

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

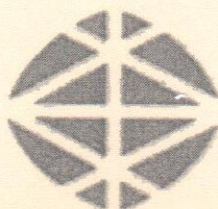
# 资产评估报告

(报告书、附件及明细表)

共 2 册 第 1 册

项目名称： 中船第九设计研究院工程有限公司拟转让持有的徐州中船阳光投资发展有限公司 21%股权所涉及的徐州中船阳光投资发展有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 0965 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 09 月 14 日



## 资产评估报告

(目录)

项目名称	中船第九设计研究院工程有限公司拟转让持有的徐州中船阳光投资发展有限公司 21%股权所涉及的徐州中船阳光投资发展有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0965 号
正文	6
一、 委托人及其他报告使用者概况	6
I. 委托人	6
II. 其他报告使用者	7
二、 被评估单位及其概况	7
三、 评估目的	10
四、 评估对象和评估范围	10
五、 价值类型及其定义	11
六、 评估基准日	12
七、 评估依据	12
I. 经济行为依据	12
II. 法规依据	12
III. 评估准则及规范	13
IV. 取价依据	13
V. 权属依据	14
VI. 其它参考资料	14
VII. 引用其他机构出具的评估结论	14
八、 评估方法	14
I. 概述	14
II. 评估方法选取理由及说明	14
III. 资产基础法介绍	15
九、 评估程序实施过程和情况	16
十、 评估假设	17
十一、 评估结论	18
I. 概述	18
II. 其它	20
十二、 特别事项说明	20
十三、 评估报告使用限制说明	21
I. 评估报告使用范围	21
II. 评估结论有效期	22
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	22
IV. 评估报告解释权	22
十四、 评估报告日	22

## 资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	中船第九设计研究院工程有限公司拟转让持有的徐州中船阳光投资发展有限公司 21%股权所涉及的徐州中船阳光投资发展有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0965 号
委托人	中船第九设计研究院工程有限公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
被评估单位	徐州中船阳光投资发展有限公司。
经济行为	根据中国船舶工业集团有限公司文件《关于同意开展转让徐州阳光投资发展有限公司 21%股权前期工作的批复》（船工规[2018]525 号），中船第九设计研究院工程有限公司拟转让其持有的徐州中船阳光投资发展有限公司 21%股权。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2018 年 07 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 6,937,801.41 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	资产基础法。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 373,070,644.76 元。 大写：人民币叁亿柒仟叁佰零柒万零陆佰肆拾肆元柒角陆分。




**评估结论使用有效期**

为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 07 月 30 日。

**特别事项说明**

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

未引用其他机构出具的报告。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

未发现上述事项。

(三) 评估程序受到限制的情形；

未发现上述事项。

(四) 评估资料不完整的情形；

未发现上述事项。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现上述事项。

(六) 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；

**① 保证担保及股权质押事项**

(1) 2016 年 10 月 18 日，中船第九设计研究院工程有限公司作为委托人，委托上海银行向徐州中船阳光投资发展有限公司提供了 6 亿元的长期银行贷款。根据中船第九设计研究院工程公司提供的编号为 (03000362) 股质登记设字[2017]第 10270001 号《股权出质设立登记通知书》，2017 年 10 月 27 日，上海昊川置业有限公司将其持有的公司 30% 股权（股权数额 950 万元）质押给中船第九设计研究院工程有限公司，质权登记编号 320300001241，截至评估基准日，上述股权质押事项有效。

上海昊川置业有限公司系融创房地产集团有限公司间接持股的全资子公司，根据中船第九设计研究院工程有限公司、融创房地产集团有限公司及徐州中船阳光投资发展有限公司签订的《保证担保协议》，融创房地产集团有限公司作为间接持有徐州中船阳光投资发展有限公司股权的股东，按其持股比例对上述委托贷款的还款义务提供连带责任保证担保。

**(2) 子公司存在的担保事项**

担保方	被担保方	担保金额(元)	担保起始日	担保到期日
徐州中船阳光投资发展有限公司	徐州隆嘉置业有限公司	950,000,000.00	2018年7月30日	2021年7月20日



中船第九设计研究 院工程有限公司	徐州隆嘉置业有 限公司	950,000,000.00	2018年7月30日	2021年7月20日
---------------------	----------------	----------------	------------	------------

### ②租赁事项

徐州中船阳光投资发展有限公司的办公场所位于徐州市泉山区淮塔东路蓝湾商务广场北区7号楼南楼,系向徐州市华杰置业有限公司有偿租赁使用,面积990平方米,租期自2017年10月10日至2020年10月9日止,租金为101万元/年。据了解为市场化价格,该租赁房产不纳入评估范围。

(七)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项;未发现上述事项。

(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。

未发现上述事项。





## 资产评估报告

(正文)

中船第九设计研究院工程有限公司：

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，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让行为涉及的徐州中船阳光投资发展有限公司股东全部权益在 2018 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	中船第九设计研究院工程有限公司拟转让持有的徐州中船阳光投资发展有限公司 21% 股权所涉及的徐州中船阳光投资发展有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0965 号

### 一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	<p>企业名称：中船第九设计研究院工程有限公司</p> <p>统一社会信用代码：91310107425014619A</p> <p>企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）</p> <p>注册地址：上海市普陀区武宁路 303 号</p> <p>法定代表人：高康</p> <p>注册资本：200000 万人民币</p> <p>成立日期：1994 年 02 月 04 日</p> <p>营业期限：1994 年 02 月 04 日至 2094 年 02 月 03 日</p> <p>经营范围： 房屋建筑工程，承担境外和境内国际国内招标工程的勘察、咨询、设计和监理项目；承包境外工程和境内国际国内招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述工程的劳务人员；国内外工程咨询、可行性研究、项目评估、勘察，设计、监理，室内装饰、非标准设备设计、环境评价，承包上述工程项目所需设备、材料出口及代购代销，起重机械制造（限分支），从事货物及技术的进出口业务，机电设备销售，技术劳务输出，船舶装饰工程领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。【依法须经批准的项目，经相关</p>
--------	--

部门批准后方可开展经营活动】  
委托人与被评估单位之间关系：  
委托人为被评估单位的控股股东。

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息：

企业名称：徐州中船阳光投资发展有限公司

统一社会信用代码：91320300331152404Q

企业类型：有限责任公司

注册地址：徐州市泉山区软件园路6号徐州软件园2号楼北二层205-1室

法定代表人：汤玉军

注册资本：5000万人民币

成立日期：2015年04月08日

营业期限：2015年04月08日至2025年04月07日

经营范围：投资项目管理及相关信息咨询服务，安置房项目管理，房地产开发经营，建筑工程施工，水利工程施工，园林绿化工程施工，市政工程施工。（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）

2. 企业历史沿革：

徐州中船阳光投资发展有限公司成立于2015年，注册资本为5,000.00万元，中船第九设计研究院工程有限公司出资2,550.00万元，持股比例为51.00%；江苏阳光控股集团有限公司出资2,450.00万元，持股比例49.00%。公司成立时股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例%
中船第九设计研究院工程有限公司	2,550.00	51.00
江苏阳光控股集团有限公司	2,450.00	49.00
合计	5,000.00	100.00

2017年6月21日，根据公司的股东会决议、江苏阳光控股集团有限



公司与上海昊川置业有限公司签订的《股权转让协议》，江苏阳光控股集团有限公司将其持有的公司 49%股权全部转让给上海昊川置业有限公司，转让价格为 32,450.00 万元。本次股权转让后，公司的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例%
中船第九设计研究院工程有限公司	2,550.00	51.00
上海昊川置业有限公司	2,450.00	49.00
合计	5,000.00	100.00

2017年10月27日，根据公司的股东会决议、平潭弛联投资管理合伙企业（有限合伙）与上海昊川置业有限公司签订的《股权转让协议》，上海昊川置业有限公司将其持有的公司 30%股权转让给平潭弛联投资管理合伙企业（有限合伙），转让价格为 19,867.00 万元。本次股权转让后，公司的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例%
中船第九设计研究院工程有限公司	2,550.00	51.00
上海昊川置业有限公司	950.00	19.00
平潭弛联投资管理合伙企业（有限合伙）	1,550.00	30.00
合计	5,000.00	100.00

截至评估基准日公司股权未发生变化。

### 3. 企业经营概况：

徐州中船阳光投资发展有限公司主要经营业务为土地一级开发，于 2016 年 10 月与徐州市泉山区人民政府签署《徐商公路北侧桃花源片区棚户区改造项目土地整理协议书》。

根据《徐商公路北侧桃花源片区棚户区改造项目土地整理协议书》，该项目用地位于三环西路以西，故黄河以南、丁楼闸以东、徐商公路以北（以规划选址意见为准），土地整理面积约 4000 亩，净用地面积约 1686 亩，实际用地面积以挂牌出让前徐州市国土资源局勘测界定面积为准，该项目土地整理成本预计总计 46.68 亿元，包括：房屋征收及征地补偿总成本、财务成本、融资管理费用等。其中：房屋征收及征地补偿总成本预计 42.88 亿元，财务成本预计 3 亿元，融资管理费用预计 0.8 亿元，最终成本以徐州市审计部门最终审计核定结果为准。截至评估基准日，土地整理尚在进行中，还未进入土地招拍挂阶段。



## 4. 子公司简介:

徐州隆嘉置业有限公司于 2016 年 12 月 29 日成立, 注册资本为人民币 2000 万元, 系徐州中船阳光投资发展有限公司的全资子公司, 主要从事房地产开发。企业通过招拍挂已取得合同编号“3203012017CR0010”徐商公路 D 地块土地出让合同, 该地块坐落于泉山区徐商公路北、桃花源南, 土地性质为住宅用地, 土地出让面积 143334 平方米, 宗地用途为其他普通商品住房用地, 土地出让价款 38720 万元。截至评估基准日, 已取得国有土地使用权证、建设规划许可证、工程规划许可证, 公司主要从事融创玉兰公馆项目的开发。

## 5. 企业历史财务数据以及财务核算体系:

企业近三年(合并报表)资产及财务状况:

金额单位: 人民币万元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 7 月 31 日
资产总额	23,641.46	229,775.34	374,510.91
负债总额	20,338.28	229,061.01	376,493.50
净资产	3,303.18	714.33	-1,982.59

项 目	2016 年	2017 年	2018 年 1-7 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-798.27	-2,588.85	-2,696.92
净利润	-798.27	-2,588.85	-2,696.92

企业近三年(母公司报表)资产及财务状况:

金额单位: 人民币万元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 7 月 31 日
资产总额	23,641.46	230,257.30	282,349.64
负债总额	20,338.28	229,047.71	281,655.86
净资产	3,303.18	1,209.59	693.78

项 目	2016 年	2017 年	2018 年 1-7 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-798.27	-2,093.59	-515.81
净利润	-798.27	-2,093.59	-515.81

2016 年、2017 年数据分别摘自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为 XYZH/2017BJA100104、XYZH/2018BJA100034 号《审计报告》, 2018 年 1-7 月财务数据摘自天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为天职业字[2018]18993 号《审计报告》, 上述审计报告均为无保留意见。

企业执行企业会计准则。增值税率为 16%、10%和 6%，城建税、教育附加费分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

### 三、评估目的

本次评估目的是反映徐州中船阳光投资发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为中船第九设计研究院工程有限公司拟转让徐州中船阳光投资发展有限公司 21%股权之经济行为提供价值参考依据。

根据中国船舶工业集团有限公司文件《关于同意开展转让徐州阳光投资发展有限公司 21%股权前期工作的批复》（船工规[2018]525 号），中船第九设计研究院工程有限公司拟转让其持有的徐州中船阳光投资发展有限公司 21%股权。

该经济行为已经获得了中国船舶工业集团有限公司批准。

### 四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、长期股权投资、固定资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 6,937,801.41 元。

评估基准日报表，总资产账面价值 2,823,496,380.86 元，负债合计 2,816,558,579.45 元，净资产 6,937,801.41 元。

截止日期：2018 年 07 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	2,802,820,995.14
货币资金	9,468,487.63
其他应收款净额	823,081,120.36
预付账款	1,750,009,219.02
应收利息	46,798,247.22
存货净额	173,120,608.67
其他流动资产	343,312.24
非流动资产合计	20,675,385.72
长期股权投资	20,000,000.00
固定资产净额	675,385.72
资产总计	2,823,496,380.86
流动负债合计	506,413,209.47
应付职工薪酬	279,273.62
应交税费	39,810.77
应付利息	3,383,333.33
其他应付款	500,061,834.36
其他流动负债	2,648,957.39
非流动负债	2,310,145,369.98
长期借款	600,000,000.00
长期应付款	1,710,145,369.98



负债总计	2,816,558,579.45
净资产	6,937,801.41

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且已经过天职会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

2. 该企业的存货账面值 173,120,608.67 元，主要为土地一级开发整理桃花源项目的开发成本，已与徐州市泉山区人民政府签署《徐商公路北侧桃花源片区棚户区改造项目土地整理协议书》，存货开发成本包括规划设计费 2,547,169.81 元及项目融资费用 170,573,438.86 元。截至评估基准日，土地整理尚在进行中，还未进入土地招拍挂阶段。

3. 该企业共拥有设备 38 台（辆/套），账面净额 675,385.72 元。其中：运输设备 4 辆，主要系非营运的轿车；电子设备及其他设备 34 台（套），主要有：照相机、台式电脑、笔记本电脑、一体电脑、打印机、空调、空气净化器等。

经核实固定资产机器设备购置发票和合同权利人为被评估单位。现场勘察，设备的维护保养较好，在用设备的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

4. 基准日公司拥有控制权长期股权投资 1 家。

序号	被投资单位名称	持股比例	核算方法	是否合并报表
1	徐州隆嘉置业有限公司	100%	成本法	是

5. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产。  
无。

6. 企业申报的其他表外资产的类型、数量  
未申报。

7. 徐州中船阳光投资发展有限公司的办公场所位于徐州市泉山区淮塔东路蓝湾商务广场北区 7 号楼南楼，系向徐州市华杰置业有限公司有偿租赁使用，面积 990 平方米，租期自 2017 年 10 月 10 日至 2020 年 10 月 9 日止，租金为 101 万元/年。据了解为市场化价格，该租赁房产不纳入评估范围。

## 五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2018 年 07 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

### I. 经济行为依据

1. 中国船舶工业集团有限公司文件《关于同意开展转让徐州阳光投资发展有限公司 21%股权前期工作的批复》(船工规[2018]525 号)。

### II. 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》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)；
4. 《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)；
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号)；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令 32 号)；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令 12 号)；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 14 号)；





9. 《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）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；
12. 《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）；
13. 其它法律法规。

III. 评估  
准则及规  
范

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——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 财政部令第33号《企业会计准则》；
14. 其它相关行业规范。

IV. 取价依  
据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《中国汽车网》信息；
3. 《京东网》信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2013年第12号）；
5. 中国土地市场网公布的近期土地成交结果；
6. 中国城市地价动态监测网；
7. 天职会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
8. 公司提供的部分合同、协议等；

	<ul style="list-style-type: none"> <li>9. 公司提供的历史财务数据;</li> <li>10. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;</li> <li>11. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料;</li> <li>12. 基准日近期国债收益率、贷款利率;</li> <li>13. 其他。</li> </ul>
V. 权属依据	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 车辆行驶证;</li> <li>2. 其它相关证明材料。</li> </ul>
VI. 其它参考资料	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;</li> <li>2. 企业提供的资产评估申报表;</li> <li>3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;</li> <li>4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;</li> <li>5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;</li> <li>6. 其它有关价格资料。</li> </ul>
VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。
<b>八、评估方法</b>	
I. 概述	<p>企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。</li> <li>2. 企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。</li> <li>3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。</li> </ul>
II. 评估方法选取理由及说明	资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资



产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析，本次仅适合采用资产基础法评估，理由如下：

徐州中船阳光投资发展有限公司于 2015 年 4 月成立，母公司主要从事土地一级开发业务。2016 年 12 月，徐州中船阳光投资发展有限公司成立了全资子公司徐州隆嘉置业有限公司，主要从事房地产开发项目。

因同行业上市公司主要从事房地产开发业务，与徐州中船阳光投资发展有限公司的业务可比性较弱，且与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，故本次不适宜采用市场法评估。

截至评估基准日，土地整理尚在进行中，还未进入土地招拍挂阶段，除已签订的《土地整理协议书》外，徐州中船阳光投资发展有限公司未与泉山区政府签订保底回购协议或其他合同，未来收益存在一定的不确定性，故不适宜采用收益法评估。

综上所述，本次仅适合采用资产基础法评估。

### III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

#### 货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值，对办理通知存款的账户，对其补提存款利息后确认评估值。

#### 预付账款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

#### 应收利息

对本金、计息天数以及利率进行核实，并按核实后的账面值作为评估值。

#### 其他应收款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于





	历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
存货-开发成本	对仅发生了前期费用及项目融资费用的土地一级开发项目，本次按核实后的金额确认评估值。
其它流动资产	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
长期股权投资	对全资的长期股权投资评估，通过对被投资单位进行整体资产评估确定评估值。
固定资产	对车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

## 九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。
3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关设备运行、维护及事故记录





等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。

4. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料，以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业经营模式和盈利模式，了解评估基准日项目的概况、开发进度、资金投入情况、项目未来进一步的开发计划等。

6. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

7. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

8. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

## 十、评估假设

### （一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。



3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

### I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

#### 1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 373,070,644.76 元；其中：总资产账面值 2,823,496,380.86 元，评估值 3,189,629,224.21 元，增值额 366,132,843.35 元，增值率 12.97%；总负债账面值 2,816,558,579.45 元，评估值 2,816,558,579.45 元，无评估增减值；净资产账面值 6,937,801.41 元，评估值 373,070,644.76 元，增值额 366,132,843.35 元，增值率 5,277.36%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	280,282.10	280,284.01	1.91	
非流动资产	2,067.54	38,678.91	36,611.37	1,770.77
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	2,000.00	38,601.43	36,601.43	1,830.07
投资性房地产净额				
固定资产净额	67.54	77.48	9.94	14.72
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
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	282,349.64	318,962.92	36,613.28	12.97
流动负债	50,641.32	50,641.32		
非流动负债	231,014.54	231,014.54		
负债合计	281,655.86	281,655.86		
净资产(所有者权益)	693.78	37,307.06	36,613.28	5,277.36

(金额单位: 万元)

评估基准日:

2018年07月31日

按照资产基础法评估, 被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 37,307.06 万元, 增值额 36,613.28 万元, 增值率 5,277.36%。

经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币 373,070,644.76 元。

大写: 人民币叁亿柒仟叁佰零柒万零陆佰肆拾肆元柒角陆分。

#### 增减值分析:

##### ①流动资产

流动资产账面值 280,282.10 万元, 评估值为 280,284.01 万元, 增值 1.91 万元, 因补提了银行存款中通知存款利息导致评估增值。

##### ②长期股权投资

长期股权投资账面值 2,000.00 万元, 评估值为 38,601.43 万元, 增值 36,601.43 万元, 因对子公司打开整体评估导致评估增值。

##### 3. 固定资产

固定资产账面净值 67.54 万元, 评估净值为 77.48 万元, 增值 9.94 万元, 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, 且车辆行驶里程量少, 车子整体较新, 导致其评估值有所增值。而电子设备主要为电脑等更新换代较快的设备, 价格下滑幅度较大, 导致最终评估值略有减值。因车辆评估值增值较大, 最终导致固定资产整体评估值有所增值。

## II. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。

## 十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

未引用其他机构出具的报告。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

未发现上述事项。

(三) 评估程序受到限制的情形；

未发现上述事项。

(四) 评估资料不完整的情形；

未发现上述事项。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现上述事项。

(六) 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；

### ① 保证担保及股权质押事项

(1) 2016年10月18日，中船第九设计研究院工程有限公司作为委托人，委托上海银行向徐州中船阳光投资发展有限公司提供了6亿元的长期银行贷款。根据中船第九设计研究院工程公司提供的编号为(03000362) 股质登记设字[2017]第10270001号《股权出质设立登记通知书》，2017年10月27日，上海昊川置业有限公司将其持有的公司30%股权(股权数额950万元)质押给中船第九设计研究院工程有限公司，质权登记编号320300001241，截至评估基准日，上述股权质押事项有效。

上海昊川置业有限公司系融创房地产集团有限公司间接持股的全资子公司，根据中船第九设计研究院工程有限公司、融创房地产集团有限公司及





徐州中船阳光投资发展有限公司签订的《保证担保协议》，融创房地产集团有限公司作为间接持有徐州中船阳光投资发展有限公司股权的股东，按其持股比例对上述委托贷款的还款义务提供连带责任保证担保。

#### (2) 子公司存在的担保事项

担保方	被担保方	担保金额(元)	担保起始日	担保到期日
徐州中船阳光投资发展有限公司	徐州隆嘉置业有限公司	950,000,000.00	2018年7月30日	2021年7月20日
中船第九设计研究院工程有限公司	徐州隆嘉置业有限公司	950,000,000.00	2018年7月30日	2021年7月20日

#### ② 租赁事项

徐州中船阳光投资发展有限公司的办公场所位于徐州市泉山区淮塔东路蓝湾商务广场北区7号楼南楼，系向徐州市华杰置业有限公司有偿租赁使用，面积990平方米，租期自2017年10月10日至2020年10月9日止，租金为101万元/年。据了解为市场化价格，该租赁房产不纳入评估范围。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；未发现上述事项。

(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。

未发现上述事项。

4. 除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、评估报告使用限制说明

#### I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产



评估师不承担责任。

3. 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资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论  
有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2018 年 07 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国  
有资产项目的  
特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告  
解释权

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 09 月 14 日。

(本页以下无正文)





(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

张永卫



签字资产评估师

方明

郭韵瑾



资产评估报告日

2018年09月14日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn; www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook