

---

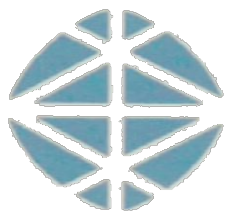
# 企业价值评估报告书

(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南京中船绿洲环保有限公司股权所涉及的南京中船绿洲环保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 0800348 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 10 月 12 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	中船钢构工程股份有限公司拟转让南京中船绿洲环保有限公司股权所涉及的南京中船绿洲环保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 0800348 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 其他报告使用者	5
二、 被评估单位及其概况	5
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	8
六、 评估基准日	9
七、 评估依据	9
I. 经济行为依据	9
II. 法规依据	9
III. 评估准则及规范	10
IV. 取价依据	10
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	11
II. 评估方法选取理由及说明	12
III. 资产基础法介绍	12
IV. 收益法介绍	13
九、 评估程序实施过程和情况	15
十、 评估假设	16
十一、 评估结论	17
I. 概述	18
II. 结论及分析	19
十二、 特别事项说明	20
十三、 评估报告使用限制说明	21
I. 评估报告使用范围	21
II. 评估报告使用有效期	21
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	21
IV. 评估报告解释权	21
十四、 评估报告日	21
报告附件	23

## 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南京中船绿洲环保有限公司股权所涉及的南京中船绿洲环保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 0800348 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	南京中船绿洲环保有限公司。
评估目的	股权转让。
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(包括固定资产、递延所得税资产)及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 77,304,287.46 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 78,870,951.40 元。 大写: 柒仟捌佰捌拾柒万零玖佰伍拾壹元肆角。
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	被评估单位存在未决诉讼及正在执行的判决等事项, 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，对中船钢构工程股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的南京中船绿洲环保有限公司股东部分权益在 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转让南京中船绿洲环保有限公司股权所涉及的南京中船绿洲环保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 0800348 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） 注册地址：上海市上川路 361 号 注册资本：47842.958600 万人民币 经济性质：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；进料加工和“三来一补”业务，承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。【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】
--------	---

委托方中船钢构工程股份有限公司是被评估单位南京中船绿洲环保有限公司的股东方。

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：南京中船绿洲环保有限公司

注册地址：中华门外新建

注册资本：7000 万元整

经济性质：有限责任公司

法定代表人：王洪琪

经营范围：船用、陆用环保设备设计、制造、销售；环保工程、房屋建筑工程、市政工程设计、咨询、施工；环保新产品、新技术的研究、开发；钢材、有色金属、压力容器设备销售；自营和代替各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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

南京中船绿洲环保有限公司（以下简称本公司）于 2002 年 9 月 19 日由南京中船绿洲机器厂、江南重工股份有限公司、南京市板桥农工商总公司三家股东单位出资设立，取得南京市工商行政管理局雨花台分局核发的 32011410013856 号企业法人营业执照。成立时注册资本为 1,200 万元，其中南京中船绿洲机器厂出资 700 万元，江南重工股份有限公司出资 400 万元，南京市板桥农工商总公司出资 100 万元，由南京公证会计师事务所有限责任公司出具的宁公验（2002）0151 号验资报告验证，公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	出资比例(%)
南京中船绿洲机器厂	700.00	700.00	58.33
江南重工股份有限公司	400.00	400.00	33.33
南京市板桥农工商总公司	100.00	100.00	8.34
<b>合计</b>	<b>1,200.00</b>	<b>1,200.00</b>	<b>100.00</b>

2007 年 6 月经公司股东会批准增资扩股，增资后公司的注册资本增加

为 2,000 万元，其中南京中船绿洲机器有限公司出资 1,166.60 万元，江南重工股份有限公司出资 666.60 万元，南京市板桥农工商总公司出资 166.8 万元，由南京金石城会计书事务所有限责任公司出具的宁金会验字（2007）第 044 号验资报告验证，公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	出资比例(%)
南京中船绿洲机器有限公司	1,166.60	1,166.60	58.33
江南重工股份有限公司	666.60	666.60	33.33
南京市板桥农工商总公司	166.8	166.8	8.34
<b>合计</b>	<b>2,000.00</b>	<b>2,000.00</b>	<b>100.00</b>

2008 年 5 月经董事会批准增资扩股，变更后的注册资本增加为 3,000 万元。其中南京中船绿洲机器有限公司出资 1,749.90 万元，江南重工股份有限公司出资 999.90 万元，南京市板桥农工商总公司出资 250.2 万元，由南京金石城会计书事务所有限责任公司出具的宁金会验字（2008）第 058 号验资报告验证，公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	出资比例(%)
南京中船绿洲机器有限公司	1,749.90	1,749.90	58.33
江南重工股份有限公司	999.90	999.90	33.33
南京市板桥农工商总公司	250.2	250.2	8.34
<b>合计</b>	<b>3,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>100.00</b>

2010 年 7 月 12 日经董事会批准再次增资扩股，注册资本增加到 4,000 万元。其中南京中船绿洲机器有限公司出资 2,333.20 万元，江南重工股份有限公司出资 1,333.20 万元，南京市板桥农工商总公司出资 333.60 万元，由南京天选联合会计师事务所出具的宁天选会验字（2010）第 022 号验资报告验证，公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	出资比例(%)
南京中船绿洲机器有限公司	2,333.20	2,333.20	58.33
江南重工股份有限公司	1,333.20	1,333.20	33.33
南京市板桥农工商总公司	333.60	333.60	8.34
<b>合计</b>	<b>4,000.00</b>	<b>4,000.00</b>	<b>100.00</b>

江南重工股份有限公司后改名为中船钢构工程股份有限公司。

公司于 2016 年 6 月申请增加注册资本，增加后注册资本 7,000 万元。截止评估基准日 2016 年 7 月 31 日，南京中船绿洲环保有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	所占比例(%)	实缴出资额(万元)
南京中船绿洲机器有限公司	4,242.30	60.60	2,333.20
中船钢构工程股份有限公司	2,424.10	34.63	1,333.20
南京市板桥农工商总公司	333.60	4.77	333.60

合计	7,000.00	100.00	4,000.00
----	----------	--------	----------

上述变更已经南京市雨花台区市场监督管理局核准登记，截止评估基准日 2016 年 7 月 31 日，上述出资额尚未完全到位。

### 3、企业经营概况

南京中船绿洲环保有限公司隶属于中国船舶工业集团公司，是国家环保产业协会常务理事单位，江苏省环保产业协会副理事长单位。公司具有环保设备及系统的设计、制造；环保工程咨询、设计、施工；环保新产品的研究、开发；压力容器设计与制造；技术销售和技术服务等完善的生产经营管理体系。通过 ISO9001 质量管理体系认证。并获得国家高新技术企业称号和国家级技术中心资质。

### 4、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年资产及财务状况：

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 7 月 31 日
资产总额	17,340.80	18,541.32	18,088.26
负债总额	9,951.54	10,718.40	10,357.83
净资产	7,389.26	7,822.92	7,730.43

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-7 月
营业收入	20,044.49	15,024.49	9,992.42
利润总额	550.57	511.46	-107.82
净利润	478.65	600.81	-125.94

上述数据摘自于大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具 2014 年审计报告及信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（2015、2016 年 1-7 月）专项审计报告，上述报告均为无保留意见审计报告。

南京中船绿洲环保有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 15%，营业税税率为 3%，增值税税率为 6%、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的 7%、3%、2%。

南京中船绿洲环保有限公司因属高新技术企业，自 2013 年 9 月至 2016 年 9 月减按 15%征收企业所得税。

### 三、评估目的

根据中国船舶工业集团公司部发文件（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转让其所持有的南京中船绿洲环保有限公司的股权，本次评估为该经济



行为所涉及的南京中船绿洲环保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部发文件（船经【2016】17号）《关于开展相关资产处置准备工作的通知》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（包括固定资产、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 77,304,287.46 元。总资产为 180,882,560.31 元，负债总额为 103,578,272.85 元。
2. 公司主要经营场所位于中华门外新建绿洲路南京中船绿洲机器有限公司内，建筑面积 3,500 平方米，系向南京中船绿洲机器有限公司有偿租赁取得。固定资产主要为企业自行搭建的成品库房和油漆棚，均为简易棚结构，面积 396 平方米，为南京中船绿洲环保有限公司在租赁场地上施工搭建。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备共计 408 台（套），均可以正常使用。
4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产共计 21 项，均未在账面反映。其中有两项专利由南京中船绿洲环保有限公司与环境保护部南京环境科学研究所共同拥有，其余专利为被评估单位南京中船绿洲环保有限公司单独拥有，另上述专利权均处于正常维持状态。
5. 除上述账面未反映无形资产外，本次评估企业未申报其他表外资产。
6. 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 7 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（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》（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 1991 年 91 号令）及其施行细则；
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. 《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)； 11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号 12. 《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 13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941 号； 14. 《中华人民共和国房地产管理法》； 15. 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[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. 资产评估准则—无形资产（中评协[2007]189 号）； 12. 专利资产评估指导意见（中评协[2007]189 号）； 13. 资产评估价值类型指导意见（中评协[2007]189 号）； 14. 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）； 15. 企业国有资产评估报告指南（中评协[2008]218 号）； 16. 评估机构业务质量控制指南（中评协[2010]214 号）； 17. 财政部令第 33 号《企业会计准则》； 18. 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）；

	<ol style="list-style-type: none"><li>5. 《太平洋电脑网》信息</li><li>6. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；</li><li>7. 信永中和会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）专项审计报告；</li><li>8. 公司提供的部分合同、协议等；</li><li>9. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；</li><li>10. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；</li><li>11. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；</li><li>12. 基准日近期国债收益率、贷款利率；</li><li>13. 其他。</li></ol>
V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 车辆行驶证；</li><li>2. 专利证书；</li><li>3. 其它相关证明材料。</li></ol>
VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；</li><li>2. 被评估单位提供的资产评估明细表；</li><li>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；</li><li>4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；</li><li>5. 其它有关价格资料。</li></ol>
VII. 引用其他机构出具的评估结论	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 本次评估未引用其他机构出具的评估报告。</li></ol>

## 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，适用成本法和收益法评估。因为，成本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用、陆用环保设备设计、制造、销售，和目前同行业的上市公司的主营业务并不吻合，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

存货	<p>相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。</p> <p>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；对产成品，现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价；在产品根据其约当产量比照产成品评估；对损坏、变质、不合格、型号过时的存货按照可回收净值确定评估值。</p>
固定资产	<p>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；</p> <p>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。</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> <p>对拟报废的设备按可回收净值评估。</p>
其他无形资产	<p>其他无形资产系专利权，本次评估被评估单位所拥有的专利权在企业经营过程中未产生重大影响，未产生超额收益，故采用成本法进行评估。</p>
递延所得税资产	<p>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。</p>
负债	<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>
IV. 收益法介绍	<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企业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）减去有息债务得出股东全部权益价值。</p>
评估模型及公式	<p>本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。</p> <p>股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值</p> <p>企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值</p>

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

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企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1-T) \times Wd]$$

其中：Re 为公司权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

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：

	$Re = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$
	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
	$\varepsilon$ 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。
有息债务	有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。

## 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. 交易假设:假设在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,交易双方地位平等,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判断,公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2. 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条件下进行的。

3. 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。

4. 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. 企业未来年度能够持续申请到并享受高新技术企业的税收优惠。

4. 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。

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 78,870,951.40 元；其中：总资产账面值 180,882,560.31 元，评估值 182,449,224.25 元，增值额 1,566,663.94 元，增值率 0.87%；总负债账面值 103,578,272.85 元，评估值 103,578,272.85 元，无评估增减变动；净资产账面值 77,304,287.46 元，评估值 78,870,951.40 元，增值额 1,566,663.94 元，增值率 2.03%。

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	17,616.97	17,594.09	-22.88	-0.13
非流动资产	471.29	650.84	179.55	38.10
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	193.50	361.01	167.51	86.57
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		12.04	12.04	
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	277.79	277.79		
其他非流动资产				
<b>资产合计</b>	18,088.26	18,244.93	156.67	0.87
流动负债	10,043.83	10,043.83		
非流动负债	314.00	314.00		
<b>负债合计</b>	10,357.83	10,357.83		
<b>净资产(所有者权益)</b>	7,730.43	7,887.10	156.67	2.03

(金额单位：万元)  
评估基准日：  
2016 年 7 月 31 日

1、流动资产：

流动资产账面值 17,616.97 万元，评估值为 17,594.09 万元，减值 22.88 万元。主要原因如下：

(1) 存货：主要是对产成品和半成品评估，根据售价，扣除为实现销售所必要的税费。由于企业的产品销售不景气，导致评估略有减值，存货评估减值为 22.88 万元。

2、固定资产：

固定资产账面净值 193.50 万元，评估净值为 361.01 万元，增值 167.51 万元，系设备类评估增值造成。由于自 2009 年 1 月 1 日起固定资产的增值税可以抵扣，导致部分设备评估增值，增值原因如下：

(1) 该企业有部分机器设备系上世纪 80、90 年代购置的，且企业对机器设备计提折旧较快，故账面值很低，部分设备账面净值为零。另外企业对老设备在使用过程中投入了一定的维修费用，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；

(2) 企业对运输设备计提折旧较快，账面净值较低，另有一台车辆账面净值为零，尽管近年来车辆更新换代较快，价格大幅度下滑，仍致使运输设备评估增值；

(3) 企业对电子设备及其它设备计提财务折旧较快，帐面净值较低，部分设备账面净值为零，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。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

### 3、无形资产

无形资产账面值 0.00 万元，评估值 12.04 万元，系将企业未入账的无形资产纳入评估范围导致增值。

### 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 7,700.00 万元，比审计后账面净资产减值 30.44 万元，减值率 0.39%。

## 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。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，因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

南京中船绿洲环保有限公司是环保设备制造行业，账面固定资产及运营资金比重较大。由于环保设备制造行业目前竞争较为激烈，且当前行业前景较为惨淡，企业未来年度的经营情况存在较大的不确定性，鉴于本次评估目的，资产基础法评估方法能够客观、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 78,870,951.40 元。  
大写：柒仟捌佰捌拾柒万零玖佰伍拾壹元肆角。

## 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. 南京中船绿洲环保有限公司与北大国际医院集团西南合成制药股份有限公司与 2011 年签订焚烧综合利用系统合同，项目在安装及调试过程发生矛盾，截至评估基准日，尚有 5,707,621.00 的货款尚未支付。2015 年 6 月 8 日，北大国际医院集团西南合成制药股份有限公司起诉南京中船绿洲环保有限公司，要求撤销合同并赔偿损失。2015 年 8 月 13 日，南京中船绿洲环保有限公司反诉北大国际医院集团西南合成制药股份有限公司，要求其支付剩余货款，并退还保证金。截止评估基准日，被评估单位已全额计提坏账准备，该案尚未判决，本次评估按照账面净值确认评估值；
4. 根据（2015）碚法民初字第 02958 号民事调解书，南京中船绿洲环保有限公司与重庆渝嘉建筑安装工程有限公司于 2015 年 8 月 25 日达成还款协议，于 2017 年 6 月 30 日前支付重庆渝嘉建筑安装工程有限公司工程款 49 万元，截至评估基准日南京中船绿洲环保有限公司按照调解书履行相应还款义务，该笔款项尚未支付完毕，本次评估按照尚未支付的应付款项确认评估值。
5. 截止评估报告提出日期，根据委托方及相关当事方的说明，除上述情况外，没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。
6. 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。
7. 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。
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 7 月 31 日至 2017 年 7 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

本评估报告意思表示解释权限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 10 月 12 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

於隽蓉



Tel:021-52402166

钱锋

其他主要评估人员

竺佳麒、李琰、汤桂杰

报告出具日期

2016 年 10 月 12 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

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南京中船绿洲环保有限公司股权  
所涉及的南京中船绿洲环保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 0800348 号

序号 附件名称

1. 中国船舶工业集团公司部发文件（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. 南京中船绿洲环保有限公司营业执照
4. 南京中船绿洲环保有限公司验资报告
5. 南京中船绿洲环保有限公司基准日专项审计报告
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
12. 资产清单或资产汇总表



(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

其他主要评估人员

竺佳麒、李琰、汤桂杰

报告出具日期

2016年10月12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

Copyright © GCPVBook