

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

贵州燃气集团股份有限公司拟转让股权  
所涉及的贵州燃气（集团）遵义市播州区  
燃气有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

中天华资评报字[2023]黔第 1010 号  
(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2023年4月13日



## 目 录

声 明 .....	3
摘 要 .....	4
资产评估报告 .....	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概况 .....	6
二、 评估目的 .....	11
三、 评估对象和评估范围 .....	11
四、 价值类型 .....	13
五、 评估基准日 .....	13
六、 评估依据 .....	14
七、 评估方法 .....	16
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	26
九、 评估假设 .....	28
十、 评估结论 .....	29
十一、 特别事项说明 .....	30
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	31
十三、 资产评估报告日 .....	32

## 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。

# 贵州燃气集团股份有限公司拟转让股权所涉及的 贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

## 摘 要

中天华资评报字[2023]黔第1010号

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵州燃气集团股份有限公司及四川华油集团有限责任公司共同委托，对贵州燃气集团股份有限公司拟转让股权所涉及的贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的转让股权行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司股东全部权益价值，评估范围是贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2022年10月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司在评估基准日2022年10月31日申报的账面资产总额25,698.11万元、总负债7,716.69万元、净资产17,981.42万元；总资产评估值为26,401.42万元，增值额为703.31万元，增值率为2.74%；总负债评估值为7,716.69万元，评估无增减值；净资产评估值为18,684.73万元，增值额为703.31万元，增值率为3.91%。

收益法评估结果：贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司股权全部权益评估值为20,068.79万元，评估增值2,087.37万元，增值率为11.61%。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，即贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司股东全部权益价值为18,684.73万元（大写：壹亿捌仟陆佰捌拾肆万柒仟叁佰元整）。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2023年10月30日。超过一年，需重新进行评估。

**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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

# 贵州燃气集团股份有限公司拟转让股权 所涉及的贵州燃气(集团)遵义市播州区燃气有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字[2023]黔第1010号

贵州燃气集团股份有限公司:

四川华油集团有限责任公司:

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,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,采用资产基础法和收益法,对贵州燃气集团股份有限公司拟实施转让股权行为涉及的贵州燃气(集团)遵义市播州区燃气有限公司股东全部权益在2022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概况

本项目委托人为贵州燃气集团股份有限公司及四川华油集团有限责任公司,被评估单位为贵州燃气(集团)遵义市播州区燃气有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、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。除上述之外,任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人,资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

### (一) 委托人概况

1. 名称: 贵州燃气集团股份有限公司(以下简称:“贵州燃气”)
2. 统一社会信用代码: 91520100755369404M
3. 类型: 其他股份有限公司(上市)
4. 住所: 贵州省贵阳市云岩区中华中路166-1号
5. 法定代表人: 洪鸣
6. 成立日期: 2003年12月31日
7. 营业期限: 2003年12月31日至无固定期限
8. 股票代码: 600903
9. 经营范围: 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(许可项目:燃气经营;建设工程设计;建设合同履行成本;施工专业作业;燃气燃烧器具安装、维修;发电业务、输电业务、供(配)电业务;供电业务;保险代理业务(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)一般项目:非电力家用器具销售;储能技术服务;电动汽车充电基础设施运营;光伏设备及元器件销售;光伏发电设备租赁;太阳能发电技术服务;站用加氢及储氢设施销售;新兴能源技术研发;热力生产和供应;生物质能技术服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;合同能源管理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务(凭授权经营)(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目))

## (二) 委托人二概况

1. 名称:四川华油集团有限责任公司(以下简称:“四川华油”)
2. 统一社会信用代码:91510000711899905Y
3. 类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
4. 住所:四川省成都市成华区府青路一段3号
5. 法定代表人:邹光国
6. 成立日期:2000年7月1日
7. 营业期限:长期
8. 经营范围:(以下范围不含前置许可项目,后置许可项目凭许可证或审批文件经营)天然气趸售;科技推广和应用服务业;软件和信息技术服务业;专业技术服务业;商务服务业;运输代理业;仓储业;商品批发与零售;自有房地产经营活动;租赁业;合同能源管理;电力、热力供应;分布式能源项目规划设计服务、管理。(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)

## (三) 被评估单位概况:

1. 名称:贵州燃气(集团)遵义市播州区燃气有限公司(以下简称:“播州区燃气”)
2. 统一社会信用代码:915203216801896948
3. 类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
4. 住所:贵州省遵义市播州区桂花桥街道遵南大道东侧警官小区一层580号
5. 法定代表人:徐向建
6. 注册资本:13,541.51万人民币
7. 成立日期:2008年12月8日
8. 营业期限:长期
9. 经营范围:法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(许可项目:燃气经营;建设工程设计;建设合同履行成本;燃气燃烧器具安装、维修;燃气汽车加气经营;食品销售;酒类经营;烟草制品零售(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))

一般项目:非电力家用器具销售;家用电器销售;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);机动车充电销售;供暖服务;新鲜水果批发;新鲜水果零售;食用农产品零售;专业保洁、清洗、消毒服务;非居住房地产租赁;住房租赁;五金产品零售;广告发布;广告制作;日用百货销售(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目))

#### 10. 历史沿革:

##### (1) 2008年12月播州区燃气成立

播州区燃气原名贵州燃气(集团)遵义县燃气有限公司,于2008年12月8日成立,成立时注册资本1,000.00万元,由贵州燃气(集团)有限责任公司以货币资金全额出资。该出资经贵州天正会计师事务所有限公司出具的天会所字[2008]第192号验资报告审验。

设立时的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)	实缴出资额(万元)	实缴出资比例(%)
1	贵州燃气(集团)有限责任公司	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00
	合计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

##### (2) 第一次变更:

2012年3月27日,播州区燃气申请追加注册资本4,500.00万元。2012年6月25日,注册资本由1,000.00万元变更至5,500.00万元,该出资经遵义华信会计师事务所出具的遵华会所验字[2012]第99号验资报告审验。

本次变更后,播州区燃气的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)	实缴出资额(万元)	实缴出资比例(%)
1	贵州燃气(集团)有限责任公司	5,500.00	100.00	5,500.00	100.00
	合计	5,500.00	100.00	5,500.00	100.00

##### (3) 第二次变更:

2014年4月2日,播州区燃气注册资本由5,500.00万元,追加至8,800.00万元。

本次变更后,播州区燃气的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)	实缴出资额(万元)	实缴出资比例(%)
1	贵州燃气(集团)有限责任公司	8,800.00	100.00	8,800.00	100.00
	合计	8,800.00	100.00	8,800.00	100.00

##### (4) 第三次变更:

2016年6月30日,播州区燃气由贵州燃气(集团)遵义县燃气有限公司更名为贵州燃气(集团)遵义市播州区燃气有限公司。

##### (5) 第四次变更:

2016年2月26日, 股东贵州燃气(集团)有限责任公司更改公司名称为贵州燃气集团股份有限公司。

本次变更后, 播州区燃气的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)	实缴出资额(万元)	实缴出资比例(%)
1	贵州燃气集团股份有限公司	8,800.00	100.00	8,800.00	100.00
合计		8,800.00	100.00	8,800.00	100.00

(6) 第五次变更:

2022年1月19日, 贵州燃气集团股份有限公司向播州区燃气增加注册资本47,415,094.34元, 变更后注册资本为135,415,094.34元。该出资经立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2022]第ZB10018号验资报告审验。

本次变更后, 播州区燃气的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)	实缴出资额(万元)	实缴出资比例(%)
1	贵州燃气集团股份有限公司	13,541.51	100.00	13,541.51	100.00
合计		13,541.51	100.00	13,541.51	100.00

注: 截止评估基准日以上股权结构未发生变化。

## 11. 基本情况

### (1) 组织机构

播州区燃气共有员工 127 人, 其中: 总经理 1 人、副总经理 3 人、总工程师 1 人、安全总监 1 人、总经理助理 1 人; 下设 7 个职能部门, 各职能之间职责明确, 分工合理。

### (2) 特许经营权情况

播州区燃气拥有播州区南白、龙坑、桂花桥、影山湖、播南五个街道、三岔镇、乌江镇、苟江镇、三合镇管道燃气特许经营权, 其中: 三岔镇、乌江镇、苟江镇、三合镇管道燃气特许经营权有效期为 2018 年 4 月 19 日至 2048 年 4 月 18 日; 播州区南白、龙坑、桂花桥、影山湖、播南五个街道燃气特许经营权有效期为 2008 年 11 月 1 日至 2038 年 10 月 30 日。

### (3) 主要业务情况

播州区燃气成立于 2008 年 12 月 8 日, 主要从事燃气经营业务。已取得播州区南白、龙坑、桂花桥、影山湖、播南五个街道及苟江镇、三岔镇、三合镇、乌江镇 4 镇燃气特许经营权。目前管网已覆盖播州区南白、龙坑、桂花桥、影山湖、播南五个街道, 完成贵州苟江经济开发区管委会管辖的苟江中小企业产业园、和平中小企业产业园、宝峰山铝加工工业园及鸭溪茅台循环经济产业园、鸭溪酒业及三岔寒婆岭等工业园区主管道敷设, 敷设总长为 213 公里。播州区燃气场站分为和平门站、五里堡综合站、鸭溪综合站。

播州区燃气依靠上述城镇管网供应设施，向居民工商业用户供应天然气。截至评估基准日播州区燃气累计开户数为 68999 户，其中居民用户 68147 户，商业 763 户，工业 89 户。

## 12. 财务状况：

播州区燃气2019年、2020年、2021年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年10月31日
资产总额	16,658.56	19,347.51	22,509.67	25,698.11
负债总额	4,013.64	6,504.08	8,791.59	7,716.69
净资产	12,644.92	12,843.43	13,718.08	17,981.42
项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1月-10月
营业收入	13,982.62	13,763.37	18,046.22	17,289.79
利润总额	1,984.82	1,948.91	2,210.40	807.46
净利润	1,682.67	1,662.36	1,874.65	682.14

以上财务数据来源于播州区燃气提供的财务报表，2019年财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具信会师报字[2020]第ZB11093号无保留意见的审计报告；2020年、2021年及评估基准日财务报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中天运[2023]普字第90002号无保留意见的专项审计报告。

## 13. 主要会计政策及税收优惠

播州区燃气执行国家颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

播州区燃气执行主要税项如下：

税种	计税依据	具体税率情况
增值税	当期销项税额抵减可以抵扣的进项税额后的余额	13%、9%、6%、3%
城市建设维护税	实际缴纳流转税	7%
教育费附加	实际缴纳流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

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）第一条规定自2021年1月1日至2030年12月31日，对在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。播州区燃气享受该政策优惠，目前所得税率为15%。

### （三）委托人和被评估单位的关系

本次评估的委托人一贵州燃气系被评估单位播州区燃气100%控股股东；委托人二

拟收购被评估单位播州区燃气股权。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

无。

## 二、评估目的

根据委托人提供的临时董事会决议，贵州燃气集团股份有限公司拟转让股权。本次评估目的为对该经济行为所涉及的播州区燃气股东全部权益价值进行评估，为拟进行的转让股权行为提供价值参考依据。

本次资产评估经济行为文件为《共同委托函》，已经收录于本资产评估报告的附件中。

## 三、评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司的股东全部权益价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 25,698.11 万元、负债 7,716.69 万元、净资产 17,981.42 万元。

贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	8,412.47
非流动资产	17,285.64
其中：长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	13,527.83
在建工程	744.21
使用权资产	40.71
无形资产	1,830.08
其中：土地使用权	1,098.08
其他非流动资产	1,142.81
<b>资产总计</b>	<b>25,698.11</b>
流动负债	7,699.36
非流动负债	17.33
<b>负债总计</b>	<b>7,716.69</b>
<b>净资产</b>	<b>17,981.42</b>

## 1. 实物资产情况

本次评估范围中的实物资产包括存货、固定资产、在建工程、工程物资等。存货为原材料、在库周转材料、库存商品和合同履约成本，固定资产包括建筑物类和设备类，建筑物类主要为房屋建筑物、构筑物 and 管道，设备类固定资产为机器设备、车辆及电子设备。这些资产具有以下特点：

(1) 存货为原材料、在库周转材料、库存商品和合同履约成本。原材料共 509 项，为铺设安装天然气管道所用的材料及备件等，原材料均存放于公司仓库，整体质量良好；在库周转材料共 3 项，为工作服；库存商品共 18 项，主要为灶具、热水器、消毒柜等；合同履约成本主要为天然气管道安装项目。

(2) 固定资产分为建筑物类和设备类。建筑物类主要为房屋建筑物、构筑物和管道。房屋建筑物共 11 项，主要包括加气站房、值班室、门面等；构筑物共 17 项，主要包括高压气地下储气井、工棚、堡坎等；管道共 225 项，主要为各个项目所铺设安装的天然气管道，截至评估基准日被评估单位管网已覆盖播州区南白、龙坑、桂花桥、影山湖、播南五街道，完成贵州苟江经济开发区管委会管辖的苟江中小企业产业园、和平中小企业产业园、宝峰山铝加工工业园及鸭溪茅台循环经济产业园、鸭溪酒业及三岔寒婆岭等工业园区主管道敷设，敷设总长为 213 公里。主要建成于 2010 年至 2022 年期间，压力等级为中低压管为主。其中 2 项管道报废；设备类固定资产为机器设备、车辆及电子设备，其中机器设备共 135 项，主要包括便携式气体检测仪、报警设备、正压式空气呼吸器等，其中 15 项设备报废；电子设备共 169 项，主要包括电脑、打印机、投影仪等办公设备；车辆共 17 项，主要为公司日常使用车辆。除上述报废资产外，其余固定资产均使用良好，能够满足企业的办公和生产经营需要。

(3) 在建工程为在建土建。在建土建为遵义市播州区乌江镇天然气储备站、播州区零星干线（贸易南街）燃气工程、劳克斯 LNG 应急储备站等。遵义市播州区乌江镇天然气储备站还未实施，其余工程均在施工中或基准日后竣工。

(4) 工程物资为 1 项流量计。

## 2. 无形资产情况

(1) 企业申报账面记录的无形资产情况

① 播州区燃气共有 6 宗土地使用权，2 宗为工业用地，4 宗为公共设施用地，均已办理不动产权证，证载权利人贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司，取得方式均为出让。具体情况如下表：

序号	权证号	用途	用地性质	面积 (m <sup>2</sup> )	位置	有效期截止日
1	黔（2022）遵义市播州区不动产权第 0024333 号	公共设施用地	出让	5,758.00	播州区影山湖街道火车站社区	2072.06.06
2	黔（2016）遵义市播州区不动产权第 0001511 号	工业用地	出让	1,351.52	播州区南白镇西门关	2066.11.04

序号	权证号	用途	用地性质	面积(m <sup>2</sup> )	位置	有效期截止日
3	黔(2016)遵义市播州区不动产权第0001513号	工业用地	出让	639.81	播州区南白镇西门关	2066.11.04
4	黔(2016)遵义市播州区不动产权第0001572号	公共设施用地	出让	8,661.80	播州区影山湖办事处宝峰村	2066.11.04
5	黔(2019)遵义市播州区不动产权第0031045号	公共设施用地	出让	7,525.00	播州区鸭溪镇杨柳村	2055.01.23
6	黔(2018)遵义市播州区不动产权第0027282号	公共设施用地	出让	5,319.74	播州区影山湖办事处宝峰村	2066.08.04

② 播州区燃气其他无形资产为 2 项, 为播州中心城区燃气特许经营权和三岔、三合、乌江、苟江四镇特许经营权, 原始入账价值 9,690,000.00 元, 账面价值为 7,320,002.15 元。

(2) 播州区燃气未在账面反映的无形资产情况。

无。

(三) 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。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

本次资产评估报告中评估基准日财务报表已经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 出具中天运[2023]普字第 90002 号无保留意见的专项审计报告。

## 四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象, 本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

## 五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2022 年 10 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近, 以保证评估结果有效服务于评估目的, 尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

## 六、 评估依据

### (一) 经济行为依据

1. 《共同委托函》。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国车辆购置税法》；
7. 《中华人民共和国土地管理法》；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
9. 《中华人民共和国城乡规划法》；
10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
11. 《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》；
12. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；
13. 《国有资产评估管理办法》（2020年国务院令 第732号）；
14. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
15. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；
16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 第14号）；
17. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 第12号）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
21. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令 第32号）；
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
23. 《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）；
24. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (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——资产评估方法》(中评协〔2019〕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——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号)；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)；
10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)；
12. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)；
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
17. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)；
18. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》(中评协〔2018〕44号)。

#### (四) 权属依据

1. 不动产权证；
2. 车辆行驶证；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

#### (五) 取价依据

1. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号)；
2. 《贵州省建筑和装饰工程计价定额(2016)》；
3. 《贵州省安装工程计价定额(2016)》；
4. 《2022年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院)；
5. 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的[GB/T18508-2014])；
6. 《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的[GB/T18507-2014])

7. 《遵义市中心城区土地定级与基准地价更新成果实施细则》（基准日为 2020 年 7 月 1 日）；
8. 《遵义市人民政府关于公布实施征地区片综合地价标准的通知》（遵府发〔2020〕12 号）；
9. 《贵州省人民代表大会常务委员会关于贵州省耕地占用税适用税额的决定》（自 2019 年 9 月 1 日起施行）。
10. 《财政部 税务总局关于减征部分乘用车车辆购置税的公告（财政部 税务总局公告 2022 年第 20 号）》；
11. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 LPR；
12. 贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司规划资料；
13. 贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司提供的历史经营数据；
14. 贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司未来年度经营预算资料；
15. 评估人员现场座谈、勘察记录；
16. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
17. 其他相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 播州区燃气提供的资产清查申报明细表；
2. 播州区燃气以前年度及评估基准日的审计报告；
3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. wind 资讯相关数据；
5. 其他相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。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。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解,以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析,我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力,具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用,资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广,因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全,类似交易的可比案例来源较少;上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少,选用一般案例进行修正时修正幅度过大,使参考案例对本项目的价值导向失真,不能满足市场法评估条件,因此,市场法不适用于本次评估。

通过以上分析,本次评估分别采用收益法和资产基础法进行,在比较两种评估方法得出评估结论的基础上,分析差异产生原因,最终确认评估值。

## (二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下:

### 1.关于流动资产的评估

(1) 货币资金:评估人员对所有银行存款账户进行了函证,以证明银行存款的真实存在。对于银行存款、其他货币资金以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后,对于币种为人民币的货币资金,以清查核实后账面值为评估值。

(2) 应收款项融资:评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次,监盘库存票据,核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑情况,确认票据所涉及的经济行为真实,金额准确,以经核实的账面值确认评估值。

(3) 应收款项、预付账款及其他应收款:评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料,核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等,并进行了函证,核实结果账、表、单金额相符。评估人员在核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,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、经营管理现状等确定评估风险损失。关联单位不考虑风险损失。应收账款评估值为应收账款账面余额减去评估风险损失后的金额确定评估值。

(4) 存货:包括原材料、在库周转材料、产成品(库存商品)和合同履约成本。

#### A.原材料

评估专业人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等,按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查,评估专业人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘,并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解,最后根据盘点结果进行了评估倒推,评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。原材料因周转速度较快,账面单价接近基准日市价,故原材料以核实后的

数量乘以账面单价确认评估值。

#### B. 在库周转材料

对于在库周转材料,账面单价接近基准日市价,故在库周转材料以核实后的数量乘以账面单价确认评估值。

#### C. 库存商品

经评估人员现场了解,大部分产成品均为正常销售的产品,评估人员根据企业提供的基准日前后的入库明细表和发出商品明细账,以及对市场价格的了解,基准日前后产成品市场较为稳定,市场价格没有发生较大的变化,且该公司对存货的收、发、存制度健全,保管良好,对可正常销售产品以核实后的账面值作为评估值。

#### D. 合同履约成本

评估人员核对账账、账表、申报表一致的基础上,根据管道工程施工合同、相关凭证进行了解分析,对相关合同履约成本支出进行了解和分析,合同履约成本账面余额是按照工程实际发生的材料费、施工费和监理费等支出,上述支出所形成的施工项目存在,合同履约成本支出归集合理。考虑相关管网安装工程建设工期短,本次评估以核实后账面值确定评估值。

### (5) 其他流动资产

纳入本次评估范围的其他流动资产为待抵扣进项税额,评估人员通过取得纳税申报表,核实各税额的真实性及准确性,以核实后的账面值作为评估值。

## 2.关于机器设备的评估

根据持续使用原则,结合委估资产的特点和收集资料情况,本次评估采用重置成本法和市场法进行评估,计算公式如下:

### (1) 重置成本法

评估价值=重置全价×成新率

#### 1) 重置全价的计算方法

##### ① 机器设备、电子设备重置全价的计算方法

机器设备重置成本的计算公式如下:

重置成本=重置购价+运杂费+安装费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

#### a. 重置购价

对于市场正在销售的设备,直接按现行市场价确定设备的购置价格;对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备,采用功能类似设备与委估设备比较,综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异,分析确定购置价格;设备的现行价与参照物均无法获得的,采用物价指数法,以设备的原始购买价位基础,根据同类设备的价格指数,来确定购置价格。

#### b. 安装费和运杂费

$$\text{运杂费} = \text{重置购价} \times \text{运杂费率}$$

$$\text{安装费} = \text{重置购价} \times \text{安装费率}$$

其中运杂费率和安装费率参照《资产评估常用方法与参数手册》推荐数据取值。安装费率按照设备类别取值,对不需安装或安装费很少的设备,安装费率为0,如订货合同或设备购置价格中含运杂费和安装费的,不另计运杂费和安装费。

c. 前期费及其他费用

$$\text{前期费及其他费用} = (\text{重置购价} + \text{运杂费} + \text{安装费}) \times \text{待摊费率}$$

前期费及其他费用包括前期工程咨询费、工程设计费、招投标代理服务费、环境影响咨询费、工程监理费、建设单位管理费、审计费等费用,按政府部门颁布标准和参考市场收费计取。

d. 资金成本

一般设备从购置到安装投入使用需一定的时间,必然产生资金费用,故本次评估考虑资金成本,取其合理工期为1年,资金均匀投入,利率按当期贷款利率计,即:

$$\text{资金成本} = (\text{重置购价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{前期费及其他费用}) \times \text{合理工期} \times \text{利率} / 2$$

e. 可抵扣增值税进项税额:

$$\text{增值税进项税额} = \text{计费基数} / (1 + \text{相关增值税率}) \times \text{相关增值税率}$$

② 车辆重置价值的计算方法

车辆重置价值由购置价格、运杂费、购置税和其他费用组成。其重置价值的计算公式如下:

$$\text{重置价值} = \text{购置价格} + \text{购置税} + \text{其它费用} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

a. 购置价格: 查询各汽车网站报价及市场询价确定。

b. 购置税: 《中华人民共和国车辆购置税法》计取,计算公式如下:

$$\text{购置税} = \text{购置价格} \div (1 + \text{增值税率}) \times \text{购置税率}$$

c. 其他费用: 主要指上牌费、检测费等杂费,根据当地交通管理部门的规定确定,未上牌车辆不计该项费用。

d. 可抵扣增值税进项税额:

$$\text{可抵扣增值税进项税额} = \text{购置价格} \div (1 + \text{增值税率}) \times \text{增值税率}$$

2) 成新率的确定方法

① 对于大型或价值大的设备,结合现场勘查,采用年限成新率和勘查成新率计算综合成新率的方法确定。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\%$$

a. 年限成新率

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

其中：经济寿命年限：参考《资产评估常用方法与参数手册》推荐年限取值。

#### b. 现场成新率

对于大型、价值大的设备进行现场勘察，评估人员首先了解设备的工作环境，使用条件，并查阅其大、小修记录，及近期运行记录等有关设备的现有技术状况，对设备综合打分确定现场成新率，或对设备各部位分别作出评估分值，各评估分值之和即为设备的现场成新率。

##### ② 电子设备成新率

对于计算机、办公用设备等一般小型设备采用年限成新率确定其成新率。

##### ③ 车辆成新率

采用年限法与现场勘察相结合计算综合成新率的方法确定。即

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 现场成新率 × 60%

#### a. 年限成新率

年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

规定使用年限参考商务部、发改委、公安部、环保部令2012年12号文取值，对非营运小、微型客车、大型轿车的规定使用年限参考一般设备评估中普遍采用的经济使用年限取值。汽车启用日期均以行驶证上登记的日期为准。

#### b. 现场成新率：

由评估人员现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，进行分部打分，按照得分情况确定现场成新率。

### (2) 市场法

1) 由于部分车辆购置时间较早，已无同款车辆在售，无法获取准确购置价，故不适宜成本法进行评估。根据我们对委估资产现状及使用情况的了解，结合本次评估目的，通过以上综合分析，对本次评估中部分车辆选用市场法进行评估。

#### ① 评估方法简介

市场比较法即在掌握与评估对象相同或相似的车辆（参照物，未考虑车牌）的市场价格的基础上，以评估对象为标准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，得到评估对象的估价结果。具体步骤如下：

#### a. 参照物的选定

选择与评估对象多宗近期交易的与评估对象在种类、用途等相同或相近的交易车辆作为参照物，再将上述参照物的交易价格（未考虑车牌）统一调整为成交日一次付款、单位数量的人民币买卖交易价格。

#### b. 因素修正调整计算

根据评估对象与参照物的交易情况、交易日期、车辆状况等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。

### c. 市场价值确定

对于各参照物测算所得的比准价格,在分析其合理性的基础上经比较后确定假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值,一般按算术平均值确定。

评估值=修正后单价算术平均值

2) 对于报废资产本次评估按可拆零变现材料的现行市场价格评估,计算公式如下:

评估价值=(可拆零变现材料收购单价×可拆零变现材料重量)×(1-清理费用率)

其中:

① 可拆零变现材料重量:查阅相关手册重量参数、收集相关资料测算、现场称重、委托人申报等方法确定可拆零变现材料重量。

② 可拆零变现材料收购单价:相关网上查询、当地废旧物资回收公司咨询评估基准日收购单价确定。

③ 清理费用率:拆除费、运杂费等在清理过程中所发生合理必要的费用支出,按废品收购价一定比例折算成清理费用率。

### 3.关于房屋建(构)筑物的评估

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,对房屋建(构)筑物采用成本法和市场法评估。

#### A. 成本法

计算公式:评估值=重置全价×综合成新率

##### (1) 重置全价的确定

房屋建(构)筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置全价计算公式如下:

重置全价=含税工程造价+其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

##### 1) 含税工程造价的确定

评估人员根据建筑物的结构特征、装修标准与建筑物的工程预算、结算文件,对于有工程预算、结算文件的建筑物采用预决算调整法测算工程价格。

根据待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料,结合现场勘察结果,对决算工程量根据实际情况进行调整后,按《贵州省建筑和装饰工程计价定额(2016)》、《贵州省安装工程计价定额(2016)》、《贵州省市政工程计价定额(2016)》及评估基准日委估建筑物所在地区材料价格等相关信息进行价差调整,计算建筑物的工程造价,汇总后得出建筑安装工程造价。

##### 2) 其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费、环境评测费、工程招标投标代理服务费等费用,按政府部门颁布标准和参考市场收费计取。

### 3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率参考同期LPR计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{其它费用}) \times \text{建设工期} \times \text{贷款利息} \times 1/2$$

### 4) 可抵扣增值税进项税额

包括房屋建(构)筑物的增值税进项税额、其他费用增值税进项税额。计算公式如下：

$$\text{增值税进项税额} = \text{计费基数} \div (1 + \text{相关增值税率}) \times \text{相关增值税率}$$

#### (2) 综合成新率

对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{现场成新率} \times 60\%$$

#### 1) 年限成新率

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

其中：耐用年限，参考《资产评估常用方法与参数手册》推荐年限取值。

#### 2) 现场成新率

将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建(构)筑物造价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场成新率。由于管道沟槽全部为隐蔽工程，在不破坏现状的基础上，无法直观的获得现场成新率，故计算时不考虑现场成新率，仅选择年限成新率作为评估成新率。

## B.市场法

市场法是将评估对象与同一供应圈的近期交易的类似房地产进行比较，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正后，得出估价对象房地产比准价格的一种评估方法，对于城镇住宅及商业门面，本次评估采用市场法评估。

市场法计算公式为：

$$\text{委托评估房地产的评估价格} = \text{交易案例房地产成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区位因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

## 4.关于在建工程的评估

(1) 开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

(2) 开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，付款进度与工程进度基本一致，且账面价值中不包含资金成本，则在确定其重置成本的基础上，根据合理工期和评估基准日利率加计资金成本确定评估值。

## 5.关于工程物资的评估

企业纳入评估范围的工程物资包括在建工程所需的备品备件,评估人员查阅采购合同、银行付款凭证、结算发票和入库单等有关资料,以核实后账面价值作为工程物资的评估值。

## 6.关于土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料,首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实,并与有关人员座谈,了解土地四至,交通状况,周边环境,土地开发现状,规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查,收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料,取得土地评估的计价依据。

### (1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法,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,就评估对象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,并对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取评估对象在估价期日价格的方法。计算公式为:

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times T \times R_{ij} \times y \pm F$$

式中:

$P_i$ ——待估宗地地价;

$P$ ——待估宗地设定用途对应的基准地价(其中商服类用地是指商服大类,非细化类);

$K$ ——各影响因素修正系数之和,包括区域因素和个别因素;

$T$ ——期日修正系数;

$R_{ij}$ ——容积率修正系数;

$y$ ——待估宗地使用年期修正系数;

$F$ ——开发程度修正系数。

### (2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本公式为:

土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 使用年期修正 × 区域及个别因素修正

## 7.关于无形资产-其他无形资产的评估

其他无形资产为公司特许经营权。评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点,核查了无形资产的购置合同、发票、相关凭证等资料,没有发现权属纠纷现象。按实际摊销余额确定为评估值。

## 8.关于使用权资产的评估

评估人员获取使用权资产评估申报明细表,与总账数和明细账合计数核对相符;查阅租赁合同,并检查租赁合同中关于租赁款金额大小、支付方式、租赁期及租赁结束后相关资产的处置等主要内容,了解使用权资产的账面价值构成。根据市场调查,了解使用权资产在相同地区及行业的租赁市场价格,该使用权资产租金价格合理,按照摊余价值作为评估值。

#### 9.关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用核算的内容主要为 LORA 表服务费等。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性,了解了费用支出和摊余情况,按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

#### 10.关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产为企业计提坏账准备及存货减值准备可抵扣暂时性差异确认的递延所得税资产,由于企业会计政策与税法要求不一致,资产及负债账面价值与计税基础不同而形成的可抵扣暂时性差异,是企业未来得的一项纳税权利(或义务),该权利(或义务)不因资产评估而发生改变。

对递延所得税资产,评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异,查看了企业明细账、总账、报表数、纳税申报数是否核对相符;验算应纳税所得税,核实应交所得税;核实所得税的计算依据,取得纳税鉴定、核对是否相符。再核实无误的基础上,以核实后的账面值确定评估值。

#### 11.关于负债的评估

负债类型包括流动负债和非流动负债,流动负债主要包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债等;非流动负债主要为租赁负债。

对负债,评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料,对账面值进行核实,以企业实际应承担的负债确定评估值。

### (三) 收益法评估介绍

#### 1. 收益法适用的前提条件

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量;
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

#### 2. 收益法评估方法

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

### 3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点,本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值(净资产),即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF),估算企业的经营性资产的价值,再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值,得到整体企业价值,并由整体企业价值扣减付息债务价值后,得出企业的股东全部权益价值(净资产)。

### 4. 评估模型

#### (1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D$$

E: 评估对象的股东全部权益(净资产)价值

B: 评估对象的企业价值

$$B = P + \sum C_i + Q$$

P: 评估对象的经营性资产价值

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

式中:

R<sub>i</sub>: 评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

R<sub>n+1</sub>: 评估对象永续期的预期等额收益(自由现金流量);

r: 折现率;

n: 明确的预测年限。

∑C<sub>i</sub>: 评估对象基准日存在的溢余性、非经营性资产(负债)的价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C<sub>1</sub>: 评估对象基准日存在的溢余现金类资产(负债)价值

C<sub>2</sub>: 评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产(负债)价值

Q: 评估对象的长期股权投资价值

D: 评估对象的付息债务价值

#### (2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$\text{企业自由现金流} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$$

#### (3) 预测期

播州区燃气为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素,故本次收益年限采用永续方式。

#### (4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率 $r$

$$r = (1 - t) \times K_d \times W_d + K_e \times W_e$$

式中:

$t$ : 所得税率

$W_d$ : 评估对象的债务比率;

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$K_d$ : 债权资本成本;

$W_e$ : 评估对象的股权资本比率;

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$K_e$ : 股权资本成本,按资本资产定价模型(CAPM)确定股权资本成本;

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

式中:

$R_f$ : 无风险报酬率;

$MRP$ : 市场预期报酬率;

$\beta$ : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$R_c$ : 评估对象的特性风险调整系数。

## 八、 评估程序实施过程和情况

北京中天华资产评估有限责任公司(以下简称“我公司”)资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下:

### (一) 明确前期事项,接受评估委托

与委托人沟通,明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,就各方的权利、义务等达成协议,签订《资产评估委托合同书》。

### (二) 编制评估计划,展开现场调查

对评估对象进行现场调查,获取评估业务需要的资料,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

#### 1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况,我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训,以便于被评估单位的财务及资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作,并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答,指导被评估单位相关人員对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

## 2. 资产核实

### (1) 指导被评估单位相关人員进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人員进行沟通,协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报,同时准备收集相关资料。

### (2) 初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后,仔细核对各申报表,初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况,同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

### (3) 现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点,对主要资产财务、经营类资料进行核查,对主要资产进行现场调查,如询问、访谈、核对、监盘、勘查等;对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况进行现场访谈。

## 3. 尽职调查

进行必要的尽职调查,主要内容如下:

(1) 了解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;了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况,了解其经营计划、发展规划;

(4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(6) 其他相关信息资料。

### (三) 收集整理评估资料

1. 评估人員根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料,从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人員依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

### (四) 评定估算及出具评估报告

1. 评估人員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,评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通,对沟通情况进行独立分析,并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

### (五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案,遵循公司档案管理制度及时归档。

## 九、 评估假设

### (一) 一般假设

#### 1.交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

#### 2.公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖,其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

#### 3.持续使用假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去,在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

### (二) 特别假设

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。

2. 假设公司的经营者是负责的,并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司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。

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入,现金流出为均匀流出。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致。

7. 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。

8. 播州区燃气生产经营场所为租赁取得,假设企业能够按照预测租金水平持续取得租赁经营场所。

9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意,根据资产评估的要求,认定上述假设条件在评估基准

日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

贵州燃气（集团）遵义市播州区燃气有限公司在评估基准日2022年10月31日申报的账面资产总额25,698.11万元、总负债7,716.69万元、净资产17,981.42万元；总资产评估值为26,401.42万元，增值额为703.31万元，增值率为2.74%；总负债评估值为7,716.69万元，评估无增减值；净资产评估值为18,684.73万元，增值额为703.31万元，增值率为3.91%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
流动资产	8,412.47	8,412.47		
非流动资产	17,285.64	17,988.95	703.31	4.07
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	13,527.83	14,414.19	886.36	6.55
在建工程	744.21	751.09	6.88	0.92
使用权资产	40.71	40.71		
无形资产	1,830.08	1,640.15	-189.93	-10.38
其中：土地使用权	1,098.08	908.15	-189.93	-17.30
其他非流动资产	1,142.81	1,142.81		
<b>资产总计</b>	<b>25,698.11</b>	<b>26,401.42</b>	<b>703.31</b>	<b>2.74</b>
流动负债	7,699.36	7,699.36		
非流动负债	17.33	17.33		
<b>负债总计</b>	<b>7,716.69</b>	<b>7,716.69</b>		
<b>净资产</b>	<b>17,981.42</b>	<b>18,684.73</b>	<b>703.31</b>	<b>3.91</b>

### （二）收益法评估结果

收益法评估结果：播州区燃气评估后的股东全部权益价值为 20,068.79 万元，评估增值 2,087.37 万元，增值率为 11.61%。

收益法主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度体现企业价值，由于被评估企业是燃气生产和供应业，销售管道天然气为企业收入的首要来源。由于近年来燃气价格波动较大，企业未来预测收益的稳定性将受一定影响，从而使得被评估单位未来年度的盈利能力、经营风险等存在较大的不确定性；而资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取

得成本的有关数据和信息来源较广,资产重置成本与资产的现行市价存在着内在联系和替代。

通过分析两种方法的价值内涵和评估过程,结合本次评估目的,我们认为资产基础法评估结果更能公允反映本次评估目的下全部股东权益价值,因此取资产基础法评估值作为最终的评估结论,即播州区燃气公司股东全部权益价值为 18,684.73 万元。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效,即有效期至2023年10月30日。超过一年,需重新进行评估。

## 十一、 特别事项说明

### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日,播州区燃气申报房屋建(构)筑物共253项,其中:房屋建筑物11项,构筑物及管道242项。6项房屋建筑物已办理不动产权证,其余房屋建筑物未办理产权证,为此,播州区燃气提供了相关的书面权属说明,承诺该部分资产属公司所有,对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产,其面积是根据工程结算资料或者实际测量进行申报的。评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估。本次评估未考虑相关产权手续办理过程中所需支付的税费对其评估价值的影响。

### (二) 抵(质)押及或有资产及负债情况

未发现。

### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现。

### (四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估报告中 2020 年、2021 年及评估基准日财务报表已经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具中天运[2023]普字第 90002 号无保留意见的专项审计报告。

### (五) 重大期后事项

未发现。

### (六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

未发现。

### (七) 其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料,委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供,委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

3. 我们获得了播州区燃气盈利预测, 该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对播州区燃气盈利预测进行了必要的调查、分析、判断, 采信了播州区燃气盈利预测的相关数据。我们对播州区燃气盈利预测的利用, 不是对播州区燃气未来盈利能力的保证。

4. 本次申报管道 225 项, 其中 2 项已报废, 主要为劳克斯站阀门管件和仪控材料等; 申报机器设备 135 项, 其中 15 项已报废, 主要为泡沫发生器、卸车增压器、低温储罐等, 企业已出具“固定资产有关事项声明”确定该部分资产报废。报废资产按照可回收价值进行评估。

5. 本次评估, 资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查得出。

6. 本次评估, 资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出判断。

**提请评估报告使用者对特别事项予以关注。**

## **十二、 资产评估报告使用限制说明**

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时, 本次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现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章, 并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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评估对象可实现价格的保证。

### **十三、 资产评估报告日**

本资产评估报告结论正式提出日期为2023年4月13日。

(本页以下为签字盖章!)

资产评估师

唐勇



资产评估师

雍国锋



北京中天华资产评估有限责任公司

2023年4月13日

