

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的  
投资性房地产公允价值评估项目  
**资 产 评 估 报 告**

中联评报字【2021】第 358 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二一年三月五日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020008202100741

资产评估报告名称： 洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的投  
资性房地产公允价值评估项目

资产评估报告文号： 中联评报字【2021】第358号

资产评估机构名称： 中联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 康红英(资产评估师)、王彬玢(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	17
附 件.....	19

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示，资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供材料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相

关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

# 洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的 投资性房地产公允价值评估项目 资产评估报告

中联评报字【2021】第 358 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受洲际油气股份有限公司的委托，采用市场法，就洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的投资性房地产公允价值进行了评估。

评估对象及评估范围为天津天誉轩置业有限公司持有的、位于北京市丰台区南方庄 2 号院 2 号楼房地产，为 1 幢三层的配套商业楼，总建筑面积 5630 平方米，于评估基准日账面价值 15,379.90 万元。

本次评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况，以资产的持续使用和公开市场为前提，对委估资产采用市场法进行评估并确定评估结论。

本次评估的价值类型为公允价值。

在企业提供了真实、合法，有效的财务信息和权属资料的前提下，经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出洲际油气股份有限公司编制财务报告之经济行为所涉及的相关房产在基准日时点的公允价值为 14,917.25 万元，相对于账面值 15,379.90 万元，减值 462.65 万元，减值率为 3.01%。

**提请特别注意：**

本报告仅供委托人编制财务报告使用，不得用于其他任何目的。评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告全文。

# 洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的 投资性房地产公允价值评估项目

## 资产评估报告

中联评报字【2021】第 358 号

洲际油气股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用市场法，按照必要的评估程序，对洲际油气股份有限公司因编制财务报告需要相关投资性房地产在评估基准日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为洲际油气股份有限公司，产权持有人为天津天誉轩置业有限公司。

#### （一）委托人概况

企业名称：洲际油气股份有限公司

公司性质：其他股份有限公司(上市)

公司地址：海口市西沙路28号

法定代表人：王文韬

注册资本：226350.7518万元

成立日期：1984年08月20日

统一社会信用代码：914600002012706569

经营范围：石油勘探开发和石油化工项目的投资及相关工程的技术开发、咨询、服务；石油化工产品、管道生产建设所需物资设备、器材



的销售；炼油、石油化工产品的生产、销售和仓储业务（专项审批除外）；油品贸易和进出口（国家限定经营和禁止进出口的除外）；石油相关专业设备的研发、生产及销售（专项审批除外）；能源基础产业投资、开发、经营；电力投资（国家限定和禁止的除外）；新能源产品技术研发、生产、销售；股权投资；高新技术项目及产品的投资、开发、生产与经营；货物进出口（国家限定经营和禁止进出口的商品除外）、技术进出口、代理进出口；矿业投资开发；房屋租赁及物业管理。

## （二）产权持有人概况

企业名称：天津天誉轩置业有限公司

公司性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

公司地址：天津自贸区（天津港保税区）国贸路18号420

法定代表人：黄杰

注册资本：6,223.896万元

成立日期：2007年09月17日

统一社会信用代码：911201166661126742

经营范围：物业管理；以自有资金、资产为其他房地产企业贷款提供担保；房地产咨询服务；投资咨询服务；基础设施投资建设和运营维护及提供相关服务；国际贸易；化工产品（化学危险品除外）、建筑材料、机械设备、电子产品、钢材、木制品的批发兼零售；房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据《资产评估委托合同》，因公司编制财务报告的需要，洲际油气股份有限公司委托中联资产评估集团有限公司对所涉及的投资性房地产在2020年12月31日的公允价值进行评估，为洲际油气股份有限公司编制财务报告之目的提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象及评估范围为天津天誉轩置业有限公司持有的位于北京市丰台区南方庄2号院2号楼房地产，为1幢三层的配套商业楼，总建筑面积5630平方米，于评估基准日账面价值15,379.90万元。该房产为企业于2008年前后外购取得。

根据产权持有人提供的资料，评估对象各层均单独办理了房屋产权证，房屋登记情况如下表。

序号	房屋名称	房屋权证编号	所有权人	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	登记时间
1	101号	X京房权证丰字第230901号	天津天誉轩置业有限公司	丰台区南方庄2号院2号楼1层101号	配套	1,302.77	2010/5/5
2	102号	X京房权证丰字第230865号	天津天誉轩置业有限公司	丰台区南方庄2号院2号楼2层201号	配套	2,146.65	2010/5/5
3	301号	X京房权证丰字第231085号	天津天誉轩置业有限公司	丰台区南方庄2号院2号楼3层301号	配套	2,180.58	2010/5/6
合计						5,630.00	

该项房地产办理了分摊的国有土地使用证，土地用途为配套，分摊土地面积260.54平方米，使用权终止日期为2041年8月5日，具体土地证载情况如下表。

土地权证编号	使用人	坐落	地号	图号	土地用途	性质	终止日期	面积
京丰国用(2009转)第00370号	天津天誉轩置业有限公司	丰台区南方庄2号院	0607043003	II-2-1-24(3)	配套	转让	2041/8/5	260.54

该项房地产已由产权持有人整体出租给四川利丰汇鑫投资发展有限公司承包经营，根据租赁双方2008年12月19日签订的《租赁合同》及2017年2月27日签订《补充协议书》，主要租赁情况如下：

1、租约期：共计15年，自2009年4月20日至2024年4月19日；

2、租金水平：2017年租金为人民币525万元；2018年至2020年，年租金每年上涨5%；2021年在不低于2020年租金的基础上，由租赁双方另行商定；

3、租金支付方式：每季度最后一个月20日前支付。

至评估基准日，承租方四川利丰汇鑫公司已引进肯德基、木北造型、易佰连锁酒店、田老师红烧肉、羊大福、暹罗宫足道、嘉合兴水饺、老川厨等多家经营商户。

委托人和产权持有人确认所委托的评估对象及评估范围与评估目的所涉的评估对象及评估范围一致。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为公允价值。

会计准则下的公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在评估准则中，市场价值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，与本次评估价值类型价值内涵相同。因此，结合本次评估目的，采用评估对象市场价值作为投资性房地产的公允价值。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2020年12月31日。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依

据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

- 1、《资产评估委托合同》。

### （二）法律法规依据

- 1、《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)；

- 2、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

- 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修订)；

- 5、《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)；

- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538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)；

- 8、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)；

- 9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

- 10、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局海关总署公告2019年第39号)；

- 11、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第16号)；

- 12、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 13、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；

### （四）资产权属依据

- 1、《国有土地使用证》等土地使用权属证明；
- 2、《房屋所有权证》等房屋权属证明；
- 3、其他参考资料。

### （五）取价依据

- 1、北京市房地产市场价格信息；
- 2、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 3、委托人和其他相关当事人依法提供的相关资料；
- 4、其他参考资料。

### （六）其它参考资料

- 1、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；

- 2、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 3、《企业会计准则——应用指南》（财会[2006]18 号）；
- 4、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》（财会[2014]6 号）；
- 5、其他参考依据

## 七、评估方法

根据《资产评估准则——不动产》（中评协[2017]38号）、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）及《企业会计准则第3号——投资性房地产》，投资性房地产常用的评估方法有市场法、收益法等。

根据评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等，由于评估对象为已建成并投入使用的房地产，评估对象所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格，却反应不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。虽然目前待估房产整体对外出租，因受疫情影响，未来租金收益及风险量化难度较大，因此本次不采用收益法进行评估。

本次评估对象为配套商业房地产，所在区域内位于同一供需圈内有同类型物业交易案例供参考，故本次采用市场法进行评估。市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

同时，考虑到目前待估房产存在中长期租约，租约有效且正常履行，而实际租金水平与正常合理的市场租金存在一定差异，故本次评估在测算正常市场价格的基础上，需考虑现有租约对房产价值的影响，该影响由盈余租金，即市场租金与合同租金的差额决定。故本次估值以市场法

的测算结果扣减盈余租金在租赁期内的加计折现金额确定最终评估结果。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、与产权持有人及委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估对象等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、评估项目组负责人按照资产评估操作规范及资产评估工作的需要，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下：

1、按评估规范的要求，对委估资产进行了全面清查核实，通过现场对委估资产的实地勘察和沟通，了解委估资产的现状和租约等情况；

2、根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法；

3、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

现场结束后对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按中联资产评估集团有限公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人和产权持有人及审计师就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续使用假设

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

### （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；



3、评估对象经营业态不会发生改变；

4、企业所遵循的国家有关法律、法规、政策、制度仍如现时状况而无重大改变；

5、本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### 1、评估结论

在企业提供了真实、合法，有效的财务信息和权属资料的前提下，根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出以下结论：

洲际油气股份有限公司编制财务报告之经济行为所涉及的相关投资性房地产在基准日的公允价值为 14,917.25 万元，相对于账面值 15,379.90 万元，减值 462.65 万元，减值率为 3.01%。

#### 资产评估结果汇总表

金额单位：万元

序号	权利人	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	天津天誉轩置业有限公司	15,379.90	14,917.25	-462.65	-3.01%

### 2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

洲际油气股份有限公司编制财务报告之经济行为所涉及的相关投资性房地产在基准日的公允价值为 14,917.25 万元，相对于账面值 15,379.90 万元，减值 462.65 万元，减值率为 3.01%。

减值原因主要包括：（1）受疫情影响，北京市商业房地产价格波动引起的评估减值；（2）现有租约剩余租期缩短引起的盈余租金减值，但疫情影响下，市场客观租金下降，从而导致评估减值。

## 十一、特别事项说明

### （一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （二）重大期后事项

1、洲际油气股份有限公司于2021年02月02日负责人王文韬变更为陈焕龙。

### （三）其他需要说明的事项

1、本次评估与上一基准日出具的《洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告》（中联评报字【2020】第255号）评估范围及采用的评估方法一致。

2、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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持

有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

5、本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

7、根据抵押合同（编号：海口农商银社/行2017年抵字第053-2号）、抵押合同（编号：海口农商银社/行2016年抵字第162-2号），天津天誉轩置业有限公司以其名下位于北京市丰台区南方庄2号院2号楼房地产（X京房权证丰字第230901号、X京房权证丰字第230865号、X京房权证丰字第231085号），为洲际油气股份有限公司与海口农商银行签订的借款合同项下借款提供抵押担保。本次未考虑抵押担保事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化，且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,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格的影响。同时,本报告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它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经营原则等其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有,未经委托人许可,本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

## 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二一年三月五日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:

康红英  
43060044

资产评估师:

王彬珍  
43180030

二〇二一年三月五日

## 附 件

- 1、 资产评估说明；
- 2、 资产评估明细表；
- 3、 资产评估委托合同；
- 4、 委托人和产权持有人营业执照（复印件）；
- 5、 权属证明资料（复印件）；
- 6、 委托人承诺函和产权持有人承诺函；
- 7、 签字资产评估师承诺函；
- 8、 北京市财政局变更备案公告（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团有限公司营业执照（复印件）；
- 10、 签字资产评估师资格证书（复印件）。