

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 中船华海船用设备有限公司拟收购上海德瑞斯华海船用设备有限公司及上海船舶研究设计院持有的江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司 50%股权所涉及股东全部权益价值评估报告

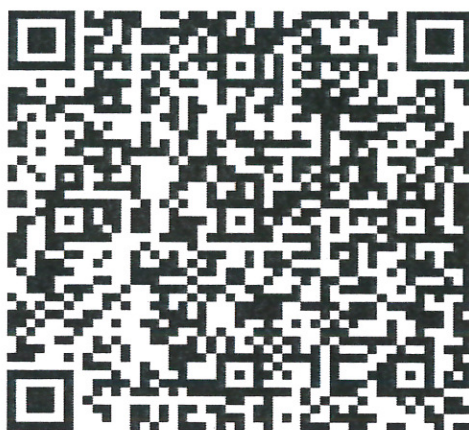
报告编号： 东洲评报字【2019】第1086号



上海东洲资产评估有限公司

2019年10月10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： 3131020001201900765

资产评估报告名称： 中船华海船用设备有限公司拟收购上海德瑞斯华
海船用设备有限公司及上海船舶研究设计院持有的
江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司
50%股权所涉及股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2019】第1089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： 方明 、 郭韵瑾

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查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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现的质量、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)

项目名称	中船华海船用设备有限公司拟收购上海德瑞斯华海船用设备有限公司及上海船舶研究设计院持有的江南德瑞斯(南通)船用设备制造有限公司 50%股权所涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 1086 号
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) 委托人概况	9
(二) 被评估单位概况	9
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	13
(四) 其他资产评估报告使用人	13
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	14
四、 价值类型及其定义	17
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	18
(一) 经济行为依据	18
(二) 法律法规依据	18
(三) 评估准则依据	19
(四) 资产权属依据	20
(五) 评估取价依据	20
(六) 其他参考资料	21
(七) 引用其他机构出具的评估报告	21
(八) 利用的其他专业报告	21
七、 评估方法	21
(一) 评估方法概述	21
(二) 评估方法的选择	22
(三) 资产基础法介绍	22
八、 评估程序实施过程和情况	27
九、 评估假设	28
(一) 基本假设	28
(二) 一般假设	29
十、 评估结论	29
(一) 资产基础法评估结果	30
(二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明	30
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	31
(四) 评估结论有效期	31
(五) 有关评估结论的其他说明	31
十一、 特别事项说明	32
十二、 评估报告使用限制说明	36
十三、 评估报告日	37

中船华海船用设备有限公司拟收购上海德瑞斯华海船用设备有限公司及
上海船舶研究设计院持有的江南德瑞斯(南通)船用设备制造有限公司 50%
股权所涉及股东全部权益价值评估报告

东洲评报字【2019】第 1086 号

(摘要)

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

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

委托人：中船华海船用设备有限公司

被评估单位：江南德瑞斯(南通)船用设备制造有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据中国船舶工业集团有限公司船经函[2019]17号《关于中船科技股份有限公司开展江南德瑞斯审计及股权评估有关事宜的批复》，中船华海船用设备有限公司拟收购上海德瑞斯华海船用设备有限公司及上海船舶研究设计院(中国船舶工业集团公司第六〇四研究院)持有的江南德瑞斯(南通)船用设备制造有限公司50%股权

评估对象：被评估单位股东全部权益价值

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，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276,478,118.32元，负债合计账面价值356,299,368.68元，股东权益账面价值-79,821,250.36元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019年06月30日

评估方法：因本次评估对象的评估方法适用性受限的原因，本次采用资产基础法一种评估方法，并作为本次评估结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币-14,471,089.10元。



大写：人民币负壹仟肆佰肆拾柒万壹仟零捌拾玖元壹角。

本评估结论并未考虑在经济行为实施过程中由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑股权流动性的影响。

我们提示委托人：股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与部分股权比例的乘积。实施本次经济行为时，在切实可行的情况下应予以适当考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及股权流动性对本评估结论的影响。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截至 2020 年 06 月 29 日。

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

特别事项：

一、权属瑕疵事项

（一）房屋建筑物

经现场清查，被评估单位所拥有的部分房屋建筑物尚未办理产证，具体明细如下：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 M ²	账面原值（元）	账面净值（元）
1	劳务工宿舍楼	2009/8/31	2,923.32	7,527,335.71	5,960,951.40
2	锅炉房	2009/8/31	108.03	415,018.09	331,521.32
3	办公楼	2009/8/31	2,233.39	5,082,203.63	4,059,606.36
4	食堂、浴室	2009/8/31	516.92	1,228,759.67	989,325.52
5	涂装车间	2009/8/31	5,235.30	18,040,309.60	14,691,344.32
6	空压站房	2009/8/31	1,065.00	4,415,291.84	3,552,645.31
7	中心配电站	2009/8/31	292.00	1,601,157.20	1,231,287.11
8	6#变电站	2009/8/31	63.16	254,216.36	206,617.42
9	1#、2#、3#厕所	2009/8/31	135.00	694,400.00	532,228.73
10	油漆仓库	2009/8/31	270.00	735,104.82	580,041.01
11	生产辅助楼	2009/8/31	397.54	1,177,000.17	923,047.95
12	氧气、二氧化碳站	2009/8/31	44.00	174,400.00	133,670.27
13	消防泵站	2009/8/31	279.60	264,967.98	204,858.20
14	简易涂装房	2012/10/31	1,151.00	1,894,154.90	1,607,939.42
15	宿舍楼	2012/10/31	690.00	1,003,257.10	844,408.11
16	网吧、厕所	2012/10/31	32.00		
17	生产临时办公用房	2014/11/29	384.00	473,879.07	422,295.28
18	电工房	2014/11/29	321.00	125,948.93	112,238.93
19	大门及门卫	2009/8/31	34.20	232,149.64	186,690.60
20	北门卫	2014/11/29	10.00	30,758.68	27,410.41
21	给水泵房	2009/8/31	5.00		



22	天然气站	2009/8/31	30.00	
----	------	-----------	-------	--

被评估单位出具了产权无争议的情况说明文件，证实相关房屋建筑物为被评估单位出资建造，公司为合法产权持有者，相关房屋建筑物不存在权属争议。本次系根据企业提供竣工报告、相关工程图纸及企业情况说明等资料确定面积。若报告出具日后，房产管理部门对相关建筑面积进行了调整，应以核发的有关房地产权证为准，并对评估值作相应调整。

（二）运输设备

运输设备中“沪 D11963”、“沪 ANU173”行驶证产权人为“中船科技股份有限公司”，该企业为江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司上级公司，由于被评估单位全面停产，没有及时转籍。

二、存货及设备盘点事项

（1）原材料中钢板余料、型材、紧固件及百叶窗等由于存放环境较差，生锈腐蚀较严重，无法正常使用。本次按照可回收价值评估；

（2）在产品中湘潭昭华大桥四批附属件已经全部发往施工现场安装，因账面发生的成本已经超出合同的暂定价格，且实际工程量无法估计，企业预计该项目会亏损，但亏损金额无法确定，本次按照合同暂定价及完工比例评估；

（3）机器设备中有 406 台老旧焊机、68 项垃圾斗/废料斗、工装、搁墩等设备由于使用年限较长（逾龄）、产品技术落后、质量差、耗能高、效率低、缺失主要部件，已属淘汰且不适于继续使用，或工装件严重锈蚀存在安全隐患、无修复价值等因素，拟对该部分设备办理报废手续，本次对该部分设备按照可变现净值评估；

（4）运输设备中“沪 NB6551 别克商务”、“沪 B83529 江铃全顺轻客”、“沪 K13260 上海大众帕萨特牌”三辆车于 2019 年 4 月 12 日变现。其中江铃全顺为黄牌照，另外二辆为蓝牌照，也已出售。

拟报废设备重量由企业提供，评估人员在现场清查时对企业提供的设备数量、重量进行了必要地核实，评估时依据的拟报废设备的数量和重量以现场清查时核实的结果为准，如在往后交易时实际的设备数量及过磅的重量发生变化的应以实际数额为准，提请报告使用者关注。

三、未决事项（法律纠纷）



截至评估基准日，被评估单位所涉及的未决事项（法律纠纷）有以下情况：

序号	原告（申请人）	被告（被申请人）	案由	金额（元）	进展情况
1	江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司	江苏宏强船舶重工有限公司	承揽合同纠纷	417,003.34	法院已受理强制执行申请
2	上海中船防火防腐工程技术有限公司	江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司	买卖合同纠纷	1,001,844.00	尚未开庭 江南德瑞斯账户被冻结
3	江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司	南通海森特重工有限公司	建造合同纠纷	2,263,930.00	双方休庭调解

注：（1）未决事项 1：由于该未决事项涉及的应收账款已在评估时全额预估坏账损失，故不再计提预计负债。

（2）未决事项 2：诉讼涉及欠款已在“应付账款”科目反映，因尚未开庭，诉讼费用金额无法确定，故不再计提预计负债。由于该事项，截至报告出具日，江南德瑞斯银行账户仍被冻结，在此提请报告使用者关注。

（3）未决事项 3：由于案件标的钢材未在企业账面反映，且案件事实清楚、证据充分，胜诉可能性较大，因此不存在预计损失。

除上述事项外，不存在其他法律、经济等未决事项。

四、抵押担保事项

2016年7月25日，江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司与中国农业银行股份有限公司南通分行签署合同编号为32100620160006255的《最高额抵押合同》。抵押标的为不动产，权证号苏（2016）如皋市不动产权第0000020号，权利人为江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司；担保的债权最高余额为人民币48,080,000.00元，抵押期限为2016年7月25日至2019年7月24日。

截至评估基准日，江南德瑞斯已归还向中国农业银行股份有限公司南通分行借入的全部借款，但解除抵押手续尚未履行完毕。

2019年7月29日，被评估单位取得中国农业银行股份有限公司南通分行出具的证明，于如皋市不动产登记中心办理完成解除抵押手续。截至报告出具日，被评估单位无抵押担保事项。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估



假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

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

中船华海船用设备有限公司拟收购上海德瑞斯华海船用设备有限公司
及上海船舶研究设计院持有的江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公
司 50%股权所涉及股东全部权益价值评估报告

东洲评报字【2019】第 1086 号

正文

中船华海船用设备有限公司：

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，对中船华海船用设备有限公司拟收购江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司 50%股权所涉及的江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司股东全部权益于 2019 年 06 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、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：中船华海船用设备有限公司（以下简称“中船华海”）

注册地址：上海市杨浦区周家嘴路3255号1801室

法定代表人：陈映华

注册资本：12988.762万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1985年12月02日

营业期限：1985年12月02日至无固定期限

经营范围：船用货物通道设备、甲板机械设备领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、销售，船用设备工程承包，经济信息咨询。（船用货物通道设备、甲板机械设备的生产限分支机构经营）。【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）被评估单位概况：

公司名称：江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司（以下简称“江南德瑞斯”）

注册地址：如皋市长江镇(如皋港区)船舶物流园区静海路

法定代表人：陈映华

注册资本：15000 万元人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：2008 年 03 月 18 日

营业期限：2008 年 03 月 18 日至 2033 年 03 月 17 日

经营范围：船用设备制造与销售（国家限制和禁止的项目除外）；钢结构制造和销售（国家限制和禁止的项目除外）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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）

1. 公司历史沿革及股东结构

（1）初始成立

江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司成立于 2008 年 3 月 18 日，由中船江南重工股份有限公司、上海德瑞斯华海船用设备有限公司和上海船舶研究设计院（中国船舶工业集团公司第六〇四研究院）共同出资成立，注册资本为 1 亿元。其设立时的股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	中船江南重工股份有限公司	5,000.00	50.00%
2	上海德瑞斯华海船用设备有限公司	4,000.00	40.00%
3	上海船舶研究设计院	1,000.00	10.00
	合计	10,000.00	100.00%

上述出资经上海江南会计师事务所有限公司验资并出具“上南师报验字（2008）第 020 号”《验资报告》验证。

（2）第 1 次增资

2011 年 4 月，根据中国船舶工业集团公司船工计（2011）283 号文《关于同意江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司增资的批复》，江南德瑞斯申请增加注册资本 5,000.00 万元，由原股东按原出资比例增资，出资方式为货币资金。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	中船江南重工股份有限公司	7,500.00	50.00%
2	上海德瑞斯华海船用设备有限公司	6,000.00	40.00%
3	上海船舶研究设计院	1,500.00	10.00%
	合计	15,000.00	100.00%

上述出资经上海江南会计师事务所有限公司验资并出具“上南师报验字(2011)第 046 号”《验资报告》验证。

(3) 第 1 次股权转让

2014 年,原股东中船江南重工股份有限公司更名为中船钢构工程股份有限公司;2017 年,中船钢构工程股份有限公司更名为中船科技股份有限公司。

2017 年 9 月 8 日,根据江南德瑞斯《第十二次股东会决议》和中国船舶工业集团《关于中船科技股份有限公司所属企业股权结构调整的复函》,中船科技股份有限公司将其持有的江南德瑞斯 50%股权无偿划转至给中船华海船用设备有限公司。本次股权变更后,股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	中船华海船用设备有限公司	7,500.00	50.00%
2	上海德瑞斯华海船用设备有限公司	6,000.00	40.00%
3	上海船舶研究设计院	1,500.00	10.00%
	合计	15,000.00	100.00%

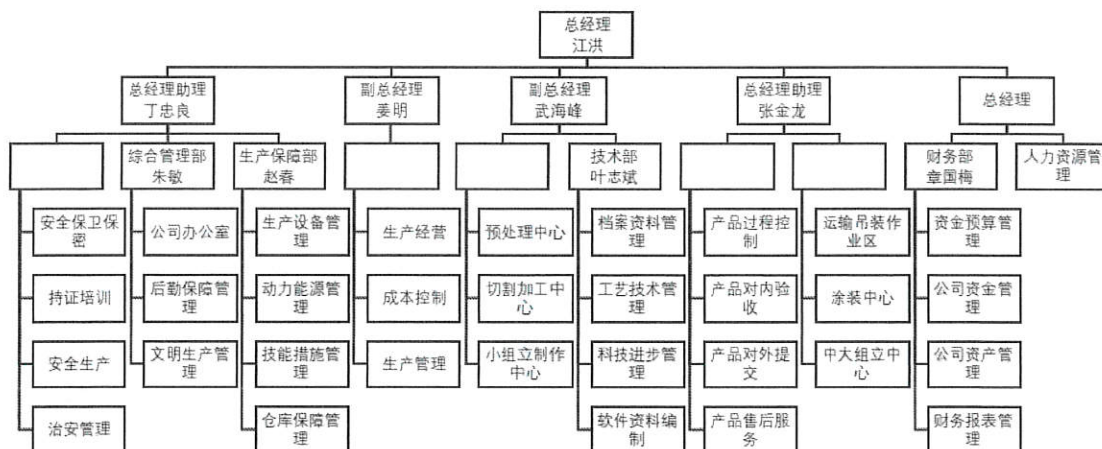
本次变更完成后,江南德瑞斯(南通)船用设备制造有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

2. 公司概况

江南德瑞斯(南通)船用设备制造有限公司是由中船科技股份有限公司(占股 50%,现股权由中船华海船用设备有限公司持有)、德瑞斯华海船用设备有限公司和上海船舶研究院共同出资组建的大型船舶舱口盖、滚装通道设备及其他船用设备专业化制造基地,从 2008 年 7 月 23 日开工建设,于 2009 年 11 月 29 日正式开业建成。公司占地约 22 万平方米,建造装焊车间 35000 平方米,中合拢平台、总装平台 28000 平方米,150 米码头岸线。公司歇业前,钢材年切割能力 6 万吨,涂装车间 6500 平方米,年涂装能力 6 万吨。

江南德瑞斯主要经营业务为船用舱口盖的制造及销售，近年来，由于受国际船市低迷影响，船市整体需求量减少，交船量低；制作舱口盖的主要原材料钢板的价格在 2015 年和 2016 年经历了暴跌，钢铁市场呈现疲软状态，江南德瑞斯的主营业务受到了较大的影响，企业整体处于亏损状态。2017 年，为拓宽市场，增强企业自身竞争力，江南德瑞斯在原产品结构的基础上承接了以桥梁钢结构，游艺机等为主的民用钢结构产品。由于受行业整体环境影响且缺乏订单，江南德瑞斯近年来仍处于亏损状态。公司目前已停止对外承接业务，公司签订的各合同项下需履行的生产义务已履行完毕，生产线已停工，江南德瑞斯原加工设备等资产处于闲置状态。

3. 公司组织架构和经营管理结构



4. 公司资产、负债及财务状况

(1)截至评估基准日，公司资产合计为 27,647.81 万元，负债合计为 35,629.94 万元，股东权益为-7,982.13 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

本次专项审计报告情况

单位：万元

项 目	2018/12/31	2019/06/30
总资产	33,672.56	27,647.81
负债	38,852.67	35,629.94

项 目	2018/12/31	2019/06/30
股东权益	-5,180.10	-7,982.13
项 目	2018 年度	2019 年 1-6 月
营业收入	5,113.24	865.74
营业利润	-9,481.49	-1,760.51
净利润	-9,484.14	-2,802.02
项 目	2018 年度	2019 年 1-6 月
经营活动现金流入小计	15,851.28	1,782.28
经营活动现金流出小计	14,908.18	3,212.21
经营活动产生的现金流量净额	943.10	-1,429.96

上述数据，摘自于天健会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司出具的天健京审（2019）2787号专项审计报告，审计报告均为无保留意见。

江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为25%，增值税率为13%、9%、6%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的5%、3%、2%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人中船华海船用设备有限公司持有被评估单位江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司50%股权。

（四）其他资产评估报告使用人

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

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

二、评估目的

根据中国船舶工业集团有限公司船经函[2019]17号《关于中船科技股份有限公司开展江南德瑞斯审计及股权评估有关事宜的批复》。本次评估目的是反映江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为中船华海船用设备有限公司拟收购江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司50%股

权之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

被评估单位股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，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 276,478,118.32 元，负债合计账面价值 356,299,368.68 元，股东权益账面价值-79,821,250.36 元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司于评估基准日2019年06月30日的审计报告，本次评估是在被评估单位经过上述审计后的基础上进行的。

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

截止日期：2019 年 06 月 30 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	25,182,269.29
非流动资产合计	251,295,849.03
资产总计	276,478,118.32
流动负债合计	356,299,368.68
非流动负债合计	0.00
负债合计	356,299,368.68
股东权益（资产净值）	-79,821,250.36

(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、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、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。存货由原材料、在产品等组成，其中原材料主要为生产所需要的各种钢板余料、型钢、百叶窗等；在产品为企业根据订单生产的尚未完工的产品。

2. 设备

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备1107台(套)，主要有60T门座式起重机、门式起重机、桥式起重机、电磁吸铁行车、涂装车间设备、钢板预处理生产线、钢板预处理生产线、数控等离子切割机、三辊对称式卷板机、油压机、小车式自动埋弧焊机、逆变式自动埋弧焊机、交直流两用弧焊机、可控硅碳弧电源、微电脑二氧化碳焊机、角焊机及大批工装件等；运输设备9辆，主要系小客车，其中有货车一辆；电子设备及其他设备319台(套)，主要有电脑、复印机、打印机、办公家具等。由于被评估单位已全面停产，企业生产设备均处于停运状态。

3. 房屋建筑物

(1) 截至评估基准日，企业拥有的房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 M ²	账面原值 (元)	账面净值 (元)	备注
1	苏(2016)如皋市不动产权第0000020号	1#车间	钢结构	2009/8/31	31,333.92	97,903,299.07	78,072,766.90	
2		劳务工宿舍楼	混合	2009/8/31	2,923.32	7,527,335.71	5,960,951.40	
3		锅炉房	框架	2009/8/31	108.03	415,018.09	331,521.32	
4		办公楼	混合	2009/8/31	2,233.39	5,082,203.63	4,059,606.36	
5		食堂、浴室	混合	2009/8/31	516.92	1,228,759.67	989,325.52	
6		涂装车间	框架	2009/8/31	5,235.30	18,040,309.60	14,691,344.32	
7		空压站房	框架	2009/8/31	1,065.00	4,415,291.84	3,552,645.31	
8		中心配电站	混合	2009/8/31	292.00	1,601,157.20	1,231,287.11	
9		6#变电站	框架	2009/8/31	63.16	254,216.36	206,617.42	
10		1#、2#、3#厕所	混合	2009/8/31	135.00	694,400.00	532,228.73	
11		油漆仓库	混合	2009/8/31	270.00	735,104.82	580,041.01	
12		生产辅助楼	混合	2009/8/31	397.54	1,177,000.17	923,047.95	
13		氧气、二氧化碳站	框架	2009/8/31	44.00	174,400.00	133,670.27	
14		消防泵站	框架	2009/8/31	279.60	264,967.98	204,858.20	
15		简易涂装房	钢结构	2012/10/31	1,151.00	1,894,154.90	1,607,939.42	
16		宿舍楼	混合	2012/10/31	690.00	1,003,257.10	844,408.11	
17		网吧、厕所	混合	2012/10/31	32.00			账面值在序号16体现
18		生产临时办公用房	简易钢结构	2014/11/29	384.00	473,879.07	422,295.28	
19		电工房	混合	2014/11/29	321.00	125,948.93	112,238.93	
20		大门及门卫	混合	2009/8/31	34.20	232,149.64	186,690.60	

21	北门卫	混合	2014/11/29	10.00	30,758.68	27,410.41	
22	给水泵房	混合	2009/8/31	5.00			盘盈
23	天然气站	混合	2009/8/31	30.00			盘盈

房屋建筑面积合计47,554.38平方米，其中截至评估基准日已办理产证面积31,333.92平方米，其余房屋建筑物未办理权证，以企业申报及测绘报告、竣工决算等资料为准，建筑面积依据不动产权证书、竣工决算等材料确定。

房屋建筑物明细表序号1对应“1#车间”存在抵押他项权利，抵押权人为中国农业银行股份有限公司南通分行，抵押期限为2016年7月25日至2019年7月24日。

(2) 截至评估基准日，企业拥有的构筑物明细如下：

序号	名称	结构	建成年月	面积 ^M /体积 ^{M³}	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
1	新涂装房升降大门	砖混	2012/9/30	1.00	200,000.00	42,563.22	
2	外场打、中合拢平台	钢混	2009/8/31	31,570.00	19,414,289.95	15,230,135.11	
3	成品堆场	混凝土	2009/8/31	33,529.70	5,276,940.00	4,044,554.70	
4	新增成品堆场	混凝土	2014/5/31	1.00	691,488.00	608,005.23	
5	堆场	混凝土	2014/11/29	1.00	525,198.99	468,028.83	
6	厂区道路、绿化	其他	2014/11/29	1.00	14,611,841.28	11,397,425.00	
7	厂区道路	混凝土	2009/8/31	31,458.00			并入序号6
8	厂区绿化	其他	2009/8/31	14,724.03			并入序号6
9	码头	混凝土大板桩	2009/8/31	4,500.00	19,140,617.06	16,016,884.36	
10	围墙	砖混	2009/8/31	2,200.00	2,875,388.60	2,385,781.54	
11	电动伸缩门	不锈钢	2015/7/17	32.00	28,000.00	25,395.36	
12	外场管网	其他	2009/8/31	1.00	4,154,200.00	3,184,021.28	
13	自行车棚	钢结构	2014/11/29	544.00	14,992.79	13,360.82	
14	车间西面部分堆场工程	钢筋砼	2015/12/31	3,000.00	140,000.00	128,362.56	
15	新增总装平台	钢筋砼	2015/12/31	2,087.00	440,000.00	403,425.06	
16	涂装车间前面道路	混凝土	2016/1/31	254.00	150,000.00	137,828.12	
17	新增理料工场	混凝土	2014/11/29	2,087.00	93,723.87	84,075.84	
18	风雨棚	钢结构	2012/7/31	1,814.00	447,321.20	204,705.50	
19	宿舍楼化粪池	钢混	2019/5/31	1.00	86,703.40	86,017.00	
20	办公楼化粪池	钢混	2019/5/31	1.00	86,703.41	86,017.01	
21	办公楼、食堂、浴室土建增加工程	其他	2011/12/31	1.00	3,331,062.51	2,737,716.96	

截至评估基准日，无出租情况，委估房产为闲置状态。

4. 无形资产

(1) 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	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	账面值：元
1	苏(2016)如皋市不动产权第0000020号	如皋市长江镇(如皋港区)船舶物流园区静海路9号地块	2008/11/8	出让	工业	六通一平	112,407.00	23,385,421.26

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积 (m ²)	账面值: 元
	合计							23,385,421.26

经查权证苏(2016)如皋市不动产权第0000020号,权利人均均为江南德瑞斯(南通)船用设备制造有限公司;该土地使用权存在抵押他项权利,抵押权人为中国农业银行股份有限公司南通分行,抵押期限为2016年7月25日至2019年7月24日。

2016年4月,企业取得150米码头泊位的港口岸线使用权行政许可,未经批准,不得转让。本次已在土地使用权交通条件中考虑该事项带来的影响。

(2) 无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产系企业购买的一笔画切割路径优化软件及用友U8财务软件。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

除上述账面已记录无形资产,江南德瑞斯(南通)船用设备制造有限公司拥有中华人民共和国特种设备制造许可证和中华人民共和国港口经营许可证。

(五) 对外租赁情况

企业无对外租赁情况。

(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

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

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

从评估对象的自身条件分析:评估对象拥有完整的企业经营要素资产,在可预见的未来具备持续经营能力,未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现

的情况。

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

综上所述，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 06 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、被评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，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；

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 中国船舶工业集团有限公司船经函[2019]17 号《关于中船科技股份有限公司开展江南德瑞斯审计及股权评估有关事宜的批复》；

2. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（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修正）；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十三届全国代表大会

第七次会议于2018年12月29日通过)；

4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过)；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；

6. 《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)；

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

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

9. 《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)；

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号)；

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号)；

13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；

14. 《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)；

15. 《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)；

16. 《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)；

17. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》(国资产权[2010]71号)；

18. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
14. 《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. 《机动车行驶证》；
2. 《房地产权证》；
3. 《土地使用权证》；
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. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
4. 设备网上可予查询的价格信息资料；
5. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额2014》；
6. 《沿海港口水工建筑定额》交水发[2004]247号；
7. （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）；
8. 江苏省土地市场网土地成交信息；

9. 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;

10. 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. 其他参考资料。

(七) 引用其他机构出具的评估报告

本次评估未引用其他机构出具的评估报告。

(八) 利用的其他专业报告

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:

本次评估报告中一年一期各项资产及负债账面值系天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为天健京审(2019)2787号专项审计报告的审计结果。

除此之外,未引用其他机构报告内容。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法(成本法)三种方法:

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（成本法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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

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：

企业近几年的经营情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2018 年	2019 年 1-6 月
营业收入	5,113.24	865.74
利润总额	-9,484.14	-2,802.02
净利润	-9,484.14	-2,802.02

由于船舶建造市场低迷，进而影响到船舶配套设备的销售市场，作为船舶配套设备生产企业的江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司经营管理已发生困难。公司目前已停止对外承接业务，公司签订的各合同项下需履行的生产义务已履行完毕，生产线已停工，江南德瑞斯原加工设备等资产处于闲置状态，未来经营状况及盈利情况具有较大不确定性，故本次未使用收益法评估。

由于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。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，因此，市场法不适用于本次评估。

（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

货币资金包括现金、银行存款及其他货币资金。对人民币现金及银行存款，以核实后账面值为评估值；其他货币资金系银行承兑保证金存款及利息，以核实后的账面值为评估值。

2. 应收款项

应收款项包括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

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

4. 存货

存货包含原材料、在产品等。具体评估方法如下：

(1) 原材料

对原材料，因购入时间较长，保存环境较差，多数原材料已毁损或生锈，本次评估时按照可回收净收益价值来评估。

(2) 在产品

在产品为被评估单位于基准日尚未完工的产品，根据不同情况进行评估。

1) 对于不能正常销售的在产品，预计按废钢处理，按照基准日废钢不含税价评估，计算公式为：评估值=废钢单价×在产品处置重量；

2) 对于尚未完工且无法确定亏损金额的在产品，根据合同暂定价及完工比例评

估，具体计算公式如下：

正常在产品的评估值=完工进度×在产品数量×不含增值税销售单价—销售费用—销售税金及附加—所得税—部分净利润

=完工进度×在产品数量×不含税的销售单价×[1—销售费用率—税金及附加率—销售利润率×所得税税率—销售利润率×(1—所得税税率)×净利润折减率]

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（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，主要采用成本法评估。

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，因此本次评估所涉及的房屋建筑物（构筑物）评估值均不含增值税。

成本法介绍：

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) 单位面积重置价格

1) 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。因此本次评估房屋建筑物及构筑物的重置全价不含增值税。

2) 本次评估主要采用重编预算法，其中：

主要房屋建筑物和构筑物根据企业提供的资料及评估人员现场勘查确定委估房产的工程量，根据《江苏省建筑与装饰工程计价定额2014》、《沿海港口水工建筑定额》交水发[2004]247号，参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装的重置造价。

有关费用的计算：除建筑安装工程造价外，一般建安工程还有待摊投资和资金

成本，其中待摊投资包括前期费用、期间费用等。

资金成本：主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算计费基数时，工程费用及待摊投资费用因在建设期内为均匀投入，按工期的一半计算；利率以建设工期为基础，按中国人民银行发布的基准日现行金融机构人民币贷款基准利率确定。

(4) 建筑面积的确定

应根据房地产权证所记载，房地产管理部门所确认的建筑面积确定建筑面积，无房地产权证的根据企业提供的资料，确定建筑面积。

(5) 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。

(6) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

7. 设备类资产

通过对被评估单位所涉及的各种设备特点、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。

评估值=重置全价-实体性贬值-经济性贬值
=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

①国产设备重置全价的确定

重置全价=设备现价×(1+运杂、安装费费率)+其它合理费用-增值税额

其中：设备购置增值税额=设备现价÷1.13×13%

其他增值税税额=相应的计税基数(运杂费、基础费、安装费等)÷1.09×9%

增值税额=设备购置增值税额+其他增值税税额

②运输设备重置全价的确定：

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额

其中：增值税额=车辆现价÷1.13×0.13

车辆购置税为不含税购置价的10%

(2) 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%

综合成新率=理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5

运输设备的成新率确定方法如下:

综合成新率=年限成新率×K1×K2×K3×K4×K5

年限成新率= (1-d)ⁿ × 100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

评估人员在企业现场盘点过程中发现部分已无法使用的设备,对于该类设备本次评估按其可变现净值确定评估值;对现场盘点中发现的易变现车辆按变现价值确定评估值。

8. 无形资产

无形资产为土地使用权、应用软件等。

(1) 土地使用权

根据被评估单位土地使用权的实际状况,本次评估分别采用成本法和市场比较法进行评估。

A、成本法是以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,再加上合理的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的方法。计算公式:

土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×年限修正

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。

(2) 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。

9. 负债

负债均为流动负债。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实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

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工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

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

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

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年8月中旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

（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审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对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，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）对所涉及到的其他无形资产，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) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 了解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情况。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。

(三) 评估汇总阶段

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

(四) 提交报告阶段

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

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评

估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

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

3. 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。

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

5. 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。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

十、评估结论

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

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论：

总资产账面值27,647.81万元，评估值34,182.83万元，评估增值6,535.02万元，增值率23.64%。

负债账面值35,629.94万元，评估值35,629.94万元，无增减值。

股东权益账面值-7,982.13万元，评估值-1,447.11万元，评估增值6,535.02万元，增值81.87%。资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2019年06月30日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,518.23	2,132.61	-385.62	-15.31
非流动资产	25,129.58	32,050.21	6,920.62	27.54
固定资产净额	22,777.70	26,593.09	3,815.39	16.75
无形资产净额	2,351.89	5,457.12	3,105.23	132.03
资产合计	27,647.81	34,182.83	6,535.02	23.64
流动负债	35,629.94	35,629.94	0.00	0.00
负债合计	35,629.94	35,629.94	0.00	0.00
股东权益	-7,982.13	-1,447.11	6,535.02	81.87

经评估，江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司于评估基准日2019年6月30日在上述各项假设条件成立的前提下，股东全部权益价值评估值为人民币-14,471,089.10元（大写：人民币负壹仟肆佰肆拾柒万壹仟零捌拾玖元壹角）。

（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

1. 流动资产

流动资产账面值2,518.23万元，评估值为2,132.61万元，减值385.62万元。

主要原因如下：

（1）存货：主要是对原材料和在产品评估。因企业原材料存放环境较差，大部分原材料已生锈毁损，无法正常使用，本次按照可收回价值评估。对于未来按照废钢处置的舱盖，按照可回收价值评估；对于尚未完工且无法确定亏损金额的在产品，

根据暂定的合同价和完工百分比评估。最终存货评估减值 385.62 万元。

2. 固定资产

固定资产账面净值22,777.70万元，评估净值为26,593.09万元，增值3,815.39万元，系房屋建筑类评估增值造成。主要由于人工、材料、机械价格上涨所致。

3. 无形资产

无形资产账面净值2,351.89万元，评估净值为5,457.12万元，增值3,105.23万元，系土地使用权和其他无形资产的增值。土地使用权增值是由于企业拿地时间较早，土地价格上涨导致；其他无形资产增值主要是企业会计政策中对软件摊销速度快，而软件的市价变化较小

（三）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日 2019 年 06 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（五）有关评估结论的其他说明

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

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评

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

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

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

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

十一、特别事项说明

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

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1. 房屋建筑物权属瑕疵

经现场清查，被评估单位所拥有的部分房屋建筑物尚未办理产证，具体明细如下：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 M ²	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	劳务工宿舍楼	2009/8/31	2,923.32	7,527,335.71	5,960,951.40
2	锅炉房	2009/8/31	108.03	415,018.09	331,521.32
3	办公楼	2009/8/31	2,233.39	5,082,203.63	4,059,606.36
4	食堂、浴室	2009/8/31	516.92	1,228,759.67	989,325.52
5	涂装车间	2009/8/31	5,235.30	18,040,309.60	14,691,344.32
6	空压站房	2009/8/31	1,065.00	4,415,291.84	3,552,645.31
7	中心配电站	2009/8/31	292.00	1,601,157.20	1,231,287.11
8	6#变电站	2009/8/31	63.16	254,216.36	206,617.42
9	1#、2#、3#厕所	2009/8/31	135.00	694,400.00	532,228.73

10	油漆仓库	2009/8/31	270.00	735,104.82	580,041.01
11	生产辅助楼	2009/8/31	397.54	1,177,000.17	923,047.95
12	氧气、二氧化碳站	2009/8/31	44.00	174,400.00	133,670.27
13	消防泵站	2009/8/31	279.60	264,967.98	204,858.20
14	简易涂装房	2012/10/31	1,151.00	1,894,154.90	1,607,939.42
15	宿舍楼	2012/10/31	690.00	1,003,257.10	844,408.11
16	网吧、厕所	2012/10/31	32.00		
17	生产临时办公用房	2014/11/29	384.00	473,879.07	422,295.28
18	电工房	2014/11/29	321.00	125,948.93	112,238.93
19	大门及门卫	2009/8/31	34.20	232,149.64	186,690.60
20	北门卫	2014/11/29	10.00	30,758.68	27,410.41
21	给水泵房	2009/8/31	5.00		
22	天然气站	2009/8/31	30.00		

被评估单位出具了产权无争议的情况说明文件，证实相关房屋建筑物为被评估单位出资建造，公司为合法产权持有者，相关房屋建筑物不存在权属争议。本次系根据企业提供竣工报告、相关工程图纸及企业情况说明等资料确定面积。若报告出具日后，如果房产管理部门对相关建筑面积进行了调整，应以核发的有关房地产权证为准，并对评估值作相应调整。

2. 运输设备权属瑕疵

运输设备中“沪D11963”、“沪ANU173”行驶证产权人为“中船科技股份有限公司”，该企业为江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司上级公司，由于被评估单位全面停产，没有及时转籍。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无该情形。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

截至评估基准日，被评估单位所涉及的未决事项（法律纠纷）有以下情况：

序号	原告（申请人）	被告（被申请人）	案由	金额（元）	进展情况
1	江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司	江苏宏强船舶重工有限公司	承揽合同纠纷	417,003.34	法院已受理强制执行申请
2	上海中船防火防腐工程技术有限公司	江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司	买卖合同纠纷	1,001,844.00	尚未开庭 江南德瑞斯账户被冻结
3	江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司	南通海森特重工有限公司	建造合同纠纷	2,263,930.00	双方休庭调解

注：（1）未决事项 1：由于该未决事项涉及的应收账款已在评估时全额预估坏

账损失，故不再计提预计负债。

(2) 未决事项 2: 诉讼涉及欠款已在“应付账款”科目反映，因尚未开庭，诉讼费金额无法确定，故不再计提预计负债。由于该事项，截至报告出具日，江南德瑞斯银行账户仍被冻结，在此提请报告使用者关注。

(3) 未决事项 3: 由于案件标的钢材未在企业账面反映，且案件事实清楚、证据充分，胜诉可能性较大，因此不存在预计损失。

除上述事项外，不存在其他法律、经济等未决事项。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况:

本次评估报告中一年一期各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为天健京审（2019）2787号专项审计报告的审计结果，审计意见为无保留意见。

(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，被评估单位解除一项抵押事项，详见第（八）项。

此外，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的期后事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

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

无该事项。

(七) 资产租赁事项:

无该事项。

(八) 抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系:

2016年7月25日，江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司与中国农业银行股份有限公司南通分行签署合同编号为32100620160006255的《最高额抵押合同》。抵押标的为不动产，权证号苏（2016）如皋市不动产权第0000020号，权利人为江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司；担保的债权最高余额为人民币48,080,000.00元，抵押期限为2016年7月25日至2019年7月24日。

截至评估基准日，江南德瑞斯已归还向中国农业银行股份有限公司南通分行借

入的全部借款，但解除抵押手续尚未履行完毕。

2019年7月29日，被评估单位取得中国农业银行股份有限公司南通分行出具的证明，于如皋市不动产登记中心办理完成解除抵押手续。截至报告出具日，被评估单位无抵押担保事项。

除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押情况及其或有负债（或有资产）等事项。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

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

（十）其他需要说明的事项

1. 存货及设备盘点事项

（1）原材料中钢板余料、型材、紧固件及百叶窗等由于存放环境较差，生锈腐蚀较严重，无法正常使用。本次按照可回收价值评估；

（2）在产品中湘潭昭华大桥四批附属件已经全部发往施工现场安装，因账面发生的成本已经超出合同的暂定价格，且实际工程量无法估计，企业预计该项目会亏损，但亏损金额无法确定，本次按照合同暂定价及完工比例评估；

（3）机器设备中有406台老旧焊机、68项垃圾斗/废料斗、工装、搁墩等设备由于使用年限较长（逾龄）、产品技术落后、质量差、耗能高、效率低、缺失主要部件，已属淘汰且不适于继续使用，或工装件严重锈蚀存在安全隐患、无修复价值等因素，拟对该部分设备办理报废手续，本次对该部分设备按照可变现净值评估；

（4）运输设备中“沪NB6551别克商务”、“沪B83529江铃全顺轻客”、“沪K13260上海大众帕萨特牌”三辆车于2019年4月12日变现。其中江铃全顺为黄牌照，另外二辆为蓝牌照，也已出售。

拟报废设备重量由企业提供，评估人员在现场清查时对企业提供的设备数量、重量进行了必要地核实，评估时依据的拟报废设备的数量和重量以现场清查时核实的结果为准，如在往后交易时实际的设备数量及过磅的重量发生变化的应以实际数额为准，提请报告使用者关注。

2. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相

关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

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

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

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

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

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

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

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

(七) 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观

反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。

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

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2019年10月10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

签字资产评估师
Tel:021-52402166

方明



Tel:021-52402166

郭韵理



资产评估报告日

2019年10月10日

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

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 中船华海船用设备有限公司拟收购上海德瑞斯华海船用设备有限公司及上海船舶研究设计院持有的江南德瑞斯（南通）船用设备制造有限公司 50%股权所涉及股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 1086 号

序号 附件名称

1. 中国船舶工业集团有限公司船经函[2019]17号《关于中船科技股份有限公司开展江南德瑞斯审计及股权评估有关事宜的批复》
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 被评估单位章程
4. 被评估单位专项审计报告
5. 被评估单位房地产权证
6. 被评估单位车辆行驶证
7. 被评估单位资质证书
8. 评估委托人和相关当事方承诺函
9. 资产评估委托合同
10. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
11. 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
12. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
13. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
14. 资产评估机构及资产评估师承诺函