

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 中船科技股份有限公司拟向江南重工有限公司协议
转让部分资产涉及国有建设用地使用权资产评估报
告

报告编号： 东洲评报字【2019】第 0733 号



上海东洲资产评估有限公司

2019 年 06 月 05 日

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及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。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

资产评估报告

(目录)

项目名称 中船科技股份有限公司拟向江南重工有限公司协议转让部分资产
涉及国有建设用地使用权资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 0733 号

声明	2
目录	3
摘要	4
正文	7
一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人	7
(一) 委托人概况:	7
(二) 产权持有单位概况:	7
(三) 委托人与产权持有单位之间的关系	8
(四) 其他资产评估报告使用人	8
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	12
(一) 经济行为依据	12
(二) 法律法规依据	12
(三) 评估准则依据	12
(四) 资产权属依据	13
(五) 评估取价依据	13
(六) 其他参考资料	13
(七) 引用其他机构出具的评估报告	14
(八) 利用的其他专业报告	14
七、 评估方法	14
(一) 评估方法概述	14
(二) 评估方法的选择	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	16
九、 评估假设	17
(一) 基本假设	17
(二) 一般假设	18
十、 评估结论	18
(一) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	19
(二) 评估结论有效期	19
(三) 有关评估结论的其他说明	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	23

中船科技股份有限公司拟向江南重工有限公司协议转让部分资产涉及国有建设用地使用权资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0733 号

(摘要)

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：中船科技股份有限公司

产权持有单位：中船科技股份有限公司

评估目的：部分资产协议转让

经济行为：根据中国船舶工业集团有限公司部发文件“关于同意中船科技股份有限公司开展长兴岛有关土地资产处置前期工作的批复（船经[2019]12号）”文件及中船科技股份有限公司文件“中船科技股份有限公司关于长兴岛有关土地资产处置方案的请示（中船科技投[2019]026号）”文件，中船科技股份有限公司拟向江南重工有限公司协议转让部分资产，本次评估是为中船科技股份有限公司拟向江南重工有限公司协议转让部分资产涉及国有建设用地使用权提供市场价值参考

评估对象：上海市崇明区长兴镇0008街坊108/5、6、7、8丘国有建设用地使用权价值

评估范围：产权持有单位申报的部分资产，具体为中船科技股份有限公司持有的位于上海市崇明区长兴镇的0008街坊108/5、6、7、8丘土地使用权，土地使用权面积为155,516.40平方米，土地使用权来源为出让，土地使用权用途为工业用地，土地使用权使用期限为2007年12月24日至2057年12月23日止。产权持有单位申报的资产账面价值为27,596,010.00元，财务入账科目为无形资产—土地使用权科目。具体明细如下：

序号	权证编号	土地名称	取得日期	土地用途	面积 (M ²)
1	沪房地市字(2007)第000030	上海市崇明区长兴镇0008街坊108/5丘地块	2007/12/24	工业用地	49,969.00

资产评估报告

【2019】第 0733 号

序号	权证编号	土地名称	取得日期	土地用途	面积 (M ²)
2	沪房地市字(2007)第000036	上海市崇明区长兴镇0008街坊108/6丘地块	2007/12/24	工业用地	88,727.40
3	沪房地市字(2007)第000037	上海市崇明区长兴镇0008街坊108/7丘地块	2007/12/24	工业用地	14,742.10
4	沪房地市字(2007)第000032	上海市崇明区长兴镇0008街坊108/8丘地块	2007/12/24	工业用地	2,077.90
	合计				155,516.40

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019年04月30日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，采用市场法、基准地价修正法、成本法进行评估，经综合分析后采用市场法评估结论。评估结论为上述资产评估值的简单汇总。

评估结论：经评估，纳入评估范围的部分资产，评估值为人民币118,196,041.00元。大写人民币：壹亿壹仟捌佰壹拾玖万陆仟零肆拾壹元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止2020年04月29日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、产权持有单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：

1. 本次委评产权证记载的权利人名称为中船科技股份有限公司的曾用名，权证未做变更，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

2. 根据产权持有单位提供的土地租赁协议显示，至本次评估基准日委评对象已对外租赁，承租方为江南重工有限公司，租赁期限为2017年1月1日至2026年12月31日止，年度租金为含税价2,015,874.00元，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

3. 本次评估为土地使用权单项资产市场价值评估，未考虑扣除土地使用权评估增值可能带来的税费的影响，提请报告使用者关注。

4. 至本次评估基准日，委评对象土地上已建有工业用房屋建（构）筑物，地上房屋建（构）筑物不属于中船科技股份有限公司所有，本次地上房屋建（构）筑物不纳入评估范围，提请报告使用者关注。

5. 本次评估土地使用权账面值未经过审计机构的专项审计，由产权持有单位负责申报，提请报告使用者关注。

6. 本次委评资产需由产权持有单位缴纳土地出让金，本次评估未考虑该事项对评估值的影响，本次评估值是缴纳土地出让金后的土地市场价值，提请报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

中船科技股份有限公司拟向江南重工有限公司协议转让部分资产涉及 国有建设用地使用权资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0733 号

正文

中船科技股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、基准地价修正法、成本法评估，按照必要的评估程序，对中船科技股份有限公司拟向江南重工有限公司协议转让部分土地使用权于 2019 年 04 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况：

公司名称：中船科技股份有限公司

公司类型：其他股份有限公司(上市)

公司地址：上海市上川路361号

法定代表人：周辉

注册资本：人民币73624.9883万元整

成立日期：1997年05月28日

营业期限：1997年05月28日至不约定期限

经营范围：从事建筑科技、船舶科技、海洋科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，投资管理，船舶海洋工程设计，建筑工程规划施工一体化，建设工程专业施工，从事货物及技术进出口业务。【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】

（二）产权持有单位概况：

同委托人。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人即为产权持有单位。

（四）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、产权持有单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

部分资产协议转让。

根据中国船舶工业集团有限公司部发文件“关于同意中船科技股份有限公司开展长兴岛有关土地资产处置前期工作的批复（船经[2019]12号）”文件及中船科技股份有限公司文件“中船科技股份有限公司关于长兴岛有关土地资产处置方案的请示（中船科技投[2019]026号）”文件，中船科技股份有限公司拟向江南重工有限公司协议转让部分资产，本次评估是为中船科技股份有限公司拟向江南重工有限公司协议转让部分资产涉及国有建设用地使用权提供市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

上海市崇明区长兴镇0008街坊108/5、6、7、8丘国有建设用地使用权价值。

（二）评估范围

产权持有单位申报的部分资产，具体为中船科技股份有限公司持有的位于上海市崇明区长兴镇的0008街坊108/5、6、7、8丘土地使用权，土地使用权面积为155,516.40平方米，土地使用权来源为出让，土地使用权用途为工业用地，土地使用权使用期限为2007年12月24日至2057年12月23日止。产权持有单位申报的资产账面价值为27,596,010.00元，财务入账科目为无形资产—土地使用权科目。账面值未经过审计机构的专项审计，由产权持有单位负责申报。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

截止日期：2019 年 04 月 30 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
无形资产—土地使用权	27,596,010.00

纳入评估范围的资产，账面值是历史成本。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产为无形资产—土地使用权，具体情况如下：

1. 评估范围概况

产权持有单位申报的部分资产，具体为中船科技股份有限公司持有的位于上海市崇明区长兴镇的0008街坊108/5、6、7、8丘土地使用权，土地使用权面积为155,516.40平方米，土地使用权来源为出让，土地使用权用途为工业用地，土地使用权使用期限为2007年12月24日至2057年12月23日止。产权持有单位申报的资产账面价值为27,596,010.00元，财务入账科目为无形资产—土地使用权科目。具体明细如下：

序号	权证编号	土地名称	取得日期	土地用途	面积 (M ²)
1	沪房地市字 (2007) 第 000030	上海市崇明区长兴镇 0008 街坊 108/5 丘地块	2007/12/24	工业用地	49,969.00
2	沪房地市字 (2007) 第 000036	上海市崇明区长兴镇 0008 街坊 108/6 丘地块	2007/12/24	工业用地	88,727.40
3	沪房地市字 (2007) 第 000037	上海市崇明区长兴镇 0008 街坊 108/7 丘地块	2007/12/24	工业用地	14,742.10
4	沪房地市字 (2007) 第 000032	上海市崇明区长兴镇 0008 街坊 108/8 丘地块	2007/12/24	工业用地	2,077.90
	合计				155,516.40

2. 产权登记状况

据委托人提供的《上海市房地产权证》复印件显示，委评对象的登记信息如下：

权利人	中船江南重工股份有限公司					
房地坐落	长兴乡 0008 街坊 108/5 丘地块					
土地状况	使用权来源	出让			幢号	以下空白
	用途	工业用地			室号或部位	
	地号	崇明县长兴乡 8 街坊 108/5 丘			建筑面积	
	宗地 (丘) 面积	49969			类型	
	使用期限	2007 年 12 月 24 日至 2057 年 12 月 23 日止			用途	
	总面积	49969.0			层数	

其中	独用面积		竣工日期	
	分摊面积			

权利人		中船江南重工股份有限公司			
房地坐落		长兴乡 0008 街坊 108/6 丘地块			
土地状况	使用权来源	出让		幢号	以下空白
	用途	工业用地		室号或部位	
	地号	崇明县长兴乡 8 街坊 108/6 丘		建筑面积	
	宗地（丘）面积	88727		类型	
	使用期限	2007 年 12 月 24 日至 2057 年 12 月 23 日止		用途	
	总面积	88727.4		层数	
	其中	独用面积		竣工日期	
	分摊面积				

权利人		中船江南重工股份有限公司			
房地坐落		长兴乡 0008 街坊 108/7 丘地块			
土地状况	使用权来源	出让		幢号	以下空白
	用途	工业用地		室号或部位	
	地号	崇明县长兴乡 8 街坊 108/7 丘		建筑面积	
	宗地（丘）面积	14742		类型	
	使用期限	2007 年 12 月 24 日至 2057 年 12 月 23 日止		用途	
	总面积	14742.1		层数	
	其中	独用面积		竣工日期	
	分摊面积				

权利人		中船江南重工股份有限公司			
房地坐落		长兴乡 0008 街坊 108/8 丘地块			
土地状况	使用权来源	出让		幢号	以下空白
	用途	工业用地		室号或部位	
	地号	崇明县长兴乡 8 街坊 108/8 丘		建筑面积	
	宗地（丘）面积	2078		类型	
	使用期限	2007 年 12 月 24 日至 2057 年 12 月 23 日止		用途	
	总面积	2077.9		层数	
	其中	独用面积		竣工日期	
	分摊面积				

3. 根据产权持有单位提供的土地租赁协议显示，至本次评估基准日委评对象已对外租赁，承租方为江南重工有限公司，租赁期限为 2017 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止，年度租金为含税价 2,015,874.00 元。

4. 至本次评估基准日，委评对象土地上已建有工业用房屋建（构）筑物，地上

房屋建（构）筑物不属于中船科技股份有限公司所有，本次地上房屋建（构）筑物不纳入评估范围。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上所述，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 04 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、产权持有单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《关于同意中船科技股份有限公司开展长兴岛有关土地资产处置前期工作的批复（船经[2019]12号）》文件；
2. 《中船科技股份有限公司关于长兴岛有关土地资产处置方案的请示（中船科技投[2019]026号）》文件；
3. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
4. 《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通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14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》（国资委产权[2006]274号）；
11. 《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）；
12. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（四）资产权属依据

1. 《上海市房地产权证》；
2. 重要资产购置合同或记账凭证；
3. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
2. 上海市规划和自然资源局网站公布的近期土地成交资料；
3. 中国地价信息服务平台颁布的地价监测数据；
4. 上海市《2013年基准地价更新项目成果报告》；
5. 上海市征地补偿文件；
6. 产权持有单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
7. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 其他参考资料。

（七）引用其他机构出具的评估报告

无。

（八）利用的其他专业报告

无。

七、评估方法

（一）评估方法概述

土地使用权评估有市场法、成本法、收益法三种基本方法，以及衍生的基准地价修正法和假设开发法。

市场法，也称市场比较法，是通过在现行市场上搜集与待估资产相近的参照物及其近期交易价格等数据为基础，经过类比对照物进行差异分析与价格调整，从而确定待估资产的价值。

成本法是从土地成本构成的角度去估算地价，是以土地征用和开发过程中发生的客观正常费用为基础，加以适当的投资利息、利润、土地增值确定待估土地价格的方法。

计算公式为： $V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_e + R_3$

收益法，也称收益现值法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

基准地价：是政府制定并公布的一种土地市场指导价格。是指城镇各级土地或均质地域及其商业、住宅、工业等土地利用类型评估的土地使用权单位面积平均价格。它是政府为土地管理和房地产市场管理需要而组织评估的一种土地价格标准，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，对市场交易价格具有制约和引导作用。

基准地价计算公式及修正体系：

委评宗地价格 = 基准地价 × (1 + 交易情况修正系数) × (1 + 期日修正系数) × (1 + ∑ 区域因素和个别因素各项修正系数之和) × 容积率修正系数 × 使用年限修正系

数

（二）评估方法的选择

本次评估目的是为部分资产协议转让提供价值参考依据。结合纳入评估范围的资产特点，对土地使用权采用市场法、基准地价修正法和成本法进行评估。

根据评估目的和委评对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委评对象属于工业用地，本次采用市场法、基准地价修正法和成本法对其土地使用权价值进行评估。

a. 适用评估方法的理由：近年来周边相似土地的成交案例较多，有活跃的公开市场，可以用市场法体现其市场价值，同时企业厂区所在区域属于上海市 2013 年基准地价八级工业用地地段，基准地价尚未取消，故可以采用基准地价法进行验证。企业厂区位于上海市崇明区长兴镇区域，该地区原为农村宅基地、农用地或者集体建设用地，通过土地征用、重新规划以后变为城市建设用地，能收集到现行土地征地成本资料，同时土地用途和土地性质改变而产生的土地增值收益也可进行一定的量化，因此，也可以采用成本法进行验证。

b. 不适用评估方法的理由：地上自建厂区，预计未来不太可能重新开发该处地块，因此不适于假设开发法评估，同时该区域土地大多为工业企业自用，基本没有空地出租情况，无法收集到客观土地租金，故也不适于收益法评估。

市场法

是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

即 $V = V_B \times A \times B \times D \times E$

式中：V：待估宗地价格；

V_B ：比较实例价格；

A: 待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B: 待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D: 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E: 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

基准地价：是政府制定并公布的一种土地市场指导价格。是指城镇各级土地或均质地域及其商业、住宅、工业等土地利用类型评估的土地使用权单位面积平均价格。它是政府为土地管理和房地产市场管理需要而组织评估的一种土地价格标准，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，对市场交易价格具有制约和引导作用。

基准地价计算公式及修正体系：

委评宗地价格 = 基准地价 × (1 + 交易情况修正系数) × (1 + 期日修正系数) × (1 + ∑ 区域因素和个别因素各项修正系数之和) × 容积率修正系数 × 使用年限修正系数

成本法是从土地成本构成的角度去估算地价，是以土地征用和开发过程中发生的客观正常费用为基础，加以适当的投资利息、利润、土地增值确定待估土地价格的方法。

计算公式为： $V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_e + R_3$

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年5下旬。结合本次评估

适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

(1) 听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请产权持有单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的土地规划文件等；对土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息等；

(8) 对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(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，资产评估师根据待评

估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

(二) 一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑产权持有单位及其资产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其评估结论的影响。

3. 假设产权持有单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估

范围的资产，于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

经评估，纳入评估范围的部分资产，评估值为人民币118,196,041.00元。大写人民币：壹亿壹仟捌佰壹拾玖万陆仟零肆拾壹元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（一）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

纳入评估范围的资产，评估主要增减值分析如下：

评估基准日：2019年04月30日 金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
无形资产—土地使用权	2,759.60	11,819.60	9,060.00	328.31
资产合计	2,759.60	11,819.60	9,060.00	328.31

增减值原因：

委评资产评估值为11,819.60万元，账面价值2,759.60万元，增值率为328.31%。增值原因是产权持有单位取得委评对象时间较早，持有期间土地市场持续上涨，故产生增值。

（二）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2019年04月30日至2020年04月29日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（三）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有单位依法提供真实、

完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次委评产权证记载的权利人名称为中船科技股份有限公司的曾用名，权证未做变更，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

本次评估土地使用权账面值未经过审计机构的专项审计，由产权持有单位负责申报，提请报告使用者关注。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与产权持有单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

无。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（七）委估资产涉及的租赁事项

根据产权持有单位提供的土地租赁协议显示，至本次评估基准日委评对象已对外租赁，承租方为江南重工有限公司，租赁期限为2017年1月1日至2026年12月31日止，年度租金为含税价2,015,874.00元，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

（八）抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。”

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十）其他需要说明的事项

1. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 本次评估为土地使用权单项资产市场价值评估，未考虑扣除土地使用权评估增值可能带来的税费的影响，提请报告使用者关注。

3. 至本次评估基准日，委评对象土地上已建有工业用房屋建（构）筑物，地上房屋建（构）筑物不属于中船科技股份有限公司所有，本次地上房屋建（构）筑物不纳入评估范围，提请报告使用者关注。

4. 本次评估土地使用权账面值未经过审计机构的专项审计，由产权持有单位负责申报，提请报告使用者关注。

5. 本次委评资产需由产权持有单位缴纳土地出让金，本次评估未考虑该事项对评估值的影响，本次评估值是缴纳土地出让金后的土地市场价值，提请报告使用者关注。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，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。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于

评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部 门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的依据。

(七) 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求产权持有单位按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由产权持有单位的上级财税主管部门批准决定。

(八) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2019年06月05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

签字资产评估师

Tel:021-52402166

林小亮



Tel:021-52402166

汤桂杰

资产评估报告日

2019 年 06 月 05 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

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 中船科技股份有限公司拟向江南重工有限公司协议转让部分资产涉
及国有建设用地使用权资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 0733 号

序号 附件名称

1. 《关于同意中船科技股份有限公司开展长兴岛有关土地资产处置前期工作的批复（船经[2019]12 号）》文件
2. 《中船科技股份有限公司关于长兴岛有关土地资产处置方案的请示（中船科技投[2019]026 号）》文件
3. 中船科技股份有限公司法人营业执照
4. 房地产权证
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
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从事证券业务资产评估许可证
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证明文件
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函