

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  
资产所涉及的山东联合能源管道输送有限公司

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 1706 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 .....	20
三、评估对象和评估范围 .....	20
四、价值类型 .....	27
五、评估基准日 .....	27
六、评估依据 .....	28
七、评估方法 .....	35
八、评估程序实施过程和情况 .....	56
九、评估假设 .....	58
十、评估结论 .....	60
十一、特别事项说明 .....	62
十二、评估报告使用限制说明 .....	70
十三、评估报告日 .....	71
附件 .....	73



## 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 所涉及的山东联合能源管道输送有限公司

## 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 1706 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，对所涉及的山东联合能源管道输送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。

评估对象为山东联合能源管道输送有限公司股东全部权益，评估范围是山东联合能源管道输送有限公司的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、收益法对山东联合能源管道输送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，得出山东联合能源管道输送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：

归属于母公司的股东全部权益账面值为 336,463.00 万元，评估值为

605,757.96 万元，评估增值 269,294.96 万元，增值率 80.04%。

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。

特别事项提示：

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 所涉及的山东联合能源管道输送有限公司 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，对所涉及的山东联合能源管道输送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，被评估单位为山东联合能源管道输送有限公司。

#### (一) 委托人概况

名称：青岛港国际股份有限公司（简称“青港国际股份公司”）

H 股：

股票代码：青岛港(HK.06198)

上市日期：2014 年 06 月 06 日

A 股：

股票代码：青岛港(601298)

上市日期：2019 年 01 月 21 日

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：649,110.00 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

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：山东联合能源管道输送有限公司（简称“联合能源管道公司”）

类型：其他有限责任公司

住所：烟台开发区大季家烟台港西港区内

法定代表人：刘德震

注册资本：181,705.64 万人民币

成立日期：2009 年 9 月

营业期限：至 2059-9-8

统一社会信用代码：91370600694432018W

经营范围：管道及与管道输送业务相关的仓储、运输设施的开发、建设、管理及经营；管道输送技术咨询服务；货物装卸、仓储、物流服务（仅

限在港区内提供危险货物装卸、仓储、物流服务)；货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物与技术进出口除外)；无运输工具承运服务。

(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

## 2. 历史沿革及股东结构

### (1) 历史沿革

#### 1) 公司成立

联合能源管道公司成立于 2009 年 9 月 10 日，由烟台港集团有限公司投资组建，注册资本为 1 亿元。上述出资经山东华彬会计师事务所有限公司审验并出具了山华会内验字[2009]第 0317 号验资报告。经以上出资后，联合能源管道公司股东名称、出资额、出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资额占 注册资本比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资额占实 收资本比例
1	烟台港集团有限公司	10,000.00	100%	10,000.00	100%

#### 2) 第一次股权转让

2010 年 2 月，联合能源管道公司股东烟台港集团有限公司作出决定，同意将持有的联合能源管道 100%的国有股权以 10,000 万元的价格转让给烟台港集团有限公司控股子公司“烟台港股份有限公司”。经股权转让后，联合能源管道公司股东名称、出资额、出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资额占 注册资本比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资额占 实收资本比例
1	烟台港股份有限公司	10,000.00	100%	10,000.00	100%

#### 3) 第二次股权转让

2011 年 11 月，联合能源管道公司股东烟台港股份有限公司作出决定，将烟台港股份有限公司持有的联合能源管道公司 100%国有股权以人民币 10,208.20 万元转让给烟台港集团有限公司。经股权转让后，联合能源管道公司股东名称、出资额、出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资额占 注册资本比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资额占 实收资本比例
1	烟台港集团有限公司	10,000.00	100%	10,000.00	100%

#### 4) 第一次增资扩股

2012年11月，为进一步加快烟台港西港区输油管道项目建设及运营，烟台港集团有限公司引进中海石油化工有限公司（以下简称“中海油进出口公司”）、华力贸易有限公司（Sino Energy Trading Limited）共同对联合能源管道公司实施增资扩股，注册资本变更为78,530万元，其中烟台港集团持股51%、中海油进出口公司持股25%、华力贸易有限公司持股24%。

截至2013年7月，经以上出资后，联合能源管道公司股东名称、出资额、出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资额占 注册资本比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资额占 实收资本比例
1	烟台港集团有限公司	40,050.30	51.00%	40,050.30	67.11%
2	中海石油化工有限公司	19,632.50	25.00%	19,632.50	32.89%
3	华力贸易有限公司	18,847.20	24.00%		
	合计	78,530.00	100.00%	59,682.80	100.00%

#### 5) 第三次股权转让

2013年10月，鉴于华力贸易有限公司未履行出资义务，经商务部门批准，烟台港集团有限公司以零价格受让华力贸易有限公司持有的联合能源管道公司24%股权并继续履行出资义务，上述股权变更完成后，烟台港集团有限公司持有联合能源管道公司75%股权，中海油进出口公司持有联合能源管道公司25%股权。经以上股权变更及出资后，联合能源管道公司股东名称、出资额、出资比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资额占 注册资本比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资额占 实收资本比例
1	烟台港集团有限公司	58,897.50	75.00%	58,897.50	75.00%

2	中海石油化工进出口有限公司	19,632.50	25.00%	19,632.50	25.00%
	合 计	78,530.00	100.00%	78,530.00	100.00%

### 6) 第二次增资扩股

2016年11月,烟台港集团有限公司与中海油进出口公司对联合能源管道公司进行同比例增资,联合能源管道公司注册资本变更为81,971.64万元。

经以上增资后,联合能源管道公司股东名称、出资额、出资比例如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资额占 注册资本比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资额占 实收资本比例
1	烟台港集团有限公司	61,478.73	75.00%	61,478.73	75.00%
2	中海石油化工进出口有限公司	20,492.91	25.00%	20,492.91	25.00%
	合 计	81,971.64	100.00%	81,971.64	100.00%

### 7) 吸收合并

2017年11月,为进一步构建和完善烟台港西港区以码头装卸、罐区仓储及管道输送为一体的油品储运体系,联合能源管道公司与中海油烟台港油品码头有限公司(以下简称码头公司)、中海油烟台港石化仓储有限公司(以下简称仓储公司)三方共同签署《吸收合并协议》,决定通过吸收合并的方式进行一体化重组,即以联合能源管道公司为存续主体,吸收合并码头公司、仓储公司。合并完成后,码头公司、仓储公司注销法人资格,其全部资产、负债、业务、知识产权、生产经营许可资质及其他一切权利与义务均由管道公司承继和承接。吸收合并完成后,联合能源管道公司注册资本为141,737.64万元,即合并前管道公司、仓储公司、码头公司三方的注册资本相加之和。经三方股东协商确定合并后管道公司持股比例后,股东名称、出资额、出资比例如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资额占 注册资本比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资额占 实收资本比例
1	烟台港集团有限公司	76,368.24	53.88%	76,368.24	53.88%
2	中海石油化工进出口有限公司	51,309.03	36.20%	51,309.03	36.20%

3	烟台港西港区发展有限公司	14,060.37	9.92%	14,060.37	9.92%
	合计	141,737.64	100.00%	141,737.64	100.00%

### 8) 第三次增资扩股

2020年3月,烟台港集团有限公司、中海油进出口公司与烟台港西港区发展有限公司对联合能源管道公司进行同比例增资,联合能源管道公司注册资本变更为181,705.64万元。

经以上增资后,联合能源管道公司股东名称、出资额、出资比例如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资额占 注册资本比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资额占 实收资本比例
1	烟台港集团有限公司	97,903.24	53.88%	97,903.24	53.88%
2	中海石油化工进出口有限公司	65,777.03	36.20%	65,777.03	36.20%
3	烟台港西港区发展有限公司	18,025.37	9.92%	18,025.37	9.92%
	合计	181,705.64	100.00%	181,705.64	100.00%

### 9) 股东更名

2021年5月,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,持股比例不变,联合能源管道公司股东名称、出资额、出资比例如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资额占 注册资本比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资额占 实收资本 比例
1	山东港口烟台港集团有限公司	97,903.24	53.88%	97,903.24	53.88%
2	中海石油化工进出口有限公司	65,777.03	36.20%	65,777.03	36.20%
3	烟台港西港区发展有限公司	18,025.37	9.92%	18,025.37	9.92%
	合计	181,705.64	100.00%	181,705.64	100.00%

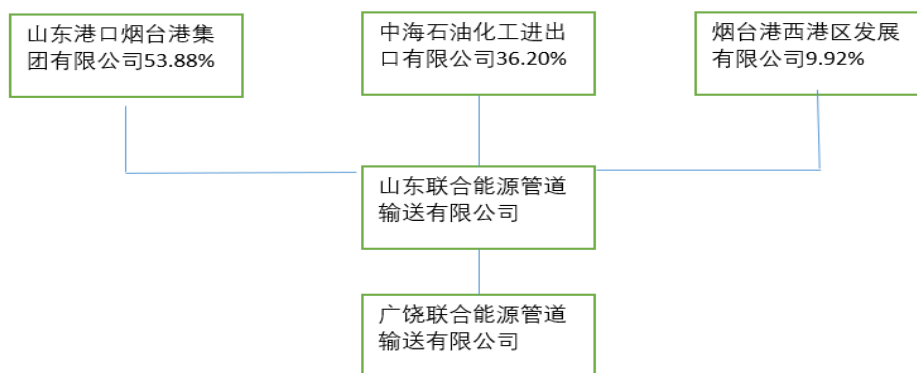
### (2) 目前股本情况

截至评估基准日,联合能源管道公司股东名称、出资额和出资比例如下:

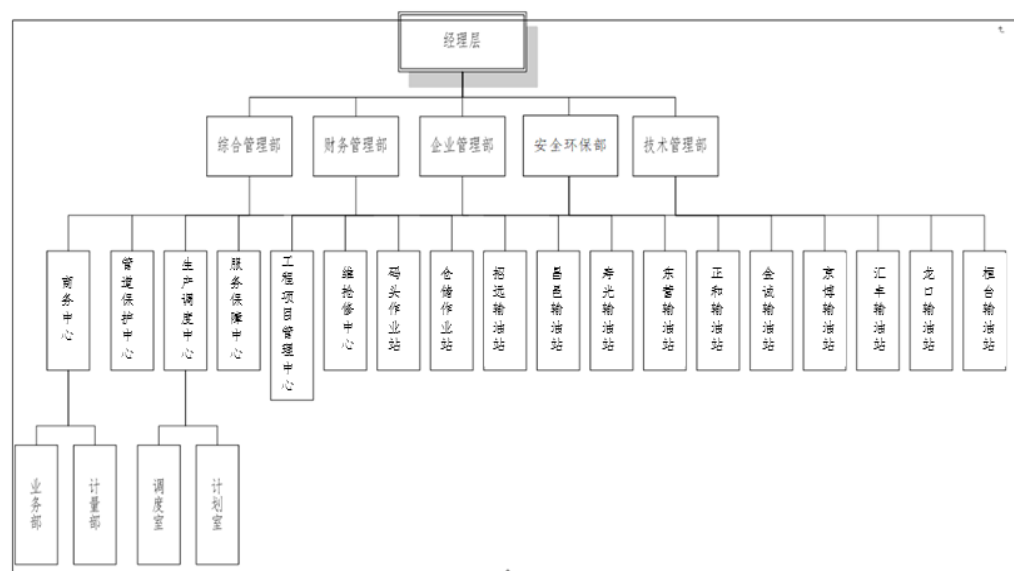
表1 出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
山东港口烟台港集团有限公司	97,903.24	53.88%	97,903.24	53.88%
中海石油化工进出口有限公司	65,777.03	36.20%	65,777.03	36.20%
烟台港西港区发展有限公司	18,025.37	9.92%	18,025.37	9.92%
合计	181,705.64	100.00%	181,705.64	100.00%

联合能源管道公司股权结构图



### 3. 组织架构



### 4. 目前运营状况及主要业务

联合能源管道公司是一家融合港口与石化行业优势，集码头装卸、罐

区仓储、管道输送为一体的具有完整油品物流体系的能源运营企业。公司主要为潍坊、淄博、滨州、东营等山东炼化企业提供原油物流服务，对优化山东乃至环渤海湾的油品运输格局，促进山东省石油炼化及相关行业的高速发展起着重要的物流保障作用。

联合能源管道公司（含广饶公司）目前拥有并运营1座30万吨级原油码头、295万立仓储库区（含广饶公司80万立）、650公里原油管道（含广饶公司34公里）等原油储运设施。其中：

码头：30万吨级原油码头1座，位于烟台港西港区东北部岸线，岸线总长度430米，码头前沿最大天然水深-25米，年设计吞吐能力1,600万吨，可供10万~30万吨级油轮靠泊。原油码头每小时卸油量最高可达13,500立方米以上。

罐区：295万立仓储罐区，其中150万立原油罐区位于烟台港西港区（保税原油储罐80万立）；130万立原油罐区位于东营市广饶县东营输油站，共有8座10万立储罐，10座5万立储罐；12万立仓储罐区位于潍坊寿光市寿光输油站，共有4座3万立储罐；京博输油站2座1万立方；金诚输油站2座0.5万立。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。

管道：原油长输管道总长约650公里，自烟台港西港区途径烟台、青岛、潍坊、东营、滨州、淄博等六个地级市，包括一条干线和十一条支线，16座工艺场站，13座线路截断阀室，管道年设计输送能力2,000万吨。

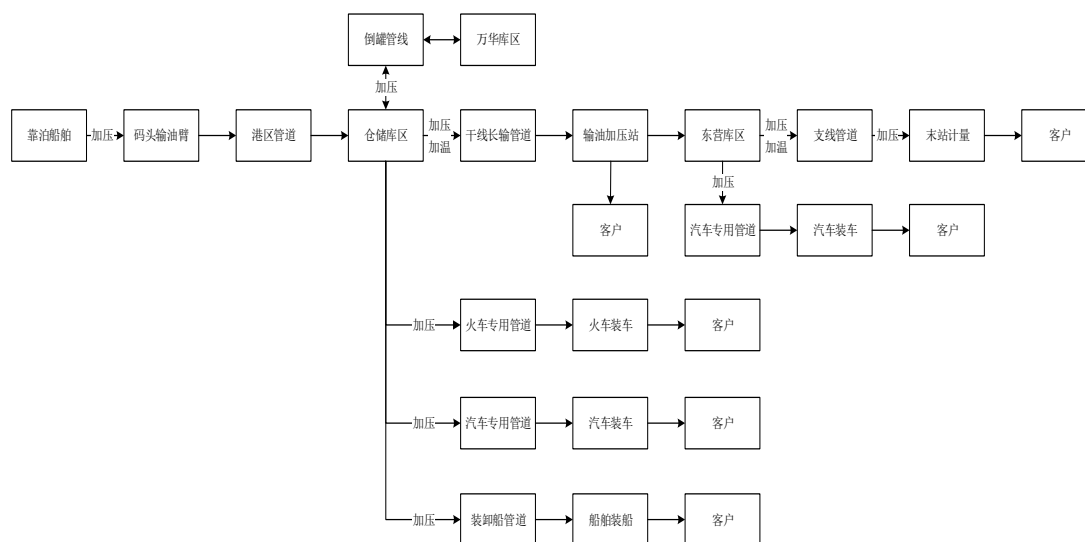
火车与汽车装车：现有原油火车装车鹤位114个，可同时满足两列原油罐车装车作业，年装车能力500万吨；拥有原油汽车装车鹤位10个，年装车能力约300万吨。

公司原油码头与仓储罐区、长输管道共同形成一条功能完整的综合油品物流链条，炼厂采购的原油靠泊我港原油码头接卸，进入仓储罐区中转

储存后，根据需求通过管道输送到各炼厂罐区，提供自码头接卸至炼厂库区的全程原油物流服务。

## 5. 工艺流程

公司原油装卸、仓储及运输的工艺流程如下图所示：



## 6. 公司各项经营资质证书

截至评估基准日，联合能源管道公司取得交通运输部、商务部等颁发的 32 项资质证书，除城镇污水排入排水管网许可证（烟开排审字第 2018119 号）已经于 2023 年 9 月 19 日过期，正在办理续期手续外，其余经营资质、许可均在有效期内。具体情况如下：

序号	证载权利人	证书名称	证书编号	发证日期	有效期限	发证机关
1	山东联合能源管道输送有限公司	中华人民共和国港口经营许可证	(鲁烟)港经证(02001)号	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
2	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-M001	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
3	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-M002	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局



序号	证载权利人	证书名称	证书编号	发证日期	有效期限	发证机关
4	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C001	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
5	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C002	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
6	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C003	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
7	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C004	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
8	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C005	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
9	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C006	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
10	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C007	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
11	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C008	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
12	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C009	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
13	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C010	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局

序号	证载权利人	证书名称	证书编号	发证日期	有效期限	发证机关
14	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C011	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
15	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C012	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
16	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C013	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
17	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C014	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
18	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C015	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
19	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C016	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
20	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C017	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
21	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C018	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
22	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C019	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
23	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C020	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局

序号	证载权利人	证书名称	证书编号	发证日期	有效期限	发证机关
24	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-C021	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
25	山东联合能源管道输送有限公司	港口危险货物作业附证	(鲁烟)港经证(02001)号-T001	2023.02.09	2023.02.09-2025.06.30	烟台市交通运输局
26	山东联合能源管道输送有限公司	中华人民共和国港口设施保安符合证书	Z04020207-2019-0374	2019.12.16	2019.12.16-2024.12.15	山东省交通运输厅
27	山东联合能源管道输送有限公司	中华人民共和国港口设施保安符合证书	Z04020205-2024-0007	2024.01.03	2024.01.03-2029.01.02	山东省交通运输厅
28	山东联合能源管道输送有限公司	保税仓库注册登记证书	(青)关保库字第050号	2018.11.15	2018.11.15-2024.11.15	中华人民共和国青岛海关
29	山东联合能源管道输送有限公司	经营海关监管作业场所企业注册登记证书	420120182300500013号	2018.04.27	长期	中华人民共和国烟台海关
30	山东联合能源管道输送有限公司	中华人民共和国海关报关单位注册登记证书	3706210007	2018.09.27	长期	中华人民共和国烟台海关
31	山东联合能源管道输送有限公司	取水许可证	C370523G2023-0051	2023.12.29	2024.01.01-2025.12.31	东营市行政审批服务局

序号	证载权利人	证书名称	证书编号	发证日期	有效期限	发证机关
32	山东联合能源管道输送有限公司	城镇污水排入排水管网许可证	烟开排审字第 2018119 号	2018.09.19	2018.09.19-2023.09.19	烟台经济技术开发区住房和城乡建设管理局

## 7. 资产、财务及经营状况

### (1) 合并报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 3 月 31 日，联合能源管道公司合并报表资产总额 576,611.88 万元，负债 240,148.88 万元，净资产 336,463.00 万元，归属于母公司股东的净资产 336,463.00 万元；2024 年 1-3 月合并报表营业收入 40,731.98 万元，净利润 16,683.07 万元，归属于母公司股东的净利润 16,683.07 万元。

### (2) 母公司报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 3 月 31 日，联合能源管道公司母公司报表资产总额 524,238.31 万元，负债 200,036.39 万元，净资产 324,201.92 万元；2024 年 1-3 月母公司报表营业收入 36,611.99 万元，净利润 14,711.30 万元。

联合能源管道公司近年资产、财务状况如下表：

表2 合并报表资产、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	585,962.26	587,159.04	566,953.74	576,611.88
负债	256,571.92	235,460.14	195,569.19	240,148.88
净资产	329,390.34	351,698.90	371,384.55	336,463.00
归母净资产	329,390.34	351,698.90	371,384.55	336,463.00
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-3 月
营业收入	174,352.68	178,456.76	167,684.33	40,731.98

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
利润总额	105,172.68	103,396.95	97,042.95	22,253.71
净利润	82,103.76	77,787.38	71,184.40	16,683.07
归母净利润	82,103.76	77,787.38	71,184.40	16,683.07
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)

表3 母公司报表资产、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	519,722.49	522,109.96	515,378.00	524,238.31
负债	198,718.99	187,232.97	154,282.76	200,036.39
净资产	321,003.50	334,876.99	361,095.24	324,201.92
项目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-3月
营业收入	161,789.01	163,298.20	152,069.38	36,611.99
利润总额	95,819.09	92,256.82	100,788.61	19,618.51
净利润	74,999.47	69,352.31	77,717.00	14,711.30
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)

### 8. 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，被评估单位为联合能源管道公司。委托人青岛港国际股份有限公司拟发行股份及支付现金收购被评估单位联合能源管道公司股权。

#### （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，需要对本次经济行为所涉及的山东联合能源管道输送有限公司股权价值进行评估。

本次资产评估的目的是反映山东联合能源管道输送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

评估对象是山东联合能源管道输送有限公司股东全部权益。评估范围为山东联合能源管道输送有限公司的全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为 524,238.31 万元，负债 200,036.39 万元，净资产 324,201.92 万元。其中，流动资产 103,756.81 万元，非流动资产 420,481.50 万元；流动负债 105,154.98 万元，非流动负债 94,881.41 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 日的联合能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，联合能源管道公司的母公司报表资产总额 524,238.31 万元，主要资产包括流动资产、长期股权投资、房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备、车辆、电子设备、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产等。截至评估基准日，被评估单位的部分资产存在抵押、质押的情况。

其中：

## 1. 长期股权投资

长期股权投资主要为被评估单位对广饶联合能源管道输送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	广饶联合能源管道输送有限公司	100.00%	1,000.00	85,034.68	71,773.60	13,261.08	4,119.99	1,971.77	13,261.08
合计			<b>1,000.00</b>	<b>85,034.68</b>	<b>71,773.60</b>	<b>13,261.08</b>	<b>4,119.99</b>	<b>1,971.77</b>	<b>13,261.08</b>

## 2. 房屋建筑物

本次纳入评估范围的房屋建筑物共 48 处，主要为 1801 单元生产管理中心、东营输油站综合楼、1405 单元消防站、仓储办公楼（首站）等。主要房屋建筑物于 2016 年至 2023 年陆续建成或购入使用。建筑物状况良好，能满足企业正常生产和经营的需要。

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。

## 3. 构筑物

联合能源管道公司申报评估的构筑物主要包括防火堤、电缆沟、场地、码头、干线扩能工程-龙口站等。

构筑物资产主要于 2016 年建成使用、部分于 2020 年至 2023 年建成使用，上述构筑物状况良好，能满足企业正常生产和经营的需要。

## 4. 管道沟槽

联合能源管道公司申报评估的管道沟槽主要包括输油管线及码头管线等。

主要管道沟槽资产于 2016 年至 2021 年陆续建成使用，上述管道沟槽状况良好，能满足企业正常生产和经营的需要。

## 5. 机器设备

联合能源管道公司申报评估的主要机器设备于 2016 年至 2023 年购入，包括导热油加热炉系统换热器、立式多级离心泵、溢油应急设备（码头）和油气回收系统（码头）等。公司主要设备现技术状况良好，定期保养维护，能够满足企业正常生产的要求。

## 6. 车辆

联合能源管道公司申报评估的车辆包括别克 GL8、大众帕萨特、长安 CS75、防爆电瓶车、消防车等在内的共计 84 辆车。车辆购置日期自 2013 年至 2023 年。经现场勘察，车辆状况良好，能够满足企业正常生产经营的需求。

## 7. 电子设备

联合能源管道公司申报评估的电子设备主要包括打印机、电脑、空调、电视、UVA 可视化安全巡检系统、监控设备、SCADA 系统等。电子设备购置日期自 2009 年至 2023 年。经现场勘察，电子设备状况良好，能满足企业正常生产和经营的需要。

## 8. 在建工程

联合能源管道公司申报评估的在建工程包括在建土建工程。土建工程共 7 项，为场站外输泵置换工程、烟淄管道三条河定向钻工程、场站外输泵置换工程、烟淄管道三条河定向钻工程、昌邑站土地海域征用费、烟淄管线高盐碱区域定向钻穿越段修复工程和寿光站综合楼建设项目。

## 9. 使用权资产

联合能源管道公司申报评估的使用权资产为其与业主方签订的油品装卸站、原油码头连接路等资产租赁合同约定的使用权利。

## 10. 土地使用权

主要情况如下表所示。



表5 土地使用权情况表

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	面积(m <sup>2</sup> )
1	蓬国用 2012 第 0177 号	1#阀室	蓬莱市潮水镇南王村	2012-6	出让	管道运输用地	480.00
2	蓬国用 2012 第 0349 号	2#阀室	蓬莱市小门家镇得口店村	2012-10	出让	管道运输用地	320.00
3	招国用 2013 第 1162 号	3#阀室	招远市阜山镇吕家	2013-4	出让	管道运输用地	377.00
4	昌国用 2015 第 0342 号	8#阀室	昌邑市下营镇滩子村	2015-4	出让	管道运输用地	762.00
5	昌国用 2013 第 1212 号	9#阀室	昌邑市柳疃镇张家车道村西	2013-12	出让	管道运输用地	899.00
6	潍国用 2013 第 C054 号	10#阀室	山东省潍北农场	2013-7	出让	管道运输用地	320.00
7	寿国用 2011 第 0346 号	11#阀室	寿光市田柳镇东头村驻地	2011-10	出让	管道运输用地	1,176.00
8	淄国用 2012 第 E03303 号	12#阀室	临淄区辛河路以东敬仲镇西姬村	2012-9	出让	管道运输用地	1,477.00
9	桓国用 2012 第 G12185 号	13#阀室	桓台县索镇街道办事处刘茅村 6 组 169 号	2012-11	出让	工业用地	1,687.48
10	广国用 2012 第 146 号	华星分输站	大王镇潍高路以南、团结路以东	2012-6	出让	管道运输用地	146,667.00
11	桓国用 2012 第 G12152 号	金城末站	桓台县马桥镇北营三村	2012-10	出让	工业用地	12,554.73
12	博国用 2012 第 112-002 号	京博末站	城东街道岭子村	2012-8	出让	管道运输用地	18,477.00
13	寿国用 2011 第 0347 号	寿光热泵站	寿光市侯镇大碱路以西地沟村驻地	2011-10	出让	管道运输用地	113,390.00
14	烟国用 2013 第 50126 号	仓储作业站	烟台开发区大季家山后陈家村	2013-8	出让	港口码头用地	14,656.14
15	烟国用 2013 第 50127 号	仓储作业站	烟台开发区大季家山后陈家村	2013-8	出让	港口码头用地	3,428.15
16	鲁(2018)烟台开-第 0027009 号	仓储作业站	烟台开发区大季家山后陈家村	2012-12	出让	港口码头用地	249,869.06
17	鲁(2018)烟台开-第	仓储作业站	烟台开发区大季家山后陈家村	2014-12	出让	港口码头用地	56,947.97

	0026668号						
18	鲁(2018)烟台开-第0026669号	仓储作业站	烟台开发区大季家山后陈家村	2014-12	出让	港口码头用地	2,751.52
19	招国用2013第1161号	招远热泵站	招远市齐山镇小原家	2013-4	出让	管道运输用地	49,590.00
20	鲁(2019)昌邑市不动产权第008958	昌邑输油站	昌邑市下营镇北姜村以北	2019-6	出让	管道运输用地	33,322.00
21	鲁(2021)龙口市不动产权第006548号	龙口输油站	龙口市兰高镇河西埠村	2020-5	出让	管道运输用地	42,494.00
22	鲁(2020)桓台县不动产权0011190号	桓台泵站	淄博市桓台县索镇刘茅村东	2016-5	出让	公共设施	21,822.00
23	鲁(2021)莱州市不动产权第0030719号	4#阀室	文昌路街道十里庄村	2017-7	出让	工业用地	642.84
24	鲁(2022)桓台县不动产权第0016165号	汇丰输油站	山东海润环保科技有限公司以西、官东村段	2017-7	出让	工业用地	9,819.22
25	鲁(2024)博兴县不动产权第0001837号	京博输油站土地	山东博兴城东开发区岭子村京博工业园内	2020-12	出让	管道运输用地	7892

### 11. 专利、软件著作权、系统软件及海域使用权

联合能源管道公司申报无形资产-其他 28 项专利、11 项软件著作权、8 项系统软件及 1 项海域使用权，其中 28 项专利、11 项软件著作权及 1 项海域使用权系账面未记录无形资产。

#### (1) 专利

联合能源管道公司共有商标 28 项，具体情况如下表所示：

序号	内容或名称	专利证书号	专利号	专利类型	申请日期
1	一种管道测量装置	第 19085853 号	ZL 2023 2 0998883.4	实用新型	2023/4/28
2	一种管道支撑防护结构	第 19017444 号	ZL 2023 2 0838204.7	实用新型	2023/4/17
3	一种管道支撑结构	第 19167516	ZL 2023 2 1115651.6	实用新型	2023/5/11

		号			
4	一种用于原油储存罐的排水截油系统	第 6011985 号	ZL 2023 1 0256659.2	发明	2023/3/17
5	一种原油储罐智能巡检系统	第 5703499 号	ZL 2022 1 1283140.5	发明	2022/10/20
6	原油长输管道长距离定向钻的定位检测系统及检测方法	第 6072248 号	ZL 2023 1 0388781.5	发明	2023/4/13
7	原油储存混输系统	第 12551140 号	ZL 2020 2 1672567.0	实用新型	2020/8/12
8	一种输油鹤管限位装置	第 14174967 号	ZL 2021 2 1395509.2	实用新型	2021/6/23
9	一种新型转动扶梯滚轮结构	第 14165099 号	ZL 2021 2 1381898.3	实用新型	2021/6/21
10	原油管道输送用输油管线泵	第 14912073 号	ZL 2021 2 2598721.5	实用新型	2021/10/28
11	一种大直径原油管道切割装置	第 15245329 号	ZL 2021 2 2792272.8	实用新型	2021/11/16
12	一种港口原油贮存罐	第 17527247 号	ZL 2022 2 2229659.7	实用新型	2022/8/24
13	一种高粘稠原油混输泵	第 16834412 号	ZL 2022 2 1273155.9	实用新型	2022/5/26
14	一种具备耐腐蚀性能的输油管	第 17341015 号	ZL 2022 2 1835393.4	实用新型	2022/7/18
15	一种输油管道巡检升降机	第 5346477 号	ZL 2022 1 0525629.2	实用新型	2022/5/16
16	一种用于原油浮顶储存罐的加热盘管系统及其使用方法	第 5358256 号	ZL 2022 1 0559328.1	发明	2022/5/23
17	一种原油输送管道的阀门	第 17054058 号	ZL 2022 2 1613200.0	发明	2022/6/27
18	一种石油管道漏油收集装置	第 13340106 号	ZL 2020 2 1655904.5	实用新型	2020/8/11
19	一种有限空间作业改良型易操作灭火装置	第 17408344 号	ZL 2022 2 1089110.6	实用新型	2022/5/9
20	一种浮顶原油储罐弹性一次密封装置	第 18652269 号	ZL 2023 2 0117649.5	实用新型	2023/2/6
21	一种可有效防止火星飞溅的动火现场点火装置	第 1595833 号	ZL 2022 2 0226035.7	实用新型	2022/3/1
22	一种用于离心泵的灌泵作业监测装置	第 20712971 号	ZL202322508231.0	实用新型	2024/04/05
23	一种原油过滤网清洗装置	第 20633481 号	ZL202322212682.X	实用新型	2024/03/22

24	一种管道抬升装置	第 20296590 号	ZL202321897079.3	实用新型	2024/01/09
25	一种管道输送装置	第 20226590 号	ZL202321897403.1	实用新型	2023/12/26
26	一种基于计算机视觉的检测系统及使用方法	第 6468490 号	ZL202310999794.6	发明	2023/11/07
27	一种用于原油外管道的支撑系统及其使用方法	第 6415911 号	ZL202311084066.9	发明	2023/10/20
28	一种用于油品仓储罐区的光纤感温联动系统	第 6396851 号	ZL202310981684.7	发明	2023/10/13

## (2) 软件著作权

联合能源管道公司共有计算机软件著作权 11 项,具体情况如下表所示:

序号	内容或名称	证书号	登记号	登记日期
1	山东港口烟台港储罐安全巡检智能系统	软著登字第 10821203 号	2023SR0234032	2023/2/13
2	管道完整性管理系统	软著登字第 10718418 号	2023SR0131247	2023/1/20
3	原油倒罐全流程可视化监管平台	软著登字第 9750856 号	2022SR0796657	2022/6/21
4	管道输送安全监管自动预警系统	软著登字第 9750855 号	2022SR0796656	2022/6/21
5	原油管道输送防泄漏保护系统	软著登字第 9750952 号	2022SR0796753	2022/6/21
6	原油高温加热炉运行监测软件	软著登字第 9750981 号	2022SR0796782	2022/6/21
7	原油混输管线超声波检测软件	软著登字第 9751213 号	2022SR0797014	2022/6/21
8	原油数据库及管理系统软件	软著登字第 9751214 号	2022SR0797015	2022/6/21
9	长输管道立体化巡检系统	软著登字第 7704489 号	2021SR0981863	2021/7/5
10	原油管输结算系统	软著登字第 7704490 号	2021SR0981864	2021/7/5
11	山东港口烟台港西港区 30 万吨级原油码头船舶作业条件预报预警系统	软著登字第 11789432 号	2023SR1202259	2022/10/15

(3) 联合能源管道公司共有其他无形资产 8 项,具体情况如下表所示:

序号	内容或名称	取得日期	备注
1	office 软件	2020/5	
2	设备运维保障模块升级扩容软件	2020/8	
3	储罐安全巡检智能系统	2022/6	
4	输油管道完整性管理系统	2022/11	
5	原油码头泊稳系统	2023-8	
6	可视化储罐全感知智慧风险决策系统	2024-3	
7	基于管道负压波监测分析系统	2024-3	
8	基于人工智能和大数据分析的分布式管道光纤振动预警系统	2024-3	

#### (4) 海域使用权

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	国(2018)海不动 产权第 0000043 号	烟台港西港区 30 万吨级原油 码头工程	70.2962	2018-11-1 3	2065-8-13	逐年 计征	港口 用海

#### (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，联合能源管道公司申报表外资产为账面未记录的无形资产，详见上文。

#### (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）于二〇二四年六月二十八日出具的标准无保留意见的《山东联合能源管道输送有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年 1-3 月》（XYZH/2024JNAA6B0246）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. 《中华人民共和国著作权法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议于2020年11月11日通过)；

11. 《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)；

12. 《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)；

13. 《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)；

14. 《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)；

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

16. 《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)；

17. 《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)；

18. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号)；

19. 《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)；

20. 《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)；

21. 《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);
22. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资委产权[2009]941号);
23. 《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);
24. 《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);
25. 《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);
26. 《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);
27. 《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);
28. 《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);
29. 《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);
30. 《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);
31. 《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);
32. 《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);



33. 《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）；

34. 《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）；

35. 《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）；

36. 《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）；

37. 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）；

38. 《全国沿海港口布局规划》（中华人民共和国交通部2006年9月）；

39. 《水运“十四五”发展规划》（交通运输部2022年1月）；

40. 《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）；

41. 《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）；

42. 《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）

43. 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-无形资产》（中评协[2017]37号）；
8. 《资产评估执业准则-不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则-机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估执业准则-知识产权》（中评协[2023]14号）；
12. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
13. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
17. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
18. 《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
19. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
20. 《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）；
21. 《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）；
22. 《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）；
23. 其他与评估工作相关的准则等。

#### **(四) 资产权属依据**

1. 房屋所有权证;
2. 国有土地使用证;
3. 机动车行驶证;
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. 国家外汇管理局公布的基准日人民币基准汇价;
2. 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;
3. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料;
4. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2017]504号）;
5. 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;
6. 《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）;
7. 《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);
8. 《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）;

9. 《2024 机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）；
10. 项目实用的工程造价资料及材料信息资料；
11. 基准地价文件；
12. 征地文件；
13. 土地交易市场资料；
14. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
15. 重要业务合同、资料；
16. 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《山东联合能源管道输送有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年 1-3 月》（XYZH/2024JNAA6B0246）审计报告；
2. 同花顺 iFinD 资讯金融终端；
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291 - 2015）；
4. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508 - 2014）；
5. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507 - 2014）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 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；

10. 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购买资产，需要对本次经济行为所涉及的山东联合能源管道输送有限公司股权价值进行评估。

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。

### (4) 存货

本次评估范围内存货主要为生产经营用原材料。

原材料主要为经营过程中必需的劳保用品及备品备件等。材料因耗用量大，周转速度较快，账面值接近基准日市价，按核实后账面值确定评估值。

### (5) 其他流动资产

其他流动资产包括企业经营过程中发生的待抵扣进项税。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、形成时间和原因、缴税单据、纳税申报表、经营管理现状等，本次评估以核实后账面值为评估值

## 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。

对于全资及持股 50%以上的控股子公司，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以被评估单位的持股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

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，采用市场法和成本法进行评估。

- 1) 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) 对于企业外购的房屋建筑物类资产，采用市场法进行评估。

#### (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成本，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=重置成本×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.重置成本的确定

重置成本=除税建安工程造价+除税前期费用及其他费用+资金成本

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。

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。

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

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。

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

## 2) 市场法

$$\text{评估价值} = P \times A \times B \times C \times D$$

式中：A - 交易情况修正系数；

B - 交易日期修正系数；

C - 区域因素修正系数；

D - 个别因素修正系数。

评估工作主要分以下三个阶段进行：

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据被评估单位提供的房屋建筑物评估申报表，在被评估单位资产管理人员的配合下，对资产评估申报表中所列之房屋建筑物进行逐一核实、勘察、鉴定，了解房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、地理位置等现状，并作详细的鉴定记录。对所出现的差异进行调整，做到账实相符。

第二阶段：搜集资料。评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括房地产交易管理部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴上有关的信息资料，同时直接向房地产销售商收集租售房地产实例资料。另外根据被评估单位提供的评估申报表，搜集房屋建筑物所有权证明及有关资料。

第三阶段：评估分析计算。评估人员根据现场勘察结果及房地产交易市场的调查情况，选定三个以上与委估房屋建筑物相类似的交易案例，分析委托评估的主要房屋建筑物与房地产市场交易案例在房地产的位置、面积、用途、成交时间、使用年限、环境条件、房屋状况、交易条件、购买动机等方面的差异，将委估房地产与房地产市场交易案例进行区域因素和个别因素修正，以修正值量化，从而计算出房屋建筑物的评估价值。

市场法基本步骤：搜集交易实例的有关资料；选取有效的可比市场交易实例；建立价格可比基础；进行交易情况修正；进行交易日期修正；进

行区域因素修正；进行个别因素修正；求得比准价格，调整确定被评估建筑物（或房地产）的评估值。

#### 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=重置成本×成新率

##### 1) 设备重置成本（不含税）

重置成本（不含税）=设备购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+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。

##### 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

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

#### D.前期及其他费用

其他费用包括管理费、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。

#### 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 = 重置成本 × 成新率

#### (2) 运输车辆评估

##### 1) 运输车辆重置成本的确定

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置价，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，扣减其进项税额得出现行不含税购置价；在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》、《财政部 税务总局关于减征部分乘用车车辆购置税的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 20 号）规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本，计算公式如下：

重置成本（不含税）= 购置价 + 车辆购置税 + 牌照等杂费 - 可抵扣的增值税

##### 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。

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。

### 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 - 已使用年限 / 规定使用年限或经济使用年限) ×100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) ×100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 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 = Min (使用年限成新率, 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=重置成本×车辆成新率

#### (3) 电子设备评估

##### 1) 电子设备重置成本的确定

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。

重置成本=购置价（不含税）

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%

### 3) 评估值的确定

评估值=重置成本×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，采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时，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，与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈，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

使用权资产核算内容主要为产权持有单位租赁的房屋、土地等形成的使用权资产。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。企业根据《企业会计准则第 21 号——租赁(修订版)》的规定进行核算，确认使用权资产和租赁负债。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，

审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

## 7. 无形资产-土地使用权

估价人员根据现场勘查情况，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，鉴于估价对象位于国有土地基准地价覆盖范围内，可选用基准地价系数修正法进行评估；由于近三年来委估宗地周边有类似成交案例，故本次评估适用市场比较法；本次评估的土地使用权资产不独立运营，其未来独立经营和收益情况也难以确定，因此本次评估不适合采用收益法；待估宗地所在区域无近年来的征地案例和征地标准可供参考，即使有少量征地案例也无法获取公开补偿数据，难以合理确定土地取得成本，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

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，按照替代原则，就待估宗地的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值的方法。基本公式：

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

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。

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

## 8. 系统软件评估方法

其他无形资产为购入的各类系统软件，本次评估根据评估目的，按照持续使用原则，对于基准日各类系统软件，评估人员在详尽调查基础上，与委估企业财务、经营管理部门相关人员进行充分沟通交流，了解该类软件的现行有效性和实用性，以基准日市场价格乘成新率确定评估值。

## 9. 专利评估方法

### （1）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，无形资产评估可以采用资产基础法、收益法、市场法三种方法。资产基础法是以重新开发出被评估知识产权所花费的物化劳动来确定评估价值。收益法是以被评估资产未来所能创造的收益的现值来确定评估价值。市场法是以同类资产的交易价值分析确定被评估资产的价值。

1) 资产基础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，其技术研发开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，故采用资产基础法评估。

2) 市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。经市场调查，由于公司的专利权的独占性及差异性，无法从市场交易中选择类似参照物，因此也不适宜采用市场法评估。

3) 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。

综上，本次评估确定采用成本法估算专利权价值。

## (2) 评估方法介绍

专利评估值=开发成本+官费+代理费及其他费用+合理利润-合理贬值

#### 10. 无形资产—计算机软件著作权

经了解，相关软件著作权为企业以前年度自行开发形成，与未来经营收入的相关性无法确定，对收益的贡献无法直接量化，故本次评估采用成本途径估算计算机软件著作权的价值。

软件著作权评估值=开发成本+官费+代理费及其他费用+合理利润-合理贬值

#### 11. 无形资产—海域使用权

根据财政部国家海洋局《关于加强海域使用金征收管理的通知》(财综[2007]10号)及《山东省财政厅、山东省自然资源厅关于印发〈山东省海域使用金征收标准〉的通知》(鲁财综【2021】6号)的规定，海域使用金统一按照用海类型、海域等别以及相应的海域使用金征收标准计算征收。其中，对填海造地、非透水构筑物、跨海桥梁和海底隧道等项目用海实行一次性计征海域使用金，对其他项目用海按照使用年限逐年计征海域使用金。

经过评估人员的实地勘察和认真分析，考虑到待估宗海所在区域处于《山东省财政厅、山东省自然资源厅关于印发〈山东省海域使用金征收标准〉的通知》(鲁财综【2021】6号)所规定的用海范围内，由于公司取得的海域不单独使用，海域作为基础生产资料，只能与泊位、桥吊、厂吊等设施设备形成资产组合，为企业带来收益，不适用于收益法。同类海域缺乏二级市场的交易，不适合用市场法。故本次评估采用成本法评估。海域使用权的有效面积，评估基准日海域使用权重新取得价格、合理的使用年限以及剩余有效使用期确定海域使用权价值。根据市场调查，如取得同类型海域的使用权，需按上述文件的规定缴纳海域使用金。

评估值=海域面积×重置价×年期修正系数

##### (1)重置价格的确定

根据市场调查，搜集类似区域、类似用途、类似使用年限海域使用权的取得价格，合理分析后确定项目海域合理的取得价格。

经过评估人员的实地勘察和认真分析，考虑到待估宗海所在区域处于《山东省财政厅、山东省自然资源厅关于印发〈山东省海域使用金征收标准〉的通知》（鲁财综【2021】6号）所规定的用海范围内，故可按该文件规定的海域使用金征收方法来对委估海域进行评估。

取得价格确定时，考虑取得海域使用权除上缴的海域使用金外其他必要成本，包括必要的管理费、人工费、税费等。

## (2)年期修正系数

分析海域使用权批准的使用年限、已使用年限、剩余使用年限，确定海域使用权未来合理的使用年限及年期修正系数。

## 12. 开发支出

开发支出主要为可视化储罐全感知智慧风险决策系统、基于管道负压波监测分析系统、基于人工智能和大数据分析的分布式管道光纤振动预警系统。至评估基准日上述项目仍处于后续开发、测试阶段。评估人员查阅开发支出相关的凭证票据，以核实后的账面值作为评估值。

## 13. 长期待摊费用

对于长期待摊费用，评估人员收集相关费用形成的合同、协议、票据，核实各项费用于评估基准日是否有效，企业的受益期。对于在评估基准日有效且仍处于合理受益期的长期待摊费用以核实后账面值确定评估值，对于检测费、保温防腐等维护费用鉴于已在固定资产评估过程中进行了考虑，故其长期待摊费用评估值为零。

## 14. 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为计提内退福利、信用/资产减值准备和使用

权资产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。

#### 15. 其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为库底油。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。

#### 16. 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合并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;

$\varepsilon$ : 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，了解企业产品在行业内的地位、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、市场销售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，对山东联合能源管道输送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 524,238.31 万元，评估值 569,941.64 万元，评估增值 45,703.33 万元，增值率 8.72%。

负债账面值 200,036.39 万元，评估值 200,036.39 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 324,201.92 万元，评估值 369,905.25 万元，评估增值 45,703.33 万元，增值率 14.10%。详见下表。

表6 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	103,756.81	103,756.81	-	-
2 非流动资产	420,481.50	466,184.83	45,703.33	10.87
3 其中：长期股权投资	1,000.00	16,693.56	15,693.56	1,569.36
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	386,903.78	405,484.55	18,580.77	4.80
6 在建工程	833.65	833.65	-	-

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
7	无形资产	23,356.41	35,913.94	12,557.53	53.76
7-1	其中：土地使用权	22,695.75	35,078.51	12,382.76	54.56
8	其他非流动资产	8,387.66	7,259.13	-1,128.53	-13.45
9	资产总计	<b>524,238.31</b>	<b>569,941.64</b>	<b>45,703.33</b>	<b>8.72</b>
10	流动负债	105,154.98	105,154.98	-	-
11	非流动负债	94,881.41	94,881.41	-	-
12	负债总计	<b>200,036.39</b>	<b>200,036.39</b>	-	-
13	净资产（所有者权益）	<b>324,201.92</b>	<b>369,905.25</b>	<b>45,703.33</b>	<b>14.10</b>

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：

归属于母公司股东的股东全部权益账面值为 336,463.00 万元，评估值为 605,757.96 万元，评估增值 269,294.96 万元，增值率 80.04%。

## （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 605,757.96 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 369,905.25 万元，高 235,852.71 万元，高 63.76%。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。

联合能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。本次被评估单位联合能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，从收益法的角度来看，能够更加完整的体现上述表外因素的影响。

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，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，由此得到山东联合能源管道输送有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 605,757.96 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）于二〇二四年六月二十八日出具的标准无保留意见的《山东联合能源管道输送有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年 1-3 月》（XYZH/2024JNAA6B0246）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。

## (二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

### (1) 房屋建筑物

截至 2024 年 3 月 31 日，联合能源管道公司纳入本次评估范围的房屋建筑物涉及的各分输站办公及生产房屋的 12 套房产未取得房屋产权证，面积为 12,127.85 m<sup>2</sup>，至评估基准日部分房屋产权证明正在办理过程中，具体明细如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	备注
1	京博输油站综合值班室	框架	2020/12	m <sup>2</sup>	999.50	
2	京博输油站 10KV 变配电间	框架	2020/12	m <sup>2</sup>	149.48	
3	东营输油站 35KV 变电站	框架	2016/7	m <sup>2</sup>	1,361.35	
4	东营输油站锅炉房	框架	2016/7	m <sup>2</sup>	383.46	
5	东营输油站综合楼	框架	2016/7	m <sup>2</sup>	2,110.00	
6	龙口输油站综合楼	框架	2023/3	m <sup>2</sup>	2,347.00	
7	龙口输油站 35KV 变电所	框架	2023/3	m <sup>2</sup>	793.00	
8	寿光输油站 35KV 变电所	框架	2016/7	m <sup>2</sup>	1,116.81	基准日后已办证
9	寿光站综合楼	框架	2016/7	m <sup>2</sup>	1,957.40	基准日后已办证
10	寿光输油站门卫房	框架	2016/12	m <sup>2</sup>	47.16	基准日后已办证
11	寿光输油站锅炉房	框架	2016/7	m <sup>2</sup>	52.00	基准日后已办证
12	维抢修厂房	框架	2016/12	m <sup>2</sup>	810.69	基准日后已办证
合计					12,127.85	

#### A. 评估基准日后尚未取得不动产权证书的房屋构筑物

截至评估报告日，正在办理过程中的房产明细如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成	计量	建筑面积
----	-------	----	----	----	------

			年月	单位	
1	京博输油站综合值班室	框架	2020/12	m <sup>2</sup>	999.50
2	京博输油站 10KV 变配电间	框架	2020/12	m <sup>2</sup>	149.48
3	东营输油站 35KV 变电站	框架	2016/7	m <sup>2</sup>	1,361.35
4	东营输油站锅炉房	框架	2016/7	m <sup>2</sup>	383.46
5	东营输油站综合楼	框架	2016/7	m <sup>2</sup>	2,110.00
6	龙口输油站综合楼	框架	2023/3	m <sup>2</sup>	2,347.00
7	龙口输油站 35KV 变电所	框架	2023/3	m <sup>2</sup>	793.00
合计					8,143.79

京博输油站综合值班室和 10KV 变配电间,房屋面积合计为 1,148.98m<sup>2</sup>,位于滨州市博兴县城东开发区岭子村京博工业园内。京博站因涉及未批先建,在办理土地证过程中为了符合山东省国土厅关于变更已建项目的土地性质的管理规定被行政处罚,目前管道公司正在积极与地方自规局沟通。经与企业核实,目前该资产企业正常使用,对于此资产,评估结果中未考虑该处罚事项的影响。

东营输油站综合楼、35KV 变电站和锅炉房,建筑面积合计 3,854.81m<sup>2</sup>的房屋。广饶县大王镇规划委员会,已开会通过联合能源管道公司提报的规划变更方案,规划验收资料已提报,正在走签字盖章程序。综合验收资料审结,已组织现场勘验,质监站提出整改问题,目前正在完成整改报告,并委托第三方进行现场环境检测和节能检测。经与企业核实,预计未来不发生整改费用,对于此资产,评估结果中未考虑后续整改费用影响。

招远综合楼项目、龙口输油站综合楼、龙口输油站 35KV 变电所目前不动产权证正在办理过程中。

#### B.评估基准日后取得不动产权证房屋构筑物

评估基准日后,寿光输油站 35KV 变电所、寿光站综合楼、寿光输油

站门卫房、寿光输油站锅炉房、维抢修厂房已取得不动产权证书，具体明细如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	寿光输油站 35KV 变电所	框架	2016/7	m <sup>2</sup>	1,116.81
2	寿光站综合楼	框架	2016/7	m <sup>2</sup>	1,957.40
3	寿光输油站门卫房	框架	2016/12	m <sup>2</sup>	47.16
4	寿光输油站锅炉房	框架	2016/7	m <sup>2</sup>	52.00
5	维抢修厂房	框架	2016/12	m <sup>2</sup>	810.69
合计					3,984.06

以上房屋建筑物被评估单位承诺为其所有，产权无争议。

### (2) 广饶联合能源管道输送有限公司权属瑕疵事项

截至评估基准日，纳入评估范围的下列房产尚未取得房屋所有权证或房地产权证，明细如下：

#### 未取得房屋产权证明的房产

序号	建筑物名称	房屋类型	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	未办证原因
1	综合楼	自建房	工业	4,001.91	正在办理中
2	专用消防站	自建房	工业	2,745.82	正在办理中
3	东营消防站门卫	自建房	工业	26.95	正在办理中

### (3) 尚未取得权属证书的自有土地

截至评估基准日，联合能源管道公司尚未取得权属证书的土地情况如下：

序号	实际使用人	坐落位置	用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	联合能源管道公司	莱州市沙河镇杨柳崔家	阀室	1,238.76
2	联合能源管道公司	平度市新河镇三苗家村	阀室	1,998.00

### (三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

#### (四) 融资租赁事项

截至评估基准日，联合能源管道公司因融资租赁事项涉及的资产抵押情况如下表所示：

表7 融资租赁资产抵押情况表

序号	资产名称	金额（万元）	抵押权人（出租人）	融资金额（万元）	借款余额（万元）	到期日
1	管道线路三标段	37,848.09	工银金融租赁有限公司	60,000.00	31,500.00	2029年6月
	管道线路四标段	24,294.21				
	小计	<b>62,142.30</b>				
2	30万吨级原油装卸码头	16,989.49	工银金融租赁有限公司	25,000.00	13,125.00	2029年6月
	小计	<b>16,989.49</b>				
3	管道线路一标段	22,640.88	工银金融租赁有限公司	39,000.00	21,450.00	2029年9月
	管道线路二标段	15,220.25				
	小计	<b>37,861.13</b>				
4	管道线路五标段	19,708.29	工银金融租赁有限公司	20,000.00	11,500.00	2029年12月
	小计	<b>19,708.29</b>				
	合计	<b>136,701.21</b>		<b>144,000.00</b>	<b>77,575.00</b>	

截至评估基准日，联合能源管道公司融资总额为 14.40 亿元，借款余额 7.76 亿元。

#### (五) 处于拟处置状态的资产

截至评估基准日，联合能源管道公司存在以下处于拟处置状态的资产包括：在建工程—管道干线延伸工程，账面值 88,356,632.95 元。联合能源管道公司拟将上述资产转让予山东港源管道物流有限公司，对上述处于处置过程中的资产，本次评估以预计处置价 88,356,632.95 元作为评估值。

#### (六) 关于运营客户华星石化、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：SDLN-XS-2024-010）。

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：SDLN-XS-2024-011）。

目前，联合能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，联合能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) 重大期后事项**

未发现重大期后事项。

### **(八) 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。

### **(九) 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. 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。

10. 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

