

# 山西万嘉资产评估事务所（普通合伙）

## Huajie Petroleum Limited Company in Fanshi The Real Value of the Assets Project Evaluation Report

The Principal/ The Evaluated Company: Huajie Petroleum Limited Company in Fanshi

Evaluation Purpose: To understand the real value of the assets

Evaluation Objects: Fixed assets and Intangible assets

Evaluation Scope: Housing construction (structure), the pipeline trench, machinery and equipment and land use rights

Evaluation Date: October 8<sup>th</sup>, 2012

After the evaluation, under the hypothesis of the continued use of the evaluated assets and open market in the evaluation date, the book value of evaluated assets is RMB730, 113,500 the evaluation value is RMB752, 066,600, the added value is RMB21, 953,100, and the ratio of value added is 3.01%.

### The Asset Evaluation Results Summary Sheet

Evaluation Date: October 8<sup>th</sup>, 2012

The Evaluated Company Name: Huajie Petroleum Limited Company in Fanshi

Amount Unit: 10 Thousand RMB

Project	Book Value	Evaluation Value	Increase and Decrease	Ratio of Value Added
Fixed Assets	58,715.37	58,715.37	0.00	0.00
Including: Building	27,091.73	27,091.73	0.00	0.00
Machinery Equipment	31,623.64	31,623.64	0.00	0.00
Intangible assets--- land use rights	14,295.98	16,491.29	2,195.31	15.36%
<b>Total Assets:</b>	<b>73,011.35</b>	<b>75,206.66</b>	<b>2,195.31</b>	<b>3.01%</b>

**Valid period of the evaluation conclusions:** according to relevant provisions of the Country, the assets evaluation result is valid for 1 year from the date of evaluation date which is from October 8, 2012 to October 7, 2013.







# 资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 14080006  
批准机关: 山西省财政厅  
发证日期: 2009年2月2日

序列号: 00003910

机构名称	山西万嘉资产评估事务所 (普通合伙)
办公地址	太原市小店区建设南路215号谦复汇商务楼3楼
首席合伙人 (法定代表人)	刘永红
批准文号	晋财注[2008]87号

## 资产评估范围:

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评估。

中华人民共和国财政部统一印制



每年三月一日至六月三十日办理上一年度的年检手续，逾期按规定处罚。



# 合伙企业营业执照

注册 号

140105200058885

名 称 山西万嘉资产评估事务所（普通合伙）

主要经营场所 太原市小店区长风街 145 号万厦苑 8 号楼西单元 802 室

执行事务合伙人 柳捷英

合伙企业类型 普通合伙企业

经营范围 许可经营项目：#####

一般经营项目：各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估（在资质证许可范围内经营）（法律法规禁止经营的不得经营，需经审批的未获审批前不得经营，许可项目在审批期限审批范围内经营。）\*\*\*

成立日期 二〇〇九年一月六日

经营期限 自 二〇〇九年一月六日 至 二〇一四年一月五日 止

登记机关

太原市工商行政管理局小店分局

二〇一一年 七 月 十九 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 齐江伟

性别: 男

身份证号: 210104197412265251

机构名称: 中喜会计师事务所有限责任公司  
山西分所

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 14080001

发证日期: 2008年2月28日

初次注册时间: 2008年1月23日

本人签名:

本人印鉴:







中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 王永华

性别: 女

身份证号: 142124197402010027

机构名称: 山西万嘉资产评估事务所(普通合伙)

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 14110057

发证日期: 2011年7月22日

初次注册时间: 2011年7月20日

本人签名:

王永华

本人印鉴:





繁峙县华杰石油有限责任公司  
了解资产现实价值  
项目评估报告

晋万嘉评字[2012]1001 号

委托方即被评估单位：繁峙县华杰石油有限责任公司

评估目的：了解资产现实价值

评估对象：固定资产及无形资产

评估范围：房屋建（构）筑物、管道沟槽、机器设备及土地  
使用权

评估基准日：2012 年 10 月 8 日

山西万嘉资产评估事务所（普通合伙）

2012 年 10 月 19 日





## 目 录

注册资产评估师声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	20
资产评估报告附件.....	21
资产评估说明	
资产评估结果汇总表及明细表	



## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的房屋建（构）筑物、管道沟槽、机器设备及土地使用权清单由委托方即被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系；对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方即相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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，评估报告使用者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。



# 繁峙县华杰石油有限责任公司

## 了解资产现实价值

### 项目评估报告摘要

晋万嘉评字[2012]1001号

山西万嘉资产评估事务所（普通合伙）接受繁峙县华杰石油有限责任公司的委托，遵守相关法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对繁峙县华杰石油有限责任公司拟进行了解资产现实价值所涉及的繁峙县华杰石油有限责任公司于2012年10月8日的固定资产及无形资产进行了价值评估。

**评估目的：**根据繁峙县华杰石油有限责任公司与山西万嘉资产评估事务所（普通合伙）签订的资产评估业务约定书，繁峙县华杰石油有限责任公司拟进行了解资产现实价值，故需对该经济行为所涉及的固定资产及无形资产进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为了解资产现实价值行为提供价值参考依据。

**评估对象：**评估基准日繁峙县华杰石油有限责任公司的固定资产及无形资产。

**评估范围：**繁峙县华杰石油有限责任公司于评估基准日的固定资产及无形资产，具体包括房屋建（构）筑物、管道沟槽、机器设备及土地使用权。

**评估基准日：**2012年10月8日。

**价值类型：**本项目价值类型为市场价值。

**评估方法：**本项目评估方法采用成本法。

**评估结论：**经过评估，委估资产在评估基准日持续使用和公开市场的假设前提下，委估资产账面价值为73,011.35万元，评估价值为75,206.66万元，增值额为2,195.31万元，增值率3.01%；



评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年10月8日

被评估单位名称：繁峙县华杰石油有限责任公司

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
固定资产	58,715.37	58,715.37	0.00	0.00
其中：建筑物	27,091.73	27,091.73	0.00	0.00
机器设备	31,623.64	31,623.64	0.00	0.00
无形资产——土地使用权	14,295.98	16,491.29	2,195.31	15.36%
资产总计	73,011.35	75,206.66	2,195.31	3.01%

**评估结论使用有效期：**根据国家有关规定，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起1年，即2012年10月8日至2013年10月7日。

#### 对评估结论产生影响的特别事项：

1、评估范围内房屋建（构）筑物均未办理产权手续，被评估单位出具了房屋产权说明，承诺产权为其所有，不存在产权纠纷。房屋建筑面积以本次评估时实际测量为准。

2、对被评估单位申报评估的房屋建(构)筑物、机器设备、管道沟槽等，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场勘察的资产，如部分隐蔽工程、设备内部构造中的资产等，评估人员通过向被评估单位有关人员调查、询问或查阅盘点记录、合同、相关图纸等有关资料的方法进行核实。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

评估机构提醒报告使用者关注本评估报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”及“评估报告使用限制说明”，并考虑对评估结论的影响。

(本页无正文)

山西万嘉资产评估事务所  
(普通合伙)



中国注册资产评估师:



评估机构法定代表人:



中国注册资产评估师:



2012年10月19日



繁峙县华杰石油有限责任公司  
了解资产现实价值  
项目评估报告

晋万嘉评字[2012]1001号

繁峙县华杰石油有限责任公司：

山西万嘉资产评估事务所(普通合伙)(以下简称“万嘉评估事务所”)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,采用成本法,按照必要的评估程序,对繁峙县华杰石油有限责任公司(以下简称“华杰石油有限责任公司”)拟进行了解资产现实价值所涉及的固定资产及无形资产在2012年10月8日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本评估项目的委托方及被评估单位均为繁峙县华杰石油有限责任公司。

(一)委托方即被评估单位概况

委托方即被评估单位名称:繁峙县华杰石油有限责任公司。

住所:繁峙县杏园乡杏园村火车站南侧。

法定代表人:李琪。

注册资金:人民币叁仟万元整。

实收资本:人民币叁仟万元整。

公司类型:有限责任公司。

经营范围:成品油批发、零售;甲醇燃料调配。

注册号:140924200002341。

(二)项目背景



华杰石油有限责任公司拟进行了解资产现实价值，因此需对华杰石油有限责任公司的固定资产及无形资产进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为了解资产现实价值行为提供价值参考依据。

(三) 业务约定书中约定的其他评估报告使用者概况

本项目业务约定书中未约定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

评估目的是华杰石油有限责任公司拟进行了解资产现实价值，故需对该经济行为所涉及的固定资产及无形资产进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为了解资产现实价值行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

本次评估对象为华杰石油有限责任公司的固定资产及无形资产。

### (二) 评估范围

评估范围为华杰石油有限责任公司于评估基准日的房屋建(构)筑物、管道沟槽、机器设备及土地使用权，在评估基准日，华杰石油有限责任公司资产账面价值为73,011.35万元。具体包括固定资产及无形资产。

纳入本次评估范围的无形资产——土地使用权为被评估单位出让取得的三宗土地，并取得了土地使用证，一宗土地证号为繁国用(2010变)第010308号，批准面积为4866m<sup>2</sup>，用地性质为交通运输用地，取得日期为2010年12月，终止日期为2057年8月；另一宗土地证号为繁国用(2010变)第003001号，批准面积为39884m<sup>2</sup>，用地性质为商服用地，取得日期为2010年12月，终止日期为2047年11月；再一宗土地证号为繁国用(2010变)第01155号，批准面积为8200m<sup>2</sup>，用地性质为商服用地(储油库)，取得日期为2010年12月，终止日期为2055年10月。土地登记证土地使用权人为繁峙县华杰石油有限责任公司。

纳入资产评估范围的资产与委托评估确定的范围一致；评估范围以委托方与被评估单位共同提供的“资产评估明细表”内容为准。本评估报告



未考虑委托方委托评估范围以外的权益或义务，如或有资产及或有负债。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次资产评估的特定目的，委估资产自身的功能、利用方式、使用状态以及评估时的市场条件，本评估项目的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目的评估基准日是2012年10月8日。

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，由委托方即被评估单位确定资产评估基准日。

本次评估中所采用的计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

本次评估是在严格遵守国家现行的有关资产评估的法律、法规以及其它评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

##### （一）行为依据

华杰石油有限责任公司与万嘉评估事务所签订的资产评估业务约定书。

##### （二）法规依据

- 1、国务院1991年91号令颁布的《国有资产评估管理办法》。
- 2、中评协（1996）03号《资产评估操作规范意见（试行）》。
- 3、国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 4、国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》。
- 5、《中华人民共和国公司法》。
- 6、财政部、中国人民银行总行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。



### （三）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财政财企（2004）20号）。
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政财企（2004）20号）。
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协<2007>189号）。
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协<2007>189号）。
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协<2007>189号）。
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协<2007>189号）。
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协<2007>189号）。
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协<2007>189号）。
- 9、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协<2004>134号）。
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协<2003>18号）。
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协<2008>218号）

### （四）产权依据

- 1、土地使用权证。
- 2、太原铁路局（太铁运电[2008]182号）“关于繁峙站油库铁路专用线开通使用的通知”文件。
- 3、委托方及被评估单位承诺函。
- 4、被评估单位提供的相关产权依据。

### （五）取价依据及其他参考资料

- 1、《山西省建设工程计价依据——建筑工程消耗定额及其价目汇总表》（2005年）。
- 2、《山西省建设工程计价依据——装饰装修工程消耗定额及其价目汇总表》（2005年）。
- 3、山西省建设工程计价依据——安装工程消耗量定额及其价目汇总表》（2005年）。
- 4、《山西省建设工程计价依据——建设工程费用定额》（2005年）。



- 5、《山西省工程建设其它费用标准》晋建标字（2009）9号。
- 6、《山西省建筑工程投资估算指标》（2003年）。
- 7、《山西省建筑安装工程概算定额》（2003年）。
- 8、晋建标字（2005年）12号《关于发布山西省建筑安装工程概算调整系数及有关问题的通知》。
- 9、【晋建标字（2008）115号】《关于调整山西省建设工程计价依据中人工单价的通知》。
- 10、《山西省工程建设标准定额信息》
- 11、《最新资产评估常用数据与参数手册》。
- 12、《机电产品报价手册》。
- 13、《山西省建设工程其他费用标准》。
- 14、评估基准日中国人民银行贷款利率；
- 15、本次估价涉及的国家及地方其他相关法律、法规；
- 16、委估宗地《国有土地使用证》；
- 17、被评估单位所在地基准日执行的基准地价有关资料；
- 18、各种新闻、杂志、网站、生产厂家或其他渠道收集的价格信息资料和其他资料。
- 19、评估人员现场调查收集的有关资料。
- 20、评估人员市场询价、网上询价及现场收集的其它有关资料。
- 21、被评估单位提供的各项资产评估明细表。
- 22、被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

根据国家资产评估的有关规定及资产评估操作规范意见的要求，在企业持续经营前提下，按照委估资产的具体情况，对评估方法进行了分析选择。

由于国内产权交易市场发育尚不完善，难以从市场上获得同类或相近的交易案例，无法取得合理参考数据，进而确定评估价值，因此不适



合采用市场法评估。

本次评估时根据被评估对象的实际状况，采用了成本法。企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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。

评估范围内的各项资产，根据所具备的评估条件，选择相应的评估方法。

### （一）固定资产

本次评估时对固定资产采用成本法进行评估。公式：

评估值=重置价值×成新率

#### 1、房屋建（构）筑物的评估

对房屋建（构）筑物的评估，采用成本法。其计算公式：评估值=重置价值×综合成新率。

#### （1）重置价值的确定

本次评估的建筑物、构筑物重置价值根据综合造价、前期及其它费用和资金成本确定的，具体公式：

评估值=重置价值×成新率

重置价值=综合造价+前期及其他费用+资金成本

重置价值中不包括建筑物所占用土地的开发成本

A、综合造价，包括土建、安装和装饰三部分，以上取费中，直接费通过调整相似工程的结算取得或按定额价目汇总表计算。

#### B、前期及其他费用

前期及其他费用表

序号	项 目	费 率%
一	建设管理费	
1	建设单位管理费	1.2
2	工程监理费	1.77
3	招标代理费	0.05



二	可行性研究费	
1	编制项目建议书	0.11
2	编制可研报告	0.22
三	勘查设计费	
1	工程设计费	2.83
2	工程勘察费	0.5
四	环境影响评价费	0.10
五	劳动安全卫生评价费	0.1
六	工程质量监督检测费	0.35
六	场地准备及临时设施费	0.8
七	联合试运转费	0.2
	合计	8.23

本次评估以上费用是以综合造价为基数，乘以综合费率，即：

前期及其他费用 = 综合造价 × 综合费率

### C、资金成本

结合当地同类建筑物的建设规模和工程特点，选择合理的建设工期，利息率取评估基准日执行的中国人民银行同期固定资产贷款利率，同时假设建设资金的使用为平均投入，其计算公式为：

资金成本 =  $1/2 \times (\text{前期及其他费用} + \text{综合造价}) \times \text{合理工期} \times \text{利率}$

#### (2) 成新率

本次评估的成新率依据年限法和完损等级法综合考虑来确定，其中年限法占权重40%，完损等级法占权重60%。

#### A、年限法：

被估建筑物成新率 =  $\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

其中：尚可使用年限以房屋建筑物（构筑物）按经济使用年限确定的尚可使用年限和由资源储量确定的矿井尚可服务年限按孰低原则确定。

#### B、建筑物完损等级打分法：

参照建筑物完损等级及成新率评定简表进行现场勘测，对每项建筑

物现场打分。

## 2、机器设备

### ①重置价值的确定:

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其它费用+资金成本

A、购置价格：经市场询价并参考《机电产品报价手册》，剔除不合理报价因素后综合分析确定，对老旧设备、目前已无同规格型号设备采用类比法确定购置价格。

B、运杂费：综合考虑设备运输距离、体积、重量等因素，选取恰当的运杂费率后计算运杂费，本次评估运杂费率取0.5%—5%。

C、安装调试费：根据设备安装调试的难易程度、工期长短、设备购置价格的高低综合分析确定，本次评估安装调试费率取0.5%—20%。对轻型和不需安装即可使用的设备，此项忽略不计。

D、前期及其它费用：根据国家有关文件选取适当的费率进行计算

前期及其它费用表

序号	项 目	费 率%
一	建设管理费	
1	建设单位管理费	1.2
2	工程监理费	1.77
3	招标代理费	0.05
二	可行性研究费	
1	编制项目建议书	0.11
2	编制可研报告	0.22
三	勘查设计费	
1	工程设计费	2.83
2	工程勘察费	0.5
四	环境影响评价费	0.10
五	劳动安全卫生评价费	0.1
六	工程质量监督检测费	0.35
六	场地准备及临时设施费	0.8
七	联合试运转费	0.2



	合 计	8.23
--	-----	------

E、资金成本：对大型、成套且安装调试周期较长的设备考虑资金成本。假设资金按正常建设工期平均投入使用。

$$\text{资金成本} = 1/2 (A+B+C+D) \times \text{贷款利率} \times \text{正常建设工期}$$

对小型电子设备及办公设备采取市场询价直接确定评估价值，因为此类设备基本不需安装即可使用，因此不考虑设备安装及其它费用。

## ②成新率的确定

本次评估采用观察分析法和使用年限法中和确定成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{观察分析法确定的成新率} \times 60\% + \text{使用年限法确定的成新率} \times 40\%$$

### A、运用观察分析法估测成新率

评估人员经现场分析、鉴定，询问被评估单位设备管理人员、操作人员，了解设备的有关情况，根据现场勘察情况，结合评估经验，考虑设备的技术状态、使用时间、工作环境、维护保养等情况的各项因素后，结合自己的评估经验，参考设备成新率标准综合确定设备的成新率。

### B、运用使用年限法计算成新率

评估人员经询问被评估单位有关人员，充分了解设备的真实使用时间，结合自己的专业技术水平，估算出设备的尚可使用年限后，按下面公式计算成新率。

$$\text{成新率} B = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = A \times 60\% + B \times 40\%$$

## (二) 无形资产

本次评估采用成本逼近法。

### (1) 测算原理

成本法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利润、利息和就缴纳的税金及土地所有权收益来确定土地价格的价格的



估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费和土地开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。

## (2) 基本公式

土地价格=(土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×  
年期修正系数

年期修正系数公式： $K=1-1/(1+r)^n$

其中：K——年期修正系数

r——土地还原利率

n——土地使用年期

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估分为以下过程进行：

### 第一阶段：接受委托阶段

万嘉评估事务所接受委托，根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

### 第二阶段：现场调查及收集评估资料阶段

评估人员指导被评估单位对所申报资产进行核实，并在核实完毕后填列资产评估申报表，同时收集被评估单位准备的各种相关评估资料，在被评估单位有关人员配合下检查、核实并验证资料。

(1) 将被评估单位填报的资产评估申报表与审计结论进行核对。

(2) 对于固定资产中的建筑物类资产，首先根据申报表进行账表核实，然后进行现场调查以核对其账实是否相符，包括核实工程数量，查验结构形式，并收集影响工程造价和成新率的有关数据资料，如基础、承重构件、主体工程、装饰部分、屋面、楼地面等部分的材质、厚度，门窗数量，水、电、暖安装情况，以及施工质量、维修使用情况等，并



对新旧程度作出初步鉴定，关注其产权归属，并收集相关的图纸、预决算资料进行核对；对固定资产中的设备类资产，通过现场勘察核实设备的数量、了解其技术性能、运行状态、维修保养及改造情况，收集设备发票及购置合同、大修理记录等资料；对于无形资产——土地使用权主要收集被评估单位拥有的土地使用权证，并关注其产权归属，并收集与无形资产——土地使用权评估有关的资料。

### 第三阶段：评定估算阶段

评估人员在充分掌握了真实资料的前提下，根据委估资产的实际状况和特点，选择适当的评估方法；进行市场调查，获取计价依据及价格资料；对获取的资料进行分析，选取评估所需的数据及参数；对委托评估资产进行评估，测算其评估价值；填列评估明细表。

评估人员在得出初步评估结果后，对评估结论进行分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

### 第四阶段：出具评估报告书阶段

项目负责人审核评估人员的工作底稿，并对评估说明提出必要的修改意见，在此基础上，出具资产评估报告初稿。然后，经内部三级审核程序后出具正式的资产评估报告，提交委托方。

## 九、评估假设

### 1、一般性假设

(1) 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，万嘉评估事务所按准则要求进行一般性的调查。除在报告中已有提示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，没有受侵犯或无其他负担性限制。

(2) 被评估单位所提供的资料是真实、合法和完整的；如果这些资料失去可靠性，评估结论自然会失效。

(3) 纳入评估范围的资产其评估价值的存在以其以合法方式取得并



受相关法律保护为前提。

(4) 本报告价值的估算是依据没有任何可能导致价值受损的环境污染危害存在的假设前提下做出的。评估机构并不具备所需的工程技术专业知识来识别相关的环境因素，对此类现象并不承担责任。

(5) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都在评估机构与委托方即被评估单位之间充分提示的前提下做出的。

## 2、特殊性假设

- (1) 假定委估资产保持持续使用状态；
- (2) 国家现行的相关法律、法规、政策未发生重大变化；
- (3) 被评估单位所在地的社会经济环境无重大变化；
- (4) 无其他人力不可抗拒的重大影响。

评估人员认为这些评估假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于这些假设的改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

经过评估，委估资产在评估基准日持续使用和公开市场的假设前提下，委估资产账面价值为73,011.35万元，评估价值为75,206.66万元，增值额为2,195.31万元，增值率3.01%；

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年10月8日

被评估单位名称：繁峙县华杰石油有限责任公司

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
固定资产	58,715.37	58,715.37	0.00	0.00
其中：建筑物	27,091.73	27,091.73	0.00	0.00
机器设备	31,623.64	31,623.64	0.00	0.00
无形资产——土地使用权	14,295.98	16,491.29	2,195.31	15.36%



项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
资产总计	73,011.35	75,206.66	2,195.31	3.01%

**评估结论使用有效期：**根据国家有关规定，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起1年，即2012年10月8日至2013年10月7日。

### 十一、特别事项说明

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

(一) 本评估报告引用其他机构出具的报告结论  
本次未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、评估人员在现场调查时对华杰石油有限责任公司评估对象的法律权属情况进行了适当的关注，华杰石油有限责任公司提供了营业执照等有关权属资料，评估人员对已有的权属资料进行了初步核对并留取了复印件。对评估对象法律权属确认或发表意见超出我们的执业范围，故我们不对评估对象的法律权属提供保证。

2、对委托方即被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、对被评估单位申报评估的房屋建(构)筑物、机器设备及管道沟槽等，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场勘察的资产，如部分隐蔽工程、设备内部构造中的资产等，评评估人员通过向企业有关人员调查、询问或查阅盘点记录、合同、相关图纸等有关资料的方法进行核实。

4、本评估报告未考虑委托方委托评估范围以外的权益或义务，如或有收益、或有(账外)资产及或有负债。

5、本次评估范围内的固定资产包括房屋建(构)筑物、机器设备、管道沟槽，本次评估时由被评估单位清查盘点后纳入评估申报范围，并



由被评估单位承诺以上资产均为其出资购置或建造，产权均为其所有，不存在产权纠纷。

6、评估范围内房屋建（构）筑物均未办理产权手续，被评估单位出具了房屋产权说明，承诺产权为其所有，不存在产权纠纷。房屋建筑面积以本次评估时实际测量为准。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位承诺截止评估基准日不存在法律纠纷等未决事项。

（四）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及于评估对象的关系

根据被评估单位提供的承诺函，被评估单位拥有的全部资产不存在抵押、担保事项及其他或有负债事项。

（五）在评估基准日后，评估报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

（2）当资产价格标准发生变化时，对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项：

1、对委托方即被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、评估结论受评估人员职业水平和能力的影响。

3、注册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，资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、评估机构对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估



基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告仅供委托方和业务约定书中约定的其他评估报告使用者使用，未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

2、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者因使用不当所造成的后果不承担责任。

3、本评估报告的评估结论仅为委托方本次评估目的提供价值参考依据，委托方和其他报告使用者应当合理理解并恰当使用评估结论，并在参考评估结论的基础上，结合资产状况和市场状况等因素进行合理决策。评估机构及注册资产评估师不承担相关当事人决策的责任。

4、根据国家有关规定，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起1年，即2012年10月8日至2013年10月7日。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

## 十三、评估报告日

本资产评估报告评估报告日为2012年10月19日。

山西万嘉资产评估事务所  
(普通合伙)



中国注册资产评估师:



评估机构法定代表人:



中国注册资产评估师:



2012年10月19日

## 资产评估报告附件

- 1、繁峙县华杰石油有限责任公司营业执照复印件；
- 2、太原铁路局太铁运电【2008】182号文件；
- 3、国有土地使用权证复印件；
- 4、本次评估范围内资产有关产权说明等；
- 5、委托方即被评估单位承诺函；
- 6、评估人员及评估机构承诺函；
- 7、评估机构资格证书复印件；
- 8、评估机构营业执照复印件；
- 9、注册资产评估师资格证书复印件。



每年三月一日至六月三十日办理上一年度的年检手续，逾期按规定处罚。



# 企业法人营业执照



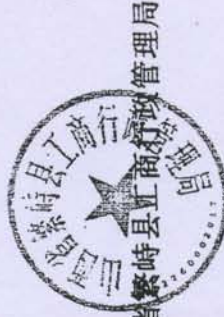
注册号 140924200002341

名称 繁峙县华杰石油有限公司  
 住所 繁峙县杏园乡杏园村火车站南侧  
 法定代表人姓名 李琪  
 企业类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 经营范围 许可经营项目：成品油批发、零售；甲醇燃料调配（仅限分公司）\*\*（法律法规禁止经营的不得经营，需经审批的未获批准前不得经营）\*\*\*\*

注册资本 人民币叁仟万元整  
 实收资本 人民币叁仟万元整  
 \*\*（法律法规禁止经营的不得经营，需经

一般经营项目：\*

成立日期 二〇〇五年一月十九日  
 营业期限 自二〇〇五年一月十九日至二〇一四年四月二十七日



发照机关 山西省繁峙县工商行政管理局

二零一二年 二月 十七日



# 太原铁路局文件

太铁运电[2008]182号



## 关于繁峙站油库铁路专用线开通使用的通知

签发：闻清良

核稿：刘俊

拟稿：马立军

电话：92412

主送单位：原平车务段，太原北机务段，原平工务段，太原电务段，局调度所

抄送单位：局运输、货运、机务、工务、电务处，总工室，安监室

根据路局工务处及太原电务段申请，繁峙站接轨的油库铁路专用线（含牵出线）已具备开通条件，决定自2008年6月5日8:00时起正式开通使用，其主要技术条件如下：

1. 3道北京端咽喉尽头增设一条牵出线，有效长为232m。油库专用线接轨于牵出线3#道岔，油库线全长752.99m，内设两条卸油线，均为尽头线，有效长均为232m。

新增3#道岔纳入繁峙站集中联锁，新增油1#道岔为带柄道岔表示器，两组道岔辙叉号均为9号。

2. 纵断面：牵出线有效长范围内最大坡度为2.0‰，油库线自接轨点起至终点纵断面为70m 2.0‰下坡、320m 17.0‰上坡、110m 8.0‰上坡、252.99m平坡。

3. 3#道岔岔前、岔后分别设D3、D7调车信号机（均为高柱）。

4. 开通后第一趟5km/h（压道），第二趟15km/h，第三趟25km/h，以后按不超30km/h速度运行。

5. 原平车务段应根据设备情况制定作业办法，经路局审批后抄有关单位。

太原铁路局  
二〇〇八年五月三十日





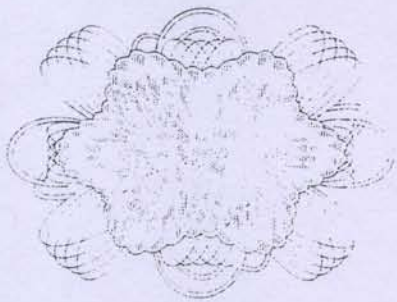
中華人民共和國  
國有土地使用證



繁 国用 (2010变) 第 010308 号

土地使用权人	繁峙县华杰石油有限责任公司		
座 落	杏园乡杏园村京原铁路南侧		
地 号	3	图 号	J-49-35-(29)
地类 (用途)	交通运输用地	取得价格	109500元
使用权类型	出让	终止日期	2057年08月日06
使用权面积	4866 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	/ M <sup>2</sup>
		其中 分摊面积	/ M <sup>2</sup>

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





记 事

1. 本宗地依据(第琦)社订变核内(2010]第00144号文《关于第琦县华润石油有限责任公司更名通知书》,第琦县华润石油有限责任公司更名为第琦县华杰石油有限责任公司,收回原《国有土地使用证》(证号:第国用(2007)第010308号,证书编号:Na 00014376).同时颁发新《国有土地使用证》,2010.12.6.

附  
图  
粘  
贴  
线

登记机关

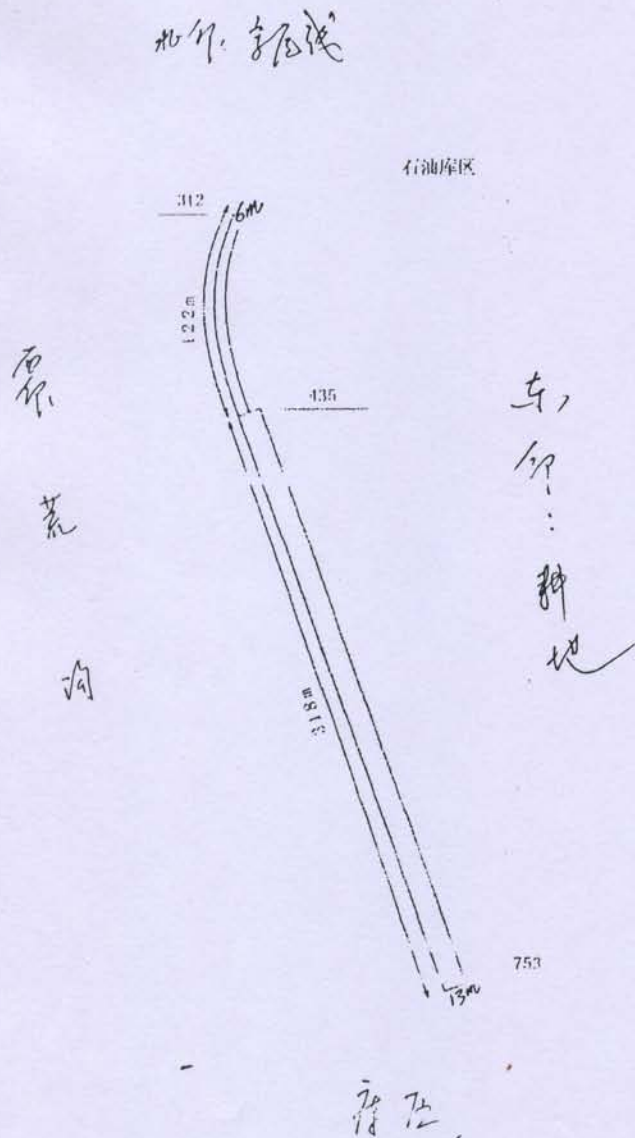


证书监制机关



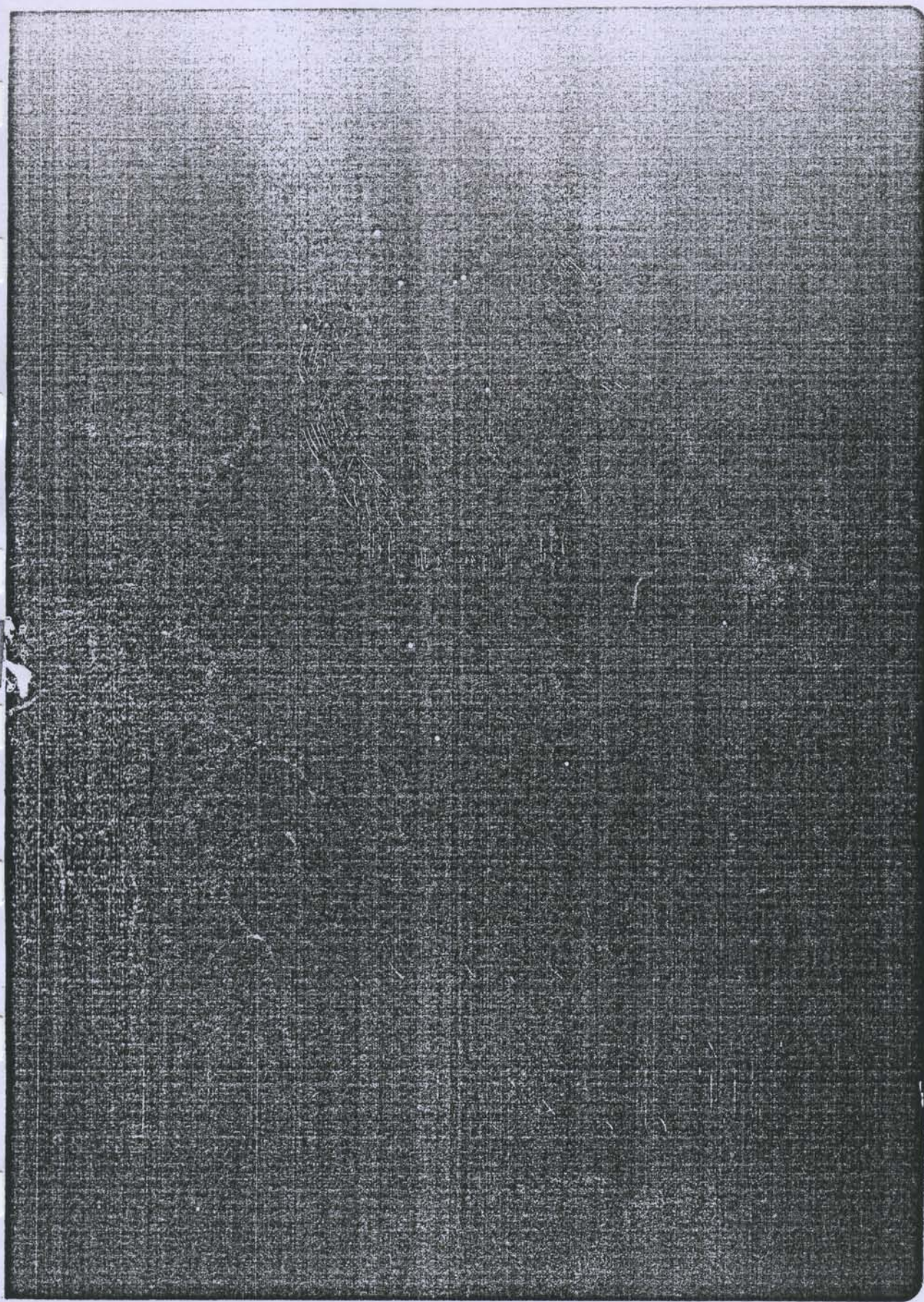


# 敏時車站油庫鐵路專用線 占地平面图



比例尺	1: 2000
征地面积	7.3亩
单位	米



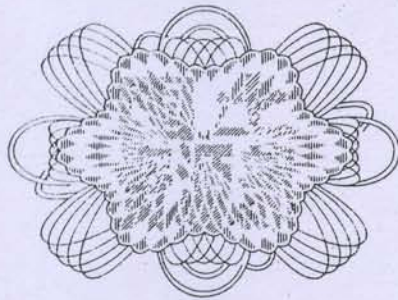




繁 国用 ( 2010 变 ) 第 00300 号

土地使用权人	繁峙县华杰石油有限责任公司		
座 落	杏园乡杏园村火车站南侧		
地 号	3	图 号	J-49-35-(29)
地类 (用途)	商服用地	取得价格	4227704元
使用权类型	出 让	终止日期	2047年11月
使用权面积	39884 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	/ M <sup>2</sup>
		分摊面积	/ M <sup>2</sup>

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





记 事

1. 小东地依时(黎峙)变更前内[2010]第00144号文《关于黎峙  
县华讯石油有限责任公司更名通知书》,黎峙县华讯石油有限责  
任公司更名为黎峙县华杰石油有限责任公司,收回原《国有  
土地使用证》(证号为黎国用(2008)003001),证书编号:No.013534532)  
同时颁发新《国有土地使用证》。2010.12.6

登记机关

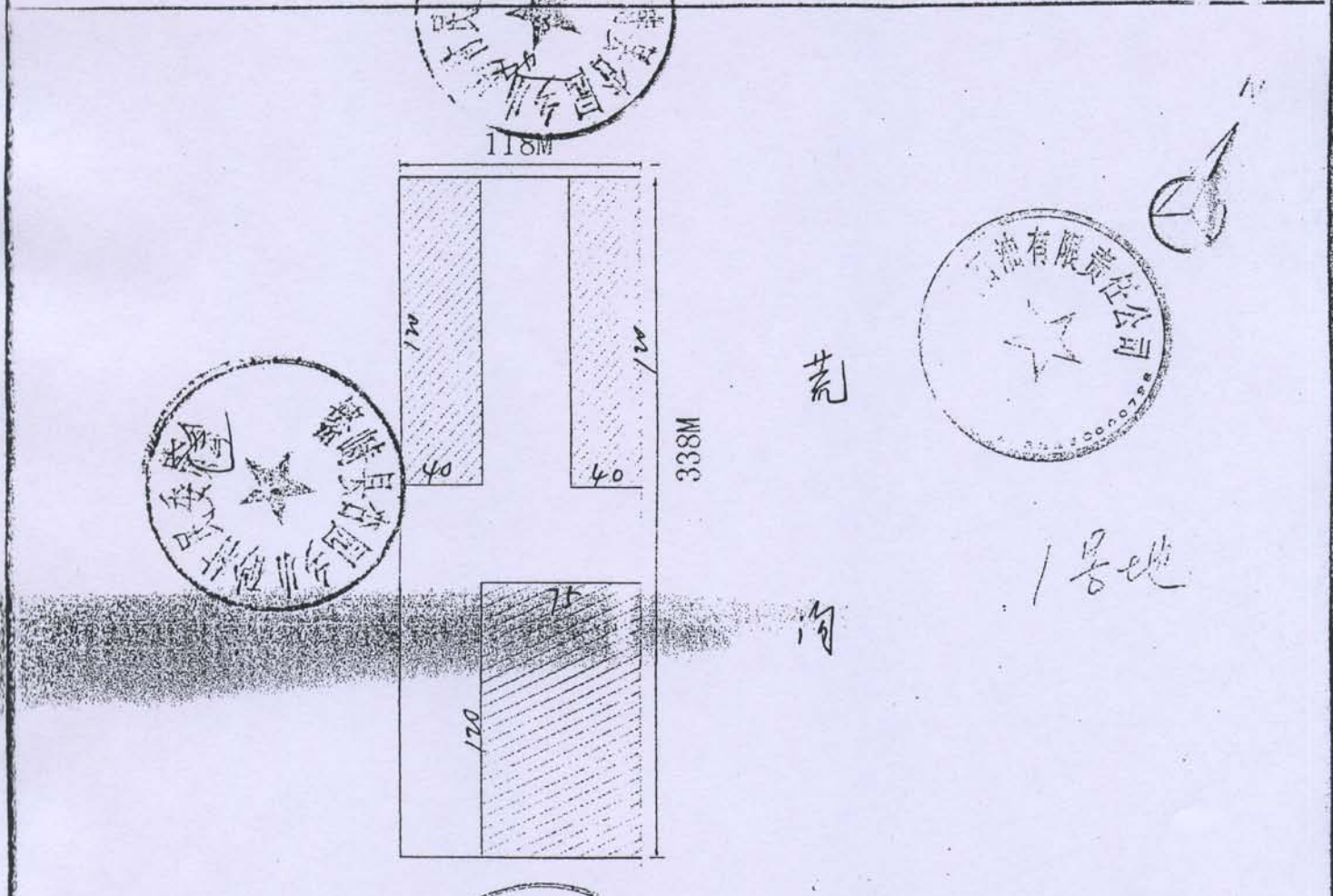
证书监制机关





# 繁峙县第一批次

## 1号地征地图



比例尺	: 3000
占地面积	39.34 <sup>5</sup> 平方米
单位	之





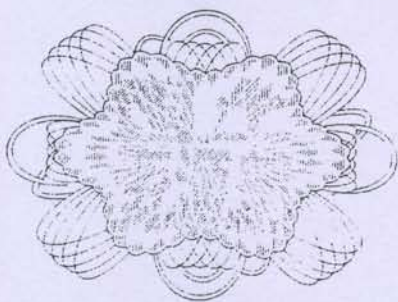
中華人民共和國  
銀行儲蓄用章



繁 国用 (2010变) 第 01155 号

土地使用权人	繁峙县华杰石油有限责任公司		
座 落	杏园乡杏园村火车站南侧		
地 号	/	图 号	/
地类 (用途)	商服用地 (储油库)	取得价格	396980元
使用权类型	出让	终止日期	2055年10月
使用权面积	8200 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	/ M <sup>2</sup>
		分摊面积	/ M <sup>2</sup>

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





记 事

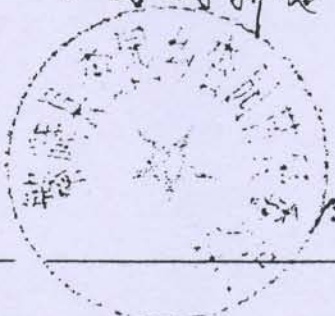
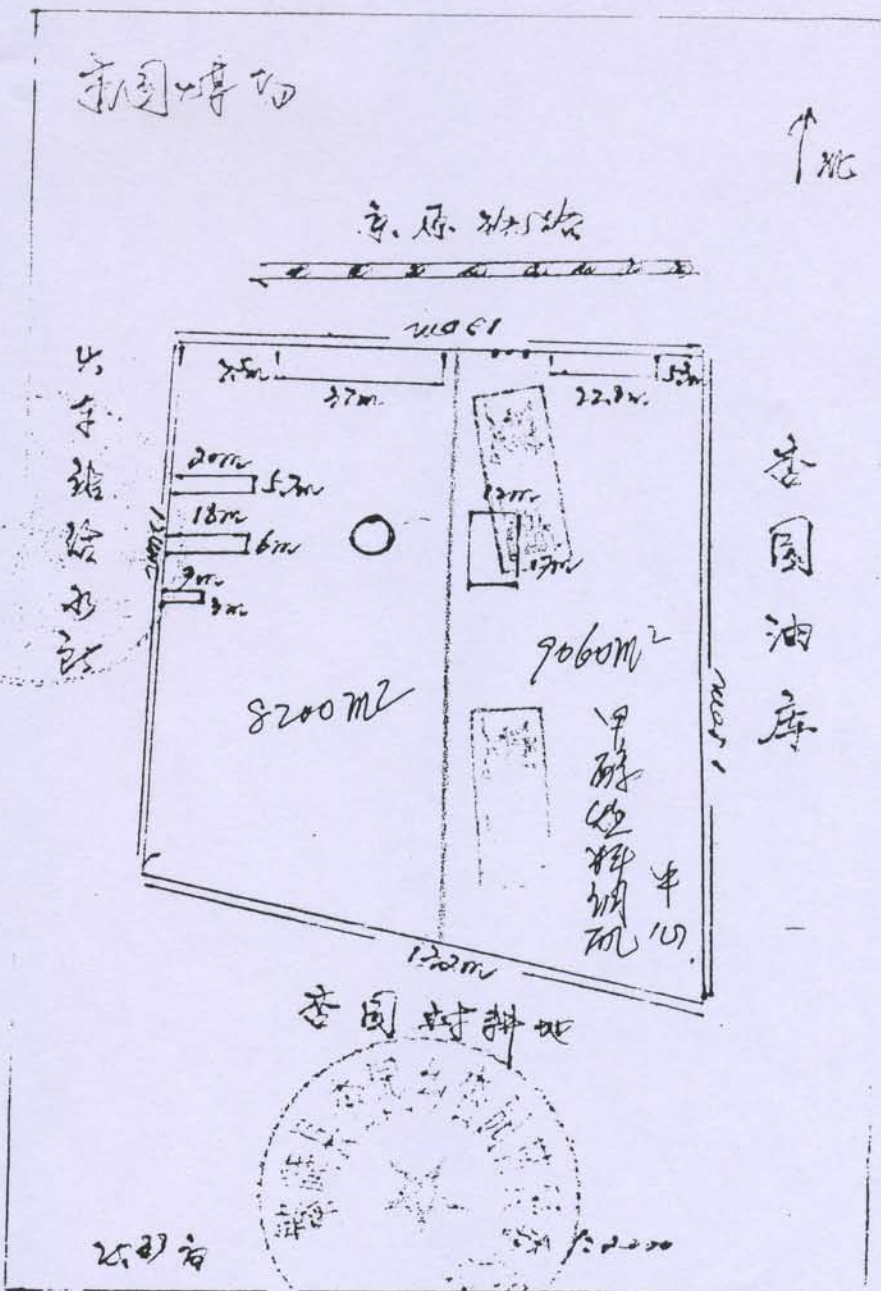
1. 本宗地依据(繁峙)院称变核内(2010)第009144号文《关于繁峙县华润石油有限责任公司更名通知书》,繁峙县华润石油有限责任公司更名为繁峙县华杰石油有限责任公司,收回原《国有土地使用证》(编号为繁国用(2005)第0115号,证书编号: NO. 00074394),同时颁发新《国有土地使用证》。  
2010.12.6.

登记机关

证书监制机关









## 关于本次评估所涉及资产产权情况的说明

山西万嘉资产评估事务所（普通合伙）：

本次评估所涉及的房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备及土地使用权等资产，均为繁峙县华杰石油有限责任公司所有，其资产产权也均为我公司所有。若发生产权纠纷，与贵公司及注册资产评估师无关。具体明细见我公司提供的资产评估明细表。

特此证明

繁峙县华杰石油有限责任公司

年 月 日





## 建(构)筑物产权证明

山西万嘉资产评估事务所（普通合伙）：

我公司本次纳入评估范围的房屋建筑物，至目前尚未办理房屋所有权证，但其为我公司所建，产权也为我公司所有，房屋建筑面积以本次评估时实际测量为准；资产评估明细表中所列的构筑物隐蔽工程均为我公司历年投资所建，只是由于隐蔽工程中受自然条件的限制，资产评估人员不能实地勘察，我公司承诺保证其资产均客观存在，并为我公司合法拥有，本次评估时请山西万嘉资产评估事务所（普通合伙）按我公司提供的上述资产清单及相关数据的对相关资产评估作价，以上承诺均为我公司真实意见的表示，并对其真实性、合法性、完整性负责，若发生其它纠纷，由我公司股东承担相关法律责任，与贵公司及注册资产评估师无关。

具体项目详见我固定资产——房屋建筑物及构筑物评估明细表。

特此证明。

繁峙县华杰石油有限责任公司

年 月 日





## 债权、债务事项承诺函

山西万嘉资产评估事务所（普通合伙）：

因本次了解资产现实价值工作的需要，本次资产评估范围为我公司拥有的固定资产及土地，并委托贵公司对我公司上述范围的相关财产进行资产评估工作。我公司承诺本公司此次评估范围内资产均无抵押、担保事项及其他或有负债事项。以上承诺均为我公司真实意见的表示，并对其真实性、合法性、完整性负责，如产生与评估基准日之前抵押行为有关的法律责任，由我公司承担，与贵公司及注册资产评估师无关。

特此证明

繁峙县华杰石油有限责任公司



年 月 日



# 资产评估委托方即被评估单位承诺函

山西万嘉资产评估事务所（普通合伙）：

因了解资产现实价值事宜，需对该经济行为所涉及的固定资产及土地使用权进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项揭示充分；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 5、不干预评估工作。

委托方即产权持有单位法定代表人签字：

（负责人）

委托方即产权持有单位印章：



年 月 日

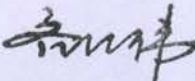


## 注册资产评估师承诺函

繁峙县华杰石油有限责任公司：

受贵公司委托，我们对贵公司因拟了解资产现实价值事宜所涉及的固定资产及土地使用权以2012年10月8日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告书，在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具有相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册评估师签字： 王永华

年 月 日





# 资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 14080000  
批准机关: 山西省财政厅  
发证日期: 2009年2月2日



机构名称	山西万嘉资产评估事务所 (普通合伙)
办公地址	太原市小店区建设南路215号谦复汇商务楼3楼
首席合伙人 (法定代表人)	刘永红
批准文号	晋财注[2008]87号
资产评估范围:	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评估。

序列号: 00003910

中华人民共和国财政部统一印制





每年三月一日至六月三十日办理上一年度的年检手续，逾期按规定处罚。

# 合伙企业营业执照

名称 山西万嘉资产评估事务所（普通合伙） 注册号 140105200058885

主要经营场所 太原市小店区长风街145号万厦苑8号楼西单元802室

执行事务合伙人 柳捷英

合伙企业类型 普通合伙企业

经营范围 许可经营项目：#####

一般经营项目：各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估（在资质证书有效期内经营）（法律法规禁止经营的不得经营，需经审批的未获审批前不得经营，许可项目在审批期限审批范围内经营）

成立日期 二〇〇九年一月六日

经营期限 自二〇〇九年一月六日至二〇一四年一月五日 止

登记机关 太原市工商行政管理局小店分局

二〇一〇年七月十九日





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 齐江伟

性别: 男

身份证号: 210104197412265251

机构名称: 中喜会计师事务所有限责任公司  
山西分所

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 14080001

发证日期: 2008年2月28日

初次注册时间: 2008年1月23日

本人签名: 齐江伟

本人印章:







中华人民共和国财政部发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 王永华

性别: 女

身份证号: 142124197402010027

机构名称: 山西万嘉资产评估事务所(普通合伙)

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 14110057 019293

发证日期: 2011年7月22日

初次注册时间: 2011年7月20日

本人签名:

王永华

本人印鉴:





繁峙县华杰石油有限责任公司  
了解资产现实价值  
项目评估说明

晋万嘉评字[2012]1001 号

委托方即被评估单位：繁峙县华杰石油有限责任公司

评估目的：了解资产现实价值

评估对象：固定资产及无形资产

评估范围：房屋建（构）筑物、管道沟槽、机器设备及土地使用  
权

评估基准日：2012 年 10 月 8 日

山西万嘉资产评估事务所（普通合伙）

2012 年 10 月 19 日





## 目 录

一、关于评估说明使用范围的声明.....	2
二、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
三、资产评估说明.....	7
(一) 评估对象与评估范围的说明.....	7
(二) 资产核实情况总体说明.....	9
(三) 评估技术说明.....	11
1、房屋建筑物评估技术说明.....	11
2、机器设备评估技术说明.....	23
3、无形资产评估技术说明.....	29
四、评估结论及其分析.....	33



## 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托方即被评估单位、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，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。



## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方与被评估单位概况

本评估项目的委托方及被评估单位均为繁峙县华杰石油有限责任公司。

#### (一) 委托方即被评估单位概况

委托方即被评估单位名称：繁峙县华杰石油有限责任公司。

住所：繁峙县杏园乡杏园村火车站南侧。

法定代表人：李琪。

注册资金：人民币叁仟万元整。

实收资本：人民币叁仟万元整。

公司类型：有限责任公司。

经营范围：成品油批发、零售；甲醇燃料调配。

注册号：140924200002341。

### 二、关于经济行为的说明

华杰石油有限责任公司拟进行了解资产现实价值，因此需对华杰石油有限责任公司的固定资产及无形资产进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为了解资产现实价值行为提供价值参考依据。

### 三、关于评估对象与评估范围的说明

#### (一) 评估对象

评估对象为华杰石油有限责任公司的固定资产及无形资产。

#### (二) 评估范围

评估范围为华杰石油有限责任公司于评估基准日的房屋建(构)筑物、管道沟槽、机器设备及土地使用权，在评估基准日，华杰石油有限责任公司资产账面价值为73,011.35万元。具体包括固定资产及无形资产。

纳入本次评估范围的无形资产——土地使用权为被评估单位出让取



得的三宗土地，并取得了土地使用证，一宗土地证号为繁国用（2010变）第010308号，批准面积为4866m<sup>2</sup>，用地性质为交通运输用地，取得日期为2010年12月，终止日期为2057年8月；另一宗土地证号为繁国用（2010变）第003001号，批准面积为39884m<sup>2</sup>，用地性质为商服用地，取得日期为2010年12月，终止日期为2047年11月；再一宗土地证号为繁国用（2010变）第01155号，批准面积为8200m<sup>2</sup>，用地性质为商服用地（储油库），取得日期为2010年12月，终止日期为2055年10月。土地登记证土地使用权人为繁峙县华杰石油有限责任公司。

纳入资产评估范围的资产与委托评估确定的范围一致；评估范围以委托方与被评估单位共同提供的“资产评估明细表”内容为准。本评估报告未考虑委托方委托评估范围以外的权益或义务，如或有资产及或有负债。

#### 四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是2012年10月8日。

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，由委托方即被评估单位确定资产评估基准日。

纳入本次评估范围的资产均为评估基准日实际存在的资产。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1、对被评估单位申报评估的房屋建(构)筑物、机器设备、管道沟槽等，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场勘察的资产，如部分隐蔽工程、设备内部构造、中的资产等，评评估人员通过向企业有关人员调查、询问或查阅盘点记录、合同、相关图纸等有关资料的方法进行核实。

2、本次评估范围内的固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备、管道沟槽，本次评估时由被评估单位清查盘点后纳入评估申报范围，并由被评估单位承诺以上资产均为其出资购置或建造，产权均为其所有，不存在产权纠纷。

3、评估范围内房屋建（构）筑物均未办理产权手续，被评估单位出



具了房屋产权说明，承诺产权为其所有，不存在产权纠纷。房屋建筑面积以本次评估时实际测量为准。

### 七、资料清单

- (一) 各项资产评估明细表；
- (二) 资产权属文件或权属证明文件；
- (三) 其他与本次评估相关的资料。

### 八、特别提示

以上《关于进行资产评估有关事项说明》系由委托方及被评估单位所提供，原件在评估机构工作底稿中存档备。



(此页无正文)

委托方即被评估单位(盖章):



委托方法定代表人(签章):

2012年10月19日



## 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围内容

#### (一) 评估对象

评估对象为华杰石油有限责任公司的固定资产及无形资产。

#### (二) 评估范围

评估范围为华杰石油有限责任公司于评估基准日的房屋建(构)筑物、管道沟槽、机器设备及土地使用权,在评估基准日,华杰石油有限责任公司资产账面价值为73,011.35万元。具体包括固定资产及无形资产。

纳入本次评估范围的无形资产——土地使用权为被评估单位出让取得的三宗土地,并取得了土地使用证,一宗土地证号为繁国用(2010变)第010308号,批准面积为4866m<sup>2</sup>,用地性质为交通运输用地,取得日期为2010年12月,终止日期为2057年8月;另一宗土地证号为繁国用(2010变)第003001号,批准面积为39884m<sup>2</sup>,用地性质为商服用地,取得日期为2010年12月,终止日期为2047年11月;再一宗土地证号为繁国用(2010变)第01155号,批准面积为8200m<sup>2</sup>,用地性质为商服用地(储油库),取得日期为2010年12月,终止日期为2055年10月。土地登记证土地使用权人为繁峙县华杰石油有限责任公司。

纳入资产评估范围的资产与委托评估确定的范围一致;评估范围以委托方与被评估单位共同提供的“资产评估明细表”内容为准。本评估报告未考虑委托方委托评估范围以外的权益或义务,如或有资产及或有负债。

### 二、固定资产的分布情况及特点

#### 1、房屋建筑物

华杰石油有限责任公司房屋建筑物主要坐落于繁峙县华杰石油有限责任公司厂区内,房屋建(构)筑物合计48项。房屋建筑物有办公楼、配电室及泵房、消防控制室及泵房、锅炉房、库房、警卫室;构筑物主要有



栈桥、水塔、水池、地面硬化、围墙、等；管道沟槽主要有排水沟、污水管道、消防管道、采暖管道、工艺管道等。房屋建（构）筑物主要在2011年建成，至今未投入使用，状况较好。

## 2、设备类资产

华杰石油有限责任公司机器设备主要包括15000m<sup>3</sup>柴油汽油内浮顶罐各8个、卸油发油鹤管系统各18套液位监控仪1套等，均分布在华杰石油有限责任公司的生产及办公区内。设备主要在2006--2007年购建，至今未投入使用，维护保养较好。



## 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实的过程与方法

接受资产评估委托后，万嘉评估事务所根据被评估单位提供的资产评估申报表，组成评估工作小组，对被评估单位申报的资产进行了现场核实和勘察，具体实施过程如下：

首先，评估人员现场了解被评估单位财务会计制度，了解被评估单位内部管理制度，重点了解被评估单位的资产管理制度。

其次，对被评估单位申报的资产清单进行初审，对实物资产进行盘点、勘察。

各项资产的具体核实情况如下：

#### (1) 房屋建(构)筑物的核实

对房屋主要是核对房屋建筑物的地址、房屋建筑物的结构、类型、式样、层高、建筑面积；查勘其装修、设施及其使用状况，填写现场勘察记录表。对构筑物，主要是核对构筑物的地址、结构、类型、长度、宽度，查勘其使用状况填写现场勘察记录表。

#### (2) 设备的核实

设备类资产主要为机器设备，本次核实由被评估单位有关财会人员、设备管理人员、技术人员进行配合。对设备的勘察，主要包括：①核查实物，根据评估明细表所列项目，查对设备编号、确认有无此设备，同时按设备铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月；②产权核查，对一些价值较高的贵重设备和产权有疑问的设备主要查阅订货合同、购置发票等来进行核实；③调查了解设备的实际技术状况，如在用、停用、已拆除、在修、闲置、待报废等，核查有关技术文件、资料。

#### (3) 无形资产的核实

对于无形资产——土地使用权主要收集被评估单位拥有的土地使用



权证，并关注其产权归属，并收集与无形资产——土地使用权评估有关的资料。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

1、对于本次评估范围内的护坡等，由于现场勘察时无法对工程地基等隐蔽项目进行勘察，故评估人员只能依据被评估单位介绍的工程情况说明或工程结算资料等作为评估的依据，被评估单位已承诺对所提供资料的真实性负责。

2、对被评估单位申报评估的房屋建(构)筑物、设备、管道沟槽等，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场勘察的资产，如部分隐蔽工程、设备内部构造、管道沟槽中的资产等，评估人员通过向企业有关人员调查、询问或查阅盘点记录、合同、相关图纸等有关资料的方法进行核实。

除以上事项外，评估现场勘察时未发现其他可能影响资产核实的事项。

## 三、资产核实结论

评估人员在尽职调查所知范围内，核实情况表明：

(1) 评估范围内房屋建筑物均未办理产权手续，被评估单位出具了房屋产权说明，承诺产权为其所有，不存在产权纠纷。房屋建筑面积以本次评估时实际测量为准



## 房屋建（构）筑物评估技术说明

### 一、评估范围

评估范围的房屋建筑物（构筑物）为华杰石油有限责任公司所有，主要用途为生产、生活、办公用。其中房屋建筑物共6项，构筑物共35项，管道沟槽共7项，具体资产项目以评估明细表为准。

### 二、资产概况

#### （一）主要房屋建筑物结构特征：

房屋建筑物结构主要为砖混结构。

砖混结构构造为毛石基础或者条形砖基础；实心粘土砖墙，外墙厚度370mm，内墙厚度240mm，预制钢筋混凝土屋面板，屋面炉渣保温，SBS防水，塑钢门窗，楼地面多为瓷砖地面，内墙面为混合砂浆、喷106涂料，外墙为涂料。此类房屋主要是办公生活用房和辅助生产用房，主要有办公楼、配电房及泵房等，其中办公用房通电、通水、通暖，辅助生产用房大多通电、通暖。

#### （二）主要构筑物结构特征

- 1、围墙：砖。
- 2、硬化路面：砼。
- 3、栈桥：混凝土。
- 4、护坡：毛石。

综上所述，我们认为本次被评估的房屋建筑物（构筑物），房屋建筑物（构筑物）成新率尚可，具有继续使用的功能。

### 三、评估依据

- 1、《企业国有资产评估报告指南》（中评协<2008>218号）；
- 2、《资产评估准则—不动产》（中评协<2007>189号）；
- 3、《山西省建设工程概算定额》（2003年）；



- 4、《山西省建筑工程投资估算指标》（2003年）；
- 5、《山西省建设工程计价依据——建筑工程消耗量定额价目汇总表》（2005年）；
- 6、《山西省建设工程计价依据——装饰装修工程消耗量定额价目汇总表》（2005年）；
- 7、《山西省建设工程计价依据——安装工程消耗量定额价目汇总表》（2005年）；
- 8、《山西省建设工程计价依据——建设工程费用定额》（2005年）；
- 9、《山西省工程建设标准定额信息》；
- 10、根据山西省建设厅晋建标字[2008]115号《关于调整山西省建设工程计价依据中人工单价的通知》；
- 11、被评估单位提供的建筑物评估明细表及其他有关资料；
- 12、评估人员收集及使用的其他与评估有关的资料；

#### 四、评估过程

##### 1、评估前准备工作

依据被评估单位提供的建筑物评估明细表，在核实原始相关文件、证明的基础上进行工作。

##### 2、现场实地勘察

评估人员依据评估明细表，对被评估建筑物进行现场勘察，评估人员对结构、数量等参数进行抽查，并填写现场作业分析表。

##### 3、市场调查

向当地有关部门进行调查、咨询，了解同类房屋建筑物的市场价格，了解工程概（预）算各项取费标准、其他费用等情况，了解现行市场主要建筑材料价格及委估资产附近的地质、地貌、水文条件及周边环境等情况。

##### 4、确定重置价值、成新率，计算评估值

根据被评估房屋建筑物的结构、标准、工程量，以基准日现行市场上相同或类似建筑物的结算为参照，经必要的调整修正来确定待估房屋建筑



物的综合造价、前期及其他费用、资金成本，按现行取费标准计算确定重置价值。综合考虑年限因素，现场勘察测量，对照等级打分因素的加权系数求和的方式确定成新率。

5、汇总整理，编写建筑物评估技术说明。

## 五、评估基准日

本次评估的基准日为2012年10月8日。

## 六、评估方法

本次评估采用成本法，计算公式为：

评估值=重置价值×成新率

重置价值=综合造价+前期及其他费用+资金成本

重置价值中不包括建筑物所占用土地的开发成本。

1、综合造价包括土建、安装和装饰三部分，取费包括以下内容：直接费、间接费、利润、动态调整和税金。

依据房屋建筑物（构筑物）评估明细表，根据被评估单位提供的相关资料情况，分别采用以下方法进行评估：

（1）对有图纸资料的房屋建（构）筑物，依据图纸计算工程量后套用《山西省建设工程计价依据》（2005年），并执行《山西省建设工程计价依据——建设工程费用定额》（2005年）计算出工程造价。

（2）对有工程结算审核报告的房屋建（构）筑物，根据工程结算的依据不同，重新套用《山西省建设工程计价依据》或只对材差加以调整（2005年），并执行《山西省建设工程计价依据——建设工程费用定额》（2005年）计算出工程造价。

（3）对无相关工程资料的房屋建筑物，可选用以下方法进行评估：

A、选取与该建筑物结构类型、建筑面积、层次、层高、装修标准基本一致的近期结算工程，先将类似工程造价从竣工结算日调至评估基准日，再对其结构特征差异进行调整后得出工程造价。

B、选取《山西省建筑工程投资估算指标》（2003年）中与该建筑物



结构类型、建筑面积、层次、层高、装修标准基本相似的指标，对指标加以修正、调整，并执行《山西省建设工程计价依据——建设工程费用定额》（2005年）重新计算出工程造价。

（4）对于无相关工程资料的构筑物，选取《山西省建设工程概算定额》（2003年）中相应定额，加以修正、调整，并执行《山西省建设工程计价依据——建设工程费用定额》（2005年）计算出工程造价。

具体内容及计算程序如下：

### 土建工程取费计算程序表

单位：元/m<sup>2</sup>

序号	费用名称	计算公式	费率
A	直接工程费		
B	施工技术措施费		
C	施工组织措施费	A×费率	5.17%
D	直接费小计	A+B+C	
E	企业管理费	D×费率	9%
F	规费	D×费率	5.84
G	间接费小计	E+F	
H	利润	(D+G)×费率	8%
I	动态调整	发生时按规定计算	
	钢筋		
	型钢		
	木材		
	水泥		
	碎石		
	砂		
	生石灰		
	砖		
	玻璃		
	蛭石		
J	税金	(D+G+H+I)×相应税率	3.41%
K	工程造价	D+G+H+I+J	

### 安装工程取费计算程序表

单位：元/m<sup>2</sup>

序号	费用名称	计算公式	费率
A	直接工程费		
B	其中：人工费		
C	施工技术措施费		
D	其中：人工费		
E	施工组织措施费	B×费率	23.45%
F	其中：人工费	按规定的比例计算	



G	直接费小计	A+C+E	
H	企业管理费	(B+D+F)×费率	60%
I	规费	(B+D+F)×费率	50.64
J	间接费小计	H+I	
K	利润	(B+D+F)×费率	65%
L	动态调整		
	焊接钢管		
	型钢		
	散热器		
	排水铸铁管		
	电线(铜塑料线)		
M	主材费		
N	税金	(G+J+K+L+M)×税率	3.41%
P	工程造价	G+J+K+L+M+N	

## 装饰工程取费计算程序表

单位: 元/m<sup>2</sup>

序号	费用名称	计算公式	费率
A	直接工程费		
B	施工组织措施费	A×费率	
C	直接费小计	A+B	
D	企业管理费	C×费率	7%
E	规费	C×费率	9.64%
F	间接费小计	D+E	
G	利润	(C+F)×费率	6.5%
H	税金	(C+F+G)×相应税率	3.41%
I	工程造价	C+F+G+H	

以上取费中,直接费通过调整相似工程的结算取得或按定额价目汇总表计算。

## 2、前期及其他费用

根据国家有关文件选取适当的费率进行计算,具体内容如下表:

序号	项 目	费率%
一	建设管理费	
1	建设单位管理费	1.2
2	工程监理费	1.77
3	招标代理费	0.05
二	可行性研究费	
1	编制项目建议书	0.11
2	编制可研报告	0.22
三	勘查设计费	
1	工程设计费	2.83



2	工程勘察费	0.5
四	环境影响评价费	0.10
五	劳动安全卫生评价费	0.1
六	工程质量监督检测费	0.35
六	场地准备及临时设施费	0.8
七	联合试运转费	0.2
	合计	8.23

综合费率的取值按该工程的投资额选取上表中的费率。

本次评估以上费用是以综合造价为基数，乘以综合费率，即：前期及其他费用 = 综合造价 × 综合费率

### 3、资金成本

结合当地同类建筑物的建设规模和工程特点，选择合理的建设工期，利息率取评估基准日执行的中国人民银行同期固定资产贷款利率，同时假设建设资金的使用为平均投入，其计算公式为：

资金成本 =  $1/2 \times (\text{综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期}$

### 4、成新率

本次评估的成新率依据年限法和完损等级法综合考虑来确定，其中年限法占权重40%，完损等级法占权重60%。

各类建筑物耐用年限见下表

房屋结构	耐用年限(年)		
	生产用房		非生产用房
	受腐蚀	不受腐蚀	
1 钢筋砼结构	35	50	60
2 砖混结构	30	40	50
3 砖木结构	20	30	40
4 简易结构	10		

A、年限法：被估建筑物成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%；

其中：尚可使用年限以房屋建筑物（构筑物）按经济使用年限确定的尚可使用年限和由资源储量确定的矿井尚可服务年限按孰低原则确定。

B、建筑物完损等级打分法：



参照建筑物完损等级及成新率评定简表进行现场勘测，对每项建筑物现场打分。

建筑物完损等级及成新率评定简表

完损等级	新旧程度	评定标准
完好房	100%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、装修粉刷有新鲜感
	90%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、但微见稍有损伤
	80%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、油漆粉刷色泽略好
基本完好房	70%	结构整齐、色泽不鲜、外粉刷少量剥落
	60%	结构基础完好、少量损坏、部分墙身装修剥落及使用不便
	50%	房屋完整、结构有损、装修不灵、粉刷风化酥松
一般损坏房	40%	结构较多损坏、强度有减、屋面漏水、装修损坏、变形、粉刷剥落
严重损坏房	30%	需大修方能解除危险
危险房	30%以下	

## 七、评估案例

案例1、办公楼（固定资产——房屋建筑物评估明细表第1页第1项）

### （一）综合造价

结构特征见资产概况所述，选取2003年版《山西省建筑工程投资估算指标》，指标编号为2-033的某楼作为评估参考指标，结合被评对象建筑结构特点逐项加以修正，选用指标修正结果为：

#### （1）直接费指标

土建工程定额直接费指标：

单位：元/m<sup>2</sup>

序号	分部工程名称	选用指标	修正后指标	备注
1	地基处理工程	0	0	
2	土石方工程	20.37	20.37	
3	脚手架工程	13.08	13.08	
4	砌筑工程	68.69	68.69	
5	砼及钢筋砼工程	119.82	119.82	
6	构件运输及安装工程	13.95	13.95	
7	门窗及木结构工程	70.67		
8	楼地面工程	35.58		
9	屋面及防水工程	7.29	7.29	
10	防腐、保温、隔热工程	8.27	8.27	
11	抹灰、油漆工程	43.24	43.24	
12	金属结构制作工程	2.15	2.15	



13	垂直运输费	14.83	14.83	
14	装饰工程	40.3		
15	零星工程	1.37	1.37	
16	合计	459.61	313.06	
17	层高修正指标		-20.66	-0.066
19	地震烈度修正系数		-15.65	-0.05
20	修正后土建定额直接费指标		276.75	

土建工程定额直接费： $276.75\text{元}/\text{m}^2 \times 1.06 = 293.36\text{元}/\text{m}^2$ 。（其中施工技术措施费： $38.61\text{元}/\text{m}^2$ ）。

安装工程定额直接费指标：

单位： $\text{元}/\text{m}^2$

序号	项目	参考指标	指标人工	修正后指标	修正人工
1	水卫（消防）	11.76	1.65	12.47	1.70
2	采暖	11.34	2.03	12.02	2.09
3	电气照明	17.71	3.45	18.42	3.55
4	合计	40.81	7.13	42.91	7.34

安装工程定额直接费： $42.91\text{元}/\text{m}^2$ ；其中人工费： $7.34\text{元}/\text{m}^2$ 。（其中施工技术措施费： $0.26\text{元}/\text{m}^2$ ；其中人工费： $0.04\text{元}/\text{m}^2$ ）。

调整后装饰工程定额直接费： $146.55 \times 1.06 = 155.34\text{元}/\text{m}^2$

土建材料动态调整：

单位： $\text{元}/\text{m}^2$

名称	单位	定额价	现价	指标量	材差
砖	千块	130	500	0.62	229.40
水泥	kg	0.26	0.975	341.6	244.24
砂	m <sup>3</sup>	38	330	0.7994	233.42
钢筋	kg	2.58	7.6	28.6	143.57
碎石	m <sup>3</sup>	39	165	0.359	45.23
生石灰	kg	0.07	0.504	262.2	113.79
锯材	m <sup>3</sup>	1170	4375	0.0414	132.69
平板玻璃	m <sup>2</sup>	16.4	60	0.7922	34.54
铁件	kg	4.34	11.85	0.6	4.51
合计					1181.40

安装材料动态调整：

单位： $\text{元}/\text{m}^2$

名称	单位	定额价	现价	指标量	材差
焊接钢管	Kg	2.98	7.8	1.7756	8.56
型钢	Kg	2.38	9.125	0.2504	1.69
散热器	片	14.62	59.8	0.4682	21.15
电线(铜塑料线)	m	1.33	4.24	4.6156	13.43



合计					44.83
----	--	--	--	--	-------

装饰材料动态调整调整为300元/m<sup>2</sup>

(2) 取费

土建取费

单位: 元/m<sup>2</sup>

序号	费用名称	计算公式	费率	金额
A	直接工程费	按价目汇总表计算		254.75
B	施工技术措施费	按价目汇总表计算		38.61
C	施工组织措施费	A×费率	5.17%	13.17
D	直接费小计	A+B+C		306.53
E	企业管理费	D×费率	9.00%	27.59
F	规费	D×费率	5.84%	17.90
G	间接费小计	E+F		45.49
H	利润	(D+G)×费率	8.00%	28.16
I	动态调整	发生时按规定计算		1181.40
J	税金	(D+G+H+I)×相应税率	3.41%	53.25
K	工程造价	D+G+H+I+J		1614.83

安装取费

单位: 元/m<sup>2</sup>

序号	费用名称	计算公式	费率	金额
A	直接工程费			42.65
B	其中:人工费		7.8	7.30
C	施工技术措施费		9.125	0.26
D	其中:人工费			0.04
E	施工组织措施费	B×费率	23.45%	1.71
F	其中:人工费	按规定的比例计算	20%	0.34
G	直接费小计	A+C+E		44.62
H	企业管理费	(B+D+F)×费率	60%	4.61
I	规费	(B+D+F)×费率	50.64%	3.89
J	间接费小计	H+I		8.50
K	利润	(B+D+F)×费率	65%	4.99
L	动态调整			44.83
M	主材费			
N	税金	(G+J+K+L+M)×税率	3.41%	3.51
P	工程造价	G+J+K+L+M+N		106.46

装饰取费

单位: 元/m<sup>2</sup>

序号	费用名称	计算公式	费率	金额
A	直接工程费	按价目汇总表计算		155.34
B	施工技术措施费	按价目汇总表计算		
C	施工组织措施费	A×费率	4.33%	6.73
D	直接费小计	A+B+C		162.07
E	企业管理费	D×费率	7.00%	11.34
F	规费	D×费率	9.64%	15.62



G	间接费小计	E+F		26.97
H	利润	(D+G) × 费率	6.50%	12.29
I	动态调整	发生时按规定计算		300.00
J	税金	(D+G+H+I) × 相应税率	3.41%	17.10
K	工程造价	D+G+H+I+J		518.42

根据山西省建设厅晋建标字[2008]115号《关于调整山西省建设工程计价依据中人工单价的通知》，对人工进行调整：

$$(36-25) \times 567.22 / 100 \times (1+3.22\%) = 64.40 \text{ 元/m}^2$$

### (3) 综合造价

土建+安装+装饰+人工调整=1614.83+106.46+518.42+64.40=2304.10元/m<sup>2</sup>

### (二) 前期及其它费用：

前期及其它费用表

序号	项 目	费 率%
一	建设管理费	
1	建设单位管理费	1.2
2	工程监理费	1.77
3	招标代理费	0.05
二	可行性研究费	
1	编制项目建议书	0.11
2	编制可研报告	0.22
三	勘察设计费	
1	工程设计费	2.83
2	工程勘察费	0.5
四	环境影响评价费	0.10
五	劳动安全卫生评价费	0.1
六	工程质量监督检测费	0.35
六	场地准备及临时设施费	0.8
七	联合试运转费	0.2
	合 计	8.23

按该工程的投资额取综合费率为8.23%。

$$\text{综合造价} \times \text{综合费率} = 2304.10 \times 8.23\% = 189.63 \text{ 元/m}^2$$

### (三) 资金成本



$$1/2 \times (\text{综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{正常建设期}$$

$$= 1/2 \times (2304.10 + 189.63) \times 6.65\% \times 2 = 165.83 \text{元/m}^2$$

## (四) 重置价值

$$\text{综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

$$= 2304.10 + 189.63 + 165.83 = 2659.56 \text{元/m}^2 (\text{取整} 2660.00 \text{元/m}^2)$$

$$2660.00 \text{元/m}^2 \times 580 \text{m}^2 = 1542800.00 \text{元}$$

## (五) 成新率确定

$$A = A1 \times 40\% + A2 \times 60\%$$

A1: 年限法确定成新率: 该建筑为非生产建筑, 确定使用年限为50年, 已使用0.5年, 尚可使用年限为49.5年。

$$\text{故} A1 = 49.5 / (0.5 + 49.5) \times 100\% = 99\%$$

A2: 为现场观察法确定成新率。

勘察成新率计算表:

分 项		状 况	分数
(1) 结 构	1基础(25)	足够承载能力	25
	2承重构件(25)	足够承载能力	25
	3墙体(15)	无变形, 承载足够	15
	4屋面(20)	无漏雨	20
	5地面(15)	局部磨损	15
	小计: $(1+2+3+4+5) \times \text{权重} = 70 \times 55\% =$		
(2) 装 修	6门窗(25)	完好无变形	25
	7外墙(25)	完好	25
	8内墙(25)	完好	25
	9顶棚(25)	完好	25
	小计: $(6+7+8+9) \times \text{权重} = 80 \times 15\% =$		
(3) 设 备	10水卫(30)	完好	30
	11电器照明(30)	完好	30
	12采暖(40)	完好	40
	小计: $(10+11+12) \times \text{权重} = 91 \times 30\% =$		
勘察成新率合计			100

$$\text{综合成新率} A = 99\% \times 40\% + 100\% \times 60\% = 99.6\% \approx 100\%$$

综合成新率取为100%

## (六) 评估值



---

评估值=重置价值×成新率=1542800.00×100%=1542800.00元

八、评估结果及增减值原因分析

经实施以上程序和运用以上评估方法，建（构）筑物 2012 年 10 月 8 日的账面净值为 270,917,302.00 元，评估值为 270,917,302.00 元。



## 机器设备评估技术说明

### 一、评估对象和范围：

本次评估对象为华杰石油有限责任公司拥有的机器设备。具体评估范围以该公司提供的固定资产—机器设备评估明细表为准。

### 二、评估基准日：

本次评估基准日为2012年10月8日。

### 三、资产概况：

华杰石油有限责任公司机器设备主要包括15000m<sup>3</sup>柴油汽油内浮顶罐各8个、卸油发油鹤管系统各18套液位监控仪1套等，均分布在华杰石油有限责任公司的生产及办公区内。设备主要在2007年购建，维护保养较好。

评估人员同有关人员对本次评估设备进行了逐台清查和鉴定，认为华杰石油有限责任公司主要生产设备为近几年购置，未投入使用，设备管理制度健全，维护保养比较到位；因此，从总体上讲本次评估设备技术状况较好，可以保证正常使用。

### 四、评估依据：

- 1、中国资产评估协会[2007]189号《资产评估准则—机器设备》。
- 2、《机电产品报价手册》。
- 3、《最新资产评估常用数据及参数手册》。
- 4、评估基准日银行贷款利率。
- 5、被评估单位提供的机器设备评估明细表。
- 6、被评估单位提供的其它有关资料。
- 7、评估人员市场询价及现场收集的其它有关资料。

### 五、评估过程

评估人员针对本次设备的评估目的、对象和范围进行了如下工作：

- 1、听取被评估单位有关人员及设备情况的总体介绍，了解评估范围



内设备的分布范围及基本情况。

2、指导被评估单位正确填写固定资产评估明细表，并要求被评估单位提供有关设备的产权证明文件及技术资料、图纸照片等，取得权证依据。

3、深入现场逐台勘察、了解设备的原始制造质量，运行情况工作环境及维护保养等情况，综合分析鉴定设备目前的技术状况，为合理确定成新率掌握第一手资料，并对有代表性的重点、关键设备进行拍照。

4、经过现场勘察，对原申报数及设备相关参数进行核实调整。

5、多渠道进行市场调查与询价工作，合理确定重置价与成新率，在已掌握资料基础上进行评定估算，计算评估值。

6、选择具有代表性的重点关键设备进行分析评价，并写出评估案例。

7、对评估结果进行全面分析评价，汇总评估结果，撰写评估说明。

## 六、评估方法

本次评估采用成本法，依据下列公式计算设备评估值：

评估价值=重置价值×综合成新率

### 1、机器设备

#### ①重置价值的确定：

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其它费用+资金成本

A、购置价格：经市场询价并参考《机电产品报价手册》，剔除不合理报价因素后综合分析确定，对老旧设备、目前已无同规格型号设备采用类比法确定购置价格。

B、运杂费：综合考虑设备运输距离、体积、重量等因素，选取恰当的运杂费率后计算运杂费，本次评估运杂费率取0.5%—5%。

C、安装调试费：根据设备安装调试的难易程度、工期长短、设备购置价格的高低综合分析确定，本次评估安装调试费率取0.5%—20%。对轻型和不需安装即可使用的设备，此项忽略不计。

D、前期及其它费用：根据国家有关文件选取适当的费率进行计算

### 前期及其它费用表



序号	项 目	费 率%
一	建设管理费	
1	建设单位管理费	1.2
2	工程监理费	1.77
3	招标代理费	0.05
二	可行性研究费	
1	编制项目建议书	0.11
2	编制可研报告	0.22
三	勘察设计费	
1	工程设计费	2.83
2	工程勘察费	0.5
四	环境影响评价费	0.10
五	劳动安全卫生评价费	0.1
六	工程质量监督检测费	0.35
六	场地准备及临时设施费	0.8
七	联合试运转费	0.2
	合 计	8.23

E、资金成本：对大型、成套且安装调试周期较长的设备考虑资金成本。假设资金按正常建设工期平均投入使用。

$$\text{资金成本} = 1/2 (A+B+C+D) \times \text{贷款利率} \times \text{正常建设工期}$$

对小型电子设备及办公设备采取市场询价直接确定评估价值，因为此类设备基本不需安装即可使用，因此不考虑设备安装及其它费用。

#### ②成新率的确定

本次评估采用观察分析法和使用年限法中和确定成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{观察分析法确定的成新率} \times 60\% + \text{使用年限法确定的成新率} \times 40\%$$

#### A、运用观察分析法估测成新率

评估人员经现场分析、鉴定，询问被评估单位设备管理人员、操作人员，了解设备的有关情况，根据现场勘察情况，结合评估经验，考虑设备的技术状态、使用时间、工作环境、维护保养等情况的各项因素后，结合



自己的评估经验，参考设备成新率标准综合确定设备的成新率。

### B、运用使用年限法计算成新率

评估人员经询问被评估单位有关人员，充分了解设备的真实使用时间，结合自己的专业技术水平，估算出设备的尚可使用年限后，按下面公式计算成新率。

$$\text{成新率} B = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = A \times 60\% + B \times 40\%$$

## 七、评估示例

案例：设备名称：柴油内浮顶罐：（固定资产——机器设备评估明细表第1页第1项）

设备名称：柴油内浮顶罐

规格型号：15000m<sup>3</sup>

购置日期：2006年1月

### （一）重置价值的确定

#### （1）设备购置价：

经查阅机电产品报价手册和向有关单位询价，剔除不合理的价值因素，最终确定设备购置价为57,572,500.00元。

$$\text{（2）运杂费} = \text{设备购置费} \times \text{运杂费率} = 57,572,500.00 \times 5\% = 2,878,625.00 \text{元}$$

#### （3）安装调试费

安装调试费用计算表

序号	费用名称	计算公式	费率 %	计算结果(元)	备注
1	直接费	基价		16379.30	
2	其中：人工费			11623.30	
3	企业管理费	2 × 费率	43.06	5004.99	
4	利润	2 × 费率	45	5230.49	
5	规费	2 × 费率	56.90	6613.66	
6	其它直接费	2 × (①+②+③+④+⑤) 费率	21.05	0.00	



①	临时设施费		5.0		
②	安全施工费		4.56		
③	文明施工费		1.99		
④	环境保护费		1.19		
⑤	各雨季施工等综合费率		8.31		
7	综合税金	(1+3+4+5+6) × 费率	3.35	1113.15	
安装调试费合计		1+3+4+5+6+7		34341.59	

本案例安装调试费取：34,341.59元

(4) 该设备不需要做基础，故该项费用为零。

(5) 前期及其它费用

前期及其它费用计算表

序号	项 目	费 率%
一	建设管理费	
1	建设单位管理费	1.2
2	工程监理费	1.77
3	招标代理费	0.05
二	可行性研究费	
1	编制项目建议书	0.11
2	编制可研报告	0.22
三	勘查设计费	
1	工程设计费	2.83
2	工程勘察费	0.5
四	环境影响评价费	0.10
五	劳动安全卫生评价费	0.1
六	工程质量监督检测费	0.35
六	场地准备及临时设施费	0.8
七	联合试运转费	0.2
	合 计	8.23

前期及其他费用 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费)  
× 综合费率

$$= (57,572,500.00 + 2,878,625.00 + 34,341.59 + 0) \times 8.23\%$$

$$= 4,977,953.9$$

元 (取整)



(6) 资金成本=1/2 × (设备购置费+运杂费+安装调试费+设备基础费+前期及其他费用) × 建设期利率 × 正常建设期年限  
 =1/2 × (57,572,500.00+2,878,625.00+34,341.59 + 0+4,977,953.9) × 6.65% × 0.5=2,176,658.73 元

重置价=设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+前期及其他费用+资金成本

=57,572,500.00+2,878,625.00+34,341.59+0+4,977,953.9+2,176,658.73  
 =67,640,079.22 元

(三) 综合成新率 A 的确定:

(1) 现场观测法成新率 A1 的确定:

据有关人员介绍和现场观测可知,该设备自购买后未投入使用,系统效果良好,综合评定成新率 A1 为 100%。

(2) 按年限法计算成新率 A2

根据有关标准,并结合本机具体工作条件,选定本机总使用寿命为 15 年现已使用 0.00 年,正常情况下,预计尚可使用 15 年。

A2=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) × 100%  
 =15/15 × 100%=100%(取整)

(3) 综合成新率 A=60% × A1+40% × A2

=60% × 100%+40% × 100%=100%

(四) 评估值的计算

评估值=重置全价 × 综合成新率 × 数量

=67,640,079.22 × 100%=67,640,000.00 元 (取整)

## 八、评估结果及增减值原因分析

经实施上述评估方法和程序,纳入本次评估范围的全部设备评估结果如下:账面净值为 316,236,420.00 元,评估值为 316,236,420.00 元。



## 无形资产评估技术说明

### 一、评估对象和范围：

本次评估对象为华杰石油有限责任公司拥有的无形资产。具体评估范围以该公司提供的无形资产——土地使用权评估明细表为准。

### 二、评估基准日：

本次评估基准日为2012年10月8日。

### 三、资产概况：

纳入本次评估范围的无形资产——土地使用权为被评估单位出让取得的三宗土地，并取得了土地使用证，一宗土地证号为繁国用（2010变）第010308号，批准面积为4866m<sup>2</sup>，用地性质为交通运输用地，取得日期为2010年12月，终止日期为2057年8月；另一宗土地证号为繁国用（2010变）第003001号，批准面积为39884m<sup>2</sup>，用地性质为商服用地，取得日期为2010年12月，终止日期为2047年11月；再一宗土地证号为繁国用（2010变）第01155号，批准面积为8200m<sup>2</sup>，用地性质为商服用地（储油库），取得日期为2010年12月，终止日期为2055年10月。土地登记证土地使用权人为繁峙县华杰石油有限责任公司。

### 四、评估依据：

- 1、本次估价涉及的国家及地方其他相关法律、法规；
- 2、委估宗地《国有土地使用证》；
- 3、被评估单位所在地基准日执行的基准地价有关资料；
- 4、被评估单位提供的各项资产评估明细表。
- 5、被评估单位提供的其他有关资料。

### 五、评估方法

本次评估采用成本逼近法。

#### （一）测算原理

成本法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利



润、利息和就缴纳的税金及土地所有权收益来确定土地价格的价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费和土地开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。

## （二）基本公式

土地价格=（土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益）×  
年期修正系数

年期修正系数公式： $K=1-1/(1+r)^n$

其中：K——年期修正系数

r——土地还原利率

n——土地使用年期

## （三）测算过程（以明细表中宗地一为例）

待估宗地位于繁峙县杏园乡，调查待估宗地所在区域周边的土地利用状况，按照土地管理法规定结合原平市及当地的有关文件，根据成本逼近法测算地价的步骤地，其各项费用如下：

### 1、土地取得费用及有关税费

土地取得费用是指待估宗地所在区域征用同类土地所应支付的平均费用。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，本次取1010元/平方米。

### 2、土地开发费用

本次评估宗地为交通运输用地，宗地内实际及设定开发程度，该宗地投入了大量的人力、物力、财力，根据实际状况测算土地开发费为250元/平方米。

### 3、利息

计算投资利息就是在评估土地或不动产时要考虑货币的时间价值。投



资者投资，需要获取投资收益；投资者贷款，需要向银行偿还贷款利息。根据人民银行最新规定的贷款利率，取一年至三年期贷款利率 6.15% 作为资金利息率。按一般估价原则，土地取得费、开发费中的城市基础设施配套费的利息，计息期为整个开发期；开发费中宗地基础设施投资，设定其在开发期内均匀投入，计息期为开发期的一半。

根据估价对象实际情况，设定整个项目的开发期为二年，按复利计算利息。

则：利息 = (土地取得费 × [(1+6.15%)<sup>2/2</sup>-1]) + (土地开发费 × [(1+6.15%)<sup>1/2</sup>-1])

#### 4、利润

任何投资的目的是为了获取利润，根据对当地土地市场的调查分析，综合确定投资利润为 15%。

则：投资利润 = (土地取得费 + 土地开发费) × 投资利润率

#### 5、土地增值收益

土地除收回成本格外，同时要使国有土地所有权在经济上得到实现，即获得一定的增值收益。根据当地用地市场价格调查，结合当地增值收益标准及待估宗地的实际情况，确定土地增值收益率为 25%。

#### 6、土地价格

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润) × (1+25%)

#### 7、确定土地还原利率

根据该地区的有关资料，经过与当地土地管理局有关人员咨询后，目前该地区的土地投资存在一定风险，故在选取土地还原率时取中国人民银行公布的固定资产一到三年期贷款利率以及结合土地投资风险情况，综合考虑确定土地还原率取 10%。

#### 8、确定年期修正系数

年期修正系数公式：

$$Kn = 1 - 1 / (1+r)^n$$



$$K41=1-1/(1+10\%)^{46}=0.9875$$

### 9、计算有限年期土地价格

以上计算结果为无限年期的土地使用权价格，需折算为估价设定土地使用年期的土地使用权价格。

有限年期土地价格=无限年期的土地价格×年期修正系数

具体测算过程见表下表。

土地平米单价测算过程表

单位：元/m<sup>2</sup>

土地取得费	土地开发费	投资利息	利润	土地增值收益	无限年期价格	有限年期价格
1010	250	69.62	189	376.5	1898.27	1874.54

### 10、宗地一价格

宗地一单位地价：1874.54 元/平方米（合 123.93 万/亩）

面积：4866 平方米（合 7.3 亩）

总价=4866 平方米×1874.54 元/平方米=9,121,511.64 元

### 六、评估结果及增减值原因分析

经实施上述评估方法和程序，纳入本次评估范围的全部设备评估结果如下：账面净值为142,959,834.00 元，评估值为164,912,892.68元。



## 评估结论及分析

### 一、评估结论

经过评估，委估资产在评估基准日持续使用和公开市场的假设前提下，委估资产账面价值为73,011.35万元，评估价值为75,206.66万元，增值额为2,195.31万元，增值率3.01%；

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年10月8日

被评估单位名称：繁峙县华杰石油有限责任公司

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
固定资产	58,715.37	58,715.37	0.00	0.00
其中：建筑物	27,091.73	27,091.73	0.00	0.00
机器设备	31,623.64	31,623.64	0.00	0.00
无形资产——土地使用权	14,295.98	16,491.29	2,195.31	15.36%
<b>资产总计</b>	<b>73,011.35</b>	<b>75,206.66</b>	<b>2,195.31</b>	<b>3.01%</b>



# 资产评估结果汇总表

表1  
共1页第1页

被评估企业名称: 繁峙县华杰石油有限责任公司

评估基准日: 2012年10月8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%
1 流动资产				
2 长期投资				
3 固定资产	58,715.37	58,715.37	0.00	0.00%
4 其中: 建筑物	27,091.73	27,091.73	0.00	0.00%
5 设备	31,623.64	31,623.64	0.00	0.00%
6 井巷工程				
7 铁路专用线				
8 土地				
9 工程物质				
10 在建工程				
11 固定资产清理				
12 待处理固定资产净损失				
13 无形资产	14,295.98	16,491.29	2,195.31	15.36%
14 其中: 土地使用权	14,295.98	16,491.29	2,195.31	15.36%
15 其它资产				
16 资产总计	73,011.35	75,206.66	2,195.31	3.01%
17 流动负债				
18 长期负债				
19 负债总计				
20 净资产	73,011.35	75,206.66	2,195.31	3.01%



评估机构: 山西万嘉资产评估事务所(普通合伙)



# 资产评估结果分类汇总表

表2  
共1页第1页  
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				
2	货币资金				
3	短期投资				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	坏账准备				
7	应收账款净额				
8	其他应收款				
9	坏账准备				
10	其他应收款净额				
11	应收股利				
12	应收利息				
13	预付账款				
14	应收补贴款				
15	存货				
16	待摊费用				
17	待处理流动资产净损失				
18	一年内到期的长期债券投资				
19	其它流动资产				
20	二、长期投资				
21	三、固定资产	587,153,722.00	587,153,722.00	0.00	0.00%
22	固定资产原价	587,153,722.00	587,153,722.00	0.00	0.00%
23	其中:建筑物类	270,917,302.00	270,917,302.00	0.00	0.00%
24	设备类	316,236,420.00	316,236,420.00	0.00	0.00%
25	非巷工程				
26	铁路专用线				
27	土地类				
28	减:累计折旧				
29	固定资产净额	587,153,722.00	587,153,722.00	0.00	0.00%
30	其中:建筑物类	270,917,302.00	270,917,302.00	0.00	0.00%
31	设备类	316,236,420.00	316,236,420.00	0.00	0.00%
32	非巷工程				
33	铁路专用线				
34	土地类				
35	工程物资				
36	在建工程				
37	固定资产清理				
38	待处理固定资产净损失				
39	四、无形资产合计	164,912,892.68	164,912,892.68	21,953,058.68	15.36%
40	其中:土地使用权	142,959,834.00	142,959,834.00	164,912,892.68	15.36%
41	其他无形资产				
42	五、递延资产合计				
43	开办费				
44	长期待摊费用				
45	其他长期资产				
46	七、递延税款借项				
47	八、资产总计	730,113,556.00	752,066,614.68	21,953,058.68	3.01%

评估机构:山西万嘉资产评估事务所(普通合伙)



# 固定资产评估汇总表

表5  
共1页第1页

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
5-1	房屋建筑物合计	270,917,302.00	270,917,302.00	270,917,302.00	270,917,302.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
5-1-1	固定资产——房屋建筑物	3,661,300.00	3,661,300.00	3,661,300.00	3,661,300.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
5-1-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施	255,908,892.00	255,908,892.00	255,908,892.00	255,908,892.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
5-1-3	固定资产——管道及沟槽	11,347,110.00	11,347,110.00	11,347,110.00	11,347,110.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
5-2	设备类合计	316,236,420.00	316,236,420.00	316,236,420.00	316,236,420.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
5-2-1	固定资产——机器设备	316,236,420.00	316,236,420.00	316,236,420.00	316,236,420.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
5-2-2	固定资产——车辆								
5-2-3	固定资产——电子设备								
5-2-4	固定资产——线路设备								
5-3	固定资产——井巷工程								
5-4	铁路专用线合计								
5-4-1	固定资产——铁路专用线（构筑物）								
5-4-2	固定资产——铁路专用线（设备）								
5-5	固定资产——土地								
5-6	工程物资								
5-7	在建工程合计								
5-7-1	在建工程——土建工程								
5-7-2	在建工程——设备安装工程								
5-8	固定资产清理								
5-9	待处理固定资产净损失								
5	固定资产合计	587,153,722.00	587,153,722.00	587,153,722.00	587,153,722.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%

被评估企业名称: 繁峙县华杰石油有限责任公司

评估基准日: 2012年10月8日

金额单位: 人民币元







# 固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表

表5-1-2  
共2页第1页

金额单位:人民币元

评估基准日:2012年10月8日

被评估企业名称:繁峙县华杰石油有限责任公司

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			增值率	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
							原值	净值	原值	成新率	净值			
1	污水处理间		2011.03			50	95,760.00	95,760.00	100%	95,760.00	95,760.00	0%	1,915.00	
2	消防水塔		2011.03				166,345.00	166,345.00	100%	166,345.00	166,345.00	0%		
3	消防水池		2011.03			900 m <sup>3</sup>	299,540.00	299,540.00	100%	299,540.00	299,540.00	0%	333.00	
4	六车位通过式灌油棚		2011.03			1800 m	19,024,785.00	19,024,785.00	100%	19,024,785.00	19,024,785.00	0%	10,569.00	
5	铁路专用线及附属		2011.03			9000 m	115,425,000.00	115,425,000.00	100%	115,425,000.00	115,425,000.00	0%	12,825.00	
6	接卸槽车复线段长度及附属		2011.03			3600 m	43,308,000.00	43,308,000.00	100%	43,308,000.00	43,308,000.00	0%	12,030.00	
7	铁路引线		2011.03			2917 m	34,807,392.00	34,807,392.00	100%	34,807,392.00	34,807,392.00	0%	11,933.00	
8	混凝土栈桥		2011.03			1444 m	14,295,600.00	14,295,600.00	100%	14,295,600.00	14,295,600.00	0%	9,900.00	
9	灌区防火墙		2011.03			1600 m	738,000.00	738,000.00	100%	738,000.00	738,000.00	0%	461.00	
10	灌区地墙硬化		2011.03			9866 m <sup>3</sup>	1,662,030.00	1,662,030.00	100%	1,662,030.00	1,662,030.00	0%	168.00	
11	库区消防道路		2011.03			7800 m <sup>3</sup>	2,110,320.00	2,110,320.00	100%	2,110,320.00	2,110,320.00	0%	271.00	
12	厂区道路		2011.03			8555 m <sup>3</sup>	2,155,860.00	2,155,860.00	100%	2,155,860.00	2,155,860.00	0%	252.00	
13	场地硬化		2011.03			12500 m <sup>3</sup>	2,746,620.00	2,746,620.00	100%	2,746,620.00	2,746,620.00	0%	220.00	
14	围墙		2011.03			4350 m <sup>3</sup>	783,000.00	783,000.00	100%	783,000.00	783,000.00	0%	180.00	
15	毛石挡土墙		2011.03			8650 m <sup>3</sup>	968,400.00	968,400.00	100%	968,400.00	968,400.00	0%	112.00	
16	护坡		2011.03			3540 m	652,050.00	652,050.00	100%	652,050.00	652,050.00	0%	184.00	
17	厂区挖土方		2011.03			86000 m <sup>3</sup>	2,322,000.00	2,322,000.00	100%	2,322,000.00	2,322,000.00	0%	27.00	
18	厂区填土方		2011.03			49000 m <sup>3</sup>	1,470,000.00	1,470,000.00	100%	1,470,000.00	1,470,000.00	0%	30.00	
19	含油污水调节池		2011.03				154,620.00	154,620.00	100%	154,620.00	154,620.00	0%		
20	水塔		2011.03				426,690.00	426,690.00	100%	426,690.00	426,690.00	0%		
21	铁路涵洞加长		2011.03			26 m	3,582,000.00	3,582,000.00	100%	3,582,000.00	3,582,000.00	0%	137,769.00	
22	铁路栈桥		2011.03			720 m	7,261,020.00	7,261,020.00	100%	7,261,020.00	7,261,020.00	0%	10,085.00	
23	厕所		2011.03			18	40,860.00	40,860.00	100%	40,860.00	40,860.00	0%	2,270.00	
24	大门		2011.03				143,460.00	143,460.00	100%	143,460.00	143,460.00	0%		
25	电子门		2011.03				176,670.00	176,670.00	100%	176,670.00	176,670.00	0%		
26	操作平台爬梯		2011.03			2950 m	385,200.00	385,200.00	100%	385,200.00	385,200.00	0%	131.00	
27	隔油池		2011.03				29,070.00	29,070.00	100%	29,070.00	29,070.00	0%		

被评估单位填表人: 李琪  
填表日期: 2012年10月18日

评估人员: 齐江伟、王永华











# 固定资产——机器设备评估明细表

表5-2-1  
共5页第1页

金额单位:人民币元

评估基准日:2012年10月8日

被评估企业名称:寰峰县华杰石油有限责任公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置年月	启用年月	账面价值		评估价值		增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率		
1		柴油内浮顶罐	15000m <sup>3</sup>		4	个	2006.01		67,640,000.00	67,640,000.00	100%	67,640,000.00	0%	
2		汽油内浮顶罐	15000m <sup>3</sup>		4	个	2006.01		68,400,000.00	68,400,000.00	100%	68,400,000.00	0%	
3		柴油拱顶罐	12000m <sup>3</sup>		4	个	2006.01		64,600,000.00	64,600,000.00	100%	64,600,000.00	0%	
4		地理回空罐	5000m <sup>3</sup>		4	个	2006.01		48,070,000.00	48,070,000.00	100%	48,070,000.00	0%	
5		泡沫液贮罐	2000m <sup>3</sup>		1	个	2006.01		6,610,100.00	6,610,100.00	100%	6,610,100.00	0%	
6		GY型管道油泵	650		12	台	2007.01		480,960.00	480,960.00	100%	480,960.00	0%	
7		GY型管道油泵	650		13	台	2007.01		434,720.00	434,720.00	100%	434,720.00	0%	
8		滑片式管道泵			4	台	2007.01		161,280.00	161,280.00	100%	161,280.00	0%	
9		消防离心式水泵	BC30-100		4	台	2007.01		27,520.00	27,520.00	100%	27,520.00	0%	
10		锅炉热水离心泵			4	台	2007.01		22,080.00	22,080.00	100%	22,080.00	0%	
11		深井水泵			1	台	2007.01		11,040.00	11,040.00	100%	11,040.00	0%	
12		卸油鹤管系统			18	套	2007.01		11,162,370.00	11,162,370.00	100%	11,162,370.00	0%	
13		发油鹤管系统			18	套	2007.01		11,162,370.00	11,162,370.00	100%	11,162,370.00	0%	
14		油闸阀			29	个	2007.01		41,760.00	41,760.00	100%	41,760.00	0%	
15		止回阀			11	个	2007.01		14,960.00	14,960.00	100%	14,960.00	0%	
16		安全阀			13	个	2007.01		27,040.00	27,040.00	100%	27,040.00	0%	
17		截止阀			26	个	2007.01		39,520.00	39,520.00	100%	39,520.00	0%	
18		单向阀			6	个	2007.01		7,680.00	7,680.00	100%	7,680.00	0%	
19		排污阀			12	个	2007.01		24,000.00	24,000.00	100%	24,000.00	0%	
20		发球球阀			12	个	2007.01		29,760.00	29,760.00	100%	29,760.00	0%	
21		公路接卸区蝶阀			222	个	2007.01		47,520.00	47,520.00	100%	47,520.00	0%	
22		消防蝶阀			22	个	2007.01		12,320.00	12,320.00	100%	12,320.00	0%	
23		消防水闸阀			39	个	2007.01		43,680.00	43,680.00	100%	43,680.00	0%	
24		消防喷淋水闸阀			48	个	2007.01		38,400.00	38,400.00	100%	38,400.00	0%	
25		消防泡沫闸阀			34	个	2007.01		27,200.00	27,200.00	100%	27,200.00	0%	
26		消进水出液阀			6	个	2007.01		8,640.00	8,640.00	100%	8,640.00	0%	

评估人员: 齐江伟、王永华

被评估单位填表人: 李琪  
填表日期: 2012年10月18日



# 固定资产——机器设备评估明细表

表5-2-1  
共5页第2页

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置年月	启用年月	账面价值		评估价值		增值率	备注
									原值	净值	原值	成新率		
27		消防泡沫液放出阀			6	个	2007.01		5,760.00	5,760.00	100%	5,760.00	0%	
28		引擎泵循环水阀门			4	个	2007.01		5,760.00	5,760.00	100%	5,760.00	0%	
29		锅炉换向止回阀			8	个	2007.01		19,200.00	19,200.00	100%	19,200.00	0%	
30		锅炉水闸阀			6	个	2007.01		4,320.00	4,320.00	100%	4,320.00	0%	
31		阻火器			8	台	2007.01		5,760.00	5,760.00	100%	5,760.00	0%	
32		发电面防火帽			2	个	2007.01		1,440.00	1,440.00	100%	1,440.00	0%	
33		回空罐阻火器			12	台	2007.01		8,640.00	8,640.00	100%	8,640.00	0%	
34		引擎泵防火帽			12	个	2007.01		8,640.00	8,640.00	100%	8,640.00	0%	
35		回空罐呼吸阀			4	台	2007.01		22,080.00	22,080.00	100%	22,080.00	0%	
36		储油罐呼吸阀			8	台	2007.01		42,240.00	42,240.00	100%	42,240.00	0%	
37		腰轮流量计			6	个	2007.01		46,560.00	46,560.00	100%	46,560.00	0%	
38		发油过滤器			12	台	2007.01		12,480.00	12,480.00	100%	12,480.00	0%	
39		消防水过滤器			11	台	2007.01		7,920.00	7,920.00	100%	7,920.00	0%	
40		消防泡过滤器			14	台	2007.01		10,080.00	10,080.00	100%	10,080.00	0%	
41		发油电磁阀			3	个	2007.01		28,800.00	28,800.00	100%	28,800.00	0%	
42		油罐泡沫发生器			4	台	2007.01		5,120.00	5,120.00	100%	5,120.00	0%	
43		可燃气体探测器			2	套	2007.01		82,720.00	82,720.00	100%	82,720.00	0%	
44		配电室智能控制器			2	台	2007.01		127,200.00	127,200.00	100%	127,200.00	0%	
45		发油泵手动断路器			13	台	2007.01		5,200.00	5,200.00	100%	5,200.00	0%	
46		发油回讯响器			3	台	2007.01		720.00	720.00	100%	720.00	0%	
47		温度变送器			2	台	2007.01		2,240.00	2,240.00	100%	2,240.00	0%	
48		定量控制仪(流量下位机)			3	台	2007.01		12,240.00	12,240.00	100%	12,240.00	0%	
49		溢油静电保护装置			2	套	2007.01		200,800.00	200,800.00	100%	200,800.00	0%	
50		接卸油泵电机			6	台	2007.01		65,760.00	65,760.00	100%	65,760.00	0%	
51		发油泵电机			6	台	2007.01		64,800.00	64,800.00	100%	64,800.00	0%	
52		轴流式风机电动机			2	台	2007.01		4,640.00	4,640.00	100%	4,640.00	0%	

被评估企业名称: 繁峙县华杰石油有限责任公司

评估基准日: 2012年10月8日

金额单位: 人民币元

评估人员: 齐江伟、王永华

被评估单位填表人: 李琪

填表日期: 2012年10月18日



# 固定资产——机器设备评估明细表

表5-2-1  
共5页第3页

被评估企业名称: 繁峙县华杰石油有限责任公司

评估基准日: 2012年10月8日

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置年月	启用年月	账面价值		评估价值		增值率	备注
									原值	净值	原值	净值		
53		锅炉循环泵电机			2	台	2007.01		8,960.00	8,960.00	8,960.00	8,960.00	0%	
54		液位监控仪			1	套	2007.01		1,522,800.00	1,522,800.00	1,522,800.00	1,522,800.00	0%	
55		有/无功电能表			6	个	2007.01		21,600.00	21,600.00	21,600.00	21,600.00	0%	
56		消防引擎泵柴油机			6	台	2007.01		660,960.00	660,960.00	660,960.00	660,960.00	0%	
57		接卸区发电机柴油机组			1	台	2007.01		406,320.00	406,320.00	406,320.00	406,320.00	0%	
58		发油区发电机柴油机组			1	台	2007.01		406,000.00	406,000.00	406,000.00	406,000.00	0%	
59		接卸区发电机组			1	台	2007.01		319,520.00	319,520.00	319,520.00	319,520.00	0%	
60		发油区发电机组			1	台	2007.01		320,240.00	320,240.00	320,240.00	320,240.00	0%	
61		量油孔			12	个	2007.01		11,520.00	11,520.00	11,520.00	11,520.00	0%	
62		泡沫管线防震金属软管			940	米	2007.01		827,200.00	827,200.00	827,200.00	827,200.00	0%	
63		油罐线防震金属软管			1	套	2007.01		5,040.00	5,040.00	5,040.00	5,040.00	0%	
64		深井泵自偶减压启动箱组			2	套	2007.01		721,760.00	721,760.00	721,760.00	721,760.00	0%	
65		配电柜			6	台	2007.01		41,760.00	41,760.00	41,760.00	41,760.00	0%	
66		防爆灯			12	个	2007.01		16,320.00	16,320.00	16,320.00	16,320.00	0%	
67		防爆开关			12	个	2007.01		5,760.00	5,760.00	5,760.00	5,760.00	0%	
68		路灯			31	个	2007.01		29,760.00	29,760.00	29,760.00	29,760.00	0%	
69		接卸泵房、发油区操作柱			23	个	2007.01		117,760.00	117,760.00	117,760.00	117,760.00	0%	
70		发动机、引擎泵电瓶			9	个	2007.01		6,480.00	6,480.00	6,480.00	6,480.00	0%	
71		热水锅炉	CLSX-1600		1	台	2008.01		297,500.00	297,500.00	297,500.00	297,500.00	0%	
72		分气缸			1	套	2007.01		6,080.00	6,080.00	6,080.00	6,080.00	0%	
73		温度计			1	个	2007.01		560.00	560.00	560.00	560.00	0%	
74		铁头温度计			1	个	2007.01		480.00	480.00	480.00	480.00	0%	
75		人体放电装置			1	套	2007.01		2,880.00	2,880.00	2,880.00	2,880.00	0%	
76		室外火灾报警装置			4	套	2007.01		12,480.00	12,480.00	12,480.00	12,480.00	0%	
77		消防管道			4	套	2007.01		34,880.00	34,880.00	34,880.00	34,880.00	0%	
78		三角型挡车器			4	个	2007.01		8,320.00	8,320.00	8,320.00	8,320.00	0%	

评估人员: 齐江伟、王永华

被评估单位填表人: 李琪  
填表日期: 2012年10月18日



# 固定资产——机器设备评估明细表

表5-2-1  
共5页第4页

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	购置年月	启用年月	账面价值		评估价值		增值率	备注
									原值	净值	原值	净值		
79		铁道岔			2	台	2007.01		146,240.00	146,240.00	146,240.00	146,240.00	0%	
80		防盗铁鞋			8	双	2007.01		7,680.00	7,680.00	7,680.00	7,680.00	0%	
81		栈桥爬梯立梯			22	套	2007.01		24,640.00	24,640.00	24,640.00	24,640.00	0%	
82		引擎泵排气管			2	套	2007.01		1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	0%	
83		轴流式风机排风桶			2	台	2007.01		2,720.00	2,720.00	2,720.00	2,720.00	0%	
84		干粉推车	35kg		10	台	2007.01		8,800.00	8,800.00	8,800.00	8,800.00	0%	
85		手提干粉机	8kg		21	台	2007.01		15,120.00	15,120.00	15,120.00	15,120.00	0%	
86		CO <sub>2</sub> 灭火器	3kg		33	台	2007.01		21,120.00	21,120.00	21,120.00	21,120.00	0%	
87		石棉被			32	条	2007.01		10,240.00	10,240.00	10,240.00	10,240.00	0%	
88		消防锹			25	把	2007.01		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	0%	
89		水带			25	条	2007.01		4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	0%	
90		开关水、泡枪			10	个	2007.01		2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	0%	
91		泡沫液			5	桶	2007.01		5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	0%	
92		地下水栓			3	台	2007.01		20,640.00	20,640.00	20,640.00	20,640.00	0%	
93		消防器材箱(栈桥)			6	个	2007.01		38,880.00	38,880.00	38,880.00	38,880.00	0%	
94		消防器材箱(回空)			6	个	2007.01		35,040.00	35,040.00	35,040.00	35,040.00	0%	
95		石棉被箱(泵房)			2	个	2007.01		4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	0%	
96		石棉被箱(灌区)			12	个	2007.01		28,800.00	28,800.00	28,800.00	28,800.00	0%	
97		石棉被箱(发油岛)			3	个	2007.01		14,400.00	14,400.00	14,400.00	14,400.00	0%	
98		栈桥输油管线			6414	公里	2006.01		1,026,240.00	1,026,240.00	1,026,240.00	1,026,240.00	0%	
99		卸油活动跳板系统	3踏步		1	套	2006.01		326,025.00	326,025.00	326,025.00	326,025.00	0%	
100		槽车顶卸鹤管系统			1	套	2006.01		444,225.00	444,225.00	444,225.00	444,225.00	0%	
101		罐车顶装鹤管			6	套	2006.01		1,999,200.00	1,999,200.00	1,999,200.00	1,999,200.00	0%	
102		轴流通风机			2	台	2006.01		50,250.00	50,250.00	50,250.00	50,250.00	0%	
103		含油污水处理设备			1	套	2006.01		2,822,400.00	2,822,400.00	2,822,400.00	2,822,400.00	0%	
104		柴油机油防泵组			4	套	2007.01		10,277,120.00	10,277,120.00	10,277,120.00	10,277,120.00	0%	

被评估企业名称: 冀岭县华杰石油有限责任公司

评估基准日: 2012年10月8日

金额单位: 人民币元

评估人员: 齐江伟、王永华

被评估单位填表人: 李琪  
填表日期: 2012年10月18日







