

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站 拟企业改制涉及的该企业全部资产和负债

资产评估报告

同德评报字〔2022〕第 071号

（共壹册）



广西同德资产评估有限责任公司

2022年8月8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：	4545080003202200085
合同编号：	同德评报字〔2022〕第 071 号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	同德评报字〔2022〕第 071 号
报告名称：	广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站拟企业改制涉及的该企业全部资产和负债资产评估报告
评估结论：	229,900.00元
评估机构名称：	广西同德资产评估有限责任公司
签名人员：	张道传 （资产评估师） 会员编号：45000224 吕杰 （资产评估师） 会员编号：45170015
 (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。

生成日期：2022年08月08日

目 录

资产评估报告声明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	7
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	26
十二、评估报告使用限制说明及法律效力	28
十三、评估报告日	30
十四、 附件	31

声 明

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

二、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专业人员不承担责任。

三、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、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、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。

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

七、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

八、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方也无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

十、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站
拟企业改制涉及的该企业全部资产和负债
资产评估报告

同德评报字〔2022〕第 071号

摘 要

以下摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文

广西壮族自治区石油化学工业公司：

广西同德资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站在2022年2月28日的全部资产和负债市场价值进行了评估。本摘要主要是为了使有关各方了解本评估报告书提供的主要信息，方便报告使用者在评估目的下使用。下述这些内容摘录于评估报告中。

一、评估目的：根据广西壮族自治区工业和信息化厅《自治区工业和信息化厅关于同意开展广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站财务审计和资产评估的批复》（桂工信政法函【2022】1749号）及《资产评估业务委托合同》，特由广西壮族自治区石油化学工业公司委托广西同德资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及的广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站在2022年2月28日的拟企业改制涉及的该企业全部资产和负债进行资产评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估范围与对象：根据评估目的，本次评估对象是广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站的全部资产和负债。

评估范围是广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站截止2022年2月28日资产负债表中反映的全部资产和负债。即总资产564.39万元、总负债770.00

万元，净资产-205.61 万元。具体范围详见《资产评估申报明细表》。

本次评估是在广西正则会计师事务所有限责任公司出具了报告号为“广正师专审字〔2022〕第 042 号”《广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站审计报告》的基础上进行的。

三、评估基准日：2022 年 2 月 28 日。

四、价值类型及定义：市场价值类型。

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论：

经过评定估算，广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站在持续经营前提下截止评估基准日 2022 年 2 月 28 日的拟企业改制涉及的该企业净资产评估价值为¥22.99 万元，金额大写：人民币贰拾贰万玖仟玖佰元整。

七、评估结论有效期：自评估基准日后一年内有效，即自 2022 年 2 月 28 日至 2023 年 2 月 27 日止。

八、评估报告日期：2022 年 8 月 8 日

九、对评估结论产生影响的特别事项

（一）本次评估范围涉及的广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站资产和负债，已聘请广西正则会计师事务所有限责任公司进行了专项审计，并出具了（广正师专审字〔2022〕第 042 号）《广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站审计报告》。

（二）本评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现交易价格的保证。在此，提请报告使用者注意。

（三）账外无形资产-土地使用权情况

广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站拥有产权证土地使用权 1 宗，位于南宁市郊区三塘镇邕宾公路 13 公里+100 米处，用途为商业服务业，使用权类型为划拨，权证号为南宁国用（1999）字第 8000002 号，土地面积 2,181.00 平方米，证载权利人为广西石油化学工业公司（三塘加油站）。该地块在评估基准日已经被建设成“首创奥特莱斯”项目停车场使用，但是产权仍然为被评

估单位拥有。

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。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站
拟企业改制涉及的该企业全部资产和负债
资产评估报告

同德评报字（2022）第 071 号

广西壮族自治区石油化学工业公司：

广西同德资产评估有限责任公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站拟进行企业改制涉及的该企业全部资产和负债在2022年2月28日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

本次资产评估委托人是广西壮族自治区石油化学工业公司，被评估单位是广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站。

（一）委托人

本次资产评估委托人为广西壮族自治区石油化学工业公司

名称：广西壮族自治区石油化学工业公司

统一社会信用代码：91450000198221166W

类型：全民所有制

住所：南宁市青秀区建政路 49 号

法定代表人：区然

注册资本：伍拾壹万圆整

成立日期：1989 年 06 月 29 日

经营期限：长期

经营范围：（此营业执照仅用于清理债权债务使用）（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。）

（二）被评估单位

本次资产评估被评估单位为广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油

站。

1、基本情况

名称：广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站

统一社会信用代码：91450102198281863U

类型：全民所有制

住所：南宁市郊三塘十三公里处（三塘）

法定代表人：区然

注册资本：叁拾万圆整

成立日期：1993 年 02 月 02 日

经营期限：长期

经营范围：零售：汽油、柴油[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]（有储存设施经营，尚需要其他资质证、许可证、备案证的，凭其他资质证、许可证、备案证经营）（凭有效许可证经营，有效期至 2019 年 07 月 05 日）、成品油（具体项目以审批部门批准的为准）；批发兼零售：煤油、润滑油、润滑脂、溶剂油、油桶、橡胶制品（含轮胎）。（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. 企业概况：

广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站(以下简称：壮鹰加油站)系石化公司作为主管单位独资兴办、经南宁市土地管理局核准（核准文号：南土管字【1987】055 号）和自治区计委批准独资建设的加油站，广西石油化工厅 1987 年 2 月 11 日批复广西壮族自治区石油化学工业公司成立三塘加油站，加油站于 1988 年竣工验收完成并投入使用，由石化公司人员进行管理和经营，资产得到不断增值，1989 年办理了工商营业证照及相关经营许可证。统一社会信用代码:91450102198281863U,注册资本金 30 万元人民币，公司类型为区石化公司下属的国有独资企业，位于南宁市郊三塘十三公里处(三塘)，现法定代表人为：区然。2000 年 11 月 5 日，区石化公司与南宁市壮鹰经贸有限责任公司签订了《租赁合同》，约定区石化公司将三塘加油站（后来变更为壮鹰加油站）出租给南

宁市壮鹰经贸有限责任公司经营，租赁期限自 2001 年 3 月 1 日起至 2020 年 3 月 1 日止，共 20 年。租赁期满后或遇不可抗力因素南宁市壮鹰经贸有限责任公司应将加油站经营权及加油站设施完整、完好地移交石化公司。租赁期间，为便于南宁市壮鹰经贸有限责任公司管理加油站，石化公司应南宁市壮鹰经贸有限责任公司的要求将壮鹰加油站法定代表人先后变更为南宁市壮鹰经贸有限责任公司推荐的人员王健、王超。南宁市壮鹰经贸有限责任公司在经营壮鹰加油站期间亦出资改造了壮鹰加油站部分设施。

2016 年 5 月 19 日南宁市国土资源局发布的《关于兴工路西侧地块二（一期）土地储备项目征收土地预公告》（南国土征预[2016]92 号）和 2016 年 6 月 20 日南宁市城乡建设委员会发布的《关于兴工路西侧地块二（一期）土地储备项目国有土地上房屋征收预公告》（南建征预[2016]9 号）等文件，将壮鹰加油站所属国有划拨土地被列入南宁市整体规划收储蓝线图范围。目前壮鹰加油站已经拆除，补偿款留存在兴宁区政府三塘财政所。

壮鹰加油站拆除后，区石化公司于 2016 年 12 月 8 日解除与壮鹰公司的租赁关系。区石化公司现与加油站拆除后相关的主要工作包括：落实涉及壮鹰加油站土地拆迁补偿事宜，选址壮鹰加油站拆迁安置用地、开展壮鹰加油站建（构）筑拆迁重置价评估、协商签约搬迁和交地施工等事宜。

3. 股东及出资情况

根据提供的营业执照、公司章程及章程修正案等工商登记备案文件，公司历史沿革情况如下：

广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站是由广西壮族自治区石油化学工业公司出资设立，设立时，认缴注册资本 30.00 万元。公司设立时股权结构具体如下：

序号	股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	广西壮族自治区石油化学工业公司	货币	30.00	100%
合计			30.00	100%

4.公司组织架构及人员情况

根据区石化公司的《公司章程》，公司实行经理负责制，公司经理是法人代表。经理经群众推荐，上级组织考核，由区石化厅委任。经理依据《国营工厂厂长工作暂行条例》规定的职责范围行使职权。公司根据精简、效能的原则，设置合理的职能机构，配备业务人员。

5. 企业近三年资产、财务、经营状况：

企业近三年及评估基准日的资产状况

单位：人民币元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 2 月 28 日
流动资产：				
货币资金		160,000.00	5,487,468.17	1,927,306.67
应收账款	554.78	554.78		
预付账款	60,928.60	60,928.60		
其他应收款	268,294.04	368,294.04	282,516.50	3,716,604.10
流动资产合计	329,777.42	589,777.42	5,769,984.67	5,643,910.77
非流动资产：				
固定资产				
非流动资产合计				
资产总计	329,777.42	589,777.42	5,769,984.67	5,643,910.77
流动负债：				
应付账款	591.12	591.12		
应交税费	151,982.09	151,982.09		
其他应付款	397,348.38	657,348.38	7,700,000.00	7,700,000.00
流动负债合计	549,921.59	809,921.59	7,700,000.00	7,700,000.00
递延收益	-565,093.13	-565,093.13		
非流动负债合计	-565,093.13	-565,093.13		
负债合计	-15,171.54	244,828.46	7,700,000.00	7,700,000.00
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（或股本）	295,484.87	295,484.87	295,484.87	295,484.87
盈余公积	166,884.36	166,884.36	166,884.36	166,884.36
未分配利润	-117,420.27	-117,420.27	-2,392,384.56	-2,518,458.46
所有者权益（或股东权益）合计	344,948.96	344,948.96	-1,930,015.33	-2,056,089.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	329,777.42	589,777.42	5,769,984.67	5,643,910.77

企业近三年及评估基准日的损益状况

单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 2 月 28 日
一、营业收入	1,710,552.84			
减：营业成本	1,394,347.95			
税金及附加	9,353.18			
销售费用	163,481.06			
管理费用	174,143.28		2,241,779.03	126,073.90
财务费用	35.69		-5,523.68	
资产减值损失				
加：公允价值变动收益				
投资收益				
其他收益				
二、营业利润	-30,808.32		-2,236,255.35	-126,073.90
加：营业外收入			2,841,784.01	
减：营业外支出			661,297.26	
三、利润总额	-30,808.32		-55,768.60	-126,073.90
减：所得税费用				
四、净利润	-30,808.32		-55,768.60	-126,073.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-30,808.32		-55,768.60	-126,073.90
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	-30,808.32		-55,768.60	-126,073.90

以上财务报表经过广西永大会计师事务所进行了专项审计，并出具了（永大专审字【2022】第 036 号）《广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站审计报告》。

（三）委托人与被评估单位的关系

本次资产评估委托人广西壮族自治区石油化学工业公司为被评估单位广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站的投资主体。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、企业改制过程中涉及的相关政府审批、监管部门。

除委托人、被评估单位外,资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据广西壮族自治区工业和信息化厅《自治区工业和信息化厅关于同意开展广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站财务审计和资产评估的批复》（桂工信政法函【2022】1749号）及《资产评估业务委托合同》，特由广西壮族自治区石油化学工业公司委托广西同德资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及的广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站在2022年2月28日的拟企业改制涉及的该企业全部资产和负债进行资产评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估范围及对象

（一）本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）本次评估对象是广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站拟企业改制涉及的该企业全部资产和负债。

（三）评估范围是广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站截止2022年2月28日资产负债表中反映的全部资产和负债。即总资产564.39万元、总负债770.00万元，净资产-205.61万元。具体范围详见《资产评估申报明细表》。

广西正则会计师事务所有限责任公司进行了专项审计，并出具了（广正师专审字〔2022〕第042号）《广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站审计报告》。本次评估是在广西正则会计师事务所有限责任公司对广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站评估基准日审计报告的基础上进行的。评估范围内各类资产的账面价值见下表：

金额单位：人民币元			
资	产	行次	2022年2月28日期审定数
流动资产：		1	
货币资金		2	1,927,306.67
应收利息		3	
其他应收款		4	3,716,604.10
流动资产合计		5	5,643,910.77
非流动资产：		6	
固定资产		7	
非流动资产合计		8	
资产总计		9	5,643,910.77
流动负债：		10	

应交税费	11	
其他应付款	12	7,700,000.00
流动负债合计	13	7,700,000.00
非流动负债	14	
非流动负债合计	15	
负债合计	16	7,700,000.00
所有者权益（或股东权益）	17	
实收资本（股本）	18	295,484.87
盈余公积		166,884.36
未分配利润	19	-2,518,458.46
所有者权益（或股东权益）合计	20	-2,056,089.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21	5,643,910.77

企业截止 2022 年 2 月 28 日的会计报表和财务数据已经由广西正则会计师事务所有限责任公司进行了专项审计，并出具了（广正师专审字（2022）第 042 号）《广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站审计报告》。

纳入本次评估范围的资产及负债详细情况如下：

1.流动资产 5,643,910.77 元,主要包括：货币资金和其他应收款。

（1）货币资金主要是现金和银行存款，现金为财务部备用金，账面价值 19,910.69 元；银行存款共 2 个人民币账户,账面价值为 1,907,395.98 元,明细如下：

金额单位：人民币元			
序号	开户银行	账号	账面值
1	中国农业银行股份有限公司南宁大嘉汇支行	20006401040012274	291,485.30
2	中国农业银行股份有限公司南宁望州支行	20009401040010333	1,615,910.68
合计			1,907,395.98

（2）其他应收款账面值 3,716,604.10 元,计提减值准备 0 元，账面净值 3,716,604.10 元。业务内容主要为广西区石化工业公司的借款。

2.负债总额 7,700,000.00 元,主要为其他应付款，应付壮鹰经贸公司投资款。

3.净资产-2,056,089.23 元。

上述委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，账面值与广西正则会计师事务所有限责任公司对广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站评估基准日审计报告的资产负债表所载数据相符。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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,当事人双方应各自精明、谨慎行事,不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易,在公开市场上可合理取得的最可能的价格:

- 1.用法律许可的货币进行交易。
- 2.有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3.一次性付款,且无附带条件下完成交易。
- 4.买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5.交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况,与评估基准日没有重大变化。
- 6.不考虑具有特殊利益情况下的交易安排,交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比,更能反映交易双方的公平性和合理性,使评估结果能满足本次评估目的需要。

五、评估基准日

（一）根据经济行为文件和资产评估委托合同的约定,本次评估基准日为2022年2月28日。

（二）评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

（三）评估基准日确定的主要因素是经济行为的性质、会计期末、利率、汇率的变化。这主要是适合评估目的的实现,尽量减少和避免期后事项的调整。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2.《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日正式施行）；

- 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.《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第378号）；
- 5.《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令 第14号）；
- 6.《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号）；
- 7.《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）；
- 8.《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）；
- 9.《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）；
- 10.《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令 第24号）；
- 11.国资发产权[2013]64号关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知；
- 12.国资委、财政部令 第32号《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 13.《广西壮族自治区企业国有资产评估管理暂行办法》（桂国资发[2007]99号）；
- 14.《财政部税务总局关于调整增资税税率的通知》（财税[2018]32号）；
- 15.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第29号，2007年12月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 16.其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（二）准则依据

1.基本准则和职业道德准则

- (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）。

2.资产评估执业准则

- (1)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- (2)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- (3)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4)《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (5)《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (6)《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- (7)《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- (8)《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- (9)《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

3.资产评估指南

- (1)《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4.资产评估指导意见

- (1)《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）行为依据

1.广西壮族自治区工业和信息化厅《自治区工业和信息化厅关于同意开展广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站财务审计和资产评估的批复》（桂工信政法函【2022】1749号）；

2.广西壮族自治区石油化学工业公司与广西同德资产评估有限责任公司签订的《资产评估委托合同》。

（四）权属依据

- 1.委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 2.委托人和被评估单位资产评估承诺函；
- 3.被评估单位填报的评估申报明细表；
- 4.纳入评估范围的部分实物资产的购建合同和发票等权属资料复印件；
- 5.纳入评估范围的土地使用权不动产权证书复印件；
- 6.委托人和被评估单位共同签署的产权申明书。

（五）取价依据

1. 广西壮族自治区人民政府办公厅关于实施征地区片综合地价的通知（桂政办函〔2020〕5号）；
2. 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）；
3. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
4. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
5. 委托公司提供的关于评估对象真实的价格资料；
6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
7. 广西同德资产评估有限责任公司内部资料库数据；
8. 广西正则会计师事务所有限责任公司进行了专项审计，并出具了（广正师专审字（2022）第 042 号）《广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站审计报告》。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中,根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1.市场法

企业价值评估中的市场法,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。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

2.收益法

企业价值评估中的收益法,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。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象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）被评估对象预期获利年限可以预测。

3.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

（二）评估方法的选择

市场法适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。经过对广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站本身、市场及相关行业的了解和分析,我们认为目前国内市场虽然开始逐步公开,但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站相似的极少,难于选取具有可比性的参照物,无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例,因此广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站不具备采用市场法进行评估的条件。

企业价值评估中的收益法,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。适用于具有持续盈利能力的企业。广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站于 1987 年开始筹备, 1988 年建成投入使用, 2016 年 5 月 19 日南宁市国土资源局发布的《关于兴工路西侧地块二（一期）土地储备项目征收土地预公告》（南国土征预[2016]92 号）和 2016 年 6 月 20 日南宁市城乡建设委员会发布的《关于兴工路西侧地块二（一期）土地储备项目国有土地上房屋征收预公告》（南建征预[2016]9 号）等文件,将壮鹰加油站所属国有划拨土地被列入南宁市整体规划收储蓝线图范围。至评估基日壮鹰加油站已经拆除,

所以本次评估不具备采用收益法评估的条件,不适宜采用收益法评估。

资产基础法是以资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定被评估单位价值的评估方法。结合本次评估情况,被评估单位提供了经审计的企业资产及负债的相关信息,评估师也能够收集到满足资产基础法所需的资料,且可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估,因此本次评估适用资产基础法。

(三) 评估的具体方法及测算过程如下:

根据本次评估目的和评估对象的特点,以及评估方法的适用条件,选择资产基础法进行评估。

资产基础法

资产基础法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站持续经营的前提下,采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法对广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站的各项资产及负债进行评估,以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下:

1. 流动资产的评估

(1) 货币资金的评估

被评估单位的货币资金为现金和银行存款。现金是财务部门出纳的备用金,银行存款是指企业存在银行的人民币存款。评估中在对库存现金进行盘点来确定评估值;对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上,我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表,通过向银行询证,对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实,确认无影响净资产的重大因素后,以账面值确定评估值。

(2) 债权性资产的评估

被评估单位的债权性资产为其他应收款。评估人员在对债权性资产核实无误的基础上,借助于历史资料和当前调查了解的情况,具体分析数额、欠款时

间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

2.无形资产的评估

本次评估的无形资产主要为土地使用权：根据《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014,土地估价主要技术方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价体系系数修正法和级差收益测算确定法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地土地市场发育状况、估价目的及评估对象特点等，选择适宜的估价方法。

估价人员通过对评估对象实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据评估对象的实际情况、估价目的及当地土地市场状况，决定采用成本逼近法评估委估划拨土地使用权价格。

(1)估价方法的选择依据

委估宗地土地使用权价格估价方法的选择依据

由于待估宗地所在区域和类似区域类似待估宗地的土地交易案例较少，不适宜选用市场比较法评估；当地基准地价已超过三年，因此不宜采用基准地价系数修正法；由于委估宗地周边无类似地上建筑物出租情况，且周边无类似土地出租案例，故不宜使用收益还原法；待估宗地所在区域类似待估宗地地上建筑物的交易案例较少，较难预测待估物业开发完成后的不动产总价，不适宜选用剩余法评估。委估宗地为划拨的商业服务业用地，当地的征地拆迁补偿依据明确，适宜选用成本逼近法评估。

(2)估价方法及计算公式

成本逼近法，是以开发土地所耗用的各项费用之和为主要依据，再加上一

定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

$$\text{划拨土地价格} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}) \times (1 \pm \text{区位修正系数})$$

3. 负债的评估

负债全部为流动负债，主要为其他应付款。对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程及情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站的有关人员进行了会谈，并与企业的财务负责人进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与广西壮族自治区石油化学工业公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站提供的资产评估申报资料，评估人员于 2022 年 3 月 15 日至 2022 年 3 月 23 对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支

持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认,并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1.评估人员根据委托评估资产的特点,收集和整理由委托人提供的有关资料。

2.根据被评估单位提供的评估申报明细表,由委托人配合,评估人员对资产进行逐项核实,填写现场勘查记录表。

(三) 评定估算

对采用资产基础法评估的,评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上,对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算,进而确定了被评估单位的拟企业改制涉及的该企业全部资产和负债价值。

(四) 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

在评估过程中,我们遵循以下评估假设条件;如评估假设不成立,将对评估结论产生重大影响。

(一) 一般假设

1.本次评估是以市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益,并掌握必要的市场信息,有较充裕的时间进行交易,对交易对象具有必要的专业知识,交易条件公开并不具有排它性的公开市场为前提来考虑。

2.影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化,宏观经济形势不会出现重大变化;企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

3.国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性收费等无重大变化。

4.针对评估基准日资产的实际状况,企业管理团队无重大变化,并尽职尽责按

照目前的经营方式和经营计划进行。

5.假设企业在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致。

6.除评估报告中已有揭示以外,假定企业已完全遵守所有有关的法律法规。

7.本评估结论是基于企业提供的基础资料、经营资料及财务资料真实有效,产权来源合法,委托评估资产均无附带影响其资产权利的瑕疵,不存在潜在债务及限制条件而成立。

8.本次评估以委托人及被评估单位提供的有关法律性文件和其他资料真实、健全、合法、可靠,不存在其他法律阻碍,也不会出现产权争议为前提。

9.假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致,具有连续性和可比性。

10.假设被评估单位经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

11.无其他不可预测和不可抗力因素对企业造成的重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.本次评估是在假设企业资产债权完整的情况下,不存在审计机构未披露或未纳入的资产或者负债的前提下进行的。

2.本报告所列示的评估结论仅供委托人为企业改制评估目的使用,不能用于其他目的。

3.本次评估是在现有用途、使用地点不变,继续经营使用的前提下进行的,考虑了最高最佳使用原则和合法使用原则。

4.本报告评估时未考虑资产变现处置存在的变现风险、潜在风险和不确定因素可能产生的损失,以及未考虑特殊交易方式可能追加付出的价格等对其评估价的影响。

5.本次评估假设被评估单位管理、业务人员稳定,不发生影响被评估单位未来经营的管理业务团队人员重大变动。

6.除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资

外,假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动,被评估单位经营范围以评估基准日状况进行估算。

7.本评估结论是基于企业提供的资料真实有效,产权来源合法,委托评估资产均无附带影响其资产权利的瑕疵,不存在潜在债务及限制条件而成立。

8.本次评估以委托人提供的有关法律性文件和其他资料真实、健全、合法、可靠,不存在其他法律阻碍,也不会出现产权争议为前提。

9.无其他不可预测和不可抗力因素对企业造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求,认定上述前提条件在评估基准日成立,当未来经济环境发生较大变化时,评估师将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时,将对评估结论产生影响,报告使用人应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

我们依照国家有关法律、法规的规定,遵循独立、客观、公正的评估原则,在对所评估的资产及相关负债进行必要的勘察、核实、盘查以及产权验证的基础上,经收集价格讯息资料、评定估算和微机数据处理,最终得出评估结论。

(一) 资产基础法评估结论

经过评估,广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站在持续经营前提下,经资产基础法评估,于评估基准日 2022 年 2 月 28 日的拟企业改制涉及的该企业净资产评估价值为¥22.99 万元,金额大写:人民币贰拾贰万玖仟玖佰元整。具体为:

委估资产账面价值为 564.39 万元,评估值 792.99 万元,评估增值 228.60 万元,增值率 40.50 % ;

委估负债账面值为 770.00 万元,评估值为 770.00 万元,评估增值 0.00 万元,增值率 0.00%;

净资产账面值为 -205.61 万元,评估值 22.99 万元,评估增值 228.60 万元,增值率 111.18%。

资产基础法评估结果汇总表

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%
1 流动资产	564.39	564.39	-	-
2 非流动资产	-	228.60	228.60	
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	-	-	-	
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	-	228.60	228.60	
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	564.39	792.99	228.60	40.50
21 流动负债	770.00	770.00	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	770.00	770.00	-	-
24 净资产（所有者权益）	-205.61	22.99	228.60	-111.18

（二）拟企业改制涉及的该企业全部资产和负债评估结果分析及最终评估结论

本次评估采用资产基础法得出的广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站拟企业改制涉及的该企业净资产的评估价值为¥22.99 万元。

经过我们认真分析企业价值评估中的收益法,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,适用于具有持续盈利能力的企业。广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站于 1987 年开始筹备,1988 年建成投入使用,2016 年 5 月 19 日南宁市国土资源局发布的《关于兴工路西侧地块二(一期)土地储备项目征收土地预公告》(南国土征预[2016]92 号)和 2016 年 6 月 20 日南宁市城乡建设委员会发布的《关于兴工路西侧地块二(一期)土地储备项目国有土地上房屋征收预公告》(南建征预[2016]9 号)等文件,将壮鹰加油站所属国有划拨土地被列入南宁市整体规划收储蓝线图范围。至评估基日壮鹰加油站已经拆除,所以本次评估不具备采用收益法评估的条件,不适宜采用收益法评估。

鉴于以上原因,评估人员认为资产基础法评估结果更能反映目标资产的价值,本次评估决定采用资产基础法评估结果作为目标资产的最终评估结果。因此,广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站截止评估基准日 2022 年 2 月 28 日的拟企业改制涉及的该企业净资产评估价值为¥22.99 万元。

综上,广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站拟企业改制涉及的该企业净资产的评估价值为:¥22.99 万元,金额大写:人民币贰拾贰万玖仟玖佰元整。

(三) 评估结果与审计后账面价值比较变动情况及原因

本次评估涉及全部资产和负债价值和审计后的账面净资产价值相比,增值 228.60 万元,增值率 111.18%,变动主要原因分析如下:

无形资产评估增值:本次评估无形资产为账外资产,所以土地使用权评估增值。变动主要原因是账外无形资产评估增值造成的。

十一、特别事项说明

本特别事项说明是指在评估过程中已发现可能影响评估结论但非本评估人

员执业水平和能力所能评定估算的有关事项,以及本评估人员认为须特别说明的事项,本评估报告使用者应充分考虑其对评估结论的影响。

(一) 本次评估范围以委托人及被评估单位(被评估单位)申报的纳入本次评估范围的资产为基础,且仅以该评估申报表中能够反映的资产为限,并以此作为评估范围的假设前提;对评估范围以外可能涉及的或有资产及负债、资产的权属变动或转移事项不再延伸。

(二) 本次评估所有资产在评估基准日不存在抵押和担保情况,所以本报告确定的评估结论是按照本次评估特定目的提出的,评估对象在本次评估确定的价值类型下的价格,没有考虑资产是否已经租赁、抵押、担保等(包括重复抵押或担保的可能)或由此产生的或有负债问题,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时,评估结论一般会失效,特提请报告使用者加以关注。

(三) 本次资产评估结论未考虑涉及会计账务处理的相关会计、财务、税务等方面的影响,本评估结论的实现,受涉及评估目的行为相关会计、财务、税务等方面政策法规的相关规定的限制。委托人及资产持有方依据本评估结论进行会计账务处理时,应当遵照相关的会计、财务、税务等方面政策法规的规定进行相应的调整处理,若报告使用者使用本评估结论不当造成的一切后果,我公司概不负责,特提请报告使用者加以关注。

(四) 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的,其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。本次评估结果是在此基础上测算并形成的。

(五) 本次评估范围涉及的资产负债表广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站已聘请广西正则会计师事务所有限责任公司进行了专项审计,并出具了(广正师专审字(2022)第 042 号)《广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站审计报告》。

(六) 对委托单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在委托单位委托

时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的,我公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分努力。评估结论是广西同德资产评估有限责任公司出具的,一定程度上受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(八) 对于本次评估的土地使用权证载权利人为“广西石油化学工业公司(三塘加油站)”与产权方工商登记名称“广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站”不一致的情况,被评估企业出具了《资产权属申明》,申明纳入评估范围的无形资产-土地使用权,产权为其所有。若因该资产权属引起法律纠纷,企业承诺由其承担全部责任,与评估机构无关。

以上特别事项可能对评估结论产生影响,提请评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明及法律效力

(一) 本评估报告在评估机构及资产评估师签字盖章后具有法律效力。

(二) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,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) 本评估报告的评估范围涉及资产如需要核准或者备案的,需办理相关备案登记手续。

(五) 本评估报告之备查文件为报告的重要组成部分,与报告正文具有同等法律效力,本评估报告(包括报告、评估明细表)仅供委托人为本报告书所列评估目的使用。若作他用,造成的一切后果,我公司概不负责。

(六) 本评估报告的评估价值系对评估基准日资产公允价值的反映,广西同德资产评估有限责任公司对该基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的

责任。评估结论系根据本报告书所述假设、依据、方法、程序及限制条件等得出。评估结论只有在上述假设、依据、限制条件存在的条件下,以及委托人和被评估单位所提供的所有文件都真实与合法的条件下才能成立。

(七) 根据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)要求,资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围,故我们对评估对象的法律权属不能进行确认或提供保证。

(八) 本项评估业务是依据委托人提供的有关资料,经现场查勘,以客观、公正、实事求是予以评定估算,委托人对申报材料负完全的法律 responsibility,对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责,并承担相应的法律责任。

(九) 未征得评估机构同意,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(十) 评估报告的使用有效期:只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用本评估报告。本评估报告的使用有效期在前述限定条件下为 2022 年 2 月 28 日至 2023 年 2 月 27 日。

(十一) 本评估报告必须完整使用方为有效,对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失,本资产评估机构不承担责任。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、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2022 年 8 月 8 日。

广西同德资产评估有限责任公司



资产评估师（评估专业人员）：

张子伟
资产评估师
45000224

资产评估师（评估专业人员）：

吕杰
资产评估师
45170015

二零二二年八月八日



十四、资产评估报告附件

- (一) 资产评估明细表;
- (二) 本次评估经济行为文件;
- (三) 评估基准日被评估单位的审计报告;
- (四) 委托人/被评估单位营业执照(复印件);
- (五) 评估对象涉及的部分权属资料(复印件);
- (六) 部分实物资产现场勘查照片;
- (七) 委托人/被评估单位承诺函(复印件);
- (八) 资产评估师承诺函;
- (九) 资产评估机构营业执照(复印件);
- (十) 资产评估机构备案公告(复印件);
- (十一) 资产评估师资格证书(复印件)。

资产评估汇总表

评估基准日：2022年2月28日

表1

(或产权持有单位)：广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站		金额单位：人民币元		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%
			C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产		564.39	564.39	-	-
非流动资产		-	228.60	228.60	
其中：可供出售金融资产		-	-	-	
持有至到期投资		-	-	-	
长期应收款		-	-	-	
长期股权投资		-	-	-	
投资性房地产		-	-	-	
固定资产		-	-	-	
在建工程		-	-	-	
工程物资		-	-	-	
固定资产清理		-	-	-	
生产性生物资产		-	-	-	
油气资产		-	-	-	
无形资产		-	228.60	228.60	
开发支出		-	-	-	
商誉		-	-	-	
长期待摊费用		-	-	-	
递延所得税资产		-	-	-	
其他非流动资产		-	-	-	
资产总计		564.39	792.99	228.60	40.50
流动负债		770.00	770.00	-	-
非流动负债		-	-	-	
负债合计		770.00	770.00	-	-
净资产(所有者权益)		-205.61	22.99	228.60	-111.18



资产评估分类汇总表

评估基准日：2022年2月28日

表2

表2

被评估单位（或产权持有单位）：广西壮族自治区石油化学工业公司

金额单位：人民币元

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	5,643,910.77	5,643,910.77	-	-
2	货币资金	1,927,306.67	1,927,306.67	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	3,716,604.10	3,716,604.10	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	-	2,286,000.00	2,286,000.00	
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	2,286,000.00	2,286,000.00	
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	5,643,910.77	7,929,910.77	2,286,000.00	40.50
32	四、流动负债合计	7,700,000.00	7,700,000.00	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	7,700,000.00	7,700,000.00	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	7,700,000.00	7,700,000.00	-	-
54	七、净资产	-2,056,089.23	229,910.77	2,286,000.00	-111.18

评估机构：广西同德资产评估有限责任公司

资产减值准备

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一	坏账准备	-	-	-	-
1	其中：应收账款	-	-	-	-
2	其他应收款	-	-	-	-
3	长期应收款	-	-	-	-
二	存货跌价准备	-	-	-	-
三	可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-
四	持有至到期投资减值准备	-	-	-	-
五	长期股权投资减值准备	-	-	-	-
六	投资性房地产减值准备	-	-	-	-
七	固定资产减值准备	-	-	-	-
八	工程物资减值准备	-	-	-	-
九	在建工程减值准备	-	-	-	-
十	生产性生物资产减值准备	-	-	-	-
1	其中：成熟生产性生物资产	-	-	-	-
十一	油气资产减值准备	-	-	-	-
十二	无形资产减值准备	-	-	-	-
十三	商誉减值准备	-	-	-	-
十四	其他	-	-	-	-
	合计	-	-	-	-

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2022年2月28日

表3-1-2

被评估单位（或产权持有单位）：广西壮族自 治区石油化学工业公司壮鹰加油站				金额单位：人民币元		金额单位：人民币元	
序号	开 户 银 行	账 号	币 种	账 面 价 值	评 估 价 值	增 减 值	增 值 率 %
1	中国农业银行股份有限公司南宁大嘉汇支行	200064010400012274	人民币	291,485.30	291,485.30	-	-
2	中国农业银行股份有限公司南宁望州支行	20009401040010333	人民币	1,615,910.68	1,615,910.68	-	-
3					-	-	
4					-	-	
5					-	-	
6					-	-	
合 计				1,907,395.98	1,907,395.98	-	-

被评估单位（或产权持有单位）填表人：陈翠莲
填表日期：2022年3月15日

评估人员：张道传、吕杰

其他应收款评估明细表

评估基准日：2022年2月28日

表 3-8

被评估单位(或产权持有单位): 广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	广西壮族自治区石油化学工业公司	借款	2022/2/10	1年以内	3,716,604.10	3,716,604.10	-	-	
						-	-		
						-	-		
合 计					3,716,604.10	3,716,604.10	-	-	
减：其他应收款坏账准备							-		
合 计					3,716,604.10	3,716,604.10		-	

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 陈翠莲

评估人员：张道传、吕杰

填表日期: 2022年3月15日

注1: 注明账龄在一年以上的账款的可收回性, 若有部分可能不能收回, 请估计不能收回的金额, 以供评估时作参考。

注2:“备注”栏填写方法:1)欠款单位为关联方、总公司内部或本公司内部单位的,应在备注栏注明“关联方”、“总公司内部”、“内部单位”;

返回

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2022年2月28日

表4-12-1
金额单位：人民币元

被评估单位（或产权持有单位）：广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	使用年限	开发程度	面积(m²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	南宁国用(1999)字第8000002号	广西石油化学工业公司(三塘加油站)	南宁市郊区三塘镇邕宾公路13公里处+100米处		划拨	无年限	五通一平	2,181.00			2,286,000.00			
合计										-	2,286,000.00	2,286,000.00		
减：无形资产—土地使用权减值准备												-		
合计										-	2,286,000.00	2,286,000.00		

被评估单位（或产权持有单位）填表人：陈翠莲

填表日期：2022年3月15日

评估人员：张述传、吕杰

资产评估师承诺函

编号：同德评报字（2022）第 071 号

广西壮族自治区石油化学工业公司：

受贵方的委托，我们对贵单位拟企业改制事宜涉及的广西壮族自治区石油化学工业公司壮鹰加油站全部资产和负债，以 2022 年 2 月 28 日为评估基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师（评估专业人员）：



张德军

资产评估师（评估专业人员）：



吕杰

2022 年 8 月 8 日



统一社会信用代码
914501036750162545 (1-1)

营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名 称 广西同德资产评估有限责任公司
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 张道传



注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2008年05月06日

营业期限 2008年05月06日至2058年05月06日

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目住
评估、土地评估(以上项目凭资产评估资格证书经营)。(依法须经批准的项目可开展经营活动。)

所 南宁市金州路31号城市杰座12楼12
25房



登记机关

日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

桂资评备 034 号

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张道传

性别：男

登记编号：45000224

单位名称：广西同德资产评估有限
责任公司



初次执业登记日期：1997-08-01

年检信息：通过（2022-04-08）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

张道传

本人印鉴：



打印日期：2022-05-18

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吕杰

性别：男

登记编号：45170015

单位名称：广西同德资产评估有限
责任公司



初次执业登记日期：2017-06-29

年检信息：通过（2022-04-08）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

吕杰

本人印鉴：



打印日期：2022-06-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>