

资产评估报告书目录

资产评估报告书声明	i
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二 委托方（资产占有方）基本情况	4
三 评估目的	4
四 价值类型及其定义	5
五 评估对象和评估范围	5
六 评估基准日	5
七 评估假设	5
八 评估依据	6
九 评估方法	7
十 评估程序实施过程和情况	7
十一 评估结论	9
十二 特别事项说明	10
十三 评估报告的使用限制说明	10
十四 评估报告提出日期	11
资产评估报告书附件	12
一 土地使用权清查评估明细表	13
二 委托方（产权持有者）营业执照	14
三 产权证明文件复印件	15
四 委托方承诺函	16
五 资产评估机构资格证书复印件	18
六 资产评估机构企业法人营业执照复印件	19
七 参加本项目评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件	20
八 待估土地使用权现状照片	22
九 资产评估业务约定书复印件	23

浪莎针织有限公司部分资产转让资产评估项目

资产评估报告书声明

浙东评估 [2008]151号

- 1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的；
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见；
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限；
- 5、注册资产评估师及其所在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活专家工作成果。
- 6、注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察；
- 7、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；
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；
- 9、委托方及被评估单位提供给评估机构及评估人员的与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及被评估单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及被评估单位负责，本公司不承担相关的法律责任；
- 10、被评估单位存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；
- 11、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；
- 12、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

浙江东方资产评估有限公司

2008年 11月 12日

浪莎针织有限公司部分资产转让资产评估项目

资产评估报告书摘要

浙东评估 [2008]151号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

浙江东方资产评估有限公司接受浪莎针织有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，以浪莎针织有限公司提供的有关资料为基础，对浪莎针织有限公司拟转让的单项资产进行了评估。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，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。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方：浪莎针织有限公司

二、报告使用者：为委托方浪莎针织有限公司及法律法规规定的行政管理单位

三、评估基准日：2008年 10月 31日

四、评估目的：部分资产转让

五、评估对象和评估范围：

为浪莎针织有限公司拟转让的单项资产，具体对象为位于义乌经济开发区三期杨村路 208号宗地中西南角的部分土地，面积 36,451.90平方米。资产帐面原值 3,874,260.90元，净值 3,518,803.64元。

六、价值类型及其定义：

本评估项目采用的资产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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

七、评估方法

本公司评估人员对委托评估的资产实施了实地察看与核对，并进行了必要的市场调查，履行了必要的评估程序，采用基准地价系数修正法和成本逼近法对委托评估的土地资产进行了评估。

八、评估结论

浪莎针织有限公司委托评估资产的评估值为 21,980,500元（人民币贰仟壹佰玖拾捌万零伍佰

元整), 与调整后账面值 3,518,803.64元相比, 评估增值 18,461,696.36元, 增值率为 524.68%

本评估结果不应当被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

九、 评估报告日

本评估报告日为：2008年 11月 12日

(本页以下无正文)

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

浙江东方资产评估有限公司

2008年 11月 12日

浪莎针织有限公司部分资产转让资产评估项目

资产评估报告书

浙东评估 [2008]151号

浙江东方资产评估有限公司接受浪莎针织有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，以浪莎针织有限公司提供的有关资料为基础，对浪莎针织有限公司拟转让的单项资产进行了评估。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，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。现将资产评估情况报告如下

一 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

委托方及产权持有者：浪莎针织有限公司

其他评估报告使用者：除委托方外的国家行政管理部门，国家法律、法规明确的其他使用者

二 委托方（资产占有方）基本情况

1. 名称：浪莎针织有限公司 (以下简称：浪莎针织)
2. 注册地：浙江省义乌市经发大道 308号
3. 法定代表人：翁荣金
4. 注册资本：1460万美元
5. 成立日期：1995年 6月 23日
6. 经济性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）
7. 营业执照注册号：330700400001586
8. 发照机关：金华市工商行政管理局
9. 经营范围：针织内衣、服装领带及袜子、医用卫生材料及敷料、棉织品、针织面料的生产与销售。
10. 企业概况：浪莎针织有限公司（原名为义乌浪莎袜业有限公司）成立于 1995年 6月，由义乌市宏光针织有限公司和香港童黎国际贸易有限公司共同出资组建，原注册资金 200万美元，经过多次股权转让及增资后，现注册资金为 1460万美元，其中：义乌市宏光针织有限公司出资 744.60万美元，占注册资本比例 51%；香港浪莎国际贸易有限公司出资 715.4万元，占注册资本比例 49%

三 评估目的

本次评估目的为部分资产转让。

浪莎针织有限公司拟转让部分土地资产，需聘请评估机构对拟转让的土地资产进行评估，以提供该部分资产截止评估基准日的市场价值，从而为上述行为提供价值参考依据。

四 价值类型及其定义

本评估项目采用的资产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压制的情况下，对评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五 评估对象和评估范围

（一）评估对象概况

评估对象为位于义乌经济开发区三期杨村路 208 号（土地使用权证编号为义乌国用（2004）第 1-9141 号）宗地中西南角的部分土地资产，面积 36,451.90 平方米，为国有出让工业土地，土地使用期限至 2052 年 12 月 11 日。该宗土地东、北邻浪莎针织有限公司，南邻杨村路，西邻南环路，宗地形状较规则、地势平坦、地基承载力一般；该宗土地开发程度为五通一平，城市基础设施齐备。宗地所处内部基础设施基本完备，供电从开发区的电网引入，进水从开发区自来水管网中接入，排水接入城市下水管道，通讯条件具备。

（二）评估对象权利状况

待估土地土地使用权证号为义乌国用（2004）第 1-9141 号，登记土地使用权人为浪莎针织有限公司，该宗土地总面积为 258,097.00 平方米，列入本次评估范围的土地为其中的西南角部分，经浙江省浙中地质勘察院测绘后的土地面积为 36,451.90 平方米，但土地使用权证分割手续尚在办理。该宗土地已整体抵押给中国工商银行股份有限公司义乌支行，抵押期限至 2009 年 7 月 25 日。

3 土地利用状况

待估宗地上有尚未竣工验收的综合楼 1 幢，建筑面积 6,245.08 平方米，占地面积 1,461 平方米，剩余土地尚未开工建设。

六 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2008 年 10 月 31 日。

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，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为 2008 年 10 月 31 日。

七 评估假设

根据委估资产的情况，在本次评估中采用了如下的前提、基本假设：

（一）前提：

浪莎针织有限公司部分资产转让资产评估项目 资产评估报告书 正文

- 1 本次评估以委估单项资产的产权主体变动为前提；
- 2 本次评估以公开市场交易为假设前提；
- 3 本次评估以被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的使用及维护状况为前提；
- 4 本次评估以委托方提供的有关产权证明文件和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提；
- 5 本次评估的土地价值为被估宗地在 2008年 10月 31日，宗地性质工业出让，宗地开发程度为红线外 五通（即通路、供水、排水、通电、通讯），红线内 五通一平 条件下的土地使用权价格。

（二）基本假设：

- 1 被评估资产所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- 2 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下 根据公开市场原则确定的评估基准日的客观合理价值；所以，假设评估对象可以在公开市场上转让，交易达成前有一段合理的洽谈议价时间，且在此期间评估对象的价值将保持稳定。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

八 评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、准则依据、产权依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

2008年 10月 23日浪莎针织有限公司董事会决议。

（二）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 《城镇土地估价规程》；
- 4 《资产评估准则 - 评估报告》；
- 5 《资产评估准则 - 评估程序》；
- 6 《资产评估准则 - 业务约定书》；
- 7 《资产评估准则 - 不动产》；

8 《资产评估准则 - 工作底稿》。

(三) 产权依据

- 1 浪莎针织有限公司《企业法人营业执照》；
- 2 《土地使用权证》及其他产权证明文件。

(四) 取价依据

- 1 义乌市人民政府义政发〔2005〕50号《关于公布义乌市基准地价的通知》；
- 2 义乌市人民政府义政〔2003〕76号《义乌市征用土地地区片综合价暂行规定》；
- 3 浙江省人民政府浙政发〔2008〕38号《关于做好耕地占用税征管工作的通知》；
- 4 浙江省人民政府浙政发〔2008〕39号《关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知》；
- 5 浙江省物价局浙价房〔1995〕384号文件《浙江省征地管理费暂行办法》；
- 6 评估专业人员对资产核实、勘测、检测、分析等搜集的佐证资料及市场调查资料。

(五) 其它参考资料

- 1 资产占有单位提供的资产清查申报明细表；
- 2 评估人员取得的现场勘察及其他有关资料；
- 3 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

九 评估方法

根据《资产评估准则—不动产评估准则》及《城镇土地估价规程》的规定，通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。待估宗地系工业用地，易于获取土地取得费、土地开发费等资料，因而选用成本逼近法进行评估；待估宗地所在地为义乌市基准地价覆盖区，故可选用基准地价系数修正法进行评估；而收益法、剩余法不适用于工业用地的评估；因宗地所处区域近期交易案例较少，故市场法也不适于本宗地的评估。

根据以上分析，确定分别采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估，经综合分析后，最终确定待估宗地地价。

十 评估程序实施过程 and 情况

本公司接受委托后，选派评估工作人员，于2008年10月25日开始评估前期准备工作，于11月1日正式进驻现场开始评估工作，2008年11月12日出具评估报告书。整个评估过程包括接受委托及评估准备、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告，具体过程如下：

(一) 接受委托

1 2008年10月，浪莎针织有限公司正式确定浙江东方资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日及资产状况和对资产评估时间的计划要求。

2 根据了解到的初步情况，制定评估方案。

- (1) 提出初步评估计划时间安排；
- (2) 确定评估项目负责人和评估人员；
- (3) 制定要求提供的资产评估申报明细表和资产评估资料清单；
- (4) 确定主要资产评估方法。

3 在意见一致的基础上签署资产评估业务委托协议。

(二) 现场调查及资料收集与分析

1 2008年 11月 1日评估人员指导企业相关人员进行资产清理和收集准备相关评估资料。

- (1) 评估人员辅导相关人员填写资产评估申报明细表和收集资产评估资料清单所列的资料；
- (2) 企业相关人员对评估范围的资产按资产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的产权证明、使用状况等相关评估资料。

2 2008年 11月 1日评估人员现场检查核实资产与验证相关评估资料。

- (1) 听取企业有关人员介绍被评估资产的历史和现状；
- (2) 现场检查核实资产与验证相关评估资料，抽查核实委托评估资产，对评估范围内的资产进行了现场勘察、资产清查和鉴定。

(三) 评定估算

2008年 11月 2日至 2008年 11月 4日，评估人员对从现场调查收集的资料进行分析，开展市场调研、询价工作，根据本次评估目的选择相适应的评估方法和计算公式，评定估算该项资产的评估价值。

A 成本逼近法

成本逼近法是一种以获取土地和开发土地所需耗费的各项费用之和为主要依据，并考虑一定的投资利息和利润，得到成本地价，再在成本价格的基础上加上土地所有权收益，并经土地使用年限修正和区位因素修正得到待估宗地价格的一种方法。其基本公式为：

成本地价 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润

评估地价 = (成本地价 + 土地增值收益) × 区位修正系数 × 个别修正系数 × 使用年期修正系数
= (509.21 + 101.84) × 1.05 × 1.01 × 0.924
= 599元

B 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法的基本原理就是依照替代原理，求算出的某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进行因素修正求得具体宗地的价格。

在采用基准地价系数修正法时，首先按宗地所对应的容积率和土地级别确定其相应的基准地价

标准,其次根据待估宗地的实际情况选择其地价影响因素,然后确定其各自地价影响因素的修正值,最后按基准地价系数修正法的基本公式计算地价。根据义乌市人民政府义政发[2005]50号《关于公布义乌市基准地价的通知》,义乌市基准地价工业用地的地价内涵构成包括国家土地所有者收益、征地费用和开发费用。该基准地价基准日为2004年8月1日。

具体分析待估宗地的交通条件、基础设施条件、工业企业集聚效益、宗地条件、土地利用条件、商业繁华程度、公服设施条件等影响因素,确定各修正值(K),并给于估价期日修正(T)和使用年限修正(Rn),求得宗地试算价格:

$$\begin{aligned} \text{评估地价} &= \text{基准地价} \times (1 + K) \times T \times Rn \\ &= 450 \times (1 + 0.06) \times 1.3 \times 0.9766 \\ &= 606 \text{元} \end{aligned}$$

C土地评估值的确定

基准地价反应了政府的地价政策和当地的市场行情,再则其修正体系也比较客观合理,估价结果是可靠的。成本逼近法各种参数的确定均比较合理,故估价结果同样也是可靠的。故以两种评估方法计算的地价为基础,计算算术平均值作为被估宗地地价:

$$\begin{aligned} \text{宗地地价} &= (\text{评估地价}_1 + \text{评估地价}_2) \div 2 \\ &= (599 + 606) \div 2 \\ &= 603 \text{元} \end{aligned}$$

D评估结果及增减值原因分析

待估宗地的评估值为21,980,500元,与调整后账面值3,518,803.64元相比,评估增值18,461,696.36元,增值率为524.66%,评估增值的主要原因是企业以政府优惠价格取得土地以及近年来义乌工业土地价格上涨所致。

(四)评估汇总

2008年11月4日开始汇集资产评估工作底稿,对报告进行汇总。汇总编写资产评估报告书和资产评估说明;资产评估机构内部复核,检验评估结果。

(五)提交评估报告

根据资产评估机构内部复核意见,对评估报告进行必要的修改,2008年11月12日向委托方提交正式的资产评估报告。

十一 评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定,本着独立、客观、公正的原则,评估人员履行了必要的评估程序,对浪莎针织有限公司的部分土地资产价值进行了评估,评估结论如下:

在评估基准日2008年10月31日,浪莎针织有限公司的部分土地资产价值为21,980,500元(人

人民币贰仟壹佰玖拾捌万零伍佰元整),与调整后账面值 3,518,803.64 元相比,评估增值 18,461,696.36元,增值率为 524.68%

本评估结果不应当被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

十二 特别事项说明

(一)评估基准日后、有效期以内,若资产数量及价格标准发生变化,对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。即:

- 1 资产数量发生变化,委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2 若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

(二)待估土地为土地使用权证号为义乌国用(2004)第 1-9141 号宗地中的西南角部分,本次评估中的土地使用权面积是依据委托方提供的浙江省浙中地质勘察院出具的土地测绘报告确定,相关的土地使用权证分割手续尚在办理之中。

(三)待估土地为土地使用权证号为义乌国用(2004)第 1-9141 号宗地中的西南角部分,该宗土地已整体抵押给中国工商银行股份有限公司义乌支行,抵押期限至 2009年 7月 25日。

(四)根据浪莎针织有限公司与义乌市国土资源局、义乌经济开发区管委会签订的《国有土地使用权出让合同》及《义乌经济开发区三期用地安排协议书》的有关规定,待估宗地若进入二级市场需按 9万/亩的地价补足优惠部分的土地出让金共计 492.10万元,评估师提请相关利益当事人关注该事项。

(五)待估宗地上尚未竣工验收的综合楼 1幢,建筑面积 6,245.08平方米,占地面积约 1,461平方米,为浪莎针织有限公司所有,根据委托方的要求未列入本次评估范围。

(六)本次评估的结果是反映评估对象在评估基准日的市场价值,评估中未考虑评估对象实际变现时发生的转让费用和转让中涉及的营业税及其附加、印花税、土地增值税等相关费用对评估结果的影响。

(七)现场查勘过程中,评估人员未对评估对象的有关面积进行实地测量,故评估中使用的土地使用权面积以委托方提供的土地有关证明文件所载数据为准。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三 评估报告的使用限制说明

(一)本评估报告书仅供委托方为本评估报告书所列明的评估目的使用。委托方应按资产评估报告书载明的评估目的使用,本公司不承担由于委托方超出本评估报告书载明的评估目的使用而引起的相关法律责任。

本评估报告书使用权归委托方所有,除国家法律、法规另有规定外,任何未经评估机构和委托方

确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者，报告的全部或部分内容不得发表于公开的媒体上。

（二）本资产评估报告书评估结论的使用有效期限为一年，自评估基准日 2008年 10月 31日起计算，至 2009年 10月 30日止。

十四 评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2008年 11月 12日。

（本页以下无正文）

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

浙江东方资产评估有限公司

二 八年十一月十二日

资产评估报告书附件

目 录

- 附件一 土地使用权清查评估明细表
- 附件二 委托方及产权持有者营业执照
- 附件三 产权证明文件复印件
- 附件四 委托方承诺函
- 附件五 资产评估机构资格证书复印件
- 附件六 资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件七 参加本项目评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件八 待估土地使用权现状照片
- 附件九 资产评估业务约定书复印件

附件一

一、土地使用权清查评估明细表

附件二

二、委托方（产权持有者）营业执照

附件三

三、产权证明文件复印件

- 1、土地使用权证
- 2、土地测绘工程技术报告

附件四

四、委托方承诺函

资产占有方承诺函

浙江东方资产评估有限公司：

因我公司部分土地资产转让的需要,委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司的土地资产价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我们承诺如下并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准;
- 2、按规定拥有对委估资产的所有权及处置权,并对存在的抵押、担保等事宜进行了陈述;
- 3、所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整,有关重大事项揭示充分;
- 4、纳入评估范围的资产权属明确,出具的资产权属证明文件真实、合法、完整有效;
- 5、所提供的生产经营管理资料客观、真实、科学、合理;
- 6、不干预评估工作。

资产占有方代表签字:

资产占有方单位(盖章)

2008年 月 日

附件五

五、资产评估机构资格证书复印件

附件六

六、资产评估机构企业法人营业执照复印件

附件七

七、参加本项目评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件

浪莎针织有限公司部分资产转让评估项目

资产评估人员名单

评估项目负责人： 胡小佩 中国注册资产评估师

评估报告复核人： 柴铭闽 中国注册资产评估师

土地资产评估人员： 黄 明 中国注册资产评估师

备查文件八

八、待估土地使用权现状照片

备查文件九

九、资产评估业务约定书复印件