

浙江金蚕网供应链管理有限公司委托的拟实施股权变
动相关事宜涉及的浙江金蚕网供应链管理有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中铭评报字[2016]第 3045 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

ZHONG MING (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一六年七月二十七日

本册目录

注册资产评估师声明..... 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告正文 6

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况..... 6

二、评估目的 8

三、评估对象和评估范围..... 8

四、价值类型及其定义..... 9

五、评估基准日 10

六、评估依据 10

七、评估方法 12

八、评估程序实施过程 and 情况..... 20

九、评估假设 21

十、评估结论 22

十一、特别事项说明 24

十二、评估报告使用限制说明..... 26

十三、评估报告日 27

评估报告附件 28

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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，我们的分析、判断和推论，以及出具的报告遵循了资产评估准则和相关规范，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、负债清单由被评估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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

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、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。



**浙江金蚕网供应链管理有限公司委托的拟实施股权变动
相关事宜涉及的浙江金蚕网供应链管理有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

中铭评报字[2016]第 3045 号

浙江金蚕网供应链管理有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，对浙江金蚕网供应链管理有限公司拟实施股权变动相关事宜涉及的浙江金蚕网供应链管理有限公司股东全部权益价值在 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：浙江金蚕网供应链管理有限公司拟实施股权变动相关事宜。

二、评估目的：确定浙江金蚕网供应链管理有限公司股东全部权益于评估基准日的公允市场价值，为浙江金蚕网供应链管理有限公司拟实施股权变动相关事宜提供参考意见。

三、评估对象：为浙江金蚕网供应链管理有限公司股东全部权益价值。

四、评估范围：为浙江金蚕网供应链管理有限公司申报的于评估基准日的资产和负债，总资产账面价值 249,344,809.36 元，总负债账面价值 236,077,019.75 元，净资产账面价值 13,267,789.61 元。具体的资产、负债项目内容以浙江金蚕网供应链管理有限公司的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过浙江金蚕网供应链管理有限公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2016 年 6 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。



八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业股东全部权益价值在持续经营等的假设前提下的市场价值如下：

评估前资产账面价值合计为 24,934.49 万元，负债账面价值合计为 23,607.70 万元，净资产账面价值合计为 1,326.79 万元；评估后资产评估价值合计为 34,791.47 万元，负债评估价值合计为 23,607.70 万元，净资产评估价值合计为 11,183.77 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 9,857.00 万元，增值率为 742.92%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

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	22,527.62	22,694.76	167.15	0.74
非流动资产	2,406.87	12,096.71	9,689.85	402.59
其中：可供出售	89.66	95.10	5.44	6.07
长期股权	177.50	696.32	518.82	292.29
投 资 性 房	1,406.57	7,415.78	6,009.21	427.22
固定资	692.37	1,169.40	477.03	68.90
无形资	40.76	2,720.11	2,679.35	6,573.48
资产总计	24,867.14	34,791.47	9,857.00	39.53
流动负债	23,607.70	23,607.70	-	-
非流动负债				
负债合计	23,607.70	23,607.70	-	-
净 资 产	1,326.79	11,183.77	9,857.00	742.92

评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

(1) 评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测, 评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出判断。

(2) 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出的判断。

2. 以上评估结论是以被评估单位提供资料为基础, 经现场勘查、评估测算而得到的结果。资料的真实性、合法性、完整性由资料提供者负责, 如因资料的真实性等原因而影响评估结果, 本评估机构不承担任何责任。

3. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项, 在被评估单位进行评估时未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不会获悉的情况下, 评估机构和评估人员不承担相关责任。

4. 可供出售金融资产——浙江浙商联盟市场投资管理有限公司和嘉兴市中丝现代物流有限公司, 持股比例分别为 5.88%和 18%, 均为非控股企业, 因条件限制无法对其进行整体评估, 故按评估基准日报表的净资产与持股比例的乘积计评可供出售金融资产价值。

5. 嘉兴市友谊街 310 号中丝国贸中心(含地下车库)、一期现货交易大楼、一期交易厅、一期综合楼、二期现货交易楼(含水泵房), 以上房屋建筑物所占土地, 土地证分别为: 嘉土国用(2015)第 612822 号、嘉土国用(2015)第 612819 号、嘉土国用(2015)第 612824 号、嘉土国用(2015)第 612829 号、嘉土国用(2015)第 612879 号、嘉土国用(2015)第 612897 号、嘉土国用(2015)第 612886 号、嘉土国用(2015)字第 612766 号、嘉土国用(2015)字第 614016 号、嘉土国用(2015)字第 613181 号、嘉土国用(2015)第 612747 号、嘉土国用(2015)第 612833 号、嘉土国用(2015)第 612838 号, 根据国有土地出让合同, 以上土地按照批准的总体规划是建设茧丝市场项目, 被评估单位根据合同规划要求, 按照市场用地开发建设并使用。

6. 委评长期股权投资——成县茧丝绸有限公司, 投资比例 25%, 该公司目前已资不抵债, 因政策保障蚕农利益, 无法注销清算, 但已停止正常经营活动, 本次评估无



法履行正常的评估程序，浙江金蚕网供应链管理有限公司已对该部分投资全额计提投资损失，本次评估按 0 计评。

7. 浙江嘉欣融资租赁有限公司于 2016 年成立，由浙江金蚕网供应链管理有限公司组建，截止评估基准日，认缴注册资本 64100 万元整，实缴注册资本 0 元。截止 2016 年 6 月 30 日，该公司报表资产总额 0 元，负责总额 0 元，净资产 0 元。

8. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

9. 本次评估结果是为本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2016 年 6 月 30 日起至 2017 年 6 月 29 日的期限内有效。

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2016 年 7 月 27 日。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

浙江金蚕网供应链管理有限公司委托的拟实施股权变动
相关事宜涉及的浙江金蚕网供应链管理有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中铭评报字[2016]第 3045 号

浙江金蚕网供应链管理有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，对浙江金蚕网供应链管理有限公司拟实施股权变动相关事宜涉及的浙江金蚕网供应链管理有限公司股东全部权益价值在 2016 年 6 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托方及被评估单位为浙江金蚕网供应链管理有限公司，委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方、被评估单位：浙江金蚕网供应链管理有限公司

1. 注册登记情况

名称：浙江金蚕网供应链管理有限公司

住所：嘉兴市友谊街 310 号中丝国贸中心 601 室

注册号：913304011464906984(1/1)

法定代表人：韩朔

注册资本：叁仟万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2000 年 10 月 25 日

营业期限：2000 年 10 月 25 日 至 2020 年 10 月 24 日止

经营范围：货运站（场）经营（仓储理货）；第二类增值电信业务中的信息服务业务(仅限互联网信息服务),互联网信息服务不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品



和医疗器械、文化、广播电影电视节目、电子公告内容。供应链管理；商品中介服务、计算机网络工程的开发、应用服务；棉麻收购及销售；纺织原料、针纺织品、服装辅料及蚕茧、生丝的销售；市场经营管理，提供网上交易平台及服务；自有房屋租赁；人力货物搬运服务；经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）

2. 历史沿革

浙江金蚕网供应链管理有限公司（以下简称“公司”）成立于 1993 年 2 月，由中国丝绸工业总公司等 6 家单位共同出资组建，组建时公司名称为“中国茧丝绸交易市场嘉兴联合开发公司”，1995 年更名为“嘉兴中丝联合发展公司”，2000 年 10 月更名为“嘉兴市中丝茧丝绸市场发展有限公司”。2015 年 7 月更名为“浙江金蚕网供应链管理有限公司”。

截止评估基准日，浙江金蚕网供应链管理有限公司的注册资本 30,000,000.00 元人民币，其中：浙江嘉欣丝绸股份有限公司出资 21,075,000.00 元，持股比例 70.25%；中丝顺达进出口公司出资 4,200,000.00 元，持股比例 14%；中国丝绸工业总公司出资 1,050,000.00 元，持股比例 3.5%；浙江晟欣实业发展有限公司出资 3,150,000.00 元，持股比例 10.5%；海宁市实业投资集团有限公司出资 525,000.00 元，持股比例 1.75%。

3、控制的所有子公司及下属单位简介

①嘉兴市中丝电子商务有限公司

嘉兴市中丝电子商务有限公司于 2001 年成立，注册资本 50 万元整。由浙江金蚕网供应链管理有限公司出资 45 万元、嘉兴市中丝现代物流有限公司出资 5 万元共同投资组建。经营范围是蚕茧、生丝、棉麻、纺织原料、针织纺品、服务及辅料的销售、网上销售及信息中介服务，纺织技术服务，计算机网络工程的安装、调试、开发、应用。

公司的主要收入来源为提供茧丝绸交易动态行情信息费等。公司现处于正常营业状态。

②嘉兴市中丝茧丝绸家纺有限公司

嘉兴市中丝茧丝绸家纺有限公司于 2014 年成立，注册资本 50 万元整。由浙江金蚕网供应链管理有限公司出资组建。经营范围是床上用品、针纺织品、文具用品、体育用品、办公用品、纺织原料、服装及辅料、蚕茧、生丝、棉麻的销售，供应链管理。

公司的主要收入来源为销售产品等。公司现处于正常营业状态。

③香港融通国际有限公司

香港融通国际有限公司于 2016 年成立，由浙江金蚕网供应链管理有限公司出资组建。业务性质为贸易。

④浙江嘉欣融资租赁有限公司

浙江嘉欣融资租赁有限公司于 2016 年成立，注册资本 64100 万元整。由浙江金蚕网供应链管理有限公司组建。经营范围是融资租赁业务；经营性租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询。

二、评估目的

确定浙江金蚕网供应链管理有限公司股东全部权益在评估基准日的公允价值，为浙江金蚕网供应链管理有限公司拟实施股权变动相关事宜提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为浙江金蚕网供应链管理有限公司的股东全部权益价值，涉及的评估范围为浙江金蚕网供应链管理有限公司申报的于评估基准日的资产和负债，总资产账面价值 249,344,809.36 元，总负债账面价值 236,077,019.75 元，净资产账面价值 13,267,789.61 元。具体的资产、负债项目内容以浙江金蚕网供应链管理有限公司的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过浙江金蚕网供应链管理有限公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占总负债比
------	-----	---------	------	-----	-------



货币资金		4.04	短期借款	36,000,000.0	15.2
应收账款		0.32	应付账款		1.72
预付账款		0.40	预收账款		3.89
应收利息		0.44	应付职工薪酬	4,699.88	0.00
其他应收款	179,003.80	71.79	应交税费	-	-
存货		13.36	应付利息		0.51
其他流动资产			其他应付款	189,954.3	80.4
流动资产合计	225,276.15	90.35	流动负债合计	236,077.0	100.
可供出售金融资产		0.36	长期借款		
长期股权投资		0.71			
固定资产		2.78	递延所得税		
投资性房地产	14,065.66	5.65	其他非流动		
无形资产		0.16	非流动负债合		
非流动资产		9.65	负债合计	236,077.0	100.
资产总计	249,344.80	100.0	净资产		

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2016 年 6 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 浙江金蚕网供应链管理有限公司与中铭国际资产评估（北京）有限责任公司签订的《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》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令）；
4. 其他有关法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；

4. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
5. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
10. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
11. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
12. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；
13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协 [2010] 214 号）；
14. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）；
15. 《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）。

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国房屋所有权证》；
2. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
3. 《中华人民共和国国有土地使用证》；
4. 存货、重大设备购置发票。

（五）取价依据

1. 嘉兴市基准地价信息；
2. 嘉兴市房屋建筑物建安造价信息；
3. 设备电话和网上询价；
4. 设备制造厂家询价、机电产品市场行情等其他价格资料；
5. 同花顺资讯数据信息；
6. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
7. 委托方提供的有关设备发票；

8. 评估人员同委托方、被评估单位有关人员现场勘察鉴定记录；
9. 其他与评估有关的文件及询价资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 被评估单位提供的验资报告；
3. 被评估单位提供的产成品售价资料；
4. 委托方、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
5. 委托方及被评估单位承诺函；
6. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
7. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

评估方法的选择：

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；由于本次评估目的为公司股权变动，该公司前几年经营收益不大，甚至出现亏损现象，收益的不确定性较大，不适用收益法；因此本次评估确定主要采用资产基础法进行评估。

评估方法介绍：

资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，根据各项资产的具体情况选用适当的评估方法合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益（净资产）价值的方法。基本公式如下：

净资产评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和

现将具体评估方法分类介绍如下：

（一）流动资产具体评估方法

1. 货币资金

评估人员查阅了评估基准日资产负债表、现金、银行存款日记账与总账，盘点了现金并就银行存款与银行存款对账单、银行存款询证函进行了核对，经核对相符。现金按实存数作为评估值；银行存款以核实后的账面值作为评估值。

2. 应收账款

款项内容为应收房租款项。评估人员首先核对明细账、总账、报表，经核对账账、账表相符。通过检查原始凭证，检查相关的文件资料确认款项的真实性，并向企业了解客户的信用情况，分析账龄、款项性质，判定款项的可回收价值。针对本次评估目的，本次评估“坏账准备”计零，按核实后账面值确定评估价值。

3. 预付账款

款项内容为预付仓库租金、客户货款等。评估人员首先核对明细账、总账、报表，经核对账账、账表相符。通过检查原始凭证，向企业了解客户的信用情况，分析账龄、款项性质，判定款项的可回收价值。按核实后账面值确定评估价值。

4. 应收利息

评估人员对明细账、总账、报表等进行核对，应收利息均在合理天数以内，属于正常的应收利息款项，以核实后账面值作为评估值。

5. 其他应收款

款项内容为往来款等。评估人员首先核对明细账、总账、报表，经核对账账、账表相符。通过检查原始凭证，对金额较大的款项进行了函证，并向企业了解客户的信用情况，分析账龄、款项性质，判定款项的可回收价值。针对本次评估目的，本次评估“坏账准备”计零，按核实后实际应收额确定评估价值。

6. 存货

纳入本次评估范围的存货有原材料和产成品（库存商品），经对公司内控情况的了解，本次评估根据存货的质量、等级、流动性、市场适销度，综合考虑相关因素，采用市场法和其他相适应的评估方法进行评估。

1) 原材料的评估

纳入本次评估范围的原材料纸箱、柴油和丝绵。评估人员对总账、明细账、会计报表及评估明细表进行了核对。并查询企业存货核算流程、内控制度、账面值构成等相关资料。同时对存货进行了现场盘点，在盘点过程中观察、询问存货的产品种类和品质状况等，并作详细记录。

2) 产成品（库存商品）的评估

纳入本次评估范围的库存商品为干茧、厂丝和丝绵等。评估人员对纳入评估范围的进行了抽查盘点，核实了其基准日的实存数量，并询问了库存商品的管理制度，了解产账面价值的构成情况。

库存商品评估的基本方法一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。委评库存商品为正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

（二）非流动资产具体评估方法

1. 可供出售金融资产

截止评估基准日，共有可供出售金融资产 2 项。其中，浙江浙商联盟市场投资管理有限公司，持股比例 5.88%和嘉兴市中丝物流有限公司，持股比例 18%。

对浙江浙商联盟市场投资管理有限公司和嘉兴市中丝物流有限公司，持股比例分别为 5.88%和 18%，均为非控股企业，因条件限制无法对其进行整体评估，故按评估基准日报表的净资产与持股比例的乘积计评可供出售金融资产价值。

2 长期股权投资

截止评估基准日，长期股权投资包括嘉兴市中丝电子商务有限公司、嘉兴市中丝茧丝绸家纺有限公司、香港融通国际有限公司和成县茧丝绸有限公司 4 家公司。

本次评估对长期股权投资进行清查，通过查阅有关权益凭证、投资协议、验资报告书、营业执照和被投资企业财务报表、年度审计报告，以及实施其他程序，进行账账、账表的核对工作，验证了各长期股权投资的真实性和存在性。对于各长期股权投资单位的评估，根据委托方对各长期股权投资单位的投资比例、收益获取方式、相关会计核算方法等，并考虑其他因素综合选定评估方法。



本次评估对于绝对控股和相对控股的各级法人单位，采用资产基础法进行整体评估，再根据投资比例乘以股权投资单位净资产评估值确定长期股权投资评估值。

3. 投资性房地产

(1) 投资性房地产——房屋建筑物

根据委估资产的具体情况，对于投资性房地产中丝绸交易中心房产采用重置成本法进行评估，对于商铺和住宅采用市场法进行评估。

1) 投资性房地产中丝绸交易中心房产采用重置成本法评估：

计算公式：评估价值=重置成本×成新率

重置成本的确定：

重置成本=[建安造价×（1+前期费率）+配套费用] ×（1+资金成本）

①建安造价：

根据嘉兴市类似工程的建安造价为依据，并根据评估基准日的建筑材料信息价测算调整指数，据以确定评估基准日的造价。

②配套费用：

主要考虑墙改、白蚁防治等费用，根据有关规定计取。

③前期费用：

包括：建设单位管理费、设计勘测费、监理费等费用，根据有关规定结合现行市场情况合理计取。

④资金成本：

对于建设期限较长的工程，按国家规定的固定资产贷款利率，在建设期间均匀投入计算；建设期限较短者不计。

⑤成新率的确定：

使用年限成新率=（1-已使用年限/经济适用年限）×100%

2) 投资性房地产中的住宅及商铺采用市场法进行评估，根据其替代原理，搜集类似房地产近期挂牌楼盘或成交案例作为参照物，比较参照物和委评标的物的差异，从交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等方面对参照物的单价进行修正，得出委评房地产的评估价值。



(2) 投资性房地产——土地使用权

由于所在区域近年来没有征地案例可参考，因此无法选择成本逼近法；由于待估宗地所在区域地产市场不活跃、发达，无类似待估宗地的土地交易案例，也无法选用市场比较法评估；但由于这几宗地处于嘉兴市基准地价的覆盖范围内，因此本次评估采用基准地价系数修正法进行评估，本次评估采用最新的基准地价进行修正后得出土地的评估价值。

1) 本次评估采用基准地价系数修正法评估宗地地价，其基准地价的公式及构成如下：

宗地评估价值=基准地价×(1+区域、个别因素综合修正系数)×交易日期修正系数×交易情况修正系数×容积率及建筑密度修正系数×年期修正系数×开发程度修正系数×宗地面积。

$$\text{即 } P = P_1 \times (1 \pm \sum K_i) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times S$$
$$i=1$$

上式中：P——宗地评估价格（元）

P₁——该地块所在土地级别基准地价（元/m²）

K_i——地价区域及个别因素影响因素修正系数

K₁——交易日期修正系数

K₂——交易情况修正系数

K₃——容积率及建筑密度修正系数

K₄——年期修正系数

K₅——开发程度修正系数

S——宗地面积

根据嘉兴市的有关规定，已制定的基准地价含征地成本、城市建设规费、政府土地收益。经调查，根据目前的市场行情，基准地价与市场价格较相近，对本地区的土地使用权价格能产生决定性的影响。

2) 基准地价内涵

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国土资源部、省国土资源厅有关规

定，嘉兴市区基准地价更新工作已于 2012 年 1 月 1 日全面完成并通过省国土资源厅组织的验收。根据《嘉兴市区基准地价更新结果的通知》，其基准地价内涵如下：

①. 基准日：2012.1.1

②. 土地使用年限：商（服）业 40 年、住宅 70 年、工业 50 年

③. 土地开发程度：宗地红线外为“五通”（即通上水、通电、通路、通下水、通讯），宗地红线内为“场地平整”。

④. 土地使用权价格：有偿使用条件下法定最高年期的平均土地使用权价格。

4. 固定资产

（1）房屋建筑物类资产

根据委估资产的具体情况，对于房屋建筑物中丝绸交易中心房产采用重置成本法进行评估。

1) 房屋建筑物中丝绸交易中心房产采用重置成本法评估：

计算公式：评估价值=重置成本×成新率

重置成本的确定：

重置成本=[建安造价×（1+前期费率）+配套费用] ×（1+资金成本）

①. 建安造价：

根据嘉兴市类似工程的建安造价为依据，并根据评估基准日的建筑材料信息价测算调整指数，据以确定评估基准日的造价。

②. 配套费用：

主要考虑墙改、白蚁防治等费用，根据有关规定计取。

③. 前期费用：

包括：建设单位管理费、设计勘测费、监理费等费用，根据有关规定结合现行市场情况合理计取。

④. 资金成本：

对于建设期限较长的工程，按国家规定的固定资产贷款利率，在建设期间均匀投入计算；建设期限较短者不计。

⑤. 成新率的确定：



使用年限成新率=（1-已使用年限/经济适用年限）×100%

2) 房屋建筑物中的附属工程已在配套费用中考虑故再计评。

(2) 设备类资产

设备类资产包括车辆及电子设备，采用的评估方法为重置成本法。

基本公式：评估价值=重置成本×成新率

评估人员首先根据委估设备与车辆清单，现场核查设备、车辆现状并对其新旧程度、技术性能、运行环境、利用率及维修保养状况进行实地考察，对价值较大的重点设备性能进行现场测试并查阅设备技术档案，按照操作要求，现场填写设备作业表；然后根据评估规定，结合设备、车辆现状，确定评估标准与测算方法；通过向有关设备生产厂家、供应商询价以及查阅有关设备价格行情资料，确定设备重置成本。成新率则根据有形损耗和功能性贬值、经济性贬值进行确定。具体操作过程如下：

评估价值计算公式：

评估值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定：

①不需要安装的机器设备

重置成本=市场现价

②需要安装的机器设备

重置成本=购置价+运杂费+安装调试费+资金成本等（资金成本对安装调试周期超过半年的大型设备和生产专用线适当计取，小型设备不含上述费用）。

③非标设备或难以询价的设备

在市场寻找相同或具有可比性的参照物、调整不同因素，确定重置成本。

④市场寻不到参照物的设备

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，主要采取物价指数法调整得到重置成本。

2) 成新率的确定：

①对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定；

②对车辆，通过现场重点勘察，了解现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录 and 运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察（技术）成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

3) 评估值的确定：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

5. 无形资产

无形资产——土地使用权

由于所在区域近年来没有征地案例可参考，因此无法选择成本逼近法；由于待估宗地所在区域房地产市场不活跃、发达，无类似待估宗地的土地交易案例，也无法选用市场比较法评估；但由于这几宗地处于嘉兴市基准地价的覆盖范围内，因此本次评估采用基准地价系数修正法进行评估，本次评估采用最新的基准地价进行修正后得出土地的评估价值。

（1）本次评估采用基准地价系数修正法评估宗地地价，其基准地价的公式及构成

为：

宗地评估价值=基准地价×（1+区域、个别因素综合修正系数）×交易日期修正系数×交易情况修正系数×容积率及建筑密度修正系数×年期修正系数×开发程度修正系数×宗地面积。

$$\text{即 } P = P_1 \times (1 \pm \sum_{i=1} K_i) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times S$$

上式中：P ——宗地评估价格（元）

P₁——该地块所在土地级别基准地价（元/m²）

K_i——地价区域及个别因素影响因素修正系数

K₁——交易日期修正系数

K₂——交易情况修正系数

K₃——容积率及建筑密度修正系数



K4——年期修正系数

K5——开发程度修正系数

S——宗地面积

根据嘉兴市的有关规定，已制定的基准地价含征地成本、城市建设规费、政府土地收益。经调查，根据目前的市场行情，基准地价与市场价格较相近，对本地区的土地使用权价格能产生决定性的影响。

（2）基准地价内涵

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国土资源部、省国土资源厅有关规定，嘉兴市区基准地价更新工作已于 2012 年 1 月 1 日全面完成并通过省国土资源厅组织的验收。根据《嘉兴市区基准地价更新结果的通知》，其基准地价内涵如下：

1) 基准日：2012.1.1

2) 土地使用年限：商（服）业 40 年、住宅 70 年、工业 50 年

3) 土地开发程度：宗地红线外为“五通”（即通上水、通电、通路、通下水、通讯），宗地红线内为“场地平整”。

4) 土地使用权价格：有偿使用条件下法定最高年期的平均土地使用权价格。

（三）流动负债、非流动负债具体评估方法

对评估范围内的流动负债和非流动负债，以浙江金蚕网供应链管理有限公司提供的报表金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2016 年 7 月 19 日开始，至 2016 年 7 月 27 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，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；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托方填报资产评估申报表，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、监盘、抽查等方式进行实地调查，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

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；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，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；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；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提

假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估是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. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6. 数据真实假设：是假定待估资产年度财务报告能真实反映待估资产的实际状况。

7. 政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

8. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

9. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

当出现与前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



经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业股东全部权益在持续经营等的假设前提下的市场价值如下：

评估前资产账面价值合计为 24,934.49 万元，负债账面价值合计为 23,607.70 万元，净资产账面价值合计为 1,326.79 万元；评估后资产评估价值合计为 34,791.47 万元，负债评估价值合计为 23,607.70 万元，净资产评估价值合计为 11,183.77 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 9,857.00 万元，增值率为 742.92%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

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	22,527.62	22,694.76	167.15	0.74
非流动资产	2,406.87	12,096.71	9,689.85	402.59
其中：可供出售	89.66	95.10	5.44	6.07
长期股权投资	177.50	696.32	518.82	292.29
投资性房	1,406.57	7,415.78	6,009.21	427.22
固定资	692.37	1,169.40	477.03	68.90
无形资	40.76	2,720.11	2,679.35	6,573.48
资产总计	24,867.14	34,791.47	9,857.00	39.53
流动负债	23,607.70	23,607.70	-	-
非流动负债				
负债合计	23,607.70	23,607.70	-	-
净 资 产	1,326.79	11,183.77	9,857.00	742.92

评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业股东全部权益在持续经营等假设前提下的市场价值为 11,183.77 万元，比账面净资产增加 9,857.00 万元，增值率为

742.92%。主要增减值原因为：非流动资产评估增值 9,689.85 万元，增值率为 402.59%，其中：投资性房地产评估增值 6,009.21 万元，增值率为 427.22%；固定资产评估增值 477.03 万元，增值率为 68.90%；无形资产评估增值 2,679.35 万元，增值率为 6,572.48%。

增值的具体主要原因：

1.投资性房地产——房屋建筑物评估增值 2,731.18 万元，增值率为 201.11 %。增值原因为：（1）近几年建筑材料及人工费用上涨幅度较大，房产重置价上升引起；（2）市场价格波动，近年来房产价格上扬；（3）商铺和住宅包含了土地价值。

1. 投资性房地产——土地使用权评估增值 3,278.04 万元，增值率为 6,754.24 %。增值原因为：土地购入时间较早，该地区商业服务业用地资源稀缺，价格增长较快，且该宗用地在取得后嘉兴市对基准地价进行了多次的调整，最近一次调整幅度较大，故造成本次评估增值较多。

3. 固定资产——房屋建筑物评估增值 471.84 万元，增值率为 75.60 %。增值原因为：1) 近几年建筑材料及人工费用上涨幅度较大，房产重置价上升引起，2) 会计折旧年限较短。

4. 无形资产——土地使用权评估增值 2,679,35 万元，增值率为 7,000.92 %。增值原因：土地购入时间较早，该地区商业服务业用地资源稀缺，价格增长较快，且该宗用地在取得后嘉兴市对基准地价进行了多次的调整，最近一次调整幅度较大，故造成本次评估增值较多。

十一、特别事项说明

1. 勘察受限

（1）评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（2）评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部



分)做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

2. 以上评估结论是以被评估单位提供资料为基础,经现场勘查、评估测算而得到的结果。资料的真实性、合法性、完整性由资料提供者负责,如因资料的真实性等原因而影响评估结果,本评估机构不承担任何责任。

3. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在被评估单位进行评估时未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不会获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

4. 可供出售金融资产——浙江浙商联盟市场投资管理有限公司和嘉兴市中丝现代物流有限公司,持股比例分别为 5.88%和 18%,均为非控股企业,因条件限制无法对其进行整体评估,故按评估基准日报表的净资产与持股比例的乘积计评可供出售金融资产价值。

5. 嘉兴市友谊街 310 号中丝国贸中心(含地下车库)、一期现货交易大楼、一期交易厅、一期综合楼、二期现货交易楼(含水泵房),以上房屋建筑物所占土地,土地证分别为:嘉土国用(2015)第 612822 号、嘉土国用(2015)第 612819 号、嘉土国用(2015)第 612824 号、嘉土国用(2015)第 612829 号、嘉土国用(2015)第 612879 号、嘉土国用(2015)第 612897 号、嘉土国用(2015)第 612886 号、嘉土国用(2015)字第 612766 号、嘉土国用(2015)字第 614016 号、嘉土国用(2015)字第 613181 号、嘉土国用(2015)第 612747 号、嘉土国用(2015)第 612833 号、嘉土国用(2015)第 612838 号,根据国有土地出让合同,以上土地按照批准的总体规划是建设茧丝市场项目,被评估单位根据合同规划要求,按照市场用地开发建设并使用。

6. 委评长期股权投资——成县茧丝绸有限公司,投资比例 25%,该公司目前已资不抵债,因政策保障蚕农利益,无法注销清算,但已停止正常经营活动,本次评估无法履行正常的评估程序,浙江金蚕网供应链管理有限公司已对该部分投资全额计提投资损失,本次评估按 0 计评。

7. 浙江嘉欣融资租赁有限公司于 2016 年成立，由浙江金蚕网供应链管理有限公司组建，截止评估基准日，认缴注册资本 64100 万元整，实缴注册资本 0 元。截止 2016 年 6 月 30 日，该公司报表资产总额 0 元，负责总额 0 元，净资产 0 元。

8. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

9. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估报告未经浙江金蚕网供应链管理有限公司的同意，评估结论不得使用。

（四）本评估结论是在以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日时，对被评估单位股东全部权益的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论，提请报告使用者注意。

（五）本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2016 年 6 月 30 日起至 2017 年 6 月 29 日的期限内有效。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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2016 年 7 月 27 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法 定 代 表 人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

评估报告附件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、中华人民共和国房屋所有权证复印件
- 3、中华人民共和国机动车行驶证复印件
- 4、中华人民共和国国有土地使用证复印件
- 5、委托方及被评估单位法人营业执照复印件
- 6、委托方及被评估单位承诺函
- 7、注册资产评估师承诺函
- 8、资产评估机构资格证书复印件
- 9、资产评估机构营业执照复印件
- 10、证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 11、注册资产评估师资格证书复印件