

资产评估报告书摘要

新疆天富天源燃气有限公司拟收购股权涉及的
新疆利华绿原新能源有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告书

摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司接受新疆天富天源燃气有限公司的委托，对新疆天富天源燃气有限公司拟收购股权涉及的新疆利华绿原新能源有限责任公司的股东全部权益价值完成必要的评估程序，按资产评估业务委托书的约定，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、委托人和其他评估报告使用人：委托人为新疆天富天源燃气有限公司。其他评估报告使用人：除委托人外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：新疆利华绿原新能源有限责任公司

三、评估目的：为新疆天富天源燃气有限公司拟收购股权涉及的新疆利华绿原新能源有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为新疆利华绿原新能源有限责任公司的股东全部权益。评估范围为截止 2017 年 6 月 30 日新疆利华绿原新能源有限责任公司经审计的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及有效期：评估基准日为 2017 年 6 月 30 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：选择收益法评估结论，经采用收益法评估，新疆利华绿原新能源有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的评估结果为 18,957.03 万元（大写：人民币壹亿捌仟玖佰柒拾伍万零叁佰元整）。

本次评估的企业价值为股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于本次评估对象为股东全部权益价值，故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

本评估报告仅供委托人为实现评估目的使用，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。

特别事项说明：报告使用人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。

1、新疆利华绿原新能源有限责任公司房屋建筑物未办理房屋所有权证，建筑面积未经测绘。本次评估建筑物的面积及结构等以被评估单位申报为基础，评估人员现场核查实物及查验相关技术资料确定。如被评估单位在评估基准日后办理权证时，经测绘面积与评估申报不一致时，则以测绘面积为准。

2、铁门关市 130 号小区一宗土地使用权其权证正在办理中。

3、新疆利华绿原新能源有限责任公司部分运输设备为融资租赁。融资租赁合同由新疆利华绿原新能源有限责任公司与中集融资租赁有限公司签署。

4、至评估基准日，被评估资产中 29 团团直的 LNG 液化厂土地设定了抵押，其余资产无他项权利记载，报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

5、LNG 液化厂从开工至此近两年时间，仅建设有围墙及部分基础工程，预购设备在承包商制作厂，整体建设异常缓慢，被评估单位管理层表示是由于经济大环境因素缓建，若因各种原因后期停建，则会对资产基础法及收益法评估的净资产值均有影响。

（此页以下无正文）

资产评估报告书正文

新疆天富天源燃气有限公司拟收购股权涉及的 新疆利华绿原新能源有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告书

新疆天富天源燃气有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新疆天富天源燃气有限公司拟收购股权涉及的新疆利华绿原新能源有限责任公司的股东全部权益在 2017 年 6 月 30 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

企业名称：新疆天富天源燃气有限公司

统一社会信用代码：91659001731819204

注册资本：人民币 12,811.00 万元

注册地址：新疆石河子开发区北一东路 52 小区 2 号

法定代表人：王润生

企业类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：天然气零售（分支机构经营）；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；经营性道路危险货物运输（2 类 1 项）。投资建设天然气管网、天然气管压缩站、天然气加气站。预包装食品、卷烟的零售；餐饮服务；报刊杂志、音像制品的出租及零售；燃气机械设备及配件的销售与维修；与经营业务有关的技术咨询服务；润滑油、化工产品（危化品及易燃易爆品除外）、日用百货、办公用品、家用电器、建材、汽车配件、计算机辅助设备、电话卡的销售；汽车美容服务，洗车服务，汽车修理与维护；土地、机械设备、房屋租赁。

（二）被评估单位概况

统一社会信用代码：91659006572519588D

名称：新疆利华绿原新能源有限责任公司（简称“利华绿原”）

住所：新疆铁门关市库西工业园

法定代表人：孙河忠

注册资本：壹亿贰仟万元人民币

成立日期：2011年4月25日

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：批发零售：天然气，经营性道路危险货物运输（2类1项）。燃气技术服务；企业管理服务；批发零售：五金产品、壁挂炉，管道及设备安装；汽车租赁。（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、历史沿革及股权结构

利华绿原现有员工300人，下设3个分公司、1个全资子公司。3个分公司分别为：2013年8月22日成立的新疆利华绿原新能源有限责任公司和静县拓新加气站、2013年8月22日成立的新疆利华绿原新能源有限责任公司博湖县二十五团加气站、2013年8月28日成立的新疆利华绿原新能源有限责任公司若羌县三十六团加气站。全资子公司为：尉犁县利华绿原燃气有限公司，注册资本100万元。

新疆利华绿原新能源有限责任公司的前身为农二师永捷天然气有限公司，2011年4月25日由十二个团场及其中联客运出资1800万元组建而成，目的是解决二师所辖团场居民的生产生活用气，于2012年4月原股东转让股份至利华能源储运股份有限公司和新疆生产建设兵团第二师绿原国有资产经营有限公司，并增资至3000万元，至此新疆利华绿原新能源有限责任公司重组而成。

2014年6月1日，利华绿原公司注册资本达到6000万元人民币。

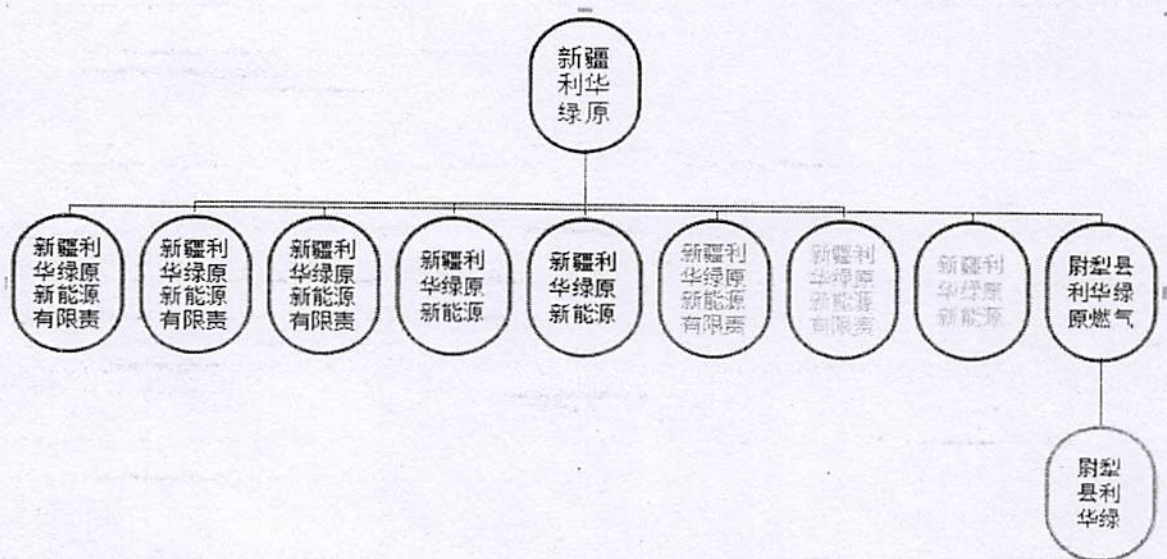
股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例	出资时间
霸州市利华燃气储运有限公司	货币	3900	0.65	2014年6月1日
新疆生产建设兵团第二师绿原国有资产经营有限公司	货币	2100	0.35	2014年6月1日
合计		6000	100%	

2016年3月10日下午21:00，召开股东会议，通过表决达成决议：同意注册资本1.2亿元的增资议案。

股东名称	出资额（万元）	占股比率	实际出资（万元）	表决权
利华能源储运股份有限公司	7800	65%	4900	65%
新疆生产建设兵团第二师绿原国有资产经营有限公司	4200	35%	2100	35%
合计	12000	100%	7000	100%

公司业务覆盖城镇燃气、交通能源、CNG和LNG供气供应与运输、LNG加工与销售、车辆租赁及燃气技术服务等，现已建成分输站1座、母站1座、储配站12座、加气站13座，在建100万方/日LNG液化工厂一座，已形成完善的天然气产运销体系，拥有CNG挂车35辆，CNG牵引车15辆，LNG运输车42辆，可为全疆乃至全国用户提供专业的天然气销售与配送服务。

3、组织机构图



4、主营业务、主要产品状况

新疆利华绿原新能源有限责任公司主营业务包括城镇燃气、商业供气、交通能源、燃气储运等。民生与加气站的销售区域均处于新疆生产建设兵团第二师（简称：“二师”）辖区内，利华绿原公司与二师签有独家供应协议。CGN外销以新疆地区为主，主要客户位于库车拜城、昌吉、鄯善等地。LGN外销形成了以新疆乌鲁木齐至河北廊坊为主线的销售网络。

近三年一期经营状况及经营成果表

金额单位：人民币元

项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
总资产	255,285,892.40	262,777,381.24	278,921,597.87	267,252,412.33
总负债	175,746,448.74	178,707,419.90	168,663,451.92	166,486,896.20
净资产	79,539,443.66	84,069,961.34	110,258,145.95	100,765,516.13
主营业务收入	131,436,434.66	145,399,073.19	147,573,303.09	64,996,066.53
营业利润	14,730,282.95	9,623,059.27	11,541,024.79	9,150,273.51
净利润	12,178,985.93	8,139,123.97	9,049,499.10	-9,286,997.74

5、近五年主要财务指标及经营业绩：

A、资产负债结构分析

① 资产结构及变化分析

项目名称	2014/12/31		2015/12/31		2016/12/31		2017/6/30	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
流动资产	9,278.76	36%	5,487.13	20.88%	6,299.24	22.58%	5,817.19	21.77%
非流动资产	16,249.82	64%	20,790.61	79.12%	21,592.92	77.42%	20,908.05	78.23%
合计	25,528.58	100%	26,277.74	100.00%	27,892.16	100.00%	26,725.24	100.00%

随着企业业务规模的扩张，近几年资产总额稳步增长。其中，非流动资产占总资产比重较大，流动资产比重较小，主要是公司业务的经营特点决定的。

② 流动资产结构及变化分析

项目名称	2014/12/31		2015/12/31		2016/12/31		2017/6/30	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
货币资金	1,354.09	14.59%	813.70	14.83%	642.44	10.20%	1,014.71	17.44%
应收账款	1,414.54	15.24%	1,136.15	20.71%	2,040.39	32.39%	2,802.49	48.18%
预付账款	3,465.49	37.35%	2,402.47	43.78%	1,910.31	30.33%	248.53	4.27%
其他应收款	2,785.48	30.02%	56.66	1.03%	899.05	14.27%	1,210.05	20.80%
存货	259.17	2.79%	258.05	4.70%	233.05	3.70%	237.20	4.08%
其他流动资产	-		820.10	14.95%	574.01	9.11%	304.21	5.23%
合计	9,278.77	100.00%	5,487.13	100.00%	6,299.25	100.00%	5,817.19	100.00%

从流动资产构成来看，企业货币资金、应收账款及其他应收款占流动资产的比例较大，合计占流动资产比例各年均均在85%左右，这是由于企业业务民用气收入主要以预收为主，外销及关联交易主要以赊销为主，其他应收款大部分为融资设备押金，因此存在大量的应收账款、其他应收款及货币资金。

③ 非流动资产结构及分析

项目名称	2014/12/31		2015/12/31		2016/12/31		2017/6/30	
	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%
长期股权投资	-	0.00%	289.08	1.39%	300.93	1.39%	301.11	1.44%
固定资产	7,647.30	47.06%	11,336.47	54.53%	12,808.39	59.32%	16,058.29	76.80%
在建工程	7,822.54	48.14%	8,333.77	40.08%	7,676.21	35.55%	3,557.77	17.02%
无形资产	779.99	4.80%	831.29	4.00%	807.39	3.74%	990.89	4.74%
合计	16,249.83	100.00%	20,790.61	100.00%	21,592.92	100.00%	20,908.06	100%

非流动资产中，固定资产占比较大，主要为近两年，加气站、储备站及城市中压管网陆续投入使用，使固定资产占比持续增加。

④ 负债结构及变化分析

项目名称	2014-12-31		2015-12-31		2016-12-31		2017-6-30	
	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%
短期借款	4,200.00	23.90%	4,000.00	22.38%	3,200.00	18.97%	5,000.00	30.03%
应付账款	5,357.20	30.48%	3,676.35	20.57%	2,391.74	14.18%	1,521.81	9.14%
预收账款	941.24	5.36%	2,480.57	13.88%	2,547.24	15.10%	2,178.57	13.09%
应付职工薪酬	104.59	0.60%	51.95	0.29%	234.60	1.39%	262.02	1.57%
应交税费	-632.89	-3.60%	148.80	0.83%	129.30	0.77%	3.30	0.02%
其他应付款	2,654.51	15.10%	687.97	3.85%	378.70	2.25%	478.52	2.87%
一年内到期非流动负债			724.92	4.06%	1,598.26	9.48%	1,394.10	8.37%
流动负债合计	12,624.65	71.83%	11,770.56	65.87%	10,479.84	62.13%	10,838.32	65.10%
长期应付款			673.66	3.77%	1,474.97	8.75%	898.83	5.40%
专项应付款	4,950.00	28.17%	5,426.51	30.37%	4,911.54	29.12%	4,911.54	29.50%
非流动负债合计	4,950.00	28.17%	6,100.17		6,386.51	37.87%	5,810.37	34.90%
负债总额	17,574.65	100.00%	17,870.73	100.00%	16,866.35	100.00%	16,648.69	100.00%

负债中，短期借款、专项应付款及预收账款占比较大，主要是由于企业近些年陆续进行工程建设资金需求较大，故短期借款占比较高，专项应付款为援疆资金，预收账款占比较大，是由于企业居民燃气业务主要以预收为主导。

B、偿债能力分析

项目名称\年份	单位	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
流动比率	%	73.5	46.62	60.11	53.67
速动比率	%	71.44	44.43	57.88	51.48
资产负债率	%	68.84	68.01	60.47	62.30
负债与股权比率	%	220.96	212.57	152.97	165.22

资产负债率呈下降趋势，如果剔除专项应付款无需偿还这部分负债，企业的资产负债率为44%左右；故企业负债率较轻，在合理范围内，筹资能力较好。

流动比率和速动比率均有下降，短期偿债能力欠佳。

C、运营能力分析

项目名称\年份	单位	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
存货周转率	次	37.99	41.79	38.85	24.14
应收账款周转率	次	9.29	11.4	9.29	5.37
流动资产周转率	次	1.98	1.97	2.50	1.45
资产周转率	次	0.51	0.55	0.34	0.49

存货基本保持稳定，周转率变化主要是由于销售收入变化所致。

应收账款周转率近几年基本保持稳定，本期周转率较低是由于企业与关联方的结账期一般为下半年所致。

总资产周转率较低，周转速度转慢，主要是由于企业固定资产投资较大所致。

D、获利能力

项目名称\年份	单位	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
销售净利率	%	9.27	5.6	6.13	-14.29
资产净利率	%	4.77	3.1	3.24	-3.47
成本费用利润率	%	12.5	7.09	8.56	-12.48
净资产收益率	%	15.31	9.68	8.21	-9.22

本期获利能力指标均为负值，主要是地区安全管控的原因造成企业经营暂时困境。

E、盈利结构分析

项目名称\年份	单位	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
主营收入增长率	%	161.45	10.62	1.50	-11.91
主营业务毛利率	%	34.35	21.48	37.32	16.81
其他业务毛利率	%	60.11	57.11	25.58	4.20
营业税金比率	%	0.42	0.37	0.04	0.10
营业费用比率	%	18.77	8.35	16.98	16.73
管理费用比率	%	6.94	7.24	6.85	5.56
财务费用比率	%	0.32	3.09	2.85	3.31
营业利润比率	%	11.21	6.62	8.07	-14.08
营业外收入比率	%	0.01	-	-	-
营业外支出比率	%	0.12	-	0.25	0.03

由于地区安全管控的原因造成企业经营成本增大及收入减少，预计明年将有所好转。

F、企业的财务指标与行业平均指标比较分析

可比公司毛利率 (%)				
可比公司\期间	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
深圳燃气	19.28	23.48	25.45	23.07
金鸿控股	30.34	31.89	33.33	26.66
陕天然气	18.17	15.25	12.40	10.98
长春燃气	23.71	27.79	41.04	37.90
光正集团	14.53	34.28	18.27	19.19
平均	21.21	26.54	26.1	23.56

2017年6月30日

可比公司\项目	销售净利率 (%)	净资产收益率 (%)	总资产报酬率 (%)
深圳燃气	8.70	9.94	6.63
金鸿控股	8.50	5.63	5.04
陕天然气	5.06	6.90	5.68
长春燃气	5.18	3.47	2.57
光正集团	0.01	-0.40	2.56
平均	5.49	5.11	4.50

2014、2015、2016年企业主营业务毛利率较可比公司平均数高，主要是由于企业入户安装工程毛利较高及加气站加气业务收入较大的原因，本期净利为负主要地区安全管控造成企业加气站加气业务收入减少所致。

其中：会计报表经新疆巴州孔雀有限责任会计师事务所审计，出具了孔会审字同致信德（北京）资产评估有限公司

(2015) 30 号审计报告、孔会审字 (2015) 40 号审计报告、孔会审字 (2016) 34 号审计报告。

基准日会计报表经致同会计师事务所 (特殊普通合伙) 武汉分所审计, 出具了致同专字 (2017) 第 420FC0377 号无保留意见《审计报告》。

6. 执行的主要税收政策

序号	税种	计税依据	税率	备注
1	增值税	销售货物或提供应税劳务	17%	
2	城市维护建设税	增值税	5%	博湖二十五团 1%
3	教育费附加	增值税	3%	
4	地方教育费附加	增值税	2%	
5	所得税	利润总额	15%	

(三) 委托人与被评估单位关系

委托人拟收购被评估单位的部分股权。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用人

业务约定书约定的其他评估报告使用人为国家法律、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人。

二、评估目的

本次资产评估的目的是为新疆天富天源燃气有限公司拟收购股权涉及的新疆利华绿原新能源有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

新疆天富天源燃气有限公司拟进行股权收购, 该经济行为系依据 2017 年 8 月 1 日新疆天富天源燃气有限公司《关于收购新疆利华绿原新能源有限责任公司股权事宜的说明》进行。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次企业价值评估的对象为新疆利华绿原新能源有限责任公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

1、评估范围

评估范围为截止 2017 年 6 月 30 日新疆利华绿原新能源有限责任公司经审计的全部资产及负债, 包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。截止评估基准日 2017 年 6 月 30 日, 新疆利华绿原新能源有限责任公司账面资产总额为 264, 705, 055. 27 元,

负债总额为 163,316,227.11 元，净资产为 101,388,828.16 元。

列入本次评估范围的资产及负债于 2017 年 6 月 30 日的账面价值如下：

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	68,102,797.21
2	货币资金	10,007,106.65
3	应收账款	28,024,910.61
4	预付款项	2,348,825.36
5	其他应收款	22,738,401.71
6	存货	2,339,082.95
7	其他流动资产	2,644,469.93
8	二、非流动资产合计	196,602,258.06
9	长期股权投资	4,011,052.62
10	固定资产	157,901,195.56
11	在建工程	26,991,114.05
12	无形资产	7,698,895.83
13	三、资产总计	264,705,055.27
14	流动负债合计	91,271,527.07
15	短期借款	50,000,000.00
16	应付账款	13,643,393.07
17	预收款项	20,228,761.47
18	应付职工薪酬	2,591,564.19
19	应交税费	33,016.09
20	应付利息	-
21	其他应付款	4,774,792.25
22	非流动负债合计	72,044,700.04
23	长期应付款	22,929,315.43
24	专项应付款	49,115,384.61
25	负债总计	163,316,227.11
26	七、净资产	101,388,828.16

(注：基准日账面价值经致同会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所审计，出具了致同专字(2017)第 420FC0377 号无保留意见《审计报告》。)

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、对企业价值影响较大的资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

①存货

存货账面价值 2,339,082.95 元，主要为维持加气站正常运作所需的原料及备品备件，存放于母站及各分站库房中。

②房屋建(构)筑物

新疆利华绿原新能源有限责任公司房屋建筑物账面原值 50,678,473.30 元，账面净值 43,706,231.97 元。房屋建筑物主要是母站、门站、分输站及各加气站和储配站站场、值班室、活动房等，共计 35 项。生产厂房及生活办公用房大部分为砖混结构及彩板结构，分别于 2012 年至 2017 年建成并投入使用，部分房屋建筑物竣工决算尚在进行之中，均未办理房屋所有权证，未设立抵押等他项权利，至评估基准日均正常使用。

构筑物账面原值 4,623,081.99 元，账面净值 3,456,380.93 元，为位于 29 团母站的停车场罩棚及铁门关加气站，多为砖混、彩板结构，共计 3 项，于 2013 年至 2016 年

建成并投入使用，至评估基准日可正常使用。

管道沟槽账面原值 30,410,630.95 元，账面净值 23,793,218.58 元。主要为城市中压管网和储配站中压管网，共计 6 项，管网总长约 106369.6 米，材质为 PE 管，直埋铺设，于 2013 年至 2015 年建成并投入使用，至评估基准日可正常使用。

③设备类

本次评估申报的设备类资产主要为机器设备、运输设备、电子设备等。设备类资产账面原值 98,971,021.68 元，账面净值 84,227,059.58 元。

机器设备账面原值 111,286,276.36 元，账面净值 86,945,364.08 元。机器设备主要包括天然气储气罐、压缩机、加气机、调压撬、流量计、污水罐、回收罐、缓冲罐、锅炉、加气枪、LNG 加液枪、调压柜、无塔供水设备、储气瓶组等共计 91 项，购置于 2013 年至 2017 年，均有购置合同及发票，维护保养一般，至评估基准日均可正常使用；所有设备均使用在新疆利华绿原新能源有限责任公司及其各分公司内。

运输设备账面原值 67,630,323.19 元，账面净值 53,344,550.46 元。运输设备主要为各类低温液体运输半挂车、危险品牵引汽车车头、液气子站高压气体长管半挂车及轿车等，共计 142 项，均有车辆登记证及行驶证，均办理了交强险，购置于 2011 年至 2016 年，主要由储运中心、燃气储运服务部、综合办公室支配，至评估基准日均可正常使用。运输设备中部分车辆为融资租赁车辆。

电子设备账面原值 1,988,576.59 元，账面净值 913,352.27 元，电子设备主要为各类电脑、打印机、空调、电视及其他办公设施等共计 285 项，购置于 2011 年至 2017 年，状况一般，至评估基准日正常使用中。电子设备均使用在新疆利华绿原新能源有限责任公司各加气站及办公等场所。

以上设备均未设立他项权利登记。

④在建工程

在建工程账面值为 26,991,114.05 元，为新疆利华绿原新能源有限责任公司的在建的且末 37 团加气站项目及液化厂项目。在建加气站项目共计 2 项，其中液化厂项目为企业整体外包工程，目前处于在建初期，建设因经济大环境因素企业建设进度缓慢，目前进度为建设了围墙及隐蔽的基础等工程，支付了部分预订设备款项，设备仍在承包厂家，目前完工时间不确定。

⑤企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

a、企业申报的账面记录的无形资产状况

本次评估，新疆利华绿原新能源有限责任公司申报账面记录的无形资产共计4项，账面价值7,698,895.83元，包括四宗土地使用权，具体情况如下：

委估宗地分别位于29团团直、三十六团石棉矿、22团西片区及铁门关市130号小区。坐落于29团团直的土地，四至分别为东临库库高速公路，北临铁门关市兴江东路，南临绿化带，西临兵团加油站；坐落于36团石棉矿的土地，四至分别为东临石棉矿主路，西临石棉矿住宅区，南临315过道，北临石棉矿辅道；坐落于22团西片区的土地，四至分别为东临园林路，西临23团林管站住宅，南临23团林管站，北临23团雅居苑小区；坐落于铁门关市130号小区的土地，四至分别为东临园林街，北面是空地，南临迎宾路，西临轮库伴行公路。土地使用权编号分别为二师国用(2014)字第020290011、二师国用(2016)字第020360001，二师国用2016字第020220001号、铁门关市130号小区土地证正在办理中。证载及拟办证载面积分别为198,335.91平方米、4,800.00平方米、4,482.06平方米、5,936.00平方米，取得方式为出让，规划用途分别为工业用地、批发零售用地、批发零售用地、批发零售用地，取得时间分别为2014年2月20日、2015年3月1日、2015年6月17日、2016年12月30日，证载产权人为新疆利华绿原新能源有限责任公司。至评估基准日委估宗地开发程度已分别达到宗地红线外“七通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通燃气及场地平整）及“六通一平”（即通路、通上水、通电、通讯、通暖、通燃气及场地平整），委估宗地地势平坦，为矩形规则形状。截止评估基准日29团团直的LNG液化工厂的工业用地设定了抵押，其余宗地未设立抵押等他项权利。

b、企业申报账面未记录的无形资产状况

本次评估，新疆利华绿原新能源有限责任公司未申报账面未记录的无形资产。

评估人员进行了必要的核实，被评估单位承诺：新疆利华绿原新能源有限责任公司不存在除上述无形资产外，按照会计准则核算应入账而未入账、未申报的无形资产。

⑥企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，新疆利华绿原新能源有限责任公司未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现新疆利华绿原新能源有限责任公司评估基准日存在表外资产

⑦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(或者评估值)
本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值定义：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。

(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，确定本次企业价值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 2017 年 6 月 30 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市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2017 年 6 月 30 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。

六、评估依据

◇ 法律依据

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、中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日修订)；

3、中华人民共和国主席令第 43 号《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日修订)；

4、2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；

5、国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

6、国务院国资委产权(2006)274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

7、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年)；

8、国务院令第 91 号《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日)；

9、国务院国资委国资发产权〔2013〕64 号《关于<印发企业国有资产评估项目备

案工作指引>的通知》;

10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日修订);

12、中华人民共和国主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订);

13、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日);

14、《企业会计准则》、《企业会计制度》;

15、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

16、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992年7月18日);

17、《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(财企[2001]802号);

18、其他与资产评估相关的法律、法规等。

准则依据

1、财政部财企[2004]20号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》;

2、资产评估具体准则:中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——业务约定书》(中国资产评估协会中评协[2011]230号);《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——工作底稿》(中国资产评估协会中评协[2007]189号);

3、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知(中评协[2011]230号,2011年12月30日);

4、中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知(中评协[2012]248号,2012年12月28日);

5、《资产评估准则——无形资产》(中国资产评估协会 2008-11-28 中评协[2008]217号);

6、中国资产评估协会中评协[2008]218号文《企业国有资产评估报告指南》;

7、中国资产评估协会中评协[2010]214号《评估机构业务质量控制指南》;

8、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》;

- 9、中国资产评估协会中评协[2012]244号《资产评估准则——利用专家工作》;
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 11、中国注册会计师协会[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

◇ 经济行为依据

1、2017年8月1日新疆天富天源燃气有限公司《关于收购新疆利华绿原新能源有限责任公司股权事宜的说明》;

2、资产评估业务约定书。

◇ 产权证明依据

- 1、机动车行驶证、登记证;
- 2、《建设用地出让合同》及土地使用权证;
- 3、设备购置发票;
- 4、建设工程施工合同;
- 5、重大设备订货合同及发票等。

◇ 取价依据及参考依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 2、商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》(2012年第12号);
- 3、企业财务会计资料;
- 4、原建设部建标[1995]736号《关于发布(全国统一建筑工程基础定额)<土建工程>和(全国统一建筑工程预算工程量计算规则)的通知》;
- 5、新疆维吾尔自治区计划委员会[1998]100号《关于下发全国统一建筑工程基础定额和新疆建筑工程补充预算定额及全国统一安装工程预算定额》的通知;
- 6、《2010年新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额(实体项目)》;
- 7、《2010年新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额(措施项目)》;
- 8、《2008年全国统一安装工程预算定额》;
- 9、《全国统一建筑工程基础定额》;
- 10、《新疆建筑工程消耗量定额库尔勒地区单位估价表》(2011年);
- 11、《2011年库尔勒地区安装工程单位估价表》;
- 12、国家及地区规定的建设项目建设前期费用取费标准;

- 13、近期发行的五年期国债利率；
- 14、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
- 15、市场调查及询价资料；
- 16、互联网信息资料；
- 17、现场勘察记录；
- 18、致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的致同专字（2017）第420FC0377号无保留意见《审计报告》；
- 19、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 20、关于发布《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第15号）；
- 21、《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标〔2016〕4号；
- 22、同花顺 iFinD 数据资讯等网络查询资料。

◇ 参考资料及其他

- 1、新疆利华绿原新能源有限责任公司提供的《资产基础法资产评估申报明细表》、《收益法资产评估申报明细表》及其他资料；
- 2、《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
- 3、距基准日前5年的会计报表、审计报告及评估基准日财务会计报表；
- 4、企业未来年度经营计划及投资、筹资计划；
- 5、企业提供的其它法律凭证资料；
- 6、资产评估业务约定书。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数

量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

资产基础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。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。

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。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、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。

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。

选择收益法评估的理由：因新疆利华绿原新能源有限责任公司是建设成熟的天然气经营企业，被评估单位资产状况较好，具有所在区域独家垄断权，企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，根据企业价值评估准则，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）评估其市场价值。

综上所述，结合本次评估目的，我们选择资产基础法、收益法作为本次评估的方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（一）资产基础法

评估思路及公式如下：

- 1、 评估思路： 在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

2、 计算公式： 股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

3、 具体方法

(1) 流动资产

①货币资金：通过盘点、函证、核查银行对账单，按核实后的账面值评估。

②债权类资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，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。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用余额百分比的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

③存货的评估：存货的评估主要采用市场法。被评估单位的存货为外购周转使用的原材料，是新疆利华绿原新能源有限责任公司购入的生产用备品备件。因该公司购入的生产用备品备件时间短，周转使用快，故按照账面值确认评估值。

④其他流动资产以核实后是否为企业可收回或抵用资产价值确定评估值。

(2) 建构筑物类资产评估

对于企业所属的房屋建（构）筑物的评估采用重置成本法。计算公式为：评估值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价的测算

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

A、建安工程造价的确定

a、对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用评估基准日执行的定额，计算出建安工程造价。

b、对决算资料不全、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：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

B、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

C、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率，计算公式如下：

建设期利息=（工程造价×1/2+前期及其他费用）×贷款利率×正常工程建设期

④ 成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

A、年限法，公式为：

理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

B、打分法

打分法是对建（构）筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率（即成新率）。

C、综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的加权平均值，即：

综合成新率=理论成新率×0.3+实际完好率×0.7

⑤ 计算评估值

评估值=重置全价×综合成新率

（3）设备类资产评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

重置全价由购置价、运杂费、基础费、安装调试费、资金成本等内容构成。根据不同类型的设备和不同购置方式具体确定重置全价的构成。

1) 国产设备重置全价的确定

向设备制造厂、经销商、代理商询价或在有关价格资料中查询现行购置价，根据分析选定的现行市场价格，合理考虑其运杂费，安装调试费，大型、贵重设备考虑建设时期内资金成本和其他必需的中间合理费用等确定重置全价。本次机器设备以不含税购置价为重置全价。

2) 电子设备重置全价的确定

电子设备重置全价根据当地市场信息及“ZOL 产品报价网”等近期市场价格资料，

并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

3) 运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行购置价（不含税）+车辆购置税+牌照费、检测费等；

4) 运杂费率、基础费率、安装调试费率、资金成本及其他费率的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

基础费率：综合考虑设备的承重、用途及结构特点而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算；

其他费率：根据被评估单位行业的特点确定。

B、成新率的确定

1) 机器设备成新率的确定

①主要设备：采用使用年限法成新率（ N_1 ）和技术鉴定法成新率（ N_2 ）确定综合成新率（ N ）。

$N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$

N_2 的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$N = N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%$

②一般设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

成新率（ N ）=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

③对接近经济寿命年限或超期服役的设备：

$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的

已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

2) 电子设备成新率采用尚可使用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

3) 运输车辆：运输车辆成新率有年限法成新率、里程法成新率及勘察法成新率，成新率的确定依据《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）相关规定要求分别计算年限法成新率、里程法成新率，以两者孰低确定理论成新率，同时对委估车辆进行现场鉴定，最终成新率按照理论成新率和勘察法成新率分别取权重 40%、60%综合确定，计算公式如下：

年限法成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定或经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

勘察法成新率：由评估人员通过对车辆的总体、发动机、离合器、底盘、变速箱、传动轴、车架、制动系统及车身等部位进行现场鉴定，了解和调查其性能、外观、大修及维护保养等情况，经打分确定车辆的鉴定成新率。

对非营运小型、大型轿车由于无使用年限限制，年限法成新率按照一般经济寿命年限确定。

(4) 在建工程的评估

对在建工程的评估，评估人员会同企业相关人员核实有关的合同、购置发票和会计凭证，对在建工程的工程进度进行了核实，截止评估基准日，对建设时间较短，按核实后的账面价值确定其评估值；对已经停建的在建工程，因建成的实体部分投入资金占总在建成本的比率非常小，亦按核实后的账面价值确定其评估值。

(5) 无形资产的评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的估价方法。

经过评估人员实地勘察、分析论证，被评估对象位于 29 团团直的土地，周边区域交易案例较少，故不适合市场法，工业用地未来收益难以单独预测，故不适合收益法，对本宗土地采用成本逼近法评估；被评估对象位于三十六团石棉矿及 22 团西片区的两

宗土地，评估区域内土地市场较为活跃，商业用地多采用招拍挂方式取得，故采用市场法进行评估；铁门关市 130 号小区的土地，因为是 2016 年年底出让取得，本次按照账面值进行期日调整确定评估值。

成本逼近法的定义

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。基本公式如下：

$$V = E_a + T + E_d + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：

V：土地价格

E_a：土地取得费

T：税费

E_d：土地开发费

R₁：利息

R₂：利润

R₃：土地增值

V_E：土地成本价格

R₃：土地增值

市场法定义

市场比较法是指在求取委估地块土地价格时，将委估地块与近期内发生交易的类似土地进行比较，并根据其土地价格，经过各种因素修正后，得到委估地块土地价格的一种方法。其计算公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V — 待估宗地地价

V_B — 比较实例价格

A — 待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B — 待估宗地估价基准日地价指数 / 比较实例宗地交易日期指数

D — 待估宗地地区因素条件指数 / 比较实例宗地地区因素条件指数

E — 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

(6) 长期投资的评估

本次评估的长期投资为全资和参股长期股权投资，对两类的长期股权投资，采用先

对被投资单位进行整体评估得出净资产的评估值，然后按所持股权比例乘以被投资单位净资产的评估值作为长期投资的评估值。对参股子公司的评估未考虑控股权或少数股权折（溢）价对评估结果的影响。

（7）负债的评估

负债评估值根据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认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

（二）收益法

◆ 概述

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)对拟对象的价值进行估算。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期权益自由现金流量折算成现时价值，得到股东权益价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，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关键在于未来权益自由现金流量的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期权益自由现金流量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，易于为市场所接受。

◆ 基本评估思路和评估模型

1、评估思路

根据被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位经审定的会计报表口径估算其权益资本价值，基本思路是：

①对纳入报表范围的资产和主营业务，按照企业预测的经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（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在建工程中 LNG 液化厂的 26,418,682.41 元在建工程款、其他应收款中的 7,051,875.00 元租赁押金、尉犁县兵燃利华绿原燃气有限公司 2,188,056.40 元长投款、其他流动资产中的留抵代扣的增值税及待认证的进项税 2,644,469.93 元及 LNG 液化厂的土地使用权价值 15,093,363.00 元，定义其为基准日存在的非经营性资产，单独测算其价值；

③由上述各项资产加和，得出被评估企业的市场价值，经扣减付息债务价值（应付

账款中的 13,613,889.46 元应付工程款和设备款、其他应付款中的 2,926,105.64 元工程施工押金、长期应付款 22,929,315.43 元融资款、专项应付款中的援疆资金评估保留的所得税费用 7,367,307.69 元、应付利息 108,334.00 元及该单位的短期借款 50,000,000.00 元为带息负债)后,得出被评估单位的股东全部权益价值。

2、评估模型

①基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D$$

式中: E: 被评估单位的所有者权益价值;

D: 被评估单位付息债务价值;

B: 被评估单位的企业价值;

$$B = P + \sum C_i$$

P: 被评估单位的经营性资产价值;

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

式中: R_i : 未来第 i 年的自由现金流量;

R_n : 未来永续期的自由现金流量;

r : 折现率;

n : 企业的未来经营期。

$\sum C_i$: 基准日的其他非经营性或溢余性资产(负债)的价值。

$$C_i = C_1 + C_2$$

式中: C_1 : 基准日非经营性资产价值;;

C_2 : 基准日其他非经营性负债价值;

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资产收购的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{资本性支出} - \text{追加营运资金}$$

根据评估对象的未来市场发展等,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。加权平均资金成本指的是将企业股东的预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率，其具体的计算公式：

$$WACC=K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - t)$$

式中：E：为权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

t：被评估单位的所得税率；

D/E：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中权益资本成本 K_e 的确定采用资本资产定价模型计算权益资本成本，该模型在计算权益资本成本中被广泛运用，运用资本资产定价模型计算权益资本成本的具体公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中： R_f ：目前的无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

R_c ：企业的特定的风险调整系数。

④收益期的确定

新疆利华绿原新能源有限责任公司的经营为无限期，企业未来运营会比较稳定，可保持长时间的运营，故本次评估收益期按永续确定。

根据新疆利华绿原新能源有限责任公司管理层提供的基准日 2017 年 6 月 30 日的资产负债表、损益表和内部管理报表，以及基准日后五年的销售收入、成本、费用、净利润、资本性支出等的预测，企业属正常运营，运营状况比较稳定，故预测期取 5 年，即 2018 年~2022 年。2022 年以后的收益趋于稳定，假定与 2021 年相同。

(5) 溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过日常经营活动以外的货币资金，通过对被评估企业调查了解，目前被评估单位新疆利华绿原新能源有限责任公司经营借款额度较高，故企业的货币资金均不作为溢余资金考虑。

(6) 非经营性资产价值

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，此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。本次评估的非经营性资产为在建工程中LNG液化厂的在建工程款、其他应收款中的租赁押金、尉犁县兵燃利华绿原燃气有限公司的长投款、其他流动资产中的留抵代扣的增值税及待认证的进项税及LNG液化厂的土地使用权价值。

(7) 非经营性负债价值

应付账款中的应付工程款和设备款、其他应付款中的工程施工押金、长期应付款融资款、应付利息、专项应付款中的援疆资金评估保留的所得税费用为特殊的带息负债；该单位的短期借款为带息负债。

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，按照本公司与委托人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。先后经过接受委托、资产核实、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) 资产核实阶段

(1) 由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位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，要求被评估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；

(2) 与公司管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关企业管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

(3) 资料收集，包括公司近年来的会计报表、未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本费用测算资料等；

(4) 分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争及风险情况；

(5) 根据被评估单位的经营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。

（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，并进一步审阅被评估单位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。

根据调查所了解的情况，建立收益法评估定价模型。

（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，并经公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业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、以委托人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、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。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在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，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

资产基础法具体假设：

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

2、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。由于本次评估除收益法的贝塔系数及 D/E 值参照了上市公司的数据外，未采用其他流通市场（上市公司）的数据，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。

3、对本次评估涉及的尉犁县利华绿原燃气有限公司为被评估单位参股的子公司，本次评估按审计后的报表作为基础，对尉犁县利华绿原燃气有限公司的股东全部权益价值进行评估，但未考虑控股权和少数股权产生的折（溢）价对评估结果的影响。

收益法具体假设：

1、被评估单位的经营假定保持为现有模式，不考虑扩大经营规模，也即每年所获得的净利润不留存于公司作追加投资，保持被评估单位现有的经营能力及经营方式不变；

2、不考虑通货膨胀对被评估单位经营的影响，不考虑未来投资计划对现金流的影响；

3、假定被评估单位面临的宏观环境不再有新的变化，包括被评估单位所享受的国家各项政策保持目前水平不变；

4、假定被评估单位所得税优惠政策到期后，可继续享受与评估基准日相同的优惠政策；

5、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年末。

6、仅对被评估单位未来 5 年的经营收入、各项成本、费用等进行预测，自第 5 年后各年的上述指标均假定保持在未来第 5 年（即 2022 年）的水平上；

7、按照持续经营原则，在经营者恰当的管理下，其经营可能会永远存在下去，故按评估惯例假定其经营期限为无限期。

8、37 团加气站、铁西加气站、33 团加气站、30 团加气站能按预定的计划建成并投入使用。

9、危险化学品经营许可证可持续取得。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，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。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

1、评估结果

经采用资产基础法评估,新疆利华绿原新能源有限责任公司于评估基准日 2017 年 6 月 30 日的资产、负债评估结果如下所述:总资产账面值为 26,470.51 万元,评估值为 25,646.20 万元,评估减值 824.31 万元,减值率 3.11%;负债账面值为 16,331.62 万元,评估值为 12,175.87 万元,评估减值 4,155.75 万元,减值率 25.45%;净资产账面值为 10,138.88 万元,评估值为 13,470.33 万元(大写:人民币壹亿叁仟肆佰柒拾万零叁仟叁佰元整),评估增值 3,331.45 万元,增值率为 32.86%。具体结果见下表:

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	6,810.28	6,989.11	178.83	2.63
2 非流动资产	19,660.23	18,657.09	-1,003.14	-5.10
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	401.11	232.70	-168.41	-41.99
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 股权分置流通权	-	-	-	-
9 固定资产	15,790.12	13,941.94	-1,848.18	-11.70
10 在建工程	2,699.11	2,699.11	-	0.00
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	769.89	1,783.34	1,013.45	131.64
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	26,470.51	25,646.20	-824.31	-3.11
22 流动负债	9,127.15	9,146.21	19.06	0.21
23 非流动负债	7,204.47	3,029.66	-4,174.81	-57.95
24 负债合计	16,331.62	12,175.87	-4,155.75	-25.45
25 净资产(所有者权益)	10,138.88	13,470.33	3,331.45	32.86

2、评估增减值原因分析

此次评估总资产减值 824.31 万元,减值率 3.11%。其中流动资产增值 178.83 万元,增值率 2.63%;非流动资产减值 1,003.14 万元,减值率 5.10%。总负债评估减值 4,155.75 万元,减值率 25.45%;净资产评估增值 3,331.45 万元,增值率为 32.86%。各资产增减值原因如下:

①流动资产增值是由于对应收账款审计计提的减值准备评估未确认风险损失。

②非流动资产总体表现为减值,主要为固定资产中的建筑物类资产及设备类资产评估减值。建筑物类资产减值的主要原因是企业建设年代是建筑市场建筑材料价位较高

的期间，目前建筑材料价格比建设期下降较多；设备类资产评估减值原因：一方面汽车市场生产技术的发展成熟，运输设备购置价下跌，加气站设备购置价下跌；近年来电子产品品种日益增多、更新换代快、市场竞争激烈，导致电子设备价格跌幅较大。长期股权投资减值的原因是因为被投资单位账面以投资成本计价，而评估后的净资产均低于其注册资本，故长期股权投资减值。无形资产—土地使用权增值主要是土地资源的稀缺性所致。以上增减值因素相抵后，非流动资产表现为减值。

③负债评估减值是导致净资产评估值增加的主要因素。负债的减少主要是计入专项应付款的援疆资金弥补以前年度亏损后，除应该确认的所得税价款外今后无需实际付出，故评估减值幅度较大。

以上增减值因素相抵后，净资产总体表现为增值。

（二）收益法评估结果

经采用收益法评估，新疆利华绿原新能源有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的评估结果为 18,957.03 万元。较账面价值 10,138.88 万元评估增值 8,818.15 万元，增值率 86.97%。

（三）评估结论

本次评估，新疆利华绿原新能源有限责任公司股东全部权益的资产基础法评估值为 13,470.33 万元，收益法的评估值为 18,957.03 万元（大写：人民币壹亿捌仟玖佰伍拾柒万零叁佰元整），两种方法的评估结果差异 5,486.70 万元，差异率 40.73%。差异原因：

两种方法考虑的角度不同，收益法评估是从企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力，而成本法主要是通过重置成本法计算的存货、建（构）筑物类、机器设备类、在建工程、无形资产及其他资产、负债加和后所得出的评估值，在两种不同价值标准前提下，会产生一定的差异。

本次评估，选择收益法的评估结果，原因及理由如下：

我们认为，新疆利华绿原新能源有限责任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。新疆利华绿原新能源有限责任公司的管理者，凭借垄断的经营、良好的信誉、先进的质量和成本控制体系，成功地与国内知名商家建立了长期的合作关系，拥有自己独立的销售网络、具有一定的市场优势和成本优势，其未来获利能力较强。收益法反映的是企业各项资产的综合获利能力，同时，对企业预期收益作出

贡献的不仅仅包括企业和各项有形资产和无形资产，还包括其他不满足《企业会计准则》确认条件的无形资产（如管理经验、销售网络、品牌影响力等）。

新疆利华绿原新能源有限责任公司的管理者经过多年的同业经营积累，客户资源稳定，生产管理经验丰富，并在行业领域已拥有较高的知名度和市场渗透力。所有这些因素、资源在账面上均无法体现，而在未来收益预估值过程中不仅考虑了账面资产，也考虑了账面上未予入账但有益于提升企业盈利能力的其他综合资源和因素。

基于以上因素，资产基础法评估结果基本不能体现企业的真正价值，结合本次评估目的，股权受让方更关注是企业未来的资产盈利能力，因此评估人员认为采用收益法评估结果更加合理。

十一、特别事项说明

（一）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。

（二）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本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，并应符合企业会计准则（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。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评

估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(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, 委托人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, 有经验的委托人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) 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。

(八) 本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于本次评估对象为股东全部权益价值, 故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

(九) 本次评估涉及的土地使用权的价值内涵为土地一级市场的出让价格, 不是土地二级市场上的转让价格。

(十) 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, 评估师是在假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下作出的判断。

(十一) 新疆利华绿原新能源有限责任公司房屋建筑物未办理房屋所有权证, 建筑面积未经测绘。本次评估建筑面积及结构等以被评估单位申报为基础, 评估人员现场核查实物及查验相关技术资料确定。如被评估单位在评估基准日后办理权证时, 经测绘面积与评估申报不一致时, 则以测绘面积为准。

(十二) 铁门关市 130 号小区一宗土地使用权其权证正在办理中。

(十三) 新疆利华绿原新能源有限责任公司部分运输设备为融资租赁。融资租赁合同由新疆利华绿原新能源有限责任公司与中集融资租赁有限公司签署。

(十四) 至评估基准日, 被评估资产中 29 团团直的 LNG 液化厂土地设定了抵押, 其余资产无他项权利记载。具体情况如下:

序号	土地权证编号	宗地名称	面积(m ²)	抵押权人	抵押期限	备注
1	二师国用(2014)字第020290011	土地使用权(LNG液化厂)	198,335.91	库尔勒银行	2017.4.17-2022.4.17	

报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策, 本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(十五) 本次评估申报的账面价值由致同会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所

审计，其申报的资产、负债范围及账面价值直接利用该机构的致同专字（2017）第420FC0377号无保留意见《审计报告》的审定结果。除此以外再无运用其他机构或专家的工作成果。

（十六）LNG液化厂从开工至此近两年时间，仅建设有围墙及部分基础工程，预购设备在承包商制作厂，整体建设异常缓慢，被评估单位管理层表示是由于经济大环境因素缓建，若因各种原因后期停建，则会对资产基础法及收益法评估的净资产值均有影响。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★ 报告使用人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）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。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人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得使用。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自2017年6月30日至2018年6月29日。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年十一月十一日。

（本页以下无正文）

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一七年十一月十一日