


# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131190002202300143
合同编号:	GL-2023184、GL-2023185
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	格律沪评报字(2023)第130号
报告名称:	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南昌市东湖区胜利路时代广场中段、上饶市信州区抗建路48号商业房地产市场价值资产评估报告
评估结论:	241,000,000.00元
评估报告日:	2023年12月28日
评估机构名称:	格律(上海)资产评估有限公司
签名人员:	徐佳丽 (资产评估师) 会员编号: 31190050 于达理 (资产评估师) 会员编号: 37180161
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年12月28日

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  
位于南昌市东湖区胜利路时代广场中段、上饶市信州区抗建路  
48号商业房地产市场价格

资产评估报告

格律沪评报字（2023）第130号

共一册第一册

格律（上海）资产评估有限公司

GeLv (Shanghai) AssetsAppraisalCo.,Ltd

2023年12月28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.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	16
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	19
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	19
资产评估报告附件.....	20

## 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对其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、负债清单由委托人、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专业人员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、资产评估专业人员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南昌市东湖区胜利路时代广场中段、上饶市信州区抗建路 48 号商业房地产市场价值

## 资产评估报告摘要

格律沪评报字（2023）第 130 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）接受贵公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对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南昌市东湖区胜利路时代广场中段、上饶市信州区抗建路 48 号的商业房地产在 2023 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**上海美特斯邦威服饰股份有限公司拟资产转让涉及其拥有的位于南昌市东湖区胜利路时代广场中段、上饶市信州区抗建路 48 号的商业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南昌市东湖区胜利路时代广场中段、上饶市信州区抗建路 48 号的商业房地产。

**评估基准日：**2023 年 11 月 30 日。

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**收益法、市场法

**评估结论：**经评估，以 2023 年 11 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，南昌市东湖区胜利路时代广场中段、上饶市信州区抗建路 48 号的商业房地产的评估结论为 24,100 万元，大写贰亿肆仟壹佰万元整（评估结果含增值税、不含交易相关税费）。

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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

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  
南昌市东湖区胜利路时代广场中段、上饶市信州区抗建路 48 号商业  
房地产市场价值  
资产评估报告正文

格律沪评报字（2023）第 130 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）接受贵公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对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南昌市东湖区胜利路时代广场中段、上饶市信州区抗建路 48 号的商业房地产在 2023 年 11 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

企业名称：上海美特斯邦威服饰股份有限公司

统一社会信用代码：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 251,250 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：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是同一单位。

## （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 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南昌市东湖区胜利路时代广场中段、上饶市信州区抗建路 48 号的商业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。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象是上海美特斯邦威服饰股份有限公司部分资产价值，评估范围是上海美特斯邦威服饰股份有限公司拥有的位于南昌市东湖区胜利路时代广场中段、上饶市信州区抗建路 48 号的商业房地产。

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

#### A、南昌市东湖区胜利路时代广场中段商业房地产

##### 1、委估资产权属情况

##### 1) 土地使用权状况

根据委托人提供的本次评估对象的《国有土地使用证》，具体登记情况记载如下：

序号	权证编号	座落	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积（m <sup>2</sup> ）	其中分摊面积（m <sup>2</sup> ）
1	洪土国用登东 2008 第 611 号	东湖区胜利路时代广场中段 111 室（第 1 层）	商业，金融业用地	出让	2044 年 5 月	3277.63	249.57
2	洪土国用登东 2008 第 612 号	东湖区胜利路时代广场中段 201 室（第 2 层）	商业，金融业用地	出让	2044 年 5 月	3277.63	442.93
3	洪土国用登东 2008 第 613 号	东湖区胜利路时代广场中段 301 室（第 3 层）	商业，金融业用地	出让	2044 年 5 月	3277.63	449.43
4	洪土国用登东 2008 第 614 号	东湖区胜利路时代广场中段 401 室（第 4 层）	商业，金融业用地	出让	2044 年 5 月	3277.63	449.43



## 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：

序号	权证编号	坐落	总层数	规划用途	建筑面积(平方米)	登记时间
1	洪房权证东湖区字第1000189661号	东湖区胜利路时代广场中段111室(第1层)	19	非住宅	1852.24	2008/11/19
2	洪房权证东湖区字第1000189662号	东湖区胜利路时代广场中段201室(第2层)	19	非住宅	3287.29	2008/11/19
3	洪房权证东湖区字第1000189658号	东湖区胜利路时代广场中段301室(第3层)	19	非住宅	3335.51	2008/11/19
4	洪房权证东湖区字第1000189659号	东湖区胜利路时代广场中段401室(第4层)	19	非住宅	3335.51	2008/11/19

上述房屋所有权人均为上海美特斯邦威服饰股份有限公司。

## 2、委估资产抵押情况

根据委托人提供的《南昌市不动产登记信息查询结果》，截至评估基准日不动产抵押登记信息，如下：

序号	不动产权证号	土地证号	不动产登记证明号	抵押金额	权利起始时间	权利结束时间	抵押权人	登记时间
1	洪房权证东湖区字第1000189661号	洪土国用登东2008第611号	赣(2022)南昌市不动产证明第0047120号	135000000元	2022/9/28	2025/9/27	中国民生银行股份有限公司上海分行	2022/9/30
2	洪房权证东湖区字第1000189662号	洪土国用登东2008第612号	赣(2022)南昌市不动产证明第0047124号	135000000元	2022/9/28	2025/9/27	中国民生银行股份有限公司上海分行	2022/9/30
3	洪房权证东湖区字第1000189658号	洪土国用登东2008第613号	赣(2022)南昌市不动产证明第0047119号	135000000元	2022/9/28	2025/9/27	中国民生银行股份有限公司上海分行	2022/9/30
4	洪房权证东湖区字第1000189659号	洪土国用登东2008第614号	赣(2022)南昌市不动产证明第0047126号	135000000元	2022/9/28	2025/9/27	中国民生银行股份有限公司上海分行	2022/9/30

上述《南昌市不动产登记信息查询结果》上记载的信息与委托人提供的《最高额抵押合同》，合同编号：公高抵字第02492022202400号，涉及的抵押权人、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补充协议（合同编号：20230000002305），委估房屋由产权持有人上海美特斯邦威服饰股份有限公司租赁给其控股子公司南昌美特斯邦威服饰有限公司，具体情况如下：

出租方	承租方	租赁位置	租赁期限
上海美特斯邦威服饰股份有限公司	南昌美特斯邦威服饰有限公司	江西省南昌市东湖区胜利路78号	2021/1/1-2023/12/31

根据委托人提供的房屋租赁合同(合同编号: 20230000001925), 委估房屋(局部)由南昌美特斯邦威服饰有限公司租赁给章凡, 具体情况如下:

出租方	承租方	租赁位置	租赁期限	租赁面积 (m <sup>2</sup> )
南昌美特斯邦威服饰有限公司	章凡	南昌市东湖区胜利路时代广场中段 111 室	2023/9/30-2023/12/29	200

#### 4、委估资产实物状况

评估对象共 4 层, 总建筑面积为 11,810.55 m<sup>2</sup>, 评估对象的建筑结构为框架。建筑物首层层高约为 4.2 米。临街外墙以玻璃幕墙为主, 局部为网格装饰。建筑物内部安装有背景音响系统, 中央空调系统、消防系统等, 建筑物内配置 6 组自动扶梯, 截至评估基准日, 自动扶梯可以使用, 但尚未进行年检。

#### B、上饶市信州区抗建路 48 号商业房地产

##### 1、委估资产权属情况

根据委托人暨产权持有人提供的《不动产权证书》(赣(2016)上饶市不动产权第 0008196 号、赣(2016)上饶市不动产权第 0008197 号、赣(2016)上饶市不动产权第 0008220 号)等权属证明材料的有关内容, 房屋建筑物的权利人为上海美特斯邦威服饰股份有限公司, 具体内容详见下表:

##### ①《赣(2016)上饶市不动产权第 0008196 号》

	评估对象
权证编号	赣(2016)上饶市不动产权第 0008196 号
权利人	上海美特斯邦威服饰股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上饶市信州区抗建路 48 号 2-1, 附 3 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其他
用途	商服用地/其他
面积	共有宗地面积: 667 平方米 房屋建筑面积: 371.86 平方米
使用期限	2033 年 06 月 24 日止

权利其他状况	<p>房屋结构：钢筋混凝土结构</p> <p>专有建筑面积：371.86 平方米</p> <p>房屋总层数：16 层</p> <p>所在层数：1~2 层</p> <p>房屋类型：其他</p> <p>原房产证号：231995</p> <p>变化内容：由抗建中路48号2-1 附3号变更成抗建路48号2-1 附3号</p>
--------	---

② 《赣（2016）上饶市不动产权第0008220号》

	评估对象
权证编号	赣（2016）上饶市不动产权第0008220号
权利人	上海美特斯邦威服饰股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上饶市信州区抗建路48号2-2，附4号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其他
用途	商服用地/其他
面积	<p>共有宗地面积：667 平方米</p> <p>房屋建筑面积：615.70 平方米</p>
使用期限	2033 年 06 月 24 日止
权利其他状况	<p>房屋结构：钢筋混凝土结构</p> <p>专有建筑面积：615.70 平方米</p> <p>房屋总层数：16 层</p> <p>所在层数：1~2 层</p> <p>房屋类型：其他</p> <p>原房产证号：231996</p> <p>变化内容：由抗建中路48号2-2 附4号变更成抗建路48号2-2 附4号</p>

③ 《赣（2016）上饶市不动产权第 0008197 号》

	评估对象
权证编号	赣（2016）上饶市不动产权第 0008197 号
权利人	上海美特斯邦威服饰股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上饶市信州区抗建路 48 号 3-1, 4-1
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其他
用途	商服用地/其他
面积	共有宗地面积：667 平方米 房屋建筑面积：1599.68 平方米
使用期限	2033 年 06 月 24 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1599.68 平方米 房屋总层数：16 层 所在层数：3~4 层 房屋类型：其他 原房产证号：231994 变化内容：由抗建中路 48 号 3-1 4-1 变更成抗建路 48 号 3-1 4-1

2、委估资产抵押情况

根据委托人暨产权持有人提供的《上饶市不动产权属登记信息查询结果单》，截至评估基准日不动产抵押登记信息，如下：

抵押证明号	金额（万元）	起始时间	结束时间	抵押权人	抵押人
赣（2021）上饶市不动产权证明第 0000452 号	7125.9	2021/1/11	2026/1/11	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

上述《上饶市不动产权属登记信息查询结果单》上记载的信息与委托人提供的《最高额借款合同》、《最高额抵押合同》，合同号为(332065)浙商银高抵字(2021)第 00001 号，涉及的抵押权人、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	承租人	租赁位置	租赁面积	租赁期限	约定经营品牌
上海美特斯邦威服饰股份有限公司	周常晶	江西省上饶市信州区抗建中路48号2-1, 附3号、江西省上饶市信州区抗建中路48号2-2, 附4号	116.5	2023/11/15-2025/11/14	周六福珠宝
上海美特斯邦威服饰股份有限公司	郑经起	江西省上饶市信州区抗建中路48号2-1附3号、48号2-2附4号、48号3-1、4-1	983	2021/1/15-2024/1/14	美特斯邦威

#### 4、委估资产实物状况

##### (1) 位置

本次委估资产坐落于江西省上饶市信州区抗建路48号2-1附3号、48号2-2附4号、48号3-1, 4-1, 处于上饶市抗建路步行街前端。

##### (2) 交通

评估对象位于上饶市抗建路步行街前端, 所处地区道路网密度、道路等级均较好, 附近1公里内有交通1路、2路、4路、7路等公交线路。区域交通无特别的交通管制情况, 交通较便捷。

##### (3) 人文环境

评估对象位于上饶市抗建路步行街, 上饶市抗建路步行街是上饶人熟知的一条老街, 它的意义有三条: 以抗战建国纪念为命名内涵, 以城区东市、西市街道分界线为标志, 以购物休闲商业步行街为名片, 狭义的抗建路指的步行街, 北起人民广场南端, 南至信江步行桥, 全长516米, 宽20米, 街区面积1.1万平米, 上饶丰溪水街的城市名片, 但要说到开发最早、最具影响的购物休闲一条街, 抗建路步行街当之无愧是上饶最靓丽的名片, 上饶人称其为“上饶第一街”。

##### (4) 商业聚集度

评估对象位于上饶市抗建路步行街上, 周边有永盛购物广场、市中心广场、亿升广场等, 商业聚集程度较高。

##### (5) 土地实物状况

评估对象位于江西省上饶市信州区抗建路48号2-1附3号、48号2-2附4号、48号3-1, 4-1, 所在街区形状较规则, 地势平坦。使用权类型: 出让, 地类(用途)

为商服用地/其他，共用宗地面积 667 m<sup>2</sup>，土地终止日期为 2033 年 6 月 24 日。

#### （6）建筑物实物状况

评估对象坐落于江西省上饶市信州区抗建路 48 号 2-1 附 3 号、48 号 2-2 附 4 号、48 号 3-1，4-1，建筑物为地上 4 层，总建筑面积为 2,587.24 m<sup>2</sup>，原房屋所有权证证载用途为非住宅。评估对象的建筑结构为钢筋混凝土结构，建筑物沿街外墙为灰色亚克力面板装饰，维护保养较好。

##### ①经营品牌：美特斯邦威

产权持有人将该建筑物 1-4 楼部分面积出租给承租人郑经起，由其经营美特斯邦威品牌。1-3 楼承租人作为服饰经营，首层层高约为 4.78 米，地面为白色瓷砖，顶棚为白色石膏吊顶，内部上下楼梯为黄色瓷砖，钢化玻璃护栏；4 楼为承租人办公及仓储区域，内部上下楼梯为褐色瓷砖，墙壁为白色涂料，墙体开裂较为严重。

##### ②经营品牌：周六福珠宝

产权持有人将该建筑物 1 楼部分面积出租给周常晶，由其经营周六福珠宝品牌。该出租部分为钢化玻璃大门及橱窗，内部由经营方自行装修使用。

## 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 11 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

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、《中华人民共和国企业所得税法》(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第二次修正);

6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过修订);

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过修订);

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第 691 号);

9、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);

10、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);

11、《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);

12、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019 年 3 月 2 日国务院令 第 709 号第四次修订);

13、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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第三次修正);

14、《中华人民共和国土地管理法》(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通过);

15、其他与资产评估相关的法律、法规等。

## (二) 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）权属依据

- 1、土地证、房屋所有权证、不动产权证书；
- 2、其他权属证明文件。

#### （四）取价依据

- 1、市场询价资料；
- 2、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。

依据《资产评估执业准则——不动产》，不动产评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法及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，对评估方法的适用性分析如下：

评估对象规划用途为商业，所处区域房地产交易市场发育亦较成熟且存在可比的类似房地产成交案例，故可以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，因此适宜选用收益法。评估对象为商业房地产，不适宜采用成本评估。

### （三）具体评估方法介绍

#### （1）收益法



收益法是预计评估对象未来的正常收益，选择适当的资本化率将其折现到评估对象时点后累加，以此估算评估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，依据评估对象实际情况，综合确定评估对象客观租金，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，得到评估对象的评估值。

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

## （2）市场法

市场法是将评估对象与在评估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=权益状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有人准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、抽查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

### （四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设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，彼此都有获取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。

3、持续使用假设：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方式、规模、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）特定假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准

及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

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；

4、假设委托人暨产权持有人完全遵守所有有关的法律法规；

5、委托人暨产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、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。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经评估，以 2023 年 11 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，南昌市东湖区胜利路时代广场中段、上饶市信州区抗建路 48 号的商业房地产的评估结论为 24,100 万元，大写贰亿肆仟壹佰万元整（评估结果含增值税、不含交易相关税费）。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

### （一）权属资料不完整或者存在瑕疵事项

未发现权属资料不完整或者存在瑕疵事项。

### （二）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。

### （三）抵押担保/质押事项

根据委托人提供的《南昌市不动产登记信息查询结果》，截至评估基准日不动产抵押登记信息如下：

序号	不动产权证号	土地证号	不动产登记证明号	抵押金额	权利起始时间	权利结束时间	抵押权人	登记时间
1	洪房权证东湖区字第 1000189661 号	洪土国用登东 2008 第 611 号	赣（2022）南昌市不动产证明第 0047120 号	135000000 元	2022/9/28	2025/9/27	中国民生银行股份有限公司上海分行	2022/9/30
2	洪房权证东湖区字第 1000189662 号	洪土国用登东 2008 第 612 号	赣（2022）南昌市不动产证明第 0047124 号	135000000 元	2022/9/28	2025/9/27	中国民生银行股份有限公司上海分行	2022/9/30

序号	不动产权证号	土地证号	不动产登记证明号	抵押金额	权利起始时间	权利结束时间	抵押权人	登记时间
3	洪房权证东湖区字第 1000189658 号	洪土国用登东 2008 第 613 号	赣(2022)南昌市不动 产证明第 0047119 号	135000000 元	2022/9/28	2025/9/27	中国民生银行股份 有限公司上海 分行	2022/9/30
4	洪房权证东湖区字第 1000189659 号	洪土国用登东 2008 第 614 号	赣(2022)南昌市不动 产证明第 0047126 号	135000000 元	2022/9/28	2025/9/27	中国民生银行股份 有限公司上海 分行	2022/9/30

上述《南昌市不动产登记信息查询结果》上记载的信息与委托人提供的《最高额抵押合同》，合同编号：公高抵字第 02492022202400 号，涉及的抵押权人、抵押金额相一致。

根据委托人暨产权持有人提供的《上饶市不动产权属登记信息查询结果单》，截至评估基准日不动产抵押登记信息，如下：

不动产登记证明号	金额（万元）	起始时间	结束时间	抵押权人	抵押人
赣(2021)上饶市 不动产证明第 0000452 号	7125.9	2021/1/11	2026/1/11	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

上述《上饶市不动产权属登记信息查询结果单》上记载的信息与委托人提供的《最高额借款合同》、《最高额抵押合同》，合同号为(332065)浙商银高抵字(2021)第 00001 号，涉及的抵押权人、抵押金额相一致。

#### （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报告情况

本次评估未利用专家工作及报告。

#### （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他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。

4、本评估报告是在委托人暨产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

5、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税费。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。

6、本次评估以产证登记的建筑用途和建筑面积为准，未考虑实际用途和面积对评估结论的影响。

7、在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）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）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，资产评估结论形成日期为 2023 年 12 月 28 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：

徐佳丽

正式执业会员  
资产评估师

徐佳丽  
31190050

资产评估师：

于达理

正式执业会员  
资产评估师

于达理  
37180161

格律（上海）资产评估有限公司



2023 年 12 月 28 日