

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**浙江石油化工有限公司
拟出资涉及的单项资产价值评估项目
资 产 评 估 报 告**

坤元评报〔2019〕453 号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年八月二十八日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
九、评估假设	10
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	13

资产评估师声明

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。

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、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、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关注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。

浙江石油化工有限公司 拟出资涉及的单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕453号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为浙江石油化工有限公司（以下简称浙江石化公司）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

浙江石化公司拟以其拥有的单项资产进行出资，为此需要对拟用于出资的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为浙江石化公司拟用于出资的单项资产，具体系位于舟山市新城 LC-10-01-01 地块的 1 项土地使用权。按照浙江石化公司提供的截至 2019 年 6 月 30 日的委托评估资产明细表反映，委估资产账面价值为 208,438,922.91 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 6 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用成本法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，浙江石化公司委估资产的评估价值为 236,439,430.00 元（大写为人民币贰亿叁仟陆佰肆拾叁万玖仟肆佰叁拾元整），与账面价值 208,438,922.91 元相比，评估增值 28,000,507.09 元，增值率为 13.43%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对浙江石化公司拟出资之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起至 2020 年 6 月 29 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

经核实委估土地使用权国有建设用地使用权出让合同（合同编号为 3309012017A21004），发现如下事项：

1. 根据合同约定，项目建设完成后不得对外销售，但允许销售给与土地竞得企业签订劳动合同并在舟山缴纳社保一年以上的内部职工。今后职工如遇特殊情况需转让的，须经土地竞得企业同意后才能转让，并补缴土地出让金，补缴金额按转让时的市场评估价和土地摘牌时土地价格的差额部分补缴，该条例须写进购房合同。浙江石化公司承诺被出资企业取得委估土地使用权后，仍须按该土地出让合同继续履行上述条款。

2. 土地出让合同约定建设项目须在 2018 年 5 月 12 日之前开工，截至评估基准日，建设项目尚未开工。浙江石化公司承诺该土地使用权为公司实际拥有和控制，不存在被相关政府主管部门收回、限制、禁止占有和使用等情况或行政处罚等情形，也不存在同其他第三方发生异议、争议、纠纷、主张权利或要求赔偿等情形。本次评估未考虑该事项对委估资产评估价值可能产生的影响。

3. 土地出让合同约定首次转让土地使用权须完成开发投资总额的百分之二十五以上，截至评估基准日，相应建设项目未满足该条件。本次评估未考虑该事项对委估资产评估价值可能产生的影响。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江石油化工有限公司

拟出资涉及的单项资产价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2019〕453号

浙江石油化工有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟出资涉及的单项资产在2019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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为浙江石油化工有限公司。

(一)委托人和产权持有人概况

1. 名称：浙江石油化工有限公司(以下简称浙江石化公司)
2. 住所：浙江省舟山市定海区临城街道翁山路555号大宗商品交易中心5201室(自贸试验区内)
3. 法定代表人：李水荣
4. 注册资本：叁佰捌拾捌亿元整
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：913309003440581426
7. 登记机关：舟山市市场监督管理局

8. 经营范围：液化石油气、柴油【闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$ 】、丙烷、苯、邻二甲苯、间二甲苯、对二甲苯、乙烯、丙烯、丙炔和丙二烯混合物【稳定的】、异丁烯、1,3-丁二烯【稳定的】、1-丁烯、2-丁烯、正丁烷、异丁烷、丙二烯【稳定的】、环戊烷、异戊二烯、1-戊烯、2-戊烯、戊烷、1-丁炔【稳定的】、3-甲基-1-丁烯、乙苯、1-己烯、异戊烷、苯酚、碳酸二甲酯、丙酮氰醇、甲基丙烯酸甲酯【稳定的】、甲醇和易制毒化学品：甲苯、丙酮的批发无仓储；石油制品的生产、销售、储运，原油

进出口贸易，石油化工原辅材料和设备及其零部件销售（以上不含危险化学品及易制毒品）；本企业的水、电销售；机械设备制造、安装；技术及信息的开发、咨询、服务；自营和代理货物和技术的进出口；码头装卸；一般货物仓储（不含危险化学品及易制毒品）；马目原油库3、4、5、7、8#罐组原油仓储（试生产）。（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）

9. 历史沿革：浙江石化公司成立于2015年6月18日，初始注册资本100,000万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
浙江荣盛控股集团有限公司	51,000.00	51%
巨化集团公司	20,000.00	20%
浙江桐昆控股集团有限公司	20,000.00	20%
舟山海洋综合开发投资有限公司	9,000.00	9%
合计	100,000.00	100%

历经多次增资和股权变更后，截至评估基准日，浙江石化公司的注册资本为3,880,000万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
荣盛石化股份有限公司	1,978,800.00	51%
浙江巨化投资有限公司	776,000.00	20%
浙江桐昆投资有限责任公司	776,000.00	20%
舟山海洋综合开发投资有限公司	349,200.00	9%
合计	3,880,000.00	100%

（二）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

浙江石化公司拟以其拥有的单项资产进行出资，为此需要对拟用于出资的单项资产价值进行评估，为该经济行为提供委估资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为浙江石化公司拟用于出资的单项资产，具体位于舟山市新城 LC-10-01-01 地块的 1 项土地使用权。按照浙江石化公司提供的截至 2019

年 6 月 30 日的委托评估资产明细表反映,委估资产账面价值为 208,438,922.91 元。

无形资产—土地使用权为位于舟山市新城 LC-10-01-01 地块的 1 宗住宅出让用地,土地面积 86,971.00 平方米。委估宗地土地形状较为规则,能够合理布局,地质条件一般,地形较平坦,土地现状条件为净地。委估土地使用权已取得浙(2019)舟山市不动产权第 0004658 号《不动产权证书》,未发现权属资料瑕疵事项。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近,委托人确定本次评估基准日为 2019 年 6 月 30 日,并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》;
2. 《公司法》《合同法》《证券法》等;
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》;
2. 《资产评估职业道德准则》;
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》;
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》;
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》;
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》;
7. 《资产评估执业准则——不动产》;
8. 《资产评估价值类型指导意见》;
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

1. 浙江石化公司提供的《企业法人营业执照》、公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)及其他会计资料；
3. 国有建设用地使用权出让合同、不动产权证书、发票等权属证明。

（五）取价依据

1. 产权持有人的评估申报表；
2. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
3. 国有建设用地使用权合同、发票、付款凭证；
4. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
5. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
6. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
7. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
8. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》，通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据舟山市地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

由于委估土地使用权的国有建设用地使用权出让合同对该土地使用权相应建设项目的房产销售、后续房产二级市场转让均存在限制条件，而住宅用地基准地价及其修正体系不能准确反应该限制条件下的土地市场价值情况，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法；委估宗地受限制条件约束，无法进行租赁，故本次评估也不宜采用收益还原法；委估宗地相应建设项目的房产仅能向土地竞得企业内部职工销售，其房产销售价格非市场价格，且房产开发计划目前尚未确定，目前无法合理确定内部销售价格，故本次也不宜采用假设开发法；经查询核实，同类地段不存在同样限制条件的相似土地交易案例，故本次也不宜采用市场法；考虑到委估宗地取

得成本及相关其他税费成本等能够合理测算，故本次采用成本法进行评估。

(二)成本法简介

(1)土地使用权的价值内涵

委估土地使用权的价值内涵定义为：土地用途设定为住宅用地（普通商品住房用地）、现状土地条件为净地下，于评估基准日为2019年6月30日，土地剩余使用年限的土地使用权价值，且该土地使用权价值受如下条件限制：项目建设完成后不得对外销售，但允许销售给与土地竞得企业签订劳动合同并在舟山缴纳社保一年以上的内部职工。今后职工如遇特殊情况需转让的，须经土地竞得企业同意后才能转让，并补缴土地出让金，补缴金额按转让时的市场评估价和土地摘牌时土地价格的差额部分补缴，该条例须写进购房合同。

(2)选用的评估方法简介及参数的选取路线

本次评估采用的成本法计算公式为：

待估土地使用权价值=土地取得费×使用年限修正系数+相关税费+投资利息+利润

另，本次委估资产的评估结果不包含本次出资时尚需缴纳的相关税费。

土地取得费：经查询核实，评估基准日近期不存在同委估宗地同样限制条件的相似土地交易案例。评估人员对委估宗地的国有建设用地使用权出让合同、土地出让金缴纳凭证等相关资料进行核实，原土地出让价格核实无误且合理，故土地取得费取原土地出让价格。

使用年限修正是指是指通过修正系数将土地使用权在最高使用年限条件下的价值修正为在剩余使用年限条件下的价值。

使用年限修正系数= $[1-1/(1+R)^n]/[1-1/(1+R)^N]$

式中：R：土地还原利率，本次评估取5.8%

n：土地剩余使用年限

N：土地最高使用年限

相关税费：取得土地使用权需缴纳的相关税费，包括契税和印花税。

投资利息：投资金额包括土地取得费和相关税费，投资利息计息周期系土地取得日至评估基准日，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在土地取得日一次性投入。

利润：由于委估宗地相应建设项目的房产仅能向土地竞得企业内部职工销售，其房产销售价格非市场价格，且房产开发计划目前尚未确定，无法合理确定内部销售价格，故利润具有较大的不确定性，但浙江石化公司承诺不低于成本销售，故出于谨慎性原则，本次评估不考虑相关利润。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于2019年7月25日开始，评估报告日为2019年8月28日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和相关资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购置等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订委估资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析委估资产的评估结果，形成评估结论；

2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 持续使用假设：假设委估资产在可预见的若干年内将按现行用途使用；
4. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
5. 假设无其他不可抗力因素及不可预见因素，对委估资产造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，浙江石化公司委估资产的评估价值为 236,439,430.00 元（大写为人民币贰亿叁仟陆佰肆拾叁万玖仟肆佰叁拾元整），与账面价值 208,438,922.91 元相比，评估增值 28,000,507.09 元，增值率为 13.43%。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对产权持有人委估单项资产价值评估中，评估人员对产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有人的责任，评估人员的责任是对产权持有人提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则委估资产评估结论会受到影响。

2. 产权持有人承诺，截至评估基准日，不存在与委估资产相关的资产抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 经核实委估土地使用权国有建设用地使用权出让合同（合同编号为3309012017A21004），发现如下事项：

A. 根据合同约定，项目建设完成后不得对外销售，但允许销售给与土地竞得企业签订劳动合同并在舟山缴纳社保一年以上的内部职工。今后职工如遇特殊情况需转让的，须经土地竞得企业同意后才能转让，并补缴土地出让金，补缴金额按转让时的市场评估价和土地摘牌时土地价格的差额部分补缴，该条例须写进购房合同。浙江石化公司承诺被出资企业取得委估土地使用权后，仍须按该土地出让合同继续履行上述条款。

B. 土地出让合同约定建设项目须在2018年5月12日之前开工，截至评估基准日，建设项目尚未开工。浙江石化公司承诺该土地使用权为公司实际拥有和控制，不存在被相关政府主管部门收回、限制、禁止占有和使用等情况或行政处罚等情形，也不存在同其他第三方发生异议、争议、纠纷、主张权利或要求赔偿等情形。本次评估未考虑该事项对委估资产评估价值可能产生的影响。

C. 土地出让合同约定首次转让土地使用权须完成开发投资总额的百分之二十五以上，截至评估基准日，相应建设项目未满足该条件。本次评估未考虑该事项对委估资产评估价值可能产生的影响。

4. 本次委估资产的评估结果不包含本次出资时尚需缴纳的相关税费。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

6. 本次单项资产价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

7. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

8. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起至 2020 年 6 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 8 月 28 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：