

上海环境油品发展有限公司
股权置换所涉股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字【2013】第206号

资产评估报告书



上海立信资产评估有限公司

二〇一三年七月

目 录

签字注册资产评估师声明	1
上海环境油品发展有限公司股权置换所涉股东全部权益价值资产评估报告书摘要	3
上海环境油品发展有限公司股权置换所涉股权全部权益价值资产评估报告书	5
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	8
三、评估对象、范围及其基本情况	9
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估中的假设和限制条件	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	30
十三、评估报告提出日期	31
备查文件(除特别注明的以外, 均为复印件)	
一、上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议	32
二、上海环境投资有限公司企业法人营业执照	33
三、上海环境油品发展有限公司企业法人营业执照	34
四、上海环境油品发展有限公司产权登记表及验资报告	35
五、上海环境油品发展有限公司及子公司二年一期审计报告	47
六、上海环境油品发展有限公司车辆行驶证	97
七、上海环境油品发展有限公司船舶登记证	104
八、上海环境油品发展有限公司房屋租赁协议	107
九、长期投资相关资料	114
十、资产评估委托方承诺函(原件)	136
十一、资产评估占有方承诺函(原件)	137
十二、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)	138
十三、上海立信资产评估有限公司营业执照	139
十四、上海立信资产评估有限公司资格证书	140
十五、参加本评估项目的人员资格证书	142
十六、资产评估业务约定书	143

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2013]第 206 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对上海环境投资有限公司委估的上海环境油品发展有限公司资产和负债进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对房屋建筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和

使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海环境油品发展有限公司

股权置换所涉股东全部权益价值

资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2013]第 206 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海环境投资有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海环境油品发展有限公司因股权置换而涉及的该公司的全部资产和负债进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2013 年 5 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象：上海环境油品发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：本项评估范围为上海环境油品发展有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），账面净资产为 4,147.78 万元。

评估基准日：2013 年 5 月 31 日

评估目的：为上海环境油品发展有限公司股权置换提供企业股东全部权益价值参考。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法，评估结果取用资产基础法的结果。

评估结论：经资产基础法评估，上海环境油品发展有限公司评估基准日的股东全部权益价值为人民币 5,938.54 万元，大写人民币：伍仟玖佰叁拾捌万伍仟肆佰元。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2013年5月31日

金额单位：万元

项 目	账面净值	调整后账面 净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	6,016.97	6,016.97	5,978.12	-38.85	-0.65
长期股权投资净额	250.49	250.49	1,975.85	1,725.36	688.79
固定资产	377.88	377.88	484.38	106.50	28.18
其中：设备	377.88	377.88	484.38	106.50	28.18
长期待摊费用	180.99	180.99	180.99		
递延所得税资产	2.26	2.26	0.00	-2.26	-100.00
资产总计	6,828.59	6,828.59	8,619.34	1,790.75	26.22
流动负债	2,680.80	2,680.80	2,680.80		
负债合计	2,680.80	2,680.80	2,680.80		
净资产	4,147.78	4,147.78	5,938.54	1,790.76	43.17

本报告提出日期为2013年7月19日，评估结果的有效使用日期至2014年5月30日止。

本报告需经国有资产监督管理部门备案后方可使用。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海立信资产评估有限公司

2013年7月19日



上海环境油品发展有限公司

股权置换所涉股东全部权益价值

资产评估报告书

信资评报字（2013）第 206 号

上海环境投资有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法——资产基础法和收益法，对上海环境油品发展有限公司（以下简称：环境油品公司）拟股权置换而涉及的股东全部权益进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2013 年 5 月 31 日所表现的净资产的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方：上海环境投资有限公司

住 所：上海市虹口区四川北路 818 号 505 室

法定代表人：吴强

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

注册资金：128,000 万元人民币

经营范围：城市固体废弃物处置及其它城市环境相关行业投资建设，管理，运营；城市固体废弃物处置的技术研究及技术咨询；企业管理咨询；资产管理；房地产投资及其它产业的投资管理。（涉及行政许可的凭

许可证件经营)。

营业期限：2003年6月16日至2036年6月15日

(二) 被评估单位：上海环境油品发展有限公司

住 所：浦东新区三林镇劳动新村 18 间

法定代表人：丁康

注册资本：人民币 3,000 万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：汽油、煤油、柴油的零售，润滑油的销售（涉及许可经营的凭许可证经营），经营国内水路运输（上海市市内运输）（取得许可证件后方可从事经营活动）。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证经营）。

营业期限：1996年11月8日至2025年9月15日。

1、公司概况

环境油品公司成立于 1996 年 11 月，经上海市工商行政管理局浦东新区分局注册登记，2012 年 9 月换取了注册号为 310115000370739 的企业法人营业执照。企业目前注册资本 3,000 万元，均由上海环境投资有限公司出资。

环境油品公司从事车辆和船舶的加油服务，主要有三林、盈邦和华漕（西港口）三个加油项目部，对内承接环境主业的供油服务，对外为社会车辆及船舶提供加油服务。根据上级关于专业化经营管理的要求，该公司还对石龙路等 3 个加油站进行接管。

环境油品公司位于泸定路 26 号的办公场所系向上海环源实业发展有限公司租赁。

2、公司长期投资情况

至评估基准日环境油品公司有 2 家投资企业，具体情况如下表：

单位：元

序号	长期投资企业名称	投资日期	持股比例%	账面值	被投资企业账面净资产
1	上海盈邦油品有限公司	1999.2	80.00	400,000.00	10,137,750.04
2	江苏靖江江海石油有限公司	1998.11	40.00	2,104,892.02	8,257,897.13
	合计			2,504,892.02	18,395,647.17

3、会计政策及税收情况

环境油品公司执行《企业会计准则》，税务机关隶属于上海市浦东新区税务局，为一般纳税人，具体适用税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售收入	17%
城市建设维护税	增值税	7%
教育费附加	增值税	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

4、环境油品公司前两年及评估基准日资产结构及经营状况如下：

单位：万元

项目	2011年	2012年	2013年1-5月
总资产	4,527.01	4,660.37	6,828.59
总负债	1,325.51	616.86	2,680.80
净资产	3,201.50	4,043.51	4,147.78
营业收入	64,567.97	69,970.00	24,828.79
净利润	222.91	304.23	104.27

单位：万元

项目	2011年	2012年	2013年1-5月
营业收入	64,567.97	69,970.00	24,828.79
减：营业成本	63,580.64	68,776.41	24,424.20
营业税金及附加	12.19	10.04	6.07
销售费用	195.05	256.55	77.52
管理费用	525.33	580.72	234.93
财务费用	-10.85	-16.01	-1.66
资产减值损失			3.45
加：投资收益	35.00	35.00	58.00

项目	2011年	2012年	2013年1~5月
营业利润	300.61	397.29	142.28
加：营业外收入		2.21	0.10
减：营业外支出		0.24	
利润总额	300.61	399.26	142.38
减：所得税	77.70	95.03	38.11
净利润	222.91	304.23	104.27

以上数据摘自环境油品公司的年度审计报告，审计单位均为上海众华沪银会计师事务所有限公司。

（三）产权持有单位

上海环境投资有限公司

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

工商行政管理部门；

委托方；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

本次评估的目的是企业股权置换。

根据上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议，将上海市城市建设投资开发总公司持有的上海市环境工程设计科学研究院有限公司100%股权与上海城投控股股份有限公司全资控股的上海环境投资有限公司持有的上海环境油品发展有限公司100%股权实施股权置换。置换完成后再将上海环境油品发展有限公司资产无偿划转至上海环境实业有限公司。

司。

本次评估即是为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象、范围及其基本情况

1、评估对象和范围：

评估对象系上海环境油品发展有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

本次资产评估范围系上海环境油品发展有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

包括：流动资产—货币资金、应收账款净额、其他应收款净额、预付账款和存货；

非流动资产—长期股权投资、设备、长期待摊费用和递延所得税资产；

流动负债—预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款；

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致。

评估前总资产账面值 68,285,857.28 元，其中：流动资产账面值 60,169,690.52 元；非流动资产账面值 8,116,166.76 元；总负债账面值 26,808,025.40 元（均为流动负债）。净资产账面值 41,477,831.88 元。

具体对象如下：

截止日期：2013 年 5 月 31 日

单位：元

科目	金额
一、流动资产合计	60,169,690.52
货币资金	26,532,206.57
应收账款净额	10,035,369.58
其他应收款净额	1,008,500.02
预付账款	3,495.00
存货	22,590,119.35

科目	金额
二、非流动资产合计	8,116,166.76
长期股权投资	2,504,892.02
固定资产净额	3,778,790.06
长期待摊费用	1,809,912.20
递延所得税资产	22,572.48
三、资产合计	68,285,857.28
四、流动负债合计	26,808,025.40
预收账款	25,606,877.00
应付职工薪酬	18,213.94
应交税费	658,958.10
其他应付款	523,976.36
五、负债合计	26,808,025.40
六、净资产	41,477,831.88

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致，且经上海众华沪银会计师事务所有限公司审计，并出具审“沪众会字(2013)第 5006 号”审计报告。

委托评估的资产均为正常使用中的资产。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

2、委估资产基本情况：

委估企业的流动资产账面值 60,169,690.52 元，包括货币资金、应收账款净额、其他应收款净额、预付账款和存货。其中：

货币资金账面值 26,532,206.57 元，包括现金和银行存款。除少量现金外，委估企业有 4 个人民币账户。

应收账款账面值为 10,125,659.48 元，坏账准备 90,289.90 元，应收账款账面净值 10,035,369.58 元，共有明细 18 笔，系应收的货款，其金额 97% 在 1 年以内。

其他应收款账面值为 1,008,500.02 元，共有 3 户明细，系应收的备用金借款和往来款，账龄均在 1 年以内。

预付账款账面值 3,495.00 元，仅有明细 1 项，为预付上海东海石油浦

东公司的贷款，其账龄均在1年以内。

委估单位的存货账面值22,590,119.35元，为库存商品，包括0#柴油、93#汽油、各种机油和柴油的运费，这些库存商品存放在企业各个加油站点内。环境油品公司的库存商品管理较好，每月均自我盘点并汇总数据。

委估企业的非流动资产为长期股权投资、设备、长期待摊费用和递延所得税资产。其中：

长期股权投资账面值为2,504,892.02元，共有明细2户。具体情况如下：

序号	长期投资企业名称	投资日期	持股比例%	账面值	被投资企业账面净资产
1	上海盈邦油品有限公司	1999.2	80.00	400,000.00	10,137,750.04
2	江苏靖江江海石油有限公司	1998.11	40.00	2,104,892.02	8,257,897.13
	合计			2,504,892.02	18,395,647.17

①上海盈邦油品有限公司（以下简称盈邦油品公司）成立于1999年2月，经上海市工商行政管理局浦东新区分局注册登记，2007年5月8日换取了310225000157314号企业法人营业执照。公司注册资本人民币50万元，其中：上海环境油品发展有限公司出资40万元，占注册资本的80%；上海环境物流有限公司出资10万元，占注册资本的20%。

盈邦油品公司定位为上海环境油品发展有限公司的陆上加油点。该加油点原为中国石化的加盟店，曾荣获中石化公司授予的“三星级”加油站称号，是当时中石化加盟店中的第一家三星级加油站。2008年起，公司全面自主经营，现在主要经营方向是对外成品油零售。

②江苏靖江江海石油有限公司成立于1998年11月，经泰州市靖江工商行政管理局注册登记取得了注册为321282000201303200086N号的企业法人营业执照，公司目前注册资本为人民币150万元，其中：上海环境油品发展有限公司出资60万元，占注册资本的40%；中国石油化工股份有限公司江苏泰州石油分公司出资90万元，占注册资本的60%。

根据上海环境油品发展有限公司与中国石油化工股份有限公司江苏

泰州石油分公司签署的委托经营协议。上海环境油品发展有限公司委托中国石油化工股份有限公司江苏泰州石油分公司管理江苏靖江江海石油有限公司所属的东郊加油站、第三加油站和新丰加油站，并按照一体化经营管理模式进行市场化运作。

中国石油化工股份有限公司江苏泰州石油分公司保证，在靖江江海石油有限公司资产保值增值（即财务账面所有者权益不减少）的情况下，每年从靖江江海石油有限公司税后利润中支付上海环境油品发展有限公司固定年回报人民币 58 万元（其中：东郊加油站叁拾叁万元、第三加油站壹拾柒万元、新丰加油站捌万元，固定回报按实际使用加油站情况支付），每年一月底前一次性支付。该委托经营期限 6 年，自 2012 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。

环境油品公司的固定资产—设备，账面原值 7,256,455.31 元，账面净值 3,778,790.06 元，共计 100 项。按其不同用途分为机器设备、运输设备和电子设备三类。其中：机器设备账面原值 5,299,761.47 元，账面净值 2,877,812.37 元，共计 7 项；运输设备账面原值 1,387,818.16 元，账面净值 559,424.44 元，共计 7 辆，电子设备账面原值 568,875.68 元，账面净值 341,553.25 元，共计 86 项。经现场勘查，环境油品公司设备主要为油轮、趸船、油库等生产经营设备，空调、电脑、复印机等办公用电子设备以及公务车辆等。上述设备主要为外购及合同加工，属国产设备，其中有部分设备为公司成立时转入的旧设备或购置的二手设备，如二艘当作浮码头的趸船和旧油驳，其中转入设备趸船的启用时间为 1947 年，早已过了报废年限；而购入的旧油驳，其原始启用时间不详，为其他企业的不能营运的报废设备，改作浮码头使用。另外，趸船的所有人未作变更，仍为上海市废弃物处置公司。

长期待摊费用账面值为 1,809,912.20 元，系企业泸定路 26 号办公楼外墙及室内的装修款。该装修工程 2012 年 5 月开工，2012 年 9 月验收合格，

共发生装修费用 1,974,449.65 元。

递延所得税资产账面值 22,572.48 元，仅有 1 户明细，系企业计提应收账款坏账准备引起的递延所得税款。委估企业的流动负债为预付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。其中：

预收账款账面值为 25,606,877.00 元，共有明细 19 项，主要系预收的购油款。

应付职工薪酬账面值为 18,213.94 元，仅有明细 1 项，系应付的工会经费。

应交税费账面金额 658,958.10 元，共有明细 6 笔，系应付上海市浦东新区税务局的增值税、企业所得税、城市维护建设税、个人所得税、教育费附加和河道管理费。

其他应付款账面值 523,976.36 元，共有明细 3 笔，系应付的工会会费、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、党员活动费、奖金、税收手续费返还企业年金和应付的办公楼租金。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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

本项目资产评估基准日为 2013 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、参照中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》;
- 2、参照原国家国有资产局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》;
- 3、参照国家国资委下发的《企业国有资产评估管理操作指南》;
- 4、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
- 5、《中华人民共和国土地管理法》;
- 6、《房地产估价规范》;
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 8、其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则;
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则;
- 3、资产评估准则——评估报告;
- 4、资产评估准则——评估程序;
- 5、资产评估准则——机器设备;
- 6、资产评估准则——不动产;
- 7、资产评估准则——企业价值;
- 8、资产评估价值类型指导意见;
- 9、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

(三) 行为依据

- 1、上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议；
- 2、资产评估业务约定书。

（四）产权依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、企业历次验资报告；
- 3、房地产权证；
- 4、企业车辆行驶证；
- 5、长期投资单位营业执照。

（五）取价依据

- 1、全国资产评估价格信息；
- 2、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料；
- 3、评估人员现场勘察记录；
- 4、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 6、委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
- 7、委托单位提供的资产评估明细表；
- 8、上海立信资产评估有限公司技术统计资料；
- 9、向行业管理部门了解的资料；
- 10、有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选取

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和资产基础法三种。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比

较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场发展刚处于起步阶段，企业整体交易案例极少，可比因素收集极为困难，可比因素对于企业价值的影响难于衡量，因此本次评估排除了市场法。由于委估企业财务规范账目清晰，同时经营持续、收益稳定，故使用资产基础法和收益法同时评估，然后分析两种评估结果的合理性，确定最终的评估结果。

（二）企业价值资产基础法评估介绍

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

1、流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款和存货。

(1) 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款，货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，按清查核实后的账面值作为评估值。

(2) 应收款项（应收账款、其他应收款和预付账款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可收回的数额确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关管理制度规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。将各种情况计算结果汇总即得出全部应收款项的评估现值。

(3) 存货（库存商品）的评估

存货的评估原则上分为两大类，一类是为产品生产或管理所需的物资，例如原材料、低值易耗品等；一类是处于生产流程中的半成品和产成品。委估的存货为外购的库存商品。依据资产占有方提供的存货清单，我们核对了有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行了盘点，现场勘察了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，我们对委托评估的库存商品进行评估。

外购库存商品的评估以现行市场售价为基准。按清查核实后的数量乘以现

行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。

2、非流动资产的评估

本次委估的非流动资产为长期股权投资、设备、长期待摊费用和递延所得税资产。

(1) 长期股权投资的评估

长期投资作为一种企业资产，它是对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对企业长期投资权益的评估应当使用收益现值法。但是由于我国现行统计口径不一，收益现值法各种参数的选取有较大的不确定性，因而目前通常还是用资产基础法对长期投资进行评估。本次对进行延伸评估的长期投资企业分别采用资产基础法和收益法进行评估。

其他长期投资的评估值为投资单位在被投资单位中按股权比例所占有的净资产额：对非控股的长期投资，被投资单位净资产额直接引用被投资单位评估基准日的财务报表数；对控股的长期投资，净资产额为对被投资单位进行整体评估后的净资产评估值。

本次采用两种方法对长期投资企业进行评估，其中：

①对长期投资企业上海盈邦油品有限公司分别采用资产基础法和收益法进行了延伸评估。

②对江苏靖江江海石油有限公司按其固定收益测算评估值

1998年11月，上海环境油品发展有限公司与中国石油化工股份有限公司江苏泰州石油分公司共同出资成立江苏靖江江海石油有限公司。上海环境油品发展有限公司出资60万元，占注册资本的40%。

根据上海环境油品发展有限公司与中国石油化工股份有限公司江苏泰州石油分公司（靖江市江海石油有限公司的大股东）签署的委托经营协

议，股东间约定上海环境油品发展有限公司每年享有约定利润回报。该协议委托经营期限6年，自2012年1月1日至2017年12月31日止，固定回报为每年人民币58万元，故本次评估按上海环境油品发展有限公司可获得的利润回报，采用收益现值法确定评估值。

计算公式如下：

$P =$ 未来收益期内各期收益的现值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中： P —评估值（折现值）

r —所选取的折现率

n —收益年期

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额；当收益年限无限时， n 为无穷大；当收益期有限时， F_n 中包括期末资产剩余净额。

(2) 设备的评估

本次设备评估主要采用重置成本法，其计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

① 重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，机器设备的重置全价除自制设备外，均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂、安装费+其它合理费用

=重置现价×(1+运杂、安装费费率)+其它合理费用

根据国务院的决定，自2009年1月1日起，在全国实施增值税转型改革。一般纳税人购买的机器设备可以抵扣增值税，本项评估中有关重置全价均不包含增值税。

重置现价的确定一般采用直接法取得：

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》、市场价格信息以及参考近期设备合同等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

② 成新率的确定

A、重点、关键设备成新率的确定：

重点、关键设备成新率按年限法（工作量法）和技术鉴定法综合判定。

计算公式：

$$\text{综合成新率 } K = \text{年限法成新率 } K1 \times \text{权重 } A + \text{技术鉴定成新率 } K2 \\ \times (1 - \text{权重 } A)$$

技术鉴定时，一般设备采用现场勘察法，凭经验作鉴定。

在现场勘察及技术鉴定的基础上，向设备操作维修人员了解设备的利用率、工作负荷、维护保养、故障率等情况，作为确定设备成新率的参考依据。

B、一般设备成新率的确定：

一般设备成新率直接采用年限法（工作量法）确定

计算公式：

年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

C、运输车辆成新率的确定：

严格按照国家经济贸易委员会等六部委国经贸经[1997]456号文“关于发布《汽车报废标准》的通知”、国经贸经〔1998〕407号文“关于调整轻型载货汽车报废标准的通知”、国经贸资源〔2000〕1202号文“关于调整汽车报废标准若干规定的通知”的精神，对行驶里程准确的，以观察成新率、年限法成新率和工作量（行驶公里数）成新率加权确定其综合成新率，计算公式为：

综合成新率 = 观察成新率 × 40% + 年限法成新率 × 30%
+ 工作量法成新率 × 30%

(3) 长期待摊费用的评估

本次采用重置成本法评估，

评估公式：评估值 = 重置全价 ÷ 收益期 × 尚存收益期

(4) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产系某些资产项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异。如企业计提各项准备、快速折旧、计提的不可税前列支的负债等，本次评估根据其形成的原因按照资产及负债实际评估的情况进行分析确认。

3、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按 0 值计算。

(三) 企业价值收益法评估介绍

1、收益法简介及适用的前提条件

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

(1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

(2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

2、收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式：

$P =$ 未来收益期内各期收益的现值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中： P —评估值（折现值）

r —所选取的折现率

n —收益年期

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额；当收益年限无限时， n 为无穷大；当收益期有限时， F_n 中包括期末资产剩余净额。

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：

收益期限 n ; 逐年预期收益额 F_i ; 折现率 r

(2) 预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说,收益期限的差异只是计算方式的不同,所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响,用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。上海环境油品发展有限公司成立于1996年11月,考虑到该行业没有特殊性,且企业运营状况稳定,到营业期满可以申请延续,因此本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时,期末剩余资产价值可忽略不计。

本次评估的评估基准日为2013年5月31日,根据公司的经营情况及本次评估目的,对2013年6月1日至2018年12月31日采用详细预测。

(3) 净现金流量的确定

本次收益法评估采用的收益类型为权益自由现金流量。权益自由现金流量指的是归属于股东的现金流量,是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量,其计算公式为:

$$\begin{aligned} \text{权益自由现金流量} &= \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} \\ &\quad - \text{净营运资金增加} \pm \text{付息债务的增加(减少)} \end{aligned}$$

(4) 折现率

本次评估采用资本资产定价模型(CAPM)来确定股权净现金流量的折现率。其股权资本成本的计算公式为: $R = R_f + \beta * (R_m - R_f) + R_s$

R_f 为无风险报酬率,一般是指政府发行的债券利率,它可分为长期和短期两种。其利率均可折算成年利率。人们常常用政府发行的国债利率作为无风险利率的计算基础,这一利率在数值上低于商业银行的存款利率,但因是政府发行的,被认为风险值最低。

β 为衡量公司系统风险的指标,通常采用商业数据服务机构所公布 β

值。

$R_m - R_f$ 为市场风险溢价(market risk premium)。市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低(或无风险)的债券市场所得到的风险补偿。它的取值为市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。

R_s 是企业个体风险，主要包括市场风险、资金风险、管理风险及规模风险等。

(5) 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。溢余资产的价值一般采用资产基础法评估。

非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性资产的价值一般采用资产基础法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

经分析，环境油品公司溢余资产为两家长期投资。

八、评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》和有关评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、明确评估业务基本事项

2013 年 7 月，本公司评估人员开始与委托方接洽，了解评估目的及委估资产范围等评估基本事项。

2、签订资产评估业务约定书

在了解评估基本事项后于 2013 年 7 月初与委托方正式签订了资产评

估业务约定书，协议书的编号为信资评约字（2013）第 206 号。

3、编制评估计划

4、现场调查

根据企业填列的资产清查评估明细申报表，2013 年 7 月 5 日起本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地进行了实地勘察和清查核实。

5、收集评估资料

评估人员收集了被评估单位提供的委估资产明细表、相关财务资料，及其他有关的评估资料。

6、评定估算

在现场勘察核实的基础上，评估小组人员分别对各类资产按规范要求进行了必要的询价，用资产基础法和收益法分别进行评定估算。

7、编制和提交评估报告

评估人员对评估结果进行分析验证，将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核，最终完成评估报告并递交给委托方。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续经营假设

即假定上海环境油品发展有限公司在评估目的实现后，仍将按照原来的经营目的、经营方式，持续地经营下去，继续保持原有的经营模式。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

（一）评估结论的选取

1、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，上海环境油品发展有限公司在评估基准日 2013 年 5 月 31 日的股东全部权益评估值为人民币 5,938.54 万元。

2、收益法评估结果

经收益法评估，上海环境油品发展有限公司在评估基准日 2013 年 5 月 31 日的股东全部权益评估值为人民币 5,640.00 万元。

3、评估结果选取的理由

经评估，委估企业在评估基准日资产基础法的评估值为人民币 5,938.54 万元，收益法的评估值为人民币 5,640.00 万元，资产基础法的评估值较收益法高出约人民币 298 万元。

收益法评估侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值。

环境油品公司从事车辆和船舶的成品油零售服务多年，拥有成品油零售经营批准证书，经营收益较稳定。目前，我国成品油零售市场已经全面开放，汽车保有量的迅速增加，客观上促进了成品油零售量和对加油网点的需求，同时中石油、中石化两大集团，以及国外几大石油公司加油站的进入，抢占加油网点，对国内油品零售行业形成巨大竞争压力。环境油品公司业务有对（环境集团）内和对（环境集团）外两块，利润来源于批零差价，利润构成中部分来自于集团内部关联企业，且整体也并无超额收益体现，同时考虑本次交易特点，我们认为资产基础法结果更能体现本次交易的公允性。

(二) 评估结论

经评估,上海环境油品发展有限公司在评估基准日 2013 年 5 月 31 日的净资产评估值为人民币 5,938.54 万元。

评估前总资产账面值 6,828.59 万元,调整后账面值 6,828.59 万元,评估值 8,619.34 万元,评估增值 1,790.75 万元,增值率 26.22%;

总负债账面值 2,680.80 万元,调整后账面值 2,680.80 万元,评估值 2,680.80 万元;

净资产账面值 4,147.78 万元,调整后账面值 4,147.78 万元,评估值 5,938.54 万元,评估增值 1,790.76 万元,增值率 43.17%。(具体详见下表)

评估结果汇总表

评估基准日: 2013 年 5 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项 目	账面净值	调整后账面 净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	6,016.97	6,016.97	5,978.12	-38.85	-0.65
长期股权投资净额	250.49	250.49	1,975.85	1,725.36	688.79
固定资产	377.88	377.88	484.38	106.50	28.18
其中: 设备	377.88	377.88	484.38	106.50	28.18
长期待摊费用	180.99	180.99	180.99		
递延所得税资产	2.26	2.26	0.00	-2.26	-100.00
资产总计	6,828.59	6,828.59	8,619.34	1,790.75	26.22
流动负债	2,680.80	2,680.80	2,680.80		
负债合计	2,680.80	2,680.80	2,680.80		
净资产	4,147.78	4,147.78	5,938.54	1,790.76	43.17

本次评估增值 1,790.76 万元, 评估增值原因分析如下:

1、流动资产

流动资产调整后账面值为 6,016.97 万元, 评估值为 5,978.12 万元, 评估减值 38.85 万元, 减值率 0.65%。

流动资产评估减值主要是库存商品基准日市场价格低于账面值。

2、长期股权投资

长期股权投资调整后账面值为 250.49 万元，评估值为 1,975.85 万元，评估增值 1,725.36 万元，增值率 688.79%。

长期股权投资评估增值主要是长期投资企业采用成本法核算，未反映企业真实的经营状况。

3、设备

设备调整后账面值为 377.88 万元，评估值为 484.38 万元，评估增值 106.50 万元，增值率 28.18 %。

设备评估增值主要是：(1) 机器设备增值原因是企业对设备计提财务折旧较快，账面净值较低，而评估则是根据设备的实际状况来确定成新率，二者有差距；(2) 运输设备增值系加计了公务用车牌照费，造成评估增值。

4、长期待摊费用

长期待摊费用调整后账面值为 180.99 万元，评估值为 180.99 万元，无增减值变动。

5、递延所得税资产

递延所得税资产调整后账面值为 2.26 元，评估值为 0.00 万元，评估减值 2.26 万元，减值率 100.00%。

递延所得税资产评估减值主要是本次将应收款项进行了重新评估，因此将应收款项坏账准备对应的递延所得税资产也评估为 0。

6、流动负债

流动负债调整后账面值为 2,680.80 万元，评估值为 2,680.80 万元，无增减变动。

十一、特别事项说明

1、本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

2、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定

的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

3、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

4、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

5、本报告仅为上海环境油品发展有限公司股权置换服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

8、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上

级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9、除非另有说明，在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保（如果有的话）以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项（除土地增值税外）等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

10、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

11、虽然本项目评估过程中评估人员未发现其他被评资产存在担保和抵押事宜，但是，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

12、在评估股东权益价值时，我们没有考虑与基准日之前所业已形成应由原股东承担的房地产增值相对应的土地增值税。我们敬请股权交易的当事方关注土地增值税对股权交易价格的影响。

13、在涉及部分股东权益的评估中，我们没有考虑股权流动性对其价值的影响，我们未对控股权或少数股权等因素所可能产生的溢、折价对评估结果作任何调整。

14、趸船的所有人未作变更，仍为上海市废弃物处置公司。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2014 年 5

月 30 日止)。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2013 年 7 月 19 日。

上海立信资产评估有限公司



法定代表人:

张美灵

张美灵

首席评估师:



舒英

舒英

注册资产评估师:



谢岭

谢岭

注册资产评估师:



高军

高军

2013 年 7 月 19 日

联系地址: 上海市陆家嘴 丰和路 1 号 (港务大厦) 7 楼

邮政编码: 200120

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

资产评估结果汇总表

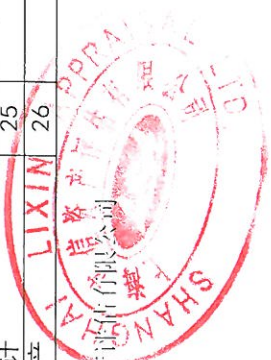
评估基准日：2013年5月31日

表1

共1页第1页
金额单位：人民币万元

资产占有单位名称：上海环境油品发展有限公司

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C	D = C - B	E = D / B × 100
流动资产					
可供出售金融资产净额	6,016.97	6,016.97	5,978.12	-38.85	-0.65
持有至到期投资净额					
长期股权投资净额	250.19	250.19	1,975.85	1,725.66	688.79
长期应收款					
投资性房地产					
固定资产	377.88	377.88	451.38	106.50	28.18
其中：建筑物					
设备	377.88	377.88	451.38	106.50	28.18
工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
生产性生物资产净额					
油气资产净额					
开发支出					
商誉					
无形资产净额					
长期待摊费用	180.99	180.99	180.99		
其他非流动资产					
递延所得税资产	2.26	2.26	0.00	-2.26	-100.00
资产总计	6,828.59	6,828.59	8,619.31	1,790.72	26.22
流动负债	2,680.80	2,680.80	2,680.80		
非流动负债					
其中：递延所得税负债					
负债总计	2,680.80	2,680.80	2,680.80		
净资产	4,147.78	4,147.78	5,938.51	1,790.72	43.17



评估机构：上海立信资产评估有限公司
法定代表人：张美灵

项目负责人：高军
签字注册资产评估师：高军、胡岭

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2013年5月31日

表2

共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：上海环境油品发展有限公司

序号	科目名称	账面价值	账面调整值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率
1	流动资产合计	60,169,690.52		60,169,690.52	59,781,230.31	-388,460.21	0.63
2	货币资金	26,322,203.37		26,322,203.37	26,322,203.37		
3	交易性金融资产						
4	应收票据						
5	应收账款(应收利息)						
6	应收利息						
7	应收账款净额	10,035,369.58		10,035,369.58	10,125,639.18	90,269.60	0.90
8	其他应收款净额	1,008,500.02		1,008,500.02	1,008,500.02		
9	预付账款	3,195.00		3,195.00	3,195.00		
10	应收补贴款						
11	存货净额	22,590,119.33		22,590,119.33	22,111,369.21	-478,750.11	-2.12
12	待摊费用						
13	一年内到期的非流动资产						
14	其他流动资产						
15	流动资产合计	8,116,163.76		8,116,163.76	26,112,191.05	18,296,027.29	225.13
16	可供出售金融资产						
17	持有至到期投资净额						
18	长期股权投资净额	2,501,892.02		2,501,892.02	19,758,197.35	17,256,305.33	688.80
19	长期股权投资						
20	投资性房地产						
21	固定资产	3,778,790.06		3,778,790.06	1,813,731.30	-1,965,058.76	-52.01
22	固定资产原价(设备及非流动资产)	7,296,153.31		7,296,153.31	7,101,197.00	-194,956.31	-2.66
23	其中：设备类	7,296,153.31		7,296,153.31	7,101,197.00	-194,956.31	-2.66
24	减值：累计折旧	3,177,663.25		3,177,663.25	2,568,715.39	-608,947.86	-19.16
25	固定资产的减值准备(非流动资产)	3,778,790.06		3,778,790.06	1,813,731.30	-1,965,058.76	-52.01
26	其中：设备类	3,778,790.06		3,778,790.06	1,813,731.30	-1,965,058.76	-52.01
27	减值：累计折旧						
28	减值：房屋类						
29	减值：房屋类减值准备合计						
30	固定资产合计	3,778,790.06		3,778,790.06	1,813,731.30	-1,965,058.76	-52.01
31	在建工程						
32	在建工程						
33	固定资产清理						
34	生产性生物资产净额						
35	油气资产原价						
36	减值：累计折旧						
37	油气资产净值						
38	开发支出						
39	商誉						
40	无形资产净额						
41	无形资产原价	1,809,912.20		1,809,912.20	1,809,912.20		
42	其他非流动资产						
43	流动资产合计	68,283,857.28		68,283,857.28	80,193,121.36	11,909,264.08	17.43

评估机构：上海立信资产评估有限公司
签字注册资产评估师：高平、胡峻



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2015年5月31日

表2

共2页第2页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：上海环境油品发展有限公司

序号	科目名称	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
45	四、流动资产合计	26,808,025.10	26,808,025.10	26,808,025.10		
46	货币资金					
47	交易性金融资产					
48	应收票据					
49	应收账款					
50	预收账款					
51	应付职工薪酬	25,606,877.00	25,606,877.00	25,606,877.00		
52	应交税费(应付股利)	18,213.91	18,213.91	18,213.91		
53	应付利息					
54	其他应付款	658,958.10	658,958.10	658,958.10		
55	预提费用					
56	一年内到期的非流动资产					
57	其他流动资产合计	523,976.36	523,976.36	523,976.36		
58	五、非流动资产合计					
59	长期借款					
60	应付债券					
61	长期应付款					
62	专项应付款					
63	预计负债					
64	其他非流动资产					
65	递延所得税负债					
66	六、负债合计	26,808,025.10	26,808,025.10	26,808,025.10		
69	七、净资产					
70	所有者权益合计	11,177,831.88	11,177,831.88	17,907,361.08	6,729,529.20	60.26%

资产评估师：高军、谢峰

