

资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波杉杉股份有限公司拟转让部分股权所涉及的
杉杉品牌运营股份有限公司股东全部权益价值
评估报告

银信评报字（2019）沪第 1650 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2019 年 12 月 15 日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明.....	24
十三、资产评估报告日.....	25
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	25
附 件.....	26



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



宁波杉杉股份有限公司拟转让部分股权所涉及的
杉杉品牌运营股份有限公司股东全部权益价值
评估报告

银信评报字（2019）沪第 1650 号

摘 要

一、项目名称：宁波杉杉股份有限公司拟转让部分股权所涉及的杉杉品牌运营股份有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：宁波杉杉股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

- （1）被评估单位的股东会、董事会；
- （2）工商行政管理机关
- （3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：杉杉品牌运营股份有限公司

五、评估目的：转让部分股权

六、经济行为：宁波杉杉股份有限公司拟转让其持有的杉杉品牌运营股份有限公司的部分股权

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2019年9月30日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：经评估，在评估基准日2019年9月30日，被评估单位在本报告所列假设和限定条件下，股东全部权益价值评估值为30,190.35万元（人民币大写：叁亿零壹佰玖拾万叁仟伍佰元整），较合并报表账面归属于母公司的所有者权益28,373.21万元增值1,817.14万元，增值率6.40%。

十三、评估结论使用有效期：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

本评估结论仅对宁波杉杉股份有限公司拟转让部分股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2019年9月30日至2020年9月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、2018年10月8日，控股子公司宁波鲁彼昂姆服饰有限公司（鲁彼昂姆）的少数股东Lubiam Moda per l' Uomo S.P.A.（意大利Lubiam）向国际商会仲裁院（ICC）提起仲裁，要求判令鲁彼昂姆向意大利Lubiam支付不少于75万美元的许可费及延期利息以及向鲁彼昂姆前意大利高管支付288万元人民币工资薪酬及延期利息。

如果国际商会仲裁院（ICC）仲裁意大利Lubiam胜诉，鲁彼昂姆将承担不少于折合人民币8,184,675.00元的赔偿责任。截止本评估报告出具日，上述仲裁仍在审查中，仲裁结果存在重大不确定性。本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

2、2018年国际商会仲裁院（ICC）裁定被评估单位全资子公司宁波杉杉时尚服装品牌管理有限公司（杉杉时尚）需向Lubiam Moda per l' Uomo S.P.A.（意大利Lubiam）支付赔偿款人民币3,505,095.89元。截止本评估报告出具日，意大利Lubiam尚未向中国法院申请执行该笔赔偿款。杉杉时尚早已确认该笔赔偿损失，并计入其他应付款科目。

3、2016年5月20日，被评估单位分别与宁波杉杉股份有限公司（以下简称杉杉股份）和杉杉集团有限公司（以下简称杉杉集团）签订商标使用许可合同。合同约定，杉杉股份和杉杉集团同意将其所有在境内外已注册的与“服装、饰品、箱包、鞋具、帽”相关的商标，长期且无偿地许可被评估单位使用。除被评估单位及被评估单位再许可主体可以使用标的商标外，其他任何主体包括杉杉股份和杉杉集团均不得使用标的商标。杉杉股份和杉杉集团同时承诺其后续自身不再经营与被评估单位所经营业务相同或相似的业务。被评估单位在生产经营活动中依照商标注册证书上所核定的商品范围使用标的商标。本次评估将其作为账外无形资产-商标使用权纳入评估范围。

4、合资子公司鲁彼昂姆的合资协议将于2020年12月31日到期。被评估单位正在与鲁彼昂姆少数股东意大利Lubiam商讨鲁彼昂姆的未来经营计划，包括但不限于：1、提前关闭鲁彼昂姆；2、合资协议自然到期后清算关闭；3、意大利Lubiam收购杉杉持有的鲁彼昂姆全部股权并持续经营。截止本评估报告出具日，意大利Lubiam回函表示有意收购杉杉持有的鲁彼昂姆全部股权并持续经营。为此意大利Lubiam提议派出高管



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

担任鲁彼昂姆总经理，了解公司运作机制，为将来独立经营并提升鲁彼昂姆公司价值寻求解决方案。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



宁波杉杉股份有限公司拟转让部分股权所涉及的 杉杉品牌运营股份有限公司股东全部权益价值 评估报告

银信评报字（2019）沪第 1650 号

正文

宁波杉杉股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对宁波杉杉股份有限公司拟转让部分股权行为涉及的杉杉品牌运营股份有限公司股东全部权益价值在 2019 年 9 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

1、委托人：宁波杉杉股份有限公司（简称：杉杉股份）

注册号/ 统一社会信用代码	91330200704803055M	名称	宁波杉杉股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	庄巍
注册资本	112,276.5 万(元)	成立日期	1992-12-14
住所	宁波市鄞州区首南街道日丽中路 777 号（杉杉大厦）801 室		
营业期限自	1992-12-14	营业期限至	无固定期限
经营范围	服装、针织品、皮革制品的批发、零售；商标有偿许可使用；自营和代理各类货物和技术的进出口业务，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；锂离子电池材料的批发、零售；房屋租赁；实业项目投资（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集、融资等金融业务）；以下限分支机构经营：服装、针织品、皮革制品、锂离子电池材料的制造、加工。		

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位的股东会、董事会；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）被评估单位

1、被评估单位概况



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

被评估单位：杉杉品牌运营股份有限公司（简称：杉杉品牌运营）

注册号/ 统一社会信用代码	91330200580526817K	名称	杉杉品牌运营股份有限公司
类型	股份有限公司(台港澳与境内合 资、上市)	法定代表人	骆叶飞
注册资本	壹亿叁仟叁佰肆拾万人民币	成立日期	2011年08月23日
住所	浙江省宁波市海曙区望春工业园区云林中路238号		
营业期限自	2011年08月23日	营业期限至	长期
经营范围	品牌运营管理；品牌策划；服装、针纺织品、皮革制品、劳动防护用品的制造、加工、批发、零售。（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）		

2、被评估单位股权结构及历史沿革

杉杉品牌运营股份有限公司（原名：宁波杉杉服装品牌经营有限公司）成立于2011年8月23日，是由宁波杉杉股份有限公司与范宝富分别出资4000万元和1000万元组建成立，股权比例分别为80%和20%。被评估单位将截至2015年12月31日止经审计的所有者权益（净资产）人民币115,304,925.72元按1:0.8672的比例折合股份总额10,000万股，每股面值1元，共计股本人民币10,000万元，由原股东按原持股比例分别持有。股东宁波杉杉股份有限公司为9,000万元，计9,000万股，占股本总数90.00%。股东陕西茂叶工贸有限公司为1,000万元，计1,000万股，占股本总数10.00%。2018年6月27日，在香港联交所完成首次公开募股，发行流通股3340万股，占发行后总股本的25.04%。截止至评估基准日，被评估单位股权情况如下：

投资者名称	币种	持有股数（万股）	股本（万元）	投资比例
陕西茂叶工贸有限公司	人民币	1,000.00	1,000.00	7.49%
宁波杉杉股份有限公司	人民币	9,000.00	9,000.00	67.47%
外资股股东	人民币	3,340.00	3,340.00	25.04%
合计		13,340.00	13,340.00	100.00%

上述投入资本情况已经“国家企业信用信息公示系统”及企业章程查证。

截至评估基准日，股东及股权比例未再变动。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年合并资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.9.30
资产合计	906,912,858.78	1,054,404,898.95	1,158,583,311.08
负债合计	701,802,207.21	744,925,093.94	856,696,310.97



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

所有者权益合计	205,110,651.57	309,479,805.01	301,887,000.11
其中：归属于母公司所有者权益合计	182,702,858.66	287,559,900.80	283,732,066.96

被评估单位近年合并经营状况见下表：

单位：元

项目\年份	2017年	2018年	2019年1-9月
一、营业总收入	696,654,628.93	790,333,914.16	562,943,011.95
二、营业总成本	642,108,613.99	734,606,310.59	568,290,523.44
其中：营业成本	376,076,548.33	437,232,912.13	317,276,412.86
营业税金及附加	2,705,694.54	2,276,690.18	1,460,479.61
销售费用	193,045,677.97	243,891,375.05	199,080,801.79
管理费用	44,893,509.69	31,755,956.25	26,288,253.43
财务费用	13,355,328.79	8,986,504.63	10,599,800.62
资产减值损失	12,031,854.67	9,086,198.55	9,341,266.94
研发费用		1,376,673.80	898,398.40
信用减值损失			3,345,109.79
加：公允价值变动损益（损失以“-”号填列）			
投资收益	8,333,100.29	5,310,214.92	1,697,619.11
其他收益	205,000.00	376,070.00	4,484,000.00
资产处置损失（损失以“-”号填列）	-2,050.11		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	63,082,065.12	61,413,888.49	834,107.62
加：营业外收入	1,525,218.09	1,879,876.00	1,473,970.92
减：营业外支出	3,946,139.64	2,354,426.68	105,539.73
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	60,661,143.57	60,939,337.81	2,202,538.81
减：所得税费用	16,704,886.15	12,697,007.13	1,791,343.71
五、净利润（亏损以“-”号填列）	43,956,257.42	48,242,330.68	411,195.10
其中：归属于母公司所有者的净利润	52,041,863.18	48,836,670.77	4,176,166.16
少数股东权益（净亏损以“-”号填列）	-8,085,605.76	-594,340.09	-3,764,971.06

被评估单位（母公司）近年资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.9.30
----	------------	------------	-----------



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

资产合计	850,370,258.75	1,005,245,040.17	1,113,695,915.78
负债合计	666,451,424.24	731,772,569.78	845,748,049.51
所有者权益合计	183,918,834.51	273,472,470.39	267,947,866.27

被评估单位（母公司）近年经营状况见下表：

单位：元

项目	2017年	2018年	2019年1-9月
一、营业收入	639,085,041.92	754,257,365.20	543,869,276.48
减：营业成本	354,461,508.75	426,148,035.85	311,242,554.84
税金及附加	2,186,192.72	1,940,772.85	1,337,259.37
销售费用	172,886,108.60	234,432,425.49	193,163,800.29
管理费用	28,027,673.78	25,652,606.22	20,491,047.75
研发费用	1,418,865.84	1,376,673.80	898,398.40
财务费用	13,473,128.60	9,485,550.49	10,613,952.69
加：其他收益	100,000.00	339,476.00	4,400,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,521,512.03	-8,631,652.87	-7,448,810.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	63,210,051.60	46,929,123.63	3,073,452.52
加：营业外收入	1,386,686.55	1,212,247.35	1,017,829.15
减：营业外支出	52,178.06	2,236,519.34	118,843.78
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	64,544,560.09	45,904,851.64	3,972,437.89
减：所得税费用	16,379,466.15	12,371,587.13	1,493,042.01
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	48,165,093.94	33,533,264.51	2,479,395.88

上表中2017年合并报表数据摘自企业未经审定的财务报表，2017年母公司单体报表数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（信会师报字[2019]第ZA11030号），2018年及2019年财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（信会师报字[2019]第ZA15871号）。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税率13%、6%；城市维护建设税7%；企业所得税25%。

4、被评估单位经营管理状况概述



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

杉杉品牌运营股份有限公司是宁波杉杉股份有限公司旗下的中国男装先导企业，于中国设计、推广及销售男士商务正装及商务休闲装，品牌组合包括 FIRS、SHANSHAN 及 LUBIAM。

被评估单位杉杉品牌运营股份有限公司主要经营各类服装的销售，全资子公司宁波杉杉时尚品牌管理有限公司主要负责品牌的授权及运营；合资子公司宁波鲁彼昂姆服饰有限公司是宁波杉杉时尚品牌管理有限公司和意大利 Lubiam Moda per l' Uomo S. P. A. 共同出资组建的，主营意大利 Lubiam 品牌。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位的股东。

6、子公司概况

杉杉品牌运营股份有限公司有全资子公司 1 家：宁波杉杉时尚服装品牌管理有限公司。

6.1、宁波杉杉时尚服装品牌管理有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	913302126880459194	名称	宁波杉杉时尚服装品牌管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	骆叶飞
注册资本	10000 万人民币	成立日期	2009-06-17
住所	浙江省宁波市海曙区聚才路 99 号（商务楼 A 幢 209-1 室）		
营业期限自	2009-06-17	营业期限至	2029-06-16
经营范围	服装品牌管理、策划；服装、针织品、皮革制品的制造（限分支机构经营）、批发；自营或代理货物和技术的进出口，但国家限制经营或禁止进出口的货物和技术除外（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）。		

截至评估基准日，各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	认缴金额(万元)	实缴金额(万元)	出资比例
1	杉杉品牌运营股份有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	10,000.00	100.00%

宁波杉杉时尚服装品牌管理有限公司有长期股权投资单位三家，分别持有宁波鲁彼昂姆服饰有限公司 60.00% 股权、宁波乐卡克服饰有限公司 20.00% 股权、宁波杉京服饰有限公司 46.00% 股权。



二、评估目的

宁波杉杉股份有限公司拟转让其持有的杉杉品牌运营股份有限公司的部分股权，需对所涉及的杉杉品牌运营股份有限公司股东全部权益价值进行评估，提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是杉杉品牌运营股份有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是杉杉品牌运营股份有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为（母公司口径）：

流动资产账面金额：	1,024,468,691.70 元
非流动资产账面金额：	89,227,224.08 元
其中：长期股权投资净额：	10.00 元
固定资产净额：	61,129,384.74 元
无形资产净额：	3,557,406.39 元
递延所得税资产账面金额：	18,214,307.95 元
其他非流动资产账面金额：	6,326,115.00 元
资产合计账面金额：	1,113,695,915.78 元
流动负债账面金额：	845,748,049.51 元
非流动负债账面金额：	0.00 元
负债合计账面金额：	845,748,049.51 元
所有者权益账面金额：	267,947,866.27 元

上表财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（信会师报字[2019]第 ZA15871 号）。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

1、主要长期投资情况如下：

被投资单位	账面金额（元）	投资比例	会计核算方法	经营情况
宁波杉杉时尚服装品牌管理有限公司	10.00	100%	成本法	正常经营
合计	10.00			



宁波杉杉时尚服装品牌管理有限公司下设有三家长期股权投资单位，分别持有宁波鲁彼昂姆服饰有限公司 60.00%股权、宁波乐卡克服饰有限公司 20.00%股权、宁波杉京服饰有限公司 46.00%股权。

2、无形资产

无形资产-其他无形资产账面价值 3,557,406.39 元，为外购软件的摊余额。

被评估单位截至评估基准日还有一项账外无形资产-商标使用权。

3、账面记录的其他主要实物资产如下：

项目	账面金额（元）	数量	分布地点	现状、特点
现金	3,174.80		财务科	账实相符
存货—原材料	9,627,369.19	7 项	仓库	账实相符,正常流转
存货—产成品（库存商品）	546,771,752.27	5 项	仓库	账实相符,正常销售
存货—发出商品	339,446.88	118 项	外厂	账实相符,正常销售
减：存货跌价准备（原材料）	5,049,740.30			
存货跌价准备（产成品）	19,810,712.86			
固定资产—机器设备	721,678.10	160 项	厂区	账实相符,正常使用
固定资产—车辆	1,997,218.83	12 项	厂区	账实相符,正常使用
固定资产—电子设备	141,672,414.22	1550 项	厂区	账实相符,正常使用

被评估单位经营场所为向宁波杉杉股份有限公司租赁使用，截至评估基准日租赁费已结清，不列入评估范围。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，抵押、担保、诉讼等他项权利状态详见“特别事项说明”。

四、价值类型

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2019年9月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

资产评估委托合同。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号）
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第691号）
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号）
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
- 7、《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）
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）



- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 14、企业会计准则

（四）产权依据

- 1、委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 2、被评估单位公司章程复印件；
- 3、车辆行驶证（浙 BR165Y、浙 BR907X、浙 BW798B、浙 BDOU33、浙 BDOV60、浙 BL192E、浙 BK869X、浙 BK882X、浙 BM38H2）；
- 4、长期股权投资单位营业执照、企业公示信息；
- 5、被评估单位与宁波杉杉股份有限公司和杉杉集团有限公司分别签订的商标使用许可合同；
- 6、房屋租赁协议；
- 7、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（信会师报字[2019]第 ZA15871 号）；
- 2、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 3、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
- 4、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；被评估单位提供的《资产评估盈利预



测申报明细表》；

- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 10、同花顺 iFIND 软件。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

股东全部权益评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。



收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

虽然被评估单位在香港联交所主板挂牌上市，但是其实体运营在中国大陆，且由于评估基准日近期香港社会、政治、经济形势动荡，金融市场波动极大，故其市场价格不具有参考性，故不宜采用市场法。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法和收益法进行。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

（1）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，人民币按账面值确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

（2）应收账款、其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

（3）应收票据的评估

对无息的银行承兑汇票、未到期的商业承兑汇票按核实后账面值评估。

（4）预付账款的评估

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

（5）存货的评估

存货包括原材料、产成品、在产品以及发出商品。产成品、发出商品按完全成本法评



估；其余按市场法评估。

(6) 其他流动资产的评估

其他流动资产为预缴所得税及期末留底进项税额，在清查核实的基础上，按账面价值评估。

(7) 长期股权投资的评估

长期投资—股权投资的评估，按被评估单位持有的股权比例与被投资企业评估基准日评估后的股东全部权益的乘积作为评估值。

(8) 固定资产的评估

固定资产为机器设备、车辆和电子设备，按重置成本法（不含税）进行评估，其中门店装修及房屋租金按照摊余价值评估。

(9) 无形资产的评估

其他无形资产中外购软件，按市场法评估；商标使用权按技术提成法评估。

(10) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结果，经综合分析后确定评估值。

(11) 其他非流动资产的评估

其他非流动资产为预付的店铺装修费，按照核实后的账面值确定评估值。

(12) 流动负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

(三) 收益法介绍

本次收益法评估选用自由实体现金流模型，即企业自由现金流入扣除成本费用和必要的投资后的剩余部分，它是企业一定期间可以提供给所有投资人（包括股权投资人和债权人）的税后现金流量。

本次评估以采用企业未来若干年度内的全部现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体价值，加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去非经营性负债，然后扣除付息债务的价值，得出股东全部权益价值。计算公式：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值



B：被评估单位的企业整体价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估单位未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）

r ：折现率

n ：评估对象的未来预测期。

八、评估程序实施过程和情况

被评估单位选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报



表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的



资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续经营。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设

A、一般假设

- （A）国家现行的经济政策方针无重大变化；
- （B）被评估单位完全遵守有关的法律和法规进行生产经营；
- （C）被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- （D）被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；
- （E）被评估单位与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；
- （F）被评估单位的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；
- （G）收益的计算以中国会计年度为准，在会计年度内均匀发生；
- （H）无其他不可抗力性和不可预见因素造成的重大不利影响。



B、特殊假设

(A) 被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；商标使用许可合同长期有效。

(B) 被评估单位在评估基准日可能存在的不良、不实资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；

(C) 被评估单位经营管理所需资金均能通过股东投入或银行负债业务解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；

(D) 被评估单位保持现有的经营管理水平，其严格的内控制度和不断提高的人员素质，能够保证在未来年度内其各项监管指标保持历史年度水平，达到相关部门监管的要求。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

(五) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论

1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2019 年 9 月 30 日，杉杉品牌运营股份有限公司经审计后的总资产价值 111,369.59 万元，总负债 84,574.80 万元，所有者权益价值 26,794.79 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 114,810.01 万元，总负债 84,619.66 万元，股东全部权益价值评估值为 30,190.35 万元（人民币大写：叁亿零壹佰玖拾万叁仟伍佰元整），较账面所有者权益 26,794.79 万元增值 3,395.56 万元，增值率 12.67%；较合



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

并报表账面归属于母公司的所有者权益 28,373.21 万元增值 1,817.14 万元，增值率 6.40%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年9月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	102,446.87	102,493.34	46.47	0.05
非流动资产	8,922.72	12,316.67	3,393.95	38.04
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额		1,600.85	1,600.85	
投资性房地产净额				
固定资产净额	6,112.94	6,245.15	132.21	2.16
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	355.74	2,638.14	2,282.40	641.59
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,821.43	1,199.92	-621.51	-34.12
其他非流动资产	632.61	632.61		
资产总计	111,369.59	114,810.01	3,440.42	3.09
流动负债	84,574.80	84,619.66	44.86	0.05
非流动负债				
负债总计	84,574.80	84,619.66	44.86	0.05
所有者权益（股东权益）	26,794.79	30,190.35	3,395.56	12.67

评估结论的详细情况见评估明细表。

2、收益法评估结论

在评估基准日 2019 年 9 月 30 日，被评估单位在本报告所列假设和限定条件下，合并报表归母账面所有者权益为 28,373.21 万元，收益法评估值为 28,200.00 万元（人民币大写：贰亿捌仟贰佰万元整）。

3、评估结论选择

经采用两种方法评估，资产基础法的评估值为 30,190.35 万元，收益法的评估值为 28,200.00 万元，收益法评估结果低于资产基础法 1,990.35 万元。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法



在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业拥有的客户资源、生产经营管理水平、资产效用等因素，且收益法是基于对企业未来盈利能力的预测。

因收益法主观判断的因素较多，经营性资产利用效率不高，导致收益法的评估结果与资产基础法的评估结果存在差异。我们认为资产基础法的评估结果是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，更接近企业的真实价值。综上考虑，本次评估采用资产基础法的结论，杉杉品牌运营股份有限公司股东全部权益价值为30,190.35万元（人民币大写：叁亿零壹佰玖拾万叁仟伍佰元整）。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（二）资产评估专业人员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；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（三）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而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。

(四) 本次评估未考虑流通性因素对评估结论的影响。

(五) 本次评估未考虑控股权溢价对评估结论的影响。

(六) 由于被评估单位是增值税一般纳税人，故本次固定资产设备类的评估值是不含增值税的。

(七) 本次评估结果中除往来款外对评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

(八) 2018年10月8日，控股子公司宁波鲁彼昂姆服饰有限公司（鲁彼昂姆）的少数股东 Lubiam Moda per l' Uomo S.P.A.（意大利 Lubiam）向国际商会仲裁院（ICC）提起仲裁，要求判令鲁彼昂姆向意大利 Lubiam 支付不少于 75 万美元的许可费及延期利息以及向鲁彼昂姆前意大利高管支付 288 万元人民币工资薪酬及延期利息。

如果国际商会仲裁院（ICC）仲裁意大利 Lubiam 胜诉，鲁彼昂姆将承担不少于折合人民币 8,184,675.00 元的赔偿责任。截止本评估报告出具日，上述仲裁仍在审查中，仲裁结果存在重大不确定性。本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(九) 2018 年国际商会仲裁院（ICC）裁定被评估单位全资子公司宁波杉杉时尚服装品牌管理有限公司（杉杉时尚）需向 Lubiam Moda per l' Uomo S.P.A.（意大利 Lubiam）支付赔偿款人民币 3,505,095.89 元。截止本评估报告出具日，意大利 Lubiam 尚未向中国法院申请执行该笔赔偿款。杉杉时尚早已确认该笔赔偿损失，并计入其他应付款科目。

(十) 2016 年 5 月 20 日，被评估单位分别与宁波杉杉股份有限公司（以下简称杉杉股份）和杉杉集团有限公司（以下简称杉杉集团）签订商标使用许可合同。合同约定，杉杉股份和杉杉集团同意将其所有在境内外已注册的与“服装、饰品、箱包、鞋具、帽”相关的商标，长期且无偿地许可被评估单位使用。除被评估单位及被评估单位再许可主体可以使用标的商标外，其他任何主体包括杉杉股份和杉杉集团均不得使用标的商标。杉杉股份和杉杉集团同时承诺其后续自身不再经营与被评估单位所经营业务相同或相似的业务。被评估单位在生产经营活动中依照商标注册证书上所核定的商品范围使用标的商标。本次评估将其作为账外无形资产-商标使用权纳入评估范围。

(十一) 合资子公司鲁彼昂姆的合资协议将于 2020 年 12 月 31 日到期。被评估单位正在与鲁彼昂姆少数股东意大利 Lubiam 商讨鲁彼昂姆的未来经营计划，包括但不限于：1、提前关闭鲁彼昂姆；2、合资协议自然到期后清算关闭；3、意大利 Lubiam 收购杉杉



持有的鲁彼昂姆全部股权并持续经营。截止本评估报告出具日，意大利 Lubiam 回函表示有意收购杉杉持有的鲁彼昂姆全部股权并持续经营。为此意大利 Lubiam 提议派出高管担任鲁彼昂姆总经理，了解公司运作机制，为将来独立经营并提升鲁彼昂姆公司价值寻求解决方案。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、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师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、本报告仅适用于本评估目的及本项目股权收购双方，对任何其他第三方不适用。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得被评估单位的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对宁波杉杉股份有限公司拟转让部分股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2019年9月30日至2020年9月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年12月15日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：张萍 

资产评估师：王璐 

2019年12月15日



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附件

- 1、 委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 2、 被评估单位工商信息复印件；
- 3、 被评估单位审计报告复印件（信会师报字[2019]第 ZA15871 号）；
- 4、 房屋租赁合同；
- 5、 被评估单位与宁波杉杉股份有限公司和杉杉集团有限公司分别签订的商标使用许可合同；
- 6、 车辆行驶证（浙 BR165Y、浙 BR907X、浙 BW798B、浙 BDOU33、浙 BDOV60、浙 BL192E、浙 BK869X、浙 BK882X、浙 BM38H2）；
- 7、 长期股权投资单位营业执照、公司章程；
- 8、 委托人承诺函；
- 9、 被评估单位承诺函；
- 10、 资产评估师的承诺函；
- 11、 资产评估机构资格证书复印件；
- 12、 评估人员资质证书复印件；
- 13、 资产评估机构企业法人营业执照复印件；