

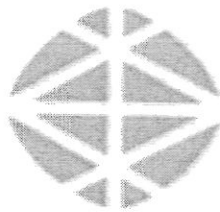
企业价值评估报告书

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 中船钢构工程股份有限公司拟转让其所持有的中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司100%股权涉及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0957201号



上海东洲资产评估有限公司

2016年11月8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	中船钢构工程股份有限公司拟转让其所持有的中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司 100%股权涉及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 0957201 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	6
三、 评估目的	7
四、 评估对象和评估范围	8
五、 价值类型及其定义	9
六、 评估基准日	9
七、 评估依据	9
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	10
III. 评估准则及规范	10
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	11
VI. 其它参考资料	11
VII. 引用其他机构出具的评估结论	11
八、 评估方法	11
I. 概述	12
II. 评估方法选取理由及说明	12
III. 资产基础法介绍	12
九、 评估程序实施过程和情况	14
十、 评估假设	15
十一、 评估结论	16
I. 概述	16
II. 结论分析	16
III. 其他	17
十二、 特别事项说明	17
十三、 评估报告使用限制说明	18
I. 评估报告使用范围	18
II. 评估报告使用有效期	18
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	19
IV. 评估报告解释权	19
十四、 评估报告日	19
报告附件	21

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	中船钢构工程股份有限公司拟转让其所持有的中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司 100%股权涉及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 0957201 号
委托方	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	中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2016 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涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产及非流动资产（包括固定资产）等。资产评估申报表列示的账面净资产为 478,970,319.07 元。由于被评估单位于基准日刚成立，故本次评估范围中没有债权债务。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法评估。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 474,222,710.66 元。 大写：人民币肆亿柒仟肆佰贰拾贰万贰仟柒佰壹拾元陆角陆分。
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 10 月 30 日。

重大特别事项 中船鼎盛(上海)钢构工程有限公司的母公司中船钢构工程股份有限公司位于上海市崇明区长兴岛凤丰东路南侧至长江岸边中船长兴造船基地一期工程一江南重工制造基地内的房屋建筑物尚未办理上海市房地产权证,其中建筑物明细表序列1、2、5、6、8建筑物已办理编号为沪规竣(2009)JA31000020090782号《建设工程竣工规划验收合格证》,剩余建筑物未办理相关建房及权属证明。因母公司中船钢构工程股份有限公司尚未取得上述房屋建(构)筑物房地产权证,故该部分资产截至评估基准日尚未办理权属变更登记。中船鼎盛(上海)钢构工程有限公司与中船钢构工程股份有限公司以书面协议的形式完成了实物交割。若报告出具日后,房产管理部门对相关建筑面积进行了调整,应以核发的有关房地产权证为准,并对评估值作相应调整。

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，按照必要的评估程序，对中船钢构工程股份有限公司拟转让其所持有的中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司 100%股权所涉及的中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司股东全部权益在 2016 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	中船钢构工程股份有限公司拟转让其所持有的中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司 100%股权涉及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 0957201 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	企业名称：中船钢构工程股份有限公司（股票代码：600072） 住 所：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 公司类型：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被评估单位中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司 100%股权的持有方。

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，国有资产评估经济为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

名称：中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司

住所：上海市崇明县长兴镇江南大道 986 弄 1 号综合楼

法定代表人：郑金清

注册资本：人民币 45000.0000 万元整

实收资本：人民币 45000.0000 万元整

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：建筑、桥梁等大型钢构加工、销售；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，特种设备（压力容器、LPG 液罐）的加工及销售；船用轴舵加工制造、安装；船舶内部装饰工程；钢结构、机械、机电、船舶科技领域内的技术咨询、技术服务。

【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】

1、企业历史沿革

中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司（以下简称“鼎盛公司”）成立于 2016 年 9 月 8 日，为中船钢构工程股份有限公司（以下简称“钢构工程”）出资设立的有限责任公司（法人独资），注册资本人民币 20 万元整。

2016年10月12日,根据钢构工程七届十八次董事会会议审议,钢构工程以自有资金人民币34,091,077.89元作为配套流动资金对鼎盛公司进行增资;以部分自有设备和部分房屋建(构)筑物,价值为人民币415,708,922.11元对鼎盛公司进行增资,于2016年10月28日完成工商变更登记。增资后,鼎盛公司的注册资本增至人民币45,000万元。其中:中船钢构工程股份有限公司出资人民币45,000.00万元,持股100%。截止评估基准日,中船鼎盛(上海)钢构工程有限公司的股权结构如下:

股东名称	认缴及实缴出资额(万元)	所占比例(%)
中船钢构工程股份有限公司	45,000.00	100.00
合计	45,000.00	100.00

2、公司近年经营状况

公司近年经营状况:

单位:万元

项目 \ 年份	2016年10月31日
资产总额	47,897.03
负债总额	0.00
所有者权益	47,897.03

项目 \ 年份	2016年9-10月
营业收入	0.00
利润总额	-0.12
净利润	-0.12

上述数据摘自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见审计报告。

注:中船鼎盛(上海)钢构工程有限公司截至评估基准日尚未开展任何经营业务。

中船鼎盛(上海)钢构工程有限公司执行企业会计准则,企业所得税税率为25%,增值税税率为17%,城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别为流转税税额的7%、3%、2%。

三、评估目的

中船钢构工程股份有限公司拟转让其所持有的中船鼎盛(上海)钢构工程有限公司100%股权,本次评估为该经济行为所涉及的中船鼎盛(上海)钢构工程有限公司股东全部权益价值提供参考。

上述经济行已取得中国船舶工业集团公司部发文件关于开展相关资产处

置准备工作的通知（船经【2016】17号）。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象系截至 2016 年 10 月 31 日中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司股东全部权益。评估范围包括流动资产及非流动资产（包括固定资产）等。资产评估申报表列示的账面净资产为 478,970,319.07 元。总资产为 478,970,319.07 元，负债为 0.00 元。由于被评估单位于基准日刚成立，故本次评估范围中没有债权债务。

2. 根据评估申报资料，本次评估涉及设备共计 2,258 台（辆、套），账面原值 92,596,058.00 元，账面净值 92,596,058.00 元；房屋建筑物类账面原值 323,112,864.11 元，账面净值 323,112,864.11 元。本次评估涉及的主要实物资产有位于上海市崇明县长兴镇江南大道的房屋建筑面积 74,700.00 平方米及设备 2,258.00 台（辆、套）。其中位于上海市崇明区长兴岛基地内的房屋建筑物尚未办理上海市房地产权证，其中建筑物明细表序列 1、2、5、6、8 建筑物已办理编号为沪规竣(2009)JA31000020090782 号《建设工程竣工规划验收合格证》，剩余建筑物未办理相关建房及权属证明。

具体如下：

（一）房屋建筑物类：

序号	科目	账面原值（元）	账面净值（元）	位置分布
1	固定资产—房屋建筑物	226,315,047.47	226,315,047.47	上海市崇明区长兴岛凤丰东路南侧至长江岸边中船长兴造船基地一期工程—江南重工制造基地
2	固定资产—构筑物	96,797,816.64	96,797,816.64	
	合计：	323,112,864.11	323,112,864.11	

（二）设备类情况如下：

设备名称	数量（台、套、辆）	账面原值（元）	账面净值（元）
机器设备	1582	88,585,567.00	88,585,567.00
运输设备	14	1,951,720.00	1,951,720.00
电子设备	662	2,058,771.00	2,058,771.00
合计	2258	92,596,058.00	92,596,058.00

注：2007 年中船钢构工程股份有限公司因世博会的召开，将位于高雄路 2



号的生产基地搬迁上长兴岛。按照中船集团《关于江南重工长兴制造基地建设项目土地费用结算的函》，由于集团尚未与上海市政府就土地出让费用结算价格达成协议，根据集团发展计划部要求所有建设项目土地费用暂按已发生部分土地费用（每亩 14 万元）做概算列支并结算，今后待土地出让费用结算价格确定后再统一进行调整。故中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司此次评估范围内不包含房屋建筑物及构筑物所在的土地，现有的房屋建筑物及构筑物均未办理房地产权证。

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

3. 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，且已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

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 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 | 1. 中国船舶工业集团公司部发文件关于开展相关资产处置准备工作的通知（船经【2016】17号）。 |
| II. 法规依据 | <ol style="list-style-type: none">1. 《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修订)；2. 《中华人民共和国证券法》(2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订)；3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过)；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；5. 《国有资产评估管理办法》国务院令第91号；6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第12号；7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号；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；9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院2003年第378号令；10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第3号；11. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306号；12. 《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)；13. 《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)；14. 其它法律法规。 |
| III. 评估准则及规范 | <ol style="list-style-type: none">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. 资产评估准则—评估报告（中评协[2007]189号）；5. 资产评估准则—评估程序（中评协[2007]189号）；6. 资产评估准则—工作底稿（中评协[2007]189号）；7. 资产评估准则—业务约定书（中评协[2007]189号）；8. 资产评估准则—企业价值（中评协[2011]227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. 资产评估价值类型指导意见（中评协[2007]189号）； |



12. 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）；
13. 企业国有资产评估报告指南（中评协[2011]230号）；
14. 评估机构业务质量控制指南（中评协[2010]214号）；
15. 财政部令第33号《企业会计准则》；
16. 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》（2010-2011）中国科学技术出版社；
2. 《中国汽车网》信息；
3. 《太平洋电脑网》信息；
4. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
5. 《上海市建筑工程预算定额（2000）》；
6. 上海市建筑工程造价信息；
7. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
8. 评估基准日审计报告；
9. 公司提供的部分合同、协议等；
10. 生产经营统计资料；
11. 其他。

V. 权属依据

1. 营业执照、公司章程；
2. 车辆行驶证；
3. 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. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

1. 本次评估未引用其他机构出具的评估报告。

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。资产基础法：由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。因此资产基础法的适用性很强，对委估企业适用。

收益法：由于中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司于评估基准日刚成立，相关业务尚未开展，公司尚未有实际的生产经营人员，公司未来收益和风险不能够可靠预测及量化，故不宜采用收益法评估。

市场法：市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的），而在当前的中国市场环境下，上述理想的情况和交易数据无法取得。因此大部分的市场法是采用上市公司的数据进行对比评估，并结合“非流通性折扣”得出企业的评估值。由于无法取得与被评估企业同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。故本次评估采用资产基础法评估。

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

其他流动资产
产
固定资产

值。

对于其他流动资产的评估，我们根据企业提供的明细表及原始发生凭证，以经核实后的账面价值确认评估值。

对房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。

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

(1) 重置全价的确定

根据不同设备类型的特点，重置全价确定方法如下：

①进口设备的重置全价的确定：

重置全价 = CIF 价 + 关税 + 增值税 + 外贸手续费 + 银行财务费 + 商检费 + 国内运输费 + 设备基础费 + 安装调试费 + 其它合理费用 - 增值税额

增值税额 = CIF 价 × (1 + 关税税率) × 增值税率

CIF 价由《国外机电产品价格信息》查得；或根据原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定。

对国内已有相同功能可替代的进口设备，根据替代原则，以国内相同功能设备的重置价为基数，按与进口设备的功能、质量、性能等方面的差异进行性价比的调正后确定重置价。

②对于通用类设备、电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

③通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。

即：车辆重置全价 = 购置价 + [购置价 / (1 + 增值税税率)] × 车辆购置税税率 + 其他合理费用 - 增值税额

(2) 综合成新率的确定

①对于机器设备，主要依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

②对于电子设备，主要通过对其使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

③对车辆成新率的确定

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率=年限成新率×K1×K2×K3×K4×K5

(3) 评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

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，了解企业成立的背景等相关情况。
6. 收集企业各项经营指标、财务指标。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条件下去进行的。

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。

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：

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下净资产价值评估值为 474,222,710.66 元；其中资产的账面价值 478,970,319.07 元，评估价值 474,222,710.66 元。同账面价值相比，评估减值 4,747,608.41 元，减值率 0.99%。负债的账面价值 0.00 元，评估价值 0.00 元，无评估增减值。净资产的账面价值 478,970,319.07 元，评估价值 474,222,710.66 元。同账面价值相比，评估减值 4,747,608.41 元，减值率 0.99%。

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	6,326.14	6,326.14		
非流动资产	41,570.89	41,096.13	-474.76	-1.14
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				
投资性房地产净额				
固定资产净额	41,570.89	41,096.13	-474.76	-1.14
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				
其他非流动资产				
资产合计	47,897.03	47,422.27	-474.76	-0.99
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
净资产（所有者权益）	47,897.03	47,422.27	-474.76	-0.99

（金额单位：万元）

评估基准日：

2016年10月31日

II. 结论及分析

评估增减值分析：

1. 固定资产—房屋建筑物类

固定资产房屋建筑物账面净值323,112,864.11元，评估值319,348,614.70

元，减值3,764,249.41元，减值率为1.16%。因考虑到委估资产是按2016年7月评估净值入账，评估基准日已过去3个月，委评房屋建（构）筑物成新率有所下降，故评估减值。

2. 固定资产—设备类

固定资产设备账面净值92,596,058.00元，评估值91,612,699.00元，减值983,359.00元，减值率为1.06%。

经分析：本次评估减值的原因主要有以下几点：

（1）由于委估设备是按2016年7月评估净值入账的，评估基准日已过去3个月，部分设备成新率有所下降，致使机器设备评估略有减值，减值率为0.89%；

（2）由于委估设备是按2016年7月评估净值入账的，评估基准日已过去3个月，车辆成新率有所下降，且车辆重置价格有所下跌，致使机器设备评估减值，减值率为3.55%；

（3）由于委估设备是按2016年7月评估净值入账的，评估基准日已过去3个月，设备成新率有所下降，加之一般电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，致使评估减值，减值率为6.02%。

III. 其他

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

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应予以关注。
2. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证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. 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。
4. 中船鼎盛(上海)钢构工程有限公司的母公司中船钢构工程股份有限公司位于上海市崇明区长兴岛凤丰东路南侧至长江岸边中船长兴造船基地一期工程—江南重工制造基地内的房屋建筑物尚未办理上海市房地产权证，其中建筑物明细表序列1、2、5、6、8建筑物已办理编号为沪规竣(2009)JA31000020090782号《建设工程竣工规划验收合格证》，剩余建筑物未办理相关建房及权属证明。因母公司中船钢构工程股份有限公司尚未取得

上述房屋建(构)筑物房地产权证,故该部分资产目前无法办理权属变更登记。中船鼎盛(上海)钢构工程有限公司与中船钢构工程股份有限公司以书面协议的形式完成了实物交割。若报告出具日后,房产管理部门对相关建筑面积进行了调整,应以核发的有关房地产权证为准,并对评估值作相应调整,提请评估报告使用者注意。

5. 2007年中船钢构工程股份有限公司因世博会的召开,将位于高雄路2号的生产基地搬迁上长兴岛。按照中船集团《关于江南重工长兴制造基地建设项目土地费用结算的函》,由于集团尚未与上海市政府就土地出让费用结算价格达成协议,根据集团发展计划部要求所有建设项目土地费用暂按已发生部分土地费用(每亩14万元)做概算列支并结算,今后待土地出让费用结算价格确定后再统一进行调整。故截至评估基准日,中船钢构工程股份有限公司对中船鼎盛(上海)钢构工程有限公司增资的房屋建筑物及构筑物均未办理房地产权证,提请委托方及相关报告使用者关注此事项,完善相关权证的办理以满足相关经济行为的需求。

6. 若存在可能影响资产评估值的特殊事项,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。

7. 若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已产生了明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

8. 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. 评估报告

本评估报告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,

使用有效期	即自评估基准日 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日。 超过评估报告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	本评估报告意思表示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 11 月 8 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



签字资产评估师

Tel:021-52402166

於隽蓉



Tel:021-52402166

钱锋



报告出具日期

2016 年 11 月 8 日

公司地址
联系电话
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告书 (报告附件)

项目名称 中船钢构工程股份有限公司拟转让其所持有的中船鼎盛（上海）钢
构工程有限公司 100%股权涉及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 0957201 号

序号 附件名称

1. 中国船舶工业集团公司部发文件关于开展相关资产处置准备工作的通知（船经【2016】17号）
2. 中船钢构工程股份有限公司营业执照
3. 中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司营业执照、公司章程
4. 中船鼎盛（上海）钢构工程有限公司专项审计报告
5. 长兴基地资产转移的协议及相关情况说明
6. 评估委托方和相关当事方承诺函
7. 评估业务约定书
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 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
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函