

北京鹏达制衣有限公司拟股权转让  
所涉及的股东全部权益价值项目  
**资产评估报告书**  
评报字（2014）第 034 号

评估机构名称：北京经纬东元资产评估有限公司  
报告提交日期：二〇一四年六月十日

---

# 资产评估报告书

## 目 录

资产评估报告书 声明.....	1
资产评估报告书 摘要.....	2
资产评估报告书 正文.....	4
一、 委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	4
（一） 委托方及被评估单位.....	4
（二） 业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	6
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
（一） 评估对象.....	6
（二） 评估范围.....	6
四、 价值类型及其定义.....	8
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
（一） 行为依据.....	8
（二） 法律依据.....	9
（三） 准则依据.....	8
（四） 权属依据.....	10
（五） 取价依据.....	10
七、 评估方法.....	10
资产基础法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	12
（一） 明确评估业务基本事项.....	12
（二） 签订业务约定书.....	12
（三） 编制评估计划.....	12
（四） 现场调查.....	12
（五） 收集评估资料.....	12
（六） 评定估算.....	12
（七） 编制和提交评估报告.....	13
（八） 工作底稿归档.....	13
九、 评估假设.....	13
十、 评估结论.....	13
十一、 特别事项说明.....	14
十二、 评估报告使用限制说明.....	15
十三、 评估报告日.....	15

---

## 资产评估报告书附件目录

重要提示 关于《资产评估报告书附件》使用范围的声明

- 附件 1、被评估单位审计报告；
- 2、委托方及被评估单位法人营业执照；
  - 3、评估对象涉及的主要权属证明资料；
  - 4、委托方和相关当事方承诺函；
  - 5、签字注册资产评估师承诺函；
  - 6、资产评估机构资格证书；
  - 7、评估机构营业执照；
  - 8、签字注册资产评估师资格证书；

## 北京鹏达制衣有限公司拟股权转让 所涉及的股东全部权益价值项目 资产评估报告书 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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，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；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。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、评估报告使用者应当关注报告使用限制说明。

# 北京鹏达制衣有限公司拟股权转让 所涉及的股东全部权益价值项目 资产评估报告书 摘要

评报字（2014）第 034 号

北京经纬东元资产评估有限公司接受北京鹏达制衣有限公司的委托，注册资产评估师根据资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规的有关规定，按照公认的资产评估方法，对北京鹏达制衣有限公司拟实施股权转让行为（事宜）涉及的北京鹏达制衣有限公司的股东全部权益在 2014 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估工作，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：股权转让。

二、评估对象与评估范围：本次资产评估对象为北京鹏达制衣有限公司于评估基准日的股东全部权益价值；资产评估范围为股权转让之目的所涉及、经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所（大华审字【2014】190152 号）审计北京鹏达制衣有限公司资产负债表中列示的所有资产和相关负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2014 年 5 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期：

在保持现有用途持续经营前提下，截至评估基准日 2014 年 5 月 31 日，北京鹏达制衣有限公司纳入评估范围内的净资产账面值为 **-770.04** 万元；经评估，企业股东全部权益价值评估值为 **5,072.29** 万元，与净资产账面值相比评估增值 **5,842.33** 万元。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2014 年 5 月 31 日起至 2015 年 5 月 30 日。

七、对评估结论产生影响的特别事项

1、委托评估土地使用权（国有建设用地使用权出让合同编号：京昌地出【合】字（2014）第 002 号）面积为 27,826.11 平方米，2014 年 5 月取得了土地出让合同并缴纳出让金。至评估基准日，土地使用证正在办理之中。

2、列入评估范围的房屋所有权证正在办理之中。本次评估房屋建筑面积是根据北京鹏达制衣有限公司所提供的原始测量结果，经确认符合土地出让合同内的规划建筑面积要求，如与将来房地产管理部门核定的面积不符，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 北京鹏达制衣有限公司拟股权转让 所涉及的股东全部权益价值项目 资产评估报告书 正文

评报字（2014）第 034 号

北京鹏达制衣有限公司：

北京经纬东元资产评估有限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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京鹏达制衣有限公司拟实施股权转让行为（事宜）涉及的北京鹏达制衣有限公司的股东全部权益在 2014 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、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方及被评估单位

#### 1、注册情况

公司名称：北京鹏达制衣有限公司

法定住所：北京市昌平区阳坊镇东贯市村南

注册资本：人民币壹仟伍佰万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：郑和平

#### 2、经营范围

许可经营项目：无。

一般经营项目：设计、生产服装；销售自产产品。

#### 3、股权结构及变更情况

公司设立后的股权结构如下表所示

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	彭磊坚	900.00	60
2	北京服装进出口股份有限公司	450.00	30
2	北京安视讯通科技发展有限公司	150.00	10

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
	合计	1500.00	100

上述注册资本经北京曲信会计师事务所有限责任公司审验，并于 2006 年 10 月 15 日出具 (2006) 信验字第 010 号《验资报告》。

#### 4、公司简介

北京鹏达制衣有限公司成立于 1992 年，是一家集服装设计、生产、销售为一体的大型服装贸易生产企业。公司主要生产衬衫、西服、夹克、套裙、风衣、休闲服、裤子、睡衣、四季童装、棉服等梭织系列男女服装。公司拥有各种进口设备 2000 台(套)，年生产能力 850 万件套；年出口销售额 3.3 亿元。

自 1997 年以来，公司各项工作全面实现计算机化并严格按照 ISO9000 质量体系认证程序管理，公司引进了世界顶级的服装 CAD 系统；公司具有完善的设计、生产、科研、质量检测体系。公司服装产品种类齐全，设备先进，技艺精湛，达到了世界一流水平。产品远销美国、瑞典、法国、挪威、荷兰等 30 多个国家和地区。公司生产出口产品近十年，以质量好，信誉高，交期准名扬中外，赢得了客商的信赖和好评。

北京鹏达制衣有限公司座落于风景如画的北京昌平旅游区，占地约 50 亩，计 30000 平方米，建筑面积 15000 平方米。

#### 5、财务状况

企业前一年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目名称	2014-5-31	2013-12-31
流动资产	0.22	55.91
非流动资产	2,742.30	2,379.64
<b>资产总计</b>	<b>2,742.52</b>	<b>2,435.56</b>
流动负债	3,512.56	3,139.79
长期负债	-	
<b>负债合计</b>	<b>3,512.56</b>	<b>3,139.79</b>
<b>净资产</b>	<b>-770.04</b>	<b>-704.23</b>

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2014-5-31	2013-12-31
----	-----------	------------



主营业务收入	0.00	0.00
营业利润	-65.81	-170.58
利润总额	-65.81	-170.58
减：所得税	0.00	0.00
净利润	-65.81	-170.58

注：表中数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计，并出具了无保留意见的审计报告。

#### 6、委托方和被评估单位（或者产权持有单位）间的关系

本次评估的委托方与被评估单位（资产占有方）均为北京鹏达制衣有限公司。

#### （二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方外，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括北京鹏达制衣有限公司和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

北京鹏达制衣有限公司拟向得利斯集团有限公司转让其股权，需对该经济行为所涉及北京鹏达制衣有限公司的股东全部权益价值进行评估，本次资产评估目的是公允的反映北京鹏达制衣有限公司于评估基准日股东全部权益的市场价值，为股权转让行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计并出具大华审字【2014】190152号审计报告。

### （一）评估对象

本次评估对象为股权转让之目的所涉及的北京鹏达制衣有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

本次评估范围为股权转让之目的所涉及的经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所（大华审字【2014】190152号）审计的资产负债表中列示的所有资产和相关负债。截止评估基准日2014年5月31日，北京鹏达制衣有限公司纳入评估范围内净资产账面价值为-770.04万元。

评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产项目	账面价值
流动资产	2,217.05
非流动资产	2,742.30
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	1,424.78
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	1,292.62
开发支出	-
商誉	
长期待摊费用	24.91
递延所得税资产	
其他非流动资产	-
<b>资产总计</b>	<b>2,742.52</b>
流动负债	3,512.56
长期负债	-
<b>负债合计</b>	<b>3,512.56</b>
<b>净资产</b>	<b>-770.04</b>

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：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。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2014 年 5 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托方与评估机构协商确定的。

## 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）行为依据

1、资产评估业务约定书；

### （二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2006 年 10 月 27 日修订）；
- 2、《中华人民共和国会计法》中华人民共和国主席令（第二十四号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2005 年 8 月 28 日修订）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日）；
- 7、国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 8、《国有资产评估管理办法施行细则》原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文；
- 9、《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〉的通知》财政部财企[2004]20 号文；
- 10、《企业会计准则——基本准则》财政部令第 33 号；
- 11、《关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》财政部财会[2006]3 号；
- 12、中华人民共和国国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 13、当地政府及有关部门颁布的法律、法规、规章文件；
- 14、其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

- 3、《资产评估准则—评估报告》；
- 4、《资产评估准则—评估程序》；
- 5、《资产评估准则—业务约定书》；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》；
- 7、《资产评估准则—机器设备》；
- 8、《资产评估准则—不动产》；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、《资产评估准则—企业价值》；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》。

#### **(四) 权属依据**

- 1、营业执照、税务登记证；
- 2、土地使用权出让合同及土地出让金缴费发票；
- 3、主要设备的购置发票、合同及相关产权证明文件。

#### **(五) 取价依据**

- 1、资产占有方提供的房屋建筑物清查评估明细表和情况调查表；
- 2、资产占有方建筑施工总平面图；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 6、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》；
- 7、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
- 8、固定资产明细账、产权证明等；
- 9、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2003)；
- 10、《北京市建筑工程计价定额》(2013年)；
- 11、《北京市装饰装修工程计价定额》(2013年)；
- 12、《北京市安装工程计价定额》(2013年)；
- 13、《北京市建筑安装工程造价信息》(2013年11月)；
- 14、被评估单位提供的与建筑物相关的资料；
- 15、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 16、中国人民银行近期公布的评估基准日适用的贷款利率标准；
- 17、评估人员现场收集的其他资料；

18、评估人员现场勘察的详细记录和日常执业中收集到的资料；

## 七、评估方法

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择资产基础法进行评估。

本次评估仅采用资产基础法是基于委托方的委托，同时考虑到鹏达制衣截止评估基准日已经停产近两年并且没有任何经营。因此根据企业历史资料采用收益法进行评估无法得出市场公允价值。

目前，我国的市场经济尚不发达，类似企业的市场交易案例极少，且不公开，也无法采用市场法进行评估。

### 资产基础法

本次评估我们采用资产基础法对北京鹏达制衣有限公司的企业股东全部权益价值进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总并扣除公司应当承担的负债，得出企业全部权益价值的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下。

1、货币资金。对评估基准日银行存款的账面金额进行核实，在核实的基础上，以账面值或以账面金额扣除影响净资产的未达账项金额确定评估值。

#### 2、房屋建筑物

采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

重置全价=建安工程综合造价+工程建设前期及其它费用+资金成本

##### (1) 建安工程综合造价

由直接费、间接费、计划利润、税费几部分组成。根据委托方提供的资料和现场勘察资料，结合建筑物的实际状况，采用预决算调整法或者单方造价类比法确定建筑物的工程造价。

##### (2) 工程建设前期及其它费用

根据当地政府的有关规定，结合本项目的具体情况确定。

##### (3) 资金成本

根据施工工期定额确定该项目的合理工期，依据评估基准日的银行贷款利率，计算资金成本。假设在合理工期内资金均匀投入。

##### (4) 成新率的确定

房屋建筑物采用综合成新率的方法。

成新率=（理论成新率+勘察成新率）/2

其中：理论成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限

勘察成新率：勘察成新率按结构、装修、配套设施的使用功能及维护情况采用计分法确定。

### 3、机器设备

采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置全价×成新率

#### （1）重置全价的计算

电子设备重置全价=设备购置价+运杂费（需安装调试的设备考虑安装调试费）

#### （2）成新率的确定

对于 A、B 类机器设备，成新率采用综合成新率的计算方法；

对于 C 类设备，成新率以年限法计算；

#### （3）评估值计算

评估值=重置全价×成新率

### 4、土地使用权

本次估价我们选用市场法和成本逼近法综合确定。

#### I、市场法计算土地价值

市场法将估价对象土地与在估价时点近期有过交易的类似土地案例进行比较，对这些类似土地案例的已知价格作适当的修正，以此来估算估价对象土地的客观合理价格或价值。

计算公式：

比准价值=可比实例价格×交易期日修正×交易情况修正×交易方式×土地使用年限×土地用途×区域因素修正×个别因素修正

#### II、成本逼近法计算土地价值

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、利息等来确定土地价值的估价方法。公式：

待估土地价格=（土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+投资利润）×区域、个别因素修正系数×年期修正系数

然后对上述两种方法计算结果进行加权平均，得出最终的土地使用权的价值。

### 5、负债

主要包括其他应付款。评估师主要对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

与委托方就产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，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后，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

### （四）现场调查

1、指导委托方、产权持有者等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

### （五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有者等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理。

### （六）评定估算

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

### （七）编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，并对资产评估报告书进行内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托方提交资产评估报告书。

### （八）工作底稿归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

## 九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

- 1、公开市场假设、持续经营假设；
- 2、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；
- 3、国家现行的利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等无重大变化；
- 4、公司经营业务所涉及的政治、法律、法规、财政或经济状况将不会有重大的变动。
- 5、假设公司经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其责任，公司完全遵守所有的法律法规；
- 6、假设委托方、被评估企业等相关当事方提供的资料是真实的、合法的、完整的；
- 7、假设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。

## 十、评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用资产基础法形成的评估结论：

截至评估基准日 2014 年 5 月 31 日，鹏达制衣纳入评估范围的总资产账面价值为 2,742.52 万元，评估值 8,584.85 万元，增值 5,842.327 万元，增值率为 213.03%；负债账面价值为 3,512.56 万元，评估值 3,512.56 万元；净资产账面价值为 -770.04 万元，净资产的评估值为 5,072.29 万元，增值 5,842.33 万元。具体各



类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	0.22	0.22	-	-
非流动资产	2,742.30	8,584.63	5,842.33	213.04
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	1,424.78	2,752.99	1,328.21	93.22
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	1,292.62	5,806.73	4,514.11	349.22
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	24.91	24.91	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>2,742.52</b>	<b>8,584.85</b>	<b>5,842.33</b>	<b>213.03</b>
流动负债	3,512.56	3,512.56	-	-
长期负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>3,512.56</b>	<b>3,512.56</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>-770.04</b>	<b>5,072.29</b>	<b>5,842.33</b>	

（评估结论的详细情况见评估明细表）

## 十一、特别事项说明

1、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的

相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、委托评估土地使用权(国有建设用地使用权出让合同编号:京昌地出【合】字(2014)第002号)面积为27,826.11平方米,2014年5月取得了土地出让合同并缴纳出让金。至评估基准日,土地使用证正在办理之中。

4、列入评估范围的房屋所有权证正在办理之中。本次评估房屋建筑面积是根据北京鹏达制衣有限公司所提供的原始测量结果,符合土地出让合同内的规划建设面积要求,如与将来房地产管理部门核定的面积不符,应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。

本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、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。

4、评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日2014年5月31日起至2015年5月30日止。

在评估基准日后、有效期以内,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,委托方

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,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

5、本评估结论是依据上述评估假设得出的结论,如果评估假设条件发生重大变化而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。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为2014年6月10日。

评估机构法定代表人：曲元东

注册资产评估师：林祖福

注册资产评估师：崔全林

北京经纬东元资产评估有限公司  
中国 北京

二〇一四年六月十日

## 注册资产评估师承诺函

北京鹏达制衣有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施 股权转让 行为(事宜)所涉及的 北京鹏达制衣有限公司 的股东全部权益，以 2014 年 5 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：林祖福

注册资产评估师签章：崔全林

2014年6月10日