

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

茂名石化实华股份有限公司  
拟处置不良债权资产事宜所涉及的  
抵押物房屋建筑物和土地使用权市场价值  
资产评估报告

联信（证）评报字[2024]第Z0575号

资产评估报告编码：4444020005202400618


广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二四年九月二十七日



## 中国资产评估协会

### 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020005202400618
合同编号:	广东联信评估(2024)第240753号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	联信(证)评报字[2024]第Z0575号
报告名称:	茂名石化实华股份有限公司拟处置不良债权资产事宜所涉及的抵押物房屋建筑物和土地使用权市场价值资产评估报告
评估结论:	251,287,300.00元
评估报告日:	2024年09月27日
评估机构名称:	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	梁熙 (资产评估师) 会员编号: 44190162 谢宏毅 (资产评估师) 会员编号: 44220034
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年09月27日



## 目 录

<b>第一部分 声明</b> .....	1
<b>第二部分 摘要</b> .....	3
<b>第三部分 正文</b> .....	5
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	17
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	21
十、评估结论 .....	22
十一、特别事项说明 .....	22
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	24
十三、资产评估报告日 .....	25

## 第四部分 附件

- 一、资产评估结果汇总表及明细表
- 二、《茂名石化实华股份有限公司第十三届董事会第三次临时会议决议》（复印件）
- 三、委托人营业执照（复印件）
- 四、产权持有人营业执照、身份证（复印件）
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 六、评估对象现场勘察照片
- 七、评估对象位置示意图
- 八、委托人承诺函（复印件）
- 九、产权持有人承诺函（复印件）
- 十、资产评估师承诺函（复印件）
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 十三、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）

## 第一部分 声明

我们郑重声明：

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

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

（三）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。

（四）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）本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（六）评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

（七）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。

（八）资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，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。

（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）资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

（十一）产权持有单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。



## 第二部分 摘要

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

委托人：茂名石化实华股份有限公司（以下简称：“茂化实华”）

产权持有人之一：茂名市开元氮肥有限公司（以下简称：“茂名开元公司”）

产权持有人之二：梁瑞清

评估目的：根据公司《第十三届董事会第三次临时会议决议》，茂化实华拟公开挂牌转让不良债权事宜，需对所涉及债权项下抵押资产房屋建筑物和土地使用权的市场价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

评估对象和评估范围：本次评估对象是不良债权资产包中的抵押资产房屋建筑物和土地使用权的市场价值。评估范围包括茂名开元公司及梁瑞清持有位于茂名市油城二路南侧大山岭及茂名文冲口的国有土地使用权 15 项，土地使用权面积合计 456,420.05 平方米；茂名开元公司持有位于茂名市油城二路 98 号大院的房屋建筑物 14 项，建筑面积合计 13,547.46 平方米，具体详见评估明细表。

价值类型：本次评估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压制的情况下，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。

评估基准日：2024 年 8 月 31 日

**评估程序实施过程：**接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

**主要评估方法：**重置成本法、市场法、基准地价系数修正法

**评估结论：**经过评估测算，评估基准日 2024 年 8 月 31 日时，茂化实华委托评估的用于本次评估目的的指定资产的评估价值为 251,287,300.00 元（大写人民币贰亿伍仟壹佰贰拾捌万柒仟叁佰元整）。（评估结论详细情况见资产评估汇总表及结果明细表）

**特别事项说明：**

（一）纳入本次评估范围的房屋建筑物根据《房地产权证》记载，房屋建筑面积合计为 13,547.46 m<sup>2</sup>。据委托人、产权持有人申报和评估人员现场勘查确认，其中“造气煤仓”、“造气”两幢房屋现状已拆除，另有“煤球车间”、“脱硫”两幢房屋为部分拆除，现状为保留主体框架部分。本次评估以拆除后现状房屋建筑面积 10,129.56 m<sup>2</sup>为基础进行评估，特提请报告使用人注意。

（二）本次评估结论未考虑抵押、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

**评估结论的有效使用期限：**本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日。

**评估报告日：**本评估报告日为二〇二四年九月二十七日，是评估专业意见形成日。



## 第三部分 正文

### 资产评估报告

联信（证）评报字[2024]第 Z0575 号

茂名石化实华股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用重置成本法、市场法、基准地价系数修正法,按照必要的评估程序,对贵公司拟处置不良债权事宜所涉及债权项下抵押资产房屋建筑物和土地使用权在 2024 年 8 月 31 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、产权持有人和其他评估报告使用人概况

##### (一) 委托人概况

企业名称：茂名石化实华股份有限公司 (以下简称：“茂化实华”)

统一社会信用代码：914409001949221416

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：茂名市官渡路 162 号

法定代表人：龙起龙

注册资金：51987.5356 万元人民币

成立日期：1988 年 10 月 04 日

经营期限：1988 年 10 月 04 日至长期

经营范围：许可项目：成品油零售（限分支机构经营）；成品油批发；危险化学品经营；危险化学品生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：合成材料制造（不含危险化学品）；合成材料销售；塑料制品制造；塑料制品销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；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）

## （二）产权持有人概况

### 1、产权持有人之一

企业名称：茂名市开元氮肥有限公司（以下简称：“茂名开元公司”）

统一社会信用代码：914409027684427383

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：茂名市油城二路98号大院办公室

法定代表人：车丽嫦

注册资金：100万元人民币

成立日期：2004年11月11日

经营期限：2004年11月11日至长期

经营范围：生产、销售：氮肥及其副产品、编织袋、地膜、农膜、复合膜，氨[液化的，含氨 $>50\%$ ]、氨溶液[ $10\% < \text{含氨} < 35\%$ ]、二氧化碳[液化的]、硫磺（以上许可经营项目按有效的《安全生产许可证》许可项目经营）。销售：重油、工艺油（不含危

险化学品及易燃易爆品)。批发：塑料。零售：化肥。进出口贸易（法律、行政法规禁止的项目不得经营；法律、行政法规限制的项目需取得许可证方可经营）。

企业概况：截止评估基准日，茂名开元公司主要业务为生产、销售氮肥及其副产品，企业成立于2004年11月，是由原茂名氮肥厂改制而来。改制后自2004年至2012年企业经过历次技术改造，形成了年产6万吨合成氨生产能力，建成了年产6万吨二氧化碳装置，2013年投资建设的年产10万吨过氧化氢（双水）装置基本建设完成。企业于2015年1月因故全面停产，目前处于停产状态。

## 2、产权持有人之二

姓名：梁瑞清

身份证号：441703195901082916

住址：广东省阳东县合山镇那石村委会那洋村十二巷2号

### （三）委托人与产权持有人的关系

委托人购买的金融债权包中包含茂名开元公司抵押的土地和部分已办证房屋，并包含梁瑞清名下抵押的土地使用权。

### （四）委托人以外的其他报告使用人

除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

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

## 二、评估目的

根据公司《第十三届董事会第三次临时会议决议》，茂化实华拟公开挂牌转让不良债权事宜，需对所涉及债权项下抵押资产房屋建筑物和土地使用权的市场价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象是不良债权资产包中的抵押资产房屋建筑物和土地使用权的市场价值。评估范围包括茂名开元公司及梁瑞清持有位于茂名市油城二路南侧大山岭及茂名文冲口的国有土地使用权 15 项，土地使用权面积合计 456,420.05 平方米；茂名开元公司持有位于茂名市油城二路 98 号大院的房屋建筑物 14 项，建筑面积合计 13,547.46 平方米，具体如下：

### （一）债权及抵押情况

本次评估范围内的房屋建筑物和土地使用权均为抵押资产，抵押情况如下

1、2013 年 12 月 26 日茂名开元公司与广发银行股份有限公司茂名分行（以下简称“茂名广发行”）签订了《最高额保证合同》，同时签订了《最高额抵押合同》，将评估对象中的 14 项办证房屋和 4 宗土地使用权进行了抵押，在最高本金余额 4700 万元范围内提供抵押担保。

2、2013 年 12 月 26 日梁瑞清与茂名广发行签订了《最高额抵押合同》，约定：梁瑞清以其名下即评估对象中的【茂国用(2007)第 02001191 号】和【茂国用(2007)第 02001194 号】2 宗土地为茂名广发行与茂名市威龙化学工业有限公司 2013 年 12 月 26 日签订的



《授信额度合同》项下债务 5000 万元授信额度提供抵押担保。2014 年 1 月 2 日，办理了抵押登记。

3、2013 年 12 月 26 日梁瑞清与茂名广发行签订《最高额抵押合同》，约定：梁瑞清以其名下即评估对象中的【茂国用(2007)第 02001193 号】和【茂国用(2007)第 02001195 号】2 宗土地使用权为茂名广发行与茂名开元公司 2013 年 12 月 26 日签订的《授信额度合同》项下债务 1100 万元授信额度提供抵押担保 2014 年 1 月 2 日，办理了抵押登记。

4、2014 年 3 月 18 日梁瑞清与茂名广发行签订了《最高额抵押合同》，约定：梁瑞清以其名下即评估对象中的【茂国用(2007)第 02001192 号】【茂国用(2008)第 02002200 号】、【茂国用(2008)第 02002201 号】、【茂国用(2008)第 02002202 号】、【茂国用(2008)第 02002203 号】、【茂国用(2008)第 02002204 号】【茂国用(2008)第 02002223 号】等 7 宗土地为茂名广发行与茂名市威龙商贸有限公司 2014 年 3 月 18 日签订的《授信额度合同》项下债务在最高本金余额 2700 万元范围内提供抵押担保。2014 年 4 月 22 日，办理了不动产抵押登记手续。

2017 年 10 月 30 日，茂名广发行与中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司（以下简称“华融广东分公司”）签订了《债权转让合同》：茂名广发行将其对威龙商贸公司享有的主债权、担保权益及其他相关权益转让给华融广东分公司；2021 年 5 月 20 日，华融广东分公司对拥有的茂名市开元肥有限公司等 4 户债权资产采取公开保留底价、公开竞价的方式处置，2021 年 5 月 28 日，茂名石化实华股份有限公司通过竞拍取得对 4 家公司享有的主债权、担保权益及其他相关权益，并与华融广东分公司签订《成交确认书》和《债权转让协议》。





评估对象具体如下：

(二) 抵押资产房屋建筑物

1、权利状况

纳入评估范围的房屋建筑物均已办理《房地产权证》，证载权利人为茂名市开元氮

肥有限公司，证载详细地址为茂名市油城二路 98 号大院，具体信息如下：

序号	权证编号	建筑物名称	房屋用途	结构	层数	建成时间	证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	粤房地产证字第 C4128603 号	大煤仓	工业	混合	一层	2005/06	2,180.84	
2	粤房地产证字第 C4128604 号	办公室	工业	混合	三层	2005/06	1,290.94	
3	粤房地产证字第 C4128605 号	锅炉房	工业	混合	三层	2005/06	1,554.83	
4	粤房地产证字第 C4128606 号	煤球车间	工业	混合	四层	2005/06	1,516.53	部分拆除，剩余面积 608.94 m <sup>2</sup>
5	粤房地产证字第 C4128607 号	配电房	工业	混合	一层	2005/06	267.66	
6	粤房地产证字第 C4128608 号	脱硫	工业	混合	二层	2005/06	417.23	部分拆除，剩余面积 177.94 m <sup>2</sup>
7	粤房地产证字第 C4128609 号	碳化	工业	混合	三层	2005/06	444.00	
8	粤房地产证字第 C4128610 号	幼儿园	工业	混合	三层	2005/06	894.62	
9	粤房地产证字第 C4128611 号	造气煤仓	工业	混合	一层	2005/06	346.75	已拆除
10	粤房地产证字第 C4128612 号	变换	工业	混合	一层	2005/06	345.56	
11	粤房地产证字第 C4128617 号	机修车间	工业	混合	一层	2005/06	1,028.63	
12	粤房地产证字第 C4128621 号	合成车间	工业	混合	一层	2005/06	550.04	
13	粤房地产证字第 C4128622 号	文化室	工业	混合	三层	2005/06	785.56	
14	粤房地产证字第 C4128625 号	造气	工业	混合	三层	2005/06	1,924.27	已拆除
合计							13,547.46	



以上房屋建筑物所占用土地使用权为茂名开元公司持有的土地共 4 宗，均已办理了国有土地使用权证，土地面积共计 165,081.76 平方米，土地登记用途为工业用地，土地性质为国有出让，土地使用期限至 2055 年 6 月 10 日。

## 2、实物勘察状况

委估房屋建筑物坐落于茂名市油城二路 98 号大院的茂名开元公司厂区内。房屋建筑物包括合成车间、煤球车间等生产厂房和文化室等后勤保障用房共 14 项，证载总建筑面积 13,547.46 m<sup>2</sup>，为混合结构房屋建筑，约建成于 2005 年。经评估人员现场勘查，其中“造气煤仓”、“造气”两幢房屋现状已拆除，另有“煤球车间”、“脱硫”两幢房屋为部分拆除，现状为保留主体框架部分。拆除后现状房屋建筑面积为 10,129.56 m<sup>2</sup>。

合成车间、煤球车间等生产厂房建筑为清水外墙，内墙天花为抹灰刷白，地面为水泥砂浆抹平；房屋墙体个别有开裂和墙面脱落现象，屋面防水维护一般，配套钢门和铁窗开启正常，配套设施基本使用正常。文化室、办公室等后勤保障用房为石米外墙，内墙天花为抹灰刷白，地面为水泥砂浆抹平，局部铺设地砖；房屋墙体和墙面轻微开裂和脱落，屋面防水维护一般，配套木门和铝合金玻璃窗开启正常，配套设施基本使用正常。目前房屋处于闲置状态。

## （三）抵押资产土地使用权

### 1、权利状况

纳入评估范围的土地使用权均已办理《国有土地使用权证》，证载权利人分别为茂名市开元氮肥有限公司和梁瑞清，具体信息如下：



序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	证载权利人	土地用途	用地性质	准用年限	证载面积 (m <sup>2</sup> )
1	茂国用(2005)第00515号	厂区	茂名市油城二路南侧大山岭	茂名市开元氮肥有限公司	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月10日止	25,154.99
2	茂国用(2005)第00516号	厂区	茂名市油城二路南侧大山岭	茂名市开元氮肥有限公司	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月10日止	18,796.09
3	茂国用(2005)第00517号	厂区	茂名市油城二路南侧大山岭	茂名市开元氮肥有限公司	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月10日止	89,712.16
4	茂国用(2005)第00518号	厂区	茂名市油城二路南侧大山岭	茂名市开元氮肥有限公司	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月10日止	31,418.52
5	茂国用(2007)第02001191号	厂区	茂名市文冲口	梁瑞清	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月20日止	122,594.14
6	茂国用(2007)第02001192号	货场	茂名市文冲口	梁瑞清	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月20日止	4,473.78
7	茂国用(2007)第02001193号	铁路线占地	茂名市文冲口	梁瑞清	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月20日止	5,794.52
8	茂国用(2007)第02001194号	厂区	茂名市文冲口文冲一街	梁瑞清	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月20日止	46,953.86
9	茂国用(2007)第02001195号	厂区	茂名市文冲口	梁瑞清	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月20日止	26,263.01
10	茂国用(2008)第02002200号	铁路线占地	茂名市文冲口	梁瑞清	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月10日止	5,550.54
11	茂国用(2008)第02002201号	宿舍	茂名市文冲口	梁瑞清	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月10日止	3,712.03
12	茂国用(2008)第02002202号	厂区	茂名市文冲口	梁瑞清	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月10日止	14,069.58
13	茂国用(2008)第02002203号	厂区	茂名市文冲口	梁瑞清	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月10日止	40,805.63
14	茂国用(2008)第02002204号	仓库	茂名市文冲口	梁瑞清	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月10日止	881.04
15	茂国用(2008)第02002223号	厂区	茂名市文冲口	梁瑞清	工业用地	国有出让	50年,至2055年6月10日止	20,240.16
合计								456,420.05

## 2、现场勘察情况

委估宗地 1-4 位于茂名市油城二路南侧大山岭,地上已开发利用建成合成车间、煤球车间、文化室等工业建筑物和配套用房,以及厂区内水泥行车道路道路、围墙等构

筑物附属设施，土地开发程度达到宗地内外“五通”（通水、通电、通路、通讯、通下水）。

委估宗地 5-15 位于茂名市文冲口，地上已开发利用建成多幢工业用途建筑物和配套用房，以及厂区内水泥行车道路道路、围墙等构筑物附属设施，土地开发程度达到宗地内外“五通”（通水、通电、通路、通讯、通下水）。

以上纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

#### 四、价值类型

本次评估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压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

##### （一）评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 8 月 31 日。

##### （二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是委托人确定的；
- 2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

- 1、《茂名石化实华股份有限公司第十三届董事会第三次临时会议决议》；
- 2、资产评估委托合同。

(二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，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）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
- 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修正）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91号令）；
- 8、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；
- 9、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第709号令，2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；
- 11、《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);

12、《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);

13、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64号);

14、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》(国务院令第55号,从1990年5月19日起实施;根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

15、国务院《关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号,2008年1月3日);

16、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

17、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号);

18、《财政部、国家税务总局、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)。

### (三) 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、《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);



- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38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、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 15、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 16、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

#### （四）权属依据

- 1、企业法人营业执照、身份证复印件；
- 2、房地产权证、国有土地使用权证；
- 3、其他权属证明资料。

#### （五）取价依据

- 1、企业提供的资产评估明细表等其他文件资料；
- 2、各财经网站相关资料；
- 3、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 4、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；



- 5、原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- 6、茂名市及周边城市住建部门、造价管理站公告的房屋建筑工程技术经济指标及造价信息；
- 7、中国土地市场网统计的土地使用权成交结果；
- 8、《茂名市城市规划区基准地价更新项目成果》（茂名市人民政府 2023 年 4 月发布）；
- 9、《茂名市区国有建设用地标定地价更新项目成果》（茂名市人民政府 2024 年 2 月发布）；
- 10、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；
- 11、现场勘察及市场调查有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法选择

依据《资产评估执业准则——不动产》、《城镇土地估价规程》和《房地产估价规范》，常用的不动产评估方法有市场法、收益法、成本法及其衍生方法。评估时依照《准则》，充分考虑当地房地产市场发育状况，结合评估对象的具体特点、评估师能收集到的有关资料及评估目的等，选择最适当的评估方法进行评估。

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。通过市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的

资产及其交易活动。

2、收益法是通过预测评估对象的获利能力，对未来评估对象自身带来的净现金流量按照一定的折现率折为现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。应用收益法必须具备的前提条件：（1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法是指在评估资产时首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法的总称。采用成本法评估资产具备的前提条件是：（1）被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态。（2）被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。

在本次评估中，我们通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，结合评估目的，根据评估对象的特点和实际情况选择合适的评估方法。委估房屋建筑物为工业用途房地产，区域内同类型同规模的物业租售交易较少，不适用市场法和收益法，考虑到建筑物的各项建筑成本可通过市场客观成本进行计算，故对房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

对于土地使用权，资产所在区域同类型同用途土地挂牌交易比较活跃，可以通过市场上可比案例的修正，得出被评估对象的市场价值。另待估宗地在当地政府公示的基准地价范围内，因此本次评估对土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法进行评估。

## （二）评估方法简介

## 1、房屋建筑物

### (1) 重置成本法

房屋建筑物重置成本法是以开发或建造评估对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产重置价格，扣除折旧，以此估算估价对象的公开市场价值，成本法的具体计算公式为：

$$\text{委估资产评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

评估人员通过了解建筑物的建筑结构、建筑材料及建筑装修标准等情况，根据现行的建筑安装工程预算定额及造价指标等有关文件，并考虑相关的建设前期费用和相关费用、税费、利润和资金成本等相关因素，计算确定重置价值，成新率主要通过年限法、观察法综合确定。

## 2、土地使用权

### (1) 市场法

市场法是在土地使用权交易活跃的市场状态下，根据替代原则，选取与待估土地使用权用途类型，区域相同或相近，价格类型相近，交易日期接近评估基准日的交易案例，进行区域因素、个别因素等有关因素调整修正为待估土地使用权价值的评估方法。

待估土地使用权价格 = 比较实例价格 × 交易期日修正系数 × 交易情况修正系数 × 土地剩余使用年限修正系数 × 土地用途修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

### (2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据《城镇土地估价规程》、当地基准地价文件，选取与待



估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准（基准地价）和各种修正因素体系，并按照土地估价规程的规定，在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件差别等方面进行辨别、修正，从而得出评估对象地价的一种方法。

基准地价系数修正法的计算公式为：

基准地价设定开发程度条件下的土地价格=基准地价×使用年限修正系数×基准期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数+开发程度修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托人对评估对象及范围的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向、时间要求、评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日后，双方签署了资产评估委托合同。

### （二）资产清查

签署了评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。为配合做好评估工作，产权单位专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估申报明细表。同时评估人员在有关人员的陪同下，对房屋、土地进行现场勘察并收集产权文件和市场资料。



评估人员对委托评估的房屋、土地进行清查核实。第一步：查清委托评估房屋、土地分布状况，根据委托人提供的评估清单核实房屋、土地的坐落位置、产权证号、用途、使用性质等，做到表实相符，同时关注了产权。第二步：核查表实是否一致，在有关人员的陪同下，根据资产评估明细表中所注明内容，如房屋的位置，使用功能、施工年月、实际用途、建筑结构、装饰、面积、使用完好状况和土地的四至、地形地貌、实际开发利用情况等，进行现场调查核实，并作出勘察记录。

### （三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括房地产的结构、装修、使用年限、法定用途和所在土地的实际利用情况等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的价格。

### （四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估专业人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等



模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计；

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；

3、持续使用假设。即假定评估对象能够按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用，相应确定评估方法参数和依据。

## （二）一般假设

1、本次评估的基本假设前提是评估基准日后国家宏观经济政策无重大变化；

2、假设和资产相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用和政策性补贴等评估基准日后无重大变化；

3、本评估结论建立在委托人提供所有文件资料及数据真实、准确、完整、客观基础上；

4、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值不受通货膨胀因素的影响；

6、假设资产的经营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资产造成重大不利影响；

本评估结论仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

## 十、评估结论

经过评估测算，评估基准日 2024 年 8 月 31 日时，茂化实华委托评估的用于本次



评估目的的指定资产的评估价值为 251,287,300.00 元（大写人民币贰亿伍仟壹佰贰拾捌万柒仟叁佰元整）。（评估结论详细情况见资产评估汇总表及结果明细表）

## 十一、特别事项说明

（一）纳入本次评估范围的房屋建筑物根据《房地产权证》记载，房屋建筑面积合计为 13,547.46 m<sup>2</sup>。据委托人、产权持有人申报和评估人员现场勘查确认，其中“造气煤仓”、“造气”两幢房屋现状已拆除，另有“煤球车间”、“脱硫”两幢房屋为部分拆除，现状为保留主体框架部分。本次评估以拆除后现状房屋建筑面积 10,129.56 m<sup>2</sup>为基础进行评估，特提请报告使用人注意。

（二）本次评估结论未考虑抵押、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（三）评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的所有者权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（四）评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。本次评估假设评估范围内土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对土地价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力对评估结论的影响。

（五）本次评估，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资

产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

(六) 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，但不为评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人（被评估单位）应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

(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）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为2024年8月31日至2025年8月30日。

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告日为二〇二四年九月二十七日，是评估专业意见形成日。

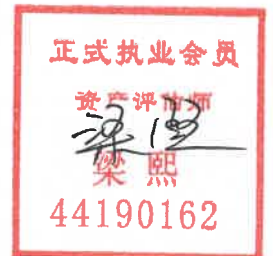
（本页以下无正文）

(本页为联信（证）评报字[2024]第 Z0575 号报告专用签字盖章页，无正文)

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师：梁 熙



资产评估师：谢宏毅



## 资产评估汇总表

评估基准日：2024年8月31日

委托人：茂名石化实华股份有限公司

编号	科目名称	面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值	
			重置价值	净值
1	固定资产—房屋建筑物	13,547.46	17,995,760.00	8,015,410.00
2	无形资产—土地使用权	456,420.05	243,271,890.00	243,271,890.00
	合计		261,267,650.00	251,287,300.00

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：梁熙、谢宏毅



# 固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年8月31日

委托人：茂名石化东华股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	证载权利人	所在土地情况			房屋用途	结构	层数	建成年月	证载建筑面积 (m²)	有效建筑面积 (m²)	评估价值		备注	
					土地用途	权利性质	使用期限							宗地面积	重置价值		成新率
1	粤房地产权证字第C4128603号	大煤仓	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	一层	2005/06	2,180.84	2,180.84	3,314,880.00	39	1,292,800.00	
2	粤房地产权证字第C4128604号	办公室	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	三层	2005/06	1,290.94	1,290.94	3,124,070.00	55	1,718,240.00	
3	粤房地产权证字第C4128605号	锅炉房	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	三层	2005/06	1,554.83	1,554.83	2,363,340.00	39	921,700.00	
4	粤房地产权证字第C4128606号	煤球车间	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	四层	2005/06	1,516.53	608.94	925,590.00	30	277,680.00	部分拆除, 剩余面积608.94m²
5	粤房地产权证字第C4128607号	配电房	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	一层	2005/06	267.66	267.66	422,900.00	39	164,930.00	
6	粤房地产权证字第C4128608号	脱硫	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	二层	2005/06	417.23	177.94	270,470.00	30	81,140.00	部分拆除, 剩余面积177.94m²
7	粤房地产权证字第C4128609号	碳化	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	三层	2005/06	444.00	444.00	674,880.00	39	263,200.00	
8	粤房地产权证字第C4128610号	幼儿园	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司		50年, 至2055年6月10日止	165,081.76	工业	混合	三层	2005/06	894.62	894.62	2,012,900.00	55	1,107,100.00	
9	粤房地产权证字第C4128611号	进气煤仓	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	一层	2005/06	346.75	-	0.00		0.00	已拆除
10	粤房地产权证字第C4128612号	变换	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	一层	2005/06	345.56	345.56	545,980.00	39	212,930.00	
11	粤房地产权证字第C4128617号	机修车间	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	一层	2005/06	1,028.63	1,028.63	1,676,670.00	39	653,900.00	
12	粤房地产权证字第C4128621号	合成车间	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	一层	2005/06	550.04	550.04	896,570.00	39	349,660.00	
13	粤房地产权证字第C4128622号	文化室	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	三层	2005/06	785.56	785.56	1,767,510.00	55	972,130.00	
14	粤房地产权证字第C4128625号	造气	茂名市油城二路98号 早十楼	茂名市开元氮肥有限公司				工业	混合	三层	2005/06	1,924.27	-	0.00		0.00	已拆除
合 计												13,547.46	10,129.56	17,995,760.00		8,015,410.00	
减: 房屋建筑物减值准备												***	***	17,995,760.00		***	
合 计																8,015,410.00	***

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：梁熙、谢益敏



## 无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2024年8月31日

委托人：茂名石化实业股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	证载权利人	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值	备注
1	茂国用(2005)第00515号	厂区	茂名市油城二路南侧大山岭	茂名市开元氮肥有限公司	2005/06	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月10日止	五通一平	25,154.99	13,407,610.00	
2	茂国用(2005)第00516号	厂区	茂名市油城二路南侧大山岭	茂名市开元氮肥有限公司	2005/06	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月10日止	五通一平	18,796.09	10,018,320.00	
3	茂国用(2005)第00517号	厂区	茂名市油城二路南侧大山岭	茂名市开元氮肥有限公司	2005/06	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月10日止	五通一平	89,712.16	47,816,580.00	
4	茂国用(2005)第00518号	厂区	茂名市油城二路南侧大山岭	茂名市开元氮肥有限公司	2005/06	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月10日止	五通一平	31,418.52	16,746,070.00	
5	茂国用(2007)第02001191号	厂区	茂名市文冲口	梁瑞清	2007/06	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月20日止	五通一平	122,594.14	65,342,680.00	
6	茂国用(2007)第02001192号	货场	茂名市文冲口	梁瑞清	2007/06	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月20日止	五通一平	4,473.78	2,384,520.00	
7	茂国用(2007)第02001193号	铁路线占地	茂名市文冲口	梁瑞清	2007/06	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月20日止	五通一平	5,794.52	3,088,480.00	
8	茂国用(2007)第02001194号	厂区	茂名市文冲口文冲一街	梁瑞清	2007/06	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月20日止	五通一平	46,953.86	25,026,410.00	
9	茂国用(2007)第02001195号	厂区	茂名市文冲口	梁瑞清	2007/06	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月20日止	五通一平	26,263.01	13,998,180.00	
10	茂国用(2008)第02002200号	铁路线占地	茂名市文冲口	梁瑞清	2008/09	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月10日止	五通一平	5,550.54	2,958,440.00	
11	茂国用(2008)第02002201号	宿舍	茂名市文冲口	梁瑞清	2008/09	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月10日止	五通一平	3,712.03	1,978,510.00	
12	茂国用(2008)第02002202号	厂区	茂名市文冲口	梁瑞清	2008/09	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月10日止	五通一平	14,069.58	7,499,090.00	
13	茂国用(2008)第02002203号	厂区	茂名市文冲口	梁瑞清	2008/09	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月10日止	五通一平	40,805.63	21,749,400.00	
14	茂国用(2008)第02002204号	仓库	茂名市文冲口	梁瑞清	2008/09	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月10日止	五通一平	881.04	469,590.00	
15	茂国用(2008)第02002223号	厂区	茂名市文冲口	梁瑞清	2008/09	工业用地	国有出让	50年, 至2055年6月10日止	五通一平	20,240.16	10,788,010.00	
			合计							456,420.05	243,271,890.00	

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：梁熙、谢宏毅