

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中船第九设计研究院工程有限公司拟转让所持有的  
徐州中船阳光投资发展有限公司 20%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  
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1028 号

(报告书)

共 4 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 11 月 03 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： 3131020001202001218

资产评估报告名称： 中船第九设计研究院工程有限公司拟转让所持有的徐州中船阳光投资发展有限公司20%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

资产评估报告文号： 东洲评报字【2020】第1028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： 倪志君(资产评估师)、马田田(资产评估师)

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



## 声 明

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

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

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

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

目录 .....	2
摘要 .....	3
正文 .....	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 .....	6
(一) 委托人概况 .....	6
(二) 被评估单位概况 .....	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系 .....	10
(四) 其他资产评估报告使用人 .....	10
二、 评估目的 .....	10
三、 评估对象和评估范围 .....	11
四、 价值类型及其定义 .....	12
五、 评估基准日 .....	13
六、 评估依据 .....	13
(一) 经济行为依据 .....	13
(二) 法律法规依据 .....	13
(三) 评估准则依据 .....	14
(四) 资产权属依据 .....	15
(五) 评估取价依据 .....	15
(六) 其他参考资料 .....	16
七、 评估方法 .....	16
(一) 评估方法概述 .....	16
(二) 评估方法的选择 .....	17
(三) 成本法介绍 .....	18
(四) 收益法介绍 .....	23
八、 评估程序实施过程和情况 .....	26
九、 评估假设 .....	28
(一) 基本假设 .....	28
(二) 一般假设 .....	28
(三) 收益法特别假设 .....	29
十、 评估结论 .....	30
(一) 相关评估结果情况 .....	30
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论 .....	31
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明 .....	32
(四) 关于评估结论的其他考虑因素 .....	34
(五) 评估结论有效期 .....	34
(六) 有关评估结论的其他说明 .....	34
十一、 特别事项说明 .....	34
十二、 评估报告使用限制说明 .....	38
十三、 评估报告日 .....	39

中船第九设计研究院工程有限公司拟转让所持有的徐州中船阳光  
投资发展有限公司 20%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  
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1028 号

摘要

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

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

委托人：中船第九设计研究院工程有限公司

被评估单位：徐州中船阳光投资发展有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意开展徐州中船阳光投资发展有限公司股权转让前期工作的通知》（船资发<2020>14号）和《关于同意调整徐州中船阳光投资发展有限公司股权转让项目审计评估基准日的通知》（船资发[2020]30号），中船第九设计研究院工程有限公司拟转让所持有的徐州中船阳光投资发展有限公司20%的股权。

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2,611,562,502.93元，负债合计账面价值2,620,238,968.61元，股东权益合计账面价值-8,676,465.68元。合并报表中全部资产合计账面价值4,661,462,709.47元，负债合计账面价值4,749,258,375.64元，股东权益账面价值-87,795,666.17元，归属于母公司的股东权益合计-87,795,666.17元。

价值类型：市场价值



评估基准日：2020年07月31日

评估方法：本次采用收益法和成本法两种评估方法，并最终收益法评估结果作为本次评估报告结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币44,210.00万元。大写人民币：肆亿肆仟贰佰壹拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2021 年 07 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：

##### （一） 母公司特别事项

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[2019]第 08290002 号《股权出质设立登记通知书》，2019 年 8 月 29 日，上海昊川置业有限公司将其持有的公司 70% 股权（股权数额 3500 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 320300001600，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. 2018 年 6 月 29 日，徐州隆嘉置业有限公司作为借款人，中国银行股份有限公司徐州分行作为牵头行、江苏银行股份有限公司徐州分行作为联合牵头行、中国银行股份有限公司徐州分行为代理行以及中国银行股份有限公司徐州分行和江苏银行股份有限公司徐州开明支行作为贷款行，签署了《关于徐州隆嘉置业有限公司徐商公路北 D

地块项目银团贷款协议》，贷款额度 9.5 亿，贷款期限 36 个月，徐州中船阳光投资发展有限公司作为担保人，提供全程全额连带责任保证担保。本次评估未单独考虑该担保事项对评估值的影响。

3. 截至评估基准日，被评估单位整理的地块中武警西地块、西区热电厂 B 地块、武警及武警东 BC 住宅地块先后在 2019 年 4 月、10 月，2020 年 4 月挂牌拍卖，政府已暂按扣除包含市轨道建设基金等规费的金额返还土地整理款。同时，根据徐州市人民政府发布的徐政发（2017）44 号《市政府关于进一步规范市区土地储备运作的意见》中第二条第二款的规定“待土地拆迁为净地后，将前期成本（含土地储备前期整理项目方案中确定的财务费用等）报市审计部门审计，市储备中心原则上按照审定的前期成本给予不高于 8%的投资利润”。

委托人及被评估单位已按照徐州市人民政府发布的徐政发（2017）44 号《市政府关于进一步规范市区土地储备运作的意见》及前期已签订的土地整理协议中的相关约定，对已挂牌三幅地块返还的土地整理成本，编制了预测财务报表，模拟结转一级土地整理收益。天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所已对上述结转后的预测财务报表出具了天健京审（2020）3303 号审计报告。本次评估在审定后的账面值和预测财务报表的基础上，确定相关科目的评估值。

## （二）子公司特别事项

1. 截至评估基准日，公司存在关联方担保事项如下：

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

除此之外，委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼、或有负债等对评估结果会产生重大影响的事项。

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。

中船第九设计研究院工程有限公司拟转让所持有的徐州中  
船阳光投资发展有限公司 20%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  
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1028 号

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，采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对中船第九设计研究院工程有限公司拟转让所持有的徐州中船阳光投资发展有限公司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于 2020 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：

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：中船第九设计研究院工程有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：91310107425014619A

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：上海市普陀区武宁路 303 号

法定代表人：高康

注册资本：200000 万人民币

成立日期：1994 年 02 月 04 日

营业期限：1994 年 02 月 04 日至 2094 年 02 月 03 日

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：徐州中船阳光投资发展有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91320300331152404Q

企业类型：有限责任公司

注册地址：徐州市泉山区黄河西路 118 号蓝湾商务广场北区 7 号楼 1 单元 103、104 室

法定代表人：刘东锋

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）

### 1. 公司历史沿革及股东结构

#### （1）初始成立

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

#### （2）第一次股权转让

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。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
<b>合计</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### (2) 第二次股权转让

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）。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）	1,500.00	30.00
<b>合计</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### (3) 第三次股权转让

2018年12月5日，根据股东会决议，中船第九设计研究院工程有限公司将其持有公司 21%的股权转让给上海昊川置业有限公司。转让后的股权结构如下：

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	1,500.00	30.00
上海昊川置业有限公司	2,000.00	40.00
平潭弛联投资管理合伙企业（有限合伙）	1,500.00	30.00
<b>合计</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### (4) 第四次股权转让

2019年8月25日，根据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》，平潭弛联投资管理合伙企业（有限合伙）将其持有公司的 30%的股权转让给上海昊川置业有限公司。转让后的股权结构如下：

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	1,500.00	30.00
上海昊川置业有限公司	3,500.00	70.00
<b>合计</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

截至本次评估基准日，上述股权未发生变化。

## 2. 公司概况

徐州中船阳光投资发展有限公司主要经营业务为桃花源棚改项目土地整理，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》，该项目用地位于徐州市泉山区三环西路以西，徐商公路以北（以规划选址意见为准）。项目将完成区域内土地整理工作，并建设定销房、商业、住宅、办公等服务设施和湿地公园，拟完成土地整理面积约3400亩，可出让土地面积约987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。在已签订的土地整理协议书前提下，考虑被评估单位在土地整理过程中的实际支出，目前土地整理预估总成本约37.71亿元，包括：房屋征收及征地补偿总成本、配套基础设施建设费用、财务成本、管理费用等。截至评估基准日，土地整理尚未完全结束，大部分地块未进入土地招拍挂阶段。

## 3. 股权投资情况

基准日企业股权投资共1家，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本(元)	持股比例%	表决权比例%
徐州隆嘉置业有限公司	有限责任公司(法人独资)	徐州	20,000,000.00	100.00	100.00

## 4. 公司资产、负债及财务状况

(1)截止评估基准日，母公司资产合计为261,156.25万元，负债合计为262,023.90万元，股东权益为-867.65万元。公司近两年及基准日资产、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	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年7月31日
总资产	230,257.30	204,225.89	251,552.47	261,156.25
负债	229,047.71	204,003.77	252,158.28	262,023.90
净资产	1,209.59	222.12	-605.81	-867.65

项 目	2017年	2018年	2019年	2020年1-7月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-2,085.59	-986.47	-827.93	-261.53
净利润	-2,093.59	-987.47	-827.93	-261.83

(2) 合并报表资产、负债及财务状况:

合并资产、负债及财务状况

项 目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年7月31日
总资产	229,775.34	367,714.74	434,882.31	466,146.27
负债	229,061.01	372,109.59	442,934.36	474,925.84
净资产	714.33	-4,394.85	-8,052.05	-8,779.57

项 目	2017年	2018年	2019年	2020年1-7月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-2,580.85	-5,012.78	-3,725.05	-727.22
净利润	-2,588.85	-5,109.17	-3,724.75	-727.52

上述 2017 年数据摘自于信永中和出具的 XYZH/2018BJA100034 号审计报告, 2018 年、2019 年、2020 年 1-7 月数据, 摘自于天健会计师事务所(特殊普通合伙)本次专项审计报告天健审(2020)1-1143 号。

徐州中船阳光投资发展有限公司执行企业会计准则, 企业所得税税率为 25%, 增值税税率为 6%、9%、10%、11%及 16%, 城市维护建设税税率为流转税的 7%, 教育费附加和地方教育费附加税率分别为流转税的 3%、2%。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人中船第九设计研究院工程有限公司持有被评估单位徐州中船阳光投资发展有限公司 30%的股权。

(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

根据中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意开展徐州中船阳光投资发展有限公司股权转让前期工作的通知》（船资发<2020>14号）和《关于同意调整徐州中船阳光投资发展有限公司股权转让项目审计评估基准日的通知》（船资发[2020]30号），中船第九设计研究院工程有限公司拟转让所持有的徐州中船阳光投资发展有限公司20%的股权。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，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了中国船舶集团有限公司的批准。

### 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

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2,611,562,502.93元，负债合计账面价值2,620,238,968.61元，股东权益合计账面价值-8,676,465.68元。合并报表中全部资产合计账面价值4,661,462,709.47元，负债合计账面价值4,749,258,375.64元，股东权益账面价值-87,795,666.17元，归属于母公司的股东权益合计-87,795,666.17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天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号天健审〔2020〕1-1143号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

#### （三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、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、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。



## 2. 长期股权投资

长期股权投资共 1 项，清单如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本（元）	持股比例%	表决权比例%
徐州隆嘉置业有限公司	有限责任公司（法人独资）	徐州	20,000,000.00	100.00	100.00

## 3. 设备

设备类资产，按用途分为车辆和电子设备。其中车辆为轿车、商务车；电子设备主要有电脑、空调、打印机、复印机等。上述设备主要是在 2015 年-2018 年之间购入，目前正常使用中。

## 4. 无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产系企业账面未体现，企业申报的域名资产等。

### （四）被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的域名等。

截止评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及域名 1 项，上述资产权利人均均为被评估单位，本次将纳入评估范围。具体情况如下：

#### 1. 域名

序号	审核日期	域名	注册日期	到期日期	网站备案/许可证号
1	2019-5-20	xzzcyg.com	2015 年 5 月 4 日	2021 年 5 月 4 日	苏 ICP 备 16024269 号-1

### （五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的其他表外资产。

### （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

本项目资产评估基准日为 2020 年 07 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. 中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意开展徐州中船阳光投资发展有限公司股权转让前期工作的通知》（船资发<2020>14 号）；

2. 中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意调整徐州中船阳光投资发展有限公司股权转让项目审计评估基准日的通知》（船资发<2020>30 号）；

3. 《资产评估委托合同》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

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

3. 《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）；

4. 《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）；

5. 《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）；

6. 《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）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令378号，国务院令588号修订）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令91号）；
9. 《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）；
10. 《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12号）；
11. 《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）；
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. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
14. 《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）；
15. 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691号）；
16. 《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）；
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
18. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
19. 《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）；
20. 其他与评估工作相关的法律法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；



5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
12. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协（2017）38号）
13. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
14. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
16. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；

#### （四）资产权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 重要资产购置合同或记账凭证；
3. 固定资产台账、记账账册等；
4. 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）；
5. 其他资产权属证明资料。

#### （五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 徐州市人民政府发布的徐政发（2017）44号《市政府关于进一步规范市区土地储备运作的意见》；
3. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《汽车之家》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；

7. 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；
8. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
9. 同花顺证券投资资讯系统有关资本市场信息资料；
10. 标准普尔全球市场情报有限公司的S&P Capital IQ 资讯平台系统有关资本市场信息资料；
11. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法概述

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

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

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成本法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

## （二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本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。”

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

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。

徐州中船阳光投资发展有限公司于 2015 年 4 月成立，主要从事土地一级开发业务，因同行业上市公司主要从事房地产开发业务（土地二级开发），与徐州中船阳光投资发展有限公司的业务无可比性，且市场上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。

截止评估基准日，被评估单位有三幅地块已挂牌出让，并取得政府相关部门返还的部分土地整理投资款。根据徐州市人民政府发布的徐政发（2017）44 号《市政府关于进一步规范市区土地储备运作的意见》中第二条第二款的规定“待土地拆迁为净地后，将前期成本（含土地储备前期整理项目方案中确定的财务费用等）报市审计部门

审计，市储备中心原则上按照审定的前期成本给予不高于 8%的投资利润。”根据被评估单位提供的土地整理出让计划表及政府相关部门返还给被评估单位的土地整理成本时间进度表，公司未来收益期限可以预计，未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量，故适合采用收益法评估。

### （三）成本法介绍

成本法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金类

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

#### 2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括预付账款和其他应收款等。对其他应收款，在核实无误的基础上，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，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。

预付账款主要是土地整理成本，根据被评估单位提供的经管理层确认的预测财务报表，企业对已挂牌并收到政府返还土地整理款的地块按照政府文件相关规定进行相应的收入成本结转，对预测财务报表天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所出具了专项审计报告(天健京审(2020)3303号)，评估人员在两年一期专项审计报告的基础上，结合预测财务报表中预付账款的账面值，参考存货的思路进行评估。

#### 3. 存货类

存货包含土地整理成本等。具体评估方法如下：

### (1) 土地整理成本

根据被评估单位提供的经管理层确认的预测财务报表，企业对已挂牌并收到政府返还土地整理款的地块，按照政府文件相关规定进行相应的收入成本结转，预测财务报表已由天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所出具了专项审计报告(天健京审(2020)3303号)，评估人员在两年一期专项审计报告的基础上，结合预测财务报表中存货的账面值加合理利润的思路进行评估。

存货的评估值=存货账面成本×(1+投资利润率)×[1-销售费用率-销售税金及附加率-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]

由于企业的利润是主营业务利润和营业外收支、投资收益等多种因素组成，对产成品评估时应该主要考虑主营业务产品对利润的贡献，所以公式中销售利润率定义为：

销售利润率=销售毛利率-税金及附加率-销售费用率-管理费用率-财务费用率

### 4. 其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税额，由于企业对已挂牌并收到政府返还土地整理款的地块进行相应的收入成本模拟结转，并计提了相应的增值税销项税。本次按专项审计报告中(天健京审(2020)3303号)预测财务报表中的账面值确定评估值。

### 5. 长期股权投资

对全资的长期股权投资，根据相关执业标准可以实施对其进行整体资产评估。

### 6. 设备类资产

重置成本法是指现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息则



来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用重置成本法。

综上所述，本次对设备的评估方法主要为重置成本法。

计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

1、重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价 = 重置现价 + 运杂、安装调试费 + 其它合理费用

= 重置现价 × (1 + 运杂安装费费率) + 其它合理费用

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 第 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（简称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

由于营业税改为增值税后，增值税税率依据不同的纳税人和征收方式及征收对象等分为多种，比如设计费、保险费、招标费等税率为 6%。由于委估设备为一般的外购设备，非特殊定做专用设备，本次评估基本不涉及这两项费用；由于委估设备的运杂费、安装调试费等根据合同一般由卖方承担，故本次评估也不涉及这两种费用。

由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即：

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

2018 年 3 月 28 日，国务院常务会议决定，从 2018 年 5 月 1 日起，制造业、交通运输、建筑、基础电信服务、农产品等行业增值税税率从 17%、11% 调整至 16%、10%。

根据 2019 年 3 月 20 日发布的财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，从 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%、10% 增值税税率的，税率分别调整为 13%、9%。

本次设备的评估增值税税率统一按照 13% 计算。

(1) 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

设备购置增值税额 = 设备现价 ÷ 1.13 × 13%

设备现价的取价依据:

参考原设备合同价进行功能类比分析比较结合市场行情调整确定;

电子类设备参考《京东网》、《中关村在线》信息取得;

对无法询价及查阅到价格的设备,参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

其它合理费用:主要是指资金成本,对建设周期长、价值量大的设备,按建设周期及付款方式计算其资金成本;对建设周期较短,价值量小的设备,其资金成本一般不计。本次评估范围内的设备均为价值量较小的设备,故不考虑资金成本。

(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

增值税额 = 车辆现价 ÷ 1.13 × 0.13

重置现价的确定通过查阅《汽车之家》取得;

车辆购置税为不含税购置价的 10%;

其它费用主要包括:验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等,一般取 500 元。

车辆重置全价 = 车辆现价 - 增值税额

2、成新率的确定:

(1) 对价值量较小的一般设备及电子类设备,直接采用使用年限法确定成新率,计算公式:

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

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验,结合设备的实际运行状态确定。

(2) 对车辆成新率的确定:

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数,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”推算确定的车辆经

济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

由于平均年限法计算的成新率太高，导致客观上车辆的评估值严重背离了市场价值。车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的，随着使用年限的延长，其各部位有形损耗逐年加大，车辆的剩余价值会越来越小。因此，车辆的各年损耗值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小，因此采用以“余额折旧法”的概念根据车辆的已使用年限计年限成新率。

#### ①年限成新率的确定：

计算公式：

$$\text{年限成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$  = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$  = 车辆使用首年后的成新率

$N$  = 车辆经济耐用年限

$1/N$  = 车辆平均年损耗率

$n$  = 车辆实际已使用年限

#### ②修正系数 K 的确定：

$K_1$  为车辆原始制造质量； $K_2$  为车辆维护保养情况； $K_3$  为车况及车辆运行状态； $K_4$  为车辆利用率； $K_5$  为车辆停放环境状况。

#### 其中 $K_4$ “车辆利用率”的确定：

依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数，再以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数来确定车辆的利用率，具体计算公式如下：

$$\text{已使用年限额定行驶里程数} = \text{经济行驶里程数} \div \text{经济使用年限} \times \text{已使用年限}$$

$$\text{车辆利用率修正系数} = 1 - (\text{实际行驶里程数} - \text{额定行驶里程数}) \div \text{经济行驶里程数}$$

## 7. 无形资产-其他无形资产



无形资产主要为域名等。根据《资产评估执业准则-无形资产》，确定无形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。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其带来的预期收益，并分析与之有关的预期变动、收益期限及与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素后，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

评估人员从无形资产收益贡献角度考虑，域名等无形资产对收益的贡献难以简单量化，同时企业历史年度均为亏损，故评估人员认为本次评估不适宜采用收益法评估，并且市场上也无相关的无形资产转让案例可供参考，故本次对企业拥有的域名采用成本法评估，即以无形资产开发过程中的投入及合理利润作为重置成本，并扣除贬值因素来确定其价值，计算公式为：评估价值=重置成本×（1-贬值率）。

## 8. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

### （四）收益法介绍

#### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算

成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

## 2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是在两年一期专项审计报告的基础上，结合预测财务报表中的数据：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，得到企业股东全部权益价值。

## 3. 评估模型

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

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+期末资产净现值

其中：

经营性资产价值=明确预测期期间的股权现金流量现值+明确预测期之后的股权现金流量现值之和 P，即

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

式中：Fi—未来第 i 个收益期股权现金流量数额；

n—明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

r—所选取的折现率。

股权自由现金流=净利润+折旧和摊销-资本性支出+基准日已支付的土地整理款+新增贷款-贷款偿还

## 4. 评估步骤

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

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为有限期。由于被评估单位的主营业务主要是桃花源项目，按照项目规划进度，被评估单位最晚于 2023 年上半年完成整个项目结算，届时企业关停。故本项目明确的预测期期间  $n$  选择为 4 年。

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

资本资产定价模型 (CAPM) 的方法确定折现率。基本公式如下：

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

式中： $R_f$ ：无风险报酬率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\varepsilon$ ：评估对象的特定风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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

式中： $\beta_t$ 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为企业自身的付息债务与权益资本。

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

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

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括参股的长期投资、内部往来款、长期应付款等。

(5) 营运资金与固定资产的回收价值

本次将经营性的流动资产和流动负债差额剔除借款及与桃花源项目相关的金额后

作为营运资金回收。将预测期期末固定资产的净值折现作为固定资产回收价值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

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

### （一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2020年8月中旬至9月上旬。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）对设备类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件等。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；

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

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

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

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

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

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

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

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

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

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

(8) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

### (三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估

算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

#### （四）编制提交报告阶段

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

### 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

#### （一）基本假设

##### 1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2. 公开市场假设

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

##### 3. 企业持续经营假设

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

#### （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。

5. 假设被评估单位未来与政府相关部门均以《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》及徐州市人民政府发布的徐政发（2017）44号《市政府关于进一步规范市区土地储备运作的意见》为基础进行项目结算。

6. 根据财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税[2016]36号），通过对被评估单位经营模式的分析，公司主要为项目实施筹集资金并最终收取投资成本和收益，属于“提供资金，通过各种占用、拆借资金取得的收入”。被评估单位管理层判断公司适用于贷款服务类企业计算增值税。故本次评估假设未来结转收入成本适用贷款服务类6%计算增值税。

7. 假设未来年度一级土地市场挂牌出让及后续政府相关部门返还给被评估单位的土地整理成本时间进度符合被评估单位管理层预计的土地挂牌及返还进度表。土地整理的收益返还按照徐州市人民政府发布的徐政发（2017）44号《市政府关于进一步规范市区土地储备运作的意见》及报告出具日前政府相关部门已下发的具体文件执行。

### （三）收益法特别假设

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

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

3. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计

政策在重要性方面保持一致。

4. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

5. 被评估单位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。本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

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. 成本法评估值

评估基准日，被评估单位母公司口径股东权益账面值-867.65 万元，评估值 39,728.60 万元，评估增值 40,596.25 万元。其中：总资产账面值 261,156.25 万元，评估值 170,110.16 万元，评估减值 91,046.09 万元，减值率 34.86%。负债账面值 262,023.90 万元，评估值 130,381.56 万元，评估减值 131,642.34 万元，减值率 50.24%。

合并报表口径归属于母公司所有者权益账面值-8,779.57 万元，评估值 39,728.60 万元，评估增值 48,508.17 万元。

#### 2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被对评估单位在评估基准日的评估结果如下：

被评估单位母公司口径股东权益账面值为-867.65 万元，评估值 44,210.00 万元，



评估增值 45,077.65 万元。合并报表口径归属于母公司所有者权益账面值-8,779.57 万元，评估值 44,210.00 万元，评估增值 52,989.57 万元。

## （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

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 44,210.00 万元，比成本法测算得出的股东全部权益价值 39,728.60 万元高 4,481.40 万元。

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，成本法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑，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。

根据徐州市人民政府发布的徐政发（2017）44 号《市政府关于进一步规范市区土地储备运作的意见》中第二条第二款的规定“待土地拆迁为净地后，将前期成本（含土地储备前期整理项目方案中确定的财务费用等）报市审计部门审计，市储备中心原则上按照审定的前期成本给予不高于 8%的投资利润。”根据被评估单位提供的土地整理出让计划表及政府相关部门返还给被评估单位的土地整理成本时间进度表，企业未来收益期限可以预计，未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。作为土地一级开发企业，资产基础法仅对各单项有形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献。由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产，包括与政府签订的相关协议与文件等，未来收益按照政府约定的保底收益预测收入。经计算后，本次收益法的结果比成本法高，并最终选取收益法的结果作为此次评估的结论。

通过以上分析，我们选用收益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，上述各项假设条件成立的前提下，被评估单位股东全部权益价值为人民币 44,210.00 万元。大写人民币：**肆亿肆仟贰佰壹拾万元整**。

评估结论根据以上评估工作得出。

### (三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

成本法的评估结论，主要增减值分析如下：

#### 成本法评估结果汇总表

评估基准日：2020年07月31日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	259,146.22	131,481.51	-127,664.71	-49.26
非流动资产	2,010.03	38,628.65	36,618.62	1,821.80
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	38,580.07	36,580.07	1,829.00
投资性房地产净额				
固定资产净额	10.03	48.26	38.23	381.24
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	0.00	0.32	0.32	0.00
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				
<b>资产合计</b>	<b>261,156.25</b>	<b>170,110.16</b>	<b>-91,046.09</b>	<b>-34.86</b>
流动负债	65,951.90	67,362.33	1,410.43	2.14
非流动负债	196,072.00	63,019.23	-133,052.77	-67.86
<b>负债合计</b>	<b>262,023.90</b>	<b>130,381.56</b>	<b>-131,642.34</b>	<b>-50.24</b>
<b>股东全部权益</b>	<b>-867.65</b>	<b>39,728.60</b>	<b>40,596.25</b>	<b>-4,678.89</b>

主要科目的评估增减值分析：

#### 1. 流动资产

##### (1) 预付账款

预付账款账面值 210,593.13 万元，评估值 106,855.21 万元，评估减值 103,737.91 万元，主要是评估在考虑被评估单位已收到的土地返还款进行模拟结转收入成本后，

与审定后的未结转的账面值相比造成减值。

## (2) 存货

存货账面值 40,249.01 万元,评估值 16,381.94 万元,评估减值 23,867.07 万元,主要是评估在考虑被评估单位已收到的土地返还款进行模拟结转收入成本后,与审定后的未结转的账面值相比造成减值。

## 2. 长期股权投资

长期股权投资账面值 2,000.00 万元,评估值 38,580.07 万元,评估增值 36,580.07 万元,系将子公司打开评估,由于子公司主营房地产开发,随着土地市场、房地产市场的上涨,其开发利润得以体现,存货有所增值。

## 3. 固定资产

固定资产账面净值 10.03 万元,评估净值为 48.26 万元,增值 38.23 万元,系设备类评估增值造成。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,车子整体相对较新,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,而企业会计折旧年限短于设备经济耐用寿命年限,故电子设备原值虽有下滑,但整体评估净值增值。

## 4. 无形资产

无形资产-其他无形资产账面值为 0.00 万元,评估值为 0.32 万元,增值 0.32 万元。系将企业未入账的域名等无形资产纳入评估范围所致。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

## 5. 应交税费

应交税费账面值 3.21 万元,评估值为 1,413.64 万元,评估增值 1,410.43 万元,主要是评估考虑模拟结转后,对结转的收入成本计提了相应的增值税及附加税。

## 6. 长期应付款

长期应付款账面值 136,072.00 万元,评估值 3,019.23 万元,评估减值 133,052.77 万元。主要是评估在考虑被评估单位已收款土地返还款进行模拟结转收入成本后,与审定后的未结转的账面值相比造成减值。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

#### （四）关于评估结论的其他考虑因素

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

#### （五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2020年07月31日至2021年07月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

#### （六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

### 十一、特别事项说明

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

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。

委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

**(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：**

无。

**(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：**

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

**(四) 重要的利用专家工作及相關报告情况：**

1. 利用专业报告：

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

(1) 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审（2020）1-1143号专项审计报告；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：天健审（2020）1-1143号。该审计报告的意见为：“我们审计了徐州中船阳光投资发展有限公司（以下简称徐州中船公司）财务报表，包括2018年12月31日、2019年12月31日、2020年7月31日的资产负债表，2018年度、2019年度、2020年1-7月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。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，公允反映了徐州中船公司2018年12月31日、2019年12月31日、2020年7月31日的财务状况，以及2018年度、2019年度、2020年1-7月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。

(2) 针对徐州中船阳光投资发展有限公司预测性财务信息的审核报告：天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所于2020年8月31日出具的天健京审（2020）3303号审计报告；

本评估报告依据的预测报表的资产类型及账面金额已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，出具的专项审计报告文号：天健京审（2020）3303号。该

审计报告的意见为：“我们审计了后附的徐州中船阳光投资发展有限公司（以下简称中船阳光公司）预测财务报表，包括2020年7月31日的预测资产负债表，2020年1-7月的预测利润表。我们认为，中船阳光公司预测财务报表在所有重大方面按照本报告第四项的编制基础编制。”

根据《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》，评估人员已履行该专业报告与本评估报告的专业衔接程序，对引用的报告做如下复核：

①天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的天健京审〔2020〕3303号审计报告审计范围为徐州中船阳光投资发展有限公司2020年7月31日的预测资产负债表，2020年1-7月的预测利润表。与本次评估基准日一致。该专业报告仅供中船第九设计研究院工程有限公司转让其持有的中船阳光股权时参考之用，与本报告评估目的股权转让一致。

②天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所出具的天健京审〔2020〕3303号审计报告中预测财务报表的编制基础、假设前提、限制使用条件与本评估报告一致。

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。

#### （五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位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：

母公司特别事项

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[2019]第08290002号《股

权出质设立登记通知书》，2019年8月29日，上海昊川置业有限公司将其持有的公司70%股权（股权数额3500万元）质押给中船第九设计研究院工程有限公司，质权登记编号320300001600，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. 2018年6月29日，徐州隆嘉置业有限公司作为借款人，中国银行股份有限公司徐州分行作为牵头行、江苏银行股份有限公司徐州分行作为联合牵头行、中国银行股份有限公司徐州分行为代理行以及中国银行股份有限公司徐州分行和江苏银行股份有限公司徐州开明支行作为贷款行，签署了《关于徐州隆嘉置业有限公司徐商公路北D地块项目银团贷款协议》，贷款额度9.5亿，贷款期限36个月，徐州中船阳光投资发展有限公司作为担保人，提供全程全额连带责任保证担保。本次评估未单独考虑该担保事项对评估值的影响。

3. 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。

#### 子公司特别事项

1. 截至评估基准日，公司存在关联方担保事项如下：

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

本次评估未单独考虑该担保事项对评估值的影响。

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

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情



形:

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

#### （九）其他需要说明的事项

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

2. 根据徐州市人民政府发布的徐政发（2017）44号《市政府关于进一步规范市区土地储备运作的意见》中第二条第二款的规定“待土地拆迁为净地后，将前期成本（含土地储备前期整理项目方案中确定的财务费用等）报市审计部门审计，市储备中心原则上按照审定的前期成本给予不高于8%的投资利润。”

截至评估基准日，被评估单位整理的地块中武警西地块、西区热电厂 B 地块、武警及武警东 BC 住宅地块先后在 2019 年 4 月、10 月，2020 年 4 月挂牌拍卖，政府已按照扣除包含市轨道建设基金等规费的金额返还土地整理款。

委托人及被评估单位已按照徐州市人民政府发布的徐政发（2017）44号《市政府关于进一步规范市区土地储备运作的意见》及前期已签订的土地整理协议中的相关约定，对已挂牌三幅地块返还的土地整理成本，编制了预测财务报表，模拟结转一级土地整理收益。天健会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所已对上述结转后的预测财务报表出具了天健京审（2020）3303号审计报告。本次评估在审定后的账面值和预测财务报表的基础上，确定相关科目的评估值。

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2020年11月03日。

(本页以下无正文)



東洲諮詢集團  
Orient Consulting Group

(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

王小敏

签字资产评估师

倪志君

马田田



评估报告日

2020 年 11 月 03 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 中船第九设计研究院工程有限公司拟转让所持有的徐州中船阳光投资发展有限公司 20%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

报告编号 东洲评报字【2020】第 1028 号

序号 附件名称

1. 中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意开展徐州中船阳光投资发展有限公司股权转让前期工作的通知》（船资发<2020>14号）
2. 中国船舶集团有限公司部发文件《关于同意调整徐州中船阳光投资发展有限公司股权转让项目审计评估基准日的通知》（船资发<2020>30号）
3. 委托人和被评估单位法人营业执照
4. 被评估单位专项审计报告“天健审（2020）1-1143号”及“天健京审（2020）3303号”审计报告
5. 被评估单位车辆行驶证
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估师承诺函