

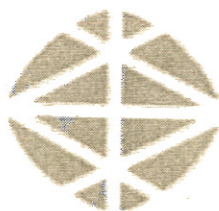
资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 江苏东方盛虹股份有限公司拟转让所持有的苏州丝绸置业有限公司股权所涉及的股东全部权益价值资产评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 1438 号



上海东洲资产评估有限公司

2019 年 01 月 02 日

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。

三、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。

四、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

资产评估报告

(目录)

项目名称 江苏东方盛虹股份有限公司拟转让所持有的苏州丝绸置业有限公司股权所涉及的股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 1438 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托人及其他报告使用者概况	5
I. 委托人	5
II. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	9
四、 评估对象和评估范围	9
五、 价值类型及其定义	11
六、 评估基准日	11
七、 评估依据	11
I. 经济行为依据	12
II. 法规依据	12
III. 评估准则及规范	12
IV. 取价依据	12
V. 权属依据	13
VI. 其它参考资料	13
VII. 引用其他机构出具的评估结论	13
八、 评估方法	13
I. 概述	13
II. 评估方法选取理由及说明	14
III. 资产基础法介绍	14
九、 评估程序实施过程 and 情况	15
十、 评估假设	17
十一、 评估结论	17
I. 概述	17
II. 结论及分析	18
十二、 特别事项说明	19
十三、 评估报告使用限制说明	20
I. 评估报告使用范围	20
II. 评估结论有效期	21
III. 评估报告解释权	21
十四、 评估报告日	21
附件	23

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下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。

项目名称	江苏东方盛虹股份有限公司拟转让所持有的苏州丝绸置业有限公司股权所涉及的股东全部权益价值资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1438 号
委托人	江苏东方盛虹股份有限公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	苏州丝绸置业有限公司。
经济行为	根据江苏东方盛虹股份有限公司出具的“东盛股纪要(2018)第 12 号”总经理办公会议纪要，本次评估是为江苏东方盛虹股份有限公司拟转让所持有的苏州丝绸置业有限公司股权提供价值参考依据。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2018 年 10 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让行为所涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 104,173,783.54 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用资产基础法。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 208,321,500.47 元。 大写：人民币贰亿零捌佰叁拾贰万壹仟伍佰元肆角柒分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 10 月 30 日。



特别事项说明

截至评估基准日，苏州丝绸置业有限公司因销售一期、二期项目，为其客户张玲玲等 244 位客户向中国工商银行、中国农业银行等申请的合计 17016.90 万元购房贷款提供全额担保，并已支付保证金 165.65 万元。除此之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。



资产评估报告

(正文)

江苏东方盛虹股份有限公司:

上海东洲资产评估有限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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对江苏东方盛虹股份有限公司拟转让苏州丝绸置业有限公司股权涉及的苏州丝绸置业有限公司股东全部权益在 2018 年 10 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。

项目名称	江苏东方盛虹股份有限公司拟转让所持有的苏州丝绸置业有限公司股权所涉及的股东全部权益价值资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1438 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	企业名称:江苏东方盛虹股份有限公司(股票代码:000301) 统一社会信用代码:91320500704043818X 企业类型:股份有限公司(上市) 注册地址:江苏省吴江市盛泽镇市场路丝绸股份大厦 法定代表人:缪汉根 注册资本:402905.3222 万人民币 成立日期:1998 年 07 月 16 日 经营范围:资产经营,纺织原料、针纺织品、聚酯(PET)生产、销售,仓储,蒸汽供应,生活垃圾焚烧发电工程,技术咨询,实业投资,国内贸易,企业咨询服务,物业管理,机械设备租赁;房地产开发、经营,公路货运(限指定的分支机构经营),热电生产、供应(限分支机构经营)。(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) 委托人与被评估单位之间关系: 委托人江苏东方盛虹股份有限公司为被评估单位苏州丝绸置业有限公司的股东。
--------	---

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息：

名称：苏州丝绸置业有限公司
类型：有限责任公司（法人独资）
住所：吴江盛泽镇舜新中路 39 号
法定代表人：张正甡

注册资本：人民币 10000 万元整

成立日期：2013 年 12 月 04 日

营业期限：2013 年 12 月 04 日至*****

经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁。（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. 企业历史沿革

苏州丝绸置业有限公司成立于 2013 年 12 月 4 日，由江苏吴江中国东方丝绸市场股份有限公司出资成立，公司注册资本 10000 万元人民币，公司股权结构如下：

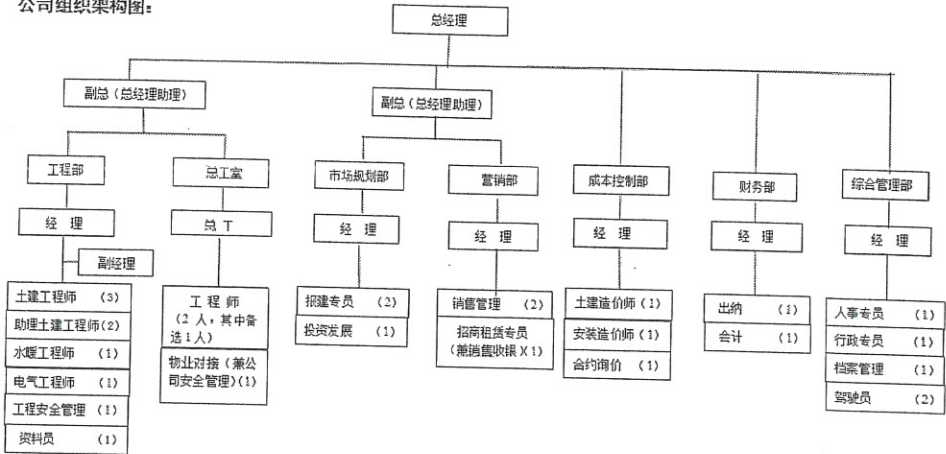
股东名称	出资金额（万元）	持股比例%
江苏吴江中国东方丝绸市场股份有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

截至评估基准日 2018 年 10 月 31 日，苏州丝绸置业有限公司的股权结构没有变动，股东江苏吴江中国东方丝绸市场股份有限公司已更名为江苏东方盛虹股份有限公司。

3. 组织架构和经营管理结构；

苏州丝绸置业有限公司组织架构图如下：

公司组织架构图:



4. 企业经营概况

苏州丝绸置业有限公司属于江苏吴江中国东方丝绸市场股份有限公司的全资子公司，注册资本 10000 万元，下设吴江丝绸房产物业管理有限公司，具备房地产开发二级资质。苏州丝绸置业有限公司斥巨资打造的住宅项目“荷塘月苑”，建筑面积约 20 万平方米，位于吴江区盛泽新城核心区，地理位置优越，临近京杭大运河，属于优质学区房，丝绸置业公司致力于把“荷塘月苑”建设成为舒适、安逸，具有人文情怀的绿色小区。项目相关明细如下：

1) 项目地理位置

委估对象的土地使用权位于江苏省苏州市盛泽镇蚬子荡南侧 1#地块，东至春旭路、南至秋泽路、西至白龙桥路、北至蚬子荡路土地使用权面积 76,070.70 平方米，商业、住宅用地，土地性质为出让，建筑容积率为 2，住宅土地使用年限自 2013 年 11 月 25 日至 2083 年 11 月 24 日止，商业土地使用年限自 2013 年 11 月 25 日至 2053 年 11 月 24 日止。至评估基准日企业已支付了全部土地出让金及相关税费。

2) 项目经济规划指标

序号	土地证编号	面积 (M ²)	用途	土地使用权人	使用权类型	合同约定容积率
1	苏 (2017) 吴江区不动产权第 9007548 号	38,562.30	商业住宅	苏州丝绸置业有限公司	出让	2
2	苏 (2017) 吴江区不动产权第 9007545 号	25,533.30				
3	苏 (2017) 吴江区不动产权第 9007553 号	11,975.10				
	合计	76,070.70				



开发总面积为 194,267.12 平方米，扣除人防、消防、物业、门卫、配电间等公建配套面积，可售面积为 182,229.48 平方米，详见下表：

序号	项目	面积(M ²)	备注
1	一期住宅 (含储藏室)	18,176.27	一期建设工程规划许可证(建字第 320584201602045) 一期建筑工程施工许可证(320584201608260301)
2	二期住宅 (含储藏室)	39,928.06	二期建设工程规划许可证(建字第 320584201702012) 二期建筑工程施工许可证(320584201707040201)
3	三期住宅 (含储藏室、车位)	122,220.16	三期建设工程规划许可证(建字第 320584201702097) 三期一标段建筑工程施工许可证(320509201810230201) 三期二标段建筑工程施工许可证(320509201810180101)
4	二期商业	1,904.99	二期建设工程规划许可证(建字第 320584201702012) 二期建筑工程施工许可证(320584201707040201)
	合计	182,229.48	

3) 项目开发进展现状

至现场勘察日项目一期的 3 栋住宅已竣工，二期的 6 栋住宅及 1 栋商铺已开工，主体结构封顶，三期正在场地平整。企业已发生前期工程费 3,678.59 万元、建筑安装工程费 2,570.11 万元、基础设施费 2,195.11 万元、公共配套设施费 2,430.25 万元、开发间接费用 987.94 万元、利息 4,751.93 万元。

一期项目已完成大部分销售并结转收入，二期项目已开始预售，一期项目截至基准日的收入结转状况见下表：

物业类型	单位	可售总数量 (平方米)	已经结转数量 (平方米)	已结转收入 (不含税, 万元)
住宅	平方	149,702.72	13,916.75	11,943.97
储藏室	平方	994.75	710.36	169.07

一、二期项目截至基准日未结转已预售状况见下表：

金额单位：人民币万元

物业类型	单位	可售总数量	未结转已预售部分			
			数量	含税合同 金额	不含税合同 金额	不含税 单价
住宅	平方	149,702.72	35,475.46	37,995.15	34,541.05	0.97
储藏室 (一期)	平方	994.75	130.41	34.83	31.66	0.24
储藏室 (二期)	平方	8,279.30	1,009.75	325.86	296.24	0.29



5. 企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
资产总额	54,631.10	68,166.01	74,705.17
负债总额	45,217.53	59,457.88	64,287.79
净资产	9,413.57	8,708.12	10,417.38

项目	2016年	2017年	2018年1-10月
营业收入	0.00	0.00	12,113.04
利润总额	-360.15	-705.45	1,859.90
净利润	-360.15	-705.45	1,709.25

上述数据摘自于天衡会计师事务所(特殊普通合伙)出具的2016、2017年度审计报告和2018年10月专项审计报告“天衡审字(2018)02194号”。

苏州丝绸置业有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为25%，增值税税率10%、6%，增值税预征率3%，城市维护建设税、教育费附加为流转税税额的7%和5%，土地增值税预征率为2%。

三、评估目的

根据江苏东方盛虹股份有限公司出具的“东盛股纪要(2018)第12号”总经理办公会议纪要，本次评估目的是反映苏州丝绸置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为江苏东方盛虹股份有限公司拟转让苏州丝绸置业有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为股权转让行为所涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产及负债等。

评估基准日报表，总资产账面价值747,051,656.19元，负债合计642,877,872.65元，净资产104,173,783.54元。

截止日期：2018年10月31日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	738,292,569.51
货币资金	113,327,920.73



预付账款	561,572.21
其他应收款净额	2,469,470.00
存货净额	600,453,226.79
其他流动资产	21,480,379.78
非流动资产合计	8,759,086.68
长期股权投资	2,082,817.28
固定资产净额	596,588.90
递延所得税资产	6,079,680.50
资产总计	747,051,656.19
流动负债合计	360,169,810.74
应付账款	25,208,041.35
预收账款	324,259,556.00
应付职工薪酬	858,342.55
应交税费	2,507,341.32
其他应付款	7,336,529.52
非流动负债合计	282,708,061.91
长期应付款	282,708,061.91
负债总计	642,877,872.65
净资产	104,173,783.54

上述列入评估范围的资产及负债已经天衡会计师事务所审计，并出具了无保留意见的审计报告“天衡审字（2018）02194号”。

1. 本次评估涉及的存货-开发成本账面值为 600,453,226.79 元，位于江苏省苏州市盛泽镇蚬子荡南侧 1#地块，东至春旭路、南至秋泽路、西至白龙桥路、北至蚬子荡路，土地使用权面积 76,070.70 平方米，商业、住宅用地，土地性质为出让，建筑容积率为 2，住宅土地使用年限自 2013 年 11 月 25 日至 2083 年 11 月 24 日止，商业土地使用年限自 2013 年 11 月 25 日至 2053 年 11 月 24 日止。至评估基准日企业已支付了全部土地出让金及相关税费。至现场勘察日项目一期的 3 栋住宅已竣工，二期的 6 栋住宅及 1 栋商铺已开工，主体结构封顶，三期正在场地平整。根据企业提供的不动产权证书，委估对象土地使用权的权利人为苏州丝绸置业有限公司，为出让取得。

2. 企业共拥有设备 41 台（辆），账面净值为 596,588.90 元。其中运输设备 2 辆，分别为别克 GL8 和本田艾力绅；电子设备 39 个（台），主要为联想电脑、兄弟一体机、柯美复印机等。

经核实设备发票以及现场勘察，固定资产设备权利为企业本身，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

3. 长期股权投资系全资控股子公司吴江丝绸房产物业管理有限公司，账面值为 2,082,817.28 元。



4. 本次评估有企业费用化的在用低值易耗品共计 127 个（台），主要为办公家具、办公电器等。

5. 申报的账外资产有：
未申报。

6. 企业租赁的资产类型、数量
企业位于吴江市盛泽镇舜新中路 39 号第 4、第 5 层办公楼系向其母公司江苏吴江中国东方丝绸市场股份有限公司租赁，租赁期限自 2018 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日，年租金为 22.2 万元，据了解为市场化价格，该租赁房产不纳入评估范围。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

委托的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。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2018 年 10 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据



I. 经济行为依据	1. “东盛股纪要(2018)第 12 号”总经理办公会议纪要。
II. 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》（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）； 3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，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修正）； 4. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第 3 次修订）； 5. 其它法律法规。
III. 评估准则及规范	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〔2017〕31 号）； 4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 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〔2017〕34 号）； 7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）； 8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）； 9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）； 10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）； 11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）； 12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）； 13. 财政部令第 33 号《企业会计准则》； 14. 其它相关行业规范。
IV. 取价依据	1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社； 2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社； 3. 《中国汽车网》信息；

	4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2013 年第 12 号); 5. 公司提供的部分合同、协议等; 6. 公司提供的历史财务数据; 7. 其他。
V. 权属依据	1. 投资合同、协议; 2. 不动产权利证书 3. 车辆行驶证; 4. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证; 2. 企业提供的资产评估申报表; 3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告; 4. 企业与相关单位签订的合同; 5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料; 6. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料; 7. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。

八、评估方法

I. 概述	企业价值评估的基本方法有三种,即资产基础法、收益法和市场法。 1. 企业价值评估中的资产基础法,也称成本法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,以确定评估对象价值的评估方法。 2. 企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,以确定评估对象价值的评估方法。 3. 企业价值评估中的市场法,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,以确定评估对象价值的评估方法。
-------	--



II. 评估方法选取理由及说明

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种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。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：

本次评估目的为股权转让，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用资产基础法评估。因为，资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。

苏州丝绸置业有限公司主要从事房地产开发、销售以及房屋租赁业务，属于房地产开发企业，企业目前开发的楼盘将在 2021 年竣工交房，暂时没有新楼盘的开发计划，无法对 2021 年以后的收益进行预测，所以不适宜采用收益法评估。

房地产开发企业的企业价值与经营的房地产项目有很大关联，由于房地产项目公司开发项目所处地块、规划不同等影响因素较多，评估人员无法对其进行市场比较，市场上也很难找到与其具有可比性的公司的股权交易案例。因此，本次不适合采用市场法进行评估。

综上，本次仅使用资产基础法进行评估。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款和其他货币资金在余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

应收款项

对于应收款项，主要为其他应收款。在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回



	的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
预付账款	根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的,按核实后的账面值作为评估值。
存货	主要涉及开发成本的清查核实,主要为调查、收集项目批文及与项目实施有关的各类许可证,了解开发产品的规模和对被评估单位经营状况的影响。对开发成本主要采取假设开发法模拟物业销售模型进行评估,以房地产的未来收益(具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润后的余额)为导向来求取房地产的价值。基本公式如下: 评估值=开发完成后物业价值现值-续建成本现值-销售费用现值-管理费用现值-销售税费现值-土地增值税现值-所得税现值 对企业费用化的在用低值易耗品在清查核实确认数量无误后,采用重置成本法评估。基本公式为: 在用低值易耗品评估值=重置全价×成新率
其它流动资产	根据其尚存受益的权利价值确定评估值。
长期股权投资	对长期股权投资评估,通过对被投资单位进行打开整体资产评估,再根据投资比例确定评估值。
固定资产	对车辆、电子设备根据评估目的,结合评估对象实际情况,主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为:评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》,对于符合条件的设备,本次评估重置全价不含增值税。
递延所得税资产	复核了解递延所得税资产的计提过程、依据,依据企业实际拥有的权益确定评估值。
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料,对账面值进行核实,以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定,对评估范围内的资产和负债进行了清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽



职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽,听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍,了解评估目的、评估对象及其评估范围,确定评估基准日,签订资产评估委托合同,编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表,准备评估资料。
3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查,主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式,核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查,根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查,对资产状况进行察看、拍摄、记录;收集委估资产的产权证明文件,查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈,了解资产的管理情况。
4. 收集企业各项经营指标、财务指标,以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料,以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式,主要产品或服务业务收入情况及其变化;成本的构成及其变化;历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式;企业核心技术,研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。
6. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件,选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式,分析各项指标变动原因,通过调整和计算,形成初步评估结论,并对各种评估方法形成的初步结论进行分析,在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,确定最终评估结论。
7. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下,汇总资产评估初步结果,进行评估结论的分析,撰写评估报告和评估说明。
8. 评估报告经公司内部三级审核后,将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托人提交正式评估报告书。



十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

按照资产基础法评估，被评估单位苏州丝绸置业有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 208,321,500.47 元。其中：总资产的账面价值 747,051,656.19 元，



评估价值 851,199,373.12 元。同账面价值相比,评估增值额 104,147,716.93 元,增值率 13.94%。负债的账面价值 642,877,872.65 元,评估值 642,877,872.65 元。无评估增减值。净资产的账面价值 104,173,783.54 元,评估价值 208,321,500.47 元。同账面价值相比,评估增值额 104,147,716.93 元,增值率 99.97%。

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	73,829.26	84,531.01	10,701.75	14.50
非流动资产	875.91	588.92	-286.99	-32.76
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	208.28	-55.48	-263.76	-126.64
投资性房地产净额				
固定资产净额	59.66	54.92	-4.74	-7.95
在建工程净额				
工程物资净额				
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				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	607.97	589.48	-18.49	-3.04
其他非流动资产				
资产合计	74,705.17	85,119.94	10,414.77	13.94
流动负债	36,016.98	36,016.98		
非流动负债	28,270.81	28,270.81		
负债合计	64,287.79	64,287.79		
净资产(所有者权益)	10,417.38	20,832.15	10,414.77	99.97

(金额单位:万元)

评估基准日:

2018年10月31日

II. 结论及分析

经评估,被评估单位股东全部权益价值为人民币 208,321,500.47 元。
大写:人民币贰亿零捌佰叁拾贰万壹仟伍佰元肆角柒分。

本次资产基础法中各项资产的增减值变动原因如下:

1. 流动资产。流动资产账面值为 73,829.26 万元,评估值为 84,531.01 万元,增值 10,701.75 万元,系其他应收款和存货评估增值。主要原因如下:

(1) 其他应收款评估增值,企业依据会计制度对账龄较长的款项计提了坏账准备,其他应收款实际内容为保证金和押金等,评估不确认坏账风险损失,故导致评估增值 73.94 万元。

(2) 在产品开发成本,由于企业开发项目所在区域房地产价格持续上涨导致,故导致存货评估增值 10,624.73 万元。

(3) 在用低值易耗品,该资产是企业费用化资产,账面值为零,评估



根据重置价,考虑成新率进行评估,故导致存货评估增值 3.09 万元。

2. 长期股权投资。长期股权投资账面值为 208.28 万元,评估值为-55.48 万元,评估减值 263.76 万元。原因是企业投资的吴江丝绸房产物业管理有限公司持续亏损,故导致评估减值。

3. 固定资产。固定资产账面净额为 59.66 万元,评估净值为 54.92 万元,评估减值 4.74 万元。系设备评估减值,原因为企业依据会计准则对运输设备和电子设备计提折旧,评估依据设备实际使用情况确定成新率,二者存有差异,故导致评估减值;此外,近年来电子类设备更新较快,价格有所下滑,亦致使电子设备评估减值。

4. 递延所得税资产。递延所得税资产账面值为 607.97 万元,评估值为 589.48 万元,评估减值 18.49 万元。因评估对其他应收款坏账款准备评估为零,不再确认坏账风险损失,相应递延所得税资产评估为零,故导致递延所得税资产评估减值。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响,评估报告使用者应当予以关注:

1. 评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,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。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 截止评估报告提出日期,根据委托人及相关当事方的说明,我们了解到存在以下特别事项,提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况,并说明已了解所引用报告结论的取得过程,承担引用报告结论的相关责任:

无该事项。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形:

无该事项。

(三) 评估程序受到限制的情形:

无该事项。

(四) 评估资料不完整的情形:

无该事项。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项:

无该事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对



象的关系:

截至评估基准日,苏州丝绸置业有限公司因销售一期、二期项目,为其客户张玲玲等 244 位客户向中国工商银行、中国农业银行等申请的合计 17016.90 万元购房贷款提供全额担保,并已支付保证金 165.65 万元。

(七)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项:

无该事项。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:

无该事项。

4. 除以上所述之外,评估人员没有发现其他可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断,并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项,在委托时和评估现场中未作特殊说明,而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下,评估结论将不成立且报告无效,不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告
使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务,以及按规定报送有关政府管理部门审查。
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. 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。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,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。
5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意,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；

6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

**II. 评估结论
有效期**

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日。

超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

**III. 评估报
告解释权**

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2019 年 01 月 02 日。

（本页以下无正文）



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师

Tel:021-52402166

夏剑峰



Tel:021-52402166

顾显元

其他主要评估人员

周健

资产评估报告日

2019 年 01 月 02 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 江苏东方盛虹股份有限公司拟转让所持有的苏州丝绸置业有限公司
股权所涉及的股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 1438 号

序号 附件名称

1. “东盛股纪要(2018)第 12 号” 总经理办公会议纪要
2. 江苏东方盛虹股份有限公司营业执照
3. 苏州丝绸置业有限公司营业执照
4. 吴江丝绸房产物业管理有限公司营业执照
5. 苏州丝绸置业有限公司评估基准日专项审计报告
6. 吴江丝绸房产物业管理有限公司评估基准日专项审计报告
7. 苏州丝绸置业有限公司不动产权利证书
8. 评估委托人和被评估单位承诺函
9. 资产评估委托合同
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
12. 上海市财政局备案公告“沪财企备案[2017]7 号”
13. 资产评估师资格证书
14. 资产评估机构及资产评估师承诺函