

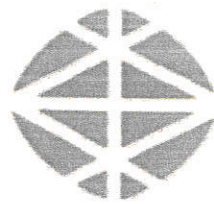
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购盛虹石化  
(连云港)港口储运有限公司股权所涉及的盛虹石化  
(连云港)港口储运有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2023】第 2162 号

(报告书及附件)

共 1 册 第 1 册




上海东洲资产评估有限公司

2023 年 9 月 27 日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202302192
合同编号:	东洲评委(202309170)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2023】第2162号
报告名称:	江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购盛虹石化(连云港)港口储运有限公司股权所涉及的盛虹石化(连云港)港口储运有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	1,648,431,312.59元
评估报告日:	2023年09月27日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	张中华 (资产评估师) 会员编号: 31170081 吴元晨 (资产评估师) 会员编号: 31130021
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年09月27日

## 声 明

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

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

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

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

# 资产评估报告

## (目录)

声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用者	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 其他资产评估报告使用者	9
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
(一) 评估对象	10
(二) 评估范围	10
(三) 委估资产的主要情况	10
(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额	15
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
(一) 法律法规依据	16
(二) 评估准则依据	17
(三) 资产权属依据	17
(四) 评估取价依据	18
(五) 其他参考资料	18
七、 评估方法	19
(一) 评估方法概述	19
(二) 评估方法的选择	19
(三) 资产基础法介绍	20
(四) 市场法介绍	22
八、 评估程序实施过程和情况	24
九、 评估假设	26
(五) 基本假设	26
(六) 一般假设	27
(七) 市场法评估特别假设	27
十、 评估结论	27
(一) 相关评估结果情况	27
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	28
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	29
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	29
(五) 评估结论有效期	29
(六) 有关评估结论的其他说明	30
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	32
十三、 评估报告日	33
附件	35

江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购盛虹石化(连云港)港口储  
运有限公司股权所涉及的盛虹石化(连云港)港口储运有限公司股  
东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2023】第 2162 号

摘要

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

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

委托人：江苏盛虹石化产业集团有限公司

被评估单位：盛虹石化(连云港)港口储运有限公司

评估目的：股权收购

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,370,356,914.75元，负债合计账面价值50,925,665.00元，股东权益1,319,431,249.75元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2023年8月31日

评估方法：采用资产基础法、市场法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币1,648,431,312.59元。  
大写人民币：壹拾陆亿肆仟捌佰肆拾叁万壹仟叁佰壹拾贰元伍角玖分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2023 年 08 月 31 日至 2024 年 08 月 30 日。

特别事项:

1. 2014 年 10 月, 连云港新荣泰码头有限公司将其拥有的海域使用权(权证号 2012B32070304974) 抵押给金融机构, 该海域使用权面积为 14.03 公顷, 对应债权金额为 4 亿元人民币, 对应主债权的债务履行期限 2014 年 10 月 23 日至 2024 年 10 月 11 日。本次评估未考虑该抵押事项对评估值的影响, 提请报告使用者注意。

2. 2019 年 6 月, 盛虹石化(连云港)港口储运有限公司将其持有的连云港荣泰化工仓储有限公司 45% 股权出质给金融机构, 对应债权金额为 5 亿元人民币, 质押期限为 96 个月(自 2019 年 6 月 27 日始)。本次评估未考虑该质押事项对评估值的影响, 提请报告使用者注意。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响, 提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注; 此外, 评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响, 并恰当使用本评估报告。

江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购盛虹石化(连云港)  
港口储运有限公司股权所涉及的盛虹石化(连云港)港口储  
运有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

东洲评报字【2023】第 2162 号

正文

江苏盛虹石化产业集团有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、市场法，按照必要的评估程序，对江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购盛虹石化(连云港)港口储运有限公司股权所涉及的盛虹石化(连云港)港口储运有限公司股东全部权益价值于 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

公司名称：江苏盛虹石化产业集团有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：91320509MA1XY2AJ9X

公司地址：连云港市徐圩新区港前大道399号研发中心702室

法定代表人：缪汉根

注册资本：2050000万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营场所：连云港市徐圩新区港前大道399号研发中心702室

经营范围：石化产品（不含危险化学品）、化纤原料销售；石化产业投资。（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）许可项目：危险化学品经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：合成纤维制造；合成纤维销售；煤炭及制品销售；技术进出口；货物进出口（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）

## (二) 被评估单位概况

公司名称：盛虹石化(连云港)港口储运有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：91320700071060692Q

公司地址：连云港市徐圩新区港前大道西陬山三路北研发中心大楼 509 室

法定代表人：孙仁凯

注册资本：131000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2013 年 06 月 19 日

经营场所：连云港市徐圩新区港前大道西陬山三路北研发中心大楼 509 室

经营范围：码头及配套设施的建设与开发；货物仓储服务。（依法需相关部门批准的，须取得许可方能经营）

### 1. 公司股东结构

#### (1) 初始成立

盛虹石化（连云港）港口储运有限公司成立于 2013 年 6 月，初始注册资本 1000 万，由盛虹石化集团有限公司投资设立，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	盛虹石化集团有限公司	1,000.00	100.00%
	合计	1,000.00	100.00%

#### (2) 第 1 次增资

2023 年 8 月 29 日，盛虹石化（连云港）港口储运有限公司注册资本由 1000 万元增加至 131000 万元，新增注册 130000 万元，由盛虹石化集团有限公司于 2023 年 8 月 31 日以货币出资实缴出资金额 130000 万元。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	盛虹石化集团有限公司	131,000.00	100.00%
	合计	131,000.00	100.00%



本次变更完成后，盛虹石化（连云港）港口储运有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

## 2. 公司概况

盛虹石化（连云港）港口储运有限公司主要从事液体化工产品、原油的码头装卸、存储、管道输送、分装等配套服务，是集仓储、码头服务为一体的综合物流公司。盛虹石化港储公司现建成运营 1 个 10 万吨级、1 个 8 万吨级、2 个 5 万吨级、1 个 1 万吨级码头泊位，设计年吞吐量合计 1,280 万吨；罐区包括化工品罐区和低温罐区（规划包括低温乙烯、低温丙烯、低温乙烷、低温丙烷/丁烷、低温液氨等低温储罐），储罐数量合计 98 座，总罐容约 125 万立方米，配套先进的水路、公路及铁路装卸设施。

目前，罐区、码头采用“码头+储罐+装置”的运营模式，全部使用智能化仓储管控系统，自动控制水平达到国内石油化工仓储企业的先进水平，具有不可复制的优势。其旗下共有五家子公司，分别为：连云港荣泰化工仓储有限公司、连云港新荣泰码头有限公司、连云港虹洋港口储运有限公司、连云港方虹港口储运有限公司、连云港盛石化仓储有限公司。

其中，连云港荣泰化工仓储有限公司为盛虹石化（连云港）港口储运有限公司全资控股子公司，主要从事液体化工品仓储服务；连云港新荣泰码头有限公司同样是盛虹石化（连云港）港口储运有限公司全资控股子公司，在港区内从事液体化工产品及其他货物装卸、交通工具饮用水供应等项目服务；连云港虹洋港口储运有限公司由盛虹石化（连云港）港口储运有限公司与连云港徐圩港口控股集团有限公司共同出资设立，从事港口设施设备和机械租赁维修、港口货物装卸搬运活动、装卸搬运、船舶港口服务、货物进出口等业务；连云港方虹港口储运有限公司同样由盛虹石化（连云港）港口储运有限公司与连云港徐圩港口控股集团有限公司共同出资设立，主要从事普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）与装卸搬运业务；一般项目：计量服务；保税燃料油混兑调和加工贸易业务；连云港盛石化仓储有限公司由江苏洋井石化集团有限公司与盛虹石化（连云港）港口储运有限公司共同出资设立，主要从事普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。

### 3. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，母公司资产合计为 137,035.69 万元，负债合计为 5,092.57 万元，股东权益为 131,943.12 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

#### 母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 8 月 31 日
总资产	129,360.24	132,042.41	137,035.69
负债	128,392.57	131,092.57	5,092.57
净资产	967.67	949.84	131,943.12

项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-8 月
营业收入			
营业利润	0.68	-17.83	4,993.28
净利润	0.68	-17.83	4,993.28

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

#### 合并资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 8 月 31 日
总资产	324,293.09	375,979.43
负债	306,523.13	227,561.55
归母净资产	13,219.88	144,097.75

项 目	2022 年度	2023 年 1-8 月
营业收入	44,274.14	34,313.42
营业利润	8,404.73	6,968.71
归母净利润	6,372.37	4,561.51

上述数据，摘自于天健会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

### (三) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资

产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

本次评估目的是反映盛虹石化(连云港)港口储运有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购盛虹石化(连云港)港口储运有限公司股权提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

### (二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,370,356,914.75元，负债合计账面价值50,925,665.00元，股东权益1,319,431,249.75元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值已经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号天健审（2023）9564号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

### (三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、无形资产，具体情况如下：

#### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、其他应收款等组成。

#### 2. 长期股权投资

长期股权投资共 5 项，清单如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本 (万元)	持股比例%	是否纳入 合并报表	核算方 式
连云港荣泰化工仓储有限公司	有限责任公司	连云港	100,000.00	100.00	是	成本法
连云港新荣泰码头有限公司	有限责任公司	连云港	23,000.00	100.00	是	成本法
连云港虹洋港口储运有限公司	有限责任公司	连云港	15,000.00	60.00	是	成本法
连云港方虹港口储运有限公司	有限责任公司	连云港	20,000.00	40.00	否	成本法
连云港港盛石化仓储有限公司	有限责任公司	连云港	10,000.00	40.00	否	权益法

1) 连云港荣泰化工仓储有限公司

住所：连云港市徐圩新区港前大道399号3号倒班楼109

法定代表人：孙仁凯

注册资金：100000万元人民币

经营范围：液体化工品仓储服务（涉及危化品的按《危险化学品经营许可证》上许可范围经营）；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）\*\*\*许可项目：移动式压力容器/气瓶充装（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，具体经营项目以审批结果为准）

基准日的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
盛虹石化（连云港）港口储运有限公司	100,000.00	100.00%

连云港荣泰化工仓储有限公司近年来的经营情况如下：

金额单位：万元

项目\年份	2022	2023年1-8月份
一、总资产	202,225.25	235,528.90
二、总负债	95,413.61	129,804.44
三、净资产	106,811.64	105,724.46

项目\年份	2022	2023年1-8月份
一、营业总收入	32,824.51	26,725.50

项目\年份	2022	2023年1-8月份
二、营业利润	4,573.03	5,805.05
三、净利润	3,377.12	3,698.24

(上述数据摘自企业历年的审计报告)

2) 连云港新荣泰码头有限公司

住所：连云港市徐圩新区港前大道 399 号 3 号倒班楼 106

法定代表人：孙仁凯

注册资金：23000 万元人民币

经营范围：在港区内从事液体化工产品及其他货物装卸服务；交通工具饮用水供应。（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）

基准日的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
盛虹石化（连云港）港口储运有限公司	23,000.00	100.00%

连云港新荣泰码头有限公司近年来的经营情况如下：

金额单位：万元

项目\年份	2022	2023年1-8月份
一、总资产	71,107.91	66,179.65
二、总负债	41,134.56	34,889.61
三、净资产	29,973.35	31,290.03

项目\年份	2022	2023年1-8月份
一、营业总收入	11,439.46	6,329.66
二、营业利润	5,298.55	1,710.03
三、净利润	3,904.56	1,215.06

(上述数据摘自企业历年的审计报告)

3) 连云港虹洋港口储运有限公司

住所：连云港市连云区徐圩新区港前大道 60 号连云港综合保税区（区块一）办事服务中心 503-2 室

法定代表人：孙仁凯

注册资金：15000 万元人民币

经营范围：许可项目：港口经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；港口设施设备和机械租赁维修业务；港口货物装卸搬运活动；装卸搬运；船舶港口服务；货物进出口（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）

基准日的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
盛虹石化（连云港）港口储运有限公司	9,000.00	60.00%
连云港徐圩港口控股集团有限公司	6,000.00	40.00%

连云港虹洋港口储运有限公司近年来的经营情况如下：

金额单位：万元

项目\年份	2022	2023年1-8月份
一、总资产	50,332.23	73,575.26
二、总负债	38,957.04	62,774.93
三、净资产	11,375.19	10,800.33

项目\年份	2022	2023年1-8月份
一、营业总收入	220.21	1,341.16
二、营业利润	-1,449.01	-539.64
三、净利润	-1,485.80	-575.13

（上述数据摘自企业历年的审计报告）

4) 连云港方虹港口储运有限公司

住所：连云港市徐圩新区港前大道 60 号连云港综合保税区（徐圩片区）办事服务中心 505-29 室

法定代表人：苗海洋

注册资金：20000 万元人民币

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运（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）

基准日的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
连云港徐圩港口控股集团有限公司	12,000.00	60.00%
盛虹石化（连云港）港口储运有限公司	8,000.00	40.00%

连云港方虹港口储运有限公司近年来的经营情况如下：

金额单位：万元

项目\年份	2022	2023年1-8月份
一、总资产	854.14	836.71
二、总负债	1.00	0.06
三、净资产	853.15	836.65

项目\年份	2022	2023年1-8月份
一、营业总收入	0.00	0.00
二、营业利润	-46.85	-16.50
三、净利润	-46.85	-16.50

（上述数据摘自企业历年的财务报表）

#### 5) 连云港港盛石化仓储有限公司

住所：连云港市连云区徐圩新区苏海路安全环保中心 308 室

法定代表人：何烽

注册资金：10000 万元人民币

经营范围：一般项目：计量服务；保税燃料油混兑调和加工贸易业务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（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）

基准日的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
江苏洋井石化集团有限公司	6,000.00	60.00%

股东名称	出资额(万元)	出资比例
盛虹石化(连云港)港口储运有限公司	4,000.00	40.00%

截至本次评估基准日,盛虹石化(连云港)港口储运有限公司未对其出资。

### 3. 无形资产-其他

本次被评估单位申报的其他无形资产中账面未记录的主要为账面未记录的注册商标。

账面未记录反映的无形资产注册商标 2 项,上述资产权利人均为被评估单位,本次将纳入评估范围。具体情况如下:

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	申请日期	注册公告日期	注册号
1	SHENGHONG PORT STORAGE AND TRANSPORTATION	39 类 运输贮藏	2018-09-14	2019-08-14	33533596
2	盛虹港储	39 类 运输贮藏	2018-09-14	2019-08-14	33534393

#### (四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

## 四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易,即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 8 月 31 日。与资产评估委托合同约定的评估基准日保持一致。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下:



## （一）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正）；
3. 《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）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
8. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
10. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
12. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
13. 《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）；
14. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
15. 《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第四次修正）；
16. 其他与评估工作相关的法律法规。

## （二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
14. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
15. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
17. 《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）；
18. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

## （三）资产权属依据

1. 不动产权证；
2. 专利权证书或申请通知书；
3. 商标注册证书；
4. 机动车行驶证、海域使用权登记证；
5. 重要资产购置合同或记账凭证；
6. 固定资产台账、记账账册等；

7. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议、股份登记持有证明）；
8. 其他资产权属证明资料。

#### （四）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014）、《江苏省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》；
8. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
9. 中国地价信息服务平台公布的近期土地成交结果；
10. 中国城市地价动态监测网；
11. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
12. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
13. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
14. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （五）其他参考资料

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

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

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

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

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

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，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

### （二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

#### 4. 资产基础法的适用性分析

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

#### 5. 收益法的适用性分析

被评估单位实际为管理公司，无实际经营业绩。其下属子公司与拟收购方存在大

量的关联交易，难以客观预测未来的经营情况，故不适合采用收益法评估。

## 6. 市场法的适用性分析

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多。而且，本次评估目的即为股权收购提供市场价值参考，本次适合采用市场法评估。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法、市场法进行评估。

### （三）资产基础法介绍

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

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金类

货币资金系银行存款。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值。

#### 2. 长期股权投资

对全资、控股和参股的长期股权投资，根据相关执业标准可以实施对其进行整体资产评估的，采用适当的评估方法评估后再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。

本次长期股权投资主要资产包括固定资产—房屋建筑物、固定资产—机器设备以及无形资产—土地使用权。主要资产的评估方法介绍如下：

##### （1）固定资产—房屋建筑物

固定资产房屋建筑物所涉及的房屋类型是仓储建筑物和构筑物，本次评估对该类建筑物和构筑物采用成本法进行评估。

重置成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为：

资产评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：资产评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

## (2) 固定资产—机器设备

根据评估人员对企业设备资产进行了解后，由于本次委估的设备为专用设备，目前国内二手设备交易市场尚处于发展阶段，对于部分老旧电子设备如电脑等尚有相对活跃的二手交易市场，直接采用市二手价格评估；而与本次委估生产设备类似的设备市场交易并不活跃，难以获取可比的设备资产交易案例，故不适合采用市场法评估。委估企业生产工艺、生产流程较为复杂，难以单独量化各委估设备的独立获利能力，难以采用收益法评估。企业设备资产资料较为完整，市场价格信息渠道较为丰富，各类贬值因素能较为可靠的计量，具备采用成本法评估的条件。

结合本次评估目的、经济行为以及价值类型，本次对设备资产采用成本法评估。对于部分老旧电子设备如电脑等尚有相对活跃的二手交易市场，直接采用市二手价格评估

成本法评估计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{经济性贬值} - \text{功能性贬值} \\ &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

## (3) 无形资产—土地使用权

根据评估目的和评估对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委估地块位于连云港市徐圩新区，近期周边土地成交案例较多，能较客观的反应委估对象的市场价格。本次采用市场法对土地使用权价值进行评估。

市场法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

$$\text{即 } V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A: 待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B: 待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D: 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E: 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

### 3. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件及专利技术、专有技术、著作权、商标权、特许经营权等。根据《资产评估执业准则-无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其能带来的预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

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

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

本次在对无形资产充分了解后，经分析相关无形资产或与其类似无形资产均无历史实施经营情况，被评估单位目前亦无未来经营应用计划，难以估算预期收益；同时亦无存在类似无形资产的活跃交易市场（或是具有比较基础的类似无形资产可比交易案例），故本次采用成本法评估得到评估对象无形资产市场价值。

### 4. 负债

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

#### （四）市场法介绍

## 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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

## 2. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

经营性资产价值=被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率×修正系数

本次根据所获取的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情况，具体采用上市公司比较法、交易案例比较法。

## 3. 评估步骤

(1) 确定可比参照企业。

在适当的交易市场中，分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的，从事相同或相类似业务、交易类型一致、时间跨度接近的交易实例或已上市公司案例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，对备选可比企业进行适用性筛选，最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

(2) 对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整。

利用从公开、合法渠道获得的可比企业经营业务和财务各项信息，与被评估单位的实际情况进行比较、分析，并做必要的差异调整。

(3) 选择确定价值比率。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市售率(EV/Sales)或企业价值倍数(如EV/EBIT、EV/EBITDA等)。本次评估在比较分析各价值比率与被评估单位市场价值的相关性后，选取了市净率(P/B比率)价值比率。在选择过程中充分考虑了下述因素：选择的价值比率有利于合



理确定评估对象的价值；计算价值比率的数据口径及计算方式一致；应用价值比率时尽可能对可比企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

本次采用上市公司比较法评估，由于委估对象是股东全部权益价值，而上市公司的股票交易价格是非控制权股东的交易价格，因此需要消除非控制权折价的影响。

#### （4）估算企业价值。

在调整并计算可比企业的价值比率后，结合被评估单位相应的财务数据或指标，计算得出被评估单位的经营性资产价值，并通过对被评估单位的溢余资产价值、非经营性资产负债的价值评估后，得到被评估单位股东全部权益价值。

本次采用上市公司比较法评估，在计算经营性资产价值时，由于可比公司为上市公司而被评估单位为非上市公司，所以在计算经营性资产价值时需要考虑非流通性折扣的影响。

#### （5）确定评估结论。

在采用不同的价值比例计算股东全部权益价值后，根据行业特点、企业的实际经营状态等因素，选择合理的权重，最终确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

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

### （一）评估准备阶段

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

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

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2023年9月1日～9月10日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的

历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

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

(7) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

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

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

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩情况；

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

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

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势，未来几年的经营计划以及经营策略等；

(7) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场

交易案例的数量及基本情况。

### （三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### （四）编制提交报告阶段

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

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### （一）基本假设

#### 1. 交易假设

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

#### 2. 公开市场假设

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

#### 3. 企业持续经营假设

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

#### 4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

#### （二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

#### （三）市场法评估特别假设

1. 可比参照上市公司的案例，其股票的市场交易正常有序，交易价格并未受到非市场化因素的操控。

2. 可比参照的上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

### 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益价值于评估基准日的市场价值评估结论。

#### （一）相关评估结果情况

### 1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值131,943.12万元，评估值164,843.13万元，评估增值32,900.01万元，增值率24.93%。其中，总资产账面值137,035.69万元，评估值169,935.70万元，评估增值32,900.01万元，增值率24.01%。负债账面值5,092.57万元，评估值5,092.57万元，无增减值变动。

### 2. 市场法评估值

采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为 131,943.12 万元，评估值 170,000.00 万元，评估增值 38,056.88 万元，增值率 28.84%。

## （二）评估结果差异分析及最终评估结论

### 1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为164,843.13万元，比市场法测算得出的股东全部权益价值170,000.00万元低5,156.87万元，低3.03%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

### 2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

被评估单位所属行业的市场准入条件一般，未形成明显的行业壁垒，也不存在需要周期较长的创立期或市场培育期的情况，企业在历年的经营过程中，已形成的部分无形资产和固定资产，本次资产基础法中进行了辨认和合理评估。在这种情况下，采用资产基础法可以合理的反映被评估单位的股东全部权益价值。

市场法是以资本市场上的参照物来评价评估对象的价值，由于资本市场波动较大，

影响资本市场价格的因素较多，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的很难做到精确量化。故未采用市场法结果。

通过以上分析，我们选用收资产基础法估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币1,648,431,312.59元。大写人民币：壹拾陆亿肆仟捌佰肆拾叁万壹仟叁佰壹拾贰元伍角玖分。

**评估结论根据以上评估工作得出。**

### **（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明**

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

#### 1) 长期股权投资

长期股权投资账面值 131,914.73 万元，评估值为 164,814.62 万元，增值 32,899.89 万元。主要原因系：

- （1）被投资单位经营获利，致使评估增值；
- （2）被投资单位的房屋建筑物造价上涨，致使评估增值；
- （3）被投资单位财务对机器设备的折旧较快，账面净值较低。而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值；
- （4）被投资单位的土地使用权、海域使用权取得时间较早，近年来市场价值上升形成增值。

#### 2) 无形资产

无形资产账面值 0.00 万元，评估值为 0.12 万元，增值 0.12 万元。主要原因系：对账外无形资产的评估所致。

### **（四）关于评估结论的其他考虑因素**

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

### **（五）评估结论有效期**

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2023年08月31日至2024

年08月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

#### **(六) 有关评估结论的其他说明**

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

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

#### **十一、特别事项说明**

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

##### **(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：**

无。

##### **(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：**

无。

##### **(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：**

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

##### **(四) 重要的利用专家工作及相關报告情况：**

###### **1. 利用专业报告：**

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

(1) 天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告天健审(2023)9564号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经天健会计师事务所(特殊普通合

伙)审计,出具的专项审计报告文号:天健审(2023)9564号。该审计报告的意见为:“我们审计了盛虹石化《连云港)港口储运有限公司《以下简称石化港储公司》财务报表,包括2022年12月31日、2023年8月31日的合并及母公司资产负债表,2022年度、2023年1-8月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了石化港储公司2022年12月31日、2023年8月31日的合并及母公司财务状况,以及2022年度、2023年1-8月的合并及母公司经营成果和现金流量。”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定,我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

#### (五) 重大期后事项:

评估基准日至本资产评估报告出具日之间,委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

#### (六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明:

无。

#### (七) 担保及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系:

1. 2014年10月,连云港新荣泰码头有限公司将其拥有的海域使用权(权证号2012B32070304974)抵押给金融机构(质押合同号:0110700249-2014年营业【抵】字0034号),该海域使用权面积为14.03公顷,对应债权金额为4亿元人民币,对应主债权的债务履行期限2014年10月23日至2024年10月11日。本次评估未考虑该抵押事项对评估值的影响,提请报告使用者注意。

2. 2019年6月,盛虹石化(连云港)港口储运有限公司将其持有的连云港荣泰化工仓储有限公司45%股权出质给金融机构(质押合同号:2040015022019111804ZY01),对应债权金额为5亿元人民币,质押期限为96个月(自2019年6月27日始)。本次评估未考虑该质押事项对评估值的影响,提请报告使用者注意。



## （八）其他需要说明的事项

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

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

（五）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（六）本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2023年9月27日。

（本页以下无正文）



(本页无正文)  
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师

张中华



吴元晨



评估报告日

2023 年 9 月 27 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn