

天津环球磁卡股份有限公司拟发行股份  
购买资产涉及的天津渤海石化有限公司股东  
全部权益价值项目

# 资产评估报告

天兴评报字（2018）第 1051 号



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

二〇一八年十一月十九日

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	5
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ..	5
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	25
九、评估假设 .....	27
十、评估结论 .....	28
十一、特别事项说明 .....	30
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	31
十三、资产评估报告日 .....	32
资产评估报告附件 .....	34

## 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、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。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。

三、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。

四、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

七、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。

# 天津环球磁卡股份有限公司 拟发行股份购买资产涉及的 天津渤海石化有限公司股东全部权益项目

## 资产评估报告摘要

北京天健兴业资产评估有限公司接受天津渤海化工集团有限责任公司和天津环球磁卡股份有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津环球磁卡股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的天津渤海石化有限公司股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据 2018 年 9 月 17 日天津渤海化工集团有限责任公司召开的第十五次董事会会议，同意天津环球磁卡股份有限公司发行股份购买天津渤海化工集团有限责任公司持有的天津渤海石化有限公司 100% 股权，为此需要对天津渤海石化有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：天津渤海石化有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：天津渤海石化有限公司的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，天津渤海石化有限公司总资产账面价值为 367,792.73 万元，评估价值为 377,839.75 万元，增值额为 10,047.02 万元，增值率为 2.73%；负债账面价值为 189,703.71 万元，评估价值为 189,703.71 万元，无增减值；净资产



账面价值为 178,089.02 万元，评估价值为 188,136.04 万元，增值额为 10,047.02 万元，增值率为 5.64%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	61,506.25	63,223.86	1,717.61	2.79
非流动资产	306,286.48	314,615.89	8,329.41	2.72
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	266,720.51	271,427.58	4,707.07	1.76
在建工程	-	-	-	-
无形资产	24,765.09	28,387.43	3,622.34	14.63
土地使用权	19,985.41	22,771.51	2,786.10	13.94
其他	14,800.88	14,800.88	-	-
资产总计	367,792.73	377,839.75	10,047.02	2.73
流动负债	110,840.13	110,840.13	-	-
非流动负债	78,863.58	78,863.58	-	-
负债总计	189,703.71	189,703.71	-	-
净资产	178,089.02	188,136.04	10,047.02	5.64

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注。

(一)天津渤海石化有限公司同中国银行股份有限公司天津滨海分行签订固定资产抵押合同，合同编号：津中银司 RL2018021 滨海-D，合同金额为 494,620,749.35 元人民币，截至评估基准日贷款余额为 494,620,749.35 元，抵押物为权证为津（2018）滨海新区临港经济区不动产权第 1001311 号的土地及房产。

(二)天津渤海石化有限公司房屋建筑物中有 3 项未办理房屋所有权证，具体如下：

序号	名称	坐落	面积(m <sup>2</sup> )
1	西门卫	滨海新区临港经济区渤海十三路 189 号	43
2	东门卫	滨海新区临港经济区渤海十三路 189 号	55
3	消防站	滨海新区临港经济区渤海十三路 189 号	438

上述未办理不动产权证的房屋由于均为生产辅助用房，故公司暂未办理不动

产权证书，对此天津渤海石化有限公司已出具相应的产权承诺。评估人员对企业申报的上述房产的面积进行了必要的核实，以核实后的面积进行评估，未考虑可能由于后续办理不动产权证书存在的面积差异对本次评估结果的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起，至 2019 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

天津环球磁卡股份有限公司  
拟发行股份购买资产涉及的  
天津渤海石化有限公司股东全部权益项目

## 资产评估报告

天兴评报字（2018）第 1051 号

天津渤海化工集团有限责任公司、天津环球磁卡股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津渤海石化有限公司拟发行股份购买资产涉及的天津渤海石化有限公司股东全部权益在 2018 年 6 月 30 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

#### （一）委托人——渤化集团概况

企业名称：天津渤海化工集团有限责任公司（以下简称“渤化集团”）

注册地址：天津市和平区湖北路 10 号

法定代表人：赵立志

注册资本：柒拾亿元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立时间：一九九一年五月七日

经营期限：1991 年 05 月 07 日至 2050 年 01 月 01 日

经营范围：对化工行业、制盐业、石油化工行业、橡胶行业、房地产业、金融业、证券业、贸易、服务业进行投资、资产经营（金融资产除外）、化工产品（危险品及易制毒品除外）销售；装卸（以上范围内国家有关专营专项规定的按

规定办理)。

## (二) 委托人——天津磁卡概况

企业名称：天津环球磁卡股份有限公司（以下简称“天津磁卡”）

注册地址：天津空港物流加工区外环北路 1 号 2-A001 室

法定代表人：郭锴

注册资本：61,127 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立时间：1979 年 5 月 30 日

经营期限：1979 年 5 月 30 日至无固定期限

经营范围：软件系统设计、网络集成技术及高科技产品的开发;数据卡及其专用读写机具、银行机具的开发与制造；出版物印刷、包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷；水性荧光墨的制造、加工和销售；纸、纸制品及相关产品的制造、加工和销售；林木及相关产品研究、种植、开发和销售；造纸网及其他过滤用网和线材相关产品的制造、开发和销售；日用电子器具制造；税控收款机产品的开发、设计、制造或生产、销售和服务；数据卡的技术咨询、服务；经营本企业自产产品及技术出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务；承办中外合资经营、合作生产及开展“三来一补”业务；房地产开发及商品房销售；自有房屋的租赁业务；开展对外经济技术合作业务[以(1999)外经贸政审函字第 1563 号为准]；汽车货运(危险品运输除外)；承包境外数据卡行业工程境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员(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)。

## (三) 被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：天津渤海石化有限公司（以下简称“渤海石化”）

注册地址：天津临港经济区渤海十三路 189 号



法定代表人：周恂

注册资本：壹拾捌亿元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立时间：2018 年 4 月 12 日

经营期限：2018 年 4 月 12 日至长期

经营范围：化工产品批发兼零售：丙烯(60 万吨 / 年)、氢(2.18 万吨 / 年)、液化石油气(1.5 万吨 / 年)生产；化工技术服务；厂房、设备、自有房屋及构筑物租赁。（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）

渤海石化为天津渤海化工集团有限责任公司内部单位，实际控制人为天津市国资委。

## 2.历史沿革

渤海石化成立于 2018 年 4 月，由天津渤海化工集团有限责任公司以货币方式出资成立，注册资本为 18 亿元，本次出资业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所审验并出具大信津验字【2018】第 00002 号验资报告。截至 2018 年 5 月 28 日止，渤海石化已经收到天津渤海化工集团有限责任公司缴纳的注册资本 18 亿元。

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，渤海石化股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	天津渤海化工集团有限责任公司	180,000	100%
	合计	180,000	100%

2018 年 4 月，天津渤化石化有限公司向渤化集团提请申请，拟将部分实物资产以及与其相关联的债权、负债协议转让给天津渤海石化有限公司，同时与其相关联的劳动力一并转入。2018 年 5 月 24 日渤化集团对此下发《关于同意天津渤化石化有限公司将部分资产协议转让至天津渤海石化有限公司的批复》。

## 3.公司主要资产概况

渤海石化主要资产包括存货、固定资产等，主要资产概况如下：

### 1)存货

渤海石化存货为原材料、产成品（库存商品）。原材料主要为企业购置的生产用原料丙烷以及备品备件。主要分布在渤海石化厂区储罐、孚宝公司、澳佳公司及天保仓储公司内。

## 2) 固定资产

渤海石化固定资产主要为房屋建筑物、构筑物、机器设备等。

①房屋建筑物包括控制中心、机柜间、配电室、消防泵房、空压站等，分布在厂区内。

②构筑物分布在厂区内，主要为反应单元框架及基础、产品压缩单元框架及基础、管廊、产品回收单元框架及基础、除油塔单元框架及基础、产品精制及乙烯制冷单元框架及基础等。

③机器设备为丙烯生产线设备，主要有压缩机、反应器、废热锅炉、分离塔等，分布在厂区内，单位价值量大，多为进口设备。

## 4. 主营业务概况

渤海石化是一家专注于生产、销售丙烯的企业，以来源于页岩气、油田伴生气的高纯度丙烷为原材料，采用丙烷脱氢制丙烯技术，通过 PDH 生产装置直接裂解生产丙烯，并副产氢气。目前拥有 60 万吨/年丙烯产品的产能。

### （1）采购模式

渤海石化采用国际先进的丙烷脱氢技术制造丙烯，主要生产原料为高纯度丙烷（一般需要丙烷纯度在 97% 以上，硫  $100\mu\text{L/L}$  以下），终端来源于中东原油开采过程中的油田伴生气和美国页岩气。

丙烷采购渠道：

鉴于国内暂无法提供高纯度的丙烷，渤海石化的进口丙烷包括以下两条渠道：

①渤海石化丙烷的采购主要通过直接与原料供应商签订采购协议的方式，渤化进出口、渤化香港为公司提供代理进出口贸易手续服务，收取贸易代理费用。

②渤海石化所属集团由于对丙烷需求量存在一定的波动，同时国际丙烷价格存在一定幅度的波动，因此小部分丙烷由进出口直接与海外供应商签订协议，渤海石化根据自身需求，与渤化进出口、渤化香港签订采购协议。

### 丙烷采购方式：

渤海石化采购由市场部对中长期原料行情进行分析及建议，研判行情走势并制定采购策略，并发出采购意向。市场部目前采取现货采购的方式，主要选择大型供应商，利用自身大规模采购的优势与对方建立良好的合作关系。

### （2）生产模式

渤海石化丙烯产品主要采取“以产定销”的方式组织生产，除正常停车检修和不可抗力因素影响外，公司会控制丙烯装置高负荷运行，用规模化、自动化的生产装置 24 小时连续生产。

### （3）销售模式

#### ①销售方式

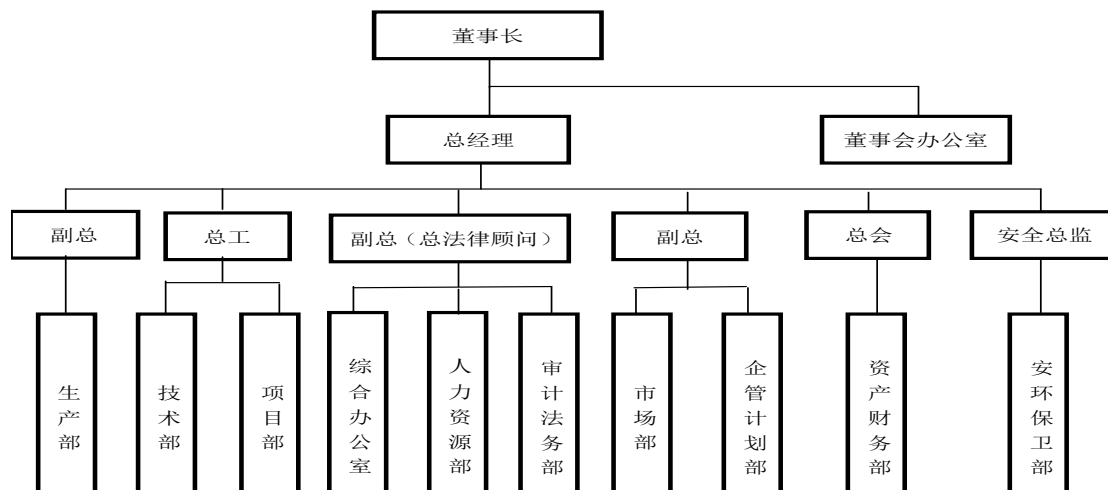
渤海石化的销售为直销方式。公司销售人员获取客户信息的途径，主要通过实地走访和市场调研的方式，直接向客户推销渤海石化的产品，寻找合作机会来开发客户。此外，由于公司装置运行稳定，具备长期稳定供应能力，且具有良好的公信力，公司拥有较高的市场认知度和较大的品牌优势，部分客户会直接与公司洽谈合作事宜。公司坚持以服务客户为核心，寻求与关键客户建立长期合作关系，以锁定供应，抵抗市场冲击。

#### ②定价机制

渤海石化丙烯属于大宗化学品，其市场价格较为透明，各主要生产商的产品报价和市场信息在化工贸易网、卓创资讯网、隆众资讯网、安迅思等专业网站上均有定期公布。

渤海石化丙烯销售定价原则为以市场实际情况定价。渤海石化的丙烯下游客户主要以山东地区为主，在确定具体价格时主要参考天津石化聚合级丙烯对外售价、隆众资讯网山东丙烯市场价、安迅思咨询网山东丙烯出罐价。

## 5.公司组织结构及人力资源



渤海石化共设有生产部、市场部、技术部、财务部、项目部、安环保卫部等 10 个部门。

## 6.财务状况表及经营成果

### 财务状况表

单位：万元

科目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
一、流动资产合计	89,181.96	122,281.68	155,586.84	61,506.25
二、非流动资产合计	358,065.03	327,854.33	319,248.44	306,286.48
固定资产	314,675.51	294,832.11	275,715.71	266,720.51
无形资产	27,861.84	26,623.14	25,384.44	24,765.09
长期待摊费用	10,649.23	6,303.76	17,844.42	14,794.02
递延所得税资产	4,878.45	95.32	303.87	0.07
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	6.79
三、资产总计	447,246.99	450,136.01	474,835.28	367,792.73
四、流动负债合计	145,024.79	147,180.80	208,105.46	110,840.13
五、非流动负债合计	196,741.69	181,222.25	105,625.85	78,863.58
六、负债总计	341,766.48	328,403.04	313,731.31	189,703.71
七、所有者(股东)权益合计	105,480.51	121,732.96	161,103.98	178,089.02

### 经营成果

单位：万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-6月
营业收入	385,040.43	337,173.87	388,409.57	199,229.22
减：营业成本	381,331.85	292,750.64	328,382.57	165,650.98
营业税金及附加	-	172.39	280.34	1,053.22



销售费用	2,667.50	2,467.59	2,368.55	1,143.76
管理费用	3,780.77	3,759.25	3,738.91	1,881.25
财务费用	17,268.25	16,077.30	13,901.18	7,612.74
资产减值损失	-85.50	9.99	834.22	-24.42
加：公允价值变动收益				
投资收益				
营业利润	-19,922.43	21,936.73	39,124.40	21,911.68
加：营业外收入	-	2.00	17.86	-
减：营业外支出				
利润总额	-19,922.43	21,938.73	39,142.26	21,911.68
减：所得税费用	-4,764.25	5,596.38	9,880.21	5,531.57
净利润	-15,158.18	16,342.35	29,262.05	16,380.11

注：上述数据业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中兴财光华审专字（2018）第 303037 号无保留意见审计报告。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

#### （五）委托人和被评估单位的关系

委托人——天津渤海化工集团有限责任公司是委托人——天津环球磁卡股份有限公司的控股股东，委托人——天津渤海化工集团有限责任公司持有被评估单位天津渤海石化有限公司 100% 股权。

## 二、评估目的

根据 2018 年 9 月 17 日天津渤海化工集团有限责任公司召开的第十五次董事会会议，同意天津环球磁卡股份有限公司发行股份购买天津渤海化工集团有限责任公司持有的天津渤海石化有限公司 100% 股权，为此需要对天津渤海石化有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为天津渤海石化有限公司的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为渤海石化于评估基准日全部资产及相关负债，其中总资产账面价

值 367,792.73 万元，负债账面价值 189,703.71 万元，净资产账面价值 178,089.02 万元。账面价值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2018）第 303037 号无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

#### 资产评估申报汇总表

项目名称	账面价值	单位：万元
流动资产	61,506.25	
非流动资产	306,286.48	
其中：长期股权投资	-	
投资性房地产	-	
固定资产	266,720.51	
在建工程	-	
无形资产	24,765.09	
土地使用权	19,985.41	
其他	14,800.88	
资产总计	367,792.73	
流动负债	110,840.13	
非流动负债	78,863.58	
负债总计	189,703.71	
净资产	178,089.02	

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准，委托人和被评估单位已承诺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，不重不漏。

#### 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2018 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

2018年9月17日天津渤海化工集团有限责任公司召开的第十五次董事会。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
9. 《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意见的通知》（国办发[2001]102号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802号）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
15. 《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）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

17. 天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资〔2018〕5号《关于印发〈天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法〉的通知》；

18. 《中华人民共和国计量法》1985年9月6日中华人民共和国主席令第28号发布,1986年7月1日起施行；

19. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；

21. 《中华人民共和国土地管理法》；

22. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

23. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

24. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

25. 其它相关的法律法规文件。

### （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〔2017〕31号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36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——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；



15. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
16. 《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）；
17. 《房地产估价规范》及《城镇土地估价规程》。

#### （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用权出让合同；
3. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
4. 不动产权证书；
5. 机动车行驶证及登记证；
6. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
7. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 被评估单位提供的工程预(决)算及工程设计图纸等有关资料；
3. 财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
4. 根据财政部、税务总局2018年4月印发的《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），为完善增值税制度，将增值税税率进行调整，新政策自2018年5月1日起执行，本次预测增值税按新规定计算；
5. 《石油化工安装工程概算指标》（2014版）；
6. 《石油建设安装工程概算指标》（2015版）；
7. 《石油化工工程建设费用定额》、《石油化工工程建设设计概算编制办法》（2018版）；
8. 2016天津市市政工程预算基价；
9. 天津市建筑业营改增后计价依据调整暂行规定；

10. 2016 年版化工建设概算定额(上下)册；
11. 《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）；
12. 《中华人民共和国海关进出口税则》（2018 年）；
13. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
14. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
15. 《机电产品报价手册》；
16. 被评估单位提供的相关工程预决算资料；
17. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
18. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
19. 被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；
20. 被评估单位与相关单位签订的工程承包合同；
21. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
22. 与此次资产评估有关的其他资料；
23. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
24. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

## （三）具体评估方法介绍

### 一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

#### 1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存

货、其他流动资产；负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。

(3) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

#### (4) 存货

原材料：对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

产成品：本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

(5) 其他流动资产：在查阅核实的基础上，该科目核算的待抵扣进项税，未来享有抵扣的权益，因此以核实后的账面值作为评估值。

(6) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 2. 非流动资产的评估



### (1) 房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物及管道沟槽主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

#### ①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物及管道沟槽，根据 2016 天津市市政工程预算基价等取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物及管道沟槽采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

#### ②综合成新率的确定

(A) 对于价值大、重要的建（构）筑物及管道沟槽采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物及管道沟槽的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物及管道沟槽的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

(B) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物及管道沟槽，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%。

### (2) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备包括国产设备和进口设备。

### ①重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税

#### (A) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

对于进口设备购置价，主要通过有关设备引进合同及进口报关单进行核对，核实设备的 FOB 或 CIF 价，以市场现行或最近期进口同类设备的 FOB 或 CIF 价作为该设备现行购置价。在设备现行购置价的基础上，考虑该类设备的海外运输保险费、关税、进口环节增值税、银行手续费、外贸手续费、商检费等。对于无法询价的进口设备主要采用价格指数法确定其设备购置价。

“非标设备、工艺管道等设备，如塔器类、储罐、球罐类设备、计量设备、大型阀门等”的制造安装费查阅原始资料（预算或决算）分项、分类测算，工程量依据原始资料，取价、取费依据《石油化工安装工程概算指标》（2014 版）、《石油建设安装工程概算指标》（2015 版）、《石油化工工程建设费用定额》、《石油化工工程建设设计概算编制办法》（2018 版）等定额进行估算。

#### (B) 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

#### (C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### (D) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，

以购置价为基础，按不同费率计取。

#### (E) 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，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，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

#### (F) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

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

### ②综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

#### (A) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

对于管道、塔器类、储罐、球罐及计量类等设备的成新率，通过查阅企业的年检合格证书，了解其技术等级、设计标准，实际使用情况、保养情况综合分析确定。

#### (B) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

### ③评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

### 2) 车辆的评估

委估车辆购置时间较早，行驶的里程较少，成本法无法真实反映车辆的市场价值，故此也无法采用成本法进行评估。

市场法是以市场上与估价对象情况类似的交易案例作为比较，通过设定系数比较修正，得出委估资产的市场价值的方法。委估车辆在市场上有充分的二手车交易案例，采用市场法较能客观反映资产的价值，因此，本次评估选用市场法进行评估。

### 3) 电子设备的评估

#### ①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定，既：不含税重置价。

#### ②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

#### ③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

### (3) 其他非流动资产

通过查看合同凭证等，核实其核算的内容，核算内容为预付二期工程前期费（环评），以核实后的账面值作为评估值。

### (4) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的

规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法及基准地价系数修正法进行评估。

#### （5）其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产包括财务软件、工程用软件、协同办公软件、鲁姆斯专有技术使用费为被评估单位外购所得。对于该软件类无形资产为企业专用软件，无法取得市场上的销售价格，本次以企业申报并经审计后的摊余价值确定为评估值。

#### （6）长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

## 二）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### 1. 计算模型

$$E=V-D \text{ 公式一}$$

$$V=P+C_1+C_2+E' \text{ 公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ : 溢余资产评估价值;

$C_2$ : 非经营性资产评估价值;

$E'$ : (未在现金流中考虑的) 长期股权投资评估价值。

其中, 公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取:

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值, 后半部分为永续期价值(终值)

公式三中:

$R_t$ : 明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ : 明确预测期期数 0.5, 1.5, 2.5, ...,  $n$ ;

$r$ : 折现率;

$R_{n+1}$ : 永续期企业自由现金流;

$g$ : 永续期的增长率, 本次评估  $g=0$ ;

$n$ : 明确预测期第末年。

## 2. 模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用  $\times$  (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2018 年 6 月 30 日至

2023 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2023 年 12 月 31 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

### 4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长、短期借款等负债，按其市场价值确定。

### 5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设

计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### （3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### （4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

## 2.现场清查阶段

### （1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和准确性。

### （2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

### （4）企业收入、成本等生产经营情况的调查



收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对天津渤海石化有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

#### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### (3) 工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

### (一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 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。针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

## （二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生较大变化。

6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

7. 假设企业获得的现金流入均在期末产生。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，天津渤海石化有限公司总资产账面价值为 367,792.73 万

元，评估价值为 377,839.75 万元，增值额为 10,047.02 万元，增值率为 2.73%；负债账面价值为 189,703.71 万元，评估价值为 189,703.71 万元，无增减值；净资产账面价值为 178,089.02 万元，评估价值为 188,136.04 万元，增值额为 10,047.02 万元，增值率为 5.64%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	61,506.25	63,223.86	1,717.61	2.79
非流动资产	306,286.48	314,615.89	8,329.41	2.72
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	266,720.51	271,427.58	4,707.07	1.76
在建工程	-	-	-	-
无形资产	24,765.09	28,387.43	3,622.34	14.63
土地使用权	19,985.41	22,771.51	2,786.10	13.94
其他	14,800.88	14,800.88	-	-
资产总计	<b>367,792.73</b>	<b>377,839.75</b>	<b>10,047.02</b>	<b>2.73</b>
流动负债	110,840.13	110,840.13	-	-
非流动负债	78,863.58	78,863.58	-	-
负债总计	<b>189,703.71</b>	<b>189,703.71</b>	-	-
净资产	<b>178,089.02</b>	<b>188,136.04</b>	<b>10,047.02</b>	<b>5.64</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

采用收益法评估后的渤海石化股东全部权益价值为 188,146.82 万元，评估增值 10,057.80 万元，增值率为 5.65%。

## （三）评估结果的最终确定

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位由于所属化工行业具有一定的波动性，丙烷原料受国际原油影响较大；资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，本次采用的资产基础法与收益法分别进行评估，两种评估方法评估结果差异较小，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果 188,136.04 万元作为最终评估结论。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑委估资产流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）存在抵押的事项：

天津渤海石化有限公司同中国银行股份有限公司天津滨海分行签订固定资产抵押合同，合同编号：津中银司 RL2018021 滨海-D，合同金额为 494620749.35 元人民币，截至评估基准日贷款余额为 494620749.35 元，抵押物为权证为津（2018）滨海新区临港经济区不动产权第 1001311 号的土地及房产。

（六）存在瑕疵的事项：

天津渤海石化有限公司房屋建筑物中有 3 项未办理房屋所有权证，具体如下：

序号	名称	坐落	面积(m <sup>2</sup> )
1	西门卫	滨海新区临港经济区渤海十三路 189 号	43
2	东门卫	滨海新区临港经济区渤海十三路 189 号	55
3	消防站	滨海新区临港经济区渤海十三路 189 号	438

上述未办理不动产权证的房屋由于均为生产辅助用房，故公司暂未办理不动产权证书，对此天津渤海石化有限公司已出具相应的产权承诺。评估人员对企业申报的上述房产的面积进行了必要的核实，以核实后的面积进行评估，未考虑可能由于后续办理不动产权证书存在的面积差异对本次评估结果的影响。

（七）本次评估范围存储设备与输送管道的评估值中不包含其中的存储介质



费用

(八) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响:

1、本次评估中, 资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查做出判断。

2、本次评估中, 资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出判断。

(九) 本次评估利用了中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中兴财光华审专字(2018)第 303037 号无保留意见的审计报告。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(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;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托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;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 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) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查, 备案后方可正式使用;

(六) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外;

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年, 即评估基准日 2018 年 6 月 30 日至

2019年6月29日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2018年11月19日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

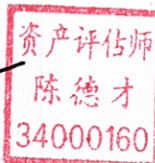


法定代表人：

孙建良

资产评估师：

陈德才



资产评估师：

魏胜利



二〇一八年十一月十九日

## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 九、资产评估委托合同（复印件）
- 十、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）