

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  
资产所涉及的山东港源管道物流有限公司

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 1707 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 .....	14
三、评估对象和评估范围 .....	14
四、价值类型 .....	21
五、评估基准日 .....	21
六、评估依据 .....	21
七、评估方法 .....	28
八、评估程序实施过程和情况 .....	45
九、评估假设 .....	47
十、评估结论 .....	49
十一、特别事项说明 .....	52
十二、评估报告使用限制说明 .....	58
十三、评估报告日 .....	60
附件 .....	62



## 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 所涉及的山东港源管道物流有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

## 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，对本次经济行为所涉及的山东港源管道物流有限公司股权价值进行评估。

评估对象为山东港源管道物流有限公司的股东全部权益价值，评估范围是山东港源管道物流有限公司全部资产及相关负债，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、收益法对山东港源管道物流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，得出山东港源管道物流有限公司在评估基准日 2024 年 3 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值 224,526.93 万元，评估值 303,499.84 万元，评估增值 78,972.91 万元，增值率 35.17%。



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 所涉及的山东港源管道物流有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

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，对所涉及的山东港源管道物流有限公司在评估基准日 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，被评估单位为山东港源管道物流有限公司。

### (一) 委托人概况

名称：青岛港国际股份有限公司

类型：国有控股

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 万人民币

成立日期：2013 年 11 月

营业期限：无固定期限

社会信用代码：91370200081422810C



H 股股票代码：06198.HK

证券简称：青岛港

上市地点：香港联合交易所

上市时间：2014 年 06 月 06 日

A 股股票代码：601298.SH

证券简称：青岛港

上市地点：上海证券交易所

上市时间：2019 年 1 月 21 日

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：山东港源管道物流有限公司（简称“港源管道公司”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省烟台市经济技术开发区大季家烟台港西港区内

法定代表人：王军钢

注册资本：193,900 万人民币

成立日期：2019 年 01 月 14 日

营业期限：2019 年 01 月 14 日至 2069 年 01 月 13 日

统一社会信用代码：91370600MA3P1GM8X9

经营范围：许可项目：石油、天然气管道储运；建设工程施工；港口



经营；道路货物运输（网络货运）；原油仓储。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：港口货物装卸搬运活动；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；无船承运业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 2.历史沿革及股东结构

2019年，烟台港集团发布出具《关于成立山东港源管道物流有限公司的通知》（烟港〔2019〕49号），决定成立港源管道。2019年1月10日，烟台港集团签署《山东港源管道物流有限公司章程》。根据该公司章程，港源管道注册资本为5,000万元，均由烟台港集团以货币方式认缴，占港源管道注册资本的100%，2019年1月14日，港源管道完成设立的工商登记，并取得烟台经济技术开发区行政审批服务局核发的《营业执照》，2019年5月及2020年3月总计缴纳资本金5,000万元，成立时的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴持股比例%	实缴出资额	实缴持股比例%
烟台港集团有限公司	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00
合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

### ① 第一次增资

2020年8月5日，烟台港集团作出股东决定，同意港源管道注册资本由5,000万元增加至87,900.00万元，新增注册资本82,900.00万元由烟台港集团以货币方式出资。根据港源管道提供的资料，截至2021年9月28日，烟台港集团已向港源管道实缴82,900万元。2020年9月29日，港源管道完成本次增资的工商变更登记手续。增资后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴持股比例（%）
烟台港集团有限公司	87,900.00	100.00
合计	87,900.00	100.00



## ② 股东更名

2021年9月，港源管道公司股东烟台港集团有限公司更名为山东港口烟台港集团有限公司，股东更名后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴持股比例（%）
山东港口烟台港集团有限公司	87,900.00	100.00
合计	87,900.00	100.00

## ③ 第二次增资

根据2022年10月11日港源管道公司《章程修正案》，山东港口烟台港集团有限公司以货币认缴出资141,800万元人民币，占注册资本100%，新增注册资本53,900万元由烟台港集团以货币方式出资，于2023年12月31日前缴付。根据港源管道提供的资料，截至2022年12月26日，山东港口烟台港集团有限公司已向港源管道实缴44,000万元，2023年4月13日，港源管道完成本次增资的工商变更登记手续。增资后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴持股比例（%）
山东港口烟台港集团有限公司	141,800.00	100.00
合计	141,800.00	100.00

## ④ 第三次增资

根据山东港口烟台港集团有限公司提供的《山东港口烟台港党委会2023年第6次会议纪要》（〔2023〕党委会第6次），“同意烟台港集团相关土地按省港口集团批复以出资形式转让港源公司，投资发展公司相关土地由港源公司以购买形式取得”。根据2023年4月13日港源管道公司《章程修正案》，山东港口烟台港集团有限公司以货币、土地使用权认缴出资193,900万元人民币，占注册资本100%，于2023年12月31日前缴付。2023年4月20日，北京天圆开资产评估有限公司出具天圆开评报字[2023]第000138号《评估报告》，截至评估基准日2023年2月28日，对涉及增资的位于烟台开发区西港区的土地使用权进行评估，土地评估作价63,636.74万



元，计入实收资本 62,000 万元，计入资本公积 1,636.74 万元。2023 年 4 月 23 日，山东省港口集团出具编号为 202306002 的《国有资产评估项目备案表》，对上述评估结果予以备案。根据港源管道提供的资料，烟台港集团已就前述土地使用权办理完毕向港源管道的过户手续。2023 年 5 月 24 日，港源管道完成本次增资的工商变更登记手续。增资后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴持股比例（%）
山东港口烟台港集团有限公司	193,900.00	100.00
合计	193,900.00	100.00

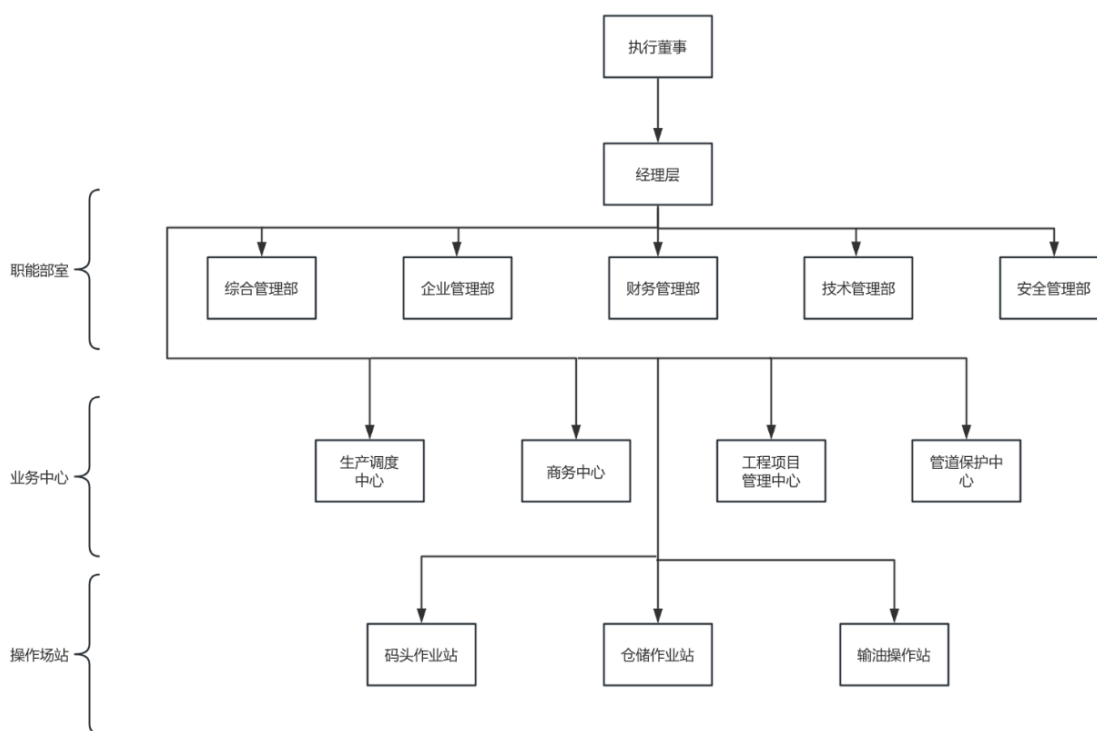
截至评估基准日，港源管道公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表1 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	认缴持股比例%	实缴出资额	实缴持股比例%
山东港口烟台港集团有限公司	193,900.00	100.00	193,900.00	100.00
合计	193,900.00	100.00	193,900.00	100.00

### 3. 组织架构



#### 4.资产、财务及经营状况

##### (1)公司报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 3 月 31 日，港源管道公司报表资产总额 634,888.98 万元，负债 410,362.05 万元，净资产 224,526.93 万元；2024 年 1-3 月报表营业收入 19,502.15 万元，净利润 5,759.84 万元。

港源管道公司近年资产、财务状况如下表：

表2 资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

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	182,023.40	368,227.32	569,628.14	634,888.98
负债	94,327.40	230,465.53	333,886.14	410,362.05
净资产	87,696.00	137,761.79	235,742.00	224,526.93
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-3 月
营业收入	-	25,364.34	78,706.93	19,502.15
利润总额	-	18,769.30	31,611.50	7,558.92
净利润	-	16,012.71	25,526.22	5,759.84
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

港源管道公司成立于 2019 年 1 月 14 日，为烟台港集团全资子公司，公司位于烟台开发区大季家烟台港西港区内，注册资本 19.39 亿元，主要为鲁中鲁北炼化企业提供原油接卸、仓储、运输服务。目前负责建设并运营原油二期综合项目，该项目包括烟台港原油管道复线、烟台港西港区第二座 30 万吨级原油码头（602#）、烟台港西港区 10 万吨级原油码头（107#）、码头至罐区管廊连接线、西港区 300 万立原油罐区等工程。原油二期综合项目完善了烟台港原油储运体系，进一步推动烟台港油品业务发展，为打造烟台港原油进出口贸易基地奠定基础。

30 万吨级原油码头（602#）：位于烟台港西港区东北部岸线，岸线总长



度 401 米，码头前沿最大天然水深-26 米，年设计吞吐能力 1600 万吨，可供 10 万~30 万吨级油轮靠泊。

10 万吨级原油码头（107#）：泊位总长度 357 米，码头前沿水深 15.5 米，设计通过能力约 400 万吨/年。

西港区 300 万立原油罐区（在建）：位于烟台港西港区，用于码头装卸、管道外输、汽车装车、火车装车、转水等不同储运功能的客户需求。目前正在建设中，预计 2024 年四季度完工投用。

链接管廊：西港区原油码头外接管线，位于烟台港西港区，管线路由长度约 7.5 公里，主要是实现前方码头区和后方库区的连通。

目前，港源管道公司主要服务客户包括昌邑石化、胜星石化、鑫泰石化、东方华龙、汇丰石化、金诚石化、京博石化、联盟石化、齐润石化等国有及地方大型炼化企业，烟台港西港区原油二期综合项目与一期项目互为补充，互相支撑，有效增强山东省地方炼厂外贸进口原油港口供油能力，完善山东省原油进口运输体系。

## 6.公司取得的资质证书及许可

截至评估基准日，港源管道公司取得的资质证书及许可情况如下表：

表3 资质证书、许可情况表

序号	企业名称	许可种类	证书编号	发证/登记部门	许可事项	有效期
1	山东港源管道物流有限公司	港口经营许可	(鲁烟)港经证(02002)号	烟台市交通运输局	为船舶提供码头设施；从事货物装卸（仅在港区内提供危险货物装卸）；经营地域：烟台港西港区山东港源管道物流有限公司 107#、602#泊位	2023/3/16-2025/6/30
2	山东港源管道物流有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02002)号-M001	烟台市交通运输局	作业场所：烟台港西港区山东港源管道物流有限公司 107#泊位（100,000 吨级） 作业方式：船-管道-	2023/3/16-2025/6/30



					储罐；储罐-管道-船	
3	山东港源管道物流有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证号(02002)-M002	烟台市交通运输局	作业场所：烟台港西港区山东港源管道物流有限公司 602#泊位(300,000吨级)作业方式：船-管道-储罐	2023/7/25-2025/6/30
4	山东港源管道物流有限公司	固定污染源排污登记回执	91370600MA3P1GM8X9003W	全国排污许可证管理信息平台	-	2022/07/27-2027/07/26
5	山东港源管道物流有限公司	固定污染源排污登记回执	91370600MA3P1GM8X9008Z	全国排污许可证管理信息平台	-	2022/12/19-2027/12/18
6	山东港源管道物流有限公司	固定污染源排污登记回执	91370600MA3P1GM8X9004W	全国排污许可证管理信息平台	-	2022/07/27-2027/07/26
7	山东港源管道物流有限公司	固定污染源排污登记回执	91370600MA3P1GM8X9006Y	全国排污许可证管理信息平台	-	2022/07/27-2027/07/26
8	山东港源管道物流有限公司	固定污染源排污登记回执	91370600MA3P1GM8X9009X	全国排污许可证管理信息平台	-	2023/06/20-2028/06/19
9	山东港源管道物流有限公司	固定污染源排污登记回执	91370600MA3P1GM8X9002Y	全国排污许可证管理信息平台	-	2022/07/27-2027/07/26
10	山东港源管道物流有限公司	固定污染源排污登记回执	91370600MA3P1GM8X9010X	全国排污许可证管理信息平台	-	2023/08/30-2028/08/29
11	山东港源管道物流有限公司	固定污染源排污登记回执	91370600MA3P1GM8X9005Y	全国排污许可证管理信息平台	-	2023/08/30-2028/08/29
12	山东港源管道物流有限公司	固定污染源排污登记回执	91370600MA3P1GM8X9007W	全国排污许可证管理信息平台	-	2022/07/29-2027/07/28



13	山东港源管道物流有限公司	固定污染源排污登记回执	91370600MA3P1GM8X9001W	全国排污许可证管理信息平台		2022/07/27-2027/07/26
----	--------------	-------------	------------------------	---------------	--	-----------------------

### 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国际股份有限公司,被评估单位为港源管道公司。委托人是被评估单位的拟购买方。

### (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,需要对本次经济行为所涉及的山东港源管道物流有限公司股东全部权益价值进行评估。

本次资产评估的目的是反映山东港源管道物流有限公司股东全部权益价值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

评估对象是山东港源管道物流有限公司股东全部权益价值。评估范围为山东港源管道物流有限公司全部资产及相关负债。截至评估基准日,经审计的公司报表账面资产总额为 634,888.98 万元,负债总额为 410,362.05





万元，净资产为 224,526.93 万元。其中，流动资产 93,831.76 万元，非流动资产 541,057.43 万元；流动负债 146,244.07 万元，非流动负债 264,117.98 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 日的港源管道公司资产负债表，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，港源管道公司的公司报表资产总额 634,888.98 万元，主要资产包括流动资产、在建工程、使用权资产、长期股权投资、无形资产和固定资产。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. 长期股权投资

长期股权投资为被评估单位对滨州港通管道有限公司的股权投资。

表4 长期股权投资账面值及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	总资产	总负债	归母净资产	营业收入	归母净利润	权益价值
		A	B	C	D	E	F	G	H=E*A
1	滨州港通管道有限公司	20%	2,000.00	22,151.20	12,151.20	10,000.00	-	-	2,000.00
合计			2,000.00	22,151.20	12,151.20	10,000.00	-	-	2,000.00

#### 2. 土地使用权

土地使用权为企业申报的 18 宗土地使用权，面积合计为 1,344,451.17 平方米。原始入账价值为 976,076,741.69 元，账面净值为 959,443,821.79 元。

原始入账价值中 16 宗土地系企业自政府出让（或划拨）的相关成本、2 宗



土地账面价值系二级市场的成交价。为被评估单位日常经营场所占地和港区占地，主要情况如下表所示。

表5 土地使用权情况表

序号	土地产权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	终止日期	使用权面积 (平方米)
1	鲁(2021)烟台市开 不动产权第 0019558 号	烟台港西港 区原油码头 二期外接管 线工程用地	烟台开发区 开封路以东、 疏港大道以 南	管道运输 用地	2071-6-15	8,026.70
2	鲁(2022)烟台市开 不动产权第 0007835 号	管廊用地	烟台开发区 西港区	管道运输 用地	2072-4-1	779.00
3	鲁(2023)寿光市不 动产权第 0021018 号	管道复线项 目 11#阀室	寿光市上口 镇荣乌高速 以北、羊田路 以东	管道运输 用地	无	800.00
4	鲁(2023)寿光市不 动产权第 0021017 号	管道复线项 目 12#阀室	寿光市田柳 镇荣乌高速 以北、羊临路 以东	管道运输 用地	无	800.00
5	鲁(2022)龙口市不 动产权第 0037363 号	龙口港区首 站用地	龙口经济开 发区龙口港 西	仓储用地	2061-5-18	21,392.00
6	鲁(2023)烟台市开 不动产权第 0007591 号	原油码头二 期配套罐区 用地	烟台港西港 区	港口码头 用地	2073-3-26	458,174.00
7	鲁(2023)烟台市开 不动产权第 0022955 号	300万罐区用 地	烟台开发区 烟台港西港 区内	港口码头 用地	2071-11-6	834,994.10
8	鲁(2024)烟台市开 不动产权第 0005068 号	复线项目(1# 阀室)	烟台市蓬莱 区潮水镇平 畅李家村	管道运输 用地	无	374.00
9	鲁(2024)昌邑市不 动产权第 0006804 号	管道复线项 目昌邑站扩 建工程	昌邑市下营 镇张家村 (10491 m <sup>2</sup> ) 昌邑市下营 镇北姜村 (2849 m <sup>2</sup> )	管道运输 用地	无	13,340.00
10	鲁(2024)昌邑市不 动产权第 0006805 号	7#阀室	昌邑市下营 镇小刘村	管道运输 用地	无	546.00
11	鲁(2024)昌邑市不	8#阀室	昌邑市下营	管道运输	无	546.00



	动产权第 0006806 号		镇胡家道口村	用地		
12	鲁(2024)昌邑市不动产权第 0006800 号	9#阀室	昌邑市柳疃镇北闫村	管道运输用地	无	546.00
13	鲁(2024)蓬莱区不动产权第 0003958 号	2#阀室	蓬莱区小门家镇得口店村	管道运输用地	2074/1/25	800.00
14	鲁(2024)莱州市不动产权第 0005372 号	4#阀室	莱州市程郭镇后武官村	管道运输用地	2074/3/21	750.00
15	鲁(2024)莱州市不动产权第 0005366 号	5#阀室	夏邱镇屯里村	管道运输用地	2074/3/21	705.37
16	鲁(2024)莱州市不动产权第 0005368 号	6#阀室	土山镇海沧三村	管道运输用地	2074/3/21	546.00
17	鲁(2024)龙口不动产权第 0009380 号	支线 1#阀室	龙口市诸由观镇东羔村	公用设施用地	2073/11/26	532.00
18	鲁(2024)招远市不动产权第 0003766 号	3#阀室	招远市阜山镇杨家营村	公用设施用地	2074/4/16	800.00

对于未取得土地权证的，被评估单位已出具证明承诺，承诺上述土地使用权产权无异议。如因产权引起的纠纷，被评估单位承担全部责任。

### 3.构筑物

构筑物为管廊工程、管廊桥、消控楼、107#泊位主体、107#泊位附属设施、烟台港原油复线长输管道及场站阀室等，为被评估单位日常经营使用的管线、泊位及附属设施。构筑物全部位于原油管道复线沿线，基准日物理状况良好，正常使用。

### 4.机器设备

机器设备主要为 107#油气回收系统、漏磁内检测设备、602#输油臂、107#输油臂等，位于烟台港西港区内和原油管道复线沿线，全部为被评估单位日常经营中使用的专用设备及管输设备，物理状况良好，正常使用。

### 5.电子设备

电子设备主要为海尔空调、华为笔记本电脑、惠普激光打印机、集群对讲机、戴尔台式机、防爆对讲机、防爆对讲机等，位于烟台港西港区内和原油管道复线沿线，全部为被评估单位日常经营中使用的办公设备，物



理状况良好，正常使用。

#### 6.车辆

车辆为长安牌商务车、大众 SUV、长城多用途皮卡车等，位于烟台港西港区内，全部为被评估单位日常经营中使用的车辆，物理状况良好，正常使用。

#### 7.在建工程

在建工程主要包括烟台港西港区原油库区（300 万立）工程、烟台港原油管道复线工程、烟台港原油管道复线广饶支线工程等。截至评估基准日项目处于在建状态，尚未竣工验收。

#### 8.使用权资产

使用权资产为港源管道公司租赁的办公场所。

#### 9.专利权

专利权共 15 项，其中 9 项发明专利，6 项实用新型专利，证载使用权人均为被评估单位。

#### 10.海域使用权

海域使用权为 3 宗烟台港原油管道复线工程用海，总面积 4.0285 公顷，证载使用权人均为被评估单位。

### (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，企业申报评估的范围内表外资产主要是 10 项土地使用权（评估基准日后办证土地）、3 项海域使用权及 15 项专利权，详见下表：

表6 表外土地使用权情况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )
1	鲁(2024)昌邑市不动产权第	管道复线项目昌邑站	昌邑市下营镇张家村(10491 m <sup>2</sup> )	2024/5/31	划拨	管道运输用地	无	13,340.00



	0006804号	扩建工程	昌邑市下营镇北姜村 (2849 m <sup>2</sup> )					
2	鲁(2024)昌邑市不动产权第0006805号	7#阀室	昌邑市下营镇小刘村	2024/5/31	划拨	管道运输用地	无	546.00
3	鲁(2024)昌邑市不动产权第0006806号	8#阀室	昌邑市下营镇胡家道口村	2024/5/31	划拨	管道运输用地	无	546.00
4	鲁(2024)昌邑市不动产权第0006800号	9#阀室	昌邑市柳疃镇北闫村	2024/5/31	划拨	管道运输用地	无	546.00
5	鲁(2024)蓬莱区不动产权第0003958号	2#阀室	蓬莱区小门家镇得口店村	2024/4/7	出让	管道运输用地	2074/1/25	800.00
6	鲁(2024)莱州市不动产权第0005372号	4#阀室	莱州市程郭镇后武官村	2024/4/23	出让	管道运输用地	2074/3/21	750.00
7	鲁(2024)莱州市不动产权第0005366号	5#阀室	夏邱镇屯里村	2024/4/23	出让	管道运输用地	2074/3/21	705.37
8	鲁(2024)莱州市不动产权第0005368号	6#阀室	土山镇海沧三村	2024/4/23	出让	管道运输用地	2074/3/21	546.00
9	鲁(2024)龙口不动产权第0009380号	支线1#阀室	龙口市诸由观镇东羔村	2024/3/28	出让	公用设施用地	2073/1/26	532.00
10	鲁(2024)招远市不动产权第0003766号	3#阀室	招远市阜山镇杨家营村	2024/4/28	出让	公用设施用地	2074/4/16	800.00

表7 表外海域使用权登记情况一览表

序号	海域权证号	项目名称	海域面积 (公顷)	取得日期	截止日期	缴纳方式	用海类型
----	-------	------	--------------	------	------	------	------



1	鲁(2023)烟台市开不动产权第0013563号	烟台港原油管道复线工程(烟台开发区穿海段)	0.3251	2023-7-11	2051-11-7	逐年计征	电缆管道用海
2	鲁(2021)烟台市开不动产权第0027214号	烟台港原油管道复线工程(烟台开发区穿海段)	0.4484	2021-11-24	2051-11-7	逐年计征	电缆管道用海
3	鲁(2021)龙口市不动产权第0028914号	烟台港原油管道复线工程龙口港区定向钻穿海工程	3.255	2021-6-18	2051-4-7	逐年计征	电缆管道用海

表8 表外专利权登记情况一览表

序号	内容或名称	申请日期	公告日期	法定/预计使用年限	专利号或注册号	类型/类别
1	一种原油输送管道清理装置	2022-6-6	2022-7-12	10年	ZL 2022 2 1388067.3	实用新型专利
2	一种原油长距离输送管道支撑结构	2022-7-5	2022-8-9	10年	ZL 2022 2 1703632.0	实用新型专利
3	一种原油样品储存装置及其使用方法	2022-7-21	2022-9-30	20年	ZL 2022 1 0855611.9	发明专利证书
4	一种管道施工辅助装置	2023-5-6	2023-6-6	10年	ZL 2023 2 1055076.5	实用新型专利
5	一种原油输送用管道球阀及其使用方法	2023-4-11	2023-6-27	20年	ZL 2023 1 0376927.4	发明专利
6	一种用于储罐的浮仓巡检系统	2023-8-21	2023-11-14	20年	ZL 2023 1 1047060.4	发明专利
7	一种原油管道用接缝保护装置	2023-10-16	2023-12-19	20年	ZL 2023 1 1331432.6	发明专利
8	一种具有减压排油的油田管道油压表连接阀	2023-10-23	2023-12-19	20年	ZL 2023 1 1370018.6	发明专利
9	一种原油管道支架	2023-10-19	2023-12-19	20年	ZL 2023 1 1351808.X	发明专利
10	一种原油输油管道取样器	2023-10-16	2023-12-19	20年	ZL 2023 1 1330065.8	发明专利
11	一种管道清洁装置	2023-7-21	2023-12-26	10年	ZL 2023 2 1923659.5	实用新型



						专利
12	一种管道开孔装置	2023-7-13	2024-1-2	10年	ZL 2023 2 1834079.9	实用新型 专利
13	一种防凝固石油输 转用原油管道及其 控制系统、控制方法	2023-11-7	2024-1-30	20年	ZL 2023 1 1464620.6	发明 专利
14	一种原油管道的加 热装置	2023-10-18	2024-1-30	20年	ZL 2023 1 1344292.6	发明 专利
15	一种原油储罐	2023-7-5	2024-2-6	10年	ZL 2023 2 1738932.7	实用新型 专利

### (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）出具的《山东港源管道物流有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年 1-3 月》（XYZH/2024JNAA6B0247）的审计结果。

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. 《中华人民共和国专利法》(2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正);

11. 《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);

12. 《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);

13. 《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);

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

15. 《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);

16. 《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);

17. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号);

18. 《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);

19. 《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);

20. 《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);

21. 《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);

22. 《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);

23. 《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）；

24. 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》（国资产权发[2010]11号）；

25. 《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）；

26. 《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）；

27. 《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）；

28. 《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）；

29. 《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）；

30. 《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）；

31. 《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）；

32. 《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）；

33. 《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）；

34. 《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）；

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.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）;

41.《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（2023 年 8 月 1 日生效）

42.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.《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2018]38 号）;

6.《资产评估执业准则-无形资产》（中评协[2017]37 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.《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）;

10.《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37 号）;

11.《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）;

12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）;



13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
14. 《资产评估执业准则-知识产权》（中评协[2023]14号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
18. 其他与评估工作相关的准则等。

#### （四）资产权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 机动车行驶证；
3. 海域使用权证书；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 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）、2019版石油化工安装工程预算定额及费用定额；
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.基准地价文件;

10.征地文件;

11.土地交易市场资料;

12.被评估单位未来年度经营预测;

13.中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

14.重要业务合同、资料;

15.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《山东港源管道物流有限公司2022年度、2023年度、2024年1-3月》(XYZH/2024JNAA6B0247);

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.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

6.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

7.《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);

8.《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);



9.《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）；

10.《财政部国家税务总局关于公共基础设施项目享受企业所得税优惠政策问题的补充通知》（财税〔2014〕55 号）

11.财政部 国家税务总局国家发展改革委关于公布公共基础设施项目企业所得税优惠目录（2008 年版）的通知》（财税〔2008〕116 号）

12.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；

13.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。

评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

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。

对于关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为 0%；

对于有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对于外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄 1 年以内（含 1 年）的为 3.00%，1-2 年（含 2 年）的为 18%，2-3 年（含 3 年）的为 59%，3-4 年（含 4 年）的为 63%，4-5 年（含 5 年）的为 80%，5 年以上的为 100%。

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。





#### (4)其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实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。

#### 2.长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于参股公司，针对被投资企业的具体情况进行分析，根据公司章程规定，股东会按持股比例行使投票权，派驻董事席位未过半数，无控制权，不参与经营，故被评估单位不参与经营滨州港通管道有限公司事务，本次按照滨州港通管道有限公司提供的会计报表所列示的净资产乘以股权比例确定评估值。

本次评估中，在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

#### 3.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：

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，通常是依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：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

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

重置全价=除税建安工程造价+除税前期费用及其他费用+资金成本

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。

应纳税额计算公式：应纳税额=当期销项税额-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。

可抵扣增值税额=建安工程造价（含税）/(1+增值税率)×增值税率+前期及其他费用（含税）-前期及其他费用（不含税）。

##### a. 建安综合造价的确定

预决算调整法：以待估建筑物竣工决算工程量，按现行工程预算价格、费率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程造价。

类比法：选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

##### 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×贷款利率×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。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

### C. 评估值的计算

评估值=重置成本×成新率

### 4. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用不同的方法进行评估。

对于正常运转的设备主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可查询到价格的旧设备，采用市场法进行评估。

#### (1) 机器设备评估

评估值=重置全价×成新率

##### 1) 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。

#### B.运杂费

以含税购置价为基础,根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用,按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

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.基础费、安装调试费

基础费、安装费参考机械工业部发布的《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和项目审价资料,并按设备类别予以确定。

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.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) $\times$ 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) $\times$ 不含税费率

#### E.资金成本



资金成本系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授权全国银行间同业拆借中心公布的 2024 年 3 月 20 日贷款市场报价利率计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑。

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

#### F. 设备购置可抵扣增值税

根据现行增值税相关法律法规的规定，一般纳税人凭增值税专用发票和海关进口增值税专用缴款书从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

增值税可抵扣金额=购置价/(1+适用税率)×适用税率+运费/(1+适用税率)×适用税率+安装调试费及其他费用/(1+适用税率)×适用税率+其他费(含税)-其他费(不含税)。

#### 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

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，依据《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，企业购建固定资产形成的进项税额



准予从销项税额中抵扣；本次评估扣减车辆进项税额，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，确定其重置全价，计算公式如下：

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

对于待报废/拟报废或购置日期较久重置成本无法获取的车辆，本次采用市场法评估，参照二手车交易市场不含税价格或相似车辆网络成交案例价格确认其评估值。对于港内用车，新车上户手续费为零。

## 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。

另：直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

## 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》等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置成本：

重置全价（不含税）=购置价-可抵扣的增值税

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其评估值。

## 2) 电子设备成新率

成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×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

## 5. 在建工程

结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，以清查核实后的账面值确定评估值。

评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可行性研究报告、初步设计、概预算资料，并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计标准要求。

对于在建工程的合理工期较短，在工程重置成本的变化不大的情况下，在核实在建工程账面金额无误的前提下，评估以清查核实后的账面值确定评估值。

## 6. 使用权资产

对于纳入本次评估范围的使用权资产，评估人员收集相关租赁合同、协议、票据，核实租赁资产于评估基准日是否完整有效。以核实后账面值确定评估值。

## 7. 无形资产-土地使用权

对于纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法



的适用性，最终确定合理的评估思路和评估方法。

### (1)评估思路

1)对于能够与在建工程或构筑物一并评估的，不再单独评估土地使用权价值，其价值包含在对应的在建工程或构筑物评估值中；

2)对于需单独评估的土地使用权，根据其使用权类型及地价评估基础资料等特点，单独确定其评估方法，具体思路和过程如下：

A.对于出让土地，《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，选择市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法、假设开发法等方法进行评估；

B.对于划拨土地，如果具备直接评估条件的，如当地有可比的划拨用地交易案例、适用的划拨用地基准地价、有可供参考的征地案例等，本次评估选用对应适宜的方法（市场比较法、基准地价系数修正法）直接确定划拨土地价值；对于不具备直接评估条件的，本次评估通过先估算对应出让土地价值、再扣减土地出让金的间接估算方式确定划拨土地价值。

### (2)评估方法

#### 1)市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三宗（或三宗以上）土地使用权交易实例，即将被评估的土地使用权与市场近期已成交的相类似的土地使用权相比较，考虑评估对象与每个参照物之间土地使用权价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地使用权的评估值。其基本公式如下：

评估对象修正价格 = 可比实例交易价格 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

#### 2)基准地价系数修正法

基准地价是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该





级别或均质地域内该类用地的其他宗地价格在基准地价上下波动。基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P = P1b \times (1 \pm \Sigma Ki) \times Kj + D$$

式中：P--待估宗地价格；

P1b--某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\Sigma Ki$ --宗地地价修正系数；

Kj--估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D--土地开发程度修正值。

### 3) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的评估方法。

其基本计算公式为： $V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$

式中：

V：土地价格

E<sub>a</sub>：土地取得费

E<sub>d</sub>：土地开发费

T：税费

R<sub>1</sub>：利息

R<sub>2</sub>：利润

R<sub>3</sub>：土地增值

V<sub>E</sub>：土地成本价格



### R3: 土地增值

#### 8.无形资产-其他无形资产（专利权）

##### (1)评估方法的选择

评估技术型无形资产的常用评估方法包括市场法、收益法和成本法。

由于我国技术型无形资产市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备可操作性；同时，收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。根据被评估单位提供的资料，专利权与企业经营业务相关性不强、对收益的贡献不明显且无法直接量化，不具备采用收益法评估的条件，因此不适合采用收益法进行评估。

本次评估，成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产在全新状况下所需承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。根据被评估单位提供的资料，其技术研发未按最终产品或申请的专利权进行核算，获得授权的专利权无账面记录，通过与企业无形资产管理人员的沟通，了解目前的专利使用情况、持有专利的目的和对于企业发展管理的重要性。经了解，专利主要为在设备使用或项目建设过程根据实际情况，对现有设备或工艺进行优化，主要作用就是保障生产效率，从成本途径对其进行评估更能合理反映其价值，故采用成本法评估。

##### (2)评估计算及分析过程

###### 1)成本法的介绍

成本法是以重新开发出被评估专利所花费的物化劳动来确定评估价值。无形资产成本主要由其研制中投入的物化劳动，如消耗的专项原辅材料和水电能源等资源、占用的仪器、设备和场所以及研究试验等费用；及其投入的相关活劳动费用，如研制开发人员的工资、劳务和福利费用以及一定



的管理、注册评审等费用所构成。

无形资产所占用的研发费用至少应达到同行业的平均收益率才能够体现其实用价值。

无形资产因技术产品的更新换代及被新的技术代替等因素，将导致其技术的陈旧性贬值。

无形资产价值的评估模型为：

$$A=B \times (1-Q)$$

A：无形资产评估值

B：重置成本

Q：技术贬值率

$$Q=\text{技术已使用年限}/(\text{技术已使用年限}+\text{预计尚可使用时间})$$

## 9.递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为计提信用减值损失、租赁负债所产生的税会差异中可抵扣暂时性差异对未来期间企业所得税应纳税所得额的影响。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。

## 10.其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为长期预付款项。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，抽查了原始入账凭证、合同、协议等资料，以证实其他非流动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评估值。

## 11.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



基准日被评估单位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公司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、房产以及未计入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<sub>2</sub>: 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;

$\varepsilon$ : 被评估单位的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;



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

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

$\beta_t$ : 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;

$\beta_x$ : 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;

9.考虑到历史的政策延续情况,本次假设物流企业自有(包括自用和出租)或承租的大宗商品仓储设施用地土地使用税优惠政策到期后可以延续。

10.本次评估假设被评估单位客户华星石化、正和集团和昌邑石化对应的炼化业务能够保持现有规模持续运营。

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,对港源管道公司在评估基准日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 634,888.98 万元,评估值 640,174.91 万元,评估增值 5,285.93 万元,增值率 0.83%。

负债账面值 410,362.05 万元,评估值 410,362.05 万元,评估无增减值变化。

净资产账面值 224,526.93 万元,评估值 229,812.86 万元,评估增值



5,285.93 万元，增值率 2.35%。详见下表。

表9 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	93,831.55	93,831.55	-	-
2 非流动资产	541,057.43	546,343.36	5,285.93	0.98
3 其中：长期股权投资	2,000.00	2,000.00	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	307,831.51	310,827.40	2,995.89	0.97
6 在建工程	128,363.38	128,363.38	-	-
7 无形资产	95,944.38	98,234.42	2,290.04	2.39
7-1 其中：土地使用权	95,944.38	98,178.44	2,234.06	2.33
8 其他非流动资产	6,918.16	6,918.16	-	-
9 资产总计	634,888.98	640,174.91	5,285.93	0.83
10 流动负债	146,244.07	146,244.07	-	-
11 非流动负债	264,117.98	264,117.98	-	-
12 负债总计	410,362.05	410,362.05	-	-
13 净资产（所有者权益）	224,526.93	229,812.86	5,285.93	2.35

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 224,526.93 万元，评估值 303,499.84 万元，评估增值 78,972.91 万元，增值率 35.17%。

## （三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的股东全部权益价值 303,499.84 万元，比资产基础法测算出的股东全部权益价值 229,812.86 万元，高 73,686.98 万元，



高 32.05%，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

根据《资产评估执业准则—资产评估方法》，当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论。

港源管道公司主要经营业务船舶接卸、油罐仓储及原油输送一体化业务。本次被评估单位港源管道公司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。

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担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，综上所述，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，由此得到山东港源管道物流有限公司股东全部权益价值在基准日时点的价值为 303,499.84 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《山东港源管道物流有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年 1-3 月》（XYZH/2024JNAA6B0247）的审计结果。

### (二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

截至评估基准日，港源管道公司申报评估的土地共 18 处，土地面积共计 1,344,451.17 m<sup>2</sup>，其中 10 处土地未办理土地使用权证。无证土地具体明细如下：

表10 无证土地情况一览表

序号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
1	管道复线项目昌邑站扩建工程	昌邑市下营镇张家村（10491 m <sup>2</sup> ）昌邑市下营镇北姜村（2849 m <sup>2</sup> ）	划拨	管道运输用地	13,340.00
2	7#阀室	昌邑市下营镇小刘村	划拨	管道运输用地	546.00
3	8#阀室	昌邑市下营镇胡家道口村	划拨	管道运输用地	546.00
4	9#阀室	昌邑市柳疃镇北闫村	划拨	管道运输用地	546.00
5	2#阀室	蓬莱区小门家镇得口店村	出让	管道运输用地	800.00
6	4#阀室	莱州市程郭镇后武官村	出让	管道运输用地	750.00
7	5#阀室	夏邱镇屯里村	出让	管道运输用地	705.37
8	6#阀室	土山镇海沧三村	出让	管道运输用地	546.00
9	支线 1#阀室	龙口市诸由观镇东羔村	出让	公共设施用地	532.00
10	3#阀室	招远市阜山镇杨家营村	出让	公共设施用地	800.00



截至 2024 年 6 月 28 日，所有土地均已办理土地使用权证。

港源管道公司复线潍坊段 7 号、8 号、9 号、11 号、12 号阀室以及复线昌邑站扩建用地土地性质须由划拨转为出让。其中位于寿光市 11、12 号阀室已对接寿光市国土局，国土局正在出规划设计条件说明。7 号、8 号、9 号阀室以及复线昌邑站扩建用地土地需港源管道公司取得不动产权证后方可进行土地性质转变（划拨变出让）手续。

### （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、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

截至评估基准日，港源管道公司存在 1 项保证事项，根据 2023 年棣中银司字 2032-2 号《保证合同》，中国银行股份有限公司无棣支行与滨州港通管道有限公司之间签署了编号为 2023 棣中银司字 1032 号的《固定资产借款合同》（以下简称“1032 号合同”），该合同保证人为山东港源管道物流有限公司，港源管道公司承担 1032 号合同项下发生的 20%保证责任，包括本金、利息、违约金、赔偿金等费用。保证方式为连带责任保证。保证期间为 1032 号合同清偿期届满之日起三年。滨州港通管道有限公司提款本金 1 亿元，港源管道公司承担 2,000 万元的保证责任。

### （六）关于本公司运营客户华星石化、正和集团和昌邑石化的情况说明

2023 年 4 月 19 日，东营市中级人民法院（以下简称“东营中院”）裁定受理华星石化破产重整一案。2023 年 5 月 11 日，东营中院指定北京市君合律师事务所担任华星石化管理人，负责华星石化的重整工作。2023 年 6



月 18 日，华星石化管理人向山东港源管道物流有限公司致送通知书，决定继续履行山东港源管道物流有限公司与华星石化之间签订的《烟台一体化原料油中转服务协议》（合同编号：SDGY-XS-2023-015）。

2023 年 4 月 19 日，东营中院裁定受理正和集团重整一案，并于 2023 年 5 月 15 日指定国浩律师（上海）事务所担任正和集团管理人，负责正和集团重整工作。2023 年 6 月 18 日，正和集团管理人向山东港源管道物流有限公司致送通知书，决定继续履行山东港源管道物流有限公司与正和集团之间签订的《烟台一体化原料油中转服务协议》（合同编号：SDGY-XS-2023-015）。目前两家公司均于 2024 年 2 月 19 日召开第二次债权人会议。

2024 年 3 月，山东华星石油化工集团有限公司、正和集团股份有限公司、中化工储运有限公司与被评估单位签订《烟台一体化原料油中转服务协议》（合同编号：SDGY-XS-2024-005）。

2023 年 11 月 15 日，山东省昌邑市人民法院裁定受理昌邑石化重整一案，并于 2023 年 12 月 1 日指定国浩律师（上海）事务所担任昌邑石化管理人，2024 年 3 月 13 日发布公开招募重整投资人公告。2024 年 1 月 12 日，昌邑石化管理人向山东港源管道物流有限公司致送通知书，决定继续履行与昌邑石化之间签订的《原料油中转服务协议》（合同编号：SDGY-XS-2023-024、SDGY-XS-2023-024-B001）。2024 年 3 月，山东昌邑石化有限公司、中化工储运有限公司与被评估单位签订《烟台一体化原料油中转服务协议》（合同编号：SDGY-XS-2024-026）。

目前，港源管道公司与上述客户业务合作正常，三家公司目前处于正常运营状态，港源管道公司确认三家公司仍将具有良好的生产运营能力。

## （七）拟收购资产事项

截至评估基准日，港源管道公司拟收购山东联合能源管道输送有限公





司以下资产：在建工程—管道干线延伸工程，山东联合能源管道输送有限公司账面值 88,356,632.95 元，预计收购价款 88,356,632.95 元。

### (八) 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。

1、评估基准日至评估报告日，港源管道公司有 10 项土地办理了土地使用权证，详见下表：

表11 评估基准日至评估报告日新办证土地情况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )
1	鲁(2024)昌邑市不动产权第0006804号	管道复线项目昌邑站扩建工程	昌邑市下营镇张家村(10491m <sup>2</sup> ) 昌邑市下营镇北姜村(2849m <sup>2</sup> )	2024/5/31	划拨	管道运输用地	无	13,340.00
2	鲁(2024)昌邑市不动产权第0006805号	7#阀室	昌邑市下营镇小刘村	2024/5/31	划拨	管道运输用地	无	546.00
3	鲁(2024)昌邑市不动产权第0006806号	8#阀室	昌邑市下营镇胡家道口村	2024/5/31	划拨	管道运输用地	无	546.00
4	鲁(2024)昌邑市不动产权第0006800号	9#阀室	昌邑市柳疃镇北闫村	2024/5/31	划拨	管道运输用地	无	546.00
5	鲁(2024)蓬莱区不动产权第0003958号	2#阀室	蓬莱区小门家镇得口店村	2024/4/7	出让	管道运输用地	2074/1/25	800.00
6	鲁(2024)莱州市不动产权第0005372号	4#阀室	莱州市程郭镇后武官村	2024/4/23	出让	管道运输用地	2074/3/21	750.00
7	鲁(2024)莱	5#阀室	夏邱镇屯	2024/4/	出让	管道	2074/3/21	705.37



	州市不动产权第0005366号		里村	23		运输用地		
8	鲁(2024)莱州市不动产权第0005368号	6#阀室	土山镇海沧三村	2024/4/23	出让	管道运输用地	2074/3/21	546.00
9	鲁(2024)龙口不动产权第0009380号	支线1#阀室	龙口市诸由观镇东羔村	2024/3/28	出让	公用设施用地	2073/11/26	532.00
10	鲁(2024)招远市不动产权第0003766号	3#阀室	招远市阜山镇杨家营村	2024/4/28	出让	公用设施用地	2074/4/16	800.00

### (九) 土地基准日后预期出售事项

港源管道公司有 1 宗不动产权号为“鲁(2023)烟台市开不动产权第0007591号”的土地基准日后预期出售，土地面积 458,174.00 平方米。

### (十) 长期股权投资按照账面净资产评估事项

长期股权投资共 1 项，为 1 家参股公司。截至评估基准日账面原值为 20,000,000.00 元，未计提减值准备。具体情况如下：

表12 长期股权投资一览表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资成本	账面原值	账面净值
1	滨州港通管道有限公司	2022-6-1	长期	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00

滨州港通公司尚未投产，连续三年未发生涉及损益的事项。对于参股公司，针对被投资企业的具体情况进行分析，根据公司章程规定，股东会按持股比例行使投票权，派驻董事席位未过半数，无控制权，不参与经营，故港源管道公司不参与经营滨州港通公司事务，本次按照滨州港通出具的会计报表所列示的净资产乘以股权比例确定评估值。



**(十一) 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。

**(十二) 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评估对象产权持有者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.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9.本次评估，评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

## 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)



中联资产评估集团有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年六月二十八日

