

**浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司
股东全部权益价值评估项目
评估报告**

中企华评报字(2017)第 1107 号

(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二零一七年五月二十二日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	4
二、评估目的.....	21
三、评估对象和评估范围	21
四、价值类型及其定义	24
五、评估基准日	24
六、评估依据.....	25
七、评估方法.....	28
八、评估程序实施过程和情况.....	41
九、评估假设.....	44
十、评估结论.....	45
十一、特别事项说明.....	47
十二、评估报告使用限制说明.....	48
十三、评估报告日	49
评估报告附件.....	50
附件一：经济行为文件	50
附件二：被评估单位年度审计报告.....	50
附件三：委托方和被评估单位法人营业执照复印件.....	50
附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料.....	50
附件五：委托方和相关当事方的承诺函	50
附件六：签字资产评估师的承诺函	50
附件七：评估机构资产评估资格证书复印件.....	50
附件八：评估机构证券业资质证书复印件	50
附件九：评估机构营业执照副本复印件	50
附件十：签字资产评估师职业资格证书复印件	50
附件十一：资产评估业务约定书	50

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单以及经营情况和预测资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江海越股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津北方石油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：浙江海越股份有限公司重大资产重组项目涉及天津北方石油有限公司的股东全部权益价值，需对天津北方石油有限公司的股东全部权益进行评估，为委托方提供价值参考意见。

评估对象：天津北方石油有限公司的股东全部权益价值

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产和流动负债等。

评估基准日：2017年3月31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：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

天津北方石油有限公司评估基准日总资产账面价值为 116,647.27 万元，评估价值为 163,093.34 万元，增值额为 46,446.07 万元，增值率为 39.82 %；总负债账面价值为 58,548.83 万元，评估价值为 58,548.83 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 58,098.44 万元，净资产评估价值为 104,544.51 万元，增值额为 46,446.07 万元，增值率为 79.94 %。

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017年3月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	71,198.81	71,212.35	13.54	0.02
非流动资产	2	45,448.46	91,880.96	46,432.50	102.17
长期股权投资	3	34,870.63	66,759.98	31,889.35	91.45
投资性房地产	4	224.46	1,048.60	824.14	367.16
固定资产	5	4,164.33	16,540.82	12,376.49	297.20
在建工程	6	90.88	90.88	-	-
无形资产	7	2,314.59	3,804.72	1,490.13	64.38
其中：土地使用权	8	2,303.14	3,784.62	1,481.48	64.32
其他非流动资产	9	3,783.56	3,635.95	-147.61	-3.90
资产总计	10	116,647.27	163,093.34	46,446.07	39.82
流动负债	11	58,548.83	58,548.83	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	58,548.83	58,548.83	-	-
净资产	14	58,098.44	104,544.51	46,446.07	79.94

天津北方石油有限公司的股东全部权益的评估值为 104,544.51 万元。

本评估报告仅为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限自评估基准日 2017 年 3 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司
股东全部权益价值评估项目

评估报告正文

浙江海越股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对浙江海越股份有限公司重大资产重组项目所涉及的天津北方石油有限公司的股东全部权益在 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本评估项目委托方为浙江海越股份有限公司，被评估企业为天津北方石油有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括行业监管部门。

(一)委托方概况

- 1.企业名称：浙江海越股份有限公司
- 2.注册地址：浙江省诸暨市西施大街 59 号
- 3.法定代表人：宋济青
- 4.注册资本：38610 万人民币
- 5.实收资本：38610 万人民币
- 6.企业类型：股份有限公司(上市)
- 7.公司历史沿革

浙江海越股份有限公司(以下简称公司或本公司)系经浙江省股份制试点协调小组浙股[1993]18 号文批准，由浙江海越科技有限公司、浙江省经协集团有限公司和诸暨市银达经济贸易有限公司等三家单

位发起,在原诸暨市石油化工公司基础上以定向募集方式设立的股份有限公司,于 1993 年 7 月 26 日在诸暨市工商行政管理局登记注册,总部位于浙江省诸暨市。公司现持有统一社会信用代码为 913300001462888875 的营业执照,注册资本 38,610 万元,股份总数 38,610 万股(每股面值 1 元)。其中,有限售条件的流通股份:A 股 39 万股;无限售条件的流通股份:A 股 38,571 万股。公司股票已于 2004 年 2 月 18 日在上海证券交易所挂牌交易。

8.公司经营范围

本公司属成品油零售、批发和仓储行业。经营范围:液化气销售(凭许可证经营),成品油批发(《中华人民共和国危险化学品经营许可证》)、仓储,汽油生产(凭《安全生产许可证》经营)。交通、水利、电力及其他基础设施的投资开发、经营;石油及制品的销售;经营进出口业务(详见外经贸部批文);燃料油的批发。主要产品或提供的劳务:投资、石油及制品的销售、公路征费、物业租赁及成品油仓储等。

9.公司近期经营及财务情况(合并口径)

金额单位:人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 3 月 31 日
总资产	910,586.73	814,407.50	827,070.02
总负债	731,775.94	660,961.17	669,499.46
净资产	178,810.79	153,446.33	157,570.56
项目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
销售收入	628,476.63	979,224.72	258,316.00
营业利润	-14,945.51	-753.73	3,724.49
净利润	-19,126.59	-3,936.27	2,668.30

(二)被评估企业概况

- 1.企业名称:天津北方石油有限公司(以下简称“北方石油”)
- 2.注册地址:天津经济技术开发区(南港工业区)综合服务区办公楼 D 座第二层 212-07 室
- 3.法定代表人:蔡建
- 4.注册资本:伍亿捌仟陆佰陆拾万元人民币

5.企业类型：有限责任公司

6.主要经营范围及主营业务：起重机械、装卸工具设计、装配调试、出租；输油管道维护、修理；港口业务咨询服务；提供与港口业务相关的商务代理服务；自营和代理各类货物及技术的进出口业务(国家限制项目除外)；装卸服务；自有房屋租赁；汽油、煤油、柴油的批发业务；仓储原油、柴油；有储存经营柴油；无储存经营汽油、煤油、甲基叔基醚、二甲苯、异辛烷、正戊烷、石脑油、2-丁酮、三甲苯、天然气(工业生产用)、液化石油气(工业生产用)、甲醇、乙醇、煤焦沥青；设备租赁；化工产品批发兼零售(不含危险化学品、易燃易爆易制毒品)；燃料油、润滑油、稀释沥青的仓储和销售(闭杯闪点大于 60 度，不含危险化学品、易燃易爆易制毒品)；食品销售(限分支机构经营)。(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)

北方石油成立于 2003 年 9 月 8 日，经国家商务部批准取得了燃料油非国营贸易进口权和成品油批发经营权，是专业从事石油化工产品仓储及码头装卸、燃料油和成品油批发经营以及成品油终端销售业务的石油化工企业。北方石油下属子公司和参股公司包括汇荣石油、北方港航、中油汇鑫等，在中国天津港地区已建成并投入运营的原油、成品油及化工产品库区合计已逾 85 万立方米，在建项目全部完工后，总库容将达到近 200 万立方米，并通过旗下子公司北方港航拥有 5 万吨级专业石化码头。

北方石油是我国华北地区原油、燃料油、成品油经营资质较为齐备的非国营公司之一，旗下石油化工储运基地商业库容规模大、吞吐能力强、设施先进、配套完善，长期贸易合作伙伴包括中国石油天然气股份有限公司、中交天津航道局有限公司等国内外知名企业。经过多年发展，北方石油已成为北方地区同行业中规模较大的石油化工企业，同时拥有一支高素质、专业化的管理和运营团队，自 2009 年起

至 2012 年连年被评为“天津经济技术开发区百强企业”并于 2011 年荣获天津市“工商联企业销售收入一百佳”。

7.历史沿革和股权结构

2003 年 9 月 8 日,天津市康因实业有限公司(以下简称“康因实业”)、天津港石油化工码头有限公司(以下简称“天津港石化码头”)共同出资设立北方石油,设立时的注册资本为 1,998.00 万元,其中,康因实业以货币出资 1,098.90 万元,天津港石化码头以货币出资 899.10 万元。前述出资已经天津广信有限责任会计师事务所审验并出具津广信验字(2003)第 601 号验资报告。北方石油设立时的股权结构如下:

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
1	康因实业	1,098.90	55.00%
2	天津港石化码头	899.10	45.00%
合计		1,998.00	100.00%

2003 年 9 月 23 日,北方石油召开股东大会并审议通过,北方石油注册资本由 1,998.00 万元增加至 6,900.00 万元。新增出资由康因实业、天津港石化码头认缴,以货币出资 4,902.00 万元。前述增资经天津新港有限责任会计师事务所审验并出具新港会验字(2003)第 22 号验资报告。本次变更完成后,北方石油股权结构如下:

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
1	康因实业	3,795.00	55.00%
2	天津港石化码头	3,105.00	45.00%
合计		6,900.00	100.00%

2004 年 5 月 25 日,北方石油召开股东大会并审议通过,新增长江租赁有限公司为北方石油股东,由长江租赁有限公司认缴出资 8,000.00 万元,增资后注册资本变更为 14,900.00 万元。根据天津市津华有限责任会计师事务所出具的《验资报告》(津华验字(2004)第乙-192 号),北方石油注册资本 14,900.00 万元已于 2004 年 5 月 18 日实缴完毕。本次变更完成后,公司股权结构如下:

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
----	------	----------	------

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
1	康因实业	3,795.00	25.50%
2	天津港石化码头	3,105.00	20.80%
3	长江租赁有限公司	8,000.00	53.70%
合计		14,900.00	100.00%

2005年11月28日,根据北方石油股东会决议及转让双方签订的股权转让协议,长江租赁有限公司向珠海市香江投资有限公司(以下简称“珠海香江”)转让其持有的北方石油 53.70%的股权,转让价格为8,000.00万元。

2005年11月28日,北方石油召开股东大会并审议通过,北方石油注册资本由14,900.00万元增加至18,660.00万元,新增出资由康因实业、天津港石化码头、珠海市香江投资有限公司按比例缴纳。根据天津市正泰有限责任会计师事务所于2005年11月25日出具的《验资报告》(津正泰验字(2005)第700009号),北方石油注册资本18,660.00万元已于2005年11月25日之前实缴完毕。本次变更完成后,北方石油股权结构如下:

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
1	康因实业	4,755.00	25.50%
2	天津港石化码头	3,885.00	20.80%
3	珠海香江	10,020.00	53.70%
合计		18,660.00	100.00%

2006年12月6日,根据北方石油股东会决议及各方签订的《增资扩股协议》,新增新时代信托投资股份有限公司(以下简称“新时代信托”)作为股东,新时代信托投资股份有限公司认缴出资20,000.00万元,增资后北方石油注册资本从18,660.00万元增加至38,660.00万元。根据天津天华有限责任会计师事务所于2006年12月25日出具的《验资报告》(津天华验字(2006)第120号),以及2007年4月3日出具的《验资报告》(津天华验字(2007)第057号),截至2007年3月29日止,北方石油已收到股东缴纳的两期新增注册资本合计人民币20,000.00万

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

元。本次变更完成后，北方石油股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
1	康因实业	4,755.00	12.30%
2	天津港石化码头	3,885.00	10.05%
3	珠海香江	10,020.00	25.92%
4	新时代信托	20,000.00	51.73%
合计		38,660.00	100.00%

2007年12月28日，根据北方石油召开股东会决议及各方签订的《增资扩股协议》，北方石油注册资本由38,660.00万元增加至58,660.00万元，新增出资由新时代信托投资股份有限公司认缴，以货币出资20,000.00万元。根据天津市正泰有限责任会计师事务所于2007年12月29日出具的《验资报告》(津正泰验字(2007)第50526号)，北方石油原注册资本为人民币38,660.00万元，截至2007年12月28日止，北方石油已收到股东缴纳的第一期新增注册资本合计人民币10,000.00万元。本次变更完成后，北方石油股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
1	康因实业	4,755.00	8.11%
2	天津港石化码头	3,885.00	6.62%
3	珠海香江	10,020.00	17.08%
4	新时代信托	40,000.00	68.19%
合计		58,660.00	100.00%

2009年5月18日，根据北方石油召开的股东会决议及新时代信托投资股份有限公司与康因实业签署的《股权转让协议》，新时代信托投资股份有限公司向康因实业转让其持有的北方石油14.95%的股权，转让价格为8,770.00万元。

2009年5月18日，根据北方石油召开的股东会决议及新时代信托与珠海香江签署的《股权转让协议》，新时代信托向珠海香江转让其持有的北方石油11.56%的股权，转让价格为6,780.00万元。

2009年5月18日，根据北方石油召开的股东会决议及新时代信

托与北京世纪力宏签署的《股权转让协议》，新时代信托向北京世纪力宏转让其持有的北方石油 25.57%的股权，转让价格为 15,000.00 万元。

2009 年 5 月 18 日，根据北方石油召开的股东会决议及及新时代信托与天津华宇天地签署的《股权转让协议》，新时代信托向天津华宇天地转让其持有的北方石油 8.52%的股权，转让价格为 5,000.00 万元。

2009 年 5 月 18 日，根据北方石油召开的股东会决议及新时代信托与融丰行投资签署的《股权转让协议》，新时代信托向融丰行投资转让其持有的北方石油 7.58%的股权，转让价格为 4,450.00 万元。本次变更完成后，北方石油股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
1	康因实业	13,525.00	23.06%
2	天津港石化码头	3,885.00	6.62%
3	珠海香江	16,800.00	28.64%
4	北京世纪力宏	15,000.00	25.57%
5	天津华宇天地	5,000.00	8.52%
6	融丰行投资	4,450.00	7.59%
合计		58,660.00	100.00%

2009 年 12 月 8 日，根据北方石油股东会决议，北方石油待缴的注册资本 1 亿元由康因投资缴纳 5,550.00 万元，融丰行投资有限公司缴纳 4,450.00 万元，上述款项于 2009 年 12 月 31 日前缴清。根据天津宏源会计师事务所于 2009 年 12 月 18 日出具的《验资报告》(津宏源验字(2009)第 181 号)，截至 2009 年 12 月 16 日止，公司已收到股东缴纳的第二期新增注册资本合计人民币 10,000.00 万元。股东以货币出资。本次变更完成后，北方石油股权结构如下

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
1	康因实业	13,525.00	23.06%
2	天津港石化码头	3,885.00	6.62%

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
3	珠海香江	16,800.00	28.64%
4	北京世纪力宏	15,000.00	25.57%
5	天津华宇天地	5,000.00	8.52%
6	融丰行投资	4,450.00	7.59%
合计		58,660.00	100.00%

2013年7月19日，根据北方石油召开的股东会决议及天津港石化码头与康因投资签署的《产权交易合同》，天津港石化码头向康因投资转让其持有的北方石油6.62%股权，对应出资额为3,885.00万元，转让价格为5,137.70万元。本次股权转让价格系根据天津中联资产评估有限责任公司出具的评估报告，截止2012年3月31日，北方石油经评估的净资产为77,608.81万元。本次股权转让取得了天津产权交易中心的产权交易凭证。本次变更完成后，北方石油股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
1	康因投资	17,410.00	29.68%
2	珠海香江	16,800.00	28.64%
3	北京世纪力宏	15,000.00	25.57%
4	天津华宇天地	5,000.00	8.52%
5	融丰行投资	4,450.00	7.59%
合计		58,660.00	100.00%

2015年12月14日，根据北方石油召开的股东会决议及北京世纪力宏与康因投资签署的《股权转让协议》，北京世纪力宏向康因投资转让其持有的北方石油的25.57%股权，对应出资额为15,000.00万元，转让价款为15,826.00万元。

2015年12月14日，根据北方石油召开的股东会决议及天津华宇天地与康因投资签署的《股权转让协议》，天津华宇天地向康因投资转让其持有的北方石油的8.52%股权，对应出资额为5,000.00万元，转让价款为5,275.00万元。

2015年12月14日，根据北方石油召开的股东会决议及融丰行投

资与康因投资签署的《股权转让协议》，融丰行投资向康因投资转让其持有的北方石油的 7.59% 股权，对应出资额为 4,450.00 万元，转让价款为 4,695.00 万元。本次变更完成后，北方石油股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
1	康因投资	41,860.00	71.36%
2	珠海香江	16,800.00	28.64%
合计		58,660.00	100.00%

2016 年 8 月 10 日，根据北方石油的股东会决议及康因投资与天熙投资签署的《股权转让协议》，康因投资向天熙投资转让其持有的北方石油 71.36% 股权，对应出资额 41,860.00 万元。

2016 年 8 月 10 日，根据北方石油的股东会决议及珠海香江与天熙投资签署的《股权转让协议》，珠海香江向天熙投资转让其持有的北方石油 8.64% 股权，对应出资额 5,068.00 万元。

北方石油的股权转让总价款为 91,223.88 万元。本次股权转让的依据为天津星远会计师事务所有限公司出具的津星远审字(2016)II-145 号《天津北方石油有限公司(合并)审计报告》。经审计,北方石油于 2015 年 12 月 31 日的净资产为 75,124.24 万元。本次转让中股权价值以交易价格为准(每股人民币 1.94 元)，每股对应北方石油登记注册出资额人民币 1 元。本次变更完成后，北方石油股权比例如下：

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
1	天熙投资	46,928.00	80.00%
2	珠海香江	11,732.00	20.00%
合计		58,660.00	100.00%

2017 年 3 月 10 日，根据北方石油的股东会决议及天熙投资与海航云商投资签署的《股权转让协议》，天熙投资向海航云商投资转让其持有的北方石油 80.00% 股权，对应出资额 46,928.00 万元，转让价款为 91,223.88 万元。

2017 年 3 月 10 日，根据北方石油的股东会决议及珠海香江与萍乡中天创富签署的《股权转让协议》，珠海香江向萍乡中天创富转让

其持有的北方石油 19.00% 股权，对应出资额 11,145.00 万元，转让价款为 11,925.58 万元。

2017 年 3 月 10 日，根据北方石油的股东会决议及珠海香江与天津惠宝生签署的《股权转让协议》，珠海香江向天津惠宝生转让其持有的北方石油 1.00% 股权，对应出资额 586.60 万元，转让价款为 1,138.00 万元。本次变更完成后，公司股权比例如下：

序号	股东姓名	出资金额(万元)	股权比例
1	海航云商投资	46,928.00	80.00%
2	萍乡中天创富	11,145.00	19.00%
3	天津惠宝生	586.60	1.00%
合计		58,660.00	100.00%

8. 对外投资情况

截止评估基准日，北方石油对外股权投资明细及基本情况如下表：

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	备注
1	天津汇荣石油有限公司	2007 年 1 月	100%	115,000,000.00	
2	天津北方港航石化码头有限公司	2007 年 8 月	50%	113,574,861.00	
3	中国石油汇鑫油品储运有限公司	2005 年 12 月	49%	120,131,437.31	
4	天津中油北方石油销售有限公司	2010 年 3 月	49%	2,905,298.33	清算中
5	北方石油香港有限公司	2014 年 4 月	100%	0	未出资
6	天津联合石油电子商务有限公司	2016 年 8 月	80%	0	未出资
7	天津联合商品交易所有限公司	2015 年 11 月	8.33%	0	未出资
长期股权投资合计				351,611,596.64	
减：长期股权投资减值准备				2,905,298.33	
长期股权投资净额				348,706,298.31	

9. 近两年一期的财务和经营状况

(1) 北方石油近两年一期的财务状况如下表(母公司口径)：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年	2016 年	2017.3.31
流动资产	68,945.71	56,220.67	71,198.81

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

项 目	2015 年	2016 年	2017.3.31
长期股权投资	35,119.43	35,061.54	34,870.63
投资性房地产	249.55	229.48	224.46
固定资产	4,807.18	4,283.14	4,164.33
在建工程	5.50	115.44	90.88
工程物资	0.17	14.29	14.29
无形资产及其他资产	5,713.24	5,648.80	5,616.86
递延所得税	198.37	384.15	467.00
资产总计	115,039.14	101,957.53	116,647.27
流动负债	57,205.82	45,001.17	58,548.83
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	57,205.82	45,001.17	58,548.83
所有者权益	57,833.32	56,956.36	58,098.44

北方石油近两年一期的财务状况如下表(合并口径):

金额单位: 人民币万元

项 目	2015 年	2016 年	2017.3.31
流动资产	91,178.65	66,375.65	82,838.08
可供出售金融资产	282.30	282.30	282.30
长期股权投资	12,261.94	12,204.06	12,013.14
投资性房地产	249.55	229.48	224.46
固定资产	41,757.67	36,931.30	35,632.04
在建工程	21.20	138.56	114.00
工程物资	0.17	14.29	14.29
无形资产及其他资产	24,173.35	16,823.33	16,787.80
递延所得税	304.42	543.39	539.26
资产总计	170,229.25	133,542.36	148,445.38
流动负债	79,126.51	50,499.91	63,277.08
非流动负债	18,068.00	10,121.12	10,121.12
负债合计	97,194.51	60,621.03	73,398.20

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

所有者权益	73,034.74	72,921.33	75,047.18
-------	-----------	-----------	-----------

(2)北方石油近两年一期的经营状况如下表(母公司口径):

金额单位: 人民币万元

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
一、主营业务收入	468311.57	206512.83	118264.71
减: 主营业务成本	461428.96	202021.93	116117.08
主营业务税金及附加	155.32	159.90694	77.655163
二、主营业务利润	6727.29	4330.99	2069.97
加: 其他业务利润			
减: 营业费用	1148.58	875.95344	59.6308
管理费用	1561.60	1228.118	314.44991
财务费用	3154.67	2645.9438	506.89026
资产减值损失	201.30	823.89486	616.88307
三、营业利润	661.14	-1242.92	572.11
加: 投资收益	1673.41	2508.8425	820.02104
补贴收入			
营业外收入	31.68	77.66	59.33
减: 营业外支出	10.88	3.37	0.45
加: 以前年度损益调整			
四、利润总额	2355.35	1340.22	1451.02
减: 所得税	375.60	96.30	308.94
五、净利润	1979.75	1243.92	1142.08

北方石油近两年一期的经营状况如下表(合并口径):

金额单位: 人民币万元

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
一、主营业务收入	578721.58	281991.46	146910.43
减: 主营业务成本	566016.34	272284.83	143017.79
主营业务税金及附加	351.42	345.00	120.43
二、主营业务利润	12353.83	9361.62	3772.21
加: 其他业务利润			
减: 营业费用	1568.75	1005.79	59.79

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
管理费用	3419.58	2781.79	647.18
财务费用	5305.28	3734.86	615.91
资产减值损失	(124.68)	915.43	565.73
三、营业利润	2184.90	923.75	1883.61
加：投资收益	2445.36	2538.40	820.02
补贴收入			
营业外收入	59.74	177.21	62.49
减：营业外支出	31.94	45.49	0.60
加：以前年度损益调整			
四、利润总额	4658.06	3593.87	2765.52
减：所得税	1168.58	854.86	639.72
五、净利润	3489.48	2739.01	2125.80

北方石油评估基准日及近两年的财务报表业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了(众环审字[2017]170064)无保留意见审计报告。

10.公司拥有的主要经营资质或许可

序号	证书名称	证号	核发机关	有效期
1	成品油批发经营批准证书	油批发证书第 129001 号	中华人民共和国商务部	2015 年 3 月 16 日至 2020 年 3 月 16 日
2	成品油零售经营批准证书	油零售证书第 04-(开)1133 号	天津市商务委员会	2015 年 8 月 3 日至 2019 年 12 月 31 日
3	危险化学品经营许可证	津(滨海)危化经字 [2007]000476	国家安全生产监督管理局	2016 年 8 月 15 日至 2019 年 8 月 14 日
4	中华人民共和国海关报关单位注册登记证书	1207260443	中华人民共和国海关总署	长期
5	环境管理体系认证证书	CQC15E20209R3M/1200	中国质量认证中心	长期

11.公司近期主要获得荣誉奖项

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

序号	奖项	颁发单位	取得时间
1	2011 天津经济技术开发区百强企业	天津经济技术开发区管理委员会	2011 年
2	天津市工商联企业销售收入 100 佳	天津市工商业联合会	2011 年
3	2011 年度天津开发区主营业务收入最大 50 家企业	天津经济技术开发区管理委员会	2012 年 4 月
4	2012 年度天津开发区主营业务收入最大 50 家企业	天津经济技术开发区管理委员会	2013 年 4 月
5	2012 天津经济技术开发区百强企业	天津经济技术开发区管理委员会	2012 年
6	2012“榜样天津”企业社会责任榜产业发展推动奖	天津市工商业联合会 天津市商务委员会 天津市工商行政管理局 天津市质量技术监督局 天津市企业联合会 天津日报社	2012 年 12 月
7	天津市第三届“慈善之星”单位提名奖	天津市精神文明建设委员会办公室	2014 年 3 月

12. 公司与评估相关的重要会计政策和会计估计

(1) 会计期间

公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

(2) 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司正常营业周期短于一年。

(3) 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

(4) 应收款项坏账准备的确认和计提

应收款项包括应收票据、应收账款、预付款项和其他应收款等，本公司对应收票据、预付款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减值的，确认减值损失，计提坏账准备。其他应收款项采用以下方式确认和计提坏账准备：

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	余额占应收款项账面余额 10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

② 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
关联方组合	通过对关联方的影响，应收关联款项一般不因账龄而存在坏账风险
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	除有证据表明其发生减值外，不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5	5
1—2年	10	10
2—3年	30	30
3—4年	50	50
4—5年	80	80
5年以上	100	100

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与按组合计提坏账准备款项的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未

来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(5) 固定资产的确认和计量

公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用寿命、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15-30	3-5	3.17-6.47
机器设备	10-15	3-5	6.33-9.70
运输设备	5-8	3-5	11.88-19.40
电子及其他设备	3-5	3-5	19.00-32.33

公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

融资租入固定资产

公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

(6) 在建工程的核算方法

① 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

② 公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

③ 在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

13. 公司主要税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	5%、6%、17%[注 1]
营业税	应纳税营业额	5%[注 2]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城镇土地使用税	依据土地占用面积，并减按 70% 计缴	1.5、5[注 3]
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
防洪费	应缴流转税税额	1%

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

企业所得税	应纳税所得额	25%
-------	--------	-----

注1：仓储、装卸及相关仓储服务销售按6%税率缴纳增值税；成品油及商品销售按17%税率缴纳增值税；2016年5月份营改增后，公司房屋租赁收入按5%简易征收增值税。

注2：2016年5月份营改增前，公司房屋租赁收入、资金占用费收入按5%缴纳营业税。

注3：根据财税[2015]98号文件《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》，“自2015年1月1日起至2016年12月31日止，对物流企业自有的(包括自用和出租)大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。”

(三)委托方与被评估单位关系

本次评估的委托方为浙江海越股份有限公司，被评估单位为天津北方石油有限公司，被评估单位为委托方的拟重组方。

(四)其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及被评估单位股东、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目涉及天津北方石油有限公司的股东全部权益价值，需对天津北方石油有限公司的股东全部权益进行评估，为委托方提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是天津北方石油有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是天津北方石油有限公司的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产等，

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

总资产账面价值为 116,647.27 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 58,548.83 万元；净资产账面价值 58,098.44 万元。

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	71,198.81
非流动资产	2	45,448.46
长期股权投资	3	34,870.63
投资性房地产	4	224.46
固定资产	5	4,164.33
在建工程	6	90.88
无形资产	7	2,314.59
其中：土地使用权	8	2,303.14
其他非流动资产	9	3,783.56
资产总计	10	116,647.27
流动负债	11	58,548.83
非流动负债	12	-
负债总计	13	58,548.83
净资产	14	58,098.44

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。北方石油评估基准日及近两年的财务报表业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了(众环审字[2017]170064)无保留意见审计报告。

(三) 纳入评估范围实物资产情况

北方石油的实物资产包括：存货、房屋建筑物和机器设备、在建工程。各类资产的特点及情况如下：

1. 存货

存货包括在途物资、原材料和库存商品，其中在途物资为 95#汽油，原材料主要是生产用备品备件和劳保用品等，存放于储运分公司，库存商品主要是存放于睦宁路加油站内的油品和便利店商品。

2.房屋建筑物

房屋建筑物包括坐落于天津市塘沽区南五路 45 号储运分公司库区内的生产经营用房，如办公楼、设备操作间等，以及坐落于天津开发区第三大街 51 号 W2-ABC-3 层的金融街办公用房一处。

构筑物主要是位于天津市塘沽区南五路 45 号储运分公司库区内的道路、围墙、防火堤、隔油池以及装车栈台等。

3.机器设备

设备类资产包括机器设备、运输设备及电子设备。各类设备的特点如下：

(1)油库库区设备

油库的设备可分为装卸油设备、储油罐、工艺管道、电气、监视控制系统设备、消防设备。

装卸油设备主要包括油泵及鹤管。

储油罐容量分别为 50000 立方米、15000 立方米和 2000 立方米。

电气设备主要包括配电柜、变压器等。

消防设备主要包括消防泵、消防泵组和管线等。

(2)办公设备

办公设备主要为打印机、电脑、空调、传真机、对讲机、服务器及网络设备等。

(3)车辆设备

车辆包括 3 辆轿车、3 辆 SUV、1 辆皮卡车和 2 辆电动车。

4.在建工程

(1)在建工程-土建

纳入评估范围内的在建工程-土建为津冀鲁输油管道项目的设计费。

(2)在建工程-工程物资

在建工程—工程物资为电伴热材料一批，存放于储运分公司库区内，尚未用于在建工程。

(四) 委托评估的资产权属状况

1.纳入评估范围的 3 宗土地，房地合一权证号分别为：房地证津字第 107020822039 号、房地证津字第 107011315862 号、房地证津字第 114020905296 号，位于天津市塘沽区南五路 45 号、天津开发区第三大街 51 号；

2.纳入范围的房屋建筑物共 8 项，建筑面积 4558.87 平方米，均已办理了不动产权证，权属清晰。

3.纳入评估范围的 7 台机动车，车辆权属清晰。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定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。

五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，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. 2017年5月22日浙江海越股份有限公司第八届董事会第十一次会议《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》的决议；
2. 2017年5月21日天津北方石油有限公司股东会关于全体股东一致同意参与浙江海越股份有限公司重大资产重组的决议。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过)；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订通过)；
4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
6. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；
7. 《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，根据2011年10月28日中华人民共和国财政部第65号令修订)；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；
9. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过，2013年12月4日国务院第32次常务会议第三次修订)；
10. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号)；
11. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

12. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
11. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
12. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
13. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 机动车行驶证;
4. 有关产权转让合同;
5. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《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);
2. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);

3. 《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);
4. 《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);
5. 《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);
6. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
7. 《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格(2011)534号);
8. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
9. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
10. 2012 年《天津建筑工程预算定额》;
11. 2013 年《建设工程工程量清单计价规范》;
12. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
13. 《机电产品报价手册》(2017 年);
14. 企业提供的相关工程预算资料;
15. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
16. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
17. 企业提供的主要产品目前市场预测资料;
18. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
19. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
20. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
2. 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(众环审字[2017]170064);

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法、收益法。

(一) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产
负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中: P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

F_i : 评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量;

F_n : 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r : 折现率(此处为加权平均资本成本,WACC);

n : 预测期;

i : 预测期第 i 年;

g : 永续期增长率。

在详细的预测期之后,被评估企业从 2023 年开始已经达到稳定的规模,此次评估假设其从 2024 年开始均维持 2023 年的规模,取永续期企业现金流量增长率 g 为 0%。

其中,企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中,折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中: k_e : 权益资本成本;

k_d : 付息债务资本成本;

E : 权益的市场价值;

D : 付息债务的市场价值;

t : 所得税率。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

(4)长期股权投资价值

本次对于长期股权投资分别采用以下方法进行评估：

被评估单位的子公司正常经营的，采用收益法对被投资企业进行整体评估后并根据相应的持股比例计算收益法下股权的评估价值；

对于处于清算状态的子公司，以预计的清算回收价值作为评估值；

对于基准日尚未实际出资的子公司，股权价值按零计。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务为长短期借款，应付债券。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货等。

(1)货币资金，主要是银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收款项(应收账款、其他应收款、应收股利)；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；对于很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，按照账龄分析法，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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，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。

(4)存货，包括原材料、产成品(库存商品)。

对于原材料，根据企业提供的存货清单，评估人员核实了有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行了监盘和抽点，评估价值以经核实后的数量并参考近期市场价进行计算；

对于产成品，根据评估基准日的销售价格减去销售费用或按企业提供说明扣减全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

2.长期股权投资

资产基础法下对于长期股权投资分别采用以下方法进行评估：

(1)被评估单位的子公司正常经营的，采用资产基础法对被投资企业进行整体评估后并根据相应的持股比例计算股权的评估价值；

(2)对于处于清算状态的子公司，以预计的清算回收价值作为评估值；

(3)对于基准日尚未实际出资的子公司，股权价值按零计。

3.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

1) 机器设备

机器设备可分为非标机器设备、通用机器设备，各类机器设备的重置全价计算如下：

非标机器设备重置全价=主材费+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

通用机器设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A. 主材费

主材费=材料数量×材料单价

材料数量参照《石油化工安装工程预算定额》2007版确定，材料价格根据《天津工程造价信息》2017年3月版调整确定。

B. 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价，或参照《2017年机电产品报价目录》确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

C. 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

如果运输费用由卖货方承担，则不另行计算。

D. 安装工程费

依据设备特点，设备的安装工程费参照《石油化工安装工程预算定额(2007版)》、《石油化工安装工程费用定额(2007版)》、

《关于2014年动态调整石油化工安装工程预算定额及其费用定额的通知》(中国石化建[2014]321号)、《关于“营改增”实施后调整石油化工

工程建设计价依据的通知》(中国石化建[2016]307号)文件计算或者合同规定确定。

E.基础费

基础费根据相应的工程量及《石油化工建筑工程综合定额(2014版)》、《石油化工建筑工程费用定额(2014版)》、《关于“营改增”实施后调整石油化工工程建设计价依据的通知》(中国石化建[2016]307号)文件计算得出。

如果设备基础是独立的,或与建筑物密不可分,设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑。

F.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额,根据行业、国家规定的收费标准计取,包括可行性研究报告编制费、建设单位管理费、工程监理费、招标代理服务费、勘察设计费、环境影响评价费、安全生产费及临时设施费等。详见下表:

前期及其他费用计算表

序号	项目名称	取费依据	基数	费率%(含税)	费率%(不含税)	增值税抵扣税率
1	可行性研究报告编制费	计委计投资(1999)1283号	建安总造价	0.43	0.41	6%
2	建设单位管理费	中国石化建[2009]103号	建安总造价	3.34	3.34	0%
3	工程监理费	发改价格[2007]670号	建安总造价	1.70	1.60	6%
4	招标代理服务费	计价格[2002]1980号	建安总造价	0.20	0.19	6%
5	勘察设计费	计价格[2002]10号	建安总造价	4.96	4.68	6%
6	环境影响评价费	计价格[2002]125号	建安总造价	0.26	0.25	6%
7	安全生产费	中国石化财[2012]349号	建安总造价	1.50	0.90	11%
8	临时设施费	中国石化建[2008]81号	建安总造价	0.50	0.45	11%
9	前期费率合计			12.89	12.27	

G.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以主材费(设备购置价)、运杂费、安装工程费、基础费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=[主材费(设备购置价)+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用]]x 合理建设工期 x 贷款基准利率/2

基准日金融机构人民币贷款基准利率表

种类项目	年利率(%)
	2015年10月24日起执行
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

H.设备中可抵扣的增值税

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)和《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)文件和《关于“营改增”实施后调整石油化工工程建设计价依据的通知》(中国石化建[2016]307号)文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

2)车辆

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)减去可以抵扣的增值税来确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费-购置价中可抵扣的增值税。

3)电子设备

对于无需安装的电子设备，以现行市场的购置价扣除可抵扣增值税税额作为重置全价；需要安装的电子设备，以现行市场的购置价加上安装费用扣除可抵扣增值税税额作为重置全价。

②综合成新率的确定

A.对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{年限成新率}=(\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限})/\text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率}=\text{年限成新率}+\text{勘查调整}$$

B.对于国内车辆，根据 2013 年 5 月 1 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{年限成新率}=(\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限})/\text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率}=(\text{引导报废里程}-\text{已行驶里程})/\text{引导报废里程} \times 100\%$$

根据孰低原则，确定理论成新率。即：

$$\text{理论成新率}=\text{MIN}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率})$$

$$\text{综合成新率}=\text{理论成新率}+\text{勘查调整}$$

C.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。计算公式如下：

$$\text{年限成新率}=(\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限})/\text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率}=\text{年限成新率}+\text{勘查调整}$$

③评估值的确定

$$\text{设备评估值}=\text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(2)市场法

对于部分电子设备和老旧机器设备，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

4.房屋建构筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，分别采用成本法评估和市场法进行评估。

房屋建筑物的成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于价值相对较高、重要的建(构)筑物采用《天津市建筑与装饰工程计价定额》(2012)、《天津市安装工程计价定额》(2012)和《天津市建设工程费用定额》(2012)和当地评估基准日相关建筑材料的市场价格分析测算其建安综合造价。计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照企业的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。根据营改增后的计算规定和方法，前期及其他费用中可抵扣增值税的项目，均按不含税价计算，详细取费标准如下：

前期及其他费用计算表

序号	项目名称	取费依据	基数	费率%(含税)	费率%(不含税)	增值税抵扣税率
1	可行性研究报告编制费	计委计投资(1999)1283号	建安总造价	0.43	0.41	6%
2	建设单位管理费	中国石化建[2009]103号	建安总造价	3.34	3.34	0%

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

3	工程监理费	发改价格[2007]670号	建安总造价	1.70	1.60	6%
4	招标代理服务费	计价格[2002]1980号	建安总造价	0.20	0.19	6%
5	勘察设计费	计价格[2002]10号	建安总造价	4.96	4.68	6%
6	环境影响评价费	计价格[2002]125号	建安总造价	0.26	0.25	6%
7	安全生产费	中国石化财[2012]349号	建安总造价	1.50	0.90	11%
8	临时设施费	中国石化建[2008]81号	建安总造价	0.50	0.45	11%
9	前期费率合计			12.89	12.27	

③资金成本

资金成本即建设期投入资金的贷款利息。委估建筑物的计息按工程正常建成周期考虑，利率按相应的现行贷款利率计取，并假设综合造价、其他分摊等费用在建设期内均匀投入。即计算公式：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

基准日金融机构人民币贷款基准利率表

种类项目	年利率(%)
	2015年10月24日起执行
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

(2)综合成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)评估值的确定

建筑物评估值=重置全价×综合成新率

房地产的市场法

纳入评估范围的房屋包括购买的商品房，商品房在同一地区可以找到与被评估房地产类似的交易实例，采用市场法进行评估。市场法是通过搜集分析市场交易资料，从中选取三宗与估价对象处于同一供需圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相类似的房地产交易案例作为可比实例，通过对其交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行比较修正后，求取估价对象的比准价格，基本公式为：

$$\text{比准价格} = \frac{\text{比较实例房地产的交易价格}}{\text{交易情况修正系数}} \times \frac{\text{交易日期修正系数}}{\text{交易日期修正系数}} \times \frac{\text{区域因素修正系数}}{\text{区域因素修正系数}} \times \frac{\text{个别因素修正系数}}{\text{个别因素修正系数}}$$

市场法评估具体程序：

- (1)调查整理与估价对象类型相近似的交易案例；
- (2)选取与估价对象最为类似的三个可比交易案例；
- (3)建立价格可比基础；
- (4)进行交易情况的修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的比较案例成交价格偏差，将比较案例的成交价格调整为正常价格；
- (5)进行交易日期的修正，将比较案例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格；
- (6)进行区域因素的修正，修正的主要内容包括：繁华程度，交通便捷程度，公共配套设施完备程度，城市规划限制等影响房地产价格的因素，将比较案例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格；
- (7)进行个别因素的修正，修正的主要内容为：功能分布、临街状况、建筑物新旧程度、装修、设施设备、平面布置、建筑结构、楼层等。根据上述因素，将比较案例与估价对象的个别因素逐一进行比较，找到由于个别因素优劣所造成的价格差异，进行调整；
- (8)求出估价对象的比准价格；

(9)根据比准价格，运用算术平均法求取估价对象的价格。

5.投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产具有活跃的市场，本次采用市场法进行评估，方法具体描述详见房屋建筑物部分。

6.在建工程

纳入评估范围的在建工程是津冀鲁输油管道项目的前期管道工程技术方案咨询费，本次评估以核实无误后的账面价值作为评估值。

7.工程物资

纳入评估范围的工程物资为近期为项目准备的物料，本次以核实的账面值作为评估值。

8.土地使用权

根据相关法律法规，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、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，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

经过评估人员市场调查和向当地国土部门了解，待估宗地所在区域的土地取得费用和土地开发成本费用的资料可以获取，故可采用成本逼近法评估；待估宗地所在区域内土地交易较为活跃，通过国土官网能查询到招拍挂土地相似案例，故可采用市场比较法进行评估；由于天津滨海新区新基准地价正在更新中，老塘沽区基准地价日期已超过5年，离评估基准日较远，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估；由于待估宗地为工业用地，土地收益体现在企业效益中，且不易剥离，故不适用收益还原法进行评估；待估宗地为工业用地，且已开发利用，其开发完后的价值含在企业价值中，故不适用剩余法进行评估。

(1)市场法的评估方法如下：

市场比较法是在求取一宗待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已经发生了交易的类似土地使用权实例加以

比较对照，并依据后者已知的价格，参照该宗地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日宗地价格。其计算公式为：

比准价格=比较宗地价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

委估宗地价格=比准价格×宗地面积

(2)成本逼近法的评估方法如下：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的一般公式为：

土地价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益。

9.长期待摊费用

评估范围的长期待摊费用核算内容消防依托服务费、301B 储罐大修费、加油站改造费以及南疆库区办公楼装修费。

(1)消防依托服务费，为北方石油与天津港公安局签订协议，对方为北方石油提供消防服务，北方石油一次性交纳 10 年的消防依托服务费共计 150 万元，此后逐月摊销，评估人员查阅了协议、交款凭证等资料，对摊销计算进行了复核，以核实后的账面价值作为评估值。

(2)对于 301B 储罐大修费、加油站改造费以及南疆库区办公楼装修费，因已在相应固定资产中考虑了修理及装修对对应资产价值的影响，因此三项长期待摊费用评估为零。

10.递延所得税资产

递延所得税资产核算内容是企业因计提坏账准备、长期股权投资减值准备及应付未付工资所造成的可抵扣暂时性差异而确认的递延所得税资产。评估人员查阅了相关会计资料，认为递延所得税资产确认合理计算正确，因此以核实后的账面价值作为评估值。

11.其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为企业缴纳的解放南路土地款一笔。评估人员向被评估单位相关人员调查了解了该笔其他非流动资产形成的原因，对相应的合同和会计凭证进行了抽查。该笔土地款企业已经交纳，但由于修建地铁，企业无法取得该土地使用权，后续如何处理尚未最终确定，但经了解企业资金安全及后续权益可得到保证，本次评估中以核实后的账面价值作为评估值。

12. 负债

关于负债中短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息等科目的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对纳入评估范围的负债各科目，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2017 年 3 月 10 日至 2017 年 5 月 20 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2017 年 3 月 10 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案；
2. 组建评估团队；
3. 实施项目培训。

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材

料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2017 年 3 月 10 日至 2017 年 4 月 30 日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。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位以往的评估及交易情况；

(4)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设被评估单位及其子公司已取得油品存储及经营等资质或许可期满时能够继续延续；

2.假设被评估单位及其子经营模式无重大改变，目前的主要经营性资产在使用到期后能获得批准重建更新；

3.假设被评估单位子公司中国石油汇鑫油品储运有限公司 2019 年底拟投资 2.4 亿新增 30 万储罐建设项目能够顺利实施并投入运营；

4.假设被评估单位计划在 2017 年投资 2 家加油站、2018 年增加租赁经营 2 家加油站、2019 年投资 5 家加油站、2020 年增加租赁经营 5

家加油站、2021年投资5家加油站、2022年增加租赁经营5家加油站的计划能如期实现；

5.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

6.假设被评估单位的未来的经营过程，其资本结构与可比上市公司的资本结构平均水平趋同；

7.假设被评估单位的主要客户保持稳定，不发生因客户流失造成的经营业务重大波动；

8.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前的计划保持基本一致；

9.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

10.假设被评估单位及其子公司在可预计的未来经营中，因业务扩张及新增项目投资所需要的资金缺口能及时得到股东方的借款或担保支持；

11.假设被评估单位2013年6月支付31,209,097.55元解放南路土地款(由于款项支付后，该宗地因修建地铁占地，企业无法按预期取得该土地使用权)，后续债务方将采用其他同等地块或返还企业本息的方式解决能实现。

本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，签字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

北京中企华资产评估有限责任公司受天津北方石油有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法两种评估方法，按照必要的评估程

序，对天津北方石油有限公司的股东全部权益价值在 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 收益法评估结果

天津北方石油有限公司评估基准日总资产账面价值为 116,647.27 万元，总负债账面价值为 58,548.83 万元，净资产账面价值为 58,098.44 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 105,126.81 万元，增值额为 47,028.37 万元，增值率为 80.95%。

(二) 资产基础法评估结果

天津北方石油有限公司评估基准日总资产账面价值为 116,647.27 万元，评估价值为 163,093.34 万元，增值额为 46,446.07 万元，增值率为 39.82%；总负债账面价值为 58,548.83 万元，评估价值为 58,548.83 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 58,098.44 万元，净资产评估价值为 104,544.51 万元，增值额为 46,446.07 万元，增值率为 79.94%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	71,198.81	71,212.35	13.54	0.02
非流动资产	2	45,448.46	91,880.96	46,432.50	102.17
长期股权投资	3	34,870.63	66,759.98	31,889.35	91.45
投资性房地产	4	224.46	1,048.60	824.14	367.16
固定资产	5	4,164.33	16,540.82	12,376.49	297.20
在建工程	6	90.88	90.88	-	-
无形资产	7	2,314.59	3,804.72	1,490.13	64.38
其中：土地使用权	8	2,303.14	3,784.62	1,481.48	64.32
其他非流动资产	9	3,783.56	3,635.95	-147.61	-3.90

浙江海越股份有限公司重大资产重组项目
所涉及的天津北方石油有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
资产总计	10	116,647.27	163,093.34	46,446.07	39.82
流动负债	11	58,548.83	58,548.83	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	58,548.83	58,548.83	-	-
净资产	14	58,098.44	104,544.51	46,446.07	79.94

(三) 评估结果的选择

根据收益法、资产基础法两种方法所用数据的质量及可靠性，结合被评估企业存量资产主要为码头、仓库及配套设施等情况，并从谨慎角度考虑，最终选择资产基础法作为本次评估结论，即天津北方石油有限公司股东全部权益价值为 104,544.51 万元。

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：

(一)本次评估引用了中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《天津北方石油有限公司审计报告 2017 年 1-3 月、2016 年度、2015 年度》(众环审字[2017]170064)中的相关数据。

(二)或有负债

根据天津联合商品交易所有限公司章程规定，天津北方石油有限公司出资人民币 1017.96 万元，全部以货币出资，其中：认缴注册资本人民币 1000 万元，占注册资本 8.33%，人民币 17.96 万元增加公司的“资本公积”。注册资本应于 2015 年 12 月 31 日之前缴清。截至 2017 年 3 月 31 日，北方石油尚未出资。

2016 年 8 月 12 日，北方石油与天津联合商品交易所有限公司共同投资成立天津联合石油电子商务有限公司。天津联合石油电子商务有限公司注册资本为 5,000.00 万，其中北方石油认缴出资 4,000.00 万，占注册资本的 80.00%；天津联合商品交易所有限公司认缴出资

1,000.00 万，占注册资本的 20.00%。根据天津联合石油电子商务有限公司章程规定，注册资本应于 2016 年 12 月 31 日前缴清。截至 2017 年 3 月 31 日，北方石油尚未出资。

(三) 对外担保情况

截至本报告书签署日，北方石油对外担保情况如下：

序号	被担保人	债权人	担保期限	担保相关 授信额度 (万元)	担保种类
1	中国航油集团北方储运有限公司	中国航油集团财务有限公司	主债权清偿完毕	2,100.00	连带责任
2	北方港航	渤海银行天津分行	主债权清偿完毕	11,327.00	连带责任
3	北方港航	渤海银行天津分行	主债权清偿完毕	30,423.00	连带责任
4	北方港航	交通银行天津分行	主债权清偿完毕	6,000.00	连带责任

本次评估时，未考虑上述对外担保可能对评估价值的影响。

(四) 保理融资合同

截至 2017 年 3 月 31 日，北方石油有两笔保理融资合同，具体情况如下：

序号	保理商	保理类型	保理期限	保理金额 (万元)	借款金额 (万元)
1	天津融邦商业保理有限公司	应收账款保理	180 天	8,735.28	6,000.00
2	天津融邦商业保理有限公司	应收账款保理	180 天	7,042.80	4,500.00

本次评估时，未考虑上述保理融资合同可能对评估值的影响。评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

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约定的除外；

本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 5 月 22 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：时召兵

资产评估师：孙旭升

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年五月二十二日

评估报告附件

附件一：经济行为文件

附件二：被评估单位年度审计报告

附件三：委托方和被评估单位法人营业执照复印件

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料

附件五：委托方和相关当事方的承诺函

附件六：签字资产评估师的承诺函

附件七：评估机构资产评估资格证书复印件

附件八：评估机构证券业资质证书复印件

附件九：评估机构营业执照副本复印件

附件十：签字资产评估师职业资格证书复印件

附件十一：资产评估业务约定书