

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津港股份有限公司拟股权转让涉及的
天津中燃船舶燃料有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华评报字（2021）第 130125 号

共 1 册 第 1 册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2021 年 2 月 8 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020005202100204

资产评估报告名称： 天津港股份有限公司拟股权转让涉及的天津中燃
船舶燃料有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 中同华评报字（2021）第130125号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张建锋（资产评估师）、刘欣（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目录

目录	1
声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	32
九、评估假设	32
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	35
十二、资产评估报告使用限制说明	38
十三、资产评估报告日	39
资产评估报告附件	41

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

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及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由被评估单位申报并经其采用盖章方式确认；被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

天津港股份有限公司拟股权转让涉及的 天津中燃船舶燃料有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2021）第 130125 号

天津港股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对天津中燃船舶燃料有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为天津港股份有限公司拟转让所持天津中燃船舶燃料有限公司股权提供价值参考依据。

评估对象：天津中燃船舶燃料有限公司股东全部权益价值。

评估范围：天津中燃船舶燃料有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2020年11月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	序号	账面净值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	58,885.71	59,021.81	136.11	0.23
非流动资产	2	87,864.31	87,840.32	-24.00	-0.03
其中：长期股权投资	3	1,719.36	1,896.27	176.91	10.29
固定资产	4	73,677.08	68,300.31	-5,376.77	-7.30
在建工程	5	372.91	27.25	-345.67	-92.69
无形资产	6	9,289.98	11,792.13	2,502.15	26.93

项目	序号	账面净值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
其中：土地使用权	7	9,276.99	11,734.86	2,457.87	26.49
其他非流动资产	8	2,804.97	5,824.35	3,019.38	107.64
资产总计	9	146,750.02	146,862.13	112.11	0.08
流动负债	10	138,885.73	138,950.76	65.02	0.05
非流动负债	11	5,100.00	5,100.00	-	-
负债总计	12	143,985.73	144,050.76	65.02	0.05
净资产(所有者权益)	13	2,764.29	2,811.37	47.09	1.70

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，纳入本次评估范围的 8 项房屋建筑物尚未取得房屋所有权证，具体情况如下：

金额单位：元

建筑物名称	面积	账面原值	账面净值	备注
码头值班室	37.00	265,795.25	263,691.05	
装车站	168.40	1,049,057.76	1,040,752.72	
3号润滑油库	1779.00	3,616,395.00	2,728,871.20	
消防车库	1092.50	2,334,045.42	1,673,461.57	
新泵房	65.00	191,665.91	137,420.29	
检修间	403.37	653,169.14	468,308.75	
化验室	322.11	873,394.43	626,206.06	
油码头管道房	24.00	11,565.78	462.63	
合计	3891.38	8,995,088.69	6,939,174.27	

被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无权证房产的面积是企业测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

2. 于评估基准日，天津中燃船舶燃料有限公司拥有一辆消防车，由于此车为消防用车，根据相关管理要求，无车辆牌照，车辆行驶证和车辆产权证已经统一上交至天津市公安局，被评估单位承诺权属归其所有，无产权争议。

（二）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

对于地下管线、沟槽等隐蔽工程，由于工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书等核实其存在性、技术状态及其权属。

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。

天津港股份有限公司拟股权转让涉及的 天津中燃船舶燃料有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

中同华评报字（2021）第 130125 号

天津港股份有限公司：

北京中同华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、收益法等，按照必要的评估程序，对天津港股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的天津中燃船舶燃料有限公司股东全部权益在2020年11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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为天津港股份有限公司，被评估单位为天津中燃船舶燃料有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：天津港股份有限公司（以下简称：“天津港股份”或委托人）

统一社会信用代码：911200001030643818

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市)

法定住所：天津自贸区(天津港保税区)通达广场 1 号 A 区

经营场所：天津市滨海新区津港路 99 号

法定代表人：焦广军

注册资本：241166.7532 万元人民币

经营范围：商品储存；中转联运、汽车运输；装卸搬运；集装箱搬运、拆装箱及相关业务；货运代理；劳务服务；商业及各类物资的批发、零售；经济信息咨询服务（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）；自有房屋、货场、机械、设备的租赁业务(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. 委托人简介

天津港股份有限公司的主要业务是装卸、销售、物流和港口综合配套服务等。公司主要货类包括散杂货、集装箱等。公司属于交通运输行业，主要包括装卸搬运、商品储存、中转联运、货运代理、商品销售及港口综合。2018 年公司完成科技经费投入 11,583.32 万元，科技项目 228 项；荣获省部级科技进步奖 1 项；申请国家专利 71 项，其中发明专利 14 项；授权国家专利 40 项，其中发明专利 4 项。

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：天津中燃船舶燃料有限公司（以下简称：“天津中燃公司”或被评估单位）

统一社会信用代码：911200001030620288

企业类型：有限责任公司

法定住所：天津自贸试验区（天津港保税区）海滨二路 86 号 B204 室

经营场所：天津市滨海新区新港四号路 2233 号中燃大厦

法定代表人：张明江

注册资本：贰亿元人民币

成立日期：一九八二年十一月十五日

营业期限：1982 年 11 月 15 日至 2032 年 11 月 15 日

经营范围：为外轮、远洋船舶、沿海、内河水上的船舶及港口生产用供应成品油及淡水；通过总公司开展船用成品油的进出口及与国外换油业务；利用油库基地和设备对外开展船用润滑油来料加工业务；对国外石油公司代供船用成品油；成品油及化工液体的仓储、运输；国内外船舶油料、淡水、柴油、润滑油供应业务；石油制品的装卸、中转、仓储、和运输业务；船舶、设备租赁业务；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；运输工具用柴油批发；劳务服务；房屋租赁；质检技术服务；无储存经营汽油、天然气[富含甲烷的]；船舶港口服务。（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. 企业历史沿革

1) 天津中燃公司简介

天津中燃公司原系天津港(集团)有限公司于 1982 年 11 月 15 日出资组建的国有企

业，公司名称中国船舶燃料供应天津公司，注册号 120000000003544，注册资金为 84,482,000.00 元。根据中国证券监督管理委员会 2008 年 1 月 11 日证监许可字[2008]79 号核准文件及天津市人民政府国有资产监督管理委员会 2007 年 8 月 14 日津国资产权（2007）82 号文件批准，天津港股份向被评估单位原股东天津港（集团）有限公司发行 225928678 股人民币普通股购买相关资产，相关资产中包括中国船舶燃料供应天津公司 100% 股权，股东由天津港（集团）有限公司变更为天津港股份，同时在中国船舶燃料供应天津公司的基础上改制成有限责任公司，更名为天津中燃船舶燃料有限公司，注册资本为 106,000,000.00 元，天津港股份有限公司持有 100% 股权。

2009 年 1 月，中国船舶燃料有限责任公司以货币对天津中燃公司进行增资 94,000,000.00 元。增资后各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	天津港股份有限公司	10600	53.00
2	中国船舶燃料有限责任公司	9400	47.00
合计		20000	100.00

2) 公司投资子公司情况

截止评估基准日，天津中燃公司拥有 1 家控股公司，2 家参股公司，被投资公司具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务	净资产(万元)
1	天津港液体装卸有限公司	1993.01	张明江	845.00	70	液体装卸	1097.73
2	天津港保税区兴桐石油化工有限公司	1998.09	陈宪诚	4000.00	25	仓储	4511.45
3	天津港财务有限公司	2006.08	余加	115000.00	2.1739	存款及贷款业务	267921.73

3. 主营业务简介

天津中燃公司是环渤海地区大型船舶燃料供应企业之一，公司以天津港为依托，为外轮、远洋船舶、沿海、内河水运船舶及港口生产用机械供应成品油，以及利用油库基地和货车、铁路线资源从事石油制品的装卸、中转、仓储和运输业务。

主要资质情况如下：

序号	名称	发证机关	登记号/证书编号	发证日期	有效期限
1	危险化学品经营许可证	滨海新区中心商务区管理委员会	津(滨商管)危化经字[2007]000025	2019.7.26	2019.7.26-2022.7.25
2	国内水路运输经营许可证	交通运输部	交津 XK0044	2018.4.28	2018.4.28-2022.6.30

序号	名称	发证机关	登记号/证书编号	发证日期	有效期限
3	道路运输经营许可证	滨海新区行政审批局	津交运管许可塘字 120107300068 号	2018.5.10	2018.4.26-2022.4.25
4	港口经营许可证	天津市港航管理局	(津)港经证(MZC-394-01)号	2019.10.24	至 2022.10.23
5	港口经营许可证	天津市港航管理局	(津)港经证(MZC-622-01)号	2019.4.4	至 2022.4.3

4. 厂区概况

天津中燃公司拥有两大经营库区，分别是北疆库区和南疆库区。

北疆库区位于塘沽区港区四号路，占地面积 160137.71m²（包含从天津港（集团）有限公司租入的土地），建筑面积 15843.68 m²，具体储罐情况如下表：

储罐编号	容量（m ³ ）	备注
1#、2#、3#、4#、5#、12#、15#	3000×7=21000	15#因安全问题停用
6#、7#、8#、9#、10#、11#、16#、17#	5000×8=40000	
13#、14#	1000×2=2000	
18#、19#	4000×2=8000	
20#、21#、22#、23#、24#、25#、26#、 27#、兴 1#、兴 2#、兴 3#、 兴 4#、兴 5#、兴 6#	10000×14=140000	其中：兴 1#、兴 2#、兴 3#、兴 4#、兴 5#、 兴 6#等六个储罐从兴桐公司租入
合计	208000（m ³ ）	扣除 15#罐容量

北疆码头泊位长 700 米，共有 6 个生产泊位，分别能停靠 1#泊位 2000 吨级空载、2#泊位 1000 吨空载、3#泊位 1000 吨空载、4#泊位 1000 吨、5#泊位 3000 吨满载、6 号泊位 10000 吨级船舶。

南疆库区位于滨海新区塘沽中燃路，占地面积 144,781.30 m²，建筑面积 6549.9m²，具体储罐情况如下表：

储罐编号	容量（m ³ ）	备注
1#、2#、3#、4#、5#	50000×5=250000	
7#、8#	30000×2=60000	
13#、14#、15#、16#	10000×4=40000	
合计	350000（m ³ ）	

南疆码头泊位长 260 米，共有 2 个生产泊位，津油 3 和津油 5 可同时靠泊；最大停靠 5000 吨级船舶。

5. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/11/30
一、流动资产合计	63,405.02	61,265.53	57,040.93	58,885.71

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/11/30
其中：存货	9,664.98	17,785.49	13,098.93	18,315.31
二、非流动资产合计	90,247.35	89,608.52	89,152.02	87,864.31
其中：长期股权投资	1,810.75	1,786.23	1,711.37	1,719.36
其他权益工具投资	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
固定资产	17,841.53	16,828.91	16,184.45	73,677.08
在建工程	58,173.58	58,849.73	58,922.19	372.91
无形资产	9,459.85	9,241.27	9,495.95	9,289.98
其中：土地使用权		9,235.48	9,491.43	9,276.99
长期待摊费用	461.65	402.38	338.06	304.97
三、资产总计	153,652.38	150,874.06	146,192.96	146,750.02
四、流动负债合计	108,694.02	139,474.86	105,622.85	138,885.73
其中：短期借款	57,100.00	49,380.00	57,270.00	40,500.00
一年内到期的非流动负债	3,800.00	34,600.00	5,320.00	30,180.00
五、非流动负债合计	37,400.00	2,800.00	30,920.00	5,100.00
其中：长期借款	37,400.00	2,800.00	30,920.00	5,100.00
六、负债合计	146,094.02	142,274.86	136,542.85	143,985.73
七、净资产(所有者权益)	7,558.36	8,599.19	9,650.11	2,764.29

项目	2017	2018	2019	2020.1-11
一、营业收入	274,410.17	295,786.99	246,889.59	195,830.60
减：营业成本	267,758.45	289,235.22	239,045.57	195,482.37
税金及附加	263.01	350.02	389.48	220.76
管理费用	2,879.37	2,767.87	3,250.19	2,657.16
财务费用	3,650.82	2,397.04	3,415.45	3,277.17
资产减值损失	-11.49	7.37		
信用减值损失			21.12	997.95
加：其他收益		88.32		
投资收益	238.94	225.49	175.16	7.99
资产处置收益			35.11	
二、营业利润	108.94	1,343.27	978.06	-6,796.82
加：营业外收入	138.87	97.20	75.47	29.83
减：营业外支出	194.49	399.27	2.62	118.82
三、利润总额	53.32	1,041.20	1,050.91	-6,885.81
减：所得税费用		0.00	0.00	0.00
四、净利润	53.32	1,041.20	1,050.91	-6,885.81

以上 2017 年财务数据已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了立信中联审字[2018]B-0020 号无保留意见审计报告；2018 年至 2019 年财务数据已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了 CAC 津审字（2019）第 0938

号、CAC 津审字（2020）第 0376 号无保留意见审计报告；基准日财务数据已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 证审字[2021]0012 号带解释段的无保留意见审计报告，解释段具体内容如下：

“三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（一）所述，贵公司 2020 年 1-11 月发生净亏损-68,858,180.39 元，流动负债高于流动资产 800,000,245.65 元，这些事项或情况表明存在可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。”

6.适用税种及税率情况

税 种	计税依据	税率
增值税	按照税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%
城市维护建设税	按实际应缴纳流转税额	7%
教育费附加	按实际应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	按实际应缴纳流转税额	2%

注：出口产品享受增值税免税的优惠政策，免交城市维护建设税和教育费附加。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人和被评估单位为产权关系，委托人持有被评估单位53%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据2021年2月8日天津港（集团）有限公司文件《天津港集团公司关于天津中燃船舶有限公司股权调整方案的批复》（津港投发[2021]16号），天津港股份有限公司拟转让所持有天津中燃船舶燃料有限公司股权。

本次评估目的是反映天津中燃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

评估对象是天津中燃公司的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是天津中燃公司的全部资产及负债，具体资产类型和审

计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一、	流动资产合计	588,857,088.00
1	货币资金	109,837,527.20
2	应收票据	7,807,769.00
3	应收账款	284,687,298.43
4	预付款项	2,552,375.02
5	其他应收款	743,306.79
6	存货	183,153,139.26
7	其他流动资产	75,672.30
二、	非流动资产合计	878,643,122.66
1	长期股权投资	17,193,625.48
2	其他权益工具投资	25,000,000.00
3	固定资产	736,770,846.45
3-1	其中：建筑物类	347,318,944.01
3-2	设备类	389,451,902.44
4	在建工程	3,729,144.37
5	无形资产	92,899,820.02
5-1	其中：土地使用权	92,769,935.25
5-2	其他无形资产	129,884.77
6	长期待摊费用	3,049,686.34
三、	资产总计	1,467,500,210.66
四、	流动负债合计	1,388,857,333.65
1	短期借款	405,000,000.00
2	应付票据	44,050,000.00
3	应付账款	551,801,359.88
4	预收款项	18,142,077.34
5	应付职工薪酬	3,306,408.67
6	应交税费	1,938,605.91
7	应付利息	5,401,570.64
8	应付股利	40,034,397.36
9	其他应付款	17,382,913.85
10	一年内到期的非流动负债	301,800,000.00
五、	非流动负债合计	51,000,000.00
1	长期借款	51,000,000.00
六、	负债合计	1,439,857,333.65
七、	净资产(所有者权益)	27,642,877.01

上述资产与负债账面价值已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出

具了无保留意见的《审计报告》（CAC 证审字[2021]0012 号）。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建(构)筑物、机器设备和存货，实物资产主要分布在天津市滨海新区塘沽中燃路 118 号及北疆港区天津中燃公司内。主要资产的类型及特点如下：

1. 房屋建(构)筑物

截至评估基准日，房屋建筑物产权情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
1	津（2018）滨海新区塘沽不动产权第1039380号	燃料油泵房	框架	14.06	1,485.96
2	津（2018）滨海新区塘沽不动产权第1039380号	泡沫站	框架	14.06	59.84
3	津（2018）滨海新区塘沽不动产权第1039380号	库区门卫	框架	14.06	308.89
4		码头值班室	框架	14.06	37.00
5	津（2018）滨海新区塘沽不动产权第1039380号	生产业务用楼	框架	14.06	2,372.96
6	津（2018）滨海新区塘沽不动产权第1039380号	消防泵房	框架	14.06	273.00
7	津（2018）滨海新区塘沽不动产权第1039380号	总变电所	框架	14.06	474.64
8	津（2018）滨海新区塘沽不动产权第1039380号	置换泵泵房	框架	14.06	188.00
9		装车站	钢结构	14.06	168.40
10	津（2018）滨海新区塘沽不动产权第1039380号	装卸区辅助用房	框架	14.06	423.12
11	津（2018）滨海新区塘沽不动产权第1039380号	罐区辅助用房	框架	14.06	217.93
12	津（2018）滨海新区塘沽不动产权第1039380号	导热油炉房	框架	14.06	428.78
13	津（2018）滨海新区塘沽不动产权第1039380号	除油间	框架	14.06	111.38
14		3号润滑油库	钢架	10.07	1,779.00
15		消防车库	框架	08.12	1,092.50
16		新泵房	框架	08.12	65.00
17		检修间	框架	08.12	403.37
18		化验室	框架	08.12	322.11

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
19	房权证津字第107010806374号	新变电所房屋	框架	05.12	236.70
20		润滑油库罩棚	钢架	05.05	536.00
21	房权证津字第107010806374号	润滑油库1	排架	03.12	687.06
22		润滑油库地面工程		00.12	
23	房权证津字第107010806374号	动力油泵房改造	框架	00.07	93.10
24	房权证津字第107010806374号	加德士工程泵房	砖混	98.12	201.16
25	房地证津字第107031003718号	车库及蒸饭间	框架	94.10	671.56
26	房地证津字第107031003718号	生产业务用房	框架	93.06	5,331.70
27	房权证津字第107010806374号	2号润滑油库	排架	92.01	1,047.82
28	房权证津字第107010806374号	滑油泵房	框架	91.12	318.97
29	房权证津字第107010806374号	泵房	框架	91.12	55.33
30		油码头自行棚	轻钢	89.02	120.00
31	房权证津字第107010806374号	润滑油库装桶间	钢混	85.12	460.11
32	房权证津字第107010806374号	油水分离二次泵房	框架	85.12	158.61
33	房权证津字第107010806374号	污水泵房	砖混	78.12	57.41
34	房权证津字第107010806374号	锅炉房	排架	78.12	1,394.92
35	房权证津字第107010806374号	雨水泵房	框架	78.12	23.76
36	房权证津字第107010806375号	库外雨水泵房(码头值班室)	砖混	78.12	23.12
37	房权证津字第107010806374号	油泵房(变电室)	框架	78.12	626.60
38	房权证津字第107010806374号	压风间	砖混	78.12	113.77
39		油码头管道房		78.12	24.00

1#-13#房屋坐落在滨海新区塘沽中燃路 118 号(南疆库区), 14#-39#坐落在塘沽区港区四号路北疆库区。申报房屋建筑无地基沉降, 墙体无开裂现象, 屋面防水维护良好, 门窗开启正常, 墙面无严重脱落现象。配套设施使用正常。

2. 机器设备

本次委估机器设备共计 486 项, 主要包括油罐 39 座、船舶及港口机械, 油罐合计容量为 506,000.00m³, 分布于滨海新区塘沽中燃路 118 号(南疆)和塘沽区天津港北疆港区, 主要构建于 1972 年至 2014 年。另外天津中燃公司拥有 6 艘运输用船舶, 已全部取得《中华人民共和国船舶所有权证书》, 主要构建于 1994 年至 2010 年, 其中 4 艘存在改建情况。

本次委估的车辆为载货汽车、消防车、客车及办公轿车, 共计 8 辆, 车辆均年检正常, 可正常行驶, 使用状况良好, 证载权利人为天津中燃船舶燃料有限公司。

本次委估电子设备共计 528 项, 主要为视频大屏幕系统、视频监控、溢油监控系统

统、办公大楼景观工程、罐区数据采集子系统、海关数据申报系统、油罐感温报警系统、手动火灾报警系统、新泵房消防报警、空调、电脑、复印机等办公设备，放置（安装）于天津中燃公司各办公场所，均购置于 1993 年至 2020 年间。企业主要生产设备维护保养较好，重大设备有专人管理、维护，设备类资产状态完好运转正常

3.存货

存货包括原材料及库存商品等，原材料主要为加注油船自用 0#轻柴油等，库存商品包括国内-0#轻柴油、国内-10#轻柴油、国内-20#轻柴油、国内-180 燃料油、国内-润滑油、国外-0#轻柴油、国外-380 燃料油等油品。

4.无形资产

（1）土地使用权

纳入本次无形资产-土地使用权评估范围的为天津中燃公司所属的土地使用权，未进行抵押。详细情况见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	性质	面积(m ²)	用途	取得日期	终止日期
1	房地证津字第 107031003718 号	滨海新区塘沽中燃路 118 号	出让	144,781.30	仓储用地	2011/3/17	2061/3/16
2	津（2019）滨海新区塘沽不动产权第 1024774 号	滨海新区塘沽天津港保税区 G 区 G1 号地块	出让	7,505.20	国有建设用地	2008/10/18	2058/10/17
3	津（2018）滨海新区塘沽不动产权第 1039380 号	塘沽区港区四号路 2233 号、2233-1 号	出让	17,634.30	工业用地	2007/7/12	2057/7/11
4	塘单国用（2008）第 166 号	塘沽区天津港北疆港区	出让	27.61	码头	2007/7/12	2057/7/11
5	塘单国用（2008）第 171 号	塘沽区天津港北疆港区	出让	4,884.70	仓储用地	2007/7/12	2057/7/11

（2）账面记录的其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括：瑞星网络杀毒软件、OFFICE 软件、WINDOWS 软件（简体中文专业版 WINDOWS7 26 个）、WINDOWS 软件（简体中文专业版 WINDOWS7 25 个）、OFFICE 软件、广联达工程造价软件、windows2012 标准版操作系统、综合管理平台软件等办公软件，以及滑油管理系统软件、铁路罐车计量软件、中燃润滑油系统软件、罐区生产作业系统、广联达石油石化计价软件 4.0、物流可视化系统软件等库区生产用软件。上述其他无形资产均为被评估单位于 2014-2020 年期间外购获得，基准日可正常使用。具体情况如下：

账面记录的其他无形资产情况明细表

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	预计使用年限	原始入账价值
1	瑞星网络杀毒软件	2010.10	5.00	4,800.00
2	OFFICE 软件	2010.11	5.00	119,720.00
3	WINDOWS 软件	2010.11	5.00	59,800.00
4	WINDOWS 软件	2011.09	5.00	60,000.00
5	OFFICE 软件	2011.09	5.00	120,000.00
6	滑油管理系统软件	2014.04	5.00	15,000.00
7	铁路罐车计量软件	2014.12	5.00	4,650.00
8	铁路罐车计量软件	2015.12	5.00	4,650.00
9	中燃润滑油系统软件	2015.12	5.00	29,000.00
10	广联达工程造价软件	2017.11	5.00	2,564.10
11	广联达工程造价软件	2018.03	5.00	86.67
12	罐区生产作业系统	2018.05	5.00	41,379.31
13	广联达石油石化计价软件 4.0	2018.08	5.00	6,120.69
14	windows2012 标准版操作系统	2019.11	5.00	5,800.00
15	综合管理平台软件	2020.02	5.00	6,800.00
16	物流可视化系统软件	2020.07	5.00	101,769.91
17	综合管理平台软件	2020.10	5.00	2,212.39

(3) 账面未记录的无形资产

企业申报的已获得授权正在使用的、持续缴费、账面未记录的无形资产为实用新型专利 1 项，具体情况如下：

序号	专利名称	专利权人	专利号	专利申请日	授权公告日	专利类别
1	一种移动式油罐车装卸油装置	天津中燃船舶燃料有限公司	ZL201922384420.5	2019.12.26	2020.12.1	实用新型

5. 长期股权投资及其他权益工具投资

天津中燃公司拥有对外股权投资 3 项，评估基准日各项股权投资基本情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值
1	天津港液体装卸有限公司	1993.01	70	5,915,000.00
2	天津港保税区兴桐石油化工有限公司	1998.09	25	11,278,625.48
3	天津港财务有限公司	2006.08	2.1739	25,000,000.00
	合 计			42,193,625.48

(三) 企业申报的表外资产的情况

除前述未入账无形资产外，无其它表外资产。

(四) 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

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2020年11月30日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1.天津港（集团）有限公司文件《天津港集团公司关于天津中燃船舶有限公司股权调整方案的批复》(津港投发[2021]16号)；

（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日中华人民共和国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》(根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3.《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

4.《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第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改) 及其实施条例;

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2017, 财政部令第 97 号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等 2 部部门规章的决定 2019 年 1 月 2 日);

6. 《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);

7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 1991);

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订);

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005);

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日);

11. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会第 36 号令 2018 年 5 月 16 日);

12. 《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);

13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权(2009) 941 号);

14. 《关于印发〈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);

15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令第 691 号);

16. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号, 1990);

17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订);

18. 《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 65 号);

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税(2016) 36 号);

20. 《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);

21. 《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);

22. 《关于修改《上市公司重大资产重组管理办法》的决定》(2019 年 10 月 18 日证监会令第 159 号);

23. 《关于严格重组上市监管工作的通知》(证监发【2016】47 号);

24. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);

25. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过);

26. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);

27. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发[1999]433 号);

28. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号, 2003);

29. 《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);

30. 《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号);

31. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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〔2018〕35 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〔2018〕37 号);

7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕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——不动产》(中评协〔2017〕38 号);

11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);

12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47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)。

(四) 权属依据

1. 国有资产产权登记表;
2. 国有土地使用证;
3. 房屋所有权证、房地产权证、不动产权证书;
4. 实用新型专利证书;
5. 船舶所有权登记证书、船舶国籍证书;
6. 机动车行驶证;
7. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及以前年度的财务报表、审计报告;
2. 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、工程预决算等资料;
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR),评估基准日的外汇汇率;
5. 《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);
6. 《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,中华人民共和国主席令第十九号);
7. 《2020年机电产品报价手册》(机械工业出版社);
8. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
9. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
10. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);

11. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号);
12. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号);
13. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知(发改价格(2015) 299 号)
14. 《天津市建筑工程预算基价》(2020 年);
15. 《天津市装饰装修工程预算基价》(2020 年);
16. 《天津市安装工程预算基价》(2020 年);
17. 《天津市建设工程计价办法》(2020 年);
18. 《天津市工程造价信息》(2020 年 11 月);
19. 交通运输部 2019 年第 57 号文件-水运建设工程概预算编制规定(JTS-T116-2019)及沿海港口水工建筑工程定额(JTS-T276-1-2019)、沿海港口工程船舶机械艘台班费用定额(JTS-T276-2-2019)、沿海港口工程参考定额(JTS-T276-3-2019);
20. 交通运输部 国家发展改革委 财政部关于修订发布《关于实施运输船舶强制报废制度的意见》的通知(交水发(2016) 230 号)
21. 天津市基准地价;
22. 国家统计局网站查询的价格指数信息;
23. 市场询价资料;
24. 国家宏观、行业统计分析资料;
25. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料;
26. 可比上市公司的相关资料;
27. 同花顺 iFinD 金融数据终端;
28. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
2. 天津港股份与中同华签订的《资产评估委托合同》;
3. 被评估单位相关人员访谈记录;
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为船舶燃料油供应业务，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：天津中燃公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）评估方法简介

1. 收益法

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

i. 企业自由现金流 R_i 的确定

R_i=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

ii. 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R_e：权益资本成本；R_d：负息负债资本成本；T：所得税率。

iii. 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率

iv. 终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永续增长模型(固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定。

v. 非经营性资产负债（含溢余资产） ΣCi 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

2. 资产基础法

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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金，包括现金和银行存款，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。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(2) 应收票据，为1张不带息银行承兑汇票和4张不带息商业承兑汇票，以其票面金额确定评估值。

(3) 应收款项，各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

于评估基准日，天津中燃公司应收泉州安盛船务有限公司重组债权款（以下简称“安盛船务”）账面余额 21,102,404.69 元，应收泉州安通物流有限公司重组债权款（以下简称“安通物流”）账面余额 2,916,887.80 元。

2019 年 12 月 18 日，福建省泉州市中级人民法院裁定安盛船务、安通物流公司进入重整程序；2020 年 6 月 10 日，福建省泉州市中级人民法院作出（2019）闽 0503 破 1 号之一民事裁定书和（2019）闽 0503 破 2 号之一民事裁定书，确认天津中燃公司对安盛船务的普通债权 21,102,404.69 元和对安通物流的普通债权 2,916,887.80 元。

2020年9月11日，福建省泉州市中级人民法院受理安通控股股份有限公司（以下简称“安通控股”）进入重整程序。安通控股是一家在上交所挂牌公开交易的上市公司，股票代码 600179.SH，安盛船务与安通物流为安通控股全资子公司。

2020年10月29日，安通控股公告《安通控股股份有限公司重整计划》，拟将普通债权以股抵债的方式进行清偿，每家普通债权人50万元以下（含50万元）的债权部分，在重整计划执行期限内以现金方式清偿完毕；每家普通债权人超过50万元的债权部分，将通过以股抵债的方式进行清偿。以股抵债的价格为9.5元/股，清偿比例为100%。

即天津中燃公司分配股票股数情况如下：

金额单位：人民币元

客户名称	确认债权	现金清偿金额	现金清偿后债权	每股抵债价格	抵债股票股数
安盛船务	21,102,404.69	500,000.00	20,602,404.69	9.5	2,168,675.00
安通物流	2,916,887.80	500,000.00	2,416,887.80	9.5	254,410.00
合计	24,019,292.49	1,000,000.00	23,019,292.49	9.50	2,423,085.00

本次评估对于可获得现金方式清偿的债权（每家50万元）按照核实后的账面值确认评估值；对于以股抵债方式进行清偿的债权，根据抵债股票股数，参考安通控股评估基准日前30个交易日的每日加权平均价格的算术平均值确定每股价值，从而确定评估值。经评估，天津中燃公司对安盛船务、安通物流的应收账款评估结果如下：

金额单位：人民币元

客户名称	应收账款面	抵债股票股数	30 交易日平均交易价	评估值
安盛船务	500,000.00			500,000.00
安盛船务	20,602,404.69	2,168,675.00	5.8517	12,690,435.50
安通物流	500,000.00			500,000.00
安通物流	2,416,887.80	254,410.00	5.8517	1,488,731.00
合计	24,019,292.49	2,423,085.00	5.8517	15,179,166.49

（4）预付账款，是企业按照合同规定预付的租金和律师事务所的咨询费，期后能正常取得相对应的权利，按核实后的账面值作为评估值。

（5）存货

原材料及库存商品：利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑油品购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

（6）其他流动资产

为预缴房产税及土地使用税，以核实后的账面值作为评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、其他权益工具投资、建构筑物、机器设备、在建工程、无形资产、长期待摊费用

(7) 长期股权投资及其他权益工具投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

对参股且被投资单位仍在正常经营的，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认评估值。

(8) 建构筑物

对房屋建构筑物主要采用重置成本法进行评估。

房屋建筑物的重置成本法

计算公式为

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本+合理利润

① 建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

② 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

③ 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期贷款利率计算，贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=【建安工程造价(含税)+其他费用(含税)】×贷款利率×建设工

期×1/2

2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

① 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

② 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

(9) 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

A. 机器设备

1) 重置全价的确定

设备类资产

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安调费} + \text{基础费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

① 购置价

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价以及参考近期同类设备的合同价格确定。对未能查询到购置价的设备，参考同年代、同类别设备的价格变动率，采用指数调整法推算确定。

进口设备：对国产可替代的优先采用替代原则，参照国产设备于评估基准日的购置价予以确定；不可替代的，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，在此基础上，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。

购置价=离岸价（FOB 价）+国外运杂费+保险费+关税+增值税+银行财务费+外贸手续费+商检费

非标设备：根据企业提供的设备竣工验收结算资料，按照现行的设备制造标准，考虑主材费用、制造费用、外购件费用、措施费等因素确定。

② 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般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。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

③ 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，对于一般设备本次评估根据设备实际情况考虑一定的基础费率；对于油罐设备，由于基础为其重要组成部分，本次评估参照构筑物类资产采用重置成本法进行评估。

④ 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、施工监理费、招投标费、工程合同审查费等，本次评估依据天津港地区建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费之和。

⑤ 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

⑥ 可抵扣增值税

根据财税[2008]170 号、财税[2013]106 号、财税[2016] 36 号、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/（1+13%）+（运杂费+安调费+基础费）*9%/（1+9%）
+前期费用及其他费用*6%/（1+6%）

船舶类资产

在现行的资产评估方法中，在船舶资产持续利用的假设下，可以根据实际情况选取重置成本法、收益现值法和市场比较法。

但因为收益现值法需对单船核算的收入、成本及管理费用进行科学、准确的计量，由于条件限制很难得出这些数据，而且航运市场包括货源、运价等是处于不断变化状态下的，所以收益现值法的应用受到较大限制；

采用市场比较法选取案例时要注意船舶资产的船型、载重吨位、使用年限、交易时间、交易条件、建造国等主要参数的类比调整，由于近期船舶交易市场可参照的相同类型船舶较少，因此，根据评估目的和委估的船舶资产的特点，以资产持续使用为假设前提，采用重置成本法进行评估。

重置全价=造船成本+利润+资金成本-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率*40%+勘察成新率*60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限*100%

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

B. 车辆

1) 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价*税率

可抵扣增值税=购置价*13%/（1+13%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

2) 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

C. 电子设备

1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

D. 对于待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

F. 对逾龄电子设备，采用市场法进行评估。

(10) 在建工程，采用成本法评估。

根据在建工程的特点，采用成本法进行评估，具体如下：

通过对在建工程项目的核实，油码头污水管线更新工程、北疆油库铁路栈桥管线更新工程、天津港燃供1、2道铁路换轨换枕工程、储罐基础沉降四项工程已基本完工，在管道沟槽和机器设备评估中已考虑装修改造，因此评估为零，同时将欠付工程款列入其他应付款。

地面防渗和船舶污水收集工程仅为前期可研设计费用，按核实后的账面值确定评估值。

(11) 无形资产-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、收益还原法、成本逼近法、剩余法、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，当地类似土地使用权交易比较活跃，适合采用市场比较法进行评估；当地发布的基准地价符合现势性操作要求、被评估土地位于当地基准地价覆盖范围之内，可以采用基准地价系数修正法进行评估；因此本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V--估价宗地价格；

V_B --比较实例价格；

A--待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E--待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

基准地价系数修正法：

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,对待评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,进而求取待评估宗地土地使用权在估价基准日价值的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式为：

被评估宗地使用权价值=基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 \pm \sum K)$

式中：

K1：土地使用年期修正系数

K2：容积率修正系数

K3：土地开发程度修正

K4：估价期日修正系数

ΣK: 区域及个别因素修正系数

(12) 其他无形资产

1) 对于外购的软件类无形资产,对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件,按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值;对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件,以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值;对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件,参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率,计算评估价值,公式如下:

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

对于已经停止使用,经向企业核实无使用价值的软件,评估值为零。

2) 对于企业拥有的实用新型专利,由于委估技术无对应的产品或服务,无法单独对未来的收益合理预测,因此不适合采用收益法,本次采用成本法进行评估。

(13) 长期待摊费用

经核实长期待摊费用均为维修改造发生的费用,相关资产已在管道沟槽和构筑物中进行评估,其价值已体现在固定资产评估值中,长期待摊费用评估为零。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

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单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 评估结论确定的方法

1. 从投资者角度来看,收益法评估对市场的依赖程度比较高,船舶燃料油供应行业竞争激烈,加之国际原油价格波动较大,贸易摩擦对未来航运业产生一定的影响,对收益法未来预测带来一定的不确定性。因此,未来不确定因素较多,相比之下资产基础法更为稳健。

2. 天津中燃公司南疆库区拥有油品储罐11座,储罐容量合计35万立方米,建成于2014年,因受天津8·12大爆炸事件影响,直到2020年7月才正式投产运营,固定资产投入较大。公司关键资产价值在一定程度上反映了企业在行业内营运能力。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,资产基础法最直接反映企业资产价值,因此,评估结论选用资产基础法评

估结果作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

我公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设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。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；
4. 本次评估假设被评估资产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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；
6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。
10. 本次评估假设企业资质到期后继续申请，并获得批准。
11. 本次评估假设企业营业期限到达后，股东会申请继续经营，并获得批准。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，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其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对天津中燃公司股东全部权益价值进行评估。截止评估基准日2020年11月30日经审计后资产账面价值为146,750.02万元，负债为143,985.73万元，净资产为2,764.29万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为146,750.02万元，评估值为146,862.13万元，增值率0.08%；负债账面价值为143,985.73万元，评估值为144,050.76万元，增值率0.05%；净资产账面价值为2,764.29万元，评估值为2,811.37万元，增值率1.70%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目	序号	账面净值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	58,885.71	59,021.81	136.11	0.23
非流动资产	2	87,864.31	87,840.32	-24.00	-0.03
其中：长期股权投资	3	1,719.36	1,896.27	176.91	10.29
固定资产	4	73,677.08	68,300.31	-5,376.77	-7.30
在建工程	5	372.91	27.25	-345.67	-92.69
无形资产	6	9,289.98	11,792.13	2,502.15	26.93
其中：土地使用权	7	9,276.99	11,734.86	2,457.87	26.49
其他非流动资产	8	2,804.97	5,824.35	3,019.38	107.64
资产总计	9	146,750.02	146,862.13	112.11	0.08
流动负债	10	138,885.73	138,950.76	65.02	0.05
非流动负债	11	5,100.00	5,100.00	-	-
负债总计	12	143,985.73	144,050.76	65.02	0.05
净资产(所有者权益)	13	2,764.29	2,811.37	47.09	1.70

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为1,605.00万元。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为2,811.37万元；收益法的评估值1,605.00万元，两种方法的评估结果差异1,206.37万元，差异率42.91%。

基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：天津中燃公司的股东全部权益价值评估结果为2,811.37万元。

1. 从投资者角度来看, 收益法评估对市场的依赖程度比较高, 船舶燃料油供应行业竞争激烈, 加之国际原油价格波动较大, 贸易摩擦对未来航运业产生一定的影响, 对收益法未来预测带来一定的不确定性。因此, 未来不确定因素较多, 相比之下资产基础法更为稳健。

2. 天津中燃公司南疆库区拥有油品储罐11座, 储罐容量合计35万立方米, 建成于2014年, 因受天津8·12大爆炸事件影响, 直到2020年7月才正式投产运营, 固定资产投入较大。公司关键资产价值在一定程度上反映了企业在行业内营运能力。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, 资产基础法最直接反映企业资产价值, 因此, 评估结论选用资产基础法评估结果作为评估值。

3. 天津中燃公司因连年亏损, 形成高负债经营, 审计报告披露“我们提醒财务报表使用者关注, 如财务报表附注二、(一)所述, 贵公司2020年1-11月发生净亏损-68,858,180.39元, 流动负债高于流动资产800,000,245.65元, 这些事项或情况表明存在可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。”因此未来经营不确定性增大。

(四) 评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项, 提请报告使用人予以关注:

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日, 纳入本次评估范围的8项房屋建筑物尚未取得房屋所有权证, 具体情况如下:

金额单位: 人民币元

建筑物名称	面积	账面原值	账面净值	备注
码头值班室	37.00	265,795.25	263,691.05	
装车站	168.40	1,049,057.76	1,040,752.72	
3号润滑油库	1779.00	3,616,395.00	2,728,871.20	
消防车库	1092.50	2,334,045.42	1,673,461.57	
新泵房	65.00	191,665.91	137,420.29	
检修间	403.37	653,169.14	468,308.75	
化验室	322.11	873,394.43	626,206.06	

建筑物名称	面积	账面原值	账面净值	备注
油码头管道房	24.00	11,565.78	462.63	
合计	3891.38	8,995,088.69	6,939,174.27	

被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无权证房产的面积是企业测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

2. 于评估基准日，天津中燃船舶燃料有限公司拥有一辆消防车，由于此车为消防用车，根据相关管理要求，无车辆牌照，车辆行驶证和车辆产权证已经统一上交至天津市公安局，被评估单位承诺权属归其所有，无产权争议。

3. 于评估基准日，天津中燃公司共有 15 项房屋建筑物证载权利人为中国船舶燃料供应天津公司，建筑面积 5498.44 平方米，企业尚未办理产权证名称变更。涉及的产权证编号为房权证津字第 107010806374 号和房权证津字第 107010806375 号。

两宗土地使用权证证载土地使用权人为中国船舶燃料供应天津公司，土地面积 4912.31 平方米。企业尚未办理土地使用证名称变更。涉及的国有土地使用证编号为塘单国有（2008）第 171 号和塘单国用（2008）第 166 号。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现天津中燃公司存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作成果。

（五）重大期后事项

未发现天津中燃公司存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

对于地下管线、沟槽等隐蔽工程，由于工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书等核实其存在性、技术状态及其权属。

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

企业拥有的津油一号、津油二号、津油三号、津油四号、津油五号等五条油船对外出租，除此之外无其他担保、租赁及其或有事项。

（八）本次资产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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，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，但并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等进行判断。

5. 企业占有、使用的海域，海域使用权登记在天津港集团有限公司名下，企业缴纳海域使用金。本次评估范围不包括海域使用权资产。

6. 天津中燃公司于1989年2月3日取得天津市港务局关于“自筹资金建造有关报告”建设15#罐的批复，依据《石油库设计规范》（GBJ74-1984）的规定，15#油罐选址及建设符合当时的规范要求。但2004年，15#罐东侧九三集团天津大豆科技有限公司新建的油罐与15#油罐的距离小于规范要求。根据2016年7月12日北京达飞安评管理顾问公司出具的《天津中燃船舶燃料有限公司港口危险货物作业安全现状评价报告》，需停用此罐，并在罐体附近处作停用警示标志，罐进出口阀门处加装盲板。因此，截止至评估基准日2020年11月30日，此罐处于停用状态。企业相关人员认为此项处罚不合情理，企业未来还要争取自身合法权益，此次按15#罐正常使用状态评估。

7. 本项目评估的存储设备资产的价值仅为存储设备本身的价值不包括其存储介质的价值。

8. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFIND金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

9. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

10. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

11. 本评估结论未考虑控股权产生的溢价的影响。

12. 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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产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；

（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）本资产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约定除外；

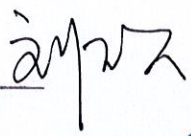
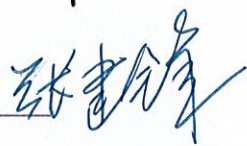
（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2021年2月8日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师:  刘欣 
资产评估师:  张建锋 

北京中同华资产评估有限公司

2021年2月8日

