

中油金鸿华北投资管理有限公司

拟收购宽城博瑞供气有限公司

部分股权项目

评估报告

天兴评报字（2016）第 1109 号

（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年九月二十日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	23
十、评估结论	25
十二、评估报告的使用限制说明	27
十三、评估报告日	28
评估报告附件	30

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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，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评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、被评估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被评估单位及相关当事方的责任。

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、注册资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。

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、注册资产评估师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，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本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，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 1109 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中油金鸿华北投资管理有限公司（以下简称：金鸿华北投资）和承德宽清新型燃气有限公司（以下简称：承德宽清）的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对金鸿华北投资拟收购承德宽清持有的宽城博瑞供气有限公司（以下简称：宽城博瑞）部分股权所涉及的宽城博瑞股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 7 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：因中油金鸿华北投资管理有限公司拟收购宽城博瑞供气有限公司部分股权之需要，需要对宽城博瑞股东全部权益的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：宽城博瑞股东全部权益。

三、评估范围：宽城博瑞于评估基准日的全部资产及负债。其中总资产账面价值 16,061.62 万元，负债账面价值 15,094.96 万元，净资产账面价值 966.66 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	818.13
非流动资产	15,243.49
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	5,607.11
在建工程	3,631.06
无形资产	5,895.13
无形资产—土地使用权	5,895.13
其他非流动资产	110.19
资产总计	16,061.62
流动负债	15,094.96
非流动负债	-
负债总计	15,094.96
净资产	966.66

上述财务数据经立信会计师事务所审计，并出具报告号为“信会师报字[2016]第 211767 号”无保留意见专项审计报告。委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016年7月31日。

六、评估方法：收益法、资产基础法。

七、评估结论

（一）收益法评估结果

经采用收益法对宽城博瑞股东全部权益价值进行评估，评估后的股东全部权益价值为16,140.27万元，较宽城博瑞在评估基准日2016年7月31日的企业净资产账面值966.66万元，增值15,173.61万元。

（二）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，宽城博瑞总资产账面价值为16,061.62万元，评估价值为16,602.58万元，增值额为540.96万元，增值率为3.37%；总负债账面价值为15,094.96万元，评估价值为15,094.96万元，无增减值；净资产账面价值为966.66万元，评估价值为1,507.62万元，增值额为540.96万元，增值率为55.96%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	818.13	821.77	3.64	0.44
非流动资产	15,243.49	15,780.81	537.32	3.52
其中：长期股权投资	-	-		
投资性房地产	-	-		
固定资产	5,607.11	6,080.67	473.56	8.45
在建工程	3,631.06	3,631.06	-	-
无形资产	5,895.13	5,958.89	63.76	1.08
无形资产—土地使用权	5,895.13	5,958.89	63.76	1.08
其他	110.19	110.19	-	-
资产总计	16,061.62	16,602.58	540.96	3.37
流动负债	15,094.96	15,094.96	-	-
非流动负债	-	-		
负债总计	15,094.96	15,094.96	-	-
净资产（所有者权益）	966.66	1,507.62	540.96	55.96

（三）最终评估结论

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关

负债情况，来评估企业价值。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值。相比较而言，前者评估企业价值的角度和途径是间接的，难以全面反映企业品牌、商誉等不可辨认无形资产的价值，而后者则是按“将本求利”的逆向思维来“以利索本”，直接评估并能全面体现企业价值。

本次评估宽城博瑞的市场价值。体现在宽城博瑞作为宽城县城区内唯一的燃气供应企业，具有得天独厚的优势，该区域内现有的工业用气客户、居民用户客户资源将成为宽城博瑞的价值保证。其市场价值的所在，除了其经营所依赖的固定资产、营运资金等有形资源之外，还包括管理团队、客户资源、独家特许经营等重要的无形资产。收益法评估能将上述非账面的无形资产的价值体现出来。而资产基础法评估的范围仅仅为宽城博瑞账面现有的资产，这并不能客观的来衡量企业客户资源、特许经营权、管理团队和商誉等无形资产为企业带来的价值。综上所述，评估人员在综合考虑了不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，基于本次评估的目的与企业状况，认为收益法评估结果在这次评估中更具合理性，故采用收益法评估结果作为最终评估结论。即，本次评估的宽城博瑞在基准日 2016 年 7 月 31 日的股东全部权益价值为 16,140.27 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）产权瑕疵事项

1、房屋产权瑕疵情况

本次评估，宽城博瑞现有房屋建筑物 1 项，为南环加气站站房，于 2014 年 6 月完工使用，但尚未做工程决算，尚未办理房屋产权证，详细情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	无	南环加气站站房	框架	2014-06	M ²	568.00

企业承诺对上述资产拥有完整产权，不存在产权和经济纠纷，本次评估未考虑其未办理产权证对评估值影响。

2、车辆产权瑕疵事项

宽城博瑞账上 1 车辆，车牌号为冀 H80099，其证载权利人为宽城满族自治县学军矿业有限责任公司。由于该车辆是从关联企业学军矿业有限责任公司转入宽城博瑞，车辆权利人未进行变更。

序号	车辆牌号	启用日期	购置日期	证载权利人
1	冀 H80099	2015 年 5 月	2015 年 5 月	宽城满族自治县学军矿业有限责任公司

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方做出资产交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 7 月 31 日起，至 2017 年 7 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

中油金鸿华北投资管理有限公司
拟收购宽城博瑞供气有限公司
部分股权项目
评估报告

天兴评报字（2016）第 1109 号

中油金鸿华北投资管理有限公司

承德宽清新型燃气有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受委托方的共同委托，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、资产基础法，对金鸿华北投资拟收购承德宽清持有的宽城博瑞供气有限公司（以下简称：宽城博瑞）部分股权所涉及的宽城博瑞股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 7 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方一概况

1、工商登记情况

名称：中油金鸿华北投资管理有限公司（以下简称“金鸿华北投资”）

住所：张家口高新区清水河南路 65 号

法定代表人：王磊

统一社会信用代码：91130701553300986L

注册资本：138000 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业期限：2010 年 3 月 26 日至 2040 年 3 月 25 日

经营范围：投资管理、投资顾问、技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术培训。（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）

2、公司简介

中油金鸿华北投资管理公司成立于 2010 年 3 月，为中油金鸿天然气输送公司

的全资子公司。公司目前设置九个部室，拥有管理人员 40 名，主要职能对下属各分子公司人、财、物的管理、工程技术指导、生产运营监督、安全生产管理和全方位的调度指挥。

华北管理公司在河北、山西、内蒙、东北地区下设 16 个分子公司，分别从事天然气长输管线建设；城市管网的建设及运营；汽车加气站的建设、管理、运营；车辆安全检测、尾气检测、双燃料汽车改装、压力容器气瓶检测；液化天然气生产、运输及销售等，各公司在当地均取得燃气特许经营权。

（二）委托方二概况

1. 基本信息

名称：承德宽清新型燃气有限公司（以下简称“承德宽清”）

住所：宽城满族自治县龙须门镇工业园区

法定代表人：唐保勇

统一社会信用代码：91130827598274371b

注册资本：壹仟万整

企业类型：有限责任公司

营业期限：2012 年 06 月 20 日至 2042 年 06 月 19 日

经营范围：甲醇脱水制燃料二甲醚的生产，销售

2. 公司简介

承德宽清新型燃气有限公司成立于 2012 年 6 月，由宽城满族自治县学军矿业有限责任公司投资兴建，位于承德市宽城满族自治县龙城工业园区，承秦高速路入口处，交通便利，地理位置优越。公司一期 5 万吨/年二甲醚投资 2.9 亿元，场地面积近 200 亩，一期工程已经竣工，具备 5 万吨/年二甲醚的生产能力，现已准备投料开车，进入商业化运营。

（三）被评估单位概况

1. 工商登记情况

企业名称：宽城博瑞供气有限公司（以下简称“宽城博瑞”）

类型：有限责任公司

统一社会信用代码：911308270581983205

成立日期：2012 年 12 月 7 日

注册地址：宽城满族自治县龙须门镇龙须门产业聚集区

法定代表人：唐鑫安

注册资本：5000 万人民币

经营范围：宽城城区管道燃气（液化天然气）供应；厨房设备及配件销售；以下限分支机构经营：燃气汽车加气站（液化天然气、压缩天然气）、食品销售***（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 公司简介

宽城博瑞供气有限公司成立于 2012 年 12 月 7 日，是一家为宽城县提供优质的民用、商用、车用天然气的综合供气公司。公司已与宽城县住建局签署了关于天然气的特许经营许可协议，拥有宽城县行政辖区管网供气以及汽车加气的独家经营权，特许经营年限为 30 年。

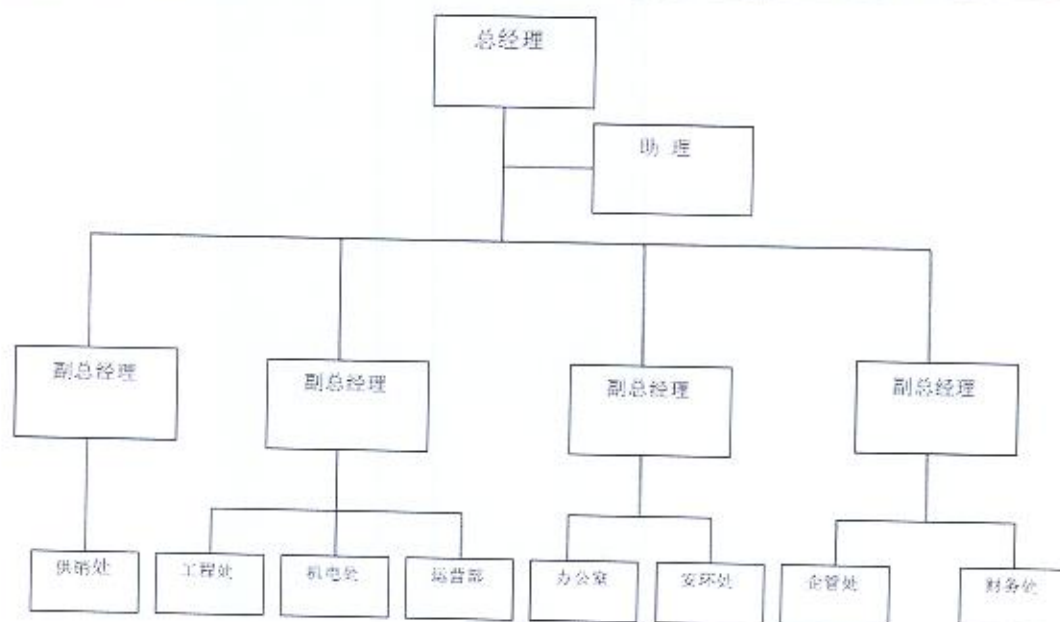
公司主储配站在龙须门镇，占地 30 亩，储气能力为 36 万方，供气能力为 1 万方/时，主要服务对象为工业园区内所有用气企业以及县城内酒店用户和小区民用户。在南环路同时还建设一个备用储配站，储气能力为 18 万方，小时供气能力为 5000 方，保证主储配站检修时的稳定供气以及在用气高峰时增加供气能力。

目前，公司已建有龙须门 LNG 储配站一座、龙须门加油加气合建站一处，南环路加油加气合建站一处以及县城内天然气输送管道网约 60km，现已完成近 27km，其中兆丰润景、京城名苑两个小区已具备用气条件，工业广盛居、新通源、康美食品、兆丰酒店、奇宇粥屋等几家工商单位也已经通气，预计未来 3~5 年城市管道供气将覆盖城区所有燃气用户。

期间经历数次股权变更，截止到 2016 年 7 月 31 日，宽城博瑞各股东出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	唐鑫安	2,400.00	48%
2	承德宽清新型燃气有限公司	2,600.00	52%
合计		5,000.00	100%

3. 公司组织结构



4. 公司主要资产概况

宽城博瑞主要实物资产为存货、房屋建筑物、城市管网、机器设备、车辆及电子设备。

其中存货主要是原材料、在库周转材料、成品油气等；房屋建筑物 3 项，主要是南环加气站站房、龙须门加气站站房、厂区附属用房门卫室；城市主干管网已完工投入运营的 2 段，即厂区埕口段、埕口兆丰段，在建主干管网 2 段，为新兴街、南环段；机器设备主要有主空温气化器、调压计量撬、CNG 减压撬、LNG 储罐、LNG 泵撬、控制系统、LNG 加液机、高压储气瓶组、低温柱塞泵、CNG 加气机、CNG 加气柱等；车辆为小型轿车、货车等；电子设备主要是复印机、电脑、空调、办公桌、文件柜等。

5. 公司主营业务概况

宽城博瑞是一家为宽城县提供优质的民用、商用、车用天然气的综合供气公司。其核心业务主要为：城市居民、非居民天然气开户，城市居民、非居民天然气用气销售，汽车加油加气等业务。

其中城市供气，分为两部分收入，其一为城市供气用户开户收入、其二为居民供气，工福供气，工业供气等管道天然气销售收入。汽车加油加气等业务，宽城博瑞现有加油加气站 3 个，从事城市汽车加油加气业务。

根据企业提供《宽城满族自治县天然气特许经营权协议》，宽城县住建局签

署了关于天然气的特许经营许可协议，拥有宽城县行政辖区管网供气以及汽车加气的独家经营权，特许经营年限为 30 年。

6. 财务状况表及经营成果

根据宽城博瑞提供的会计报表，2014 年度、2015 年度、2016 年 1~7 月的财务状况和经营成果如下表所示：

近两年一期的资产状况及经营成果

金额单位：人民币万元

经营情况表	2014Y	2015Y	(1~7)2016Y
资产总计	10,572.23	21,166.27	16,061.62
负债合计	10,955.87	23,094.86	15,094.96
净资产	-383.64	-1,928.60	966.66
营业收入	69.08	2,224.72	1,069.17
营业成本	64.42	1,459.18	875.96
净利润	-1,383.64	-1,544.96	-1,104.74

上表中列示的财务数据，2014 年由企业财务提供，2015 年、2016 年 1~7 月经立信会计师事务所审计，并出具报告号为“信会师报字[2016]第 211767 号”无保留意见专项审计报告。

（三）委托方和被评估单位的关系

委托方金鸿华北投资为股权收购方，委托方承德宽清为股权转让方，被评估单位被收购方。

二、评估目的

因金鸿华北投资拟收购承德宽清持有宽城博瑞供气有限公司部分股权之需要，需要对宽城博瑞股东全部权益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）评估对象

宽城博瑞股东全部权益。

（二）评估范围

宽城博瑞于评估基准日的全部资产及负债。其中总资产账面价值 16,061.62 万

元，负债账面价值 15,094.96 万元，净资产账面价值 966.66 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	818.13
非流动资产	15,243.49
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	5,607.11
在建工程	3,631.06
无形资产	5,895.13
无形资产—土地使用权	5,895.13
其他非流动资产	110.19
资产总计	16,061.62
流动负债	15,094.96
非流动负债	-
负债总计	15,094.96
净资产	966.66

上述财务数据经立信会计师事务所审计，并出具报告号为“信会师报字[2016]第 211767 号”无保留意见专项审计报告。委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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。

五、评估基准日

评估基准日是 2016 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为文件

1. 《评估业务约定书》；

2. 华北金鸿投资与承德宽清签订的《股权转让意向协议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国证券法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

（四）资产权属依据

1. 《宽城满族自治县天然气特许经营权协议》；
2. 国有土地使用证；
3. 房屋建筑物所有权证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》《收益法预测表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率；
3. 《机电产品报价手册》；
4. 企业提供的相关工程预算资料；
5. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业整体资产的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物

来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——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，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化。

宽城博瑞主营业务为宽城县区域的管道供气销售业务、加油加气站业务，行业发展稳定，历史财务经营数据及资料有据可查，公司管理层对未来市场发展可以进行合理的收益预测。另外从评估目的出发，委托方亦关心拟收购对象的未来经营情况，故本次评估考虑采用收益法进行评估。

（一）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2. 计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$B = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；

n ：明确预测期第末年。

3. 收益预测范围

本次评估涉及一个主体，根据企业经营情况，本次评估预测口径为宽城博瑞单体报表，预测范围为宽城博瑞各项业务的收入成本等财务指标。

4. 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估，结合宽城博瑞章程约定，该企业为永续存续，本次评估企业整体价值为企业永续经营价值，根据宽城博瑞近期有较明确的中期规划，故本次评估详细预测期为 2016-2021 年，2022 年以后按照简单再生产持续经营。

5. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动

6. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

7. 付息债务价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其账面价值确定。

8. 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

（二） 资产基础法

对纳入评估范围内的各类资产及负债的评估方法说明如下：

1. 流动资产的评估

(1) 货币资金。对评估基准日现金、银行存款的账面金额进行核实，以核实后的账面值作为评估值。

(2) 债权性资产。债权资产为应收票据、应收账款、预付账款和其他应收款。对应收款项通过分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可以收回金额作为评估值。

(3) 存货。存货为产成品，对于正常销售的产成品，由于其为 LNG 和柴油、汽油，考虑到企业主要是供气销售企业，并没有对燃气进行加工，故按照核实后的账面价值确定评估值。

(4) 其他流动资产。其他流动资产为前期购置设备导致增值税可抵扣权益。评估人员通过查阅入账凭证，分析其业务内容、账龄情况，以核实审计后的账面价值确定评估值。

2. 房屋建筑物资产的评估

建筑物主要包括厂区储备中心、龙须门加气站站房、南环加气站站房等，
评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用+资金成本

1) 建安综合造价的确定

对于工程技术资料完整的项目，采用预决算调整法，即：以待估建筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、材料市场价格、费率将其调整为按现价计算的直接工程费，再加上间接费、利润、税金等，计算出建安工程造价。（预决算调整法）

对决算资料不齐全的项目，以委托方提供的图纸等相关工程技术资料及现场勘测数据为基础，采用重编预算法进行计算，套用辽宁省现行的建安工程预算定额和配套的费用定额，以及本溪市评估基准日应执行的人工、建筑材料价格标准计算工程建安造价。（重编预算法）

对决算资料不齐全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，即采取与评估对象类型相似、构造相同且建筑层数、层高、装修标准基本一致的典型工程作为参照物，找出其与典型房屋的差异因素，进行合理调整，从而计算出评估对象的建材、人工和机械消耗量；然后套用辽宁省现行的建安工程预算定额和配套的费用定额，以及评估基准日当地应执行的建筑材料及人工、机械价格标准，计算工程建安造价。（类比法-量比）

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定建安造价。

2) 前期费用及其它费用确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标管理费、环境影响评价费、散装水泥专项资金、新型墙体节能费。

3) 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本 = (建安工程造价 + 前期及其他费用) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

(2) 综合成新率的评定

1) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中:

年限成新率(%)=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料,了解其历年来的维修、管理情况,并经现场勘察后,分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分,填写成新率的现场勘察表,逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

2) 对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率,计算公式:

成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

(3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

3. 设备类资产的评估

设备类资产包括机器设备、车辆和办公电子及其他设备。

由于此次评估的机器设备不能单独创造收益,同时我国机器设备调剂市场尚不发达,无可比的交易案例。因此,本次评估采用重置成本法进行评估。

计算公式:评估值=重置全价×成新率

重置全价是指按照取得设备的市场和方式重新购入相同或类似全新状态设备并使之达到现有使用状态所需付出的全部成本,包括购买价、各种税费、培训费、运杂费、安装调试费及其他费用等,购买价以现行市价为基础。

成新率是指根据设备的物理性能、技术性能和经济性能确定的现有设备的新旧程度。

(1) 机器设备的评估

1) 重置全价的确定

对于通用设备,主要根据合同价或对厂家重新询价的基础上,确定基准日市场购置价;在购置价基础上考虑相关费用确定重置价值。对于部分难以类比价格的设备,则依据原始合同、会计凭证核实原购置价格,并根据国家机电产品市场同类设备价格变化指数调整确定购置价。在购置价基础上加上合理的运杂费、安装调试费、资金成本、前期费及其他费用确定重置价值。

对于专用设备,由于专用性强,很难找到准确报价,评估时采用与有关人员

座谈，了解新订设备价格与过去价格的差异程度，并根据国内近年物价变动情况，分析后最终确定现行市场价。对国内有代理商的设备则进行电话询问方法，了解现行价格。基本公式为：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费+资金成本-可抵扣的增值税

2) 成新率的确定

依据设备技术性能、经济性能和物理性能确定现有设备的新旧程度。通过对设备使用状况的现场考察，并考虑各类设备的尚可使用年限和已使用年限等因素，合理确定各种设备的年限法成新率；现场鉴定成新率是评估人员通过对设备使用状况、故障率、技术更新改造等的现场考察，对各类设备按组成部分的技术与价值综合权重确定其标准分分值，采用 100 分制，再根据设备实际状况评定出技术鉴定分。

综合成新率=年限法成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

3) 评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，计算得出评估值，从而对评估基准日所表现的市场价值做出公允的反映。

(2) 运输车辆的评估

1) 重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分之各扣减可抵扣的增值税。购置价参照同类车型最新交易的市场价格确定，对于购置时间较早，现无类比价格的车辆，其购置价根据有关会计凭证核实原购置价并根据国家同类车辆价格的变化进行调整确定，其他费用依据车辆管理部门的收费标准来确定。

2) 成新率的确定

首先根据《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），按以下方法里程成新率，公式如下：

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

然后再根据现场勘察情况，车辆新旧程度对理论成新率进行修正。

3) 评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，得出评估值，从而对评估基准日所表现的市场价值做出公允的反映。

（3）电子设备的评估

1) 重置全价的确定

本次申报列入评估范围内的电子设备主要为在国内采购的设备，因此对此部分设备购置价的确定主要是参照现行市场价格确定。

2) 成新率的确定

通过对设备使用状况的现场调查，合理确定电子设备的物理性损耗，根据各类设备的经济寿命年限和实际已使用年限确定年限法成新率。即：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%。

通过有关设备的运行情况，以及向有关设备管理（使用）人员询问该等设备的使用效能，确定成新率调整值，从而确定成新率。

3) 评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，计算得出评估值，从而对评估基准日电子设备所表现的市场价值做出公允的反映。

4. 在建工程

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，按固定资产的评估方法进行评估。

5. 工程物资

首先详细了解工程物资所对应的项目进展情况，对于工程物资的购入和领用情况进行财务调查，抽查有关凭证，核实购买合同；对在库的工程物资进行抽查盘点，核对账实相符情况。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购物资，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购物资按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

6. 无形资产的评估

无形资产为 5 宗土地使用权。根据《资产评估准则——不动产》和《城镇土地估价规程》，工业用地常用的评估方法有市场比较法、成本逼近法和基准地价

系数修正法。评估人员考虑待估宗地所在地的山地较多，政府招牌挂的土地基本都不包括土地平整费用，各个土地的土地成本不一致，故不采用市场比较法评估；考虑到当地基准地价年期与评估基准日间隔时期不长，当地土地市场价格变动不大，同时待估宗地位于宽城县新区开发区内，宽城县土地征收成本可查询，故选用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

7. 负债的评估

负债均为流动负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬及其他应付款。评估师对企业的负债进行了审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于2016年8月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计房屋建筑物资产调查表、土地区域因素和个别因素调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2016年8月20日—8月31日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为2016年9月1日—9月5日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的

作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

上述三四两阶段工作时间为2016年9月6日—9月20日。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持

持续经营能力。

（二）收益法评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设：

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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。
5. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时既定方向保持一致。
7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 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。
9. 假设企业预测年度现金流为期中产生；
10. 假设评估基准日后企业的产品销售单价和成本保持目前的市场竞争态势；
11. 假设企业在《宽城满族自治县天然气特许经营权协议》协议到期后能够顺利实现续约；
12. 假设企业股东在后续过程中能够投入足够的资金从而使企业能够持续经营；
13. 假设宽城博瑞与工业、房地产商签订的天然气供应合同和意向能够按照企业预订时间完成并顺利实现燃气供应销售；
14. 假设企业在建项目南环加气站能够按照企业预计时间在2016年12月实现对矿区自卸车的LNG供气。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来

经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）收益法评估结果

经采用收益法对宽城博瑞股东全部权益价值进行评估，评估后的股东全部权益价值为 16,140.27 万元，较宽城博瑞在评估基准日 2016 年 7 月 31 日的企业净资产账面值 966.66 万元，增值 15,173.61 万元。

（二）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，宽城博瑞总资产账面价值为 16,061.62 万元，评估价值为 16,602.58 万元，增值额为 540.96 万元，增值率为 3.37%；总负债账面价值为 15,094.96 万元，评估价值为 15,094.96 万元，无增减值；净资产账面价值为 966.66 万元，评估价值为 1,507.62 万元，增值额为 540.96 万元，增值率为 55.96%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	818.13	821.77	3.64	0.44
非流动资产	15,243.49	15,780.81	537.32	3.52
其中：长期股权投资	-	-		
投资性房地产	-	-		
固定资产	5,607.11	6,080.67	473.56	8.45
在建工程	3,631.06	3,631.06	-	-
无形资产	5,895.13	5,958.89	63.76	1.08
无形资产—土地使用权	5,895.13	5,958.89	63.76	1.08
其他	110.19	110.19	-	-
资产总计	16,061.62	16,602.58	540.96	3.37
流动负债	15,094.96	15,094.96	-	-
非流动负债	-	-		
负债总计	15,094.96	15,094.96	-	-
净资产（所有者权益）	966.66	1,507.62	540.96	55.96

（三）最终评估结论

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值。相比较而言，前者评估企业价值的角度和途径是间接的，难以全面反映企业品牌、商誉等不可辨认无形资产的价值，而后者则是按“将本求利”的逆向思维来“以利索本”，直接评估并能全面体现企业价值。

本次评估宽城博瑞的市场价值。体现在宽城博瑞作为宽城县城区内唯一的燃气供应企业，具有得天独厚的优势，该区域内现有的工业用气客户、居民用户客户资源将成为宽城博瑞的价值保证。其市场价值的所在，除了其经营所依赖的固定资产、营运资金等有形资源之外，还包括管理团队、客户资源、独家特许经营等重要的无形资产。收益法评估能将上述非账面的无形资产的价值体现出来。而资产基础法评估的范围仅仅为宽城博瑞账面现有的资产，这并不能客观的来衡量企业客户资源、特许经营权、管理团队和商誉等无形资产为企业带来的价值。综上所述，评估人员在综合考虑了不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，基于本次评估的目的与企业状况，认为收益法评估结果在这次评估中更具合理性，故采用收益法评估结果作为最终评估结论。即，本次评估的宽城博瑞在基准日 2016 年 7 月 31 日的股东全部权益价值为 16,140.27 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(四) 产权瑕疵事项

1、房屋产权瑕疵情况

本次评估，宽城博瑞现有房屋建筑物 1 项，为南环加气站站房，于 2014 年 6 月完工使用，但尚未做工程决算，也未办理房屋产权证，详细情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	无	南环加气站站房	框架	2014-06	M ²	568.00

企业承诺对上述资产拥有完整产权，不存在产权和经济纠纷，本次评估未考虑其未办理产权证对评估值影响。

2、车辆产权瑕疵事项

宽城博瑞账上 1 车辆，车牌号为冀 H80099，其证载权利人为宽城满族自治县学军矿业有限责任公司。由于该车辆是从关联企业学军矿业有限责任公司转入宽城博瑞，车辆权利人未进行变更。

序号	车辆牌号	启用日期	购置日期	证载权利人
1	冀 H80099	2015 年 5 月	2015 年 5 月	宽城满族自治县学军矿业有限责任公司

上述资产均为宽城博瑞所有的资产，已由企业出具产权承诺，本次评估基于企业承诺，未考虑其对评估价值的影响，按照完整产权价值进行评估，若有不符，应相应调整评估值。

(五) 本报告未考虑评估基准日后利率的变化对资产评估结果的影响。

(六) 在评估基准日后，至 2017 年 7 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(七) 评估程序受到限制的情形：

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

2. 本次评估中，注册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，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(四) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2016 年 7 月 31 日至 2017 年 7 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 9 月 20 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

刘兴旺



注册资产评估师：

孙鹤鸣



二〇一六年九月二十日