

**中船澄西远航船舶（广州）有限公司**  
**国有股东收购外方股权所涉及企业股东全部权益价值 资**  
**产评估报告书**

信资评报字（2014）第 27 号

**目 录**

签字注册资产评估师声明 .....	3
中船澄西远航船舶（广州）有限公司国有股东收购外方股权涉及企业股东全部权益价值资产评估报告书摘要 .....	5
中船澄西远航船舶（广州）有限公司国有股东收购外方股权涉及企业股东全部权益价值资产评估报告书 .....	8
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者 .....	8
二、评估目的 .....	14
三、评估对象、范围及其基本情况 .....	14
四、价值类型及其定义 .....	21
五、评估基准日 .....	22
六、评估依据 .....	23
七、评估方法 .....	26
八、评估程序实施过程和情况 .....	38
九、评估中的假设和限制条件 .....	40
十、评估结论 .....	40
十一、特别事项说明 .....	43
十二、评估报告使用限制说明 .....	46
十三、评估报告提出日期 .....	48
<b>备查文件（除特别注明以外，均为复印件）</b>	
一、关于同意开展“中船澄西远航船舶（广州）有限公司资产评估工作的通知”（船经【2014】7号） .....	49

二、中船澄西远航船舶（广州）有限公司企业法人营业执照.....	49
三、中船澄西远航船舶（广州）有限公司基准日和近两年审计报告.....	49
四、车辆行驶证、相关房地产权属证明资料.....	218
五、长期股权投资的相关资料.....	291
六、资产评估业务约定书.....	405
七、资产评估委托方（即为被评估单位）承诺函（原件）.....	407
八、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）.....	409
九、上海立信资产评估有限公司营业执照.....	410
十、上海立信资产评估有限公司资格证书.....	411
十一、上海立信资产评估有限公司证券业资格证书.....	412
十二、参加本评估项目的人员及资格证书.....	413

## 上海立信资产评估有限公司

### 签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字〔2014〕第 27 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，根据国家有关资产评估的规定，按照公认的资产评估方法，对中船澄西远航船舶（广州）有限公司的委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。

2、根据资产评估准则，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，恰当使用评估咨询报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，

评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

**中船澄西远航船舶（广州）有限公司**  
**国有股东收购外方股权所涉及企业股东全部权益价值**  
**资产评估报告书**

**摘 要**

信资评报字（2014）第 27 号

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司--上海立信资产评估有限公司接受中船澄西远航船舶(广州)有限公司(以下简称“澄西广州”)的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托方股权转让事宜而涉及的澄西广州的全部资产和负债进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2013 年 12 月 31 日所表现的股东全部权益市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象：为澄西广州在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的股东全部权益价值。

评估范围：为澄西广州在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的全部资产和负债，详见资产清查评估明细表，净资产账面值为人民币 24,083.08 万元。

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

评估目的：股权转让。

本次评估是为国有股东收购外方股权提供澄西广州股东全部权益市场价值的参



考意见。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法，最终取资产基础法的评估结果。

评估结果：经资产基础法评估，澄西广州截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日股东全部权益价值为人民币 40,871.04 万元；经收益法评估，澄西广州的股东全部权益评估值为 39,120 万元，差异率约为 4.48%。

由于澄西广州的投产时间较短，2008 年度刚刚实现盈利后，但是随着金融危机的影响，国际航运形势一落千丈，需求下降，使得中国船舶行业的产能过剩风险大大

SHANGHAI LIXIN 中船澄西远航船舶（广州）有限公司股权转让股东全部权益价值资产评估报告书  
增加，澄西广州连续亏损至今。此外，从财务角度考虑，由于船舶企业属于资金、技术、劳动密集型企业，企业固定成本较高，在全球船舶市场需求出现衰退时，中国船舶业产能过剩带来的庞大固定成本难以迅速调整，国内船舶企业面临利润大幅下降的困境，企业发展潜力尚无法准确衡量，且由于受人民币升值因素等各项不确定因素的影响，导致收益法预测结论的可靠性不及资产基础法。综合分析后企业股东全部权益价值取资产基础法评估值 40,871.04 万元作为此次股权转让最终的评估结论。

资产基础法评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	103,021.83	102,973.85	-47.98	-0.05
非流动资产	197,108.05	213,954.76	16,846.71	8.55
其中：长期股权投资净额	336.23	9.22	-327.01	-97.26
固定资产净额	164,284.78	179,439.54	15,154.76	9.22
在建工程净额	6,892.94	7,290.17	397.23	5.76
固定资产清理	167.36	70.92	-96.44	-57.62
无形资产净额	15,732.18	20,541.98	4,809.80	30.57
长期待摊费用	9,694.56	6,602.93	-3,091.63	-31.89
资产总计	300,129.88	316,928.61	16,798.73	5.60
流动负债	120,605.30	120,616.07	10.77	0.01
非流动负债	155,441.50	155,441.50		
负债总计	276,046.80	276,057.57	10.77	
净资产	24,083.08	40,871.04	16,787.96	69.71

本报告提出日期为 2014 年 4 月 28 日，评估结果的使用有效期自 2014 年 12 月 30 日止。

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和递交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本评估报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本评估报告中的“注册资产评估



**中船澄西远航船舶（广州）有限公司  
国有股东收购外方股权所涉及企业股东全部权益价值  
资产评估报告书**

信资评报字（2014）第 27 号

中船澄西远航船舶（广州）有限公司：

本公司--上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对因股权转让而涉及中船澄西远航船舶（广州）有限公司（以下简称：澄西广州）的全部资产和负债进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2013 年 12 月 31 日所表现的股东全部权益的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

**一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者**

**（一）委托方（即为被评估单位）：**中船澄西远航船舶（广州）有限公司

**注册地址：**广州市南沙区珠江管理区珠江西一路 68 号



**注册资本：**人民币 117,562.332 万元

**实收资本：**人民币 117,562.332 万元

**企业类型：**有限责任公司（台港澳与境内合资）

**法定代表人：**殷学明

**经营范围：**特种船、高性能船舶、海洋工程的修理和改装（含改装设计），钢结构制造，提供相关服务、技术咨询。（经营范围涉及法律、法规禁止经营的不得经营，涉及许可证经营的凭许可证经营）。\*

**营业期限：**自 2005 年 11 月 24 日至 2055 年 11 月 24 日。

### 1、澄西广州简介

澄西广州原名广州中船远航文冲船舶工程有限公司（简称：中船远航），由广州文冲船厂有限责任公司、香港远航集团有限公司、广州船舶工业公司（原中船集团广州造船公司）于 2005 年 11 月 24 日共同出资组建的中外合资企业，企业法人营业执照注册号为企合粤穗总字第 008790 号。中船远航的注册资本为人民币 64,130 万元，业经广东丰衡会计师事务所有限公司验证并出具衡会（2006）验字第 B001 号验资报告。经营年限为 50 年。

2006 年 9 月 22 日，根据中船远航一届九次董事会决议、相关股权转让协议及股权划转协议，中国船舶工业集团公司分别以协议转让及无偿划拨方式全部受让广州文冲船厂有限责任公司和广州船舶工业公司所持公司股份。上述股权转让已获得国务院国有资产监督管理委员会和广州市对

外贸易经济合作局批复。产权变更登记手续已于 2006 年 11 月 3 日完成，中船远航于 2006 年 11 月 20 日取得变更后的外商投资企业批准证书，于 2006 年 12 月 17 日取得变更后的企业法人营业执照。

2007 年 8 月 6 日，根据中船远航一届十六次董事会决议，中国船舶工业股份有限公司以协议转让形式受让中国船舶工业集团公司所持中船远航全部股份。股权变更后中船远航的注册资本仍为人民币 64,130 万元，其中：中国船舶工业股份有限公司出资人民币 34,630 万元，占注册资本的 54%，香港远航集团有限公司出资人民币 29,500 万元，占注册资本的 46%。上述股权转让已获得广州市对外贸易经济合作局批准。中船远航于 2007 年 9 月 12 日获得变更之后的外商投资企业批准证书，并于 2007 年 9 月 21 日取得变更之后的企业法人营业执照。

2009 年 8 月 17 日，根据中船远航第一届董事会第二十三次会议决议，将澄西广州 2007 年 7 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日期间全部利润按照股权比例转增资本，增资后公司注册资本为 91,562.332 万元，其中：中国船舶工业股份有限公司占注册资本的 54%，香港远航集团有限公司占注册资本的 46%；此外，将广州中船远航文冲船舶工程有限公司变更为广州中船远航船坞有限公司。上述增资及更名已获得广州南沙开发区经济贸易局批准。2009 年 5 月 27 日获得变更之后的外商投资企业批准证书，澄西广州于 2009 年 11 月 3 日取得变更之后的企业法人营业执照。

2012 年 6 月 11 日，根据中船澄西船舶修造有限公司与中国船舶工业

股份有限公司和香港远航集团有限公司三方签署的《关于对广州中船远航船坞有限公司之增资与股权转让协议》，澄西广州增加注册资本 26,000 万元，变更后澄西广州注册资本 117,562.232 万元，其中中船澄西船舶修造有限公司出资 42,352.20 万元，占注册资本的 36.02%；中国船舶工业股份有限公司出资 39,697.742 万元，占注册资本的 33.77%；香港远航集团有限公司出资 35,512.390 万元，占注册资本的 30.21%，并变更名称为“中国澄西远航船舶（广州）有限公司”。

澄西广州设董事会、管理层：财务部、办公室、人力资源部、企管部、市场部、生产管理一部（船体一车间、机电一车间、坞修一车间）、生产管理二部（船体二车间、机电二车间、坞修二车间）、安全环保部、资产设动部、技术质量部、物资部和劳务部。

澄西广州所处行业：船舶修理及拆船行业。

澄西广州财政税务关系隶属于广州市南沙区税务局。

## 2、澄西广州资产结构和经营情况

澄西广州近三年资产及负债情况：

项目	2011年12月 31日	2012年12月31日	2013年12月31日
总资产	282,893.69	293,909.92	300,129.88
负债	243,589.73	252,808.54	276,046.80
净资产	39,303.96	41,101.38	24,083.08
资产负债率	86.11%	86.02%	91.98%

澄西广州近三年经营情况：

项目	2011年	2012年	2013年
一、营业收入	93,435.54	118,690.11	123,195.69
减：营业成本	93,206.87	115,312.82	121,140.19

营业税金及附加	380.33	645.45	6.49
营业费用	777.37	1,089.56	1,793.52
管理费用	12,513.64	13,877.64	12,598.60
财务费用	12,055.75	12,606.63	9,700.07
资产减值损失	946.29	-597.38	407.83
加：投资收益	0.00	0.00	-40.77
三、营业利润（亏损以“—”填列）	-26,444.71	-24,244.61	-22,491.77
加：营业外收入	38.30	81.75	5,804.47
减：营业外支出	26.82	39.72	330.99
四、利润总额	-26,433.23	-24,202.58	-17,018.30
减：所得税	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-26,433.23	-24,202.58	-17,018.30

2011-2013年财务数据均摘自由信永中和会计师事务所有限责任公司出具的审计报告。

### 3、会计政策及税收政策

#### (1) 主要会计政策

A. 会计制度：该公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定。

B. 会计年度：该公司会计年度自公历每年的1月1日至12月31日。

C. 记账本位币：该公司以人民币为记账本位币。

D. 应收款项计提坏账准备的原则：在资产负债表日，该公司对单项金额重大的应收款项或关联方的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对单项金额不重大的非关联方应收款项及经单独测试后未发生减值的非关联方应收款项，按照账龄划分为若干组合，根据应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准

备。坏账准备计提比例一般为：

账 龄	计提比例 ( % )
1 年以内 ( 含 1 年 , 下同 )	0.50
1 - 2 年	30.00
2 - 3 年	60.00
3 年以上	100.00

E . 该公司存货主要包括原材料和在产品等。

存货取得时以实际成本计价。存货 - 原材料发出时按先进先出法计价。

存货的盘存制度为永续盘存制。

F . 固定资产折旧

该公司折旧方法及预计使用年限、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、预计使用年限和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10	20-50 年	1.8-4.50
机器设备	10	10-20 年	4.50-9.00
运输工具	10	5-15 年	6.00-18.00

( 2 ) 目前执行的税收政策主要有:增值税率17%，营业税率5%，城建税7%，企业所得税25%。

## (二) 产权持有单位

产权持有单位：中船澄西船舶修造有限公司、中国船舶工业股份有限公司、香港远航集团有限公司。

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产

评估主管部门审查使用，本评估评估报告的使用权归委托方所有。

本评估评估报告的使用者限制为：

委托方、被评估单位和股权持有单位；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

## 二、评估目的

本次资产评估目的为股权转让。

本项评估是为股权转让提供企业股东全部权益市场价值的参考意见。

本次资产评估已获得中国船舶工业集团公司批准，中国船舶工业集团公司部发文件“关于开展中船澄西远航船舶（广州）有限公司资产评估工作的通知”（船经【2014】7号）。

## 三、评估对象、范围及其基本情况

### （一）评估对象和范围

本次评估对象系澄西广州的股东全部权益价值。

本次评估范围系截至2013年12月31日澄西广州的全部资产及负债。

包括：流动资产—货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他

应收款和存货；

非流动资产—长期股权投资、固定资产（建筑物和设备）、在建工程、

固定资产清理、无形资产和长期待摊费用。



流动负债—短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和其他流动负债；

非流动负债—长期借款、预计负债和其他非流动负债。

纳入评估咨询范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致。

评估前总资产3,001,298,793.36元，其中流动资产1,030,218,275.54元，非流动资产1,971,080,517.82元，包括长期股权投资3,362,270.52元，固定资产净值1,642,847,818.02元，在建工程68,929,423.45元，固定资产清理1,673,645.81元，无形资产157,321,793.04元，长期待摊费用96,945,566.98元；总负债2,760,469,909.04元，其中流动负债1,206,053,024.90元，非流动负债1,554,415,034.14元；净资产240,830,734.32元。

除部分设备报废外，委托评估的资产为正常使用中的资产。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

## （二）委估资产和负债基本情况：

### 1、流动资产

委估企业的流动资产账面值 1,030,218,275.54 元，约占总资产的 34%。流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款、和存货共 6 项。

货币资金账面值 374,867,975.00 元，为少量现金、银行存款和其他货币资金。银行存款账面值 151,728,814.63 元，共有明细 35 户（其中有 18

个人民币户、13 个美元户、2 个欧元账户、2 个港币账户)。其他货币资金系企业与上海浦发银行、中国民生银行及中信银行广州分行等签订应收账款保理业务保证金、银行承兑汇票保证金、远期结汇保证金及银行保函保证金，共计明细 20 笔，账面值 223,136,625.11 元，均为人民币账户。

应收账款账面值为 302,039,117.15 元，坏账准备 2,683,008.47 元，账面净值 299,356,108.68 元，共有明细 94 笔，主要系应收各公司的修船款。

预付账款账面值 206,271,174.04 元，共计明细 125 项，主要系预付的工程款、材料款等。

应收利息账面值 1,208,283.36 元，系应收上海浦发银行天誉支行的定期保证金的利息。

其他应收款账面值 17,922,432.83 元，坏账准备 505,626.14 元，账面净值 17,416,806.69 元，共有明细 56 笔，主要系职工的备用金借款、工伤款、押金等。

存货总价值 131,097,927.77 元，包括原材料和在产品。

原材料账面值 99,390,033.77 元，跌价准备 152,991.70 元，原材料账面净值为 99,237,042.07 元，主要系澄西广州外购的船板及为进行修船业务所必需的各类辅助材料等。

在产品账面值为 31,860,885.70 元，主要为未完工的船舶修理成本。

## 2、非流动资产

(1) 长期股权投资账面值 3,362,270.52 元，系澄西广州对广州市南方

特种涂装有限公司和广州龙穴置业有限公司两家公司的股权投资。具体投资情况如下：

被投资单位名称	投资日期	投资比例	被投资单位账面净资产	账面值
广州市南方特种涂装有限公司	2007.09	53%	-11,083,863.04	3,270,000.00
广州龙穴置业有限公司	2010.12	33%	276,689.23	92,270.52
合计				3,362,270.52

( 2 ) 固定资产账面原值 1,894,241,517.99 元，账面净值 1,642,847,818.02 元，其中：

房屋建筑物类账面原值为 1,322,037,272.75 元，账面净值为 1,201,094,698.98 元，包括建筑物（账面原值 186,041,465.69 元，账面净值 170,599,859.87 元，明细 33 项，合计建筑面积 74,994.27 平方米，为企业自建。其中序号 1 船坞水泵房（含#7 号变电站），建筑面积 3,856.00 平方米无产权证，其余建筑物均有房地产权证。）和构筑物（账面原值 1,135,995,807.06 元，账面净值 1,030,494,839.11 元，明细 31 项，各项构筑物尺寸、面积或体积详见评估明细表）。建筑物和构筑物位于广州市南沙区龙穴岛造船基地内。

澄西广州本次委估的设备的账面原值为 572,204,245.24 元，账面净值 441,753,119.04 元，共 5,483 项。设备类中机器设备的账面原值 542,766,536.59 元，账面净值 424,161,935.56 元，计 3,485 项；车辆的账面原值 14,062,049.74 元，账面净值 8,433,926.74 元，计 58 辆；电子设备的账面原值 15,375,658.91 元，账面净值 9,157,256.74 元，计 1,940 项。

澄西广州是一家从事船舶修理和改装的企业。本次委估的机器设备主

要由修船设备组成，包括各规格的门座式起重机、拖轮、船坞设备、浮吊、汽车吊、钢材切割设备、机加工设备、焊接设备等，同时还包括公共设备、车辆和电子设备等。

澄西广州的设备主要分布于广州市南沙区龙穴岛的公司厂区内。

澄西广州的设备除极个别设备外，均为国产设备。

澄西广州的委估设备中，机器设备约占设备总额的 95%，车辆约占 2%，电子设备约占 3%。

(3) 在建工程账面值 68,929,423.45 元，包括土建和设备安装二类。

其中：

A. 土建账面值为 59,233,674.32 元，共有明细 51 项，工程项目位于广州市南沙区龙穴岛，主要的工程建筑内容为 37.5 米新码头项目、产业居住区项目、龙穴码头扩能电缆项目和其他零星工程。

B. 设备安装账面值 9,695,749.13 元，共有明细 40 项，为企业在建项目，包托砂库砂罐工程、生产管理楼、一二期板房空调设备、1#2#坞堆场动力管道、环保验收监测工程、水泵房设备和龙穴变电所后台监控工程等。

(4) 固定资产清理账面值 1,673,645.81 元，为企业转让给文冲船厂的设备的未接受一部分，包括弓锯床、车床、摇臂钻床、高空作业平台等 68 项。

(5) 无形资产账面值 157,321,793.04 元，包括土地使用权和其他无形资产。澄西广州土地使用权摊余额为 155,203,358.05 元，位于广州市南

沙区龙穴岛造船基地，土地使用面积为 484,613.00 平方米，土地使用性质为工业出让土地，使用年限为 50 年，原始发生额为 163,706,692.47 元（其中土地出让金 75,890,395.80 元，契税 2,276,712.00 元）。

其他无形资产账面值 2,118,434.99 元，系企业外购的 7 项办公软件。

（6）长期待摊费用账面值 96,945,566.98 元，明细 4 项，主要系龙穴基建支航道疏浚费用摊销余额和龙穴工装摊销余额等。

3、总负债账面值 2,760,468,059.04 元，包括流动负债和非流动负债二类。其中：流动负债账面值 1,206,053,024.90 元，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和其他流动负债。

（1）短期借款账面值 507,701,280.00 元，共有明细 6 笔。具体借款情况如下：

金额单位：人民币万元

放款银行和机构名称	发生日	到期日	月贷款利率%	贷款金额
中船财务有限责任公司	2013-5-30	2014-5-29	0.4500	30,000,000.00
中船财务有限责任公司	2013-12-1	2013-12-31	0.4500	60,000,000.00
中国银行广州市黄埔支行	2013-8-20	2014-8-31	0.0326	38,474,100.00
上海浦发银行天誉支行	2013-1-18	2014-1-17	0.0833	30,484,500.00
上海浦发银行天誉支行	2013-8-30	2014-2-25	0.1466	174,371,340.00
上海浦发银行天誉支行	2013-11-15	2014-5-14	0.2083	174,371,340.00
<b>合计</b>				<b>507,701,280.00</b>

（2）应付票据账面值 92,303,346.20 元，共有明细 31 项，主要为应付中船重工物资贸易集团广州有限公司等供应商的材料款等。

（3）应付账款账面值 501,997,215.65 元，共有明细 322 项，主要为

应付供应商的材料款、工程款、设计费、修理费、管理费、暂估原材料款、预提外协费（明细 37 项）、预提水电费、预提船东费用（明细 14 项）、预提的劳务费（明细 74 项）、预提代理费（明细 79 项）、预提场地和脚手架租赁费、预提拖轮费（明细 78 项）预提保险费、预提钢板与处理费、预提船检费（明细 34 项）、预提保函费等。

（4）预收账款账面值 3,056,554.27 元，共有明细 19 笔，主要系预收北方之星等船舶的修理费、广州市腾航金属材料有限公司等客户的废料款等。

（5）应付职工薪酬账面值 34,311,818.55 元，共有明细 6 笔，主要系企业历年计提和使用后的职工教育经费、计提的工会经费、2008 年税后计提和使用后的职工奖励福利基金余额和 2013 年职工年终奖。

（6）应交税费账面值为-24,543,242.60 元，系截止评估基准日该公司未抵扣的增值税-20,341,757.19 元、应交未交的营业税 6,609.90 元、个人所得税 715,834.60 元和防洪维护费 172,117.49 元、城建税 462.69 元、教育费附加 198.29 元、地方教育费附加 132.20 元及待抵扣增值税-5,096,840.58 元。

（7）应付利息账面值 4,549,658.12 元，共有明细 14 项，主要系计提 2013 年 12 月 21 至 31 日的长短期借款利息。

（8）其他应付款账面值 21,519,843.05 元，共有明细 228 笔，主要系应付中船第九设计研究院工程有限公司的工程款、设备款、各种押金等。

（9）其他流动负债账面值 65,158,401.66 元，共有明细 2 笔，系玛丽



卡船和萨卡里玛船的修理费预收款。

(10) 长期借款 1,540,625,000.00 元，共有明细 8 笔。具体借款情况如下：

金额单位：人民币万元

放款银行和机构名称	发生日	到期日	贷款利率%	贷款金额
上海浦发银行广州天誉支行	2008-12-10	2016-06-20	5.895	20,000,000.00
上海浦发银行广州天誉支行	2009-11-23	2016-06-19	5.895	50,000,000.00
中船财务有限责任公司	2012-9-19	2022-9-17	5.420	650,000,000.00
中船财务有限责任公司	2012-6-20	2022-6-15	5.250	500,000,000.00
中信银行广州分行	2008-07-22	2022-07-22	5.895	80,156,250.00
中信银行广州分行	2008-12-09	2022-07-22	5.895	80,156,250.00
中信银行广州分行	2009-06-09	2022-07-22	5.895	80,156,250.00
中信银行广州分行	2009-07-03	2022-07-22	5.895	80,156,250.00
<b>合计</b>				<b>1,540,625,000.00</b>

(11) 预计负债账面值 8,780,072.14 元，明细 1 笔，系企业按销售额的 1% 计提的修理费。

(12) 其他非流动负债账面值为 5,009,962.00 元，明细 2 笔，系海洋工程装备修理和改装重点工程建设补助和智能制造装备发展项目补助款。

纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本评估报告结论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。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

- 1、月末会计报表完整准确，便于资产清查；
- 2、本项目评估基准日的选择是委托方根据评估目的所对应的经济行为所确定的。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利	6 个月及以下	5.60%/年
	6 个月-1 年（含 1 年）	6.00%/年
	1-3 年（含 3 年）	6.15%/年
	3-5 年（含 5 年）	6.40%/年
	5 年以上	6.55%/年

## 六、评估依据

### （一）法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修改）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5、《中华人民共和国企业国有资产法》（国资发法规【2008】第194号）；

6、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国有资产监督管理委员会、财政部令第3号）；

7、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

8、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

10、《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【2006】274号；

11、（关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知）国资发产权【2013】64号；

12、1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

13、《广东省实施（中华人民共和国土地管理法）办法》（2008年修

正本，2009年1月1日施行）；

14、《关于公布广州市国有土地使用权基准地价的通知》（穗国房字【2011】1318号，2012年2月1日起实施）；

15、财政部《企业财务通则》、《企业会计准则》、《企业会计制度》；

16、其他有关法规和规定。

## （二）评估准则依据

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、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；

4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

5、《资产评估准则——业务约定书》（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——机器设备》（中评协[2007]189号）；

8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；

9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；

10、《资产评估准则 - 基本准则》（财企[2004]20号）；

11、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

15、中国注册会计师协会《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）；

16、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号，2006年）；

17、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

## （三）行为依据

- 1、中国船舶工业集团公司部发文件“关于开展中船澄西远航船舶(广州)有限公司资产评估工作的通知”（船经【2014】7号）；
- 2、资产评估业务约定书。

#### (四) 产权依据

- 1、澄西广州企业法人营业执照；
- 2、澄西广州车辆行驶证和房地产相关权属证明；
- 3、澄西广州原材料、机器设备订货合同或购置发票；
- 4、其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

- 1、2013 年度全国资产评估价格信息；
- 2、2013 年度机电产品报价手册；
- 3、2013 年度中国机电产品价格商情；
- 4、中合明讯机电设备价格查询系统；
- 5、商务部《机动车强制报废标准规定》；
- 6、家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸[1998]407号)；
- 7、国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号)；
- 8、中华人民共和国海关进出口税则(2010年)；
- 9、关于调整进口设备税收政策的通知(国发[1997]37号)；
- 10、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 11、《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号)；
- 12、原建设部建标[1995]736号《关于发布(全国统一建筑工程基础

定额) <土建工程>和(全国统一建筑工程预算工程量计算规则)的通知》;

13、广州市房地产价格信息资料;

14、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001 2001年11月12日实施);

15、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007 2007年8月10日实施);

16、广州工程造价信息(2013年第四季度);

17、企业提供的相关工程预决算资料;

18、企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

19、企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

20、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

21、企业与相关单位签订的原材料购买合同、船舶建造合同;

22、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

23、与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 其他参考依据

1、澄西广州提供的资产清单和评估申报表;

2、信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告, 报告文号为XYZH/2013A9025-2;

3、Wind资讯数据库;

4、其他市场调查资料。

## 七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和资产基础法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格, 经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的



基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各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。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。本项评估为企业整体价值评估，由于被评估单位为船舶制造工业企业，市场上很难取得类似股权的公开交易案例信息，根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择采用了资产基础法和收益法进行评估。

在对收益法和资产基础法评估的各方面进行比较后，我们认为资产基础法的结果更合理地反映了委估资产的价值，因此我们选择资产基础法的结果为本项评估的最终结果。

### （一）资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的一种方法。

#### 1、流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据我国财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分成为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利、应收利息、应收账款、

其他应收款、预付账款、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款和存货。

#### （1）货币资金的评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对银行存款和其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表等，按核实调整后的账面值作为评估值。

#### （2）应收款项（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估

应收款借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

#### （3）应收利息的评估

应收利息借助于银行存款的相关资料，了解存款本金、持有期限、存款利率等信息。

#### （4）存货的评估

存货包括原材料、在产品和在用低值易耗品。

原材料按成本法评估。评估公式：评估值 = 市场单价 × 数量

在产品评估值 = 在产品完全成本 + 适当净利润

## 2、长期股权投资的评估方法

澄西广州长期股权投资，共有明细 2 户。

被投资单位名称	投资日期	投资比例	被投资单位账面净资产	账面值
广州市南方特种涂装有限公司	2007.09	53%	-11,083,863.04	3,270,000.00
广州龙穴置业有限公司	2010.12	33%	276,689.23	92,270.52
合 计				3,362,270.52

本次评估对其子公司—广州市南方特种涂装有限公司进行整体评估。

故长期股权投资的评估值=子公司净资产评估值×投资比例。

考虑到子公司—广州龙穴置业有限公司尚未正式对外营业、企业无房地产资产等因素，长期股权投资的评估值=评估基准日审计后净资产×投资比例。

### 3、固定资产的评估方法

#### (1) 房屋建筑物（构筑物）的评估方法

澄西广州建筑物、构筑物位于广州市南沙区龙穴岛造船基地内。

评估人员深入细致地分析了委估对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，由于委估房屋建筑物为非标工业生产用房，目前全部为自用，故本次评估宜采用房地分估的方法，其中房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指通过估算出建（构）建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建（构）建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值 = 重置价值 × 成新率

#### (1) 重置价值的确定

由于委估建（构）建筑物至评估基准日均已完工，但尚未办理竣工决算，

其账面值系审计根据合同、概算等资料暂估入账，在全面了解其账面值构成的基础上，本次评估以各项建（构）筑物的账面原值为计算基础，考虑该地区的建筑安装、装饰工程造价的合理涨幅，再加计一定的资金成本得到委估建（构）筑物的重置价值。

## （2）成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

### A、年限法计算公式：

年限成新率 =  $1 - \text{已使用年限} / \text{建筑物耐用年限}$

已使用年限 = 评估基准日 - 建筑物竣工日期

规定耐用年限：按建设部颁布的《房地产估价规范》中规定的各类建筑物耐用年限标准，并对建筑物进行现场质量鉴定后，确定规定耐用年限。

### B、完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。计算公式：

完好分值率 =  $(\text{结构打分} \times \text{评分系数} + \text{装修打分} \times \text{评分系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \times 100\%$

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式：综合成新率 =  $\text{年限成新率} \times 0.4 + \text{完好分值率} \times 0.6$

## （2）机器设备的评估方法

机器设备评估主要采用重置成本法，重置成本法基本公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=设备购置费（基价）+运杂费+安装调试费（含基础费）+其它必要合理费用（验车费、牌照费等）。

A. 进口设备重置全价的确定：

本节所述进口设备系指使用外汇直接或间接地自境外购置之设备，不包括使用人民币在国内市场上购置的进口产品。

a. 重置全价的计算公式

进口设备原合同价为 FOB 价时：

进口设备重置全价 = FOB 价 × ( 1 + 境外运费费率 + 境外运输保险费费率 ) + 总进口税 + 国内运杂费 + 安装调试费 + 外贸手续费 + 银行财务费 + 商检费 + 其它合理费用

进口设备原合同价为 CIF 价时：

进口设备重置全价 = CIF 价 + 总进口税 + 国内运杂费 + 安装调试费 + 外贸手续费 + 银行财务费 + 商检费 + 其它合理费用

b. 总进口税的确定

总进口税按国家税务总局和海关总署的规定，区别不同货物，由不同税基和税率的关税、消费税组成：

关税 = 到岸价格 × 进口关税税率

c. 进口设备重置全价计算公式中的其它各项费用的确定

### 国内运杂费——

按设备的吨位、体积、运输里程等因素综合确定其与 CIF 价的费率。

有关部门有规定费率的按规定费率取价。

### 银行财务费、外贸手续费、商检费等费率和安装调试费率——

按有关规定确定，无规定的按行业惯例估计。

### 其他合理费用——

指购置货物时发生的其它合理费用，如中介费等。

对于价值量大，购置周期长的货物而言，资金成本计入其他合理费用中。

### B. 国产外购设备重置全价的确定：

重置全价 = 重置现价 + 运杂安装费 + 其它合理费用

重置现价的确定一般采用直接法取得：

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》、中合明讯机电设备价格查询系统等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

设备的运杂、安装费根据机械工业部[机械计(1995)1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别



予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

车辆重置全价 = 车辆现价+购置税+其他费用

车辆重置现价一般通过查阅市场价格行情资料可以取得。

国产车辆购置税= ( 含税车价/1.17 ) ×10%

其他费用为代办手续费、工本费、固封费、三角警告牌费、验车费等。

### C. 成新率的确定

本项评估中的设备主要是用于修、造船生产的专用设备及配套的部分通用设备，其成新率由评估人员直接按年限法或按年限法和技术测定法综合判定。

技术鉴定时，对设备采用目测法，凭经验作鉴定，对设备结合事故及维修记录等确定。对车辆则依据委托方填写的“车辆技术状况表”，核实车名、型号、牌照号、出厂年月、购置日期、发动机缸数、排气量、吨位、行驶里程等参数，结合事故及维修记录等确定。

在现场目测及技术鉴定的基础上，向设备操作维修人员了解设备的利用率、工作负荷、维护保养、故障率等情况，作为确定设备成新率的参考依据。

成新率采用使用年限法时，计算公式为：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ ( 已使用年限 + 尚可使用年限 ) × 100%

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

对车辆成新率的确定，参照商务部《机动车强制报废标准规定》，以经济使用年限，确定年限法成新率。

#### 4、在建工程的评估

##### ( 1 ) 土建的评估方法

由于本次评估的在建工程项目至评估基准日尚未全部完工，实际账面上发生了前期费用、管理费用及建安工程费用，因此本次采用成本法进行评估，以项目的实际正常发生额为计算基础，加计一定的资金成本得到在建工程的评估价值。对于本项目，由于在建工程的大部分成本均为半年所发生，其资产价格变动不大，因此对账面反映的金额不作时间上的调整。

##### ( 2 ) 设备安装的评估方法

对在建工程 - 设备安装采用成本法评估，评估公式：

评估值 = 已付设备费 + 管理费 + 资金成本

#### 5、无形资产的评估

委估企业无形资产包括土地使用权和外购办公用软件二项。土地使用权评估根据《城镇土地估价规程》，通行的土地评估方法有市场比较法、假设开发法、成本法、基准地价修正法、收益还原法等。由于土地出让实行招拍挂后，土地公开交易案例较多，因此采用市场比较法对土地使用权

进行评估。

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。基本计算公式为：

$$\text{出让宗地的价格} = \text{交易实例地价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{容积率修正}$$

另外，由于在股权转让过程中，受让方按评估基准日的房地产市价购买股权后无法对其进行调账处理，因此该部分土地增值税应由原股东承担，故在运用市场比较法测算出土地的市场价值后需扣除其增值部分相应的土地增值税。

其他无形资产——外购办公用软件，对于其他无形资产评估在原始购置价的基础上结合市场环境考虑一定程度的贬值，即：

$$\text{评估价值} = \text{原始购置价} \times (1 - \text{贬值率})$$

## 6、长期待摊费用的评估

委估长期待摊费用主要系龙穴基建支航道疏浚费用摊销余额和龙穴工装摊销余额等。

评估方法：采用按实际可收益年限确认评估值。

## 7、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

### （二）收益法

#### 1、收益法简介及适用的前提条件

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

①被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

②产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

#### 2、收益法计算公式及各项参数

（1）收益法的计算公式：

P = 未来收益期内各期收益的现值之和 + 溢余资产

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + Y$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

$F_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期收益额；当收益年限无限时， $n$  为无穷大；当收益期有限时， $F_n$  中包括期末资产剩余净额。

$Y$ —溢余资产

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：

收益期限  $n$ ；    逐年预期收益额  $F_i$ ；    折现率  $r$

## （2）预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。澄西广州成立于 2005 年 11 月 24 日，为有限责任公司（台港澳与境内合资），营业执照营业期限为自 2005 年 11 月 24 日至 2055 年 11 月 24 日。考虑到该行业没有特殊性，到营业期限可以申请延续，因此本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2013 年 12 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2014-2018 年采用详细预测，因此我们假定 2018 年以后年度委估企业的经营业绩将基本稳定在预测期 2018 年的水平。

## （3）净现金流量的确定

本次评估采用的收益类型为权益自由现金流量，权益自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式为：

权益自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金追加±付息债务的增加（减少）

## （4）折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）来确定净现金流量的折现

率。折现率的计算公式为：

$$R=R_f+\beta*(R_m-R_f)+k$$

$R_f$  为无风险报酬率，一般是指政府发行的债券利率，它可分为长期和短期两种。其利率均可折算成年利率。人们常常用政府发行的国债利率作为无风险利率的计算基础，这一利率在数值上低于商业银行的存款利率，但因是政府发行的，被认为风险值最低。

$\beta$  为衡量公司系统风险的指标，通常采用商业数据服务机构所公布  $\beta$  值。

$R_m-R_f$  为市场风险溢价（market risk premium）。市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低（或无风险）的债券市场所得到的风险补偿。它的取值为市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。

$k$  是公司个体风险，主要包括经营风险、财务风险、法律风险等。

#### （5）溢余资产（负债）及非经营资产价值的确定

溢余资产（负债）是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产（负债）。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产（负债）等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢于资产和非经营性资产价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

溢余资产（负债）及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产（负债）的价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据《国有资产评估报告指南》的规定，本项评估我们实施了必要的



评估程序，现简要说明如下：

#### 1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2014年1月中旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产和负债范围后与委托方于2014年1月17日正式签订了资产评估业务约定书〔信资评约字（2014）第27号〕。

#### 2、收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据。

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估的资产的全部清单和有关的会计凭证。

#### 3、对委估资产和负债进行清查核实

2014年1月20日-24日，4月21日-24日，本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地，对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间9天。

#### 4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

#### 5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。



## 九、评估中的假设和限制条件

### 1、持续使用假设

即假设委估的澄西广州资产在评估目的实现后，仍以目前的经营方式、经营规模持续经营，继续生产原有产品或类似产品。

### 2、宏观经济环境相对稳定假设

除已出台的政策之外，在可以预见的将来，我国的宏观经济政策趋向平稳，有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化，行业政策按照发展规划实施，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势不变。

3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、简单再生产的假设。企业按照规定提取的固定资产折旧全部用于原有固定资产的维护和更新，并假定此种措施足以并恰好保持企业的经营能力维持不变。

6、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年末。

7、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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、评估结论

我们根据国家有关的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘查、核实、抽查以及产权核实的基础上，经过认真的调查研究、评定估算和数据处理，完成了我们认为必要的评估程序，在此基础上对所评估的资产与评估基准日 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值发表如下意见：

#### （一）资产基础法评估结果

经评估，澄西广州在评估基准日2013年12月31日的股东全部权益价值为人民币40,871.04万元。

评估前总资产账面值 300,129.88 万元，评估值 316,928.61 万元，增值 16,798.73 万元，增值率 5.60%。

总负债账面值 276,046.80 万元，评估值 276,057.57 万元，增值 10.77 万元。

净资产账面值24,083.08万元，评估值40,871.04万元，增值16,787.96万元，增值率69.71%。

本次评估增值16,787.96万元，评估增减值主要原因分析如下：

##### 1、长期股权投资

长期股权投资账面值 336.23 万元，评估值为 9.22 万元，评估减值 327.01 万元，减值率 97.26 %。

长期投资评估减值的主要原因是由于子公司—广州市南方特种涂装有限公司净资产评估减值所致。

##### 2、固定资产

固定资产账面值为 164,284.78 万元，评估值为 179,439.54 万元，评估增值 15,154.76 万元，增值率 9.22%。

固定资产评估增值的主要原因是：建（构）筑物由于近年来建安造价

成本上涨所致。

### 3、在建工程

在建工程账面值6,892.94万元，评估值7,290.17万元，评估增值397.23万元，增值率5.76%。评估增值的主要原因是：是在建工程加计合理的资金成本所致。

### 4、固定资产清理

固定资产账面值 167.36 万元，评估值 70.92 万元，评估减值 96.44 万元，减值率 57.62%。固定资产清理评估减值的主要原因是：设备主要为二手设备，以评估值为账面原值入账折旧，致使会计折旧慢于实际损耗。

### 5、无形资产

无形资产账面值 15,732.18 万元，评估值 20,541.98 万元，评估增值 4,809.80 万元，增值率 30.57%。评估增值的主要原因是该区域的工业用地的市场价格近几年涨幅较大所致。

### 6、长期待摊费用

长期待摊费用账面值9,694.56万元，评估值6,602.93万元，评估减值3,091.63万元，减值率31.89%。评估减值的主要原因是：支航道疏浚费用企业摊销年限大于实际收益年限和门吊修理费评估为0导致评估减值。

### 7、净资产

净资产账面值24,083.08万元，评估值40,871.04万元，增值16,787.96万元，增值率69.71%。净资产评估增值主要由长期股权投资评估减值、固定资产评估增值、无形资产评估增值和长期待摊费用评估减值所致。

## 评估结果汇总表

评估基准日：2013年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	103,021.83	102,973.85	-47.98	-0.05
非流动资产	197,108.05	213,954.76	16,846.71	8.55
其中：长期股权投资净额	336.23	9.22	-327.01	-97.26
固定资产净额	164,284.78	179,439.54	15,154.76	9.22

在建工程净额	6,892.94	7,290.17	397.23	5.76
固定资产清理	167.36	70.92	-96.44	-57.62
无形资产净额	15,732.18	20,541.98	4,809.80	30.57
长期待摊费用	9,694.56	6,602.93	-3,091.63	-31.89
<b>资产总计</b>	<b>300,129.88</b>	<b>316,928.61</b>	<b>16,798.73</b>	<b>5.60</b>
流动负债	120,605.30	120,616.07	10.77	0.01
非流动负债	155,441.50	155,441.50		
<b>负债总计</b>	<b>276,046.80</b>	<b>276,057.57</b>	<b>10.77</b>	
<b>净资产</b>	<b>24,083.08</b>	<b>40,871.04</b>	<b>16,787.96</b>	<b>69.71</b>

评估结论详细情况见资产评估明细表。

## （二）收益法评估结果

经评估，澄西广州在评估基准日 2013 年 3 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 39,120 万元。

用资产基础法评估股东全部权益价值约为 40,871.04 万元，收益法评估结果比成本法评估结果约少 1,751.06 万元，差异率约为 4.48%。

由于澄西广州的投产时间较短，2008 年度刚刚实现盈利后，但是随着金融危机的影响，国际航运形势一落千丈，需求下降，使得中国船舶行业的产能过剩风险大大增加，澄西广州连续亏损至今。此外，从财务角度考虑，由于船舶企业属于资金、技术、劳动密集型企业。企业固定成本较高，在全球船舶市场需求出现衰退时，中国船舶业产能过剩带来的庞大固定成本难以迅速调整，国内船舶企业面临利润大幅下降的困境，企业发展潜力尚无法准确衡量，且由于受人民币升值因素等各项不确定因素的影响，导致收益法预测结论的可靠性不及资产基础法。综合分析后企业股东全部权益价值取资产基础法评估值 40,871.04 万元作为此次股权价值的评估结论。

## 十一、特别事项说明

（一）本评估报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（二）本评估报告需经国有资产管理部门备案后方可使用。

本评估结论仅反映委估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值。

由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日不同时，交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定，本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至2014年12月30日止）。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告。

（三）本评估报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

（四）上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

（五）本评估报告仅为澄西广州股权转让目的服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

(六) 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 本评估公司未对资产占有方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

(八) 本评估报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

(九) 除非另有说明，在评估房地产、机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保（如果有的话）以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

(十) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

(十一) 固定资产清理的账面值 1,673,645.81 元，为企业转让给文冲船厂的设备的中未接受的一部分，包括弓锯床、车床、摇臂钻床、高空作业平台等 68 项。因文冲船厂为造船企业，该批设备中部分设备对于造船



企业利用率不高，另部分设备和文冲船厂设备重复，故文冲船厂未接受该批设备。企业于 2013 年 9 至 12 月转入的一批设备，账面值为转入时设备的净值。

(十二) 委估房地产建筑面积 74,994.27 平方米，其中序号 1 船坞水泵房（含#7 号变电站），建筑面积 3,856.00 平方米无产权证，本次评估对于建（构）筑物的长度、宽度、面积及竣工日期等的确定以本公司提供的施工图纸、技术说明、资产清单等相关资料上记载的数字为准。

(十三) 在评估股东权益价值时，被评估单位所拥有的房地产相对于账面值发生了较大的增值。与基准日之前所业已形成的增值相对应的土地增值税理应由原股东承担。本项评估中，我们已将该等税额 456.20 万元作为房地产的减项纳入评估结果。但是，鉴于有关部门对土地增值税的把握程度及实际征收的复杂性，最终需缴纳的土地增值税数额以当地税务局核算结果为准，我们敬请股权交易的当事方高度关注土地增值税对股权交易价格的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。



## 2、本评估报告的使用范围：

委托方、被评估单位、股权持有单位；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

SHANGHAI LIXIN

中船澄西远航船舶（广州）有限公司股权转让股东全部权益价值资产评估报告书

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2014 年 4 月 28 日。

上海立信资产评估有限公司



法定代表人:



张英

首席评估师:



张英

注册资产评估师:



朱福贵

注册资产评估师:



陈跃琴

2014 年 4 月 28 日

联系地址: 上海市陆家嘴 丰和路 1 号 (港务大厦) 7 楼

邮政编码: 200120

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

## 备查文件

除特别注明的以外，均为复印件：

- 一、关于同意开展—中船澄西远航船舶（广州）有限公司资产评估工作的通知”（船经【2014】7号）
- 二、中船澄西远航船舶（广州）有限公司企业法人营业执照
- 三、中船澄西远航船舶（广州）有限公司基准日和近二年审计报告
- 四、车辆行驶证、相关房地产权属证明资料和房地产租赁合同
- 五、长期股权投资的相关资料
- 六、资产评估业务约定书
- 七、资产评估委托方（即为被评估单位）承诺函（原件）
- 八、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 九、上海立信资产评估有限公司营业执照
- 十、上海立信资产评估有限公司资格证书
- 十一、上海立信资产评估有限公司证券业资格证书
- 十二、参加本评估项目的人员及资格证书