

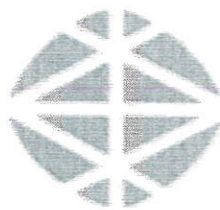
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广船国际有限公司拟协议转让中山广船国际船舶及
海洋工程有限公司 51%股权涉及股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0566 号

（报告书及附件）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 09 月 16 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001202001032

资产评估报告名称： 广船国际有限公司拟协议转让中山广船国际船舶
及海洋工程有限公司51%股权涉及股东全部权益
价值资产评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2020】第0566号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 林小亮(资产评估师)、谢刚凯(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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、负债清单、盈利预测由委托人、被评估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核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项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。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



目录

资产评估报告

(目录)

目录	3
摘要	4
正文	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	7
(一) 委托人概况	7
(二) 被评估单位概况	8
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	10
(四) 其他资产评估报告使用人	10
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
(一) 经济行为依据	15
(二) 法律法规依据	15
(三) 评估准则依据	17
(四) 资产权属依据	18
(五) 评估取价依据	18
(六) 其他参考资料	19
七、 评估方法	19
(一) 评估方法概述	19
(二) 评估方法的选择	20
(三) 资产基础法介绍	20
(四) 收益法介绍	27
八、 评估程序实施过程和情况	29
九、 评估假设	31
(一) 基本假设	32
(二) 一般假设	33
(三) 收益法评估特别假设	33
十、 评估结论	33
(一) 相关评估结果情况	34
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	34
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	35
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	37
(五) 评估结论有效期	37
(六) 有关评估结论的其他说明	37
十一、 特别事项说明	37
十二、 评估报告使用限制说明	40
十三、 评估报告日	41

摘要

广船国际有限公司拟协议转让中山广船国际船舶及海洋工程有限
公司 51%股权涉及股东全部权益价值

资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0566 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。资产评估报告摘要如下：

委托人：广船国际有限公司。

被评估单位：中山广船国际船舶及海洋工程有限公司。

评估目的：股权转让。

经济行为：根据广船国际有限公司《广船国际关于启动转让中山公司部分股权前期工作的请示》广船国际[2020]309号及中国船舶集团有限公司批文，广船国际有限公司拟协议转让中山广船国际船舶及海洋工程有限公司51%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：本次评估范围系截止2020年3月31日中山广船国际船舶及海洋工程有限公司的全部资产和负债。评估前总资产1,011,555,695.68元，其中：流动资产469,790,085.66元、非流动资产541,765,610.02元，其中：固定资产282,165,890.54元、在建工程10,269,264.93元、无形资产249,330,454.55元，负债590,618,693.99元，净资产420,937,001.69元。

价值类型：市场价格

评估基准日：2020年3月31日

评估方法：采用收益法和资产基础法，最终选取资产基础法结论。

评估结论：经评估，在评估基准日被评估单位股东全部权益价值为人民币1,264,896,205.58元。大写人民币：壹拾贰亿陆仟肆佰捌拾玖万陆仟贰佰零伍元伍角

捌分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2021 年 3 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1、截至评估基准日，企业部分房产尚未办理房屋所有权证，建筑面积由企业根据建设工程规划许可证及决算材料填报提供。若将来办出不动产权证书，应根据产权证书证载面积进行调整。具体如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)
建字第 282042011040029 号	地磅房	钢混	2012/11/30	16.00
建字第 282042011040027 号	油漆油料化学品库	钢混	2012/11/30	737.00
建字第 282042010120083 号	1#液氮气化站	钢混	2012/11/30	8.33
建字第 282042011040028 号	油性废弃物间	钢混	2012/11/30	224.00
建字第 282042010120084 号	1#配电房	钢混	2012/11/30	959.00
建字第 282042011040030、31 号	1#天然气调压混配站	钢混	2012/12/31	144.00
建字第 282042010110007 号	生产生活辅助楼	钢混	2012/12/31	6,613.00
建字第 282042010110029 号	公共厕所	钢混	2012/12/31	168.38
无证	南区公共厕所	钢混	2015/12/29	108.38
无证	电梯及剪压床加工及装配车间、剪压床焊接件车间、外场道路及管网	钢结构	2018/11/1	30,053.53

2、截至评估基准日，中府国用（2010）第 150325 号土地使用权部分尚未开发，根据平面图测量估计约 276,695.00 平方米土地尚未开发，本次在收益法中做为非经营性考虑处理。

3、船体联合车间，打砂、涂装车间权属已转让给中船海洋与防务装备股份有限公司，但所在土地使用权为中山广船国际船舶及海洋工程有限公司所有，考虑到中船海洋与防务装备股份有限公司与被评估单位是关联方，在权属上不会存在重大纠纷，本次采用房地分估的方式评估，未将无权属的船体联合车间，打砂、涂装车间纳入评估范围，评估基准日后被评估单位已与房产所有者商谈约定，未来按照市场公允价值买回房产，最终房地合一。

4、根据 2019 年 6 月 27 日中山市人民政府发布的《中山市人民政府关于印发中山



市新型产业用地管理办法的通知》，在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”中类，被评估单位所在用地位于政策规定的范围内，因此委估宗地有着政策优势，且近期周边的大部分成交案例均为新型产业用地，本次采用近期的成交的新型产业用地案例进行比较分析，然后扣除相应需要补缴的出让金得到土地当前的市场价值，从而更能体现委估宗地当前政策优势带来的价值影响。经了解当前政府还没有明确的规定，委估宗地可转换至多少容积率的新型产业用地，也没有明确具体的其他规划指标，故本次根据谨慎性原则，设定转为容积率 3.5 的新型产业用地扣除相应出让金计算，未考虑其他规划指标带来的影响，将来出来具体规划指标，应进行相应调整。

5、自 2020 年 1 月新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。疫情将对包括湖北省在内的部分省市和部分行业企业的经营、以及整体经济运行造成一定的影响。经了解，企业受疫情影响相对较小，就目前来看国内疫情控制情况较好，企业管理层基于当前的情况无法准确估计疫情是否会对企业未来经营产生持续性影响，经与管理层沟通后，本次评估测算中未考虑疫情对企业经营的影响。

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以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



正文

广船国际有限公司拟协议转让中山广船国际船舶及海洋工程
有限公司 51%股权涉及股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0566 号

正文

广船国际有限公司：

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，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对广船国际有限公司拟协议转让所持有的中山广船国际船舶及海洋工程有限公司 51%股权所涉及的中山广船国际船舶及海洋工程有限公司股东全部权益于 2020 年 3 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：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：广船国际有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：914401017889253316

公司类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

注册地址：广州市南沙区龙穴街启航路18号

法定代表人：陈忠前

注册资本：人民币887014.4624万元

成立日期：2006年5月25日

营业期限：2006年5月25日至无固定期限

经营范围：商品批发贸易（许可审批类商品除外）；集装箱制造；电动机制造；船舶舾装件制造与安装；金属压力容器制造；机械零部件加工；钢化玻璃制造；金属结构制造；切削工具制造；其他家具制造；工程勘察设计；机械技术转让服务；水上运输设备租赁服务；船舶引航服务；国际货运代理；安全技术防范系统设计、施工、维修；水运工程设计服务；集装箱租赁服务；机械设备租赁；工程总承包服务；货物



报关代理服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；钢结构制造；航标器材及其他相关装置制造；金属制品修理；起重机制造；船用配套设备制造；通用设备修理；娱乐船和运动船制造；非金属船舶制造；船舶修理；钢铁结构体部件制造；金属船舶制造；船舶改装与拆除；货物进出口（专营专控商品除外）；微电机及其他电机制造；电气设备零售；发电机及发电机组制造；技术进出口；工程环保设施施工；环保技术开发服务；无损检测；计量认证（具体范围见计量认证证书及其附表）；软件服务；室内装饰设计服务；向境外派遣各类劳务人员（不含海员）；为船舶提供码头、过驳锚地、浮筒等设施；危险废物治理

（二）被评估单位概况

公司名称：中山广船国际船舶及海洋工程有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：91442000684420937T

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：中山市翠亨新区翠文道 22 号

法定代表人：丁玉兰

注册资本：人民币 70000 万元

成立日期：2009 年 1 月 19 日

营业期限：2009 年 1 月 19 日至长期

经营范围：设计、加工、安装、制造、销售：船舶及其辅机（渔业船舶除外）、金属结构及其构件、普通机械、铸锻件通用零部件、玻璃钢制品、船舶线路、船舶管道、船舶工具、家具、机械设备、海洋工程装备；货物及技术进出口。（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）

中山广船国际船舶及海洋工程有限公司由广船国际股份有限公司（后更名为中船海洋与防务装备股份有限公司）于 2009 年 1 月出资成立，成立时注册资本为人民币 10000 万元，其中：广船国际股份有限公司出资 10000 万元、持股 100%。

2015 年 3 月，公司股东广船国际股份有限公司更名为中船海洋与防务装备股份有限公司。

2015 年 9 月，公司注册资本增至人民币 70000 万元，其中：中船海洋与防务装备



股份有限公司出资 70000 万元、持股 100%。

2016 年 3 月，中船海洋与防务装备股份有限公司将其所持有的公司 100%股权转让给广船国际有限公司。上述股权转让事宜完成后，公司注册资本仍为人民币 70000 万元，其中：广船国际有限公司出资 70000 万元、持股 100%。

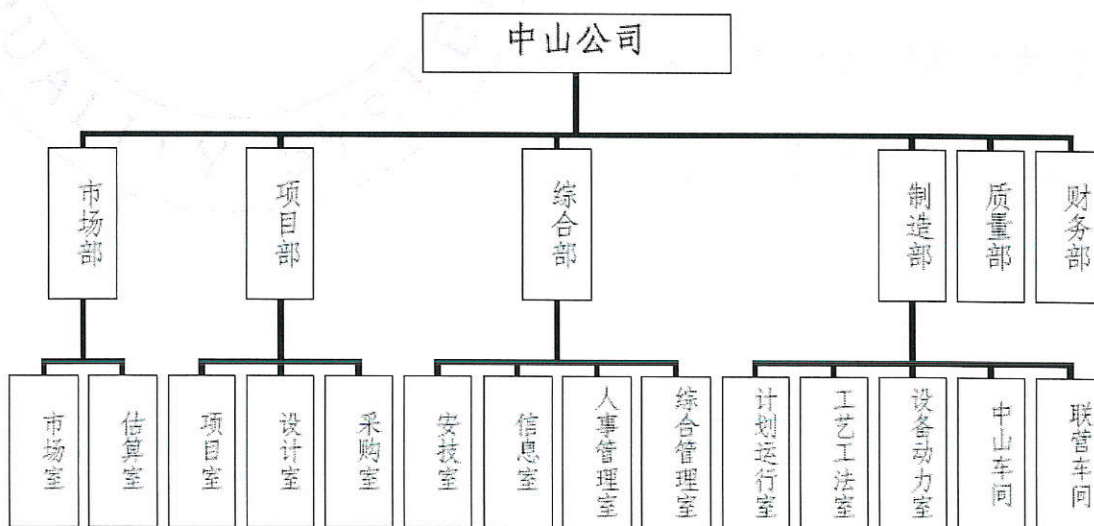
截止 2020 年 3 月 31 日，中山广船国际船舶及海洋工程有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比（%）
广船国际有限公司	70,000.00	100.00
合计	70,000.00	100.00

中山广船国际船舶及海洋工程有限公司（下称“中山公司”）是广船国际有限公司（下称“广船国际”）全资子公司，成立于 2009 年 1 月 19 日，享有对外贸易经营权。

中山公司地处中山市翠亨新区起步区，占地约 800 亩，是中国船舶工业集团在华南地区的非船（机电产品、钢结构及模块等）制造中心，全面发展广船国际钢结构及钢结构模块、电梯、数控剪压床、注塑机等机电产品业务及特种船分段制作等船舶配套产品业务，同时利用码头资源开展特种船舶码头舾装、调试等业务。

公司组织架构如下：



公司近年经营状况如下：

单位：人民币万元

项目\年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
营业收入	25,143.90	11,573.51	56,509.37	5,158.90



净利润	-876.60	106.89	2,300.93	-582.74
项目\年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
资产总额	85,303.95	86,201.35	115,782.80	101,155.57
负债总额	45,035.33	45,825.84	73,106.36	59,061.87
净资产	40,268.62	40,375.51	42,676.44	42,093.70
项目\年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量净额	-938.78	789.70	-18,707.57	3,477.96
投资活动产生的现金流量净额	-3,959.14	-3,210.00	16,329.93	-129.52
筹资活动产生的现金流量净额	-53.57	435.43	-232.08	-12.47
现金及现金等价物净增加额	-4,951.49	-1,984.86	-2,609.72	3,335.97

上述数据，摘自于大信会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

中山广船国际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 13%和 5%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 7%、3%、2%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人广船国际有限公司系被评估单位中山广船国际船舶及海洋工程有限公司公司上级单位。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方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

根据广船国际有限公司《广船国际关于启动转让中山公司部分股权前期工作的请示》广船国际[2020]309号及中国船舶集团有限公司批文，广船国际有限公司拟协议转

让中山广船国际船舶及海洋工程有限公司51%股权。本次评估目的是反映中山广船国际船舶及海洋工程有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

本次评估范围系截止2020年3月31日中山广船国际船舶及海洋工程有限公司的全部资产和负债。评估前总资产1,011,555,695.68元，其中：流动资产469,790,085.66元、非流动资产541,765,610.02元，其中：固定资产282,165,890.54元、在建工程10,269,264.93元、无形资产249,330,454.55元，负债590,618,693.99元，净资产420,937,001.69元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值已经过大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号大信审字[2020]第1-04140号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、在建工程、无形资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。

其中存货包含合同资产、原材料及发出商品，合同资产为工程项目，主要工程项目如下：

序号	名称
1	9070 奥尤陶勒盖铜金矿传送带项目
2	9074 俄罗斯阿穆尔天然气处理厂项目
3	9084 海湾沿岸成长企业烯烃设施钢结构项目



4	9085-1 海湾沿岸成长企业烯烃回收设施钢结构项目
5	9085-2 海湾沿岸成长企业烯烃回收设施钢结构项目
6	9086 香港元朗站天桥钢结构项目
7	9087-4 山顶进气烟道项目
8	9087-5 钢结构项目
9	9087-6 钢结构项目
10	9089-1 阳江抽水蓄能电站引水钢支管制作项目
11	9089-2 梅州抽水蓄能电站引水钢支管制作项目
12	9091 奥尤陶勒盖铜金矿传送带钢结构项目
13	9094 阳江南鹏岛 300KW 风电项目
14	9095 智利克夫拉达布兰卡铜矿传送带项目
15	9096 加拿大液化天然气项目
16	9097 揭阳神泉 400MW 海上风电场稳桩平台建造项目
17	9099 中节能阳江南鹏岛 300MW 海上风电辅助桩定位架项目

原材料企业生产经营用的原辅料等，发出商品系企业生产完工尚未验收结算的项目。

2. 设备

该企业总拥有设备 1643 台（套），按其不同用途分为机器、车辆、电子设备三类。

（1）机器设备 1032 台（套），主要有：旋转固定式起重机、一期工程外场电气设备、油压机、一期外场动力管网、预处理流水线、电动双梁桥式起重机、肋骨冷弯机、双割矩数控等离子切割机、电磁双梁桥式起重机、单割矩数控等离子切割机、火工平台、离心式无油空气压缩机、重型平板运输车、三辊卷板机、预装式变电站、汽车起重机、低温液体贮罐、高精门式切割机、板条切割机、麻点钢板、倒棱机、平板车、低温液体贮罐、电动单梁半门式起重机、高压起动柜等加工设备及辅助设施，分布于生产车间。

（2）车辆 8 辆，为别克商务车 1 辆、胜达越野车 1 辆、长城商务车 1 辆、海格中型客车 1 辆、汇众轻型客车 1 辆、尼桑多用途货车 1 辆、长城轻型货车 1 辆、五十铃中型厢式货车 1 辆。

（3）电子设备 603 台，主要有：太阳能加热泵热水系统、辅助楼网络通讯系统、服务器、激光全站仪、监控系统、门禁消费系统、厂区广播系统、激光测平仪、指纹考勤系统、音响系统、电脑温控仪、厨房设备、空调、打印机、电脑等测量仪器及办公设备，分布于各职能科室。

3. 房屋建筑物类



序号	权证编号	建筑物名称	结构	简称年月	计量单位	建筑面积 (M ²)
1	粤房地权证中府字第 0115001248 号	B 宿舍	钢混	2011/12/31	平方米	6,043.50
2	粤房地权证中府字第 0115001251 号	C 宿舍	钢混	2011/12/31	平方米	5,740.76
3	粤房地权证中府字第 0115001252 号	单身宿舍饭堂	钢混	2011/12/31	平方米	4,356.35
4	建字第 282042011040029 号	地磅房	钢混	2012/11/30	平方米	16.00
5	建字第 282042011040027 号	油漆油料化学品库	钢混	2012/11/30	平方米	737.00
6	建字第 282042010120083 号	1#液氮气化站	钢混	2012/11/30	平方米	8.33
7	建字第 282042011040028 号	油性废弃物间	钢混	2012/11/30	平方米	224.00
8	建字第 282042010120084 号	1#配电房	钢混	2012/11/30	平方米	959.00
9	建字第 282042011040030、31 号	1#天然气调压混配站	钢混	2012/12/31	平方米	144.00
10	建字第 282042010110007 号	生产生活辅助楼	钢混	2012/12/31	平方米	6,613.00
11	建字第 282042010110029 号	公共厕所 1	钢混	2012/12/31	平方米	168.38
12	无证	公共厕所 2	钢混	2015/12/29	平方米	108.38
13	无证	电梯及剪压床加工及 装配车间、剪压床焊接件车间、外场道路及管网	钢结构	2018/11/1	平方米	30,053.53
	合计					55,172.23

构筑物

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	建筑体量
1	分段装焊工场	钢结构	2012/11/30	平方米	11,612.00
2	船体联合车间海上风电项目设备基础	其他	2020/1/12	项	1.00
3	一期宿舍单车棚	钢结构	2012/11/30	平方米	360.00
4	一期厂区单车棚	钢结构	2012/11/30	平方米	680.00
5	一期分段运出码头	钢混	2012/11/30	平方米	3,853.50
6	厂区外场道路及给排水	砼	2012/11/30	平方米	95,470.00
7	分段装焊工场围蔽	其他	2012/11/30	项	1.00
8	部件车间围蔽	其他	2012/11/30	项	1.00
9	一期职工宿舍篮球场	砼	2012/11/30	平方米	1,140.00
10	切割工场设备基础	砼	2012/12/31	项	1.00
11	分段临时堆场	砼	2012/12/31	平方米	13,170.00
12	宿舍区球场	砼	2013/7/31	平方米	1,280.00
13	辅助楼车棚	钢结构	2014/12/29	平方米	528.00
14	临时普涂车间	钢混	2015/2/28	平方米	2,160.00
15	分段堆场场地平整	砼	2012/12/31	平方米	13,170.00
16	预制作场地改造	砼	2015/12/29	平方米	18,144.00
17	厂区单车棚	钢结构	2016/11/30	平方米	450.00

4. 在建工程

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期
1	单身宿舍 A 防空地下室易地建设费	2011/7/1	暂缓建设
2	单身宿舍 D 防空地下室易地建设费	2011/7/1	暂缓建设
3	单身宿舍 A 城市基础设施配套费	2011/7/1	暂缓建设
4	单身宿舍 D 城市基础设施配套费	2011/7/1	暂缓建设
5	中山基地部件、分段装焊工场露天工程	2013/12/30	2020/12/31
6	中山基地围墙工程	2013/12/30	2020/12/31



7	A、D 员工宿舍楼工程	2011/7/1	暂缓建设
8	中山基地配套工程	2018/6/19	2020/5/31
9	新建电梯与剪压床建设项目前期工作	2016/11/1	2020/12/31
10	电梯试验塔钢结构制安	2015/4/1	停建
11	电梯试验塔建设工程监理费	2015/4/1	停建
12	电梯与剪压床项目建设工程预付款	2020/3/20	2020/12/31

5. 无形资产-土地使用权

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	性质	准用年限	面积 m ²
1	中府国用(2011)第 1500028 号	中山火炬开发区东三围	2010/11/5	工业出让	50	3,853.50
2	中府国用(2010)第 150905 号	中山火炬开发区东三围	2010/6/16	工业出让	50	23,740.10
3	中府国用(2010)第 150325 号	中山火炬开发区东三围	2009/9/16	工业出让	50	533,333.30
	合计					560,926.90

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为购置的软件及账面未记录的专利。

专利

序号	专利名称	专利号	申请日期	类型
1	一种掘进设备的主轴密封结构	ZL2011103878141	2011/11/30	发明
2	一种从 3D 放样中自动生成电缆敷线图的方法	ZL2011104423001	2011/12/27	发明
3	一种重物移动装置的轨道固定装置	ZL2012101298521	2012/4/28	发明
4	一种扇形钢板坡口加工工装	ZL2013204629723	2013/7/31	实用新型
5	一种船用电缆箱	ZL2013208058891	2013/12/10	实用新型
6	一种涨紧结构	ZL2014202250793	2014/5/5	实用新型
7	一种船舶舱口盖防滑装置	ZL2014205703475	2014/9/30	实用新型
8	一种船舶缆绳用承托装置	ZL2015204754898	2015/6/30	实用新型
9	一种法兰双面自动焊接装置	ZL201720652898X	2017/6/6	实用新型
10	一种圆管、板拼缝快速开槽装置	ZL2017206529319	2017/6/6	实用新型
11	一种无粉尘高压法兰内焊缝圆滑过渡处理装置	ZL2017206529323	2017/6/6	实用新型
12	一种高质量焊缝氧化皮处理装置	ZL2017206529766	2017/6/6	实用新型
13	一种无轨快速管子内、外壁埋伏焊焊接装置	ZL2017206529802	2017/6/6	实用新型

专利申请

序号	专利名称	专利号	申请日期	类型
1	一种无粉尘高压法兰内焊缝圆滑过渡处理装置及使用方法	201710418319X	2017/6/6	发明专利
2	一种法兰双面自动焊接装置及法兰双面焊接方法	2017104189675	2017/6/6	发明专利
3	一种高质量焊缝氧化皮处理装置及使用方法	201710418968X	2017/6/6	发明专利



4	一种圆管、板拼缝快速开槽装置及快速开槽方法	2017104190206	2017/6/6	发明专利
5	一种无轨快速管子内、外壁埋弧焊接装置及焊接方法	2017104194508	2017/6/6	发明专利
6	一种长螺杆轴径加工支撑装置	2018113282292	2018/11/9	发明专利
7	一种易装拆长螺杆加工支撑装置	2019103250336	2019/4/22	发明专利

(五) 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

本次评估对象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 2020 年 3 月 31 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，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

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. 广船国际有限公司《广船国际关于启动转让中山公司部分股权前期工作的请示》广船国际[2020]309 号；

2. 中国船舶集团有限公司批文；

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》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常



务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3. 《中华人民共和国证券法》(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修订)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第588号修订)；

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；

10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36号)；

11. 《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)；

12. 《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)；

13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64号)；

15. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；

16. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和



国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

17. 《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，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；

18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；

19. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

20. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

21. 《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订）；

22. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
15. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；



18. 《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. 国有资产产权登记证；
2. 房屋所有权证、建设工程规划许可证；
3. 《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》；
4. 专利权证书或申请通知书；
5. 机动车行驶证；
6. 重要资产购置合同或记账凭证；
7. 固定资产台账、记账账册等；
8. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 建设工程工程量清单计价规范（GB50500—2013）；
8. 广东省房屋建筑与装饰工程综合定额2018；
9. 《沿海港口水工建筑定额》；
10. 《中山市人民政府办公室关于调整基础设施配套费计算方式和核收要求的通知》中府办[2016]53号；
11. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
12. 国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
13. 中国城市地价动态监测网；
14. 中山市基准地价、标定地价2019；
15. 被评估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；



16. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
17. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
18. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
19. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
20. 万得证券投资资讯系统有关资本市场信息资料；
21. 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. 《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）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

收益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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价



值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指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全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值。



2. 应收票据

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

3. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%；对于账龄较短，经常往来的款项，评估风险损失率为 0%；对于账龄较长的款项估计一定比例坏账。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4. 存货类

存货包含原材料、合同资产（工程施工）、发出商品。具体评估方法如下：

（1）原材料

对原材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。

（2）合同资产（工程施工）

本次被评估单位对工程施工项目，已经按照建造合同核算原则，根据完工进度在资产负债表日确认了各项建造合同的收入和成本，故账面施工成本为各项目实际发生的、尚未结算的工程费用和相应的利润，本次按照账面值确定评估值。

（3）发出商品

根据企业产品实际能实现销售的不含增值税价格扣除与实现销售相关的费用、税金（含所得税），并根据实际销售状况扣除适当的利润后确定评估单价，并在核实数量后确定评估值。

5. 其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。

6. 房屋建筑物类

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物。本次对方对房屋建筑物类采用成本法评估：

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思



路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

（1）重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR），假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

（2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

（3）评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

7. 无形资产-土地使用权：

对土地使用权本次采用市场法和标定地价修正法评估。

委估地块位于中山火炬开发区，近期周边新型产业用地土地成交案例较多，能较



客观的反应委估对象的市场价格，适宜采用市场法评估，由于委估宗地目前为工业用地，应扣除相应出让金。

中山基准地价2019、中山标定地价2019及相应的修正体系均可取得。基准地价为大面积评估的区域平均地价；标定地价是在城镇不同土地级别或区段内，按照土地的条件、用途等选定的宗地所评估的单位面积土地使用权价格。基准地价以考虑宏观区域因素为主，标定地价则还考虑地价的微观区位因素，其地价更为接近市场交易地价，从而本次选用标定地价修正进行评估。

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 × 年限修正系数

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

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

F ： $(1 - 1/(1+r)^n) / (1 - 1/(1+r)^m)$ ，其中 r 为土地还原率， n 为宗地剩余使用年限， m 为可比较案例土地使用年限

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、区域因素和个别因素的影响。

根据《中山市人民政府关于印发中山市新型产业用地管理办法的通知》第十七条，



已出让工业用地转为新型产业用地的，新型产业用地市场评估价按照商业服务业用地市场评估价的20%确定，但不得低于工业用地基准地价；开发主体须按新型产业用地与工业用地的现市场评估价差额补缴土地价款。

委估宗地土地市场价值=新型产业用地价值-需要补缴的出让金

标定地价系数修正法

标定地价 (marked price of land) 是指以基准地价为基础确定的标准地块的一定使用年限的价格。是政府根据管理需要，评估的某一宗土地在正常市场条件下于某一估价期日的土地使用权价格。它是该类土地在该区域的标准指导价格。

标定地价系数修正法即为利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

以标定地价系数修正法评估土地价格公式如下：

基本公式： $P=P_s \times A \times B \times C \times D$

P —— 待估宗地价格；

P_s —— 标定地价；

A —— 待估宗地交易情况指数；

B —— 待估宗地期日地价指数除以标准宗地期日地价指数；

C —— 待估宗地个别因素条件指数除以标准宗地个别因素条件指数；

D —— 待估宗地年期修正指数。

8. 设备类资产

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性



贬值和经济性贬值), 以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本, 包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成, (或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定)。对价值量较小的电子及其他设备, 无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低, 直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号), 《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), 《财政部, 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号) 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》的相关规定, 自 2009 年 1 月 1 日起, 增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额, 可凭增值税专用发票, 海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式:

$$\begin{aligned}\text{设备重置全价(不含增值税)} &= \text{设备购置价(不含增值税)} + \text{运杂费(不含增值税)} \\ &+ \text{安装调试费(不含增值税)} + \text{前期工程及其他费用(不含增值税)} + \text{资金成本}\end{aligned}$$

B. 综合成新率的确定

$$\Delta \text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } K$$

$$\text{其中: 理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{调整系数 } K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养(包括大修理等)情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(2) 运输车辆设备

A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

B. 综合成新率的确定

根据《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）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(3) 对拟报废的设备按预计可回收净值评估。

9. 在建工程

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。

对于停建工程按照估计的预计可回收价值确定评估值。

10. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件及专利。电脑应用软件按照评估基准日的市场价格作为评估值；对企业拥有的专利、专利申请采用成本法评估，即以无形资产开发过程中的投入作为重置成本，加上合理利润并扣除贬值因素来确定其价值。

11. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估



目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

（1）企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性及溢余性资产价值

（2）经营性资产价值 = 明确预测期期间的自由现金流量现值 + 明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：F_i—未来第 i 个收益期自由现金流量数额；

n—明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g—明确的预测期后至永续期，预计未来收益每年增长率；

r—所选取的折现率。



4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，经核查，企业已签订的委贷合同至 2030 年结束，利率低于市场水平，由于本次假设企业持续经营，在该合同到期后，新的资金应按照市场资金成本测算较合理，考虑缓冲一年，本次明确的预测期期间为 2031 年，2032 年开始稳定运营。且明确的预测期后 F_i 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次评估折现率选取

加权平均资本成本(WACC)，即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报率的加权平均值，基本公式为：

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

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。

公司权益资本成本采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；



ε : 评估对象的特定风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

式中: β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D、E: 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础, 分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围, 并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产, 主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的, 包括不产生收益, 或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括缓建在建工程、闲置资产等。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础, 分析确定付息债务范围, 包括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、应付债券等, 本次采用成本法评估其价值。

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程序。整个评估程序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、评估基准日等问题进行了解并协商一致, 订立业务委托合同, 并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查, 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，现场评估调查工作阶段是2020年4月中旬至4月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

(1) 听取委托人及被评估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核实，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内容，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，对被评估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，请被评估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，分析拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及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、当地造价信息等；

(7) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的



收入占比、主要客户分布,以及与关联企业之间的关联交易情况;

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据;

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况,分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况,并与企业管理层取得一致意见;

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式,了解企业的核心经营优势和劣势;未来几年的经营计划以及经营策略,如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等,以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等;主要的市场竞争者情况;以及所面临的经营风险,如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

(7) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈,了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况;

(8) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景,与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性,并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性;

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查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;根据选定的评估方法,选取正确的计算公式和合理的评估参数,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) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上,编制初步资产评估报告,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评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 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。

5. 无形资产—土地评估假设

根据2019年6月27日中山市人民政府发布的《中山市人民政府关于印发中山市新型产业用地管理办法的通知》，在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”中类，容积率3.5-6.0，委估宗地位于该政策覆盖的区域，可转为新型产业用地，经了解当前政府还没有明确的规定，委估宗地可转换至多少容积率的新型产业用地，本次根据谨慎性原则，假设企业可转为容积率为3.5的新型产业用地，然后扣除相应出让金，同时由于目前没有其他具体规划指标，本次假设其他规划指标与当前用地指标相同。



（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. 本次评估没有考虑被评估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. 假设被评估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. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6. 考虑到本次评估目的，本次假设企业的付息负债继续按照合同约定执行，执行结束后按照市场利率重新取得借款计算利息。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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



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，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值42,093.70万元，评估值126,489.62万元，评估增值84,395.92万元，增值率200.50%。其中：总资产账面值101,155.57万元，评估值185,025.29万元，评估增值83,869.72万元，增值率82.91%。负债账面值59,061.87万元，评估值58,535.67万元，评估减值526.20万元，减值率0.89%。

2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为42,093.70万元，评估值27,200.00万元，评估减值14,893.70万元，减值率35.38%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为126,489.62万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值高99,289.62万元，差异率78.54%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算，其中房屋建筑物及土地增值较大；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑，企业未来盈利能力一般，且有部分土地目前闲置，企业未能将资产的效益充分发挥出来，因此收益法结果相对较低。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形



成评估结论。

被评估单位在以前的经营过程中,盈利能力一般,也未形成明显的超额收益能力,并且管理层的预测,在可预见的将来,该状况也不会发生根本性的变化;企业在历年的经营过程中,形成了专利等无形资产,本次资产基础法中进行了辨认和合理评估;企业为以大型钢结构设备制造为主营业务,为重资产企业,其核心资产为存货—工程施工及房屋土地,存货—工程施工很好的反映了正在施工尚未完工的建造合同成本和合同毛利,房屋土地在市场上较易得到验证,较好地反映了目前企业的资产价值;在这种情况下,采用资产基础法可以合理的反映被评估单位的股东全部权益价值,相比收益法有着更好的针对性和准确性,故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

通过以上分析,我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估,在评估基准日被评估单位股东全部权益价值为人民币1,264,896,205.58元。大写人民币:壹拾贰亿陆仟肆佰捌拾玖万陆仟贰佰零伍元伍角捌分。

评估结论根据以上评估工作得出。

(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论,主要增减值分析如下:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日:2020年3月31日

金额单位:万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	46,979.01	46,989.09	10.08	0.02
非流动资产	54,176.56	138,036.20	83,859.64	154.79
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	28,216.59	33,822.62	5,606.03	19.87
在建工程净额	1,026.93	1,025.96	-0.97	-0.09
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	24,933.04	103,187.62	78,254.58	313.86
开发支出				



项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
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	101,155.57	185,025.29	83,869.72	82.91
流动负债	36,428.73	36,428.73	0.00	0.00
非流动负债	22,633.14	22,106.94	-526.20	-2.32
负债合计	59,061.87	58,535.67	-526.20	-0.89
股东全部权益	42,093.70	126,489.62	84,395.92	200.50

流动资产

流动资产账面值46,979.01万元，评估值为46,989.09万元，增值10.08万元。主要是由于发出商品按照不含税价扣除部分税费计算与账面差异所致。

固定资产

固定资产账面净值28,216.59万元，评估净值为33,822.62万元，增值5,606.03万元，主要原因如下：

(1) 机器设备：由于企业财务对机器设备的折旧较快，账面净值较低，而评估是依据设备的经济耐用寿命年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值。

(2) 车辆：由于近年来车辆的重置价有较大幅度的下降，故致使车辆评估减值。

(3) 电子设备：由于企业财务对电子设备的折旧较快，账面净值较低，而评估是依据设备的经济耐用寿命年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值。

(4) 房屋建筑物人工、材料、机械价格上涨。

在建工程

在建工程账面值为1,026.93万元，评估值为1,025.96万元，减值0.97万元，系部分项目停工前期费用评估为零导致。

无形资产

无形资产账面值为24,933.04万元，评估值为103,187.62万元，增值78,254.58万元，主要由于土地价格上涨及将账外无形资产纳入评估范围所致。

负债

负债账面值为59,061.87万元，评估值为58,535.67万元，减值526.20万元。负债



减值的主要原因是由于无需支付考虑所得税造成的。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2020年3月31日至2021年3月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人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，委托人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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

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，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

截至评估基准日，企业部分房产尚未办理房屋所有权证，建筑面积由企业根据建设工程规划许可证及决算材料填报提供。若将来办出不动产权证书，应根据产权证书证载面积进行调整。具体如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)
建字第 282042011040029 号	地磅房	钢混	2012/11/30	16.00



建字第 282042011040027 号	油漆油料化学品库	钢混	2012/11/30	737.00
建字第 282042010120083 号	1#液氮气化站	钢混	2012/11/30	8.33
建字第 282042011040028 号	油性废弃物间	钢混	2012/11/30	224.00
建字第 282042010120084 号	1#配电房	钢混	2012/11/30	959.00
建字第 282042011040030、31 号	1#天然气调压混配站	钢混	2012/12/31	144.00
建字第 282042010110007 号	生产生活辅助楼	钢混	2012/12/31	6,613.00
建字第 282042010110029 号	公共厕所	钢混	2012/12/31	168.38
无证	南区公共厕所	钢混	2015/12/29	108.38
无证	电梯及剪压床加工及装配车间 、剪压床焊接件车间、外场道路及管网	钢结构	2018/11/1	30,053.53

船体联合车间,打砂、涂装车间权属已转让给中船海洋与防务装备股份有限公司,但所在土地使用权为中山广船国际船舶及海洋工程有限公司所有,考虑到中船海洋与防务装备股份有限公司与被评估单位是关联方,在权属上不会存在重大纠纷,本次采用房地分估的方式评估,未将无权属的船体联合车间,打砂、涂装车间纳入评估范围,评估基准日后被评估单位已与房产所有者商谈约定,未来按照市场公允价值买回房产,最终房地合一。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明:

无。

(三) 评估基准日存在的未决事项、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。委托方与被评估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报告情况:

1. 利用专业报告:

执行本次评估业务过程中,我们通过合法途径获得了以下专业报告,并审慎参考利用了专业报告的相关内容:

(1) 大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告大信审字[2020]第 1-04140号;

资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定,我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

**(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,委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项,我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

(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) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系:

序号	租赁标的	出租人	承租人	租赁期限	租金
1	宿舍、场地	中山广船国际船舶及海洋工程有限公司	中船海洋与防务装备股份有限公司南海机电分公司	2018年1月1日至长期	土地租金 287 万元/年(不含税价); 宿舍租金及其他费用 400 元/月/间(含税价)
2	宿舍、场地	中山广船国际船舶及海洋工程有限公司	广东广船国际电梯机电设备有限公司	2018年1月1日至长期	土地租金 287 万元/年(不含税价); 宿舍租金及其他费用 400 元/月/间(含税价)
3	船体联合车间,打砂、涂装车间,部分焊装工厂	中船海洋与防务装备股份有限公司	中山广船国际船舶及海洋工程有限公司	2019年9月1日至2021年8月31日	船体联合车间每月租金 42.88 万元(不含增值税),打砂、涂装车间每月租金 10.08 万元(不含增值税),部分焊装工厂每月租金 34.32 万元(不含增值税),总租赁费用为 1047.36 万元/年

由于承租方及出租方均为关联方,且为部分资产出租及承租,本次未考虑该事项可能带来的影响。

评估师通过现场调查,除上述披露事项以外,亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性,以及担保、或有负债(资产)等形成的隐蔽性,评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

(八) 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。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估



师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。

3. 截至评估基准日，中府国用（2010）第150325号土地使用权部分尚未开发，根据平面图测量估计约276,695.00平方米土地尚未开发，本次在收益法中做为非经营性考虑处理。

4. 根据2019年6月27日中山市人民政府发布的《中山市人民政府关于印发中山市新型产业用地管理办法的通知》，在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”中类，被评估单位所在用地位于政策规定的范围内，因此委估宗地有着政策优势，且近期周边的大部分成交案例均为新型产业用地，本次采用近期的成交的新型产业用地案例进行比较分析，然后扣除相应需要补缴的出让金得到土地当前的市场价值，从而更能体现委估宗地当前政策优势带来的价值影响。经了解当前政府还没有明确的规定，委估宗地可转换至多少容积率的新型产业用地，也没有明确具体的其他规划指标，故本次根据谨慎性原则，设定转为容积率3.5的新型产业用地扣除相应出让金计算，未考虑其他规划指标带来的影响，将来出来具体规划指标，应进行相应调整。

5. 自2020年1月新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。疫情将对包括湖北省在内的部分省市和部分行业企业的经营、以及整体经济运行造成一定的影响。经了解，企业受疫情影响相对较小，就目前来看国内疫情控制情况较好，企业管理层基于当前的情况无法准确估计疫情是否会对企业未来经营产生持续性影响，经与管理层沟通后，本次评估测算中未考虑疫情对企业经营的影响。

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。

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经济行为的用途使用。



(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) 如本评估项目涉及国有资产, 并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的, 本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用, 且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表, 所有附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。对被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, 亦不提供证词、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。

(七) 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、签字评估师书面同意。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2020年09月16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

林小亮



谢刚凯



评估报告日

2020 年 09 月 16 日

公司地址

联系电话

网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

www.dongzhou.com.cn



资产评估报告

(报告附件)

项目名称 广船国际有限公司拟协议转让中山广船国际船舶及海洋工程有限公司 51%股权涉及股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2020】第 0566 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人营业执照
3. 被评估单位法人营业执照、企业产权登记证、章程
4. 被评估单位专项审计报告
5. 被评估单位房地产权证及其他权利证明
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
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. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函