

本报告依据中国资产评估准则编制

鹏飞聚能（孝义）北姚新燃料有限公司拟
收购山西巨能新燃料有限公司和山西巨能
新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛
资产项目

资产评估报告

中天华资评报字[2024]第11343号

（共一册，第一册）

北京中天华资产评估有限责任公司

2024年10月31日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020122202401237
合同编号:	中天华合同字[2024]第P1118号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中天华资评报字[2024]第11343号
报告名称:	鹏飞聚能(孝义)北姚新燃料有限公司拟收购山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛资产项目
评估结论:	53,213,353.54元
评估报告日:	2024年10月31日
评估机构名称:	北京中天华资产评估有限责任公司
签名人员:	韩煜 (资产评估师) 会员编号: 14190033 王璐 (资产评估师) 会员编号: 14210052
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年10月31日

目 录

声 明	1
摘 要	2
一、 委托人、产权持有人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	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	11
八、 评估程序	14
九、 评估假设	15
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	16
十二、 资产评估报告使用限制说明	18
十三、 资产评估报告日	19
资产评估报告附件目录	20

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清单由委托人、产权持有人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。

鹏飞聚能（孝义）北姚新燃料有限公司拟收购山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛资产项目 评估报告 摘 要

中天华资评报字（2024）第11343号

北京中天华资产评估有限责任公司接受鹏飞聚能（孝义）北姚新燃料有限公司的委托，对鹏飞聚能（孝义）北姚新燃料有限公司拟资产收购所涉及的山西巨能新燃料有限公司的固定资产及无形资产和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛土地使用权市场价值进行了评估，为拟进行的资产收购行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为山西巨能新燃料有限公司的固定资产及无形资产和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛土地使用权市场价值，评估范围是山西巨能新燃料有限公司拥有的房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备、无形资产和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛拥有的土地使用权，具体评估范围以山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛提供的评估申报表为准。

评估基准日为2024年10月27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，采用成本法对山西巨能新燃料有限公司的固定资产、无形资产和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛的土地使用权进行评估，确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件下，得出如下评估结论：

评估结果：山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛资产账面值为5,064.93万元，资产评估价值（不含税）为5,321.34万元，增值额为256.41万元，增值率为5.06%。

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2025年10月26日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注以下事项：

1、山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛评估结论不含增值税；

2、截至评估基准日，山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛未取得气瓶充装许可证、燃气经营许可证；

3、截至评估基准日2024年10月27日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物未办理不动产登记证。对于该房产的建筑面积，本次评估根据企业提供申报表的面积填报，

评估人员进行了必要的核实，未发现重大差异。对于该部分面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。针对上述产权事项，山西巨能新燃料有限公司承诺：该房产产权所属情况不存在任何争议，也无任何抵押、担保、债务纠纷等情况；上述资产截至基准日不存在法律、经济等未决事项；如因上述产权瑕疵问题引起的纠纷，山西巨能新燃料有限公司承担全部责任。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

鹏飞聚能（孝义）北姚新燃料有限公司拟收购山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛资产项目 资产评估报告

中天华资评报字（2024）第11343号

鹏飞聚能（孝义）北姚新燃料有限公司：

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，坚持独立、客观和公正的原则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用成本法，对鹏飞聚能（孝义）北姚新燃料有限公司拟实施资产收购所涉及的山西巨能新燃料有限公司的固定资产及无形资产和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛土地使用权，在2024年10月27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、产权持有人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

本项目委托人为鹏飞聚能（孝义）北姚新燃料有限公司，产权持有人一为山西巨能新燃料有限公司，产权持有人二为山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛。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）委托人简介：

- 1.企业名称：鹏飞聚能（孝义）北姚新燃料有限公司
- 2.统一社会信用代码：91141181MAE0EMMF1E
- 3.企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 4.注册资本：壹仟万圆整
- 5.注册地址：山西省吕梁市孝义市梧桐镇北姚村
- 6.法定代表人：杨雪枫
- 7.成立日期：2024年09月18日
- 8.营业期限：2024年09月18日至无固定期限

9.经营范围：一般项目：站用加氢及储氢设施销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；气体、液体分离及纯净设备制造；气体、液体分离及纯净设备销售；充电桩销售；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；充电控制设备租赁；农副产品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；橡胶制品销售；保健食品（预包装）销售；医用口罩零售；消毒剂销售（不含危险化学品）；劳动保护用品销售；新鲜水果零售；针纺织品销售；日用品销售；体育用品及器材零售；玩具、

动漫及游艺用品销售；润滑油销售；五金产品零售；汽车装饰用品销售；玩具销售；办公用品销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；洗车服务；停车场服务。（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：燃气汽车加气经营；燃气经营；食品互联网销售；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

10.历史沿革：

鹏飞聚能（孝义）北姚新燃料有限公司系由山西鹏飞聚能新燃料有限公司出资设立，于2024年09月18日在孝义市行政审批服务管理局登记注册，取得统一社会信用代码为91141181MAE0EMMF1E《营业执照》。鹏飞聚能（孝义）北姚新燃料有限公司成立时注册资本为人民币1000万元，均由山西鹏飞聚能新燃料有限公司出资。

（二）产权持有人一简介：

1.企业名称：山西巨能新燃料有限公司

2.统一社会信用代码：91141181MA0GTA5M9J

3.企业性质：其他有限责任公司

4.注册资本：伍仟万圆整

5.注册地址：山西省吕梁孝义市梧桐镇南姚村

6.法定代表人：王滢栋

7.成立日期：2016年02月26日

8.营业期限：2016年02月26日至2025年07月26日

9.经营范围：许可项目：燃气经营；成品油零售（不含危险化学品）；燃气汽车加气经营；烟草制品零售；危险化学品经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：润滑油销售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用杂品销售；针纺织品销售；日用百货销售；五金产品零售；农副产品销售；洗车服务；肥料销售；机动车修理和维护；汽车零配件零售；票务代理服务；成品油仓储（不含危险化学品）；机动车充电销售；充电桩销售；充电控制设备租赁；站用加氢及储氢设施销售；玩具、动漫及游艺用品销售；煤炭及制品销售。（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）

10.企业概况：

2016年2月26日，山西巨能新燃料有限公司成立，股东为张文星，注册资本3,000.00万元，持股比例为100%。

2018年3月19日，山西巨能新燃料有限公司召开股东会，会议决议：同意股东张文星将持有的孝义市巨能新燃料有限公司65%的股权（价款1,950.00万元）转让给和永全，和永全同意受让；股东张文星将持有的孝义市巨能新燃料有限公司35%的股权（价款1,050.00万元）转让给魏强，魏强同意受让，和永全、魏强已知原股东张文星（已实缴1,000.00万元）未全部履行实缴义务，同意按上述价格及金额购买股权，

并继续履行实缴义务。

2022年5月29日，山西巨能新燃料有限公司召开股东会，会议决议：（1）同意股东和永全将持有的孝义市巨能新燃料有限公司65%的股权以价款1,950.00万元转让给山西富鸿源能源科技有限公司，转让后，山西富鸿源能源科技有限公司成为公司的新股东，按出资额及比例享有权利和分担责任。股东魏强已知晓并放弃购买权；（2）同意注册资本由3,000.00万元增资到5,000.00万元，新增注册资本由山西富鸿源能源科技有限公司认缴；（3）股权转让和增资后山西富鸿源能源科技有限公司出资3,950.00万元，占比79%；魏强出资1,050.00万元，占比21%。

上述股权变更及资本变动事项均已办妥变更登记手续。

截至评估基准日2024年10月27日，山西巨能新燃料有限公司股权结构如下表：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
山西富鸿源能源科技有限公司	3,950.00	79.00%
魏强	1,050.00	21.00%
合计	5,000.00	100.00%

（三）产权持有人二简介：

- 1.企业名称：山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛
- 2.统一社会信用代码：91141181MA7XFTQX6Q
- 3.企业性质：其他有限责任公司分公司
- 4.经营场所：山西省吕梁市孝义市梧桐镇南姚村
- 5.负责人：周锦涛
- 6.成立日期：2022年08月29日

7.经营范围：许可项目：燃气经营；成品油零售（不含危险化学品）；燃气汽车加气经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：润滑油销售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用杂品销售；针纺织品销售；日用百货销售；五金产品零售；农副产品销售；洗车服务；机动车修理和维护；汽车零配件零售；成品油仓储（不含危险化学品）；站用加氢及储氢设施销售；煤炭及制品销售。（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）

8.企业概况：

山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛为山西巨能新燃料有限公司分公司，公司位于山西省吕梁市孝义市梧桐镇北姚村汾介路与吴汾路交叉口东北角，为新建综合能源站，项目占地面积121,66.00平方米，项目涉及土地已办理不动产权证书。站内主体工程包括站房、加氢罩棚、加油加气罩棚及配套消防水池消防泵房。

该站由加注规模为储氢总量352Kg、加氢能力为1000kg/d的加氢站，储罐总容积为60m³LNG加气站、2台容积为30m³SF埋地储油罐的加油站等三部分组成，为二级加氢加气加油合建站。项目于2021年10月20日开工建设，2022年7月竣工验收，2024年10月26日有孝义经济开发区管理委员会出具工程竣工验收备案表。

9.项目背景:

为了满足深圳赫美集团股份有限公司战略规划和业务拓展需求,拟拓展新的业务领域,提升未来的增长潜力、市场竞争力和盈利能力,进而实现公司长久、持续发展。深圳赫美集团股份有限公司(出资 2,550.00 万元,持股比例 51%)和山西鹏飞绿色能源投资有限公司(出资 2,450.00 万元,持股比例 49%)于 2024 年 1 月 15 日共同出资设立山西鹏飞氢美能源绿色发展有限公司,2024 年 1 月 17 日山西鹏飞氢美能源绿色发展有限公司(出资 1,000.00 万元,持股比例 100%),设立山西鹏飞聚能新燃料有限公司,2024 年 9 月 18 日山西鹏飞聚能新燃料有限公司(出资 1000 万元,持股比例 100%),设立鹏飞聚能(孝义)北姚新燃料有限公司。

山西鹏飞聚能新燃料有限公司是股东山西鹏飞氢美能源绿色发展有限公司旗下重要的业务板块之一,主要建设和运营综合能源岛,未来将面向终端客户提供汽柴油、LNG、氢气等加注服务。2024 年 2 月,公司收购了位于山西省吕梁市的两座 LNG 加气站,6 月收购山西省晋中市寿阳县的一座 LNG 加气站,7 月收购山西省忻州市宁武县一座 LNG 加气站,山西省临汾市安泽县一座 LNG 加气站,同时已在长治市选址新建综合能源岛。目前公司继续在山西、陕西、河北等地选点,推进综合能源岛的网络化布局。

(四) 委托人和产权持有人之间的关系

鹏飞聚能(孝义)北姚新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司为交易关系。

鹏飞聚能(孝义)北姚新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛为交易关系。

鹏飞聚能(孝义)北姚新燃料有限公司、山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛均为山西鹏飞集团有限公司下属公司。

(五) 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

本次评估目的为对山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛资产进行评估,提供其在评估基准日的市场价值,为鹏飞聚能(孝义)北姚新燃料有限公司拟收购相关资产所涉及的山西巨能新燃料有限公司的固定资产及无形资产和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛土地使用权市场价值提供参考依据。

本次资产评估对应的经济行为已经鹏飞聚能(孝义)北姚新燃料有限公司股东及山西巨能新燃料有限公司股东会批准。

相关经济行为批准文件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,本次评估对象为山西巨能新燃料有限公司的固定资产及无形资产和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛土地使用权市场价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象,本次评估范围为山西巨能新燃料有限公司拥有的房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备、无形资产和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛拥有的土地使用权。

评估基准日未经审计的总资产账面值为 5,064.93 万元。

山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛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
固定资产	3,550.68
无形资产	1,514.25
资产总计	5,064.93

1.资产价值影响较大的单项资产或者资产的基本情况:

本次评估范围中的固定资产为房屋建(构)筑物、机器设备、电子设备,主要存放于山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛站区内。

(1) 房屋建筑物共计2项,为站房和消防水泵房,总建筑面积320.26平方米,账面原值1,481,954.77元,账面净值1,335,303.00元,站房为框架结构,消防水泵房为钢结构,于2022年7月25日竣工验收。经评估人员现场勘查,建筑物主体结构完好,装饰装修状况良好、水、电、暖等安装工程运行正常。截至评估基准日,上述资产均在正常使用中,无抵押、担保等他项权利,无涉诉等行为。

(2) 构筑物共计12项,账面原值16,458,428.86元,账面净值14,829,730.17元,主要为加氢罩棚、加油加气罩棚、消防水池、混凝土道路、围墙、防爆墙、绿化工程等,均为站内生产运行配套,结构主要为砖混结构、单层型钢结构、混凝土、石砌,于2022年7月25日竣工验收,截至评估基准日,上述资产均在正常使用中,无抵押、担保等他项权利,无涉诉等行为。

(3) 机器设备共计19项,账面原值22,998,637.29元,账面净值19,266,360.04元,主要为35MPa氢气加注成套设备、加氢站控系统、液驱活塞式氢气压缩机、立式储罐、LNG双枪(单枪)加气机、消防系统、输氢输氮管路、箱式变电站、储氢瓶组、双枪加氢机等。截至评估基准日,上述资产均在正常使用中,无抵押、担保等他项权利,无涉诉等行为。

(4) 电子设备共计61项,账面原值为129,330.33元,账面净值75,439.25元,主要为电脑、空调、打印机、货架、更衣柜、办公桌、会议椅、烟酒柜等办公设备。截至评估基准日,电子设备均在正常使用中。

2.企业申报的账面记录的无形资产情况

本次评估范围中的无形资产为土地使用权和其他无形资产。

(1) 本次企业申报无形资产-土地使用权为山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛所拥有的 1 宗土地，位于孝义市梧桐镇北姚村。土地证号为晋（2024）孝义市不动产权第 0008510 号，总面积为 12,166.00 平方米，为山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛以出让方式取得的批发零售用地。土地使用权原始入账价值 15,130,700.00 元，山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛按照直线法进行摊销，截至评估基准日账面摊余价值为 15,068,573.54 元。

(2) 本次企业申报无形资产-其他无形资产共计 2 项，账面价值 73,908.23 元，为山西巨能新燃料有限公司购置的气瓶质量追溯系统和智慧游客零售管理软件，截至评估基准日，其他无形资产运行维护升级正常，正常使用。

(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) 利用或引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额本次资产评估报告中未利用或引用其他机构出具的报告结论。

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 2024 年 10 月 27 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. 鹏飞聚能（孝义）北姚新燃料有限公司股东决定；
2. 山西巨能新燃料有限公司 2024 年第一次临时股东会决议。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号令）；
2. 《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）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4.《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

5.《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29号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改）；

6.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过决定修改）；

7.《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；

8.《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）；

9.《财政部 税务总局 海关总署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）；

10.国务院《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》；

11.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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）

8.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37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——机器设备》（中评协〔2017〕39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.不动产权证书；

2.重要资产购置合同或凭证；

3.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

(五) 取价依据

- 1.《基本建设财务规则》（财政部令 81 号）；
- 2.《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
- 3.《2024 年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 4.《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
- 5.评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
- 6.《山西省建筑工程预算定额》（2018）；
- 7.《山西省安装工程预算定额》（2018）；
- 8.《山西省装饰装修工程预算定额》（2018）；
- 9.《山西省建设工程费用定额》（2018）；
- 10.广材助手-孝义地区 2024 第一季度信息价；
- 11.评估人员现场座谈、勘察记录；
- 12.评估人员市场调查所了解、收集的资料；
- 13.其他相关资料。

(六) 其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；
- 2.《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；
- 3.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
- 4.《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 5.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号）。
- 6.山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛提供的资产清查申报明细表；
- 7.《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）；
- 8.其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

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。

收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的方法。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象的评估方法的总称。

成本法，是指按照重建或者重置被评估单位对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，评估人员对山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛的资产状况进行了了解。首先，根据评估目的，评估范围仅包括固定资产和无形资产，不涉及经营资质的评估，评估范围内资产无法经营并产生现金流，本次评估未采用收益法。同时，由于产权持有人有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产再取得成本的有关数据和信息来源较广，也满足采用成本法的条件。另外，采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于产权持有人位于吕梁孝义市，与产权持有人类似交易的可比案例来源极少，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，因此本次评估采用成本法。

(二) 成本法介绍

各类资产的评估方法如下：

1. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

(1) 重置成本法

① 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。产权持有人为增值税一般纳税人，计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价格} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费用} + \text{前期费及其他必要费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，以评估基准日同期贷款利率、资金在建设期内按均匀投入考虑。公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

② 成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体成新率。

$$\text{实体性成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率= (经济寿命年限-已使用年限) /经济寿命年限×100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘察、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的贬值率。

③ 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2. 关于房屋建（构）筑物的评估

主要采用重置成本法。

(1) 重置成本法

① 重置全价的确定

重置全价=建安造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用和各安装工程费用，计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期÷2×利率

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。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 成新率的确定

建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

式中：年限法成新率=(耐用年限-已使用年限) / 耐用年限×100%

现场勘察：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勘察成新率。

③ 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

3. 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，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。

由于待估宗地于2024年8月31日取得，距离评估基准日较近，本次以其账面价值确认评估值。

4. 关于其他无形资产的评估

其他无形资产为公司外购的软件。

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、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象，在此基础上按照以下方法进行评估。

对于本次评估范围为专用类型的软件，经向软件供应商询价，按照该软件评估基准日的重置成本，并考虑贬值率后，确定其评估值。

八、评估程序

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。

对产权持有人相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于产权持有人的财务及资产管理人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，指导产权持有人相关人员进行评估范围内资产进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导产权持有人相关人员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）初步核对产权持有人提供的评估申报表

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、勘察等。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

(1) 了解产权持有人的历史沿革、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) 了解产权持有人的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解产权持有人历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

(4) 了解影响产权持有人生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 了解产权持有人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. 评估人员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申报表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员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，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. 继续使用假设

指资产将按现行用途继续使用，或转换用途继续使用。

(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.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

山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛资产账面值为5,064.93万元，资产评估价值（不含税）为 5,321.34万元，增值额为 256.41万元，增值率为5.06%。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	增值率%
固定资产	3,550.68	3,806.85	256.17	7.21
无形资产	1,514.25	1,514.49	0.24	0.02
资产总计	5,064.93	5,321.34	256.41	5.06

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2024年10月27日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物未办理不动产登记证。对于该房产的建筑面积，本次评估根据企业提供申报表的面积填报，评估人员进行了必要的核实，未发现重大差异。对于该部分面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。针对上述产权事项，山西巨能新燃料有限公司承诺：该房产产权所属情况不存在任何争议，也无任何抵押、担保、债务纠纷等情况；上述资产截至基准日不存在法律、经济等未决事项；如因上述产权瑕疵问题引起的纠纷，山西巨能新燃料有限公司承担全部责任。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

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报告情况

无。

（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产权持有人提供的数据、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产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、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.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，评估结论是在假定产权持有人提供的有关技术资料真实有效能够正常使用的前提下得出，若该假设条件不成立，则评估结论失效，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

4.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，评估结论是在假定产权持有人提供的工程技术资料真实有效的前提下得出，若经专业技术检测或有关部门鉴定评估范围内的资产出现不良状况影响评估结论，由产权持有人对资产状况承担责任，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

5.山西巨能新燃料有限公司和山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛评估结论不含增值税。

6.本次评估未考虑后续产权变更所需费用。

7.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。

8.对资产存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

9.截至评估基准日，山西巨能新燃料有限公司北姚加氢综合能源岛未取得气瓶充装许可证、燃气经营许可证。

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使用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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 10 月 27 日起计算，至 2025 年 10 月 26 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

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2024年10月31日。

(本页以下为签字盖章!)

资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

