

资产评估报告书

(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部分资产出资评估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2016】第 0760201 号



上海东洲资产评估有限公司

2016年10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、负债清单由委托方、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。

资产评估报告书

(目录)

项目名称	中船钢构工程股份有限公司拟部分资产出资评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0760201 号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托方及其他报告使用者概况	6
I. 委托方及被评估方	6
II. 产权所有者	7
III. 其他报告使用者	7
二、 评估目的	7
三、 评估范围和评估对象	7
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
I. 经济行为依据	12
II. 法规依据	12
III. 评估准则	13
IV. 取价依据	13
V. 权属依据	13
VI. 参考资料及其他	13
七、 评估方法	13
I. 概述	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	14
十、 评估结论	15
I. 概述	15
十一、 特别事项说明	16
十二、 评估报告使用限制说明	16
I. 评估报告使用范围	17
II. 评估结论使用有效期	17
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	17
IV. 评估报告解释权	17
十三、 评估报告日	17
报告附件	19

资产评估报告书

(摘要)

项目名称	中船钢构工程股份有限公司拟部分资产出资评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0760201 号
委托方	中船钢构工程股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书中约定的委托方以外的其他报告使用者，及国家法律、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	中船钢构工程股份有限公司。
评估目的	中船钢构工程股份有限公司拟部分资产出资评估报告。
评估基准日	2016 年 7 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为拟对外出资的资产，评估范围系中船钢构工程股份有限公司拥有的部分设备及部分房屋建（构）筑物。其中设备共计 2258 台（辆、套），账面原值 291,797,451.09 元，账面净值 91,108,094.31 元；房屋建筑物类账面原值 359,824,340.62 元，账面净值 296,185,622.47 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用重置成本法。
评估结论	经评估，被评估单位拟出资的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币 415,708,922.11 元。
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 7 月 30 日。

重大特别事项

中船钢构工程股份有限公司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。本次评估根据中船钢构工程股份有限公司提供的《建设工程竣工规划验收合格证》等资料确定建筑面积进行评估。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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估报告书

(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单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，主要采用重置成本法，按照必要的评估程序，对中船钢构工程股份有限公司拟出资的部分设备及部分房屋建（构）筑物在2016年7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部分资产出资评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2016】第 0760201 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方及被评估方

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。
本次评估委托方即为被评估方。

II. 产权持有者

本次评估资产的产权持有者为中船钢构工程股份有限公司。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书中约定的其他报告使用者，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、评估目的

根据中国船舶工业集团公司船经[2016]17号《关于开展相关资产处置准备工作的通知》，中船钢构工程股份有限公司拟以部分设备和房屋建筑物出资，本次评估即为中船钢构工程股份有限公司拟出资的部分资产提供价值参考。

三、评估范围和评估对象

本次评估对象为拟对外出资的资产，评估范围系中船钢构工程股份有限公司拥有的部分设备及部分房屋建（构）筑物。其中设备共计 2258 台（辆、套），账面原值 291,797,451.09 元，账面净值 91,108,094.31 元；房屋建筑物类账面原值 359,824,340.62 元，账面净值 296,185,622.47 元。

具体如下：

1、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	246,929,731.05	201,792,904.41	上海市崇明区长兴岛凤丰东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	112,894,609.57	94,392,718.06	
	合计：	359,824,340.62	296,185,622.47	

房屋建筑物明细：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 M ²	备注
1	沪规竣(2009) JA3100002009078 2号	机加工工场	钢结构	2008/12/31	22,937.00	
2	沪规竣(2009) JA3100002009078 2号	生产辅助楼	框架	2008/12/31	8,881.80	
3	无证	车间新建E 跨厂房	钢结构	2015/12/31	6,515.60	
4	无证	上建仓库	框架	2011/12/31	280	
5	沪规竣(2009) JA3100002009078 2号	切割工场	钢结构	2008/6/30	12,986.80	
6	沪规竣(2009) JA3100002009078 2号	装焊工场	钢结构	2008/6/30	21,566.00	
7	无证	焊条一级库	混合	2014/10/31	150.4	
8	沪规竣(2009) JA3100002009078 2号	长兴综合办 公楼	框架	2008/12/31	1,382.40	
9		食堂改造	其它	2014/10/31	1项	合并入序号 2项

构筑物明细：

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高、深(m)	面积(M ²)
1	泵水平台仓库	钢结构	2015/12/31				195
2	车间E跨装焊平台	钢砼	2015/12/31				1,860.00
3	泵水平台/运出平台电箱改造	钢砼	2008/12/31				11,920.00
4	液罐装焊平台(100T150T高吊轨道)	钢砼	2008/12/31				32,312.50
5	简易平台	钢	2009/11/30				432
6	东部生活区停车场	碎石道渣及混凝土	2014/10/31				1,309.00
7	2#风雨棚	钢结构	2014/12/31	20.5	40	19	820
8	3#风雨棚	钢结构	2014/12/31	33.5	40	19	1,340.00
9	1#风雨棚	钢结构	2014/12/31	31.5	40	20	1,260.00
10	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
11	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
12	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
13	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
14	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
15	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
16	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15

资产评估报告书

【2016】第 0760201 号

17	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
18	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
19	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
20	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
21	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
22	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
23	集装箱式更衣休息房	其它	2009/11/30	6	2.5	2.6	15
24	20 英寸集装箱	其它	2013/12/31	20	8	8.6	160
25	集装箱工具房	其它	2009/11/30	6	2.4	2.5	14.4
26	集装箱工具房	其它	2009/11/30	6	2.4	2.5	14.4
27	集装箱工具房	其它	2009/11/30	6	2.4	2.5	14.4
28	集装箱工具房	其它	2009/11/30	6	2.4	2.5	14.4
29	集装箱工具房	其它	2009/11/30	6	2.4	2.5	14.4
30	集装箱工具房	其它	2009/11/30	6	2.4	2.5	14.4
31	集装箱工具房	其它	2009/11/30	6	2.4	2.5	14.4
32	集装箱办公室	其它	2009/11/30	6	2.4	2.5	14.4
33	集装箱茶水房	其它	2009/11/30	6	2.4	2.5	14.4
34	集装箱工具房	其它	2009/11/30	6	2.4	2.5	14.4
35	集装箱房	其它	2010/11/30	6.4	2.42	2.54	15.49
36	集装箱房	其它	2010/11/30	6.4	2.42	2.54	15.49
37	集装箱房	其它	2010/11/30	6.4	2.42	2.54	15.49
38	集装箱房	其它	2010/11/30	6.4	2.42	2.54	15.49
39	集装箱房	其它	2010/11/30	6.4	2.42	2.54	15.49
40	集装箱房	其它	2010/11/30	6.4	2.42	2.54	15.49
41	集装箱房	其它	2010/11/30	6.4	2.42	2.54	15.49
42	集装箱房	其它	2010/11/30	6.4	2.42	2.54	15.49
43	集装箱房	其它	2010/11/30	6.4	2.42	2.54	15.49
44	集装箱房	其它	2010/11/30	6.4	2.42	2.54	15.49
45	集装箱	其它	2013/4/30	6	2.4	2.5	14.4
46	更衣室集装箱	其它	2015/3/31	6	2.4	2.5	14.4
47	更衣室集装箱	其它	2015/3/31	6	2.4	2.5	14.4
48	更衣室集装箱	其它	2015/3/31	6	2.4	2.5	14.4
49	更衣室集装箱	其它	2015/3/31	6	2.4	2.5	14.4
50	更衣室集装箱	其它	2015/3/31	6	2.4	2.5	14.4
51	更衣室集装箱	其它	2015/3/31	6	2.4	2.5	14.4
52	更衣室集装箱	其它	2015/3/31	6	2.4	2.5	14.4
53	更衣室集装箱	其它	2015/3/31	6	2.4	2.5	14.4
54	更衣室集装箱	其它	2015/3/31	6	2.4	2.5	14.4
55	更衣室集装箱	其它	2015/3/31	6	2.4	2.5	14.4
56	更衣室集装箱	其它	2015/3/31	6	2.4	2.5	14.4
57	更衣室集装箱	其它	2015/3/31	6	2.4	2.5	14.4
58	22000m3 托架	钢	2015/3/31	22	2	6.1	44

资产评估报告书

【2016】第 0760201 号

59	路基板	钢	2005/12/31	9	2.3	0.3	20.7
60	22000m3 托架	钢	2015/3/31	15	2	4.5	30
61	22000m3 托架	钢	2015/3/31	15	2	4.5	30
62	22000m3 托架	钢	2015/3/31	22.6	2	6.3	45.2
63	22000m3 托架	钢	2015/3/31	22.6	2	6.3	45.2
64	22000m3 托架	钢	2015/3/31	22.6	2	6.3	45.2
65	22000m3 托架	钢	2015/3/31	22.6	2	6.3	45.2
66	22000m3 托架	钢	2015/3/31	22.6	2	6.3	45.2
67	22000m3 托架	钢	2015/3/31	22.6	2	6.3	45.2
68	22000m3 托架	钢	2015/3/31	22	2	6.1	44
69	30000m3 液罐托架	钢	2014/12/31	12	3	0.93	36
70	30000m3 液罐托架	钢	2014/12/31	12	3	0.93	36
71	30000m3 液罐托架	钢	2014/12/31	12	3	0.93	36
72	30000m3 液罐托架	钢	2014/12/31	12	3	0.93	36
73	30000m3 液罐托架	钢	2014/12/31	12	3	0.93	36
74	30000m3 液罐托架	钢	2014/12/31	12	3	0.93	36
75	30000m3 液罐托架	钢	2014/12/31	12	3	0.93	36
76	30000m3 液罐托架	钢	2014/12/31	12	3	0.93	36
77	12000m3 液罐运输托架	钢	2014/12/31	15	1.25	4.33	18.75
78	12000m3 液罐运输托架	钢	2014/12/31	15	1.25	4.33	18.75
79	12000m3 液罐运输托架	钢	2014/12/31	15	1.25	4.33	18.75
80	12000m3 液罐运输托架	钢	2014/12/31	15	1.25	4.33	18.75
81	12000m3 液罐运输托架	钢	2014/12/31	15	1.25	4.33	18.75
82	12000m3 液罐运输托架	钢	2014/12/31	15	1.25	4.33	18.75
83	胎架 1200m3	钢	2014/12/31	15	1.25	4.33	18.75
84	胎架 1200m3	钢	2014/12/31	15	1.25	4.33	18.75
85	胎架 1200m3	钢	2014/12/31	15	1.25	4.33	18.75
86	胎架 1200m3	钢	2014/12/31	15	1.25	4.33	18.75
87	35000m3 泵水托架	钢	2015/9/30	26	2.7	7.9	70.2
88	35000m3 泵水托架	钢	2015/9/30	26	2.7	7.9	70.2
89	35000m3 泵水托架	钢	2015/9/30	26	2.7	7.9	70.2
90	35000m3 泵水托架	钢	2015/9/30	26	2.7	7.9	70.2
91	35000m3 泵水托架	钢	2015/9/30	26	2.7	7.9	70.2
92	35000m3 泵水托架	钢	2015/9/30	26	2.7	7.9	70.2
93	35000m3 泵水托架	钢	2015/12/31	26	2.7	7.9	70.2
94	35000m3 泵水托架	钢	2015/12/31	26	2.7	7.9	70.2
95	35000m3 泵水托架	钢	2015/12/31	26	2.7	7.9	70.2
96	35000m3 泵水托架	钢	2015/12/31	26	2.7	7.9	70.2
97	35000m3 泵水托架	钢	2015/12/31	26	2.7	7.8	70.2
98	35000m3 泵水托架	钢	2015/12/31	18.6	2.7	7.7	50.22
99	35000m3 泵水托架	钢	2015/12/31	18.6	2.7	7.7	50.22
100	35000m3 泵水托架	钢	2015/12/31	18.6	2.7	7.7	50.22

101	35000m ³ 泵水托架	钢	2015/12/31	18.6	2.7	7.7	50.22
102	35000m ³ 泵水托架	钢	2015/12/31	18.6	2.7	7.7	50.22
103	800m ³ 泵水托架	钢	2015/12/31	7	0.7	4	4.9
104	800m ³ 泵水托架	钢	2015/12/31	7	0.7	4	4.9
105	800m ³ 泵水托架	钢	2015/12/31	7	0.7	4	4.9
106	800m ³ 泵水托架	钢	2015/12/31	7	0.7	4	4.9
107	托盘	钢	2016/6/30	6.5	3	1.2	19.5
108	托盘	钢	2016/6/30	6.5	3	1.2	19.5
109	托盘	钢	2016/6/30	6.5	3	1.2	19.5
110	托盘	钢	2016/6/30	6.5	3	1.2	19.5
111	托盘	钢	2016/6/30	6.5	3	1.2	19.5
112	托盘	钢	2016/6/30	6.5	3	1.2	19.5
113	托盘	钢	2016/6/30	6.5	3	1.2	19.5
114	托盘	钢	2016/6/30	6.5	3	1.2	19.5
115	托盘	钢	2016/6/30	6.5	3	1.2	19.5
116	托盘	钢	2016/6/30	6.5	3	1.2	19.5
117	28000m ³ 胎架	钢	2014/12/31	37	2	3	74
118	28000m ³ 胎架	钢	2014/12/31	37	2	3	74

注：上述房屋建筑物及构筑物所在土地不在本次评估范围内。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拟出资的房屋建筑物及构筑物均未办理房地产权证。

2、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	276,531,476.91	85,741,511.91
运输设备	14	5,640,084.83	3,535,492.25
电子设备	662	9,625,889.35	1,831,090.15
合计	2258	291,797,451.09	91,108,094.31

四、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。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2016年7月31日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现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。

六、评估依据

I. 经济行为依据

1. 中国船舶工业集团公司船经[2016]17号《关于开展相关资产处置准备工作的通知》。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
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）及其实施细则；
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. 《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；
10. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
11. 《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》财企（2009）46 号；
12. 其它法律法规。

- III. 评估准则**
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—机器设备（中评协[2007]189号）；
 9. 资产评估准则—不动产（中评协[2007]189号）；
 10. 资产评估价值类型指导意见（中评协[2007]189号）；
 11. 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）；
 12. 企业国有资产评估报告指南（中评协[2008]218号）。

- IV. 取价依据**
1. 《上海市建筑工程预算定额（2000）》；
 2. 上海市建筑工程造价信息；
 3. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
 4. 机电工业部机电产品价格信息；
 5. 《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2012年第12号；
 6. 其他。

- V. 权属依据**
1. 中船钢构工程股份有限公司营业执照；
 2. 车辆行驶证；
 3. 相关设备购买合同、协议等；
 4. 其他权属的相关资料。

- VI. 参考资料及其他**
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. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
 4. 其他有关价格资料。

七、评估方法

I. 概述

采用重置成本法。

重置成本法是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用

	状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。
房屋建筑物	对生产性房屋建筑物、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。
设备类	对机器设备、车辆、电子设备主要采用重置成本法进行评估。 设备评估值=设备重置全价×综合成新率

八、评估程序实施过程和情况

1. 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进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 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、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 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，选取相应的公式和参数进行分析、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比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

基本假设：

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，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估

结论的影响。

2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、汇率等无重大变化。

3. 本次评估假定委估资产在未来生产经营中能够按照原先设计和制造的用途继续使用。

十、评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位拟出资的部分资产于评估基准日的市场价值为人民币 415,708,922.11 元。

评估增减值分析：

1. 固定资产—房屋建筑物类

固定资产—房屋建筑物类账面净值 29,618.56 万元，评估净值为 32,311.29 万元，增值 2,692.72 万元，主要原因为房屋建（构）筑物增值的主要原因是企业房屋建筑物建成年月较早，随着近年来房地产市场人工、材料、机械台班的不断上升，故造成增值。

2. 固定资产—设备类

固定资产—设备类账面净值 9,110.81 万元，评估净值为 9,259.61 万元，增值 148.80 万元。经分析：本次评估增值的原因主要有以下几点：

（1）该企业有部分机器设备系 99 年经评估作价投入，均是以评估净值入账作为账面原值再重新计提折旧的，故账面值均很低，另外企业对老设备在使用过程中投入了大量的维修改造费用，对所有设备实施规范化的维护保养工作，保证了设备的正常运行，故设备的实际状况较好，客观上提高了设备的成新率。故致使机器设备评估增值，增值率为 3.32%；

（2）由于企业运输设备中大部分车辆购置时间较长，近年来车辆价格下滑较快，导致运输设备评估减值，减值率为 44.80%；

（3）企业对电子设备及其它设备计提财务折旧较快，账面净值较低，部分设备账面净值为残值，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；尽管近年来一般电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，仍致使评估增值，增值率为 12.43%。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

评估结果汇总表

（金额单位：万元）
2016 年 7 月 31 日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产—房屋建筑物类	29,618.56	32,311.29	2,692.72	9.09
固定资产—设备类	9,110.81	9,259.61	148.80	1.63
委估资产合计	38,729.37	41,570.89	2,841.52	7.34

十一、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. 中船钢构工程股份有限公司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。上述房屋建（构）物权属为中船钢构工程股份有限公司所有。本次评估根据中船钢构工程股份有限公司提供的《建设工程竣工规划验收合格证》等资料确定建筑面积进行评估。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。
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拟出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此次经济行为的需求。
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。

十二、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围	<p>1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并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。除此之外，任何得到报告的第三方都不应视为评估报告使用者。</p> <p>2. 未征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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。</p>
II. 评估结论使用有效期	<p>1. 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7月31日至2017年7月30日。</p> <p>2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。</p>
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	<p>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。</p>
IV. 评估报告解释权	<p>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。</p>

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年10月11日。（本页以下无正文）

资产评估报告书

【2016】第 0760201 号

(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

於隽蓉

Tel:021-52402166

钱 锋



报告出具日期

2016 年 10 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

E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

Copyright© GCPVBook

资产评估报告书

【2016】第 0760201 号

资产评估报告书

(报告附件)

项目名称 中船钢构工程股份有限公司拟部分资产出资评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2016】第 0760201 号

序号 附 件 名 称

1. 中国船舶工业集团公司船经[2016]17号《关于开展相关资产处置准备工作的通知》
2. 中船钢构工程股份有限公司营业执照
3. 房地产相关情况说明
4. 车辆行驶证
5. 委托方及资产占有方承诺函
6. 评估业务约定书
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 注册资产评估师资格证书
11. 评估机构及注册资产评估师承诺函