

# 企业价值评估报告

项目名称： 中国船舶工业集团公司拟转让所持有的中船第九设计  
研究院工程有限公司 100%股权所涉及的中船第九设计  
研究院工程有限公司股东全部权益价值评估报告

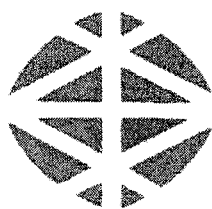
报告文号： 沪东洲资评报字【2016】第 0636201 号

共 26 卷☆第 1 卷

-中船第九设计研究院工程有限公司

共 3 册☆第 1 册

(评估报告书) (上)



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 7 月 31 日



## 声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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。

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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

## 企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	中国船舶工业集团公司拟转让所持有的中船第九设计研究院工程有限公司 100%股权所涉及的中船第九设计研究院工程有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0636201 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	7
三、 评估目的	19
四、 评估对象和评估范围	19
五、 价值类型及其定义	22
六、 评估基准日	22
七、 评估依据	23
I. 经济行为依据	23
II. 法规依据	23
III. 评估准则及规范	23
IV. 取价依据	24
V. 权属依据	25
VI. 其它参考资料	25
VII. 引用其他机构出具的评估结论	25
八、 评估方法	25
I. 概述	25
II. 评估方法选取理由及说明	25
III. 资产基础法介绍	26
IV. 收益法介绍	28
九、 评估程序实施过程和情况	29
十、 评估假设	31
十一、 评估结论	32
I. 概述	32
II. 结论及分析	33
III. 其它	34
十二、 特别事项说明	34
十三、 评估报告使用限制说明	37
I. 评估报告使用范围	37
II. 评估结论使用有效期	37
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	37
IV. 评估报告解释权	37
十四、 评估报告日	38
报告附件	40

## 企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	中国船舶工业集团公司拟转让所持有的中船第九设计研究院工程有限公司 100%股权所涉及的中船第九设计研究院工程有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0636201 号
委托方	中国船舶工业集团有限公司、中船钢构工程股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，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	中船第九设计研究院工程有限公司。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2016 年 3 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 867,611,504.21 元，合并报表归属于母公司所有者权益为 905,523,695.85 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法和收益法评估，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,697,715,716.56 元。 大写：人民币壹拾陆亿玖仟柒佰柒拾壹万伍仟柒佰壹拾陆元伍角陆分。



评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 3 月 30 日。
重大特别事项	被评估单位存在未决诉讼等事项，具体请关注评估报告“特别事项说明”。

**特别提示：**本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。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。

## 企业价值评估报告书

(正文)

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。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

中国船舶工业集团有限公司、中船钢构工程股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中国船舶工业集团公司拟转让所持有的中船第九设计研究院工程有限公司 100% 股权所涉及的中船第九设计研究院工程有限公司股东全部权益在 2016 年 3 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	中国船舶工业集团公司拟转让所持有的中船第九设计研究院工程有限公司 100% 股权所涉及的中船第九设计研究院工程有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0636201 号

### 一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	<p>委托方（一）：</p> <p>企业名称：中国船舶工业集团公司</p> <p>注册地址：上海市浦东新区浦东大道 1 号</p> <p>注册资本：人民币 2200000.0000 万元整</p> <p>类 型：全民所有制</p> <p>法定代表人：董强</p> <p>经营范围：国有资产投资、经营管理；船舶、海洋工程项目的投资；舰船水上、水下武器装备、民用船舶、船用设备、海洋工程设备、机械电子设备的研究、设计、开发、制造、修理、租赁、销售；船用技术、设备转化为陆用技术、设备的技术开发；外轮修理；物业管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；承包境外船舶工程及境内国际招标工程；对</p>
--------	---



外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询。【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】

委托方中国船舶工业集团公司为本次经济行为的拟转让方。

委托方（二）：

企业名称：中船钢构工程股份有限公司（股票代码：600072）

注册地址：上海市上川路 361 号

注册资本：人民币肆亿柒仟捌佰肆拾贰万玖仟伍佰捌拾陆元整

类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：高康

经营范围：建筑、桥梁等大型钢结构；石化、冶金、海洋工程、港口机械等大型成套装备；（含起重机械）、各类机电设备；压力容器；LPG 液罐；中小型船舶的设计、制造、加工、安装、维修；咨询服务；国内贸易（除专项规定）。经营本企业自产的钢结构及制品、大型成套设备、压力容器、船舶及配件和相关技术的出口业务；生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；来料加工和“三来一补”业务。承包与其实力、规模、业绩相适应的外国工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

企业简介：中船钢构工程股份有限公司是我国大型钢结构、成套机械工程制造基地，具有建设部颁发的钢结构专业承包一级资质，收入和利润主要来自于船配业务和钢结构业务。公司以大型钢结构工程、重型港口机械、特种压力容器等三大拳头产品为主导。拥有设计制造我国第一台万吨水压机、第一座导弹发射架、第一台过江和地铁用隧道盾构掘进机等众多国内“第一”。公司作为我国唯一生产大型液化气船船用液罐的企业，已具有并掌握当代世界上最先进的船用液化气液罐的生产制造技术，船用液罐产品已成系列，并正在积极转化为陆用产品。作为中国未来第一造船基地——“中船长兴造船基地”的核心配套加工中心，公司将成为具有相当国际竞争优势的综合大型钢结构及装备制造企业。

委托方中船钢构工程股份有限公司为本次经济行为的拟收购方。

II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的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，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

## 二、被评估单位及其概况

企业名称：中船第九设计研究院工程有限公司

注册地址：上海市普陀区武宁路 303 号

注册资本：人民币 80000.0000 万元整

实收资本：人民币 53700.0000 万元整

类 型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：周辉

经营范围：房屋建筑工程，承担境外和境内国际国内招标工程的勘察、咨询、设计和监理项目；承包境外工程和境内国际国内招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述工程的劳务人员；国内外工程咨询、可行性研究、项目评估、勘察，设计、监理，室内装饰、非标设备设计、环境评价，承包上述工程项目所需设备、材料出口及代购代销，起重机械制造（限分支），从事货物及技术的进出口业务，机电设备销售，技术劳务输出。【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】

### 1、企业历史沿革

#### （1）公司前身

1953 年 5 月，第一机械工业部第二设计分局设立船舶设计室，此为九院历史前身。后随着机械工业部内部机构更改而历次变更。至 1963 年 9 月，船舶工业列为第六机械工业部，九院前身更名为第六机械工业部第九设计院。

1978 年 8 月 29 日，中华人民共和国第六机械工业部向第九设计院发函（78）六机计字 1006 号《关于第九设计院改名为第九设计研究院的通知》，决定将第九设计院改名为第九设计研究院。

1982 年，国务院撤销六机部，成立中国船舶工业总公司，1982 年 11 月 25 日，中国船舶工业总公司向第九设计研究院发函《关于第九设计研究院名称问题的通知》（中船总（1982）规字 1231 号），决定将第九设计研究院改名为：“中国船舶工业总公司第九设计研究院”。

#### （2）企业设立

1993 年 8 月 16 日，九院为了对外承接业务，需要进行独立的工商登



记，并且按照工商管理的要求，名称需要修改；为此中国船舶工业总公司向第九设计研究院出具了船总计[1993]1462号《关于同意九院申请企业法人登记的通知》，同意第九设计研究院向上海市工商行政管理部门办理申请企业法人登记注册。

1993年12月24日，中国船舶工业总公司向国家工商行政管理局提交了《企业申请变更登记注册书》，申请变更登记增设分支机构，对外名称为“中船第九设计研究院”（在系统内名称仍然为中国船舶工业总公司第九设计研究院）。

1994年1月24日，国家工商行政管理局企业登记司向上海市工商行政管理局发函（94）企函字第070号《全国性公司所属分支机构核转通知函》，同意中国船舶工业总公司的变更登记。

### （3）2006年更名

2006年7月14日，国家工商行政管理局核发了（国）名称变核内字（2006）第407号《企业名称变更核准通知书》，核准“中船第九设计研究院”企业名称变更为“中船第九设计研究院工程有限公司”。

### （4）2006年整体改制

2006年4月，九院职工代表大会审议通过《中船建设和中船第九设计研究院整合改制实施方案》。

2006年9月2日，国防科委以科工改（2006）705号文《关于中船第九设计研究院改制有关问题的批复》，同意中船第九设计研究院进行改制，同时将中船集团下属上海中船建设有限公司以增资方式进入改制主体，组建中船第九设计研究院工程有限公司。

2006年10月11日，中国船舶工业集团公司向中船第九设计研究院、上海中船建设有限公司出具了船工资[2006]777号《关于中船第九设计研究院改制相关事宜的批复》，同意中船第九设计研究院与上海中船建设有限公司进行资产重组，以中船第九设计研究院吸收合并上海中船建设有限公司的方式建立现代企业制度。

2006年11月10日，上海中船建设有限公司依法召开了股东会会议，作出如下决议：一致同意上海中船建设有限公司注销歇业，上海中船建设有限公司以吸收合并方式与中船第九设计研究院整合改制；成立清算小组，办理有关手续。

2006年12月1日，中船第九设计研究院与上海中船建设有限公司签订了《吸收合并协议》，就改制及吸收合并及可能涉及的重大问题进行了约定。

2006年10月8日,上海立信长江会计师事务所有限公司出具了信长会师报字(2006)第23139号《验资报告》。根据该《验资报告》,中船第九设计研究院工程有限公司申请吸收合并新增注册资本为人民币19,540万元,由中国船舶工业集团公司、江南造船(集团)有限责任公司、沪东中华造船(集团)有限公司、中船勘察设计研究院、广州中船黄埔造船有限公司以净资产折股投入。经审验,截至2005年12月31日,中船第九设计研究院工程有限公司已经收到全体股东经审计、评估的净资产折股新增注册资本合计人民币壹亿叁仟肆佰壹拾贰万元(13,412万元)。公司本次增资前的注册资本为人民币3200万元,已经由中国工商银行上海分行验证并出具验资《资金信用证明》。截至2005年12月31日,变更后的累计注册资本实收金额为人民币壹亿陆仟陆佰壹拾贰万元(16,612万元)。本次认缴注册资本为22,740万元,实缴16,612万元,待上海中船建设有限公司于工商行政管理部门认可的日期办理完工商注销手续后,再办理相应的注册资本实缴变更手续。

2006年12月15日,上海市工商行政管理局普陀分局核发了《准予变更登记通知书》,准予变更登记。

本次改制后公司的股东、认缴出资额、实缴出资额和出资比例如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	所占比例(%)	实缴出资额(万元)
中国船舶工业集团公司	19,398	85.3	16,612
沪东中华造船(集团)有限公司	1,114	4.9	0
江南造船(集团)有限责任公司	1,114	4.9	0
广州中船黄埔造船有限公司	557	2.45	0
中船勘察设计研究院有限公司	557	2.45	0
合计	22,740	100	16,612

2007年9月8日,立信会计师事务所有限公司出具了信会师报字(2007)第23581号《验资报告》。根据该《验资报告》,经审验,截至2007年8月31日,中船第九设计研究院工程有限公司已经收到全体股东即中国船舶工业集团公司、江南造船(集团)有限责任公司、沪东中华造船(集团)有限公司、中船勘察设计研究院、广州中船黄埔造船有限公司的第2期出资,即本期新增实缴资本人民币陆仟壹佰贰拾捌万元(6,128万元),其中中国船舶工业集团公司实缴2,786万元;江南造船(集团)有限责任公司实缴1,114万元;沪东中华造船(集团)有限公司实缴1,114万元;广州中船黄埔造船有限公司实缴557万元;中船勘察设计研究院实缴557万元。截至2007年8月31日止,公司累计实收注册资本为人民币22,740万元,占登记注册

资本总额的 100%。

2007 年 10 月 18 日，上海市工商行政管理局普陀分局向中船第九设计工程有限公司颁发了企业法人营业执照（注册号为 310107000098271）。主要信息如下：

本次变更后公司的股东、认缴出资额、实缴出资额和出资比例如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	所占比例（%）	实缴出资额（万元）
中国船舶工业集团公司	19,398	85.3	19,398
沪东中华造船（集团）有限公司	1,114	4.9	1,114
江南造船（集团）有限责任公司	1,114	4.9	1,114
广州中船黄埔造船有限公司	557	2.45	557
中船勘察设计研究院有限公司	557	2.45	557
合计	22,740	100	22,740

#### (5) 2008 年增资

2008 年 6 月 18 日，公司依法召开了股东会，形成决议如下：公司注册资本由 22740 万元增至 28910 万元，实收资本为 28910 万元；股东“中国船舶工业集团公司”增加认缴出资额 6170 万元，实缴出资额 6170 万元，占本次新增注册资本 100%，其他股东在本次增资中不认缴出资。

2008 年 10 月 27 日，上海华安会计师事务所有限公司出具了沪华安验（内）字（2008）第 159 号《验资报告》。根据该《验资报告》，经审验，截至 2008 年 10 月 15 日止，公司已经收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币陆仟壹佰柒拾万元，全部以货币资金出资。截至 2008 年 10 月 15 日止，变更后的累计注册资本人民币 28910 万元，实收资本人民币 28910 万元。

本次变更后公司的股东、认缴出资额、实缴出资额和出资比例如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	所占比例（%）	实缴出资额（万元）
中国船舶工业集团公司	25,568	88.44	25,568
沪东中华造船（集团）有限公司	1,114	3.85	1,114
江南造船（集团）有限责任公司	1,114	3.85	1,114
广州中船黄埔造船有限公司	557	1.93	557
中船勘察设计研究院有限公司	557	1.93	557
合计	28,910	100	28,910

#### (6) 2012 年增资

2012 年 2 月 28 日，公司依法召开临时股东会，形成决议：同意中国船舶工业集团公司增加注册资本 1000 万元，其他股东不参与增资，增资后的注册资金总额为 29910 万元；通过相应的章程修正案。

2012 年 3 月 29 日，上海宏大东亚会计师事务所有限公司出具了沪宏会师报字（2012）第 HB0066 号《验资报告》。根据该《验资报告》，

经审验，截至 2011 年 12 月 31 日止，公司已收到原股东中国船舶工业集团公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币壹仟万元。原股东中国船舶工业集团有限公司以货币出资。截至 2011 年 12 月 31 日止，公司变更后的累计注册资本人民币 29,910.00 万元，实收资本人民币 29,910.00 万元。

本次变更后公司的股东、认缴出资额、实缴出资额和出资比例如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	所占比例（%）	实缴出资额（万元）
中国船舶工业集团公司	26,568	88.84	25,568
沪东中华造船（集团）有限公司	1,114	3.72	1,114
江南造船（集团）有限责任公司	1,114	3.72	1,114
广州中船黄埔造船有限公司	557	1.86	557
中船勘察设计研究院有限公司	557	1.86	557
合计	29,910	100	29,910

#### （7）2012 年股权转让

2012 年 12 月 31 日，中国船舶工业集团下发了船工资[2012]1015 号的《关于将有关企业所持中船九院公司股权无偿划转到中船集团公司的通知》，决定以 2011 年 12 月 31 日为基准日，按原始出资值将江南造船（集团）有限责任公司、沪东中华造船（集团）有限公司、广州中船黄埔造船有限公司、中船勘察设计研究院有限公司持有的中船第九设计研究院工程有限公司股权无偿划转给中国船舶工业集团公司。

2012 年 12 月 31 日，中国船舶工业集团公司、沪东中华造船（集团）有限公司、江南造船（集团）有限责任公司、广州中船黄埔造船有限公司和中船勘察设计研究院有限公司签订了《股权无偿划转协议》。根据该协议，截至 2011 年 12 月 31 日，经中介机构审计，公司账面净资产为 41,191.7347 万元；沪东中华造船（集团）有限公司（持有股权 3.72%）、江南造船（集团）有限责任公司（持有股权 3.72%）、广州中船黄埔造船有限公司（持有股权 1.86%）和中船勘察设计研究院有限公司（持有股权 1.86%）将其合法持有的中船九院公司共计 11.16% 股权无偿划转给中国船舶工业集团公司，划转后沪东中华造船（集团）有限公司、江南造船（集团）有限责任公司、广州中船黄埔造船有限公司和中船勘察设计研究院有限公司不再持有中船九院公司股权；划转基准日为 2011 年 12 月 31 日。

2012 年 12 月 31 日，公司依法召开第三届第五次股东会，形成决议：一致同意沪东中华造船（集团）有限公司（持有股权 3.72%）、江南造船（集团）有限责任公司（持有股权 3.72%）、广州中船黄埔造船

有限公司（持有股权 1.86%）和中船勘察设计研究院有限公司（持有股权 1.86%）将其合法持有的中船九院公司共计 11.16% 股权无偿划转给中国船舶工业集团公司；同意股东各方签订的《股权无偿划转协议》。

2012 年 12 月 31 日，公司通过了最新的《公司章程》。章程约定：公司形式为一人有限责任公司；注册资本为 29,910 万元人民币。本次变更后，公司股东出资额和出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例%
中国船舶工业集团公司	29,910	100
合计	29,910	100

#### (8) 2013 年增资

2013 年 12 月 16 日，公司股东会作出决定：同意公司以资本公积金转增注册资本，转增金额为 23790 万元，转增后的注册资本为 53700 万元。

2014 年 4 月 2 日，上海市工商行政管理局普陀分局核发了《准予变更（备案）登记通知书》，准予对注册资本、经营范围、出资情况变更登记和章程备案登记。

本次变更后，公司股东出资额、出资方式及出资比例如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	出资比例%	实际出资额（万元）
中国船舶工业集团公司	53700	货币	100	53700

#### (9) 2014 年增资

2014 年 3 月 31 日，公司股东作出决定：公司注册资本从 53,700 万元增加到 80000 万元，中船集团全部以货币出资。

本次变更后，公司股东出资额、出资方式及出资比例如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	出资比例%	实际出资额（万元）
中国船舶工业集团公司	80000	货币	100	53700

#### (10) 2015 年增加实收资本

2015 年 8 月，根据中船集团《关于返还中船第九设计研究院工程有限公司 2013 年度部分国有资产收益的批复》（船工规【2015】461 号），本公司收到控股股东中船集团国有资产收益返还 2,177 万元增加实收资本。

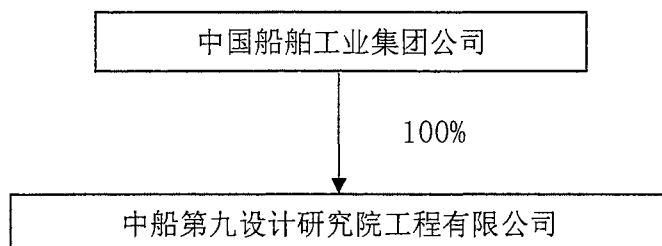
本次变更后，公司股东出资额、出资方式及出资比例如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	出资比例%	实际出资额（万元）
中国船舶工业集团公司	80000	货币	100	55877

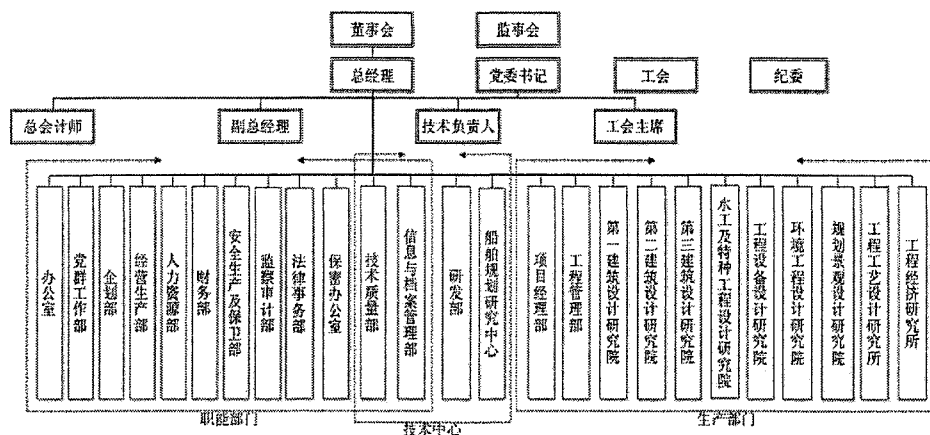
中国船舶工业集团公司为中船九院控股股东及实际控制人。中船九院



的股本结构如下：



2、组织结构图如下：



3、企业经营概况

中船第九设计研究院工程有限公司现坐落于上海市普陀区武宁路303号。在60余载的岁月里，九院公司经历过几次迁址：1953年1月-1953年5月，上海市香港路56号；1953年5月-1955年8月，上海市福州路33号；1955年9月-1983年10月，上海市中山东二路9号；1983年10月至今，上海市武宁路303号。

九院公司是由原中船第九设计研究院与中船建设有限公司重组改制而成，隶属于中国船舶工业集团公司，是一家多专业综合类，从事工程咨询、工程设计、工程项目管理和工程总承包的大型工程公司。作为新中国船舶工业发展史上一支重要的设计力量，九院公司从一开始就与船舶工业发展密不可分。自1953年5月23日，成立第一机械工业部第二设计分局船舶设计室开始，到1958年5月23日，单位经过多次易名正式以一机部第九设计院命名，九院的简称即由此诞生。在随后的20多个春秋里，九院从一机部转到六机部，直至1982年正式进入中国船舶工业总公司，并在1994年正式更名为“中船第九设计研究院”。1999年7月，中国船舶工业总公司分为两大集团公司，九院划属中国船舶工业集团公司领导，在这之后的2002年12月20日，又正式核销九院的事业编制，完成改企工作，并由此开始进入竞争激烈的市场大潮。2006年11月10日，在中国船舶工业集团公司

和相关主管部门的指导下，九院与中船建设有限公司进行重组改制，于2007年1月22日，揭牌成立“中船第九设计研究院工程有限公司”，九院进入了全新的发展时期，九院公司的发展目标瞄准了“以设计咨询为龙头的国际性工程公司”。

九院公司具备国家有关部委批准的船舶、军工、机械、水运、建筑、市政、环保、工程咨询、工程监理、工程总承包等25个甲级资质，具备对外工程总承包、国外设计顾问及施工图审查的资质。2009年4月7日，公司被国家住房和城乡建设部正式核准授予国家工程设计综合甲级资质，可从事国家住房和城乡建设部许可的全部21个行业（包括煤炭、化工石化医药、石油天然气、海洋石油、电力、冶金、军工、机械、商务粮、核工业、电子通信广电、轻纺、建材、铁道、公路、水运、民航、市政、农林、水利、海洋、建筑）各个等级的所有建设工程设计业务，也可从事资质证书许可范围内的相应建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。此外公司还具备对外工程总承包、国外设计顾问及施工图审查的资质、援外工程项目资质以及国家武器装备科研生产单位一级保密资质、《工程设计资质证书》（工程设计综合资质甲级）、《工程咨询单位资格证书》（甲级）、（乙级）、《工程勘察证书》（甲级）、《建设项目环境影响评价资质证书》（甲级）、《中华人民共和国特种设备设计许可证》、（压力管道）、《中华人民共和国特种设备制造许可证》（起重机械）、《城乡规划编制资质证书》（甲级）、《中华人民共和国对外承包工程资格证书》、《对外援助成套项目勘察设计骨干企业资格》、《工程造价咨询企业甲级资质证书》、《建筑业企业资质证书》（房屋建筑工程施工总承包壹级）等资质。

公司是“全国设计百强单位”、“中国勘察设计百强单位”、“上海市高新技术企业单位”、“上海市创新性企业”、“全国优秀企业形象单位”、“上海市文明单位”、“上海市优秀工业企业形象单位”、“全国文明单位”。

公司现有职工约965余人，其中各类专业技术人员约948多人（其中研究员96人、高级工程师236人、工程师328人；注册建筑师、注册结构师、注册造价师、注册监理工程师等注册工程师413人）。公司先后有33名专家享受国家特殊贡献和特殊津贴，相继有4位工程技术人员获中国工程设计大师称号，1位获中国工程监理大师称号。公司设有项目经理部、工程管理部、第一建筑设计研究院、第二建筑



设计研究院、第三建筑设计研究院、水工及特种工程设计研究院、工程设备设计研究院、环境工程设计研究院、规划景观设计研究所、工程工艺设计研究所、工程经济研究所等生产部门。职能部门有办公室、党群工作部、企划部、经营生产部、人力资源部、财务部、安全生产及保卫部、风险管理部、技术质量部、信息与档案管理部、技术中心有技术质量部、信息与档案管理部及研发部。

公司为不断地拓展业务，先后还成立了上海振华工程咨询有限公司、上海久远工程承包有限公司、上海中船九院工程咨询有限公司、上海九宏实业有限公司等子公司、上海振南工程咨询监理有限责任公司、上海九晟建筑设计有限公司、上海大川原公司等合资参股企业。公司为进一步做大做强，开拓国内业务，先后成立了深圳、厦门、海南、重庆、宁德、福建、广州、大连等分公司。

#### 4、企业的业务模式

建筑业企业的经营模式通常是根据项目建设单位（或总承包单位）的需要和企业的承包能力通过市场运作方式来确定。

##### （1）项目建设总承包模式

项目建设总承包模式，亦称“交钥匙”承包模式，是由中标的项目建设总承包企业（即总包单位）就项目建设的设计、施工、设备采购等与建设单位签订项目建设总承包合同；总包单位通过市场与合约方式将项目建设的设计、施工（除主体工程必须由总包单位自行实施外）、专项工程、设备采购等分包或分配给各相关专业企业（即分包单位），所有分包单位都必须服从总包单位的统一协调、指挥、管理、监督，分包单位以分包合同的约定向总包单位负责。项目建设总承包是总包单位以项目建设总承包合同的约定向建设单位承担项目建设责任（包括工期、质量、安全等）并完成项目建设总承包的一种经营模式。

##### （2）项目工程施工总承包模式

项目工程施工总承包模式，其经营模式与项目建设总承包模式基本相同，只是总包单位仅负责项目的工程施工总承包，不负责项目的设计及设备采购。项目的设计和采购由建设单位自行负责；在项目建设中，施工总承包单位与设计、设备供应商之间的配合由建设单位负责协调。

##### （3）专项工程主承包模式

专项工程主承包模式，是指建筑业企业对建设工程的某个分部工程，



(如：房屋建筑中的基础工程、上部结构工程、钢结构工程、机电设备安装工程、装饰工程、环境绿化工程等；桥梁工程中的塔桥工程、架桥工程等；道路工程中的结构工程、路基工程、路面工程等) 实行总承包。在一些大型建设项目中，项目建设总承包单位(或施工总承包单位、建设单位)会视施工管理的需要及专项工程的难度，选择若干个专项工程总承包单位，由其为主牵头协调其他专业单位，并完成专项工程承包。

#### (4) 专业承包模式

专业承包模式，是指专业施工单位就建设项目的某些分项工程(如：桩基工程、防水工程、屋面工程、门窗安装工程、通风管道工程、弱电工程、消防工程等)实施专业承包。专业承包包括预拌商品混凝土和混凝土预制构件的生产供应。

除以上经营模式外，还有以下二种正在形成的经营模式：

#### (1) 项目建设管理与工程管理总承包模式

因建设单位对项目建设(包括设计与施工)或项目工程施工(仅为施工)过程中的综合协调及管理不甚熟悉、缺少资源，需要在项目建设管理或工程施工管理上得到总承包服务。对市场的需要，施工总承包企业凭借对项目建设管理与工程施工管理的经验逐步形成了项目建设管理或工程管理总承包的经营模式。该经营模式的服务提供方仅对项目建设或工程实施提供管理服务，履行建设单位“项目管理部”的职能，以管理总承包合同约定承担管理义务并向建设单位收取管理总承包的服务费，不承担项目建设或工程施工的盈亏责任。该经营模式相当于市政工程建设管理中推行(试行)的代建制。

#### (2) 项目投资建设承包模式

随着建筑市场需求的扩大和建筑业企业承包能力的提升，项目建设与项目工程施工承包的范围也在不断地扩大。在部分市政基础设施建设项目上，建设业主已将项目投资与项目建设及项目工程施工承包一并招标发包，由此便形成了项目投资建设承包的经营模式，该经营模式主要包括：项目投资、建设(施工或设计施工)、移交模式，通常称之为 BT 模式；项目投资、建设(施工或设计施工)运营、移交模式，通常称之为 BOT 模式。

BT 模式，是在项目建设总承包(或项目工程施工总承包)的基础上，总承包单位还承担项目建设资金投融资义务。在该种经营模式下，中标的总承包单位通过与建设单位签署 BT 合同，投资组建项目公司(法



人)，以自有资金和项目公司贷款方式筹集建设资金，并进行项目建设（或项目工程施工）。工程竣工后，由项目投资建设方将项目移交建设单位，建设单位按 BT 合同约定向总承包单位支付工程建设费用和投资回报。

BOT 模式，是在项目建设总承包（或项目工程施工总承包）的基础上，总承包人还可以投资人的身份承担项目设施所需建设资金的投融资和项目设施的运营维护责任。在该种经营模式下，中标的总承包人（投资人）与政府指定的建设单位签署 BOT 合同，投资组建项目公司，以自有资金和各种项目融资方式筹集建设资金，负责项目建设。工程竣工后，由政府以授予特许经营权的方式，在特许经营期内承担运营维护责任，并通过运营收入获取投资成本补偿和回报。特许经营期满，投资人将项目设施无偿移交给政府。

#### 5、行业概况和主要市场竞争企业

工程承包市场存在比较严格的政策性壁垒，从事勘察、设计、咨询、施工等方面的工程承包业务（包括工程总承包）必须具备相应的从业资质、专有技术和资金实力。其中勘察设计咨询业务主要是以技术和资质为主要进入壁垒，工程总承包业务则对从业企业提出了更高的要求，除了必须拥有相应的技术和资质外，还须具备较强的资金实力，相适应的机制以及从业经验等，因此与其他普通建设行业相比，我国工程承包行业的竞争相对有限。

在我国主要从事工程承包业务的企业中，国有大型综合性工程承包企业主要包括中国铁建股份有限公司、中国冶金科工股份有限公司、中国电力建设股份有限公司等，民营企业主要包括龙元建设集团股份有限公司、宏润建设集团股份有限公司等。现阶段，国有大中型企业或国有控股公司在我国工程承包行业内居于主导地位。国内优势大型工程承包行业集团承包大规模工程的能力以及提供综合服务的能力领先于国内普通工程承包企业，因此占据了高端工程承包市场的较大份额，且存在进一步集中的趋势。此外，根据加入 WTO 时所作承诺，我国已逐步向国际建筑承包商开放国内建筑市场，国际工程承包商陆续在国内设立公司或者代表处，并开始小规模开展业务，目前以与国内公司合作完成项目居多。国际工程承包商在我国的业务多集中在设计以及部分高端施工业务上，因此，未来我国设计及部分高端工程承包领域的竞争有可能加剧。



## 6、下属子公司情况

被投资单位名称	持股比例	账面价值 (元)
上海振华工程咨询有限公司	100%	8,000,000.00
上海久远工程承包有限公司	73%	18,190,555.55
上海九晟建筑设计有限公司	30%	300,000.00
上海九宏实业有限公司	100%	1,000,000.00
上海崇明中船建设有限公司	100%	1,000,000.00
上海港城中船建设有限公司	100%	490,000.00
上海九崙投资发展有限公司	100%	50,000,000.00
中船勘察设计研究院有限公司	100%	113,600,790.83
中船华海船用设备有限公司	100%	155,031,069.69
上海中船九院工程咨询有限公司	100%	3,000,000.00
常熟中船梅李城乡一体化建设有限公司	50%	40,000,000.00
扬州三湾投资发展有限公司	50%	300,000,000.00
上海中船工业大厦科技发展有限公司	71.66%	14,332,000.00
徐州中船阳光投资发展有限公司	51%	19,855,296.63
上海大川原干燥设备有限公司	49%	4,540,717.36
上海江舟投资发展有限公司	49%	37,940,265.79
上海九舟投资发展有限公司	49%	26,066,978.68
上海九新投资发展有限公司	40%	6,571,944.77

注：子公司评估中按各公司实际情况选用不同的评估方法，其中对于未来收益状况可以预期的企业采用了收益法评估，对于未来收益预期不确定因素较大的企业未采用收益法评估，最终结合各公司具体的实际情况选取的评估结论进行汇总。

## 7、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年（合并报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年3月31日
资产总额	478,862.34	612,333.65	597,794.06
负债总额	362,354.24	488,330.03	470,571.07
净资产	116,508.10	124,003.62	127,222.99
归属母公司的所有者权益	81,695.64	88,330.77	90,552.37

项目	2014年	2015年	2016年1-3月
营业收入	275,720.77	431,723.01	94,552.80
利润总额	5,143.30	9,386.29	3,557.61
净利润	4,649.79	8,508.27	2,859.66
归属母公司所有者的净利润	4,747.32	7,659.06	2,428.68

企业近三年（母公司报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年3月31日
资产总额	372,480.27	408,185.91	390,310.71
负债总额	297,917.97	321,612.06	303,549.56
净资产	74,562.30	86,573.85	86,761.15

项目	2014年	2015年	2016年1-3月
营业收入	241,967.12	284,040.18	68,917.78
利润总额	4,467.33	12,857.16	500.87
净利润	4,456.42	13,000.63	394.38

上述数据，摘自于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的评估基准日专项审计报告（2016年1-3月份、2015年、2014年），审计报告均为无保留意见。

中船第九设计研究院工程有限公司执行企业会计准则，增值税率为6%和17%，营业税率为3%和5%，城建税、教育附加费、地方教育费附加和防洪维护费分别为流转税的7%、3%、2%、0.05%。

不同企业所得税税率纳税主体说明：

纳税主体名称	所得税税率
中船第九设计研究院工程有限公司	15%
中船勘察设计研究院有限公司	15%
其他子公司	25%

中船第九设计研究院工程有限公司和子公司中船勘察设计研究院有限公司于2011年10月20日经上海市认定为高新技术企业（有效期为3年），2014年经上海市高新技术企业认定管理工作协调小组复审通过，再次认定为高新技术企业（有效期为3年），企业所得税均按15%计缴。

### 三、评估目的

根据中国船舶工业集团公司关于中船第九设计研究院工程有限公司上市有关工作的通知及中船钢构工程股份有限公司七届七次董事会会议决议，中国船舶工业集团公司拟转让所持有的中船第九设计研究院工程有限公司100%股权，本次评估为该经济行为所涉及的中船第九设计研究院工程有限公司股东全部权益价值提供参考。

上述经济行为已经中国船舶工业集团公司关于中船第九设计研究院工程有限公司上市有关工作的通知及中船钢构工程股份有限公司七届七次董事会会议决议的同意。

### 四、评估对象和评估范围



1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 867,611,504.21 元，合并报表归属于母公司所有者权益为 905,523,695.85 元。合并报表口径总资产为 5,977,940,635.49 元，负债总额为 4,705,710,689.07 元。
2. 根据评估申报资料，本次评估涉及的投资性房地产详见下表（序号 18 至 29 项证载权利认为中船第九设计研究院工程有限公司深圳分公司，其余房地产权利人均均为中船第九设计研究院工程有限公司，均处于正常使用状态）：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
1	上海市武宁路 19 号 9 楼 901、909 至 913 室	钢混	2002/3/1	547.65
2	重庆市江北区建新南路 16 号 6-5 室	框架	2004/11/16	122.76
3	重庆市江北区建新南路 16 号 6-7 室	框架	2004/11/16	180.28
4	上海市金桥路 1389 号 5 层	框架	1994/1/1	718.39
5	上海市金桥路 1389 号 5 层	框架	1994/1/1	
6	上海市中山北路 2790 号 1401 室	框架	2005/1/1	136.99
7	上海市中山北路 2790 号 1402 室	框架	2005/1/1	127.32
8	上海市中山北路 2790 号 1403 室	框架	2005/1/1	112.38
9	上海市中山北路 2790 号 1404 室	框架	2005/1/1	116.96
10	上海市中山北路 2790 号 1405 室	框架	2005/1/1	129.26
11	上海市中山北路 2790 号 1407 室	框架	2005/1/1	130.79
12	即墨路 99 号 8 楼（上船大厦-远东）801 室	钢混	1995/1/1	88.13
13	即墨路 99 号 8 楼（上船大厦-远东）802 室	钢混	1995/1/1	68.34
14	即墨路 99 号 8 楼（上船大厦-远东）804 室	钢混	1995/1/1	63.68
15	即墨路 99 号 8 楼（上船大厦-远东）805 室	钢混	1995/1/1	63.68
16	即墨路 99 号 8 楼（上船大厦-远东）806 室	钢混	1995/1/1	71.96
17	即墨路 99 号 8 楼（上船大厦-远东）808 室	钢混	1995/1/1	80.36
18	深圳红岭南路滨河新村 18 幢 101 室	混合	1984/6/1	90.02
19	深圳红岭南路滨河新村 18 幢 104 室	混合	1984/6/1	90.02
20	深圳红岭南路滨河新村 18 幢 201 室	混合	1984/6/1	87.93
21	深圳红岭南路滨河新村 18 幢 202 室	混合	1984/6/1	77.53
22	深圳红岭南路滨河新村 18 幢 203 室	混合	1984/6/1	77.53
23	深圳红岭南路滨河新村 18 幢 204 室	混合	1984/6/1	87.93
24	深圳红岭南路滨河新村 18 幢 301 室	混合	1984/6/1	87.93
25	深圳红岭南路滨河新村 18 幢 302 室	混合	1984/6/1	77.53
26	深圳红岭南路滨河新村 18 幢 303 室	混合	1984/6/1	77.53
27	深圳红岭南路滨河新村 18 幢 304 室	混合	1984/6/1	87.93
28	深圳红岭南路滨河新村 18 幢 402 室	混合	1984/6/1	77.53
29	深圳红岭南路滨河新村 18 幢 403 室	混合	1984/6/1	77.53
30	厦门市槟榔西里 126 号 105 室	混合	1988/4/1	92.77



31	厦门市槟榔西里 126 号 106 室	混合	1988/4/1	73.03
32	厦门市槟榔西里 126 号 205 室	混合	1988/4/1	92.77
33	厦门市槟榔西里 126 号 206 室	混合	1988/4/1	73.03
34	厦门市槟榔西里 126 号 305 室	混合	1988/4/1	93.58
35	厦门市槟榔西里 126 号 306 室	混合	1988/4/1	73.98
36	厦门市槟榔西里 126 号 405 室	混合	1988/4/1	95.69
37	厦门市槟榔西里 126 号 406 室	混合	1988/4/1	79.53

本次评估涉及的房屋建筑物详见下表（除泰州商品房土地使用权人仍为改制前的名称，还未变更为中船第九设计研究院工程有限公司，并且由于历史原因未取得房屋所有权证。其余房地产权利人均均为中船第九设计研究院工程有限公司，均在正常使用状态）：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	警卫室	混合	1983/1/1	27.00
2	配电房	钢混	1983/1/1	88.00
3	锅炉等其他房屋	钢混	1983/1/1	85.00
4	泰州商品房	钢混		42.11
5	杰地大厦 1406 室	钢混	2005/1/1	127.76
6	杰地大厦 1408 室	钢混	2005/1/1	148.14
7	食堂房屋	钢混	1983/1/1	2,305.00
8	江桥宿舍（1416.73 嘉定曹安公路 2167 弄 33 号）	钢混	2009/1/1	1,416.73
9	大楼房屋	钢混	1983/1/1	11,879.00
10	即墨路 99 号 8 楼（上船大厦-远东）803 室	钢混	1995/1/1	71.96
11	即墨路 99 号 8 楼（上船大厦-远东）807 室	钢混	1995/1/1	68.34

3. 本次评估涉及土地使用权证编号为沪房地普字 2016 第 000867 号的土地使用权，土地位置为武宁路 303 号，权属性质为出让，土地用途为科研设计用地，土地面积为 5393 平方米，使用者为中船第九设计研究院工程有限公司。

4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备类共计 4415 台（辆），均在正常使用状态。

5. 根据评估申报资料，被评估单位涉及账面未反映的 129 项专利（其中 95 项实用新型专利、34 项发明专利）、1 项计算机软件著作权和 29 项专有秘密技术。

6. 基准日公司拥有长期股权投资单位具体如下：

被投资单位名称	持股比例	账面价值（元）
上海振华工程咨询有限公司	100%	8,000,000.00
上海久远工程承包有限公司	73%	18,190,555.55
上海九晟建筑设计有限公司	30%	300,000.00

上海九宏实业有限公司	100%	1,000,000.00
上海崇明中船建设有限公司	100%	1,000,000.00
上海港城中船建设有限公司	100%	490,000.00
上海九崑投资发展有限公司	100%	50,000,000.00
中船勘察设计研究院有限公司	100%	113,600,790.83
中船华海船用设备有限公司	100%	155,031,069.69
上海中船九院工程咨询有限公司	100%	3,000,000.00
常熟中船梅李城乡一体化建设有限公司	50%	40,000,000.00
扬州三湾投资发展有限公司	50%	300,000,000.00
上海中船工业大厦科技发展有限公司	71.66%	14,332,000.00
徐州中船阳光投资发展有限公司	51%	19,855,296.63
上海大川原干燥设备有限公司	49%	4,540,717.36
上海江舟投资发展有限公司	49%	37,940,265.79
上海九舟投资发展有限公司	49%	26,066,978.68
上海九新投资发展有限公司	40%	6,571,944.77

7. 委托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，且已经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

## 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 2016 年 3 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
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    | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 中国船舶工业集团公司关于中船第九设计研究院工程有限公司上市有关工作的通知；</li><li>2. 中船钢构工程股份有限公司七届七次董事会会议决议。</li></ol>   |
| II. 法规依据     | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 《中华人民共和国公司法》；</li><li>2. 《中华人民共和国证券法》；</li><li>3. 《中华人民共和国企业国有资产法》；</li><li>4. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委财政部令第 32 号；</li><li>5. 《国有资产评估管理办法》国务院令第 91 号；</li><li>6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；</li><li>7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；</li><li>8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；</li><li>9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；</li><li>10. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71 号）；</li><li>11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；</li><li>12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；</li><li>13. 《中华人民共和国房地产管理法》；</li><li>14. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2014 年 10 月 23 日证监会令第 109 号）；</li><li>15. 其它法律法规。</li></ol> |
| III. 评估准则及规范 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 资产评估准则—基本准则；</li><li>2. 资产评估职业道德准则—基本准则；</li><li>3. 资产评估职业道德准则—独立性；</li><li>4. 资产评估准则—评估报告；</li><li>5. 资产评估准则—评估程序；</li><li>6. 资产评估准则—工作底稿；</li></ol>   |





7. 资产评估准则—业务约定书;
8. 资产评估准则—企业价值;
9. 资产评估准则—机器设备;
10. 资产评估准则—不动产;
11. 资产评估准则—无形资产;
12. 专利资产评估指导意见;
13. 著作权资产评估指导意见;
14. 资产评估价值类型指导意见;
15. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见;
16. 投资性房地产评估指导意见（试行）;
17. 企业国有资产评估报告指南;
18. 评估机构业务质量控制指南;
19. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》;
20. 《资产评估职业道德准则—独立性》;
21. 财政部令第 33 号《企业会计准则》;
22. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）;
23. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）;
24. 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. 评估基准日近期的《慧聪商情》;
6. 搜房网等网站的房地产挂牌价格数据;
7. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
8. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告;
9. 公司提供的部分合同、协议等;
10. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料;
11. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
12. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料;
13. 基准日近期国债收益率、贷款利率;

14. 其他。

V. 权属依据

1. 房地产权证；
2. 投资合同、协议；
3. 车辆行驶证；
4. 专利证书及计算机软件著作权等证书；
5. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 被评估单位提供的历史收益统计数据；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

1. 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. 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. 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. 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

注册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、资料收集情况相关条件，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交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用资产基础法和收益法评估。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。被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化。故也适用收益法评估。由于被评估企业主要业务为工程总承包和设计，行业个体性差异较大，和目前同行业的上市公司的主营业务和资产规模不够吻合，缺乏可比性，故不适用市场法评估。

### 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。

#### 应收利息

对于应收利息评估，我们根据核实相关定期存款开户证实书、对账单、借款合同等方式对其真实性进行了验证，复核查验利率和截至评估基准日存款天数后确认利息金额准确无误，以核实后的账面值进行评估。

#### 应收票据

对于应收票据，主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票。我们在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了相关的票据，重点关注票据兑付日期。经过上述程序后，确认帐面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

#### 应收款项

对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项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	对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与帐面单价相差不大的原材料，按帐面单价作为重置单价； 对存货-工程施工和劳务成本的清查内容主要是调查、收集施工项目总承包合同及与项目实施有关的各类许可证，了解工程施工的规模和对企业经营状况的影响，掌握工程形象进度、付款进度等。本次按核实后的合同成本和合同毛利确认评估值。
其它流动资产	在核实相应合同及原始入账凭证后的基础上按账面值确定评估值。
可供出售金融资产	对可供出售金融资产法人股评估，根据被投资单位会计报表列示的净资产结合投资比例确定评估值；对其中基准日近期打开评估的单位按整体评估值考虑期间损益后结合投资比例确定评估值。
长期投资	对长期投资评估，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值；子公司评估中按各公司实际情况选用不同的评估方法，其中对于未来收益状况可以预期的企业采用了收益法评估，对于未来收益预期不确定因素较大的企业未采用收益法评估，最终结合各公司具体的实际情况选取的评估结论进行汇总。
投资性房地产	对投资性房地产采用收益法和市场比较法评估，结合企业投资意向，在符合相关法规原则下，从企业价值最大化确定评估价值。
固定资产	对经营性商铺或独栋办公楼采用房地合一评估，用收益法和市场比较法评估，结合企业经营模式合理确定评估价值。 对机器设备、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。 对拟报废的设备按可回收净值评估。

其他无形资产	其他无形资产系专利技术、计算机软件著作权和专有秘密技术，综合考虑其研发的成本和相关费用用成本法进行评估。 外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。
递延所得税资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
其他非流动资产	在核实相应合同及原始入账凭证后的基础上按账面值确定评估值。
负债	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。
IV. 收益法介绍	收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）得出股东全部权益价值。
评估模型及公式	本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。 股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值 经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即 $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ 其中：r—所选取的折现率。 Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。 n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。 g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，G 取零。
收益预测过程	本次评估使用企业的股权自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

$F = \text{净利润} + \text{折旧摊销} - \text{资本性支出} - \text{运营资本增加额} - \text{归还贷款} + \text{新增贷款}$

企业的经营性资产收益法预测过程:

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。
2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。
4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。
5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

折现率选取

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$$

其中：Rf 为无风险报酬率

$\beta$  为公司风险系数

MRP 为市场风险溢价

$\epsilon$  为公司特定风险调整系数

溢余及非经营性资产负债

溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

## 九、评估程序实施过程和情况

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. 与委托方接洽，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，签订评估业务约定书，编制评估计划。

2. 指导企业填报资产评估申报表。

3. 现场实地清查。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，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、资产配置情况。

4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，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。

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。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 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。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 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，通过计算和判断，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。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，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。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方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，向委托方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情况下进行的。
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。
3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

### （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。

### （三）收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。
2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。
4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政



治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 被评估单位为高新技术企业，根据公司的业务模式及研发人员的配置，我们假设企业被评估单位能够继续申请高新技术企业并享受15%的所得税税率。

6. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

#### 1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 1,697,715,716.56 元；其中：总资产账面值 3,903,107,140.51 元，评估值 4,719,643,442.54 元，增值额 816,536,302.03 元，增值率 20.92%；总负债账面值 3,035,495,636.30 元，评估值 3,021,927,725.98 元，增值额-13,567,910.32 元，增值率 -0.45%；净资产账面值 867,611,504.21 元，评估值 1,697,715,716.56 元，增值额 830,104,212.35 元，增值率 95.68%。资产基础法评估结果汇总如下表：

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	275,684.35	275,957.84	273.49	0.10
非流动资产	114,626.37	196,006.51	81,380.14	71.00
可供出售金融资产净额	2,421.17	4,835.56	2,414.39	99.72
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	79,991.96	112,487.99	32,496.03	40.62
投资性房地产净额	1,531.42	12,288.13	10,756.71	702.40
固定资产净额	2,661.77	40,866.12	38,204.35	1,435.30
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				

(金额单位: 万元)  
评估基准日:  
2016年3月31日

无形资产净额	6,323.59	3,832.25	-2,491.34	-39.40
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,696.46	1,696.46		
其他非流动资产	20,000.00	20,000.00		
资产合计	390,310.72	471,964.35	81,653.63	20.92
流动负债	138,315.04	137,951.30	-363.74	-0.26
非流动负债	165,234.53	164,241.47	-993.06	-0.60
负债合计	303,549.57	302,192.77	-1,356.80	-0.45
净资产(所有者权益)	86,761.15	169,771.57	83,010.42	95.68

## 2. 收益法评估结论

按照收益法评估, 被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 164,400.00 万元, 比审计后账面净资产增值 77,638.85 万元, 增值率 89.49%。

## II. 结论及分析

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是: 资产基础法侧重于市价, 反映了资产现时价值, 而收益法结论从资产未来经营的获利能力方面反映企业价值。

被评估单位主要从事工程总包及设计, 其核心资产为存货-工程施工, 很好的反映了正在施工尚未完工的建造合同成本和合同毛利, 在市场上较易得到验证, 较好地反映了目前企业的资产价值。同时, 资产中主要是项目工程, 其因开发支出、收入确认、开发进度、销售进度、税金的缴纳、汇算清缴时间及过程等方面由于受到宏观经济环境、宏观调控政策、行业政策、行业发展情况、市场供需关系、市场推广策略、下游客户心理等多种因素的影响而存在较大不确定性, 从谨慎的角度考虑, 本次评估采用资产基础法作为评估结论。

增减值分析如下:

存货: 账面值 138,907.91 万元, 评估值为 139,181.40 万元, 增值 273.49 万元。主要是对劳务成本评估按照其实际成本并考虑一定的成本利润率确定评估值, 故造成评估增值。

可供出售金融资产: 账面值 2,421.17 万元, 评估值为 4,835.56 万元, 增值 2,414.39 万元。主要因为对法人股投资公司按基准日报表考虑股权比例分割确定评估值, 致使评估增值。

长期股权投资: 账面值 79,991.96 万元, 评估值为 112,487.99 万元, 增值 32,496.03 万元。主要因为长期股权投资按子公司打开评估后的评估值按股权比例分割确定评估值, 致使评估增值。

投资性房地产：账面值 1,531.42 万元，评估值为 12,288.13 万元，增值 10,756.71 万元。主要因为近年来房地产价格不断上涨所致。

固定资产：账面净值 2,661.77 万元，评估净值为 40,866.12 万元，增值 38,204.35 万元，主要原因如下：

(1) 房屋建筑物类：主要是现房地产市场价值不断上涨，导致评估有所增值。

(2) 设备类：A. 企业对机器设备计提折旧较快，尤其是变电设备折旧年限仅有 5 年，账面净值接近残值，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差距，致使机器设备评估增值；B. 由于企业财务对运输设备折旧较快，部分车辆账面净值为残值，尽管近年来车辆价格有所下降，仍致运输设备评估略有增值；再则，因上海地区对车辆牌照实行拍卖取得，企业有 39 辆公务用车，经评估体现了车辆牌照的市场价值，故致使运输设备评估增幅较大；C. 企业对电子设备及其它设备中的仪器仪表等测试设备计提财务折旧较快，帐面净值较低，部分设备已为残值，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差距，故致使评估增值。

无形资产：账面值 6,323.59 万元，评估值为 3,832.25 万元，减值 2,491.34 万元，主要由于房地合一评估造成的。

负债：账面值为 303,549.57 万元，评估值为 302,192.77 万元，减值 1,356.80 万元。负债减值的主要原因是将不予抵扣、不予返还的递延收益评估为零造成的。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,697,715,716.56 元。  
大写：人民币壹拾陆亿玖仟柒佰柒拾壹万伍仟柒佰壹拾陆元伍角陆分。

### III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及流动性折扣。

## 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. 中船九院公司位于泰州南园新村 303 号 404 室产权房土地所有权证权利人仍为九院改制前的名称, 还未变更为中船第九设计研究院工程有限公司, 并且由于历史遗留问题未办理房产证。该房产已分配给单位职工居住, 建筑面积 42.11 平方米, 账面原值 19,741.06 元, 账面净值 3,318.73 元。从目前情况看, 由于历史遗留问题, 房产证照不全, 且权属问题存在一定争议, 短期内难以解决。鉴于上述情况, 九院实际已无该房产的使用权, 且短时间内无法办理房屋所有权证, 出于谨慎性考虑本次评估按账面值列示, 提请报告使用者关注。

4. 截止评估报告出具日, 中船九院公司存在下述未决诉讼和已判决未执行的诉讼, 提请报告使用者关注:

序号	案名	纠纷类型	标的额(万元)	案件状态	案件情况
1	唐山德龙船务重工有限公司工程设计和非标设备设计建设工程合同纠纷案	设计合同纠纷	558	执行阶段	已执行到账 250 万元。
2	广州方圆诉广州龙建公司和中船九院公司施工合同纠纷案	施工合同纠纷	3761.5672	二审	一审判决中国广州建港工程有限公司支付约 1680 万的工程款, 龙建公司与九院公司承担连带责任。该案目前二审中。
3	广州龙穴造船基地疏浚工程委托合同纠纷案	委托合同纠纷	7427.28	一审	该案目前一审中止审理。
4	漳州盛宇房地产有限公司工程设计合同纠纷案	设计合同纠纷	20	执行阶段	2014.1 申请强制执行
5	上海电力机械厂诉中船九院加工承揽合同纠纷	加工承揽合同纠纷	1621.2924	二审	一审判决支付 251.320237 万元。该案目前二审中。
6	大连联众长兴造船有限公司建设工程设计合同纠纷案	设计合同纠纷	410	执行阶段	根据实际工作量及案件相关情况, 达成调解 280 万。已申请执行。
7	大连联众长兴造船有限公司起重机设计合同纠纷案	设计合同纠纷	165	执行阶段	已申请执行。
8	太仓惠生海洋工程设计合同纠纷案	设计合同纠纷	768.7	一审	一审判决支持 495 万设计费。拟申请执行。

5. 截止评估基准日, 中船第九设计研究院工程有限公司存在以下关联担保情况, 提请报告使用者关注:

担保方名称	被担保方名称	担保金额(元)	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
中船九院	扬州三湾投资发展有限公司	50,000,000.00	2015-6-25	2018-6-24	否



中船九院	扬州三湾投资发展有限公司	200,000,000.00	2015-7-30	2018-7-29	否
中船九院	扬州三湾投资发展有限公司	50,000,000.00	2015-10-15	2018-10-14	否
中船九院	扬州三湾投资发展有限公司	75,000,000.00	2015-11-10	2018-11-9	否
中船九院	扬州三湾投资发展有限公司	200,000,000.00	2016-3-28	2019-3-28	否
中船九院	扬州三湾投资发展有限公司	200,000,000.00	2014-12-31	2018-12-31	否
中船九院	常熟中船梅李城乡一体化建设有限公司	110,000,000.00	2014-12-31	2019-12-30	否
中船九院	上海瑞苑房地产开发有限公司	110,000,000.00	2014-09-1	2019-09-1	是
中船九院	江南造船（集团）有限责任公司	500,000,000.00	2012-9-19	2022-9-17	是
中船九院	江南造船（集团）有限责任公司	500,000,000.00	2012-7-18	2019-7-15	是

6. 中船九院下属二级子公司中船勘察设计研究院有限公司拥有设备共计 773 台（辆），其中 1 辆运输设备为帐外资产，本次清查后纳入评估范围，提请报告使用者关注。

7. 中船九院下属二级子公司中船勘察设计研究院有限公司固定资产-房屋建筑物中位于深圳市南山区深圳科技工业园 34 号 1 栋 1 层住宅，面积为 126.72 平方米，截止评估基准日，该房产无相关权证，根据公司提供的购买合同、公证书、情况说明及现场勘查，该房产为被评估单位所有，本次正常评估，提请报告使用者关注。

8. 中船九院公司下属二级子公司上海江舟投资发展有限公司及上海九舟投资发展有限公司属于房地产开发企业，由于尚未取得工程决算报告，本次评估根据被评估单位提供经中船九院公司复核后的工程实际总成本估算确定工程总成本，提请报告使用者关注。

9. 中船九院公司下属二级子公司上海九崙投资发展有限公司“金山市政工程”项目工程已完工，九崙投资公司已向业主提交市政工程回购表，但截至基准日相关的工程审价尚未开始。根据九崙投资公司管理层的估算，该项目的成本净利率约为 11.7%，故本次评估对项目工程款按九崙投资管理层预计的成本净利润进行计算。如实际审价结果与管理层的预计有差异，则需对评估值进行调整，提请报告使用者关注。

10. 根据中国船舶工业集团公司文件船工经[2015]141 号文件《关于对上海九晟建筑设计有限公司清算关闭的批复》、中船第九设计研究院工程有限公司董事会文件九设司董字[2015]3 号文件及股东会决议，中船九院公司下属二级子公司上海九晟建筑设计有限公司已进入清算程序，并在 2015 年 4 月 15 日上海商报进行公告。截至评估基准日，企业清算程序正在进行中，提请报告使用者关注。

11. 根据国家税务总局颁布的财税【2016】36 号文件，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点。根据测算被评估单位

营改增后不会增加相应税赋的负担，同时由于该试点相关细则文件尚未出台，故出于谨慎性本次不考虑该事项对评估的影响，提请报告使用者关注。

12. 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。

13. 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。

14. 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. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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。
3. 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. 评估结论使用有效期

本评估结论只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日。  
超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

#### III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

#### IV. 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

本评估报告日为 2016 年 07 月 31 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



法定代表人

王小敏

首席评估师

梁彬



签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

蒋骁



Tel:021-52402166

方明



报告出具日期

2016年07月31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



## 企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 中国船舶工业集团公司拟转让所持有的中船第九设计研究院工程有限公司 100%股权所涉及的中船第九设计研究院工程有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0636201 号

序号 附件名称

1. 中国船舶工业集团公司关于中船第九设计研究院工程有限公司上市有关工作的通知
2. 中船钢构工程股份有限公司七届七次董事会会议决议
3. 中国船舶工业集团公司营业执照
4. 中船钢构工程股份有限公司营业执照
5. 中船第九设计研究院工程有限公司营业执照
6. 中船第九设计研究院工程有限公司验资报告
7. 中船第九设计研究院工程有限公司基准日专项审计报告
8. 中船第九设计研究院工程有限公司房屋土地所有权证
9. 中船第九设计研究院工程有限公司车辆行驶证
10. 中船第九设计研究院工程有限公司专利及计算机软件著作权证书
11. 评估委托方和相关当事方承诺函
12. 评估业务约定书
13. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
14. 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
15. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
16. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
17. 资产清单或资产汇总表