

石河子市天源燃气有限公司
拟收购股份涉及石河子市天源惠众天然气
有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告书

同致信德新评报字（2014）000号



TONG ZHI XIN DE BEI JING CERTIFICATE CERTIFIED PUBLIC VALUER CO., LTD. XINGJIANG BRANCH

同致信德（北京）资产评估有限公司新疆分公司

二零一四年三月三十一日

目 录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	7
一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况	8
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及定义	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	29
资产评估报告书附件	31

声 明

注册资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产及负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但我们不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

资产评估报告书摘要

石河子市天源燃气有限公司
拟收购股份涉及石河子市天源惠众天然气
有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告书

同致信德新评报字（2014）第000号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司新疆分公司（以下简称“本公司”）接受石河子市天源燃气有限公司的委托，完成了必要的评估程序，按照资产评估业务约定书的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者：石河子市天源燃气有限公司（以下简称“委托方”）；其他评估报告使用者：国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估单位：石河子市天源惠众天然气有限公司。

三、评估目的：根据石河子天源惠众天然气有限公司股东会文件，以及石河子市天源燃气有限公司与新疆同致信德资产评估有限公司新疆分公司签订的业务约定书，对石河子市天源惠众天然气有限公司股东全部权益于评估基准日 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象是石河子市天源惠众天然气有限公司的股东全部权益。

评估范围为经过审计后的截止评估基准日 2013 年 12 月 31 日石河子市天源惠众天然气有限公司资产负债表所列示的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估报告使用有效期：评估基准日为 2013 年 12 月 31 日，评估报告使用有效期为一年，即自 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法和收益法。

八、评估结论：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用成本法和收益法两种方法对石河子市天源惠众天然气有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出石河子市天源惠众天然气有限公司股东全部权益在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的评估结论如下：

石河子市天源燃气有限公司拟收购股份所涉及石河子市天源惠众天然气有限公司全部股东权益在基准日时点的价值为 8,694.23 万元。

本评估报告仅供委托方为实现评估目的使用，使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

资产评估报告书正文

石河子市天源燃气有限公司
拟收购股份涉及石河子市天源惠众天然气
有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告书

同致信德新评报字（2014）第000号

石河子市天源燃气有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司新疆分公司（以下简称“本公司”）接受石河子市天源燃气有限公司（以下简称“委托方”）的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对石河子市天源燃气有限公司拟收购股权所涉及石河子市天源惠众天然气有限公司的全部资产及负债，于评估基准日 2013 年 12 月 31 日进行了评估。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对石河子市天源燃气有限公司拟收购股权所涉及石河子市天源惠众天然气有限公司的股东全部权益价值，在 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况

（一）委托方概况

名称：石河子市天源燃气有限公司

住所：新疆石河子市 22 小区幸福路 246 号

法定代表人姓名：王润生

注册资金：叁仟捌佰壹拾壹万元人民币

实收资本：叁仟捌佰壹拾壹万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：许可经营项目（具体经营项目以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证书为准）：天然气零售（分支机构经营）。一般经营项目：（国家法律、行政法规有专项审批的除外）：灶具、燃气具配件，厨房设备，五金的销售；燃气行业技术咨询；燃气设备的维修；燃气灶具的改装和维修。

（二）被评估单位概况

名称：石河子市天源惠众天然气有限公司

住所：石河子市幸福路 246 号

法定代表人姓名：曹天娥

注册资金：肆仟零壹拾柒万陆仟元人民币

实收资本：肆仟零壹拾柒万陆仟元人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：许可经营项目（具体经营项目以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证书为准）天然气零售。一般经营项目无。

成立日期：2012 年 8 月 17 日

1、基本情况：由石河子市天源惠众天然气有限公司由石河子市天源燃气有限公司、田荣刚、曹天娥、瓮恩来、李晋、赵恒产共同出资设立的有限公司。

2、公司股东构成：

石河子市天源燃气有限公司实物出资 2,049.00 万元，占出资总额的 51%，田荣刚、曹天娥、瓮恩来、李晋、赵恒产出资合计 1968.60 万元（每人各货币出资 393.72 万元），占出资总额的 49%。

公司股权结构表：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资方式	股权比例
1	石河子市天源燃气有限公司	2,049.00	实物	51%
2	田荣刚	393.72	货币	49%
3	曹天娥	393.72	货币	
4	瓮恩来	393.72	货币	
5	李晋	393.72	货币	
6	赵恒产	393.72	货币	
	合计	4017.60		100%

近二年企业的财务状况表及经营成果表：

近二年财务状况表

项目	2011年	2012年8-12月	2013年
资产总额		46,055,222.56	50,550,700.40
负债总额		2,553,305.29	3,173,278.22
所有者权益		43,501,917.27	47,377,422.18
主营业务收入		15,173,462.47	33,657,063.98
加：其他业务利润			
减：主营业成本		7,809,354.08	18,249,355.94
营业税金及附加		11,445.35	123,743.32
销售费用		2,222,350.40	6,121,037.44
管理费用		120,322.36	66,103.00
财务费用		(15,108.92)	(8,244.90)
资产减值损失		230,146.11	(142,503.78)
加：公允价值变动收益(损失以"-"号填列)			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
营业利润		4,794,953.09	9,247,572.96
加：营业外收入			
减：营业外支出			
利润总额		4,794,953.09	9,247,572.96
减：所得税		1,469,035.82	2,378,742.61

净利润		3,325,917.27	6,868,830.35
-----	--	--------------	--------------

以上二年的数据系经上海立信有限责任会计师事务所新疆分公司审计，并出具了新 会审字【2013】 号、新 会审字【2014】 号无保留意见审计报告。

3.执行的主要会计政策

(1).会计制度：执行中华人民共和国财政部颁发的《企业会计制度》及其补充规定；

(2).会计期间：以1月1日起12月31日止为一个会计年度；

(3).记账本位币：以人民币为记账本位币；

(4).记账基础和计价原则：本公司以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告，并采用借贷记账法记账；

(5).外币业务核算方法：年度内没有发生涉及外币的经营业务。

(6).现金等价物的确定标准：本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(7).存货的核算方法

(A) 存货分类：存货包括原材料及库存商品；

(B) 取得和发出的计价方法：存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货的成本按月末一次加权平均法计算确定；

(C) 存货的盘存制度：永续盘存制。

(8) 固定资产计价及其折旧方法

(A) 固定资产的确认标准：固定资产是指使用期限超过1年的房屋、建筑物、机器、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。

(B) 固定资产的计价：固定资产以实际成本计价；取得成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用，以及为使用固定资产达到预定使用状态前所必须的支出。

(C) 固定资产分类：构筑物、机器、电子设备以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。

(D) 固定资产折旧方法：折旧采用平均年限法计提，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值制定其折旧率；

固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
构筑物	30	5%	4.75%
机械设备	7-10	5%	9.50-13.57%
电子设备	5	5%	15.83-19%

(E) 固定资产减值准备：期末依据职业判断对出现减值迹象导致其可收回金额低于其账面价值的固定资产，分单项或按资产组计提固定资产减值准备，同时确认为资产减值损失。本次固定资产减值准备按单项资产计提。

(9).在建工程核算办法

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

(10).收入确认原则

(A) 商品销售：企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制，与交易相关的经济收益可以收到，且相关的收入和成本能可靠计量时，确认为营业收入的实现；

(B) 让渡资产使用权：在与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，确定收入的实现；

(C) 且相关成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

(11).所得税的会计处理方法：本公司所得税的会计处理采用应付税款法。

(12).主要税种和税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	境内天然气销售；提供安装、修理修配劳务	13%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	1%

企业所得税	应交流转税额	25%
-------	--------	-----

石河子市天源惠众天然气有限公司税务关系隶属于石河子市国家税务局。

(13). 税收或者财政补贴优惠政策:

根据《新疆维吾尔自治区石河子市发展和改革委员会文件》(市发改价{2013}11号文件规定,经请示市人民政府同意,决定对师市车辆用天然气销售价格予以调整,按照天然气与90号汽油0.6:1的比价,统一调整师市车用天然气销售价格。2013年4月25日制定方案时,石河子片区的90号汽油销售价格为6.47元/升,较现行价格2.04元/立方提高了1.84元/立方。

根据自治区人民政府规定,由于车用气实行了新的比价关系,其销售价格提价额与购进价提价额之间的价差收入,全额上缴财政,用于对天然气经营企业的民用气销售和相关行业用气价格政策性补贴以及价差收入代征手续费。

城市车辆用气调价价差收入征收标准为:存量气价差收入征收标准为1.21元/立方;增量气价差收入征收标准为0.71元/立方。

(三) 委托方与被评估单位的关系

被评估单位石河子市天源惠众天然气有限公司为委托方石河子市天源燃气有限公司的子公司,石河子市天源惠众天然气有限公司是石河子市天源惠众天然气有限公司的控股股东。

(四) 委托方、被评估单位以外的其他报告使用者

委托方、被评估单位以外的其他评估报告使用者为国有资产监督管理部门及国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据石河子天源惠众天然气有限公司股东会文件,以及石河子市天源燃气有限公司与新疆同致信德资产评估有限公司新疆分公司签订的业务约定书,对石河子市天源惠众天然气有限公司股东全部权益于评估基准日2013年12月31日所表现的市场价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 本次资产评估对象及基本情况

评估对象是石河子市天源惠众天然气有限公司的股东全部权益。

(二) 纳入评估范围的资产、负债情况

1、评估范围

评估范围为经过审计后的截止评估基准日 2013 年 12 月 31 日石河子市天源惠众天然气有限公司资产负债表所列示的全部资产及负债。具体情况如下：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	31,919,821.23
2	货币资金	30,546,757.96
3	应收账款	202,356.52
4	其他应收款	1,170,706.75
5	二、非流动资产合计	18,630,879.17
6	固定资产	18,608,968.59
7	递延所得税资产	21,910.58
8	三、资产总计	50,550,700.40
9	四、流动负债合计	3,173,278.22
10	应付账款	609,763.41
11	预收款项	822,563.18
12	应付职工薪酬	19,689.01
13	应交税费	955,323.73
14	其他应付款	765,938.89
15	五、非流动负债合计	
16	六、负债总计	3,173,278.22
17	七、净资产	47,377,422.18

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。

(三) 主要资产的权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况如下：

纳入评估范围内的固定资产账面原值 19,744,514.46 元，账面净值 18,608,968.59 元；实物资产权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况如下：

1、构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施主要为科技园加气站供水管道、围墙、路面、网架、设备基础、地坪、工艺电器安装工程、天然气高压储气井和城东加气站供水管道、围墙、路面、网架、设备基础、地坪、工艺电器安装工程、天然气高压储气井等。科

科技园加气站管道设有检查井，直埋 2 米左右深。城东加气站管道为砖砌涵管。围墙分为砖围墙和铁艺围栏，砖围墙高 2.2 米，卵石基础，厚 0.24 米，墙面勾缝。铁艺围栏高 2.2 米，底座为五十公分高的砖墙基础。路面为砼结构，厚 30 公分，宽度 8 米，地坪为砼结构，厚 30 公分，局部有裂缝。城东加气站网架高九米，钢架结构，现浇钢柱支撑，面积 1000 平方米。科技园加气站网架高九米，钢架结构，现浇钢柱支撑，面积 1600 平方米。以上构筑物建成时间均为 2011 年 8 月，均处于使用状态。

2、机器设备

机器设备账面原值 6,394,745.48 元；账面净值 5,867,178.23 元。

此次申报评估的机器设备主要有：城东加气站 wf-7/2—250 型压缩机三台、FWD-3000/0.1-0.3 型天然气脱水装置一套、JQDS-30B 型双枪三线加气机六台、卸气柱一台，YDW- 630KVA 箱式变压器一套等，购置日期为 2011 年 8 月。科技园加气站 wf-4.4/2—250 型压缩机三台、FWD-3000/0.1-0.3 型天然气脱水装置一套、HQHP-JQJ-2 型双枪三线加气机八台、卸气柱一台、YDW- 850KVA 型箱式变压器一套等，购置日期为 2011 年 8 月，上述设备均安装使用在科技园加气站和城东加气站内，设备均能正常使用，维护和保养状况良好。

3、电子设备

电子设备账面原值 81,102.58 元；账面净值 64,906.26 元。

此次申报评估的电子设备主要为城东加气站的一台防伪税控专用机、ADSL 接入设备和安防监控系统各一套，以及科技园加气站的一台防伪税控专用机、ADSL 接入设备和安防监控系统各一套，以上电子设备购置日期为 2011 年 8 月，上述设备均正常使用。

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、价值类型及定义

(一) 本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值定义表述：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估

对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

(三) 本评估报告的使用有效期为一年，即自 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日止。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院第 91 号令)；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号)；
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部 2001 年 14 号令)；
- 4、《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号)；
- 5、《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 2005 年第 12 号令；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274 号)；
- 7、《中华人民共和国会计法》(1999 年 10 月 31 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；
- 8、《企业会计制度》、《企业会计准则》；
- 9、其他有关法规和规定。

(二) 经济行为依据

资产评估业务约定书。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》财政部财企[2004]20号；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》财政部财企[2004]20号；
- 3、《资产评估准则——评估报告》中国资产评估协会中评协[2007]189号文；
- 4、《资产评估准则——评估程序》中国资产评估协会中评协[2007]189号文；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》中国资产评估协会中评协[2007]189号文；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》中国资产评估协会中评协[2007]189号文；
- 7、《资产评估准则——机器设备》中国资产评估协会中评协[2007]189号文；
- 8、《资产评估准则——不动产》中国资产评估协会中评协[2007]189号文；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》中国资产评估协会中评协[2008]218号文；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。中国资产评估协会[2003]18号；
- 12、《资产评估准则——企业价值》中评协[2011]227号。

（四）权属依据

重大合同、协议及设备购置发票。

（五）取价依据

- 1、《2013年机电产品报价手册》及网上价格查询；
- 2、《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
- 3、评估人员现场勘察记录；
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。
- 5、被评估单位提供的财务会计、经营方面资料；
- 6、互联网信息资料；
- 7、被评估单位提供的资产清单及其他资料

（六）其他参考依据

- 1、《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
- 2、委托评估的《资产评估申报明细表》及其他资料；
- 3、评估人员现场勘察纪录、市场调查询价资料；
- 4、企业评估基准日会计报表；

5、企业提供的其它法律凭证资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。

本次评估对象为石河子市天源惠众天然气有限公司全部资产及负债。由于石河子市天源惠众天然气有限公司在国内流通市场的类似企业中与评估对象相类似的交易案例较少，不具备市场法评估的条件。

收益法是通过估算被评估对象在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估对象价值的一种评估思路。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

针对各类具体资产的价值特征和影响其价值的相关因素，并结合收集掌握的评估资料，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估主要采用资产基础法和收益法进行评估。

一、资产基础法介绍

(一) 资产基础法评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定评估对象评估价值。

(二) 计算公式：评估对象评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

(三) 具体方法：

1、流动资产的评估

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款和其他应收款。

(1) 货币资金：通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表并发函询证，按核实后的账面值确定评估值。

(2) 债权类资产（应收账款和其他应收款）：通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2、固定资产的评估

构筑物类资产的评估

对于石河子市天源惠众天然气有限公司所属的构筑物的评估采用重置成本法。

1) 重置成本法:

计算公式: 构筑物评估价值 = 构筑物重置成本 × 成新率

构筑物重置成本 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

A、建安工程造价的计算

构筑物建安工程造价的计算采用类比推算法。

先把本次委托评估范围内的构筑物按结构类型分类,根据当地相同结构类型的构筑物的建安工程造价作为基础,在此基础上对于委估构筑物的结构、层高、长宽比等进行修正后得出构筑物建安工程造价。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费系指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费,如规划咨询费,质量监督费等。建设单位管理性成本支出,是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用,如建设单位管理费,设计费等。一般以工程结算造价的百分比和单位建筑面积费率向建设单位收取。

C、资金成本的计算

资金成本为委托评估构筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本,本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算,利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率,本次采用一年期年利率为6.00%。评估时,假设资金均匀投入,计息期取正常工期的一半。

资金成本 = 构筑物工程总造价 × $[(1 + \text{贷款利率})^{\text{工期}/2} - 1]$ + 前期及其他费用合计 × $[(1 + \text{贷款利率})^{\text{工期}} - 1]$

D、重置全价的计算:

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

2) 成新率的确定

成新率采用勘察打分成新率和年限成新率相结合的方法综合确定。勘察打分成新率是根据构筑物的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值进行确定。年限法成新率是按照构筑物已使用年限和寿命年限进行计算。最终成新率取年限成新率的40%、勘察打分成新率的60%确定。

3) 评估值计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(2) 设备类资产的评估 (含机器设备及电子设备)

根据被评估单位设备的实际情况, 本次评估采用重置成本法。

重置成本法公式: 评估值 = 重置全价 × 成新率

机器设备评估时首先根据被评估单位提供的机器设备和电子设备清查评估明细表所列示的内容, 通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下, 重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

对无法得到现行市价的设备, 以类似设备的现行市价或以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

对电子设备因旧货市场上有类似的产品, 故直接采用二手市场价值进行评估, 参照评估基准日市场购置价并结合具体情况综合确定。

3、负债的评估

关于负债, 我们根据被评估单位提供的各项目明细表, 检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额, 以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

二、收益法简介

(一)、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《企业价值评估指导意见》, 国际和国内类似交易评估惯例, 确定在成本法评估的同时, 按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算石河子市天源惠众天然气有限公司的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值, 评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值, 得出评估值。其适用的基本条件是: 企业具备持续经营的基础和条件, 经营与收益之间存在较稳定的对应关系, 并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测, 以及数据采

集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

(二) 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，再加上基准日的其他非经营性或溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益（净资产）价值。

本次评估的基本评估思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近两年的历史经营状况的变化趋势和业务类型的不同估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余性资金，与正常生产经营无关的应收应付款项，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经加减非经营性或溢余性资产和付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益（净资产）价值。

(三) 评估模型

1. 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$(1) \quad E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$(2) \quad B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$(3) \quad P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i: 评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

R_n: 评估对象永续期的预期收益(自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期。

Σ C_i: 评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$(4) \quad \sum C_i = C_1 + C_2$$

式中:

C₁: 基准日的现金类资产(负债)价值;

C₂: 其他非经营性或溢余性资产的价值;

D: 评估对象付息债务价值;

$$(5) \quad D = \sum_{i=1}^n \frac{(d_i + D_i)}{(1+r_d)^i}$$

式中:

d_i: 未来第 i 年长期债权人的净收益(扣税后利息);

r_d: 所得税后的付息债务利率;

$$(6) \quad r_d = r_0 \times (1-t)$$

r₀: 所得税前的付息债务利率;

t: 适用所得税税率;

D_i: 未来第 i 年偿还的付息债务本金。

2. 收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$(7) \quad R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本}$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

3. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r:

$$(8) \quad r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:

Wd: 评估对象的长期债务比率;

$$(9) \quad w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

We: 评估对象的权益资本比率;

$$(10) \quad w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

re: 权益资本成本, 按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 re;

$$(11) \quad r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

rf: 无风险报酬率;

rm: 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$(12) \quad \beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1-t) \times \frac{D}{E}\right)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$(13) \quad \beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}}$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数

$$(14) \quad \beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 K=1;

β_x : 可比公司股票不带财务杠杆的历史市场平均风险系数。

$$(15) \quad \beta_x = \frac{Cov(R_I, R_P)}{\sigma_P}$$

式中: $Cov(R_I, R_P)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协

方差;

σp : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后,根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定,按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项,组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下:

(一) 接受委托阶段

了解委估资产目前状况,掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜,签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组,制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划,辅导资产占有方填报有关资产评估申报明细表,为保证所填列明细的真实与完整,要求资产占有单位首先进行全面清查,并由评估人员参与,同时收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料,取得与委估资产有关的权属证明。

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定,针对已确定的评估范围及具体对象,掌握各项委估资产历史和现状,并进一步审阅资产占有方填报的资产评估资料,对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别,对实物资产进行质量、数量核对,察看、记录、分析,同时开展市场调研、询价工作,收集有关价格资料,再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

(四) 评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果,进行汇总分析,确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估,并根据汇总分析情况,对评估结果进行调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

根据评估工作情况,起草评估报告书,并经本公司内部三级审核,并与委托

方就评估有关内容进行沟通，最后提交正式评估报告书

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以被评估单位持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

1、以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

5、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

6、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在资产评估申报表中未列示的其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提和基本假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

（三）具体假设

本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

十、评估结论

（一）成本法评估结论

1、采用成本法对石河子市天源惠众天然气有限公司的全部股东权益进行评估，得出评估基准日的评估结论如下：

资产账面价值5,055.07万元，评估值5,001.07万元，评估减值54.00万元，减值率1.07%。

负债账面价值317.33万元，评估值319.24万元，评估增值1.91万元，增值率0.60%。

净资产账面价值4,737.74万元，评估值4,681.83万元，评估减值55.91万元，减值率1.18%。详见下表。

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2013年12月31日					
被评估单位（或产权持有单位）：石河子市天源惠众天然气有限公司			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=A-B	E=C/B×100%	
1	流动资产	3,191.98	3,200.75	8.77	0.27
2	非流动资产	1,863.09	1,800.32	-62.77	-3.37
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	股权分置流通权	-	-	-	-
9	固定资产	1,860.90	1,798.13	-62.77	-3.37
10	在建工程	-	-	-	-
11	工程物资	-	-	-	-
12	固定资产清理	-	-	-	-
13	生产性生物资产	-	-	-	-
14	油气资产	-	-	-	-
15	无形资产	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	2.19	2.19	-	0.00
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产总计	5,055.07	5,001.07	-54.00	-1.07
22	流动负债	317.33	319.24	1.91	0.60
23	非流动负债	-	-	-	-
24	负债合计	317.33	319.24	1.91	0.60
25	净资产（所有者权益）	4,737.74	4,681.83	-55.91	-1.18

2、增减值原因分析

资产减值的原因主要是：

（1）随着技术的发展，电子产品更新换代较快，年呈递减趋势，因而减值。

（2）机器设备更新换代比较快，技术的进步，生产成本降低，设备的重置成本相应的也在降低。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对石河子市天源惠众天然气有限公司股东全部权益价值进行评估，在评估基准

日2013年12月31日，石河子市天源惠众天然气有限公司的全部股东权益价值为8,694.23万元，较经审计的账面值4,737.74万元评估增值3,956.49万元，增值率为83.51%。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为8,694.23万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值4,681.83万元高4,012.40万元，高85.70%。两种评估方法差异的原因主要是：

成本法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。我们认为，石河子市天源惠众天然气有限公司为从事天然气加气站的公司，其价值的体现不仅仅是实际资产的价值，还应体现天然气加气站的垄断性，人员素质、管理能力、技术先进成果等无形因素的价值，在某种程度上是脱离基本成本概念的行业，故本次评估选用收益法评估结果。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次评估结论。由此得到石河子市天源燃气有限公司拟收购股份所涉及石河子市天源惠众天然气有限公司全部资产及负债在基准日时点的价值为8,694.23万元。

十一、特别事项说明

（一）可能影响资产评估值的瑕疵事项：

此次评估范围内的构筑物供水管网，由于受勘察所限，管网长度以被评估单位提供的相关资料为准。

（二）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真

实性负责。

(四) 本报告对被评估资产和相关债务所进行的调整和评估系为客观反映被评估资产的价值而作, 我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定, 并应符合国家会计制度的规定。

(五) 在评估机器设备等固定资产时, 我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制, 我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

(六) 在评估基准日后、报告有效期之内, 资产数量及作价标准发生明显变化时, 除了使用重置成本法评估的资产以外, 委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产, 有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(七) 本次评估中, 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测, 评估师在假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下, 通过实地勘察做出的判断;

(八) 本次评估中, 评估师未对各种房屋建筑物、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, 评估师在假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下做出的判断;

(九) 报告使用者不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述做出决策, 本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。

(十) 除非特别说明, 本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础, 未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务, 我们假设资产受让方与该等负债无关。

★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上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) 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 根据有关规定, 本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四) 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估报告书的使用权归委托方所有,除按规定报送有关政府管理部门审查使用外,本评估报告仅限于委托方和报告中载明的其他报告使用者使用,未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 本次评估工作是在满足全部假设与使用限制前提条件下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、被评估单位实际状况并结合当地实际情况而提出的,具有客观性和合理性;

(六) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或企业上级主管部门进行备案,取得备案文件后方能正式使用;

(七) 本评估报告必须完整使用方为有效,对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失,本公司不承担责任。

十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为 2014 年 3 月 31 日。

(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司新疆分公司

负责人:

中国注册资产评估师:

中国注册资产评估师:

二零一四年三月三十一日

资产评估报告书附件

附件一：委托方和被评估单位营业执照（复印件）

附件二：委托方和被评估单位组织机构代码证（复印件）

附件三：委托方和被评估单位税务登记证（复印件）

附件四：委托方及被评估单位承诺函

附件五：签字注册资产评估师的承诺函

附件六：评估机构资格证书

附件七：评估机构法人营业执照副本

附件八：签字注册资产评估师资格证书