



中船钢构工程股份有限公司
CSSC Steel Structure Engineering Co., Ltd.

2014 年第二次临时股东大会会议资料

2014 年 8 月 19 日

中船钢构工程股份有限公司
2014 年第二次临时股东大会会议议程

时间：2014 年 8 月 19 日下午 14：30

地点：鲁班路 600 号江南造船大厦四楼会议室

- 一、公司董秘介绍到会相关人员、宣布会议开始；
- 二、宣布本次股东大会表决办法；
- 三、会议审议的议案：
 - （一）关于转让上海瑞宿企业发展有限公司 100%股权的议案；
 - （二）关于增补公司部分董事的议案。
 - 1、选举高康先生为公司第六届董事会董事；
 - 2、选举张新龙先生为公司第六届董事会董事。
- 四、公司董秘主持投票表决；
- 五、与股东交流；
- 六、公司董秘宣读表决结果，律师出具并宣读法律见证书；
- 七、大会结束。

中船钢构工程股份有限公司董事会

2014 年 8 月 19 日

关于转让上海瑞宿企业发展有限公司 100%股权的议案

各位股东：

根据公司 2014 年的总体经营目标，经考虑上海瑞宿企业发展有限公司（以下简称：上海瑞宿）的实际生产状况，公司拟授权公司经理层以不低于上海瑞宿经评估的整体权益价值在上海联合产权交易所公开挂牌出让上海瑞宿 100%的股权，并签署相关转让协议和办理转让过程中的相关手续（上海瑞宿评估报告见附件）。

请各位股东审议。

中船钢构工程股份有限公司董事会

2014 年 8 月 19 日

关于增补公司部分董事的议案

各位股东：

由于工作原因，刘建人先生和卢霖先生已向公司董事会提交了辞职申请报告，辞去了公司董事职务，经公司董事会提名委员会提名，公司董事会拟增补高康先生和张新龙先生为本公司第六届董事会董事。

现提请各位股东审议。

中船钢构工程股份有限公司董事会

2014年8月19日

附：

高康先生简历

高康，男，1960年生，中共党员，大学本科，高级工程师，曾任上海船舶研究设计院院长助理、副院长，船舶工艺研究所副所长，沪东重机股份有限公司党委书记、总经理，上海中船临港建设发展有限公司董事长，708研究所党委副书记、副所长、党委书记。现任中船第九设计研究院工程有限公司党委书记、副总经理，上海瑞苑房地产开发有限公司董事长、总经理，中船钢构工程股份有限公司党委书记。

张新龙先生简历

张新龙，男，1975年生，中共党员，博士研究生，研究员，曾任中国船舶工业综合技术经济研究院经济贸易情报研究室副主任，中国船舶工业综合技术经济研究院船舶工业技术情报研究室主任兼中国船舶工业市场研究中心常务副主任，中国船舶工业综合技术经济研究院副院长。现任中船工业成套物流有限公司副总经理。

目 录

签字注册资产评估师声明	1
上海瑞宿企业发展有限公司股权转让股东全部权益价值资产评估报告书摘要	3
上海瑞宿企业发展有限公司股权转让股东全部权益价值资产评估报告书	5
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象、范围及其基本情况	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估中的假设和限制条件	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告提出日期	24
备查文件(除特别注明的以外, 均为复印件)	
一、中国船舶工业集团公司“船经[2014]12号《关于同意开展上海瑞宿企业发展有限公司资产评估工作的通知》”	
二、中船钢构工程股份有限公司企业法人营业执照	
三、上海瑞宿企业发展有限公司企业法人营业执照	
四、上海瑞宿企业发展有限公司基准日审计报告	
五、房地产权证	
六、资产评估委托方承诺函(原件)	
七、资产评估占有方承诺函(原件)	
八、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)	
九、上海立信资产评估有限公司营业执照	
十、上海立信资产评估有限公司资格证书	
十一、参加本评估项目的人员资格证书	

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2014]第 282 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对中船钢构工程股份有限公司委估的资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估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。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对建筑物、设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保

养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

中船钢构工程股份有限公司拟转让上海瑞宿企业发展有限公司股权股东全部权益价值资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2014]第 282 号

以下内容摘自资产评估报拟书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受中船钢构工程股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海瑞宿企业发展有限公司因股权转让而涉及的全部资产和负债进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2014 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象：上海瑞宿企业发展有限公司股东全部权益价值。

评估范围：本项评估的范围为上海瑞宿企业发展有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），账面净资产为人民币 20,500.00 元。

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经评估上海瑞宿企业发展有限公司股东全部权益价值的市场价值为 20,678.58 万元。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	C	D=C-A	E=D/A
流动资产	35.97	35.97		
固定资产	10,824.69	10,988.65	163.96	1.51

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	C	D=C-A	E=D/A
无形资产	9,639.34	9,653.97	14.63	0.15
资产总计	20,500.00	20,678.59	178.59	0.87
流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债合计	0.00	0.00	0.00	
净资产	20,500.00	20,678.58	178.58	0.87

本报告提出日期为 2014 年 7 月 15 日，评估结果的有效使用日期至 2015 年 6 月 29 日止。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。


 上海立信资产评估有限公司
 二〇一四年七月十五日

中船钢构工程股份有限公司拟转让上海瑞宿企业发展有限公司股权股东全部权益价值资产评估报告书

信资评报字（2014）第 282 号

中船钢构工程股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——成本法，对上海瑞宿企业发展有限公司（以下简称：瑞宿企发公司）因股权转让而涉及的全部资产和负债进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2014 年 6 月 30 日所表现的股东全部权益价值的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方：中船钢构工程股份有限公司

注册地址：上海市上川路361号

法定代表人：周辉

注册资本：人民币肆亿柒仟捌佰肆拾贰万玖仟伍佰捌拾陆元

实收资本：人民币肆亿柒仟捌佰肆拾贰万玖仟伍佰捌拾陆元

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：建筑、桥梁等大型钢结构，石化、冶金、海洋工程、港口机械等大型成套装备（含起重机械）；各种机电设备；压力容器；LPG液罐；

中小型船舶的设计、制造、安装、维修；咨询服务，国内贸易（除专项规定），经营本企业自产的钢结构及制品、大型成套设备、压力容器、船舶及配件和相关技术的出口业务；生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；进料加工和“三来一补”业务；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

营业期限： 一九九七年五月二十八日至不约定期限。

（二）被评估单位：上海瑞宿企业发展有限公司（以下简称“瑞宿企发公司”）

住所：上海市松江区泗泾镇九干路 50 号

法定代表人：吴启会

注册资本：人民币 20500 万元

实收资本：人民币 20500 万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围： 建筑材料、机械设备、电子设备、五金产品、电气设备的销售、从事货物与技术进出口业务（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）。

营业期限： 2014 年 6 月 17 日至不约定期限

1、瑞宿企发公司概况

瑞宿企发公司成立于 2014 年 6 月 17 日，注册资本 20500 万元，由中船钢构工程股份有限公司出资。

2、瑞宿企发公司基准日资产结构及经营状况如下：

瑞宿企发公司成立于 2014 年 6 月 17 日，近斯的资产结构及经营状况如下：

单位：万元

项目	2014 年 6 月
总资产	20,500.00
总负债	0.00
净资产	20,500.00
营业收入	0.00
净利润	0.00

以上 2014 年 6 月的财务数据摘自由上海江南会计师事务所有限公司出具的净资产专项审计报告。

评估前总资产账面值 205,000,010.00 元，其中：流动资产 359,700.00 元，非流动资产 204,640,310.00 元；总负债 10.00 元，其中：流动负债 10.00 元，非流动负债 0.00 元；净资产 205,000,000.00 元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

委托评估的资产均为正常使用中的资产。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方—中船钢构工程股份有限公司系上海瑞宿企业发展有限公司股东。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方和被评估单位；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

评估目的为股权转让。

本经济行为已经中国船舶工业集团公司经营管理部批准，船经[2014]12 号《关于同意开展上海瑞宿企业发展有限公司资产评估工作的

通知》。

本次评估即是为上述经济行为提供股东全部权益价值参考意见。

三、评估对象、范围及其基本情况

1、评估对象和范围：

本次资产评估范围系上海瑞宿企业发展有限公司整体资产和负债。

评估对象系瑞宿企发公司的股东全部权益价值（净资产）。

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致。

委托评估的资产类型包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估前总资产账面值 205,000,010.00 元，为流动资产 359,700.00 元和非流动资产 204,640,310.00 元。

评估前总负债账面值 10.00 元，为流动负债 10.00 元。

评估前净资产账面值 205,000,000.00 元。

各个科目具体如下：

截止日期：2014 年 6 月 30 日

单位：人民币元

科目	金额
一、流动资产合计	359,700.00
货币资金	359,700.00
二、非流动资产合计	204,640,310.00
固定资产	108,246,862.00
无形资产	96,393,448.00
资产合计	205,000,010.00
三、流动负债合计	10.00
其他应付款	10.00
负债合计	10.00
净资产	205,000,000.00

委托评估的资产均为正常使用中的资产。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

2、委估资产基本情况：

实物资产的分布情况为：

项目	账面金额	分布地点
非流动资产小计	108,246,862.00	
其中：房屋建筑物	107,029,187.00	上海市松江区泗泾镇九干路 50 号
机器设备	1,217,675.00	上海市松江区泗泾镇九干路 50 号
土地使用权	96,393,448.00	上海市松江区泗泾镇九干路 50 号

实物资产的基本情况：

委托评估的固定资产、土地使用权的账面值均为上海立信资产有限公司以 2014 年 1 月 31 日评估基准日报告的评估值。

委托评估的固定资产、土地使用权位于上海市松江区泗泾镇九干路 50 号，由本公司相关人员按资产评估的惯用方法进行了清查，详细情况如下：

委托评估的建、构筑物共 56 项，位于上海市松江区泗泾镇九干路 50 号，其中 11 项房屋办有房产证，其他为无证房产及构筑物。经清查，建、构筑物中除 30 米灯塔已拆除保留基础、轻钢流水线已部分拆除保留基础外，均可正常使用，70 米码头为水下工程。

本次委估的设备分布于上海市松江区泗泾镇九干路 50 号的结构车间内，主要设备为变配电设备、各类管道等。部分设备使用年限长，为从 1998 年至 2012 年间自制或购入。除极个别设备外，均为国产设备。

本次评估的土地为中船钢构工程股份有限公司投入的位于松江区泗泾镇九干路 50 号工业地块，产证记载土地面积为 105,634 平方米，由于市政道路拓宽需要约有 810.9 平方米划归至当地有关部门。

委估土地基本情况

权证号：沪房地松字（2008）第 025755 号

权属人：中船江南重工股份有限公司

土地坐落：松江区泗泾镇九干路 50 号

宗地地号：松江区泗泾镇 14 街坊 28/1 丘

四至范围：西北面临河道、东至沪松公路、南临九干公路；

土地性质：出让；

土地用途：工业用地；

土地面积：105,634 平方米；

终止日期：1998 年 9 月 2 日至 2048 年 9 月 1 日；

土地开发程度：五通一平；

土地级别：七级用地

纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致，委托评估的资产为正常使用中的资产。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	6 个月及以下	5.60%/年
------------	---------	---------

6 个月-1 年（含 1 年） 6.00 %/年

1-3 年（含 3 年） 6.15%/年

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修改）；

3、《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修订）；

4、1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

5、《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）；

6、《中华人民共和国企业国有资产法》（国资发法规【2008】第 194 号）；

7、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；

8、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

9、《国有资产评估管理办法实施细则》（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第 12 号）；

11、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令财政部第 3 号）；

12、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》 国委产权[2006]274 号；

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

14、《房地产估价规范》（GB/T50291—1999）（国家质量技术监督局与国家建设部，1992 年 2 月）；

15、财政部《企业财务通则》、《企业会计准则》、《企业会计制度》；

16、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

3、《资产评估职业道德准则——独立性》中评协〔2012〕248 号；

4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230 号）；

5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；

6、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）；

7、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

8、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；

9、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；

10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；

11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；

12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

13、中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；

14、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年）；

15、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）行为依据

1、中国船舶工业集团公司，船经[2014]12号《关于同意开展上海瑞宿企业发展有限公司资产评估工作的通知》；

2、资产评估业务约定书。

（四）产权依据

1、中船钢构工程股份有限公司营业执照；

2、房地产权证；

3、机器设备订货合同或购置发票。

（五）取价依据

1、2014年度全国资产评估价格信息；

2、2014年度机电产品报价手册；

3、2014年度中国机电产品价格商情；

4、中合明讯机电设备价格查询系统；

5、原建设部建标[1995]736号《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工程〉和（全国统一建筑工程预算工程量计算规则）的通知》；

6、中国人民银行公布的贷款利率；

7、上海市工程造价信息；

8、被评估单位提供的会计报表和资产清单及其他资料；

9、评估人员现场勘察记录和收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

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一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价

值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个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成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值,它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同,三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素,并且还受制于人们的价值观。本项评估为刚成立的新企业,现有资产尚未形成生产能力,无可参考的市场成交案例,无法使用市场法;企业尚无今后的经营计划,无法使用收益法;我们认为成本法的结果更合理地反映委估资产的价值,因此我们选择采用成本法进行本项评估。

成本法是指在合理评估企业各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。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

(一) 流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中,在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。被评流动资产仅为货币资金。

货币资金的评估

货币资金仅为银行存款,货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表,按核实调整后的账面值作为评估值。

(二) 房屋建筑物的评估

房屋（和土地）的评估可以采用多种方法进行，可以将房屋和土地合在一起作为不可分割的整体进行评估，也可以将房屋和土地分开，分别地进行评估。具体采用何种方法，取决于房地产的用途、评估目的、所掌握的资料等。

本项评估所涉及的房地产均为企业在自有土地上建造的生产经营用房

对于自建的非标厂房我们采用房地分估的方式评估。

自建厂房所占用的土地以市场比较法评估，通过加权平均综合得到委估对象的市场价值。本次评估目的为股权转让，因房地产权证尚未更名，故不考虑税费（如契税、土地增值税等）对评估价值的影响。

厂房部分采用重置成本法进行评估。

评估价值=单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

重置价值的确定

委估建、构筑物在 1998 年竣工后投入使用，经查，委估建、构筑物为原江南造船厂建造，后几经改制搬迁，原江南造船厂泗泾分厂改为中船钢构工程股份有限公司金结车间，原图纸、预决算、审价等资料已无法查到，本次评估有房地产权证的房屋（未改扩建）按权证面积认定，无证房屋、构筑物根据企业申报数量并经现场勘察确定。

本项目评估，采用重置成本法评估，其重置价值一般包含工程造价、前期(专业)费用、建设单位管理费、资金成本等。其计算公式为：

重置价值=工程造价+前期(专业)费用+管理费+资金成本

A、工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造

价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但构筑物的建造日期、长度、宽度、高度、深度、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

前期(专业)费用及管理费用，根据现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期费用包括规划、设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费，各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等，根据经验及取费率惯例，以上各种费用总和按项目规模、标准、施工方式等前期费取 5%。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理等工程建设期间发生的各项费用，本次评估取 3%。

资金成本按照现行的贷款利率计算，工期按照《全国统一建筑安装工程工期定额》确定。

B. 建筑面积的确定

有房地产权证的房屋（未改扩建）按权证面积认定，无证房屋、构筑物根据企业申报数量并经评估人员进行现场勘查时，对构筑物的相关数据资料进行核实。

C、成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

a. 年限法计算公式：

年限成新率 = $1 - \text{已使用年限} / \text{构筑物耐用年限}$

已使用年限 = 评估基准日 - 构筑物竣工日期

规定耐用年限：按建设部颁布的《房地产估价规范》中规定的各类构筑物耐用年限标准，并对建筑物进行现场质量鉴定后，确定规定耐用年限。

b. 完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。

c. 综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式：综合成新率 = 年限成新率 $\times 0.4$ + 完好分值率 $\times 0.6$

(三) 设备的评估

机器设备的评估方法采用重置成本法。

计算公式：评估值 = 重置全价 $\times$ 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，机器设备的重置全价除自制设备外，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 $\times$ (1 + 运杂安装费费率) + 其它合理费用

国产外购设备重置全价的确定：

重置全价 = 重置现价 + 运杂安装费 + 其它合理费用

重置现价的确定一般采用直接法取得：

国产关键设备通过向生产制造厂询价，去增值税后确定；

国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》、中合明讯机电设备价格查询系统等取得，去增值税后确定；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价，去增值税

后加以确定。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

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。

2、 成新率的确定：

本项评估中的机器设备的成新率由评估人员直接按年限法或按年限法和技术测定法综合判定。

技术鉴定时，一般设备采用目测法，凭经验作鉴定。在现场目测及技术鉴定的基础上，向设备操作维修人员了解设备的利用率、工作负荷、维护保养、故障率、大中修及技术改造情况，作为确定设备成新率的参考依据。

成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100% ；

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。

对价值较小、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术鉴定（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术鉴定（打分）法为 60%。

综合成新率 = 技术测定法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

（四）土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地评估方法有市场比较法、假设开发法、成本法、基准地价修正法、收益还原法等。由于土地出让实行招拍挂后，土地公开交易案例较多，因此可以采用市场比较法对土地使用权进行评估。

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。基本计算公式为：

出让宗地的价格= 交易实例地价 × 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 × 容积率修正

（五）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据《国有资产评估报告指南》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2014 年 6 月下旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于 2014 年 6 月 30 日正式签订了评估业务约定书〔信资评约字（2014）第 282 号〕。

2、收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据。

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估的资产的全部清单和有关的会计凭证。

3、对委估资产进行清查核实

2014年7月3日—4日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地，对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间2天。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续使用假设

即假设委估的资产在评估目的实现后，按原设计用途继续使用。

2、宏观经济环境相对稳定假设

除已出台的政策之外，在可以预见的将来，我国的宏观经济政策趋向平稳，有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化，行业政策按照发展规划实施，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势不变。

3、交易假设

不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

十、评估结论

经评估,瑞宿企发公司在评估基准日 2014 年 6 月 30 日的净资产评估值为人民币 20,678.58 万元。

评估前总资产账面值 20,500.00 万元,评估值 20,678.58 万元,评估增值 178.59 万元,增值率 0.87%;

总负债账面值 0.00 万元,评估 0.00 万元;

净资产账面值 20,500.00 万元,评估值 20,678.58 万元,评估增值 178.58 万元,增值率 0.87%。

具体详见下表

评估结果汇总表

评估基准日: 2014 年 6 月 30 日

金额单位: 人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	C	D=C-A	E=D/A
流动资产	35.97	35.97		
固定资产	10,824.69	10,988.65	163.96	1.51
无形资产	9,639.34	9,653.97	14.63	0.15
资产总计	20,500.00	20,678.59	178.59	0.87
流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债合计	0.00	0.00	0.00	
净资产	20,500.00	20,678.58	178.58	0.87

本次评估增值 178.58 万元,评估增值原因分析如下:

1、固定资产

固定资产账面值为 10,824.69 万元,评估值为 10,988.65 万元,评估增值 163.96 万元,增值率 1.51%。

固定资产增值的主要原因为企业以我司出具的以 2014 年 1 月 31 日为基准日的信资评报字(2014)186 号报告的评估值为固定资产账面值入账,2014 年上半年建安造价水平仍有小幅上涨所致。

十一、特别事项说明

(一) 本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(二) 本评估报告需经国有资产管理部門备案后方可使用。

(三) 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日不同时，交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至2015年6月29日止）。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告。

(四) 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑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评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(五) 上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

(六) 本报告仅为上海瑞宿企业发展有限公司股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

(七) 委估资产清单中经现场清查，部分无证房屋、构筑物面积根据企业申报数量并经评估人员在进行现场勘查时，对构筑物的相关数据资料进行核实后评估，但面积的确定只有房地产管理部门才能确权，我们保留

按有关部门确权后修改所估面积的权利。

(八) 本次评估的土地为上海瑞宿企业发展有限公司所拥有的位于松江区泗泾镇九干路 50 号工业地块，产证记载土地面积为 105,634 平方米，由于市政道路拓宽需要约有 810.9 平方米划归至当地有关部门，但土地证尚未变更，本次评估按权证面积减去已征地面积评估。

(九) 中船江南重工股份有限公司现已更名为中船钢构工程股份有限公司，中船钢构工程股份有限公司已将委估房地产投资于上海瑞宿企业发展有限公司，房地产权证名称尚未变更，本次评估未考虑如房地产权证变更对评估值的影响。

(十) 本次评估未考虑评估目的实现后如需重新办理房地产权证对契税、土地增值税的影响，提请报告使用者注意。

(十一) 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十二) 本评估公司未对资产占有方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

(十三) 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

(十四) 除非另有说明，在评估房地产、机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保（如果有的话）以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，委估的机器设备我们按现有规定重估原值不含增值税，我们未考虑其转让中增值税对评估值的影响，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

(十五) 在评估基准日后、报告有效期之内, 资产数量及作价标准发生明显变化时, 除了使用重置成本法评估的资产以外, 委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

(十六) 本次评估以委估资产按原地原状态方式继续使用为前提进行的评估。

(十七) 本评估结果未考虑控股权、流动性的溢价或折价。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用, 本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外, 在未征得对方的许可前, 本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围:

委托方;

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2014 年 7 月 15 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人:



注册资产评估师:



注册资产评估师：



二〇一四年七月十五日

联系地址：上海市陆家嘴 丰和路 1 号（港务大厦）3 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表1
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

被评估单位：上海瑞宿企业发展有限公司

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	35.97	35.97		
2	非流动资产	20,464.03	20,642.62	178.59	0.87
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	10,824.69	10,988.65	163.96	1.51
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	9,639.34	9,653.97	14.63	0.15
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	20,500.00	20,678.59	178.59	0.87
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债总计				
24	净资产(所有者权益)	20,500.00	20,678.58	178.58	0.87

评估机构：上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

项目负责人：朱福贵

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表2
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 上海瑞宿企业发展有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	359,700.00	359,700.00		
2	货币资金	359,700.00	359,700.00		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	204,640,310.00	206,426,133.01	1,785,823.01	0.87
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额	108,246,862.00	109,886,464.01	1,639,602.01	1.51
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额	96,393,448.00	96,539,669.00	146,221.00	0.15
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	205,000,010.00	206,785,833.01	1,785,823.01	0.87

评估机构： 上海立信资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海瑞宿企业发展有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	10.00	10.00		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款	10.00	10.00		
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	10.00	10.00		
54	七、净资产	205,000,000.00	206,785,823.01	1,785,823.01	0.87



评估机构：上海立信资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表3
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海瑞宿企业发展有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	359,700.00	359,700.00		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额				
5	3-5	预付账款净额				
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额				
9	3-9	存货净额				
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产				
12	3	流动资产合计	359,700.00	359,700.00		

被评估单位填表人：孙长庆

评估人员：朱福贵、万健华

填表日期： 2014年 07月 07日

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表3-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海瑞宿企业发展有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金				
2	3-1-2	银行存款	359,700.00	359,700.00		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	359,700.00	359,700.00		

被评估单位填表人：孙长庆

评估人员：朱福贵、万健华

填表日期： 2014年 07月 07日

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表4
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 上海瑞宿企业发展有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额				
6	4-6	固定资产净额	108,246,862.00	109,886,464.01	1,639,602.01	1.51
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额	96,393,448.00	96,539,669.00	146,221.00	0.15
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	204,640,310.00	206,426,133.01	1,785,823.01	0.87

被评估单位填表人： 孙长庆

评估人员： 朱福贵、万建华

填表日期： 2014年 07月 07日

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表4-6
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海瑞宿企业发展有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
			原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1		房屋建筑物类合计	107,029,187.00	107,029,187.00	151,581,775.00	108,701,664.01	44,552,588.00	1,672,477.01	41.63	1.56
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物	107,029,187.00	107,029,187.00	151,581,775.00	108,701,664.01	44,552,588.00	1,672,477.01	41.63	1.56
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
5		设备类合计	1,217,675.00	1,217,675.00	4,727,900.00	1,184,800.00	3,510,225.00	-32,875.00	288.27	-2.70
6	4-6-4	固定资产—机器设备	1,217,675.00	1,217,675.00	4,727,900.00	1,184,800.00	3,510,225.00	-32,875.00	288.27	-2.70
7	4-6-5	固定资产—车辆								
8	4-6-6	固定资产—电子设备								
9	4-6-7	固定资产—土地								
10		固定资产合计	108,246,862.00	108,246,862.00	156,309,675.00	109,886,464.01	48,062,813.00	1,639,602.01	44.40	1.51
11		减：固定资产减值准备								
12	6	固定资产净额	108,246,862.00	108,246,862.00	156,309,675.00	109,886,464.01	48,062,813.00	1,639,602.01	44.40	1.51

被评估单位填表人： 孙长庆
填表日期： 2014年 07月 07日

评估人员： 朱福贵、万健华

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表4-6-1
共 3 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 上海瑞帝企业发展有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积（M2）	成本单价（元/M2）	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价（元/M2）	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	松字2008025755	2#配电房	混合	1999-03	68.00	1,233.82		68,830.00	68,830.00	98,328.00	70	68,829.60	79.69	
2	松字2008025755	三期厂房	钢结构	1999-03	4,738.00	2,764.34		10,667,702.00	10,667,702.00	16,966,778.00	64	10,858,737.92	6,137.73	
3	无证	喷丸涂装工场	砼	2005-12	720.00	833.33		913,277.00	913,277.00	1,201,680.00	75	901,260.00	1,442.02	
4	无证	三角地堆场	砼	2008-05	3,000.00	203.27		506,940.00	506,940.00	714,000.00	77	549,780.00	3,512.57	
5	无证	金结车间及生产辅助楼		2006-12				423,602.00	423,602.00	622,944.00	76	473,437.44	622,944.00	
6	无证	围墙	砖混	1997-10	2,000.00	274.00		387,200.00	387,200.00	484,000.00	80	387,200.00	1,766.42	
7	无证	钢料堆场	砼	1997-10	3,888.00	106.10		647,741.00	647,741.00	925,344.00	70	647,740.80	8,721.43	
8	松字2008025755	职工生活楼	混合	1997-12	1,256.00	1,056.53		1,728,947.00	1,728,947.00	2,572,288.00	69	1,774,878.72	2,434.66	
9	无证	道路	砼	1997-10	13,280.00	153.61		2,212,448.00	2,212,448.00	3,160,640.00	70	2,212,448.00	20,575.74	
10	松字2008025755	钢铁件工场	钢结构	1998-04	7,111.00	2,269.40		18,161,636.00	18,161,636.00	29,574,649.00	63	18,632,028.87	13,031.92	
11	松字2008025755	浦东分厂生产辅助楼	钢混	2004-12	3,147.00	853.89		4,708,699.00	4,708,699.00	6,445,056.00	74	4,769,341.44	7,547.88	
12	无证	浦东分厂装料车间	钢结构	2004-12	6,650.59	2,957.82		20,847,604.00	20,847,604.00	26,402,842.00	80	21,122,273.60	8,926.45	
13	无证	浦东分厂装配车间	钢结构	2004-12	2,880.00	2,106.06		7,455,629.00	7,455,629.00	9,371,520.00	80	7,497,216.00	4,449.79	
14	无证	浦东分厂空压站改造	钢结构	2004-12	320.00	12,473.48		720,835.00	720,835.00	889,920.00	80	711,936.00	71.34	
15	无证	浴室改造	混合	2004-12	96.00	4,057.32		173,016.00	173,016.00	213,600.00	80	170,880.00	52.65	
16	无证	金结旧设备仓库	混合	2007-12	100.00	270.00		71,200.00	71,200.00	89,000.00	80	71,200.00	329.63	
17	无证	大桥桥梁钢结构	钢结构	1997-12	3,024.00	2,337.73		6,379,430.00	6,379,430.00	9,017,568.00	72	6,492,648.96	3,857.40	
18	松字2008025755	变电站	钢混	1997-12	198.00	981.31		197,553.00	197,553.00	286,308.00	69	197,552.52	291.76	
19	无证	30米灯塔基础	混合	2002-12	36.00	4,861.11		26,421.00	26,421.00	40,032.00	79	31,625.28	8.24	
20	无证	42M装焊平台	钢板	2004-12	2,480.00	1,466.80		3,021,558.00	3,021,558.00	4,139,120.00	77	3,187,122.40	2,821.87	
小 计						41,259.92		79,320,268.00	79,320,268.00	113,215,617.00		80,758,137.55	1.81	

被评估单位填表人： 孙长庆

评估人员： 朱福贵、万健华

填表日期： 2014年 07月 07日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表4-6-1
共 3 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 上海瑞宿企业发展有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (M2)	成本单价 (元/M2)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/M2)	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
21	无证	钢平台(路基板)	钢	2004-12				926,639.00	926,639.00	1,323,770.00	74	5.71	1,323,770.00	
22	无证	高新技术场地改造	混合	2009-03	168.00	3,913.76		134,568.00	134,568.00	149,520.00	90		38.20	
23	无证	液氮站	砼	1997-10	391.00	268.54		130,438.00	130,438.00	217,396.00	60		809.55	
24	无证	二期道路基堆场	砼	1998-04	12,980.00	153.98		2,162,468.00	2,162,468.00	3,089,240.00	70		20,062.61	
25	无证	C02站房	砖混	1998-11	16.00	7,875.00		108,392.00	108,392.00	154,846.00	70		19.66	
26	无证	露天貯装卸平台	砼	1999-03	5,760.00	606.89		2,401,920.00	2,401,920.00	3,202,560.00	75		5,277.00	
27	无证	辅助房	混合	1997-12	151.00	1,707.28		94,073.00	94,073.00	134,390.00	70		78.72	
28	松字2008025755	办公楼	钢混	1998-04	2,471.00	1,162.48		3,401,455.00	3,401,455.00	5,060,608.00	69	2.66	4,353.29	
29	松字2008025755	丙烷站	钢混	1998-04	122.00			140,496.00	140,496.00	203,618.00	69		203,618.00	
30	无证	20T装焊平台	钢筋	2004-12	4,108.00			1,370,429.00	1,370,429.00	2,284,048.00	60		2,284,048.00	
31	无证	折叠式大门		1997-10	13.00			16,918.00	16,918.00	18,798.00	90		18,798.00	
32	无证	1#、2#平台及西2	砼、预埋件	1997-10	10,087.00			4,486,698.00	4,486,698.00	5,608,372.00	80		5,608,372.00	
33	松字2008025755	门卫亭岗	混合	1997-10	30.00			30,038.00	30,038.00	40,050.00	75		40,050.00	
34	松字2008025755	冲砂间	钢结构	1998-04	919.00			1,388,370.00	1,388,370.00	2,243,279.00	63	1.79	2,243,279.00	
35	无证	洒泾堆场基地	砼	2002-12	3,500.00			499,800.00	499,800.00	833,000.00	60		833,000.00	
36	无证	洒泾堆场基地(超厚)	砼	2002-12	840.00			1,595,235.00	1,595,235.00	1,994,044.00	80		1,994,044.00	
37	无证	20T平台扩建		2007-12	3,200.00			1,245,440.00	1,245,440.00	1,779,200.00	70		1,779,200.00	
38	无证	涂装工棚	钢	2009-03	1,200.00			2,307,240.00	2,307,240.00	2,701,200.00	87	1.86	2,701,200.00	
39	无证	钢料堆场A型龙A		1997-10	2,992.00			498,467.00	498,467.00	712,096.00	70		712,096.00	
40	无证	金结平台制造	钢砼	2006-12	4,200.00			1,634,640.00	1,634,640.00	2,335,200.00	70		2,335,200.00	
小 计						15,687.93		24,573,724.00	24,573,724.00	34,085,235.00		0.86		

被评估单位填表人： 孙长庆

填表日期： 2014年 07月 07日

评估人员： 朱福贵、万健华

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表4-6-4
共 3 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海瑞宿企业发展有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	H1122-0002-02	GGD-05-380V 低压配电箱		江南造船厂	台	1	2006	2006.09	198,900.00	198,900.00	390,000.00	48	187,200.00	-5.88
2	832-0011-003	低压配电箱		江南造船厂	台	1	1996	1998.04	12,150.00	12,150.00	81,000.00	15	12,150.00	
3	342-0039-004	高压开关柜	GG-1AF-09	上海水星机电厂	台	1	1995	1998.03	5,100.00	5,100.00	34,000.00	15	5,100.00	
4	297-0005	冷风管道		江南造船厂	台	1	1997	1998.04	3,450.00	3,450.00	23,000.00	15	3,450.00	
5		C02管道			台	1	2002	2002	4,370.00	4,370.00	23,000.00	16	3,680.00	-15.79
6	341-0039-001	低压配电箱	GGD-05-380V	上海水星机电厂	台	1	1995	1998.03	5,700.00	5,700.00	38,000.00	15	5,700.00	
7	341-0039-002	低压配电箱	GGD-05-380V	上海水星机电厂	台	1	1995	1998.03	5,700.00	5,700.00	38,000.00	15	5,700.00	
8	341-0039-004	低压配电箱	GGD-35-380V	上海水星机电厂	台	1	1995	1998.03	5,700.00	5,700.00	38,000.00	15	5,700.00	
9	341-0039-009	低压配电箱	GGD-35-380V	上海水星机电厂	台	1	1995	1998.03	6,000.00	6,000.00	40,000.00	15	6,000.00	
10	341-0042-007	低压电容器屏	GCK-5P	江南造船厂	台	1	1998	1999.04	31,500.00	31,500.00	210,000.00	15	31,500.00	
11	341-0052-002	P2-ME 馈电柜	GCK		台	1	2004	2004	5,440.00	5,440.00	17,000.00	29	4,930.00	-9.38
12	341-0052-010	P10-BMSI 馈电柜	GCK		台	1	2004	2004	3,520.00	3,520.00	11,000.00	29	3,190.00	-9.38
13	342-0039-005	高压开关柜	GG-1AF-09	上海水星机电厂	台	1	1995	1998.03	4,050.00	4,050.00	27,000.00	15	4,050.00	
14	292-0005	氧气管道		江南造船厂	台	1	1997	1998.04	4,950.00	4,950.00	33,000.00	15	4,950.00	
15	331-0227	干式变压器	SCR-1250/10	ABB变压器公司	台	1	1998	1999.04	45,000.00	45,000.00	300,000.00	15	45,000.00	
16	341-0039-005	低压配电箱	GGD-35-380V	上海水星机电厂	台	1	1995	1998.03	5,700.00	5,700.00	38,000.00	15	5,700.00	
17	341-0039-006	低压配电箱	GGD-38-380V	上海水星机电厂	台	1	1995	1998.03	5,700.00	5,700.00	38,000.00	15	5,700.00	
18	341-0042-009	低压电容器屏	GCK-Z	江南造船厂	台	1	1998	1999.04	16,500.00	16,500.00	110,000.00	15	16,500.00	
19	331-0252	干式变压器	SCR9-1600/10		台	1	2004	2004.12	58,500.00	58,500.00	150,000.00	36	54,000.00	-7.69
20	341-0052-011	P11 电容器柜	GCK		台	1	2004	2004	2,144.00	2,144.00	6,700.00	29	1,943.00	-9.38
小 计						20			430,074.00	430,074.00	1,645,700.00		412,143.00	-4.17

被评估单位填表人： 孙长庆

评估人员： 朱福贵、万健华

填表日期： 2014年 07月 07日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表4-6-4
共 3 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海瑞宿企业发展有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
21	HI331-0001	温度控制装置	S9-M-1250-10	上海南桥变压器有限公司	台	1	2012	2012.11	303,600.00	303,600.00	330,000.00	90	-2.17	
22	342-0042-001	高压开关柜	10KV	水塔机电设备厂	台	1	1998	1999.04	7,350.00	7,350.00	49,000.00	15		
23	341-0039-007	低压配电屏	GCD-3S-380V	上海水塔机电厂	台	1	1995	1998.03	5,700.00	5,700.00	38,000.00	15		
24	341-0042-001	低压电容器屏	GCK-3P	江南造船厂	台	1	1998	1999.04	6,000.00	6,000.00	40,000.00	15		
25	341-0042-002	低压电容器屏	GCK-3P	江南造船厂	台	1	1998	1999.04	6,000.00	6,000.00	40,000.00	15		
26	341-0052-001	P1 馈电柜	GCK		台	1	2004	2004	5,440.00	5,440.00	17,000.00	29	-9.38	
27	HI271-0026	缓冲罐		上海南桥化工设备有限公司	台	1	2011	2012.02	4,263.00	4,263.00	4,900.00	84	-3.45	
28	294-0005	内窥镜道		江南造船厂	台	1	1997	1998.04	4,050.00	4,050.00	27,000.00	15		
29	341-0039-003	低压配电屏	GCD-05-380V	上海水塔机电厂	台	1	1995	1998.03	7,050.00	7,050.00	47,000.00	15		
30	341-0042-008	低压电容器屏	GCK-5P	江南造船厂	台	1	1998	1999.04	25,500.00	25,500.00	170,000.00	15		
31	342-0039-002	高压开关柜	GG-1AIF-09	上海水塔机电厂	台	1	1995	1998.03	4,800.00	4,800.00	32,000.00	15		
32	295-0005	自来水管		江南造船厂	台	1	1997	1998.04	2,850.00	2,850.00	19,000.00	15		
33	341-0039-008	低压配电屏	GCD-3S-380V	上海水塔机电厂	台	1	1995	1998.03	5,700.00	5,700.00	38,000.00	15		
34	341-0042-003	低压电容器屏	GCK-5P	江南造船厂	台	1	1998	1999.04	6,000.00	6,000.00	40,000.00	15		
35	341-0042-004	低压电容器屏	GCK-5P	江南造船厂	台	1	1998	1999.04	6,000.00	6,000.00	40,000.00	15		
36	341-0052-009	P9-2XNE 馈电柜	GCK		台	1	2004	2004	2,496.00	2,496.00	7,800.00	29	-9.38	
37	342-0039-001	高压开关柜	GG-1AIF-09	上海水塔机电厂	台	1	1995	1998.03	6,450.00	6,450.00	43,000.00	15		
38	386-0005	低压电缆	VV29	江南造船厂	台	1	1998	1998.03	255,000.00	255,000.00	1,700,000.00	15		
39	341-0042-005	低压电容器屏	GCK-5P	江南造船厂	台	1	1998	1999.04	6,000.00	6,000.00	40,000.00	15		
40	341-0042-011	电容补偿屏	LP40	江南造船厂	台	1	2000	2001.09	3,910.00	3,910.00	23,000.00	15	-11.76	
小 计						20.00			674,159.00	674,159.00	2,745,700.00		-1.18	

被评估单位填表人： 孙长庆
填表日期： 2014年 07月 07日

评估人员： 朱福贵、万健华

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日: 2014年 06月 30日

表4-6-4

共 3 页第 3 页

金额单位: 人民币元

被评估单位：上海瑞宿企业发展有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	购置日期	启用日期	账面价值			评估价值			增值率%	备注
									原值	净值		原值	成新率%	净值		
41	341-0052-003	P3-2XWE 馈电柜	GCK		台	1	2004	2004		3,520.00	3,520.00	11,000.00	29	3,190.00	-9.38	
42	341-0052-005	P5-2XWE 馈电柜	GCK		台	1	2004	2004		3,520.00	3,520.00	11,000.00	29	3,190.00	-9.38	
43	341-0052-006	P6-2XWE 馈电柜	GCK		台	1	2004	2004		2,496.00	2,496.00	7,800.00	29	2,262.00	-9.38	
44	341-0052-012	P12 电容器柜	GCK		台	1	2004	2004		2,144.00	2,144.00	6,700.00	29	1,943.00	-9.38	
45	342-0039-003	高压开关柜	GG-1AP-09	上海水星机电厂	台	1	1995	1998.03		6,450.00	6,450.00	43,000.00	15	6,450.00		
46	341-0039-011	低压配电屏	GGB-38-380V	上海水星机电厂	台	1	1995	1998.03		5,700.00	5,700.00	38,000.00	15	5,700.00		
47	341-0039-010	低压配电屏	GCB-35-380V	上海水星机电厂	台	1	1995	1998.03		6,000.00	6,000.00	40,000.00	15	6,000.00		
48	341-0042-006	低压电容器屏	GCK-5P	江南造船厂	台	1	1998	1999.04		6,000.00	6,000.00	40,000.00	15	6,000.00		
49	341-0052-004	P4-2XWE 馈电柜	GCK		台	1	2004	2004		3,520.00	3,520.00	11,000.00	29	3,190.00	-9.38	
50	341-0052-007	P1-2XWE 馈电柜	GCK		台	1	2004	2004		2,496.00	2,496.00	7,800.00	29	2,262.00	-9.38	
51	341-0052-008	P8-2XWE 馈电柜	GCK		台	1	2004	2004		2,496.00	2,496.00	7,800.00	29	2,262.00	-9.38	
52	271-0060-002	低压配电屏	GCK型	江南造船厂	台	1	1997	1999.04		960.00	960.00	6,400.00	15	960.00		
53	H1899-0046	伸缩门		上海麒麟五金制品有限公司	套	1	2012	2012.11		17,400.00	17,400.00	20,000.00	83	16,600.00	-4.60	
54	H1899-0005	视频监控系統			套	1		2010.11		50,740.00	50,740.00	86,000.00	54	46,440.00	-8.47	
小计						14.00				113,442.00	113,442.00	336,500.00		106,419.00	-6.16	
合计						54.00				1,217,675.00	1,217,675.00	4,727,900.00		1,184,800.00	-2.70	

被评估单位填表人: 孙长庆

填表日期: 2014年 07月 07日

评估人员：朱福贵、万健华

无形资产评估汇总表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表4-12

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海瑞宿企业发展有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-12-1	无形资产—土地使用权	96,393,448.00	96,539,669.00	146,221.00	0.15
2	4-12-2	无形资产—矿业权				
3	4-12-3	无形资产—其他无形资产				
4		无形资产合计	96,393,448.00	96,539,669.00	146,221.00	0.15
5		减：无形资产减值准备				
6	4-12	无形资产净额	96,393,448.00	96,539,669.00	146,221.00	0.15

被评估单位填表人： 孙长庆

评估人员： 朱福贵、万健华

填表日期： 2014年 07月 07日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表5
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海瑞宿企业发展有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款				
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费				
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利（应付利润）				
10	5-10	其他应付款	10.00	10.00		
11	5-11	一年内到期的非流动负债				
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计	10.00	10.00		

被评估单位填表人：孙长庆

评估人员：朱福贵、万建华

填表日期： 2014年 07月 07日

所有者权益表

评估基准日： 2014年 06月 30日

表7

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海瑞宿企业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本（或股本）	205,000,000.00	205,000,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）	205,000,000.00	205,000,000.00		
4	资本公积		1,785,823.01	1,785,823.01	
5	其中：库存股				
6	盈余公积				
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）				
9	所有者权益（净资产）合计	205,000,000.00	206,785,823.01	1,785,823.01	0.87

被评估单位填表人： 孙长庆

评估人员： 朱福贵、万健华

填表日期： 2014年 07月 07日