

本报告依据中国资产评估准则编制

新奥能源贸易有限公司拟股权收购事宜
涉及的廊坊新奥高博科技有限公司股东全部权益

资产评估报告

立千评报字[2021]第 067 号

河北立千资产评估有限责任公司

二〇二一年十一月十五日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1313080007202100068

资产评估报告名称： 新奥能源贸易有限公司拟股权收购事宜 涉及的
廊坊新奥高博科技有限公司股东全部权益 资产
评估报告

资产评估报告文号： 立千评报字[2021]第067号

资产评估机构名称： 河北立千资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 王建林(资产评估师)、智彦华(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本册目录

声明..... 1

资产评估报告摘要..... 3

资产评估报告正文..... 7

 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概
况 7

 二、评估目的..... 9

 三、评估对象和评估范围..... 9

 四、价值类型及其定义..... 10

 五、评估基准日..... 11

 六、评估依据..... 11

 七、评估方法..... 14

 八、评估程序实施过程和情况..... 19

 九、评估假设..... 20

 十、评估结论..... 21

 十一、特别事项说明..... 22

 十二、资产评估报告使用限制说明..... 24

 十三、资产评估报告日..... 25

资产评估报告附件..... 26

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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。

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变

化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

新奥能源贸易有限公司拟股权收购事宜
涉及的廊坊新奥高博科技有限公司股东全部权益
资产评估报告摘要

立千评报字[2021]第 067 号

新奥能源贸易有限公司：

河北立千资产评估有限责任公司接受新奥能源贸易有限公司（以下简称“能源贸易”）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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对能源贸易拟股权收购事宜涉及的廊坊新奥高博科技有限公司（以下简称“新奥高博”）股东全部权益在 2021 年 11 月 10 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据能源贸易《关于拟收购廊坊新奥高博科技有限公司相关事项的说明》显示，能源贸易拟收购新奥高科工业有限公司持有的新奥高博部分股权，因此委托本公司对新奥高博的股东全部权益进行评估。

二：评估目的：确定新奥高博股东全部权益评估基准日的市场价值，为能源贸易拟股权收购事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：新奥高博股东全部权益。

四、评估范围：为新奥高博的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2021 年 11 月 10 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 13,862.17 万元，评估价值 13,862.17 万元，评估价值与账面价值一致；总负债账面价值为 7,685.33 万元，评估价值 7,685.33 万元，评估价值与账面价值一致；净资产（股东全部权益）账面价值为 6,176.84 万元，评估价值 6,176.84 万元，评估价值与账面价值一致。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：新奥高博

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	-	-	-	
非流动资产	2	13,862.17	13,862.17	-	
其中：固定资产	3	4,092.02	4,092.02	-	
无形资产	4	9,770.15	9,770.15	-	
资产总计	5	13,862.17	13,862.17	-	
流动负债	6	7,685.33	7,685.33	-	
非流动负债	7	-	-	-	
负债合计	8	7,685.33	7,685.33	-	
净 资 产	9	6,176.84	6,176.84	-	

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

八、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

(一) 权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

新奥高博纳入评估范围的不动产证载宗地使用权面积 151475.14 平方米，房屋面积 2546.46 平方米，证载权利人与新奥高博名称不符，系新奥高博的股东投资入股和资产转让进来，尚未进行产权变更。明细详见下表：

不动产权证编号	土地面积/房屋面积 (m ²)	证载权利人	未办证原因
冀 (2021) 廊坊开发区不动产权第 0003680 号	151475.14 / 2546.46	新奥高科工业有限公司	投资入股和资产转让进来，尚未变更。

上述土地中的 95,764.96 平方米是由新奥高科工业有限公司出资入股进来的，出资时土地由河北永信瑞诚房地产资产评估有限公司进行了估价，并出具了冀永信瑞诚 (2021) 地估字第 076 号土地估价报告，估价时点为 2021 年 10 月 25 日，新奥高博依据估价报告修改了公司章程，营业执照作了相应变更；上述土地中的 55,710.18 平方米及其地上建筑物是由新奥高科工业有限公司以资产转让方式进来的，转让时由北京宁邦鸿合资产评估事务所 (普通合伙) 进行了评估，并出具了宁邦鸿合评字【2021】第 CU444 号资产评估报告，评估时点为 2021 年 10 月 25 日，新奥高博与新奥高科工业有限公司依据评估报告签署了资产收购协议，并进行了资产交接。目前尚未办理产权过户手续。

对上述事项，新奥高博已经出具声明，权属归新奥高博所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由新奥高

博承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据新奥高博的承诺，确定纳入测试范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据新奥高博的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的土地使用权和地上房屋建筑物，基准日申报价值 13,862.17 万元，其中土地一宗，面积 151475.14 平方米，该土地中的 95,764.96 平方米是由新奥高科工业有限公司出资入股进来的，出资时土地由河北永信瑞诚房地产资产评估有限公司进行了估价，并出具了冀永信瑞诚（2021）地估字第 076 号土地估价报告，估价时点为 2021 年 10 月 25 日；该土地中的 55,710.18 平方米及其地上建筑物是由新奥高科工业有限公司以资产转让方式进来的，转让时由北京宁邦鸿合资产评估事务所（普通合伙）进行了评估，并出具了宁邦鸿合评字【2021】第 CU444 号资产评估报告，评估时点为 2021 年 10 月 25 日。

本次评估基准日为 2021 年 11 月 10 日，距离上次评估时点仅几天，故本次评估引用河北永信瑞诚房地产资产评估有限公司出具的冀永信瑞诚（2021）地估字第 076 号土地估价报告和北京宁邦鸿合资产评估事务所（普通合伙）出具的宁邦鸿合评字【2021】第 CU444 号资产评估报告。

（四）重大期后事项

根据新奥高博的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

根据新奥高博的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据新奥高博的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（七）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。

（八）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供的与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（九）其他需要说明的事项

新奥高博以资产收购方式计入资产的55,710.18平方米土地使用权和地上建筑物合计账面值为7685.33万元尚未付款，全部计入了负债科目。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2021年11月10日起至2022年11月9日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，能源贸易应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告日为2021年11月15日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**新奥能源贸易有限公司拟股权收购事宜
涉及的廊坊新奥高博科技有限公司股东全部权益
资产评估报告正文**

立千评报字[2021]第 067 号

新奥能源贸易有限公司：

河北立千资产评估有限责任公司接受新奥能源贸易有限公司（以下简称“能源贸易”）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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对能源贸易拟股权收购事宜涉及的廊坊新奥高博科技有限公司（以下简称“新奥高博”）股东全部权益在 2021 年 11 月 10 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概况

本次资产评估项目的委托人为能源贸易，被评估单位为新奥高博，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

名称：新奥能源贸易有限公司

统一社会信用代码：911310007178661191

法定代表人：郑洪弢

成立日期：2006-05-11

营业期限：2006-05-11 至 2036-05-10

注册资本：3020 万美元

企业类型：有限责任公司（外国法人独资）

注册地址：河北省廊坊经济技术开发区华祥路 118 号：

经营范围：天然气、液化气、甲醇、二甲醚的批发和零售；燃气管道管材及其附属材料、设备和燃气管材原材料、燃气管网配套仪器仪表、燃气管道防腐制品、燃气管网配套燃气器具的批发和零售；上述产品的进出口业务。化工原料（危险品除外）销售，天然气设备租赁，为天然气场站的运营提供技术指导和技术咨询服务。

（危险化学品经营许可证有效期至 2021 年 11 月 18 日）（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）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：廊坊新奥高博科技有限公司

统一社会信用代码 91131001MA7AM5XM21

法定代表人：王轶

成立日期 2021-09-26

营业期限 2021-09-26 至 2071-09-25

注册资本： 61,768,400.00 元人民币

认缴出资日期：2051-12-31

企业类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

注册地址 河北省廊坊市经济技术开发区华祥路（华翔路 0388 丘）

经营范围：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；节能管理服务；节能评估；节能技术示范；产品产业化及推广应用；节能建筑设计；节能量交易服务；节能生产工艺设计；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务。（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（包括隶属关系的历次演变、股权变动等）

廊坊新奥高博科技有限公司成立于2021年9月26日，法定代表人为王轶，由新奥高科工业有限公司100%控股成立，成立时注册资本为500万元，2021年11月2日根据股东决定修改了章程，注册资本修改为6176.84万元人民币，实收资本为6176.84万元人民币，由新奥高科工业有限公司以土地使用权出资，持股比例为100%。

股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	新奥高科工业有限公司	6176.84	100
合 计		6176.84	100

3. 公司资产、负债概况

新奥高博的资产为固定资产和无形资产，账面价值 13,862.17 万元，流动负债 7,685.33 万元。

4. 主营业务概况

新奥高博刚成立，尚无业务。

5. 主要会计政策

新奥高博执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 42 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则运用指南。

6. 企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 11 月 10 日
流动资产	-
非流动资产	13,862.17
资产总额	13,862.17
流动负债	7,685.33
非流动负债	-
负债总额	7,685.33
净资产	6,176.84

以上为企业财务报表数据，未经审计。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

能源贸易与被评估单位之间的关系为收购与被收购关系。

二、评估目的

确定新奥高博股东全部权益评估基准日的市场价值，为能源贸易拟股权收购事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为新奥高博股东全部权益，涉及的评估范围为新奥高博申报的于评估基准日的全部资产和负债，总资产账面价值 138,621,700.00 元，总负债账面价值 76,853,300.00 元，净资产账面价值 61,768,400.00 元。具体的资产、负债项目内容以新奥高博填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过能源贸易和新奥高博确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价

值如下表:

金额单位: 人民币元					
资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
流动资产合计	0.00	0.00	应付账款	76,853,300.00	100.00
固定资产	40,920,199.65	29.52	流动负债合计	76,853,300.00	100.00
无形资产	97,701,500.00	70.48	非流动负债合计	0.00	0.00
非流动资产合计	138,621,700.00	100.00	负债合计	76,853,300.00	100.00
资产总计	138,621,700.00	100.00	净资产	61,768,400.00	

以上数据为企业财务报表数据, 未经审计。

(三) 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的资产为固定资产和无形资产, 账面价值138,621,700.00元, 为一宗土地使用权及其地上房屋建筑物。

(四) 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

企业申报的账面记录的无形资产为1宗土地使用权, 土地使用权面积151475.14平方米, 为出让用地, 账面原值97,701,500.00元, 账面净值97,701,500.00元, 土地使用期限为2053年10月12日, 工业用地, 五通一平。具体如下表:

权证编号	土地位置	使用期限	用地性质	用途	开发程度	面积 (m ²)	原始入账价值	账面价值
冀 (2021) 廊坊开发区 不动产权第 0003680 号	华祥路西、新源道北	2053-10-12	出让	工业	五通一平	151475.14	97,701,500.00	97,701,500.00
合计							97,701,500.00	97,701,500.00

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

新奥高博确认本次评估无需要申报的表外资产。

(六) 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、评估值。

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第 (三) 点之说明。

委托人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

(一) 价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指新奥高博的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2021 年 11 月 10 日。

（二）评估基准日的确定，是能源贸易、新奥高博根据以下具体情况协商择定的：

1. 评估基准日与评估日期接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 能源贸易《关于拟收购廊坊新奥高博科技有限公司相关事项的说明》；

（二）法律依据

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日主席令第8号）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
7. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）及其实施条例；
9. 《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》（国务院令第55号，[1990]）；
10. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》（国土资厅发[2013]20号）；
11. 《河北省土地管理条例》（2014年9月26日河北省第十二届人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
12. 河北省人民政府办公厅《关于公布取消和停止征收108项行政事业性收费项目的通知》（冀政办函[2008]57号）；
13. 《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》（冀政发[2020]5号）；
14. 《河北省人民政府关于实行征地区片价的通知》（冀政〔2008〕132号）；
15. 河北省政府文件《关于发布河北省人民政府关于各县(市、区)耕地占用税适用税额的通知》的通知(冀政函[2008]91号)；
16. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
17. 中华人民共和国自然资源部发布的《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；
18. 《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）

19、《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（国务院令 第 691 号）

20、《河北省国家税务局关于全面推开营改增有关政策问题的解答》

21、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日起执行）

22、河北省地方税务局 河北省国家税务局关于印发《河北省城市维护建设税征收管理办法》的通知（冀地税发[2004]57 号）

23、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令 第 448 号）

24、河北省人民政府关于修改《河北省地方教育附加征收使用管理规定》的决定（河北省人民政府令[2012]第 13 号）

25、《河北省财政厅关于石家庄市城市基础设施配套费收费标准的批复》（冀财税[2017]19 号）

26. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017] 35 号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018] 38 号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017] 37 号）；
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
17. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
18. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

19. 《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；

20. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）；

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国不动产权证书》；

2. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 新奥高博提供的的财务报表；

2. 河北永信瑞诚房地产资产评估有限公司出具的冀永信瑞诚（2021）地估字第 076 号土地估价报告；

3. 北京宁邦鸿合资产评估事务所（普通合伙）出具的宁邦鸿合评字【2021】第 CU444 号资产评估报告；

4. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）、

5. 《全国统一建筑装饰工程消耗量预算定额河北省消耗量定额》（2012）

6. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》（2012）

7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；

2. 能源贸易与本公司签订的《资产评估委托合同》；

3. 新奥高博相关人员访谈记录；

4. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

5. 委托人及被评估单位承诺函；

6. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

7. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，

分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 选取资产基础法评估的理由：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。新奥高博评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对新奥高博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。

2. 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。由于新奥高博刚刚成立，企业未来的经营状况具有很大的不确定性，因此本次评估收益法不适用。

3. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，因此本次评估市场法不适用。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

（1）非流动资产具体评估方法

新奥高博纳入评估范围的非流动资产为固定资产和无形资产，为一宗土地使用权及其地上建筑物，为新奥高博在基准日刚刚入账。

经核实，本次评估所涉及的土地使用权和地上房屋建筑物，基准日申报价值13,862.17万元，其中土地一宗，面积151475.14平方米，该土地中的95,764.96平方米是由新奥高科工业有限公司出资入股进来的，出资时土地由河北永信瑞诚房地产资产评估有限公司进行了估价，并出具了冀永信瑞诚（2021）地估字第076号土地估

价报告，估价时点为 2021 年 10 月 25 日；该土地中的 55,710.18 平方米及其地上建筑物是由新奥高科工业有限公司以资产转让方式进来的，转让时由北京宁邦鸿合资产评估事务所（普通合伙）进行了评估，并出具了宁邦鸿合评字【2021】第 CU444 号资产评估报告，评估时点为 2021 年 10 月 25 日。

本次评估基准日为 2021 年 11 月 10 日，距离上次评估时点仅几天，故本次评估引用河北永信瑞诚房地产资产评估有限公司出具的冀永信瑞诚（2021）地估字第 076 号土地估价报告和北京宁邦鸿合资产评估事务所（普通合伙）出具的宁邦鸿合评字【2021】第 CU444 号资产评估报告。

1) 房屋建筑物评估方法

对房屋建筑主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(A) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

a. 建安工程造价的确定

(a) 预决算调整法

对于大型、价值高、有决算资料的建（构）筑物，建安工程造价采用预决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核定其主要工程量，并根据现行预算定额确定造价，其他工程量及造价根据其与现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

(b) 类比推算法

对无决算资料的建（构）筑物采用类比推算法。将其他同类结构形式的建（构）筑物与该类的建（构）筑物相比较，调整其与可比建（构）筑物在结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类建（构）筑物的建安工程造价。

(c) 单方造价法

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

b. 其他费用的确定

其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括可行

性研究费（又称建设项目前期工作咨询费）、招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件之规定，对建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费的政府指导价放开，实行市场调节价。由于市场价没有标准，本次评估仍参考上述五项费用政府指导价文件规定的标准，计价基数为不含土地使用权的投资总额，确定建设项目的其他费用

c. 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，建设期在三个月以下的项目不计算其资金成本。

资金成本率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+其他费用(含税)]×贷款利率×建设工期×1/2

(B) 综合成新率的确定

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。

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=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

a. 年限成新率

依据委估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建（构）筑物的成新率。计算公式为：

年限成新率（%）=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

b. 勘察成新率

评估人员实地勘察委估建（构）筑物的使用状况，调查、了解建（构）筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

2) 土地使用权的评估方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员根据现场勘查情况，按照规程的要求，结合估价对象的目的、用地性质、用途、利用条件及当地土地市场状况，确定本次评估采用市场比较法和成本逼近法。理由如下：

- 1) 由于估价对象所在区域有相关交易案例，可选用市场比较法进行评估；
- 2) 由于估价对象所在区域有近年来的征地案例和征地标准可供参考，故可选用成本逼近法；

综上所述，本次估价采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

A、市场比较法

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与估价对象加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取估价对象在评估期日时地价的方法。

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

PD— 估价对象价格 PB— 比较案例宗地价格

A— $\frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较案例宗地交易日期地价指数}}$

B— $\frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较案例宗地情况指数}} = \frac{\text{正常情况指数}}{\text{比较案例宗地情况指数}}$

C— $\frac{\text{待估宗地土地使用年限指数}}{\text{比较案例宗地土地使用年限指数}}$

D— $\frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较案例宗地区域因素条件指数}} = \frac{\prod_{i=1}^n \text{待估宗地区域因素条件指数 } F_i}{\prod_{j=1}^n \text{比较案例宗地区域因素条件指数 } F_j}$

n— 区域因素中所包含的因子数

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较案例宗地个别因素条件指数}} = \frac{\prod_{i=1}^m \text{待估宗地个别因素条件指数} G_i}{\prod_{j=1}^m \text{比较案例宗地个别因素条件指数} G_j}$$

m—一个别因素中所包含的因子数

B、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益。

经估价人员综合分析上述两种方法并结合当地的实际地价水平，最终取两种方法的简单算术平均值并取整作为本次评估的最终结果。

(2) 流动负债具体评估方法

纳入评估范围的负债为其他应付款。评估人员对评估范围内的负债进行核实，根据评估目的实现后的新奥高博实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

(一) 接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查等方式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，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定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。

6. 无通胀影响假设：是假定本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

7. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

8. 数据真实假设：被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

9. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 13,862.17 万元，评估价值 13,862.17 万元，评估价值与账面价值一致；总负债账面价值为 7,685.33 万元，评估价值 7,685.33 万元，评估价值与账面价值一致；净资产（股东全部权益）账面价值为 6,176.84 万元，评估价值 6,176.84 万元，评估价值与账面价值一致。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：新奥高博

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	-	-	-	
非流动资产	2	13,862.17	13,862.17	-	
其中：固定资产	3	4,092.02	4,092.02	-	

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
无形资产	4	9,770.15	9,770.15	-	
资产总计	5	13,862.17	13,862.17	-	
流动负债	6	7,685.33	7,685.33	-	
非流动负债	7	-	-	-	
负债合计	8	7,685.33	7,685.33	-	
净 资 产	9	6,176.84	6,176.84	-	

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

新奥高博股东全部权益评估价值 **6,176.84** 万元，即：人民币陆仟壹佰柒拾陆万捌仟肆佰元整。

十一、特别事项说明

(一) 权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

新奥高博纳入评估范围的不动产证载宗地使用权面积 151475.14 平方米，房屋面积 2546.46 平方米，证载权利人与新奥高博名称不符，系新奥高博的股东投资入股和资产转让进来，尚未进行产权变更。明细详见下表：

不动产权证编号	土地面积/房屋面积 (m ²)	证载权利人	未办证原因
冀(2021)廊坊开发区不动产权第 0003680 号	151475.14 /2546.46	新奥高科工业有限公司	投资入股和资产转让进来，尚未变更。

上述土地中的 95,764.96 平方米是由新奥高科工业有限公司出资入股进来的，出资时土地由河北永信瑞诚房地产资产评估有限公司进行了估价，并出具了冀永信瑞诚(2021)地估字第 076 号土地估价报告，估价时点为 2021 年 10 月 25 日，新奥高博依据估价报告修改了公司章程，营业执照作了相应变更；上述土地中的 55,710.18 平方米及其地上建筑物是由新奥高科工业有限公司以资产转让方式进来的，转让时由北京宁邦鸿合资产评估事务所(普通合伙)进行了评估，并出具了宁邦鸿合评字【2021】第 CU444 号资产评估报告，评估时点为 2021 年 10 月 25 日，新奥高博与新奥高科工业有限公司依据评估报告签署了资产收购协议，并进行了资产交接。目前尚未办理产权过户手续。

对上述事项，新奥高博已经出具声明，权属归新奥高博所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由新奥高博承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据新奥高博的承诺，确定纳入测试范围的其他资产、负债不存在产权瑕疵

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据新奥高博的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的土地使用权和地上房屋建筑物，基准日申报价值 13,862.17 万元，其中土地一宗，面积 151475.14 平方米，该土地中的 95,764.96 平方米是由新奥高科工业有限公司出资入股进来的，出资时土地由河北永信瑞诚房地产资产评估有限公司进行了估价，并出具了冀永信瑞诚（2021）地估字第 076 号土地估价报告，估价时点为 2021 年 10 月 25 日；该土地中的 55,710.18 平方米及其地上建筑物是由新奥高科工业有限公司以资产转让方式进来的，转让时由北京宁邦鸿合资产评估事务所（普通合伙）进行了评估，并出具了宁邦鸿合评字【2021】第 CU444 号资产评估报告，评估时点为 2021 年 10 月 25 日。

本次评估基准日为 2021 年 11 月 10 日，距离上次评估时点仅几天，故本次评估引用河北永信瑞诚房地产资产评估有限公司出具的冀永信瑞诚（2021）地估字第 076 号土地估价报告和北京宁邦鸿合资产评估事务所（普通合伙）出具的宁邦鸿合评字【2021】第 CU444 号资产评估报告。

（四）重大期后事项

根据新奥高博的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

根据新奥高博的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据新奥高博的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（七）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。

(八) 本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供的与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(九) 其他需要说明的事项

新奥高博以资产收购方式计入资产的55,710.18平方米土地使用权和地上建筑物合计账面值为7685.33万元尚未付款，全部计入了负债科目。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产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，未经评估机构审阅相关内容，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。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经委托人或被评估单位的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

(七) 本评估结论是在以2021年11月10日为评估基准日时，对新奥高博股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用

有效期为自评估基准日起一年，即从2021年11月10日起至2022年11月9日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，能源贸易应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为2021年11月15日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：河北立千资产评估有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

附件一：经济行为文件；

附件二：被评估单位评估基准日会计报表；

附件三：委托人及被评估单位《法人营业执照》复印件；

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；

1. 《中华人民共和国不动产权证书》；

附件五：委托人和相关当事方的承诺函原件；

附件六：《资产评估师的承诺函》原件；

附件七：评估机构《企业法人营业执照》复印件；

附件八：评估机构备案文件或者资格证明文件；

附件九：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；

附件十：冀永信瑞诚(2021)地估字第 076 号土地估价报告和宁邦鸿合评字【2021】第 CU444 号资产评估报告复印件。