

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增资所涉及的广船国际有限公  
司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2023】第 0841 号

共十七卷 第一卷

(报告书)



上海东洲资产评估有限公司

2023 年 06 月 20 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、负债清单由委托人、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。

## 资产评估报告 目录

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	9
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	9
(一) 委托人一	9
(二) 委托人二及被评估单位	10
(三) 委托人与被评估单位的关系	18
(四) 其他资产评估报告使用人	19
二、 评估目的	19
三、 评估对象和评估范围	19
四、 价值类型及其定义	23
五、 评估基准日	24
六、 评估依据	24
(一) 经济行为依据	24
(二) 法律法规依据	24
(三) 评估准则依据	26
(四) 资产权属依据	26
(五) 取价依据	27
(六) 其它参考资料	28
七、 评估方法	29
(一) 评估方法概述	29
(二) 评估方法的选择	29
(三) 资产基础法介绍	31
(四) 市场法介绍	42
八、 评估程序实施过程和情况	43
九、 评估假设	45
(一) 基本假设	45
(二) 一般假设	46
(三) 市场法评估特别假设	47
十、 评估结论	47
(一) 相关评估结果情况	47
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	48
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	49
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	51
(五) 评估结论有效期	51
(六) 有关评估结论的其他说明	52
十一、 特别事项说明	52
十二、 评估报告使用限制说明	57
十三、 评估报告日	58
附件	60

广船国际有限公司拟增资所涉及的广船国际有限公司股  
东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2023】第0841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：

委托人一：中国船舶工业股份有限公司

委托人二：广船国际有限公司

被评估单位：广船国际有限公司

评估目的：增资

经济行为：根据《广船国际关于中国船舶股份以募投资金增加公司注册资本相关工作的请示》和《广船国际有限公司党委会2023年第13次会议纪要》（广船国际党纪[2023]20号），广船国际有限公司拟增资。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值32,971,748,517.43元，负债合计账面价值23,747,872,931.74元，股东权益账面价值9,223,875,585.69元。合并口径总资产账面价值34,569,193,278.35元，负债账面价值24,772,791,878.85元，股东权益账面价值9,796,401,399.50元，归属于母公司股东权益账面价值9,727,143,361.26元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2022年12月31日

评估方法：主要采用资产基础法和市场法，在综合评价不同评估方法、初步价值结论的合理性及所使用评估数据的质量和数量的基础上，最终选取资产基础法的评估结论。

评估结论：经评估，在评估基准日被评估单位净资产评估值为人民币 13,301,854,029.06 元。大写人民币：壹佰叁拾叁亿零壹佰捌拾伍万肆仟零贰拾玖元零陆分。国有独享资本公积为 204,760,000.00 元，剔除国有独享资本公积后股东全部权益价值为人民币 13,097,094,029.06 元。大写人民币：壹佰叁拾亿零玖仟柒佰零玖万肆仟零贰拾玖元零陆分。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	2,114,630.26	2,117,879.96	3,249.70	0.15
2	非流动资产	1,182,544.59	1,582,845.59	400,301.00	33.85
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	债权投资	0.00	0.00	0.00	
6	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	
7	长期应收款	185,588.50	185,588.50	0.00	0.00
8	长期股权投资	125,475.15	245,758.84	120,283.69	95.86
9	其他权益工具投资	11,609.87	11,609.87	0.00	0.00
10	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	
11	投资性房地产	1,910.78	6,014.81	4,104.03	214.78
12	固定资产	545,166.71	673,909.02	128,742.31	23.62
13	在建工程	17,824.75	17,851.94	27.19	0.15
14	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
15	油气资产	0.00	0.00	0.00	
16	使用权资产	0.00	0.00	0.00	
17	无形资产	95,287.24	244,330.28	149,043.04	156.41
18	开发支出	0.00	0.00	0.00	
19	商誉	0.00	0.00	0.00	
20	长期待摊费用	2,376.83	477.57	-1,899.26	-79.91
21	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
22	其他非流动资产	197,304.76	197,304.76	0.00	0.00
23	资产总计	3,297,174.85	3,700,725.55	403,550.70	12.24
24	流动负债	2,256,651.07	2,256,651.07	0.00	0.00
25	非流动负债	118,136.22	113,889.08	-4,247.14	-3.60
26	负债总计	2,374,787.29	2,370,540.15	-4,247.14	-0.18
27	净资产合计	922,387.56	1,330,185.40	407,797.84	44.21
28	国有独享资本公积	20,476.00	20,476.00		
29	股东全部权益合计	901,911.56	1,309,709.40	407,797.84	45.21

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截至 2023 年 12 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。

特别事项：

1. 截至评估基准日，广船国际有限公司及合并范围内子公司权属资料不全面或者存在瑕疵的情况如下：

(1) 广船国际有限公司固定资产——房屋建筑物中 11 项房屋建筑物未办理产证，具体如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M <sup>2</sup> )
96	军代表宿舍楼	钢混	2005/1/18	818.00
235	19#厕所	框架	2016/10/30	115.00
236	20#厕所	框架	2016/10/30	115.00
237	18#变电所	框架	2016/10/30	27.00
238	19#变电所	框架	2016/10/30	35.00
239	20#变电所	框架	2016/10/30	35.00
240	21#变电所	框架	2016/10/30	62.90
241	13F 变电所	框架	2016/6/28	62.90
242	13G 变电所	框架	2016/6/28	93.60
243	13H 变电所	框架	2016/6/28	62.90
244	宿舍楼 D1、2	钢混	2020/12/31	21,726.64

(2) 子公司广州文冲船舶修造有限公司 8 项房屋建筑物未办理产证，具体如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	水泵房 (含 7#变电所)	钢混	2009/3/1	3,856.00
33	海工物资仓库二期	钢结构	2013/10/1	1,764.00
34	海工物资仓库一期	钢结构	2013/6/1	2,294.00
35	安全培训中心	钢混	2014/1/3	114.00
36	不锈钢管子车间	钢结构	2012/2/13	245.00
37	新建公共厕所	钢混	2015/12/15	170.00
38	物资部扩建仓库	钢结构	2012/8/1	2,072.00
39	特种管子车间	钢混	2017/6/1	6,182.00
	<b>合计</b>			<b>16,697.00</b>

(3) 子公司中山广船国际船舶及海洋工程有限公司 10 项房屋建筑物未办理产证，具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	建字第 282042010120084 号	1#配电房	钢混	2012/11/30	959.00
2	建字第 282042011040030 号	1#天然气调压混配站	钢混	2012/12/31	113.00
3	建字第 282042011040029 号	地磅房	钢混	2012/11/30	16.00
4	建字第 282042010110006 号	分段装焊工场	钢结构	2012/11/30	11,612.00
5	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

6	建字第 282042010110029 号	公共厕所	钢混	2012/12/31	108.38
7	无证	南区公共厕所	钢混	2015/12/29	168.38
8	建字第 282042010110007 号	生产生活辅助楼	钢混	2012/12/31	6,613.00
9	建字第 282042011040027 号	油漆油料化学品库	钢混	2012/11/30	737.00
10	建字第 282042011040028 号	油性废弃物间	钢混	2012/11/30	224.00
	合计				50,604.29

上述房屋建筑物面积及土地使用权面积系根据企业提供的建筑图纸、相关资料及现场勘查确定，未发现权属纠纷。本次评估未考虑上述情况对评估结论可能带来的影响。未来办出产证后证载面积与本次企业提供面积存在差异的，应以证载面积为准作相应调整，提请报告使用人关注。

2. 截至评估基准日，广船国际有限公司及下属公司存在的抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项如下：

(1) 截至评估基准日，广船国际有限公司对外出租资产明细如下：

承租方	租赁资产	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁到期日
王一实业集团衡阳湘江百货有限公司	湖南省衡阳市高新区解放大道湘江城市花园 1、2 栋小区商场	7,432.11	2028/7/31
陈宗吉	南沙玫瑰花园 14 号商铺	36.21	2024/7/14
詹兴礼	南沙玫瑰花园 11 号商铺	39.16	2026/4/15
詹兴礼	南沙玫瑰花园 13 号商铺	47.82	2024/7/14
陈梓豪	南沙玫瑰花园 15、16、17 号商铺	133.05	2024/7/14
詹兴礼	南沙玫瑰花园 18 号商铺	36.21	2026/4/15
徐奕军	南沙玫瑰花园 8 号商铺	36.86	2023/9/30
徐奕军	南沙玫瑰花园 9 号商铺	36.21	2023/10/31
广州造船厂有限公司	荔湾区金字花园 80 套、荣芳阁 15 套房地产	3,761.43	2033/11/15
南方环境有限公司	颐和商务酒店 8 间房	410.09	2027/5/31
广东广利人力资源有限公司	广船国际有限公司内预留发展地块	93,657.50	2036/10/15

以上租赁中个别出租合同租赁年限较长，除湖南省衡阳市高新区解放大道湘江城市花园 1、2 栋小区商场外，均租赁给相关的业务合作方，如有需要，租赁合同可以较为灵活的进行调整；同时，经向企业了解，企业租赁资产的租金价格都是通过资产评估报告确定的公允租金。综上，被评估单位租赁资产的租约对资产价值的影响较小，因此本次评估未考虑租约对房地产价值可能存在的影响，提请报告使用者注意。

(2) 截至评估基准日，广船国际有限公司及其子公司租入资产明细如下：

出租方	承租方	租赁资产	面积/数量	租赁到期日
广东迅维信息产业股份有限公司	广船国际有限公司	工程打印机	1 台	2023/4/2
广东天拓新能源有限公司	广州广船海洋工程装备有限公司	卷板机、滚轮架、压机等设备	1 批	2024 年 6 月

资产评估报告

【2023】第 0841 号

广州起重机械有限公司	广州广船海洋工程装备有限公司	龙门式起重机	6 台	2024/4/29
上海中船临港船舶装备有限公司	广州文冲船舶修造有限公司	超高压水除锈设备	28 套	双方验收合格之日起 4 年
广州南沙区平谦汽车产业园有限公司	广州龙穴管业有限公司	广州南沙平谦国际汽车产业园 1-14 地块	9308 m <sup>2</sup>	2023/5/30
广州南沙区平谦汽车产业园有限公司	广州龙穴管业有限公司	广州南沙平谦国际汽车产业园 1-11 地块通用厂房 B、C 栋	8647 m <sup>2</sup>	2023/5/31
广州造船厂有限公司	广州永联钢结构有限公司	广州市海珠区革新路 138 号 5 楼	438.47 m <sup>2</sup>	2023/6/30
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	中山市翠亨新区翠海道 40 号	29785.5 m <sup>2</sup>	2025/12/31
广州造船厂有限公司	广东广船国际电梯机电设备有限公司	广州市海珠区革新路 138 号 5 楼、付-1 楼自编 203 之二号、之三号	524.95 m <sup>2</sup>	2023/4/30
广州广角物业管理有限公司	广州红帆科技有限公司	广州市天河区水荫路 115 号 311-314	1087 m <sup>2</sup>	2023/10/7
WILLOWSDALE INVESTMENT LIMITED	泛广发展有限公司	香港华英大厦 10A	538 呎	2023/5/8
WILLOWSDALE INVESTMENT LIMITED	泛广发展有限公司	香港华英大厦 10C	415 呎	2024/3/14
WORLDKENT LIMITED	泛广发展有限公司	香港海德大厦 9D	600 呎	2024/8/4
广州工控科技产业发展集团有限公司	广州中丹船舶设计有限公司	广州市荔湾区芳村大道东 2 号岭南 V 谷-鹤翔小镇创意园自编 B15 栋 C1-C56 物业	56 个工位	2021/10/29
中国机械工业建设深圳有限公司	南方环境有限公司	颐和商务酒店 1 间房	47.74 m <sup>2</sup>	2023/9/19
深圳船舶贸易有限公司	南方环境有限公司	颐和商务酒店 3 间房	199.98 m <sup>2</sup>	2023/7/31
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	中山市翠文道 20 号船体联合车间、打砂涂装车间及部分焊装工场等资产	43,642.00 m <sup>2</sup>	2023 年 12 月

(3) 广船国际有限公司与中船黄埔文冲船舶有限公司签订了《中船龙穴基地工人宿舍（一期一阶段）》土地及房屋租赁框架协议》，根据协议约定，中船黄埔文冲船舶有限公司拟使用的 2 栋工人宿舍楼由广船国际有限公司负责建造，中船黄埔文冲船舶有限公司负责付款，宿舍建设款具体金额以双方最终确认的工人宿舍建造结算金额为准。中船黄埔文冲船舶有限公司支付的备用金、进度款及土地租金、税金等作为其使用工人宿舍的租金预付款，除此之外不计算利息，不再支付任何费用，在工人宿舍交付使用后逐月抵扣，租金期限为 2015 年 9 月 30 日至 2050 年 9 月 30 日。中船黄埔文冲船舶有限公司确认为其他非流动资产，广船国际有限公司确认为递延收益，本次评估按照账面值确定评估值。

(4) 子公司中山广船国际船舶及海洋工程有限公司向中船财务有限责任公司取得长期借款人民币 32,000.00 万元，系以位于中山火炬开发区东三围编号为《中府国用（2010）第 150325 号》的 533,333.30 平方米土地使用权提供抵押取得。

本次评估未考虑上述情况对评估结论可能带来的影响，提请报告使用者关注。

3. 本次评估对涉密资产主要采用了询问的现场调查手段，询问的主要内容包括涉

密资产的明细、内容、资料提供、账面构成、利润水平、是否可以勘查和拍照等，企业一一进行了答复。本次评估采用询问的方式对涉密资产进行现场调查，已经获取了评估业务需要的资料，评估人员认为以上事项对评估结论不构成重大影响，但仍提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论产生的影响。

4. 荣广发展有限公司和泛广发展有限公司注册在香港，由于实物资产较少，对被评估单位整体影响较小，评估人员通过邮件及电话语音的形式对两家公司管理层进行访谈、查阅管理层提供的书面资料以及参考本次专项审计相关工作成果等替代程序，同时基于前次评估现场核查验证工作的基础。评估人员认为，上述情况及其处理不会对本次评估结果产生重大影响。

5. 根据广州中丹船舶设计有限公司 2022 年 12 月 29 日形成的《第三届董事会第二次会议决议》，因广州中丹船舶设计有限公司面临诸多挑战，股东 OSK 较难参与公司的日常运营管理，公司也较难对 OSK 的业务有所贡献，OSK 拟退出公司，标的企业股东双方同意注销清算广州中丹船舶设计有限公司，截至报告出具日，广州中丹船舶设计有限公司清算工作尚在进行中。

本次评估未考虑上述情况对评估结论可能带来的影响，提请报告使用者关注。

6. 根据公开查询，基准日后，广船国际有限公司收购了中山广船国际船舶及海洋工程有限公司 51% 股权，本次评估未考虑上述情况对评估结论可能带来的影响，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。

**广船国际有限公司拟增资所涉及的广船国际有限公司股  
东全部权益价值  
资产评估报告**

东洲评报字【2023】第0841号

正文

**中国船舶工业股份有限公司、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，采用资产基础法及市场法，按照必要的评估程序，对广船国际有限公司拟增资所涉及的广船国际有限公司股东全部权益于评估基准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) 委托人一**

名称：中国船舶工业股份有限公司（以下简称“中国船舶”）

证券简称：中国船舶

证券代码：600150.SH

统一社会信用代码：91310000631899761Q

企业类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区浦东大道1号

法定代表人：盛纪纲

注册资本：447242.8758万元人民币

成立日期：1998年5月12日

营业期限：1998年5月12日至无固定期限

经营范围：船舶行业和柴油机生产行业内的投资，民用船舶销售，船舶专用设备、机电设备的制造、安装、销售，船舶技术领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询，从事货物及技术的进出口业务，自有设备租赁。【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) 委托人二及被评估单位**

名称：广船国际有限公司（以下简称“广船国际”）

统一社会信用代码：914401017889253316

企业类型：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：979,802.464万元人民币

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：金属船舶制造；船舶设计；专业设计服务；船舶制造；金属结构制造；非金属船舶制造；船用配套设备制造；娱乐船和运动船制造；海洋工程装备研发；海洋工程装备制造；海洋工程设计和模块设计制造服务；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；发电机及发电机组制造；电动机制造；电机制造；微特电机及组件制造；金属工具制造；金属切削机床制造；金属包装容器及材料制造；通用零部件制造；玻璃纤维及制品制造；航标器材及相关装置制造；环境保护专用设备制造；集装箱制造；家具制造；电气设备销售；船舶改装；船舶修理；风力发电技术服务；金属制品修理；通用设备修理；船舶租赁；集装箱租赁服务；机械设备租赁；运输设备租赁服务；机械零件、零部件加工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；安全技术防范系统设计施工服务；环保咨询服务；固体废物治理；软件销售；软件开发；软件外包服务；工业设计服务；对外承包工程；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；特种作业人员安全技术培训；教育教学检测和评价活动；国内贸易代理；国际货物运输代理；计量服务；公路水运工程试验检测服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；船舶拖带服务；港口货物装卸搬运活动；特种设备制造；船舶拆除；船舶引航服务；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；报关业务；货物进出口；技术进出口；危险废物经营；建设工程设计；建设工程施工；建设工程勘察；国防计量服务；检验检测服务；特种设备检验检测服

务：省际普通货船运输、省内船舶运输；水路普通货物运输。

## 1. 公司历史沿革及股东结构

### (1) 初始成立

广船国际有限公司前身为广州中船龙穴造船有限公司，由中国船舶工业集团公司于2006年5月出资成立，成立时注册资本为人民币10000万元，其中：中国船舶工业集团公司出资10000万元、持股100%。初始成立时广船国际股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	中国船舶工业集团公司	10,000.00	100.00
	<b>合计</b>	<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>

### (2) 第1次增资

2009年4月，广船国际注册资本增至人民币272000万元，其中：中国船舶工业集团公司出资163200万元、持股60%，宝钢集团有限公司出资81600万元、持股30%，中国海运（集团）总公司出资27200万元、持股10%。

此次变更后，广船国际股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	中国船舶工业集团公司	163,200.00	60.00
2	宝钢集团有限公司	81,600.00	30.00
3	中国海运（集团）总公司	27,200.00	10.00
	<b>合计</b>	<b>272,000.00</b>	<b>100.00</b>

### (3) 第1次股权转让

2014年2月，中国船舶工业集团公司、宝钢集团有限公司及中国海运（集团）总公司将所持有的公司合计100%股权转让给中船海洋与防务装备股份有限公司。上述股权转让事宜完成后，广船国际注册资本仍为人民币272000万元，其中：中船海洋与防务装备股份有限公司出资272000万元、持股100%。

此次变更后，广船国际股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	中船海洋与防务装备股份有限公司	272,000.00	100.00
	<b>合计</b>	<b>272,000.00</b>	<b>100.00</b>

## (4) 第2次增资

2015年12月，中船海洋与防务装备股份有限公司将其所持有的广州万达船舶工程有限公司100%股权、广州兴顺船舶服务有限公司100%股权、广州永联钢结构有限公司75%股权、广东广船国际电梯有限公司100%股权、广州红帆电脑科技有限公司51%股权、广州市广利船舶人力资源服务有限公司100%股权、广州市红帆酒店有限公司100%股权、荣广发展有限公司100%股权、泛广发展有限公司80%股权、泛广（澳门）发展一人有限公司80%股权、广州广船大型机械设备有限公司100%股权、广州广船国际海洋工程有限公司100%股权、广州广船船业有限公司100%股权、广州经济技术开发区华南特种涂装实业有限公司25%股权、中山广船国际船舶及海洋工程有限公司100%股权、湛江南海舰船高新技术服务有限公司40%股权、中船重工远舟（北京）科技有限公司4.04%股权、中山广船国际船舶及海洋工程有限公司100%股权与生产经营相关的资产及相应负债划转或协议转让给广船国际有限公司，相应增加广船国际有限公司实收资本。上述事宜完成后，广船国际注册资本变更为人民币653935.9821万元，其中：中船海洋与防务装备股份有限公司出资653935.9821万元、持股100%。

此次变更后，广船国际股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	中船海洋与防务装备股份有限公司	653,935.98	100.00
	<b>合计</b>	<b>653,935.98</b>	<b>100.00</b>

## (5) 第3次增资

2018年2月，广船国际注册资本增至人民币855697.0805万元，其中：中船海洋与防务装备股份有限公司出资653935.9821万元、持股76.4214%，新华人寿保险股份有限公司出资42033.5622万元、持股4.9122%，中原资产管理有限公司出资41949.495万元、持股4.9024%，中国太平洋财产保险股份有限公司出资23118.4592万元、持股2.7017%，中国国有企业结构调整基金股份有限公司出资23118.4592万元、持股2.7017%，中国人民财产保险股份有限公司出资21016.7811万元、持股2.4561%，中国人寿保险股份有限公司出资21016.7811万元、持股2.4561%，北京东富天恒投资中心（有限合伙）出资18999.1701万元、持股2.2203%，工银金融资产投资有限公司出资10508.3905万元、持股1.2281%。此次变更后，广船国际股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	中船海洋与防务装备股份有限公司	653,935.98	76.4214
2	新华人寿保险股份有限公司	42,033.56	4.9122
3	中原资产管理有限公司	41,949.50	4.9024
4	中国太平洋财产保险股份有限公司	23,118.46	2.7017
5	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	23,118.46	2.7017
6	中国人民财产保险股份有限公司	21,016.78	2.4561
7	中国人寿保险股份有限公司	21,016.78	2.4561
8	北京东富天恒投资中心（有限合伙）	18,999.17	2.2203
9	工银金融资产投资有限公司	10,508.39	1.2281
	<b>合计</b>	<b>855,697.08</b>	<b>100.00</b>

#### （6）第4次增资

2019年10月，中国船舶工业集团有限公司将其持有的广船国际国有独享资本公积23922.1925万元转增注册资本，按照整体交易公允价值原则调整中国船舶工业集团有限公司及债转股投资者在转增后广船国际出资额，转增后广船国际注册资本为人民币887014.4624万元。

此次变更后，广船国际股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	中船海洋与防务装备股份有限公司	653,935.9821	73.7233
2	中国船舶工业集团有限公司	23,933.1925	2.6982
3	新华人寿保险股份有限公司	43,571.9350	4.9122
4	中原资产管理有限公司	43,484.7911	4.9024
5	中国太平洋财产保险股份有限公司	23,964.5642	2.7017
6	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	23,964.5642	2.7017
7	中国人民财产保险股份有限公司	21,785.9675	2.4561
8	中国人寿保险股份有限公司	21,785.9675	2.4561
9	北京东富天恒投资中心（有限合伙）	19,694.5146	2.2203
10	工银金融资产投资有限公司	10,892.9837	1.2281
	<b>合计</b>	<b>887,014.4624</b>	<b>100.0000</b>

#### （7）第2次股权转让

2020年3月，根据《广船国际有限公司股东会书面决议》，广船国际有限公司股东一致同意除中国船舶工业集团有限公司以外的股东放弃优先购买权，将其所持的51%股权转让给中国船舶工业股份有限公司，具体如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	中船海洋与防务装备股份有限公司	243,231.7838	27.4214
2	新华人寿保险股份有限公司	43,571.9350	4.9122
3	中原资产管理有限公司	43,484.7911	4.9024
4	中国太平洋财产保险股份有限公司	23,964.5642	2.7017
5	中国国有企业结构调整基金股份有限公司	23,964.5642	2.7017
6	中国人民财产保险股份有限公司	21,785.9675	2.4561

7	中国人寿保险股份有限公司	21,785.9675	2.4561
8	北京东富天恒投资中心（有限合伙）	19,694.5146	2.2203
9	工银金融资产投资有限公司	10,892.9837	1.2281
合计		<b>452,377.0716</b>	<b>51.00</b>

该次股权转让对应的评估基准日为 2019 年 4 月 30 日；评估方法为资产基础法和收益法；其中资产基础法评估值为 1,054,109.08 万元，收益法评估值为 512,023.23 万元，最终采用了资产基础法评估结论。该次股权转让 100% 股权对应的价格为 1,054,109.08 万元，由于广船国际的资本公积中含有由国拨资金形成的中船集团独享资本公积 11,900.00 万元，故广船国际 51% 股权作价 = [评估值（100% 权益） - 中船集团独享资本公积价值] × 收购比例，即：

$$(1,054,109.08 \text{ 万元} - 11,900.00 \text{ 万元}) \times 51\% = 531,526.63 \text{ 万元}$$

此次变更后，广船国际股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	中国船舶工业股份有限公司	452,377.0716	51.0000
2	中船海洋与防务装备股份有限公司	410,704.1983	46.3019
3	中国船舶工业集团有限公司	23,933.1925	2.6982
合计		<b>887,014.4624</b>	<b>100.0000</b>

#### （8）第5次增资

2022年7月，广船国际注册资本增至人民币979,802.4640万元，新增注册资本全部由原股东中国船舶工业股份有限公司认缴，其以现金出资1,070,432,000.00元，其中927,880,015.99元计入实收资本，142,551,984.01元计入资本公积。此次变更后，广船国际股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	中国船舶工业股份有限公司	545,165.0732	55.6403
2	中船海洋与防务装备股份有限公司	410,704.1983	41.9170
3	中国船舶工业集团有限公司	23,933.1925	2.4427
合计		<b>979,802.4640</b>	<b>100.00</b>

此次变更后，至评估基准日，广船国际股东及股权结构未再发生变更。

## 2. 公司概况

广船国际是中国船舶集团有限公司属下的现代化造船企业，是国家高新技术企业，拥有国家认定的企业技术中心，是华南地区重要的现代化造船核心骨干企业，同时也是重要的保障船研制基地。

广船国际现拥有南沙和中山两个主要生产厂区，南沙厂区是广船国际防务和船海产业的发展基地，中山厂区是广船国际应用产业的主要发展基地。其中：

南沙厂区造船区域占地 254 万平方米，码头岸线长 1530 米，设计水深 8.5 米，年造船能力 358 万载重吨，拥有国际领先水平的切割、加工、装焊、喷涂、起重运输设备、设施，配置 2 座 30 万吨级以上造船干坞，4 台 600 吨龙门吊，2 座 5 万吨级造船平台，1 台 900 吨龙门吊，5 个超大型船舶泊位，并配套了华南地区最大的轴舵系机加工中心。

南沙厂区修船区域占地 48 万平方米，码头岸线长 1947 米，主航道水深 13.2 米，拥有 20 万吨、30 万吨修船干坞各一座，4 个 30 万吨级修船码头，1 个 1 万吨级修船码头，1 个 2.5 万吨级修船码头，码头水深 9.5 米，可承接各类船舶、FPSO 及各类石油钻井平台的修理及改装工程。

中山厂区坐落于中山市翠亨新区，占地 53 万平方米，目前配有最大起重量 200 吨的固定旋转塔吊，可满足一般钢结构模块、矿山机械设备建造的需求。

广船国际可设计建造符合世界各主要船级社规范要求的 40 万载重吨以下的各类船舶，在 MR、LRI&LR II、VLCC、VLOC 型船舶，以及半潜船、客滚船、极地运输船等高技术、高附加值船舶和补给船、布缆船、救助船等保障船型方面掌握核心技术，广船国际实现了油轮系列的全覆盖，MR 船建造量长期处于国内第一，并已成为国内最大的客滚船出口商和世界最大的半潜船生产商。

### 3. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截至评估基准日，母公司资产合计为 3,297,174.85 万元，负债合计为 2,374,787.29 万元，股东权益为 922,387.56 万元。公司上两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

#### 母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目\年份	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入	1,088,476.52	1,299,696.09	1,455,289.69
营业成本	1,062,789.55	1,203,600.45	1,352,036.24
营业利润	1,199.15	-1,018.00	-18,517.25
净利润	-57,541.25	-1,799.59	156,230.46
项目\年份	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日

资产评估报告

【2023】第 0841 号

资产总额	2,624,027.64	2,754,885.72	3,297,174.85
负债总额	1,966,925.64	2,096,622.81	2,374,787.29
净资产	657,102.00	658,262.91	922,387.56
<b>项目\年份</b>	<b>2020年</b>	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>
经营活动产生的现金流量净额	-58,176.26	77,263.95	-7,091.24
投资活动产生的现金流量净额	182,190.04	-39,841.97	7,936.86
筹资活动产生的现金流量净额	-95,605.80	81,406.00	56,627.35
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-713.86	-4,937.10	6,106.27
现金及现金等价物净增加额	27,694.12	113,890.88	63,579.23

(2) 合并口径资产、负债及财务状况：

合并口径资产、负债及财务状况

单位：万元

<b>项目\年份</b>	<b>2020年</b>	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>
营业收入	1,046,436.95	1,145,503.13	1,350,557.50
营业成本	976,146.36	1,012,140.68	1,205,282.95
营业利润	7,651.12	3,198.64	-16,629.67
净利润	8,536.20	2,553.45	157,057.48
归属于母公司股东的净利润	8,196.44	2,459.45	157,451.26
<b>项目\年份</b>	<b>2020年12月31日</b>	<b>2021年12月31日</b>	<b>2022年12月31日</b>
资产总额	2,463,872.07	2,898,378.69	3,456,919.33
负债总额	1,753,655.75	2,182,707.02	2,477,279.19
净资产	710,216.32	715,671.67	979,640.14
归属于母公司股东权益合计	701,500.74	707,352.09	972,714.34
<b>项目\年份</b>	<b>2020年</b>	<b>2021年</b>	<b>2022年</b>
经营活动产生的现金流量净额	-25,565.40	56,056.80	-59,828.81
投资活动产生的现金流量净额	197,556.91	-42,433.33	8,763.19
筹资活动产生的现金流量净额	-123,243.34	104,963.92	131,843.43
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,989.32	-5,979.08	7,032.10
现金及现金等价物净增加额	45,758.85	112,608.30	87,809.92

上述数据摘自于致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告，报告文号“致同审字【2023】第110B018753号”。

广船国际执行企业会计准则，主要税负情况如下：

(1) 主要流转税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	13、9、6、5、3
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7、1
教育费附加	实际缴纳流转税额	3
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	2

## (2) 各标的企业所得税税率情况

公司名称	税率
广船国际	15%
广州红帆科技有限公司	15%
南方环境有限公司	15%
广州龙穴管业有限公司	15%
广州文冲船舶修造有限公司	15%
荣广发展有限公司（香港注册）	16.5%
泛广发展有限公司（香港注册）	16.5%
广东广船国际海洋科技研究院有限公司	20%
其他子公司	25%

## (3) 税收优惠及批文

## ① 增值税

出口收入：广船国际为生产经营企业，自营出口自产货物，增值税实行免、抵、退税政策，船舶产品退税率为 13%，钢结构产品退税率为 13%。

军品收入：对军品生产（定货）合同在办理相关的免税手续后，免征增值税。

软件收入：根据《财政部国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》（财税【2011】100 号），增值税一般纳税人销售其自行开发生产的软件产品，对其增值税实际税负超过 3% 的部分实行即征即退的政策。

## ② 企业所得税

广船国际于 2019 年 12 月 2 日取得《高新技术企业证书》（证书编号：GR201944009035），有效期三年，2022 年 12 月 19 日通过高新技术企业资格复审，证书编号：GR202244004017，有效期三年，公司 2020 年度至 2022 年度适用 15% 的企业所得税率。

子公司南方环境有限公司于 2021 年 12 月 31 日取得《高新技术企业证书》（证书编号：GR202144014749），有效期三年，2021 年度至 2022 年度适用 15% 的企业所得税率。

子公司广州红帆科技有限公司于 2020 年 12 月 1 日取得《高新技术企业证书》（证书编号：GR202044002894），有效期三年，2020 年度至 2022 年度适用 15% 的企业所得税率。

子公司广州龙穴管业有限公司于 2021 年 12 月 20 日取得《高新技术企业证书》（证书编号：GR202144001779），有效期三年，2021 及 2022 年度适用 15% 的企业所得税率。

子广州文冲船舶修造有限公司于 2021 年 12 月 20 日取得《高新技术企业证书》(证书编号: GR202144003728), 有效期三年, 2021 及 2022 年度适用 15%的企业所得税率。

子公司广东广船国际海洋科技研究院有限公司根据《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(2021 年第 12 号)的规定, 自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 12.5%计入应纳税所得额, 按 20%的税率缴纳企业所得税; 对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 50%计入应纳税所得额, 按 20%的税率缴纳企业所得税。

#### 4. 股权投资情况

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日, 广船国际有限公司对外投资情况如下:

序号	被投资单位名称	持股比例%或股份数	并表情况	核算科目
1	广州龙穴管业有限公司	42.8571	并表	长期股权投资
2	广州永联钢结构有限公司	75.0000	并表	长期股权投资
3	广东广船国际电梯机电设备有限公司	100.0000	并表	长期股权投资
4	广州红帆科技有限公司	51.0000	并表	长期股权投资
5	荣广发展有限公司	100.0000	并表	长期股权投资
6	广州市红帆酒店有限公司	100.0000	并表	长期股权投资
7	广州市广利船舶人力资源服务有限公司	100.0000	并表	长期股权投资
8	广州广船海洋工程装备有限公司	100.0000	并表	长期股权投资
9	泛广发展有限公司	80.0000	并表	长期股权投资
10	广州文冲船舶修造有限公司	100.0000	并表	长期股权投资
11	南方环境有限公司	95.0000	并表	长期股权投资
12	广州中丹船舶设计有限公司	51.0000	不并表	长期股权投资
13	中山广船国际船舶及海洋工程有限公司	49.0000	不并表	长期股权投资
14	广东广船国际海洋科技研究院有限公司	100.0000	并表	长期股权投资
15	广州经济技术开发区华南特种涂装实业有限公司	25.0000	不并表	长期股权投资
16	湛江南海舰船高新技术服务有限公司	40.0000	不并表	长期股权投资
17	广东广利人力资源有限公司	34.0000	不并表	长期股权投资
18	中国船舶重工集团环境工程有限公司	10.7384	不并表	其他权益工具投资
19	北京中船信息科技有限公司	5.6250	不并表	其他权益工具投资
20	中船邮轮科技发展有限公司	0.3100	不并表	其他权益工具投资
21	中船重工远舟(北京)科技有限公司	4.0486	不并表	其他权益工具投资
22	中船重型装备有限公司	5.3763	不并表	其他权益工具投资

#### (三) 委托人与被评估单位的关系

委托人一中国船舶工业股份有限公司系被评估单位广船国际有限公司的股东, 委托人二和被评估单位均为广船国际有限公司。

#### （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《广船国际关于中国船舶股份以募投资金增加公司注册资本相关工作的请示》和《广船国际有限公司党委会 2023 年第 13 次会议纪要》（广船国际党纪[2023]20 号），广船国际有限公司拟增资。本次评估目的是反映广船国际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

被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值 32,971,748,517.43 元，负债合计账面价值 23,747,872,931.74 元，股东权益账面价值 9,223,875,585.69 元。合并口径总资产账面价值 34,569,193,278.35 元，负债账面价值 24,772,791,878.85 元，股东权益账面价值 9,796,401,399.50 元，归属于母公司股东权益账面价值 9,727,143,361.26 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致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了审计报告，报告文号：致同审字【2023】第 110B018753 号，审计机构发表了标准无保留审计意见。

### （三）主要的委估资产情况

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长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和其他非流动资产等，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、合同资产、一年内到期的非流动资产及其他流动资产等组成。

#### 2. 长期应收款

长期应收款账面值为搬迁款和长期应收款为长期应收离职职工重新入职退还已收离职福利。

#### 3. 长期股权投资

长期股权投资共 17 项，明细如下：

序号	被投资单位名称	持股比例%	注册资本(万元)	注册地
1	广州龙穴管业有限公司	42.8571	7000.00	广州
2	广州永联钢结构有限公司	75.0000	7357.27	广州
3	广东广船国际电梯机电设备有限公司	100.0000	11000.00	中山
4	广州红帆科技有限公司	51.0000	500.00	广州
5	荣广发展有限公司	100.0000	2644.38	香港
6	广州市红帆酒店有限公司	100.0000	11940.00	广州
7	广州市广利船舶人力资源服务有限公司	100.0000	500.00	广州
8	广州广船海洋工程装备有限公司	100.0000	28861.00	广州
9	泛广发展有限公司	80.0000	17.64	香港
10	广州文冲船舶修造有限公司	100.0000	174384.10	广州
11	南方环境有限公司	95.0000	50000.00	广州
12	广州中丹船舶设计有限公司	51.0000	10.00	广州
13	中山广船国际船舶及海洋工程有限公司	49.0000	70000.00	广州
14	广东广船国际海洋科技研究院有限公司	100.0000	1000.00	广州
15	广州经济技术开发区华南特种涂装实业有限公司	25.0000	688.82	湛江
16	湛江南海舰船高新技术服务有限公司	40.0000	200.00	广州
17	广东广利人力资源有限公司	34.0000	1000.00	中山

#### 4. 其他权益工具投资

其他权益工具投资为广船国际投资的股票和小股权，一共 5 项，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例%或股份数	账面价值(元)
1	中国船舶重工集团环境工程有限公司	10.7384	102,051,310.56
2	北京中船信息科技有限公司	5.625	646,571.27

3	中船邮轮科技发展有限公司	0.31	6,952,215.00
4	中船重工远舟(北京)科技有限公司	4.0486	6,448,583.00
5	中船重型装备有限公司	5.3763	0.00

## 5. 投资性房地产

投资性房地产为位于湖南衡阳市高新区解放大道湘江城市花园 1、2 栋小区商场负一层的商铺。

## 6. 房屋建筑物类

房屋建筑物为位于广州市南沙区造船基地的生产性房屋建筑物、位于广州市荔湾区和南沙区的职工商品房宿舍。其中商品住宅 138 套、主要位于南沙区、荔湾区和越秀区。办公用房 8 套位于越秀区，其余均为生产性用房。企业房屋建筑物日常使用及维护管理状况正常。

## 7. 设备类

该企业总拥有设备 31177 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 12933 台(套)，主要有：薄板平面分段生产线、龙门起重机、21m 船用三辊卷板机、门座起重机、平面流水线、涂装车间工艺系统、变配电设备、平面分段生产线、固定式起重机、移船小车、平面分段流水线、离心空压机、电力电缆、钢板预处理线、平板车、双柱立式车床、旋转固定式起重机、桥式起重机、船舶分段位移装置、大管加工生产线、液压动力平板车、拖轮、移动回转压头框式液压机、部件流水线、三轴数控切割机、全室除尘器、真空吸砂系统、辊数可调校平机、除湿系统、风动起重机、给水泵房设备、码头固定式起重机、龙门吊地锚施工、双体专用甲板驳、肋骨冷弯机、自行机动驳船、艏部作业平台、三辊弯板机、火工平台、型钢兼钢板预处理流水线、液压平板车、晶闸管二氧化碳焊机、电磁桥式起重机、五轴数控管子切割机、喷砂粉尘收集系统、汽车起重机、垂直气电焊机、滑移装载车、全液压式起重机、冷却塔、离心式无油空气压缩机、船舶牵引装置、高空作业车、数控等离子切割机、漆雾收集系统、发电机试车装置水电阻、登船塔、固定塔式起重机、三星辊床、移动风雨棚、镗排、重型平板运输车、高精度门式切割机、单叉路灯杆及灯具、

船舶发电机负荷试验一体化系统、三辊卷板机、自动扶梯、变频机组、电磁吊钩桥式起重机等造船设备和港口设施，分布于港口及生产车间。

(2) 车辆 106 辆，为别克商务车 23 辆、天籁轿车 13 辆、帕萨特轿车 9 辆、五十铃轻型货车 8 辆、尼桑轻型货车 7 辆、柯斯达大型客车 5 辆，传祺轿车、阁瑞斯商务车各 4 辆，奥迪轿车、五十铃轻型厢式货车、御轩商务车各 3 辆，奥德赛商务车、别克君越轿车、汇众中型客、梅赛德斯-奔驰商务车、长城轻型货车各 2 辆，大马中型客车、大通商务车、丰田普拉多越野车、海格中型客车、汇众救护车、江淮瑞风商、江淮瑞风商务车、江铃轻型货车、捷达轿车、金杯大海狮中型客车、普瑞维亚商务车、上汇中型客车、途胜商务车、逍客商务车各 1 辆。

(3) 电子设备 18138 台，主要有：周界及生产监控系统、中央控制系统、数字式程控交换机、门禁控制系统、钢砂输送回收系统、工人宿舍区监控系统、有机废气处理设备、消费系统、风冷式除湿机、材料试验机、中央空调、箱式变电站、核心交换机、万能材料试验机、火花直读光谱仪、万能测长仪、治安防盗监控系统、部门级服务器、七氟丙烷自动报警灭火系统、ICP 等离子体发射光谱仪、关键服务器系统、广播系统、热泵热水系统、磁盘阵列、汇聚交换机、存储备份服务器系统、办公楼一卡通、应用服务器系统、多功能校准器、有机废气处理系统、空压站中控系统、晒图机、自动维氏硬度测量系统、非接触式光学测量仪、长轴系对中校准仪、陀螺全站仪、激光干涉仪、办公家具、空调、打印机、复印机、电脑等测量仪器及办公设备，分布于各职能科室。

至勘察日，设备日常使用及维护管理状况正常。

## 8. 在建工程

在建工程为广船国际各项改扩建工程，包括土建工程和设备工程，截至现场勘察日，在建工程建设基本正常。

## 9. 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权位于广州市南沙区龙穴街启航路 18 号，广州南沙区龙穴岛造船基地鸡抱沙路东侧，珠江西侧，使用权面积 2,545,441 平方米，已取得相关《不

动产权证书》，土地使用权取得日期为 2010 年 10 月 22 日，总使用年限 50 年，至评估基准日尚可使用 37.80 年。企业以出让式取得土地使用权，土地成本中包含了企业吹填土地的成本、支付的土地出让金等费用。截至本次现场工作日，土地上已建造各类工业建筑物和职工宿舍。

#### 10. 长期待摊费用

长期待摊费用系摊销的装修改造费用以及智能干式负载装置等。

#### 11. 其他非流动资产

其他非流动资产为企业的长期委托贷款及利息。

#### （四）被评估单位申报的其他无形资产

本次广船国际有限公司申报的其他无形资产为账面记录的各项生产和管理软件以及账面未记录的各项专利、在申请中的专利、著作权和商标等，账面记录的无形资产包括 AVEVA 软件、三维设计仿真及管理平台软件、TRIBON.M3 软件和华为终端安全管理系统软件等。

账面未记录无形资产包括 911 项专利、391 项在申请中的专利、103 个商标、74 项计算机软件著作权和一个域名网站，详见评估明细表。

#### （五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

#### （六）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

本项目资产评估的基准日是2022年12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. 《广船国际关于中国船舶股份以募投资金增加公司注册资本相关工作的请示》；
2. 《广船国际有限公司党委2023年第13次会议纪要》(广船国际党纪[2023]20号)。

### （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》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《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）；
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. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
8. 《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）；
9. 《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第二次修订）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
14. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
19. 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）；
20. 《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）；
21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
23. 《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)；

24. 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. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
5. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)；
6. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)；
7. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
8. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
10. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号)；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
14. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号)；
15. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号)；
16. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51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—企业价值》(中评协[2018]38号)；
19. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)。
20. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
21. 《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. 营业执照、公司章程；

2. 房屋所有权证、房地产所有权证、不动产权证书、国有土地使用证、机动车行驶证；

3. 房屋租赁合同；

4. 重要资产购置合同或记账凭证；

5. 固定资产台账、记账账册等；

6. 专利权证书或申请通知书、著作权（版权）证书、商标注册证书；

7. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议、股份登记持有证明）；

8. 其他资产权属证明资料。

#### （五） 取价依据

1. 基准日有效的现行贷款市场报价利率；

2. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；

3. 广州工程造价信息网公布的主要材料价格信息；

4. 建设工程工程量清单计价规范（GB50500—2013）；

5. 广东省建筑与装饰工程综合定额（2018）；

6. 《关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》；

7. 《沿海港口水工建筑定额》；

8. 交通运输部关于《水运工程营业税改征增值税计价依据调整办法》的通知（交办水[2016]100号）；

9. 中国土地市场网发布的土地成交资料；

10. 广州市2021年国有建设用地使用权基准地价更新成果（穗规划资源字〔2022〕14号）；

11. 中国城市地价动态监测网颁布的地价水平数据；

12. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院编）；

13. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

14. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计〔1995〕1041号）；

15. 国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

16. 财政部2016年7月6日颁发《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号);
17. 《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);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部国家税务总局令第50号);
19. 《财政部国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税〔2013〕37号);
20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号;
21. 《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2019年第39号);
22. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;
23. 设备购置合同和发票;
24. 评估资讯网等有关网络、专门网站的询价;
25. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料;
26. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息;
27. 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;
28. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告;
29. 同花顺iFind证券投资资讯系统有关资本市场信息资料;
30. 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) 其它参考资料

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
3. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 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、成本法（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。

成本法（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《资产评估基本准则》，“资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“执行企业价值评估业务，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、成本法（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（成本法）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（成本法）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（成本法）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，在条件完备的情况下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。应用收益法必须具备的三个前提条件是：评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期的收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

广船国际主营业务为船舶建造，大部分为民船产品，小部分为军船产品。自 2008 年开始，全球船舶建造行业持续低迷，资产收益率持续下滑，大量的船舶制造企业破产倒闭，自 2013 年开始，全球船舶行业手持订单量总体呈现下滑趋势，自 2020 年以来全球船舶需求大幅度上升，根据英国克拉克松研究公司发布的世界造船三大指标数据，2020 年 9 月开始，全球船舶行业手持订单量触底反弹，至 2022 年 12 月，全球船舶手持订单为 10,590.00 万修正总吨，相比 2020 年 9 月增长率为 58.25%，中国手持订单为 4,530.00 万修正总吨，占全球手持订单的 42.78%，相比 2020 年 9 月增长率为 83.10%，船舶制造行业属于长周期产业，自 2008 年以来 10 几年长期低迷，根据当前的新增手持订单增长情况，船舶行业有可能已经开启了另一个周期。与行业增长保持一致，广船国际 2022 年 12 月底手持订单为 265.12 万修正总吨，相比 2020 年年底增长率为 29.35%，广船国际手持订单均高速增长，为企业未来营收奠定了稳定的基础。但同时，2021 年以来，铁矿石、铜、铝等大宗商品价格快速上涨，船用材料创近十年新高，数据显示，国内 6mm 造船板和 20mm 造船板价格一度达到 7590 元/吨和 7120 元/吨，同比上涨 70.9%和 79.3%，船用电缆一度涨到 76900 元/吨，同比上涨 56.5%，截至目前，造船板价格回落到 5000 元/吨，近年来，造船行业上游原材料价格持续维持在高位，就目前而言，短期内难以准确预计未来的价格走势，材料和人工成本的上涨导致企业的成本风险加大，在上游端原材料价格大幅度上涨的背景下，广船国际也采取了多项措施控制和锁定成本，包括不限于内部管理调控，调整用工机制，以及和多家钢企谈判，达成战略合作，尽可能降低钢板等对成本的影响等，广船国际对于未来市场和行业发展的预期向好，长达十几年持续低迷的行业环境可能得到改变，企业未来收益和产能利用有可能产生大的变化。但在目前时点，成本端受到众多因素的影响，未来的变化情况难以准确判断，广船国际未来经营情况，收益情况、风险情况以及未来稳定的收益期限等在基准日时点尚难以可靠地估计，不具备应用收益法评估的前提条件。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。广船国际作为上市公司中国船舶（600150.SH）的控股子公司，在其报表合并范围内，采用上市公司比较法更能够体现其价值，且能够取得与广船国际在同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司资料，但交易案例基本上难以获取，故本次采用市场法—上市公司比较法评估。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法、市场法进行评估。

### （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、银行存款和其他货币资金。对于货币资金，对人民币货币资金以核实后的账面值确认为评估值，对外币货币资金，在核实原币金额的基础上，按评估基准日汇率计算确认评估值。

#### 2. 应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款和其他应收款，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%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### 3. 预付账款

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大的款项抽查了有关原始入账凭证。对于有充分理由相信相应物资全都能收回的，按全部预付款额计算评估值。

### 4. 存货类

存货包含原材料和在产品等。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。企业的原材料均是用于生产的产品，购置日期较近，不存在积压和损坏等现象，且流动较快，故以核实后的账面单价和数量确定评估值。

#### (2) 在成品

企业的在产品为在建的船舶和海工产品等，包括军品和民品。对民品产品，企业已经根据预计总收入和预计总成本等进行了测算，对于部分确定亏损的项目计提了跌价准备，账面已经是成本加毛利，合理反映了企业存货的价值，次评估按照核实后的账面值确认评估值。对于企业的军修和军工船舶产品，根据企业预计的成本利润率采用成本加成的方法进行评估。企业根据历史年度的水平以及未来的预期，预计成本利润率为5%。评估方法如下：

评估值=账面值×(1+预计成本利润率)

#### (3) 库存商品

库存商品为委托外单位制作的餐厨垃圾处理设备，积压超过 6 年，一直未实现销售，企业按照可回收材料的价值考虑可回收价值，我们复核了相关减值计算的过程，最终以核实后的账面值确认评估值。

### 5. 合同资产

合同资产为企业根据合同约定，尚未达到确认收入的产品，本次以核实后的账面值确定评估值。对于企业的军工船舶产品，根据企业预计的成本利润率采用成本加成的方法进行评估。企业根据历史年度的水平以及未来的预期，预计成本利润率为5%。

评估方法如下：

$$\text{评估值} = \text{账面值} \times (1 + \text{预计成本利润率})$$

## 6. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产项目反映企业在一年内到期的征收补偿款和Moby船款，以核实后的账面值确定评估值。

## 7. 其他流动资产

其他流动资产为套期工具和委贷，以核实后的账面值确定评估值。

## 8. 长期应收款

长期应收款为搬迁收益和长期应收离职职工重新入职退还已收离职福利，以核实后的账面值确定评估值。

## 9. 长期股权投资

对长期股权投资，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实长期股权投资形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对下列长期股权投资，根据相关行业标准要求对其进行整体资产评估，再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值：

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值(元)
1	广州龙穴管业有限公司	42.8571	30,000,000.00
2	广州永联钢结构有限公司	75.0000	79,095,776.55
3	广东广船国际电梯机电设备有限公司	100.0000	108,950,000.00
4	广州红帆科技有限公司	51.0000	2,550,000.00
5	荣广发展有限公司	100.0000	26,443,792.13
6	广州市红帆酒店有限公司	100.0000	33,067,988.09
7	广州市广利船舶人力资源服务有限公司	100.0000	6,652,492.77
8	广州广船海洋工程装备有限公司	100.0000	288,610,000.00
9	泛广发展有限公司	80.0000	139,190.00
10	广州文冲船舶修造有限公司	100.0000	311,622,765.56
11	南方环境有限公司	95.0000	135,750,677.92
12	广州中丹船舶设计有限公司	51.0000	657,132.90
13	中山广船国际船舶及海洋工程有限公司	49.0000	212,828,030.87
14	广东广船国际海洋科技研究院有限公司	100.0000	10,000,000.00

15	广州经济技术开发区华南特种涂装实业有限公司	25.0000	5,482,406.74
16	湛江南海舰船高新技术服务有限公司	40.0000	2,901,291.87
17	广东广利人力资源有限公司	34.0000	-
合计			1,254,751,545.40

对各被投资企业评估中所遵循的评估原则、评估方法的选择、各项资产及负债的评估过程、参数选取等保持一致，以合理、公允并充分地反映各被投资企业各项资产的评估价值。本次对合并范围内的长期股权投资（序号 1 至序号 11、序号 14）和持股比例较高的长期股权投资（序号 12 和序号 13）打开评估；对其余合并范围外的长期股权投资（序号 15 至序号 17）采用报表分析评估。

长期股权投资评估值 = 被投资企业股东全部权益价值 × 持股比例

对于非全资控股且认缴资本未全部缴足的长期投资，本次先假设缴足出资情况下，然后按认缴持股比例计算股权价值，并扣减其未缴足部分的金额，具体公式如下：

评估值 = (评估基准日被投资单位评估净资产 + 应缴未缴出资额) × 该股东认缴比例 - 该股东应缴未缴出资额

## 10. 其他权益工具投资

其他权益工具投资为广船国际投资的股票和小股权，一共 5 项，具体如下：

序号	被投资单位名称	持股比例%或股份数	账面价值(元)
1	中国船舶重工集团环境工程有限公司	10.7384	102,051,310.56
2	北京中船信息科技有限公司	5.625	646,571.27
3	中船邮轮科技发展有限公司	0.31	6,952,215.00
4	中船重工远舟(北京)科技有限公司	4.0486	6,448,583.00
5	中船重型装备有限公司	5.3763	0.00

企业已经根据估值方法对其他权益工具投资按照公允价值进行了确认和计量，评估人员获取了企业的估值过程资料，经分析后认为企业公允价值计量的方法和过程符合估值的相关逻辑和规范，估值结论在合理范围内，最终按照核实后的账面值确认评估值。

## 11. 不动产

根据《资产评估执业准则—不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。

### **房屋建筑物（构筑物）**

通过对被评估单位所涉及各类房屋建筑物特点、用途以及资料收集情况分析，对自建为主的生产性房屋建筑物、构筑物，主要采用重置成本法评估；对经营性商铺、办公楼以及外购商品房等适合房地合一评估途径，采用收益法或市场比较法评估。

#### **重置成本法介绍：**

重置成本法是指以现时条件下房屋建筑物（构筑物）全新状态的重置全价，扣减至评估基准日的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算评估对象价值的一

种资产评估方法。计算公式：

评估值 = 重置全价 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

(1) 重置全价的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、建设工程前期及其他费用（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，经修正调整后加计建设工程前期及其他费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B. 建设工程前期及其他费用

建设工程前期及其他费用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，参照原来国家各部委颁发的取价文件结合市场议价行情确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产合理建设工期或建（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贷款市场报价利率，假定建设资金在工程建设期内均匀投入计算。计算公式如下：

资金成本 = （建筑安装工程重置价 + 建设工程前期及其他费用） × 合理建设工期 × 贷款市场报价利率 × 1/2

(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

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

市场法介绍：

市场法是指将评估对象与类似的可比房地产交易案例进行比较分析，通过对可比

交易案例的已知价格进行交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正，以此估算评估对象的客观市场价值的方法。

评估计算公式：

评估对象价格=可比交易案例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

收益法介绍：

收益法是指通过将评估对象未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象市场价值的评估方法。

$$\text{计算公式： } P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

式中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

n—收益年期；

Fi—未来第 i 个收益期的预期租赁净收益额。

### 无形资产—土地使用权

根据被评估单位土地使用权的实际状况，本次评估分别采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

A、基准地价是政府制定的，是以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=基准地价×（1+期日修正系数）×（1+因素修正系数合计）×容积率修正系数×使用年限修正系数×开发程度修正

对于码头岸线参照广州基准地价中的沿江修正。

B、市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估宗地进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估宗地市场价格的方法。

采用市场比较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  $V = VB \times A \times B \times D \times E$

式中：V：待估宗地价格；

VB：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

## 12. 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。

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值  
= 重置成本 × 综合成新率

### (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：

1) 进口设备重置全价的确定

重置全价 = 重置现价 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 其他合理费用 - 可抵扣增值税额

= CIF 价 × 外汇中间价 + 关税额 + 增值税额 + 外贸手续费 + 银行财务费 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 其他合理费用 - 可抵扣增值税额

2) 国产设备重置全价的确定

重置全价 = 重置现价 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 其他合理费用 - 可抵扣增值税额

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，参照现行不含税市场购置价格确定。

① 设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

② 运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

前期工程及其他费用参照原来国家各部委颁发的取价文件结合市场议价行情确定。

### ③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日有效的中国人民银行发布的同期贷款市场报价利率，并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

#### B. 综合成新率的确定

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数 K

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

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

其中：K<sub>1</sub> 为设备的原始制造质量

K<sub>2</sub> 为设备的运行状态及故障频率

K<sub>3</sub> 为维护保养（包括大修理等）情况

K<sub>4</sub> 为设备的利用率

K<sub>5</sub> 为设备的环境状况

一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

#### 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

对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等, 直接采用类似二手设备市场价格确定评估值; 对部分生产厂家已停产的运输车辆, 采用同款类似二手车辆交易市场价格确定评估值。

### 13. 在建工程—土建工程

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。

开工时间距评估基准日时间较短的在建项目, 根据其在建工程申报金额, 经账实核对后, 剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

对于已完工且付款比例 100% 的改造项目, 因其价值在建筑物类的评估中已考虑, 不再重复计算, 评估值为零。

### 14. 在建工程—设备安装工程

本次按照核实后的账面值加计资金成本确定评估值。

### 15. 无形资产—其他无形资产

#### (1) 应用软件

对于评估基准日市场上有销售的外购应用软件, 按照评估基准日的市场价格作为评估值; 对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购应用软件, 按照评估基准日的市场价格扣减应用软件升级费用后作为评估值。

(2) 商标、专利及计算机软件著作权

对于商标、专利及计算机软件著作权按照重置成本法确定无形资产市场价值。

**16. 长期待摊费用**

长期待摊费用系摊销的装修改造费用以及智能干式负载装置等，根据其实际尚存受益的权利或资产价值确定评估值。

**17. 其他非流动资产**

其他非流动资产为长期委托贷款及利息，本次按核实后账面值确定评估值。

**18. 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) 市场法介绍**

**1. 概述**

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的市场法，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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

**2. 计算公式**

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

经营性资产价值=被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率×修正系数

本次根据所获取的可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量情况，具体采用上市公司比较法。

### 3. 评估步骤

(1) 确定可比参照企业。

在适当的交易市场中,分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的,从事相同或相类似业务、已上市公司案例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后,对备选可比企业进行适用性筛选,最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

(2) 对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整。

利用从公开、合法渠道获得的可比企业经营业务和财务各项信息,与被评估单位的实际情况进行比较、分析,并做必要的差异调整。考虑到所能获取到的上市公司资料的局限性,本次评估在计算可比企业有关价值比率时,未对可比公司相关非经常性损益及非经营性资产(负债)予以调整,故被评估单位的相关非经营性因素也不做调整。

(3) 选择确定价值比率。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率,如市盈率(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市售率(EV/Sales)或企业价值倍数(如EV/EBIT、EV/EBITDA等)。本次评估在比较分析各价值比率与被评估单位市场价值的相关性后,选取了市净率(P/B比率)价值比率。

(4) 确定评估结论。

在调整并计算可比企业的价值比率后,结合被评估单位相应的财务数据,计算得出被评估单位的股东全部权益价值。

本次采用上市公司比较法评估,在计算经营性资产价值时,由于可比公司为上市公司而被评估单位为非上市公司,所以在计算经营性资产价值时需要考虑非流通性折扣的影响。

## 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2023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、现金流量表以及各业务收入和成本费用明细表等财务信息数据；

### (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，评估人员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。

## (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） 市场法评估特别假设

1. 假设可比参照的上市公司严格遵循相关会计准则，公开披露的评估基准日及历年年度报告或财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的。

2. 假设本次经查询获得的可比参照的上市公司的交易数据均为平等、自愿的公允交易。其股票的市场交易正常有序，交易价格并未受到非市场化因素的操控。

3. 未考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

4. 未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜。

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剔除国有独享资本公积前的评估结论：

总资产账面值 3,297,174.85 万元，评估值 3,700,725.55 万元，评估增值 403,550.70 万元，增值率 12.24%。

负债账面值 2,374,787.29 万元，评估值 2,370,540.15 万元，评估减值 4,247.14 万元，减值率 0.18%。

净资产账面值 922,387.56 万元，评估值 1,330,185.40 万元，评估增值 407,797.84 万元，增值率 44.21%。

剔除国有独享资本公积后：

股东权益账面值 901,911.56 万元，评估值 1,309,709.40 万元，评估增值

407,797.84 万元，增值率 45.21%。

## 2. 市场法评估结果

采用市场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剔除国有独享资本公积前的评估结论：

被评估单位净资产账面值为 922,387.56 万元，评估值为 1,293,710.07 万元，评估增值 371,322.51 万元，增值率 40.26%。

剔除国有独享资本公积后：

被评估单位股东权益账面值 901,911.56 万元，评估值 1,273,234.07 万元，评估增值 371,322.51 万元，增值率 41.17%。

## (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剔除国有独享资本公积前的股东全部权益价值为 1,330,185.40 万元，比市场法测算得出的股东全部权益价值 1,293,710.07 万元高 36,475.33 万元，高 2.82%。

本次评估采用资产基础法得出剔除国有独享资本公积后的股东全部权益价值为 1,309,709.40 万元，比市场法测算得出的股东全部权益价值 1,273,234.07 万元高 36,475.33 万元，高 2.86%。

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；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

### 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。

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。被评估单位主营业务为船舶修造和海工产品生产，其核心资产为存货及房屋、机器设备与土地。对于企业在历年的经营过程中，形成的部分无形资产，本次资产基础法中进行了全面辨认和合理评估。故较好地反映了目前企业的资产价值。

市场法是以资本市场上的参照物来评价评估对象的价值，由于资本市场波动较大，影响资本市场价格的因素较多，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的很难做到精确量化。截至2022年12月底，广船国际手持订单为265.12万修正总吨，相比2020年年底增长率为29.35%，广船国际手持订单均高速增长，为企业未来营收奠定了稳定的基础。但自2021年以来，铁矿石、铜、铝等大宗商品价格快速上涨，船用材料创近十年新高，造船行业上游原材料价格持续上涨，就目前而言，短期内难以预计未来的价格走势，材料和人工成本的上涨导致企业的成本风险加大，在目前时点，成本端受到众多因素的影响，未来的变化情况难以准确判断，广船国际市场价值预期的修正幅度难以准确量化。

考虑到本次资产基础法所使用数据的质量和数量优于市场法，故优选资产基础法结果。鉴于本次评估目的，资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。

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净资产评估值为人民币13,301,854,029.06元。大写人民币：壹佰叁拾叁亿零壹佰捌拾伍万肆仟零贰拾玖元零陆分。国有独享资本公积为204,760,000.00元，剔除国有独享资本公积后股东全部权益价值为人民币13,097,094,029.06元。大写人民币：壹佰叁拾亿零玖仟柒佰零玖万肆仟零贰拾玖元零陆分。

**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**

本次评估采用资产基础法的评估结论，剔除国有独享资本公积前净资产主要增值

的原因如下：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	2,114,630.26	2,117,879.96	3,249.70	0.15
2	非流动资产	1,182,544.59	1,582,845.59	400,301.00	33.85
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	债权投资	0.00	0.00	0.00	
6	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	
7	长期应收款	185,588.50	185,588.50	0.00	0.00
8	长期股权投资	125,475.15	245,758.84	120,283.69	95.86
9	其他权益工具投资	11,609.87	11,609.87	0.00	0.00
10	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	
11	投资性房地产	1,910.78	6,014.81	4,104.03	214.78
12	固定资产	545,166.71	673,909.02	128,742.31	23.62
13	在建工程	17,824.75	17,851.94	27.19	0.15
14	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
15	油气资产	0.00	0.00	0.00	
16	使用权资产	0.00	0.00	0.00	
17	无形资产	95,287.24	244,330.28	149,043.04	156.41
18	开发支出	0.00	0.00	0.00	
19	商誉	0.00	0.00	0.00	
20	长期待摊费用	2,376.83	477.57	-1,899.26	-79.91
21	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
22	其他非流动资产	197,304.76	197,304.76	0.00	0.00
23	资产总计	3,297,174.85	3,700,725.55	403,550.70	12.24
24	流动负债	2,256,651.07	2,256,651.07	0.00	0.00
25	非流动负债	118,136.22	113,889.08	-4,247.14	-3.60
26	负债总计	2,374,787.29	2,370,540.15	-4,247.14	-0.18
27	净资产合计	922,387.56	1,330,185.40	407,797.84	44.21
28	国有独享资本公积	20,476.00	20,476.00		
29	股东全部权益合计	901,911.56	1,309,709.40	407,797.84	45.21

#### 1. 长期股权投资

长期股权投资账面值为125,475.15万元，评估值为245,758.84万元，增值120,283.69万元，主要由于被投资单位打开评估比原始投资成本高所致。

#### 2. 投资性房地产

投资性房地产账面值为1,910.78万元，评估值为6,014.81万元，增值4,104.03万元，主要由于商品房市场价格上涨。

#### 3. 固定资产

固定资产账面值为545,166.71万元，评估值为673,909.02万元，增值128,742.31万元，主要原因如下：

(1) 由于企业拥有的建（构）筑物建成时间较早，而基准日的人工、机械费用与

当时相比有所上涨；加之，大部分房屋建（构）筑物会计所采用的折旧年限短于资产评估所采用的经济耐用年限，经评估客观地反映了其实际价值，致使评估增值。

（2）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；

（3）由于企业财务对运输设备折旧较快，其折旧年限大大短于国家规定的车辆耐用年限，且本次评估考虑牌照费，致使评估增值。

#### 4. 无形资产

无形资产账面净值95,287.24万元，评估值244,330.28万元，增值额149,043.04万元，经分析：本次评估增减值的原因主要有以下几点：

（1）主要由于企业地块拿地时间较早，取得成本较低，而近年来土地价格持续上涨导致土地使用权评估增值。

（2）本次将企业账面未记录的专利、软件著作权等无形资产纳入评估，导致评估增值。

#### 5. 负债

负债账面值为2,374,787.29万元，评估值为2,370,540.15万元，减值4,247.14万元，主要由于将无须支付的递延收益按0确认评估值所致。

### （四） 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响；市场法评估过程中，由于被评估单位为非上市公司，评估过程中考虑缺乏流动性折扣因素的影响。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2022年12月31日至2023年12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) 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，广船国际有限公司及合并范围内子公司权属资料不全面或者存在瑕疵的情况如下：

1. 广船国际有限公司固定资产——房屋建筑物中 11 项房屋建筑物未办理产证，具体如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M <sup>2</sup> )
96	军代表宿舍楼	钢混	2005/1/18	818.00
235	19#厕所	框架	2016/10/30	115.00
236	20#厕所	框架	2016/10/30	115.00
237	18#变电所	框架	2016/10/30	27.00
238	19#变电所	框架	2016/10/30	35.00
239	20#变电所	框架	2016/10/30	35.00
240	21#变电所	框架	2016/10/30	62.90
241	13F 变电所	框架	2016/6/28	62.90
242	13G 变电所	框架	2016/6/28	93.60
243	13H 变电所	框架	2016/6/28	62.90
244	宿舍楼 D1、2	钢混	2020/12/31	21,726.64

## 2. 子公司广州文冲船舶修造有限公司 8 项房屋建筑物未办理产证，具体如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	水泵房 (含 7#变电所)	钢混	2009/3/1	3,856.00
33	海工物资仓库二期	钢结构	2013/10/1	1,764.00
34	海工物资仓库一期	钢结构	2013/6/1	2,294.00
35	安全培训中心	钢混	2014/1/3	114.00
36	不锈钢管子车间	钢结构	2012/2/13	245.00
37	新建公共厕所	钢混	2015/12/15	170.00
38	物资部扩建仓库	钢结构	2012/8/1	2,072.00
39	特种管子车间	钢混	2017/6/1	6,182.00
	<b>合计</b>			<b>16,697.00</b>

## 3. 子公司中山广船国际船舶及海洋工程有限公司 10 项房屋建筑物未办理产证，具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	建字第 282042010120084 号	1#配电房	钢混	2012/11/30	959.00
2	建字第 282042011040030 号	1#天然气调压混配站	钢混	2012/12/31	113.00
3	建字第 282042011040029 号	地磅房	钢混	2012/11/30	16.00
4	建字第 282042010110006 号	分段装焊工场	钢结构	2012/11/30	11,612.00
5	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
6	建字第 282042010110029 号	公共厕所	钢混	2012/12/31	108.38
7	无证	南区公共厕所	钢混	2015/12/29	168.38
8	建字第 282042010110007 号	生产生活辅助楼	钢混	2012/12/31	6,613.00
9	建字第 282042011040027 号	油漆油料化学品库	钢混	2012/11/30	737.00
10	建字第 282042011040028 号	油性废弃物间	钢混	2012/11/30	224.00
	<b>合计</b>				<b>50,604.29</b>

上述房屋建筑物面积及土地使用权面积系根据企业提供的建筑图纸、相关资料及现场勘查确定，未发现权属纠纷。本次评估未考虑上述情况对评估结论可能带来的影响。未来办出产证后证载面积与本次企业提供面积存在差异的，应以证载面积为准作相应调整，提请报告使用人关注。

## (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

无。

#### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

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：

致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告文号“致同审字【2023】第110B018753号”。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：“致同审字【2023】第110B018753号”。该审计报告的意見为：“我们审计了广船国际有限公司财务报表，包括2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日的合并及公司资产负债表，2020年、2021年度、2022年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广船国际公司2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日的财务状况以及2020年度、2021年度、2022年度的经营成果和现金流量”。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

根据公开查询，基准日后，广船国际有限公司收购了中山广船国际船舶及海洋工程有限公司 51%股权，本次评估未考虑上述情况对评估结论可能带来的影响，提请报告使用者关注。

除上述事项外，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已明确告知不存在重大期后事项。

#### （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) 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

截至评估基准日，广船国际有限公司及合并范围内子公司存在的抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项如下：

#### 1. 截至评估基准日，广船国际有限公司对外出租资产明细如下：

承租方	租赁资产	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	租赁到期日
王一实业集团衡阳湘江百货有限公司	湖南省衡阳市高新区解放大道湘江城市花园 1、2 栋小区商场	7,432.11	2028/7/31
陈宗吉	南沙玫瑰花园 14 号商铺	36.21	2024/7/14
詹兴礼	南沙玫瑰花园 11 号商铺	39.16	2026/4/15
詹兴礼	南沙玫瑰花园 13 号商铺	47.82	2024/7/14
陈梓豪	南沙玫瑰花园 15、16、17 号商铺	133.05	2024/7/14
詹兴礼	南沙玫瑰花园 18 号商铺	36.21	2026/4/15
徐奕军	南沙玫瑰花园 8 号商铺	36.86	2023/9/30
徐奕军	南沙玫瑰花园 9 号商铺	36.21	2023/10/31
广州造船厂有限公司	荔湾区金字花园 80 套、荣芳阁 15 套房地产	3,761.43	2033/11/15
南方环境有限公司	颐和商务酒店 8 间房	410.09	2027/5/31
广东广利人力资源有限公司	广船国际有限公司内预留发展地块	93,657.50	2036/10/15

以上租赁中个别出租合同租赁年限较长，除湖南省衡阳市高新区解放大道湘江城市花园 1、2 栋小区商场外，均租赁给相关的业务合作方，如有需要，租赁合同可以较为灵活的进行调整；同时，经向企业了解，企业租赁资产的租金价格都是通过资产评估报告确定的公允租金。综上，被评估单位租赁资产的租约对资产价值的影响较小，因此本次评估未考虑租约对房地产价值可能存在的影响，提请报告使用者注意。

#### 2. 截至评估基准日，广船国际有限公司及其子公司租入资产明细如下：

出租方	承租方	租赁资产	面积/数量	租赁到期日
广东迅维信息产业股份有限公司	广船国际有限公司	工程打印机	1 台	2023/4/2
广东天拓新能源有限公司	广州广船海洋工程装备有限公司	卷板机、滚轮架、压机等设备	1 批	2024 年 6 月
广州起重机械有限公司	广州广船海洋工程装备有限公司	龙门式起重机	6 台	2024/4/29
上海中船临港船舶装备有限公司	广州文冲船舶修造有限公司	超高压水除锈设备	28 套	双方验收合格之日起 4 年
广州南沙区平谦汽车产业园有限公司	广州龙穴管业有限公司	广州南沙平谦国际汽车产业园 1-14 地块	9308 m <sup>2</sup>	2023/5/30
广州南沙区平谦汽车产业园有限公司	广州龙穴管业有限公司	广州南沙平谦国际汽车产业园 1-11 地块通用厂房 B、C 栋	8647 m <sup>2</sup>	2023/5/31
广州造船厂有限公司	广州永联钢结构有限公司	广州市海珠区革新路 138 号 5 楼	438.47 m <sup>2</sup>	2023/6/30
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	中山市翠亨新区翠海道 40 号	29785.5 m <sup>2</sup>	2025/12/31
广州造船厂有限公司	广东广船国际电梯机电设备有限公司	广州市海珠区革新路 138 号 5	524.95 m <sup>2</sup>	2023/4/30

	公司	楼、付-1 楼自编 203 之二号、 之三号		
广州广角物业管理有限公司	广州红帆科技有限公司	广州市天河区水荫路 115 号 311-314	1087 m <sup>2</sup>	2023/10/7
WILLOWSDALE INVESTMENT LIMITED	泛广发展有限公司	香港华英大厦 10A	538 呎	2023/5/8
WILLOWSDALE INVESTMENT LIMITED	泛广发展有限公司	香港华英大厦 10C	415 呎	2024/3/14
WORLDKENT LIMITED	泛广发展有限公司	香港海德大厦 9D	600 呎	2024/8/4
广州工控科技产业发展集团有限公司	广州中丹船舶设计有限公司	广州市荔湾区芳村大道东 2 号 岭南 V 谷-鹤翔小镇创意园自编 B15 栋 C1-C56 物业	56 个工位	2021/10/29
中国机械工业建设深圳有限公司	南方环境有限公司	颐和商务酒店 1 间房	47.74 m <sup>2</sup>	2023/9/19
深圳船舶贸易有限公司	南方环境有限公司	颐和商务酒店 3 间房	199.98 m <sup>2</sup>	2023/7/31
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	中山市翠文道 20 号船体联合车 间、打砂涂装车间及部分焊装工 场等资产	43,642.00 m <sup>2</sup>	2023 年 12 月

3. 广船国际有限公司与中船黄埔文冲船舶有限公司签订了《中船龙穴基地工人宿舍（一期一阶段）》土地及房屋租赁框架协议》，根据协议约定，中船黄埔文冲船舶有限公司拟使用的 2 栋工人宿舍楼由广船国际有限公司负责建造，中船黄埔文冲船舶有限公司负责付款，宿舍建设款具体金额以双方最终确认的工人宿舍建造结算金额为准。中船黄埔文冲船舶有限公司支付的备用金、进度款及土地租金、税金等作为其使用工人宿舍的租金预付款，除此之外不计算利息，不再支付任何费用，在工人宿舍交付使用后逐月抵扣，租金期限为 2015 年 9 月 30 日至 2050 年 9 月 30 日。中船黄埔文冲船舶有限公司确认为其他非流动资产，广船国际有限公司确认为递延收益，本次双方按照账面值确定评估值。

4. 子公司中山广船国际船舶及海洋工程有限公司向中船财务有限责任公司取得长期借款人民币 32,000.00 万元，系以位于中山火炬开发区东三围编号为《中府国用(2010)第 150325 号》的 533,333.30 平方米土地使用权提供抵押取得。

本次评估未考虑上述情况对评估结论可能带来的影响，提请报告使用者关注。

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）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，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. 本次评估对涉密资产主要采用了询问的现场调查手段，询问的主要内容包括涉密资产的明细、内容、资料提供、账面构成、利润水平、是否可以勘查和拍照等，企业一一进行了答复。本次评估采用询问的方式对涉密资产进行现场调查，已经获取了评估业务需要的资料，评估人员认为以上事项对评估结论不构成重大影响，但仍提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论产生的影响。

2. 荣广发展有限公司和泛广发展有限公司注册在香港，由于实物资产较少，对被评估单位整体影响较小，评估人员通过邮件及电话语音的形式对两家公司管理层进行访谈、查阅管理层提供的书面资料以及参考本次专项审计相关工作成果等替代程序，同时基于前次评估现场核查验证工作的基础。评估人员认为，上述情况及其处理不会对本次评估结果产生重大影响。

3. 根据广州中丹船舶设计有限公司 2022 年 12 月 29 日形成的《第三届董事会第二次会议决议》，因广州中丹船舶设计有限公司面临诸多挑战，股东 OSK 较难参与公司的日常运营管理，公司也较难对 OSK 的业务有所贡献，OSK 拟退出公司，标的企业股东双方同意注销清算广州中丹船舶设计有限公司，截至报告出具日，广州中丹船舶设计有限公司清算工作尚在进行中。本次评估未考虑上述情况对评估结论可能带来的影响，提请报告使用者关注。

4. 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。

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对其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2023年06月20日。

(本页以下无正文)

资产评估报告  
【2023】第 0841 号



上海东洲资产评估有限公司  
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼  
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

(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

徐峰

签字资产评估师

谢刚凯



王华



评估报告日

2023年06月20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