

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： 6511020110651501201900056

资产评估报告名称： 新疆中油化工集团有限公司拟转让股权所涉及的
昌吉市星方商贸有限责任公司股东全部权益价值
项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中企华评报字(2019)第4380号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 顾维娜 、 陈新军

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。

本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股权所涉及的昌吉
市星方商贸有限责任公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中企华评报字(2019)第 4380 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一九年十一月十三日



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.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设.....	24
十、 评估结论.....	26
十一、 特别事项说明.....	27
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、 资产评估报告日.....	30
资产评估报告附件.....	31

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。

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。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下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：

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，对昌吉市星方商贸有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将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昌吉市星方商贸有限责任公司 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昌吉市星方商贸有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考。

评估对象：昌吉市星方商贸有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：昌吉市星方商贸有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产和流动负债。

评估基准日：2019 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

昌吉市星方商贸有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1107.89 万元；总负债账面价值为 247.09 万元；净资产账面价值为 860.80 万元，收益法评估后的股东全部权益评估价值为 2,798.38 万元，增值额为 1937.58 万元，增值率为 225.09%。

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股权所涉及的昌吉市星方商 贸有限责任公司股东全部权益价值项目

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昌吉市星方商贸有限责任公司 100% 股权行为涉及的昌吉市星方商贸有限责任公司股东全部权益在 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为新疆中油化工集团有限公司，被评估单位为昌吉市星方商贸有限责任公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人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：伍亿人民币

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

企业名称：昌吉市星方商贸有限责任公司

法定住所：新疆昌吉州昌吉市乌伊西路

法定代表人：肖桂叶

注册资金：叁拾万元人民币

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：零售润滑油、橡胶制品、汽车零配件、日用百货；汽车保养服务；机械设备租赁，自有商业房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1. 公司简介

昌吉市星方商贸有限责任公司（原名称为昌吉市星方石油有限责任公司，以下简称“本公司”）成立于 2003 年 10 月 9 日，注册资本 30 万元人民币，统一社会信用代码：9165230175456999XC，位于新疆昌吉州昌吉市乌伊西路，主要经营范围：零售润滑油、橡胶制品、汽车零配件、日用百货；汽车保养服务；机械设备租赁，自有商业房屋租赁服务。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

2011 年 6 月 24 日，新疆中油化工集团有限公司、乌鲁木齐县石油燃料有限公司分别受让该公司 66.67%、33.33% 股权，股东出资分别为 20 万元、10 万元。

2018 年 10 月 16 日，新疆中油化工集团有限公司受让乌鲁木齐县石油燃料有限公司持有 33.33% 股权，完成对本公司 100% 控股。

3. 公司产权、经营管理结构及租赁状况

自 2014 年 12 月 1 日以来,被评估单位整体资产处于长期对外出租状态(租期十年,至 2024 年 11 月 30 日止),承租人为新疆明鼎贸易有限公司。同时新疆明鼎贸易有限公司授权其全资子公司新疆明鼎中化石油销售有限公司为加油站经营管理主体,负责日常的现场经营管理,被评估单位对公司资产、承租人安全管理进行监督检查,加油站员工劳动关系已于出租时全部转移至承租方。

租赁合同约定:租赁资产为加油站地面的房屋、构筑物、机器设备及土地使用权,租金自 2014 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日为 220 万元,2019 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日为 231 万元;租赁期间经营性投入由承租人投资且租赁期满后相应资产归出租人所有;加油站经营证照已于租赁合同生效后变更至新疆明鼎中化石油销售有限公司名下,租期届满后变更归还于出租人。

4.财务和经营状况

昌吉市星方商贸有限责任公司基准日及前三年的资产状况如下表:

金额单位:人民币万元

资产	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 6 月 30 日
一、流动资产合计	88.72	9.13	12.94	7.93
货币资金	79.66	0.01	5.67	0.23
应收账款	6.11	3.37	2.89	0.00
其他应收款	0.00	1.13	4.38	0.00
存货				
其他流动资产	2.95	4.61	0.00	7.70
二、非流动资产合计	1214.47	1168.64	1122.85	1099.96
投资性房地产	1191.15	1148.20	1105.25	1083.77
固定资产原值				
减:累计折旧				
固定资产净值	23.26	20.43	17.61	16.19
无形资产	0.06	0.00	0.00	0.00

资产评估报告

资产	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年6月30日
三、资产总计	1303.20	1177.76	1135.80	1107.90
四、流动负债合计	716.66	468.38	344.12	247.09
预收款项	0.20	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	27.50	0.00	0.00	0.00
应交税费	12.28	36.54	48.44	1.78
其他应付款	676.68	431.84	295.68	245.31
五、非流动负债合计	716.66	468.38	0.00	
六、负债总计	716.66	468.38	344.12	247.09
实收资本	30.00	30.00	30.00	30.00
资本公积	632.85	632.85	632.85	632.85
盈余公积	0.00	12.28	12.28	12.28
未分配利润	-76.32	34.25	116.54	185.67
七、所有者权益合计	586.53	709.38	791.68	860.81
八、负债及所有者权益总计	1303.20	1177.76	1135.80	1107.90

昌吉市星方商贸有限责任公司基准日及前三年经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年6月30日
一、营业总收入	153.73	210.21	206.32	103.27
其中：营业收入	153.73	210.21	55.57	
二、营业总成本	88.96	48.35		
其中：营业成本	31.91	55.67	55.57	22.89
其中：主营业务成本				
营业税金及附加	8.93	3.10	1.82	4.90
销售费用				
管理费用	21.24	-22.23	2.18	0.01
财务费用	26.11	11.83	15.31	0.01
其中：利息费用			15.24	
利息收入			0.04	0.01
信用减值损失				-2.66

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 6 月 30 日
资产减值损失	0.76	-0.02	0.65	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	64.78	161.86	130.78	72.80
加：营业外收入				
减：营业外支出	0.26			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	64.52	161.86	130.78	72.80
减：所得税费用	15.42	39.01	48.49	3.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	49.10	122.85	82.29	69.13

昌吉市星方商贸有限公司评估基准日会计报表已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了“CAC 审字(2019)1015 号”无保留意见审计报告，2016 年-2018 年会计报表均已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）新疆华西分所审计。

5.企业经营资质证书

被评估单位主营成品油零售业务，企业经营资质证书具体情况见下表：

危险化学品及燃气经营许可证：

序号	企业名称	登记编号	发证机关	发证日期	有效期	经营单位负责人	经营地址	经营方式	许可经营范围
1	新疆明鼎中化石油销售有限公司昌吉市中油加油站	新昌安经字【2017】000118	新疆维吾尔自治区安全生产监督管理局	2017 年 11 月 9 日	2017 年 1 月 9 日至 2020 年 11 月 8 日	庄细名	昌吉市乌伊西路	零售	汽油、柴油

成品油零售经营批准证书：

序号	企业名称	证书编号	发证机关	发证日期	有效期	地址	法定代表人
1	新疆明鼎中化石油销售有限公司昌吉市中油加油站	油零售证字第 6516109 号	新疆维吾尔自治区商务厅	2015 年 2 月 6 日	2015 年 2 月 6 日至 2020 年 2 月 6 日	昌吉市乌伊西路 42 公里处	庄细名

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昌吉市星方商贸有限责任公司变更在承租人新疆明鼎中化石油销售有限公司昌吉市中油加油站名下。

加油站租赁合同约定在租赁期结束后,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名称至产权持有单位名下。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估企业全资唯一股东。

(四) 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昌吉市星方商贸有限责任公司 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昌吉市星方商贸有限责任公司的股东全部权益价值进行评估,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

评估对象是昌吉市星方商贸有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是昌吉市星方商贸有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产和流动负债。

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，总资产账面价值为 1,107.89 万元；负债全部为流动负债，总负债账面价值为 247.09 万元；净资产账面价值 860.80 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“CAC 审字(2019)1015 号”无保留意见审计报告。

（三）主要资产的权属状况

评估范围内的大部分资产和负债权属清晰，权属证明基本完善。

1、房屋建（构）筑物

评估范围内房屋共计两项，包括办公楼（营业厅）、综合楼，面积分别为 1,185.72、727.42 平方米，用途均为商业，建成于 2003 年 4 月，均已办理房产证。构筑物共计 8 项，包括地坪、加油罩棚、铁艺围栏、保安室等，建成于 2003 至 2018 年。

2、评估基准日，评估范围内资产，分别由昌吉市星方商贸有限责任公司和新疆明鼎中化石油销售有限公司投资购置，构筑物中洗车全玻璃暖房、钢架棚，机器设备中 SF 油罐、加油机（双枪）、智能电控电锅炉、自动洗车机，电子设备中电子监控系统、人证对比系统、防测漏监控设备均为盘盈表外资产，为新疆明鼎中化石油销售有限公司投资购置，目前正常运行中。

对表外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、无形资产为土地使用权

企业申报的纳入评估范围的无形资产主要为土地使用权。无形资产的类型及特点如下：

纳入评估范围的无形资产-土地主要为昌吉市星方商贸有限责任公司加油站 1 宗国有土地使用权，土地使用权证号为昌市国用(2010)第 20101831，证载权利人为昌吉市星方商贸有限责任公司，土地用途为批发零售用地，权利性质为国有出让，土地使用权面积为 6807

平方米，土地使用权终止日期 2049 年 7 月 2 日。土地座落于乌伊西路九家沟村。

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的类型、数量。

除以上资产外，被评估企业未申报其他表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本报告委估资产及负债的账面值均引用自中审华会计师事务所（特殊普通合伙）CAC 审字(2019)1015 号无保留意见审计报告。

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 2019 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、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》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

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. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
12. 《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）。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；

8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《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. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用证；
3. 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. 评估基准日银行存贷款基准利率；
3. 新疆安装工程预算定额昌吉地区单位估价表（2010）；
4. 新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额（2010）；
5. 《昌吉地区2019年6月份建设工程综合价格信息》；
6. 《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）；
7. 《机电产品报价手册》（2019年）；
8. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；
9. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
10. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；
11. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
12. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
14. 《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理暂行规定〉的通知》（财建[2016]504号）；

15. 《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）；

16. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
4. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
5. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
6. 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
7. 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

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描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

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

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

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

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{1/4}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+6/12)}}$$

其中：P：评估基准日的资产价值；

F_0 ：为2019年7月-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；2020年为第1年，2021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。

i 根据土地剩余期限确定，为有限期。

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；

β_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) 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、其他流动资产。

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

(2) 应收账款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 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. 房屋建筑物

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

A. 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。

(3)资金成本

资金成本按照产权持有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%

B.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%

C.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 机器设备

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，主要采用成本法进行评估。

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

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

② 运杂费

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

运杂费=设备购置价×运杂费率

设备运杂费包括从发货地到被评估单位所发生的装卸、运输、保管及其他有关费用，通常采用设备基价的一定比率计算。

③安装工程费

安装工程费及设备基础费按设备基价的安装费率估算。

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。

⑤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，以设备购置价、运杂费、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。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、财税〔2016〕36 号、财税〔2018〕32 号”等文件规定，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

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

评估值=设备重置全价×综合成新率

4. 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:土地是商业用途,不适用成本逼近法;

(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,且吐鲁番地区的基准地价时间公布较早,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)。

5. 负债

关于流动负债中应交税费、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 and 情况

评估人员于 2019 年 7 月 5 日-2019 年 11 月 15 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2019 年 7 月 5 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员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保资产评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，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 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2019年11月5-6日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”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 and 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. 假设评估基准日后被评估资产持续原地使用；

2. 假设评估基准日后被评估企业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. 假设和被评估企业相关的利率、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企业的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6. 假设被评估企业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被评估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《危险化学品经营许可证》、《成品油零售经营批准证书》租期届满后能够顺利换发新证，不影响正常生产经营；

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

昌吉市星方商贸有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,107.89 万元；总负债账面价值为 247.09 万元；净资产账面价值为 860.80 万元。收益法评估后的股东全部权益评估价值为 2,798.38 万元，增值额为 1937.58 万元，增值率为 225.09%。

（二）资产基础法评估结果

昌吉市星方商贸有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,107.89 万元，评估价值为 1,126.49 万元，增值额为 18.60 万元，增值率为 1.68%；总负债账面价值为 247.09 万元，评估价值为 247.09 万元，无增减变动；净资产账面价值为 860.80 万元，净资产评估价值为 879.40 万元，增值额为 18.60 万元，增值率为 2.16%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 6 月 30 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	7.93	7.93	0.00	0.00
非流动资产	2	1,099.96	1,118.56	18.60	1.69
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	671.82	577.57	-94.25	-14.03
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	428.14	540.99	112.85	26.36
其中：土地使用权	9	428.14	540.99	112.85	26.36
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	1,107.89	1,126.49	18.60	1.68
流动负债	12	247.09	247.09	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	

负债总计	14	247.09	247.09	0.00	0.00
净资产	15	860.80	879.40	18.60	2.16

（三）评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 **2,798.38** 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 **879.40** 万元，两者相差 **1918.98** 万元，差异率为 **218.21%**。

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：昌吉市星方商贸有限责任公司的股东全部权益评估价值为 **2,798.38** 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：昌吉市星方商贸有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 **2,798.38** 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）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；

（二）评估人员在现场清查时发现，昌吉市星方商贸有限责任公司所属全部非流动资产（昌吉市中油加油站的资产和相关业务）于

2014年12月1日由昌吉市星方商贸有限责任公司出租给新疆明鼎中化石油销售有限公司，根据双方租赁合同约定：租赁期共计10年，从2014年12月1日起，至2024年11月30日止。租赁期间，出租人应协助承租人办理《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昌吉市星方商贸有限责任公司变更在新疆明鼎中化石油销售有限公司名下。

租赁合同约定，租期届满后，承租人应当将《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全部变更归还出租人。

本次评估，在租赁期内按原租赁合同继续执行考虑计算评估值。

（三）昌吉市星方商贸有限责任公司所属全部非流动资产（昌吉市中油加油站的资产和相关业务）于2014年12月1日由昌吉市星方商贸有限责任公司出租给新疆明鼎中化石油销售有限公司，根据双方租赁合同约定：租赁期共计10年，从2014年12月1日起，至2024年11月30日止。按照双方协议：昌吉市中油加油站租赁期间改造、更新形成的资产所有权归属于出租人，租期届满，相关建筑物（附着物）无偿转让给出租人，若双方协商解除或者依法提前终止合同，出租人可按照采购成本扣除财务折旧后的账面净值补偿承租人。

本次评估中未考虑产权持有单位在未来可能对承租人的补偿。

（四）评估基准日，评估范围内资产，分别由昌吉市星方商贸有限责任公司和新疆明鼎中化石油销售有限公司投资购置，构筑物中洗车全玻璃暖房、钢架棚，机器设备中SF油罐、加油机（双枪）、智能电控电锅炉、自动洗车机，电子设备中电子监控系统、人证对比系统、防测漏监控设备均为盘盈表外资产，为新疆明鼎中化石油销售有限公司投资购置，目前正常运行中。

对表外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。

(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、经营预测资料、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) 本资产评估报告中, 所有以万元为金额单位的表格或者文字表述, 如存在总计数与各分项数值之和出现尾差, 均为四舍五入原因造成。

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) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为新疆中油化工集团有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可, 资产评估机构及其资产评估师不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

(五) 资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2019 年 11 月 13 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



二〇一九年十一月十三日

资产评估报告附件

附件一、房产证、土地证等；

附件二、委托人和被评估单位营业执照；

附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件四、签名资产评估师的承诺函；

附件五、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；

附件六、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；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；

附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

房屋权证
昌市房字第 00125918
-نومۇرلۇق ئۆم ك

房屋所有人 ئۆي ئىگىدارى	昌吉市星方石油有限责任公司		
共有情况 ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى	单独所有		
房屋坐落 ئۆيىنىڭ ئورنى	昌吉市中山路办事处九家沟村丘51栋		
登记时间 ئىزىمىلەنگەن ۋاقىتى	2010-04-14		
房屋性质 ئۆيىنىڭ خاراكتېرى			
房屋用途 بىرىك پىلاندىكى ئىشلەش ئورنى	其它		
房屋状况 ئۆيىنىڭ ئەھۋالى	总层数 ئومۇمىي قەۋەت سانى	建筑面积(m²) قۇرۇلۇش كۆلىمى	套内建筑面积(m²) ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى
	1	1217.61	1217.61
房屋状况			
土地状况 بىر ئاھۋالى	土地号 بىر نومۇرلۇق ئاھۋالى	土地取得方式 بىر ئىشلىتىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش ئەمگىكى	
	昌吉市国用(2010)第20101831号	有偿(出让)	
		土地使用年限 بىر ئىشلىتىش مۇددىتى	2010-02-02 至 2049-07-02

记录 قوشۇمچە ئىزاھات
业务编号:257153 房屋编号:184876

填发单位 (盖章)
ئۆلۈكۈپ تارقاتقۇچى كۆرۈن (تامغا)

昌市房字第 001259号7
房权证

房屋所有人	昌吉市星方石油有限责任公司				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	昌吉市中山路办事处九家沟村丘52栋				
登记时间	2010-04-13				
房屋性质	办公				
规划用途	办公				
房屋层数	3	395.24	346.32	其他	
房屋状况	3	395.24	346.32		
土地状况	3	395.24	346.32		
土地用途	昌吉市国用(2010)第20101831	有偿(出让)	2010-02-02	2049-07-02	止

附记

业务编号: 257169

房屋编号: 184873, 184874, 184875

填发单位 (盖章)

نومۇرلۇق - 00125952
ئىسمى - 昌市房字第
房权证

ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人	昌吉市星方石油有限责任公司				
ئورداق ئىگىدارلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有				
ئۆيىنىڭ ئورنى 房屋坐落	昌吉市中山路办事处区九家沟村丘53栋				
تىزىملىنىش ۋاقتى 登记时间	2010-04-14				
ئۆيىنىڭ خاراكتېرى 房屋性质					
بىرلىك پىلانلىق ئىشلىتىش ئۆرنى 规划用途	综合楼				
ئۆيىنىڭ ئومۇمىي قەۋەت سانى 总层数	ئۆيىنىڭ قەۋەت سانى (m ²)	ئۆيىنىڭ قەۋەت سانى (m ²)	ئۆيىنىڭ قەۋەت سانى (m ²)	ئۆيىنىڭ قەۋەت سانى (m ²)	ئۆيىنىڭ قەۋەت سانى (m ²)
3	256.12	220.71	220.71	220.71	220.71
3	235.65	203.07	203.07	203.07	203.07
3	235.65	203.07	203.07	203.07	203.07
ئۆيىنىڭ ئەھۋالى 房屋状况					
بىرلىك پىلانلىق ئىشلىتىش ئۆرنى 土地使用情况	有偿(出让)				
بىرلىك پىلانلىق ئىشلىتىش ئۆرنى 土地取得方式	有偿(出让)				
بىرلىك پىلانلىق ئىشلىتىش ئۆرنى 土地年限	2010-02-02				
بىرلىك پىلانلىق ئىشلىتىش ئۆرنى 土地年限	2049-07-02				

قوشۇمچە ئىزاھات
附 记
业务编号: 257180
房屋编号: 184870, 184871, 184872

ئۆلگۈزۈپ تارقاقچى ئورۇن (تامغا)
填发单位 (盖章)

昌市 () 第 20101831 号
国用 (2010) 第 20101831 号

土地使用权人	昌吉市星方石油有限责任公司		
坐落	乌伊西路九家沟村		
地号	07-002-00247	图号	/
地类(用途)	051批发零售用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2049年7月2日
使用权面积	6807 M ²	独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى»،
«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇا خەلق
جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنىنى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-
نەزاملارغا ئاساسەن، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-
مەنپەئىتىنى قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى بۇ گۇۋاھنامىدە
تەزىملىتىشنى ئىلتىماس قىلغان يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سېلىشتۇرۇش
ئارقىلىق، تەزىملاشقا ئىجازەت قىلىنىپ تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，
为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的
的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



昌吉市 (نامغا) خەلق ھۆكۈمىتى
人民政府 (章)
2010 2 2 2 2
年 月 日

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 拟转让昌吉市星方商贸有限责任公司 100%股权事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的昌吉市星方商贸有限责任公司的股东全部权益进行评估。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

昌吉市星方商贸有限责任公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因新疆中油化工集团有限公司拟转让昌吉市星方商贸有限责任公司100%股权事宜，你公司对该经济行为所涉及的昌吉市星方商贸有限责任公司的股东全部权益进行评估。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：

- 1、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；
- 2、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；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、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；
- 7、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昌吉市星方商贸有限责任公司 100%股权行为所涉及的昌吉市星方商贸有限责任公司的股东全部权益，以 2019 年 6 月 30 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、具备相应的职业资格；
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



年 月 日



(副本) 1-1

名 称	نوع و اسم
类 型	نوع و اسم
住 所	مکان و مکان
法 定 代 表 人	نوع و اسم
注 册 资 本	نوع و اسم
成 立 日 期	تاریخ و تاریخ
营 业 期 限	تاریخ و تاریخ
经 营 范 围	نوع و اسم

新疆中油化工集团有限公司
有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
新疆乌鲁木齐市头屯河区南渠路西一巷2号

王炜
伍亿元人民币
2003 年 03 月 06 日
2003 年 03 月 06 日 至 2083 年 03 月 05 日

销售：汽油、柴油[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]、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。（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）

تەزىملىغۇچى ئورگان

登 记 机 关 乌鲁木齐市头屯河区工商行政
管理局

2017 年 03 月 07 日



gsxt.xjaic.gov.cn 企业信用信息公示系统网址: gsxt.xjaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



(副本)

1-1

برلککه، کالگن ئىجتىمائىي ئىناۋەت ۋاكالەت نومۇرى
统一社会信用代码

9165230175456999XC

名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

昌吉市星方商贸有限责任公司
其他有限责任公司
新疆昌吉州昌吉市乌伊西路

肖桂叶

叁拾万元人民币

2003 年 10 月 09 日

2003 年 10 月 09 日 至 长期

零售润滑油、橡胶制品、汽车零配件、日用百货；汽车保养服务；机械设备租赁，自有商业房屋租赁服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



تەزىملىغۇچى ئورگان
登 记 机 关

昌吉州昌吉市工商局

2016-10-31
يوليو - أكتوبر
السنة 1438
العدد 10
الطبعة 31

gsxt.xjaic.gov.cn كۈڭۈرلەش سىستېمىسى تور ئادرېسى: gsxt.xjaic.gov.cn
企业信用信息公示系统网址: gsxt.xjaic.gov.cn

جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى دۆلەت سودا - سانائەت مەنپەئىتى باشقۇرۇش باش ئىدارىسى نازارەت قىلىپ يانتۇرغان
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估
资格证书

(副本)

评估报告

京财企【2006】2553号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:

北京市财政局

1102010

2006年11月17日

序列号: 00010618

北京中企华资产评

估有限责任公司

机构名称

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

权忠光

资产评估范围:

单项资产评估、资产组合评估、
企业价值评估、其他资产评估,以及相
关的咨询业务。

中华人民共和国财政部印制

资产评估资格证书交回说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京
中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年十二月

序列号：000026





营业执照

统一社会信用代码

91110101633784423X



(副本) (3-1)

名称 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

经营范围

探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事产权经纪业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日至 2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号



登记机关

2019 年 09 月 24 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登 记 卡 (评估机构人员)

姓名：顾维娜

性别：女

登记编号：65000141

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司新疆分公司

初次执业登记日期：1998-08-05

年检信息：通过（2019-09-03）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查看评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-05

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cg.china-cpa.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈新军

性别：男

登记编号：65050024



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司新疆分公司



初次执业登记日期：2005-09-05

年检信息：通过（2019-09-03）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-05

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://es.cas.org.cn>