

# 企业价值评估报告

项目名称： 中船澄西船舶修造有限公司拟转让所持有的中船广西船舶及海洋工程有限公司股权所涉及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 0935201 号

共 5 卷☆第 1 卷

-中船广西船舶及海洋工程有限公司

共 3 册☆第 1 册

(评估报告书)



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 11 月 11 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	中船澄西船舶修造有限公司拟转让所持有的中船广西船舶及海洋工程有限公司股权所涉及的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 0935201 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	10
四、 评估对象和评估范围	10
五、 价值类型及其定义	11
六、 评估基准日	11
七、 评估依据	12
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	13
V. 权属依据	13
VI. 其它参考资料	14
VII. 引用其他机构出具的评估结论	14
八、 评估方法	14
I. 概述	14
II. 评估方法选取理由及说明	14
III. 资产基础法介绍	15
IV. 收益法介绍	16
九、 评估程序实施过程和情况	18
十、 评估假设	19
十一、 评估结论	20
I. 概述	20
II. 结论及分析	22
III. 其它	22
十二、 特别事项说明	23
十三、 评估报告使用限制说明	29
I. 评估报告使用范围	29
II. 评估报告使用有效期	29
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	29
IV. 评估报告解释权	29
十四、 评估报告日	29
报告附件	31

## 企业价值评估报告书 (摘要)

项目名称	中船澄西船舶修造有限公司拟转让所持有的中船广西船舶及海洋工程有限公司股权所涉及的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 0935201 号
委托方	中船澄西船舶修造有限公司。
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	中船广西船舶及海洋工程有限公司。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2016 年 5 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、非流动资产(包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产)及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 878, 731, 412. 92 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用收益法和资产基础法评估, 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, 210, 386, 822. 03 元。 大写: 人民币壹拾贰亿壹仟零叁拾捌万陆仟捌佰贰拾贰元零叁分。
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 5 月 30 日。
重大特别事项	被评估单位及子公司存在诉讼、担保及其他瑕疵事项, 详见“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解释评估结论，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。

### 中船澄西船舶修造有限公司：

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评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让行为涉及的中船广西船舶及海洋工程有限公司股东全部权益在 2016 年 5 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	中船澄西船舶修造有限公司拟转让所持有的中船广西船舶及海洋工程有限公司股权所涉及的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 0935201 号

### 一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	<p>企业名称：中船澄西船舶修造有限公司 注册地址：江阴市衡山路 1 号 注册资本：人民币 107455 万元整 类 型：有限责任公司 法定代表人：王永良</p> <p>经营范围：船舶拆解。船舶的修造；船舶拆解物资的回收（不含生产性废旧金属）；海洋工程装备制造、修理；钢结构工程的施工；钢结构件的制造、修理；起重机械、机电设备制造及其它加工业务；高空作业车、工程车辆、机电设备的修理；拆船物资的销售；船舶工程技术的开发、培训、咨询服务；船舶工程的设计；机械设备的租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外；承包境外与出口自产设备相关的工程和境内国际招标工程及出口境外工程所需的设备、材料。（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）</p>
--------	--



委托方中船澄西船舶修造有限公司是被评估单位中船广西船舶及海洋工程有限公司的母公司。

## 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：中船广西船舶及海洋工程有限公司

注册地址：钦州市钦州港区逸仙路8号海富中心

注册资本：人民币捌亿捌仟柒佰柒拾肆万贰仟玖佰园整

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：罗兵

经营范围：船舶建造、修理、改装、拆解及船舶拆解物质回收；海洋工程装备制造、修理及改装；钢结构工程设计、制造、施工及修理；机电设备的制造与加工；船舶工程和机械工程技术的设计、开发、培训与咨询服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家禁止经营的除外）；承包境外与出口自产设备相关的工程和国际招标工程及出口境外工程设备与项目（凭有效资质经营）

### 1、企业历史沿革

中船广西船舶及海洋工程有限公司（以下简称“广西船海”），根据中国船舶工业集团公司船工计[2012]904号文《关于成立中船广西船舶及海洋工程有限公司的通知》，为完善集团公司产业发展战略布局，拓展新的经济增长点，集团公司决定成立中船广西船舶及海洋工程有限公司，成立时注册资本金100万元人民币，全部由中船船舶工业集团公司出资。

2013年1月17日，根据公司提供的《股权划转协议》，按照国资委有关规定和中国船舶工业集团公司业务整合的需要，以2012年12月31日为划转基准日，中国船舶工业集团公司将其持有的中船西江造船有限公司和中船桂江造船有限公司全部股权按账面价值划转至广西船海，划转后，广西船海持有中船西江造船有限公司和中船桂江造船有限公司两家公司100%股权。



2014年12月30日，根据《广西北部湾投资集团有限公司、中船澄西船舶修造有限公司、上海船舶有限公司关于对中船广西船舶及海洋工程有限公司之增资协议》，原股东中国船舶工业集团公司接受广西北部湾投资集团有限公司、中船澄西船舶修造有限公司、上海船舶有限公司对广西船海进行增资。中国船舶工业集团公司以广西船海2014年6月30日为基准日的评估值加上增资过渡期间（2014年7月1日至11月30日）的净资产增减数作为股本；广西北部湾投资集团有限公司以现金出资20,000.00万元人民币入股；中船澄西船舶修造有限公司以现金出资20,000.00万元人民币入股；上海船舶有限公司以2014年6月30日为基准日，对“新祥生”号浮船坞及修船设备以评估作价方式入股。根据《中船广西船舶及海洋工程有限公司拟增资扩股项目资产评估报告》（中联评报字[2014]1331号），广西船海于2014年6月30日基准日的评估值为59,304.27万元，经瑞华会计师事务所审计，广西船海过渡期间净资产减少数为-3,024.26万元。根据《上海船舶有限公司船舶有限公司以固定资产“新祥生”浮船坞及修船设备投资入股中船广西船舶及海洋工程有限公司评估项目资产评估报告书》（中联评报字[2014]1429号），“新祥生”号浮船坞和修船设备评估值为13,830.38万元。增资完成后，股东出资额总计110,110.04万元，各股东出资情况如下：中国船舶工业集团公司出资56,279.66万元，占公司出资比例51.112%；广西北部湾投资集团有限公司出资20,000.00万元，占公司出资比例18.164%；中船澄西船舶修造有限公司出资20,000.00万元，占公司出资比例18.164%；上海船舶有限公司出资13,830.38万元，占公司出资比例12.560%。增资后，广西船海的注册资本增至88,774.29万元。

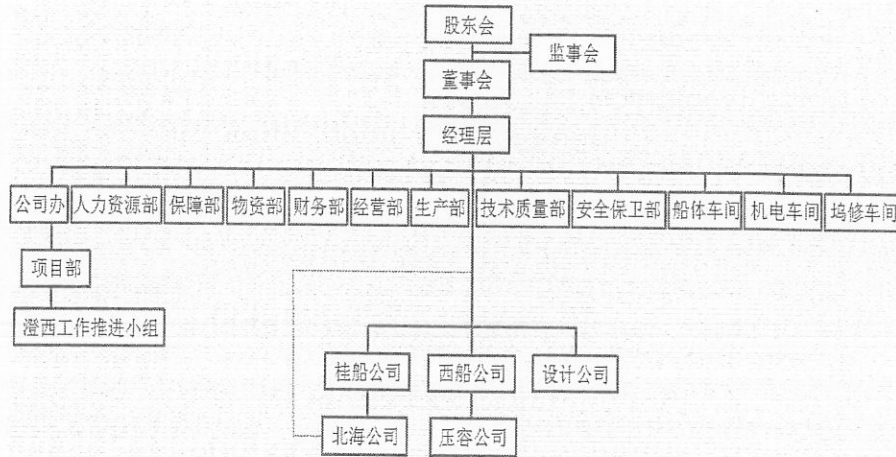
截止评估基准日2016年5月31日，中船广西船舶及海洋工程有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（元）	所占比例（%）
中国船舶工业集团公司	453,743,151.06	51.112
广西北部湾投资集团有限公司	161,249,620.35	18.164
中船澄西船舶修造有限公司	161,249,620.35	18.164
上海船舶有限公司	111,500,508.24	12.560
合计	887,742,900.00	100.00





## 2、组织结构



## 3、企业经营概况

中船广西船舶及海洋工程有限公司坐落于北部湾经济区中心—钦州市钦州港三墩作业区，是中国船舶工业集团公司着眼于广西北部湾经济发展，为进一步优化生产力布局和增强综合竞争力，通过整合上海地区知名修造船企业优势资源，以广西地区企业现有的生产、技术、市场等资源为基础而组建成立的大型现代化船舶与海洋工程产品修造企业。

公司负责实施的中船钦州大型海工修造及保障基地项目是公司“十三五”重点推进项目，布局修船、造船、特种船舶、非船产品等业务板块，主要发展 10 万吨级以下船舶的修理和改装、钢结构等非船产品制造以及相关船舶配套等业务。其中，项目一期第一阶段工程—中船钦州修船资源整合项目主要发展 10 万吨级以下船舶修理、改装及保障业务，2016 年 7 月份实现修船试生产、2016 年底修船达产，可具备年修理及改装 10 万吨级各类船舶及海洋工程 120 艘的能力，是北部湾经济区规模最大、实力最强的船舶及海洋工程产品的保障基地。

公司现有员工及务工人员 2500 余名，其中专业技术人员 200 余名，现有生产区域占地面积 59 万平方米，港池用海面积 57 万平方米，拥有沿海岸线 1000 多米，直立式舾装码头 400 米，现已开通底标高-8M、底标宽 240M 的专用航道直通钦州港东航道，已到位 10 万吨级浮船坞 1 座（长 247.22M、宽 51.8M、型深 16.3M、举重量 25000T），配备了 6070 门座式起重机、5000HP 全回转拖轮、1800HP



全回转拖轮、60吨浮吊等完善的修船设备设施，已具备10万吨级以下各类船舶及海洋工程产品的维修及综合保障能力。

公司全资子公司中船桂江造船有限公司、中船西江造船有限公司均为我国华南腹地中小型水面战斗舰艇、军辅军贸船、公务执法船及民用船舶的重要生产基地，两公司具备年建造3000吨以下各类舰船40艘的能力，建厂近50年来，两公司累计建造各类船舶共1000多艘。控股的广西中船北部湾船舶及海洋工程设计有限公司是广西北部湾地区规模最大、实力最强的船舶及海洋工程设计公司。

#### 4、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年资产(合并报表)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5月31日
资产总额	187,229.64	378,793.82	339,420.12
负债总额	160,389.97	298,119.74	256,787.85
净资产	26,839.67	80,674.07	82,632.27
归属母公司的所有者权益	26,489.18	80,309.20	82,287.09

项目	2014年	2015年	2016年1-5月
营业收入	93,156.30	117,207.33	44,663.95
利润总额	-4,099.46	656.12	35.21
净利润	-3,051.35	743.87	70.70
归属母公司所有者的净利润	-3,058.80	729.49	90.39

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5月31日
资产总额	36,204.11	104,838.53	105,631.31
负债总额	1,593.77	16,826.35	17,758.17
净资产	34,610.34	88,012.17	87,873.14

项目	2014年	2015年	2016年1-5月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-193.83	-428.55	-139.03
净利润	-193.83	-428.55	-139.03

上述数据中2014、2015年数据大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信审字[2016]第1-00397号审计报告，2016年1-5月数据摘自于大华会计师事务所(特殊普通合伙)本次出具的专项审计报告，上述审计报告均为无保留意见审计报告。

中船广西船舶及海洋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、教育费附加为

流转税税额的 7%和 5%。

### 三、评估目的

根据中国船舶工业集团公司关于开展相关股权转让审计和资产评估工作的通知【船经函（2016）4号】，中船澄西船舶修造有限公司拟转让所持有的中船广西船舶及海洋工程有限公司股权，本次评估为该经济行为所涉及的中船广西船舶及海洋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开展相关股权转让审计和资产评估工作的通知【船经函（2016）4号】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价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 878,731,412.92 元。总资产为 1,056,313,123.56 元，负债总额为 177,581,710.64 元。
2. 根据评估申报资料，本次评估涉及的在建工程—土建为中船钦州修船资源整合项目，账面价值 58,760,682.67 元，船体和机电综合车间及综合楼主体结构、外立面围护、装潢装饰均已完工，形象进度约为 90%左右。
3. 根据评估申报资料，在建工程—设备安装工程账面值为 159,330,160.20 元，共 53 项。其中，在建工程明细表中序号 1-50 设备部分均已到货，尚在安装调试；序号 51 所示的项目为海域使用权；序号 52 所示的项目为祥生号浮船坞，由上海船舶有限公司投资经过评估后按评估值转入，设备已到货，并改造完毕，尚在试运行过程中；序号 53 所示的其他设备共计 159 台（套），由上海船舶有限公司投资评估后按评估值转入，所有设备已到货，部分设备正在安装或改造。
4. 根据评估申报资料，本次评估涉及土地使用权及海域使用权所有者为中船广西船舶及海洋工程有限公司。具体如下：

#### 土地使用权

土地使用权证编号	土地位置	用地性质	用途	面积 (m <sup>2</sup> )
----------	------	------	----	----------------------



钦国用(2015)第 D0101 号	钦州港经济技术开发区钦州港三墩作业区三墩公路北面	出让	工业	299,989.99
--------------------	--------------------------	----	----	------------

海域使用权

海域使用权证编号	位置	用途	面积 (m <sup>2</sup> )
2016B45070002240	钦州港经济技术开发区钦州港三墩作业区	透水构筑物、港池、蓄水等	586,570.00
2016B45070002236	钦州港经济技术开发区钦州港三墩作业区	建设填海造地	166,463.00

5. 本次评估涉及固定资产设备类 77 台(辆)，其中运输设备 3 辆，电子设备及其他设备 74 台，均在正常使用状态。
6. 本次评估涉及无形资产-其他为两项管理软件，处于正常使用状态。
7. 基准日公司拥有控制权长期投资 3 家，全部为控股子公司，本次均打开单独评估。
8. 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，且已经过大华会计师事务所(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 5 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关于开展相关股权转让审计和资产评估工作的通知【船经函（2016）4号】。

### II. 法规依据

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）；
3. 《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；
4. 《国有资产评估管理办法》国务院令第91号；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第12号；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号；
7. 《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；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院2003年第378号令；
9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第3号；
10. 《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；
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）；
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）；
13. 《中华人民共和国房地产管理法》；
14. 其它法律法规。

### III. 评估准则及规范

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[2011]230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[2011]230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. 资产评估准则—无形资产（中评协[2008]217号）；
12. 资产评估价值类型指导意见（中评协[2007]189号）；
13. 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）；
14. 企业国有资产评估报告指南（中评协[2011]230号）；
15. 评估机构业务质量控制指南（中评协[2010]214号）；
16. 财政部令第33号《企业会计准则》；
17. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
18. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
19. 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. 评估基准日近期的《太平洋电脑网》等信息；
5. 《中华人民共和国房地产管理法》；
6. 大华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计报告；
7. 长期投资单位评估基准日会计报表；
8. 公司提供的部分合同、协议等；
9. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
10. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
11. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
12. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
13. 其他。

#### V. 权属依据

1. 土地所有权证、海域使用权证；
2. 投资合同、协议；
3. 车辆行驶证；
4. 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明细表;
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。

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。由于被评估企业主营业务为船舶修理,和目前同行业的上市公司的规模及主营业务等方面缺乏可比性,故不适用市场法评估。



III. 资产基础法介绍	<p>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。</p>
货币资金	<p>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值。</p>
应收款项	<p>对于应收款项，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，按全部应收款项计算评估值；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。</p>
预付账款	<p>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。</p>
存货	<p>对在建自用的配套船舶，前期发生成本主要为刚投入的材料，本次按核实后的账面值作为评估值。</p>
其它流动资产	<p>根据其核实后的账面值考虑截至评估基准日的收益后作为评估值。</p>
长期股权投资	<p>对长期投资评估，绝对控股的长期股权投资单位，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。</p>
固定资产	<p>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。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>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。</p>
在建工程-土建工程	<p>收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算</p>





	<p>建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。</p>
<p>在建工程-设备安装工程</p>	<p>评估人员清查有关项目合同、入账发票、在建工程明细账等，确认账面金额真实性。查找设备合同、概预算等资料，并进一步了解工程的实体内容和进展情况后，对各项在建工程的内容、进程及具体付款进度有了较全面的了解。根据付款进度、付款金额、计息周期按银行同期贷款利率加计资金成本确定评估值。</p>
<p>土地使用权</p>	<p>采用市场比较法评估。市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。</p>
<p>海域使用权</p>	<p>委估海域使用权 2016 年 5 月 24 日至 2017 年 5 月 23 日的海域使用费已经缴纳，本次评估基准日为 2016 年 5 月 31 日，因此海域使用权按账面价值列示。</p>
<p>其他无形资产</p>	<p>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。</p>
<p>负债</p>	<p>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。</p>
<p>IV. 收益法介绍</p>	<p>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汇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。</p>
<p>评估模型及公式</p>	<p>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> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ <p>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。</p>



收益预测过程

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  $F_i$  不变，G 取零。

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：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + \epsilon$$

其中： $R_f$  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. 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。
2. 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。
3. 资产持续经营假设: 资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用, 或者在有所改变的基础上使用, 相应确定评估方法、参数和依据。

### (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. 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。
6. 截至评估基准日，被评估单位尚处于在建状态，故未实现业务收入。根据目前企业情况，主要发展 10 万吨级以下造船及海工、公务船产品的修理和改装、钢结构等非船产品制造以及相关船舶配套等业务，2016 年 7 月份已实现修船试生产，预计于 2016 年底修船达产，可具备年修理及改装 10 万吨级各类船舶及海洋工程 120 艘的能力。根据访谈，企业管理层对 2016 年一期产能达产后二期规划尚不明确，故本次评估仅考虑一期达产后的产能进行预测。

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 1,210,386,822.03 元；其中：总资产账面值 1,056,313,123.56 元，评估值 1,324,368,547.68 元，增值 268,055,424.12 元，增值率 25.38%；总负债账面值 177,581,710.64 元，评估值 113,981,725.65 元，减值 63,599,984.99 元，减值率 35.81%；净资产账面值 878,731,412.92 元，评估值



1, 210, 386, 822.03 元，增值 331, 655, 409.11 元，增值率 37.74%。  
 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	42,557.08	42,841.87	284.79	0.67
非流动资产	63,074.23	89,594.99	26,520.76	42.05
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	35,546.74	61,330.89	25,784.15	72.54
投资性房地产净额				
固定资产净额	55.55	44.20	-11.35	-20.43
在建工程净额	21,809.08	20,537.70	-1,271.38	-5.83
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	5,662.86	7,682.20	2,019.34	35.66
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	105,631.31	132,436.86	26,805.55	25.38
流动负债	338.17	293.17	-45.00	-13.31
非流动负债	17,420.00	11,105.00	-6,315.00	-36.25
负债合计	17,758.17	11,398.17	-6,360.00	-35.81
净资产(所有者权益)	87,873.14	121,038.68	33,165.54	37.74

(金额单位：万元)  
 评估基准日：  
 2016年5月31日

主要增减值原因如下：

流动资产：账面值 42,557.08 万元，评估值为 42,841.87 万元，增值 284.79 万元。主要原因系对其他流动资产中委托理财计提利息造成的。

长期股权投资：账面值 35,546.74 万元，评估值为 61,330.89 万元，增值 25,784.15 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。

固定资产：账面净值 55.55 万元，评估净值为 44.20 万元，减值 11.35 万元，系设备类评估减值造成。主要由于设备近年来价格下滑幅度较大，导致部分设备评估减值。

在建工程：账面值 21,809.08 万元，评估值为 20,537.70 万元，减值 1,271.38 万元，尽管在建工程评估中考虑了相应的资金成本，但是由于将其中海域使用权纳入无形资产评估，故造成减值。

无形资产：账面值为 5,662.86 万元，评估值为 7,682.20 万元，增值 2,019.34，主要原因为将海域使用权并入无形资产评估，同时本次评估按目前的市场价格结合委估土地实际情况进行评估，并结合尚可使用年限进行修正，从而导致评估增值。



负债：账面值为 17,758.17 万元，评估值为 11,398.17 万元，减值 6,360.00 万元。负债减值的主要原因是由于将递延收益中无需支付的项目补贴款评估为零造成的。

## 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 108,000.00 万元，比审计后账面净资产增值 20,126.86 万元，增值率 22.90%。

## 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：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，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价值的方法。中船广西船舶及海洋工程有限公司主要发展 10 万吨级以下造船及海工、公务船产品的修理和改装、钢结构等非船产品制造以及相关船舶配套等业务，属于重资产企业，公司已于 2016 年 7 月份实现修船试生产，预计 2016 年底修船达产，可具备年修理及改装 10 万吨级各类船舶及海洋工程 120 艘的能力。截至评估基准日主要资产为其长期股权投资单位及相应在建工程，相关子公司单独打开采用恰当的方法进行了评估，长期股权投资单位和在建工程较好地反映了目前企业的资产价值。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力，但由于造船行业景气度下行，船价大幅下跌及航运市场低迷导致船东接船意愿不强，降低预付款比例、延迟交船、延期付款、调整船价、弃船等现象日趋增多，同时截至评估基准日被评估单位尚处于在建状态，未来发展趋势不确定性较大，故造成两种方法有所差异。综上所述，出于谨慎性考虑，本次选取资产基础法作为结论。

鉴于本次评估目的，资产基础法能够客观、合理地反映评估对象的内在价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 1,210,386,822.03 元。

大写：人民币壹拾贰亿壹仟零叁拾捌万陆仟捌佰贰拾贰元零叁分。

## 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. 截止评估基准日，中船广西船舶及海洋工程有限公司拥有借款事项，明细如下：

序号	贷款银行	贷款金额（元）	年利率%	借款期间
1	国家开发银行股份有限公司	90,000,000.00	1.08	2015/11/24-2029/11/23

上述借款系中国船舶工业集团公司向国家开发银行股份有限公司借入的长期信用贷款，供中船广西船舶及海洋工程有限公司用于中船钦州修船资源整合项目，详见长期借款科目，本次按核实后的账面值评估。

4. 被评估单位全资子公司中船西江造船有限公司存在以下特别事项：

(1) 担保事项：截至评估基准日，根据中船财务委贷保证（2012）保证字第 36 号委托借款保证合同，中船西江公司为中船华南船舶机械有限责任公司向中船财务有限责任公司借入 2000 万资金提供连带责任保证。

(2) 诉讼事项如下：

A. 1998 年 3 月 1 日中船西江公司（原名国营西江造船厂）与焦作起重运输机械有限责任公司（原名焦作市起重运输机械总厂）签订订货合同，总价款 713.10 万元，扣除已付款，尚欠货款 3,076,089.50 元。由于对方长期不付款，中船西江公司向法院提出诉讼，2001 年 11 月 30 日柳州地区中级人民法院作出一审判决，中船西江公司胜诉并向柳州地区法院申请强制执行，广西高级人民法院委托焦作市中级人民法院执行，现撤回广西来宾市（原柳州地区法院）中级法院执行，因焦作起重运输机械有限责任公司无可供执行的财产，仍欠 3,076,089.50 元货款未还，至今未能执行完毕。本次评估已全额考虑计提坏账损失。

B. 广西有色天元冶金有限公司（原名龙州天元实业有限公司）系中船西江公司的客户，根据广西龙州县人民法院“（2014）龙破字第 1-17 号”民事裁定书，因广西有色天元冶金有限公司严重资不抵债，故法院终止了其重整程序并宣告其破产。2014 年 8 月 20 日龙州县人民法院审查确认中船西江公司对其债权数额为 398,000 元，公司已全额计提坏账准备。本次评估全额考虑计提坏账损失。

C. 截至评估基准日，根据南宁大明电力塔有限公司与中船西江公司买卖





合同及柳州市中级人民法院“（2015）柳市民二终字第 134 号”民事判决书，南宁大明电力塔有限公司尚欠中船西江公司 627,517.61 元货款，公司已全额计提坏账准备。本次评估全额考虑计提坏账损失。

(3) 瑕疵事项：

A. 机器设备清查评估明细表中序号 476 所示的电梯无实物，本次评估将其评估为 0 元。运输设备清查评估明细表中序号 2-3 所示的车辆为军用车，因保密不能提供车辆行驶证及相关信息。本次评估采用年限法结合现场勘查，综合考虑其成新率。

B. 经清查，以下房屋建筑物均未办理《房屋所有权证》，本次评估建筑面积以企业提供的实际测量数据为准。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	无权证	氧化处理间	钢混	1967-12-1	408
2	无权证	档案科资料室（保卫科在用）	混合	1970-12-1	490
3	无权证	炮库工程	混合	1986-5-1	360
4	无权证	宿舍职工文化楼	钢混	1987-5-1	1,835.00
5	无权证	3#办公、生活室（码头）	钢混	1980-12-1	763
6	无权证	煮油房	混合	1990-12-1	19
7	无权证	宿舍-17 幢	钢混	1966-12-1	1,068.00
8	无权证	宿舍-28 幢	钢混	1970-10-1	1,323.00
9	无权证	宿舍(单身)	钢混	1986-12-1	1,783.00
10	无权证	宿舍变电站	钢混	1994-12-1	165
11	无权证	46 栋 4 间仓库	钢混	2007-2-28	236
12	无权证	变电、高压试验室（码头）	钢混	1988-12-1	36
13	无权证	机动处车间	钢混	1966-8-1	936
14	无权证	总降压站	钢混	1978-12-1	340
15	无权证	半成品磨刀房及工具室	混合	1980-12-1	10
16	无权证	生活间及库房	混合	1994-12-1	670
17	无权证	氧气间、焊条烘房	混合	1994-12-1	60
18	无权证	设安油库	混合	1998-10-30	30
19	无权证	新放样楼二层	混合	1986-6-1	1,776.00
20	无权证	新放样楼二层	混合	1986-6-1	504
21	无权证	漆木车间机加工（食堂）	钢混	1969-5-1	768
22	无权证	漆木带锯维修间	钢混	1989-1-1	321
23	无权证	木器分厂接长	钢混	1977-7-1	768
24	无权证	喷漆房	混合	2003-4-7	100
25	无权证	机电设备仓库	混合	2006-12-31	2,798.00
26	无权证	机械加工车间	钢混	2006-12-31	3,372.00
27	无权证	下料加工车间	钢混	2006-12-31	3,473.00
28	无权证	二招（3 幢）	钢混	2007-2-28	3,514.00
29	无权证	洗涤房（二招）	混合	2007-2-28	185
30	无权证	锅炉房（二招）	混合	2007-2-28	35
31	无权证	修理房（二招）	混合	2007-2-28	15
32	无权证	环保 X 光室	混合	2007-5-31	105



33	无证证	环保喷砂房	混合	2007-12-31	30
34	无证证	1#喷砂房	混合	2008-9-18	672
35	无证证	船台区生活间(码头)	混合	2008-9-19	1,065.00
36	无证证	舢装件堆场厕所下料供气房(码头)	混合	2008-9-19	85
37	无证证	厂大门及传达室	混合	2008-9-19	35
38	无证证	机械部办公室	混合	2008-9-19	366
39	无证证	舢装件堆场旁 630KVA 变电站	钢混	2008-9-20	35
40	无证证	酸洗喷砂房前 630KVA 变电站	钢混	2008-9-20	18.36
41	无证证	机电工程部职工生活间	钢混	2008-12-31	760
42	无证证	简易仓库(新船台旁)	混合	2008-12-31	72
43	无证证	油库化学品库	混合	2010-12-31	700
44	无证证	绞车房	混合	2012-12-21	136
45	无证证	二级泵场地	其他	2013-11-19	3,300.00
46	无证证	放样楼(旧)	混合	2013-11-28	400
47	无证证	新建空压机房	混合	2014-9-17	95
48	无证证	船体(部装)车间	钢混	2006-12-31	5,259.00
49	无证证	新船台车间	钢混	2014-12-31	2,944.00
50	无证证	有色金属仓库	混合	2014-12-31	1,580.00
51	无证证	轮机车间	钢混	2014-12-31	3,205.00
52	无证证	旧船台车间	钢混	2014-12-31	2,960.00

C. 土地使用权评估明细表中序号 1 土地使用权类型为“授权经营”，形成情况如下：国营西江船厂以划拨方式取得该宗地国有土地使用权。根据桂国土资函【2007】976 号文，同意国营西江造船厂改制为中船西江造船有限公司，并以授权经营方式处置该宗地土地使用权。应缴的土地出让金 3794.8432 万元转增为国有资本金。序号 2 土地使用权证载面积 77707.9 平方米，该宗地在 2014 年办理了房屋分摊变更登记手续，分摊后剩余面积为 71868.86 平方米，土地使用权证未进行变更。该面积已获得柳州市国土资源局确认并出具了情况说明。序号 2 土地使用权用途为城镇住宅用地，地上建筑物为住宅和商铺，分别存放在“投资性房地产”和“固定资产—房屋建筑物”科目中。经评估人员现场勘查了解后，“投资性房地产”科目下所列示的房屋建筑物均为商铺，故本次按商业用地进行评估。

5. 被评估单位全资子公司中船桂江造船有限公司存在以下特别事项：

(1) 产权瑕疵事项如下：

A. 截至评估基准日，中船桂江房屋建筑物共计 115,343.68 平方米，其中厂区用房均未办理产证，部分房屋建筑物在账面未作记录，具体明细如下：

项目	账上记录面积 (m <sup>2</sup> )	账上未记录面积 (m <sup>2</sup> )	合计
有产证	18,802.35	1,325.40	20,127.75
无产证	63,440.83	26,132.40	89,573.23
场地	5,642.70		5,642.70
合计	87,885.88	27,457.80	115,343.68

中船桂江厂区用房全部未办理产证，共计 81 项，面积为 89,573.23 平方



米。根据企业说明，对相关资产，中船桂江与相关政府部门进行了沟通，由于历史原因，相关房屋建筑物产证办理手续尚未明确。中船桂江承诺相关房屋建筑物产权均为中船桂江完全拥有，面积已经过中船桂江资产管理部门测量。评估人员对企业申报房屋建筑物面积进行了复核，但企业和评估人员均不具有房地产测绘的专业能力和资质，相关经企业测量和评估人员复核的中船桂江房屋建筑物面积可能与权威部门测量的面积有所差异。本次评估按照中船桂江申报并经复核的房地产面积进行评估。截至评估基准日，中船桂江存在部分账面未记录房屋建筑物（构筑物）。经评估人员清查核实，相关资产实际情况与企业申报相一致。根据企业说明，中船桂江承诺相关房屋建筑物（构筑物）的产权均为中船桂江完整拥有无异议，且相关房屋建筑物（构筑物）不存在尚未支付的负债，本次评估纳入评估范围。

截至评估基准日，下列房产产权登记人为广西桂江造船厂谊苑宾馆，广西桂江造船厂谊苑宾馆为公司改制前的宾馆名称，现名中船桂江造船有限公司梧州市钱鉴山庄。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	梧房权证万秀字第 4231286 号	钱鉴路 45 号第 40 幢 (宾馆 2#楼)	混合	1987-1-1	1,914.05	
2	梧房权证万秀字第 4231288 号	宾馆餐厅	混合	1985-1-1	345.95	
3	梧房权证万秀字第 4231287 号	钱鉴路 45 号第 41 幢 (外宾 1#楼)	混合	1980-1-1	975.22	证载面积 1175.22 m <sup>2</sup> , 已拆除 200 m <sup>2</sup>
4	梧房权证万秀字第 4231285 号	钱鉴路 45 号第 39 幢 (洗衣房)	砖木	1986-6-1	113.96	
5	梧房权证万秀字第 4231289 号	钱鉴路 45 号第 43 幢 (门卫)	混合	1982-7-1	27.92	
6	梧房权证万秀字第 4231290 号	钱鉴路 45 号第 44 幢 (3 个小包房)	混合	1982-7-1	87.61	
合计					3,464.71	

B. 中船桂江申报并纳入本次评估范围的地块除了钱鉴路 45 号 2-2-2-8-1 (宿舍区土地)、钱鉴路 29 号 2-2-1-24 (配件厂土地) 为公司改制前的旧名称广西桂江造船厂外，其余证载权利人均均为中船桂江造船有限公司。

C. 中船桂江有 4 辆车 (别克旅行车 (车牌号桂 DHG449)、越野车 (车牌号海 G88029)、别克越野车 (车牌军转民在办)、多用途乘用车 (车牌号 WI15B8815)) 权属归本公司所有，但授权海装驻广州军事代表局使用；有 1 辆福克斯小轿车 (车牌号桂 D62193) 产权所有人为公司改制前名称广西桂江造船厂；有五菱厢式运输车、黑豹柴油车等 4 辆运输设备系厂内



使用，未办理车辆行驶证；此外有 2 辆福田牌载货汽车里程表已损坏。根据企业说明，中船桂江承诺上述车辆的产权均为公司完整拥有无异议，且上述设备不存在尚未支付的负债，如上述设备有异议，一切后果由中船桂江承担。

(2) 经清查被评估单位存在部分无实物事项，具体如下：

A. 中船桂江账面有已拆除、废弃或停用尚未销账的房屋建筑物共 24 项，明细见子公司评估说明“影响资产核实的事项及处理方式”段。经评估人员清查核实，相关资产实际情况与企业申报相一致。根据企业说明，相关资产已不能对中船桂江生产经营形成贡献，且预计无潜在的收益，本次评估将相关资产评估为 0。

B. 中船桂江有运输设备中有序号 19、20 的两辆车，系厂内使用未上牌车辆有帐无物。本次评估为 0。

(3) 经清查被评估单位存在盘盈资产事项，具体如下：

中船桂江申报的账面未反映（盘盈）并纳入本次评估范围的资产胎架类周转材料 71 项、脚手架及附件类周转材料 24 项（详见存货-在用低值易耗品评估明细表）予以评估。

(4) 经清查被评估单位存在抵押担保事项，具体如下：

中船桂江为中船西江造船有限公司向中船财务有限责任公司借入 2000 万元及 6000 万元款项提供连带保证责任，委托借款合同编号分别为 2012 年保证字第 42 号、2015 年保证字第 12 号。

(5) 经清查被评估单位存在诉讼事项，正在进行的未决诉讼具体如下：

序号	案件	开始/结束	标的（元）	诉讼情况	备注
1	与安泰劳务合同纠纷案（中船桂江为被诉方）	2015 年 10 月 13 日受理立案	468,597.63	法院建议中船桂江与安泰队在庭外进行结算，但安泰公司不认可结算资料，而其又无法提供除 51.8-1#舾装工程以外的证据，目前等待北海海事法院判决	不涉及企业账面应收应付款项
2	与 JM Marine Ltd 居间合同纠纷案（中船桂江为被诉方）	2016 年 3 月 16 日受理立案	1,551,194.00	案件第一次开庭后，中船桂江已对提供的证据进行翻译，然后提交法院	不涉及企业账面应收应付款项
3	惠州市公安局惠阳分局船舶建造合同纠纷案（中船桂江为原告方）	2016 年 8 月 31 日受理立案	11,500,395.74	广州海事法院深圳法庭定于 2016 年 10 月 27 日进行第一次开庭	涉及应收账款 2,744,399.50 元，评估全额计提减值损失

经济诉讼案件（已判决）明细如下：



序号	案件	开始/结束	标的	诉讼情况	备注
1	安泰队（借贷纠纷案）	2013-3-25 2013-4-19	157,034.50	中船桂江胜诉	已追回 5,190.64, 涉及企业其他应收款 99,616.27 元, 评估全部计提减值损失
2	精锐队劳务合同纠纷案	2014-6-9 2014-7-17	378,662.00	一审胜诉, 2016年申请强制执行	判决书公告送达; 涉及其他应收款 206,012.60 元评估全额计提减值损失
3	张帆队（劳务合同纠纷案） (1)	2014-6-9 立案	164,807.00	一审胜诉, 2016年申请强制执行	公告出庭
4	张帆队（劳务合同纠纷案） (2)	2014-6-9 立案	180,000.00	一审胜诉, 2016年申请强制执行	公告出庭; 与序号 3 涉及其他应收款合计 358,601.20 元, 本次评估已全额计提减值损失

(6) 中船桂江于 2015 年 12 月 14 日将人民币 2 亿元委托中船财务有限责任公司代为管理, 协议有效期至 2016 年 12 月 13 日, 协议约定: 若受托资产的实际年收益率不高于 3.5% 时, 中船桂江无需支付投资管理费, 若受托资产的实际年收益率高于 3.5% 时, 超过部分的收益作为受托方 (中船财务有限责任公司) 的投资管理费。截至评估基准日, 中船桂江尚无关于该理财产品收益的相关信息, 因此该 2 亿元的理财收益无法确定, 因此本次评估不考虑该笔理财产品的收益, 按照审计后账面值进行评估。

6. 在资产清查过程中, 被评估企业申报的部分资产属于涉军涉密资产, 本次评估无法履行正常的勘察程序, 故评估人员对这部分资产主要是通过如下方式进行核查: (1) 企业明确划分出因涉密不能进行勘察的范围以及限制勘察的范围; (2) 对于不能进行勘察的资产, 由企业人员介绍资产状况, 并查阅相关资料, 以确定资产真实性、存在性, 按正常资产进行评估。

(3) 对于限制勘察的资产, 由于不允许拍照、记录, 评估人员在企业人员陪同下进行有限制的现场勘查, 由企业人员介绍资产状况, 对于能够实施查阅合同、协议、发票、预决算资料等替代措施的, 按正常资产进行评估。

7. 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。

8. 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。

9. 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. 评估报告使用有效期

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，即自评估基准日 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 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、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 11 月 11 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

於隽蓉

钱锋



报告出具日期

2016年11月11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 中船澄西船舶修造有限公司拟转让所持有的中船广西船舶及海洋工程有限公司股权所涉及的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 0935201 号

序号 附件名称

1. 中国船舶工业集团公司关于开展相关股权转让审计和资产评估工作的通知【船经函（2016）4号】
2. 中船澄西船舶修造有限公司营业执照
3. 中船广西船舶及海洋工程有限公司营业执照
4. 中船广西船舶及海洋工程有限公司出资及增资协议
5. 中船广西船舶及海洋工程有限公司专项审计报告
6. 土地使用权证、海域使用权证
7. 车辆行驶证
8. 评估委托方和相关当事方承诺函
9. 评估业务约定书
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. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
14. 资产清单或资产汇总表