
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股东全部权益价值项目
资产评估说明

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

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分 资产评估说明.....	4
第一章 评估对象与评估范围说明.....	5
一、 评估对象与评估范围.....	5
二、 企业申报的实物资产情况.....	6
三、 企业申报的无形资产情况.....	7
四、 企业申报的表外资产情况.....	8
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	8
第二章 资产核实情况总体说明.....	9
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	9
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	10
三、 核实结论.....	10
第三章 资产基础法评估技术说明.....	11
一、 流动资产评估技术说明.....	11
二、 房屋建筑物评估技术说明.....	13
三、 机器设备评估技术说明.....	21
四、 无形资产评估技术说明.....	30
五、 流动负债评估技术说明.....	40
第四章 收益法评估技术说明.....	42
一、 宏观、区域经济因素分析.....	42
二、 行业现状与发展前景分析.....	50
三、 被评估企业的业务分析.....	61
四、 收益预测的假设条件.....	66
五、 评估计算及分析过程.....	67
第五章 评估结论及分析.....	79
一、 评估结论及分析.....	79
评估说明附件.....	81
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	81

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

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

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人和产权持有单位编写、单位负责人签名、加盖单位公章并签署日期，内容见附件：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

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

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是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。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产，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)委托评估的资产权属状况

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

1、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。

2、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。

3、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。

二、企业申报的实物资产情况

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

（1）房屋建（构）筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站的房屋建筑物和构筑物。

房屋建筑物主要为位于昌吉市中油加油站内的办公楼（营业厅）、

综合楼等，建成于 2003 年，总建筑面积 1,913.14 平方米，房屋建筑物结构主要为砖混结构。

评估范围内房屋建筑物共计 2 项，总建筑面积 1,913.14 平方米，均已办理房屋所有权证书，证书号为房权证昌市房字第 00125917 号、房权证昌市房字第 00125952 号，证载所有权人昌吉市星方石油有限责任公司（现更名：昌吉市星方商贸有限责任公司），单独所有，房屋坐落于昌吉市中山路办事处区九家沟村。

构筑物主要为加油罩棚、围墙、混凝土地坪等，主要建成于 2003-2015 年，构筑物结构主要为混凝土、张拉膜钢结构、钢筋砼结构等。

上述房屋建（构）筑物均可正常使用。以上房屋建（构）筑物均位于昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站法定地址内。

（2）机器设备

纳入评估范围的设备类资产主要昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站的设备类资产，包括机器设备和电子设备。

机器设备共 35 台（套），主要为 SF 油罐、加油机（双枪）、智能电控电锅炉、自动洗车机等专用设备，设备主要购置于 2010 年至 2018 年，截止评估基准日，税控加油机、配电电压器等 22 台（套）设备无实物，其他设备均可正常使用，安装于昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站法定地址内。

电子设备主要包括防测漏监控和人证对比系统等，设备购置于 2017 年，截止评估基准日，电脑、打印机等 4 项电子设备无实物，其他可正常使用，主要安装于昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站法定地址内。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产主要土地使用权。无形资产的类型及特点如下：

纳入评估范围的无形资产-土地主要为昌吉市星方商贸有限责任

公司下属昌吉市中油加油站 1 宗国有土地使用权，土地使用权证号为昌市国用（2010）第 20101831 号，证载权利人为昌吉市星方石油有限责任公司（现更名：昌吉市星方商贸有限责任公司），土地用途为批发零售用地，权利性质为出让，土地使用权面积为 6807.00 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情况

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。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为房产类、设备类、收益法等 3 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2019 年 11 月 5 日至 2019 年 11 月 6 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善产权持有单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相

符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物及土地等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

1、评估基准日，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。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与产权持有单位的账面记录相一致。经过清查核实，评估人员发现除了部分资产无实物、存在表外资产情况，不存在其他影响核实的事项。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

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

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	2,309.42
应收账款	0.00
其他流动资产	77,020.52
流动资产合计	79,329.94

(二)核实过程

1. 进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。
2. 到现场进行原始凭证的查验、函证等核实工作。
3. 经上述程序查验，委估流动资产真实，金额准确。

(三)评估方法

1.货币资金

货币资金账面价值为 2,309.42 元，为银行存款：

(1)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 2,309.42 元，币种为人民币。核算内容为在中国农行昌吉北京南路支行的人民币存款。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日的银行账户进行了函证，评估人员取得了银行询证函复印件，在对函证过程进行复核后，认为复核函证程序到位，且函证金额与对账单金额一致。评估人员取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，无未达款项，且经核对产权持有单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 2,309.42 元。

货币资金合计评估值为 2,309.42 元。

2. 应收账款

评估基准日应收账款账面余额 48,209.13 元，核算内容为产权持有单位因销售商品经营活动应收取的款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 48,209.13 元，应收账款账面净额 0.00 元。

评估人员向产权持有单位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。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。根据款项可回收性及账龄分析确定评估风险损失金额。具体评估方法如下：

(1) 对有充分证据表明全额损失的其他应收款评估为零；

(2) 对有充分证据表明可以全额回收的其他应收款以账面余额作为评估值；

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

① 账龄在一年以内的其他应收款按 5% 计取；

② 账龄在一至二年的其他应收款按其账面余额的 10% 计取；

③ 账龄在二至三年的其他应收款按其账面余额的 20% 计取；

④ 账龄在三至四年的其他应收款按其账面余额的 30% 计取；

⑤ 账龄在四至五年的其他应收款按其账面余额的 40% 计取；

⑥ 账龄在五年以上的其他应收款按其账面余额的 100% 计取；

应收账款评估值为 0.00 元

3. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 77,020.52 元，核算内容为应交税费负数重分类。评估人员通过查阅相关的凭证、账务处理等情况，以核实后的账面值作为评估值。

其他流动资产评估值 77,020.52 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	2,309.42	2,309.42	0.00-	0.00-
应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	77,020.52	77,020.52	0.00	0.00
流动资产合计	79,329.94	79,329.94	0.00	0.00

二、房屋建筑物评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站的房屋建筑物和构筑物。

评估基准日房屋建筑物类资产账面价值以房屋建筑物内容在投资性房地产科目中列示，如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	3,036,760.00	2,308,966.90
构筑物及其他	5,772,406.06	4,247,313.91
房屋建筑物类合计	8,809,166.06	6,556,280.81

(二)房屋建筑物概况

1. 房屋概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站的房屋建筑物和构筑物。

房屋建筑物主要为位于昌吉市中油加油站内的办公楼(营业厅)、综合楼等，建成于 2003 年，总建筑面积 1,913.14 平方米，房屋建筑物结构主要为砖混结构。

评估范围内房屋建筑物共计 2 项，总建筑面积 1,913.14 平方米，均已办理房屋所有权证书，证书号为房权证昌市房字第 00125917 号、房权证昌市房字第 00125952 号，证载所有权人昌吉市星方石油有限责任公司（现更名：昌吉市星方商贸有限责任公司），单独所有，房屋坐落于昌吉市中山路办事处区九家沟村。

构筑物主要为加油罩棚、围墙、混凝土地坪等，主要建成于2003-2015年，构筑物结构主要为混凝土、张拉膜钢结构、钢筋砼结构等。

上述房屋建（构）筑物均可正常使用。以上房屋建（构）筑物均位于昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站法定地址内。

2.利用状况与日常维护

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

3.房屋建筑物及占用土地权属状况

昌吉市星方商贸有限责任公司的房屋建（构）筑物所占用的土地是昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站1宗国有土地使用权，土地使用权证号为昌市国用（2010）第20101831号，证载权利人为昌吉市星方石油有限责任公司（现更名：昌吉市星方商贸有限责任公司），土地用途为批发零售用地，权利性质为出让，土地使用权面积为6807.00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。

4.相关会计政策

(1)账面原值构成

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

(2)折旧方法

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

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

(三)核实过程

1.核实方法与过程

核对原始资料，根据被评估单位提供的房屋建（构）筑物类资产明细资料进行产权界定，对大修情况、账面原值进行了解，分析鉴别，对项目不全，重复不清等错误之处向企业说明情况后，要求补充修改，做到实物与清查评估明细表相符准确。

以被评估单位填报的评估申报表为依据，对评估的房屋建（构）筑物类资产逐项观察、核实，对面积、数量进行核查，填写现场评估作业分析表，按设计、施工质量、维护保养和腐蚀程度进行评分，计算完好分值。

2.核实结果

评估范围内房屋建筑物共计2项，总建筑面积1,913.14平方米，均已办理房屋所有权证书，证书号为房权证昌市房字第00125917号、房权证昌市房字第00125952号，证载所有权人昌吉市星方石油有限责任公司（现更名：昌吉市星方商贸有限责任公司），单独所有，房屋坐落于昌吉市中山路办事处九家沟村。

(四)评估方法

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

成本法计算公式：成本法评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

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

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1)建安工程造价

对于房屋建筑物工程采用单方造价法确定建安工程费。

(2)前期及其他费用

建设工程前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算根据《基本建设财务规则》财政部令第81号；参考《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》

（发改价格〔2015〕299号）及结合市场调节确定。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、取费参考如下表：

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

(3)资金成本

资金成本按照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%

2.综合成新率的确定

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

综合成新率=尚可使用期限/(尚可使用期限+已使用期限)×100%

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例一:办公楼(营业厅)(表 4-6-1 序号 1)

1.基本情况

明细表序号:表 4-6-1-序号 1

案例名称:办公楼(营业厅)

所属单位:昌吉市星方商贸有限责任公司

结构类型:砖混

完工日期:2003 年 4 月

建筑面积:1,185.72 平方米

账面原值:1,985,920.00 元

账面净值:1,510,328.50 元

工程概况:办公楼(营业厅)为局部三层砖混结构,建筑面积为 1,185.72 平方米,防盗门、塑钢窗,墙面为涂料刷白,地面铺设地板砖或实木地板,部分房间石膏板吊顶。营业厅内设有财务室、站长办公室及公共卫生间等。

2.重置全价测算

评估人员收集到了该工程的现场勘查资料,根据资料情况决定采用预算调整法确定建安工程造价。评估人员以该工程现场勘查资料中的工程量为基础,套取新疆 2010 年版定额,根据《昌吉地区主

要建筑材料市场指导价信息》2019 年第 6 期及《新疆维吾尔自治区建设工程造价管理办法》《关于发布昌吉地区 2019 年 6 月份建设工程综合价格信息的通知》，对人工、材料价格调整，计算得出建安工程造价。

(1)建安工程造价

建筑安装工程取费表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	取费说明	费率	金额
一	直接费	直接工程费+措施费		2034697.97
(一)	直接工程费	人工费+材料费+机械费+机械费调整		1962110.3
1.1	人工费	人工费		421759.81
1.2	材料费	材料费		1429652.3
1.3	机械费	机械费		100634.72
1.4	机械费调整	机械费	10	10063.47
(二)	措施费	可计量措施费+施工组织措施费		72587.67
2.1	可计量措施费	人工费+材料费+机械费+机械费调整		12783.2
2.1.1	人工费	可计量措施人工费		6395.61
2.1.2	材料费	可计量措施材料费		5489.73
2.1.3	机械费	可计量措施机械费		816.24
2.1.4	机械费调整	可计量措施机械费	10	81.62
2.2	施工组织措施费	组织措施项目合计		59804.47
2.2.1	安全文明施工费	安全及文明施工措施费		39293.91
二	企业管理费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费+机械费调整+机械费调整	15.44	83337.63
三	利润	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费+机械费调整+机械费调整	8.24	44475.52
四	规费	工程排污费+社会保障费+住房公积金+大型机械检测检验费		81016.71
4.1	工程排污费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费+机械费调整+机械费调整	0.25	1349.38
4.2	社会保障费	养老保险费+医疗保险费+失业保险费+工伤保险费+生育保险金		69304.1

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
价值项目资产评估说明

4.2.1	养老保险费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费+机械费调整+机械费调整	8.85	47768.01
4.2.2	医疗保险费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费+机械费调整+机械费调整	2.51	13547.76
4.2.3	失业保险费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费+机械费调整+机械费调整	0.79	4264.04
4.2.4	工伤保险费	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费+机械费调整+机械费调整	0.38	2051.06
4.2.5	生育保险金	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费+机械费调整+机械费调整	0.31	1673.23
4.3	住房公积金	人工费+机械费+可计量措施人工费+可计量措施机械费+机械费调整+机械费调整	1.92	10363.23
4.4	大型机械检测检验费	大型机械检测检验费		
五、	人材机价差	人材机价差		421577.37
六、	增值税销项税额	直接工程费+措施费+企业管理费+利润+规费+人材机价差	9	239859.47
七、	建筑工程造价	直接工程费+措施费+企业管理费+利润+规费+人材机价差+增值税销项税额		2904964.67

含税建安工程造价=2,905,000.00 元（百位取整）

(2)前期及其他费用

前期及其它费用表

序号	费用名称	计费基础	费率	金额（元）
1	建设单位管理费	工程总造价	1.02%	29,631.00
2	工程监理费	工程总造价	0.85%	24,692.50
3	招标代理费	工程总造价	0.09%	2,614.50
4	工程勘察设计费	工程总造价	2.90%	84,245.00
5	可行性研究费	工程总造价	0.23%	6,681.50
6	环境评价费	工程总造价	0.06%	1,743.00
7	建设工程质量管理监督费	工程总造价	0.05%	1,452.5
	总计		5.20%	151,060.00

前期及其它费用=151,060.00 元

(3)资金成本

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

资金成本=(建安工程造价+前期及其它费用)×银行贷款利率×建设工期×1/2

$$\begin{aligned}&=(2,905,000.00+151,060.00) \times 4.35\% \times 1 \times 1/2 \\&=66,469.31 \text{ 元}\end{aligned}$$

(4)可抵扣增值税

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

①含税建安工程造价包含的可抵扣增值税

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

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税}&=\text{含税建安工程造价} \times \text{增值税税率} / (1 + \text{增值税税率}) \\&=2,905,000.00 \times 0.09 / (1 + 0.09) \\&=239,862.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

②前期费及其他费用可抵扣增值税

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

$$\begin{aligned}&=2,905,000.00 \times (0.85\% + 0.09\% + 2.90\% + 0.23\% + 0.06\% + 0.05\%) / 1.06 \times 6\% \\&=6,873.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

(5)重置全价

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

$$\begin{aligned}&=2,905,000.00+151,060.00+66,469.31-239,862.00-6,873.00 \\&=2,875,794.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

3.综合成新率的确定

该房屋于2003年4月建成投入使用，根据现场勘察，该营业厅的基础、承重构件及房屋建筑物的墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、上下水、照明等均良好。经现场勘察，该房屋尚可使用34年，至评估基准日，该站房已使用16.18年，其成新率如下：

$$\begin{aligned}\text{成新率}&=\text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\&=34 / (34 + 16.18) \times 100\%\end{aligned}$$

=68.00%(取整)

4.评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=2,875,794.00×68%

=1,955,539.92(元)

该站房的评估值确定为 1,955,539.92 元。

(六)评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	3,036,760.00	2,308,966.90	4,640,076.00	3,155,251.68	52.80	36.65
构筑物及其他	5,772,406.06	4,247,313.91	3,351,646.00	1,771,634.40	-41.94	-58.29
房屋建筑物类合计	8,809,166.06	6,556,280.81	7,991,722.00	4,926,886.08	-9.28	-24.85

评估增减值原因主要如下：

1. 房屋建筑物评估增值主要原因：评估范围内房屋建筑物建造时间较早，至评估基准日，建安成本中人材机均有一定上涨，致使房屋建筑物评估增值。

2. 构筑物评估减值主要原因：评估范围内构筑物为产权持有单位 2011 年 6 月打包购买昌吉市中油加油站的资产及业务时入账，评估基准日时部分资产无实物造成评估减值。

三、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产主要昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站的设备类资产，包括机器设备、运输车辆和电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	265,781.44	150,540.35
电子设备	67,540.94	11,377.76
合计	333,322.38	161,918.11

(二)设备概况

1、概况

纳入评估范围的设备类资产主要昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站的设备类资产，包括机器设备和电子设备。

机器设备共 35 台（套），主要为 SF 油罐、加油机（双枪）、智能电控电锅炉、自动洗车机等专用设备，设备主要购置于 2010 年至 2018 年，截止评估基准日，税控加油机、配电电压器等 22 台（套）设备无实物，其他设备均可正常使用，安装于昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站法定地址内。

电子设备主要包括防测漏监控和人证对比系统等，设备购置于 2017 年，截止评估基准日，电脑、打印机等 4 项电子设备无实物，其他可正常使用，主要安装于昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站法定地址内。

2. 利用状况与日常维护

至评估基准日，设备类资产日常维修保养正常，使用正常。

3. 相关会计政策

(1)账面原值构成

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

其他设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费等构成。

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

(2)折旧方法

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

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	5-25	5	3.89-19
运输车辆	8	5	11.88
其他	4-10	5	9.5-23.75

5. 设备占用房屋建筑物及土地权属状况

昌吉市星方商贸有限责任公司机器设备所占用的土地是昌吉市

星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站1宗国有土地使用权，土地使用权证号为昌市国用（2010）第20101831号，证载权利人为昌吉市星方石油有限责任公司（现更名：昌吉市星方商贸有限责任公司），土地用途为批发零售用地，权利性质为出让，土地使用权面积为6807.00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。

（三）核实过程

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

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

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

4.现场访谈：评估人员向产权持有单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息，调查了解了设备类资产账面原值构成等相关会计政策与规定。

（四）评估方法

根据评估目的，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。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、取费参考如下表：

序号	费用名称	计费基础	费率	取费参考
1	建设单位管理费	建安工程 总造价	1.02%	财政部令第 81 号

2	工程监理费	建安工程 总造价	0.85%	发改价格〔2015〕299号及市场调节价格
3	招标代理费	建安工程 总造价	0.09%	发改价格〔2015〕299号及市场调节价格
4	工程勘察设计费	建安工程 总造价	2.90%	发改价格〔2015〕299号及市场调节价格
5	可行性研究费	建安工程 总造价	0.23%	发改价格〔2015〕299号及市场调节价格
6	环境评价费	建安工程 总造价	0.06%	发改价格〔2015〕299号及市场调节价格
7	建设工程质量管理 监督费	建安工程 总造价	0.05%	发改价格〔2015〕299号及市场调节价格
	总计		5.20%	

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。被评估单位的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×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

设备购置价中可抵扣的增值税=设备购置价/1.13×13%

设备运费中可抵扣的增值税=设备运费/1.09×9%

安装工程费中可抵扣的增值税=安装工程费/1.09×9%

前期及其他费用中可抵扣的增值税

=可抵扣增值税的前期及其他费用/1.06×6%

B 运输设备

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下：

重置成本=购置价+购置价 $\times$ 10%/(1+13%)+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

C 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) $\times$ 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 对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

综合成新率=理论成新率 $\times$ 40%+勘察法成新率 $\times$ 60%

使用年限成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限 $\times$ 100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程 $\times$ 100%

(3) 评估值的确定

评估值=设备重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例一：加油机（双枪）(评估明细表 4-6-4 序号 2)

1.概况

设备名称：加油机（双枪）

型号：SK30QF222A（双枪）

流量范围：（5-50）L/MIN

最小被测量：5 L/MIN

最大允许误差：0.3%

生产厂家：郑州三金石油设备制造有限公司

数量：6 台

启用日期：2017 年 6 月

账面原值：0.00 元

账面净值：0.00 元

2.重置全价的确定

加油机（双枪）的重置全价由设备购置费、运输费、安装工程费、前期及其他费用和资金成本、可抵扣增值税六个部分组成。

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

(1)设备购置费的确定

经电话查询郑州三金石油设备制造有限公司 SK30QF222A 加油机（双枪）价格，该 6 台加油机（双枪）的销售价格为 225,000.00 元。

(2)设备运输费

根据设备生产厂家报价，确定设备购置费中包括运输费。

(3)设备安装费

根据设备生产厂家报价，确定设备购置费中包括设备安装费。。

(4)前期及其他费

建设工程前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算根据《基本建设财务规则》财政部令第 81 号；参考

《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）及结合市场调节确定。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、取费参考如下表：

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

(5) 资金成本

资金成本按照委估加油站的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。委估加油站的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下：

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

(6) 设备购置价中可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170号、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。

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

$$\text{设备购置价中可抵扣的增值税} = \text{设备购置价} / 1.13 \times 13\%$$

设备运费中可抵扣的增值税=设备运费/1.09×9%

安装工程费中可抵扣的增值税=安装工程费/1.09×9%

前期及其他费用中可抵扣的增值税

=可抵扣增值税的前期及其他费用/1.06×6%

(7)重置全价的确定

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

计算汇总表如下：

加油机（双枪）重置价值汇总表

单位：人民币元

序号	费用项目	计算公式	计算基数	费率	金额
1	加油机(双枪)		225,000.00		225,000.00
2	运输费	1×费率	225,000.00	包括在购置费中	0.00
3	安装费	1×费率	225,000.00	包括在购置费中	0.00
4	其他费	(1+2+3)×费率	225,000.00	5.2%	11,700.00
5	资金成本	(1+2+...+4)×费率×工期/2	236,700.00	4.35%	5,148.23
6	扣减增值税	(1)×0.13/1.13+(3)×0.09/1.09 +(1+2+3)×0.0418×0.06/1.06			26,417.31
7	合计	1+2+3+4+5-6		十位取整	215,430.00

加油机（双枪）的重置价确定为 215,430.00 元。

2.成新率的确定

评估人员会同企业设备管理人员和操作人员，对该设备进行了全面详细的勘察。机械设备结构良好，工作性能稳定。评估人员、设备管理人员、设备操作人员、设备维护人员等专业技术人员在现场对该设备进行了全面的勘察，一致认为，该设备如一直正常运行，尚可正常使用 13 年。该设备于 2017 年 6 月开始试运行，截止评估基准日已使用 2 年，其成新率如下：

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

=13/(13+2)×100%

=87.00%(取整)

3.评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=215,430.00 \times 87.00\%$$

$$=187,424.10 \text{ 元}$$

该 6 台加油机（双枪）的评估值确定为 187,424.10 元。

(六)评估结果

机器设备评估结果如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	265,781.44	150,540.35	903,470.00	782,837.70	637,688.56	632,297.35	239.93	420.02
电子设备	67,540.94	11,377.76	110,000.00	66,000.00	42,459.06	54,622.24	62.86	480.08
合计	333,322.38	161,918.11	1,013,470.00	848,837.70	680,147.62	686,919.59	204.05	424.24

评估增值原因主要如下：

1. 设备类资产评估增值主要原因：评估范围内设备类资产为产权持有单位 2011 年 6 月打包购买昌吉市中油加油站的资产及业务时入账，评估基准日部分设备资产无实物造成评估减值；但评估基准日，评估范围内设备类资产，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，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，综合以上，由于盘盈资产增值额大于减值额，致使评估增值。

四、无形资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的无形资产-土地主要是昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站 1 宗国有土地使用权，土地使用权证号为昌市国用（2010）第 20101831 号，证载权利人为昌吉市星方石油有限责任公司（现更名：昌吉市星方商贸有限责任公司），土地用途为批发零售用地，权利性质为出让，土地使用权面积为 6807.00 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。账面价值以土地使用权内容在投资性房地产科目中列示，账面价值 4,281,443.84 元。具体情况见下表：

宗地名称	土地证号	土地位置	使用权面积	用途	账面价值
宗地 1	昌市国用（2010）第 20101831 号	乌伊西路九家沟村	6807.00	批发零售用地	4,281,443.84
合计			6807.00		4,281,443.84

待估宗地均属国家所有，证载土地使用权人为昌吉市星方商贸有限责任公司。纳入评估范围的国有土地使用权均未设定抵押权和租赁权等他项权利，土地使用权产权清晰，来源合法。

（二）土地使用权概况

1. 土地登记状况

截至评估基准日，纳入本次评估范围为昌吉市星方商贸有限责任公司取得的 1 宗国有土地使用权，土地登记情况详见下表，四至详见宗地图。

宗地名称	土地证号	证载使用权人	使用权面积	用途	使用权类型	使用权终止日期
宗地 1	昌市国用（2010）第 20101831 号	昌吉市星方石油有限责任公司	6807.00	批发零售用地	出让	2049-7-2
合计			6807.00			

2. 土地权利状况

截至评估基准日，纳入本次评估范围为昌吉市星方商贸有限责任公司已取得的 1 宗国有土地使用权，土地权利状况详见下表。

宗地名称	土地证号	开发程度	使用权类型	使用权终止日期/剩余使用年限	权利状况	他项权利
宗地 1	昌市国用（2010）第 20101831 号	五通一平	出让	2049-7-2/30.03 年	产权清晰，来源合法	无

3. 土地利用状况

至评估基准日，委估宗地主要为昌吉市星方商贸有限责任公司下属昌吉市中油加油站的 1 宗国有土地使用权，委估宗地上建有办公楼（营业厅）、综合楼及其他加油站辅助建筑物。

（三）地价影响因素分析

1. 一般因素

（1）位置境域

昌吉市位于天山北麓、亚欧大陆腹地、准噶尔盆地南缘，地处东经 86° 24' ~ 87° 37'，北纬 43° 06' ~ 45° 20'。东邻乌鲁木齐市，西毗呼图壁县，南与新疆巴音郭楞蒙古自治州和静县相接，

北与新疆塔城地区和布克赛尔县、阿勒泰地区福海县接壤。南北长 260 公里，东西宽 30 公里，全市总面积 8215 平方公里。

昌吉市是昌吉回族自治州首府所在地，是自治区首府乌鲁木齐市的卫星城。市辖 8 镇 2 乡 6 个街道办事处。境内有新疆生产建设兵团农六师师部及所辖 101 团、103 团、军户农场、共青团农场和中央、自治区、自治州驻市单位 150 多个。

（2）地质地貌

昌吉市境出露地层呈多样。出露于最南端的三屯河上有至乌鲁木齐冰达坂以北为元古界。上古生界地层发育较为齐全，组成高山区的主要地层，从东到西都有分布。古生界—中生界出露于昌吉河等地。中生界二迭系仅在昌吉河左岸出露，属玛纳斯地层小区。侏罗系主要分布于昌吉河、三屯河和头屯河。白垩系分布于三屯河一带。新生界在昌吉范围内分布较为广泛，主要分布于山前及准噶尔盆地南缘和准噶尔盆地内。

昌吉市所处 I 级大地构造单元，为天山—兴安地槽系，II 级构造单元为北天山地槽系，其中又可分为北天山优地槽褶皱带及准噶尔地块和中天山隆起三个亚 II 级构造单元。中天山隆起带未分出 III 级构造单元。北天山优地槽褶皱带，可分出依连哈比尔尕复背斜、博罗霍洛复背斜两个 III 级构造单元。准噶尔地块可分为乌鲁木齐山前坳陷和准噶尔盆地新生带掩盖区两个 III 级构造单元。

昌吉市地貌类型大体分为山地、平原、沙漠三大部分。整个地势为南高北低，呈阶梯状，南北高差 4000 多米。南部山地为天山山区，天格尔山等 55 个海拔 400 米以上的山峰横空矗立。中部为冲积平原，北部沙漠属古尔班通古特大沙漠一部分，沙丘为固定和半固定型，丘间地势平坦。

（3）特产资源

昌吉市拥有丰富的矿产和水电资源。矿产有煤、铁、金、硫磺、白矾、芒硝、石灰石、矿气泉等，特别是煤炭资源储量大、品位好，已探明地质储量达 220 亿吨以上，远景储量达 500 亿吨以上，天然气储量面积 100 平方公里。辖区可利用水资源总量为 6 亿立方

米，城市自来水日供应能力为5万立方米。城市道路硬化率达95%，绿化覆盖率达38.2%，供水率和污水处理率均为100%，供热和供气覆盖率均达到95%以上，是全疆第一个实现污水全部处理的城市。电力供应充沛，乌鲁木齐和玛纳斯两大电网覆盖全市，完全有能力满足不断增长的工农业生产和居民生活用电需求。除此以外，土地、森林、草原、野生动植物等资源品类繁多、内涵丰富，可开发价值空间巨大。

(4) 社会经济状况

2018年，实现地区生产总值398亿元，增长7%；一般公共预算收入41.94亿元，与上年基本持平；社会消费品零售总额122.6亿元，增长8%；居民消费价格指数上涨1.6%；城镇居民人均可支配收入31071元，增长6.1%；农村居民人均可支配收入19334元，增加797元。旅游人数突破650万人次，实现旅游消费110.67亿元，增长150%以上，增速创历史新高。成功跻身县域经济全国百强县市第98位、西部百强县市第7位，入选中国县级市全面小康指数百强榜第43位。

2. 区域因素

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

通路：宗地外均有城市干道通过。

供水：已实施新型供水系统改造，供水保证率>90%，服务功能到位。

排水：已实施了新型排水管网改造，排水畅通，无堵、漏、冒现象，服务功能到位。

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

通讯：有有线通讯网和宽带网，保证率>98%，相关设施齐全，服务功能到位。

3. 个别因素

个别因素是指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然

条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、土地使用限制和宗地临街条件等。

- ①土地位置：国道 312 线；
- ②土地使用面积：6,807.00 平方米；
- ③土地用途：批发零售用地；
- ④宗地形状：形状呈较规则四边形；
- ⑤地形、地势：红线内地势平缓、无高低起伏；
- ⑥容积率：委估宗地现状容积率均 <0.5 。

(四)地价定义

本次评估的国有土地使用权价格是指在评估基准日 2019 年 6 月 30 日，满足正常市场及设定条件、设定用途在土地剩余使用年期的国有建设用地出让土地使用权价格。地价定义如下：

- 1. 评估基准日：2019 年 6 月 30 日。
- 2. 土地用途：证载用途为批发零售用地，实际用途为加油站，本次评估设定为加油站。
- 3. 土地开发程度：土地开发程度：在评估基准日，待估宗地实际开发程度均为红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地红线内“场地平整”。本次评估设定开发程度为红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内场地平整。
- 4. 土地使用年限：根据待估宗地《国有土地使用证》土地使用权终止日期确定，截止评估基准日宗地 1 终止日期为 2049 年 7 月 2 日，剩余使用年限 30.03 年。
- 5. 土地使用权类型：待估宗地证载使用权类型为出让，本次评估设定使用权类型为出让。

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

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

(五) 核实过程

1. 核查资料

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

2. 现场勘查

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

3. 社会及市场调查

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

4. 评定估算

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

(六) 评估方法

1. 评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。此次评估我们主要从以下几个方面考虑：

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

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

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

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

综上所述，本次评估采用市场比较法对待估宗地进行评估。

2.评估方法介绍

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

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

(七)评估案例

1.案例概况

案例：宗地 1：昌吉市星方商贸有限责任公司昌吉市中油加油站用地(4-12-1 评估明细表 序号 1 项)

土地使用权证号：昌市国用（2010）第 20101831

土地用途：批发零售用地

土地性质：出让

土地面积：6,807.00 平方米

终止日期：2049 年 7 月 2 日

2.交易案例的选取

实例 1：宗地建设用地面积为 6668.31 平方米，出让方式为挂

牌，出让年限为 40 年，位于核心区，规划用途为其他商服用地，实际用途为加气站，成交日期为 2017 年 4 月 28 日，成交价为 612.00 万元。

实例 2：宗地建设用地面积为 7375.84 平方米，出让方式为挂牌，出让年限为 40 年，位于昌吉市 99 号小区，规划用途为其他商服用地，实际用途为加气站，成交日期为 2017 年 10 月 7 日，成交价为 774.47 万元。

实例 3：宗地建设用地面积为 11921.84 平方米，出让方式为挂牌，出让年限为 40 年，位于核心区，规划用途为其他商服用地，实际用途为物流，成交日期为 2017 年 9 月 19 日，成交价为 760.6134 万元。

3.评估过程

(1)编制宗地价格影响因素说明表

宗地价格影响因素说明表

项目		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）		待估	917.77	1050.01	638.00
土地用途		商业用地	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
交易时间		2019/6/30	2017/4/28	2017/10/7	2017/9/19
交易情况		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用权类型		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地剩余使用年期		30.03	40.00	40.00	40.00
地价区类		四级	三级	三级	四级
区域 因素	繁华程度(距商业中心的距离)	距区商服中心约 4000 米	距区商服中心约 2000 米	距区商服中心约 2000 米	距区商服中心约 4000 米
	交通便捷度	交通便利程度一般	交通便利程度一般	交通便利程度一般	交通便利程度一般
	区域土地利用方向	批发和零售业	燃气生产和供应业	零售业	商务服务业
	环境质量优劣度	噪音和大气基本无污染，视觉景观一	噪音和大气基本无污染，视	噪音和大气基本无污染，视	噪音和大气基本无污染，视

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
价值项目资产评估说明

		般	觉景观一般	觉景观一般	觉景观一般
个别 因素	临路状况	邻交通型主干道交 叉口	邻交通型主干 道交叉口	邻交通型主干 道交叉口	邻交通型主干 道
	建设用地面积	6,807.00	6,668.31	7,375.84	11,921.84
	宗地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	宗地形状	规则	规则	规则	较规则
	地质条件	好	好	好	好
	规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制

(2)因素条件比较

根据宗地价格影响因素说明表确定比较因素条件指数，以委估宗地条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）		—	917.77	1050.01	638.00
土地用途		100	100	100	100
交易时间		100	95	96	96
交易情况		100	100	100	100
地价区类		100	105	105	100
区域 因素	繁华程度	100	105	105	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	区域土地利用方向	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
个别 因素	临路状况	100	100	100	95
	建设用地面积	100	100	100	105
	宗地开发程度	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	95
	地质条件	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100

(3)根据比较因素指数计算比较因素修整系数，并确定比准价格
比较系数=委估宗地条件指数÷可比实例条件指数

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

比准价格计算表

项目		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）		—	917.77	1,050.01	638.00
土地用途		100	1.00	1.00	1.00
交易时间		100	1.05	1.04	1.04
交易情况		100	1.00	1.00	1.00
地价区类		100	0.95	0.95	1.00
区域 因素	繁华程度	100	0.95	0.95	1.00
	交通便捷度	100	1.00	1.00	1.00
	区域土地利用方向	100	1.00	1.00	1.00
	环境质量优劣度	100	1.00	1.00	1.00
个别 因素	临路状况	100	1.00	1.00	1.05
	建设用地面积	100	1.00	1.00	0.95
	宗地开发程度	100	1.00	1.00	1.00
	宗地形状	100	1.00	1.00	1.05
	地质条件	100	1.00	1.00	1.00
	规划条件	100	1.00	1.00	1.00
修正系数积		—	0.95	0.94	1.1
比准价格		—	871.89	987.01	701.80
市场法比准单价			853.57		
年期修正		土地收益率 7%	0.9311		
市场法评估结果			794.76		

通过上述计算，委估宗地在出让条件下的市场单价为 794.76 元/平方米。

4.待估宗地地价的确定

委估宗地的评估单价为 794.76 元/平方米。

委估宗地的面积为 6,,807.00 平方米，则委估宗地的评估为：

宗地市场价评估值=宗地面积×宗地单价

$$=6,,807.00 \times 794.76$$

=5,409,931.32(元)

委估宗地的评估值确定为 5,409,931.32 元。

(八)评估结果

经评估，委估土地使用权评估值为 5,409,931.32 元。评估增值 1,128,487.48 元，增值率 26.36%。

土地使用权评估增值原因首先被评估单位取得土地使用权时间较早，随着昌吉的经济发展，地价有一定上涨，最后账面价值为摊余价值，评估值为基准日的市场价值，几方面因素造成评估增值。

五、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

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

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	17,784.35
其他应付款	2,453,105.55
流动负债合计	2,470,889.90

(二)核实过程

1. 进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。
2. 到现场进行原始凭证的查验、函证等核实工作。
3. 经上述程序查验，委估流动负债真实，金额准确。

(三)评估方法

1. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 17,784.35 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：增值税、城市维护建设税、企业代扣代交的个人所得税等。

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

应交税费评估值为 17,784.35 元。

2. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 2,453,105.55 元，核算内容
为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应
交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。

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

其他应付款评估值为 2,453,105.55 元。

(四) 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
应交税费	17,784.35	17,784.35	0.00	0.00
其他应付款	2,453,105.55	2,453,105.55	0.00	0.00
流动负债合计	2,470,889.90	2,470,889.90	0.00	0.00

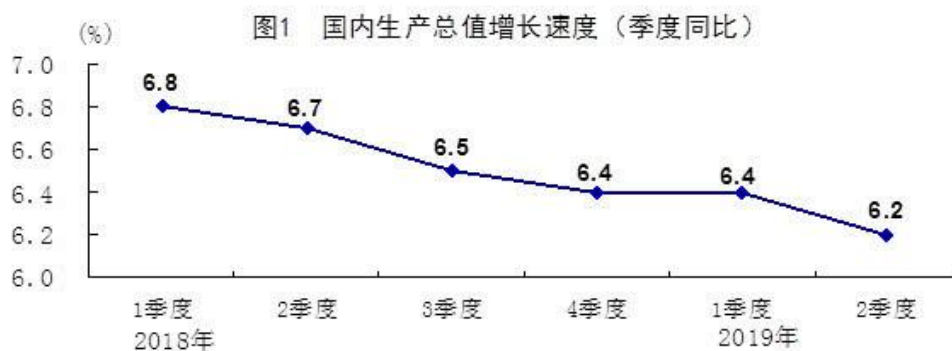
第四章 收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

(一)我国宏观经济发展状况

2019 年上半年国内生产总值 450933 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.3%。分季度看，第二季度同比增长 6.2%，比第一季度放缓 0.2 个百分点。

初步核算，上半年国内生产总值 450933 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.3%。分季度看，一季度同比增长 6.4%，二季度增长 6.2%。分产业看，第一产业增加值 23207 亿元，同比增长 3.0%；第二产业增加值 179984 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 247743 亿元，增长 7.0%。



1、农业生产形势较好，夏粮再获丰收

上半年，种植业增加值同比增长 3.9%，增速比一季度回落 0.5 个百分点。全国夏粮总产量 14174 万吨，比上年增加 293 万吨，增长 2.1%，与历史最高年（2017 年）持平。农业种植结构持续优化，棉花、大豆播种面积增加。上半年，禽蛋产量同比增长 3.6%，牛奶产量增长 1.7%；猪牛羊禽肉产量 3911 万吨，下降 2.1%，其中，牛肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长 2.4%、1.5%和 5.6%，猪肉产量下降 5.5%。

2、工业生产基本平稳，高技术制造业比重提高

上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%，增速比一季度回落 0.5 个百分点。6 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 6.3%，增速比 5 月份加快 1.3 个百分点，环比增长 0.68%。上半年，分经济

类型看，国有控股企业增加值同比增长 5.0%，股份制企业增长 7.3%，外商及港澳台商投资企业增长 1.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 3.5%，制造业增长 6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.3%。工业战略性新兴产业增加值同比增长 7.7%，快于规模以上工业 1.7 个百分点。高技术制造业增加值同比增长 9.0%，快于规模以上工业 3.0 个百分点，占全部规模以上工业比重为 13.8%，比上年同期提高 0.8 个百分点。新能源汽车、太阳能电池产量同比分别增长 34.6%和 20.1%。

1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 23790 亿元，同比下降 2.3%，降幅比 1-4 月收窄 1.1 个百分点；其中 5 月份规模以上工业企业实现利润增长 1.1%，而 4 月份为同比下降 3.7%。规模以上工业企业营业收入利润率为 5.72%，比 1-4 月份提高 0.2 个百分点。

3、服务业较快增长，现代服务业发展较好

上半年，服务业继续保持较好发展势头。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，金融业增加值同比分别增长 20.6%、7.8%、7.3%和 7.3%，增速分别快于第三产业 13.6、0.8、0.3 和 0.3 个百分点。上半年，全国服务业生产指数同比增长 7.3%，比一季度回落 0.1 个百分点；其中 6 月份增长 7.1%，比 5 月份加快 0.1 个百分点。6 月份，服务业商务活动指数为 53.4%，继续保持在荣枯线以上。服务业业务活动预期指数为 60.3%，处于较高水平。

1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 10.1%，增速比 1-4 月份加快 0.3 个百分点；其中，战略性新兴产业服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入分别增长 12.5%、12.3%和 12.0%，增速分别快于全部规模以上服务业 2.4、2.2 和 1.9 个百分点，保持较快增长。

4、市场销售稳中有升，网上零售增速和占比继续提高

上半年，社会消费品零售总额 195210 亿元，同比增长 8.4%，增速比一季度加快 0.1 个百分点。6 月份，社会消费品零售总额 33878 亿元，同比增长 9.8%，比上月加快 1.2 个百分点，环比增长 0.96%。上半年，按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 166924 亿元，同

比增长 8.3%；乡村消费品零售额 28286 亿元，增长 9.1%。按消费类型分，餐饮收入 21279 亿元，增长 9.4%；商品零售 173930 亿元，增长 8.3%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位化妆品类同比增长 13.2%，增速快于社会消费品零售总额 4.8 个百分点。

上半年，全国网上零售额 48161 亿元，同比增长 17.8%，比一季度加快 2.5 个百分点。其中，实物商品网上零售额 38165 亿元，增长 21.6%，占社会消费品零售总额的比重为 19.6%，比一季度提高 1.4 个百分点。

5、投资增势基本平稳，高技术产业投资较快增长

上半年，全国固定资产投资（不含农户）299100 亿元，同比增长 5.8%，增速比 1-5 月份加快 0.2 个百分点，比一季度回落 0.5 个百分点。其中，民间投资 180289 亿元，增长 5.7%。分产业看，第一产业投资下降 0.6%；第二产业投资增长 2.9%，其中制造业投资增长 3.0%；第三产业投资增长 7.4%，其中基础设施投资增长 4.1%。高技术制造业投资同比增长 10.4%，增速比全部投资快 4.6 个百分点；高技术服务业投资增长 13.5%，增速比全部投资快 7.7 个百分点。从环比看，6 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.44%。

上半年，全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%，增速比一季度回落 0.9 个百分点。全国商品房销售面积 75786 万平方米，同比下降 1.8%；全国商品房销售额 70698 亿元，增长 5.6%，增速与一季度持平。

6、进出口增速略升，贸易结构继续优化

上半年，货物进出口总额 146675 亿元，同比增长 3.9%，增速比一季度加快 0.2 个百分点。其中，出口 79521 亿元，增长 6.1%；进口 67155 亿元，增长 1.4%。进出口相抵，顺差 12366 亿元，同比扩大 41.6%。贸易方式结构进一步优化，一般贸易进出口增长 5.5%，占进出口总额的比重为 59.9%，比上年同期提高 0.9 个百分点；机电产品出口增长 5.3%，占出口总额的比重为 58.2%。民营企业进出口增长 11.0%，占进出口总额的比重为 41.7%，比上年同期提高 2.7 个百分点。6 月份，进出口总额 25619 亿元，同比增长 3.2%。其中，出口 14535 亿元，增长

6.1%；进口 11083 亿元，下降 0.4%。

上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 58361 亿元，同比增长 4.2%。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 10555 亿元，增长 1.9%，增速比 5 月份加快 1.2 个百分点。

7、居民消费价格涨势温和，工业生产者价格基本平稳

上半年，全国居民消费价格同比上涨 2.2%，涨幅比一季度扩大 0.4 个百分点。其中，城市和农村均上涨 2.2%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 3.9%，衣着上涨 1.8%，居住上涨 2.0%，生活用品及服务上涨 1.1%，交通和通信下降 1.0%，教育文化和娱乐上涨 2.5%，医疗保健上涨 2.6%，其他用品和服务上涨 2.2%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格上涨 7.7%，鲜菜价格上涨 9.2%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 1.8%，涨幅比一季度回落 0.1 个百分点。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.7%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 0.3%，涨幅比一季度扩大 0.1 个百分点。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比持平，环比下降 0.3%。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨 0.1%，涨幅与一季度持平。6 月份，全国工业生产者购进价格同比下降 0.3%，环比下降 0.1%。

8、就业形势总体稳定，农村外出务工劳动力继续增加

上半年，全国城镇新增就业 737 万人，完成全年目标任务的 67%。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%，比上月上升 0.1 个百分点；其中 25-59 岁人口调查失业率为 4.6%，低于全国城镇调查失业率 0.5 个百分点。31 个大城市城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平。6 月份，全国企业就业人员周平均工作时间为 45.7 小时。二季度末，农村外出务工劳动力总量 18248 万人，比上年同期增加 226 万人，增长 1.3%，增速比一季度加快 0.1 个百分点。

9、居民收入增长快于经济增速，城乡收入比继续缩小

上半年，全国居民人均可支配收入 15294 元，同比名义增长 8.8%，增速比一季度高 0.1 个百分点；扣除价格因素实际增长 6.5%，比经济

增速高 0.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 21342 元，实际增长 5.7%；农村居民人均可支配收入 7778 元，实际增长 6.6%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.74，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 13281 元，同比名义增长 9.0%。

10、供给侧结构性改革深入推进，经济结构不断优化

“三去一降一补”成果巩固。二季度，全国工业产能利用率为 76.4%，比一季度提高 0.5 个百分点，比 2013 年以来的平均值高 1 个百分点；其中非金属矿物制品业、黑色金属冶炼和压延加工业、有色金属冶炼和压延加工业产能利用率分别比一季度提高 3.4、1.7 和 1.7 个百分点。6 月末，全国商品房待售面积 50162 万平方米，比上月末减少 766 万平方米，比上年同期下降 8.9%。5 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.8%，同比下降 0.6 个百分点。上半年，生态保护和环境治理业、教育等短板领域投资同比分别增长 48.0%和 18.9%，分别比全部投资快 42.2 和 13.1 个百分点。

三大攻坚战持续推进。5 月末，全国地方政府债务余额 198953 亿元，控制在全国人大批准的限额之内。精准脱贫加力显效，贫困地区农村居民人均可支配收入保持较快增长。污染防治成效继续显现。初步核算，上半年，天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费量占能源消费总量的比重比上年同期提高 1.6 个百分点，单位国内生产总值能耗同比下降 2.7%。

经济结构继续优化。上半年，第三产业增加值占国内生产总值比重为 54.9%，比上年同期提高 0.5 个百分点，比第二产业高 15.0 个百分点；第三产业增长对国内生产总值增长的贡献率为 60.3%，高于第二产业 23.2 个百分点；规模以上工业中战略性新兴产业和高技术产业保持快速增长。最终消费支出增长对经济增长的贡献率为 60.1%。在全部居民最终消费支出中，服务消费占比为 49.4%，比上年同期提高 0.6 个百分点。京津冀协同发展、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角一体化等一系列重大区域战略稳步推进，东西南北纵横联动发展的新格局正在形成。

总的来看，上半年国民经济运行在合理区间，延续了总体平稳、

稳中有进发展态势。但也要看到,当前国内外经济形势依然复杂严峻,全球经济增长有所放缓,外部不稳定不确定因素增多,国内发展不平衡不充分问题仍较突出,经济面临新的下行压力。下一步,要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,认真贯彻落实党中央国务院各项决策部署,坚持稳中求进工作总基调,坚持以供给侧结构性改革为主线,按照高质量发展要求,深化改革开放,优化营商环境,推进关键领域自主创新,充分调动各方面积极性,狠抓“六稳”政策落实落地,推动经济平稳健康发展

(二)地区经济发展状况

根据《新疆维吾尔自治区 2018 年国民经济和社会发展统计公报》初步核算,全年实现地区生产总值(GDP)12199.08 亿元,比上年增长 6.1%。其中,第一产业增加值 1692.09 亿元,增长 4.7%;第二产业增加值 4922.97 亿元,增长 4.2%;第三产业增加值 5584.02 亿元,增长 8.0%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为 13.9%,第二产业增加值比重为 40.3%,第三产业增加值比重为 45.8%。全年人均地区生产总值 49475 元,比上年增长 4.1%。

年末全区常住人口 2486.76 万人,比上年末增加 42.09 万人,其中,城镇常住人口 1266.01 万人,占总人口比重(常住人口城镇化率)为 50.91%,比上年末提高 1.53 个百分点。全年出生率为 10.69‰,死亡率为 4.56‰,自然增长率为 6.13‰。

全年城镇新增就业 47.58 万人,就业困难人员实现就业 5.24 万人。全区城镇登记失业率为 3.3%。

全年居民消费价格(CPI)比上年上涨 2.0%。工业生产者出厂价格(PPI)上涨 11.2%。工业生产者购进价格上涨 9.2%。固定资产投资价格上涨 3.7%。农业生产资料价格上涨 4.9%。

供给侧结构性改革扎实推进。全年全区化解钢铁产能 215 万吨,煤炭 462 万吨,关停 133.1 万千瓦单位能耗高的煤电机组。全年规模以上工业企业产成品存货周转天数 10.4 天,比上年减少 0.3 天。商品房待售面积 1305.28 万平方米,比上年末减少 163.44 万平方米。其中,商品住宅待售面积 566.04 万平方米,减少 135.80 万平方米。年末规模

以上工业企业资产负债率 **59.5%**，比上年下降 **3.2** 个百分点。全年规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本 **78.88** 元，比上年降低 **0.02** 元。全年航空、铁路和管道运输业投资分别比上年增长 **1.8** 倍、**22.4%**和 **20.7%**。

新动能加快发展。全年全区规模以上工业战略性新兴产业增加值比上年增长 **15.1%**，高技术制造业增加值增长 **32.1%**，分别占规模以上工业增加值的比重为 **4.9%**和 **1.5%**。全年规模以上服务业中，战略性新兴产业营业收入 **253.70** 亿元，比上年增长 **7.1%**。高技术服务业营业收入 **490.68** 亿元，增长 **5.4%**。全年疆内企业通过网络（国内第三方电子商务交易平台）出售商品实现的零售额为 **159.70** 亿元，比上年增长 **44.8%**。新疆本地消费者通过网购实现的网上零售额为 **720.60** 亿元，增长 **17.7%**，占同期新疆社会消费品零售总额 **22.6%**，比上年提高 **3.9** 个百分点。

脱贫攻坚迈出坚实步伐。全年全区 **53.7** 万人实现脱贫，**513** 个贫困村退出，**3** 个贫困县摘帽，贫困发生率降至 **6.51%**。年末全区未脱贫人口 **81.71** 万人。全区投入扶贫资金 **334.11** 亿元，**92.3%**用于南疆四地州。

根据国家统计局数据显示：2019 年上半年新疆维吾尔自治区地区生产总值为 **5291.37** 亿元；2018 年新疆维吾尔自治区第一产业增加值为 **1692.09** 亿元；第二产业增加值为 **4922.97** 亿元，第三产业增加值为 **5584.02** 亿元。

2009-2019 上半年新疆维吾尔自治区 GDP 走势图



2009-2018 年新疆维吾尔自治区第一产业增加值趋势图



2009-2018 年新疆维吾尔自治区第二产业增加值趋势图



2009-2018 年新疆维吾尔自治区第三产业增加值趋势图



(三)有关的税收政策

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

财政部、税务总局、海关总署于 2019 年 3 月 20 日发布 2019 年第 39 号公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》,自 2019 年 4 月 1 日起,增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用 16%税率的,税率调整为 13%;原适用 10%税率的,税率调整为 9%。

二、行业现状与发展前景分析

(一)行业主要政策规定

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

颁布日期	产业政策
------	------

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

(二)行业竞争情况

1.竞争主体多元化

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

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

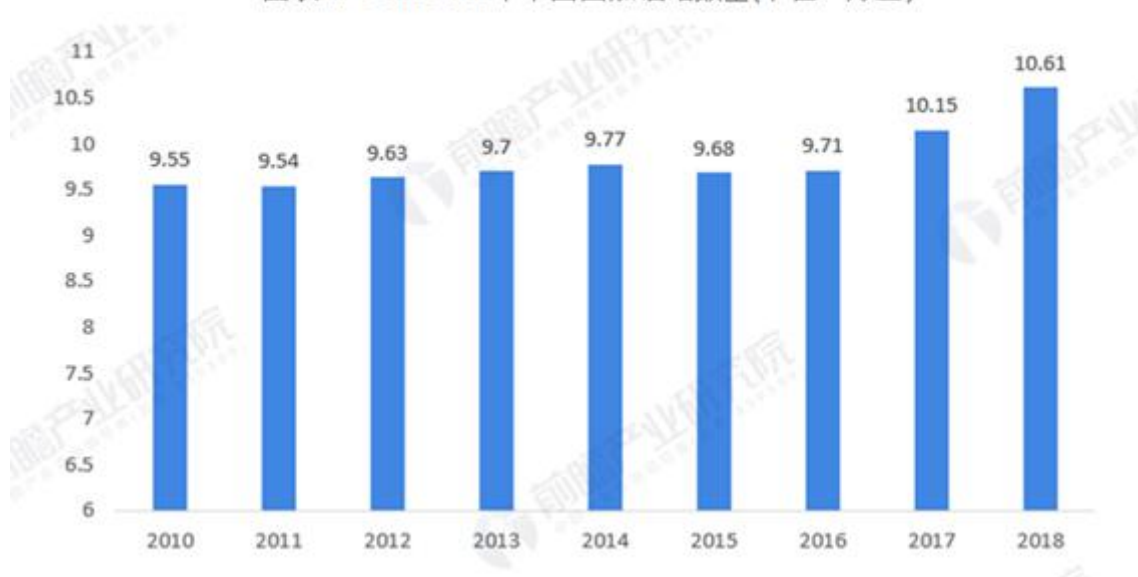
伴随着 2006 年成品油批发市场的放开，跨国巨头埃克森美孚、BP、壳牌等公司纷纷大量涌入中国市场。与中国的石油企业相比，大型跨国石油公司大多数拥有上百年的发展历史，在技术、资本、管理

等方面都具有极大的竞争优势。国内市场进一步具有国际化的特征，并且逐步形成以国有石油公司为主导，国外大石油公司和国内民营企业积极参与的多元化市场格局，市场竞争更趋激烈，而竞争的焦点，将从目前的国内石油石化两大集团层面逐步转向中外企业层面。尤其是《成品油价税费改革方案》出台后，中国的成品油价格在与国际油价接轨方面迈进了一大步，对成品油市场的观望者很有吸引力，成品油市场的竞争主体将会进一步多元化。

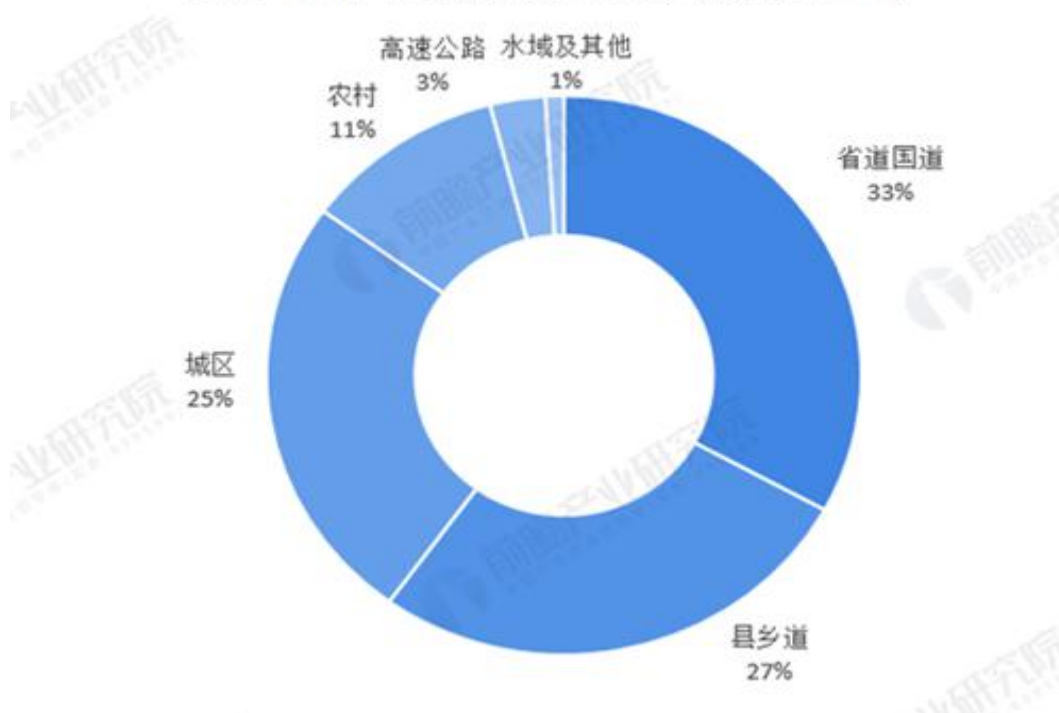
2. 成品油零售市场格局：中石油中石化全面领先

截至 2018 年底，全国约有 10.61 万座加油站。从加油站所在地区来看，具有高车流量的国道省道、高速公路、城区最具吸引力，这些地区的加油站数量在整体加油站市场中占比约 60%。中国石油中国石化双寡头占据国内加油站一半数量，且多位于经济发达的东部和南部地区，其中 80%的加油站又分布于国道省道、高速公路、城区等高车流量路线，两者市场区位优势得天独厚。

图表1：2010-2018年中国国加油站数量(单位：万座)

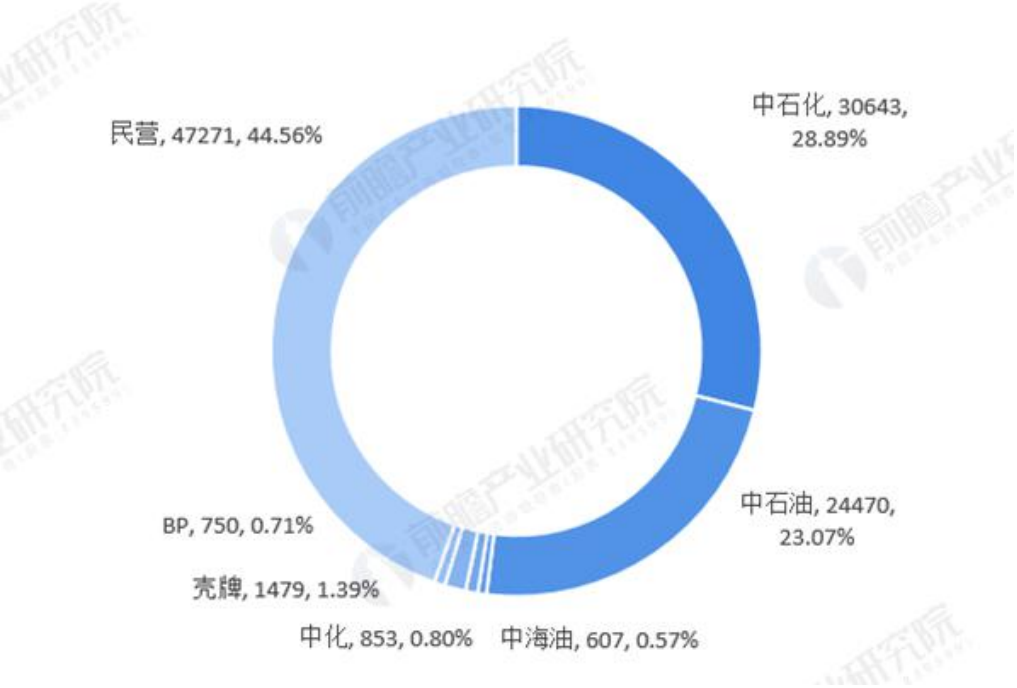


图表2：2018年中国加油站所在地区分布情况(单位：%)



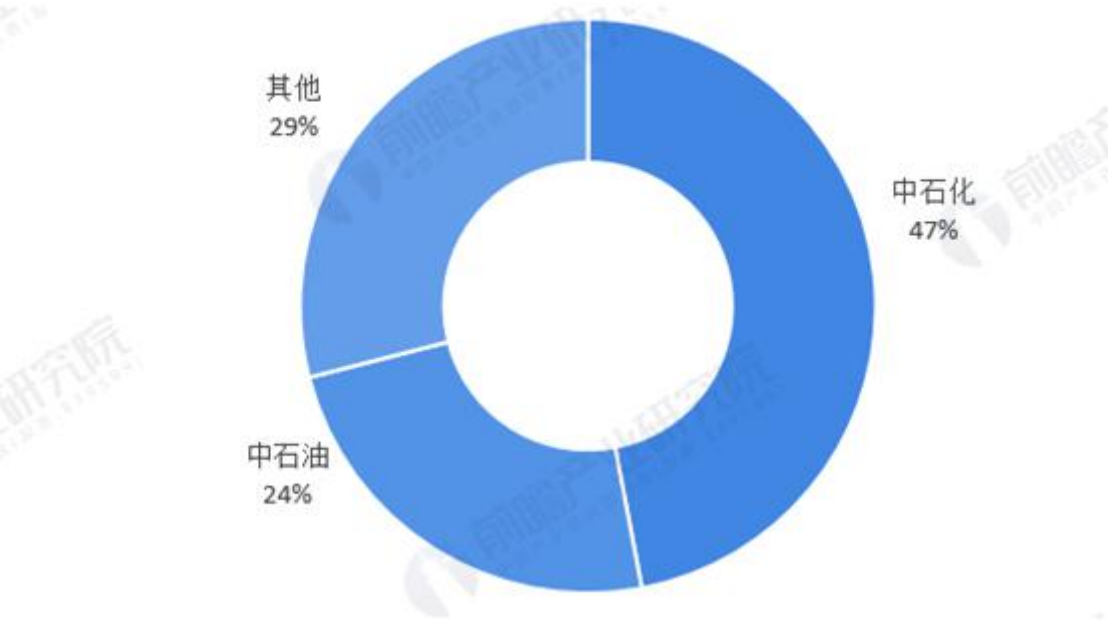
从经营主体来看，目前我国成品油零售市场由中国石油、中国石化、其他国有公司、外资公司、民营企业等主体组成。其中，中石化旗下 3.06 万座，占比 29%;中石油旗下 2.45 万座，占比 23%;其他加油站约为 5.10 万座，占 48%，这其中包括中海油、中化、外资和民营企业旗下加油站。但中海油、中化加油站较少，整个民营加油站数量在 4.72 万座以上，占 44.6%。中石化和中石油拥有中国加油站市场最多的份额。

图表3：截至2018年底中国加油站份额占比情况(单位：座，%)



从销量上来看，作为国内最大的两家成品油生产和销售企业，中国石化和中国石油在成品油的销量上占据绝对优势，特别是在零售市场上，中国石化和中国石油分别占据了 47%和 29%的市场份额，两者加起来超过国内总销量的 75%。

图表4：： 2018年国内成品油零售总量市场份额(单位：%)



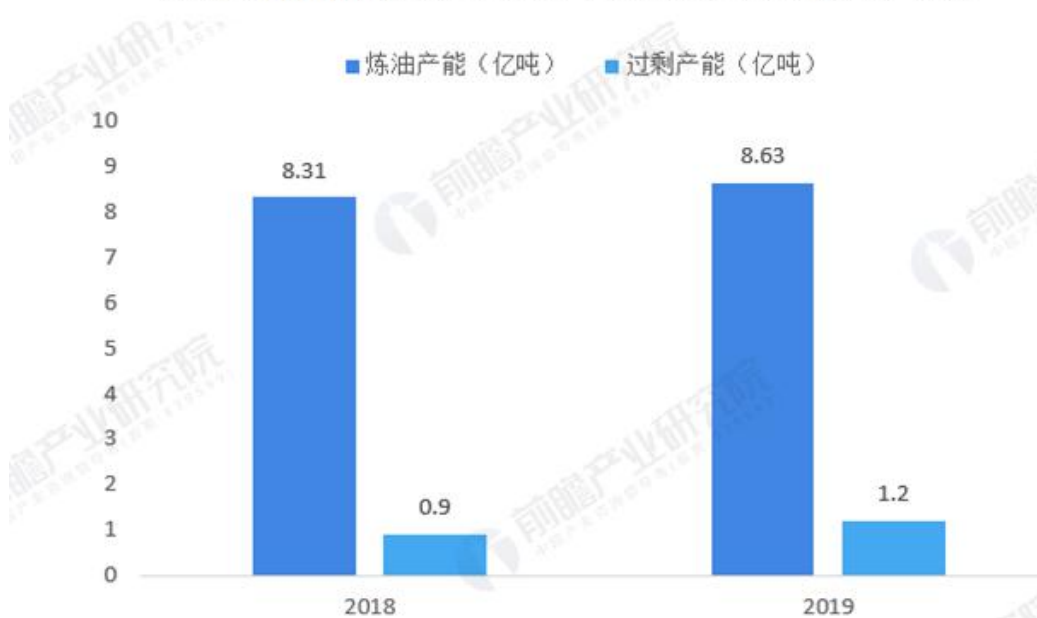
3.加油站市场现状

我国成品油零售市场产品同质化现象严重、刚性需求大、资源供过于求、产量控制无效、价格竞争逐步升级，这已成为成品油零售行业的重要特征。“两桶油”打响价格战。

——成品油过剩

据中国石油经济技术研究院发布的《2018 年国内外油气行业发展报告》，2018 年，全国新增炼能扩张势头强劲，落后产能淘汰速度和幅度不及预期，原油一次加工能力净增 2225 万吨，总炼能增至 8.31 亿吨/年。而当年原油加工量仅为 6.06 亿吨，即产能利用率为 72.9%。综合规模、产品质量、能耗、一体化水平判断 2018 年国内炼油能力至少过剩 0.9 亿吨/年。随着地方民营大型炼化项目相继投产，预计 2019 年国内原油一次加工能力将净增 3200 万吨/年，全国炼油总能力将达到 8.63 亿吨/年；过剩产能将升至约 1.2 亿吨/年，同比增长约三分之一。

图表5：2018-2019年中国炼油总产能和过剩产能情况(单位：亿吨)



——抢占市场

成品油零售市场放开准入，市场竞争加剧。国务院办公厅 2019 年 8 月 27 日发布的《关于加快发展流通促进商业消费的意见》指出，要扩大成品油市场准入。“将成品油零售经营资格审批下放至地市级政府，加强成品油流通事中事后监管，强化安全保障措施落实。乡镇

以下具备条件的地区建设加油站、加气站、充电站等可使用存量集体建设用地，扩大成品油市场消费。”这一深化油气体制改革的重大举措，意味着后期我国加油站经营资格审批将直接由地市级商务主管部门自行审查决定，审批流程将得到进一步简化，或将有更多企业进入，国内成品油营商环境将更加公平、透明。

这暗示国内成品油零售市场的竞争格局已悄然生变，“两桶油”的优势正随着市场开放而逐步弱化，价格战未来或成为常态，对民营油站来说也意味着更大的竞争压力。

(三)行业发展的有利和不利因素

1.行业发展的有利因素

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

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

2.行业发展的不利因素

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

国化工、中国兵器、延长集团、中国中化）占比由 2010 年的 7% 上升至 10%；民营炼厂由 18% 上升到 24%。

二是进口原油放开使民营炼厂生产活力不断释放。成品油市场供应主体呈现多元化，开放程度进一步提升。2017 年全国原油加工量 5.68 亿吨，平均开工率仅为 70%。炼油能力过剩问题依然突出。国内产能过剩，加之竞争激烈，造成成品油大量出口。2010-2017 年，我国成品油（汽柴煤）出口量整体呈上涨趋势。其中，2011 年，我国成品油（汽柴煤）出口量为 859.04 万吨，为近年来最小值；2017 年，我国成品油（汽柴煤）出口量为 4083 万吨，同比增长 6.91%。

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

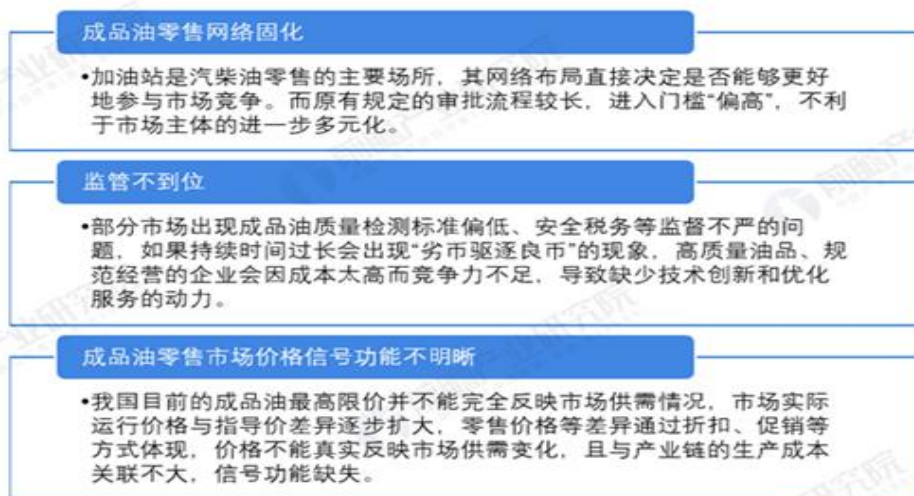
市场化改革的推进离不开政策的引导，2017 年国务院下发了《关于深化石油天然气体制改革的若干意见》，这一顶层设计涉及到原油开采、进口到加工、储运、贸易再到销售等全产业链环节。同年商务部发布《原油成品油流通管理办法（征求意见稿）》，市场准入条件进一步放宽。财政部提出，恢复成品油一般贸易出口退税政策，鼓励成品油出口由加工贸易向一般贸易过渡。

四是石油替代发展加快，环保压力下油品升级加快。在国际油价回升以及环保压力下，主要石油替代燃料发展均有所加快。在十三部委联合印发《加快推进天然气利用的意见》的助动下，2017 年天然气汽车销量同比增长 50% 以上，保有量超过 700 万辆；新能源汽车销量达 78 万辆，同比增长 50% 以上，占汽车销量的 2%；煤制油行

业建设加快，除了神华宁煤 400 万吨/年项目以及山西潞安 180 万吨/年项目投产以外，内蒙古伊泰、贵州渝富以及新疆伊犁等项目均有实质性进展；十五部委联合印发了《关于扩大生物燃料乙醇生产和推广使用车用乙醇汽油的实施方案》中提到，到 2020 年，全国范围内将基本实现车用乙醇汽油全覆盖，预计未来燃料乙醇发展将明显加快。

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

图表6：成品油零售市场存在的问题



(四)行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征

1.行业特有的经营模式：

成品油行业特有的经营模式是以非油品业务与油品业务相结合为主的经营方式。

2.行业的周期性

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

经济周期波动是现代经济社会具有的一种普遍现象。马克思在《资本论》中指出：经济周期是“现代工业特有的生活过程”。这种过程实质上反映了宏观经济在运行过程中反复出现的对其均衡状态的

偏离与调整过程。按照西方经济学的理论，经济周期是指经济活动沿着经济发展的总体趋势所经历的有规律的扩张和收缩。经济周期大体经历周期性的四个阶段：繁荣、衰退、萧条和复苏。

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

3.行业的季节性

从成品油全年的需求方面来看，汽油全年整体需求平稳。

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

4.行业的区域性

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

(五) 市场前景的预测

1、成品油市场化稳步推进，市场竞争更加激烈

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

2018 年，中国成品油市场整体表现较好，市场化程度较高，整个行业呈现出百花齐放的态势。原油整体呈现先涨后跌走势，国内成品油价格跟随调整，零售价格调整全年共经历 26 次调整，其中 13 次上

调，12次下调，1次搁浅。加油站利润依旧较为可观，但受到批发环节价格中旬上涨明显的影响，去年普遍的零售价格战现象有所弱化。需求方面，汽油消费量同比继续增长，柴油消费量则整体维持稳定状态。而在供应方面，由于国内炼油产能在2017年大幅增加，故而2018年国内成品油市场供应整体依旧充足。

根据中国石油企业协会发布的《中国油气产业发展分析与展望报告蓝皮书(2018—2019)》：2018年我国石油表观消费量达到6.51亿吨。

图表1：2012-2018年中国石油表观消费量增长趋势(单位：百万吨)



2019年，中国经济稳中有降，国内成品油需求仍在缓慢增加，能源霸主地位难以撼动。但随着配套设施的完善以及原油价格的复苏，新能源汽车销量在2019年的增长，国内汽油需求增速将维持低位。2018年国内炼油产能再次大幅增加，加剧成品油市场竞争，出口量继续创造新高。2019年1月1日起，国内车用汽油、柴油全面升级至国六标准、普通柴油与车用柴油并轨，大气污染治理的步伐继续前进。

2018年我国汽油产量13887.7万吨，同比增长4.6%。截至2019年8月，我国汽油产量9291.4万吨，同比增长0.60%。

2.下游行业对本行业发展的影响

2019年，我国乘用车产销增长总体不容乐观，同时燃油效率继续提高。按照工业和信息化部发布的最新乘用车燃油标准，到2020年平均油耗应达到5升/百千米，较“十三五”之初的水平降低38%，将

对汽油消费产生较大影响。去年下半年，财政部等部门联合印发《关于节能新能源车船享受车船税优惠政策的通知》(财税 2018 年 74 号文)，进一步明确了节约能源、使用新能源车船的车船税优惠政策。其中，对节能车减半征收车船税，对新能源车则将完全减免车船税，加之新能源汽车免税政策的后续效果有所显现，新能源汽车销量增速将有所提高，这些均将对汽油需求形成抑制。预计 2019 年我国汽油表观消费量达 1.31 亿吨，比上年增长 3.1%，增速较 2018 年回落 1 个百分点。

图表4：2009-2019年中国汽油年度表观消费量增长趋势(单位：亿吨，%)



三、被评估企业的业务分析

(一)被评估企业简介

企业名称：昌吉市星方商贸有限责任公司

统一社会信用代码：9165230175456999XC

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：人民币叁拾万元

经济性质：其他有限责任公司

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)。

2. 公司股权结构

昌吉市星方商贸有限责任公司成立于 2003 年 10 月 9 日，系由新疆中油化工集团有限公司出资设立，注册资本为人民币 30 万元，实收资本为人民币 30 万元。

3. 近期的财务和经营状况

昌吉市星方商贸有限责任公司下属加油站的房屋、土地及设备类资产于 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，从于 2014 年 12 月 1 日起，至 2024 年 11 月 30 日止。按照双方协议：承租方实际租赁期限为十年或十年以上的，承租方对加油站的改造、重修、扩建形成的资产无偿归出租方所有。近期的资产状况如下表：

金额单位：人民币万元

资产	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
三、资产总计	1303.20	1177.76	1135.80	1107.90

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
价值项目资产评估说明

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
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近三年一期的经营状况如下表：

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

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 6 月 30 日
信用减值损失				-2.66
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责任公司评估基准日会计报表业经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了“CAC 审字(2019)1015 号”无保留意见审计报告。

4. 企业经营资质证书

评估基准日，《成品油零售经营批准证书》、《危险化学品经营许可证》等加油站经营管理所需要证照已由昌吉市星方商贸有限责任公司变更在承租方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被评估单位名下。

(二)被评估企业的经营模式及经营管理状况

本企业为有限责任公司，主要经营模式为成品油的零售。

1. 采购模式

昌吉市星方商贸有限责任公司有自主采购权，可根据油品质量及油品价格选用达标的地炼产品。其采购价由供货商根据市场价的运行体制进行确定。所采购的成品油由各供应商分别配送至加油站，运输方式主要以汽车为主。

2. 销售模式

昌吉市星方商贸有限责任公司主要从事成品油的批发与销售。加油站主要客户为广大零散机动车用户提供汽、柴油的销售服务。

(三)资产配置和使用情况

1.经营性资产的配置和使用情况

经营性资产主要包括机器设备、建（构）筑物、土地。

昌吉市星方商贸有限责任公司账面资产主要包括：加油站房屋建筑物、构筑物、机器设备及所附着土地使用权等。资产大体分布情况及特点如下：

(1)房屋建(构)筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类资产为加油站的经营用房屋建筑物和构筑物。截止评估基准日，账面原值 8,809,166.06 元，账面净值 6,556,280.81 元。

房屋建筑物主要为位于昌吉市乌伊西路 42 公里处加油站的办公楼及综合楼，建筑物结构为砖混结构。评估范围内房屋建筑物共计 2 项，证载总面积 1,913.14 平方米。建造于 2003 年，已取得昌市房字第 00125917、00125952 号房产证

构筑物主要为加油站加油棚、围墙、混凝土路面、全玻洗车暖房等，共计 8 项，主要建于 2003、2015 年，结构主要为混凝土、张拉膜钢结构、铁艺等。其中洗车全玻暖房、钢架棚为承租方在 2018 年自建，根据租赁协议约定，计入被评估单位资产。

(2)机器设备

评估范围内的机器设备主要为加油站经营设备，主要包括汽车衡、储油罐、加油机、洗车机等，共计 5 项。其中储油罐、加油机、洗车机为承租方在租赁期内购置；电子设备共计三项，包括电子监控系统、人证对比系统、防测漏监控系统，购置于 2017 年。设备维护保养正常，均可正常使用。

2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

(1)非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的资产，本次评估基准日的非经营性资产主要为其他流动资产，为预交的房产税 2.1

万元及增值税 5.61 万元，合计 7.7 万元。

(2)非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营性收益无直接关系的负债，本次评估基准日非经营性负债为其他应付款—应付股东往来款 143.30 万元及其他应付款—增值税 5.61 万元，合计 148.91 万元。

(3)溢余资产

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

四、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下：

(一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对企业造成重大不利影响；
- 8.假设评估基准日后被评估单位与承租方签订的租赁合同继续执行并有效。

(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.假设评估基准日后预测自营期内油品来源、销售结构、油品价

差与预测时保持一致、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.假设管理层能尽责在自营期内按经营计划完成经营目标，预测期内的销量能够得以实现；

5.假设经营所需的《成品油零售经营批准证书》、《危险化学品经营许可证》到期后能够顺利换发新证，租赁到期后能正常变更至被评估单位名下，不影响正常生产经营；

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

五、评估计算及分析过程

(一)收益法具体方法和模型的选择

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

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。

预测期 i 在本报告中以土地剩余期限为准, 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)收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位加油站正处于出租状态，租赁到期收回后，后续企业生产经营期限以土地剩余期限进行限定。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后经营期为租赁期+租赁期后至土地到期日为止，相应的收益期为 30 年。

2.预测期的确定

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

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2024 年 11 月租赁到期，2024 年 12 月起开始自营，2025 年之后均取稳定经营状态，故预测期截止到 2025 年底。

(三)预测期的收益预测

昌吉市星方商贸有限责任公司自 2014 年 12 月 1 日起，以来一直处于出租状态，从评估基准日至 2024 年 11 月 30 日止的收入按租赁合同的租金计算，从 2024 年 12 月起按自营进行预测，由于无法取得历史数据借鉴，未来的预测销量、收入、成本和利润以昌吉市星方商贸有限责任公司所提供的数据为主，结合评估人员现场核实和收集的资料，以及企业提供的资料，经过综合分析进行预测未来的销售数量、收入、成本和利润。

1.营业收入的预测

(1)油品销售数量

对于成品油销售量的预测，主要考虑加油站的地理位置、周边市场总容量、主要客户群体及未来市场开拓情况等进行分析预测，详见下表：

销量预测表（汇总）

单位：吨

项目	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年 2049 年 6 月
0#柴油	217	2600	2600	2600
-35#柴油	92	1100	1100	1100
92#汽油	300	3600	3600	3600
95#汽油	50	600	600	600
合计	659	7900	7900	7900

(2)价格的预测

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

成品油品售价表

单位：元/吨

项目	单位	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年 2049 年 6 月
0#柴油	元/吨	7,273.81	7,273.81	7,273.81	7,273.81
-35#柴油	元/吨	8,256.10	8,256.10	8,256.10	8,256.10
92#汽油	元/吨	8,924.14	8,924.14	8,924.14	8,924.14
95#汽油	元/吨	9,416.55	9,416.55	9,416.55	9,416.55

(3)成品油销售收入的确定

成品油销售收入=成品油销售量×不含税销售单价。预测期销售收入自租赁期结束，自营期开始计算。具体收入如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年—2049 年 6 月
1	0#柴油	139.47	1,673.62	1,673.62	1,673.62
2	-35#柴油	66.97	803.69	803.69	803.69
3	92#汽油	236.92	2,843.09	2,843.09	2,843.09
4	95#汽油	41.67	499.99	499.99	499.99
主营业务收入合计		485.03	5,820.39	5,820.39	5,820.39

(4)其他业务收入的预测

其他业务收入前期主要为加油站租金收入，自营后未考虑其他业务收入，具体收入如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-11 月
	其他业务收入						
	加油站租赁	104.20	217.66	217.66	217.66	217.66	199.53
	其他业务收入合计	104.20	217.66	217.66	217.66	217.66	199.53

2.营业成本的预测

营业成本主要包括主营业务成本和其他业务成本。

主营业务成本为油品销售成本。油品销售成本按预测期自营年销售量与基准日油品进价计算确定自营期各年的主营业务成本如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年—2049 年 6 月
0#柴油	118.69	1,424.25	1,424.25	1,424.25
-35#柴油	58.58	702.93	702.93	702.93
92#汽油	199.62	2,395.43	2,395.43	2,395.43
95#汽油	35.32	423.88	423.88	423.88
合计	412.21	4,946.49	4,946.49	4,946.49

其他业务成本主要为租赁期折旧及摊销额，成本如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-11 月
租赁成本-折旧摊销	30.93	60.94	59.42	57.74	56.19	52.25
合计	30.93	60.94	59.42	57.74	56.19	52.25

3.营业费用的预测

营业费用为自营期加油站经营人员工资及社保金，具体金额见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月	2025 年	2026 年	2027 年—2049 年 6 月
工资及社保金	10.15	102.66	102.66	102.66
合计	10.15	102.66	102.66	102.66

4.管理费用的预测

管理费用主要包括租赁期的办公费、差旅费、审计咨询费及其他费用，自营期除上述费用外还加入折旧费和摊销费。办公费每年预计未来年度将与业务量同比例增长。具体金额见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年至 2049 年 6 月
1	折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47.32	48.52
2	无形资产 摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.55	13.72
3	咨询费	2.16	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
4	办公费	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
5	其他	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
6	差旅费	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	合计	2.62	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	63.53	64.90

5.营业税金及附加的预测

营业税金及附加主要为城市建设税、教育费附加和地方教育费附加、房产税、土地使用税及印花税。城建税为流转税的 7%、教育费附加为流转税的 3%、地方教育费附加为流转税的 2%。公司评估基准日有前期留抵增值税 440.44 万元，因此 2021 年前公司营业税金及附加为零。具体金额见下表：

金额单位：人民币万元

税 种	税率	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年至 2049 年 6 月
城建税	7.0%	0.45	0.93	0.93	0.93	0.93	1.52	6.09	7.95
教育费附加	3.0%	0.19	0.40	0.40	0.40	0.40	0.65	2.61	3.41
地方教育费附加	2.0%	0.13	0.27	0.27	0.27	0.27	0.43	1.74	2.27
印花税	0.03%	0.22	0.23	0.23	0.23	0.23	0.36	1.82	1.82
房产税	1.2%12%	5.07	7.83	7.83	7.83	7.83	7.39	2.55	2.55
土地使用税		2.38	4.76	4.76	4.76	4.76	4.76	4.76	4.76
合计		8.44	14.43	14.43	14.43	14.43	15.12	19.58	22.77

6.企业未来年度所得税的预测

企业适用企业所得税税率为 25%，但享受小微企业所得税优惠政策，政策截止期为 2021 年 12 月。应纳税所得额不超过 100 万元，减按所得额的 25% 计应纳税所得额，税率 20%。100-300 万应纳税所得额，减按 50% 计应纳税所得额，税率 20%，300 万以上按正常税率 25% 缴纳所得税。本次评估 2019 年 7 月至 2021 年按小微企业所得税优惠政策计算，2022 年起以正常所得税率进行计算。

7.折旧的预测

计算折旧的固定资产基数为企业投入的固定资产原值，按固定资产相应的折旧年限与折旧率，采用平均年限法计提固定资产折旧。对未来年度新增的资产按照存续固定资产的折旧年限和残值率计算确定新增资产每年的折旧额。

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
房屋建筑物折旧	17.26	33.60	33.41	33.41	33.41	29.53	27.52
设备折旧	6.90	13.79	12.46	10.77	9.23	9.17	19.81
折旧合计	24.15	47.39	45.87	44.19	42.64	38.70	47.32

8.企业未来年度资本性支出的预测

(1)预测期资本性支出

根据企业资产购置时间及存续情况，预测期内资本性支出主要为机器设备的更新支出。

(2)计算期资本性支出

根据企业提供的资料，计算期企业为自营模式，资本性支出主要为存量资产的更新改造支出。

资本性支出预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
建（构）筑物更新							
机器设备更新							101
长期待摊费用							

项目	2019年7-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
土地使用权							
合 计							101

9. 营运资金的预测

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

追加营运资金预测的计算公式为：

当年追加营运资金=当年末营运资金-上年末营运资金

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

本次预测以评估基准日账面的营运资金数额为基础，通过分析最近几年企业流动资产中的货币资金、应收账款、其他应收款、存货、流动负债中的预收账款占各年毛利比例，按照2019年6月30日调整后的账面金额进行预测。

应付职工薪酬根据企业未来年度的人工成本进行预测。

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

综上所述，确定以后年度流动资产及流动负债的数额，得出以后年度的营运资金。

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

(1) 评估基准日营运资金计算

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

金额单位：人民币万元

项目	评估基准日账面价值	非经营性资产	调整后评估值
货币资金	0.23		0.23
应收账款			
预付款项			

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
价值项目资产评估说明

项目	评估基准日账面价值	非经营性资产	调整后评估值
其他应收款			
其他流动资产	7.7	7.7	
流动资产合计	7.93	7.7	0.23
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	1.78		1.78
其他应付款	245.31	148.91	96.40
流动负债合计	247.09	148.91	98.18
营运资金	-239.16		-97.95

注：非经营性负债扣除项目详见下文非经营性负债的确定部分。

评估基准日营运资金=0.23-96.40=-97.95 万元

(2)未来年度营运资金追加额预测详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营运资金	97.81	97.60	97.60	97.60	97.60	106.22	106.59	106.85
营运资金追加额	-98.39	-100.09	-99.95	-99.80	-99.66	-62.12	453.87	453.78

10.企业未来年度利润的预测

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 至 2049 年 6 月
一、营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	485.03	5,820.39	5,820.39
加：其他业务利润	73.27	156.73	158.24	159.93	161.47	147.28	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	412.21	4,946.49	4,946.49
营业税金及附加	8.44	14.43	14.43	14.43	14.43	15.12	19.58	22.77
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.56	102.66	102.66
管理费用	2.62	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	63.53	64.73
财务费用	0.13	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	62.09	139.49	141.00	142.69	144.24	193.61	687.98	683.59
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	62.09	139.49	141.00	142.69	144.24	193.61	687.98	683.59

减：所得税费用	6.21	13.95	14.10	35.67	36.06	48.40	171.99	170.90
四、净利润	55.88	125.54	126.90	107.02	108.18	145.21	515.98	512.69
扣税后财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、息税前净利润	55.88	125.54	126.90	107.02	108.18	145.21	515.98	512.69
加：折旧及摊销	30.93	60.94	59.42	57.74	56.19	52.25	60.87	62.24
减：资本性支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	239.31	0.00
营运资金需求净增加	0.00	0.00	0.14	1.94	0.16	38.15	513.58	0.00
六、企业自有现金流量	86.81	186.48	186.19	162.81	164.21	159.31	-176.03	574.93

(四)折现率的确定

1.无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据WIND资讯系统所披露的信息，10年期国债在评估基准日的到期年收益率为3.2254%，本评估报告以3.2254%作为无风险收益率。

2.权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

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

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过WIND资讯系统查询了5家沪深A股可比上市公司2019年6月30日的 β_U 值，并取其平均值0.8037作为被评估单位的 β_U 值，具体数据见下表：

股票代码	公司简称	有息负债 D	权益 E	税率	资本结构(D/E)	β_U 值
000096.SZ	广聚能源	-	508,519.95	25%	0.0000	0.5711
000159.SZ	国际实业	34,000.00	363,358.79	15%	0.0936	1.5917
000554.SZ	泰山石油	6,006.40	288,087.61	25%	0.0208	1.3144
600387.SH	海越能源	458,834.80	390,129.51	25%	1.1761	0.3810
603003.SH	龙宇燃油	134,333.04	353,936.05	25%	0.3795	0.6746
算术平均值		126,634.85	380,806.38		0.3340	0.9066

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

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 0.9066\end{aligned}$$

3.市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，本次市场风险溢价取7.24%。

4.企业特定风险调整系数的确定

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

5.预测期折现率的确定

(1)计算权益资本成本

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

$$\begin{aligned}K_e &= R_f + \beta \times MRP + R_c \\ &= 11.79\%\end{aligned}$$

(2)计算加权平均资本成本

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

$$\begin{aligned}WACC &= K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} \\ &= 11.79\%\end{aligned}$$

(五)测算过程和结果

经营性资产价值的确定

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

单位：人民币万元

项目	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 至 2049 年 6 月
一、企业自有现金流量	86.81	186.48	186.19	162.81	164.21	159.31	-176.03	574.93
折现率年限	0.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00
二、折现率	11.79%	11.79%	11.79%	11.79%	11.79%	11.79%	11.79%	11.79%
折现系数	0.9725	0.8945	0.8002	0.7158	0.6403	0.5728	0.5124	4.0294
三、各年净现金流量折现值	84.42	166.80	148.99	116.54	105.14	91.25	-90.20	2,316.63
四、预测期经营价值								2,939.58

(六)非经营性资产及负债的评估

非经营性资产及负债是指与企业经营性收益无直接关系的资产及负债，本次评估非经营性资产主要为其他流动资产，主要为预交房产税及增值税7.70万元，非经营性负债为其他应付款148.91万元。

(七)收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债

$$=2,939.58+7.70-148.91$$

$$=2,798.38 \text{ 万元}$$

2.付息债务价值的确定

截止评估基准日，企业无借款。

3.股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，昌吉市星方商贸有限责任公司的股东全部权益价值为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

$$=2,798.38 \text{ 万元}$$

第五章 评估结论及分析

一、评估结论及分析

(一) 收益法评估结果

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 2,844.08 万元，增值额为 1,983.28 万元，增值率为 230.40%。

(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%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：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 **2,844.08** 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 **1,964.68** 万元，差异率为 **223.41%**。

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 **2,844.08** 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 **2,844.08** 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。

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明