

上海美特斯邦威服饰股份有限公司

关于深圳证券交易所对公司关注函的回复公告

董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

上海美特斯邦威服饰股份有限公司（以下简称“公司”）于近日收到深圳证券交易所《关于对上海美特斯邦威服饰股份有限公司的关注函》（中小板关注函【2016】第 174 号），公司就关注函所关注的问题进行了回复说明，现将相关事项公告如下：

1、请结合评估机构出具的《评估明细表》和《评估说明》，按资产项目补充披露各项资产评估增值的具体原因、测算过程，说明整体资产评估增值 130.07% 的合理性，上述关联交易的股权转让定价的公允性。

回复如下：

根据上海申威资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（沪申威评报字（2016）第 0758 号）显示：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。经资产基础法评估，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%。委评资产在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的评估结果如下表：

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

资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、总资产评估结果与账面值比较，评估增值 555,619,852.50 元，增值率为 120.42%；负债评估结果与账面值一致；股东全部权益价值评估结果与账面值比较，评估增值 555,619,852.50 元，增值率为 130.07%。

2、评估增减值的主要原因：

(1) 固定资产评估增值 609,473,639.65 元，增值率为 164.25%；主要原因为房地产价值近年来大幅上涨，房屋建筑物评估值中包含了土地使用权的价值，从而导致评估增值，这也是本次资产基础法评估增值的主要原因。

(2) 无形资产评估减值 52,677,452.28 元, 减值率为 100.00%; 主要原因为本次房地产采用房地合估, 将土地使用权并入房屋建筑物评估。

(3) 长期待摊费用评估减值 1,176,334.87 元, 减值率为 100.00%; 主要原因为房屋建筑物的装修在房屋建筑物评估时已考虑。

根据上述情况分析, 评估增值 555,619,852.50 元, 增值率 130.07%, 主要是由房地产大幅增值所造成。现将房地产相关测算过程列示如下:

1、房屋建筑物及无形资产土地使用权

评估基准日, 房屋建筑物账面原值 449,112,958.97 元, 账面净值 370,885,743.48 元; 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及相应的土地。

1.1 房地产概况

委估房屋建筑物座落于浦东新区六灶镇鹿顺路 55 号、鹿达路 86 号两处。东临鹿顺路, 南临鹿达路, 西临鹿弘路、北近河道。所在区域主要交通干道有南六公路、周祝公路、申嘉湖高速等, 区域内有六灶 2 路、1036 路、川沙 5 路、龙芦专线、浦东 51 路、南新专线等公交线路, 公交通达度较好; 距离浦东机场 21 公里, 距市中心约 36 公里, 距离上海火车站 41 公里, 交通便捷度一般。附近有六灶幼儿园、六灶中学、建设银行、世纪华联、果园村卫生室等公建配套设施, 设施完善度一般; 宗地红线外基础设施达到“七通”(通路、供水、供电、供气、通讯、排雨水、排污水), 基础设施保有度较高。周围有康桥工业园(南区)、杰安创业园等园区, 无大型污染型企业, 区域绿化率较好, 噪音及空气污染较小, 工业环境条件较好, 工业产业聚集度较高。

1.2 房地产的产权情况

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

房屋建筑物:

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 ²)
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2009第024331号	六灶镇鹿顺路55号	55号2幢	水泵房	混合1	2009年	地下6 地上2.8	1	32.44
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	六灶镇鹿顺路	55号5幢	处理中心	钢混	2009年	5/3.8/4.6/ 3.8/3.8	5	30,762.38

	024331号	55号							
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	钢混	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	无产证	鹿达路 86号	鹿达路86 号	邦购仓库	钢结构	2012年	15	2	23,412.00
	合计								176,875.73

本次委估房屋建筑物的面积、层高等资料由被评估单位提供的产证、情况说明及现场勘察确定。

1.3 主要房屋建筑物具体情况如下：

一期工程：

分检中心（序号 16）

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（序号 13）

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，一层层高约为 5.3 米，柱距 12 米，跨距 10 米，2 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（序号 5）

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，通风排烟管网、中央空调等设备，每层均配备卫生间。

餐厅及宿舍（序号 8）

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（序号 10）

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（序号 17）

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。

1.4 评估方法的选择和评估思路的介绍

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：

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，故采用市场比较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）

1.5 评估计算过程

1.5.1 市场比较法

（1）市场比较法评估公式：

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）

(2) 评估测算过程

以二期物流仓库为例进行计算：

1) 比较实例的选择：

	案例 A	案例 B	案例 C
房屋坐落	周浦镇新坦瓦公路 1695 号全幢	康新公路康桥工业区南区	南汇航头林海公路
交易情况	成交	挂牌	挂牌
交易日期	2016-7-5	2016-11	2016-11
建筑面积 (m ²)	925.31	5,803	70,000
总价 (万元)	537.5	3,700	40,000
税后单价 (元/m ²)	5,532	6,072	5,442

2) 修正因素的说明：

		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
房屋坐落		周浦镇六灶镇鹿顺路 55 号 12 幢-物流仓库	周浦镇新坦瓦公路 1695 号全幢	康新公路康桥工业区南区	南汇航头林海公路
交易情况		正常交易	已成交	挂牌	挂牌
交易日期		2016-9-30	2016-7-5	2016-11	2016-11
建筑面积 (m ²)		55,021.92	925.31	5,803	70,000
总价 (万元)			537.5	3,700	40,000
税后单价 (元/m ²)			5,532	6,072	5,442
区域状况	交通条件	一般	较好	较好	较差
	基本设施状况	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	产业集聚度	较好	较好	较好	较好
	环境状况	较好	较好	较好	较好
	城市规划	无不利影响	无不利影响	无不利影响	无不利影响
实物状况	临街状况	临街	临街	临街	临街
	建筑面积	55021.92	925.31	5803	70000
	建筑结构	钢结构	钢结构	钢、钢混	钢结构
	建筑容积率	0.84	1.0	1.2	0.6

新旧程度	较新	较新	较新	一般
装修装饰	标准装修	标准装修	标准装修	标准装修
层高	11	6	9.5	10
层次	1层	2层	2层	1层
停车便捷度	较好	较好	较好	较好
设施设备	局部二层配备2部电梯、底层配备装卸月台	无	配备1部电梯	无
权属状况	已办理	已办理	已办理	已办理

3) 修正因素的比较

	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
房屋坐落	周浦镇六灶镇鹿顺路 55 号 12 幢-物流仓库	周浦镇新坦瓦公路 1695 号全幢	康新公路康桥工业区南区	南汇航头林海公路
交易情况	100	100	105	105
期日修正	100	100	100	100
询价依据		M. SResearch 房地产市场监测研究系统	赶集网	赶集网
建筑面积 (m ²)	55,021.92	925.31	5,803	70,000
总价 (万元)		537.5	3,700	40,000
税后单价 (元/m ²)		5,532	6,072	5,442
交通条件	100	103	103	97
基本设施状况	100	100	100	100
产业聚集度	100	100	100	100
环境状况	100	100	100	100
城市规划	100	100	100	100
临街状况	100	100	100	100
建筑面积	100	110	108	97
建筑结构	100	100	103	100
建筑容积率	100	96	92	104
新旧程度	100	100	100	98
装修装饰	100	100	100	100
层高	100	95	98.5	99
层次	100	97	97	100
停车便捷度	100	100	100	100
设施设备	100	98	99	98
权属状况	100	100	100	100

4) 修正系数的确定

		案例 A	案例 B	案例 C
房屋坐落		周浦镇新坦瓦公路 1695 号全幢	康新公路康桥工业区南区	南汇航头林海公路
交易情况		100/100	100/105	100/105
期日修正		100/100	100/100	100/100
区域状况	交通条件	100/103	100/103	100/97
	基本设施状况	100/100	100/100	100/100
	产业聚集度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	城市规划	100/100	100/100	100/100
	小计	0.971	0.971	1.031
实物状况	临街状况	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/110	100/108	100/97
	建筑结构	100/100	100/103	100/100
	建筑容积率	100/96	100/92	100/104
	新旧程度	100/100	100/100	100/98
	装修装饰	100/100	100/100	100/100
	层高	100/95	100/98.5	100/99
	层次	100/97	100/97	100/100
	停车便捷度	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/98	100/99	100/98
	权属状况	100/100	100/100	100/100
	小计	1.049	1.033	1.043

a、交易情况修正

评估对象为正常出售，实例 A 为已出售，情况相同不作修正；实例 B、C 均为挂牌案例，一般在交易过程中，买方会对挂牌价格进行一定压价议价行为，故对实例 B、C 修正 5%。

b、交易时间修正

委估房地产的评估基准日为 2016 年 9 月 30 日，案例 A、B、C 的挂牌日期在 2016 年 7 月和 11 月，日期较接近，故不作修正。

c、区域因素：主要是对委估对象与三个可比实例在交通条件、基础设施状况、产业聚集度、环境状况、城市规划等方面进行比较，委估对象位于六灶鹿园工业

园区，三个交易实例分别位于新坦瓦公路、康桥工业园（南区）和航头林海公路，委估对象及上述案例均位于郊外环间，产业聚集度均较好，但从交通条件上看，实例 A、B 略优于委估对象，实例 C 劣于委估对象，分别对三个比较实例修正+3、+3、-3 点。

d、个别因素修正说明：

临街状况：经调查，委估对象与比较实例均直接临街，临街状况相似，故对三个比较实例不予以修正。

建筑面积：委估对象物流仓库建筑面积为 55021.92 平方米。实例 A：925.31 m²，实例 B：5,803 m²，C：70,000 m²，一般面积越小越容易出售及出租，单价越高，故对实例 A、B、C 分别修正+10、+8、-3 点。

建筑结构：委估对象与比较实例 A、C 均为钢结构，情况相同不作修正；实例 B 为钢、钢混结构，优于委估对象，对比较实例修正+3 点。

建筑容积率：委估对象容积率为 0.84，实例 A、B、C 的容积率分别为 1.0、1.2、0.6，一般容积率越高则地上建筑物密度越大，其每平方米可分摊土地面积越少，房地合一单价越低，故容积率越高楼面单价越低。根据上述容积率，以委估对象为标准，容积率高于（或低于）委估对象容积率 0.1，则向下（或向上）修正 2 点，对三个可比实例分别修正-4、-8、+4 点。

新旧程度：委估对象与比较实例 A、B 均为 2009 年左右竣工，情况相似不作修正，实例 C 为 2005 年左右竣工，劣于委估对象，按照每增加（或减少）2 年修正±1 点，则对可比实例 C 修正-2 点。

装饰装修：委估对象与三个可比实例均为工业厂房标准装修，情况相似不作修正。

层高：委估对象主体结构为 1 层，层高 11 米，三个可比实例分别为 6 米、9.5 米、10 米，考虑委估房地产与三个可比实例的基本造价差异不大，建造价格的差异主要体现在建筑结构类型，酌情考虑对三个可比实例分别修正-5、-1.5、-1 点。

层次：委估对象为 1 层，比较实例 A、B、C 分别为 2、2、1 层，一般工业厂房一层最方便，故价格最高，对三个可比实例分别修正-3、-3、0 点。

停车便捷度：委估对象与三个可比实例均有厂区停车位置，均较方便，故情况相同不需修正。

设施设备：委估对象局部二层配备 2 部电梯、底层配备装卸月台；可比实例 A、C 无相关配置，可比实例 B 配备有电梯，三个可比实例均劣于委估对象，分别修正-2、-1、-2 点。

权属状况：委估对象与三个可比实例均已办理产证，情况相同故不作修正。

5) 修正价格的计算：

	案例 A	案例 B	案例 C
土地坐落	周浦镇新坦瓦公路 1695 号全幢	康新公路康桥工业区南区	南汇航头林海公路
税后交易单价	5,532	6,072	5,442
交易情况修正	1.000	0.952	0.952
期日修正修正	1.000	1.000	1.000
区域状况修正	0.971	0.971	1.031
个别状况修正	1.049	1.033	1.043
修正后单价	5635	5798	5571
算术平均单价（元/m ² ）	5,668		
建筑面积（m ² ）	55,021.92		
评估值（元）	311,864,200.00（百位取整）		

6) 市场比较法测算的六灶镇鹿顺路 55 号 12 幢-物流仓库房地产（建筑面积 55,021.92 平方米）的市场价值为 311,864,200.00 元。评估单价 5,668 元/平方米。

以上述物流仓库的评估结果作为测算标准，把其他厂房与物流仓库进行对比，对建造标准、容积率、层数、新旧标准、面积、权属状况因素进行修正，可得到委估房地产的评估结果如下表：

序号	项目名称	建造标准系数	容积率修正系数	层数修正系数	新旧标准系数	面积修正系数	权属状况因素修正系数	评估单价	评估值
1	二期仓储中心	钢结构、标准装修，层高 11 米，主体一层	0.84	1	2009 年	55,021.92	有产证		
	5,668	100	100	100	100	100	100	5,668	

									311,864,200.00
2	一期分检中心	钢结构、标准装修，层高11米，主体一层，局部二层	0.71	1	2011年	38,014.81	有产证		
	5,668	100	102	100	101	103	100	6,014	228,621,100.00
3	四期邦购仓库	钢结构、标准装修，主体二层，局部一层，层高13.6米	0.71	2	2012年	23,412	无产证		
	5,668	100	102	98	101.5	105	92	5,555	130,053,700.00
4	三期处理中心	钢混结构，精装修，主体五层，层高5米	1.46	5	2009年	30,762.38	有产证		
	5,668	105	88	97	100	104	100	5,283	162,517,700.00
5	餐厅及宿舍	混合结构，精装修，主体七层，层高4米	1.46	7	2009年	13,982.06	有产证		
	5,668	102	88	96	100	106	100	5,177	72,385,100.00
6	活动中心及宿舍	钢混结构，精装修，主体七层，层高4米	1.46	7	2011年	14,223.28	有产证		
	5,668	103	88	96	101	106	100	5,280	75,098,900.00
	合计								980,540,700.00

因委估厂区内的门卫、配电房等辅助设施主要是为该厂房提供配套服务，其价值已在厂房价值中体现，故不再单独评估。委估一期至四期房地产具体明细如下表：

序号	权证号	座落	建筑物名称	建筑面积(m ²)	评估单价	评估值	备注
1	沪房地浦字2012第267858号	鹿达路86号	一期分检中心	38,014.81	6,014.00	228,621,100.00	采用市场法评估，

2	沪房地南字 2009 第 024330 号	六灶镇鹿顺路 55 号	二期仓储中心	55,518.57	5,617.30	311,864,200.00	门卫、配电房等附属设施已并入厂房一并评估
3	沪房地南字 2009 第 024331 号/沪房地浦字 2012 第 268105 号	六灶镇鹿顺路 55 号	三期处理中心、行政区	59,930.35	5,172.70	310,001,700.00	
4	无产证	鹿达路 86 号	四期邦购仓库	23,412.00	5,555.00	130,053,700.00	
	合计			176,875.73		980,540,700.00	

市场比较法测算的六灶镇鹿顺路 55 号、鹿达路 86 号一期至四期房地产的市场价值为 980,540,700.00 元。

1.5.2 收益法

评估人员通过市场调查了解到，目前委估对象附近区域内相同物业的租赁价格一般为 0.5 元/平方米·天—1.0 元/平方米·天，周边同类型物业平均出租率水平在 90%—95%。

(1) 年纯收益的求取

类似物业市场出租收益情况调查如下表：

物业座落地址	建筑面积（平方米）	月租金	单价（元/天/m ² ）
南汇汇技路 988 号	2,000	42,000	0.70
坦直工业区	800	24,000	1.00
南汇工业区	5,400	129,600	0.80
	算术平均	取整	0.83

因增值税为价外税，故：

物业实际租金收益=0.83/（1+5%）=0.79 元/天/平方米（取整）

经评估人员市场询价分析并综合考量，确定以可比案例平均租金 0.79 元/天·m²作为本次评估测算基础，空置率取 5%。

1) 确定年总收益

a、日租金纯收入：0.79/天/平方米

b、出租率：95%

c、天数：365 天

d、面积：175,416.45 平方米（扣除门卫等不可出租面积）

2) 确定年总成本

a、管理费为年总收益的：3.00%

b、维修费为重置成本的：2.00%

c、保险费为重置成本的：0.20%

d、房产税为年总收益的：12.00%

e、营业税金及附加为年总收益的：0.35%（根据企业实际支付）

按照房屋的结构，装修情况，咨询了相关造价、工程监理公司专业人员，结合当地建设工程造价水平，确定评估对象钢结构的建安成本为2,000元/平方米。

年纯收益=年总收益-年总成本

(2) 收益年期

根据《上海市房地产权证》，权证记载土地用途为出让工业用地，土地使用期限至2056年10月止，至评估基准日已使用年限10年，尚可使用年限为40年。经现场勘察房屋的实际用途为厂房，建筑结构为钢结构，可使用年限为50年，该建筑物竣工日期为2009年，至评估基准日已使用7年，尚可使用年限为43年，考虑土地与建筑物使用年限较为接近，即土地使用年限到期后建筑物也无法继续使用，故本次评估收益年期取40年。

(3) 折现率

折现率是将未来有限期的预期收益换算成现值的比率，用有限期预期收益还原。

折现率=无风险报酬率（安全利率）+风险报酬率（风险调整系数）

无风险报酬率（安全利率）按评估基准日十年及十年以上到期国债收益率3.93%确定。

风险报酬率（风险调整系数）主要包括管理风险、财务风险等，一般取1%-2%，考虑工业类房产风险较低，综合取折现率为5%。

根据委估房地产所处区段及近年来房地产租赁市场的价格行情，取近5年租金收益年递增3%，5年后因难以预测维持不变。

(4) 收益面积的确定

厂区内总建筑面积 176,875.73 平方米,扣除不可出租的门卫、配电房等辅助用房,其他可出租建筑面积为 175,416.45 平方米,本次收益面积为 175,416.45 平方米。

(5) 计算如下:

收益法计算公式:

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

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)

具体计算过程如下表:

序号	项目	计算式	相关参数	测算结果 (元/m ²)
一、	第 1 年有效毛收入(元/m ²)	=日租金×年计算天数×(1-空置率)+年 押金利息收入 =0.79×365×(1-5%)+1.01=274.94		274.94
(1)	日租金(元/m ² /日)		0.79	
(2)	空置率(%)		5	
(3)	年计算天数(日)		365	
(4)	年押金利息收入(元/m ²)	=日租金×3个月×十年期国债收益率 ×(1-空置 率)=0.79×90×0.0393×0.95=1.01		1.01
二、	年运营费用(元/m ²)	=年租赁、管理费+年维修费+年保险费+ 年税金=86.20		86.20
(1)	建安造价(元/m ²)		2,000	
(2)	年租赁、管理费(元/m ²)	=年有效毛收入×0.03=8.25	3.00%	8.25
(3)	年维修费(元/m ²)	=建安造价×0.02=40	2.00%	40.00
(4)	年保险费(元/m ²)	=建安造价×0.002=4	0.20%	4.00
(5)	年税金(元/m ²) (房产税 12%)	=年有效毛收入×0.12=32.99	12.00%	32.99
(6)	营业税金及附加(元/m ²)	=年租金收入×0.0035	0.35%	0.96
三、	房地产净收益 A 元/m ²)	=年有效毛收入-年运营费用=188.74		188.74
四、	收益年限 n(年)		40	
五、	报酬率: R (%)		5.00%	

(1)	安全利率（取十年期国债利率）		3.93%	
(2)	风险调整值（根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等综合确定）		1.07%	
六、	房地产收益递增比率：S（%）		3.0%	
七、	收益递增年期：t（年）		5	
八、	收益单价（元/㎡）			3,591
	$V=A/(R-S)*\{1-[(1+S)/(1+R)]^t\}+A*(1+S)^{(t-1)}/[R*(1+R)^t]*[1-1/(1+R)^{(N-t)}]$ （未来收益前 t 年按一定比率递增递减，t 年后保持不变） A-年净收益 R-报酬率 N-收益年期 S-收益递增递减比率 t-t 年			
九、	可收益面积（㎡）		175,416.45	
	收益总价（元）		629,920,500.00	

(6) 收益法测算的六灶镇鹿顺路 55 号、鹿达路 86 号一期至四期房地产的市场价值为 629,920,500.00 元。

经分析比较，采用收益法评估，由于租赁市场租金偏低造成租售比倒挂，收益价格不能正确体现评估对象市场价值，而采用市场比较法的评估结果比较真实的反映了评估对象的市场价值，在考虑此次评估目的的基础上，采取市场法的评估价值 980,540,700.00 元作为本次委估房地产的最终评估结果。

综上所述，因为我公司所拥有房地产为早年自行建造（其中土地使用权于 2006 年就已取得），期间上海房地产价格有较大上涨，我公司所拥有房地产市场价值亦有所增长，本次评估结论符合市场情况，依据评估进行股权转让定价是公允的。

2、请结合股权转让款支付条款和康桥实业的履约能力，补充说明你公司股权控制权转移的时点和确认依据、股权转让的会计处理方法及是否符合《企业会计准则》的相关规定，预计实现的投资收益和对公司 2016 年业绩的影响。

回复如下：

（一）公司股权控制权转移的时间节点和确认依据：

1) 公司于 2016 年 11 月 19 日与康桥实业就美邦企发股权转让签订了《股权转让协议》；计划于 2016 年 12 月 8 日召开的 2016 年第四次临时股东大会将对上述交易事项进行审议，股东大会审议通过之后，相关协议方可生效执行。

2) 根据《股权转让协议》第四条第一款约定,康桥实业应于 2016 年 12 月 25 日之前,将约 10%的股权转让款即人民币 9,800 万元足额支付至本公司指定的国内银行帐户;应于 2017 年 2 月 28 日之前,将另外约 30%的股权转让款即人民币 29,400 万元足额支付至本公司指定的国内银行帐户;最后,康桥实业应于 2017 年 3 月 31 日之前,将剩余 60%的股权转让款足额支付至本公司指定的国内银行帐户。

3) 根据《转让协议》第五条第三款约定,我公司应于 2016 年 12 月 31 日前将美邦企发的相关资产权利证书、合同发票、公章、财务章等全部资料清点完毕并交付康桥实业指定人员,完成转让标的资产的交割。根据第五条的第一款双方确认,自标的资产交割日起,标的资产所产生的全部盈亏将由乙方享有和承担,于标的资产之上已现实存在或将来可能发生的任何权利、义务和责任均由乙方享有及承担。

(二) 康桥实业履约能力

公司的控股股东上海华服投资有限公司持有康桥实业 40%的股权,根据相关审计报告,康桥实业 2015 年实现营业收入 535,460,217.65 元,净利润为 221,988,774.25 元。截至 2015 年 12 月 31 日,总资产为 4,465,213,458.16 元,净资产为 1,727,486,471.47 元。康桥实业运营及资信情况良好,具备足够的能力依据协议支付股权转让款。

(三) 会计处理及投资收益预测

由于该项交易尚在等待股东大会的批准,相关协议尚未实际履行,故公司截至本次公告发布日未对股权转移及投资收益确认进行会计处理。公司将严格按照《企业会计准则》对于收入确认及控制权转移的相关规定,根据股权转让协议的实际履行情况,依据该项转让款是否确实可收到,在法律上交易标的资产的权属、相关的风险及收益是否已转移给对方等原则,审慎进行股权转让的会计处理。如未来该《股权转让协议》通过股东大会批准并顺利履行,预计可确认投资收益约 5.5 亿元,或对 2016 年业绩产生正面影响。

3、美邦企发主要从事仓储业务，公司预计出售完成后将继续租用美邦企发的物流仓库，产生日常关联交易，请结合最近一年一期美邦企发对公司提供仓储、物流服务的情况，预估公司新增日常关联交易的情况。

回复如下：

2015、2016 年公司按照 1 元/平方米/天的价格租用企发的分拣中心、仓储中心、处理中心共计 130,685 平方米。2015 年全年的租金金额为 47,700,025 元（1 元/平方米/天*130,685 平方*365 天=47,700,025 元）。2016 年 1-9 月确认物流仓库租金金额 35,775,019 元。

出售完成后，公司预计将继续租用相关物业。预计租用价格为 1-1.2 元/平方米/天，租用面积 13-15 万平方米，按此计算，新增年度日常关联交易金额约为 4800 万至 6800 万年。以上关联交易须提交董事会及股东会（如需）审议，实际交易金额以审议通过的金額为准。

特此公告

上海美特斯邦威服饰股份有限公司

董事会

2016 年 11 月 25 日