

本报告依据中国资产评估准则编制

**山东胜利股份有限公司拟了解子公司价值涉及的
温州胜利港耀天然气有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告**

浙中企华评报字(2021)第 0115 号

(共一册, 第一册)

浙江中企华资产评估有限公司

二〇二一年四月二十一日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .5	
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	13
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	24
九、 评估假设	27
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	31
十二、 资产评估报告使用限制说明	33
十三、 资产评估报告日	33
资产评估报告附件	35

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期

的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

山东胜利股份有限公司：

浙江中企华资产评估有限公司接受山东胜利股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对山东胜利股份有限公司拟了解子公司价值涉及的温州胜利港耀天然气有限公司的股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为山东胜利股份有限公司拟了解子公司价值提供价值参考。

评估对象：温州胜利港耀天然气有限公司的股东全部权益。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、资产基础法

资产评估业务结论：本资产评估业务报告选用收益法资产评估业务结果作为资产评估业务结论。具体资产评估业务结论如下：

温州胜利港耀天然气有限公司资产评估业务基准日总资产账面价值为 19,893.29 万元，总负债账面价值为 10,933.47 万元，股东全部权益账面价值为 8,959.82 万元（业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计），股东全部权益资产评估业务价值为 26,064.46 万元，增值额为 17,104.64 万元，增值率为 190.90%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

山东胜利股份有限公司拟了解子公司价值涉及的温州胜利港耀 天然气有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

山东胜利股份有限公司：

浙江中企华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对山东胜利股份有限公司拟了解子公司价值涉及的温州胜利港耀天然气有限公司的股东全部权益在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估业务报告的委托人为山东胜利股份有限公司，被评估单位为温州胜利港耀天然气有限公司，资产评估业务委托合同未约定其他资产评估业务报告使用人。

（一）委托人简介

1. 公司简况

企业名称：山东胜利股份有限公司（简称“胜利股份”）

统一社会信用代码：91370000163074944M

法定住所：山东省济南市高新区港兴三路北段济南药谷 1 号楼 B 座 32 层

经营场所：山东省济南市高新区港兴三路北段济南药谷 1 号楼 B 座 32 层

法定代表人：王鹏

注册资本：88,008.4656 万元人民币

企业性质：股份有限公司(上市)

主要经营范围：燃气经营(天然气 CNG 汽车加气，有效期限以许

可证为准)。股权投资管理；技术咨询、开发、转让；塑胶产品的研制、生产、销售、安装；自营进出口业务及化工产品(不含危险化学品)的销售；房地产开发、土石方工程施工；市政公用工程施工；工程设计；膜式燃气表及应用软件、嵌入式控制器的开发与生产、销售、安装；燃气用具、燃气设备及燃气管道配件的生产、销售、安装；可燃气体检测设备及应用软件、嵌入式控制器的开发与生产、销售、安装(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) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：温州胜利港耀天然气有限公司（简称“温州胜利港耀”）

统一社会信用代码：91330327MA287DH340

法定住所：浙江省龙港镇白河路 2799-2899 号

经营场所：浙江省龙港镇白河路 2799-2899 号

法定代表人：王建波

注册资本：6000 万人民币

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

主要经营范围：管道燃气投资、建设、运营；液化天然气、管道及配件销售。天然气设备、机电设备、电子监控设备、供暖设备、燃气具及零部件销售、安装、维修；智能家居用品、厨卫设备销售、安装；天然气技术咨询。（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. 公司股权结构及变更情况

温州胜利港耀天然气有限公司成立于 2017 年 1 月 21 日，由温州港耀天然气有限公司以实物加货币出资共计 6,000.00 万元成立法人独资企业。设立时，公司股东及股权结构如下：

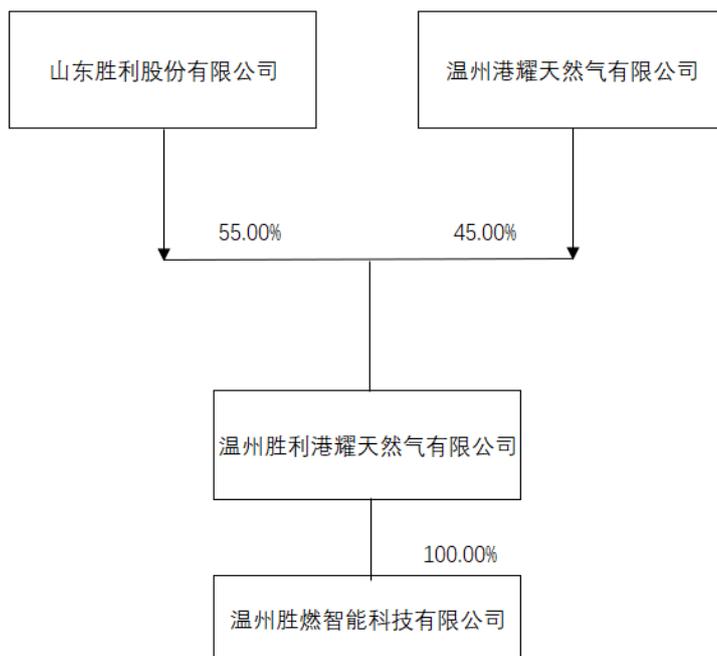
股东名称	出资时间	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	股权比例
温州港耀天然气有限公司	2017 年 1 月 21 日	实物	5,000.00	5,000.00	100.00%
	2017 年 1 月 21 日	货币	1,000.00	1,000.00	
合计			6,000.00	6,000.00	100.00%

经多次股权转让后，截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，温州胜利港耀天然气有限公司的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	山东胜利股份有限公司	3,300.00	55.00%
2	温州港耀天然气有限公司	2,700.00	45.00%
合计		6,000.00	100.00%

3. 公司产权和经营管理结构

公司股权结构如下：



4. 被评估单位资产、财务和经营状况

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
货币资金	3,409.98	3,333.35
应收票据	10.00	0.00
应收账款	492.09	565.78
预付款项	230.21	495.23
其他应收款	83.57	3,933.62
存货	1,203.44	1,384.07
其他流动资产	0.82	190.32
流动资产合计	5,430.12	9,902.37
长期股权投资	0.00	50.00
固定资产	5,521.34	7,674.93

山东胜利股份有限公司拟了解子公司价值涉及的
温州胜利港耀天然气有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日
在建工程	1,409.23	985.46
无形资产	1,166.15	1,136.94
长期待摊费用	7.19	140.59
递延所得税资产	1.39	2.99
非流动资产合计	8,105.30	9,990.92
资产总计	13,535.42	19,893.29
短期借款	0.00	4,000.00
应付账款	1,572.27	1,921.53
预收款项	2,060.66	0.00
合同负债	0.00	3,499.87
应付职工薪酬	225.38	191.57
应交税费	629.10	5.99
其他应付款	400.20	13.10
其他流动负债	0.00	314.99
流动负债合计	4,887.61	9,947.05
递延所得税负债	91.31	986.42
非流动负债	91.31	986.42
负债总计	4,978.92	10,933.47
实收资本	6,000.00	6,000.00
资本公积	71.53	71.53
专项储备	5.45	71.52
盈余公积金	393.21	694.98
未分配利润	2,086.30	2,121.79
所有者权益合计	8,556.50	8,959.82
负债及所有者权益总计	13,535.42	19,893.29

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年
一、营业总收入	14,341.78	16,455.41
其中：营业收入	14,341.78	16,455.41
主营业务收入	13,703.85	15,798.57

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年
其他业务收入	637.93	656.85
二、营业总成本	11,776.03	13,978.46
其中：营业成本	10,136.27	12,022.33
主营业务成本	9,870.71	11,633.02
其他业务成本	265.56	389.30
税金及附加	54.95	57.77
销售费用	983.22	1,129.84
管理费用	601.79	568.29
研发费用	0.00	200.56
财务费用	-0.20	-0.33
加：其他收益	0.00	9.42
信用减值损失	-2.23	-6.42
资产减值损失	0.00	13.28
三、营业利润	2,563.52	2,493.23
加：营业外收入	13.22	3.03
减：营业外支出	63.70	1.20
四、利润总额	2,513.03	2,495.07
减：所得税费用	751.61	572.82
五、净利润	1,761.42	1,922.25

2019年及2020年的财务数据业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位股东，持有被评估单位55%股权。

(三)资产评估业务委托合同约定的其他资产评估业务报告使用人

资产评估业务委托合同未约定其他资产评估业务报告使用人。

本资产评估业务报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估业务报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因山东胜利股份有限公司拟了解子公司价值事宜，浙江中企华资产评估有限公司接受山东胜利股份有限公司的委托，对山东胜利股份有限公司拟了解子公司价值涉及的温州胜利港耀天然气有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估，为山东胜利股份有限公司拟了解子公司价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是温州胜利港耀天然气有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

资产评估业务范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，资产评估业务范围内的资产为流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产），总资产账面价值为 19,893.29 万元，负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 10,933.47 万元，股东全部权益账面价值为 8,959.82 万元（账面价值业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留审计报告）。

委托资产评估业务对象和资产评估业务范围与评估目的涉及的资产评估业务对象和资产评估业务范围一致。

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

根据企业申报资料，资产评估业务范围内的主要资产情况如下：

1. 存货

存货：为原材料、在产品、库存商品，原材料主要包括生产用的原料；库存商品主要为提前安装的燃气管道成本及天然气，在产品为处于工程项目上施工用的材料。

2. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物：共 1 项，包括办公大楼，取得方式为自建，结构为钢混结构，建筑物建成于 2017 年 12 月，建筑面积 4,507.14 平方米。

构筑物：共 19 项，包括大院路面、气化站扩建、室外路面等，

分布于公司厂区内。

纳入评估范围的房屋建筑物类资产权利情况如下：

序号	资产名称	不动产证号	证载权利人
1	办公大楼	浙(2019)苍南县不动产权第0024463号	温州胜利港耀天然气有限公司

截至评估报告出具日，房屋建筑物类资产涉及的他项权利如下：

序号	抵押资产名称	抵押面积(m ²)	抵押权人	抵押期限
1	办公大楼	4507.14	上海浦东发展银行股份有限公司温州苍南支行	2020年1月9日至2021年3月2日

3. 管道沟槽类资产

管道沟槽类资产主要为输送天然气的市政管线，全长约 200 公里，包括输送天然气的输气管线、闸阀和其它配套的附属设备，分布在温州市各主干及支线道路上。

4. 设备类资产

机器设备：共计 93 项，主要为各类生产用设备，包括空温式节能气化器、LNG 低温储罐、液化天然气焊接绝热瓶等。

车辆：共 16 辆，为小型轿车、大型货车、小型货车等。

电子设备：共计 260 项，主要为红木家具、公司食堂、液化天然气焊接绝热气瓶等，主要分布于办公场所内。

5. 在建工程

在建工程：为龙港市启源路（月湖路-发展路）VG092020178、灵海大道（中对口村-时代大道）、228 国道龙港段（南城路-丰华科技）等 151 项土建工程，分布于各工程项目中。

6. 土地使用权

土地使用权：本次评估范围含 1 宗土地使用权，土地面积为 8,588.22 平方米。具体情况详见下表：

序号	土地证号	土地位置	土地性质	土地用途	权利终止日期	面积m ²
1	浙(2019)苍南县不动产权第0024463号	龙港镇新兰村，龙金大道以东，白河路以南	出让	公共设施用地	2059-12-07	8,588.22

截至评估报告出具日，土地使用权涉及的他项权利如下：

山东胜利股份有限公司拟了解子公司价值涉及的
温州胜利港耀天然气有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	抵押资产	抵押面积(m ²)	抵押权人	抵押期限
1	龙港镇新兰村，龙金大道以东，白河路以南	8,588.22	上海浦东发展银行股份有限公司温州苍南支行	2020年1月9日至2021年3月2日

7. 长期股权投资

长期股权投资共 1 项，具体投资情况如下：

长期股权投资账面价值

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值
1	温州胜燃智能科技有限公司	2020-07	100.00	500,000.00
合计				500,000.00

(三) 引用其他机构出具的报告结论

本资产评估业务报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

确定该资产评估业务基准日主要考虑资产评估业务是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为资产评估业务基准日，能够全面反映资产评估业务对象资产的整体情况，同时考虑到与审计报告时间相衔接。本次资产评估业务基准日由委托人确定，并在资产评估业务委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 山东胜利股份有限公司出具的《委托评估函》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第97号);
4. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
5. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号, 财政部令第76号修订);
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);
8. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
10. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署[2019]39号);
11. 《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会表决通过, 2021年1月1日起施行);
12. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号, 2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);
13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);

14. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订);

15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号, 2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

16. 有关其他法律、行政法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);

9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);

16. 《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号);

17. 《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31号);

18. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 机动车行驶证;
4. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《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, 自 2013 年 5 月 1 日起施行);
2. 评估基准日银行存贷款基准利率;
3. 《2020 机电产品价格信息查询系统》;
4. 同花顺 iFinD 金融数据终端;
5. 企业提供的相关工程预决算资料;
6. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
7. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
8. 资产评估专业人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料;
9. 《温州市国有土地上房屋征收评估技术规范(试行)》;
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
2. 被评估单位提供的资产清单和资产评估明细表;
3. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会[2020]12 号);
4. 大信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2021 年 4 月 10 日出具的大信审字[2021]第 3-00255 号标准无保留意见审计报告;
5. 浙江中企华资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

收益法, 是指将评估对象预期收益资本化或者折现, 确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次采用资产基础法进行评估。

被评估单位整体业务链已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益也能合理估算，适合采用收益法对被评估单位的股东全部权益价值进行评估。

被评估单位主要从事燃气生产及供应业，由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

（一）收益法

本次采用收益法对被评估单位股东全部权益价值进行资产评估业务，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资，减去非经营性负债价值、有息负债价值得出股东全部权益价值。

1. 评估模型

本次资产评估业务拟采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

2. 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+长期股权投资

3. 经营性资产价值的确定

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，资产评估业务基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中：

P：资产评估业务基准日企业经营性资产价值；

F_i：预测期第 i 年现金流量；

r：折现率；

i：预测期第 i 年；

n：预测期的末期；

P_{n+1}：预测期后现金流量现值。

(1) 预测期的确定

根据被评估单位的实际状况及企业经营规模，预计被评估单位在未来几年业绩会稳定增长，据此，本次预测期选择为 2021 年至 2025 年，以后年度收益状况保持在 2025 年水平不变。

(2) 收益期的确定

根据对被评估单位所从事的经营业务的特点及公司未来发展潜力、前景的判断，考虑其历年的运行状况、人力状况、市场开拓能力等均比较稳定，持续经营能力较强，本次评估收益期按永续确定。

(3) 现金流量的确定

本次资产评估业务采用企业自由现金流量，计算公式如下：

(预测期内每年)企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

(4) 预测期后现金流量现值的确定

对于收益期按永续确定的，预测期后的现金流量现值公式如下：

$$P_{n+1} = \frac{F_{n+1}}{r \times (1+r)^n}$$

其中： F_{n+1} 为永续期的企业自由现金流量，根据预测期末年企业自由现金流量调整确定。

(5) 期中折现的考虑

考虑到现金流量收益期内均在发生，而不是只在每个预测期的期终发生，因此现金流量折现时间均按期中折现考虑。

(6) 折现率的确定

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量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式：} WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T)$$

式中：

K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T：所得税率；

$E / (D+E)$ ：股权占总资本比率；

$D / (D+E)$ ：债务占总资本比率；

其中：

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

R_f ：无风险报酬率；

β ：企业风险系数；

MRP：市场风险溢价；

R_c ：特定风险调整系数。

4. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指资产评估业务基准日超过企业生产经营所需，资

产评估业务基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，主要为多余的货币资金，本次采用成本法进行资产评估业务。

5. 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，资产评估业务基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债评估值根据资产基础法下其资产评估业务值确认。

6. 长期股权投资价值

长期股权投资资产评估业务方法参见资产基础法下关于长期股权投资资产评估业务方法的介绍。

7. 有息负债价值的确定

有息负债主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项及相关利息，本次资产评估业务采用成本法进行评估。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金包括银行存款、其他货币资金。资产评估专业人员通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款，资产评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额应收账款进行函证或相关替代程序进行清查核实，在进行经济内容和账龄分析的基础上，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，其对应的坏账准备评估为零。

(3) 预付款项，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。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面值作为评估值。

(4) 其他应收款，资产评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，并对其他应收款进行函证或相关替代程序的清查核实，在进行经济内容和账龄分析的基础上，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，其对应的坏账准备评估为零。

(5) 其他流动资产，资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。本次以核实后的账

面值确认为评估值。

(6) 存货，包括原材料、库存商品、在产品。

原材料，评估根据其市场价格以及现状、质量等，确定现行价值。对于近期采购，市价变动不大的原材料，以核实的账面值确定评估价值。

在产品，资产评估专业人员向被评估单位调查了解了产品的生产工艺、生产流程，产品的销售模式、供需关系、市场价格信息以及在产品的价值构成等。企业在产品仅为材料费，材料为近期采购且市价波动较小，故以核实后的账面值确定其评估值。

库存商品，资产评估专业人员向被评估单位调查了解了库存商品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的相关合同进行了抽查。对于畅销的库存商品，根据其销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于提前安装的燃气管道成本的库存商品，按核实后的账面值确定评估值。

2. 长期股权投资

对全资及控股长期股权投资按与母公司同一基准日、同一标准进行现场核实和评估，根据评估的被投资单位股东全部权益价值，乘以所持股权比例计算得出评估值。

其中，对于新成立、经营不正常或不稳定、未来盈利预测难以合理量化，收益法评估条件不充分的，采用资产基础法进行评估。

3. 房屋建筑物类资产

根据委托评估目的，针对委估建筑物的资产特征，结合资产评估专业人员收集掌握的相关可靠的评估依据。本次房屋建筑物为企业自建的办公用房，周围办公用房的交易案例较少，租赁市场不活跃，故本次评估采用成本法进行评估。

成本法：

计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

房屋建筑物建造时间较早，并且由其他政府部门划转至产权持有人，产权持有人不能提供完整工程预算或竣工决算资料，资产评

估专业人员能取得当地有关部门公布的近期重置价格标准，故本次重置成本采用重置价格调整法确定，参照当地有关部门公布的近期重置价格标准结合房屋建筑物的实际情况进行重置，通过与重置标准中所列出的建筑类别、等级相比较，如对结构、门窗、抹灰、楼地面、设备等因素进行调整，得到重置价格估价时点的重置单价，并根据重置估价时点与评估基准日的价格指数变化情况计算确定重置成本。

(2) 综合成新率的确定

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

4. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用二手市场价确定评估值，对于期后已出售的车辆，按出售协议价格确定评估值。

成本法：

(1) 重置成本的确定

①对于国产设备，主要通过查阅《机电产品报价手册》及市场询价等方式得到设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装调试费、资金成本等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置成本。

②车辆通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税

和相关手续牌照费作为其重置成本。

即：车辆重置成本=购置价/(1+增值税税率)+[购置价/(1+增值税税率)]×车辆购置税税率+其他合理费用

③对于通用类电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置成本。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》以及财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置成本未考虑其增值税。

(2) 综合成新率的确定

①对于机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②车辆成新率依据国家颁布的车辆强制报废标准确定。

对于无使用年限限制的车辆以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整，其公式为：

理论成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率+调整系数

③对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘查，并根据各类设备已使用年限，确定设备的尚可使用年限，从而确定其综合成新率。

(3) 评估值的确定

设备评估值=重置成本×综合成新率

5. 在建工程

根据委托评估目的，针对委估在建工程的资产特征，结合资产

评估专业人员收集掌握的相关可靠的评估依据。本次评估采用成本法进行评估。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，按以下思路进行测算：

(1) 已完工项目

主要设备或建筑主体已完工尚未转固，但因未收到决算报告的在建项目，评估方法同未完工项目。

(2) 未完工项目

合理工期在半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。合理工期在半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值。若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下于评估基准日的重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

6. 土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合资产评估专业人员收集的当地土地市场成交资料，及当地地产市场发育程度，本次评估采用市场法进行评估。

具体评估方法介绍：

市场法：

市场法是选取一定数量的可比案例，与评估对象进行比较，根据其差异对可比案例成交价格进行处理后得到评估对象价值的方法。公式如下：

评估价值=可比案例价格×交易情况修正×交易日期修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

7. 长期待摊费用

评估范围内的长期待摊费用为综合大厅装修、办公楼装修，资产评估专业人员查阅了相关的合同、记账凭证等资料，核实了费用的发生日期、预计摊销月数、已摊销月数以及基准日后尚存受益月数。评估时按原始发生额÷(已摊销月数+尚存受益月数)×尚存受益月数作为评估值。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估以核实后的暂时性差异额与适用所得税税率计算相乘作为评估值。

9. 负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、递延所得税负债。资产评估专业人员根据企业提供的明细表，对账面值进行了核实，对于截至现场清查日的部分款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2021年2月5日至2021年4月21日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2021年2月5日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对资产评估专业人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于2021年2月24日至2021年2月27日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集整理资产评估业务范围内资产的权属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围资产的产权证明文件资料进行查验。

2. 经营状况调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司资产评估业务业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估业务报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估业务报告有关内容进行沟通，在不影响独立判断的情况下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估业务报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设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，被评估单位经营环境相对稳定，所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设与被评估单位有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 本次评估以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提。

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

5. 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，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

6. 本次评估以被评估单位持续经营为假设前提。

7. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

8. 除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出

现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

9. 假设评估基准日后无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位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。

2. 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，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

4. 假设评估范围所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原地持续使用。

5. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，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，结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。资产评估专业人员以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提，并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，通过实地勘查作出判断。

6. 资产评估专业人员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，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，通过实地勘查作出的判断。

7. 没有考虑现有或将来可能承担的抵押、担保、诉讼事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

8. 温州胜利港耀天然气有限公司已于 2017 年 6 月 8 日取得许可证编号为 201703090087P 的《燃气经营许可证》，有效期限为 2017 年 6 月 6 日至 2039 年 2 月 10 日，本次评估假设上述资质证书到期后仍可续期取得。

9. 温州胜利港耀天然气有限公司已于 2020 年 11 月 30 日取得证

书编号为温 AQBQTIII202000071 的《安全生产标准化证书》，有效期限为 2023 年 11 月 30 日，本次评估假设上述资质证书到期后仍可续期取得。

10. 本次评估假设经营场地租用到期后可以在同等市场条件下续租。

11. 本次评估假设被评估单位可以在 2021 年 7 月前如期改换气源。

本资产评估报告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，签名资产评估师及本资产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

按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对山东胜利股份有限公司拟了解子公司价值涉及的温州胜利港耀天然气有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

温州胜利港耀天然气有限公司资产评估业务基准日总资产账面价值为 19,893.29 万元，资产评估业务价值为 20,879.52 万元，增值额为 986.24 万元，增值率为 4.96%；总负债账面价值为 10,933.47 万元，资产评估业务价值为 10,933.47 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 8,959.82 万元（业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计），股东全部权益资产评估业务价值为 9,946.06 万元，增值额为 986.24 万元，增值率为 11.01%。

资产基础法具体资产评估业务结果详见下列资产评估业务结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

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%
-----	------	------	-----	------

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

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%
流动资产	9,902.37	9,890.20	-12.17	-0.12
非流动资产	9,990.92	10,989.32	998.41	9.99
长期股权投资	50.00	52.21	2.21	4.41
固定资产	7,674.93	7,885.80	210.86	2.75
在建工程	985.46	1,008.02	22.56	2.29
无形资产	1,136.94	1,899.71	762.77	67.09
其中：土地使用权	1,136.94	1,899.71	762.77	67.09
长期待摊费用	140.59	140.59	0.00	0.00
递延所得税资产	2.99	2.99	0.00	0.00
资产总计	19,893.29	20,879.52	986.24	4.96
流动负债	9,947.05	9,947.05	0.00	0.00
非流动负债	986.42	986.42	0.00	0.00
负债总计	10,933.47	10,933.47	0.00	0.00
股东全部权益（净资产）	8,959.82	9,946.06	986.24	11.01

(二) 收益法评估结果

温州胜利港耀天然气有限公司资产评估业务基准日总资产账面价值为 19,893.29 万元，总负债账面价值为 10,933.47 万元，股东全部权益账面价值为 8,959.82 万元（业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计）。

收益法资产评估业务股东全部权益价值为 26,064.46 万元，增值额为 17,104.64 万元，增值率为 190.90%。

(三) 评估结论

采用资产基础法资产评估业务得到的温州胜利港耀天然气有限公司股东全部权益价值为 9,946.06 万元，采用收益法资产评估业务得到的股东全部权益价值为 26,064.46 万元，差异 16,118.40 万元，差异率为 162.06%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的

未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，服务、营销、团队、资质、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

被评估单位主要从事燃气生产及供应业。企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，也考虑了企业所拥有的经营资质、业务网络、服务能力、人才团队等重要的无形资源。而资产基础法仅对各单项有形资产、无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应，而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观合理地反映大黄蜂的价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本资产评估业务报告资产评估业务结论采用收益法资产评估业务结果，即：温州胜利港耀天然气有限公司的股东全部权益价值资产评估业务结论为 26,064.46 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(二) 根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评

估对象的法律权属提供保证。

(三)本次评估是建立在由企业提供的与评估相关的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、合法、完整、可信的基础上，被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

(四)本次评估利用了大信会计师事务所(特殊普通合伙)于2021年4月10日出具的大信审字[2021]第3-00255号标准无保留意见审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(五)截至评估基准日，纳入评估范围的1项土地使用权证载用途为公共设施用地，实际用途为工业用地，本次评估按土地实际用途进行评估，在此提醒报告使用者。

(六)截至报告出具日，温州胜利港耀天然气有限公司名下浙CC8Z13和浙CF3W85两辆小型轿车已出售转让，该车辆本次评估按协议出售价格确定评估价值。

(七)2020年1月9日和2020年3月4日，温州胜利港耀天然气有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司温州苍南支行签署了借款合同，借款人民币合计4,000万元，借款期限为一年，山东胜利股份有限公司及个人陈熙国与银行签订保证合同，为温州胜利港耀天然气有限公司提供保证担保；温州胜利港耀天然气有限公司名下不动产证号浙(2019)苍南县不动产权第0024463号房地产提供抵押担保并向浦发银行提供燃气供应收费权质押担保。

(八)被评估单位拟于2021年6月左右更换气源，届时经营情况将发生较大变化。此次评估假设被评估单位可以在2020年7月前如期更换气源，更换气源后的售气价格和采购价格主要参考被评估单位管理层的预测及龙港周边地区的平均价格水平。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论及经济行

为产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：山东胜利股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估业务报告使用人。

2. 资产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。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期 2021 年 4 月 21 日。

资产评估师：王顺盖

资产评估师：李素

浙江中企华资产评估有限公司

二〇二一年四月二十一日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位审计报告（另附）；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件五、委托人和被评估单位承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、浙江中企华资产评估有限公司财政厅备案公告复印件；
- 附件八、浙江中企华资产评估有限公司从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息；
- 附件九、浙江中企华资产评估有限公司营业执照副本复印件；
- 附件十、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件十二、资产评估明细表。