

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都燃气集团股份有限公司拟收购成都凯能天然气
有限责任公司 100%股权所涉及的成都凯能天然气有
限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0921 号

(报告书及附件)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 08 月 07 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001202000858

资产评估报告名称： 成都燃气集团股份有限公司拟收购成都凯能天然气有限责任公司100%股权所涉及的成都凯能天然气有限责任公司股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2020】第0921号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 赵澎(资产评估师)、龚瑶(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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。

六、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。

七、我们与本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。

八、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

(目录)

目录	2
摘要	3
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	6
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	11
(四) 其他资产评估报告使用人	11
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	17
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	17
(一) 经济行为依据	18
(二) 法律法规依据	18
(三) 评估准则依据	19
(四) 资产权属依据	20
(五) 评估取价依据	20
(六) 其他参考资料	21
七、 评估方法	21
(一) 评估方法概述	21
(二) 评估方法的选择	22
(三) 资产基础法介绍	22
(四) 收益法介绍	30
八、 评估程序实施过程 and 情况	33
九、 评估假设	35
(一) 基本假设	35
(二) 一般假设	35
(三) 收益法评估特别假设	36
十、 评估结论	37
(一) 相关评估结果情况	37
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	37
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	38
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	38
(五) 评估结论有效期	38
(六) 有关评估结论的其他说明	39
十一、 特别事项说明	39
十二、 评估报告使用限制说明	42
十三、 评估报告日	43



成都燃气集团股份有限公司拟收购成都凯能天然气有限责任公司
100%股权所涉及的成都凯能天然气有限责任公司股东全部权益价
值

资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0921 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：成都燃气集团股份有限公司

被评估单位：成都凯能天然气有限责任公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据成都燃气集团股份有限公司总经理办公会决议，成都燃气集团股份有限公司拟收购成都凯能天然气有限责任公司100%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值122,082,661.71元，负债合计账面价值89,716,525.88元，股东权益32,366,135.83元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年5月31日

评估方法：采用收益法和资产基础法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币292,000,000.00元。

大写人民币：贰亿玖仟贰佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2021 年 5 月 30 日。



如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1、截至评估基准日，本次纳入评估范围的固定资产—房屋建筑物，部分房产尚未办理相关《房屋所有权证》，未办证建筑面积共计 1,135.52 平方米。本次对该部分房屋建筑物按企业提供的相关资料并结合现场勘查、简单测量得到的数据确认房屋建筑面积，若将来满足办证条件且证载面积与申报面积不符，则评估值需做相应调整。《法律意见书》中对未办证事项披露如下：

(1) 据目标公司工作人员介绍，公司在租赁的土地上自建了配电房、发电机房、档案室、预制车间、油料库房、1 号办公楼、食堂、总经办，但未能办理任何建设施工许可手续，也未取得相应的产权证。因此本所律师认为，上述房屋有被认定为违章建筑的风险。

(2) 目标公司配气站的房屋为自建，建在公司取得的划拨土地上，但据目标公司工作人员介绍，该配气站站房为先建后报，缺少质检资料，目前无法取得房屋所有权证。

本次评估未考虑未办证情况可能带来的影响。

2、截至评估基准日，本次纳入评估范围的固定资产—房屋建筑物中部分房产，房屋权利人为成都凯能天然气有限责任公司，房屋坐落于温江区公平街道太极社区七组，土地使用权权利人为温江区公平街道太极社区七组，为企业租赁土地上，租赁面积为 9.8 亩，租地时间从 2017 年 10 月 21 日起至 2023 年 10 月 20 日止。本次采用房地分估方式，按照房屋建筑物使用寿命评估房屋建筑物价值。成都凯能天然气有限责任公司已出具相关权属情况说明，承诺该部分房产权属为企业所有，无相关产权纠纷，本次评估未考虑上述事项可能带来的影响。

3、委估管网中主管网及支线管网工程量的确认以企业申报工程量为基础，评估人员对管网长度进行抽查核实。评估机构与企业人员共同参与抽查测量，采用手推测距轮徒步测量的方式，由于测量工具、图纸、地形地势等客观因素的局限性，若实际管



网与企业申报管网长度有调整，评估值相应调整。

4、截至评估基准日，纳入评估范围的部分房屋建筑物，由于原为手工记账且管理不完善，部分建筑物的相关施工合同、竣工资料、入账凭证等资料已缺失，企业出具相关情况说明，承诺该房产为其所有，无任何权属争议。本次评估未考虑因资料的缺少可能带来的影响。

5、截至评估基准日，纳入评估范围的无形资产—土地使用权序号 1 号，土地证号（温国用（2005）字第 326 号），因取得时间较早，原为手工记账且管理不完善，其土地使用权出让合同、规划指标及相关入账凭证缺失，企业已提供国有土地使用证，证载所有权人为成都凯能天然气有限责任公司，本次评估未考虑因资料的缺少可能带来的影响。

6、截至评估基准日，本次纳入评估范围的固定资产—房屋建筑物中部分房产坐落于温江区公平街道太极社区七组，为企业租赁土地。土地使用权权利人为温江区公平街道太极社区七组。租赁面积为 9.8 亩，租赁期限为 2017 年 10 月 21 日至 2023 年 10 月 20 日，租金为 2160 元/亩/年。本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

成都燃气集团股份有限公司拟收购成都凯能天然气有限责
任公司 100%股权所涉及的成都凯能天然气有限责任公司股
东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0921 号

正文

成都燃气集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对成都燃气集团股份有限公司拟收购成都凯能天然气有限责任公司股权所涉及的成都凯能天然气有限责任公司股东全部权益于 2020 年 5 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：成都燃气集团股份有限公司（简称“委托人”或“成都燃气”）

公司地址：四川省成都市武侯区少陵路19号

法定代表人：罗龙

注册资本：88889.000000万人民币

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

证券代码：603053

经营范围：城市燃气供应【在燃气经营许可证指定的区域内从事管道燃气、压缩天然气（CNG）加气站】，城市燃气工程施工、管道安装、消防设施工程施工、燃气专用设备材料供应、流量计量表校验、燃气用具检测、城市气压力容器检测，以及国家政策和法律允许的其他实业投资（以上范围不含国家法律法规限制或禁止的项目，涉及许可的凭相关许可证开展经营活动）。

（二）被评估单位概况



公司名称：成都凯能天然气有限责任公司（简称“被评估单位”，或者“成都凯能”）

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营场所：成都市温江区公平镇太极村

法定代表人：黄文忠

成立日期：2000 年 09 月 01 日

1. 公司历史沿革及股东结构

（1）初始成立

成都凯能天然气有限责任公司成立于 2000 年 9 月，初始成立名称为成都中凯实业有限公司（以下简称“中凯实业”），初始注册资本 150 万元，由自然人王惠林、杨生荣、陈家才共同投资设立，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	王惠林	93.64	62.43%
2	杨生荣	29.80	19.87%
3	陈家才	26.56	17.71%
	合 计	150.00	100.00%

上述出资经成都康特会计师事务所有限公司验资并出具“成康会【2000】134 号”《验资报告》验证。

（2）第 1 次股权转让

2000 年 11 月 21 日，根据《股权转让协议》，自然人股东王惠林将其持有的中凯实业公司 62.44%股权转让给自然人股东周德成。经上述股权转让后，中凯实业公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	周德成	93.64	62.43%
2	杨生荣	29.80	19.87%
3	陈家才	26.56	17.71%
	合 计	150.00	100.00%

（3）第 2 次股权转让

2002 年 4 月 24 日，根据《股权转让协议》，自然人股东周德成将其持有的中凯实业公司 62.44%股权转让给自然人股东王惠林。经上述股权转让后，中凯实业公司股东



结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	王惠林	93.64	62.43%
2	杨生荣	29.80	19.87%
3	陈家才	26.56	17.71%
	合 计	150.00	100.00%

(4) 第 3 次股权转让

2003 年 3 月 25 日, 根据《股权转让协议》, 自然人股东杨生荣将其持有的中凯实业公司 19.86%股权转让给自然人股东李文华; 自然人股东陈家才将其持有的中凯实业公司 17.70%股权转让给自然人股东杜其书。经上述股权转让后, 中凯实业公司股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	王惠林	93.64	62.43%
2	李文华	29.80	19.87%
3	杜其书	26.56	17.71%
	合 计	150.00	100.00%

(5) 第 1 次增资

2003 年 11 月 22 日, 根据《股东会决议》, 中凯实业公司注册资本由 150 万元增加至 507 万元, 并新增自然人股东黄文忠。本次增资后, 股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	王惠林	93.64	18.47%
2	李文华	46.06	9.08%
3	杜其书	44.30	8.74%
4	黄文忠	323.00	63.71%
	合 计	507.00	100.00%

上述出资经成都康特会计师事务所有限公司验资并出具“成康会【2004】122 号”《验资报告》验证。

(6) 名称变更



2004 年 7 月，成都中凯实业有限公司名称变更为成都凯能天然气有限责任公司。

(7) 第 4 次股权转让

2007 年 7 月 10 日，根据《股权转让协议》，自然人股东杜其书将其持有的凯能公司 8.74%股权转让给自然人股东黄文忠。经上述股权转让后，凯能公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	王惠林	93.64	18.47%
2	李文华	46.06	9.08%
3	黄文忠	367.30	72.45%
	合 计	507.00	100.00%

(8) 第 2 次增资

2013 年 5 月 8 日，根据《股东会决议》，凯能公司注册资本由 507 万元增加至 2007 万元。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	王惠林	93.64	4.67%
2	李文华	46.06	2.29%
3	黄文忠	1867.30	93.04%
	合 计	2007.00	100.00%

上述出资经成都致远永道联合会计师事务所有限公司验资并出具“致远审验【2013】01 号”《验资报告》验证。

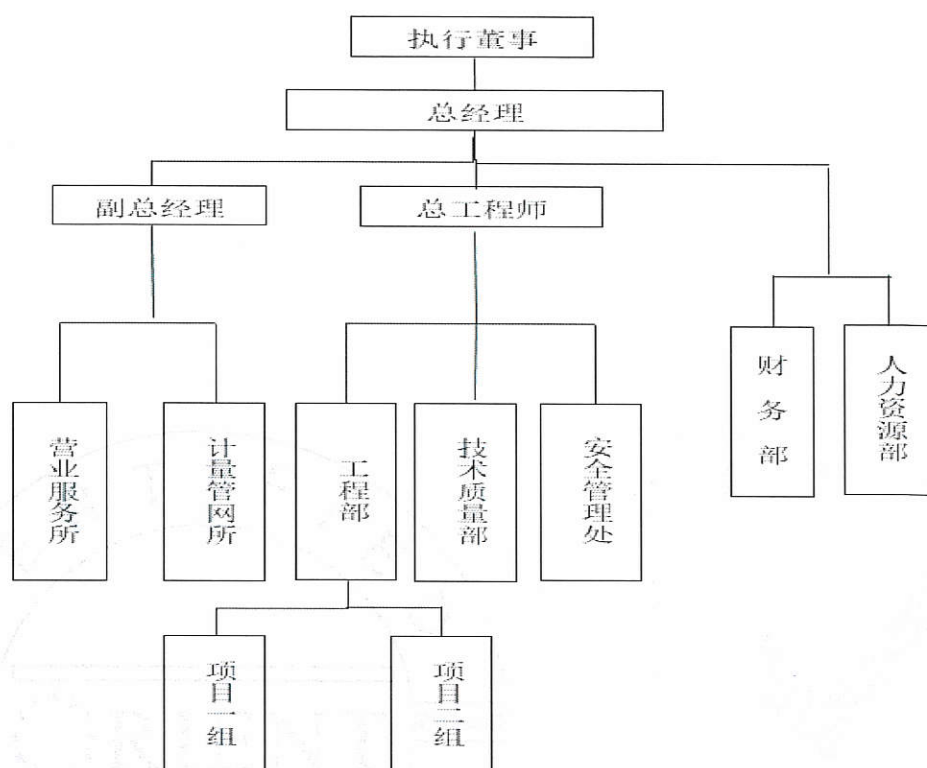
本次变更完成后，凯能公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

2. 公司概况

成都凯能天然气有限责任公司是一家集天然气工程安装、供应于一体的综合性经济实体。2007 年 5 月与温江区人民政府签订燃气特许经营合同，是成都市温江区人民政府特许经营燃气企业。企业供气区域为成都市温江区现行行政管辖区域内，城南路以东，公金路以西，江安河以北，成温邛高速路以南的约两平方公里的区域及成温邛公路以东北面包括公平、永宁、万春、和盛、寿安等镇辖区，占温江区行政区域的三



分之二，2014年3月13日，由公司建设的温江永宁北部配气站正式投产试运行。截止目前，公司共敷设天然气主、干管道约200公里，在用用户约8万户。组织架构如下：



3. 股权投资情况

无。

4. 公司资产、负债及财务状况

截止评估基准日，资产合计为12,208.27万元，负债合计为8,971.65万元，股东权益为3,236.61万元。公司近年基准日资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年5月31日
总资产	10,361.68	11,815.05	12,208.27
负债	2,788.20	3,041.33	8,971.65
净资产	7,573.48	8,773.73	3,236.61

项 目	2018年度	2019年度	2020年1-5月
-----	--------	--------	-----------



营业收入	9,955.20	10,886.80	3,712.19
营业利润	2,817.51	2,872.65	478.10
净利润	2,377.68	2,324.97	402.96

上述数据，摘自于四川中振会计师事务所有限责任公司本次专项审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 13%，城建税、教育附加费、地方教育附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税税率为 15%。

根据财政部、海关总署、国家税务总局印发《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）文，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设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。

根据财政部、税务总局、国家发展改革委印发《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〕23 号）文，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设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。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位在本资产评估报告提及的经济行为实施前双方无产权隶属关系，亦无其他关联关系，委托人仅为本资产评估报告的项目委托人，且为本次经济行为的收购方。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据成都燃气集团股份有限公司总经理办公会决议，成都燃气集团股份有限公司拟收购成都凯能天然气有限责任公司 100% 股权。本次评估目的是反映成都凯能天然气有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了成都燃气集团股份有限公司总经理办公会的批准。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

(二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值122,082,661.71元，负债合计账面价值89,716,525.88元，股东权益32,366,135.83元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值已经过四川中振会计师事务所有限责任公司审计，出具了专项审计报告，报告文号中振2020审字第048号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

(三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、在建工程、无形资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等组成。

2. 房屋建筑物类

纳入本次评估范围的固定资产—房屋建筑物类共计 98 项，其中房屋建筑物 17 项，构筑物及其他辅助设施 11 项，管道和沟槽 70 项。账面净值 46,236,473.03 元。建筑物主要有办公区、公司库房、多功能用房、食堂、卫生间等，房屋建筑总面积 4,867.32 平方米。

房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积（m²）	位置布局
1	温房权证监权字第 0034636 号	1#办公区	框架	2003/6/1	437.91	成都市温江区公平镇 太极村 7 号
2	温房权证监权字第 0034635 号	2#办公区	钢	2002/12/1	1,235.75	
3	温房权证监权字第 0034633 号	公司库房	钢	2002/12/31	1,235.75	
4	温房权证监权字第	公司库房	钢	2010/1/1		



	0034633 号				
5	温房权证监权字第 0034634 号	多功能用房	混合	2002/12/1	822.39
6	温房权证监权字第 0034634 号	多功能用房	混合	2005/12/1	
7	未办证	平房	混合	2005/12/1	108.00
8	未办证	预制房	混合	2002/12/1	144.00
9	未办证	配电房	混合	2002/12/1	34.00
10	未办证	档案室	混合	2005/12/1	70.00
11	未办证	门卫室	混合	2002/12/1	18.00
12	未办证	卫生间、垃圾房	混合	2018/6/30	127.00
13	未办证	后勤用房	混合	2005/12/1	275.00
14	未办证	厕所房	混合	2007/5/31	26.00
15	未办证	食堂	混合	2017/8/31	87.00
16	未办证	和盛所	混合	2005/12/1	51.84
17	未办证	温江北部 50 万方配气站站房	框架	2014/7/31	194.68
合 计					4,867.32

构筑物

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	数量
1	食堂外大棚	混合	2017/8/31	平方米	252.00
2	温江北部 50 万方配气站围墙	混合、铁	2014/7/31	米	220.00
3	温江北部 50 万方配气站沉淀池	混合	2014/7/31	立方米	10.00
4	温江北部 50 万方配气站蓄水池	混合	2014/7/31	立方米	39.00
5	温江北部 50 万方配气站排污池	混合	2014/7/31	立方米	12.00
6	温江北部 50 万方配气站化粪池	混合	2014/7/31	立方米	24.00
7	温江配气站内沥青路面	混凝土	2017/1/31	项	1.00
8	配气站铁门	铁	2014/12/31	项	1.00
9	围墙	混合、铁	2002/12/1	平方米	230.00
10	停车场	混凝土、钢	2014/12/31	平方米	1,632.40
11	车棚	混凝土、钢	2015/7/31	平方米	173.00

管道沟槽

序号	名称	长度 (m)	材质	建成年月
1	涌泉花土至公司天然气气源管线一期 (温江凯能公司天然气气源管线工程一期)	3,161.60	20#钢无缝钢管	2012/7/25
2	凯能燃气公司天然气气源管线工程二期	5,940.00	20#钢无缝钢管	2012/7/25
3	温郫大道配气站出站配套天然气管线工程	3,746.00	PE100	2012/7/5
4	温江配气站至燎原 CNG 加气站天然气主管线 (3183)	3,434.00	PE100	2008/11/30
5	温泉路次高压主管线	1,620.00	20#钢无缝钢管	2010/9/30
6	物流大道主管线天然气工程	9,532.20	PE100	2019/12/31
7	温江配气 (文家场至温江中压煤气干管工程)	5,797.98	20#钢无缝钢管	1994/12/14



序号	名称	长度 (m)	材质	建成年月
8	文家—永宁煤气管线 (文家场至永宁镇中压煤气干管工程)	4,379.60	20#钢无缝钢管	1996/5/31
9	公平—万寿煤气管线 (公平至万春中压煤气干管工程)	7,480.00	20#钢无缝钢管	2007/5/31
10	阿日山侧至置信芙蓉古城主管线 (永宁芙蓉古城煤气中压干管工程)	417.00	20#钢无缝钢管	2007/5/31
11	万春至踏水天然气主管线	2,449.60	20#钢无缝钢管	2007/5/31
12	永宁场镇至芙蓉古城东南管线 (永宁场镇至芙蓉古城东侧中压干管)	2,786.00	PE80	2007/5/31
13	踏水至玉石天然气主管线	21,881.50	PE80	2007/5/31
14	万春生态园至协华大道至花卉大道主管	3,296.00	PE80	2007/5/31
15	公平大道天然气主管	1,735.00	PE80	2007/5/31
16	北二环至西一环天然气主管线 (温江新区西一环、北二环、双丁路、公平大道天然气改管及新管安装工程)	1,565.00	PE80	2007/5/31
17	天府花城庭院天然气主管	2,390.00	PE80	2007/5/31
18	踏水场镇天然气主管线	1,292.00	PE80	2007/5/31
19	太极大道天然气主管线	408.00	PE80	2007/5/31
20	通平场镇天然气主管线	742.00	PE80	2007/5/31
21	温邛大道 (成环路温江段) 天然气主管线 (5990)	5,990.00	PE80	2008/3/31
22	北辅道天然气主管道 (成温邛北辅道天然气主管道迁改) (508m)	520.00	PE80	2010/2/10
23	鱼凫路天然气主管道 (鱼凫路及鱼凫路二支道天然气改管及安装工程) (3943)	3,943.00	PE80	2010/2/10
24	永宁绕城路天然气主管道 (绕城高速永宁服务区连接线 A 段天然气管道安装工程) (589 米)	589.00	PE80	2010/2/10
25	花都大道天然气主管道	215.00	PE80	2010/2/10
26	花卉大道利贞上清苑天然气主管道	383.00	PE80	2010/2/10
27	和盛艺术职业技术学院天然气主管 (四川职业技术学院主管道天然气改管安装工程 (修改))	687.00	PE100	2012/3/31
28	温江区职业教育中心天然气主管 (调压柜前)	368.00	PE80	2012/3/31
29	万春卫星村六组天然气主管迁改	1,077.00	PE80	2012/3/31
30	温江花语岸天然气主管 (174)	174.00	PE100	2012/6/30
31	永宁鱼凫田园天然气主管 (668)	668.00	PE100	2012/6/30
32	万春镇天乡路主管道 (花卉大道惠民路至大同上郡段天然气主管道安装工程)	4,371.00	PE80	2012/12/31
33	天乡路与物流大道连接线 (物流大道与花卉大道连接线天然气主管安装工程)	2,647.00	PE80	2012/12/31
34	温江新站管道接管 (站内接口)	1.00		2015/1/31
35	永宁公建民营敬老院主管	228.00	PE100	2015/9/30
36	永宁博奥生物主管	320.00	PE80	2015/9/30
37	成温邛高速北出口主管	352.00	PE80	2015/9/30
38	星期八广场主管	405.00	PE80	2015/9/30
39	永宁和居路东段主管	490.00	PE100	2015/9/30
40	东宫寺社区气源管线	3,725.00	PE100	2015/9/30
41	温江鱼凫路延伸段主管	2,008.00	PE100	2015/9/30
42	万春春江路跨河江安河管道迁改	286.00	PE80	2015/9/30



序号	名称	长度 (m)	材质	建成年月
43	学府杏林庭院外主管	492.00	PE80	2015/9/30
44	景观大道主管线（国色天乡 687 项目景观大道天然气主管道工程）	751.50	PE100	2015/9/30
45	国色天乡三期商业街 AB 主管	1,310.00	PE80	2015/9/30
46	鹭湖宫 6 区 B、C 组团主管	211.00	PE80	2015/9/30
47	和盛友庆自建房一二组主管	687.00	PE80	2015/9/30
48	永宁医科总部基地主管	384.00	PE80	2015/9/30
49	永宁支路七主管迁改（987）	987.00	PE100	2015/9/30
50	温江永宁东外环主管线（1399）	1,409.00	PE100	2018/12/31
51	国色天乡 645 区 J1W3 线主管线工程（811）	811.00	PE100	2018/12/31
52	和盛南北大道北段盛景路东段主管线工程（1331）	1,331.00	PE100	2018/12/31
53	永宁镇紫薇路管线工程（517）	517.00	PE80	2018/12/31
54	万春报恩家园至寿安温彭路管线一期工程	3,746.00	PE100	2016/5/27
55	江安河锦泉闸管道穿越迁改工程（128）	137.00	20#钢无缝钢管	2018/12/31
56	綦江七组“小组微生”项目主管线天然气工程	3,776.00	PE100	2019/12/31
57	玉河村玉盘水韵主管线天然气工程	1,888.00	PE100	2019/12/31
58	温江永和路管线迁改工程	578.00	PE100	2019/12/19
59	物流大道主管线天然气工程	1.00		2020/1/16
60	物流大道至报恩家园（万春大道段）主管线工程	2,400.00	PE100	2019/12/18
61	万春镇鱼鳧社区天然气主管线工程	2,428.30	PE80	2010/6/23
62	永宁正柳路天然气主管道安装工程	4,883.00	PE80	2008/12/31
63	龙兴路天然气主管道安装工程	3,369.00	PE80	2008/4/21
64	温江区柳永路（永宁段）天然气安装工程	6,045.00	PE80	2005/3/2
65	成温邛北辅道天然气主管安装工程	1,560.00	PE80	2008/3/3
66	团结渠路天然气主管安装工程	1,720.00	PE80	2016/10/12
67	永宁镇开金路及开金路至绕城高速天然气主管道安装工程	4,152.00	PE80	2007/8/29
68	芙蓉大道至惠民路口（AE 段）天然气管道安装工程	2,395.00	PE80	2007/6/15
69	温江区惠民路天然气主管道安装工程	2,243.00	PE80	2006/12/15
70	温江区农科城农科中路一段天然气管线工程	720.00	PE100	2013/12/25

3. 设备

（1）机器设备

机器设备共 30 台（套），账面原值 1,520,073.81 元，账面净值 812,331.81 元。主要包括站场设备：中石油温江配气站流量系统、站场设备、燃气计量柜、撬装柜、自力式调压器；管道安装施工设备：电熔焊机、热熔焊机、半自动对接机以及生产辅助设备：配气站变压器、供电设施、柴油发电机组等。于 2007 年至 2020 年间陆续购进。本次纳入评估范围设备均处于正常使用中，主要存放于企业配气站、办公楼等。



(2) 运输设备

运输设备共 5 辆，账面原值 742,318.14 元，账面净值 431,639.38 元，主要包括 4 辆工程抢险车：五十铃轻型普通货车、庆铃轻型厢式货车、长城皮卡车、五十铃中型普通货车；1 辆公务用别克 GL8 商务车。于 2014 年至 2019 年间陆续购进。经现场勘查，所有车辆日常维护保养较好，外观无明显刮痕和掉漆等物理损伤现象，发动机点火正常、刹车系统正常、仪表功能类运转正常，证载所有人均为被评估单位所有。

(3) 电子设备

电子设备共 93 台（套），账面原值 1,272,084.73 元，账面净值 136,239.82 元。主要包括台式电脑、复印机、空调、服务器、照相机、监控系统、音响系统、金蝶软件等，于 2007 年至 2018 年间陆续购进，主要分布于企业配气站及办公楼内。本次纳入评估范围的电子设备运转正常，设备日常维护保养较好。

4. 在建工程-土建工程

在建工程主要为土建类，资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

序号	科目	项数	账面价值（元）	分布地点
1	在建工程—土建类	2	2,793,210.50	北部村道、森宇花园、和盛镇李义村和美逸园
	合计	2	2,793,210.50	/

5. 无形资产-土地使用权

本次纳入无形资产—土地使用权评估范围的共有 2 宗土地，分别位于成都市温江区公平镇太极村七社、温江区永宁镇八角社区二组，土地上建有房屋建筑物及配套设施，账面值为 1,145,359.37 元，土地使用权状况和账面值如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	使用权类型	准用年限	开发程度	面积 m ²	账面价值（元）
1	温国用（2005）字第 326 号	成都市温江区公平镇太极村七社	2001/3/14	工业用地	出让	50 年	六通一平	8,633.30	1,145,359.37
2	温国用（2015）第 71679 号	温江区永宁镇八角社区二组	2014/9/15	公共设施用地（供燃气用地）	划拨	/	五通一平	3,330.03	

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

企业无账面记录的其他无形资产，本次将企业账面未反映所拥有的商标及域名纳入本次评估范围，具体情况如下：



商标（1 项）：

序号	国家	注册证号	名称	注册日期	有效期截止	商品/服务
1	中国	第 4584916 号		2008/12/07	2028/12/06	第 39 类：管道运输 (3912)；配电 (3908)；运输 (3901)；给水 (3908)；液化气站 (3908)；能源分配 (3908)；贮藏 (3906)；配水 (3908)；汽车运输 (3903)；煤气站 (3908)

域名（2 项）

序号	网站名称	网址	域名	网站备案/许可证号
1	温江凯能天然气	www.kngas.cn	kngas.cn	蜀 ICP 备 14012071 号-1
2	成都凯能天然气有限责任公司	www.cdkgas.com	cdkgas.com	蜀 ICP 备 14012071 号-2

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

除了已申报的无形资产外，被评估单位未申报的其他表外资产。

（六）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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 5 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 成都燃气集团股份有限公司总经理办公会决议；
2. 《资产评估委托合同》。

（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. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《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修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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实施细则〉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. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；

14. 《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）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64号）；
16. 《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第二次修正）；
17. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36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. 《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. 《中华人民共和国商标法》（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第四次修正）；
23. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；



11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
15. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
17. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
18. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

（四）资产权属依据

1. 燃气经营许可证、房屋所有权证、国有土地使用证；
2. 机动车行驶证、商标注册证书；
3. 重要资产购置合同或记账凭证；
4. 固定资产台账、记账账册等；
5. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
4. 设备网上可予查询的价格信息资料；
5. 《工程量清单项目计量规范（2013-四川）》、《四川省房屋建筑与装饰工程量清单计价定额（2015）》；
6. 四川省工程造价信息网及政府主管部门公布的材料价格信息；
7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
8. 成都市人民政府关于公布实施成都市征地统一年产值标准的通知〔成府函（2014）119号〕、四川省人民政府关于同意成都市征地青苗和地上附着物补偿标准的批复〔川府函〔2012〕99号〕、川办函〔2008〕73号；

9. 《成都市温江区城区土地定级与基准地价更新报告》；
10. 中国土地市场网发布的土地成交资料；
11. 中国城市地价动态监测网；
12. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
13. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
14. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
15. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
16. 万得证券投资资讯系统有关资本市场信息资料；
17. 标准普尔全球市场情报有限公司的S&P Capital IQ 资讯平台系统有关资本市场信息资料；
18. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；
3. 《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)；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“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、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。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从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，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求



得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。

3. 预付账款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

4. 存货类

存货包括原材料和工程成本。具体评估方法如下：

对于原材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。

对工程成本，评估人员对基准日未完工项目的工程成本核查了相关的合同、监理工程量结算单和当期结算情况。本次审计单位对未完工项目根据完工进度在资产负债表日确认了各项建造合同的收入，并根据预计毛利估算了相应的工程成本，账面成本为各项目实际发生的、尚未结算的工程成本，本次按照账面值确定评估值。

5. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。

(1) 成本逼近法：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地市场价值。

(2) 假设开发法：对具有开发和再开发潜力的不动产，通过合理方法估算其开发完成后的不动产价值，扣减其后续开发的必要支出和应得利润，包括：后续开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和取得待开发不动产的税费等，取得评估对象不动产的市场价值。

(3) 基准地价修正法：利用政府部门公布的城镇基准地价和基准地价修正体系等成果，在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下，对其包括交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等调整内容的方式取得评估对象不动产的市场价值。



房屋建筑物类:

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道沟槽等。本次对方对房屋建筑物类采用收益法和成本法评估:

收益法

收益法估值房地产,是运用适当的折现率,将预期的估价对象房地产未来各期的正常年收益折算到估价时点上的现值,求之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

所谓收益现值,是指委估房地产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值(简称折现)的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的现值。

收益法的计算公式:

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和}$

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

其中: P —估价结果(折现值)

r —所选取的折现率

n —收益年期

F_i —未来收益期的预期年收益额

建筑物剩余经济寿命长于建设用地使用权剩余期限,收益价值应为按收益期计算的价值与建筑物在收益期结束时的价值折现到价值日期后相加。

成本法

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路,即在重建或者重置成本基础上,扣除相关贬值(实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值),以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式:

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

(1) 重置成本的确定

房屋建筑物(构筑物)的重置成本为更新重置成本,一般包括:建筑安装工程重



置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，参照评估基准日当月中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率确定，假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

（2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

无形资产-土地使用权：

对土地使用权本次采用市场比较法及成本逼近法评估。

6. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

（1）机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《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 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号），《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

$$\begin{aligned}\text{设备重置全价（不含增值税）} &= \text{设备购置价（不含增值税）} + \text{运杂费（不含增值税）} \\ &+ \text{安装调试费（不含增值税）} + \text{前期工程及其他费用（不含增值税）} + \text{资金成本}\end{aligned}$$

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效

的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构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调试费中考虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日当月中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率确定，并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B. 综合成新率的确定

△综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

△对存在经济性贬值的设备综合成新率的计算公式如下

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×（1-经济性贬值率）×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 运输车辆设备

A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

B. 综合成新率的确定

根据《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)的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

7. 在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

8. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为商标和域名。根据《资产评估执业准则-无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其带来的预期收益，并分析与之有关的预期变动、收益期限及与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素后，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

本次在对无形资产充分了解后，本次对商标和域名采用成本法确定评估对象无形资产市场价值。

9. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。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。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：



(1) 企业整体价值=经营性资产价值+非经营性及溢余性资产价值

(2) 经营性资产价值=明确预测期期间的自由现金流量现值+明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P, 即

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

式中: F_i —未来第 i 个收益期自由现金流量数额;

n —明确的预测期期间, 指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间;

g —明确的预测期后至永续期, 预计未来收益每年增长率;

r —所选取的折现率。

4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势, 以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景, 对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整, 在此基础上合理确定评估假设, 形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后, 未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上, 结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素, 本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年 1 期, 且明确的预测期后 F_i 数额不变, 即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则, 本次评估折现率选取

加权平均资本成本(WACC), 即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报率的加权平均值, 基本公式为:

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1-T) \times Wd]$$



其中：Re：为公司权益资本成本；

Rd：为公司债务资本成本；

We：为权益资本在资本结构中的百分比；

Wd：为债务资本在资本结构中的百分比；

T：为公司有效的所得税税率。

公司权益资本成本采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特定风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

（4）确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括参股的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等。

（5）确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等，本次采用成本法评估其价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2020年6月下旬至7月上旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易

案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(8) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况。

(三) 评估结论汇总阶段



对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交流意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策

等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6. 被评估单位办公场地中有 9.8 亩土地系租赁所得，出租方为温江区公平街道太极社区七组，租赁期限为 2017 年 10 月 21 日至 2023 年 10 月 20 日，租金为 2160 元/亩/年。本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

7. 根据财政部、税务总局、国家发展改革委印发《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〕23 号）文，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设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，本次假设该税收优惠政策到期可以延续。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值3,236.61万元，评估值7,928.90万元，评估增值4,692.29万元，增值率144.98%

其中：总资产账面值12,208.27万元，评估值16,900.55万元，评估增值4,692.29万元，增值率38.44%。负债账面值8,971.65万元，评估值8,971.65万元，无增减变动。

2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为3,236.61万元，评估值29,200.00万元，评估增值25,963.39万元，增值率802.18%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为29,200.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值7,928.90万元高21,271.10万元，高268.27%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形



成评估结论。

企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含技术及施工团队优势、服务能力、管理优势等重要的无形资源的贡献。资产基础法的评估结果仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了价值评估，并不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的价值贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值。公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。收益法评估结果的价值内涵包括企业不可辨认的所有无形资产，所以评估结果比资产基础法高。鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币292,000,000.00元。大写人民币：贰亿玖仟贰佰万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次评估采用收益法的评估结论，增值的原因如下：

正是基于采用收益法评估结论的原因，该公司拥有企业账面值上未反映的技术及施工团队优势、服务能力、管理优势等重要的无形资产价值，因此采用收益法比账面值增值较大。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，本次不涉及控股权溢价或者少数股权折价，同时，鉴于市场交易资料的局限性，本次评估结论也未考虑也因缺乏流动性因素对评估结论的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2020年5月31日至2021年5月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1、截至评估基准日，本次纳入评估范围的固定资产—房屋建筑物，部分房产尚未办理相关《房屋所有权证》，未办证建筑面积共计1,135.52平方米。本次对该部分房屋建筑物按企业提供的相关资料并结合现场勘查、简单测量得到的数据确认房屋建筑物的面积，若将来满足办证条件且证载面积与申报面积不符，则评估值需做相应调整。《法律意见书》中对未办证事项披露如下：

（1）据目标公司工作人员介绍，公司在租赁的土地上自建了配电房、发电机房、档案室、预制车间、油料库房、1号办公楼、食堂、总经办，但未能办理任何建设施工许可手续，也未取得相应的产权证。因此本所律师认为，上述房屋有被认定为违章建筑的风险。

（2）目标公司配气站的房屋为自建，建在公司取得的划拨土地上，但据目标公司工作人员介绍，该配气站站房为先建后报，缺少质检资料，目前无法取得房屋所有权证。

本次评估未考虑未办证情况可能带来的影响。

2、截至评估基准日，本次纳入评估范围的固定资产—房屋建筑物中部分房产，房屋权利人为成都凯能天然气有限责任公司，房屋坐落于温江区公平街道太极社区七组，



土地使用权权利人为温江区公平街道太极社区七组，为企业租赁土地上，租赁面积为9.8亩，租地时间从2017年10月21日起至2023年10月20日止。本次采用房地分估方式，按照房屋建筑物使用寿命评估房屋建筑物价值。成都凯能天然气有限责任公司已出具相关权属情况说明，承诺该部分房产权属为企业所有，无相关产权纠纷，本次评估未考虑上述事项可能带来的影响。

3、委估管网中主管网及支线管网工程量的确认以企业申报工程量为基础，评估人员对管网长度进行抽查核实。评估机构与企业人员共同参与抽查测量，采用手推测距轮徒步测量的方式，由于测量工具、图纸、地形地势等客观因素的局限性，若实际管网与企业申报管网长度有调整，评估值相应调整。

4、截至评估基准日，纳入评估范围的部分房屋建筑物，由于原为手工记账且管理不完善，部分建筑物的相关施工合同、竣工资料、入账凭证等资料已缺失，企业出具相关情况说明，承诺该房产为其所有，无任何权属争议。本次评估未考虑因资料的缺少可能带来的影响。

5、截至评估基准日，纳入评估范围的无形资产—土地使用权序号1号，土地证号（温国用（2005）字第326号），因取得时间较早，原为手工记账且管理不完善，其土地使用权出让合同、规划指标及相关入账凭证缺失，企业已提供国有土地使用证，证载所有权人为成都凯能天然气有限责任公司，本次评估未考虑因资料的缺少可能带来的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况：

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

（1）四川中振会计师事务所有限责任公司出具的专项审计报告中振2020审字第

048号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经四川中振会计师事务所有限责任公司审计，出具的专项审计报告文号：中振2020审字第048号。该审计报告的意见为：“我们审计了成都凯能天然气有限责任公司财务报表，经审计，我们认为，后附的凯能燃气2018年至2020年5月资产负债表、利润表及其附注如实披露了其资产、负债及净资产状况和经营成果。”。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。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（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说明：

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

截至评估基准日，本次纳入评估范围的固定资产—房屋建筑物中部分房产坐落于温江区公平街道太极社区七组，为企业租赁土地。土地使用权权利人为温江区公平街道太极社区七组。租赁面积为 9.8 亩，租赁期限为 2017 年 10 月 21 日至 2023 年 10 月 20 日，租金为 2160 元/亩/年。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕



疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 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。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层（或委托人）多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的使用人。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

（六）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产



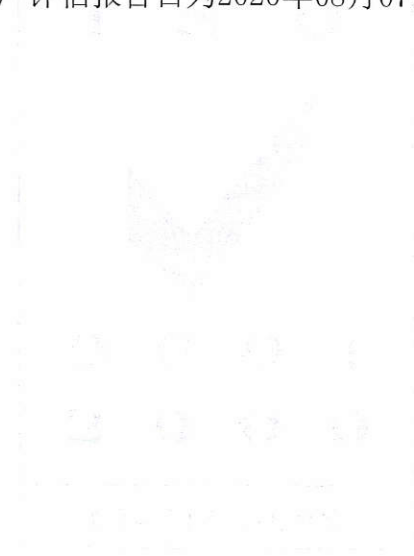
评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（七）本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2020年08月07日。

（本页以下无正文）

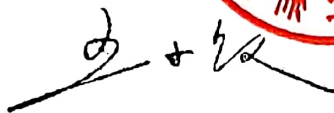


(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



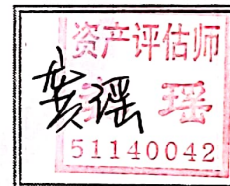
法定代表人



签字资产评估师

赵澎

龚瑶



评估报告日

2020 年 08 月 07 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn