瀚蓝环境股份有限公司拟收购股权涉及
佛山市南海燃气发展有限公司股东全部权益

资产评估报告书

中和评报字(2015)第 GZV1027 号

中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二〇一五年十一月十六日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明 1
摘　要 2
一、　委托方、被评估方和其他评估报告使用者 3
二、　被评估方 5
三、　评估目的 13
四、　评估对象和评估范围 13
五、　价值类型及其定义 14
六、　评估基准日 15
七、　评估依据 15
八、　评估方法 19
九、　评估程序 29
十、　评估假设 31
十一、　评估结论 33
十二、　特别事项说明 37
十三、　评估报告使用限制说明 38
十四、　评估报告日 39
资产评估报告书附件 41

注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，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，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 本报告涉及的评估对象和评估范围清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；保证该等资料及其他评估所需资料的真实性、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。

3. 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。

4. 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。评估报告中对法律权属的陈述不代表评估师对法律权属提供保证或鉴证意见。

5. 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。

6. 评估报告使用者应正确理解使用本《资产评估报告》，注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用《资产评估报告》所造成的后果不承担责任。

7. 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

瀚蓝环境股份有限公司拟收购股权涉及佛山市燃气发展有限公司股东全部权益

资产评估报告书

中和评报字(2015)第 GZV1027 号

摘　要

佛山市南海燃气有限公司:

瀚蓝环境股份有限公司:

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用收益法及资产基础法，按照必要的评估程序，对瀚蓝环境股份有限公司拟收购佛山市南海燃气有限公司持有的佛山市南海燃气发展有限公司股权，涉及佛山市南海燃气发展有限公司股东全部权益于评估基准日 2015 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期自评估基准日起一年。现将资产评估结果揭示如下:

根据本项目的具体情况，本次评估选取收益法评估结果作为本次评估结论。

在持续经营条件下，于评估基准日 2015 年 6 月 30 日，经过收益法评估，佛山市南海燃气发展有限公司评估范围总资产账面价值为 104,436.27 万元，评估范围总负债账面价值为 58,097.46 万元，股东权益账面价值为 46,338.81 万元，股东权益评估价值为 128,565.31 万元，增值额为 82,226.50 万元，增值率为 177.45%。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

瀚蓝环境股份有限公司拟收购股权涉及
佛山市南海燃气发展有限公司股东全部权益
资产评估报告书

中和评报字(2015)第 GZV027 号

佛山市南海燃气有限公司:

瀚蓝环境股份有限公司:

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法及资产基础法等评估方法，按照必要的评估程序，对瀚蓝环境股份有限公司拟收购股权涉及的佛山市南海燃气发展有限公司股东全部权益，在评估基准日 2015 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估方和其他评估报告使用者

本项目委托方为佛山市南海燃气有限公司和瀚蓝环境股份有限公司，被评估方为佛山市南海燃气发展有限公司，本评估报告使用者为委托方、被评估方以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

(一)委托方之一：佛山市南海燃气有限公司

住所：佛山市南海区桂城天佑六路 7 号

法定代表人：吴永青

注册资本： 人民币伍佰万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期： 1994 年 11 月 19 日

营业期限：长期

经营范围：供应瓶装液化石油气；房地产开发、销售；燃气工程的技术咨询和信息服务；销售：燃气设备，钢材，家用电器，五金交电，建筑材料，百货；普通货物仓储；（以下项目仅分支机构经营）：普通货运，危险货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二)委托方之二：瀚蓝环境股份有限公司

曾用名：南海发展股份有限公司

法定代表人：金铎

注册资本：人民币 76,626.4018 万元（截至 2015 年 2 月 9 日）

成立日期：1992 年 12 月 17 日

营业期限：长期

注册地址：广东省佛山市南海区桂城南海大道建行大厦

瀚蓝环境股份有限公司于 2000 年 12 月 25 日在上海证券交易所上市，股票简称现为“瀚蓝环境”，股票代码 600323 。

瀚蓝环境股份有限公司是一家专注于环境服务产业的上市公司，业务领域涵盖自来水供应、污水处理、固废处理、燃气供应。

(三)被评估方：佛山市南海燃气发展有限公司

住所：广东省佛山市南海区桂城街道海六路 8 号联达大厦 605 室

法定代表人：刘泳全

注册资本：人民币伍仟陆佰玖拾柒万伍仟元

成立日期：1995 年 2 月 24 日

经营范围：管道燃气、瓶装液化石油气、液化天然气（LNG）的储存与供应，燃气工程的技术咨询和信息服务，市政公用工程；（以下项目仅分支机构经营）：普通货运，危险货物运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

二、被评估方

(一)被评估方概况

佛山市南海燃气发展有限公司住所广东省佛山市南海区桂城街道海六路 8 号联达大厦 605 室，法定代表人刘泳全，注册资本人民币伍仟陆佰玖拾柒万伍仟元。成立日期 1995 年 2 月 24 日，营业期限自 1995 年 2 月 24 日至 2040 年 2 月 24 日。

经营范围管道燃气、瓶装液化石油气、液化天然气（LNG）的储存与供应，燃气工程的技术咨询和信息服务，市政公用工程;（以下项目仅分支机构经营）:普通货运，危险货物运输。（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。）

公司已取得城市燃气企业资质证书、燃气经营许可证、中华人民共和国道路运输经营许可证（经营范围包含危险货物运输）。

(二)企业历史沿革

燃气发展前身为南海市燃气发展有限公司（2003 年更名为佛山市南海燃气发展有限公司），经南海市对外经济贸易委员会南外经合字（95）第 014 号文件批准，由南海市燃气公司（2002 年更名为“南海市燃气总公司”）与香港中港泰贸易有限公司共同出资组建，于 1995 年 2 月 24 日成立，为中外合作企业，成立时注册资本 2300 万港元，根据合作合同和公司章程约定，南海市燃气公司出资 1380 万港元，占注册资本的 60%。香港中港泰贸易有限公司出资 920 万港元，占注册资本的 40%。

1995 年 12 月 15 日南海市对外经济贸易委员会“南外经合补字（95）第 225 号”文及公司补充合同，公司注册资本增至 4300 万港元，南海市燃气公司出资 2580 万港元，占注册资本的 60%; 香港中港泰贸易有限公司出资 1720 万港元，占注册资本的 40%。

2000 年 12 月 29 日南海市对外经济贸易局“南外经合补字（2000）第 433 号”文及公司补充合同，香港中港泰贸易有限公司将其占公司 15%的尚未出资的股权转让给南海市燃气公司。股权转让后公司注册资本仍为 4300 万港元，其中南海市燃气公司出资 3225 万港元，占注册资本的 75%；香港中港泰贸易有限公司出资 1075 万港元，占注册资本的 25%。

2003 年 7 月 3 日佛山市南海区对外贸易经济合作局“南外经合补（2003）第 198 号”文及公司补充合同，香港中港泰贸易有限公司将其在公司 25%的股权转让给英属维尔京群岛的 GOOD TRADE LIMITED。股权转让后公司注册资本仍为 4300 万港元，其中南海市燃气公司出资 3225 万港元，占注册资本的 75%；GOOD TRADE LIMITED 出资 1075 万港元，占注册资本的 25%。

2011 年 12 月 20 日佛山市南海区对外贸易经济合作局“南外经合补[2011]第 241 号”文批准，GOOD TRADE LIMITED 退出燃气发展，将其持有公司 25%的股权转让给南海发展股份有限公司。股权转让后，公司性质变为内资企业，公司注册资本为人民币 4,558 万元，股权结构为：南海发展股份有限公司持有 25%的股权，佛山市南海燃气有限公司（以下简称为“燃气有限”）持有 75%的股权。

2012 年 3 月 15 日佛山市南海区公有资产管理办公室南公资复[2012]126 号文《关于无偿划转佛山市南海燃气发展有限公司股权的批复》，将燃气有限持有燃气发展 37.5%的股权无偿划转给南海城投，划转完成后，股权结构为：南海发展股份有限公司持有 25%的股权、燃气有限持有 37.5%的股权、南海城投持有 37.5%的股权。

2013 年 6 月 6 日燃气发展 2013 年第三次股东会决议。南海发展股份有限公司以货币出资人民币 22,055.75 万元向燃气发展进行单方增资扩股，其中人民币 1,139.5 万元记入注册资本，溢价部分人民币 20,916.25 万元转为资本公积。增资扩股完成后，燃气发展注册资本变为 5,697.50 万元；公司股权结构为：南海发展股份有限公司持有 40%的股权、燃气有限持有 30%的股权、南海城投持有 30%的股权。

2014 年 12 月 17 日燃气发展股东会决议，瀚蓝环境股份有限公司以发行股份方式购买南海城投持有的燃气发展 30%的股权。本次收购完成后，燃气发展的产权结构为佛山南海燃气有限公司持有 30%的股权，瀚蓝环境股份有限公司持有 70%的股权。

(三)企业结构

公司设有经理室、工程管理部、投资管理部、安全管理部、财务部、行政部、经营部、管网管理部、技术规划部、调度中心、设计室。同时设有松岗、丹灶、西樵、桂城、里水、狮山、大沥、气库、运输、狮山储配站共 10 家分公司。目前公司有职工约 780 多人。

(四)企业业务

1. 业务概况

“燃气发展”是佛山市南海区唯一一家从事城市管道燃气供应的燃气企业，其业务涉及管道天然气、管道液化石油气及液化石油气的供应及相关配套业务、燃气工程的技术咨询和信息服务。

近年来经营业务稳步发展，以城市管道天然气业务为核心，为陶瓷业、有色金属、铝业、五金、家电、纺织等工业企业提供燃气供应及技术咨询服务，为居民、学校、单位饭堂、饮食业、酒店等提供燃气供应及技术咨询与服务。

经过 20 多年的发展，目前，燃气发展现拥有液化石油气储配站 2 个，其中:南海气库 1250 立方米，丹灶气站 300 立方米。1000 吨级专用码头 1 个(已停用)，管网调压计量站 4 个，在用 LNG 站 2 个，电召服务中心 1 个，规范的瓶装气配送点 10 个。截止至 2015 年 6 月，天然气主管网 600 多公里，供气范围达南海区的各地，在用的管道气用户约 15.9 万户，瓶装气用户约 8 万户。

2. 主要经营模式

公司主要业务是天然气的转供气和液化气的销售。

天然气: 佛山高压管网提供的高压气通过公司的减压站后进入公司的低压管网，通过低压管网输送给用户。

液化气: 通过专用车辆将气体送到气库的储气气槽，通过灌装机装入气瓶，通过汽车运送到各个销售站，再由送气员送到用户家中。

3. 企业在行业中的竞争地位

受天然气的输送特殊性，企业天然气的来源主要依靠上游管网的供应。企业经营管道天然气，需建设天然气管网，同时需要取得相关政府行政部门批准。由于天然气管网的自然垄断性，一般一个地区只有一家企业经营管道天然气。燃气发展的供气范围为佛山市南海区，包括 1 个行政街道 6 个镇。

4. 燃气的供应情况

2004 年佛山市成立了佛山市天然气高压管网有限公司，目前，该公司承担进入佛山市地域范围内管道天然气的接入，燃气发展须向佛山市天然气高压管网有限公司采购管道天然气。采购的数量和价格，根据燃气发展与佛山市天然气高压管网有限公司签署《天然气分销售合同》确定。

此外，燃气发展还根据市场供需情况，向液化天然气（LNG）供应商采购天然气，采购数量和价格均根据市场供需情况确定。

瓶装液化石油气业务方面，燃气发展根据公司总体经营战略，采取招标采购模式采购液化石油气。

5. 安全生产

作为城市燃气运营企业，安全生产是燃气发展发展壮大的前提。燃气发展一直坚持与贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，大力推动燃气发展安全制度建设、安全文化建设、安全培训与教育、安全技术研发等方面工作。

燃气发展自设立以来，严格遵守国家有关安全生产的法律法规和燃气发展制定的相关制度文件，未出现因燃气发展管理原因导致的重大伤亡事故、重大设备设施事故，亦未因重大安全生产原因受到相关部门的处罚。

为加强安全生产工作，建立安全生产长效机制，防止和减少安全生产事故，燃气发展编制了以《安全生产管理制度》、 《安全生产事故应急预案》、《事故呈报制度》和《燃气管道安全评估管理制度》为主的各项安全生产管理制度。公司设有专门的安全管理部门，管理公司各环节安全操作规范的执行。

(五)企业主要生产能力与技术

1. 主要固定资产及无形资产

公司主要经营资产为供气管网、气库、加气站、管网调压计量站、天然气储备站、燃气专用运输车辆及办公楼、仓库等。

经过 20 多年的发展，目前，燃气发展公司现拥有液化气储配库 2 座，其中：南海气库 1250 立方米，丹灶气库 300 立方米。1000 吨级专用码头 1 个(已停用)，管网调压计量站 4 个，LNG 站、CNG 站各 1 个，电召服务中心 1 个，规范的瓶装气配送点 10 个；截止至 2015 年 6 月份，管理天然气主管网 600 多公里，供气范围达南海区的各地，已拥有的管道气用户 15.9 万多户，瓶装气用户 8 万多户。

2. 经营资质

(1) 2006 年 7 月 10 日，佛山市南海区人民政府签发《关于商住小区管道燃气建设经营的批复》（南府复[2006]442 号），批复同意由燃气发展统一经营全区管道燃气。

(2) 燃气经营许可证

燃气发展目前持有佛山市南海区环境运输和城市管理局核发的《燃气经营许可证》（编号：粤建燃证字 06-0014 号），经营范围为“管道燃气、瓶装液化石油气”，供气区域为“南海区、禅城区（仅限瓶装液化石油气）”，有效期至 2017 年 2 月 26 日；该等燃气经营许可证许可燃气发展松岗分公司、丹灶分公司等 8 个营业网点从事前述经营范围的燃气经营业务，许可燃气发展东二燃气供应点等 5 个营业网点作为瓶装燃气供应点。

(3) 道路运输经营许可证

运输分公司现持有佛山市交通运输局核发的《道路运输经营许可证》（编号：粤交管许可佛字 440600047747 号），经营范围为“普通货运；危险货物运输（2 类）”；有效期至 2018 年 7 月 20 日。

(六)企业财务状况

资产负债情况	2012-12-31 （万元）	2013-12-31 （万元）	2014-12-31 （万元）	2015-6-30 （万元）
总资产	79,195.21	85,874.54	103,707.71	104,436.27
总负债	53,306.22	30,431.30	37,775.37	58,097.46
所有者权益	25,888.99	55,443.24	65,932.34	46,338.81
损益情况	2012年 （万元）	2013年 （万元）	2014年 （万元）	2015年1月-6月 （万元）
营业收入	100,836.53	115,487.89	128,145.57	70,528.63
营业利润	13,451.76	18,200.81	21,120.24	13,752.68
利润总额	13,522.09	18,235.74	21,242.32	13,521.04
净利润	10,136.66	13,246.52	15,037.62	10,139.08
现金流量情况	2012年 （万元）	2013年 （万元）	2014年 （万元）	2015年1-6月 （万元）
经营活动产生的现金流量净额	14,077.65	19,667.69	19,691.75	11,106.78
投资活动产生的现金流量净额	(3,455.93)	25,386.28	(22,358.59)	(4,582.91)
筹资活动产生的现金流量净额	(38,471.27)	(15,948.81)	(5,000.00)	(10,000.00)
现金及现金等价物净增加额	(27,849.55)	29,105.16	(7,666.83)	(3,476.13)
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

(七)影响企业生产经营的因素

1. 宏观经济因素

2015 年上半年国民经济运行处在合理区间，主要指标逐步回暖，呈现缓中趋稳、稳中有好的发展态势。第二季度国内经济增速 7%，上半年国内经济同比增长 7%，其中第三产业增长 8.4%，社会消费品零售总额实际增长 10.5%。

初步核算，上半年国内生产总值 296,868 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.0%。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度增长 7.0%。分产业看，第一产业增加值 20,255 亿元，同比增长 3.5%; 第二产业增加值 129,648 亿元，增长 6.1%; 第三产业增加值 146,965 亿元，增长 8.4%。从环比看，二季度国内生产总值增长 1.7%。

2. 行业竞争状况与发展前景

(1) 近年来我国宏观经济持续增长，我国的能源消费量亦不断提高，虽然节能减排措施的推广和实施使得我国近年来能源消费增速低于国内生产总值的增速。但是，随着越来越多的城市对能源的环保要求不断提高，加之城市居民的环保意识日益增强，煤、石油等重污染能源的使用受到越来越严格地限制，低碳、清洁能源尤其是天然气成为城市燃气行业优先使用、重点发展的能源，这将不断推动天然气消费和城市燃气行业的快速发展。

(2) 国家产业政策的大力支持。“十二五”期间，能源需求将处于快速增长阶段，化石能源是我国能源供应的基础，要稳步推进煤矿升级改造，加大油气资源开发，优化火电开发。合理控制煤炭产量，努力保持国内原油产量的基本稳定，提高天然气供应能力。同时，要积极优化资源利用方式，大力推进煤炭清洁高效利用，扩大电力、天然气在终端消费中的比重。

(3) 城镇化进程的加快扩大了燃气用户数量。近年来，尤其是改革开放以来，我国的城镇化进程逐步加快，城市化水平到 2008 年已提高到 45.68%。按当前城镇人口比例的增速，再过 5 至 8 年我国的城镇人口将会超过乡村人口，在此过程中，快速增长的城镇人口将会极大地拉动对城市燃气的需求。可以预见，在我国城镇化水平达到欧美发达国家平均的 80%以上的水平之前，城市化进程将在长达 40 年的历史进程中推动城市燃气行业的长期发展。

(4) 2015 年 2 月份，国家发改委宣布，4 月 1 日起，中国天然气价格正式并轨。各省增量气最高门站价格每立方米下降 0.44 元，存量气最高门站价格每立方米上调 0.04 元，这也是国内天然气价格改革中，首次大幅下调天然气价格。目前，国内天然气定价机制采用与替代能源挂钩的计算方法，采用净回值倒推的方法公布各省份天然气门站价格，具体的指导价格由发改委和地方物价局发布。

净回值倒推法的定价机制实现了一定程度市场化，但与欧美市场“气与气竞争”的完全市场化定价还有一定差距，政府仍在定价中起到最主要的作用，这也是国内外天然气价格出现巨大价差的主要原因。

(5) 在近期召开的中央财经领导小组第九次会议上管理层指出，保障能源安全要密切跟踪当前国际能源市场出现的新情况新变化，加快完善石油战略储备制度，推进能源价格、石油天然气体制等改革。

能源行业分析人士认为，天然气体制改革已经提上日程，原来完全垄断的机制正在往混合所有制方向转变，今后将有更多的第三方企业进入中上游领域，终端用户面临的选择越来越多，市场竞争将越发激烈。

(八)委托方与被评估企业的关系

1. 委托方与被评估方的产权关系

委托方瀚蓝环境持有被评估方燃气发展 70%的股权。佛山市南海燃气有限公司持有被评估方燃气发展 30%的股权。

2. 委托方与被评估方的交易关系

委托方瀚蓝环境拟收购被评估方股东佛山市南海燃气有限公司持有的被评估方 30%股权。

(九)其他评估报告使用者

除国家法律规定外，本评估报告的使用者为委托方与被评估企业股东，无其他使用者。

三、评估目的

瀚蓝环境股份有限公司拟收购佛山市南海燃气有限公司持有的佛山市南海燃气发展有限公司的股权，需对佛山市南海燃气发展有限公司股东全部权益进行评估，为该经济行为当事方定价提供价值参考意见。

四、评估对象和评估范围

根据委托方的委托，本项目评估对象为佛山市南海燃气发展有限公司股东全部权益。

本项目评估范围为佛山市南海燃气发展有限公司于评估基准日经审计后资产负债表所列示的资产与负债以及未在账面列示的企业申报的无形资产。

根据广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）《审计报告》（广会专字[2015]G15002870042 号），被评估方评估基准日资产负债表所列示的资产与负债如下:

项目	账面价值(万元)	备注
流动资产	35,697.55	主要包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。
非流动资产	68,738.72	共7项，主要为固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、长期待摊费、递延所得税资产、其他非流动资产。
其中：可供出售金融资产	-	
固定资产	54,093.27	主要为房屋、建构筑物、供气管网、机器设备、运输及办公车辆、办公用电子设备。
在建工程	7,725.67	主要为市政干管工程、LNG综合储备站工程。
工程物资	388.08	为建造管网用材料。
固定资产清理	-	
无形资产	5,644.20	包括土地使用权8宗,共150,507.6平方米,软件10项。
开发支出	-	
商誉	-	
长期待摊费用	270.95	主要是液化气瓶摊销和租入固定资产维修费摊销。
递延所得税资产	142.27	计提减值准备产生的递延所得税。
其他非流动资产	474.28	预付的工程款。
资产总计	104,436.27	
流动负债	56,661.15	主要包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利润、应交税费、其他应付款。
非流动负债	1,436.31	为预提的职工退休补贴。
负债总计	58,097.46	
净资产	46,338.81	

1. 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。

2. 以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致。

3. 评估基准日企业生产正常，房地产均已取得产权证。

4. 企业未申报表外资产。

5. 引用其他机构出具的报告情况

企业申报的评估范围资产账面值为经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的数值。

五、价值类型及其定义

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿的买方与自愿的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。

六、评估基准日

本报告评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。该评估基准日由委托方根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

企业申报资料均基于评估基准日。

本报告评估基准日与业务约定书约定评估基准日一致。

七、评估依据

(一)法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》;

2. 《中华人民共和国公司法》;

3. 《中华人民共和国证券法》;

4. 《中华人民共和国物权法》;

5. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号);

6. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局，国资办发【1992】36 号);

7. 《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);

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);

9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);

10. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国有资产监督管理委员会，国资发产权【2013】64 号);

11. 《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);

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资产权【2009】941 号);

13. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资产权发【2006】306 号);

14. 《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》。

(二)准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部，财企【2004】20 号);

2. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中国资产评估协会，中评协【2012】248 号);

3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会，会协【2003】18 号);

4. 《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—评估底稿》、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会，中评协【2007】189 号);

5. 《资产评估准则—评估报告》(中国资产评估协会，中评协【2011】230 号);

6. 《企业国有资产评估报告指南》、(中国资产评估协会，中评协【2011】230 号);

7. 《评估机构业务质量控制指南》(中国资产评估协会，中评协【2010】214 号);

8. 《会计监管风险提示第 5 号—上市公司股权交易资产评估》(中国证券监督管理委员会 2013 年发布);

9. 《资产评估准则—企业价值》(中国资产评估协会，中评协【2011】227号);

10. 《企业会计准则》;

11. 《资产评估准则—无形资产》(中国资产评估协会，中评协【2008】217号);

12. 《资产评估准则—不动产》(中国资产评估协会，中评协【2007】189号);

13. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999);

14. 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014);

15. 《资产评估准则—机器设备》(中国资产评估协会，中评协【2007】189号)。

(三)产权依据

1. 评估对象所涉及资产之《房地产权证》、《国有土地使用证》、土地使用权出让合同、发票、机动车辆行驶证等产权证明文件及其他有关文件;

2. 各类交易合同及其他合同;

3. 其他有关产权证明。

(四)取价依据

1. 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;

2. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息及基准地价标准;

3. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息;

4. 《关于发布〈全国统一安装工程预算定额〉和〈全国统一安装工程预算工程量计算规则〉的通知》(建设部，建标【2000】60号);

5. 《全国统一建筑安装工程工期定额》(建设部，建标【2000】38号);

6. 近期设备和材料物资市场交易价格信息;

7. 《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);

8. 《全国固定资产价值重估系数标准目录》(国家统计局);

9. 《资产评估常用数据与参数手册》(北京科学技术出版社);

10. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

11. 被评估方提供的管网及重大设备的购建合同;

12. 被评估方提供的设备大修理、改造记录压力容器等特种设备安检记录;

13. 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;

14. 被评估方提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;

15. 被评估方提供的未来收益预测表;

16. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;

17. 国家统计局公布的统计数据;

18. 相关上市公司公开信息资料;

19. 北京中和明讯数据咨询有限公司“评估资讯网”(www.pingguw.com);

20. 上海万得信息技术股份有限公司“Wind 资讯”(www.wind.com.cn);

21. CVSource 投资数据库;

22. CCER 中国经济金融数据库;

23. 中央国债登记结算有限公司“中国债券信息网”(www.chinabond.com.cn);

24. 中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率;

25. 评估师收集的其他有关资料。

(五)其他依据

1. 资产评估业务约定书;

2. 广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《2015 年 6 月 30 日的审计报告》(广会专字[2015]G15002870042 号);

3. 评估对象所涉及企业《关于资产评估有关事项的说明》;

4. 评估对象所涉及企业提供的资产清查评估申报明细表;

5. 评估对象所涉及企业之营业执照、公司章程;

6. 评估对象所涉及企业之历次验资报告、审计报告;

7. 评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料。

八、评估方法

(一)资产评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法、成本法（应用于企业价值评估时称为资产基础法）。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。市场法使用的基本前提有：①存在一个活跃的公开市场；②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

企业价值评估中的市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：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资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测。

企业价值评估中，收益法主要适用于对未来预期收益能力能做出相对合理和可靠估计的企业，一般要求企业已经进入稳定运营阶段，历史上有比较稳定的业绩，未来能够持续相对稳定的经营等。根据《资产评估准则—企业价值》第 23 条：“注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。”

3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：①被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；②可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

企业价值评估中的成本法也称为资产基础法、加和法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定企业价值的各种评估具体技术方法的总称。资产基础法以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，从企业购建角度反映企业的价值。资产基础法一般应用于新设立的企业或无法采用收益法、市场法进行有效评估的企业。对收益稳定的持续经营型企业，资产基础法无法体现企业未来收益与现有资产的关系，往往不能真实地反映企业股权的价值。

(二)评估方法的选取

根据《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于目前企业产权交易市场尚不完善，缺乏企业产权交易市场数据，故难以采用市场法进行评估。

鉴于本次评估项目中被评估企业为持续经营的生产型企业，生产经营已经进入较为稳定的阶段，企业收益持续稳定并能够合理预测，本次评估采用收益法进行评估。

由于被评估企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

因此，根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择收益法、资产基础法进行评估。

(三)资产基础法的应用

采用资产基础法评估，即对评估基准日评估范围各项资产采用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估范围各项负债的市场价值之和，从而得出评估范围净资产市场价值，以此为评估结果。

各类资产及负债的具体评估方法如下:

1. 货币类流动资产

货币类流动资产包括现金、银行存款等，通过盘点、核实对账单、函证等进行核查，以核实后的价值为评估价值。

2. 应收预付类流动资产

应收类流动资产包括应收账款、应收票据、其他应收款等，主要是在清查核实其账面余额的基础上，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

预付类流动资产主要为预付账款，根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

3. 实物类流动资产

实物类流动资产主要为存货。

对于主要用于企业生产经营消耗的存货原材料，根据评估基准日市场同等用途、品质存货的同等批量的估计市场采购价与采购费用，并考虑该等存货可能存在的失效、变质、残损、报废、积压、物理磨损等情况扣除相应的贬值额，以此确定其评估价值;

对于主要用于对外销售的存货库存商品，根据该等存货预计可实现的销售收入，扣除销售费用、销售税费等及相应的合理利润，以此确定其评估价值。

4. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，采用重置成本法进行评估。

采用重置成本法评估的设备评估值按以下公式计算:

评估价值=重置价值×综合成新率

(1) 重置价值的确定

① 国内购置的标准设备

重置价值一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用和资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，重置价值不包括设备购置、运输环节应涉及的增值税进项税。

其中:

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等计取基础费用（已在厂房建设统一考虑的除外）。

② 非标、自制设备

在确定其评估基准日完全制造成本的基础上，计取设计费用、制造利润及税金等确定。

③运输车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等确定。

④ 电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

(2) 综合成新率的确定

① 机器、电子设备

一般综合年限法和勘查打分法两种结果，按以下公式加以确定:

综合成新率=勘查打分法确定的成新率×60%+年限法确定的理论成新率×40%

其中:

年限法成新率=设备尚可使用年限÷（设备已使用年限+设备尚可使用年限）

勘查打分法成新率，则根据被评估设备满足生产使用要求情况，由评估人员通过对设备使用条件、运行维护记录和实际状态核实、勘查加以确定。

价值量较小设备，综合成新率按年限法成新率确定。

② 运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为理论成新率，在此基础上，依据对车辆的现场勘查情况，确定对理论成新率的修正系数，以修正后的理论成新率作为其综合成新率。

综合成新率=理论成新率×修正系数

其中:

理论成新率=Min（年限法成新率，里程法成新率）

年限法成新率=（规定使用年限－已使用年限）÷规定使用年限

里程法成新率=（规定行驶里程－已行驶里程）÷规定行驶里程

5. 房屋建筑及供气管网

评估方法根据被评估房屋建筑物、供气管网的用途及特点确定。对需通过自建模式取得的房屋建筑物、供气管网采用重置成本法进行评估。

(1) 重置成本法

房屋建筑物评估值按以下公式计算:

房屋建筑物评估值 = 重置价值 × 综合成新率

供气管网评估值=重置价值 × 成新率

(2) 重置价值的确定

重置价值=建筑安装工程综合造价+前期费用及其他费用+管理费用+资金成本

其中:

a. 建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价+装饰工程造价+安装工程造价

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选则同类用途和结构中有一定代表性的建筑物，根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

其他房屋建筑物，则以评估人员计算的同类用途及结构有代表性建筑物的建筑安装工程造价，或评估人员搜集的类似工程的建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程综合造价。

b. 前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用，分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估房屋建筑物，评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费，但根据被评估房屋建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

c. 管理费用为企业为组织和管理建设活动的必要支出，包括人员工资及福利费、办公费、差率费等

d. 资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

(3) 综合成新率的确定

综合成新率以综合年限法和打分法两种方法的结果，按以下公式确定:

综合成新率=打分法成新率 × 60%+年限法成新率 × 40%

其中:

年限法成新率按以下公式确定:

年限法成新率=房屋建筑物尚可使用年限 ÷（房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限）

尚可使用年限，根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分 × G+装修部分成新得分 × S+设备设施部分成新得分 × B

被评估房屋建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关房屋建筑物的设计、使用要求确定。

G、S、B，分别是结构、装修和设备设施部分的造价权重。

6. 在建工程

在建工程主要为主管网工程，工程均在正常建设中，账面值为已支付的工程成本。根据在建工程项目的特点及收集的资料情况，对于开工达到半后的项目采用成本法评估，其计算公式:

在建工程项目评估值=工程已付款+资金占用费

对于尚未开工的项目，对项目支付的费用进行清查，确认费用的合理性，以清查核实后的账面值作为评估值。

7. 工程物资

工程物资为建设管网用材料，存在过期、不适用及待报废的材料，对于可正常使用的材料采用市场法评估，对于过期、不适用及待报废的材料以可变现净值作为评估值。

8. 土地使用权

根据被评估土地使用权的权利形态、用途、区位和利用条件，按照《城镇土地估价规程》的要求等确定合适的评估方法。

本次评估对待估宗地采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对待估宗地所在城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正，以此估算宗地客观价格的方法。

9. 其他无形资产软件

采用成本法评估。

10. 长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产

根据该等资产评估基准日后尚存的权益，确定评估值。

11. 负债

负债的评估根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定。

(四)收益法的应用

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。根据评估目的，此次评估选择现金流量折现法。根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

本项目按母公司口径预测预期收益，评估对象价值计算公式如下:

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债

1. 经营性资产价值的计算公式

$$P = \sum_{i=t_1}^{t_m} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中各项参数分别为:

P	经营性资产价值
I	评估基准日后距离评估基准日的时间间隔，单位为年
t_1	经营性资产存在预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔
t_m	经营性资产存在预期收益的终止时点距评估基准日的时间间隔
R_i	在距评估基准日 i 年的时点，预期收益估测值
r	与预期收益匹配的折现率

(1) 预期收益及实现收益的时点

预期收益 R_i 采用企业自由现金流量口径预测。

预期收益具体预测公式为:

企业自由现金流量=净利润+扣除税务影响后利息费用+折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加

预期收益中包括待估企业于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润，未扣除待估权益所有者持有该权益期间管理该项权益而需支付的成本费用及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境内支付的税项与相关费用。

预期收益实现的时点取每期（年）的期（年）中。

(2) 预期收益的持续时间

待估企业的章程等文件未对企业的经营期限做出规定，国家有关法律法规也未对企业的经营期限有所限制，在正常情况下，企业将一直持续经营，因此，设定预期收益的终止时点 $t_m=\infty$。

2. 有息负债

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

3. 溢余资产

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用成本法确定评估值。

4. 非经营性资产

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用成本法确定评估值。

5. 折现率

折现率采用加权平均资本成本模型（WACC）确定，具体模型公式为:

$$r_w = \frac{E}{D+E} \times r_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times r_d$$

其中各项参数分别为:

r_w 企业自由现金流量对应折现率
r_e 权益资本成本
r_d 债务资本成本
D 债务资本市场价值

E 权益资本市场价值
t 被评估企业所得税率

九、评估程序

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

（一）接受委托

本公司接受委托前，与委托方及被评估企业有关人员进行了会谈，并与被评估企业审计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与评估准则与委托方签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查

根据委托方及被评估企业提供的评估申报资料，评估人员于 2015 年 10 月至 11 月对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实，听取被评估企业有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账帐核实、账表核实、账实核实。

1. 对土地使用权的清查

对于企业土地使用权，评估人员核实了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况，对评估范围土地使用权的四至、利用现状及区域环境进行了调查。

2. 房屋建筑物及管网的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘查，深入现场，勘查实物，核实建筑面积，查验企业提供的房屋所有权证，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

3. 对机器设备的清查

对企业申报的机器设备、电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或做出补充说明。

4. 对存货的清查

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了大量有关购销合同、购货发票、销售发票及其它原始会计资料；采用了抽查方法核实了存货资产，对原材料、库存商品等存货资产的抽查数量占总数量 40%以上，账面值是其总价值的 60%以上，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。

5. 对往来款项、其它资产及负债的清查

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

6. 其他资产

其他资产包括预付的工程款、递延所得税。评估人员根据申报明细表搜集了相关工程项目计划、合同及原始会计资料。

7. 收益法调查

(1) 听取被评估企业有关人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

(2) 分析被评估企业历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

(3) 分析被评估企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素;

(4) 根据被评估企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势,预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整;

(5) 建立收益法评估定价模型。

（三）评定估算

采用资产基础法评估过程，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的具体评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东权益价值。

采用收益法评估过程，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业生产现场，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析，最终确定了被评估企业的股东权益价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则－评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

评估师基于以下评估假设得出评估结论，若未来实际情况与下述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

(一)一般性假设

1. 假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二)评估对象于评估基准日状态假设

1. 除评估师所知范围之外,假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(三)预测假设

1. 假设评估对象及其所涉及企业在经营中所需遵循的国家和地方法律、法规、制度及社会政治和经济政策无重大变化，产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 假设评估对象及其所涉及企业将遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项。

3. 假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测。

4. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及企业将维持评估基准日的投资规模等基本保持不变。

5. 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该等企业未来经营管理水平优劣的影响。

6. 假设评估对象所涉及企业核心管理与技术团队是负责的，能稳步推进企业发展计划，并且核心管理与技术团队保持相对稳定，不会发生重大的核心人员流失问题。

7. 假设被评估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致（或者是已经调整到一致）。

(四)评估限制条件

1. 本评估报告中所依据的由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，其真实性由委托方负责，我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 我们未对评估对象涉及房地产界址进行测量，该等房地产的所有面积及形状等资料数据均由委托方提供，其真实性由委托方负责。

3. 我们对评估对象涉及有形资产只对其可见实体外表进行视察，未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十一、评估结论

(一)评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，佛山市南海燃气发展有限公司于 2015 年 6 月 30 日的市场价值评估结果如下:

1. 收益法评估结果

评估范围总资产账面价值为 104,436.27 万元，评估范围总负债账面价值为 58,097.46 万元，股东权益账面价值为 46,338.81 万元，股东权益评估价值为 128,565.31 万元，增值额为 82,226.50 万元，增值率为 177.45%。

2. 资产基础法评估结果

评估范围资产账面价值为 104,436.27 万元，评估值为 109,975.89 万元增值 5,539.62 万元，增值 5.3%;

评估范围负债账面价值为 58,097.46 万元，评估值为 58,097.46 万元，无增减;

评估范围净资产账面价值为 46,338.81 万元，评估值为 51,878.43 万元，增值 5,539.62 万元，增值率 12.0%。详见下表:

资产评估结果汇总表(资产基础法)

被评估方：　　评估基准日：2015年6月30日　　表 1

佛山市南海燃气发展有限公司　　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=B-A	D=C/|A|
流动资产	35,697.55	35,824.13	126.58	0.4%
非流动资产	68,738.72	74,151.76	5,413.04	7.9%
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-----
持有至到期投资	-	-	-	-----
长期应收款	-	-	-	-----
长期股权投资	-	-	-	-----
投资性房地产	-	-	-	-----
固定资产	54,093.27	55,422.54	1,329.27	2.5%
在建工程	7,725.67	8,182.12	456.45	5.9%
工程物资	388.08	349.32	(38.76)	-10.0%
固定资产清理	-	-	-	-----
生产性生物资产	-	-	-	-----
油气资产	-	-	-	-----
无形资产	5,644.20	9,357.63	3,713.43	65.8%
开发支出	-	-	-	-----
商誉	-	-	-	-----
长期待摊费用	270.95	223.59	(47.36)	-17.5%
递延所得税资产	142.27	142.27	-	0%
其他非流动资产	474.28	474.28	-	0%
资产总计	**104,436.27**	**109,975.89**	5,539.62	5.3%
流动负债	56,661.15	56,661.15	-	0%
非流动负债	1,436.31	1,436.31	-	0%
负债总计	**58,097.46**	**58,097.46**	-	0%
净资产	**46,338.81**	**51,878.43**	5,539.62	12.0%

3. 评估结果的比较分析

收益法评估结果比资产基础法评估结果高 76,686.88 万元。资产基础法是从资产的再取得途径考虑，主要是从成本构建的角度，基于企业的资产负债情况进行，反映的只是企业现有资产特别是有形资产的价值；无法完整体现企业可能存在的各种无形资产与商誉价值。

收益法是从企业的未来获利能力角度考虑，其结果不仅反映了有形资产的价值，而且包括了管理经验、客户网络、业务的区域性垄断、气源采购渠道、商誉等的价值。

通过对燃气发展的评估基准日财务状况及历史经营情况的分析，依据资产评估准则的规定，并结合本次评估对象、评估目的适用的价值类型，经比较分析，收益法能更全面、合理的反映燃气发展的股东全部权益价值。

4. 最终评估结果的确定

企业存在的根本目的是为了盈利，在整体资产或企业股权的买卖交易中，人们购买的目的往往并不在于资产本身，而是资产的获利能力。采用收益法对企业整体价值进行评估所确定的价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额，企业整体价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。

鉴于以上原因，本次评估决定采用收益法评估结果作为评估对象最终评估结果，即：

佛山市南海燃气发展有限公司股东全部权益市场价值为人民币壹拾贰亿捌仟伍佰陆拾伍万叁仟壹佰元(RMB 128,565.31 万元)。

(二)评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

2. 使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。评估报告使用者应特别注意以下特别事项对评估结论以及评估目的经济行为的影响:

1. 广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估企业 2014 年及评估基准日的财务报表进行了审计，并出具了无保留意见《审计报告》（报告编号：广会专字[2015]G15002870042 号）。

2. 评估基准日至评估报告提出日期之间，由于中国人民银行对银行存贷款的利率进行调整，本次收益法预测的财务费用支出已考虑了该利率调整的影响。所评估资产及负债除上述事项外，其他无重大变化，价格标准也无重大变化。

3. 评估基准日至评估报告提出日期之间《佛山市降低管道天然气价格既实施居民阶梯气价听证方案》已出台，本次收益法预测的收入与成本均已考虑了听证方案中价格变动的影响。

4. 评估人员未发现评估基准日后其他影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论使用有效期内，如评估范围资产的数量、状态及作价标准发生变化，并对本报告评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。若仅属于资产数量发生变化、调整方法简单并易于操作时，可根据本报告已采用的评估方法测算对本报告评估结论产生的影响。

5. 本报告评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

6. 本报告评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十四、评估报告日

本报告之评估报告日为二〇一五年十一月十六日。

（接下页）

(承上页，本页无正文)

法定代表人委托人 _____

（王诚军）

中和资产评估有限公司

注册资产评估师 _____

评估项目负责人 （孔屏岩）

中国注册资产评估师 孔屏岩 44000308

2015 年 11 月 16 日

注册资产评估师 _____

评估项目复核人 （陈扬）

中国注册资产评估师 陈扬 44000304

资产评估报告书附件

1. 委托方营业执照复印件
2. 被评估企业营业执照复印件
3. 被评估企业评估基准日审计报告及会计报表复印件
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
5. 委托方承诺函复印件
6. 被评估企业承诺函复印件
7. 签字注册资产评估师承诺函
8. 评估机构营业执照复印件及资产评估资格证书复印件
9. 评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件
10. 签字注册资产评估师资格证书复印件
11. 法定代表人授权书复印件
12. 资产评估业务约定书复印件