

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**新疆中油化工集团有限公司拟转让其持有的乌鲁木齐  
县石油燃料有限公司 100%股权项目  
资产评估报告**

中企华评报字(2018)第 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一八年十月二十五日

## 目 录

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、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 ...	4
二、 评估目的 .....	5
三、 评估对象和评估范围 .....	6
四、 价值类型 .....	6
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	8
七、 评估方法 .....	12
八、 评估程序实施过程和情况 .....	20
九、 评估假设 .....	23
十、 评估结论 .....	24
十一、 特别事项说明 .....	26
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	28
十三、 资产评估报告日 .....	29
资产评估报告附件 .....	30

## 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、本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。

三、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。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，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。

六、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。

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。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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，应认真阅读资产评估报告正文。

新疆中油化工集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受新疆中油化工集团有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对乌鲁木齐县石油燃料有限公司的全部股东权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

**评估目的：**根据资产评估委托合同，新疆中油化工集团有限公司拟转让其持有的乌鲁木齐县石油燃料有限公司 **100%** 股权，特委托北京中企华资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及的乌鲁木齐县石油燃料有限公司的全部股东权益价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考。

**评估对象：**乌鲁木齐县石油燃料有限公司的全部股东权益价值。

**评估范围：**被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和流动负债。

**评估基准日：**2018年10月18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收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

乌鲁木齐县石油燃料有限公司评估基准日总资产账面价值为5,020.19万元；总负债账面价值为577.55万元；净资产账面价值为

4,442.64 万元，股东全部权益评估价值为 17,203.44 万元，增值额为 12,760.80 万元，增值率为 287.23%。

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

## 新疆中油化工集团有限公司拟转让其持有的乌鲁木齐县石油燃料有限公司 100%股权项目

### 资产评估报告正文

新疆中油化工集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对新疆中油化工集团有限公司拟转让其持有的乌鲁木齐县石油燃料有限公司 100% 股权行为涉及的乌鲁木齐县石油燃料有限公司全部股东权益在 2018 年 10 月 18 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

本次评估的委托人为新疆中油化工集团有限公司，被评估单位为乌鲁木齐县石油燃料有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者包括新疆中油化工集团有限公司的股东。

##### (一) 委托人简介

企业名称：新疆中油化工集团有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市头屯河区南渠路西一巷2号

法定代表人：王炜

注册资金：50000万人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：汽油、柴油[闭杯闪点<60° C]液化石油气、石油原油、溶剂油、石脑油、甲醇、二甲苯、粗苯、金属制品、煤油、耐火

材料、镁钙粉、燃料油、煤炭、石油化工产品（危化品除外）、矿产品、生铁、钢材、铁精粉、机电产品、五金交电、建材、润滑油、皮棉、化肥（零售）、棉粕、玉米；成品油零售（只限分支机构经营）；仓储服务，铁路运输代理服务，房屋租赁，货物与技术的进出口贸易，供热服务，设备租赁，场地租赁，装卸，国际货运代理，国内货运代理，物流咨询服务，车辆清洗。

经营期限：2003年3月6日至2083年3月5日。

## （二）被评估单位简介

### 1. 公司简况

企业名称：乌鲁木齐县石油燃料有限公司

法定住所：新疆乌鲁木齐市新市区四十户路189号安宁渠

法定代表人：肖桂叶

注册资金：1172.5419万元

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：仓储：汽油、煤油；批发零售：石油化工产品（危险品除外），建材，五金交电，汽车配件，有色金属，日用百货，电子产品；服务：对外过磅，仓储，洗车，房屋租赁，代理销售；加工：化工产品（危险品除外）。

### 2. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟转让被评估单位。

## （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者包括新疆中油化工集团有限公司的股东。

本资产评估报告仅供委托人、委托人股东和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

根据资产评估委托合同，新疆中油化工集团有限公司拟转让其持有的乌鲁木齐县石油燃料有限公司100%股权，特委托北京中企

华资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及的乌鲁木齐县石油燃料有限公司的全部股东权益价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象是乌鲁木齐县石油燃料有限公司的全部股东权益价值。

#### (二) 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、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和流动负债。总资产账面价值为 5,020.19 万元；负债全部为流动负债，总负债账面价值为 577.55 万元；净资产账面价值为 4,442.64 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、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，并发表了无保留意见审计报告。

#### (三) 主要资产的权属状况

乌鲁木齐县石油燃料有限公司账面资产主要包括：乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的无形资产-土地、房屋建筑物、构筑物、机器设备等。资产大体分布情况及特点如下：

##### (1) 房屋建(构)筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的房屋建筑物和构筑物。

房屋建筑物主要为位于新安加油站内的站房、加油房；位于中环加油站内的营业室、泵房、油库等；位于乌昌加油站内的办公室、工房等；位于托里加油站内的办公室、营业房等，建筑物结构主要为砖混结构。评估范围内房屋建筑物共计 13 项，现场勘查实际房屋建筑总面积 1,215.32 平方米。



构筑物主要为加油站加油棚、加油岛、围墙、混凝土路面等，构筑物结构主要为混凝土、张拉膜钢结构、钢筋砼结构等。

评估范围内房屋建筑物共计 13 项，现场勘查实际房屋建筑总面积 1,215.32 平方米。房屋建筑物均未取得房屋所有权证。

资产评估人员按现场勘查数量确定房屋建筑物面积，由产权持有单位资产管理人员签字确认，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) 机器设备

评估范围内的机器设备主要为乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的机器设备，主要包括汽车衡及称重管理软件、储油罐、加油机、液位显示系统、油罐防测漏报警系统、油气回收系统、箱式变压器等。其中除汽车衡及称重管理软件在现场闲置外，其他设备维护保养正常，均可正常使用。

乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、新安加油站、托里加油站的的设备类资产于 2010 年 5 月 1 日由乌鲁木齐县石油燃料有限公司出租给中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司，根据双方租赁合同约定：租赁期共计 10 年，从 2010 年 5 月 1 日起，至 2020 年 4 月 30 日止。按照双方协议：承租方实际租赁期限为十年或十年以上的，承租方对加油站的改造、重修、扩建形成的资产无偿归出租方所有。

基准日，评估范围内设备，分别由乌鲁木齐县石油燃料有限公司和中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置，其中除汽车衡及称重管理软件等（评估明细表 4-6-4 序号 1-5 项）由乌鲁木齐县石油燃料有限公司购置外，评估范围内的其他机器设备均为中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置。

对账外设备资产评估人员按现场勘查数量确定，由产权持有单位资产管理人员签字确认，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。

## (3) 无形资产-土地

纳入评估范围的无形资产-土地主要为乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的经营土地。土地证号分别为乌县国用(2006)第00000120号、兵十二师国用(2004)字第01200146号、乌国用(2002)字第0010910号、乌国用(2014)第0041074号。

本次评估涉及的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。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经中瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见的审计报告。

#### 四、价值类型

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

本报告评估基准日是2018年10月18日。

评估基准日由委托人确定。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

资产评估委托合同。

##### (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通过修正);

3.《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令 第 86 号);
5. 《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正);
6. 《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);
7. 《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);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号发布, 国务院令 第 588 号修订);
9. 《企业国有产权收购管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第 3 号);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号);
11. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36 号);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令 第 32 号);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号);
14. 《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);
15. 《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);
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. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令 第 32 号);
18. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令 第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令 第 76 号);

19. 《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);

20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第 [2016]36 号)。

(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—利用专家工作及相關报告》(中评协 [2017]35 号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 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)。

(四) 权属依据

1. 土地使用权证书;
2. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号, 自 2016 年 9 月 1 日起施行);

2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号, 自 2013 年 5 月 1 日起施行);
3. 评估基准日银行存贷款基准利率;
4. 新疆安装工程预算定额乌鲁木齐地区单位估价表 (2010);
5. 新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额 (2010);
6. 《乌鲁木齐地区 2018 年 10 月份建设工程综合价格信息》;
7. 《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);
8. 《机电产品报价手册》(2017 年);
9. 企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
10. 企业提供的相关工程预决算资料;
11. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
12. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
13. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
14. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
15. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
16. 《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);
17. 《国家发展改革委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);
18. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
2. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
3. 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
4. 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。收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

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

本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

收益法：被评估单位经营较为稳定，未来收益可以合理预测，并且可以用货币衡量；获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并且可以用货币衡量；未来收益年限可以合理预测，故本次评估选用了收益法。

市场法：由于产权交易市场不发达，类似的交易案例资料缺乏，故未采用市场法进行评估。

资产基础法：被评估单位评估基准日各项资产、负债可被识别并且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。

### （一）收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干

年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

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：

根据收益法计算原理的上述分析，本次收益法计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{74/365}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+74/365)}} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^{(n-0.5+74/365)}}$$

其中：P：评估基准日的资产价值；

$F_0$ ：为 2018 年 10 月 19 日-12 月底预期自由现金流量；

$F_i$ ：企业未来第  $i$  年预期自由现金流量；2019 年为第 1 年，2020 年为第 2 年，以此类推；

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。

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。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

- 其中:  $r_f$ : 无风险利率;  
MRP: 市场风险溢价;  
 $\beta$ : 权益的系统风险系数;  
 $r_c$ : 企业特定风险调整系数。

## (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。

## 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。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、其他应收款、其他流动资产。

(1) 货币资金, 包括现金、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) 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”科目评估为零。

(3)其他流动资产评估，核实其他流动资产内容及相关凭证，以基准日后可以形成的资产和权益确定评估值。

## 2. 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估，部分采用市场法进行评估。

### 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

#### (1)重置全价的确定

##### A 机器设备

对于需要的安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。设备重置全价计算公式如下：

需要安装设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

#### ① 设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2017 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置

费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

### ② 运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

### ③ 安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

### ④ 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

### ⑤ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

### ⑥ 设备购置价中可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170号”及“财税〔2016〕36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。

可抵扣增值税=购置价中可抵扣增值税+运费中可抵扣增值税+安装工程费中可抵扣增值税+前期及其他费用中可抵扣增值税

设备购置价中可抵扣的增值税=设备购置价/1.16×16%

设备运费中可抵扣的增值税=设备运费/1.10×10%

安装工程费中可抵扣的增值税=安装工程费/1.10×10%

前期及其他费用中可抵扣的增值税

=可抵扣增值税的前期及其他费用/1.06×6%。

### B 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

#### (2) 综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

##### ① 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、技术状况的现场勘察了解，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) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

对于部分闲置机器设备、电子设备等，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

### 3. 房屋建(构)筑物

对房屋建筑物采用成本法进行评估。

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。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-可抵扣增值税

### ①建安综合造价

(A)对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量,按现行工程预算定额、综合费率,分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

(B)对于一般性建(构)筑物,按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况,对单方造价进行相应的调整,从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

### ②前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

### ③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,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2。

### ④可抵扣增值税

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产,计算出可抵扣的增值税。

### (2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度,并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

### (3) 评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

#### 4. 无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价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估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。此次评估我们主要从以下几个方面考虑:

①市场比较法:待估宗地所在区域可以找到与待估宗地相类似的、近期已经发生交易的市场交易案例,可采用市场比较法评估;

②成本逼近法:由于待估宗地的土地用途发生了较大的变化,成本法结果难以反映土地使用权的实际价值,因此不宜选用成本逼近法进行评估;

③基准地价系数修正法:由于委估宗地不在当地公布的基准地价范围内,且较难收集对应的基准地价修正体系,无法合理体现现状下的土地使用权市场价值,故不采用基准地价系数修正法进行评估;

④假设开发法:委估宗地内均已修建了站房等,已有明确的建筑物,因此不宜采用假设开发法。

综上所述,本次评估采用市场比较法对待估宗地进行评估。

市场比较法:市场比较法的基本原理是,根据替代原则,将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似土地进行比较,对这些类似土地的已知价格作出适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。市场比较法其计算公式为:

估价对象土地价格=可比实例价格×(估价对象交易情况指数/比较案例交易情况指数)×(估价对象交易日期土地价格指数/比较案例交易日期土地价格指数)×(估价对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数)×(估价对象个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数)。

#### 5. 长期待摊费用

评估人员调查了解长期待摊费用发生的原因，查阅了确认长期待摊费用的相关会计规定，核实确认长期待摊费用的合同、采购发票及记账凭证等。长期待摊费用以核实后的账面值作为评估值。

#### 6. 递延所得税资产

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以测算的应收账款和其他应收款的评估风险损失乘以企业所得税率作为评估值。

#### 7. 负债

关于流动负债中预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年10月18日至2018年10月25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

2018年10月18日，我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人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員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員进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

#### (2) 对评估人員培训

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

评估人員于2018年10月18日至2018年10月20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

评估人員指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”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地填报，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明细表

评估人員通过查阅有关资料，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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

##### (3) 现场实地勘察

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人員在被评估单位相关人員的配合下，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明细表

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“资产评估明细表”，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) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 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，从委托人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，撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

### 九、评估假设

本资产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；

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3.假设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

5.有能力担当其职务；

6.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

#### (二) 特殊假设

1.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；

2.假设评估基准日后被评估单位与现有供油商保持良好关系,保证未来油品来源结构基本保持稳定,从而保持现有油品价差基本不变;

3.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;

4.假设管理层能尽责按经营计划完成经营目标,预测期内的销量能够得以实现;

5.假设经营所需的《危险化学品经营许可证》到期后能够顺利换发新证,不影响正常生产经营;

6.假设经营所需的房屋、土地能够继续取得不动产权证书,能够继续取得经营所需的《成品油零售经营批准证书》。

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

## 十、评估结论

### (一) 收益法评估结果

乌鲁木齐县石油燃料有限公司评估基准日总资产账面价值为5,020.19万元;总负债账面价值为577.55万元;净资产账面价值为4,442.64万元。收益法评估后的股东全部权益评估价值为17,203.44万元,增值额为12,760.80万元,增值率为287.23%。

### (二) 资产基础法评估结果

乌鲁木齐县石油燃料有限公司评估基准日总资产账面价值为5,020.19万元,评估价值为6,520.18万元,增值额为1,499.99万元,增值率为29.88%;总负债账面价值为577.55万元,评估价值为577.55万元,无增减变动;净资产账面价值为4,442.64万元,净资产评估价值为5,942.63万元,增值额为1,499.99万元,增值率为33.76%。

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：2018年10月18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	4,489.57	4,489.57	0.00	0.00
非流动资产	2	530.62	2,030.61	1,499.99	282.69
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	362.33	669.76	307.43	84.85
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	59.67	1,252.23	1,192.56	1,998.59
其中：土地使用权	9	59.67	1,252.23	1,192.56	1,998.59
其他非流动资产	10	108.62	108.62	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	11	5,020.19	6,520.18	1,499.99	29.88
流动负债	12	577.55	577.55	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
<b>负债总计</b>	14	577.55	577.55	0.00	0.00
<b>净资产</b>	15	4,442.64	5,942.63	1,499.99	33.76

### (三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 **17,203.44** 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 **5,942.63** 万元，两者相差 **11,260.81** 万元，差异率为 **189.49%**。

差异原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。收益法主要考虑了企业获取的经营资质、盈利能力和发展前景、人力资源、企业管理能力等对企业价值的贡献。而资产基础法无法反映这些因素。因此，我们认为收益法评估结果更能反映企业整体价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：乌鲁木齐县石油燃料有限公司的股东全部权益评估价值为 17,203.44

万元,根据上述分析,本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果,即:乌鲁木齐县石油燃料有限公司的股东全部权益价值评估结果为17,203.44万元。

本资产评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 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) 纳入本次评估范围的实物资产权属问题如下:

评估范围内房屋建筑物共计 **13** 项,现场勘查实际房屋建筑总面积 **1,215.32** 平方米。房屋建筑物均未取得房屋所有权证。

资产评估人员按现场勘查数量确定房屋建筑物面积,由产权持有单位资产管理人员签字确认,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。

(二) 乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、新安加油站、托里加油站的的设备类资产于 2010 年 5 月 1 日由乌鲁木齐县石油燃料有限公司出租给中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司,根据双方租赁合同约定:租赁期共计 10 年,从 2010 年 5 月 1 日起,至 2020 年 4 月 30 日止。按照双方协议:承租方实际租赁期限为十年或十年以上的,承租方对加油站的改造、重修、扩建形成的资产无偿归出租方所有。

基准日,评估范围内设备,分别由乌鲁木齐县石油燃料有限公司和中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置,其中除汽车衡及称重管理软件等(评估明细表 4-6-4 序号 1-5 项)由乌鲁木齐县石油燃料有限公司购置外,评估范围内的其他机器设备均为中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置。

对账外设备资产评估人员按现场勘查数量确定,由产权持有单位资产管理人员签字确认,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。

(三) 乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、新安加油站、托里加油站的资产和相关业务于 2010 年 5 月 1 日由乌鲁木齐县石油燃料有限公司出租给中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司，根据双方租赁合同约定：租赁期共计 10 年，从 2010 年 5 月 1 日起，至 2020 年 4 月 30 日止。租赁期间，出租方应协助承租方办理《成品油零售经营批准证书》、《危险化学品经营许可证》等加油站经营管理所需要的变更手续。评估基准日，《成品油零售经营批准证书》、《危险化学品经营许可证》等加油站经营管理所需要证照已由乌鲁木齐县石油燃料有限公司变更在中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司名下。

委托人出具相关说明，承诺在租赁期结束后，可变更《成品油零售经营批准证书》、《危险化学品经营许可证》等加油站经营管理所需要证照的经营人名称。

(四) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

(五) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在被评估单位未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

(六) 本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限；

(七) 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

(八) 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 针对本项目的资产产权证书, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 但对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围;

(九) 评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的, 受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

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

(一) 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、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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的除外;

(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专业人员不承担责任;

(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评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证;

(五) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章, 经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用;

(六) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产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、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 10 月 25 日。

资产评估师：

资产评估师：

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十月二十五日

## 资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位评估基准日审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书  
复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务  
评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印  
件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十一、资产评估委托合同。



---

## 新疆中油化工集团有限公司

### 承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因拟转让乌鲁木齐县石油燃料有限公司 100%股权事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的乌鲁木齐县石油燃料有限公司全部股东权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人或被评估单位名称(印章)

法定代表人 (签字)

年 月 日

## 资产评估师承诺函

新疆中油化工集团有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让乌鲁木齐县石油燃料有限公司 100%股权行为所涉及的乌鲁木齐县石油燃料有限公司全部股东权益价值，以 2018 年 10 月 18 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

年 月 日

**新疆中油化工集团有限公司拟转让其持  
有的乌鲁木齐县石油燃料有限公司 100%股权  
项目  
评估说明**

中企华评报字(2018)第 号

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十月二十五日

## 目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 .....	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	3
第三部分 资产评估说明 .....	4
第一章 评估对象与评估范围说明 .....	5
一、 评估对象与评估范围 .....	5
二、 企业申报的实物资产情况 .....	6
三、 企业申报的无形资产情况 .....	7
四、 企业申报的表外资产情况 .....	8
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产 .....	8
第二章 资产核实情况总体说明 .....	9
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	9
二、 影响资产核实的事项及处理方法 .....	10
三、 核实结论 .....	11
第三章 资产基础法评估技术说明 .....	12
一、 流动资产评估技术说明 .....	12
二、 房屋建筑物评估技术说明 .....	15
三、 机器设备评估技术说明 .....	25
四、 无形资产-土地评估技术说明 .....	34
五、 长期待摊费用资产评估技术说明 .....	53
六、 递延所得税资产评估技术说明 .....	53
七、 流动负债评估技术说明 .....	53
第四章 收益法评估技术说明 .....	56
一、 宏观、区域经济因素分析 .....	56
二、 行业现状与发展前景分析 .....	61
三、 被评估企业的业务分析 .....	68
四、 收益预测的假设条件 .....	74
五、 评估计算及分析过程 .....	75
第五章 评估结论及分析 .....	90
一、 评估结论及分析 .....	90
评估说明附件 .....	92
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	92

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《关于进行资产评估有关事项的说明》。

### 第三部分 资产评估说明

本部分内容由签字资产评估师编写，包括评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、收益法评估技术说明、评估结论及分析共五章。



## 第一章 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围

#### (一)委托评估对象与评估范围

评估对象是乌鲁木齐县石油燃料有限公司的全部股东权益价值。

评估范围是乌鲁木齐县石油燃料有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和流动负债。

#### (二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，总资产账面价值为 5,020.19 万元；负债全部为流动负债，总负债账面价值为 577.55 万元；净资产账面价值 4,442.64 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、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，并发表了无保留意见审计报告。

#### (三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的大部分资产和负债权属清晰，权属证明完善。权属不完善的委托评估资产问题如下：

1. 评估范围内房屋建筑物共计 13 项，现场勘查实际房屋建筑总面积 1,215.32 平方米。房屋建筑物均未提供房屋所有权证。

资产评估人员按现场勘查数量确定房屋建筑物面积，由产权持有单位资产管理人员签字确认，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. 乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、新安加油站、托里加油站的的设备类资产于 2010 年 5 月 1 日由

北京中企华资产评估有限责任公司

乌鲁木齐县石油燃料有限公司出租给中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司，根据双方租赁合同约定：租赁期共计 10 年，从 2010 年 5 月 1 日起，至 2020 年 4 月 30 日止。按照双方协议：承租方实际租赁期限为十年或十年以上的，承租方对加油站的改造、重修、扩建形成的资产无偿归出租方所有。

基准日，评估范围内设备，分别由乌鲁木齐县石油燃料有限公司和中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置，其中除汽车衡及称重管理软件等（评估明细表 4-6-4 序号 1-5 项）由乌鲁木齐县石油燃料有限公司购置外，评估范围内的其他机器设备均为中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置。

对账外设备资产评估人员按现场勘查数量确定，由产权持有单位资产管理人员签字确认，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。

## 二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括房屋建筑物和机器设备。实物资产的类型及特点如下：

### (1) 房屋建(构)筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的房屋建筑物和构筑物。

房屋建筑物主要为位于新安加油站内的站房、加油房；位于中环加油站内的营业室、泵房、油库等；位于乌昌加油站内的办公室、工房等；位于托里加油站内的办公室、营业房等，建筑物结构主要为砖混结构。

构筑物主要为加油站加油棚、加油岛、围墙、混凝土路面等，构筑物结构主要为混凝土、张拉膜钢结构、钢筋砼结构等。

评估范围内房屋建筑物共计 13 项，现场勘查实际房屋建筑总面积 1,215.32 平方米。房屋建筑物均未取得房屋所有权证。

资产评估人员按现场勘查数量确定房屋建筑物面积，由产权持

有单位资产管理人员签字确认，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) 机器设备

评估范围内的机器设备主要为乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的机器设备，主要包括汽车衡及称重管理软件、储油罐、加油机、液位显示系统、油罐防测漏报警系统、油气回收系统、箱式变压器等。其中除汽车衡及称重管理软件在现场闲置外，其他设备维护保养正常，均可正常使用。

乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、新安加油站、托里加油站的设备类资产于 2010 年 5 月 1 日由乌鲁木齐县石油燃料有限公司出租给中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司，根据双方租赁合同约定：租赁期共计 10 年，从 2010 年 5 月 1 日起，至 2020 年 4 月 30 日止。按照双方协议：承租方实际租赁期限为十年或十年以上的，承租方对加油站的改造、重修、扩建形成的资产无偿归出租方所有。

基准日，评估范围内设备，分别由乌鲁木齐县石油燃料有限公司和中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置，其中除汽车衡及称重管理软件等（评估明细表 4-6-4 序号 1-5 项）由乌鲁木齐县石油燃料有限公司购置外，评估范围内的其他机器设备均为中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置。

对账外设备资产评估人员按现场勘查数量确定，由产权持有单位资产管理人员签字确认，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。

## 三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产主要土地使用权。无形资产的类型及特点如下：

纳入评估范围的无形资产-土地主要为乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的 4 宗国有土地使用权。土地使用权证号分别为乌县国用（2006）第

00000120 号、兵十二师国用(2004)字第 01200146 号、乌国用(2002)字第 0010910 号、乌国用(2014)第 0041074 号。土地总面积 12,406.04 平方米,具体情况见下表:

宗地名称	土地证号	土地位置	面积	用途	账面价值
宗地 1	乌国用(2014)第 0041074 号	天山区大湾北路 888 号	3,136.30	其他商服(加油站、综合楼)	412,664.53
宗地 2	乌国用(2002)字第 0010910 号	乌鲁木齐市大湾乡仓房沟村	3,125.54	加油站	34,336.65
宗地 3	兵十二师国用(2004)字第 01200146 号	农十二师三坪农场八队路口	4,885.00	商业	149,703.39
宗地 4	乌县国用(2006)第 00000120 号	乌鲁木齐县托里乡乌什城村	1,259.20	商用	0.00
合计			12,406.04		596,704.57

待估宗地均属国家所有,证载土地使用权人为乌鲁木齐县石油燃料有限公司。纳入评估范围的国有土地使用权均未设定抵押权和租赁权等其他项权利,土地使用权产权清晰,来源合法。

#### 四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的机器设备除汽车衡及称重管理软件等(评估明细表 4-6-4 序号 1-5 项)以外,评估范围内的其他机器设备属于盘盈表外资产。

#### 五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为财务类、设备类、收益法等 3 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2018 年 10 月 18 日至 2018 年 10 月 20 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

#### 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明细表及其填写要求、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提交的资产评估申报明细表

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明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

#### 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明细表

评估人员根据现场实地勘察结果，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明细表，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及土地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。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

**1、**评估范围内房屋建筑物共计 13 项，现场勘查实际房屋建筑总面积 1,215.32 平方米。房屋建筑物均未提供房屋所有权证。

资产评估人员按现场勘查数量确定房屋建筑物面积，由产权持有单位资产管理人员签字确认，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、**乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、新安加油站、托里加油站的设备类资产于 2010 年 5 月 1 日由乌鲁木齐县石油燃料有限公司出租给中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司，根据双方租赁合同约定：租赁期共计 10 年，从 2010 年 5 月 1 日起，至 2020 年 4 月 30 日止。按照双方协议：承租方实际租赁期限为十年或十年以上的，承租方对加油站的改造、重修、扩建形成的资产无偿归出租方所有。

基准日，评估范围内设备，分别由乌鲁木齐县石油燃料有限公司和中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置，其中除汽车衡及称重管理软件等（评估明细表 4-6-4 序号 1-5 项）由乌鲁木齐县石油燃料有限公司购置外，评估范围内的其他机器设备均为中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置。

对账外设备资产评估人员按现场勘查数量确定，由产权持有单

位资产管理人员签字确认，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。

### 三、核实结论

对于此次资产清查工作，评估人员是与企业资产管理人员共同进行的。评估人员按照有关规范的要求对委估的资产进行了清查、核实。经履行相应清查程序后证实，企业有较为完善的财务核算体系和日常管理制度。账务核算遵循权责发生制的原则；实物资产管理由公司专门的工程实物管理部门和人员负责。

经过现场核实，评估人员发现存在的问题如下：

#### 1. 部分资产核实结果与账面记录存在差异

企业申报的纳入评估范围的机器设备除汽车衡及称重管理软件等（评估明细表4-6-4序号1-5项）以外，评估范围内的其他机器设备属于盘盈表外资产。

#### 2. 账外资产的核实与确认情况

对账外资产按现场勘查数量确定，由产权持有单位资产管理人员签字确认，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。

3. 评估范围内房屋建筑物共计 13 项，现场勘查实际房屋建筑总面积 1,215.32 平方米。房屋建筑物均未提供房屋所有权证。

资产评估人员按现场勘查数量确定房屋建筑物面积，由产权持有单位资产管理人员签字确认，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。

### 第三章 资产基础法评估技术说明

#### 一、流动资产评估技术说明

##### (一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	193,462.38
其他应收款	40,297,867.25
其他流动资产	4,404,415.95
流动资产合计	44,895,745.58

##### (二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、采购合同与发票、销售合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了原材料的采购模式、产品的销售模式、产品生产工艺，以及存货相关的市场信息；询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。



### (三)评估方法

#### 1.货币资金

货币资金账面价值为 **193,462.38** 元，包括库存现金和银行存款：

##### (1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 **1,206.60** 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 **1,206.60** 元。

##### (2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 **192,255.78** 元，币种为人民币。核算内容为在乌鲁木齐商业银行-民升支行、建行-黄河路支行、交行-乌鲁木齐分行新医路支行的人民币存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。

对于人民币银行存款以核实后的账面价值作为评估值，银行存款评估值为 **192,255.78** 元。

货币资金合计评估值为 **193,462.38** 元。

## 2.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 **40,548,810.83** 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 **250,943.58** 元，其他应收款账面价值 **40,297,867.25** 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1) 对有充分证据表明全额损失的其他应收款评估为零；

(2) 对有充分证据表明可以全额回收的其他应收款以账面余额作为评估值；

(3) 对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收款，采用其他应收款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计其他应收款可收回金额。预计其他应收款坏账损失比例的原则如下：

① 账龄在一年以内的其他应收款按 **5%** 计取；

② 账龄在一至二年的其他应收款按其账面余额的 **10%** 计取；

③ 账龄在二至三年的其他应收款按其账面余额的 **20%** 计取；

④ 账龄在三至四年的其他应收款按其账面余额的 **30%** 计取；

⑤ 账龄在四至五年的其他应收款按其账面余额的 **40%** 计取；

⑥ 账龄在五年以上的其他应收款按其账面余额的 **100%** 计取；

其他应收款评估值为 **40,297,867.25** 元。

## 3.其他流动资产

其他流动资产账面价值 **4,404,415.95** 元，核算内容为应交税

费负数重分类。评估人员通过查阅相关的凭证、账务处理等情况，以核实后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值 4,404,415.95 元。

#### (四) 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

#### 流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	193,462.38	193,462.38	-	-
其他应收款	40,297,867.25	40,297,867.25	-	-
其他流动资产	4,404,415.95	4,404,415.95		
流动资产合计	44,895,745.58	44,895,745.58	0.00	0.00

## 二、房屋建筑物评估技术说明

### (一) 评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物主要为乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的房屋建筑物和构筑物。

评估基准日房屋建筑物类资产账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	3,040,408.24	1,400,913.13
构筑物及其他	8,715,043.42	2,208,591.00
房屋建筑物类合计	11,755,451.66	3,609,504.13

### (二) 房屋建筑物概况

#### 1. 房屋概况

纳入评估范围的房屋建筑物主要为乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的房屋

建筑物和构筑物，各项资产概况如下：

房屋建筑物主要为位于新安加油站内的站房、加油房；位于中环加油站内的营业室、泵房、油库等；位于乌昌加油站内的办公室、工房等；位于托里加油站内的办公室、营业房等，建筑物结构主要为砖混结构。

构筑物主要为加油站加油棚、加油岛、围墙、混凝土路面等，构筑物结构主要为混凝土、张拉膜钢结构、钢筋砼结构等。

评估范围内房屋建筑物共计 13 项，现场勘查实际房屋建筑总面积 1,215.32 平方米。房屋建筑物均未提供房屋所有权证。资产评估人员按现场勘查数量确定房屋建筑物面积，由产权持有单位资产管理人员签字确认，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. 利用状况与日常维护

截至评估基准日，经现场勘查，房屋建筑物基础有足够承载力、承重构件节点坚固程度完好、非承重墙无腐蚀、完好、屋面隔热、保温层无损坏、地面整体面层完整较好；门窗外观完好，配件齐全；水卫通畅，电力照明线路装置完好。

## 3. 房屋建筑物及占用土地权属状况

乌鲁木齐县石油燃料有限公司的房屋建（构）筑物所占用的土地是乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的 4 宗国有土地使用权。土地使用权证号分别为乌县国用（2006）第 00000120 号、兵十二师国用（2004）字第 01200146 号、乌国用（2002）字第 0010910 号、乌国用（2014）第 0041074 号。土地总面积 12,406.04 平方米。

## 4. 相关会计政策

### (1) 账面原值构成

房屋建筑物类资产的账面原值主要由建筑安装工程费用、分摊的建设工程前期及其他费、分摊的资金成本等构成。

### (2) 折旧方法

被评估单位采用(年限平均法)计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	15-45	5	2.11-6.33

### (三)核实过程

#### 1.核实方法与过程

##### (1)核对原始资料

企业提供了有关施工合同、工程图纸、工程造价结算书等资料，对企业填报的房屋建筑物申报评估明细表与实物进行了核对，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

##### (2)现场勘查与核实

根据经过初步核对的申报评估明细表，评估人员对评估范围内的房屋建筑物工程进行了现场勘查核实，重点勘察其用途、层数、结构特征、内外装饰材质以及有关尺寸数据、附属设施设备等情况，同时向企业有关人员了解房屋建筑物日常维护情况，是否有腐蚀、过火、水灾浸泡、被撞击等异常毁损情况，根据现场了解的各房屋建筑物完损状况进行了现场记录。

##### (3)市场调查

根据评估需要，评估人员通过市场调查，获取当地现行的工程概(预)算定额和各项取费费率标准及相关政策性文件等资料，了解本地区主要建筑材料现行市场价格和工程造价信息。

##### (4)完善申报评估明细表

根据现场勘查结果进一步完善申报评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

##### (5)查验权属资料

对评估范围内房屋建筑物的权属资料进行查验，查验内容包括所有权人、建筑面积、结构类型、建成时间等，同时了解房屋建筑物所占用的土地情况。

## 2. 核实结果

评估范围内房屋建筑物共计 13 项，现场勘查实际房屋建筑总面积 1,215.32 平方米。房屋建筑物均未提供房屋所有权证。资产评估人员按现场勘查数量确定房屋建筑物面积，由产权持有单位资产管理人员签字确认，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。

### (四) 评估方法

根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。具体评估方法如下：

成本法计算公式：成本法评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### 1. 重置全价的确定

房屋建筑物工程的重置全价一般包括：建安工程造价、工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物工程重置全价计算公式如下：

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

#### (1) 建安工程造价

对于房屋建筑物工程采用单方造价法确定建安工程费。

#### (2) 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算根据《基本建设财务规则》财政部令第 81 号；参考《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）及结合市场调节确定。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、取费参考如下表：

序号	费用名称	计费基础	费率	取费参考
1	建设单位管理费	建安工程 总造价	1.02%	财政部令第 81 号
2	工程监理费	建安工程 总造价	0.85%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
3	招标代理费	建安工程 总造价	0.09%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
4	工程勘察设计费	建安工程 总造价	2.90%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
5	可行性研究费	建安工程 总造价	0.23%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
6	环境评价费	建安工程 总造价	0.06%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
7	建设工程质量管理 监督费	建安工程 总造价	0.05%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
	总计		5.20%	

### (3) 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，以建安工程费、前期及其他费用等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 = (含税建安工程造价 + 前期及其他费用) × 贷款利率 × 合理建设工期 × 1/2

### (4) 可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的建安工程，重置全价扣除相应的可抵扣增值税。

#### ① 含税建安工程造价包含的可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准及当地执行的营改增后工程计价方法，计算含税建安工程造价包含的可抵扣增值税。

可抵扣增值税 = 含税建安工程造价 × 增值税税率 / (1 + 增值税税率)

#### ② 前期费及其他费用可抵扣增值税

可抵扣增值税=含税建安工程造价×(工程监理费率+招标代理费率+工程勘察设计费率+可行性研究费率+环境影响评价费率+建设工程质量管理监督费率) /1.06×6%

## 2.综合成新率的确定

对建(构)筑物进行现场勘查,即对建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况作出判断,预计建(构)筑物的尚可使用年限,计算确定综合成新率。计算公式如下:

综合成新率=尚可使用期限/(尚可使用期限+已使用期限)×100%

## 3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

### (五)典型案例

案例一:新安加油站站房(表 4-6-1 序号 1)

#### 1.基本情况

明细表序号:表 4-6-1-序号 1

案例名称:新安加油站站房

所属单位:乌鲁木齐县石油燃料有限公司

结构类型:砖混

完工日期:1998年12月

建筑面积:346.92平方米

账面原值:867,901.81元

账面净值:469,635.63元

工程概况:新安加油站站房为两层砖混结构,建筑面积为346.92平方米,防盗门、塑钢窗,墙面为涂料刷白,地面铺设地板砖。站房内设有财务室、站长办公室及公共卫生间等。



## 2. 重置全价测算

评估人员收集到了该工程的现场勘查资料，根据资料情况决定采用预算调整法确定建安工程造价。评估人员以该工程现场勘查资料中的工程量为基础，套取新疆 2010 年版定额，根据《乌鲁木齐地区主要建筑材料市场指导价格信息》2018 年第 10 期及《新疆维吾尔自治区建设工程造价管理办法》《关于发布乌鲁木齐地区 2018 年 10 月份建设工程综合价格信息的通知》，对人工、材料价格调整，计算得出建安工程造价。

### (1) 建安工程造价

#### 建筑安装工程取费表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	取费说明	费率	金额
一	直接费	直接工程费+措施费		380568.93
(一)	直接工程费	人工费+材料费+机械费+机械费调整		373246.08
1.1	人工费	人工费		80648.23
1.2	材料费	材料费		284421.52
1.3	机械费	机械费		7433.03
1.4	机械费调整	机械费	10	743.3
(二)	措施费	可计量措施费+施工组织措施费		7322.85
2.1	可计量措施费	人工费+材料费+机械费+机械费调整		
2.1.1	人工费	可计量措施人工费		
2.1.2	材料费	可计量措施材料费		
2.1.3	机械费	可计量措施机械费		
2.1.4	机械费调整	可计量措施机械费	10	
2.2	施工组织措施费	组织措施项目合计		7322.85
2.2.1	安全文明施工费	安全及文明施工措施费		6048.61
二	企业管理费	人工费+可计量措施人工费	15.44	12452.09
三	利润	人工费+可计量措施人工费	8.24	6645.41
四	规费	工程排污费+社会保障费+住房公积金+大		13234.37

北京中企华资产评估有限责任公司

## 评估说明

		型机械检测检验费		
4.1	工程排污费	人工费+可计量措施人工费	0.28	225.82
4.2	社会保障费	养老保险费+医疗保险费+失业保险费+工 伤保险费+生育保险金		11331.07
4.2.1	养老保险费	人工费+可计量措施人工费	9.7	7822.88
4.2.2	医疗保险费	人工费+可计量措施人工费	2.73	2201.7
4.2.3	失业保险费	人工费+可计量措施人工费	0.86	693.57
4.2.4	工伤保险费	人工费+可计量措施人工费	0.42	338.72
4.2.5	生育保险金	人工费+可计量措施人工费	0.34	274.2
4.3	住房公积金	人工费+可计量措施人工费	2.08	1677.48
4.4	大型机械检测检验 费			
五	人材机价差	人材机价差		74293.98
六	增值税销项税额	直接工程费+措施费+企业管理费+利润+规 费+人材机价差	10	48719.48
七	建筑工程造价	直接工程费+措施费+企业管理费+利润+规 费+人材机价差+增值税销项税额		535914.26

含税建安工程造价=535,914.26 元

## (2)前期及其他费用

### 前期及其它费用表

序号	费用名称	计费基础	费率	金额(元)
1	建设单位管理费	工程总造价	1.02%	5,466.33
2	工程监理费	工程总造价	0.85%	4,555.27
3	招标代理费	工程总造价	0.09%	482.32
4	工程勘察设计费	工程总造价	2.90%	15,541.51
5	可行性研究费	工程总造价	0.23%	1,232.60
6	环境评价费	工程总造价	0.06%	321.55
7	建设工程质量管理监督费	工程总造价	0.05%	267.96
	总计		5.20%	27,867.54

前期及其它费用=27,867.54 元

## (3)资金成本

该项目合理建设工期为 1 年，评估基准日银行同期贷款利率为 4.35%，则：

资金成本=(建安工程造价+前期及其它费用)×银行贷款利率×  
建设工期×1/2

$$= (535,914.26 + 27,867.54) \times 4.35\% \times 1 \times 1/2$$

$$= 12,262.25 \text{ 元}$$

#### (4)可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的建筑工程，重置全价扣除相应的可抵扣增值税。

##### ①含税建安工程造价包含的可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准及当地执行的营改增后工程计价方法，计算含税建安工程造价包含的可抵扣增值税。

可抵扣增值税=含税建安工程造价×增值税税率/(1+增值税税率)

$$= 535,914.26 \times 0.10 / (1 + 0.10)$$

$$= 48,719.48 \text{ 元}$$

##### ②前期费及其他费用可抵扣增值税

可抵扣增值税=含税建安工程造价×(工程监理费率+招标代理费率+工程勘察费率+可行性研究费率+环境影响评价费率+建设工程质量管理监督费率) / 1.06×6%

$$= 535,914.26 \times (0.85\% + 0.09\% + 2.90\% + 0.23\% + 0.06\% + 0.05\%) / 1.06 \times 6\%$$

$$= 1,267.99 \text{ 元}$$

#### (5)重置全价

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

$$=535,914.26+27,867.54+12,262.25-48,719.48-1,267.99$$

$$=526,100.00 \text{ 元(百位取整)}$$

### 3. 综合成新率的确定

该房屋于 1998 年 12 月建成投入使用，根据现场勘察，该站房的基础、承重构件及房屋建筑物的墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、上下水、照明等均良好。经现场勘察，该房屋尚可使用 30 年，至评估基准日，该站房已使用 19.84 年，其成新率如下：

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

$$= 30 / (30 + 19.84) \times 100\%$$

$$= 60.00\% \text{ (取整)}$$

### 4. 评估值的确定

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

$$= 526,100.00 \times 60\%$$

$$= 315,660.00 \text{ (元)}$$

该站房的评估值确定为 315,660.00 元。

## (六) 评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	3,040,408.24	1,400,913.13	1,883,746.00	1,232,736.39	-38.04	-12.00
构筑物及其他	8,715,043.42	2,208,591.00	6,887,882.00	3,439,399.48	-20.97	55.73
房屋建筑物类合计	11,755,451.66	3,609,504.13	8,771,628.00	4,672,135.87	-25.38	29.44

评估增减值原因主要如下：

1. 房屋建筑物评估原值减值主要原因：被评估单位房屋建筑物建设时间较早，在经营过程中，被评估单位对加油站房屋建筑物分别进行翻建，改建，账面值累计计算。造成房屋建筑物评估原值减值。

2. 构筑物原值减值主要原因是部分构筑物建设时间较早，在经营过程中，被评估单位对构筑物分别进行翻建，改建，账面值累计计算。造成构筑物评估原值减值。构筑物净值增值主要原因是评估采用经济年限长于会计折旧年限导致。

### 三、 机器设备评估技术说明

#### (一) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备等。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	275,487.58	13,774.38
减：减值准备		
合计	275,487.58	13,774.38

#### (二) 设备概况

##### 1、概况

评估范围内的机器设备主要为乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属的乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的机器设备，主要包括汽车衡及称重管理软件、储油罐、加油机、液位显示系统、油罐防测漏报警系统、油气回收系统、箱式变压器等。其中除汽车衡及称重管理软件在现场闲置外，其他设备维护保养正常，均可正常使用。

##### 2. 利用状况与日常维护

乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、新安加油站、托里加油站的的设备类资产于 2010 年 5 月 1 日由乌鲁

木齐县石油燃料有限公司出租给中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司，根据双方租赁合同约定：租赁期共计 10 年，从 2010 年 5 月 1 日起，至 2020 年 4 月 30 日止。按照双方协议：承租方实际租赁期限为十年或十年以上的，承租方对加油站的改造、重修、扩建形成的资产无偿归出租方所有。

基准日，评估范围内设备，分别由乌鲁木齐县石油燃料有限公司和中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置，其中除汽车衡及称重管理软件等（评估明细表 4-6-4 序号 1-5 项）由乌鲁木齐县石油燃料有限公司购置外，评估范围内的其他机器设备均为中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置。

对账外设备资产评估人员按现场勘查数量确定，由产权持有单位资产管理人员签字确认，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。

### 3. 相关会计政策

#### (1) 账面原值构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运杂费、安装工程费及其他费用等构成。

其他设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费等构成。

根据“财税〔2008〕170 号”及“财税〔2016〕36 号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，其账面原值扣除了相应的增值税；2009 年以前购入的设备，其账面价值包含增值税。

#### (2) 折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	5-25	5	3.89-19
其他	4-10	5	9.5-23.75

### 5. 设备占用房屋建筑物及土地权属状况

乌鲁木齐县石油燃料有限公司机器设备所占用的土地是乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的 4 宗国有土地使用权。土地使用权证号分别为乌县国用(2006)第 00000120 号、兵十二师国用(2004)字第 01200146 号、乌国用(2002)字第 0010910 号、乌国用(2014)第 0041074 号。土地总面积 12,406.04 平方米。

### (三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书。

3.现场查点：评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了生产工艺与设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向产权持有单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费。

评估人员向评估对象的被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成等相关会计政策与规定。

### (四)评估方法

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权

属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估，部分采用市场法进行评估。

### 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

#### (4) 重置全价的确定

##### A 机器设备

对于需要的安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。设备重置全价计算公式如下：

需要安装设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

#### ⑦ 设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2017 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

#### ⑧ 运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

#### ⑨ 安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。



### ⑩ 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

### ⑪ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

### ⑫ 设备购置价中可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170号”及“财税〔2016〕36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。

可抵扣增值税=购置价中可抵扣增值税+运费中可抵扣增值税+安装工程费中可抵扣增值税+前期及其他费用中可抵扣增值税

设备购置价中可抵扣的增值税=设备购置价/1.16×16%

设备运费中可抵扣的增值税=设备运费/1.10×10%

安装工程费中可抵扣的增值税=安装工程费/1.10×10%

前期及其他费用中可抵扣的增值税

=可抵扣增值税的前期及其他费用/1.06×6%。

### B 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

### (5) 综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

### ③ 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、技术状况的现场勘察了解，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%

④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。

#### (6) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

对于部分闲置机器设备、电子设备等，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

### (五) 典型案例

#### 案例一：组合式变电站(评估明细表 4-6-4 序号 15)

##### 1. 概况

设备名称：组合式变电站

型号：ZBW-10/160KW

容量：160KW

生产厂家：新疆新特顺电力设备有限责任公司

数量：1套

启用日期：2011年12月

账面原值：0.00元

账面净值：0.00元

##### 2. 重置全价的确定

组合式变电站的重置全价由设备购置费、运输费、安装工程费、前期及其他费用和资金成本、可抵扣增值税六个部分组成。

需要安装设备重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

### (1) 设备购置费的确定

经电话查询新疆新特顺电力设备有限责任公司 ZBW-10/160 组合式变电站价格，该组合式变电站的销售价格为 135,000.00 元。

### (2) 设备运输费

根据设备生产厂家与设备安装地的距离，确定设备购置费中包括运输费。

### (3) 设备安装费

根据《资产评估常用数据与参数手册》，确定安装费费率为 15%。

### (4) 前期及其他费

建设工程前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算根据《基本建设财务规则》财政部令第 81 号；参考《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）及结合市场调节确定。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、取费参考如下表：

序号	费用名称	计费基础	费率	取费参考
1	建设单位管理费	建安工程总造价	1.02%	财政部令第 81 号
2	工程监理费	建安工程总造价	0.85%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
3	招标代理费	建安工程总造价	0.09%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
4	工程勘察计费	建安工程总造价	2.90%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
5	可行性研究费	建安工程总造价	0.23%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格
6	环境评价费	建安工程总造价	0.06%	发改价格〔2015〕299 号及市场调节价格

7	建设工程质量管理监督费	建安工程总造价	0.05%	发改价格〔2015〕299号及市场调节价格
	总计		5.20%	

### (5) 资金成本

资金成本按照委估加油站的合理建设工期，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，以设备购置价、安装工程费、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。委估加油机的合理建设工期为半年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

### (6) 设备购置价中可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170号”及“财税〔2016〕36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。

可抵扣增值税 = 购置价中可抵扣增值税 + 运费中可抵扣增值税 + 安装工程费中可抵扣增值税 + 前期及其他费用中可抵扣增值税

$$\text{设备购置价中可抵扣的增值税} = \text{设备购置价} / 1.16 \times 16\%$$

$$\text{设备运费中可抵扣的增值税} = \text{设备运费} / 1.10 \times 10\%$$

$$\text{安装工程费中可抵扣的增值税} = \text{安装工程费} / 1.10 \times 10\%$$

前期及其他费用中可抵扣的增值税

$$= \text{可抵扣增值税的前期及其他费用} / 1.06 \times 6\%$$

### (7) 重置全价的确定

需要安装设备重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税。

计算汇总表如下：

加油机重置价值汇总表

单位：人民币元

序号	费用项目	计算公式	计算基数	费率	金额
1	组合式变电站		135,00		135,000

序号	费用项目	计算公式	计算基数	费率	金额
			0.00		.00
2	运输费	1×费率	135,00 0.00	包括在购置费中	0.00
3	安装费	1×费率	135,00 0.00	15%	20,250. 00
4	其他费	(1+2+3)×费率	155,25 0.00	5.2%	8,073.0 0
5	资金成本	(1+2+...+4)×费率×工期 /2	163,32 3.00	4.35%	3,552.2 8
6	扣减增值税	(1)×0.16/1.16+(3) ×0.10/1.10 +(1+2+3) ×0.0418×0.06/1.0 6			20,828. 93
7	合计	1+2+3+4+5-6		百位取整	146,000 .00

组合式变电站的重置价确定为 146,000.00 元。

## 2. 成新率的确定

评估人员会同企业设备管理人员和操作人员，对该台设备进行了全面详细的勘察。机械设备结构良好，工作性能稳定。评估人员、设备管理人员、设备操作人员、设备维护人员等专业技术人员在现场对该设备进行了全面的勘察，一致认为，该设备如一直正常运行，尚可正常使用 13 年。该设备于 2011 年 12 月开始试运行，截止评估基准日已使用 6.8 年，其成新率如下：

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\
 &= 13 / (13 + 6.8) \times 100\% \\
 &= 66.00\% (\text{取整})
 \end{aligned}$$

## 3. 评估值的确定

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

$$=146,000.00 \times 66.00\%$$

$$=96,360.00 \text{ 元(取整)}$$

该组合式变电站的评估值确定为 96,360.00 元。

## (六) 评估结果

机器设备评估结果如下表：

### 机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目 名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	275,487.58	13,774.38	2,652,580.00	2,025,442.20	2,377,092.42	2,011,667.82	862.87	14,604.42
合计	275,487.58	13,774.38	2,652,580.00	2,025,442.20	2,377,092.42	2,011,667.82	862.87	14,604.42

评估原值净值增值原因主要如下：

1. 乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、新安加油站、托里加油站的的设备类资产于 2010 年 5 月 1 日由乌鲁木齐县石油燃料有限公司出租给中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司，根据双方租赁合同约定：租赁期共计 10 年，从 2010 年 5 月 1 日起，至 2020 年 4 月 30 日止。按照双方协议：承租方实际租赁期限为十年或十年以上的，承租方对加油站的改造、重修、扩建形成的资产无偿归出租方所有。

基准日，评估范围内设备，分别由乌鲁木齐县石油燃料有限公司和中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置，其中除汽车衡及称重管理软件等（评估明细表 4-6-4 序号 1-5 项）由乌鲁木齐县石油燃料有限公司购置外，评估范围内的其他机器设备均为中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司投资购置。因机器设备存在大量盘盈表外资产，是造成机器设备评估原值净值增值主要原因。

## 四、无形资产-土地评估技术说明

### (一) 评估范围

纳入评估范围的无形资产-土地主要为乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的 4 宗国有土地使用权。土地使用权证号分别为乌县国用（2006）第 00000120 号、兵十二师国用（2004）字第 01200146 号、乌国用（2002）字第 0010910 号、乌国用（2014）第 0041074 号。土地总面积 12,406.04 平方米，账面价值以土地使用权内容在无形资产-土地使用权科目中列示，账面金额 596,704.57 元。具体情况见下表：

宗地名称	土地证号	土地位置	使用权面积	用途	账面价值
宗地 1	乌国用（2014）第 0041074 号	乌鲁木齐市天山区大湾北路 888 号	3,136.30	其他商服（加油站、综合楼）	412,664.53
宗地 2	乌国用（2002）字第 0010910 号	乌鲁木齐市大湾乡仓房沟村	3,125.54	加油站	34,336.65
宗地 3	兵十二师国用（2004）字第 01200146 号	农十二师三坪农场八队路口	4,885.00	商业	149,703.39
宗地 4	乌县国用（2006）第 00000120 号	乌鲁木齐县托里乡乌什城村	1,259.20	商用	0.00
合计			12,406.04		596,704.57

待估宗地均属国家所有，证载土地使用权人为乌鲁木齐县石油燃料有限公司。纳入评估范围的国有土地使用权均未设定抵押权和租赁权等他项权利，土地使用权产权清晰，来源合法。

## （二）土地使用权概况

### 1. 土地登记状况

截至评估基准日，纳入本次评估范围为乌鲁木齐县石油燃料有限公司取得的 4 宗国有土地使用权，土地登记情况详见下表，四至详见宗地图。

宗地名称	土地证号	证载使用权人	使用权面积	用途	使用权类型	使用权终止日期
宗地 1	乌国用（2014）第 0041074 号	乌鲁木齐县石油燃料有限公司	3,136.30	其他商服（加油站、综合楼）	出让	2040-10-7
宗地 2	乌国用（2002）字第 0010910 号	乌鲁木齐县石油燃料有限公司	3,125.54	加油站	出让	2020-7-10
宗地 3	兵十二师国用（2004）字第 01200146 号	乌鲁木齐县石油燃料有限公司	4,885.00	商业	出让	2040-4-25
宗地 4	乌县国用（2006）第 00000120 号	乌鲁木齐县石油燃料有限公司	1,259.20	商用	出让	2021-12-10
合计			12,406.04			

## 2. 土地权利状况

截至评估基准日，纳入本次评估范围为乌鲁木齐县石油燃料有限公司已取得的 4 宗国有土地使用权，土地权利状况详见下表。

宗地名称	土地证号	开发程度	使用权类型	使用权终止日期/剩余使用年限	权利状况	他项权利
宗地 1	乌国用(2014)第 0041074 号	五通一平	出让	2040 年 10 月 7/21.99 年	产权清晰，来源合法	无
宗地 2	乌国用(2002)字第 0010910 号	五通一平	出让	2020 年 7 月 10/1.73 年	产权清晰，来源合法	无
宗地 3	兵十二师国用(2004)字第 01200146 号	五通一平	出让	2040 年 4 月 25/21.53 年	产权清晰，来源合法	无
宗地 4	乌县国用(2006)第 00000120 号	五通一平	出让	2021 年 12 月 10/3.15 年	产权清晰，来源合法	无

## 3. 土地利用状况

至评估基准日，委估宗地主要为乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的 4 宗国有土地使用权，委估宗地上均建有站房、加油棚及其他加油站辅助建筑物。

### (三) 地价影响因素分析

#### 1. 一般因素

##### (1) 建制沿革和行政区划

乌鲁木齐市，通称“乌市”，旧称迪化，是新疆维吾尔自治区首府，全疆政治、经济、文化、科教和交通中心。全市面积为 **14216.3** 平方公里，辖 **7 区 1 县**，**2017** 年末户籍人口为 **222** 万。

乌鲁木齐地处中国西北，新疆中部，天山北麓，亚欧大陆腹地，毗邻中亚各国，有“亚心之都”的称呼。是世界上最内陆、距离海洋和海岸线最远的大型城市。

截至 **2017** 年 **12** 月，全市辖 **7 区 1 县**：天山区、沙依巴克区、新市区、水磨沟区、头屯河区、达坂城区、米东区、乌鲁木齐县；，总面积 **1.42** 万平方公里，建成区面积 **365.88** 平方公。

##### (2) 位置境域



乌鲁木齐市位于中国西北，新疆中部，亚欧大陆腹地，地处北天山北麓，准噶尔盆地南部。东以恰克马克塔格至大河沿一线与吐鲁番市接壤；西以头屯河与昌吉市为界；南以喀拉塔格—克孜勒伊接南山矿区，突出部分折向东南，沿未日洛克—阿拉沟以东与托克逊县相连。在夏泽格山脊线 3 以南与和硕县毗连；西南与和静县为邻；北部沿博格达山脊与吉木萨尔县、阜康市分界。

地处东经  $86^{\circ}37'33''-88^{\circ}58'24''$ ，北纬  $42^{\circ}45'32''-45^{\circ}00'00''$ 。截至 2014 年，建成区面积 412.26 平方千米。

### (3) 地形地貌

乌鲁木齐市境最北点在头屯河下游距五家渠市 3.5 公里处，最南点抵阿拉沟以南夏格泽山脊，南北最宽处约 153 公里；市境最东点在高崖子牧场东边石窑子艾肯沟内，最西点在胜利达坂以西的天格尔山脊，东西最长约 190 公里。海拔 580 米—920 米。自然坡度  $12\%-15\%$ 。

乌鲁木齐地势起伏悬殊，山地面积广大。南部、东北部高，中部、北部低。最高点天山博格达峰顶，海拔 5445 米；最低处在猛进水库的大渠南侧，海拔 490.6 米。两地水平距离 75 公里，高差 4954.4 米。山地面积占总面积 50% 以上，北部冲积平原不及总面积的  $1/10$ ，市区平均海拔 800 米。

乌鲁木齐市区三面环山，北部平原开阔。东部有博达山、喀拉塔格山、东山；西部有喀拉扎山、西山；南部有伊连哈比尔尕山东段（天格尔山）、土格达坂塔格等。辖区地势由东南向西北降低，大致分为三个梯级：第一级为山地，海拔 2500—3000 米或更高；第二级为山间盆地与丘陵，海拔 1000—2000 米；第三级为平原，海拔在 600 米以下。

### (7) 气候条件

北京中企华资产评估有限责任公司

乌鲁木齐是世界上离海洋最远的城市，属中温带大陆性干旱气候，最热的是 7、8 月，平均气温 25.7℃；最冷的是 1 月，平均气温 -15.2℃。

乌鲁木齐春天来得迟，北郊一带 3 月 26 日步入春天；市区要晚两个星期，到 4 月 8 日春天来临；南郊还要迟十几天，4 月 20 日左右山前才见绿波。每年从 6 月上旬起，乌鲁木齐之春自北而南相继结束。春雨占全年降水的 40%左右，对春播及早地作物十分有利。

夏季的乌鲁木齐城郊山区山花烂漫，市区林带茂盛；北郊的夏季，才 62 天；而南山牧场却没有真正的夏天，春秋相连。乌鲁木齐夏天热而不闷，昼夜温差大，城区夏季平均气温为 23℃。

乌鲁木齐的秋天从每年 8 月 24 日开始。北部平原推迟 10 天，入秋后，天气环境比较稳定，天气不冷不热，温和宜人。9 月下旬以后，冷空气频频袭来，气温下降迅速。10 月份昼夜温差增大。当地民谣中有“早穿皮袄午穿纱，围着火炉吃西瓜”的说法。

乌鲁木齐城区的冬天，每年从 11 月 3 日到次年 4 月 8 日长达 150 天。乌鲁木齐市三面环山，北部好似一个朝向准噶尔盆地的喇叭口。由于天山屏障，冷空气往往滞留在盆地内。南郊山前丘陵却有一条“暖带”，一月份气温要比市区高 4、5 度。这种独特的冬季气候条件，适应进行大棚蔬菜生产，而且南郊积雪长达 175 天。

## （5）自然资源

### 1、水资源

水资源是地处内陆干旱区的乌鲁木齐最宝贵的资源。乌鲁木齐存在着冰川融水、地表径流和地下径流等不同形态的水资源，降水是水资源的补给来源，降水的变化直接影响水资源的变化。2012 年，水

资源总量为 9.969 亿立方米，其中地表水资源量 9.198 亿立方米，地下水资源量为 0.771 亿立方米。

乌鲁木齐地表水水质较好，河流均系内陆河，河道短而分散，源于山区，以冰雪融水补给为主，水位季节变化大，散失于绿洲或平原水库中。乌鲁木齐地区共有河流 46 条，分别属于乌鲁木齐河、头屯河、白杨河、阿拉沟、柴窝堡湖 5 个水系。

乌鲁木齐地区地下水资源比较丰富，按地质情况可划分为达坂城—柴窝堡洼地、乌鲁木齐河谷和北部倾斜平原三个区，形成地下水储存的良好环境。

乌鲁木齐地区冰川资源丰富，冰川素有“高山固体水库”之称，主要分布在乌鲁木齐河和头屯河上游的天格尔山以及东部的博格达山，储量 73.9 亿立方米，平均消融量 1.23 亿立方米。

## 2、土地资源

乌鲁木齐土地总面积为 12000 平方公里，耕地 65430 公顷，占土地总面积的 5.55%，其中水田 990 公顷，菜地 4618 公顷，水浇地面积 56872 公顷，山旱地 2950 公顷；现有园地 1007 公顷，占土地总面积的 0.09%；林地 57712 公顷，占土地总面积的 4.89%；牧草地 804679 公顷，占土地总面积的 68.23%；城、镇、村庄及工矿用地 30702 公顷，占土地总面积的 2.6%；水域总面积 36204 公顷，占土地总面积的 3.07%；未利用土地 178412 公顷，占土地总面积的 15.13%。

## 3、矿产资源

乌鲁木齐市北有准东油田，西有克拉玛依油田，南有塔里木油田，东有吐哈油田，且地处准噶尔储煤带煤的中部，市辖区内煤炭储量就达 100 亿吨以上，主要分布在雅玛里克山、水磨沟、芦苇沟等地，约占全疆总储量的四分之一，故乌鲁木齐又被称为“煤海上的城市”。

此外还蕴藏丰富的各种有色、稀有的矿产资源。

截至 2012 年共发现各类矿产 29 种，129 处矿产地，大、中型矿床 30 多处。矿产资源主要有煤炭、石油、铜、锰、铁、黄金、石材、砂石、粘土、盐、芒硝、矿泉水等。盐储量 2.5 亿吨，芒硝储量 1.1 亿吨，盐和芒硝产于芒硝盐池，分东、西盐湖两部分；石灰岩储量 1.2 亿吨；锰矿储量 2.2 万吨。

#### 4、生物资源

##### A. 森林资源

乌鲁木齐地区的森林资源在全疆相对较优，相当于全疆平均森林覆盖率的 3 倍，但与全国相比差距甚大。森林资源可分为天然林和人工林两大类。天然林主要包括山地针叶林、河谷林和平原荒漠林；人工林主要包括以改造自然、保护农田、草场为主体的各种防护林、用材林、经济林和城市绿化林。

截至 2012 年，有林业用地面积 62477 公顷，有林地面积 35612 公顷，占林业用地面积的 57%；疏林地面积 18362 公顷，占林业用地面积的 29%；灌木林地面积 2782 公顷，占林地面积的 4%；育苗基地面积 264 公顷；城市园林及荒山绿化已达 3226 公顷。树种资源约 90 余种，主要有雪岭云杉、天山桦、密叶杨、白榆等。

##### B. 动物资源

乌鲁木齐所处的地理位置、地貌特征、气候条件等为各类动物提供了可供选择的生存条件，是动物繁衍生息的丰富资源。各类野生陆栖脊椎动物约 212 种，其中鸟兽资源丰富，约有 201 种。荒漠动物群分布于本市低山地荒漠和冲积平原地带，主要有沙鼠、跳鼠、鹅喉羚、沙狐、狼等动物；河流、湖沼动物群分布在本市的河流、湖泊等水域，代表种类有灰雁、绿头鸭、黑鹳等动物；森林草原动物群分布在本市南山山地的森林、草原，主要有马鹿、野猪、棕熊、灰旱獭、石

貂、野兔等动物；高原寒漠动物群分布于南山和东山高山地带的动物，主要有北山羊、雪豹、高山雪鸡等动物。乌鲁木齐分布的野生动物被列入国家保护的珍稀动物有 **24** 种，其中一级保护动物 **4** 种，二级保护动物 **20** 种。

### C. 植物资源

乌鲁木齐位于天山以北，自然环境比较复杂，有着丰富的野生植物资源。现已查明，可供开发利用的野生食用植物约有 **40** 余种，其中野蔷薇、沙棘、野苜蓿等在国内外已被开发利用，作为饮料和保健品；野生油料植物约有 **50** 余种；野生饲用植物约有 **29** 科 **140** 多属 **240** 余种，其中如三叶草、草木樨、苜蓿、冰草、草地早熟禾、布顿大麦等世界上著名的豆科和禾木科牧草在本市均有生长，本地还有不少野生优良牧草有待进一步开发和利用；野生蜜源植物约有 **100** 多种；农作物野生近缘种植物约有 **60** 多种；野生药用植物资源约有 **390** 余种，是中国医药宝库的一部分；野生工业用植物约有 **100** 余种。

## (6) 交通运输

### 1、公路

乌鲁木齐是中国连接中东南亚地区乃至欧洲的交通枢纽，多条国家级高速公路及国道干线使得乌鲁木齐成为中国国家高速公路网中的重要节点。

**2017** 年末全市公路总里程 **2942** 公里。按技术等级分，高速公路 **270** 公里，一级公路 **153** 公里，二级公路 **267** 公里，三级公路 **887** 公里，四级公路 **1158** 公里，等外公路 **207** 公里。等级公路里程 **2735** 公里，占公路总里程的 **93.0%**。

### 2、铁路

乌鲁木齐是西北地区重要的铁路枢纽，全疆铁路的总枢纽。

乌鲁木齐铁路局是原铁道部属下的十八个铁路局之一，也是原铁道部规划的十大区域性客运中心之一，属全国铁路网末端边缘，管辖

兰新、南疆、北疆 3 条干线。主管管辖新疆维吾尔自治区境内的铁路网，以及甘肃省玉门以北的铁路线。乌昌石城际铁路正在建设中。

乌鲁木齐南站是乌鲁木齐铁路局管辖的客货运一等站，新疆铁路的总枢纽，其经过铁路有兰新铁路、南疆铁路、北疆铁路及兰新客运专线。有发往北京、上海、广州、杭州、重庆、成都、武汉、郑州、济南、西安、兰州、连云港等方向的列车，并有发往哈萨克斯坦阿拉木图、阿斯塔纳等方向的国际列车。

### 3、航空

乌鲁木齐地窝堡国际机场，飞行区等级 4E，是中国面向中亚、西亚和连接欧亚的国家门户枢纽机场。与昆明长水国际机场并列为中国两大国家门户枢纽机场，联结亚欧的重要国际航空通道。

机场标高 647.67 米，一条 3600×45×0.38 米跑道，一条 3600×28×0.28 米滑行道，跑道运行类别：07 号 I 类，25 号 II 类，消防救援等级 9 级。机场有 T1、T2、T3 三个航站楼，总面积 18.5 万平方米，货运库 6 万平方米，停机位 93 个，廊桥 34 座；值机柜台 111 个，自助值机 12 台，安检通道 47 个，出港行李转盘 12 个，进港行李转盘 9 个。可满足年旅客吞吐量 1730 万人次，年货邮吞吐量 27.5 万吨，年起降 15.5 万架次的保障能力。

乌鲁木齐是中国民航七大区域管理局所在城市之一，是国家民航总局定位的中国八大航空枢纽港之一，为中国南方航空、海南航空基地机场。截止 2013 年乌鲁木齐国际机场运营航线 171 条，其中国内航线 145 条（含疆内 17 条）、国际航线 25 条，港澳台 1 条。有 15 个国家、23 个国际城市、1 个港澳台城市和 55 个国内城市与乌鲁木齐国际机场通航。2016 年乌鲁木齐地窝堡国际机场旅客吞吐量突破 2000 万人次，2016 年 7 月 29 日，乌鲁木齐国际机场日起降架次达 533 架次，创新疆民航历史新高。2016 年 4 月和 6 月，分别以 87.20% 和 82.13% 的放行准点率，位居中国大陆地区第一名。

### 4、地铁

乌鲁木齐轨道交通建设规划远景线网共由 7 条放射线路组成。规划线网全长 211.9km，共设车站 121 座，其中换乘站 18 座。根据规划，到 2020 年，由 1 号线和 2 号线一期 2 条轨道交通线路组

成，总长 48km。到 2030 年，远期线网共由 6 条交通线路组成，规划全长 163.9km，共设车站 71 座，其中换乘站 8 座。7 条线路贯通南北，横跨东西。

1 号线是南北向骨干线路，沟通老城区、新市区和主要对外交通枢纽；2 号线是城市主轴方向 L 形的骨干线路，加强老城区与三坪新区的联系；3 号线是南北向辅助线，连接沙依巴克区和高新区（新市区）；4 号线是东西向辅助线，串联高铁片区和红光山会展中心；5 号线是西北至东向的骨干线路，连接主城区与三坪新区；6 号线是东北方向的辅助线，连接米东区和主城区；7 号线是连接西山新区和主城区的辅助线。

### 5、BRT 快速公交

2012 年乌鲁木齐入选国家“公交都市”建设示范工程的首批 15 个创建城市名单，截至 2017 年底共运行八条 BRT 线路，分别是 BRT1.2.3.4.5.6.7.71，全长 100km 以上。

### (7)人口状况

2017 年，乌鲁木齐市总人口 222.61 万人，其中，城镇人口 198.20 万人，乡村人口 24.41 万人。全年人口出生率 12.87‰，死亡率 15.36‰，自然增长率 -2.49‰。

乌鲁木齐是一个多民族聚居的城市，世居民族 13 个。除维吾尔、汉族外，世居的有回、哈萨克、满、锡伯、蒙古、柯尔克孜、塔吉克、塔塔尔、乌孜别克、俄罗斯、达斡尔等族。乌鲁木齐市有少数民族 51 个。全市人口中，汉族人口 2331654 人，占总人口的 74.91%，各少数民族人口 780905 人，占总人口的 25.09%。（第六次人口普查口径）。

### (8)社会经济状况

乌鲁木齐是第二亚欧大陆桥经济带上的节点城市。中国西部地区重要的经济中心。乌鲁木齐毗邻中亚各国，自古以来就是沟通东西商贸的重要枢纽，对中亚地区具有较强的辐射作用。

2017 年实现地区生产总值(GDP)2743.82 亿元，与 2016

年相比实际增速 **8.10%**，名义增速 **11.58%**。其中，第一产业增加值 **29.62** 亿元，增速 **2.70%**；第二产业增加值 **827.63** 亿元，增速 **7.40%**；第三产业增加值 **1886.57** 亿元，增速 **8.40%**。三次产业结构为 **1.08 : 30.16 : 68.76**。规模以上工业增加值：**598.73** 亿元，增速 **9.80%**。固定资产投资：**2020.00** 亿元，增速 **25.60%**。社会消费品零售总额：**1317.00** 亿元，增速 **6.50%**。一般公共预算收入：**400.78** 亿元，增速 **8.40%**。城镇居民人均可支配收入：**36993.00** 元，增速 **8.20%**。农村人均可支配收入：**17790.00** 元，增速 **9.00%**。

## 2. 区域因素

### (1) 区域概况

乌鲁木齐地处中国西北，新疆中部，天山北麓，亚欧大陆腹地，毗邻中亚各国，有“亚心之都”的称呼。是世界上最内陆、距离海洋和海岸线最远的大型城市。

截至 **2017** 年 **12** 月，全市辖 **7** 区 **1** 县：天山区、沙依巴克区、新市区、水磨沟区、头屯河区、达坂城区、米东区、乌鲁木齐县；，总面积 **1.42** 万平方公里，建成区面积 **365.88** 平方公。

乌鲁木齐位于中国西北，新疆中部，亚欧大陆腹地，地处北天山北麓，准噶尔盆地南部。东以恰克马克塔格至大河沿一线与吐鲁番市接壤；西以头屯河与昌吉市为界；南以喀拉塔格—克孜勒伊接南山矿区，突出部分折向东南，沿末日洛克—阿拉沟以东与托克逊县相连。在夏泽格山脊线 **3** 以南与和硕县毗连；西南与和静县为邻；北部沿博格达山脊与吉木萨尔县、阜康市分界。

### (2) 基础设施情况

待估宗区域内基础设施条件均达到红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水），具体描述如下：



通路：宗地外均有城市主干道通过。

供水：已实施新型供水系统改造，供水保证率 $>90\%$ ，服务功能到位。

排水：已实施了新型排水管网改造，排水畅通，无堵、漏、冒现象，服务功能到位。

供电：有电力公司铺设的双向供电网，供电保证率 $>96\%$ ，相关设施齐全，服务功能到位。

通讯：有有线通讯网和宽带网，保证率 $>98\%$ ，相关设施齐全，服务功能到位。

### 3.个别因素

个别因素是指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、土地使用限制和宗地临街条件等。

①土地位置：4宗地分布于乌鲁木齐市周边。

②土地使用面积：中环加油站土地面积 **3,136.30** 平方米；新安加油站土地面积 **3,125.54** 平方米；乌昌加油站土地面积 **4,885.00** 平方米；托里加油站土地面积 **1,259.20** 平方米；。

③土地用途：中环加油站土地用途其他商服（加油站、综合楼）；新安加油站土地用途加油站；乌昌加油站土地用途商业；托里加油站土地用途商用。

④宗地形状：各宗地形状呈较规则四边形。

⑤地形、地势：红线内地势平缓、无高低起伏。

⑥容积率：委估宗地现状容积率均 $<0.5$ 。

4 宗待估宗地实际开发程度均达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整。：

①道路：委估宗地临各交通干道，交通条件均较好。

②供电：待估宗地市政供电。

③通讯：待估宗地内有完善的通讯设施。

④供水：待估宗地市政自来水管网供水。

⑤排水：待估宗地市政排水。

#### (四)地价定义

本次评估的国有土地使用权价格是指在评估基准日 **2018** 年 **10** 月 **18** 日，满足正常市场及设定条件、设定用途在土地剩余使用年期的国有建设用地出让土地使用权价格。地价定义如下：

1. 评估基准日：**2018** 年 **10** 月 **18** 日。

2. 土地用途：宗地 **1** 证载用途为其他商服（加油站、综合楼），实际用途为加油站，本次评估设定用途为加油站。宗地 **2** 证载用途为加油站，实际用途为加油站，本次评估设定用途为加油站。宗地 **3** 证载用途为商业，实际用途为加油站，本次评估设定为加油站。宗地 **4** 证载用途为商用，实际用途为加油站，本次评估设定为加油站。

3. 土地开发程度：土地开发程度：在评估基准日，待估宗地实际开发程度均为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地红线内“场地平整”。本次评估设定开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整。

4. 土地使用年限：根据待估宗地《国有土地使用证》土地使用权终止日期确定，截止评估基准日宗地 **1** 终止日期为 **2040** 年 **10** 月 **7** 日，剩余使用年限 **21.99** 年；宗地 **2** 终止日期为 **2020** 年 **7** 月 **10** 日，剩余使用年限 **1.73** 年；宗地 **3** 终止日期 **2040** 年 **4** 月 **25** 日，剩余使用年限 **21.53** 年；宗地 **4** 终止日期 **2021** 年 **12** 月 **10** 日，剩余使用年限 **3.15** 年。

5. 土地使用权类型：待估 **4** 宗地证载使用权类型为出让，本次评估设定使用权类型为出让。

根据被评估单位提供的资料及现场查勘，确定待估宗地土地用途、土地使用权性质，土地登记使用年限、剩余使用年限等。

考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免资产重复计算，故本次评估界定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和宗地内地面平整。

#### (五) 核实过程

##### 1. 核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助委托方填写“土地使用权清查评估明细表”，根据委托方的评估资料，进行土地面积、土地开发、规划设计、土地基础设施情况、土地权利状况等情况的核实。

##### 2. 现场勘查

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对委估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

##### 3. 社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

##### 4. 评定估算

根据收集掌握的有关资料，选用适宜的评估方法，并掌握委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件，对委估宗地进行综合评定估算。

#### (六) 评估方法

##### 1. 评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的地价评

估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价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估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。此次评估我们主要从以下几个方面考虑：

(1)市场比较法：待估宗地所在区域可以找到与待估宗地相类似的、近期已经发生交易的市场交易案例，可采用市场比较法评估；

(2)成本逼近法：由于待估宗地的土地用途发生了较大的变化，成本法结果难以反映土地使用权的实际价值，因此不宜选用成本逼近法进行评估；

(3)基准地价系数修正法：由于委估宗地不在当地公布的基准地价范围内，且较难收集对应的基准地价修正体系，无法合理体现现状下的土地使用权市场价值，故不采用基准地价系数修正法进行评估；

(4)假设开发法：委估宗地内均已修建了站房等，已有明确的建筑物，因此不宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用市场比较法对待估宗地进行评估。

## 2.评估方法介绍

市场比较法：市场比较法的基本原理是，根据替代原则，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作出适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。市场比较法其计算公式为：

估价对象土地价格=可比实例价格×(估价对象交易情况指数/比较案例交易情况指数)×(估价对象交易日期土地价格指数/比较案例交易日期土地价格指数)×(估价对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数)×(估价对象个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数)。

## (七)评估案例

### 1.案例概况

案例：宗地 1：中环站土地使用权(4-12-1 评估明细表 序号 1 项)

土地使用权证号：乌国用（2014）第 0041074 号

土地用途：其他商服（加油站、综合楼）

土地性质：出让

土地面积：3,136.30 平方米

取得日期：2000 年 10 月 8 日

终止日期：2040 年 10 月 7 日

### 2.交易案例的选取

实例 1：宗地建设用地面积为 3,986.52 平方米，出让方式为挂牌，出让年限为 40 年，位于乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）清扬路，规划用途为批发零售用地，实际用途为加油站，成交日期为 2018 年 8 月 7 日，成交价为 1220 万元。

实例 2：宗地建设用地面积为 3,348.44 平方米，出让方式为挂牌，出让年限为 40 年，位于乌鲁木齐市水磨沟区工业园区，规划用途为批发零售用地，实际用途为零售商业用地（加油加气站），成交日期为 2018 年 5 月 28 日，成交价为 695 万元。

实例 3：宗地建设用地面积为 5000.17 平方米，出让方式为挂牌，出让年限为 40 年，位于乌鲁木齐市水磨沟区喀什路东延，规划用途为批发零售用地，实际用途为零售商业用地（加油加气站），成交日期为 2018 年 5 月 28 日，成交价为 1150 万元。

### 3.评估过程

## (1) 编制宗地价格影响因素说明表

宗地价格影响因素说明表

项目		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格 (元/平方米)		待估	3060.31	2075.59	2299.92
土地用途		其他商服(加油站)	批发零售用地	批发零售用地	批发零售用地
交易时间		2018-10-18	2018-8-7	2018-5-28	2018-5-28
交易情况		—	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用权类型		出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地剩余使用年期		21.99	40.00	商业 40	40.00
地价区类		七级	八级	七级	八级
区域因素	繁华程度(距商业中心的距离)	距区商服中心约 5000 米	距区商服中心约 8000 米	距区商服中心约 5000 米	距区商服中心约 12000 米
	交通便捷度	交通便利程度一般	交通便利程度较好	交通便利程度较好	交通便利程度一般
	区域土地利用方向	商业	零售业	零售业	零售业
	环境质量优劣度	噪音和大气基本无污染, 视觉景观一般	噪音和大气基本无污染, 视觉景观一般	噪音和大气基本无污染, 视觉景观一般	噪音和大气基本无污染, 视觉景观一般
个别因素	临路状况	邻交通型主干道	邻交通型主干道交叉口	邻交通型主干道交叉口	邻交通型主干道
	建设用地面积	3,136.30	3,986.52	3,348.44	5,000.17
	宗地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地质条件	好	好	好	好
	规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制

## (2) 因素条件比较

根据宗地价格影响因素说明表确定比较因素条件指数, 以委估

宗地条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）		—	3060.31	2075.59	2299.92
土地用途		100	100	100	100
交易时间		100	99	98	98
交易情况		100	100	100	100
地价区类		100	95	100	95
区域 因素	繁华程度	100	97	100	93
	交通便捷度	100	105	105	100
	区域土地利用方向	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
个别 因素	临路状况	100	104	104	100
	建设用地面积	100	100	100	100
	宗地开发程度	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100

(3) 根据比较因素指数计算比较因素修整系数，并确定比准价格

比较系数 = 委估宗地条件指数 ÷ 可比实例条件指数

比准价格的确定 = (案例 1 比准价 + 案例 2 比准价 + 案例 3 比准价) ÷ 3

比准价格计算表

项目	待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）	—	3,060.31	2,075.59	2,299.92
土地用途	100	1.00	1.00	1.00
交易时间	100	1.01	1.02	1.02

北京中企华资产评估有限责任公司

交易情况		100	1.00	1.00	1.00
地价区类		100	1.05	1.00	1.05
区域因素	繁华程度	100	1.03	1.00	1.08
	交通便捷度	100	0.95	0.95	1.00
	区域土地利用方向	100	1.00	1.00	1.00
项目		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
环境质量优劣度		100	1.00	1.00	1.00
个别因素	临路状况	100	0.96	0.96	1.00
	建设用地面积	100	1.00	1.00	1.00
	宗地开发程度	100	1.00	1.00	1.00
	宗地形状	100	1.00	1.00	1.00
	地质条件	100	1.00	1.00	1.00
	规划条件	100	1.00	1.00	1.00
修正系数积		—	1	0.93	1.15
比准价格		—	3,060.31	1,930.30	2,644.91
市场法比准单价			2545.17		
年期修正		设定土地 还原利率 7%	0.8295		
市场法评估结果			2111.22		

通过上述计算，委估宗地在出让条件下的市场单价为 **2111.22** 元/平方米。

#### 4.待估宗地地价的确定

委估宗地的评估单价为 **2111.22** 元/平方米。

委估宗地的面积为 **3,136.30** 平方米，则委估宗地的评估为：

$$\begin{aligned}
 \text{宗地市场价评估值} &= \text{宗地面积} \times \text{宗地单价} \\
 &= 2111.22 \times 3,136.30 \\
 &= 6,621,419.29(\text{元})
 \end{aligned}$$

委估宗地的评估值确定为 **6,621,419.29** 元。



## (八)评估结果

经评估，4宗地土地使用权评估值为 **12,522,313.45** 元。

## 五、长期待摊费用资产评估技术说明

评估基准日长期待摊费用资产账面价值 **1,023,425.00** 元。核算内容为被评估单位确认加油站道口使用费。评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了确认长期待摊费用的相关会计规定，核实了评估基准日确认长期待摊费用的合同、发票及记账凭证等。长期待摊费用以核实后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 **1,023,425.00** 元。

## 六、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 **62,735.89** 元。核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体由应收账款和其他应收款计提坏账准备形成。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

递延所得税资产评估值为 **62,735.89** 元。

## 七、流动负债评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
预收账款	1,721,249.97
应付职工薪酬	44,875.92

科目名称	账面价值
应交税费	3,707,407.72
其他应付款	301,923.50
流动负债合计	5,775,457.11

## (二) 核实过程

1. 核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的借款合同、采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3. 现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了调查了解了原材料采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

## (三) 评估方法

### 1. 预收账款

评估基准日预收账款账面价值 **1,721,249.97** 元。核算内容为被评估单位预收的货款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 **1,721,249.97** 元。

### 2. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 **44,875.92** 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、职工福利、社会保险费、工会经费、职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应

付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 **44,875.92** 元。

### 3. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 **3,707,407.72** 元。核算内容为本评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：印花税和企业代扣代交的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 **3,707,407.72** 元。

### 4. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 **301,923.50** 元，核算内容为本评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 **301,923.50** 元。

## (四) 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

**流动负债评估结果汇总表**

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
预收账款	1,721,249.97	1,721,249.97		
应付职工薪酬	44,875.92	44,875.92		
应交税费	3,707,407.72	3,707,407.72		
其他应付款	301,923.50	301,923.50		

北京中企华资产评估有限责任公司

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
流动负债合计	5,775,457.11	5,775,457.11		

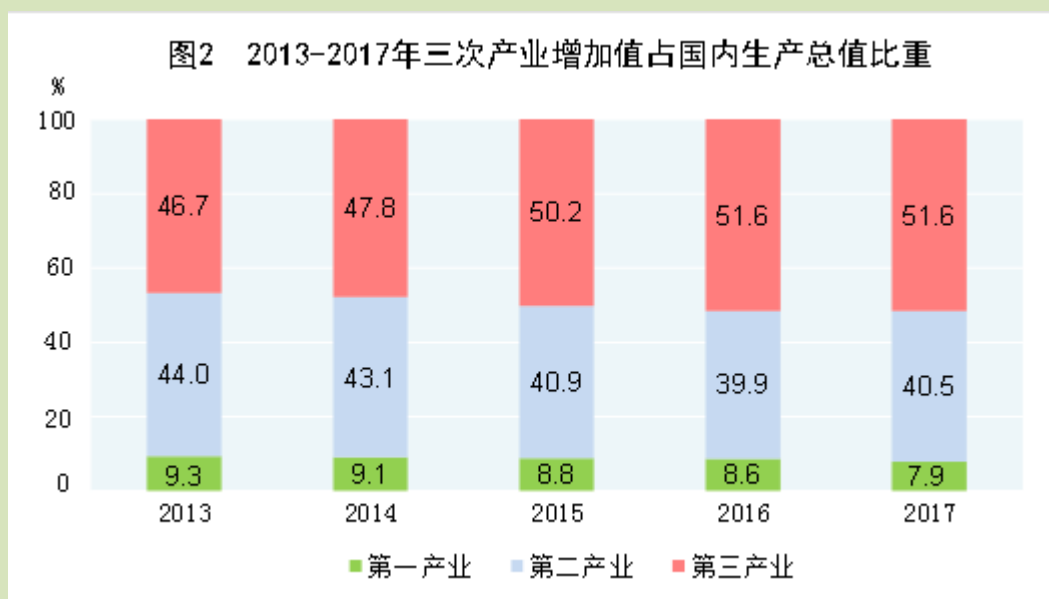
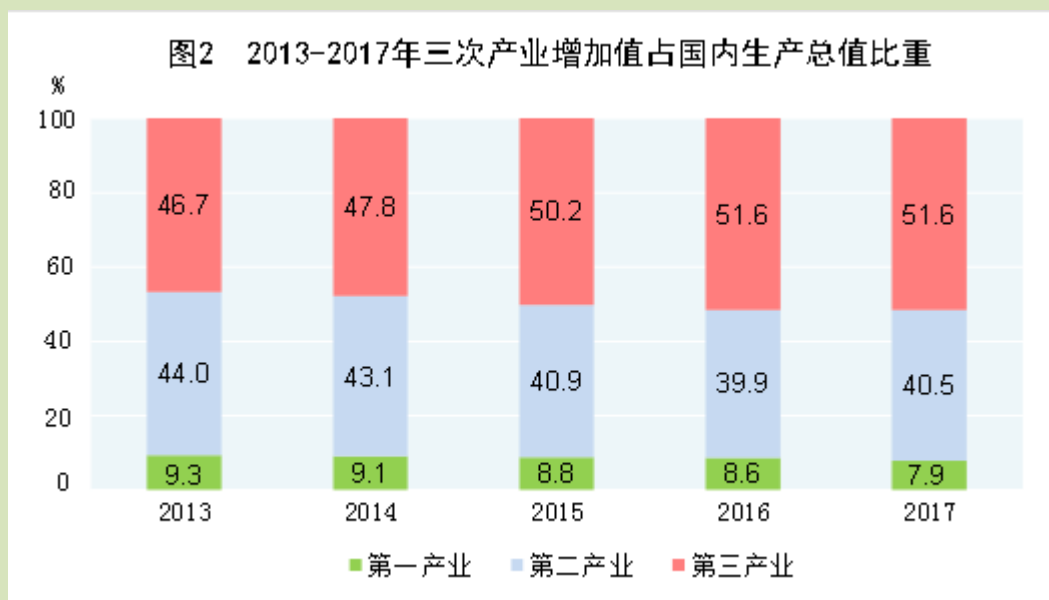
## 第四章 收益法评估技术说明

### 一、宏观、区域经济因素分析

#### (一)我国宏观经济发展状况

根据《2017 年国民经济和社会发展统计公报》，2017 年国内生产总值 827122 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 65468 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。第一产

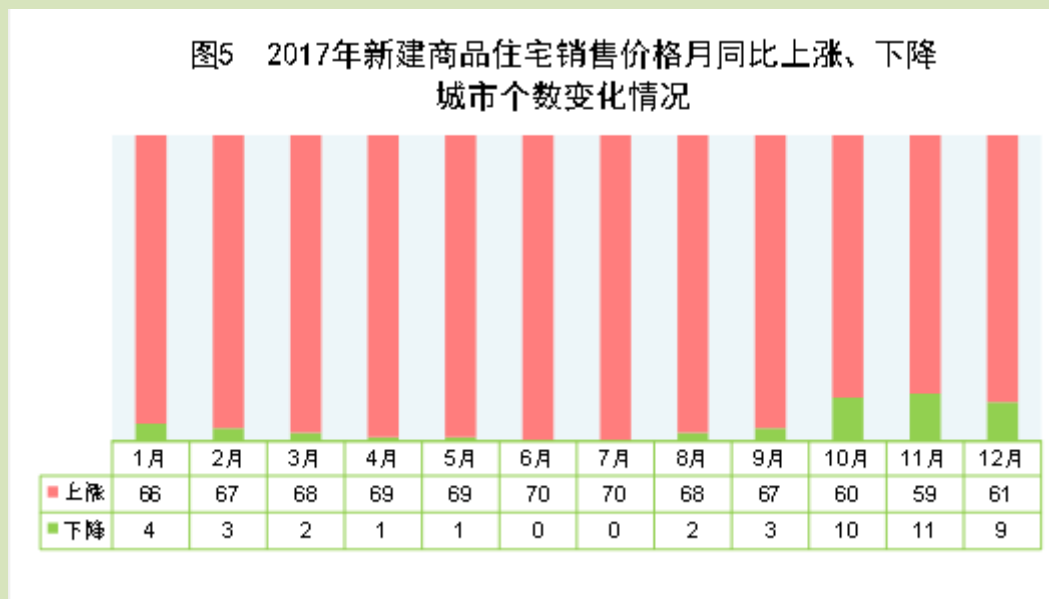
业增加值占国内生产总值的比重为 7.9%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 51.6%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 58.8%，资本形成总额贡献率为 32.1%，货物和服务净出口贡献率为 9.1%。全年人均国内生产总值 59660 元，比上年增长 6.3%。全年国民总收入[3]825016 亿元，比上年增长 7.0%。



2017 年居民消费价格比上年上涨 1.6%。工业生产者出厂价格上涨 6.3%。工业生产者购进价格上涨 8.1%。固定资产投资价格上

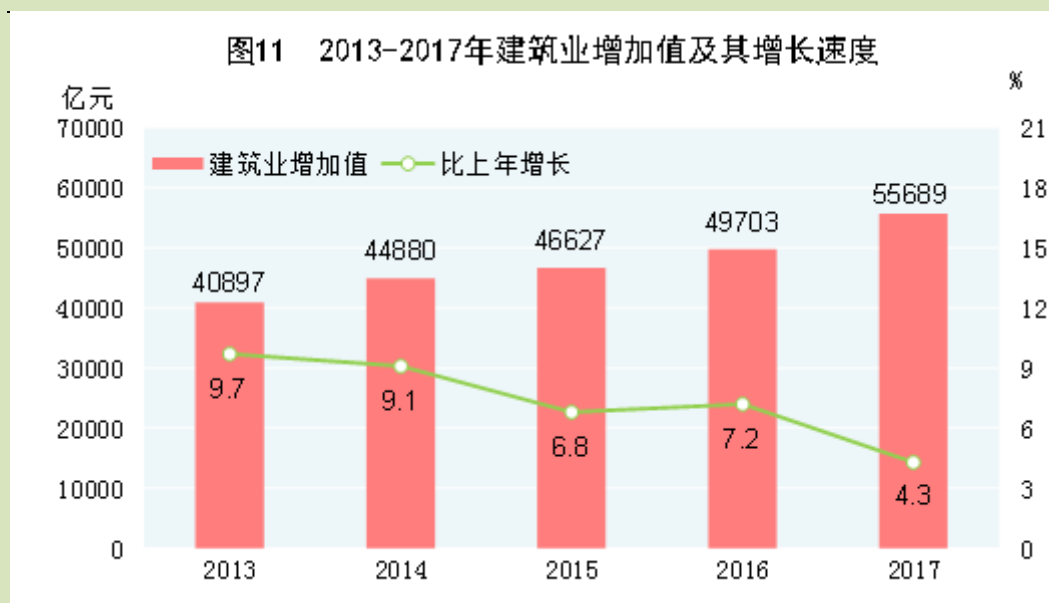
涨 5.8%。农产品生产者价格下降 3.5%。

12 月份 70 个大中城市新建商品住宅销售价格月同比上涨的城市个数为 61 个，比 1 月份减少 5 个；下降的为 9 个，增加 5 个。

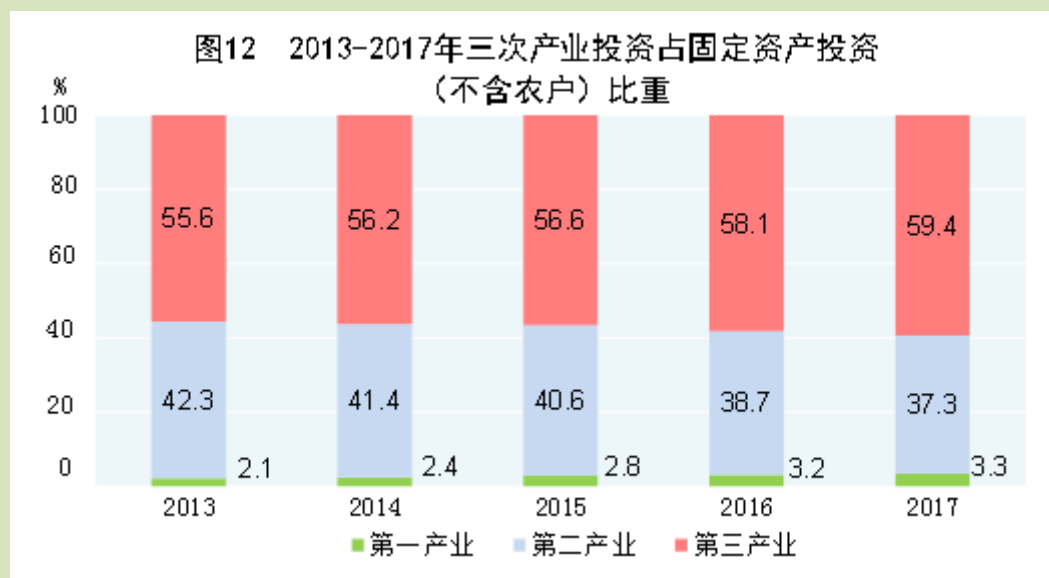


全年全部工业增加值 279997 亿元，比上年增长 6.4%。规模以上工业增加值增长 6.6%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增长 6.5%；集体企业增长 0.6%，股份制企业增长 6.6%，外商及港澳台商投资企业增长 6.9%；私营企业增长 5.9%。分门类看，采矿业下降 1.5%，制造业增长 7.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 8.1%。

全年全社会建筑业增加值 55689 亿元，比上年增长 4.3%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 7661 亿元，增长 9.7%。其中国有控股企业 2313 亿元，增长 15.1%。



全年全社会固定资产投资 **641238** 亿元，比上年增长 **7.0%**[27]。其中固定资产投资(不含农户)**631684** 亿元，增长 **7.2%**。分区域看[28]，东部地区投资 **265837** 亿元，比上年增长 **8.3%**；中部地区投资 **163400** 亿元，增长 **6.9%**；西部地区投资 **166571** 亿元，增长 **8.5%**；东北地区投资 **30655** 亿元，增长 **2.8%**。



## (二)地区经济发展状况

### 新疆维吾尔自治区 2017 年全年地区生产总值

(GDP)10920.09 亿元，比上年增长 7.6%。其中，第一产业增加值 1691.63 亿元，增长 5.6%；第二产业增加值 4291.95 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 4936.51 亿元，增长 9.8%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为 15.5%，第二产业增加值比重为 39.3%，第三产业增加值比重为 45.2%，第三产业成为拉动经济增长的第一动力。全年人均生产总值 45099 元，比上年增长 5.8%。

全年全部工业增加值 3229.09 亿元，比上年增长 6.1%。规模以上工业增加值 3059.57 亿元，增长 6.4%。在规模以上工业中，按经济类型划分，国有控股企业增加值 1924.05 亿元，增长 8.4%；集体企业增加值 2.27 亿元，增长 24.1%；股份制企业增加值 2800.39 亿元，增长 5.1%；外商及港澳台商投资企业增加值 71.38 亿元，增长 11.4%；私营企业增加值 452.53 亿元，增长 1.8%。按工业三大门类划分，采矿业完成增加值 848.18 亿元，增长 4.3%；制造业增加值 1749.69 亿元，增长 4.5%；电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值 461.70 亿元，增长 17.7%。按轻重工业划分，轻工业增加值 377.58 亿元，增速为零；重工业增加值 2681.99 亿元，增长 7.5%。按石油、非石油行业划分，石油工业增加值 1087.86 亿元，增长 5.5%；非石油工业增加值 1971.71 亿元，增长 7.0%。

2017 年固定资产投资（不含农户）（下同）11795.64 亿元，比上年增长 20.0%。在固定资产投资中，第一产业投资 552.33 亿元，增长 13.3%；第二产业投资 3237.74 亿元，下降 15.1%，其中，工业投资 3195.06 亿元，下降 13.1%；第三产业投资 8005.57 亿元，增长 44.9%。高新技术产业投资 74.74 亿元，比上年增长



0.3%，其中新能源、环保产业投资均实现较大幅度增长，增速分别为 47.2%和 1.3 倍；电子信息、新材料、生物技术产业投资呈下降态势，比上年分别下降 78.8%、65.1%和 6.8%。

全年固定资产投资中，基础设施投资 5313.90 亿元，增长 42.4%，占固定资产投资的比重为 45.1%；民间投资 3416.85 亿元，增长 1.3%，占固定资产投资的比重为 29.0%；民生投资 2493.33 亿元，增长 6.7%，占固定资产投资的比重为 21.1%。六大高耗能行业投资 1367.10 亿元，下降 28.0%，占固定资产投资的比重为 11.6%。

全年房地产开发投资 1037.86 亿元，比上年增长 12.4%。其中，住宅投资 588.25 亿元，增长 13.4%；办公楼投资 66.14 亿元，增长 14.8%；商业营业用房投资 284.95 亿元，增长 6.9%。

### (三)有关的税收政策

国务院常务会议于 2018 年 3 月 28 日公布，自 2018 年 5 月 1 日起，将制造业等行业增值税税率从 17%降至 16%，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从 11%降至 10%。这一重大的变化必将给企业减负，同时，也进一步确保中国增值税体系的国际竞争力。

## 二、行业现状与发展前景分析

### (一)行业主要政策规定

成品油行业是国民经济的基础性产业，其在我国的工业化、城镇化发展进程中发挥了重要作用。同时，在成品油行业的发展历程中，国家相关部门出台了一系列产业政策指导、规范、推动成品油的发展，这些产业政策是影响成品油行业发展运行的主要政策文件。

颁布日期	产业政策
------	------

北京中企华资产评估有限责任公司

2009年	《关于建立民航国内航线旅客运输燃油附加与航空煤油价格联动机制有关问题的通知》
2009年	《关于规范成品油价格和税费改革资金管理有关问题的通知》
2009年	《关于开展非正常销售成品油消费税专项纳税评估的通知》
2010年	《财政部、国家税务总局关于调整部分燃料油消费税政策的通知》
2010年	《关于调整部分进口燃料油消费税政策的通知》
2010年	《关于鼓励和引导民间投资健康发展重点工作分工的通知》
2010年	《关于 2010 年深化经济体制改革重点工作的意见》
2010年	《关于促进加油站非油品业务发展的指导意见》
2011年	《2011 年成品油（燃料油）非国营贸易企业进口允许量申领条件、分配依据和申请程序》
2011年	《国务院关税税则委员会关于 2012 年关税实施方案的通知》
2011年	《“十二五”节能减排综合性工作方案》
2011年	《石化和化学工业“十二五”发展规划》
颁布日期	产业政策
2011年	《国家发展改革委关于降低国内成品油价格的通知》
2011年	《国家发展改革委 民航局关于完善民航国内航线旅客运输燃油附加与航空煤油价格联动机制有关问题的通知》

## (二)行业竞争情况

### 1.竞争主体多元化

成品油是指以石油为原料，经过炼油厂的常减压、催化裂化、催化重整等装置加工最终生成的汽油、柴油和煤油，主要用作汽车、飞机等交通工具的燃料，是重要的二次能源。目前，我国成品油消费仍处于整体增长的时期，但增速有所放缓，消费结构也随着产业转型发生转变。按照成品油从炼厂到最终消费者的流通环节，我国成品油销售主要包括批发和零售两大市场。成品油批发环节从炼厂买入成品油，再销售给零售企业；成品油零售则主要通过加油站等零售网点向社会上的千家万户供应成品油。此外，中石油和中石化还向终端用户和大型用户直接销售部分成品油。

中国成品油市场近年来发展十分迅速，伴随着成品油零售和批发市场的开放，以及国家相应政策的推出，国内成品油市场正在改变原有中石油、中石化两大集团集中批发成品油的市场格局，成品油行业进入了竞争主体多元化的时代。

伴随着 2006 年成品油批发市场的放开，跨国巨头埃克森美孚、BP、壳牌等公司纷纷大量涌入中国市场。与中国的石油企业相比，大型跨国石油公司大多数拥有上百年的发展历史，在技术、资本、管理等方面都具有极大的竞争优势。国内市场进一步具有国际化的特征，并且逐步形成以国有石油公司为主导，国外大石油公司和国内民营企业积极参与的多元化市场格局，市场竞争更趋激烈，而竞争的焦点，将从目前的国内石油石化两大集团层面逐步转向中外企业层面。尤其是《成品油价税费改革方案》出台后，中国的成品油价格在与国际油价接轨方面迈进了一大步，对成品油市场的观望者很有吸引力，成品油市场的竞争主体将会进一步多元化。

## 2. 成品油零售业竞争全面升级

近年来成品油定价机制不断创新，使得成品油市场竞争全面升级在新的油品定价机制下，内资、外资，国有、民营，各路资本加快进入国内石油终端市场。特别是一些大型国有企业和国外石油巨头，为增强销售控制力，从终端零售到运输仓储全面布局，营销网络建设快速推进。

在其他民营企业发展的同时，两大石油企业开始实施战略联盟，走强强联合之路。面对激烈的市场竞争，长期在终端占据霸主地位的两大石油巨头——中石油和中石化，着眼营销理念的更新和转变，实施市场战略从低级向高级的升级。

此外，两大石油巨头以及一些其他石油公司还在服务质量和品牌建设上狠下工夫，推动加油站从单一加油业务向综合服务转变，市场开放以后外资公司在我国的加油站数量在减少，但单站销量在增加。

种种迹象表明，各市场主体之间的竞争已经进入理性竞争状态，不但采取积极的促销措施，也更加侧重于提高服务质量。

### (三) 行业发展的有利和不利因素

#### 1. 行业发展的有利因素

2016 年下半年以来，国内宏观经济平稳向好态势延续至 2017 年底，PMI 指数连续 14 个月高于 51%。其中工业生产，尤其是传统重工业，表现较为突出。2017 年工业增加值累计增长 6.6%，较 2016 年同期提高 0.6 个百分点。全年 GDP 同比增长 6.9%，略快于 2016 年同期。在宏观经济回暖提振下，成品油市场消费有所改善。

其中汽油消费放缓、煤油消费平稳增长，柴油消费增速明显回升。乘用车销量低迷、公车改革政策、网约车发展放缓、共享单车大规模扩张等因素影响部分汽油消费，2017 年 1-11 月份乘用车累计销量 2160 万辆（不含交叉型乘用车），同比增长 3.0%；此轮工业生产回暖带动商用车销量大幅增长，柴油消费增速由负转正，2017 年 1-11 月份商用车累计销量 429 万辆（含交叉型乘用车），同比增长 9.3%；航空运输周转量保持高速增长带动煤油消费依然强劲，2017 年 1-11 月份民航累计客货周转量 985 亿吨千米，同比增长 12.8%。

## 2.行业发展的不利因素

一是炼油多元供应体系形成，产能过剩致成品油大量出口。我国炼油能力继续增长，多元供应格局业已形成。2017 年国内炼油能力达 8.15 亿吨/年，增量主要来自云南炼厂 1300 万吨/年及惠州炼厂二期 1000 万吨/年。从供应主体产能份额来看，中国石油、中国石化、中国海油三大集团占比由 2010 年的 75%下降到 66%；其他国企（中国化工、中国兵器、延长集团、中国中化）占比由 2010 年的 7%上升至 10%；民营炼厂由 18%上升到 24%。

二是进口原油放开使民营炼厂生产活力不断释放。成品油市场供应主体呈现多元化，开放程度进一步提升。2017 年全国原油加工

量 5.68 亿吨,平均开工率仅为 70%。炼油能力过剩问题依然突出。国内产能过剩,加之竞争激烈,造成成品油大量出口。2010-2017 年,我国成品油(汽柴煤)出口量整体呈上涨趋势。其中,2011 年,我国成品油(汽柴煤)出口量为 859.04 万吨,为近年来最小值;2017 年,我国成品油(汽柴煤)出口量为 4083 万吨,同比增长 6.91%。

三是成品油供给侧市场化改革不断深化。在国家原油政策放开情况下,地方炼厂产能快速释放。截至 2017 年底,已有 29 家炼厂获批合计 9525 万吨/年的进口原油使用配额,覆盖一次加工能力 1.3 亿吨/年,占全国的 16%。开工负荷由 2015 年的 40% 左右激升至 60%。同时二次精加工装置比重增加(尤其是加氢和催化重整),成品油收率明显提高,从 50%提高至 70%左右。输油管道建设进一步完善,继 2016 年烟台-淄博原油运输管道投产之后,2017 年董家口-潍坊一期原油管道正式输油,相较于汽运,管输费用降幅在 30%以上。2017 年 16 家民营炼厂参股成立山东炼化能源有限公司,推动民营炼厂向一体化、大型化、高端化、园区化方向发展。

市场化改革的推进离不开政策的引导,2017 年国务院下发了《关于深化石油天然气体制改革的若干意见》,这一顶层设计涉及到原油开采、进口到加工、储运、贸易再到销售等全产业链环节。同年商务部发布《原油成品油流通管理办法(征求意见稿)》,市场准入条件进一步放宽。财政部提出,恢复成品油一般贸易出口退税政策,鼓励成品油出口由加工贸易向一般贸易过渡。

四是石油替代发展加快,环保压力下油品升级加快。在国际油价回升以及环保压力下,主要石油替代燃料发展均有所加快。在十三部委联合印发《加快推进天然气利用的意见》的助动下,2017 年天

然气汽车销量同比增长 50%以上，保有量超过 700 万辆；新能源汽车销量达 78 万辆，同比增长 50%以上，占汽车销量的 2%；煤制油行业建设加快，除了神华宁煤 400 万吨/年项目以及山西潞安 180 万吨/年项目投产以外，内蒙古伊泰、贵州渝富以及新疆伊犁等项目均有实质性进展；十五部委联合印发了《关于扩大生物燃料乙醇生产和推广使用车用乙醇汽油的实施方案》中提到，到 2020 年，全国范围内将基本实现车用乙醇汽油全覆盖，预计未来燃料乙醇发展将明显加快。

近年来，随着环保要求持续升级，国内油品质量升级步伐不断加快。2017 年 10 月起，京津冀及周边“2+26”城市已经全部供应符合国VI标准的车用汽柴油，禁止销售普通柴油。从质量指标看，国VI标准主要指标与现有的欧洲标准相当，部分指标甚至严于欧洲标准。

(四)行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征

#### 1.行业特有的经营模式：

成品油行业特有的经营模式是以非油品业务与油品业务相结合为主的经营方式。

#### 2.行业的周期性

石化行业是国民经济的支柱行业，同经济发展息息相关。成品油行业作为石化行业的一个重要组成部分，是关系国计民生的重要商品和战略物资，对国家经济安全具有特别重要的意义。

经济周期波动是现代经济社会具有的一种普遍现象。马克思在《资本论》中指出：经济周期是“现代工业特有的生活过程”。这种过程实质上反映了宏观经济在运行过程中反复出现的对其均衡状态的偏离与调整过程。按照西方经济学的理论，经济周期是指经济活动沿着经济发展的总体趋势所经历的有规律的扩张和收缩。经济周期大体经历周期性的四个阶段：繁荣、衰退、萧条和复苏。

成品油行业属于能源行业，与国民经济周期波动有密切的关系，国民经济出现良好态势时，成品油市场往往出现上涨的趋势。而若国民经济下行，则成品油行业也会出现下滑趋势。是典型的顺周期型行业。

### 3.行业的季节性

从成品油全年的需求方面来看，汽油全年整体需求平稳。

从柴油全年的需求方面来看，客观的说每年进入 10 月份，全国都会出现柴油需求高峰，主要原因是秋种农忙，农用机械使用量大。

### 4.行业的区域性

我国成品油行业的重点区域在华东，然后依次为东北、中南和华北地区，西南地区企业数量最少。其中华东地区占 38.07%，西南地区仅占 3.45%。

## (五) 市场前景的预测

### 1、成品油市场化稳步推进，市场竞争更加激烈

2017 年国家密集出台多项成品油市场化改革相关政策，包括《关于深化石油天然气体制改革的若干意见》涉及到改革油气管网运营机制、油气产品定价机制、深化下游竞争性环节改革、完善油气进出口管理机制等；以及《原油成品油流通管理办法（征求意见稿）》降低了行业进入门槛，进一步规范了流通行业运营监管。以上政策将于 2018 年逐渐显现效力。拥有地方政府背景的地方石油公司快速崛起，例如山东联化能源集团、中国石油海南销售公司、浙江省石油股份有限公司。经营业务涉及到石油储运贸易、油品加工、油品贸易以及新能源等上中下游全产业链。形成了与传统三大石油公司正面交锋的新格局，成品油市场竞争将更加白热化。

2018 年成品油领域市场化改革将在探索中继续前行。一方面，全面市场化是要在法制下不断推进，在目前的市场环境下，实现市场化还需政府不断完善监管体系；另一方面，随着参与主体更加多元，

市场竞争日益积累，成品油生产及销售企业也面临着利润下滑的问题，需要不断提升竞争力。

## 2. 下游行业对本行业发展的影响

长期来看，综合考虑各国汽车起飞期的特点、经济持续稳步发展、居民收入提高、国家政策延续性、公路建设及城市化发展、汽车价格下滑等多个因素，我国汽车工业已经进入起飞期。随着汽车的增加，会对成品油销量带来一定的增长。

## 三、被评估企业的业务分析

### (一) 被评估企业简介

企业名称：乌鲁木齐县石油燃料有限公司

法定住所：新疆乌鲁木齐市新市区四十户路 189 号安宁渠

法定代表人：肖桂叶

注册资金：1172.5419 万元

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：仓储：汽油、煤油；批发零售：石油化工产品（危险品除外），建材，五金交电，汽车配件，有色金属，日用百货，电子产品；服务：对外过磅，仓储，洗车，房屋租赁，代理销售；加工：化工产品（危险品除外）。

### 2. 公司股权结构

乌鲁木齐县石油燃料有限公司成立于 1995 年年 7 月 25 日，系由新疆中油化工集团有限公司出资设立，注册资本为人民币 1172.5419 万元，实收资本为人民币 1172.5419 万元。

### 3. 近期的财务和经营状况

乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、新安加油站、托里加油站的的设备类资产于 2010 年 5 月 1 日由乌鲁木齐县石油燃料有限公司出租给中国石油化工股份有限公司新疆石



油分公司，根据双方租赁合同约定：租赁期共计 10 年，从 2010 年 5 月 1 日起，至 2020 年 4 月 30 日止。按照双方协议：承租方实际租赁期限为十年或十年以上的，承租方对加油站的改造、重修、扩建形成的资产无偿归出租方所有。近期的资产状况如下表：

金额单位：人民币万元

资产	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 10 月 18 日
<b>一、流动资产合计</b>	<b>493.38</b>	<b>467.16</b>	<b>4,723.80</b>	<b>4,489.57</b>
货币资金	23.71	2.54	151.22	19.35
应收账款合计	0.00	0.00	31.55	0.00
减：坏账准备	0.00	0.00	1.58	0.00
应收账款净额	0.00	0.00	29.97	0.00
其他应收款合计	44.52	44.60	4,132.76	4,054.88
减：坏账准备	19.19	20.64	22.98	25.09
其他应收款净额	25.33	23.96	4,109.78	4,029.79
其他流动资产	444.35	440.66	432.82	440.44
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>5,715.28</b>	<b>5,654.94</b>	<b>2,096.08</b>	<b>530.61</b>
长期股权投资合计	4,986.16	4,986.16	1,486.16	0.00
减：长期股权投资 减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资净额	4,986.16	4,986.16	1,486.16	0.00
投资性房地产合计	175.51	160.24	144.99	132.31
减：投资性房地产 减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产净额	175.51	160.24	144.99	132.31
固定资产原值	1,353.29	1,353.29	1,353.29	851.07
其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	0.00
设备类	938.79	938.79	938.79	0.00
其他类	414.50	414.50	414.50	0.00
减：累计折旧	916.97	958.82	999.83	561.38
固定资产净值	436.32	394.46	353.46	289.68
其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	0.00

北京中企华资产评估有限责任公司

新疆中油化工集团有限公司拟转让其持有的乌鲁木齐县石油燃料有限公司 100%股权项目  
评估说明

资产	2015年12月 31日	2016年12月 31日	2017年12月 31日	2018年10月 18日
设备类	282.17	253.13	212.91	153.57
其他类	154.15	141.33	140.54	136.11
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产净额	436.32	394.46	353.46	289.68
长期待摊费用	112.49	108.91	105.33	102.34
递延所得税资产	4.80	5.16	6.14	6.27
三、资产总计	6,208.66	6,122.10	6,819.88	5,020.19
四、流动负债合计	922.88	636.54	853.88	577.55
预收款项	0.00	0.00	0.00	172.12
应付职工薪酬	1.91	3.23	2.73	4.49
应交税费	160.35	24.07	133.13	370.74
其他应付款	760.43	609.05	718.02	30.19
五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
六、负债总计	922.88	636.54	853.88	577.55
实收资本	1,172.54	1,172.54	1,172.54	1,172.54
资本公积	3,002.88	3,002.88	3,002.88	3,002.88
盈余公积金	85.14	105.12	153.16	267.22
其中：法定公益金	0.00	0.00	0.00	0.00
未分配利润	1,025.22	1,205.02	1,637.41	0.00
七、所有者权益合计	5,285.78	5,485.56	5,965.99	4,442.64
八、负债及所有者权益 总计	6,208.66	6,122.10	6,819.88	5,020.19

乌鲁木齐县石油燃料有限公司近三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018年1-10月 18日
一、营业总收入	549.68	412.7 0	329.8 4	219.22

北京中企华资产评估有限责任公司

## 评估说明

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018年1-10月 18日
其中：营业收入	549.68	412.7 0	329.8 4	219.22
<b>二、营业总成本</b>	<b>259.67</b>	<b>174.1 1</b>	<b>186.1 5</b>	<b>143.42</b>
其中：营业成本	108.57	39.52	72.23	56.31
其中：主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务成本	108.57	39.52	72.23	56.31
营业税金及附加	0.00	3.12	3.89	3.37
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	128.41	111.1 1	106.0 5	83.23
财务费用	20.59	18.90	0.08	-0.03
资产减值损失	2.10	1.45	3.91	0.54
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	496.8 9	1,455.42
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>290.01</b>	<b>238.5 9</b>	<b>640.5 8</b>	<b>1,531.22</b>
加：营业外收入	537.95	0.00	0.00	25.00
减：营业外支出	0.97	0.00	0.00	25.43
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>826.99</b>	<b>238.5 9</b>	<b>640.5 8</b>	<b>1,530.79</b>
减：所得税费用	615.35	38.81	160.1 4	390.21
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>211.64</b>	<b>199.7 8</b>	<b>480.4 3</b>	<b>1,140.58</b>

乌鲁木齐县石油燃料有限公司评估基准日会计报表业经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

#### 4. 企业经营资质证书

评估基准日，《成品油零售经营批准证书》、《危险化学品经营许可证》等加油站经营管理所需要证照已由乌鲁木齐县石油燃料有限

公司变更在中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司名下。

委托人出具相关说明，承诺在租赁期结束后，可变更《成品油零售经营批准证书》、《危险化学品经营许可证》等加油站经营管理所需要证照的经营人名称。

## (二)被评估企业的经营模式及经营管理状况

本企业为有限责任公司，主要经营模式为成品油的批发与销售。

### 1. 采购模式

乌鲁木齐县石油燃料有限公司有自主采购权，可根据油品质量及油品价格选用达标的地炼产品。其采购价由供货商根据市场价的运行体制进行确定。所采购的成品油由各供应商分别配送至各个加油站，运输方式主要以汽车为主。

### 2. 销售模式

乌鲁木齐县石油燃料有限公司主要从事成品油的批发与销售。加油站主要客户为广大零散机动车用户提供汽、柴油的销售服务。同时以批发方式直接销售给工厂、专业车队等终端用户。

## (三)资产配置和使用情况

### 1. 经营性资产的配置和使用情况

经营性资产主要包括机器设备、建（构）筑物、土地。

乌鲁木齐县石油燃料有限公司账面资产主要包括：乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的无形资产-土地、房屋建筑物、构筑物、机器设备等。资产大体分布情况及特点如下：

#### (1) 房屋建(构)筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的房屋建筑物和构筑物。

房屋建筑物主要为位于新安加油站内的站房、加油房；位于中环加油站内的营业室、泵房、油库等；位于乌昌加油站内的办公室、工房等；位于托里加油站内的办公室、营业房等，建筑物结构主要为砖混结构。评估范围内房屋建筑物共计 13 项，现场勘查实际

房屋建筑总面积 1,215.32 平方米。

构筑物主要为加油站加油棚、加油岛、围墙、混凝土路面等，构筑物结构主要为混凝土、张拉膜钢结构、钢筋砼结构等。

评估范围内房屋建筑物共计 13 项，现场勘查实际房屋建筑总面积 1,215.32 平方米。房屋建筑物均未取得房屋所有权证。

## (2) 机器设备

评估范围内的机器设备主要为乌昌加油站、中环加油站、托里加油站和新安加油站的机器设备，主要包括汽车衡及称重管理软件、储油罐、加油机、液位显示系统、油罐防测漏报警系统、油气回收系统、箱式变压器等。其中除汽车衡及称重管理软件在现场闲置外，其他设备维护保养正常，均可正常使用。

乌鲁木齐县石油燃料有限公司下属乌昌加油站、中环加油站、新安加油站、托里加油站的的设备类资产于 2010 年 5 月 1 日由乌鲁木齐县石油燃料有限公司出租给中国石油化工股份有限公司新疆石油分公司，根据双方租赁合同约定：租赁期共计 10 年，从 2010 年 5 月 1 日起，至 2020 年 4 月 30 日止。按照双方协议：承租方实际租赁期限为十年或十年以上的，承租方对加油站的改造、重修、扩建形成的资产无偿归出租方所有。

## 2. 非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

### (1) 非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的资产，本次评估基准日的非经营性资产主要为其他应收款，主要为应收股利款及股东借款 4011.22 万元。

### (2) 非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营性收益无直接关系的负债，本次评估基准日无非经营性负债。

### (3) 溢余资产

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，对企业现金流不产生贡献的，超过企业经营所需的多余资产。本次评估基准日无溢余资产。

#### 四、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下：

##### (一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.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；
- 3.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；
- 4.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；
- 5.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；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对企业造成重大不利影响。

##### (二)特殊假设

- 1.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；
- 2.假设评估基准日后被评估单位与现有供油商保持良好关系，保证未来油品来源结构基本保持稳定，从而保持现有油品价差基本不变；
- 3.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；
- 4.假设管理层能尽责按经营计划完成经营目标，预测期内的销量能够得以实现；
- 5.假设经营所需的《成品油零售经营批准证书》、《危险化学品经营许可证》到期后能够顺利换发新证，不影响正常生产经营；

6.假设经营所需的房屋、土地能够继续使用，到期的土地使用权可取得不动产权证书。

本评估报告收益法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，签字注册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。

## 五、评估计算及分析过程

### (一)收益法具体方法和模型的选择

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的具体描述如下：

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：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{74/365}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+74/365)}} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^{(n-0.5+74/365)}}$$

其中：P：评估基准日的资产价值；

$F_0$ ：为 2018 年 10 月 19 日-12 月底预期自由现金流量；

$F_i$ ：企业未来第  $i$  年预期自由现金流量；2019 年为第 1 年，2020 年为第 2 年，以此类推；

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。

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。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中:  $r_f$ : 无风险收益率;

$MRP$ : 市场风险溢价;

$\beta_L$ : 权益的系统风险系数;

$r_c$ : 企业特定风险调整系数。

## (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。



## 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。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

### (二)收益期和预测期的确定

#### 1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位加油站正处于出租状态，租赁期到收回后，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

#### 2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 **2023** 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 **2023** 年底。

### (三)预测期的收益预测

乌鲁木齐县石油燃料有限公司自 **2010** 年 **5** 月 **1** 日起，以来一直处于出租状态，从评估基准日至 **2020** 年 **4** 月 **30** 日止的收入按租赁合同的租金计算，从 **2020** 年 **5** 月起按自营进行预测，由于无法取得历史数据借鉴，未来的预测销量、收入、成本和利润以乌鲁木齐县石油燃料有限公司所提供的数据为主，结合评估人员现场核实和收集的资料，以及企业提供的资料，经过综合分析进行预测未来的销售数量、收入、成本和利润。

#### 1.营业收入的预测

##### (1)油品销售数量

对于成品油销售量的预测，主要考虑四个加油站的地理位置、周

边市场总容量、主要客户群体及未来市场开拓情况等进行分析预测，详见下表：

销量预测表（汇总）

单位：吨

项目	2020年5-12月	2021年	2022年	2023年	永续年
0#柴油	10,643.85	15,965.78	16,444.75	16,938.09	16,938.09
92#汽油	5,903.25	8,854.88	9,120.53	9,394.14	9,394.14
95#汽油	2,700.45	4,050.67	4,172.19	4,297.35	4,297.35
*35#柴油	5,321.93	7,982.89	8,222.37	8,469.05	8,469.05
合计	24,569.47	36,854.21	37,959.84	39,098.63	39,098.63

## (2) 价格的预测

油品销售价格由国家发改委确定，本次评估以市场零售价确定销售价格。市场零售价的单位为元/升，柴油和汽油的吨升转换系数分别为 1,210.87 升/吨和 1,328.21 升/吨。经转换后，各年的销售单价如下表：

成品油品售价表

单位：元/吨

项目	单位	2020年5-12月	2021年	2022年	2023年	永续年
0#柴油	元/吨	7,202.59	7,202.59	7,202.59	7,202.59	7,202.59
92#汽油	元/吨	8,484.48	8,484.48	8,484.48	8,484.48	8,484.48
95#汽油	元/吨	8,964.66	8,964.66	8,964.66	8,964.66	8,964.66

			6	66	6	
*35#柴油	元/吨	8,282.76	8,282.76	8,282.76	8,282.76	8,282.76

### (3) 成品油销售收入的确定

成品油销售收入 = 成品油销售量 × 销售单价

销售收入预测表

单位：万元

序号	项目	2020年	2021年	2022年	2023年
1	0#柴油	7,666.32	11,499.49	11,844.47	12,199.81
2	92#汽油	5,008.61	7,512.91	7,738.30	7,970.45
3	95#汽油	2,420.86	3,631.28	3,740.22	3,852.43
4	*35#柴油	4,408.02	6,612.03	6,810.39	7,014.71
主营业务收入合计		19,503.81	29,255.71	30,133.38	31,037.39

### (4) 其他业务收入的预测

其他业务收入前期主要为加油站租金收入，自营后主要为便利店收入和润滑油销售收入，按附近加油站其他业务收入金额进行预测，具体收入如下表：

其他收入预测表

单位：万元

序号	项目	2018年 10月19 日-12月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、其他业务收入							
1	润滑油			3.03	3.06	3.09	3.09
2	便利店			20.20	20.40	20.61	20.61
3	加油站租赁	92.65	327.00	109.00			

其他业务收入小计	92.65	327.00	132.23	23.46	23.70	23.70
----------	-------	--------	--------	-------	-------	-------

## 2. 营业成本的预测

营业成本主要包括主营业务成本和其他业务成本。主营业务成本为油品销售成本。油品销售成本按每年销售量与中石化新疆销售分公司出厂价计算确定各年的主营业务成本如下表：

项目	2020年5-12月	2021年	2022年	2023年	永续年
0#柴油	6,872.62	10,308.94	10,618.20	0,936.75	10,936.75
92#汽油	4,610.65	6,915.97	7,123.45	7,337.15	7,337.15
95#汽油	2,231.59	3,347.39	3,447.81	3,551.24	3,551.24
*35#柴油	3,967.13	5,950.69	6,129.21	6,313.09	6,313.09
合计	17,681.99	26,522.98	27,318.67	28,138.23	28,138.23

其他业务成本主要为润滑油和便利店成本，按 16% 的毛利率计算成本如下表：

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	永续年
润滑油	2.55	2.57	2.60	2.60	2.60
便利店	16.97	17.14	17.30	17.30	17.30

合计	19.51	19.71	19.90	19.90	19.90
----	-------	-------	-------	-------	-------

### 3. 营业费用的预测

营业费用主要是加油工工资，具体金额见下表：

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续年
职工工资	207.82	321.09	330.72	340.64	340.64
合计	207.82	321.09	330.72	340.64	340.64

### 4. 管理费用的预测

管理费用主要包括工资、基本养老保险及福利费、折旧费和修理费，办公费、无形资产摊销等，预计未来年度将与业务量同比例增长。水电费、人工费、水电费按附近同规模加油站的数据计算确定，人工费：3 名管理人员，48 名加油工计算，包括工资及社会保险。办公费每年预计未来年度将与业务量同比例增长。

管理费用的预测表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	18 年 10 -12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	职工薪酬	4.20	25.20	25.96	26.73	27.54	28.36
2	社保费用	1.16	6.93	64.29	95.65	98.52	101.48
3	折旧费	17.72	69.72	68.43	68.84	65.11	34.12
4	无形资产 摊销	1.76	7.05	7.05	7.05	6.79	6.18
5	招待费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	水电费	1.60	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42
7	咨询费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

## 评估说明

8	办公费	0.39	1.57	1.61	1.66	1.71	1.71
9	其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	保险费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	差旅费	0.03	0.12	0.12	0.13	0.13	0.13
12	诉讼费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	修理费	0.73	2.93	3.02	3.11	3.21	3.21
14	福利费	0.72	1.91	1.96	2.02	2.08	2.08
15	车辆费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	教育经费	0.04	0.16	0.16	0.17	0.17	0.17
管理费用合计		28.36	122.01	179.02	211.79	211.68	183.86

## 5. 营业税金及附加的预测

营业税金及附加主要为城市建设税、教育费附加和地方教育费附加。城建税为流转税的 7%、教育费附加为流转税的 3%、地方教育费附加为流转税的 2%。公司评估基准日有前期留抵增值税 440.44 万元，因此 2021 年前公司营业税金及附加为零。

## 营业税金及附加预测表：

金额单位：人民币万元

税种	税率	2021年	2022年	2023年	永续年
应交增值税额合计	16%	158.72	449.68	463.19	463.19
城市维护建设税	7%	7.94	22.48	23.16	23.16
教育费附加	3%	4.76	13.49	13.90	13.90
地方教育费附加	2%	3.17	8.99	9.26	9.26
营业税金及附加合计		15.87	44.97	46.32	46.32

## 6. 企业未来年度所得税的预测

企业适用企业所得税税率为 25%。本次评估按照企业适用所得税税率为 25% 进行预测。

## 7. 折旧的预测

计算折旧的固定资产基数为企业投入的固定资产原值，按固定资

北京中企华资产评估有限责任公司

产相应的折旧年限与折旧率，采用平均年限法计提固定资产折旧。对未来年度新增的资产按照存续固定资产的折旧年限和残值率计算确定新增资产每年的折旧额，永续期折旧按年金化方法计算。

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
房屋建筑物折旧	48.27	47.78	47.62	45.11	14.20
设备折旧	21.45	20.65	21.22	20.00	19.92
折旧合计	69.72	68.43	68.84	65.11	34.12

## 8.企业未来年度资本性支出的预测

### (1)预测期资本性支出

根据企业的发展规划及目前实际执行情况，未来年度资本性支出主要为机器设备的更新支出。

### (2)永续期资本性支出

根据企业提供的资料，企业经营基本稳定，未来无增量资产支出，资本性支出主要为存量资产的更新改造支出。

#### 资本性支出预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	永续年
建（构）筑物更新					38.30
机器设备更新		8.00	8.00	8.00	26.21
长期待摊费用					11.48
土地使用权		783.08	143.38		0.18
合计		791.08	151.38	8.00	76.17

## 9.营运资金的预测

营运资金也称营运资本，是指一个企业维持日常经营所需的资金，一般用流动资产减去流动负债后的余额表示。

追加营运资金预测的计算公式为：

当年追加营运资金=当年末营运资金-上年末营运资金

当年末营运资金=当年末的流动资产(含评估基准日现金保有量)-当年末的流动负债(不含有息负债)

本次预测以评估基准日账面的营运资金数额为基础,通过计算分析最近几年企业流动资产中的货币资金、应收账款、其他应收款、存货、流动负债中的预收账款占各年毛利比例,按照 2018 年 10 月 18 日调整后的账面金额进行预测。

应付职工薪酬根据企业未来年度的人工成本进行预测。

应交税金按照应交增值税的数额计算出城建税、教育费附加、地方教育费附加进行预测。

综上所述,确定以后年度流动资产及流动负债的数额,得出以后年度的营运资金。

则预测年度正常需要的营运资金=该年预测最低现金保有量+预付账款+应收款项+存货+其他应收款-应付款项-预收账款-其他应付款-应交税金-应付职工薪酬。

### (1) 评估基准日营运资金计算

将评估基准日流动资产及流动负债剔除非经营性资产和负债后确定评估基准日营运资金,详见下表:

金额单位:人民币万元

项目	评估基准日账面价值	非经营性资产	调整后评估值
货币资金	19.35		19.35
应收账款			
预付款项			
其他应收款	4029.79	4011.22	18.57
其他流动资产	440.44		440.44
流动资产合计	4489.57	4011.22	478.35
应付账款			
预收款项	172.12		6.72
应付职工薪酬	4.49		4.49

北京中企华资产评估有限责任公司



## 评估说明

项目	评估基准日账面价值	非经营性资产	调整后评估值
应交税费	370.74		370.74
其他应付款	30.19		30.19
流动负债合计	577.55		577.55
营运资金			-99.19

注：非经营性负债扣除项目详见下文非经营性负债的确定部分。

评估基准日营运资金=478.35-577.55=-99.19 万元

(2)未来年度营运资金追加额预测详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年 10月	2018年 10-12月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营运资金	-99.19	56.55	61.6 3	111. 78	138. 57	143. 03	146. 39
营运资金追加额		155.74	5.08	50.1 5	26.7 9	4.46	3.36

## 10.企业未来年度利润的预测

项目	2018 年10月 19日 -12月	2019 年	2020年	2021年	2022年	2023年
一、营业收入	0.00	0.00	19,503.81	29,255.71	30,133.38	31,037.39
加：其他业务利润	92.65	327.00	112.72	3.75	3.79	3.79
减：营业成本	0.00	0.00	17,681.99	26,522.98	27,318.67	28,138.23
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	15.87	44.97	46.32
销售费用	0.00	0.00	207.82	321.09	330.72	340.64
管理费用	28.36	122.01	179.02	211.79	211.68	183.86
财务费用	-0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	64.30	204.97	1,547.67	2,187.72	2,231.11	2,332.10
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	64.30	204.97	1,547.67	2,187.72	2,231.11	2,332.10
减：所得税费用	0.00	51.24	386.92	546.93	557.78	583.03

北京中企华资产评估有限责任公司

四、净利润	64.30	153.73	1,160.75	1,640.79	1,673.34	1,749.08
扣税后财务费用	0.00	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
五、息前税后净利润	64.29	153.74	1,160.77	1,640.80	1,673.35	1,749.09
加：折旧及摊销	19.48	76.77	75.47	75.89	71.90	40.29
减：资本性支出	0.00	0.00	791.08	151.38	8.00	8.00
营运资金需求净增加	155.74	5.08	50.15	26.79	4.46	3.36
六、企业自有现金流量	-71.96	225.44	395.01	1,538.52	1,732.79	1,778.03

#### (四)折现率的确定

##### 1.无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据WIND资讯系统所披露的信息，10年期国债在评估基准日的到期年收益率为3.6103%，本评估报告以3.6103%作为无风险收益率。

##### 2.权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： $\beta_L$ ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过WIND资讯系统查询了5家沪深A股可比上市公司2018年9月30日的 $\beta_U$ 值，并取其平均值0.8037作为被评估单位的 $\beta_U$ 值，具体数据见下表：

股票代码	公司简称	有息负债 D	权益 E	税率	资本结构 (D/E)	$\beta_U$ 值
000096.S Z	广聚能源	0.00	526554.8 6	25	0	0.2939

股票代码	公司简称	有息负债 D	权益 E	税率	资本结构 (D/E)	$\beta_u$ 值
000159.S Z	国际实业	38,900.00	218976.6 7	15	0.1776445	0.9802
000554.S Z	泰山石油	2,009.60	217533.5 1	25	0.0092381	1.3214
600387.S H	海越能源	480,805.1 4	487076.4 8	25	0.9871245	0.6513
603003.S H	龙宇燃油	156,474.9 0	340965.9 4	25	0.4589165	0.7718
算术平均值		135,637.9 3	358,221.4 9		0.3266	0.8037

企业无有息负债，资本结构取0。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为**25%**。将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 0.8037\end{aligned}$$

### 3. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，本次市场风险溢价取**7.10%**。

### 4. 企业特定风险调整系数的确定

企业特有风险调整系数为根据待估企业与所选择的可比上市公司在企业经营环境、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素等所形成的优劣势方面的差异进行的调整。由于未来路网规划的变化可能会对交通量造成一定的影响，企业自身经营中也存在一定的经营风险，因此，基于上述几个方面的因素，本次评估中对企业特定风险调整系数 $rc$ 取值**2.0%**。

### 5. 预测期折现率的确定

### (1) 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

$$= 11.32\%$$

### (2) 计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位无付息债务，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

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

$$= 11.32\%$$

### (五) 测算过程和结果

#### 经营性资产价值的确定

收益期内各年预测企业自由现金流量折现考虑，从而得出企业的营业性资产价值。计算结果详见下表：

单位：人民币万元

项目	2018 年10月 19日 -12月	2019 年	2020 年	2021年	2022年	2023年	2024年 至永续
一、企业自有现金流量	-71.96	225.44	395.01	1,538.52	1,732.79	1,778.03	1,749.85
折现率年限	0.10	0.70	1.70	2.70	3.70	4.70	0.00
二、折现率	11.32%	11.32%	11.32%	11.32%	11.32%	11.32%	11.32%
折现系数	0.9892	0.9274	0.8331	0.7484	0.6723	0.6039	5.3348
三、各年净现金流量折现值	-71.18	209.07	329.09	1,151.43	1,164.95	1,073.75	9,335.11
四、预测期经营价值	13,192.22						

## (六)非经营性资产及负债的评估

非经营性资产及负债是指与企业经营性收益无直接关系的资产及负债，本次评估非经营性资产主要为其他应收款，主要为应收股利和股东借款**4011.22**万元，无非经营性负债。

## (七)收益法评估结果

### 1.企业整体价值的计算

$$\begin{aligned} \text{企业整体价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{非经营性资产价值} \\ &= 13,192.22 + 4,011.22 \\ &= 17,203.44 \text{万元} \end{aligned}$$

### 2.付息债务价值的确定

截止评估基准日，企业无借款。

### 3.股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，乌鲁木齐县石油燃料有限公司的股东全部权益价值为：

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= 17,203.44 \text{万元} \end{aligned}$$

## 第五章 评估结论及分析

### 一、评估结论及分析

#### (一) 收益法评估结果

乌鲁木齐县石油燃料有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,020.19 万元；总负债账面价值为 577.55 万元；净资产账面价值为 4,442.64 万元。收益法评估后的股东全部权益评估价值为 17,203.44 万元，增值额为 12,760.80 万元，增值率为 287.23%。

#### (二) 资产基础法评估结果

乌鲁木齐县石油燃料有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,020.19 万元，评估价值为 6,520.18 万元，增值额为 1,499.99 万元，增值率为 29.88%；总负债账面价值为 577.55 万元，评估价值为 577.55 万元，无增减变动；净资产账面价值为 4,442.64 万元，净资产评估价值为 5,942.63 万元，增值额为 1,499.99 万元，增值率为 33.76%。

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：2018 年 10 月 18 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	4,489.57	4,489.57	0.00	0.00
非流动资产	2	530.62	2,030.61	1,499.99	282.69
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	362.33	669.76	307.43	84.85
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	59.67	1,252.23	1,192.56	1,998.59
其中：土地使用权	9	59.67	1,252.23	1,192.56	1,998.59
其他非流动资产	10	108.62	108.62	0.00	0.00

北京中企华资产评估有限责任公司

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	11	5,020.19	6,520.18	1,499.99	29.88
流动负债	12	577.55	577.55	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	577.55	577.55	0.00	0.00
净资产	15	4,442.64	5,942.63	1,499.99	33.76

### (三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 **17,203.44** 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 **5,942.63** 万元，两者相差 **11,260.81** 万元，差异率为 **65.46%**。

差异原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。收益法主要考虑了企业获取的经营资质、盈利能力和发展前景、人力资源、企业管理能力等对企业价值的贡献。而资产基础法无法反映这些因素。因此，我们认为收益法评估结果更能反映企业整体价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：乌鲁木齐县石油燃料有限公司的股东全部权益价值评估结果为 **17,203.44** 万元。

本资产评估报告没有考虑控制权与流动性对评估对象价值的影响。

## 评估说明附件

### 附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明