

本报告依据中国资产评估准则编制

河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北
金牛化工股份有限公司拟共同出资设立
公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有
限公司持有的 15 对加油站相关资产负
债以及相关业务项目

资产评估报告

中企华评报字(2023)第 6538 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年十一月二十一日



目 录

声 明1

资产评估报告摘要3

资产评估报告正文5

 一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 5

 二、评估目的 10

 三、评估对象和评估范围 10

 四、价值类型 22

 五、评估基准日 23

 六、评估依据 23

 七、评估方法 27

 八、评估程序实施过程 and 情况 36

 九、评估假设 38

 十、评估结论 39

 十一、特别事项说明 41

 十二、资产评估报告使用限制说明 46

 十三、资产评估报告日 47

资产评估报告附件48

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专业人员遵守法律、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。

四、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。

五、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评估对象可实现价格的保证。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及经营预测资料由委托人燕赵驿行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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、资产评估师对房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备等

实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，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。

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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

河北高速燕赵驿行集团有限公司、河北金牛化工股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，对河北高速燕赵驿行集团有限公司、河北金牛化工股份有限公司共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的包括 92#、95#、98#汽油以及 0#、-10#柴油的零售业务)相关的资产负债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：河北高速燕赵驿行集团有限公司、河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司，为此，需要对河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站(包括 92#、95#、98#汽油以及 0#、-10#柴油的零售业务)相关的资产负债的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

注：本次评估河北高速燕赵驿行集团有限公司将 15 对加油站模拟为一个类法人会计主体，委托我方对 15 对加油站的相关资产负债以及相关业务进行评估。

评估对象：河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站(包括 92#、95#、98#汽油以及 0#、-10#柴油的零售业务)相关的资产负债。

评估范围：评估范围为河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站(包括 92#、95#、98#汽油以及 0#、-10#柴油的零售业务)相关的资产负债，相关资产包括与加油站相关的应收账款、预付款项、存货、其他应收款、固定资产、使用权资产、土地使用权、其他无形资产以及递延所得税资产；相关负债包括与加油站相关的应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期非流动负债、其他流动负债、租赁负债以及递延所得税负债等。

评估基准日：2023 年 5 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

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：

河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站评估基准日模拟总资产账面价值为 15,461.66 万元；模拟总负债账面价值为 8,742.42 万元；模拟净资产账面价值为 6,719.24 万元，河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站的相关资产负债以及相关业务市场价值为 70,879.26 万元，增值额为 64,160.01 万元，增值率为 954.87%。

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，即 2023 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日。

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。

河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站相关资产负债以及相关业务项目

资产评估报告正文

河北高速燕赵驿行集团有限公司、河北金牛化工股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对河北高速燕赵驿行集团有限公司、河北金牛化工股份有限公司共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有 15 对加油站(包括 92#、95#、98# 汽油以及 0#、-10#柴油的零售业务)相关的资产负债在评估基准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河北高速燕赵驿行集团有限公司、河北金牛化工股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人及其上级管理单位和法律、行政法规规定的使用人。

(一)委托人之一简介

名称：河北高速燕赵驿行集团有限公司(简称：燕赵驿行)

住所：石家庄高新区中山东路 832 号澳怡大厦 18、22 楼

法定代表人：董辉

注册资本：200,000 万元人民币

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：91130101MA0EK3K208

成立日期：2020 年 01 月 27 日

营业期限：2020 年 01 月 27 日至无固定期限

经营范围：一般项目：高速公路服务区建设、管理、经营、租赁；高速公路服务区设施设备建设、管理、经营、租赁；物业管理；会议服务；企业管理服务；商务信息咨询；天然气【富含甲烷的】、汽油、乙醇汽油、柴油的批发(无储存)；旅游业务；智能化安装工程、公路工程、通信工程的施工；安全技术防范系统设计施工；电力工程设计、维护及施工；第二类增值电信业务中的在线数据处理与交易处理业务、第二类增值电信业务中的信息服务业务；房屋建筑工程、建筑装修装饰工程、消防设施工程、建筑幕墙工程、园林绿化工程、钢结构工程、城市及道路照明工程、机电设备安装工程、防水防腐保温工程、公路路基工程、公路路面工程、公路交通工程(含公路安全设施、公路机电工程)、公路养护工程、土石方工程、地质灾害治理工程、地基基础工程施工；餐饮服务；蔬菜销售；车用尿素、润滑油、玻璃水、汽车配件、通讯器材、食品、保健食品、预包装食品、未经加工的初级农产品、百货、工艺品、五金产品、化妆品、服装、皮衣、皮具、酒、乳制品的批发、零售；烟、图书、报刊、音像制品零售；矿泉水、包装饮用水、饮用天然水、其他饮用水、冷热饮品销售；商品运输、仓储、配送；住宿服务；室内游泳馆服务(不得从事高危项目)、宾馆建设、运营；汽车维修服务；汽车道路救援；公路清障服务；汽车配件销售；汽车租赁；二手车收购、鉴定、销售；普通货运、货运代理服务、停车场管理服务；服务区环境治理；苗木、花卉培育、销售；生活垃圾、污水处理设施设备建设、维护；文化艺术交流策划；设计、制作、代理、发布广告；广告牌匾租赁；标志标识制作；旅游资源开发和经营管理、旅游宣传促销策划、旅游商品开发销售、旅游景区配套设施建设、景区游览服务、旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；公路旅客运输、票务服务、票务代理服务、旅客票务代理；软件开发、信息技术咨询服务、信息系统运行维护服务、网络技术服务、网络设备销售；高速公路设备、电子产品、计算机软硬件及辅助设备、环保设备的技术研发、技术咨询、技术服务及销售；信息系统集成服务；会议及展

览服务；专利代理；机械设备、仪器仪表、办公用品、建材、金属材料的销售；通讯设备安装、租赁和维护；机电设备租赁、安装、维修、销售；通信管道租赁；互联网信息服务、互联网销售、食品互联网销售、出版物互联网销售；未列入危险化学品名录的其他化工产品的批发和零售；通用航空服务；体育用品及器材零售、批发，体育用品设备出租；水产品零售、批发；初级农产品收购；畜禽收购；水产品收购；粮食收购；食用农产品批发、零售；环境保护监测；室内环境检测、室内空气污染治理；专业保洁、清洗、消毒服务；办公服务；办公设备耗材销售；道路货物运输站经营；物流园区运营管理；仓储服务(危险品除外)；搬倒装卸服务；道路旅客运输站经营；制冷、空调设备的销售、安装、维修；家用电器销售、安装服务；合同能源管理；电动汽车充电基础设施运营；太阳能发电、售电；人力资源服务；建筑劳务分包(劳务派遣除外)；劳务服务(不含劳务派遣)；体验式拓展活动及策划；公园、景区小型设施娱乐活动；分支机构经营：蔬菜种植；淡水养殖；畜禽养殖、屠宰加工；汽油、乙醇汽油、柴油的零售；机油的批发、零售；矿泉水、包装饮用水、饮用天然水、其他饮用水、冷热饮品制造；机电设备生产；食用农产品初加工；人力资源培训(学历教育除外)；食品生产；燃气汽车加气经营；站用加氢及储氢设施销售；养老服务、体育健康服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动依法自主开展经营活动)

河北高速燕赵驿行集团有限公司前身为原河北省高速公路管理局服务管理中心，后经转企改制于 2020 年 1 月 17 日由河北高速公路集团有限公司注册成立，成立时的注册资本为 80,000 万元，成立时燕赵驿行的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东	注册资本	约定出资比例%	实收资本	实际出资比例%
河北高速公路集团有限公司	80,000.00	100.00	80,000.00	100.00
合计	80,000.00	100.00	80,000.00	100.00

2022 年 3 月，河北高速公路集团有限公司对燕赵驿行进行增资，燕

赵驿行注册资本由 80,000 万元增加至 200,000 万元，增资后燕赵驿行的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东	注册资本	约定出资比例%	实收资本	实际出资比例%
河北高速公路集团有限公司	200,000.00	100.00	200,000.00	100.00
合计	200,000.00	100.00	200,000.00	100.00

(二)委托人之二简介

名称：河北金牛化工股份有限公司(简称：金牛化工)

住所：沧州临港化工园区化工大道

法定代表人：郑温雅

注册资本：68,031.9676 万元人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91130900104363017U

成立日期：1996 年 6 月 17 日

营业期限：1996 年 6 月 17 日至无固定期限

经营范围：一般项目：化工产品销售(不含许可类化工产品)；塑料制品销售；建筑材料销售；金属材料销售；金属制品销售；住房租赁；非居住房地产租赁；货物进出口；技术进出口。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

金牛化工 2023 年第一季度报告披露的前十大股东及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

股东	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	股东性质
河北高速公路集团有限公司	381,262,977.00	56.04	0.00	国有法人
钟永杰	4,544,100.00	0.67	0.00	境内自然人
朱卫兵	3,142,700.00	0.46	0.00	境内自然人
樊菲	2,756,758.00	0.41	0.00	境内自然人
骆大同	1,887,000.00	0.28	0.00	境内自然人
王薇	1,338,301.00	0.20	0.00	境内自然人
中信证券股份有限公司	1,286,387.00	0.19	0.00	国有法人
华泰证券股份有限公司	1,234,312.00	0.18	0.00	国有法人

股东	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	股东性质
李淑娟	1,232,880.00	0.18	0.00	境内自然人
殷丹旭	1,212,500.00	0.18	0.00	境内自然人

(三)15 对加油站简介

本次纳入评估范围的 15 对加油站分别为大广高速邱县服务区加油站、漳河服务区加油站、大名服务区加油站、威县北服务区加油站、威县南服务区加油站、牛驼服务区加油站、任丘服务区加油站、西演服务区加油站、衡水湖服务区加油站、冀州服务区加油站、肃宁服务区加油站、深州服务区加油站、饶阳停车区加油站。邢汾高速邢台西服务区加油站、清家沟服务区加油站。

其中：衡水湖服务区西区加油站、冀州服务区东区加油站、威县北服务区西区加油站、威县南服务区东区加油站非分公司或子公司形式，仅为对应的衡水分公司、冀州服务区、威县北服务区、威县南服务区的一个营业部门，剩余加油站为分公司形式。

(四)近一年一期的财务和经营状况

燕赵驿行持有的 15 对加油站模拟合并口径近一年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 5 月 31 日
资产合计	15,823.07	15,461.66
负债合计	4,235.79	8,742.42
所有者权益	11,587.28	6,719.24

燕赵驿行持有的 15 对加油站模拟合并口径近一年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年 1-5 月
营业收入	94,165.31	46,321.52
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	9,086.95	4,133.55
净利润(净亏损以“-”号填列)	6,815.21	3,100.16

致同会计师事务所(特殊普通合伙)对燕赵驿行持有的 15 对加油站的 2022 年度、评估基准日模拟财务报表进行了审计，并发表了无保留审计意见的审计报告。

1.委托人与被评估单位之间的关系

委托人燕赵驿行与被评估单位为同一单位，委托人金牛化工与燕赵驿行同为河北高速公路集团有限公司的子公司。

(五)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、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

河北高速燕赵驿行集团有限公司、河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司，为此，需要对河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站(包括 92#、95#、98#汽油以及 0#、-10#柴油的零售业务)相关的资产负债的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

2023 年 11 月 13 日，河北高速燕赵驿行集团有限公司下发的《河北高速燕赵驿行集团有限公司董事会决议》(2023 年 13 号)对上述经济行为进行了批复；

2023 年 11 月 9 日，河北金牛化工股份有限公司下发的《中共河北金牛化工股份有限公司总支部委员会 党总支委员会会议纪要》([2023] 第 17 号)对上述经济行为进行了批复。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象为河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站(包括 92#、95#、98#汽油以及 0#、-10#柴油的零售业务)相关的资产负债。

(二)评估范围

评估范围为评估范围为河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站(包括 92#、95#、98#汽油以及 0#、-10#柴油的零售业务)相关的

资产负债，相关资产包括与加油站相关的应收账款、预付款项、存货、其他应收款、固定资产、使用权资产、土地使用权、其他无形资产以及递延所得税资产；相关负债包括与加油站相关的应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期非流动负债、其他流动负债、租赁负债以及递延所得税负债等。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：存货、房屋建筑类资产、设备类资产、无形资产以及相关业务等。主要资产的类型及特点如下：

1.存货

存货是指企业为了持续经营而储备的相应物资，纳入评估范围的存货为库存商品，主要包括 92#汽油、95#汽油、0#柴油、商超商品等。

2.房屋建筑物类资产

房屋建筑物类主要资产有房屋建筑物、构筑物；房屋建筑物主要为各加油站站房，构筑物主要为罩棚和油罐坑等；主要结构包括砖混结构、钢混结构、钢网架结构；房屋建筑物类资产取得方式主要为集团划转取得；主要房屋建筑物类资产建成于 2010-2018 年，根据 2019 年转企改制评估入账，没有进行过大修理或改造。房屋建筑物类资产分布于廊坊市固安县、任丘市、衡水市枣强县、沧州市肃宁县、衡水市饶阳县、保定市高阳县、衡水市冀州区、深州市、邯郸市大名县、邢台市威县、邢台市信都区、邯郸市邱县等大广高速沿线河北省境内 15 对服务区加油站内。

评估基准日，房屋建筑类资产维护保养正常，均可正常使用。

3.设备类资产

设备类资产包括机器设备和电子设备。设备类资产概况如下：

(1)机器设备

纳入评估范围的机器设备共计 298 项，机器设备购置于 2010 年至 2021 年，主要包括加油机、潜油泵、液位仪、尿素加注机、油罐等，设备分布于各加油站经营场所内。评估基准日，其中有 39 项机器设备

处于待报废外，其余设备日常维护保养正常，均可正常使用。

(2)电子设备

纳入评估范围的电子设备共计 875 项，购置于 2007 年至 2022 年，主要包括各型号电脑、打印机、空调、家具等。评估基准日，有 58 项电子设备处于待报废外，其余设备日常维护保养正常，均可正常使用。

4.无形资产

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权和其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

(1)土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权共 43 项。各宗地坐落于大广高速河北省境内的漳河服务区、威县北服务区、威县南服务区、任丘服务区、衡水湖服务区、肃宁服务区、饶阳停车区、邱县服务区、大名服务区、牛驼服务区、西演服务区、冀州服务区、深州服务区及邢汾高速河北省境内清家沟服务区、邢台西服务区内，宗地面积合计为 35,233.52 平方米，现状为高速公路配套加油站用地，至本次评估基准日，地上分布有加油用房、加油大棚等加油设施。

截至评估基准日，纳入评估范围的土地使用权共 43 项，其中 14 宗已取得不动产权证书、4 宗已由河北省高速公路衡大管理处签署《国有建设用地使用权出让合同》，剩余 25 宗均未办理产权证书。已取得不动产权证书的土地使用权的土地性质为出让，土地用途涉及批发零售、零售商业及其他商服用地。未办理不动产权证书的土地使用权明细见下表：

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地位置	面积(m ²)
1	无	无	漳河-加油站-油库土地	大名县漳河服务区-东侧	256.00
2	无	无	漳河-加油站-油库土地	大名县漳河服务区-西	240.00
3	无	无	威县北-加油站-油库土地	威县北服务区-西	350.00
4	无	无	威县北-加油站-油库土地	威县北服务区-东侧	260.00
5	无	无	威县南-加油站-油库土地	威县南服务区-东侧	288.00
6	无	无	威县南-加油站-油库土地	威县南服务区-西	252.00

河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站相关资产负债以及相关业务项目资产评估报告

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地位置	面积(m ²)
7	无	无	邢台西-加油站油库土地	邢台市信都区邢汾高速邢台西服务区-南	199.00
8	河北省高速公路衡大管理处	出让合同编号：邱政出[2019]46号	邱县-加油站土地	邱县大广高速-邱县服务区-东侧	796.37
9	河北省高速公路衡大管理处	出让合同编号：邱政出[2019]47号	邱县-加油站土地	邱县大广高速-邱县服务区-东侧油库	257.70
10	河北省高速公路衡大管理处	出让合同编号：邱政出[2019]50号	邱县-加油站土地	邱县大广高速-邱县服务区-西	501.34
11	河北省高速公路衡大管理处	出让合同编号：邱政出[2019]49号	邱县-加油站土地	邱县大广高速-邱县服务区-西油库	279.09
12	无	无	大名西-加油站-油库土地	大名县大广高速大名服务区-西	242.00
13	无	无	大名东-加油站-油库土地	大名县大广高速大名服务区-东侧	242.00
14	无	无	土地使用权	河北省廊坊市固安县牛驼镇 G45 大广高速牛驼服务区东区	1,462.00
15	无	无	土地使用权	河北省廊坊市固安县牛驼镇 G45 大广高速牛驼服务区西区	1,467.00
16	无	无	土地使用权	大广高速任丘服务区东区	1,518.00
17	无	无	土地使用权	大广高速任丘服务区西区	1,518.00
18	无	无	土地使用权	河北省衡水市枣强县枣强镇马庄村大广高速 K1596 公里处	974.00
19	无	无	土地使用权	河北省衡水市枣强县枣强镇马庄村大广高速 K1597 公里处	1,443.00
20	无	无	土地使用权	大广高速肃宁服务区	1,152.00
21	无	无	土地使用权	大广高速肃宁服务区	1,141.00
22	无	无	土地使用权	河北省衡水市饶阳县大广高速饶阳停车区东区	735.00
23	无	无	土地使用权	河北省衡水市饶阳县大广高速饶阳停车区西区	725.00
24	无	无	土地使用权	河北省保定市高阳县大广高速西演服务区东区	1,145.00

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地位置	面积(m ²)
25	无	无	土地使用权	河北省保定市高阳县大广高速西演服务区西区	1,141.00
26	无	无	土地使用权	衡水市冀州区大广高速冀州服务区东区	1,500.00
27	无	无	土地使用权	衡水市冀州区大广高速冀州服务区西区	1,164.00
28	无	无	土地使用权	河北省衡水市深州市辰时镇大广高速深州服务区	1,130.94
29	无	无	土地使用权	河北省衡水市深州市辰时镇大广高速深州服务区	1,120.08

(2)无形资产-外购软件

截至评估基准日，纳入评估范围的外购软件均为燕赵驿行为 15 对加油站集中采购的惠天系统，原始入账价值为燕赵驿行按采购单价分摊的软件款，截至评估基准日，均可正常使用。

5. 15 对加油站的相关业务

纳入评估范围相关业务为燕赵驿行持有的 15 对加油站成品油(包括 92#、95#、98#汽油以及 0#、-10#柴油)零售业务，截至评估基准日，与 15 对加油站成品油零售业务相关的危险化学品经营许可证和成品油零售经营批准证书已通过政府相关部门审准。各加油站的相关资质情况如下表：

15 对加油站成品油零售经营批准证书情况如下：

序号	企业名称	登记编号	发证机关	发证日期	有效期	法定代表人	经营地址
1	河北高速燕赵驿行集团有限公司漳河服务区东区加油站	油零售证书第冀 DG0040 号	邯郸市行政审批局	2022 年 6 月 10 日	2022 年 6 月 10 日至 2027 年 6 月 10 日	卢宝洲	大广高速漳河服务区
2	河北高速燕赵驿行集团有限公司漳河服务区西区加油站	油零售证书第冀 DG0041 号	邯郸市行政审批局	2022 年 6 月 10 日	2022 年 6 月 10 日至 2027 年 6 月 10 日	卢宝洲	大广高速漳河停车场
3	河北高速燕赵驿行集团有限公司威县北服务区	油零售证书第冀 ESG0061 号	邢台市行政审批局	2022 年 6 月 1 日	2022 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日	卢宝洲	河北省邢台市威县侯贯镇前

河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站相关资产负债以及相关业务项目资产评估报告

序号	企业名称	登记编号	发证机关	发证日期	有效期	法定代表人	经营地址
							王村村东(大广高速衡大段)
4	河北高速燕赵驿行集团有限公司威县北服务区东区加油站	油零售证书第冀ESG0062号	邢台市行政审批局	2022年6月1日	2022年6月1日至2027年5月31日	卢宝洲	河北省邢台市威县侯贯镇中潘庄村村西(大广高速衡大段)
5	河北高速燕赵驿行集团有限公司威县南服务区	油零售证书第冀ESG0063号	邢台市行政审批局	2022年4月28日	2022年4月28日至2027年4月27日	卢宝洲	河北省邢台市威县第什营乡成志庄村村西(大广高速衡大段)
6	河北高速燕赵驿行集团有限公司威县南服务区西区加油站	油零售证书第冀ESG0064号	邢台市行政审批局	2022年4月28日	2022年4月28日至2027年4月27日	卢宝洲	河北省邢台市威县第什营镇苏留寨村村北(大广高速衡大段)
7	河北高速燕赵驿行集团有限公司任丘服务区西区加油站	油零售证书第冀JH0128号	沧州市行政审批局	2020年8月18日	2020年8月18日至2025年8月18日	刘海龙	大广高速任丘服务区西区
8	河北高速燕赵驿行集团有限公司任丘服务区东区加油站	油零售证书第冀JH0127号	沧州市行政审批局	2020年8月18日	2020年8月18日至2025年8月18日	刘海龙	大广高速任丘服务区东区
9	河北高速燕赵驿行集团有限公司衡水湖服务区加油站	油零售证书第冀TH0044号	衡水市行政审批局	2022年5月27日	2022年5月27日至2026年6月4日	赵亮	大广高速衡水湖服务区东
10	河北高速燕赵驿行集团有限公司衡水分公司	油零售证书第冀TH0043号	衡水市行政审批局	2022年5月27日	2022年5月27日至2026年6月4日	赵亮	大广高速衡水湖服务区西

河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站相关资产负债以及相关业务项目资产评估报告

序号	企业名称	登记编号	发证机关	发证日期	有效期	法定代表人	经营地址
11	河北高速燕赵驿行集团有限公司肃宁服务区东加油站	油零售证书第冀 JK0042 号	河北省商务局	2019 年 12 月 13 日	2019 年 12 月 13 日至 2024 年 12 月 13 日	赵亮	大广高速肃宁服务区
12	河北高速燕赵驿行集团有限公司肃宁服务区西加油站	油零售证书第冀 JK0043 号	河北省商务局	2019 年 12 月 13 日	2019 年 12 月 13 日至 2024 年 12 月 13 日	赵亮	大广高速肃宁服务区
13	河北高速燕赵驿行集团有限公司饶阳停车区西加油站	油零售证书第冀 TD0045 号	衡水市行政审批局	2022 年 5 月 7 日	2022 年 5 月 7 日至 2026 年 6 月 4 日	赵亮	大广高速饶阳停车区西区
14	河北高速燕赵驿行集团有限公司饶阳停车区东加油站	油零售证书第冀 TD0044 号	衡水市行政审批局	2022 年 5 月 7 日	2022 年 5 月 7 日至 2026 年 6 月 3 日	赵亮	大广高速饶阳停车区东区
15	河北高速燕赵驿行集团有限公司清家沟服务区南区加油站	油零售证书第冀 ESO0088 号	邢台市行政审批局	2022 年 4 月 27 日	2022 年 4 月 27 日至 2027 年 4 月 26 日	张国其	河北省邢台市信都区路罗镇清家沟村
16	河北高速燕赵驿行集团有限公司清家沟服务区北区加油站	油零售证书第冀 ESO0089 号	邢台市行政审批局	2022 年 4 月 27 日	2022 年 4 月 27 日至 2027 年 4 月 26 日	张国其	河北省邢台市信都区路罗镇清家沟村
17	河北高速燕赵驿行集团有限公司邢台西服务区南区加油站	油零售证书第冀 ESO0084 号	邢台市行政审批局	2022 年 4 月 27 日	2022 年 4 月 27 日至 2027 年 4 月 26 日	张国其	河北省邢台市信都区羊范镇东侯兰村村东
18	河北高速燕赵驿行集团有限公司邢台西服务区北区加油站	油零售证书第冀 ESO0085 号	邢台市行政审批局	2022 年 4 月 27 日	2022 年 4 月 27 日至 2027 年 4 月 26 日	张国其	河北省邢台市信都区羊范镇东侯兰村村东
19	河北高速燕赵驿行集团有限公司邱县服务区西区加油站	油零售证书第冀 DB0049 号	邯郸市行政审批局	2022 年 6 月 22 日	2022 年 6 月 22 日至 2027 年 6 月 22 日	卢宝洲	大广高速邱县服务区
20	河北高速燕赵	油零售证书	邯郸市行政	2022 年 6 月 22	2022 年 6 月 22	卢宝洲	大广高

河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站相关资产负债以及相关业务项目资产评估报告

序号	企业名称	登记编号	发证机关	发证日期	有效期	法定代表人	经营地址
	驿行集团有限公司邱县服务区东区加油站	第冀 DB0048 号	审批局	日	日至 2027 年 6 月 22 日		速邱县停车场
21	河北高速燕赵驿行集团有限公司大名分公司西区加油站	油零售证书第冀 DG0047 号	邯郸市行政审批局	2022 年 6 月 10 日	2022 年 6 月 10 日至 2027 年 6 月 10 日	卢宝洲	大广高速公路大名服务区西区
22	河北高速燕赵驿行集团有限公司大名分公司东区加油站	油零售证书第冀 DG0046 号	邯郸市行政审批局	2022 年 6 月 10 日	2022 年 6 月 10 日至 2027 年 6 月 10 日	卢宝洲	大广高速公路大名服务区东区
23	河北高速燕赵驿行集团有限公司固安县牛驼服务区西加油站	油零售证书第冀 RI0063 号	衡水市行政审批局	2023 年 4 月 28 日	2023 年 4 月 28 日至 2025 年 1 月 18 日	刘海龙	河北省廊坊市固安县牛驼镇 G45 大广高速牛驼服务区西区
24	河北高速燕赵驿行集团有限公司固安县牛驼服务区东加油站	油零售证书第冀 RI0062 号	衡水市行政审批局	2023 年 4 月 28 日	2023 年 4 月 28 日至 2025 年 1 月 18 日	刘海龙	河北省廊坊市固安县牛驼镇 G45 大广高速牛驼服务区东区
25	河北高速燕赵驿行集团有限公司西演服务区西加油站	油零售证书第冀 FI0038 号	保定市行政审批局	2020 年 8 月 3 日	2020 年 8 月 3 日至 2025 年 8 月 3 日	刘海龙	大广高速西演服务区西区
26	河北高速燕赵驿行集团有限公司西演服务区东加油站	油零售证书第冀 FI0039 号	保定市行政审批局	2020 年 8 月 3 日	2020 年 8 月 3 日至 2025 年 8 月 3 日	刘海龙	大广高速西演服务区东区
27	河北高速燕赵驿行集团有限公司冀州服务区	油零售证书第冀 TH0045 号	衡水市行政审批局	2022 年 5 月 31 日	2022 年 5 月 31 日至 2027 年 1 月 24 日	赵亮	大广高速冀州服务区东区
28	河北高速燕赵驿行集团有限公司冀州服务区西区加油站	油零售证书第冀 TH0046 号	衡水市行政审批局	2022 年 5 月 31 日	2022 年 5 月 31 日至 2027 年 1 月 24 日	赵亮	大广高速冀州服务区西区

河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站相关资产负债以及相关业务项目资产评估报告

序号	企业名称	登记编号	发证机关	发证日期	有效期	法定代表人	经营地址
30	河北高速燕赵驿行集团有限公司深州分公司西加油站	油零售证书第冀 T10040 号	衡水市行政审批局	2022 年 7 月 14 日	2022 年 7 月 14 日至 2026 年 9 月 28 日	赵亮	大广高速深州服务区西

15 对加油站危险化学品经营许可证情况如下:

序号	企业名称	登记编号	发证机关	发(换)证日期	有效期	法定代表人	经营地址	经营方式	许可经营范围
1	河北高速燕赵驿行集团有限公司漳河服务区西区加油站	冀邯大危化经字[2022]005	邯郸市行政审批局	2023 年 1 月 10 日	2022 年 4 月 12 日至 2025 年 4 月 11 日	卢宝洲	大名县杨桥镇白庄村东(大广高速公路 1738 公里处)西区	零售	车用乙醇汽油、柴油
2	河北高速燕赵驿行集团有限公司漳河服务区东区加油站	冀邯大危化经字[2022]006	邯郸市行政审批局	2023 年 1 月 10 日	2022 年 4 月 12 日至 2025 年 4 月 11 日	卢宝洲	大名县杨桥镇白庄村东(大广高速公路 1738 公里处)东区	零售	车用乙醇汽油、柴油
3	河北高速燕赵驿行集团有限公司威县北服务区	冀邢危化经字[2021]051372	邢台市行政审批局	2023 年 2 月 20 日	2021 年 4 月 9 日至 2023 年 12 月 8 日	卢宝洲	河北省邢台市威县侯贯镇前王村村东(大广高速衡大段)	零售	乙醇汽油、柴油
4	河北高速燕赵驿行集团有限公司威县北服务区东区加油站	冀邢危化经字[2021]051373	邢台市行政审批局	2023 年 2 月 20 日	2021 年 4 月 9 日至 2023 年 12 月 8 日	卢宝洲	河北省邢台市威县侯贯镇中潘庄村村西(大广高速衡大段)	零售	乙醇汽油、柴油
5	河北高速燕赵驿行集团有限公司威县南服务区	冀邢危化经字[2021]051364	邢台市行政审批局	2023 年 2 月 20 日	2021 年 3 月 10 日至 2024 年 1 月 15 日	卢宝洲	河北省邢台市威县第什营乡成志庄村村西(大广高速衡大段)	零售	乙醇汽油、柴油
6	河北高速燕赵驿行集团有限公司威县南服务区西区加油站	冀邢危化经字[2021]051365	邢台市行政审批局	2023 年 2 月 20 日	2021 年 3 月 10 日至 2024 年 1 月 15 日	卢宝洲	河北省邢台市威县第什营镇苏留寨村村北(大广高速衡大段)	零售	乙醇汽油、柴油

河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站相关资产负债以及相关业务项目资产评估报告

序号	企业名称	登记编号	发证机关	发(换)证日期	有效期	法定代表人	经营地址	经营方式	许可经营范围
7	河北高速燕赵驿行集团有限公司任丘服务区东区加油站	冀沧危化经字[2021]C00098	沧州市应急管理局	2023 年 5 月 16 日	2023 年 5 月 16 日至 2024 年 8 月 10 日	刘海龙	大广高速任丘服务区东区	零售	乙醇汽油、柴油(40 立方汽油储罐 2 个, 40 立方柴油储罐 3 个)***
8	河北高速燕赵驿行集团有限公司任丘服务区西区加油站	冀沧危化经字[2021]00099	沧州市应急管理局	2023 年 5 月 16 日	2023 年 5 月 16 日至 2024 年 7 月 13 日	刘海龙	大广高速任丘服务区西区	零售	乙醇汽油、柴油(40 立方汽油储罐 2 个, 40 立方柴油储罐 3 个)***
9	河北高速燕赵驿行集团有限公司衡水分公司	衡水危化经字[2023]036	衡水市应急管理局	2023 年 3 月 29 日	2022 年 5 月 27 日至 2025 年 5 月 26 日	赵亮	河北省衡水市枣强县枣强镇马庄村大广高速 K1596 公里处	(带储存经营危险化学品)零售	汽油、柴油***
10	河北高速燕赵驿行集团有限公司衡水湖服务区加油站	衡水危化经字[2023]035	衡水市应急管理局	2023 年 3 月 29 日	2022 年 5 月 27 日至 2025 年 5 月 26 日	赵亮	河北省衡水市枣强县枣强镇马庄村大广高速 K1596 公里处	(带储存经营危险化学品)零售	汽油、柴油***
11	河北高速燕赵驿行集团有限公司肃宁服务区东加油站	冀沧危化经字[2020]N00021	沧州市应急管理局	2022 年 5 月 16 日	2020 年 10 月 26 日至 2023 年 10 月 25 日	赵亮	肃宁县大广高速服务区	零售	乙醇汽油、柴油(汽油储罐 3 个, 单体罐容 40 立方; 柴油储罐 3 个, 单体罐容

河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站相关资产负债以及相关业务项目资产评估报告

序号	企业名称	登记编号	发证机关	发(换)证日期	有效期	法定代表人	经营地址	经营方式	许可经营范围
									40 立方)***
12	河北高速燕赵驿行集团有限公司肃宁服务区西加油站	冀沧危化经字[2020]N00022	沧州市应急管理局	2022 年 5 月 16 日	2020 年 10 月 26 日至 2023 年 10 月 25 日	赵亮	肃宁县大广高速服务区	零售	乙醇汽油、柴油(汽油储罐 3 个, 单体罐容 40 立方; 柴油储罐 3 个, 单体罐容 40 立方)***
13	河北高速燕赵驿行集团有限公司饶阳停车区东加油站	衡饶危化经字[2023]000028	衡水市应急管理局	2023 年 6 月 7 日	2022 年 1 月 31 日至 2025 年 1 月 30 日	赵亮	河北省衡水市饶阳县大广高速饶阳停车区东区	零售	汽油、柴油***
14	河北高速燕赵驿行集团有限公司饶阳停车区西加油站	衡饶危化经字[2023]000029	衡水市应急管理局	2023 年 6 月 7 日	2022 年 1 月 31 日至 2025 年 1 月 30 日	赵亮	河北省衡水市饶阳县大广高速饶阳停车区西区	零售	汽油、柴油***
15	河北高速燕赵驿行集团有限公司清家沟服务区北区加油站	冀邢危化经字(2023)051322	邢台市行政审批局	2022 年 12 月 27 日	2023 年 1 月 5 日至 2026 年 1 月 4 日	张国其	河北省邢台市信都区路罗镇清家沟村	零售	乙醇汽油、柴油
16	河北高速燕赵驿行集团有限公司清家沟服务区南区加油站	冀邢危化经字(2023)051331	邢台市行政审批局	2022 年 12 月 27 日	2023 年 1 月 5 日至 2026 年 1 月 4 日	张国其	河北省邢台市信都区路罗镇清家沟村	零售	乙醇汽油、柴油
17	河北高速燕赵驿行集团有限公司邢台西服务区北区加油站	冀邢危化经字[2022]051327	邢台市行政审批局	2022 年 4 月 11 日	2022 年 1 月 28 日至 2025 年 1 月 27 日	张国其	河北省邢台市信都区羊范镇东侯兰村村东	零售	乙醇汽油
18	河北高速燕赵驿行集团有限公司邢台西服务区南区加油站	冀邢危化经字[2022]051326	邢台市行政审批局	2022 年 4 月 11 日	2022 年 1 月 28 日至 2025 年 1 月 27 日	张国其	河北省邢台市信都区羊范镇东侯兰村村东	零售	乙醇汽油

河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站相关资产负债以及相关业务项目资产评估报告

序号	企业名称	登记编号	发证机关	发(换)证日期	有效期	法定代表人	经营地址	经营方式	许可经营范围
19	河北高速燕赵驿行集团有限公司邱县服务区东区加油站	冀邯邱危化经字[2022]0006	邯郸市行政审批局	2023 年 2 月 16 日	2022 年 12 月 21 日至 2025 年 12 月 20 日	卢宝洲	河北省邯郸市邱县邱城镇北街村东(邱县服务区东区)	零售	车用乙醇汽油、柴油***
20	河北高速燕赵驿行集团有限公司邱县服务区西区加油站	冀邯邱危化经字[2022]0007	邯郸市行政审批局	2023 年 2 月 16 日	2022 年 12 月 21 日至 2025 年 12 月 20 日	卢宝洲	河北省邯郸市邱县邱城镇北街村东(邱县服务区西区)	零售	车用乙醇汽油、柴油***
21	河北高速集团燕赵驿行有限公司大名分公司东区加油站	冀邯大危化经字[2020]027	邯郸市行政审批局	2023 年 2 月 27 日	2020 年 9 月 12 日至 2023 年 9 月 11 日	卢宝洲	大广高速公路大名服务区东区	零售	车用乙醇汽油、柴油****
22	河北高速集团燕赵驿行有限公司大名分公司西区加油站	冀邯大危化经字[2020]028	邯郸市行政审批局	2023 年 2 月 27 日	2020 年 9 月 12 日至 2023 年 9 月 11 日	卢宝洲	大广高速公路大名服务区西区	零售	车用乙醇汽油、柴油****
23	河北高速燕赵驿行集团有限公司固安县牛驼服务区东加油站	冀廊危化经字[2021]000068	廊坊市应急管理局	2023 年 4 月 21 日	2021 年 3 月 11 日至 2024 年 3 月 10 日	刘海龙	河北省廊坊市固安县牛驼镇 G45 大广高速牛驼服务区东区	零售	乙醇汽油、柴油
24	河北高速燕赵驿行集团有限公司固安县牛驼服务区西加油站	冀廊危化经字[2021]000067	廊坊市应急管理局	2023 年 4 月 21 日	2021 年 3 月 11 日至 2024 年 3 月 10 日	刘海龙	河北省廊坊市固安县牛驼镇 G45 大广高速牛驼服务区西区	零售	乙醇汽油、柴油
25	河北高速燕赵驿行集团有限公司西演服务区东加油站	冀保危化经字[2021]060842 号	保定市应急管理局	2023 年 8 月 18 日	2021 年 1 月 13 日至 2024 年 1 月 12 日	刘海龙	河北省保定市高阳县大广高速西演服务区东区	零售	车用乙醇汽油、柴油
26	河北高速燕赵驿行集团有限公司西演服务区西加油站	冀保危化经字[2021]060839 号	保定市应急管理局	2023 年 8 月 18 日	2021 年 1 月 13 日至 2024 年 1 月 7 日	刘海龙	河北省保定市高阳县大广高速西演服务区西区	零售	车用乙醇汽油、柴油

序号	企业名称	登记编号	发证机关	发(换)证日期	有效期	法定代表人	经营地址	经营方式	许可经营范围
27	河北高速燕赵驿行集团有限公司冀州服务区	衡冀危化经[2023]047号	衡水市应急管理局	2023年6月25日	2022年5月19日至2025年5月9日	赵亮	衡水市冀州区大广高速冀州服务区东区	零售	汽油、柴油***
28	河北高速燕赵驿行集团有限公司冀州服务区西区加油站	衡冀危化经[2023]048号	衡水市应急管理局	2023年6月25日	2022年5月19日至2025年5月9日	赵亮	衡水市冀州区大广高速冀州服务区西区	零售	汽油、柴油***
29	河北高速燕赵驿行集团有限公司深州服务区东加油站	衡深危化经字[2022]028	衡水市应急管理局	2022年7月15日	2019年5月27日至2025年5月26日	赵亮	大广高速深州服务区东	带有储存设施经营危险化学品	乙醇汽油***
30	河北高速燕赵驿行集团有限公司深州服务区西加油站	衡深危化经字[2022]029	衡水市应急管理局	2022年7月15日	2019年5月27日至2025年5月26日	赵亮	大广高速深州服务区西	带有储存设施经营危险化学品	乙醇汽油***

6. 引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

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。

选择市场价值的理由是：

《资产评估价值类型指导意见》第十四、十六条的规定：

资产评估专业人员选择价值类型，应当考虑价值类型与评估假设的相关性。

执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本次评估范围内的 15 对加油站正常持续经营，没有选择投资价值、

清算价值等市场价值以外的价值类型的理由，基于此，本次评估确定的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日是 2023 年 5 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.河北高速燕赵驿行集团有限公司董事会决议》(2023 年 13 号)；
- 2.中共河北金牛化工股份有限公司总支部委员会 党总支部委员会会议纪要》([2023] 第 17 号)。

(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第四次修正)；
- 3.《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)；
- 4.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改)；
- 5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；
- 6.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国

人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

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第二次修正);

8. 《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);

9. 《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 709 号修订);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 国务院令第 732 号修订);

11. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);

12. 《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);

13. 《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);

14. 《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);

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

16. 《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);

17. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规[2022]39 号);

18. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 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. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);

21. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

22.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

23.《财政部 税务总局 海关总署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);

24.《关于印发〈河北省省属企业国有资产评估管理工作规范意见〉的通知》(冀国资[2007]4 号);

25.《关于加强省国资委监管企业资产评估核准备案管理有关问题的通知》(冀国资字[2023]147 号);

26.其他法律法规依据。

(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—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 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—无形资产》(中评协[2017]37 号);

8.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);

9.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);

10.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

14.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

15.《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号)。

(四)权属依据

1.企业法人营业执照;

2.房屋所有权证书或者不动产权证书;

3.土地使用权证书或者不动产权证书;

- 4.危险化学品经营许可证和成品油零售经营批准证书;
- 5.发票、合同;
- 6.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》;
- 2.《机电产品信息价格查询系统》(2023 年);
- 3.《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》(2012);
- 4.《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》(2012);
- 5.《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》(2012);
- 6.评估基准日贷款市场报价利率 LPR;
- 7.燕赵驿行提供的 15 对加油站以前年度的财务报表、科目余额表;
- 8.评估基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;
- 9.国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
- 10.Wind 资讯金融终端;
- 11.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 12.燕赵驿行提供的竣工结算以及评估报告等资料;
- 13.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
- 2.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38 号);
- 3.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 4.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 5.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4 号);
- 6.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 7.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);

- 8.河北高速燕赵驿行集团有限公司提供的资产清单和评估申报表;
- 9.致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 xxxx 审计报告;
- 10.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、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。

收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象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,确定评估对象价值的评估方法。

本次评估选用的评估方法为:收益法和资产基础法。评估方法选择采用理由如下:

未选用市场法评估的理由:本次纳入评估范围的为 15 对加油站分布于河北省内高速沿线的各服务区内,在资本市场中无法找到足够数量的相同或相似的可比案例,故本次未采用市场法进行评估。

选取收益法评估的理由:本次纳入评估范围的 15 对加油站经营相对稳定,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。

选取资产基础法评估的理由:15 对加油站评估基准日各项可被识别的资产、负债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)资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括应收账款、预付款项、其他应收款、存货。

(1)应收账款，评估人员向燕赵驿行调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等，借阅了审计师的函证，并对大额或账龄较长等情形的应收账款对相应的合同、凭证进行了抽查。采用预期信用风险损失分析法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。

(2)预付款项，评估人员向燕赵驿行相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等，借阅了审计师的函证，并对大额或账龄较长等情形的预付款项对相应的合同与记账凭证进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

(3)其他应收款，评估人员向燕赵驿行调查了解了其他应收款形成的原因、内容，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，借阅了审计的函证，并对大额或账龄较长等情形的其他应收款相应的合同与记账凭证进行了抽查。采用预期信用风险损失分析法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收账款的坏账准备评估为零。

(4)存货全部为库存商品，15 对加油站的库存商品采用实际成本核算，包括材料采购成本以及运费服务费等。本次评估库存商品按评估基准日近期的采购单价以及运输费用、运输服务费确定评估值。

2.房屋建筑物类资产

根据房屋建筑物类资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

房屋建筑物类资产的重置成本一般包括：建安工程造价、前期及

其他费用和资金成本。房屋建筑物类重置成本计算公式如下:

重置成本=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

对于大型、价值高、重要的房屋建筑物类资产,采用类比法确定其建安工程造价,即参考同类建筑物的工程量,根据当地执行的定额标准,按照有关取费文件,分别计算土建、装饰和安装工程费用等,得到建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的房屋建筑物类资产采用单方造价法确定其建安工程造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照 15 对加油站的工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照 15 对加油站的合理建设工期,参照评估基准日全国银行间同业拆借中心发布的同期贷款市场报价利率(LPR),以建安工程造价、建设工程前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

④可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号、财税[2018]32号、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文件”及当地营改增相关文件,对于一般纳税人符合增值税抵扣条件的,重置成本扣除相应的增值税。

⑤建安工程造价中的可抵扣增值税

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调整方案,计算建安工程造价包含的可抵扣增值税。

可抵扣增值税=建安工程造价/1.09×9.00%

⑥前期费及其他费用中的可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安工程造价×可抵扣前期费率/1.06×6%

(2)综合成新率的确定

对于房屋建筑物类资产,依据其经济寿命年限、已使用年限,通

过对其进行现场勘察，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100.00\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

3. 设备类资产

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

(1) 成本法

成本法计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

① 重置成本的确定

A. 对于需要安装的机器设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费、建设工程前期及其他费用和资金成本等等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。对于符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本扣除相应的增值税。设备重置成本计算公式如下：

B. 需要安装的设备重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税

C. 不需要安装的设备重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 - 可抵扣的增值税

a. 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；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；对无法查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动系数测算设备购置价。

b. 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。运杂费依据《资产评估常用数据与参数手册》的运杂费参考费率，同时考虑燕赵驿行以往有关费用支出情况综合确定运杂费率后计算得出。具体计算公式为：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

对于设备报价中已包含运杂费的，评估时不再重复计取。

c. 基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，以购置价为基础，按不同基础费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设房屋时统一建设，在计算设备重置成本时不再考虑设备基础费用。基础费计算公式如下：

$$\text{基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$

d. 安装调试费

安装调试费主要依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的安装调试费参考费率，同时考虑设备安装的难易程度和燕赵驿行持有的 15 对加油站以往有关设备安装费用支出情况综合确定安装调试费率后计算得出，若卖方报价中含安装调试费用，则不再计取。安装调试费计算公式如下：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

e. 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照燕赵驿行持有的 15 对加油站的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

f. 资金成本

资金成本按照燕赵驿行持有的 15 对加油站的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于评估基准日前公布的贷款市场报价利率计算，以设备购置价、运杂费、基础费、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:

g.可抵扣的增值税

根据“财税[2008]170号”、“财税[2016]36号”、财税[2018]32号”及“财税[2019]39号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定,对于符合增值税抵扣条件的,重置成本扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+(运杂费+基础费+安装调试费)/1.09×9%+前期及其他费中的可抵扣增值税

D.电子设备重置成本的确定

对于电子设备,以基准日的市场购置价确定重置成本。同时,根据“财税[2008]170号”、“财税[2016]36号”、“财税[2018]32号”及“财税[2019]39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,重置成本应该扣除相应的增值税。

②综合成新率的确定

A.对于专用设备和通用机器设备,主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解,确定其尚可使用年限。其计算公式为:

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B.对于电子设备等小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率;计算公式如下:

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(2)市场法

对于部分购置时间较长的车辆和电子设备,按照评估基准日的二手市场价格或废旧物资回收价确定评估值。

4.土地使用权

根据《资产评估执业准则-不动产》的要求,参照《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),土地使用权的主要评估方法有市场法、收

益法、假设开发法、成本法和基准地价法。根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

纳入评估范围的土地使用权的土地性质包括划拨和出让两种，根据燕赵驿行与金牛化工双方约定土地性质变更所需的土地出让金、变更费用全部由燕赵驿行承担，故划拨用地本次评估参照出让用地的评估方法。

(1)不适宜采用的评估方法：

收益法：由于待估宗地所处区域类似土地出租交易案例较少，无法合理确定待估宗地年净收益，故未采用收益法评估。

假设开发法：待估宗地为已建成项目用地，故未采用假设开发法评估。

基准地价法：待估宗地在城市基准地价区域覆盖范围外，故未采用基准地价法。

成本法：待估宗地均设定为出让土地，用途设定均为商服类，该类用地与区域土地取得成本关联性较低，且区域未公布明确的政府增值收益依据文件，也无法采用其他方法对土地增值收益进行准确测算，故未采用成本法评估。

(2)适宜采用的评估方法：

采用市场法：区域存在一定数量的类似土地公开交易案例，故适宜采用市场法进行评估。

综上所述，本次评估针对宗地特点选用市场法进行评估。

5.其他无形资产-外购软件

纳入评估范围的外购软件均为燕赵驿行为 15 对加油站集中采购的惠天系统，原始入账价值为燕赵驿行按采购单价分摊的软件款，本次评估按照原始入账价值确认评估值。

6.使用权资产

评估人员评估人员查看了相关资料并访谈了业务实质，核实其内容的真实性 and 完整性。经核实，使用权资产原始发生额真实、准确，使用权资产以核实后的账面价值作为评估值。

7.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入账依据。递延所得税资产以核实后的账面价值作为评估值。

8.负债

纳入评估范围的负债为应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、租赁负债以及递延所得税负债。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时抽查了款项的记账凭证、相关合同等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，对于需要负担的真实的负债按账面价值作为评估值。

(二)收益法

本次评估河北高速燕赵驿行集团有限公司将 15 对加油站模拟为一个类法人会计主体，委托我方对 15 对加油站的相关资产负债以及相关业务进行评估。

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

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。纳入本次评估范围的 15 对加油站的相关资产负债及相关业务不涉及付息债务，本次直接评估其整体价值。

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。

根据 15 对加油站的资产配置和使用情况，整体价值的计算公式如下：

整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与生产经营相关的，评估基准日后自由现金流量

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：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{7/24}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(7/12+i-0.5)}} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^{(7/12+n-0.5)}}$$

式中：

式中：

P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量(2023 年 6-12 月为第 0 年，2024 年为第 1 年，以此类推)；

F_n：预测期末年预测的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

n：预测期；

i：预测期第 i 年。

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：

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

式中：

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：

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

式中：

rf: 无风险收益率;

MRP: 市场风险溢价;

βL : 权益的系统风险系数;

rc: 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生产经营所需, 评估基准日后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、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指经营无关的, 评估基准日后自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、非经营性负债单独分析和评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2023 年 10 月 6 日至 2023 年 11 月 21 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

2023 年 10 月 6 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、义务等达成口头一致意见, 并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后, 项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划, 拟定了具体的评估工作计划, 组建评估团队。同时, 根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于 2023 年 10 月 7 日至 2023 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。

1.资产核实

(1)指导燕赵驿行填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导燕赵驿行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)初步审查和完善燕赵驿行提交的资产评估明细表

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，同时反馈给燕赵驿行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，评估人员在燕赵驿行相关人员的配合下，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，并和燕赵驿行相关人员充分沟通，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房屋建筑物、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善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评估对象涉及业务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)15 对加油站的资产、财务、生产经营管理状况；
- (2)15 对加油站经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (3)15 对加油站各加油站以往的评估及交易情况；
- (4)影响生产经营的宏观、区域经济因素；

(5)成品油零售行业的发展状况与前景;

(6)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。完成内部审核后,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,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。完成上述资产评估程序后,出具并提交正式资产评估报告。

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)假设所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

(二)假设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,交易行为都是自愿的、理智的,都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

(三)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用;

(四)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；

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设 15 对加油站持续经营；

(六)假设和 15 对加油站相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(七)假设评估基准日后 15 对加油站的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(八)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对 15 对加油站造成重大不利影响；

(十)假设评估基准日 15 对加油站采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十一)假设评估基准日后 15 对加油站在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

(十二)河北高速燕赵驿行集团有限公司能顺利办理纳入评估范围划拨土地的有偿使用手续，顺利将土地性质为划拨用地，土地用途为公路用地的土地使用权变更为土地性质为出让用地、土地用途为批发零售用地、商服用地。

(十三)假设评估基准日后 15 对加油站的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

(十四)假设评估基准日后 15 对加油站的危险化学品经营许可证和成品油零售经营批准证书可以顺利变更到设立的公司名下；

(十五)假设评估基准日后 15 对加油站的危险化学品经营许可证和成品油零售经营批准证书在到期后，可以如期续期换证，保证正常经营。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签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

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
三、流动负债	12	6,079.15	6,079.15	0.00	
四、非流动负债	13	2,663.27	2,663.27	0.00	
负债总计	14	8,742.42	8,742.42	0.00	
净资产	15	6,719.24	9,811.45	3,092.21	46.02

(三)评估结论

资产基础法评估后的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站(包括 92#、95#、98#汽油以及 0#、-10#柴油的零售业务)相关的资产负债市场价值为 9,811.45 万元，收益法评估后的 15 对加油站(包括 92#、95#、98#汽油以及 0#、-10#柴油的零售业务)相关的资产负债市场价值为 70,879.26 万元，两者相差 61,067.81 万元，差异率为 622.41%。

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是指在合理评估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，是从资产的再取得途径考虑的。收益法是通过将预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，考虑了各项资产的综合获利能力。由于资产基础法无法量化相关业务价值。而收益法通过预测未来的收益现金流并折现的方式测算 15 对加油站的价值，量化了相关业务的价值，收益法更能体现加油站的整体价值。根据本次评估目的，选取收益法评估结果作为最终评估结论。

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：河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站(包括 92#、95#、98#汽油以及 0#、-10#柴油的零售业务)相关的资产负债市场价值的评估结果为 70,879.26 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)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。

(二)致同会计师事务所(特殊普通合伙)对燕赵驿行持有的 15 对加油站的 2022 年度、评估基准日模拟财务报表进行了审计，并出具了致同专字(2023)第 110C019572 号审计报告。本次评估利用了致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的致同专字(2023)第 110C019572 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)本报告评估结论中的评估值为不含税评估值。

(四)纳入评估范围的机器设备共计 298 项，其中盘盈资产 36 项，全部为加油机；河北高速燕赵驿行集团有限公司出具了有关产权承诺函，承诺上述情况属实，权属归其所有，不存在产权争议。

(五)纳入评估范围的使用权资产为三桶油在租赁加油站经营期间自主购置安装的双层油罐，致同会计师事务所(特殊普通合伙)按照业务实质将上述油罐模拟为使用权资产，河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司双方约定，使用权资产为模拟入账，并无实际支付租金义务，故本次评估收益法中未来年度不考虑油罐租金相应影响。

(六)权属瑕疵事项

1.纳入评估范围的房屋建筑物共有 30 项，建筑面积合计 3,622.82 平方米，纳入评估范围的房屋建筑物均未办理房屋权属证书。房屋建筑面积经河北高速燕赵驿行集团有限公司申报，后经评估人员与加油站相关人员共同核实得出，本次评估按照核实后的面积确定，如后续办理的不动产权证书的证载面积与核实出的面积不一致，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2.评估基准日，纳入评估范围的土地使用权共 43 项，其中 14 宗已取得不动产权证书、4 宗已由河北省高速公路衡大管理处签署《国有建

设用地使用权出让合同》，剩余 25 宗均未办理产权证书。根据河北省人民政府下发的《河北省人民政府建设用地图批文件》（冀政转征函[2008]0535 号、冀政转征函 [2008]0536 号、冀政转征函[2008]0515 号）、中华人民共和国国土资源部关下发的《国土资源部关于深州至大名（冀豫界）公路工程建设用地的批复》（国土资函[2009]611 号），未办理产权证书的土地使用权地由当地人民政府以有偿方式提供使用，河北省高速公路管理局 2019 年转企改制评估入账，目前未办理确址、出让手续，正在办理中。未办理不动产权证书的土地使用权的面积经河北高速燕赵驿行集团有限公司申报，后经评估人员与加油站相关人员共同核实得出，最终的土地使用权面积以办理的不动产权证书的证载面积为准。

根据河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司双方约定，纳入评估范围的未办理产权证书的土地使用权后续办理确址、出让手续以及更名、转让过程中需支付的土地出让金及相关费用由河北高速燕赵驿行集团有限公司承担。基于上述约定，本次评估将未办理产权证书的土地使用权的土地性质设定为出让用地、土地用途设定为批发零售用地或商服用地进行评估。

截至评估基准日，未办理不动产权证书的土地使用权及本次评估设定的土地性质以及土地用途如下表所示：

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地用途		用地性质		年期设定			面积 (m ²)
				现状土地用途	设定土地用途	现状用地性质	设定用地性质	现状终止年期	设定终止年期	设定剩余年限	
1	无	无	漳河-加油站-油库土地	加油站用地	批发零售用地		出让	无	2063-05	40	256.00
2	无	无	漳河-加油站-油库土地	加油站用地	批发零售用地		出让	无	2063-05	40	240.00
3	无	无	威县北-加油站-油库土地	加油站用地	批发零售用地		出让	无	2063-05	40	350.00
4	无	无	威县北-加油站-油库土地	加油站用地	批发零售用地		出让	无	2063-05	40	260.00
5	无	无	威县南-加油站-油库土地	加油站用地	批发零售用地		出让	无	2063-05	40	288.00
6	无	无	威县南-加油站-油库土地	加油站用地	批发零售用地		出让	无	2063-05	40	252.00
7	无	无	邢台西-加油站	加油站	零售商		出让	无	2063-05	40	199.00

河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站相关资产负债以及相关业务项目资产评估报告

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地用途		用地性质		年期设定			面积 (m ²)
				现状土地用途	设定土地用途	现状用地性质	设定用地性质	现状终止年期	设定终止年期	设定剩余年限	
			站油库土地	用地	业用地						
8	河北省高速公路衡大管理处	出让合同编号：邱政出[2019]46号	邱县-加油站土地	其他商服用地	其他商服用地	出让	出让	约定交地日 2020年2月25日前	2060-02	36.73	796.37
9	河北省高速公路衡大管理处	出让合同编号：邱政出[2019]47号	邱县-加油站土地	其他商服用地	其他商服用地	出让	出让		2060-02	36.73	257.70
10	河北省高速公路衡大管理处	出让合同编号：邱政出[2019]50号	邱县-加油站土地	其他商服用地	其他商服用地	出让	出让		2060-02	36.73	501.34
11	河北省高速公路衡大管理处	出让合同编号：邱政出[2019]49号	邱县-加油站土地	其他商服用地	其他商服用地	出让	出让		2060-02	36.73	279.09
12	无	无	大名西-加油站-油库土地	加油站用地	批发零售用地		出让	无	2063-05	40	242.00
13	无	无	大名东-加油站-油库土地	加油站用地	批发零售用地		出让	无	2063-05	40	242.00
14	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2060-11	37.5	1,462.00
15	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2060-11	37.5	1,467.00
16	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	1,518.00
17	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	1,518.00
18	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	974.00
19	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	1,443.00
20	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	1,152.00
21	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	1,141.00
22	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	735.00
23	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	725.00
24	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	1,145.00
25	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	1,141.00

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地用途		用地性质		年期设定			面积 (m ²)
				现状土地用途	设定土地用途	现状用地性质	设定用地性质	现状终止年期	设定终止年期	设定剩余年限	
26	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	1,500.00
27	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	1,164.00
28	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	1,130.94
29	无	无	土地使用权	加油站用地	商服用地		出让	无	2054-05	40	1,120.08

评估基准日，根据河北高速燕赵驿行集团有限公司提供的“土地使用权评估明细表”、土地权属资料并结合现场勘查情况，发现漳河服务区东侧、邱县服务区西侧(参照出让合同)、大名服务区等部分加油站(罩棚)占地范围，大于已办理土地权属证书(或出让合同)中的土地面积。评估人员按照评估准则的要求履行了现场调查程序，本次评估中土地使用权评估面积按照土地权属证书(或出让合同)中的土地面积确定。如后续不动产权证书证载面积发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(七)状态瑕疵事项

1.纳入评估范围的机器设备共计 298 项，其中有 39 项机器设备处于待报废外，其余设备日常维护保养正常，均可正常使用。

2.纳入评估范围的电子设备共计 875 项，其中有 58 项电子设备处于待报废外，其余设备日常维护保养正常，均可正常使用。

(八)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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：河北高速燕赵驿行集团有限公司、河北金牛化工股份有限公司及其上级管理单位和国家法律、行政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，即 2023 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日。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专业人员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。

(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。

河北高速燕赵驿行集团有限公司与河北金牛化工股份有限公司拟共同出资设立公司所涉及的河北高速燕赵驿行集团有限公司持有的 15 对加油站相关资产负债以及相关业务项目资产评估报告

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为：2023 年 11 月 21 日。

资产评估师：赵建斌



资产评估师：许娟丽



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年十一月二十一日



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、专项审计报告；
- 附件三、委托人营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件七、签名资产评估师的承诺函；
- 附件八、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；
- 附件九、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。
- 附件十二、资产评估委托合同。