

本报告依据中国资产评估准则编制

**中石油昆仑燃气有限公司拟收购
新疆鑫泰天然气股份有限公司持有的
五家渠市鑫泰燃气有限责任公司部分股权项目
资产评估报告**

中企华评报字(2020)第 1262-03 号

(共一册 , 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二〇年七月一日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人...	6
二、 评估目的	14
三、 评估对象和评估范围	15
四、 价值类型	18
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	18
七、 评估方法	24
八、 评估程序实施过程 and 情况	35
九、 评估假设	39
十、 评估结论	41
十一、 特别事项说明	43
十二、 资产评估报告使用限制说明	45
十三、 资产评估报告日	47
资产评估报告附件	48

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、本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。

三、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和使用评估结论，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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

六、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。

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、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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告

中石油昆仑燃气有限公司新疆分公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受中石油昆仑燃气有限公司新疆分公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对五家渠市鑫泰燃气有限责任公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：中石油昆仑燃气有限公司拟收购新疆鑫泰天然气股份有限公司持有的五家渠市鑫泰燃气有限责任公司部分股权，为此需对评估基准日时五家渠市鑫泰燃气有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：五家渠市鑫泰燃气有限责任公司的股东全部权益价值

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。资产包括流动资产、固定资产、机器设备、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等，负债包括流动负债和非流动负债。

评估基准日：2019 年 10 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

五家渠市鑫泰燃气有限责任公司评估基准日总资产账面价值为18,805.05万元，评估价值为31,386.41万元，增值额为12,581.36万元，增值率为66.90%；总负债账面价值为3,811.66万元，评估价值为3,742.33万元，减值额为69.33万元，减值率为1.82%；净资产账面价值为14,993.39万元，净资产评估价值为27,644.08万元，增值额为12,650.69万元，增值率为84.38%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019年10月31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%
流动资产	1	3,847.75	3,847.75	0.00	0.00
非流动资产	2	14,957.30	27,538.66	12,581.36	84.12
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	13,731.06	24,984.02	11,252.96	81.95
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	1,147.73	2,476.13	1,328.40	115.74
其中：土地使用权	9	1,147.05	2,475.02	1,327.97	115.77
其他非流动资产	10	78.51	78.51	0.00	0.00
资产总计	11	18,805.05	31,386.41	12,581.36	66.90
流动负债	12	3,742.33	3,742.33	0.00	0.00
非流动负债	13	69.33	0.00	-69.33	-100.00
负债总计	14	3,811.66	3,742.33	-69.33	-1.82
净资产	15	14,993.39	27,644.08	12,650.69	84.38

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中石油昆仑燃气有限公司拟收购
新疆鑫泰天然气股份有限公司持有的
五家渠市鑫泰燃气有限责任公司部分股权项目

资产评估报告正文

中石油昆仑燃气有限公司新疆分公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中石油昆仑燃气有限公司拟收购新疆鑫泰天然气股份有限公司持有的五家渠市鑫泰燃气有限责任公司部分股权涉及的五家渠市鑫泰燃气有限责任公司的股东全部权益在2019年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为中石油昆仑燃气有限公司新疆分公司，被评估单位为五家渠市鑫泰燃气有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括上级主管单位以及法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称：中石油昆仑燃气有限公司新疆分公司(以下简称：“昆仑燃气新疆分公司”)

营业场所：新疆乌鲁木齐高新区(新市区)高新街北二巷 9 号新捷大厦第六层 615 室

负责人：邱跃江

企业类型：分公司

经营范围：燃气产品的技术开发，技术咨询，技术服务。(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) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：五家渠市鑫泰燃气有限责任公司(以下简称：“五家渠燃气公司”)

住 所：新疆五家渠市幸福路 511 号

经营场所：新疆五家渠市幸福路 511 号

法定代表人：徐敬勇

注册资本：10,537.5105 元人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：压缩天然气零售；管道燃气(天然气)；汽车加气站(CNG)燃气管道安装；燃气用具、天然气输配和供应、压缩天然气供应、建筑材料、钢材、五金交电、化工产品、机械设备、日用杂品批发、零售；房屋租赁；设备租赁。(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.企业股权结构及变更情况

五家渠市鑫泰燃气有限责任公司（以下简称“五家渠燃气公司”）

成立于 2008 年 10 月，由自然人明再富、明再远、尹显峰共同出资设立，设立时注册资本为 1,000 万元，出资方式均为货币资金。五家渠燃气公司成立时的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例
明再富	600.00	60%
明再远	100.00	10%
尹显峰	300.00	30%
合计	1,000.00	100%

2010 年 5 月，根据股东会决议和修改后的公司章程规定，五家渠燃气增加注册资本人民币 1,600 万元，变更后的注册资本为人民币 2600 万元。新增注册资本由新股东新疆鑫泰天然气股份有限公司（曾用名：新疆鑫泰投资（集团）有限公司）认缴。本次变更及增资后，五家渠燃气股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例
明再富	600.00	23.08%
明再远	100.00	3.85%
尹显峰	300.00	11.54%
新疆鑫泰天然气股份有限公司	1,600.00	61.54%
合计	2,600.00	100.00%

2011 年 7 月 18 日，五家渠燃气与五家渠市天昊燃气有限责任公司（以下简称“天昊燃气”）签订《公司合并协议》，约定由五家渠燃气吸收合并天昊燃气。

根据新疆信德有限责任会计师事务所于 2011 年 10 月 24 日出具的新信德会审字[2011]第 373 号《审计报告》，截至 2011 年 9 月，天昊燃气注册资本 385.20 万元，其中五家渠燃气出资 285.20 万元，明再富出资 100 万元。

2011 年 12 月 8 日，五家渠燃气召开股东会，同意前述与天昊燃气合并及明再富以 100 万元对天昊燃气股权增资的事项。

2011 年 12 月 30 日，五家渠燃气完成了本次增资的工商变更并获发了新的营业执照；同日，天昊燃气注销。本次增资完成后，五家渠燃气注册资本由 2,600 万元增加到 2,700 万元，股权结构变更为：

股东名称	出资额(万元)	持股比例
明再富	700.00	25.93%
明再远	100.00	3.70%
尹显峰	300.00	11.11%
新疆鑫泰天然气股份有限公司	1,600.00	59.26%
合计	2,700.00	100.00%

2012 年 11 月 1 日，明再富、尹显峰、明再远分别与新疆鑫泰天然气股份有限公司签订《股权转让协议》，约定将其持有的五家渠燃气 700 万元股权、300 万元股权、100 万元股权全部转让予新疆鑫泰天然气股份有限公司。本次股权转让完成后，五家渠燃气变更为新疆鑫泰天然气股份有限公司全资子公司。

2017 年 8 月，新疆鑫泰天然气股份有限公司增资 5,500 万元，五家渠燃气注册资本由 2,700 万元增加到 8,200 万元。

2019年9月,新疆鑫泰天然气股份有限公司增资2,337.5105万元,
五家渠燃气注册资本由8,200万元增加到10,537.5105万元。

截至评估基准日,五家渠燃气股权结构如下:

序号	股东名称	注册资本 (万元)	出资比例 (%)	实收资本 (万元)	出资比例 (%)
1	新疆鑫泰天然气股份有限公司	10,537.5105	100.00	10,537.5105	100.00
	合计	10,537.5105	100.00	10,537.5105	100.00

3.企业产权和经营管理结构:

截至评估基准日,五家渠燃气现拥有4家分公司,分别为五家渠市鑫泰燃气有限责任公司青格达湖分公司、五家渠市鑫泰燃气有限责任公司蔡家湖分公司、五家渠市鑫泰燃气有限责任公司梧桐分公司、五家渠市鑫泰燃气有限责任公司工业园区加气站。

目前五家渠燃气设有行政人事部、计划财务部、安全监管部、市场运行部、工程建设部、生产运行部、梧桐分公司、青格达湖分公司、蔡家湖分公司等多个职能部门。

4.被评估单位的经营模式及经营管理状况

(1)采购模式

历史年度,五家渠燃气公司每年与中国石油天然气股份有限公司天然气销售新疆分公司、新业能源公司新业能源公司签订为期一年的

天然气采购合同，合同中对采购天然气价格、供气量或供气量确定方式、计量方式、质量要求、结算方式等事项进行约定。

(2)输配模式

公司天然气以管道输送方式为主、车载方式为辅进行运输配送。

公司天然气自上游供气方交界点接入公司天然气管道，通过高压管线进入公司各城市门站，在各城市门站进行调压、过滤、计量、加臭处理，经处理后部分直接供给设在门站的 CNG 汽车加气站，部分进入城市中压管网向各类用户及部分 CNG 汽车加气站供气，其中 103 加气站采用车载方式由 CNG 运输车辆向其加气站供气。

(3)销售模式

①管输天然气

对于居民用户、商业用户及普通工业用户，由双方签订合同后为其通气，合同中对气价、计量方式、结算方式、付款方式等均进行约定。

对于大型工业用户，由公司的销售人员在与对方进行洽谈后签订合同，合同中对供气量、气压、气价、计量方式、结算方式、付款方式等条款均进行约定。

②CNG 汽车加气站车用天然气

对于 CNG 汽车加气站汽车加气用户，通常在加气站加气后根据实际加气量及气价，现场及时结算。

企业历史年度售气量在 5000 至 10000 立方/年。

(4)内部管理制度

内部管理制度较健全，随着企业的发展，会更加完善。

(5)人力资源状况

目前企业正式职工 112 人，其中：经营管理人员 31 人，用户中心销售人员 39 人，加气站 42 人。

(6)特许经营权

五家渠燃气与五家渠市人民政府签订的《新疆五家渠市天然气城市输配项目投资开发建筑合同》及《新疆五家渠市天然气城市输配项目投资开发建筑合同之补充协议暨城市管道燃气特许经营协议》，企业获得特许经营有效期至 2042 年 12 月 31 日。经营期结束后，资产归属原则为谁投资谁所有，企业移交相关资产时按照评估结果获得补偿。

(7)经营资质

五家渠鑫泰持有相关生产经营证书 13 项，包括 5 项燃气经营许可证、5 项气瓶充装许可证、2 项安全生产标准化三级企业证书（危化）、1 项移动式压力容器充装许可证。

5. 评估基准日及近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日及近三年来的财务状况如下表：

基准日及近三年资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 10 月 31 日
流动资产	2,497.86	3,387.72	2,966.12	3,847.75
固定资产	13,697.47	14,826.15	14,578.14	13,731.06
在建工程	320.60	59.13	6.06	-
工程物资	-	18.35	0.82	-
无形资产	1,221.23	1,182.41	1,180.96	1,147.73
长期待摊费用	45.04	38.99	65.22	63.40
递延所得税资产	6.23	6.31	14.42	15.11
资产总计	17,788.43	19,519.06	18,811.74	18,805.04
流动负债	11,401.38	6,630.51	6,367.27	3,742.33
非流动负债	474.68	524.82	72.67	69.33
负债总计	11,876.06	7,155.32	6,439.93	3,811.67
净资产	5,912.37	12,363.74	12,371.81	14,993.38

被评估单位评估基准日及近三年来的经营状况如下表：

基准日当期及近三年利润表

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-10 月
一、营业总收入	21523.53	29585.96	33969.39	25522.88
减：营业成本	16747.49	23370.08	28197.84	22103.55
税金及附加	95.73	152.98	149.60	213.38
销售费用	173.99	306.76	413.51	326.02
管理费用	521.70	430.03	713.24	485.26
财务费用	-2.35	-4.61	66.86	3.57
资产减值损失	19.53	0.49	54.11	4.58
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	25.81	18.62
资产处置损益	-0.17	-0.95	0.74	0.00

中石油昆仑燃气有限公司拟收购新疆鑫泰天然气股份有限公司持有的
五家渠市鑫泰燃气有限责任公司部分股权项目资产评估报告

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-10 月
其他收益	0.00	1042.24	11.04	11.29
三、营业利润	3967.27	6371.52	4411.83	2416.43
加：营业外收入	803.46	4.08	11.93	17.01
减：营业外支出	8.48	8.73	12.53	11.53
四、利润总额	4762.25	6366.87	4411.22	2421.91
减：所得税费用	687.99	969.63	654.47	384.88
五、净利润	4074.26	5397.25	3756.75	2037.03

被评估单位评估基准日、2018 年度的会计报表均经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，并发表了标准无保留审计意见；2017 年度、2016 年度的会计报表均经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留审计意见。

6. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人中石油昆仑燃气有限公司新疆分公司是中石油昆仑燃气有限公司的分支机构，中石油昆仑燃气有限公司为被评估单位股权的拟收购方。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

中石油昆仑燃气有限公司拟收购新疆鑫泰天然气股份有限公司持有的五家渠市鑫泰燃气有限责任公司部分股权，为此需对评估基准日时五家渠市鑫泰燃气有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是五家渠市鑫泰燃气有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、房屋构筑物、天然气管道、机器设备、无形资产等，总资产账面价值 18,805.05 万元；负债包括流动负债和非流动负债等，总负债账面价值 3,811.66 万元；净资产账面价值 14,993.39 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，并发表了标准无保留审计意见。

(三) 评估范围内主要资产的情况

1. 存货

存货主要为原材料和库存商品。

(1) 原材料主要为标准件、阀门、管材、计量、调压类等，其数量多、品种杂。各类原材料分类存放于五家渠材料库、102 库房、103 库房等，存放地点较为集中，进出库管理有序，可正常生产使用。

(2) 库存商品为购进尚未销售的管道天然气。

2. 房屋建(构)筑物

房屋建(构)筑物主要分布于五家渠市五家渠市鑫泰燃气有限责任公司第一加气站、工业园区站、梧桐站、南区南站、蔡家湖站、梧桐首站,建成于2008年至2018年。按用途为生产、办公及综合用房等。生产用途房屋包括压缩机厂房、水泵房,办公用房包括各加气站办公楼等,综合用房包括警卫室、营业室等;构筑物主要有加气棚、围墙、防爆墙、地坪等。

委估房屋结构主要为框架、砖混以及砖混、钢结构等,构筑物结构主要采用砼、砖砌、现浇钢筋砼、钢结构等。

评估基准日,房屋建(构)筑物日常维护保养正常,均可正常使用。

3.天然气管道

五家渠市鑫泰燃气有限责任公司的天然气高、中压管线主要由五家渠门站、长输管线(恒大-甘莫公路)、南区长输管线、103城市管网、102团长安西路中压管网等输气区域组成。管线总长约210千米。

4.机器设备

机器设备类资产主要包括机器设备、车辆和电子设备。

委托评估的机器设备主要分布于公司调配站及加气站区域。主要包括储气井、CNG压缩机、天然气干燥器、调压计量柜、调压计量撬、箱式变压器、加气机等设备。至评估基准日,所有设备均安装调试完毕,除1台加气机待报废外,其余设备使用状态良好。

运输车辆为办公用车。包括1辆吉奥牌轻型客车、2辆江铃牌皮卡车,2辆长城牌皮卡车、1辆丰田牌汉兰达轿车、1辆五菱牌面包车、

1 辆三菱牌多用途乘用车，评估基准日均正常使用，年检正常、状况良好。

电子设备主要分布在办公场所，主要包括办公家具、复印机、电脑及仪器仪表等设备，至评估基准日除 3 项待报废，2 项损坏待修复外，其余设备正常使用，状况良好。

(四) 评估范围内主要无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权、软件等其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

1. 土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权共 9 项，为被评估单位于 2009 年至 2016 年间以出让的形式取得，包括加气站土地、调配站土地等，具体明细如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	农六师国用(2009)字第 1210664 号	调配站土地	五家渠市迎宾大道以南、猛进路延伸线以东	出让	城市基础设施	7943.30
2	农六师国用(2009)字第 1210663 号	第一加气站土地	五家渠市幸福路以北、新建客运站以西	出让	商业	8521.11
3	农六师国用(2013)第 1210843 号	工业园区土地	五家渠市工业园区规划横一路以南	出让	工业用地	6325.97
4	农六师国用(2012)第 102053 号	梧桐加气站	农六师 102 团团部居民区以南、米东大道以西	出让	商服用地	10000.87
5	新(2018)第六师不动产权第 0010250 号	南区南站土地	五家渠青经开南区天津路 450 号	出让	其他商服用地，商服用地/商业、金融、信息	10000.14
6	农六师国用(2014)第 00209 号	南区北站土地	规划横七路以北、规划纵四路以西	出让	其他商服用地	10019.05
7	新(2018)第六师不动产权第 0010249 号	蔡家湖分公司土地	103 团团部香甜南路西面 593 号	出让	其他商服用地/商业、金融、信息	10000.00
8	六师国用(2015)第 02685 号	北工业园土地	五家渠经济技术开发区北工业园，甘莫公路以南，青湖路以东	出让	其他商服用地	9916.45
9	新(2019)第六师不动产权第 0007255 号	首站土地	五家渠市经一路 9956 号	出让	其他商服用地/其他	2880.11

2. 其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产为广联达计价软件。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得。

(五) 企业申报的表外资产情况

无。

(六) 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2019 年 10 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《中石油昆仑燃气有限公司新疆分公司 11 月 1 日总经理办公会议纪要》(会议纪要[2019]3 号)。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(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)；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号，国务院令第 588 号修订)；
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；
10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号)；
11. 《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)；

12. 《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) ;
13. 《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) ;
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64
号) ;
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令
第 32 号) ;
16. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部
关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号) ;
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号) ;
18. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32
号) ;
19. 《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) ;
20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7
日国务院令第 645 号第三次修订) ;
21. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号) ;
22. 《财政部、国家税务总局、海关总署关于深入实施西部大开发
战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58 号) ;
23. 《财政部、税务总局、国家发展改革委关于延续西部大开发企
业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号) ;

24.其他有关法律法规。

(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—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(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—不动产》(中评协[2017]38号)；
- 9.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；
- 10.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

- 1.国有土地使用证；
- 2.国有建设用地使用权出让合同；
- 3.房屋所有权证或者不动产权证书；
- 4.机动车行驶证；
- 5.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号,自 2016 年 9 月 1 日起施行);
- 2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号,自 2013 年 5 月 1 日起施行);
- 3.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 4.《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》(2010 年)
- 5.《新疆建筑工程消耗量定额》(2010);
- 6.《新疆安装工程预算定额》(2010);
- 7.《新疆建安补充消耗量定额》(2014);
- 8.《新疆市政工程消耗量定额》(2012 年);
- 9.《新疆钢结构工程消耗量定额》(2017 年);
- 10.《新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅印发<关于建筑业营业税改增值税调整新疆建设工程计价依据的实施意见>的通知》(新建标[2016]10 号);
- 11.《新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅印发<关于实施建筑业增值税新税率调整建设工程计价依据>的通知》(新建标[2018]6 号);
- 12.《住房城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(建办标函[2019]193 号);
- 13.《新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅<关于调整我区建设工程计价依据增值税税率>的通知》(新建标[2019]4 号);
- 14.新疆工程造价信息网;

15. 《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号)；
16. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号)；
17. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号)；
18. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号)；
19. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号)；
20. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)；
21. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号)；
22. 《关于降低建筑工程施工图设计文件专家审查费标准等有关事项的通知》(新发改医价[2012]830号)；
23. 《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)；
24. 《机电产品报价手册》(2020年)；
25. 《关于公布第六师五家渠市土地级别与基准地价和各团场团部区域平均地价的通知》；
26. 被评估单位提供的相关工程预决算资料；

- 27.被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同；
- 28.被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 29.被评估单位有关部门提供的未来年度经营计划；
- 30.被评估单位提供的主营业务目前及未来年度市场预测资料；
- 31.被评估单位与相关单位签订的天然气购买合同；
- 32.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 33.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
- 3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；
- 5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 6.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 7.普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所出具的审计报告；
- 8.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在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,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法,评估方法选择理由如下:

由于缺少足够数量的与被评估单位可比的上市公司或交易案例的市场数据,采用市场法评估的条件不具备,而被评估单位提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料,评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估单位所处行业的发展前景以及被评估单位自身的经营现状的初步分析,被评估单位可持续经营且运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备,因此本次采用资产基础法和收益法进行评估。

评估人员对上述评估方法形成的测算结果进行了综合分析,并依据本次评估目的、评估方法使用数据的质量和数量等因素采用资产基础法结论作为本评估报告的评估结论。

(一)资产基础法

1. 流动资产

(1)货币资金,包括现金和银行存款,通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等,以核实后的账面价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款,评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款和其他应收款的回收情况等。按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的应收账款和其他应收款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。在将坏账准备评估为零的基础上,通过与被评估单位人员及审计师综合对各项应收账款和其他应收款的可收回性、预计可收回金额进行分析,确定应收账款和其他应收款的评估风险损失,进而确定评估值。

(3)预付款项,评估人员向被评估单位调查了解了预付账款形成的原因、历史年度预付账款的回收情况等。按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证、凭证抽查。评估人员在对预付账款核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的货物或相关权益确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回相应货物或相关权益的,按全部预付款额计算评估值

(4)存货,评估人员首先对其进行清查盘点,查阅了存货购置合同、出入库单等资料,根据清查核实后的数量乘以现行市场价,由于被评

估单位存货均为近期购置，市场价格变化不大，故以核实后的账面价值作为评估值。

(5)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2. 机器设备

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点，对于部分老旧电子设备(如电脑等)、车辆，由于存在活跃的二手市场，则采用市场法评估，以类似设备的二手市场价格作为评估值，其余设备采用成本法评估。成本法计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

(1)重置成本

根据评估范围内设备类资产的特点、性质以及被评估单位的情况，本次评估各类设备重置成本的计算方法如下：

①机器设备

需要安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-增值税进项税

不需要安装或仅需简易安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费-增值税进项税

A.设备购置费：设备的购置费通过查询有关报价手册或通过调查询价并结合评估机构掌握的相关价格信息确定。

B.运杂费：运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。根据合同中约定内容，若合同价包含运杂费，则不再计取，若合同价不含运杂费，则根据运距、设备购置价及运杂费率确定运杂费。

C.安装调试费：若设备购置费不包含安装调试费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装调试费。

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

D.前期及其他费用：按照被评估单位的建设投资规模，参考国家或地方政府规定的收费标准计取。

E.资金成本：根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置费、运杂费、安装调试费和前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。

F.增值税进项税：根据“财税[2008]170号”、“财税[2016]36号”及“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，因五家渠市鑫泰燃气有限责任公司为增值税一般

纳税人,对其机器设备计算可抵扣增值税。增值税进项税包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用中的增值税进项税。

②车辆

通过市场调查、询价确定车辆购置费,加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)并扣除增值税进项税确定重置成本。

③电子设备

通过市场调查、询价确定设备购置费并扣除增值税进项税作为重置成本。

(2)成新率

依据设备经济寿命年限和已使用年限,通过对设备使用状况的现场调查,综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

①重大及主要设备

依据设备经济寿命年限和已使用年限,通过对设备使用状况的现场调查,综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其尚可使用年限,并采用以下计算式确定其成新率:

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

②一般设备

采用理论成新率(年限法成新率)确定,如设备实际状况与理论成新率差别较大时,则根据勘查结果加以调整。计算式如下:

$$\text{成新率} = \text{理论成新率(年限法成新率)} \times \text{调整系数}$$

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

③ 车辆

根据相关报废标准，分别测算出年限法成新率和里程法成新率，按照孰低原则确定理论成新率，并根据勘查结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率×调整系数

3. 房屋建(构)筑物

对房屋建(构)筑物主要采用成本法进行评估。

(1) 重置成本

房屋建(构)筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

① 建安工程造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安工程造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

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。

② 前期及其他费用的确定

依据国家、地方相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

④可抵扣增值税

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36号)文件规定,同时结合2019年4月1日公布的《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),因五家渠市鑫泰燃气有限责任公司为增值税一般纳税人,对其建筑物计算可抵扣增值税。

(2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

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

式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建(构)筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋建(构)筑物历年更新改造情况、维护状况等综合确定。

(3)评估值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

4. 土地使用权

根据《资产评估准则-不动产》、《城镇土地估价规程》的相关规定,土地评估方法主要有市场比较法、基准地价系数修正法、剩

余法、收益还原法和成本逼近法。结合本次的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估选择基准地价修正法进行评估。

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

$$\text{待估宗地地价} = V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kr \times Km \times Kq + Kk$$

式中：V1b - 基准地价；

Ki - 宗地在第 i 个因素条件下的修正系数；

Kr - 容积率修正系数；

Km - 土地使用年期修正系数；

Kk - 开发程度修正系数；

Kq - 期日修正系数。

5. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。本次评估通过市场调查类似软件的市场价格并结合待估软件目前的使用情况综合确定评估值。

6. 长期待摊费用

评估人员通过抽查原始入账凭证、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性。评估人员向被评估单位调查了解了长期待摊费用的摊销期限，经测算摊余金额与企业账面摊余金额一致，长期待摊费用以核实后账面值作为评估值。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产系由于坏账损失、所得税费用等形成的可抵扣金额的暂时性差异产生的。评估人员通过查阅相关账簿、凭证，了解差异产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产评估值。

8. 负债

对于负债的评估，评估人员根据被评估单位提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或被评估单位实际应承担的负债确定评估值。

(二)收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中:P:评估基准日的企业经营性资产价值;

F_i :评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量;

r :折现率(此处为加权平均资本成本,WACC);

n :详细预测期;

i :详细预测期第*i*年;

其中,企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+期末资产回收金额

其中,折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中: k_e :权益资本成本;

k_d :付息债务资本成本;

E :权益的市场价值;

D :付息债务的市场价值;

t :所得税率。

其中,权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产为货币资金。

(3)非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。评估基准日，被评估单位不存在付息债务负债。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2019年11月4日至2020年7月1日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2019年11月4日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2019年11月4日至2019年12月6日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设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；
- 2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设被评估单位在天然气特许经营期到期后不再经营，资产归被评估单位所有；

5.根据《财政部、税务总局、国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区符合条件的企业，可减按 15%税率缴纳企业所得税。鉴于此政策已延续 2 次，结合西部大开发的相关战略政策，到期再续展的可能性很大，故本次评估假设被评估单位以后年度所得税率均为 15%。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

五家渠市鑫泰燃气有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 18,805.05 万元，评估价值为 31,386.41 万元，增值额为 12,581.36 万元，增值率为 66.90%；总负债账面价值为 3,811.66 万元，评估价值为 3,742.33 万元，减值额为 69.33 万元，减值率为 1.82%；净资产账面价值为 14,993.39 万元，净资产评估价值为 27,644.08 万元，增值额为 12,650.69 万元，增值率为 84.38%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 10 月 31 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%
流动资产	1	3,847.75	3,847.75	0.00	0.00
非流动资产	2	14,957.30	27,538.66	12,581.36	84.12
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	13,731.06	24,984.02	11,252.96	81.95
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	1,147.73	2,476.13	1,328.40	115.74
其中：土地使用权	9	1,147.05	2,475.02	1,327.97	115.77
其他非流动资产	10	78.51	78.51	0.00	0.00
资产总计	11	18,805.05	31,386.41	12,581.36	66.90
流动负债	12	3,742.33	3,742.33	0.00	0.00
非流动负债	13	69.33	0.00	-69.33	-100.00
负债总计	14	3,811.66	3,742.33	-69.33	-1.82
净资产	15	14,993.39	27,644.08	12,650.69	84.38

(二) 收益法评估结果

五家渠市鑫泰燃气有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 18,805.05 万元，总负债账面价值为 3,811.66 万元，净资产账面价值为 14,993.39 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 30,205.02 万元，增值额为 15,211.63 万元，增值率为 101.46%。

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 30,205.02 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 27,644.08 万元，两者相差 2,560.94 万元，差异率为 9.26%。

收益法评估结果与资产基础法评估结果两者存在一定差异，分析差异原因，主要是两种方法考虑问题的角度不同。资产基础法评估结果反映的是取得目前资产所需要的重置成本；企业价值评估中的收益法，是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，收益法是从企业未来获利能力考虑其价值。

本次评估收益法结果高于资产基础法的主要原因是目标公司经营多年，拥有稳定客户资源，收益较好。但由于近年来新疆维吾尔自治区地区城燃企业具有如下特征：

(1)上游气源相对紧张，中石油对新疆城燃企业进行总量控制，限制了城市燃气企业发展下游客户；

(2)对于城市燃气企业计划外气量，被迫进行高价气的采购，压缩了城燃企业的利润空间；

(3)中石油加大对大用户直供气,采用铺设管道、车载气运输等方式抢占客户,使城燃企业丢失部分利润高的工业用户。

由于上述原因,未来上游天然气供应量及供应价格均存在一定不确定性,使未来收益判断有一定的不确定性,影响收益法评估值的准确性;由于被评估单位资产和负债的相关资料可收集,公开市场可收集相关价格信息,因此本次评估选用资产基础法评估结果作为最终结论。

根据上述分析,本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果,即:五家渠市鑫泰燃气有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 27,644.08 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响,没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

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执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所于 2020 年 6 月 30 日出具的普华永道中天北京特审字(2020)

第 0057 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)评估基准日，对于天然气管道等隐蔽工程，由于工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等核实其存在性、技术状态及其权属。

(四)关联方四川利明能源开发有限责任公司与中国民生银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订编号为公贷字第 ZH1800000032891 号《并购贷款借款合同》，金额为 15 亿元，期限为 2018 年 4 月 28 日至 2024 年 4 月 28 日，被评估单位也与民生银行签订抵押合同，以其自身部分管网资产为四川利明能源开发有限责任公司的借款作为抵押担保。截至评估基准日，该部分抵押资产尚处于抵押状态。

(五)关联方四川利明能源开发有限责任公司与中国民生银行股份有限公司乌鲁木齐分行签订编号为公贷字第 ZH1800000032891 号《并购贷款借款合同》，金额为 15 亿元，期限为 2018 年 4 月 28 日至 2024 年 4 月 28 日，新疆鑫泰天然气股份有限公司与中国民生银行股份有限公司签订编号为公担质押字第 DB1800000031102 号的质押合同，将被评估单位的 100%股权质押。截至评估基准日，被评估单位股权仍处于质押状态。

(六)根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务,应当依法提供资产评估对象法律权属等资料,并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

(七)2020 年初以来，全国范围内爆发了新型冠状病毒引起的肺炎疫情，被评估单位业务受此影响较大，本次收益法评估已考虑了疫情对于 2020 年收益的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产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。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 7 月 1 日。

资产评估师：康志刚

资产评估师：刘宇辉

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年七月一日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、资产账面价值和评估结论存在较大差异的说明；

附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件七、签名资产评估师的承诺函；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书
复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务
评估资格证书复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；

附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

