

浙江浪莎内衣有限公司  
以财务报告为目的涉及的部分资产  
评估报告

天源报字[2016]第 0043 号



天源资产评估有限公司

二〇一六年二月二十九日

---

## 四川省资产评估协会 评估报告防伪报备回执单



防伪编号: 899992016030000045488  
出具报告的机构名称: 天源资产评估有限公司  
出具报告的机构代码: 33020139  
报告名称: 浙江浪莎内衣有限公司以财务报告为目的涉及的部分资产评估报告  
报告文号: 天源报字[2016]第0043号  
签字评估师: 任俊  
林勇

- 说明: \*1、二维码相关信息应与<http://www.sczcp.org.cn>对应核实为准;
- 2、本回执单仅证明评估报告已在四川省资产评估协会的防伪报备系统进行了报备, 不能作为资产评估机构和签字评估师免除相关法律责任的依据;
  - 3、在出具正式报告时, 本防伪报备回执单应列装在报告的扉页位置。

## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
评 估 报 告.....	4
一、委托方(产权持有单位)和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象及评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程及情况.....	7
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	29
十二、评估报告使用限制说明.....	30
十三、评估报告日.....	30
附    件.....	40
一、委托方(产权持有单位)企业法人营业执照复印件.....	41
二、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	43
三、委托方(产权持有单位)承诺函.....	48
四、评估机构资格证书.....	50
五、评估机构企业法人营业执照副本.....	52
六、签字注册资产评估师资格证书.....	54
资产评估结果汇总表及评估明细表.....	59

## 注册资产评估师声明

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。但评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方(产权持有单位)申报并经其签章确认，并保证其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资产进行现场调查；在未借助任何质量检测仪器的条件下对存货及房屋建筑物资产进行了实地勘察，我们不承担对存货和房屋建筑物的质量进行鉴定的责任。

五、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，但对评估对象法律权属进行确认或发表意见不属于我们的执业范围。

六、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；评估过程中除了报告中已经披露的内容之外，没有运用其他机构或专家工作成果。

七、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 摘 要

天源资产评估有限公司接受浙江浪莎内衣有限公司的委托,根据有关法律法规和资产评估准则,分别采用市场法和收益法,按照必要的评估程序,对浙江浪莎内衣有限公司以财务报告为目的涉及的部分资产在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况陈述如下:

一、委托方及产权持有单位:浙江浪莎内衣有限公司(以下简称:浪莎内衣)

二、评估目的:浪莎内衣拟按照《企业会计准则》对部分存货、房屋建筑物和土地使用权测算公允价值,本次评估目的系为浪莎内衣测算公允价值提供参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象及评估范围为浪莎内衣申报的部分存货、固定资产及无形资产,包括:原材料、产成品(库存商品)、房屋建筑物和土地使用权。

四、价值类型:市场价值

五、评估基准日:2015 年 12 月 31 日

六、评估方法:市场法和收益法

七、评估结论

在本报告揭示的假设前提下,评估对象在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估结果为:资产账面价值 14,429.69 万元,评估价值 11,481.65 万元,评估减值 2,948.05 万元,减值率 20.43%。

### 评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	11,285.64	8,848.82	-2,436.83	-21.59
非流动资产	3,144.05	2,632.83	-511.22	-16.26
其中:固定资产、无形资产	3,144.05	2,632.83	-511.22	-16.26
资产总计	14,429.69	11,481.65	-2,948.05	-20.43

八、特别事项说明

1. 2016 年 1 月 25 日,浪莎内衣公司与交通银行义乌市分行签订抵押合同(合同编号:29920116030001 号),抵押日期为 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日,

担保最高债权额 2506.00 万元,抵押物为纳入本次评估范围的位于义乌市诚信大道 605 号房屋建筑物及其占用的土地使用权。本次评估未考虑该抵押事项对评估结论的影响。

2. 账面价值为 1,434,936.30 元的原材料及包装物经核实已报废,报废原因为生产尾料、松紧带失去弹力、包装盒标志过时。由于报废原材料不具有可变现价值,本次评估对报废原材料评估为零。

提请报告使用者关注上述事项对评估结果和本次评估目的的影响。

#### 九、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内。

#### 十、评估报告日:2016 年 2 月 29 日

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。

# 评 估 报 告

天源评报字[2016]第 0043 号

浙江浪莎内衣有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司以财务报告为目的涉及的部分资产在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

## 一、委托方(产权持有单位)和其他评估报告使用者

### (一) 委托方(产权持有单位)概况

1. 名 称：浙江浪莎内衣有限公司(以下简称：浪莎内衣)
2. 类 型：有限责任公司(法人独资)
3. 住 所：义乌市经济开发区杨村路浪莎工业园
4. 法定代表人：翁荣弟
5. 注册资本：人民币壹亿元
6. 成立日期：2006 年 7 月 14 日
7. 营业期限：2006 年 7 月 14 日至 2026 年 7 月 13 日止
8. 注 册 号：330782000008021 (1/1)
9. 经营范围：

内衣、针织品、针织面料制造销售；货物进出口、技术进出口(法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营)(凡涉及许可证或专项审批的凭有效证件经营)(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) 其他评估报告使用者

本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的其他使用者限制为法律法规规定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

浪莎内衣拟按照《企业会计准则》对部分存货、房屋建筑物和土地使用权测算公允价值，本次评估目的系为浪莎内衣测算公允价值提供参考。

## 三、评估对象及评估范围

评估对象及评估范围为浪莎内衣申报的部分存货、固定资产及无形资产，包括：原材料、产成品（库存商品）、房屋建筑物和土地使用权。资产分布情况及特点如下：

存货：账面价值 112,856,448.81 元，主要为原材料和产成品（库存商品），全部存放在浪莎内衣公司仓库或生产车间内。

房屋建筑物：估价对象所在房屋为钢混结构，4 间共 6 层（有地下室），南北朝向，建于 2012 年 12 月，位于义乌市诚信大道 605 号，设备总体维护良好，外墙为干挂花岗岩。估价对象所在层数为-1 至-6 层，不动产权证浙（2015）义乌市不动产权第 0014069 号，证载总建筑面积 1,598.67 平方米，其中地下室建筑面积为 197.18 平方米，朝南，4 间店面，开间约 3.9 米，深度约 12.6 米，层高约 3.3 米，地面为抛光砖、花岗岩，墙面为乳胶漆，铝合金窗，不锈钢防盗窗，门为木质门、玻璃推拉门，水电卫配套设施齐全，内配有电梯 1 台，布局合理、通风、采光良好。

估价对象规划用途为商服、住宅，现状用途为 1、2 层出租，根据租赁合同约定：房屋租赁自 2015 年 10 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日，租赁期 1 年，年租金为人民币 60.00 万元，租赁方租赁期间一楼商铺及二楼必须陈列浪莎内衣公司产品。3-6 层及地下室自用，用途为商服、住宅，利用状况良好。

土地使用权：估价对象占用的国有土地使用权证载面积 196.60 平方米，用地性质出让，用途为商服、住宅，取得日期为 2010 年 9 月 20 日，商铺部分到期日为 2050 年 9 月 20 日，住宅部分到期日 2080 年 9 月 20 日，位于义乌市诚信大道 605 号。

## 四、价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》，在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值等同于评估准则中的市场价值。因此，本次评估项目选用的价值类型为市场价值。

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，

评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日的确定考虑的主要因素是：尽可能与财务报告日相接近；减少和避免评估基准日后的调整事项。

本评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)；
2. 《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则(中华人民共和国国务院令 第 538 号和财政部、国家税务总局第 50 号令)；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (二) 准则依据

1. 《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉》(财政部财企[2004]20 号)；
2. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；
3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号)；
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号)；
5. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号)；
6. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号)；
7. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号)；
8. 《以财务报告为目的的评估指南(试行)》(中评协[2007]169 号)；
9. 《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)；
10. 《关于印发〈评估机构业务质量控制指南〉的通知》(中评协[2010]214 号)；
11. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号)；
13. 《企业会计准则》(2006 年财政部令第 33 号)；
14. 《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(2014 年财政部令第 76 号)；

15. 《房地产估价规范》(GBT50291-2015);
16. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
17. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2015)。

### (三) 权属依据

1. 浪莎内衣公司《企业法人营业执照》;
2. 房屋所有权证;
3. 土地使用权证;
4. 购置合同和发票等。

### (四) 取价依据及参考资料

1. 浪莎内衣提供的评估申报明细表;
2. 主要原材料近期市场价格信息、产成品销售价格信息资料;
3. 《义乌市开展调整城镇土地使用税政策促进土地集约节约利用试点工作实施方案》;
4. 《财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》(财税〔2009〕128号);
5. 义乌市房管处《税收(不征契税)联系单》(义地税2015年8号)规定;
6. 评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

## 七、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,结合资产类型分别采用以下方法进行评估:

对于原材料以评估基准日的不含税市场售价,计算原材料的市场价值。

对于产成品(库存商品)以预计售价减去估计的销售费用、相关税费以及适当的税后净利润计算市场价值。

对于持续使用的房屋建筑物和土地使用权采用房地合一方法,采用市场法和收益法进行评估。

## 八、评估程序实施过程及情况

本公司接受委托后即开展评估工作。整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告、出具报告,具体过程如下:

### (一) 接受委托

1. 本公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估师可控制范围内的前提下，我们接受委托并签订业务约定书；

2. 指定项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

## (二) 核实资产

1. 选派项目经理指导产权持有单位编制评估申报明细表；

2. 结合项目具体情况，向产权持有单位提供所需资料明细清单；

3. 辅助产权持有单位资产管理人员对评估范围的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关产权证明和资产质量状况等相关评估资料。

4. 评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取产权持有单位有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

(2) 对其填报的评估申报明细表进行核实，核对并确认委托评估范围；

(3) 现场查阅和收集与委托评估资产相关的资料；

(4) 对评估范围内的资产进行了现场勘察和抽查盘点，了解资产存放保管和使用状况。

## (三) 评定估算

在与委托方进行必要的沟通，明确会计准则及相关会计核算的具体要求后，根据评估准则的规定，选用不同的评估方法评定估算存货和不动产的市场价值。具体如下：

### 第一部分： 存货

存货账面价值 112,856,448.81 元，主要包括原材料 7,270,773.86 元、产成品（库存商品）105,585,674.95 元，原材料和产成品（库存商品）全部存放在浪莎内衣公司仓库或生产车间内。

通过查阅浪莎内衣公司存货管理资料，发现存货内控制度较好，存货管理有序。以产权持有单位提供的申报表为基础，通过了解存货的收、发、结存情况，在此基础上抽查盘点存货数量予以核实。在核实存货数量、了解存放质量的基础上，采用适当的方法分别评估如下：

1. 原材料

原材料包括主要材料、辅助材料、包装材料等，账面成本主要由买价、运杂费等费用构成。在产权持有单位的配合下对原材料进行了抽查盘点，核实原材料数量，查看其品质状态，抽查盘点中发现部分原材料报废。

通过了解原材料的实际状况和市场调查原材料近期购买价格，分别进行评估：

对于失效、报废的原材料，根据现场勘察的实际情况，报废原材料不具有利用或可变现价值，本次评估为零；

对于近期价格波动较大，部分账面采购成本已发生变化的原材料，本次评估按核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑其他费用，确定其评估值；

对于耗用量大，周转速度较快，基准日市场价格变化不大，账面值接近基准日市价的原材料，以经核实后的账面价值确定评估值。

原材料的评估值为 5,941,340.49 元，评估减值 1,329,433.37 元，减值率 18.28%。减值原因为部分原材料报废以及部分原材料市场销售价格下降所致。

## 2. 产成品（库存商品）

产成品（库存商品）包括企业自产以及贴牌生产的内衣产品，产品品种多，数量大，账面价值为库存的各种产成品的实际成本或进价。

首先对产成品内控制度进行了核查，通过了解产成品进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认企业内控制度严格、健全，产成品的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。其次，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认产成品的真实存在及所有权归属。再次，对主要产成品进行抽查盘点以现场了解其实物形态及品质现状。对无法进行盘点的库存商品，查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要产成品的入账依据，以验证核实账面数量。

在核实产成品(库存商品)数量、了解存放质量和市场调查库存商品近期市场销售价格的基础上，采用适当的方法分别评估如下：

对于多年积压、滞销，以前年度定单所产生的次品、余量及退单产品以估计的可变现净值为评估值。

对于正常销售产成品，采用逆减法对其进行评估，评估按正常销售价格(不含增值税)减去销售费用和销售税费，再扣除适当的税后净利润作为评估值。具体公式如下：

评估值=库存数量×(不含增值税售价-销售费用-税费-适当税后净利润)

=库存数量×(不含税销售单价×(1-销售费用率-主营业务税金及附加

率-营业利润率×所得税率-适当比率×销售收入净利润率)

产成品(库存商品)的评估值为 82,546,835.71 元,评估减值 23,038,839.24 元,减值率 21.82%。

## 第二部分 不动产—房屋建筑物和土地使用权

### (一) 建筑物基本情况介绍

#### 1. 评估对象及范围

本次评估的房屋建筑物共 1 项,为位于义乌市诚信大道 605 号房产,建筑面积 1,598.67 平方米,具体情况见下表:

金额单位:人民币元

项 目	数量(栋、项)	账面原值	账面净值
房屋建筑物	1	2,422,834.10	2,292,947.02
合计	1	2,422,834.10	2,292,947.02

#### 2. 建筑物概况

##### (1) 建筑物实体状况

估价对象所在房屋为钢混结构,4 间 6 层(有地下室),南北朝向,建于 2012 年 12 月,设备总体维护良好,外墙为干挂花岗岩。估价对象所在层数为-1-6 层,不动产权证浙(2015)义乌市不动产权第 0014069 号,证载总建筑面积 1,598.67 平方米,其中地下室建筑面积为 197.18 平方米,朝南,4 间店面,开间约 3.9 米,深度约 12.6 米,层高约 3.3 米,地面为抛光砖、花岗岩,墙面为乳胶漆,铝合金窗,不锈钢防盗窗,门为木质门、玻璃推拉门,水电卫配套设施齐全,内配有电梯 1 台,布局合理、通风、采光良好。

估价对象规划用途为商服、住宅,现状用途为 1、2 层出租,根据租赁合同约定:房屋租赁自 2015 年 10 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日,租赁期 1 年,年租金为人民币 60.00 万元,租赁方租赁期间一楼商铺及二楼必须陈列浪莎内衣公司产品。3-6 层及地下室自用,用途为商服、住宅,利用状况良好。

##### (2) 权属状况

###### ① 地面建筑权属状况

截至评估基准日,建筑物已取得房屋所有权证,基本信息如下表:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权证编号	备注
1	义乌市诚信大道605号房产	钢混	2012年12月	1,598.67	浙(2015)义乌市不动产权第0014069号	已部分出租

## ② 建筑物占用土地使用权权属状况

估价对象占用的土地使用权证载面积 196.60 平方米，用地性质出让，用途为商服、住宅，取得日期为 2010 年 9 月 20 日，商铺部分到期日为 2050 年 9 月 20 日，住宅部分到期日 2080 年 9 月 20 日。

2016 年 1 月 25 日，浪莎内衣公司与交通银行义乌市分行签订抵押合同（合同编号：29920116030001 号），抵押日期为 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，担保最高债权额 2506.00 万元，抵押物为纳入本次评估范围的位于义乌市诚信大道 605 号房屋建筑物及其占用的土地使用权。

## 3. 房屋建筑物核实方法和结果

### (1) 核对申报资料

对浪莎内衣公司填报的评估申报明细表进行核查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，提请浪莎内衣公司进行必要的修改和补充。

### (2) 现场勘查

根据评估申报明细表，对建筑物的实体状况、权利状况和区位状况进行了现场调查。实体状况的调查内容主要包括外型、结构形式、层数、高度、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用的情况等；权利状况主要包括建筑物的权属、设定的其他权利状况以及法律限制等；区位状况主要包括区域位置、商服配套、道路通达、交通便捷、城市设施状况、产业配套和环境状况等。对现场调查情况做详细记录，形成现场勘查表。

### (3) 核查结果

经过上述评估步骤并经评估人员整理后，核实被评估单位申报的房屋建筑物账实相符。详细状况如下：

#### ① 实体状况

房屋建筑物及附属设施维护保养良好，截至现场勘查日申报评估房屋建筑物正常使用。

## ② 账面状况

房屋建筑物的账面价值构成包括建筑安装工程造价、分摊的前期及其他费用及资金成本等。

## ③ 数量状况

经核实，房屋建筑物数量与账面数量相符。

## ④ 权属状况

经核实，房屋建筑物已办理不动产权权证，房屋所有权人为浪莎内衣公司，其占用的土地使用权人为浪莎内衣公司，评估基准日已经设定抵押。

## (二) 土地使用权基本情况介绍

## 1. 评估对象及范围

纳入此次评估范围的土地使用权共计 1 宗，土地使用权面积合计 196.60 平方米。原始入账价值 33,421,588.20 元，摊余价值 29,147,548.78 元。详细情况见下表：

金额单位：人民币元

宗地编号	宗地名称	土地取得方式	原始入账价值	账面价值
1	诚信大道 605 号	出让-拍卖	33,421,588.20	29,147,548.78
	合计		33,421,588.20	29,147,548.78

被评估单位采用直线摊销法方法对土地使用权进行摊销。

## 2. 土地使用权概况

## (1) 土地登记状况

委估土地使用权位置、面积、用途等登记状况详见下表：

宗地登记状况一览表

宗地编号	土地使用者	不动产权证编号	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	土地座落	用途	使用权类型	地号	图号
1	浙江浪莎内衣有限公司	浙(2015)义乌市不动产权第0014069号	196.60	义乌市诚信大道605号	商服、住宅	出让(拍卖)	-	-

## (2) 土地权利状况

土地使用权系出让方式取得，根据被评估单位提供的权属资料，权利状况如下

表所示:

宗地编号	取得日期	终止日期	出让金额	批准使用年限	已使用年限	剩余使用年限	他项权利状况
1	2010/09/20	2050/09/20	33,421,588.20	40、70	约 5.25 年	商铺部分 34.75 年; 住宅部分 64.77 年	已设定抵押

### (3) 土地利用状况

根据现场勘察和委托方提供的资料, 评估对象内主要建筑物状况详见下表:

宗地利用状况一览表

宗地编号	建筑物名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	现状容积率	备注
1	义乌市诚信大道 605 号房产	1,598.67	8.1315	-
合 计:		1,598.67	8.1315	-

### 3. 地价影响因素

义乌古称“乌伤”，为中国浙江省金华市下辖县级市，金华-义乌（浙中）和杭州（浙北）、宁波（浙东）、温州（浙南）并列浙江四大区域中心城市。义乌位于浙江省中部，地处金衢盆地东部，市境东、南、北三面群山环抱，义乌南北长 58.15 公里，东西宽 44.41 公里，面积 1,105 平方公里。

义乌建县于公元前 222 年，1988 年撤县建市，截至 2012 年底，义乌户籍人口为 753312 人，在义乌的少数民族有 99146 人，共计 51 个民族成份，居民多属江浙民系，全市通行吴语。截止 2008 年有宗教团体 3 个，各类宗教场所 80 处，教职人员 100 余人，信徒 2 万余人（不含佛教信徒）。先后出了“初唐四杰”之一骆宾王、宋代名将宗泽、金元四大名医之一朱丹溪及现代教育家陈望道、文艺理论家冯雪峰、历史学家吴晗等历史名人。

义乌是中国首个也是唯一在县级市国家级综合改革试点，先后被授予中国国家卫生城市、国家环保模范城市、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家森林城市 and 浙江省文明示范市等荣誉称号。义乌国际商贸城被中国国家旅游局授予中国首个 AAAA 级购物旅游区。

义乌是中国大陆六大强县（市）之一，人均收入水平、豪车密度在中国大陆居首位，是中国最富裕的地区之一，在福布斯发布 2013 中国最富有 10 个县级市排名

第一。义乌是全球最大的小商品集散中心，被联合国、世界银行等国际权威机构确定为世界第一大市场。

义乌是首批全国创建社会信用体系建设示范城市。

### 3.1 一般因素

#### 3.1.1 综述

工业总产值年均增长 14.8%，实现五年翻番。新增国家级产业基地 5 个，饰品行业列入全省 21 个产业集群转型升级试点，无缝内衣、化纤原材料等行业成为新的经济增长点。社会消费品零售总额年均增长 18.3%，达到 344.5 亿元。2011 年完成综合财政预算总收入 281 亿元，比 2006 年增长 121.2%，其中财政一般预算收入 90.2 亿元、地方财政收入 50.5 亿元，分别增长 100.9%和 108.5%。金融机构存款余额 1809.7 亿元、贷款余额 1283.6 亿元，分别比 2006 年增加 1089 亿元和 818.2 亿元。三次产业结构比例优化为 2.7:42.8:54.5。城镇居民人均可支配收入 40078 元、农村居民人均纯收入 17121 元，连续多年居全省前列。

2012 年，义乌市实现地区生产总值 803 亿元，比上年增长 10.2%，人均生产总值达到 107009 元（按 2012 年平均汇率折算为 16952 美元），增长 9.6%。三次产业比例优化为 2.6:41.6:55.8。公共财政预算总收入首次超过百亿元，达到 101.5 亿元，按新财政体制增长 12.5%，按老财政体制增长 9.4%，其中地方财政收入 57.4 亿元，按新财政体制增长 13.8%，按老财政体制增长 10.4%；完成固定资产投资 293.6 亿元，增长 31%；实现进出口总额 93.5 亿美元，其中自营出口 90 亿美元（含试行市场采购贸易方式出口 49 亿美元），分别增长 136.7%和 150.3%；实现城镇居民人均可支配收入 44509 元，农村居民人均纯收入 19147 元，分别增长 11.1%和 11.8%；年末金融机构存款余额 1986 亿元、贷款余额 1514 亿元；人口自然增长率 5.1%。

#### 3.1.2 工业

义乌手工业历史悠久。“十一五”期间义乌市工业生产总值由 2005 年的 593 亿元上升到 2009 年的 972 亿元，年均增长 13.1%，基本形成了“小商品、大市场，小企业、快集群”的制造业发展格局，小商品制造占全市工业产值的 70%以上。

2010 年上半年全市完成工业总产值 482.5 亿元，同比增长 15.5%，增幅较去年同期提高 15.2 个百分点，其中全市规模以上工业企业累计完成产值 247.1 亿元，同比增长 20.4%，增速较去年同期提高 21.4 个百分点；完成销售产值 239.4 亿元，同比增长 19.8%，增速较去年同期提高 20.7 个百分点；实现工业品出口交货值 62.3

亿元，同比增长 22.5%，增速较去年同期提高 29.5 个百分点。随着工业经济形势好转，工业用电需求保持较高水平，上半年工业用电量为 16.1 亿千瓦时，同比增长 14.5%，增速比上年同期提高 13.8 个百分点，高于全社会用电量 1.1 个百分点。工业经济效益比上年同期明显改善。规模以上工业企业实现利税 18.2 亿元，同比增长 14.8%，其中实现利润 12.4 亿元，同比增长 16.6%，利税和利润增速分别比去年同期提高 12.7 和 20.8 个百分点。

### 3.1.3 农业

2009 年上半年实现农业总产值 7.6 亿元，按可比价计算增长 5%，其中种植业和畜牧业产值分别为 3.2 亿元和 3.7 亿元，同比增长 9.4% 和 2.3%。主要农产品生产形势喜人，春粮播种面积 2.94 万亩，总产量 0.74 万吨，分别增长 12.6% 和 8.8%；夏粮播种面积 6.7 万亩，增长 30.9%；油菜种植面积 1.17 万亩，产量 1696.5 吨，分别增长 13% 和 15%；蔬菜种植面积 6.15 万亩，增长 1.6%；春茶、水果、果蔗等经济作物基本与上年持平。现代高效农业继续推进，安排 3500 万元现代农业发展资金，扶持规模农业、设施农业发展，大力推进农业标准化示范区建设，开展无公害农产品、有机农产品和绿色食品的申报认证，确定金华市级现代农业示范点 15 个，申报金华市星级农民专业合作社 20 家、规范化合作社 7 家，修订 2009 年农业保险实施办法，组织 20 多期 1500 多人次的农业培训。

2010 年上半年全市实现农林牧渔业总产值 7.8 亿元，可比价增长 5%。春粮实现“双增”，播种面积和粮食总产量达到 3 万亩和 0.76 万吨，分别比上年增长 2% 和 2.7%。油菜籽、甘蔗、夏种蔬菜等受气候影响较严重，播种面积分别下降 6.1%、24.4% 和 4.1%。畜牧业生产出现下滑，生猪存、出栏同比分别下降 1.1% 和 4.2%，家禽存、出栏同比分别下降 9.9% 和 7.1%。

### 3.1.4 商业

2014 年全市实现社会消费品零售总额 398.7 亿元，增长 18.9%。城乡消费市场同步增长，其中城镇消费品零售额 310 亿元，增长 15.6%；农村消费品零售额 88.7 亿元，增长 16.2%。分行业看，批发零售业零售额 358.1 亿元，增长 15.6%；住宿餐饮业零售额 40.6 亿元，增长 16.8%。

2014 年全市集贸市场年成交额为 758.8 亿元，增长 11.9%。其中中国小商品城成交额 580 亿元，增长 12.6%，连续 22 年居全国各大专业市场榜首。12 月份义乌市场景气指数为 1022.13 点，同比上升 1.83 点，全年义乌海关监管集装箱 65.4

万个标箱，增长 29%。入境义乌的境外客商达 41.7 万人次，增长 2.5%。

义乌国际商贸城旅游购物中心是义乌购物旅游独树一帜、极富特色的全国首家 AAAA 级购物旅游景区，1 万平方米的超大型旅游购物中心，造就了独特的“旅游购物”品牌。国际商贸城已被国家旅游局指定为购物旅游定点单位，也成为浙江省最具吸引力的十大旅游景点之一。义乌国际商贸城作为为全国首家 4A 级购物旅游景区，开创全国“以商带游、以游促商”先河，义乌国际商贸城会根据一定的标准，给商贸城的部分商户们颁发“购物旅游推荐商位”。

### 3.2 区域因素

义乌市位于浙江省中部，代管于金华市，地处金盆地东部，市境东、南、北三面群山环抱，南北长 58.15 公里，东西宽 44.41 公里。

#### 3.2.1 主导行业

义乌以袜业为主的针织行业，拥有世界最先进的袜机 3 万多台，生产总量占全国的 40%。义乌针内市场经历了三个发展阶段。第一阶段从 1986 年至 1994 年，内衣经营户只有近百个，集中在针织市场，主要经营布文胸、背心等低档产品，属二级批发市场。第二阶段从 1994 年至 1996 年，因划行归市而整体搬迁至篁园市场二楼，经营户扩大到 160 户，经营产品渐趋中档化，属一级批发市场。第三阶段从 1996 年至 2013 年，由于经营规模扩大和档次提升，经营户陆续到专业街发展，数量扩大迅速，分布于保联街、桂林街、庐山街、漓江街和宾王商贸区、稠州中路以及宾王市场、篁园市场等多处地点，经营产品向健康、健美和功能型发展，产销一体化已经起步。

#### 3.2.2 交通状况

义乌 2 条城际轨道 2013 年年动工，分别是义乌至金华、义乌火车站至横店，工期 5 年，13 年开始启动 2018 年建成。采用传统的城轨“铁路制式”，即完全按照铁路运营模式，采用动车组车型。车上或安排固定座位，进出站安检略严格，最高时速达到 140 公里。

铁路方面，贯穿全境的浙赣复线已经全面进入电气化时代，为了城市的发展，铁路迁移后，义乌火车站已经扩建升为一级站，新建成的后宅火车站已经投入使用，总用地面积 46800 平方米，建筑面积 14927 平方米。候车室设上下两层，可同时容纳 3000 人进站候车。义乌境内新线全线通车后，列车运行时速最高可达每小时 200 公里。

义乌为浙中交通枢纽。浙赣铁路复线纵贯义乌境内达 42 公里，设大陈、苏溪、荷叶塘、义乌、官塘、义亭 6 个站。公路四通八达，有省道杭金线、义浦线、嵊东义线。全市已实现村村通公路、乡乡公路硬面化的目标。杭金衢高速公路纵贯境西部。金甬高速公路在该市与杭金衢高速公路相接。联托运业务遍及全国 140 余个大中城市。形成了公路、铁路、航空立体交通。公路交通网布，沪昆高速、金甬高速穿境而过，03 省道、20 省道、37 省道把义乌与周围地区紧密的联系了起来。

义乌机场距义乌市中心 5.5 公里，是浙江中西部地区最大的航空港，飞行区技术等级为 4c 级，可起降 md-82、b-737、a-320 等大中型客机；建有可同时停放 3 架大飞机、2 架小飞机停机位 5 个；国内候机厅能满足 500 人同时候机；配备有现代化的仪表着陆系统、气象预报系统、通讯导航系统和进口全套夜航灯光系统，具备了复杂天气的起降条件。义乌机场是全国第二个县市级中型航空港。能起降波音 707、麦道 82 等大中型客机，先后开通的航线有广州、北京、汕头、厦门、深圳等十多条。

2015 年 11 月 15 日，民航义乌机场旅客年吞吐量历史性突破百万人次大关，成为浙江省第四个跨入百万流量门槛的机场。

### 3.3 个别因素

委估宗地位于义乌市诚信大道 605 号，四至为：东靠 4#楼 8 号地块；南靠诚信大道；西靠张贤俊户；北靠规划路。该区域位于义乌市义乌商贸城北部等，交通状况较好，宗地形状规则，宗地开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）、红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整），工程地质条件良好。委估宗地部分参数详见下表：

评估对象个别因素说明表

宗地编号	位置	面积 m <sup>2</sup>	登记用途	临路状况	宗地形状	地形条件	容积率	宗地开发程度
1	义乌市诚信大道 605 号	196.60	商服、住宅	紧邻义乌市诚信大道，紧邻义乌市义乌商贸城距离	规则	平整	-	宗地开发程度为红线外五通(通路、通电、通讯、通上水、通下水)、红线内五通一平(通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整)

估价对象位于义乌市诚信大道 605 号，诚信大道与福田路交叉口。估价对象属

义乌国际商贸城商圈，周围基础设施完善，该区域有诚信、银海等住宅区，人流量大，商业氛围较好，有中国银行、国际商贸城客运站等设施，公共配套较为齐全，所在区域周围路况良好，附近有 361、365 路灯多条公交线路，公共交通便利。

#### 4. 土地使用权核实的方法和结果

##### (1) 核对申报资料

根据浪莎内衣提供的土地使用权评估申报明细表，通过查阅财务账、不动产权证、土地使用权出让合同、期后抵押合同等资料，对原始入账价值、摊余价值、土地性质、土地使用权面积、土地取得日期等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

##### (2) 现场勘查

在浪莎内衣管理人员和财务人员的配合下，对土地使用权的座落、面积、四至、形状、土地现状开发程度等进行现场勘查，并填写勘察记录，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

##### (3) 核查结果

经上述评估步骤并经评估人员整理确认浪莎内衣申报的土地使用权账实相符。

### (三) 评估方法

#### 1. 评估方法的确定

根据本次不动产的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后，选择市场法、收益法作为本次评估方法。

本次评估对商铺部分采用收益法房地合一评估，地下室及 2-6 层住宅采用市场法进行评估；同时，对地下室、1-6 层商铺、住宅采用市场法进行房地合一评估。对应无形资产—土地使用权评估为零。

##### 1.1 收益法

收益法是利用预期收益原理，求取房地产未来正常净收益，选用适当的折现率（还原率）将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算房地产的客观合理价值的方法。

采用收益法进行评估，首先预测未来若干年里的租金收入和运营成本，然后二者扣减可以得到未来若干年里的年净收益，最后将年净收益采用合理的折现率进行折现，各折现值之和即为所求取的评估价值。计算公式为：

$$V = \sum Aa / (1+r)^{n-1} + Ab \times (1+r) / (r-s) \times [1 - (1+s)^{-m} / (1+r)^m] / (1+r)^n$$

其中：V—评估对象房地产的价格

Aa—评估对象房地产租约期内年纯收益，假设收益流入时点为各年年初

Ab—评估对象房地产租约期外年纯收益，假设收益流入时点为各年年初

r—评估对象房地产的折现率

n—评估对象房地产剩余租约年限

m—评估对象房地产租约外剩余收益年限

s—评估对象房地产未来租金增长率

## 1.2 市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象价值的方法。具体步骤如下：

### A. 参照物的选定

在进行大量市场调查的基础上，选择义乌市三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

### B. 因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为4类：交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正。修正计算公式为：

待估房地产比准价格 = 参照物交易价格 × 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

a. 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差；

b. 交易日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格；

c. 区域因素修正，区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、区域产业集聚程度等。由于不同用途的房地产，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确

定；

d. 个别因素修正，个别因素是指构成房产的个别特性并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容主要有房产的位置、面积、形状、层次、结构、装修、朝向、新旧程度等，根据交易案例中个别因素与评估对象的差异进行修正。

#### (四) 评估举例

##### 1、收益法—1层商铺部分

项目	计算基数	税费率	租约期内		说明
			2015年12月31日至2016年9月30日	租约期外	
1. 年有效毛收入(元)	(潜在毛收入+租赁押金利息收入)*(1-空置率)		297,371.00	462,165.00	
潜在毛收入(元/年)			300,000.00	471,008.00	根据租赁合同为1-2层一并出租，年租金60.00万元，本次评估根据了解一二层一并出租租金大致一致，本次按面积分摊得出一层商铺租约期内年租金为30.00万元。
空置率			1.00%	2.00%	
租赁押金利息收入	租赁押金		375.00	589.00	租赁押金 元×年存款利率 1.5%
2. 运营费用(元)	维修费+管理费+保险费+税费		65,745.00	97,491.00	
维修费	房屋重置价*费率	1%	3,519.00	3,519.00	房屋重置单价1500元/平方米×建筑面积×费率
管理费	年有效毛收入*费率	1%	2,974.00	4,622.00	
保险费	房屋重置价*费率	0.50%	1,760.00	1,760.00	房屋重置单价1500元/平方米×建筑面积×费率
房产税	年有效毛收入*费率	12%	36,000.00	56,521.00	《财政部、国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》(财税〔2009〕128号)

土地使用税	土地面积*每平方米年税额	20元/平方米	4,692.00	4,692.00	《义乌市开展调整城镇土地使用税政策促进土地集约节约利用试点工作实施方案》
营业税	年有效毛收入*税率	5%	15,000.00	23,550.00	
城建税	营业税*税率	7%	1,050.00	1,649.00	
教育费附加	营业税*税率	5%	750.00	1,178.00	
3. 纯收益(元)	年有效毛收入 一年运营费用		231,626.00	364,674.00	
4. 折现系数			0.7563	25.7262	
折现率			7.00%	7.00%	安全利率加风险调整值法
年租金增长率			-	5.00%	房屋销售价格增长率和租金增长率应该基本一致，由于义乌商贸城近几年房地产市场呈稳步小幅度增长态势，故参考近2年义乌市房地产增长率大致确定商铺为5.00%
收益年限(年)			0.75	34.00	
5. 分段评估价值(元)	纯收益×折现系数		175,200.00	9,381,700.00	
6. 评估价值(元)				9,557,000.00	
评估单价(元/m <sup>2</sup> )			40,733.00		

计算过程单项说明：

#### 1.1 建筑面积

待估房屋建筑物已取得的浙(2015)义乌市不动产权第0014069号不动产权证，房屋所有权人为浪莎内衣，建筑结构为钢混，建筑面积1,598.67平方米。其中1层商业用房部分建筑面积为234.624平方米，2-6层住宅部分建筑面积为1,166.87平方米，地下室部分面积197.18平方米。

#### 1.2 单位租金

根据委托方提供的租赁合同，建筑物底层(第1层)作为商铺用于出租，经收集租赁协议，租期剩余期0.75年，租赁期内租赁单价根据租赁合同约定为3.50元/m<sup>2</sup>·日(限制仅用于销售和陈列浪莎公司所有的产品)。结合调查取得的周边类似房屋的市场租金资料，结合评估对象自身物业状况，租约期外租金经市场调查确定

5. 50 元/m<sup>2</sup>·日比较符合正常市场租赁情况。

### 1.3 空置率

本次评估中根据实际出租情况，租约期内底层房屋出租，空置率约为 1.00%；租约期外，根据评估人员收集的市场案例情况，商铺空置率取 2.00%。

### 1.4 年潜在毛租金收入

年潜在毛租金收入=建筑面积×单位年租金×(1-空置率)

### 1.5 押金利息收入

收益期内按年毛租金收入的 20.00%作为押金，利率取一年期存款利率 1.50%。

### 1.6 年有效租金收入

年有效租金收入=年毛租金收入+押金利息收入

### 1.7 维修费

维修费是指为保持正常使用进行必要的修缮费用，一般情况下，该物业的经济寿命年限通常设定为 60 年，每年的折旧约为 1%-2%，结合企业维修费实际支出情况综合考虑，本次评估维修费率取重置价值的 1.00%。重置价值为房屋建筑物的目前建筑成本(土建、安装及装修等)，参考同类房屋建筑物的造价水平结合物业实际情况分析确定取 1,500.00 元/平方米。

### 1.8 管理费

参考同类房屋建筑物并结合物业实际情况分析，管理费按年有效租金收入 1.00%计算。

### 1.9 保险费

按照重置价值的 0.50%计算，重置价值取值同上。

### 1.10 税金

房产税 12.00%；营业税 5.00%；城建税 7.00%、教育费附加总计 5.00%，以营业税为计税依据。

土地使用税根据委估房屋所在区域《义乌市开展调整城镇土地使用税政策促进土地集约节约利用试点工作实施方案》确定，委估房屋所在区域土地使用税等级为一级，税率为 20.00 元/m<sup>2</sup>·年，根据浙(2015)义乌市不动产权第 0014069 号不动产权证，土地使用权面积 196.60 平方米，其中商铺部分分摊面积为 28.85 平方米。

### 1.11 运营成本

为上述 7~10 项之和

### 1.12 年净收益

年净收益=年有效租金收入-年运营成本

### 1.13 折现率 r

根据《资产评估准则—不动产》和《房地产估价规范》的相关规定，本次评估采用安全利率加风险调整值法计算折现率。

安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为折现率。安全利率选用评估基准日时的国债到期收益率；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、评估对象的用途及新旧程度等确定。

安全利率：利率是资金使用权的价格，一般包括纯粹利率、通货膨胀附加率和风险附加率。纯粹利率是指无通货膨胀、无风险情况下的平均利率；通货膨胀附加率是由于通货膨胀的存在，使得投资者的真实报酬下降，投资者为弥补通货膨胀造成的购买力损失而提高的期望报酬；风险附加率一般包含违约风险、流动性风险等。

取一年期存款利率作为无风险利率，为 1.50%。

风险调整值：查询 WIND 资讯并通过对资本市场、房地产市场的分析，待估类型的房地产的风险调整值为 4.00%~6.00%，由于待估对象所在区域为义乌商贸城，地段好，商圈发育较好，房屋建成时间较早，房屋目前状况良好，正常使用。评估人员认为其总体风险一般，因此本次评估确定 5.50%为风险调整值。

折现率=安全利率+风险调整值

$$=5.50\%+1.50\%$$

$$=7.00\%$$

由于租赁期较短，故租赁期内与租赁期外折现率均按照 7.00%计算。

### 1.14 收益期(年)n

本次评估对象的土地使用权用途为综合用地，性质为出让，商服部分土地使用权终止日期为 2050 年 9 月 20 日，即土地剩余使用年限为 34.75 年。建筑物建成于 2012 年 12 月，根据《资产评估常用数据与参数手册》结合委估房屋建筑物实际情况，确定其经济寿命年限为 60.00 年，截至评估基准日，剩余使用年限约为 56.92 年，即房屋剩余使用年限长于土地使用年限。

根据相关法规及准则，收益期应取土地使用权剩余年期和房屋剩余使用年限二者较短的年期作为收益期，故本次收益期取土地使用权剩余年期，即 34.75 年。

### 1.15 年租金增长率 s

根据委托方提供的租赁合同记载以及市场调查分析，成都市的房屋租赁，中长期租约合同中约定的年租金增长率为 3%~5%。

综合委估房屋所在义乌商贸城房地产租赁市场状况、房地产自身特点，以及目前实际租赁状况等因素，本次评估年租金增长率取 5.00%。

#### 1.16 折现系数

折现系数的计算公式为  $P = \frac{A}{r} \times (1 - \frac{1}{(1+r)^n})$ ，r、s、m、n 的取值见上文。

#### 1.17 评估总价

指根据年净收益结合折现系数评定的物业整体市场价值，详见收益法计算表。由于预测的收益年限到期后房屋的剩余价值受折现的影响，现值较小，予以忽略。

#### 1.18 评估单价

为建筑面积的单位价格，详见收益法计算表。

#### 1.19 评估结果

经上述评估计算，委估 1 层商业用房 234.62 平方米，收益法评估值为 9,557,000.00 元，评估单价为 40,733.00 元/平方米。

### 2、市场法—住宅部分

2.1 住宅部分单独采用市场法进行评估，本次评估选取 3 个附近区域的近期交易案例，评估过程如下：

一 因素条件比较表

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	诚信大道 605 号 房地产	福田一区	诚信二区	诚信二区
利用类型	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1166.87	108.00	108.80	138.00
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	待估	13,703.70	13,602.94	12,898.55
交易情况	正常	挂牌价格	挂牌价格	挂牌价格
交易时间	2015 年 12 月	2016 年 2 月	2016 年 2 月	2016 年 2 月
区域因素	自然环境	商贸城商圈北侧，自然环境一般	商贸城商圈西侧，自然环境一般	商贸城商圈西南侧，自然环境一般
	交通便捷程度	商贸城区域交通便捷，道路通达	商贸城区域交通便捷，道路通达	商贸城区域交通便捷，道路通达

建筑或小区布局	建筑布局良好，格局好	建筑布局良好，格局好	建筑布局良好，格局好	建筑布局良好，格局好
绿化率与室外公共活动空间	较好	相似	相似	相似
商业配套设施	义乌国际商贸城，商业配套齐备	义乌国际商贸城，商业配套齐备	义乌国际商贸城，商业配套齐备	义乌国际商贸城，商业配套齐备
教育医疗设施	一般	一般	一般	一般
成新	2012年建成	2009年	2012年建成	2012年建成
功能布局	一般	一般	一般	一般
楼层	地上6层，地下1层	地上4层，地下1层	地上5层，地下1层	地上4层，不含地下室
朝向	南北方向，面朝诚信大道	南北方向，东侧为义乌市稠州北路与商城大道交叉口部分	南北方向，面朝主干道义乌市福田路与诚信大道交叉口	南北方向，面朝主干道义乌市福田路与诚信大道交叉口
装修	简装修	中等装修	中等装修	简装修
物业管理	无	无	无	有
车位情况	临近商圈及写字楼均有停车位提供，道路两旁可停车	临近商圈及写字楼均有停车位提供，道路两旁可停车	临近商圈及写字楼均有停车位提供，道路两旁可停车	临近商圈及写字楼均有停车位提供，道路两旁可停车
建筑面积	较好，可分割	适宜	适宜	适宜
产权状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰

表二 因素条件指数表

项目	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
物业名称	诚信大道605号房地产	福田一区	诚信二区	诚信二区
利用类型	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积(m <sup>2</sup> )	1166.87	108.00	108.80	138.00
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	待估	13,703.70	13,602.94	12,898.55
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100

区域因素	自然环境	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	建筑或小区布局	100	100	100	100
	绿化率与室外公共活动空间	100	100	100	100
	商业配套设施	100	100	100	100
	教育医疗设施	100	100	100	100
个别因素	成新	100	98	100	100
	功能布局	100	100	100	100
	楼层	100	99	99	99
	朝向	100	100	100	100
	装修	100	102	102	100
	物业管理	100	100	100	102
	车位情况	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
产权状况	100	100	100	100	

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	福田一区	诚信二区	诚信二区
利用类型	住宅	住宅	住宅
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	108.00	108.80	138.00
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	13,703.70	13,602.94	12,898.55
交易情况	1.000	1.000	1.000
交易时间	1.000	1.000	1.000

区域因素	自然环境	1.000	1.000	1.000
	交通便捷程度	1.000	1.000	1.000
	建筑或小区布局	1.000	1.000	1.000
	绿化率与室外公共活动空间	1.000	1.000	1.000
	商业配套设施	1.000	1.000	1.000
	教育医疗设施	1.000	1.000	1.000
个别因素	成新	1.020	1.000	1.000
	功能布局	1.000	1.000	1.000
	楼层	1.000	1.000	1.000
	朝向	1.010	1.010	1.010
	装修	0.980	0.980	1.000
	物业管理	1.000	1.000	0.980
	车位情况	1.000	1.000	1.000
	建筑面积	1.000	1.000	1.000
产权状况	1.000	1.000	1.000	
因素修正合计		1.000	0.980	0.980
比准价格		13,841	13,467	12,770
评定单价(元/平方米)		13,359		
评定总价(元)		15,588,200		

## 2.2 评估结果

经上述评估计算，委估 2-6 层住宅部分建筑面积 1,166.87 平方米，市场法评估值为 15,588,200 元，评估单价为 13,359.00 元/平方米。

## 3、地下室部分

建筑物地下室面积 197.18 平方米，主要用于存放货物，经过评估人员现场了解，附近区域内仓库及仓储用地下室交易价格大致保持在 6,000.00 元/平方米左右，本次评估综合考虑按照 6,000.00 元/平方米进行计算。

地下室部分评估值=评估单价×建筑面积

$$=6,000.00 \times 197.18$$

$$=1,183,080.00 \text{ 元}$$

#### 4、诚信大道 605 号房地产房地合一评估结果

诚信大道 605 号房地产评估值=一层商铺部分评估值+2-6 层住宅部分评估值+地下室评估值

$$=9,557,000+15,588,200.00+1,183,080.00$$

$$=26,328,280.00 \text{ 元（已取整）}$$

#### （五）评估结论及分析

委估不动产房地合一评估结果见下表：

#### 固定资产、无形资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值	备注
	原值	净值		
固定资产—房屋建筑物	2,422,834.10	2,292,947.02	26,328,280.00	房地合一评估；已抵押
无形资产-土地使用权	33,421,588.20	29,147,548.78		
合计	35,844,422.30	31,440,495.80	26,328,280.00	

#### 九、评估假设

##### 1. 交易假设

假定待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

##### 2. 公开市场假设

2.1 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

2.2 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制条件下进行的；

2.3 待估资产可以在公开市场上自由转让；

2.4 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

##### 3. 持续使用假设

假设列入评估范围的可正常使用的资产在基准日时点可以按设计用途持续使用。

4. 委托方(产权持有单位)提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。
5. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

当出现与前述假设条件重大不一致的事项发生时,本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

在本报告揭示的假设前提下,评估对象在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估结果为:资产账面价值 14,429.69 万元,评估价值 11,481.65 万元,评估减值 2,948.05 万元,减值率 20.43%。

### 评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	11,285.64	8,848.82	-2,436.83	-21.59
非流动资产	3,144.05	2,632.83	-511.22	-16.26
其中:固定资产、无形资产	3,144.05	2,632.83	-511.22	-16.26
资产总计	14,429.69	11,481.65	-2,948.05	-20.43

## 十一、特别事项说明

1. 2016 年 1 月 25 日,浪莎内衣公司与交通银行义乌市分行签订抵押合同(合同编号:29920116030001 号),抵押日期为 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日,担保最高债权额 2506.00 万元,抵押物为纳入本次评估范围的位于义乌市诚信大道 605 号房屋建筑物及其占用的土地使用权。本次评估未考虑该抵押事项对评估结论的影响。

2. 账面价值为 1,434,936.30 元的原材料及包装物经核实已报废,报废原因为生产尾料、松紧带失去弹力、包装盒标志过时。由于报废原材料不具有可变现价值,本次评估对报废原材料评估为零。

提请报告使用者关注上述事项对评估结果和本次评估目的的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制：

（一）评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任；

（二）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（三）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 2 月 29 日。

（本页以下无正文）

浙江浪莎内衣有限公司以财务报告为目的涉及的部分资产评估报告·正文

(本页无正文, 为签字盖章页)

法定代表人:

注册资产评估师:



注册资产评估师:



天源资产评估有限公司



二〇一六年二月二十九日

## 附 件

(一) 委托方(产权持有单位)企业法人营业执照复印件

(二) 评估对象涉及的主要权属证明资料

(三) 委托方(产权持有单位)承诺函

(四) 评估机构资格证书

(五) 评估机构企业法人营业执照副本

(六) 签字注册资产评估师资格证书

## 附件一

### 一、委托方(产权持有单位)企业法人营业执照复印件

## 附件二

### 二、评估对象涉及的主要权属证明资料

## 附件三

### 三、委托方(产权持有单位)承诺函



## 附件四

### 四、评估机构资格证书

仅供天源 报字[2011]第 号报告书使用

机构名称	天源资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	钱幽燕
<b>资产评估范围：</b>  单项资产评估、资产组合评估、企业 价值评估、其他资产评估，以及相关咨 询业务	



# 资产评估 资格证书 (副本)

浙国资评[2000]26号

批准文号：

浙江省财政厅

批准机关：

33020139

证书编号：

二〇〇〇年一月十日

发证时间：

序列号：00011128

中华人民共和国财政部印制

务。

## 附件五

### 五、评估机构企业法人营业执照副本

# 企业法人营业执照

(副本)

330000000002829 (1/1)

注册号

名称 天源资产评估有限公司

住所 杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢1202室

法定代表人姓名 钱幽燕

注册资本 壹仟万元

实收资本 壹仟万元

公司类型 有限责任公司

经营范围 许可经营项目:资产评估(范围详见《资产评估资格证书》)。  
一般经营项目:无\*\*\*

仅供天源 报字[20]第 号报告书使用

成立日期 二〇〇〇年二月二十二日

营业期限 自二〇〇〇年二月二十二日至(长期)

N:0651124

## 须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本,正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变更,应当向公司登记机关申请变更登记,换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日,应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后,不得开展经营活动或进行经营活动。
8. 办理注销登记,应当向《企业法人营业执照》正本和副本,一并交回。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁损,应当在公司登记机关指定报纸上声明作废,申请补领。

## 年度检验情况

		每年6月30日前报送年检资料,不再另行通知。

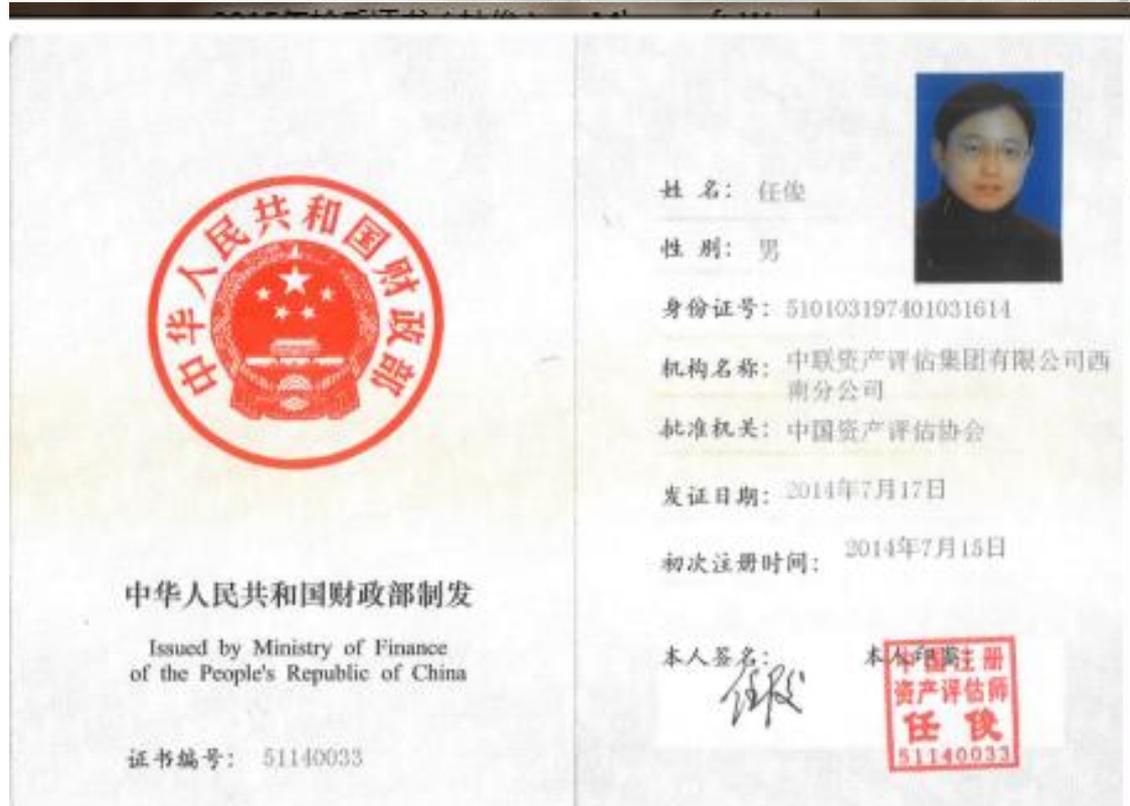
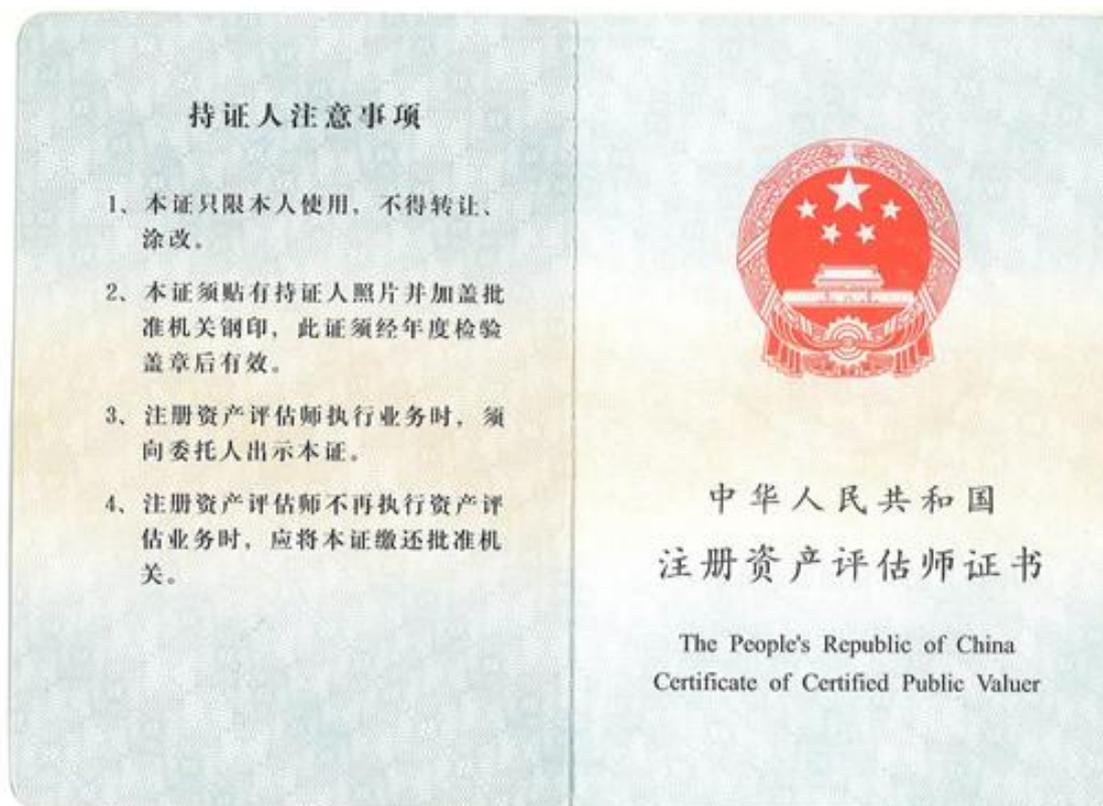


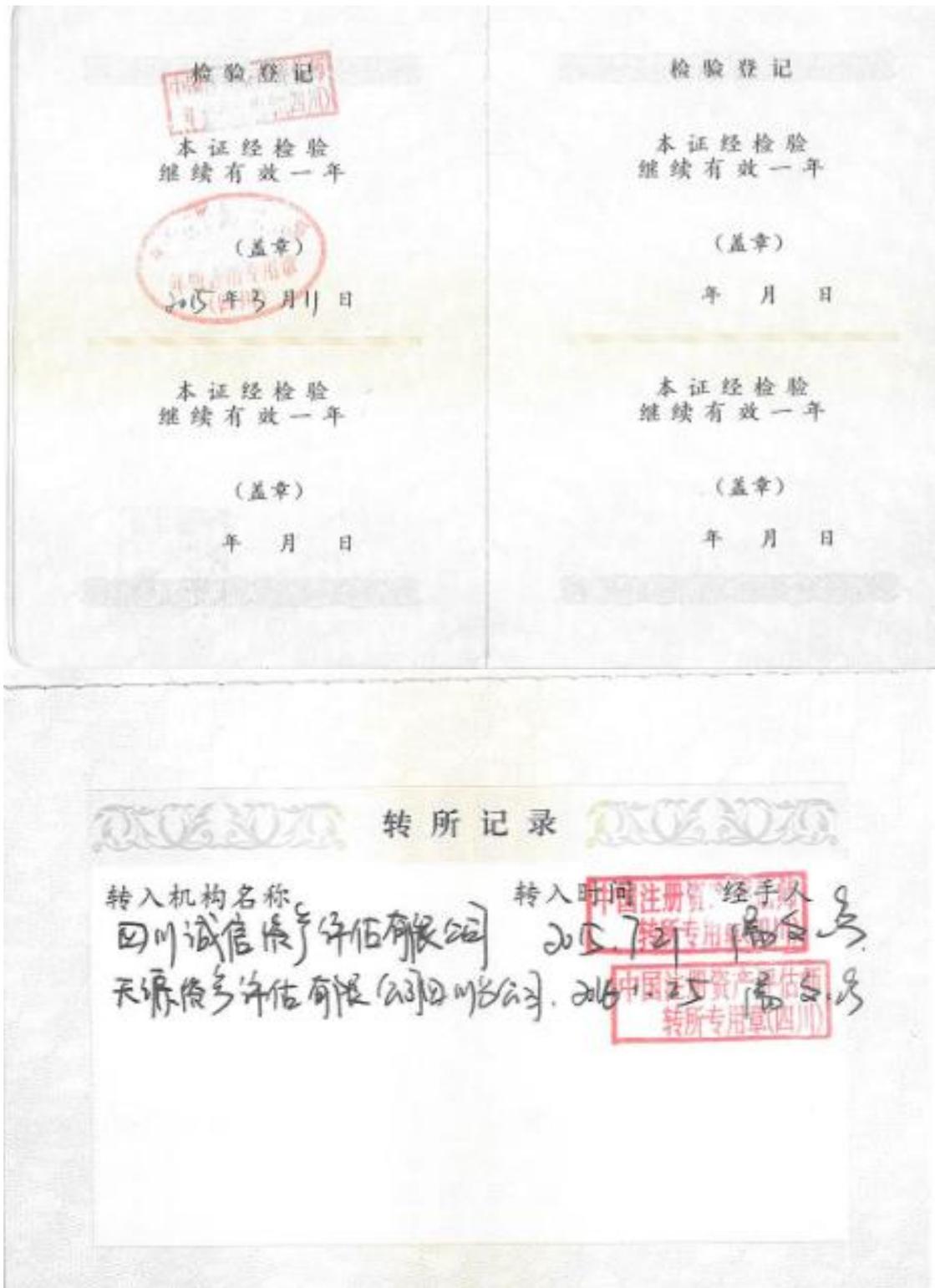
二〇一四

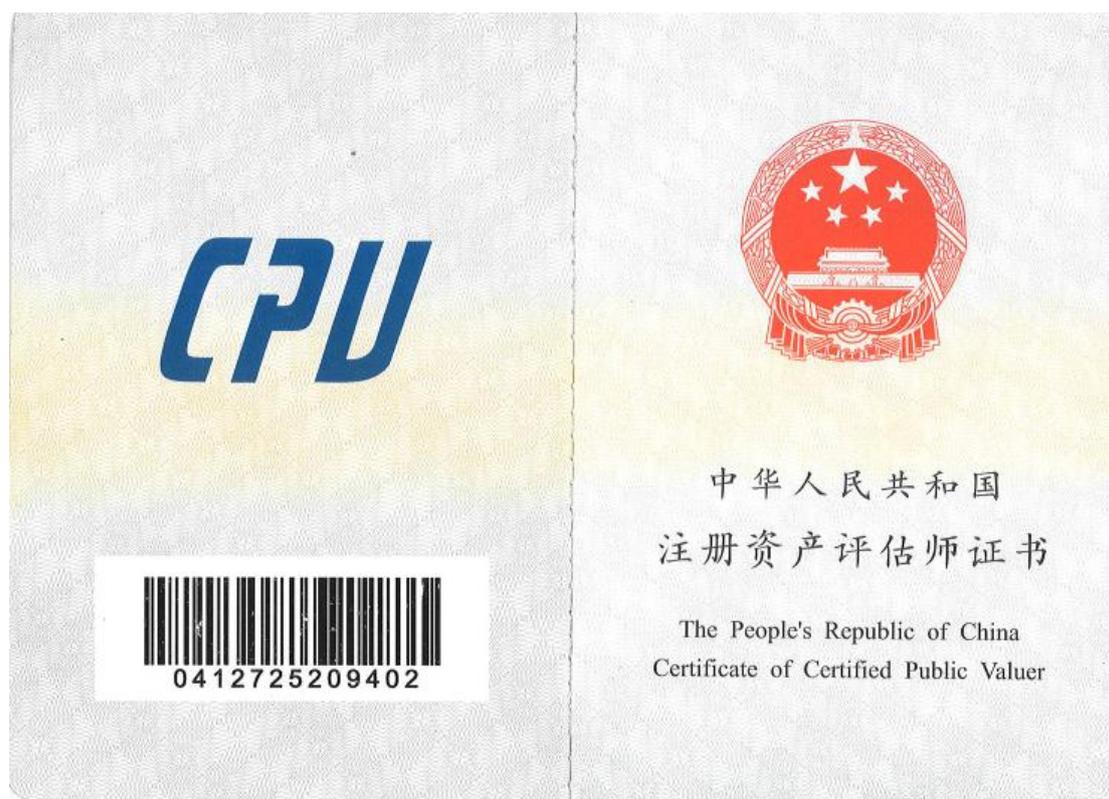
年三月二十七日

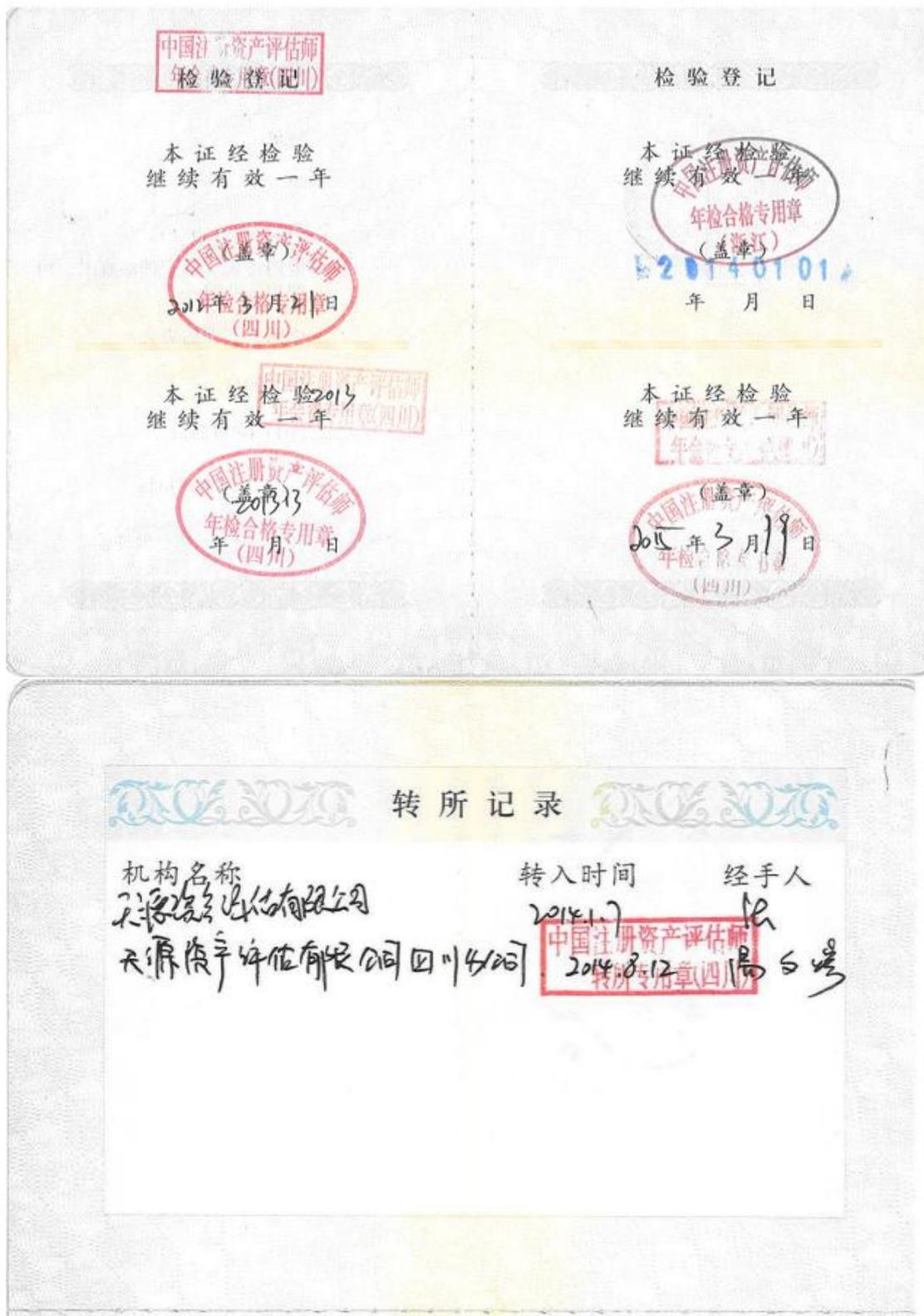
## 附件六

### 六、签字注册资产评估师资格证书









## 资产评估结果汇总表及评估明细表