

本报告依据中国资产评估准则编制

青岛港国际股份有限公司拟发行股份及支付现金购买
资产所涉及的日照实华原油码头有限公司股东全部

权益价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2024]第1705号

共3册，第1册

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年六月二十八日



目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	34
九、评估假设	36
十、评估结论	38
十一、特别事项说明	40
十二、评估报告使用限制说明	43
十三、评估报告日	45
附件	47



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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定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。

本资产评估机构及资产评估师提示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的可实现价格，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师与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。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对评估对象及其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。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



青岛港国际股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产 所涉及的日照实华原油码头有限公司股东全部权益价值 评估项目

资产评估报告

中联评报字[2024]第 1705 号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受青岛港国际股份有限公司的委托，就青岛港国际股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产之经济行为，对所涉及的日照实华原油码头有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为日照实华原油码头有限公司股东全部权益，评估范围是日照实华原油码头有限公司全部资产及负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2024 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对日照实华原油码头有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出日照实华原油码头有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 3 月 31 日的评估结论如下：



股东全部权益账面值 224,962.07 万元，评估值 358,159.21 万元，评估增值 133,197.14 万元，增值率 59.21%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2024 年 3 月 31 日至 2025 年 3 月 30 日使用有效。

以上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，应当阅读资产评估报告正文。



青岛港国际股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产 所涉及的日照实华原油码头有限公司股东全部权益价值 评估项目

资产评估报告

中联评报字[2024]第 1705 号

青岛港国际股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就青岛港国际股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产之经济行为，对所涉及的日照实华原油码头有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 3 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

本次资产评估的委托人为青岛港国际股份有限公司，被评估单位为日照实华原油码头有限公司。

(一) 委托人概况

名称：青岛港国际股份有限公司（简称“青岛港”）

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：山东省青岛市黄岛区经八路 12 号

法定代表人：苏建光

注册资金：649,110 万元

成立日期：2013 年 11 月

营业期限：2013-11-15 至 无固定期限



社会信用代码：91370200081422810C

经营范围：国内沿海普通货船运输（水路运输许可证有效期限以许可证为准）。码头及其他港口设施服务；货物装卸、仓储服务；港口旅客运输服务；港口拖轮、驳运服务；船舶港口服务；港口设施、设备和机械的租赁、维修服务。压力管道的安装；管道安装配套工程；液化天然气经营、建设经营液化天然气站；码头开发经营、管理；港口建设工程项目管理；航道疏浚、吹填；土石方工程；市政工程施工；船舶、浮船坞、房屋租赁；货物和技术的进出口业务；发布国内广告业务；国际货运代理；施工劳务作业、建筑劳务分包、港航设备安装及水上交管工程施工、机械设备制造、安装、改造、维修；制造、安装、改造、维修起重机；通信、信息化、建筑智能化、消防、工业自动化工程施工；电子设备安装工程施工；计算机技术、通信技术开发；港口通讯设施租赁；电气设备制造及售电；防火装置、变配电设备安装；港内送变电；供电设备维护、电力线路、照明工程安装及维修；电气工程设计及咨询；输电、供电、受电设施的试验；计量检定、校准、检测；防水防腐保温、海洋石油工程；石油化工工程施工、检维修；金属钢结构、金属储罐制造、安装。批发零售：电气设备及材料、通信设备、计算器设备、电子设备。招标代理。以下限分支机构经营：港口供电、供水、供气；国内劳务派遣；汽车租赁；集装箱装卸、中转、堆存、保管、拆箱、拼箱、装箱、洗修、仓储；机械设备租赁；公路运输；普通货运；运输中介服务；通信、信息服务；停车服务；道路货运代理；客车货物配载、仓储、装卸、搬运；船舶代理；船舶服务；海洋石油作业；船舶工程安装、维护；侯船厅；侯船厅内客运服务；行李保管寄存（不含危险品）、打包、铅封、装卸；订购船票、站台票；港口清淤、港口建设工程管理；工具制造；外轮供水；物业管理；安全技术防范工程施工；铆焊加工；铸锻加工；轮胎翻新；船舶制造、维修；二类机动车维修；机动车整车修理、总成修理、整车维护、小修、维修救援、



专项修理；绝缘防火防盗装置、通信线路、通信设备安装工程；批发、零售：建材五金、钢材、水泥、机电产品、矿石；日用百货、文体用品、纺织品、服装鞋帽、办公用品、预包装食品；汽油、柴油、润滑油、水产品及其制品、干鲜果品、冷食、饮料；生产糕点、面粉、花生油、山泉水、挂面、豆制品、风干肠；生产加工：针纺织品、绳网、塑料制品、服装、篷布网；港口工属具制修；印刷；会议服务；国内货运代理；销售汽车用品。（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

1. 企业基本情况

企业名称：日照实华原油码头有限公司（简称“日照实华公司”）

类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

住所：山东省日照市岚山区沿海路南首

法定代表人：杨勇

注册资本：108,000 万元

成立日期：2010 年 6 月

营业期限：2010-06-28 至 2040-06-28

统一社会信用代码：9137110055787950XN

经营范围：日照港岚山中港区 30 万吨级原油码头经营（不含原油罐区，仅限码头和其他港口设施经营、在港区内提供货物装卸服务）（以上范围凭有效《港口经营许可证》方可经营，并按照许可证核准范围从事经营活动）；船舶淡水经营。（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）

2. 历史沿革及股东结构

（1）公司成立

日照实华公司，成立于 2010 年 6 月 28 日，位于山东省日照市，是一



家以从事原油接卸为主的企业，企业注册资本 80,000 万元人民币，由日照港（集团）有限公司（后名称修改为日照港集团有限公司、山东港口日照港集团有限公司）、中国石油化工股份有限公司共同出资组建。成立时股东名称、出资额、持股比例情况如下：

表1 成立时出资比例

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴比例%
日照港（集团）有限公司	40,000.00	50
中国石油化工股份有限公司	40,000.00	50
合 计	80,000.00	100

（2）股权转让

2012 年 10 月 24 日，中国石油化工股份有限公司将 50%股权转让给经贸冠德发展有限公司，转让后股东名称、出资额、持股比例情况如下：

表2 股权转让后出资比例

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴比例%
日照港集团有限公司	40,000.00	50
经贸冠德发展有限公司	40,000.00	50
合 计	80,000.00	100

（3）股东增资

2013 年 06 月 17 日，公司注册资本由 80,000 万元增加至 108,000 万元，股东同比例增资，增资后股东名称、出资额、持股比例情况如下：



表3 股东增资后出资比例

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴比例%
日照港集团有限公司	54,000.00	50
经贸冠德发展有限公司	54,000.00	50
合计	108,000.00	100

2021年05月14日，日照港集团有限公司名称变更为山东港口日照港集团有限公司。

(4) 目前股本情况

截至评估基准日，日照实华公司股东名称、出资额和出资比例如下：

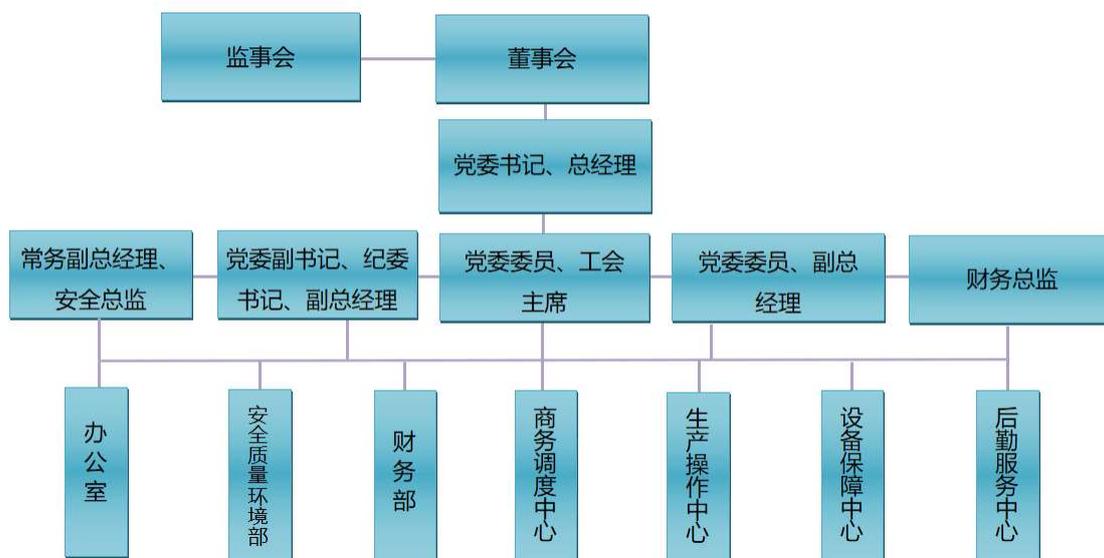
表4 基准日出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)
山东港口日照港集团有限公司	54,000.00	54,000.00	50
经贸冠德发展有限公司	54,000.00	54,000.00	50
合计	108,000.00	108,000.00	100%

3. 组织架构

截至评估基准日，日照实华公司组织结构图如下：



4. 资产、财务及经营状况

财务状况



截至评估基准日 2024 年 3 月 31 日，资产总额 262,979.36 万元，负债总额为 38,017.29 万元，净资产为 224,962.07 万元；2024 年 1-3 月报表营业收入 16,613.25 万元，净利润 8,341.60 万元。

日照实华公司近年资产、财务状况如下表：

表5 资产、负债及财务状况（万元）

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 3 月 31 日
总资产	260,575.47	259,884.56	250,959.24	262,979.36
负债	11,474.43	14,226.61	4,312.16	38,017.29
净资产	249,101.04	245,657.95	246,647.08	224,962.07
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-3 月
营业收入	55,479.74	53,960.49	59,161.34	16,613.25
利润总额	37,529.16	36,135.89	39,221.48	11,125.75
净利润	29,863.64	28,450.41	30,886.21	8,341.60
审计机构	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

5. 核心业务情况

日照实华公司由山东港口日照港集团有限公司和中石化共同出资，于 2010 年 6 月 28 日注册成立，主要从事油品接卸业务。公司拥有 3 个 30 万吨级原油泊位，可靠泊 8-45 万吨级船型，年设计接卸能力共计为 5600 万吨。

6. 公司主要资质情况

序号	证载权利人	证书名称	证书编号	发证日期	有效期限
1	日照实华原油码头有限公司	中华人民共和国港口经营许可证	（鲁日）港经证（0155）号	2022.07.01	2022.07.01-2025.06.30
2	日照实华原油码头有限公司	港口危险货物作业附证	（鲁日）港经证（0155）号-M006	2022.07.01	2022.07.01-2025.06.30



3	日照实华原油码头有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁日)港经证(0155)号-M023	2022.07.01	2022.07.01-2025.06.30
4	日照实华原油码头有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁日)港经证(0155)号-M029	2022.07.01	2022.07.01-2025.06.30
5	日照实华原油码头有限公司	交通运输企业安全生产标准化建设等级证明	AP22J16-III014-1	2018.12.25	2022.05.21-2025.05.20

7. 公司执行的主要会计政策

财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》(财政部令33号,2014年7月修订版)及《企业会计准则第1号-存货》等42项具体准则。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为青岛港,被评估单位为日照实华公司。委托人青岛港拟收购被评估单位日照实华公司股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他报告使用人。

除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不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据《青岛港国际股份有限公司第四届董事会第九次会议决议》,青岛港国际股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产。

本次资产评估的目的是反映日照实华原油码头有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值,为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是日照实华原油码头有限公司股东全部权益。评估范围为日



照实华原油码头有限公司全部资产及负债。截至评估基准日，经审计的账面资产总额为 262,979.36 万元，负债总额为 38,017.29 万元，净资产为 224,962.07 万元。其中，流动资产 44,045.38 万元，非流动资产 218,933.98 万元；流动负债 37,664.29 万元，非流动负债 353.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2024 年 3 月 31 日的日照实华公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）主要资产情况

截至评估基准日，日照实华公司的资产总额 262,979.36 万元，主要资产包括货币资金、应收账款等流动资产以及固定资产等非流动资产。截至评估基准日，被评估单位的主要资产无抵押、质押的情况。

其中：

1. 房屋建筑物

房屋建筑物类资产包括一期控制楼、二期控制楼、油 8 综合控制楼等，为被评估单位自用候工楼及配套建筑，构筑物包括一期码头、二期码头、油 8 码头及相关泊位、港池、航道等。基准日现状较好，正常使用。

本次资产评估范围内的 7 项房屋建筑物尚未取得房屋所有权证或房地产权证，主要原因是因为该部分房屋与码头工程一起立项建设，建设在码头的引堤上，属于码头工程的配套生产用房，并未实际对应土地使用权的占用。对于未取得房屋权证的，被评估单位已出具证明承诺，承诺上述房屋均为被评估单位建造和使用，产权无异议。

2. 设备类资产

设备类资产包括一期输油臂、二期输油臂、快速脱缆钩、消防设备等生产设备以及办公用车辆及办公电子设备等。其中，机器设备全部为生产使用，



办公设备主要为员工办公使用，车辆为日常经营用车，上述资产均处于正常使用。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 3 月 31 日，企业申报评估的表外资产包括账面未记录的按年缴纳海域使用金的海域使用权。

表6 海域使用权情况表

序号	项目名称	海域权证号	海域面积 (公顷)	取得日期	截止日期	用海类型
1	油七泊位	2014A37110300732	7.5070	2014年8月25日	2064年3月1日	透水构筑物、港池
2	油六泊位	鲁(2016)日照市不动产权第0010965号	120.4227	2016年9月1日	2056年6月6日	港口用海

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)于二〇二四年六月二十七日出具的《日照实华原油码头有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年 1-3 月审计报告》(XYZH/2024JNAA6B0249)审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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。

五、 评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2024 年 3 月 31 日。



此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

《青岛港国际股份有限公司第四届董事会第九次会议决议》

(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修订);

3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4. 《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);

5. 《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通过);

6. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

7. 《中华人民共和国港口法》(2003年6月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过，根据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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等



四部法律的决定》第三次修正);

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修订);

9. 《中华人民共和国车辆购置税法》(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通过);

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号,2017年10月30日国务院第191次常务会议通过);

11. 《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);

12. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);

13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

14. 《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);

15. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号发布,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令第732号)修订);

16. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号);

17. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2019年修订);

18. 《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,2005年8月25日);

19. 《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);



20. 《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);
21. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64号);
22. 《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,2016年);
23. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规[2022]39号);
24. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第214号,2023年2月17日修订);
25. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委财政部证监会令第36号);
26. 《上市公司收购管理办法》(2002年9月28日证监会令第10号公布,根据2020年3月20日证监会令第166号《关于修改部分证券期货规章的决定》第五次修订);
27. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号);
28. 《监管规则适用指引--评估类第1号》(中国证券监督管理委员会2021年1月22日发布实施);
29. 《监管规则适用指引--发行类第7号》(中国证券监督管理委员会2023年2月21日发布实施);
30. 《山东省人民政府国有资产监督管理委员会关于进一步规范企业国有资产交易监管的通知》(鲁国资[2020]2号);
31. 《山东省国资委国有资产监督管理信息公开实施办法》(2020年7月16日山东省国资委第311次主任办公会研究通过);



32. 《山东省企业国有资产监督管理条例》(2011年11月25日山东省第十一届人民代表大会常务委员会第27次会议通过);
33. 《山东省国资委关于印发省属企业资产评估报告审核要点的通知》(山东省国资委2023年第18次主任办公会研究通过,2023年12月15日发布);
34. 《山东省国资委关于印发省属企业资产评估管理暂行办法的通知》(鲁国资产权〔2023〕4号);
35. 《港口工程建设管理规定》(中华人民共和国交通运输部令2018年第2号);
36. 交通运输部、国家发展改革委关于修改《港口岸线使用审批管理办法》的决定(中华人民共和国交通运输部令2018年第5号);
37. 《全国沿海港口布局规划》(中华人民共和国交通部2006年9月);
38. 《水运“十四五”发展规划》(交通运输部2022年1月);
39. 《山东省沿海港口布局规划修订》(2016-2030年,山东省交通厅,2017年2月);
40. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2019]35号);
5. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
6. 《资产评估执业准则-企业价值》(中评协[2018]38号);
7. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《资产评估执业准则-机器设备》(中评协[2017]39号);



9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
10. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
11. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
12. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35号）
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《资产评估执业准则-利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
16. 其他与评估工作相关的准则等。

（四）资产权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 海域使用权证书；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他参考资料。

（五）取价依据

1. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
2. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
3. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2017]504号）；
4. 2016版《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》、《山东省市政工程消耗量定额》及各专业定额价目表、《沿海港口水工建筑工程定额》（JTS/T 276-1—2019）、《沿海港口工程船舶机械艘（台）班费用定额》（JTS/T 276-2—2019）、《沿海港口工程参考定额》（JTS/T 276-3—2019）、《水运工程混凝土和砂浆材料用量定额》（JTS/T 277—2019）、《疏浚工程预算定额》（JTS/T 278-1—2019）、《疏浚工程船舶艘班费用定额》（JTS/T



278-2—2019)、2024年3月日照市主要建材市场参考价格;

5. 《山东省住房和城乡建设厅关于调整建设工程安全施工费的通知》(鲁建标字〔2023〕2号);

6. 《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);

7. 《2024机电产品报价信息系统》(机械工业信息研究院);

8. 项目实用的工程造价资料及材料信息资料;

9. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

10. 重要业务合同、资料;

11. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《日照实华原油码头有限公司2022年度、2023年度、2024年1-3月审计报告》(XYZH/2024JNAA6B0249);

2. 同花顺 iFinD 资讯金融终端;

3. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社2011版);

4. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

5. 《海域评估技术指引》(国海管字〔2013〕708号);

6. 《海域价值评估技术规范》(DB 37/T 3245—2018, 山东质量技术监督局);

7. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社);

8. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令33号, 财政部于2006年2月15日颁布, 2014年7月修订版)及《企业会计准则第1号-存货》等42项具体准则);

9. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披



露》(中评协[2015]67号);

10. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);

11. 中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息;

12. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)和《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)的规定,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、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量,考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法



(二) 评估方法选择

本次评估目的是青岛港国际股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。评估机构查询了资本市场中近 3 年港口码头的交易案例，国内产权交易市场的信息获取途径有限，难以获取用于修正的指标，采用交易案例途径进行评估条件受限。资本市场上存在较多港口行业的上市公司，主要从事港口综合业务，被评估单位主要开展油品接卸业务，且资产规模、业务规模方面与上市公司差异较大，从业务性质、资产规模上不满足可比性要求，因此本次未采用市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，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价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。

(2) 应收账款类



对应收账款类的评估,评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上,依据历史资料和现场尽调获得的信息,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、经营管理现状等相关事项,判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时,参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即:

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项(包括应收账款和其他应收款),根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备;对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项(包括应收账款和其他应收款),不计提坏账准备。

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时,坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3)预付账款

对预付账款的评估,评估人员在核实无误的基础上,依据历史资料和现场尽调获得的信息,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,判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况,在未发现上述异常的情况下,以核实后账面值作为评估值。

2. 固定资产-房屋建筑物

(1)评估方法选择

基于本次评估目的,根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等,最终确定各类房屋建筑物的合理的评估方法:具体如下:

纳入评估范围的房屋建筑物均为自建房屋,对于企业自建的房屋建筑物类资产,采用成本法进行评估。

(2)评估方法介绍



1) 重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。基本计算公式为：

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“预决算调整法”。即根据原概算或预决算工程量，进行适当调整后，套用现行概预算定额及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

A. 重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{除税建安工程造价} + \text{除税前期费用及其他费用} + \text{资金成本}$$

根据《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据通知准备工作的通知》（建办标[2016]4号）、《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）的要求，建筑业营改增后，工程造价按“价税分离”计价规则计算，各要素价格适用的增值税税率执行财税部门的相关规定。税前工程造价为实体项目费（人工费、材料费、机械费、管理费、利润）、措施项目费、措施其他项目费、规费和价差之和，各费用项目均不包含增值税（可抵扣进项税额）的价格计算。

一般计税方法的应纳税额，是指当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。

$$\text{应纳税额计算公式：} \text{应纳税额} = \text{当期销项税额} - \text{当期进项税额}$$

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下



期继续抵扣。

可抵扣增值税=含税工程造价/(1+9%)×9%。

a. 建安综合造价的确定

建(构)筑物的综合造价,根据待估建筑物的工程量,按照2016版《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》、《山东省市政工程消耗量定额》及各专业定额价目表、《沿海港口水工建筑工程定额》(JTS/T 276-1—2019)、《沿海港口工程船舶机械艘(台)班费用定额》(JTS/T 276-2—2019)、《沿海港口工程参考定额》(JTS/T 276-3—2019)、《水运工程混凝土和砂浆材料用量定额》(JTS/T 277—2019)、《疏浚工程预算定额》(JTS/T 278-1—2019)、《疏浚工程船舶艘班费用定额》(JTS/T 278-2—2019)、目前执行的前期及其它费用标准,确定待估建筑物的直接费、间接费、利润、材差、税金,综合确定建筑物的综合造价。

b. 前期费用及其他费用的确定

本次评估对该类建筑物的前期费按地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其他费用两个部分计算。根据国家计委、建设部颁发的有关规定与造价计算程序以及当地的规定计算前期费用与其他费用。

c. 资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)计算,工期按工程建设正常周期计算,并按建设期内资金均匀投入考虑:

资金成本=(含税建安工程造价+含税前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

B. 成新率的确定



本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C. 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

3. 固定资产-设备类资产

根据本次评估的目的和评估价值类型，结合委估机器设备的特点，选择相应的评估方法：委估设备类资产为被评估单位的部分资产，不具有独立运营能力、独立获利能力，或者虽可独立运营但获利能力难以量化，故本次评估不采用收益法；而市场法主要适用于存在较完善的交易市场、可直接获得交易价格的资产，对于本次委估的设备类资产无法直接获得市场交易价格，故本次评估不适用市场法；本次设备类资产评估采用成本法进行评估。根据本次评估目的，按照原地、持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

(1) 机器设备评估

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

1) 国产机器设备重置全价（不含税）

重置全价（不含税）=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税

A. 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2024 机电产品价格信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定



购置价。

B. 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

运杂费计算公式如下：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

C. 安装调试费

参考《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

安装调试费计算公式如下：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

D. 基础费

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用；单独基础参考工程概算或结算资料，依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的基础费参考费率，结合产权持有单位实际支出情况分析确定。

基础费计算公式如下：

$$\text{基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$

E. 前期及其他费用

其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。



前期及其他费用（含税）=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×
含税费率

前期及其他费用(不含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)
×不含税费率

F. 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2024 年 3 月 20 日公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用（含税）)×合理建设工期×贷款利率×1/2

G. 设备购置可抵扣增值税

根据(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及(财税〔2018〕32号)文件、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

2) 机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

3) 评估值的确定



评估值=重置全价×成新率

(2)运输车辆评估

1)运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息以及等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、(财税〔2018〕32号)、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为：

重置全价(不含税)=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税
可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

A.车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》、《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

B.车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税=购置价÷(1+增值税率)×10%

C.新车上户牌照手续费等

根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

2)车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者



为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a: 车辆特殊情况调整系数。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 车辆成新率

(3) 电子设备评估

1) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，以不含税购置价确定其重置全价：

重置全价（不含税）= 购置价 - 可抵扣的增值税

可抵扣增值税额 = 购置价 / 1.13 × 13%

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

2) 电子设备成新率

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

或成新率 = $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 电子设备成新率



4. 固定资产清理

对于固定资产清理，对于无法修理的电子设备、家电等，认定其可回收金额为零。对于因提足折旧而纳入固定资产清理的资产，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和实际情况，本次采用市场法评估，评估值等于二手市场回收价。

5. 无形资产—海域使用权

本次评估申报的无形资产为海域使用权。日照实华公司海域使用权包括 2 项海域。其缴费方式为按年度征收，其缴费方式为按年度征收，本次评估按其评估基准日尚存的权益情况确定评估值。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为辞退福利和坏账计提形成的可抵扣暂时性差异。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

7. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(四) 收益法

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件



是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的单体报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

(3)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

(4)将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

3. 评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为：



$$E = B - D \quad (1)$$

式中:

E: 被评估单位的股东全部权益(净资产)价值;

B: 被评估单位的企业价值;

D: 被评估单位的付息债务价值;

$$B = P + I + C \quad (2)$$

式中:

P: 被评估单位的经营性资产价值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 被评估单位的未来经营期;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2)收益指标

本次评估,使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。



(3)折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

w_d : 被评估单位的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

w_e : 被评估单位的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本, 本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;



β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4. 收益期限

根据被评估单位章程,企业营业期限为长期,并且由于评估基准日被评估单位经营正常,没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定,或者上述限定可以解除,并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营,相应的收益期为无限期。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况,明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日;根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通,进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后,收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况,在此基础上拟定初步工作方案,制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点,提交针对性的尽职调查资料清单,及资产清单、盈利预测等样表,要求被评估单位进行评估准备工作。



4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，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。

3. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物、机器设备全面盘点勘查。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对专用设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测



数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。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将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4. 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；

5. 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的国内有效价格为依据；

6. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 被评估单位生产经营中所需的各项经营许可如期得到批准，且在未



来年度到期后均能通过申请继续取得；

8. 假设评估基准日后资产相关的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法，对日照实华原油码头有限公司股东全部权益在评估基准日2024年3月31日的价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日 2024 年 3 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面值 262,979.36 万元，评估值 284,809.81 万元，评估增值 21,830.45 万元，增值率 8.30%。

负债账面值 38,017.29 万元，评估值 38,017.29 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 224,962.07 万元，评估值 246,792.52 万元，评估增值 21,830.45 万元，增值率 9.70%。详见下表。

表7 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	44,045.38	44,045.38	-	-
2	非流动资产	218,933.98	240,764.43	21,830.45	9.97
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	



5	固定资产	218,908.14	240,738.59	21,830.45	9.97
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	25.84	25.84	-	-
9	资产总计	262,979.36	284,809.81	21,830.45	8.30
10	流动负债	37,664.29	37,664.29	-	-
11	非流动负债	353	353	-	-
12	负债总计	38,017.29	38,017.29	-	-
13	净资产（所有者权益）	224,962.07	246,792.52	21,830.45	9.70

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2024 年 3 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值为 224,962.07 万元，评估值 358,159.21 万元，评估增值 133,197.14 万元，增值率 59.21%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 358,159.21 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 246,792.52 万元，高 111,366.69 万元，高 45.13%。两种评估方法差异的原因主要是：

1. 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2. 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。



综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

(四) 评估结果的选取

日照实华公司主要经营油品接卸业务，由日照港集团和经贸冠德（实际控制人为中国石油化工集团有限公司）共同出资，是山东原油炼化企业重要原料进口通道。公司拥有 3 个 30 万吨级原油泊位，可靠泊 8-45 万吨级船型，年设计接卸能力共计为 5600 万吨，历史收益较为稳定，且收益较好。且日照实华从事的主营业务需要较多的资质许可，该部分资质作为表内和表外无法识别的资产，难以在资产基础法中予以体现，而在整体的收益法中，该部分资产资质是构成企业持续经营并盈利的关键要素。采用收益法能够客观、全面的反映被评估单位的整体预期盈利能力，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化。

此外，被评估单位的主营业务顺应国内市场需求，未来预期收益及所承提的风险可以预测并可以用货币衡量。且本次评估是假设被评估单位持续经营前提进行，符合上述收益法评估的基本前提。被评估单位经过长期经营过程，积累了包括管理水平、客户资源、内部控制、人员素质、历史声誉等诸多因素在内的整体素质，收益法可以全面客观地体现企业上述整体素质价值。

通过以上分析，由此得到日照实华原油码头有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 358,159.21 万元。

十一、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的日照实华原油码头有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年 1-3 月审计报告（XYZH/2024JNAA6B0249）的审计结果。



(二) 未取得权属证书的房产

被评估单位申报评估的范围内有部分房屋建筑物未取得权属证书，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。详见下表：

表8 未办理房产证房屋情况表

序号	建筑物名称	对应海域证号	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	一期控制楼	鲁(2016)日照市不动产权第0010965号	框架	2011/2/28	m ²	569.13
2	变电所	鲁(2016)日照市不动产权第0010965号	框架	2011/2/28	m ²	94.59
3	一期潮汐温盐房	鲁(2016)日照市不动产权第0010965号	框架	2011/2/28	m ²	26.27
4	门卫房	鲁(2016)日照市不动产权第0010965号	框架	2015/10/1	m ²	53.53
5	二期控制楼	2014A37110300732	框架	2014/10/1	m ²	1323.36
6	油8变电所	2015A37110301140	框架	2018/12/1	m ²	217.97
7	油8综合控制楼	2015A37110301140	框架	2018/12/1	m ²	850.69
合计						3,135.54

(三) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

无。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(五) 担保及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。



(六) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

未发现公司存在重大期后事项。

(七) 本次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

无。

(八) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到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。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

4. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，



委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 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，应按以下原则处理：

(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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7. 本次评估结论建立在被评估单位及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

8. 评估机构获得的被评估单位收益预测是本评估报告收益现值法的基础。评估师对被评估单位收益预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位收益预测的相关数据。评估机构对被评估单位收益预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。



当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

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

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 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。

(八) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2024 年 3 月 31



日起计算，至 2025 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二四年六月二十八日。



(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年六月二十八日

