

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆库尔勒香梨股份有限公司拟收购

统一（陕西）石油化工有限公司 25%股权而涉及的

统一（陕西）石油化工有限公司的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

天兴评报字（2021）第 1910 号

（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二一年十一月二十三日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托人、被评估单位概况和评估委托合同约定的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告的使用限制说明.....	28
十三、资产评估报告日.....	28
评估报告附件.....	30

资产评估师声明

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。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。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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单、盈利预测由委托人、被评估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。

五、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。

六、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。

七、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。

**新疆库尔勒香梨股份有限公司拟收购
统一（陕西）石油化工有限公司 25%股权而涉及
统一（陕西）石油化工有限公司的股东全部权益价值评估项目**

资产评估报告摘要

天兴评报字（2021）第 1910 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受新疆库尔勒香梨股份有限公司（以下简称“香梨股份”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对香梨股份拟收购统一（陕西）石油化工有限公司（以下简称“统一陕西”）25%股权而涉及统一陕西的股东全部权益价值在 2021 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

一、评估目的：根据香梨股份的《第七届董事会第二十二次会议决议》，香梨股份拟收购统一陕西 25%股权，需要对所涉及的统一陕西股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：统一陕西于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：统一陕西全部资产及相关负债，具体评估范围以统一陕西根据审计后会计报表填写的评估申报表为准。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论，评估结论如下：

经资产基础法评估，统一陕西总资产账面价值为 3,407.63 万元，评估价值为 7,309.37 万元，增值额为 3,901.74 万元，增值率 114.50%；总负债账面价值为 24.89 万元，评估价值为 24.89 万元，无增减值；净资产账面价值为 3,382.74 万元，评估价值为 7,284.48 万元，增值额为 3,901.74 万元，增值率 115.34%。评估

汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,294.33	2,294.33	-	-
非流动资产	1,113.30	5,015.04	3,901.74	350.47
其中：长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	1,107.22	5,008.96	3,901.74	352.39
在建工程	-	-	-	-
无形资产	6.08	6.08	-	-
其中：土地使用权	6.08	6.08	-	-
其他非流动资产	0.00	0.00	-	-
资产总计	3,407.63	7,309.37	3,901.74	114.50
流动负债	24.89	24.89	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	24.89	24.89	-	-
净资产（所有者权益）	3,382.74	7,284.48	3,901.74	115.34

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为香梨股份拟收购统一陕西 25%股权这一经济行为提供价值参考依据，而不能取代交易各方确定交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起，至 2022 年 6 月 29 日止。

以上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，请报告使用者认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**新疆库尔勒香梨股份有限公司拟收购统一（陕西）石油
化工有限公司 25%股权而涉及统一（陕西）石油化工有限公司的股东
全部权益价值评估项目**

资 产 评 估 报 告

天兴评报字（2021）第 1910 号

新疆库尔勒香梨股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受新疆库尔勒香梨股份有限公司（以下简称“香梨股份”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对香梨股份拟收购统一（陕西）石油化工有限公司（以下简称“统一陕西”）25%股权而涉及统一陕西的股东全部权益价值在 2021 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、被评估单位概况和评估委托合同约定的其他评估报
告使用者**

（一）委托人概况

单位名称：新疆库尔勒香梨股份有限公司

注册地址：新疆巴州库尔勒市圣果路圣果名苑

法定代表人：周恩鸿

注册资金：14770.6873 万元人民币

经济性质：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1999 年 11 月 18 日

经营范围：许可经营项目：果酒的生产与销售；饮料及其它预包装食品、散装食品的批发兼零售。一般经营项目：农业、林业、果业的种植，农副产品的加工和销售；农业林业、果业的科技开发和技术咨询；种子种苗、机械机具、钢材、建筑材料的销售；水果包装物的生产及销售。冷藏贮存服务，农用土地开发；经

营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机构设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外)；经营进料加工和“三来一补”业务；苗木、花卉、饲料的销售。农副产品的收购；皮棉经营；房屋租赁。

(二) 被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：统一（陕西）石油化工有限公司

类型：有限责任公司（台港澳合资）

法定代表人：霍振祥

注册资本：4000 万元人民币

成立日期：2005 年 08 月 29 日

住所：陕西省西咸新区泾河新城永乐镇

经营范围：一般项目：润滑油销售；润滑油加工、制造（不含危险化学品）；石油制品销售（不含危险化学品）；石油制品制造（不含危险化学品）（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）。许可项目：危险废物经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

2. 历史沿革以及股权结构情况

2005 年 1 月 3 日，北京统一石油化工有限公司与祥嘉国际投资控股有限公司签订《合同》，同意在中国境内建立合资经营统一石油化工（陕西）有限公司，双方出资额共为人民币 4,000 万元，作为合营公司的注册资本，其中北京统一石油化工有限公司以现金出资 3,000 万元人民币，占注册资本的 75%；祥嘉国际投资控股有限公司以人民币的等值外汇出资 1,000 万元人民币，占注册资本的 25%。

2005 年 8 月 19 日，陕西省商务厅出具《陕西省商务厅关于设立中外合资统一石油化工（陕西）有限公司及合同章程的批复》（陕商发[2005]315 号），同意北京统一石油化工有限公司（甲方）与祥嘉国际投资控股有限公司（乙方）于 2005 年 1 月 3 日签订的中外合资统一石油化工（陕西）有限公司合同和章程；2005 年

8 月 22 日，陕西省人民政府颁发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资陕省港字[2005]0005 号）；2005 年 8 月 29 日，咸阳市工商行政管理局颁发注册号为企合陕咸总字第 000152 号营业执照。

公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	认缴出资比例 (%)
1	北京统一石油化工有限公司	3,000.00 万元人民币	-	货币	75.00
2	祥嘉国际投资控股有限公司	1,000.00 万元人民币等值外汇	-	货币	25.00
合计		4,000.00	-	-	100.00

经过历次股权变更，截止评估基准日公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例 (%)
1	统一石油化工有限公司	3,000.00	75%
2	威宁贸易有限公司	1,000.00	25%
合计		4,000.00	100%

3. 主营业务概况

根据对管理层访谈，统一陕西于 2005 年建成投产以来，是统一石油化工有限公司在西北地区重要的润滑油生产基地，自 2015 年停工，主要原因是工厂生产所需要的基础油在咸阳周边地区取得的成本较高，相比较于北京地区生产完成的成品机油运输到西北地区销售，咸阳地区生产后周边销售成本更高，因此公司从经济生产的角度调整相应的生产模式。

统一陕西于 2021 年起拟在厂区内新增废旧润滑油再生利用技改项目，利用废旧润滑油生产再生基础油。

4. 主要资产概况

1) 实物资产

纳入本次评估范围的实物资产为房屋、设备等固定资产。

A. 房屋建筑物：包括厂房、生活服务楼、维修车间、锅炉房等，绝大部分房屋建筑物及构筑物建成于 2005 年，分布在厂区内。纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物资产主要为钢结构和钢筋混凝土结构建筑。具体情况如下表：

序号	资产编号	权证编号	建筑物名称	座落地 址	对应土地 证号	结构	总层 数	建成 年月	单 位	建筑面积
1	520002	咸阳市房权证泾阳县字第 03976 号	生活服务楼	泾阳县 永乐镇 统一石化厂区	泾国用 (2006) 第 A-002-01	混凝土	1-2	2005-12	m ²	1,542.60
2	520002-1		生活服务楼(不锈钢围栏)			混凝土		2005-12	m ²	
3	520002-2		生活服务楼--窗护栏			混凝土		2005-12	m ²	
4	530006		锅炉房			钢结构	1	2005-12	m ²	488.00
5	530004		发电机房			混凝土	1	2005-12	m ²	244.89
6	530007-1		综合车间(空压机房,等)			混凝土	1	2005-12	m ²	
7	530010		综合库房			钢结构	1-2	2005-12	m ²	12,081.36
8	530007		综合车间			钢结构		2005-12	m ²	
9	530007-2		综合车间(图纸强审)			钢结构		2005-12	m ²	
10	530007-3		综合车间-化验室			钢结构	1-2	2005-12	m ²	180.00
11	620007		门卫室			混凝土	1	2005-12	m ²	24.00
12	620013		公厕			混凝土	1	2005-	m ²	48.66

序号	资产编号	权证编号	建筑物名称	座落地 址	对应土地 证号	结构	总层 数	建成 年月	单 位	建筑面积
								12		
13	620010-2		消防工程(消防 泵房)			钢结构	1	2005-12	m ²	160.90
14	530011	无	危险品库房			钢结构	1	2006-1	m ²	12.00

B. 构筑物：分布在厂区及车间内，主要是围墙、消防水池、罩棚、土方基地等。

C. 机器设备为生产和储存设备，主要有储油罐、工艺管线、调和釜、调和罐等，分布在生产车间和分装车间，单位价值量大。电子办公设备为各类空调机、彩电、办公柜等设备，分布在生产区及办公区内。企业设备由财务部门进行统一管理，机器设备因企业停产已闲置，电子办公设备尚可使用。

2) 无形资产

企业申报评估的无形资产包括土地使用权，委估宗地为统一陕西位于泾阳县永乐镇、所属区域为西咸新区-秦汉新城的 1 宗土地使用权。具体情况如下表：

金额单位：万元

序号	土地权证号	土地性质	入账日期	用途	开发程度	面积(m ²)	账面原值	账面净值
1	泾国用(2006)第 A-002-01	出让	2006/6/3	工业	五通一平	47020.00	282.00	138.83

5. 统一陕西财务状况及经营成果简表

财务状况表

金额单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	2,294.33	2,343.40	2,458.72
非流动资产	1,113.30	1,180.72	1,336.81
其中：其他权益工具	0.00	0.00	0.00
固定资产	1,107.22	1,174.55	1,330.49
无形资产	6.08	6.16	6.32
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00
资产总计	3,407.63	3,524.12	3,795.53
流动负债	24.89	29.79	32.75
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	24.89	29.79	32.75
所有者权益合计	3,382.74	3,494.33	3,762.78

经营成果表

金额单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加	16.44	23.30	32.89
销售费用			
管理费用	94.97	232.92	237.08
研发费用			
财务费用	0.17	-0.01	0.05
加：公允价值变动损益			
投资收益			
其他收益			
信用减值损失		-0.01	
资产减值损失			

资产处置收益			
二、营业利润	-111.59	-256.21	-270.02
加：营业外收入			
减：营业外支出		12.24	0.01
三、利润总额	-111.59	-268.46	-270.03
减：所得税费用			
四、净利润	-111.59	-268.45	-270.03

上表中列示的财务数据已经深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具久安审字[2021]第 00002 号无保留意见审计报告。

（三）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据评估委托合同的约定，评估报告使用者为香梨股份和法律、法规另有规定外，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

本次经济行为完成之前，委托人与被评估单位无投资关系。

二、评估目的

根据香梨股份的《第七届董事会第二十二次会议决议》，香梨股份拟收购统一陕西 25%股权，需要对统一陕西的股东全部权益价值进行评估，为该经济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

评估对象为统一陕西于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为统一陕西于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 3,407.63 万元，负债账面价值 24.89 万元，净资产账面价值 3,382.74 万元。账面价值已经深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了久安审字[2021]第 00002 号无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账

面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	2,294.33
非流动资产	1,113.30
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	1,107.22
在建工程	-
无形资产	6.08
其他非流动资产	0.00
资产总计	3,407.63
流动负债	24.89
非流动负债	-
负债合计	24.89
净资产（所有者权益）	3,382.74

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告。

截至评估基准日，纳入评估范围的帐外资产有软件著作权，具体明细如下：

序号	著作权名称	著作权人	登记号	取得方式	首次发表日期
1	壳牌统一极压性能评定系统 V1.0	统一陕西	2011SR032089	原始取得	2010.11.13
2	壳牌统一水分测试系统 V1.0	统一陕西	2011SR032090	原始取得	2010.06.08
3	壳牌统一感应自动倾点测试系统 V1.0	统一陕西	2011SR032086	原始取得	2010.02.26
4	壳牌统一生产车间温度机组控制软件 V1.0	统一陕西	2011SR032088	原始取得	2010.04.30

序号	著作权名称	著作权人	登记号	取得方式	首次发表日期
5	壳牌统一酸碱值测试系统 V1.0	统一陕西	2011SR032091	原始取得	2010.09.10
6	壳牌统一元素测试系统 V1.0	统一陕西	2011SR032087	原始取得	2010.12.23

截至报告出具日，统一陕西拥有的上述著作权属清晰，不存在产权争议或潜在纠纷；不存在质押、担保或其他权利受到限制的情况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的确定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

评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

香梨股份《第七届董事会第二十二次会议决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表

大会第五次会议通过)；

5. 《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第 65 号）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 691 号）；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

10. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802 号）；

11. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，1999 年 1 月 1 日起施行）；

12. 《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 72 号，2020 年 1 月起施行）；

13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号，2014 年修订版）；

14. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

15. 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）；

16. 国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307 号）；

17. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》国土资发〔2008〕308 号；

18. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》国土资发〔2009〕56 号；

19. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资厅发[2015]12号）；
20. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
21. 财政部、国家税务总局、海关总署等三部门发布《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）；
22. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令 47 号）；
23. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令 54 号）；
24. 《财政部关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》（财金[2011]59号）；
25. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 109 号令 2020 年 3 月 20 日中国证券监督管理委员会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正）；
25. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
17. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
3. 土地使用权证、房屋产权证书；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》、《收益法评估申报明细表》；
2. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
3. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；
4. 基准日陕西省当地造价信息资料；
5. 相关厂商报价及现场收集的有关购置合同、记账凭证、设备订货合同等；
6. 评估基准日贷款市场报价利率 LPR；
7. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
8. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
10. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
11. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

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，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，统一陕西可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，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因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，根据对管理层访谈，统一陕西于 2021 年起拟在厂区内新增废旧润滑油再生利用技改项目，目前取得了项目立项，利用废旧润滑油生产再生基础油。并且由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法的适用条件：有一个充分活跃的资产市场；可比公司与被评估单位可比较的指标、技术参数等资料是可以取得并量化的。由于被评估单位处于停产状

态，不具备稳定经营的状态，没有盈利性的指标，同时公开市场缺乏可比案例，因此不适合采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法的评估

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产；负债包括应付职工薪酬、其他应付款。

（1）货币资金：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）其他流动资产主要为待抵扣进项税，根据实际发生的情况，以账面值确定评估价值。

（4）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

（1）房屋建筑物

对房屋、构筑物和管道沟槽主要采用成本法进行评估。对于主要房屋建筑物，根据建筑工程概预算指标或竣工结算资料确定委估建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

1) 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造造价、前期及其他费用、资金成本之和扣除可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

②综合成新率的确定

A. 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

B. 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

（2）设备类

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

1) 机器设备

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其它费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣税费}$$

A. 购置价

主要通过向设备生产厂家或销售公司询价或参照《2020 年机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

B. 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，同时，国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）文件规定抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

C. 安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装的难易程度，并参照《资产评估常用方法与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

D. 工程建设其它费

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

E. 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

2) 电子设备的评估

电子设备主要采用重置成本法评估，计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

① 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

② 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③ 评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(3) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

(4) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

二) 收益法的评估

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去非经营性负债和有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2. 计算公式

$$\text{公式一： } E = V - D$$

$$\text{公式二： } V = P + C1 + C2$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C1：溢余资产评估价值；

C2：非经营性资产评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{\text{自由现金流量}_t}{(1 + \text{加权平均资本成本})^t}$$

3. 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

6. 付息债务价值的确定

债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

7. 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指维持企业正常生产经营必要的最低现金保有量之外的货币资金。非经营性资产是指与主营业务收益没有直接关系，即预测未来收益没有考虑的资产。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据评估准则的规定，评估人员对被评估单位提供的评估资料进行审核、产权查验、实地勘察等，在此基础上，评估人员进行必要的市场调查和交易价格比较、财务分析和预测等评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司与委托方就本次评估评估目的、评估范围、评估基准日等事项进行充分沟通并签订评估委托合同。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

(二) 现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查单位价值大的设备等资产。评估人员，查阅了设备购置合同和发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

2. 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查单位价值较大的服务器设备。主要通过查阅设备的运行状态，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

4. 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对统一陕西各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

(三) 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员根据被评估单位资产构成及使用情况以及产品构成和经营模式等实

际情况，制订相应的工作计划，确定作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准，结合审核后的企业提供的历史资料和未来盈利预测资料，进行评定估算。

（四）评估汇总阶段

按照评估程序，对初步评估结果进行分析复核，确定收益法评估结果和资产基础法评估结果。

按照评估准则要求撰写资产评估报告。履行北京天健兴业资产评估有限公司三级复核程序后，经签字资产评估师签字，向委托方提交资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可

抗力因素造成的重大不利影响；

2. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守有关的法律和法规；

4. 假设企业保持现有的收入确认方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

5. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

7. 假设企业预测年度现金流均匀的流入流出；

8. 假设设计规模 6 万吨/年废旧润滑油再生利用技改项目的经营规划按照计划如期进行。

评估人员根据运用收益法和资产基础法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，统一陕西总资产账面价值为 3,407.63 万元，评估价值为 7,309.37 万元，增值额为 3,901.74 万元，增值率 114.50%；总负债账面价值为 24.89 万元，评估价值为 24.89 万元，无增减值；净资产账面价值为 3,382.74 万元，评估价值为 7,284.48 万元，增值额为 3,901.74 万元，增值率 115.34%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,294.33	2,294.33	-	-
非流动资产	1,113.30	5,015.04	3,901.74	350.47
其中：长期股权投资	-	-	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	1,107.22	5,008.96	3,901.74	352.39
在建工程	-	-	-	-
无形资产	6.08	6.08	-	-
其中：土地使用权	6.08	6.08	-	-
其他非流动资产	0.00	0.00	-	-
资产总计	3,407.63	7,309.37	3,901.74	114.50
流动负债	24.89	24.89	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	24.89	24.89	-	-
净资产（所有者权益）	3,382.74	7,284.48	3,901.74	115.34

（二）收益法评估结论

在持续经营前提下，统一陕西于评估基准日经审计后的所有者权益为 3,382.74 万元，采用收益法评估后的统一陕西股东全部权益价值为 7,349.25 万元，增值额为 3,966.51 万元，增值率 117.26%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法与收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是以基准日停产状态下的资产数据为基础，对被评估单位的全部资产和负债进行市场价值测算，而收益法是在考虑了新开发的废旧润滑油再生利用技改项目的基础上测算未来年度收益，所以两种评估方法得出的评估结果存在差异，但因为目前技改项目还未完成建设和试运营等工程进度，会导致收益法测算结果不确定性较强，所以未选择收益法的结果作为最终评估结论。

经上述分析，我们认为资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论，以资产基础法评估结果 7,284.48 万元作为本次统一陕西股东全部权益价值的参考。

十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的公允价值, 未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项, 也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价, 也没有考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

(四) 本次以收益法评估结果 7,284.48 万元作为本次统一陕西股东全部权益价值, 结合评估目的, 统一陕西 25% 少数股东权益价值为 1,821.12 万元。

(五) 在资产评估结果有效使用期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应当进行适当调整, 而不能直接使用评估结论。

(六) 本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要资料基础上形成的, 被评估单位提供资料的真实、可靠、完整、准确对评估结果具有重大影响, 提供资料真实性、可靠性、完整性、准确性是被评估单位的责任。我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验, 并对查验的情况进行披露。

(七) 截止评估基准日, 所申报的房屋建筑类资产均建设在统一陕西已办理《国有土地使用证》的土地面积上, 其中危险品库房未办理《不动产权证书》, 统一陕西承诺产权无争议, 详细信息如下表所示:

序号	资产编号	权证编号	建筑物名称	座落地 址	对应土地 证号	结构	总 层 数	建成 年月	单 位	建筑面积
1	530011	无	危险品库房	泾阳县 永乐镇 统一石 化厂区	泾国用 (2006) 第 A-002-01	钢结构	1	2006-1	m ²	12.00

(八) 本评估结果可能存在个别数据加总后与相关数据汇总数存在尾差情况, 系电脑进行数据计算时四舍五入造成, 并不影响评估结果的使用。

(九) 本报告含有若干备查文件, 备查文件构成报告之重要组成部分, 与本报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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师不承担责任；

(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) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(五) 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评估对象可实现价格的保证。

(六) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 11 月 23 日。

（本页以下无内容）

(本页无正文，为资产评估报告签章页)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

资产评估师：刘兴旺



资产评估师：洪若宇



二〇二一年十一月二十三日

评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、资产评估委托合同（复印件）
- 二、被评估单位经审计后的财务报表（复印件）
- 三、委托人和被评估单位企业法人营业执照副本（复印件）
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 八、证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 九、评估公司企业法人营业执照副本（复印件）
- 十、签字评估师资格证书（复印件）