应收款项的评估方法进行评估。

#### (4) 其他应收款的评估

通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

#### (5) 划分为持有待售的资产的评估

主要为在评估基准日后已经出售的长期股权投资，本次按其实际出售的金额作为评估值。

### B、非流动资产的评估

#### (1) 固定资产—房屋建筑物及无形资产—土地使用权的评估

房地产通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等；有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法；收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法、基准地价法作为主要的评估方法。

本次评估的技术思路与方法为：

主要房屋建筑物具体情况如下：

一期工程：





### 分检中心

于2011年竣工，钢结构，主体结构1层，局部2层，为总高11米的8跨厂房，总建筑面积为38,014.81平方米，现用途为仓库。建筑物柱距7.8米。铝合金窗，电动卷帘门，金刚砂固化地坪，钢梁，钢屋架，地上1米以下为砖墙，以上为彩钢夹芯板墙体，保温层彩钢板屋面。配备室外雨篷。建筑物维护保养情况较好。

### 二期工程：

#### 物流仓库

于2009年竣工，钢结构，主体结构1层，局部2层，为总高11米的8跨厂房，总建筑面积为55,021.92平方米，现用途为仓库。建筑物北面为1层，高约11米，柱距9.3米，跨距27米。建筑物南面为2层分隔，一、二层层高约为5.3米，柱距12米，跨距10米，二、三层层高约6.5米，柱距12米，跨距25。建筑物地上1米以下为砖墙，以上为彩钢夹芯板墙体，室内为金刚砂固化地坪，铝合金窗，电动卷帘门，保温层彩钢板屋面。建筑内配备消防系统，排风管，2部货梯（载重分别为2吨、4吨），卸货区域装有全自动装卸台及雨篷。

### 三期工程：

#### 处理中心

于2009年竣工，钢混结构，5层，面积为30,762.38平方米。内、外墙涂料粉刷，室内金刚砂固化地坪，跨距8.5米，柱距9.5米，柱子尺寸为100\*100，一、三层层高5米，二、四、五层层高为3.8米，楼内配备一部西子OTIS客梯一部（载重1吨），迅达货梯四部（2部载重2吨，2部3吨），消防喷淋系统，通风排烟管区、中央空调等设备，每层均配备卫生间。

#### 餐厅及宿舍

于2009年竣工，混合结构，7层，面积为13,982.06平方米。该建筑物地上一层为





整体式餐厅，由厨房，用餐区，大堂等几个区域组成，为合理采光顶部局部设计为玻璃幕墙，内部地面铺设地砖，墙面涂料粉刷，石膏板吊顶装饰，安装大金吸顶式空调，整体用餐环境良好；一层以上分为南北对称的两幢建筑物，现作为员工宿舍，每幢安装 2 部三菱客梯，每层设有公共洗衣房，过道地面为地砖，墙面涂料粉刷，石膏板吊顶，宿舍地面为地砖，墙面涂料粉刷，卫生间提供三件套，淋浴房，每间宿舍安装分体式空调，建筑物内安装消防报警系统和监控安全设施。

#### 活动中心及宿舍

于 2011 年竣工，钢混结构，7 层，面积为 14,223.28 平方米。该建筑物地上一层为活动中心，为合理采光顶部局部设计为玻璃幕墙，内部地面铺设地砖，墙面涂料粉刷，石膏板吊顶装饰，安装大金吸顶式空调；一层以上分为南北对称的两幢建筑物，现作为员工宿舍，每幢安装 2 部三菱客梯，每层设有公共洗衣房，过道地面为地砖，墙面涂料粉刷，石膏板吊顶，宿舍地面为地砖，墙面涂料粉刷，卫生间提供三件套，淋浴房，每间宿舍安装分体式空调，建筑物内安装消防报警系统和监控安全设施。

#### 四期工程：

##### 邦购仓库

于 2012 年竣工，钢结构，主体结构 1 层，局部 2 层，面积为 23,412 平方米，建筑物南面为 2 层分隔，一层的层高约为 8.6 米，柱距 8.2 米，跨距 10.5 米，2 层层高约 5 米；建筑物北面为 1 层，高约 15 米，跨距 20 米。建筑物地上 1 米以下为砖墙，以上为彩钢夹芯板墙体，室内为金刚砂固化地坪，铝合金窗，电动卷帘门，保温层彩钢板屋面。建筑内配有 2 部三菱货梯（载重 2 吨），卸货区域配备电动装卸台及雨篷。

因委估对象周边有较多工业园区，有较多类似厂房出售及出租案例，故采用市场法和收益法进行房地合一评估，因委估厂区内的门卫、变电站、配电房、锅炉房等辅助设施主要为厂房提供配套服务，其价值已在厂房价值中体现，故不再单独评估。



a.市场比较法：市场法又称市场比较法、比较法，是将委估对象与在评估时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取委估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式如下：

评估价值=参照物价格×（委估物评估时点价格指数/参照物交易时点价格指数）  
×（正常交易情况因素修正系数/参照物交易情况因素修正系数）×（委估物区域因素修正系数/参照物区域因素修正系数）×（委估物个别因素修正系数/参照物个别因素修正系数）

b.收益法：收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式如下：

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

$$v = \frac{a}{(r-s)} \times \left( 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right)$$

$A_i$ —未来第*i*年的净现金流（元/平方米）；

$R$ —折现率（%）

$n$ —未来可获收益的年限（年）

### （2）长期待摊费用的评估

评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况。本次评估按评估目的实现后的被评估单位还存在权利或尚存资产的原则进行。

### （3）递延所得税资产的评估



递延所得税资产为预提费用及发票未到费用引起的递延所得税，根据该部分负债的实际评估结果确定评估值。

### C、各项负债

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

通过以上的评估，经过分析后最终确定股东全部权益价值的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。

2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺。

3、组成评估项目组，拟订评估方案。

4、指导被评估单位对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。

5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。

6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委评对象的评估值。

7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。





8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托方反馈意见后，向委托方出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### (1) 基本假设

1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3) 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5) 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。

6) 假设公司保持现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7) 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。

8) 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。

### (2) 特殊假设

1) 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2) 公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业





务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

- 3) 公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；
- 4) 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行；
- 5) 假设被评估单位相关许可证书到期后可以续期；

## 十、评估结论

评估前上海美特斯邦威企业发展有限公司总资产账面值为 461,410,290.59 元，负债账面值为 34,233,809.05 元，所有者权益账面值为 427,176,481.54 元。

经评估，以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海美特斯邦威企业发展有限公司总资产评估值为 1,017,030,143.09 元，负债评估值为 34,233,809.05 元，股东全部权益价值评估值为 982,796,334.04 元，大写人民币：玖亿捌仟贰佰柒拾玖万陆仟叁佰叁拾肆元零肆分。评估增值 555,619,852.50 元，增值率 130.07%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 9 月 30 日

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
一、流动资产合计	36,059,329.14	36,059,329.14		
货币资金	904,102.20	904,102.20		
应收账款净额	78,303.00	78,303.00		
预付账款净额	560,667.75	560,667.75		
其他应收款净额	17,166,256.19	17,166,256.19		
划分为持有待售的资产	17,350,000.00	17,350,000.00		
二、非流动资产合计	425,350,961.45	980,970,813.95	555,619,852.50	130.63
固定资产净额	371,067,060.35	980,540,700.00	609,473,639.65	164.25
无形资产净额	52,677,452.28		-52,677,452.28	-100.00
长期待摊费用	1,176,334.87		-1,176,334.87	-100.00
递延所得税资产	430,113.95	430,113.95		
三、资产总计	461,410,290.59	1,017,030,143.09	555,619,852.50	120.42
四、流动负债合计	34,233,809.05	34,233,809.05		
应付账款	19,778,621.73	19,778,621.73		
应交税费	12,038,210.35	12,038,210.35		
其他应付款	2,416,976.97	2,416,976.97		
五、负债总计	34,233,809.05	34,233,809.05		



六、净资产	427,176,481.54	982,796,334.04	555,619,852.50	130.07
-------	----------------	----------------	----------------	--------

## 十一、特别事项说明

(一)本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，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价值的影响；同时，本报告也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它不可抗力对资产价值的影响。

(二)本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(四)在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(五)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映上海美特斯邦威企业发展有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(六)本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(七)由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(八)在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估价值的影响。



(九)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（包括但不限于）：

1、被评估单位位于六灶镇鹿顺路 55 号 1-9 幢于评估基准日已设置抵押权，登记证号：浦 201515020746，抵押权人：中国农业银行股份有限公司上海南汇支行，最高债权限额为 15260 万元，债权发生期间为 2015 年 7 月 23 日至 2018 年 7 月 22 日。

被评估单位位于川沙新镇鹿顺路 55 号 10-14 幢于评估基准日已设置抵押权，登记证号：浦 201615000795，抵押权人：中国农业银行股份有限公司上海南汇支行，最高债权限额为 19010 万元，债权发生期间为 2015 年 12 月 21 日至 2018 年 12 月 20 日。

被评估单位位于鹿达路 86 号 1 幢于评估基准日已设置抵押权，登记证号：浦 201415007502，抵押权人：中国农业银行股份有限公司上海南汇支行，最高债权限额为 12900 万元，债权发生期间为 2014 年 3 月 13 日至 2017 年 3 月 12 日。

2、以上房地产抵押均为上海美特斯邦威服饰股份有限公司（母公司）银行借款作抵押担保。

3、除上述事项，被评估单位承诺，本次委评的资产中无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

(十)纳入本次评估单位的房屋建筑物中有无产权证建筑物 1 幢，建筑面积 23,412.00 平方米，系位于鹿达路 86 号的钢结构邦购仓库。

(十一)本评估报告出具前，根据被评估单位 2016 年 11 月 10 日股东会决议，将截止 2016 年 9 月 30 日的未分配利润 352,176,481.54 元全部分配，由股东享有。

(十二)本次房地产评估结果中未包含增值税。

评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托方及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项





情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估日的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

4、本评估报告使用有效期为一年（自评估基准日算起至2017年9月29日止）。

5、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

## 十三、评估报告日

本评估报告提出日为2016年11月18日。

## 十四、评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路816号置汇谷C楼

邮 编：200083

联系电话：021-31273006

传 真：021-31273013





上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东林路816号C楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：崔建平

崔建平

资产评估师：颜继军

颜继军  
31000286

罗伟志

罗伟志  
31000290

其他评估人员：章琦 冯玲

2016年11月18日



## 附 件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、上海美特斯邦威服饰股份有限公司总裁办公例会会议纪要；
- 2、上海美特斯邦威服饰股份有限公司企业法人营业执照；
- 3、上海美特斯邦威企业发展有限公司企业法人营业执照；
- 4、上海美特斯邦威企业发展有限公司验资报告；
- 5、上海美特斯邦威企业发展有限公司 2013 年—2014 年会计报表、2015 年度及基准日审计报告；
- 6、房地产权证；
- 7、委托方承诺函；
- 8、被评估单位承诺函；
- 9、资产评估机构和资产评估人员的承诺函；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照；
- 11、资产评估机构资格证书；
- 12、评估人员资质证书；
- 13、资产评估业务约定书。