

统一(陕西)石油化工有限公司拟进行资产减值测试
涉及相关资产组合可收回金额估值项目

估值报告

中同华咨报字(2025)第 020723 号

共 一 册 第 一 册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2025 年 6 月 27 日

目录

估值机构声明2

释义3

估值报告正文4

附件1

估值机构声明

一、本报告旨在协助委托人对统一(陕西)石油化工有限公司相关资产进项减值测试。本报告根据我们与委托人订立的估值业务委托合同条款编制。

二、委托人或者其他估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告；未经我们事先书面允许，不得用于任何法律或诉讼程序，不得散布或传播或见诸于任何公开出版发行的刊物，也不得将本报告的部分或者全部内容复制或用于其他目的。除委托人、估值合同中约定的其他估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

在法律允许的最大范围内，我们不就本报告和/或任何相关信息或解释对任何第三方承担任何责任和义务，也不对委托人以外的任何第三方因基于本报告而采取或不采取任何行动所致结果承担任何义务。

三、我们与本报告中的估值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、我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中特别事项的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的特别事项及其对估值结论的影响。

五、在许多情况下，估值分析工作的结论不可避免地会带有主观性和个人判断，虽然我们认为我们在本报告中所分析之结果是合理的且可支持的，但其他人可能会对此提出不同意见。

释义

本报告中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

释义项	释义内容
委托人、贵公司	统一石油化工有限公司
中同华、我公司、估值机构	北京中同华资产评估有限公司
产权持有人、目标公司、标的企业、公司	统一(陕西)石油化工有限公司
估值基准日	2025 年 5 月 31 日
元、万元	人民币元、人民币万元

统一(陕西)石油化工有限公司拟进行资产减值测试 涉及相关资产组合可收回金额估值项目 估值报告

中同华咨报字(2025)第 020723 号

统一石油化工有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，按照有关法律、法规，遵循独立、客观和公正的原则，对统一(陕西)石油化工有限公司拟进行资产减值测试涉及的相关资产可收回金额进行估值。现将相关估值情况概要报告如下：

一、委托人、产权持有人及估值委托合同约定的其他估值报告使用者

本次估值项目的委托人为统一石油化工有限公司，产权持有人为统一(陕西)石油化工有限公司，委托合同约定的其他估值报告使用者为法律法规规定的使用者。

(一)委托人简介

1.注册登记情况

公司名称：统一石油化工有限公司

统一社会信用代码：91110000102888960U

类型：其他有限责任公司

注册地址：北京市大兴区芦城开发区

法定代表人：周绪凯

注册资本：44,402.676850万(元)

实收资本：44,402.676850万(元)

成立日期：1993年11月18日

营业期限：1993年11月18日 至 2038年11月17日

经营范围：一般项目：石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油销售；润滑油加工、制造（不含危险化学品）；石油制品制造（不含危险化学品）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专业保洁、清洗、消毒服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；消毒剂销售（不含危险化学品）；

专用化学产品销售（不含危险化学品）；专用化学产品制造（不含危险化学品）；金属制品销售；塑料制品销售；纸制品销售；日用百货销售；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽批发；鞋帽零售；玩具销售；针纺织品销售；服装辅料销售；日用化学产品销售；日用品批发；日用品销售；机械电气设备销售；气体、液体分离及纯净设备销售；金属结构销售；机械设备销售；建筑工程用机械销售；特种设备销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；企业形象策划；咨询策划服务；会议及展览服务；信息技术咨询服务；市场营销策划；平面设计；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；石油天然气技术服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理；电池制造；电池销售；通讯设备销售；消防器材销售；汽车装饰用品销售；摩托车及零配件零售；摩托车及零配件批发；汽车零配件零售；汽车零配件批发；自行车及零配件零售；自行车及零配件批发；电动自行车销售；广告设计、代理；广告发布；广告制作；日用杂品销售；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；灯具销售；日用陶瓷制品销售；包装材料及制品销售。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2.企业历史沿革

统一石油化工有限公司（以下简称统一石化或公司）成立于1993年，原名“北京天华贸易公司”，曾用名包括壳牌统一（北京）石油化工有限公司、北京统一石油化工有限公司、北京统一润滑油公司等，1995年更名为“北京统一润滑油公司”。2001年3月由集体所有制改制为有限责任公司并更名为“北京统一石油化工有限公司”，注册资本300万元，其中霍振祥出资240万元，占80%；霍建民出资40万元，占13.30%；张润臣出资20万元，占6.70%。

后经多次股权变动，截止本次评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出比例(%)
1	上海西力科实业发展有限公司	34,673.503112	78.09%
2	绍兴柯桥丰厚领途股权投资合伙企业（有限合伙）	9,729.173738	21.91%
合计		44,402.676850	100%

(二)产权持有人简介

1.基本信息

企业名称：统一(陕西)石油化工有限公司(以下简称陕西统一或产权持有人)

注册号/统一社会信用代码：916111007769853880

企业类型：有限责任公司

注册资本：4,000万元

实收资本：4,000万元

法定代表人：张银年

成立日期：2005年08月29日

营业期限：2030年08月28日

注册地址：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.近年企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及估值基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 5 月 31 日
资产总额	3,026.97	2,789.30	2,561.54	2,461.70
负债总额	42.57	24.50	25.3	10.15
净资产	2,984.40	2,764.80	2,536.24	2,451.55
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度 1-5 月
营业收入	-	31.62	0.30	-
利润总额	-266.47	-219.60	-228.57	-84.69
净利润	-266.47	-219.60	-228.57	-84.69

以上 2022 年财务数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具中兴财光华审会字(2023)第 211056 号审计报告，以上审计报告均为无保留意见审计报告，2023 年财务数据已经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具毕马威华振审字第 2406126 号审计报告。2024 年度财务数据已经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具毕马威华振审字第 2501573 号审计报告。2025 年 1-5 月财务数据未经审计。

3. 主营业务简介

产权持有人于 2005 年建成投产以来,是其母公司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。由于产权持有人生产所需要的基础油在咸阳周边地区取得的成本较高,导致相较于北京地区生产完成的成品机油运输到西北地区销售,产权持有人所在咸阳地区生产销售成本更高,因此产权持有人自 2015 年开始停产。

自 2021 年起,产权持有人母公司统一石油化工有限公司先后成立再生油项目部,计划通过自研设计并投资新建再生油项目,来盘活产权持有人相关资产。后因近年来再生油、成品油价格波动较大,再生油专有技术未能按照计划推进等因素影响,统一石油化工有限公司于 2025 年初拟暂停投资新建陕西统一再生油项目,导致产权持有人相关资产已不具备继续使用或改造价值。

二、估值目的

统一(陕西)石油化工有限公司拟进行资产减值测试,需要对统一(陕西)石油化工有限公司相关资产的可收回金额进行估算。

三、估值对象和估值范围

估值对象及范围为统一(陕西)石油化工有限公司拟资产减值测试涉及的固定资产、在建工程及无形资产,详细账面价值如下:

金额单位:人民币元

序号	项目	账面值
1	固定资产(含土地使用权)	5,909,527.70
2	在建工程	3,349,999.95
3	无形资产	54,693.46
	合计	9,314,221.11

估值基准日财务数据为报表数据,未经审计。

主要资产介绍如下:

(一) 固定资产

1.纳入本次估值范围资产组的房屋建筑物,主要为润滑油生产仓储用房、办公及宿舍用房及对应土地等,主要资产状况如下:

序号	权利人	证书编号	坐落	用途	建筑面积(m ²)
1	陕西统一	咸阳市房权证泾阳县字第 03976 号	泾阳县永乐镇	工业	14,770.41

2.构筑物为厂区内改造及升级工程,主要构筑物如下:

统一(陕西)石油化工有限公司拟进行资产减值测试
涉及相关资产组合可收回金额估值项目估值报告

资产编号	名称	结构	建成年月
530002	灌装车间油罐基础	混凝土	2005 年 12 月
530009	罐基础(33 个)	混凝土	2005 年 12 月
620001	罐区地面	混凝土	2005 年 12 月
620008	道路	混凝土	2005 年 12 月
620009	大门,围栏	钢混	2005 年 12 月
7310367	煤场钢构罩棚	钢结构	2015 年 5 月
7310354	HSSE 安全改造灌区围堰及隔油池	混凝土	2014 年 8 月
7310355	储运装车 HSSE 安全改造及防坠落改造	混凝土	2014 年 8 月
620010-1	消防工程(消防水池)	混凝土	2005 年 12 月
520001	室外给排水工程	混凝土	2005 年 12 月

3.机器设备主要为厂区内油路管网、储罐、水电消防工程等及配套附属设备，主要机器设备如下：

资产编号	设备名称	数量	计量单位	购置日期
130115	储油罐	1	个	2005 年 11 月
130116	储油罐	1	个	2005 年 11 月
130117	储油罐	1	个	2005 年 11 月
130118	储油罐	1	个	2005 年 11 月
130119	储油罐	1	个	2005 年 11 月
130120	储油罐	1	个	2005 年 11 月
630002	强电供电系统(电缆)	1	套	2005 年 11 月
620014	厂区外网水暖供热管线	1	套	2005 年 12 月
630003	室外电气工程	1	套	2005 年 12 月
620010	消防工程	1	套	2005 年 12 月
130123	箱式变压器	1	台	2006 年 1 月
630004	工艺管线	1	套	2006 年 1 月

（二）在建工程

在建工程主要为拟在厂区内咸阳工厂原有罐区储罐检测项目、咸阳再生油项目设计项目、咸阳工厂拟增资评估项目及咸阳工厂再生油项目工艺包开发项目。

（三）无形资产

截至本次估值基准日，产权持有人的无形资产主要为土地，具体情况如下：

序号	权利人	证书编号	坐落	用途	权利性质	终止日期	面积(m ²)
1	陕西统一	无证	泾阳县永乐镇	工业	租赁	2060 年 5 月	474.67

四、价值类型及其定义

根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，本次估值需要测算资产的可收回金额，因此本次估值选择的价值类型为可收回金额。

五、估值基准日

本项目估值基准日是2025年5月31日。

六、估值思路与方法

根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，可收回金额是公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。即：

可收回金额=Max(公允价值-处置费用，预计未来现金流量的现值)

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。处置费用是指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

预计未来现金流量现值，是指资产组(CGU)在现有会计主体，按照现有的经营模式持续经营该资产组的前提下，未来现金流量的现值。

纳入本次估值范围的资产组，由于其多年未生产经营，且项目技术改造工程处于暂停阶段，委托人及产权持有人无法合理估计其未来现金流量，故本次对可收回金额采用公允价值扣除处置费用的方法估值。

(一) 公允价值

公允价值估值需要在资产组在最佳用途前提下进行，根据估值人员的了解，该资产组的现状用途为最佳用途相同。

由于委托人及产权持有人无法合理估计资产组组合的未来现金流量，故不适用收益法估值。由于市场上无同类型资产组（固定资产、在建工程、土地使用权组合）的成交价格或市场报价，故不适用市场法对资产组进行整体估值。本次对纳入估值范围的资产组采用成本法进行估值。

1. 固定资产

A. 尚可使用的固定资产

对于尚可使用的固定资产采用重置成本法进行估值，重置成本法是通过估算一个假定的购买者在估值基准日重新购置或建造与估值对象功能相似的资产所花费的成本

来确定估值对象的价值。通常，重置成本可由下列公式确定：

估值结果=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

使用这种方法时，通常采用下列三个步骤：

①从相关资产市场中了解信息，确定委估资产的重置成本

②通过分析估值对象的使用及磨损情况来确定估值对象的实体性贬值。通常我们用成新率来表示这个损耗。

③分析估值对象的技术先进性及经济环境以确定是否存在功能性贬值和经济性贬值。

B.预计无法继续使用的固定资产

对产权持有人预计无法继续使用的固定资产，主要为原有待改造的润滑油灌装设备及相关设施，由于其闲置时间较长，且陕西统一再生油项目已终止，故该类固定资产已不具备继续改造和使用的预期。

本次估值中，对于通用性较强的资产，参考同类二手资产的市场价格水平确定其公允价值；对于专用性较强的资产，结合其闲置多年及无法继续使用的预期，参照行业惯例及企业历史数据，采用适当的残值确定其公允价值。

2.在建工程

纳入本次估值范围的在建工程为再生油项目的设计费、开发费等前期费用，产权持有人计划暂停该项目，预计历史发生的前期费将不会形成资产，故本次在建工程的公允价值确定为零。

3.土地使用权

本次采用市场法比较法对土地使用权进行估值。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V--估价宗地价格；

VB--比较实例价格；

A--待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数;

E--待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

(二) 处置费用的估算

资产处置费用主要是指处置过程中预计发生的交易成本费用、资产过户费用、交易中介费用、税费等,本次按照公允价值的 2%估算处置费用。

七、估值假设和限制条件

(一) 一般假设

1.交易假设:假设所有待估值资产已经处在交易的过程中,待估值资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设:假设在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

3.无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设产权持有人在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

2.假设与本次估值相关的、国家现行的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等估值基准日后不发生重大变化。

3.产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;

4.假设纳入估值范围的资产状态与产权持有人规划保持一致。

若将来实际情况与上述估值假设产生差异时,将对估值结论产生影响,使用者应在使用本报告时充分考虑估值假设及限定条件对本估值结论的影响。

八、估值结果

截止估值基准日2025年5月31日,产权持有人拟进行资产减值测试涉及的资产账面价值为931.42万元,可收回金额3,605.47万元。

九、特别事项

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次估值范围的房屋建筑物,共计 14 幢,除危险品库房外,其他 13 幢已取

得《不动产权证》，未取得权证建筑面积合计约为 12 平方米，产权持有人未提供相关建筑工程预、结算书等资料。本次企业工作人员通过对实地测量、施工图纸等资料对房屋面积数据进行申报。

产权持有人承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无权证房产的面积是企业测量后申报的，估值人员进行了核实，未发现明显差异，但估值机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对估值结论进行调整。

(二)其他需要说明的事项

1.本估值报告中估值结论是以委托人及产权持有人管理层提供的资料为基础，在本报告所述之估值目的、假设与限定条件下测算得出。如上述事项及假设前提发生变化，估值结论不成立。

2.本报告是对委托事项进行估算。本报告仅供委托人在委托事项下参考使用，北京中同华资产评估有限公司并不承担委托人及相关当事人决策的责任。估值结论不当应当被认为是可实现价格的保证。

3.本估值报告是在委托人及产权持有人提供的与估值相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及产权持有人的责任；估值人员的责任是对估值对象在估值基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。估值人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出估值的执业范围。

4.估值过程中，估值人员对所估值房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于估值人员的外观观察和产权持有人提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5.影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用估值结论前应充分明确设定的假设前提，并综合考虑其他可能的不确定性因素，做出合理的决策和判断。

6.本报告陈述了所有北京中同华资产评估有限公司及其雇员从委托方和产权持有人及其他渠道了解的产权持有人可能影响资产估值的瑕疵事项，未考虑除此之外可能还存在的瑕疵事项对估值结论产生的影响。

估值报告使用者应注意以上事项对估值结论所产生的影响。

十、估值报告日

估值报告提出日期为2025年6月27日。

(以下无正文)

(本页仅为盖章页)



附件

附件一、北京中同华资产评估有限公司营业执照复印件

附件二、财政局备案公告复印件

附件一、北京中同华资产评估有限公司营业执照复印件



统一社会信用代码
91110102101880414Q

营业执照



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京中同华资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李伯阳

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务；探矿权和采矿权评估。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 1993年06月29日

住所 北京市西城区金融大街35号819室

登记机关 

2024年03月07日

北京市财政局

京财资评备〔2024〕0047号

变更备案公告

北京中同华资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京中同华资产评估有限公司股东由季珉（资产评估师证书编号：11001513）、贾瑞东（资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（资产评估师证书编号：11001517）、杨洋（资产评估师证书编号：11030075）、宋兆东（资产评估师证书编号：53000043）、管伯渊（资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（资产评估师证书编号：11020097）、刘欣（资产评估师证书编号：12000290）、董玉香（资产评估师证书编号：51040097）、范海兵（资产评估师证书编号：11080080）、赵玉玲（资产评估师证书编号：11040045）、曹保桂（资产评估师证书编号：11060067）、张全勇（资产评

估师证书编号：21120016)、赵起超(矿业权评估师证书编号：2102201701139)、李丹琳(资产评估师证书编号：53000178)、吴洋(资产评估师证书编号：31180052)，变更为季珉(资产评估师证书编号：11001513)、贾瑞东(资产评估师证书编号：11020089)、吕艳冬(资产评估师证书编号：11001517)、杨洋(资产评估师证书编号：11030075)、宋兆东(资产评估师证书编号：53000043)、管伯渊(资产评估师证书编号：11030033)、李伯阳(资产评估师证书编号：11020097)、刘欣(资产评估师证书编号：12000290)、董玉香(资产评估师证书编号：51040097)、范海兵(资产评估师证书编号：11080080)、赵玉玲(资产评估师证书编号：11040045)、曹保桂(资产评估师证书编号：11060067)、张全勇(资产评估师证书编号：21120016)、赵起超(矿业权评估师证书编号：2102201701139)、李丹琳(资产评估师证书编号：53000178)、吴洋(资产评估师证书编号：31180052)、赵汉萍(资产评估师证书编号：11070030)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

