

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**水发派思燃气股份有限公司拟股权收购所涉及
通辽市隆圣峰天然气有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告**

鲁正信评报字(2021)第Z133号

(本报告共一册, 本册为第一册)

**山东正源和信资产评估有限公司
二〇二一年十月二十六日**

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： 3737020001202100371

资产评估报告名称： 水发派思燃气股份有限公司拟股权收购所涉及通
辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 鲁正信评报字(2021)第Z133号

资产评估机构名称： 山东正源和信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王涛(资产评估师)、夏明文(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。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程 and 情况.....	29
九、评估假设.....	33
十、评估结论及使用有效期.....	35
十一、特别事项说明.....	37
十二、资产评估报告使用限制说明.....	42
十三、资产评估报告日.....	43
附件目录.....	44

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专业人员不承担责任。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

(三) 本资产评估机构及资产评估专业人员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。

(四) 本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

(五) 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。

(六) 资产评估专业人员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，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。

(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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

**水发派思燃气股份有限公司拟股权收购所涉及
通辽市隆圣峰天然气有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告摘要
鲁正信评报字(2021)第 Z133 号**

山东正源和信资产评估有限公司接受水发派思燃气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、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对水发派思燃气股份有限公司拟实施股权收购事宜所涉及通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益在 2021 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) 评估目的

本次评估目的是对通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为水发派思燃气股份有限公司拟股权收购的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益价值，评估范围是通辽市隆圣峰天然气有限公司截止评估基准日 2021 年 6 月 30 日的全部资产和负债。

(三) 价值类型

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。

(五) 评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以企业继续经营、资产的继续使用和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法进行了评估。

(六) 评估结论及使用有效期

1. 评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 6 月 30 日市场价值的最终评估结论为 **40,370.00**

万元，大写人民币肆亿零叁佰柒拾万元，与账面值 15,293.83 万元相比增值 25,076.17 万元，增值率 163.96%。评估结论的详细情况见本资产评估报告附件之资产评估明细表。

2. 评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，自资产评估基准日 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日有效。但当宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准发生重大变化，并对资产评估结论已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 特别事项

1. 股权质押事项

截至评估基准日，通辽市隆圣峰天然气有限公司 100.00% 已被质押给招商银行股份有限公司长春人民广场支行，具体如下：

通辽市工商行政管理局经济技术开发区分局于 2016 年 9 月 12 日出具《股权出质登记审核表》（质权登记编号：A1601824483）出质人吴向东将其持有的目标公司 11,000 万元股权数额质押给质权人招商银行股份有限公司长春人民广场支行，为目标公司 4 亿元银行借款及相关利息提供担保。

通辽市工商行政管理局经济技术开发区分局于 2016 年 9 月 12 日出具《股权出质登记审核表》（质权登记编号：A1601824633），出质人宋树新将其持有的目标公司 6,000.00 万元股权数额质押给质权人招商银行股份有限公司长春人民广场支行，为目标公司 4 亿元银行借款及相关利息提供担保。

通辽市工商行政管理局经济技术开发区分局于 2016 年 9 月 12 日出具《股权出质登记审核表》（质权登记编号：A1601824734），出质人耿泽将其持有的目标公司 3,000.00 万元股权数额质押给质权人招商银行股份有限公司长春人民广场支行，为目标公司 4 亿元银行借款及相关利息提供担保。

2. 对外担保事项

(1) 为辽宁新大新实业有限公司提供担保

2019 年 6 月 15 日，通辽市隆圣峰天然气有限公司与葫芦岛银行股份有限公司银海支行签署《银行承兑汇票保证合同》（合同编号：Y6602090192168）：鉴于辽宁新大新实业有限公司与葫芦岛银行股份有限公司银海支行于 2019 年 8 月 28 日签署了承兑协议（编号：YC01471908280007），辽宁新大新实业有限公司在葫芦岛银行股份有限公司银海支行办理 1.8 亿元银行承兑汇票，为保证出票人辽宁新大新实业有限公司于汇票到期日前将应付票

款足额支付给承兑人葫芦岛银行股份有限公司银海支行，通辽市隆圣峰天然气有限公司为辽宁新大新实业有限公司提供连带保证责任担保，保证范围为银行承兑汇票金额 1.8 亿元以及因此发生的利息、违约金、诉讼费等，保证期间从承兑协议生效之日起至银行承兑汇票到期(到期日为 2020 年 8 月 28 日)后 2 年。

(2)为霍林郭勒岷通天然气有限公司提供担保

2018 年 5 月 24 日，通辽市隆圣峰天然气有限公司与葫芦岛银行股份有限公司海翔路支行签署《保证合同》(合同编号：GD01071806060005/Y6601140145558)，约定通辽市隆圣峰天然气有限公司为债权人葫芦岛银行股份有限公司海翔路支行向债务人霍林郭勒岷通天然气有限公司发放的 3 亿元借款本金及相关利息、罚息、违约金等提供连带保证责任担保，担保期限为主债务履行期届满之日起 2 年，主债务履行期限为 2018 年 4 月 24 日至 2024 年 5 月 23 日。

2018 年 12 月 19 日，通辽市隆圣峰天然气有限公司与葫芦岛银行股份有限公司海翔路支行签署《保证合同》(合同编号：Y6601140165057-1)，约定通辽市隆圣峰天然气有限公司为债权人葫芦岛银行股份有限公司海翔路支行向债务人霍林郭勒岷通天然气有限公司发放的 1 亿元借款本金及相关利息、罚息、违约金等提供连带保证责任担保，担保期限为主债务履行期届满之日起 2 年，主债务履行期限为 2018 年 12 月 19 日至 2024 年 11 月 21 日。

2019 年 8 月 15 日，通辽市隆圣峰天然气有限公司与葫芦岛银行股份有限公司城区支行签署《保证合同》(合同编号：Y6601010190477-1)，约定通辽市隆圣峰天然气有限公司为债权人葫芦岛银行股份有限公司城区支行向债务人霍林郭勒岷通天然气有限公司发放的 7,000 万元借款本金及相关利息、罚息、违约金等提供连带保证责任担保，担保期限为主债务履行期届满之日起 2 年，主债务履行期限为 2019 年 8 月 15 日至 2024 年 8 月 15 日。

3. 未办理产权登记手续的房屋建筑物如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	成本单价(元/m2)
无	辅助用楼	砖混	2015-12-31	934.28	5,150.00
无	辅助用房	砖混	2015-12-31	391.08	5,366.00
无	锅炉房、车库	砖混	2015-12-31	98.30	3,457.00
无	1 号阀室土建	砖混	2015-12-31	99.19	3,457.00
无	2 号阀室土建	砖混	2015-12-31	99.19	3,457.00

无	3号阀室土建	砖混	2015-12-31	99.19	12,057.00
无	4号阀室土建	砖混	2015-12-31	28.44	3,457.00
无	5号阀室土建	砖混	2015-12-31	99.19	3,457.00
无	6号阀室土建	砖混	2015-12-31	99.19	3,525.00
无	7号阀室土建	砖混	2015-12-31	99.19	4,565.00
无	卫生间	砖混	2018-11-30	28.36	4,192.00
无	压缩机室	钢结构	2018-12-31	276.97	52,975.00

对尚未取得房产证房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据,将来办理产权登记手续时,如与房产测绘部门确定建筑面积不一致,应以房产测绘部分确定建筑面积为准,并按证载面积考虑对本项目评估结论进行调整。

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,并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**水发派思燃气股份有限公司拟股权收购所涉及
通辽市隆圣峰天然气有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告
鲁正信评报字(2021)第 Z133 号**

水发派思燃气股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受水发派思燃气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、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对水发派思燃气股份有限公司拟实施股权收购事宜所涉及通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益在 2021 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

(一) 委托人简介

本次评估的委托人为水发派思燃气股份有限公司(以下通称委托人)。

中文名称：水发派思燃气股份有限公司

统一社会信用代码：912102007443645440

注册地址：辽宁省大连经济技术开发区振鹏工业城 73#

成立时间：2002-12-04

注册资本：37801.115500 万人民币

实收资本：37801.115500 万人民币

法定代表人：尚智勇

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市)

经营范围：煤气、燃气系统工程设备的生产及安装自产产品。(涉及行政许可证的，须经批准后方可开业经营)*** (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) 评估对象的产权持有者

通辽市隆圣峰天然气有限公司截止 2021 年 6 月 30 日注册资本为 20000 万元，实收资本 20000 万元。本项目评估对象的产权持有者为通辽市隆圣峰天然气有限公司全体股东。

(三) 被评估单位简介

本次评估的被评估单位为通辽市隆圣峰天然气有限公司(以下通称被评估单位或隆圣

峰)。

1. 被评估单位工商登记信息

中文名称：通辽市隆圣峰天然气有限公司

统一社会信用代码：91150591597345588H

注册地址：内蒙古自治区通辽市经济技术开发区辽河镇福安屯村

成立时间：2012-07-05

营业期限：2012-07-05 至 2032-07-04

注册资本：人民币 20000 万元

实收资本：人民币 20000 万元

法定代表人：吴向东

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：天然气管道储存、配送、销售；燃气设备、燃气具销售；车用气站建设、车用天然气销售；汽油、柴油零售(仅限分公司经营)

2. 被评估单位历史沿革

2012 年 4 月 10 日，通辽市工商行政管理局向目标公司核发“蒙通名称预核内字【2012】第 1200101525 号”《公司名称预先核准通知书》，同意预先核准由内蒙古圣泰能源投资集团有限公司、北京中油瀚峰伟业石油有限公司出资，注册资本为 5,000 万元，住所设在通辽经济技术开发区，设立的公司名称为“通辽市隆圣峰天然气有限公司”。

2012 年 5 月 19 日，北京中财永兴会计师事务所有限责任公司出具“京永兴验字【2012】102 号”《验资报告》，经核验，截至 2012 年 5 月 17 日，通辽市隆圣峰天然气有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币 1,000.00 万元，实收资本占注册资本的 20%，出资方式全部为货币出资。其中北京中油瀚峰伟业石油有限公司实际缴纳出资人民币 500 万元，内蒙古圣泰能源投资集团有限公司实际缴纳出资人民币 500 万元。

2012 年 7 月 5 日，通辽市工商行政管理局核准了通辽市隆圣峰天然气有限公司设立登记，并核发了注册号为“150591000017253”的《企业法人营业执照》。通辽市隆圣峰天然气有限公司设立时股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例
1	内蒙古圣泰能源投资集团有限公司	2,500.00	500.00	50.00%

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例
2	北京中油瀚峰伟业石油有限公司	2,500.00	500.00	50.00%
合计		5,000.00	1,000.00	100.00%

2013年8月15日,第一次股权转让,昀轩腾达(北京)投资有限公司与内蒙古圣泰能源投资集团有限公司签署《股权转让协议》,约定内蒙古圣泰能源投资集团有限公司将其对通辽市隆圣峰天然气有限公司出资2,500万元(实缴出资人民币500万元)的股权中部分股权1,500万元(实缴出资人民币300万元)的股权,转让给昀轩腾达(北京)投资有限公司。

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例
1	北京中油瀚峰伟业石油有限公司	2,500.00	500.00	50.00%
2	昀轩腾达(北京)投资有限公司	1,500.00	300.00	30.00%
3	内蒙古圣泰能源投资集团有限公司	1,000.00	200.00	20.00%
合计		5,000.00	1,000.00	100.00%

2014年9月20日,第二次股权转让,通辽市隆圣峰天然气有限公司召开股东会决议同意股东北京中油瀚峰伟业石油有限公司将其出资人民币2,500万元(占注册资本50%)转让给吴向东;同意股东昀轩腾达(北京)投资有限公司将其出资人民币250万元(占注册资本5%)转让给吴向东;同意股东昀轩腾达(北京)投资有限公司将其出资人民币1,250万元(占注册资本25%)转让给宋树新;同意股东内蒙古圣泰能源投资集团有限公司将其出资人民币250万元(占注册资本5%)转让给宋树新;同意股东内蒙古圣泰能源投资集团有限公司将其出资人民币750万元(占注册资本15%)转让给耿泽。

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	持股比例
1	吴向东	2,750.00	55.00%
2	宋树新	1,500.00	30.00%
3	耿泽	750.00	15.00%
合计		5,000.00	100.00%

2014年11月28日,第一次增资,通辽市隆圣峰天然气有限公司召开股东会决议同意将公司注册资本由5,000万元增加至20,000万元,新增15,000万元注册资本,其中由股

东吴向东增资 8,250 万元, 由股东宋树新增资 4,500 万元, 由股东耿泽增资 2,250 万元。

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	吴向东	11,000.00	11,000.00	55.00 %
2	宋树新	6,000.00	6,000.00	30.00%
3	耿泽	3,000.00	3,000.00	15.00%
合计		20,000.00	20,000.00	100.00%

截至评估基准日, 上述股东及股权结构未发生变化。

3. 被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营业绩

金额单位: 人民币元

年度 项目	2019 年度/ 2019. 12. 31	2020 年度/ 2020. 12. 31	2021 年 1-6 月/ 2021. 6. 30
总资产	651,120,951.63	625,904,418.64	622,365,840.92
总负债	519,519,746.46	482,863,175.32	469,427,514.71
净资产	131,601,205.17	143,041,243.32	152,938,326.21
营业收入	304,295,145.01	315,506,817.20	199,483,775.99
利润总额	4,864,171.09	15,437,917.81	12,235,264.77
净利润	5,481,312.75	12,996,040.52	11,215,206.56
是否审计	已审计	已审计	已审计
审计机构	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	XYZH/2021JNAA60605	XYZH/2021JNAA60605	XYZH/2021JNAA60605
审计报告类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见

2019-2021 年 1-6 月财务报告业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了“XYZH/2021JNAA60605 号”无保留意见的审计报告。

(四) 委托人与被评估单位的关系

本项目委托人为水发派思燃气股份有限公司, 被评估单位为通辽市隆圣峰天然气有限公司。

1. 产权关系

本项目委托人为水发派思燃气股份有限公司, 被评估单位为通辽市隆圣峰天然气有限

公司，委托人与被评估单位无产权关系。

2. 经济行为关系

本项目委托人拟收购被评估单位股权。

(五) 评估报告使用人

1. 委托人：水发派思燃气股份有限公司。

2. 其他评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，资产评估委托合同没有约定其他评估报告使用人。

二、评估目的

(一) 经济行为

根据水发派思燃气股份有限公司召开的经理办公会，审议通过了于《收购通辽市隆圣峰天然气有限公司股权》的议案，拟股权收购通辽市隆圣峰天然气有限公司股权。

(二) 评估目的

根据以上经济行为及委托人相关要求，本次评估目的是对通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为水发派思燃气股份有限公司拟股权收购的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围概况

评估对象为通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益价值，评估范围是通辽市隆圣峰天然气有限公司截止评估基准日 2021 年 6 月 30 日的全部资产和负债。

通辽市隆圣峰天然气有限公司资产配置表

单位：万元

项目		账面价值	资产分布
		A	
1	流动资产	4,823.97	
2	非流动资产	57,412.61	
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	-	
7	投资性房地产	-	
8	固定资产	52,358.50	位于通辽市隆圣峰天然气有限公司场区和办公区域内、三亚
9	在建工程	171.79	

10	工程物资	-	
11	固定资产清理	-	
12	生产性生物资产	-	
13	油气资产	-	
14	无形资产	4,585.27	
15	开发支出	-	
16	商誉	-	
17	长期待摊费用	-	
18	递延所得税资产	172.58	
19	其他非流动资产	124.47	
20	资产总计	62,236.58	
21	流动负债	24,888.24	
22	非流动负债	22,054.52	
23	负债合计	46,942.75	
24	净资产(所有者权益)	15,293.83	

上述资产与负债数据摘自经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)“XYZH/2021JNAA60605号”审计报告中的资产负债表,本次资产评估是在被评估单位账务数据经过审计后的基础上进行的。

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,与审计结果一致。

(二)评估对象基本情况

1. 评估对象权益状况

(1)股权质押事项

截至评估基准日,通辽市隆圣峰天然气有限公司 100.00%已被质押给招商银行股份有限公司长春人民广场支行,具体如下:

通辽市工商行政管理局经济技术开发区分局于 2016 年 9 月 12 日出具《股权出质登记审核表》(质权登记编号: A1601824483)出质人吴向东将其持有的目标公司 11,000 万元股权数额质押给质权人招商银行股份有限公司长春人民广场支行,为目标公司 4 亿元银行借款及相关利息提供担保。

通辽市工商行政管理局经济技术开发区分局于 2016 年 9 月 12 日出具《股权出质登记审核表》(质权登记编号: A1601824633),出质人宋树新将其持有的目标公司 6,000.00 万元股权数额质押给质权人招商银行股份有限公司长春人民广场支行,为目标公司 4 亿元银行借款及相关利息提供担保。

通辽市工商行政管理局经济技术开发区分局于 2016 年 9 月 12 日出具《股权出质登记审核表》(质权登记编号: A1601824734), 出质人耿泽将其持有的目标公司 3,000.00 万元股权数额质押给质权人招商银行股份有限公司长春人民广场支行, 为目标公司 4 亿元银行借款及相关利息提供担保。

(2) 对外担保事项

① 辽宁新大新实业有限公司提供担保

2019 年 6 月 15 日, 通辽市隆圣峰天然气有限公司与葫芦岛银行股份有限公司银海支行签署《银行承兑汇票保证合同》(合同编号: Y6602090192168): 鉴于辽宁新大新实业有限公司与葫芦岛银行股份有限公司银海支行于 2019 年 8 月 28 日签署了承兑协议(编号: YC01471908280007), 辽宁新大新实业有限公司在葫芦岛银行股份有限公司银海支行办理 1.8 亿元银行承兑汇票, 为保证出票人辽宁新大新实业有限公司于汇票到期日前将应付票款足额支付给承兑人葫芦岛银行股份有限公司银海支行, 通辽市隆圣峰天然气有限公司为辽宁新大新实业有限公司提供连带保证责任担保, 保证范围为银行承兑汇票金额 1.8 亿元以及因此发生的利息、违约金、诉讼费等, 保证期间从承兑协议生效之日起至银行承兑汇票到期(到期日为 2020 年 8 月 28 日)后 2 年。

② 为霍林郭勒岷通天然气有限公司提供担保

2018 年 5 月 24 日, 通辽市隆圣峰天然气有限公司与葫芦岛银行股份有限公司海翔路支行签署《保证合同》(合同编号: GD01071806060005/Y6601140145558), 约定通辽市隆圣峰天然气有限公司为债权人葫芦岛银行股份有限公司海翔路支行向债务人霍林郭勒岷通天然气有限公司发放的 3 亿元借款本金及相关利息、罚息、违约金等提供连带保证责任担保, 担保期限为主债务履行期届满之日起 2 年, 主债务履行期限为 2018 年 4 月 24 日至 2024 年 5 月 23 日。

2018 年 12 月 19 日, 通辽市隆圣峰天然气有限公司与葫芦岛银行股份有限公司海翔路支行签署《保证合同》(合同编号: Y6601140165057-1), 约定通辽市隆圣峰天然气有限公司为债权人葫芦岛银行股份有限公司海翔路支行向债务人霍林郭勒岷通天然气有限公司发放的 1 亿元借款本金及相关利息、罚息、违约金等提供连带保证责任担保, 担保期限为主债务履行期届满之日起 2 年, 主债务履行期限为 2018 年 12 月 19 日至 2024 年 11 月 21 日。

2019 年 8 月 15 日, 通辽市隆圣峰天然气有限公司与葫芦岛银行股份有限公司城区支行签署《保证合同》(合同编号: Y6601010190477-1), 约定通辽市隆圣峰天然气有限公司

为债权人葫芦岛银行股份有限公司城区支行向债务人霍林郭勒岷通天然气有限公司发放的 7,000 万元借款本金及相关利息、罚息、违约金等提供连带保证责任担保,担保期限为主债务履行期届满之日起 2 年,主债务履行期限为 2019 年 8 月 15 日至 2024 年 8 月 15 日。

(3)根据委托人及被评估单位提供的资料,除上述事项外,未有质押、担保、诉讼等影响评估对象价值的或有事项存在。

2. 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况

被评估单位未进行过资产评估。

(三)评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产

(1)存货类资产

被评估单位存货类资产为库存商品。库存商品类存货为管存天然气,储存在双胜至通辽长输管线内。截至评估基准日,处于正常使用状态。

(2)房屋建筑物类资产

被评估单位主要房屋建筑类资产为办公生产用房和配套设施。办公生产用房主要包括三亚别墅、办公楼、辅助用楼、辅助用房、门卫房、子站房、压缩机室、配电室等,配套设施主要为罩棚、水井、高杆灯、围墙库等。房屋建筑物为 2014 年以后建成,截至评估基准日房屋建筑物类资产维护保养较好,均在正常使用之中。

(3)机器设备类资产

此次评估的设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备,委估清单数量共计 261 台(套),实有数量 240 台(套),其中:机器设备清单数量 101 台(套),实有数量 101 台(套)。车辆清单数量 13 辆,实有数量 13 辆。电子设备 147 台(套),实有数量 126 台(套)。委估资产安装和使用在产权持有单位厂区及办公区域内。

①机器设备:至评估基准日委估机器设备清单数量 101 台(套),实有数量 101 台(套)。所持有机器设备主要为手动高压注脂枪、雷迪探管仪及柴油加油机等。购置时间为 2015 年 9 月至 2020 年 12 月,经现场勘察及企业有关人员介绍,上述设备购置及启用时间差别较大,技术状况差别也较大,所盘点机器设备均可正常使用。

②车辆:至评估基准日委估车辆清单数量 13 辆,实有数量 13 辆,主要为大众汽车牌 SVW72010EJ 小型轿车、丰田牌 SCT6493E4 小型普通客车及长城牌 CC6460R21 小型普通客车等,上述车辆购置及启用时间差别较大,技术状况差别也较大,所盘点车辆证照齐全维护保养正常,目前均在正常使用中。

③电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 147 台(套)，实有数量 126 台(套)，主要包括电脑、空调、打印机及办公用电子设备等，经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述设备由于购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大，部分设备已报废，现场未见实物，除此外所盘点其他机器设备均可正常使用，具体详情见评估明细表。

(4) 在建工程类资产

委估在建工程账面值 1,717,915.14 元，主要在建工程为 8 号阀室；截至评估基准日，工程正在按计划进行。

(5) 无形资产

委估土地共 5 宗，已办理不动产权证，登记使用权人为通辽市隆圣峰天然气有限公司。

序号	土地证编号	详细座落地址	证载使用权人	土地权属性质	用途	土地面积 (M2)	终止日期
1	蒙(2020)通辽市不动产权第 0020641 号	通辽市通辽经济技术开发区辽河镇福安屯村	通辽市隆圣峰天然气有限公司	出让	批发零售用地	18,469.78	2058/3/19
2	蒙(2018)通辽市不动产权第 0015309 号	通辽市通辽经济技术开发区辽河镇福安屯村	通辽市隆圣峰天然气有限公司	出让	工业	128,196.31	2068/3/19
3	蒙(2019)科尔沁左翼后旗不动产权第 0002825 号	甘旗卡镇哈布嘎查(甘旗卡镇东工业园区创业路北段东侧)	通辽市隆圣峰天然气有限公司	出让	商服用地	8001.86	2057/7/19
4	蒙(2020)通辽市不动产权第 0031546 号	通辽市科尔沁区木里图镇	通辽市隆圣峰天然气有限公司	出让	公用设施用地	8,405.10	2068/12/19
5	蒙(2019)通辽市不动产权第 0026352 号	通辽市通辽经济技术开发区辽河镇刘家店村	通辽市隆圣峰天然气有限公司	出让	公共设施用地	1,602.57	2069/10/31

2. 评估范围内主要资产法律状况

所有纳入评估范围的资产产权清晰，未有抵押、诉讼、担保等事项。

3. 评估范围内主要资产经济状况

被评估资产均能为被评估单位带来经济利益，没有发现产生经济性贬值现象的存在。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

(五) 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)

本项目资产评估报告引用由信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

“XYZH/2021JNAA60605” 审计报告的审计结论。

(六) 其他特别事项

1. 被评估单位未发现历史评估情况，所有资产均为实际取得成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。

2. 被评估单位不存在经营租入资产、特许使用的资产、没有会计记录的无形资产。

四、价值类型

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

(二) 价值类型的选取理由

本次评估为水发派思燃气股份有限公司拟股权收购的经济行为提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本资产评估报告评估结论。

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，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2021 年 6 月 30 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素

1. 评估基准日是委托人及相关当事人根据本次经济行为及评估目的确定的并在《资产评估委托合同》进行了约定；

2. 与评估目的的实现日接近；

3. 为会计核算月末，便于财务核算。

(三) 取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 水发派思燃气股份有限公司经理办公会决议；

(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. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过, 中华人民共和国主席令第5号公布);
3. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国资委 财政部令第32号);
4. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号发布。根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令第732号)修订);
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(1992年7月18日国资办发〔1992〕36号);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月27日中华人民共和国国务院令第378号公布, 根据2011年1月8日 国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);
7. 国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会《关于规范国有企业改制工作的意见》的通知(2003年11月30日国办发[2003]96号);
8. 国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会《关于进一步规范国有企业改制工作的实施意见》的通知(2005年12月19日国办发[2005] 60号);
9. 《中共中央、国务院关于深化国有企业改革的指导意见》(2015年8月24日);
10. 国务院国有资产监督管理委员会关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(2013年5月10日国资发产权[2013] 64号);
11. 国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
12. 《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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正);
13. 《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)
14. 《中华人民共和国企业所得税法》(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二十六次会议于2017年2月24日通过);
15. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
16. 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 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

17. 《资产评估基本准则》(财资 [2017]43 号)；
18. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号)；
2. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)；
7. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)；
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协 (2019) 35 号)；
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 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. 中华人民共和国会计法(中华人民共和国主席令第 24 号公布)；
16. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号自 2007 年 1 月 1 日起施行, 根据《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》修改, 2014 年 7 月 23 日)。

(四) 权属依据

1. 被评估单位提供的不动产权证及权属说明；
2. 被评估单位提供的国有土地使用证；
3. 被评估单位提供的房屋所有权证及权属说明；
4. 被评估单位提供的机动车行驶证及权属说明；
5. 被评估单位提供的设备购置合同、发票等相关资料；
6. 被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；
7. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 被评估单位历史经营状况与财务记录；
3. 评估机构及评估人员积累资料；
4. 评估人员现场勘察与市场调查资料；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（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）；
6. 《关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》财税[2017]18号；
7. 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》（发改价格〔2015〕299号）；
8. 原城乡建设环境保护部1984年颁发的房屋耐用年限标准经济寿命年限；
9. 《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
10. 评估人员实地踏勘及土地市场交易资料；
11. 相关网站统计及政府公布有关地价指数变动情况。
12. 向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料；
13. 财政部 国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
14. 《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）；
15. 《中华人民共和国车辆购置税法》（十三届全国人大常委会第七次会议29日表决通过）；（自2019年7月1日起施行）
16. 财政部、国家税务总局近日联合下发《财政部 国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2013〕第106号）；
17. 评估机构及评估人员积累的行业数据分析、相关国家产业政策等资料；
18. 上市公司年度报告等其他参考资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
2. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“XYZH/2021JNAA60605号”《审计报告》；
3. 委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

4. 其它相关资料。

七、评估方法

(一)评估方法适用性分析

1. 市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值等评估思路。

由于被评估单位属非上市公司，我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，故市场法不适用本次评估。

2. 收益法适用性分析

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称，它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

(1)收益法适用的前提条件

- ①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ②资产拥有者获得预期收益所承担的风险也。可以预测并可以用货币衡量；
- ③被评估资产预期获利年限可以预测。

(2)本项目收益法适用性分析

本次评估中，对能否采用收益法对被评估单位进行估算，从企业总体情况、本次评估目的和企业前几年财务报表分析等三个方面对其进行了分析判断：

(1)总体情况判断。根据对被评估单位历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面的综合分析，评估人员认为本次评估所涉及的被评估单位整体资产具有以下特征：

- ①被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；
- ②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其它经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量；
- ③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

(2) 评估目的判断。本次评估目的是为水发派思燃气股份有限公司股权收购提供价值参考依据，委托人要求评估人员对被评估单位的市场价值予以客观的反映。收益法是把企业作为一个有机整体来考虑，以企业未来的整体的获利能力来体现净资产市场价值，因此可以采用收益法。

(3) 对被评估单位会计报表的判断。根据被评估单位提供的近几年的会计报表，公司近几年的营业收入、净利润等均保持稳步增长，企业的主要业务收入、生产成本和期间费用能够可靠计量，企业未来几年的收益能力从前 3 年的运行来看是可以合理预期的。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为在理论上和操作上可以采用收益法对其整体资产进行估算。

3. 成本法适用性分析

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象的评估思路。运用资产基础法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到股东全部权益价值。基本公式为：

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，运用资产基础法所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此本项目选择资产基础法进行评估。

4. 评估方法的确定

经评估方法适用性分析，本次对通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益市场价值采用资产基础法、收益法进行评估。

(二) 评估方法过程简介

经评估方法适用性分析，本次对通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益市场价值评估分别采用资产基础法和收益法进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

➤ 资产基础法评估简介

1. 流动资产的评估

(1) 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款。

对于现金的评估，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，对现金进行了盘点，

并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的审计后账面值确定评估值。

对于银行存款的评估，通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以审计后账面值确定评估值。

(2) 预付账款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，查阅了相关购买合同、供货协议，了解了评估基准日至评估现场勘察日期间已接受的服务和收到的货物情况，根据所能收回的相应货物或形成权利的价值确定评估值。

(3) 债权性资产的评估

债权性资产包括应收账款、其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额、可疑债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序。经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

(4) 存货的评估

A: 产成品

产成品账面价值由购价加购进费用等构成，日常用量较大，出入库频繁，按基准日市价加购进费用与账面价值基本一致，以账面值确认评估值。

2. 固定资产的评估

包括房屋建筑物类和机器设备类固定资产。

(1) 对房屋建筑物类资产的评估

通辽的房产：由于委估房屋建(构)筑物及其他辅助设施属非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

建筑物评估值=重置成本(不含税)-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或建筑物评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

首先，确定建筑物重置成本(不含税)。评估人员通过查勘待估建(构)筑物的各项实

物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建筑(构)筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、预结算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。再考虑适当的前期费用及其它费用、资金成本、投资利润，减去可抵扣税金确定重置成本。计算公式：
重置成本(不含税)=建筑安装工程造价+前期费用与其它费用+资金成本-可抵减税金。

其次，采用综合评定法确定其成新率。依据对房屋建筑物各部位完损情况的察看，结合设计、施工质量、维修保养现状和使用环境条件，按照《房屋完损等级评定标准》分别按房屋建筑物的结构：基础、承重构件、非承重结构、屋面、楼地面；装修：门窗、粉饰、顶棚、细木装修；安装：水卫、电照、暖气等进行评定分数，并乘以不同结构类型、层次的修正系数求出打分成新率；再按照房屋建筑物已使用年限和剩余使用年限用年限法确定另一成新率。最后将两个成新率加权相加确定房屋建筑物的综合成新率。

再次，重置成本(不含税)与综合成新率相乘确定各建筑物的评估价值。

三亚别墅房地产，周边市场活跃，能够找到足够多的交易案例，所以选择市场法进行评估。市场法是指将评估对象与评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

房地产评估值=房地产比准价格×房屋建筑面积

房地产比准价格= Σ (房地产修正单价)/可比实例数量

房地产修正单价=可比实例成交单价×交易情况修正×交易日期修正×房地产状况修正

市场法的评定估算过程：

1)搜集交易实例，具体包括：交易双方情况及交易目的、交易实例房地产状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

2)按照交易实例与评估对象房地产相类似、交易日期与评估基准日相近、交易价格为正常价格或可修正为正常价格的原则，从以上搜集的交易实例中选取3个可比实例(指用作比较参照的交易实例)。

3)建立价格可比基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

4)进行交易情况修正

可比实例的成交价格可能是正常的，也可能不是正常的。由于要求评估的是评估对象的市场价值，如可比实例的成交价格不是正常价格，则应将其调整为正常价格，如此才可修正为评估对象的比准价格。

5) 进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，如果成交日期与评估基准日不同，房地产的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。交易日期修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

6) 房地产状况修正：包括区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

7) 选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正后，根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

8) 以比准价格乘以评估对象的房屋建筑面积求出委估对象的市场价值。

(2) 对机器设备类资产的评估

委估机器设备非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置成本(不含税)×综合成新率

(2) 对机器设备类资产的评估

委估机器设备非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置成本(不含税)×综合成新率

A: 重置成本(不含税)的确定

对于机器设备和电子设备计算公式为：重置成本=购置成本+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本+其他费用-可抵减税金。即：根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，并考虑运杂费和安装调试费、其他费用、资金成本等合理费用确定委估设备的购置成本。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。其他费用主要为勘察费、设计费、建设单位管理费等费用。

对于车辆，其重置成本计算公式为：重置成本(不含税)=购置成本+车辆购置税+其他费用-可抵减税金。其中其他费用主要为牌照费用等费用。

B: 成新率的确定

对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，

结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和技术观察法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率 = 年限成新率 × 年限成新率权重₁ + 技术鉴定成新率 × 技术鉴定成新率权重₂。

权重：根据机器设备实际情况确定。

对于行驶车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，分别采用年限法和行驶里程法确定理论成新率，然后与技术鉴定成新率加权确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率 = 理论成新率 × 理论成新权重₁ + 技术状况成新率 × 技术成新权重₂。

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低值。

里程成新率 = (经济行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 经济行驶里程 × 100%

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

权重：根据运输车辆实际情况确定。

C：评估价值的确定

以重置成本(不含税)与综合成新率相乘确定各机器设备的评估价值。

(3) 对在建工程类资产的评估

在建工程主要为 8 号阀室勘测费用。我们对在建工程账面价值的形成、构成进行了核查、分析，其账面价值均为公司为建造工程所花费的前期费用。评估中就在建工程项目可行性向公司管理人员、工程技术人员、有关专家咨询。

经分析，在建工程的账面余额合理，账面余额与形象进度保持一致，且所有在建项目均能建成，没有证据表明有减值的可能，故评估时按核实后的账面值确定。

3. 无形资产—国有土地使用权的评估

选用市场比较法的理由：考虑到宗地所在区域的市场状况和实际用途，与待估宗地相类似的土地市场可比交易案例较多，因此适宜选用市场比较法进行评估；

选用成本逼近法的理由：内蒙古人民政府制定有非常明确的征地补偿标准，评估对象所处区域土地取得费、土地开发费、利润率、土地增值收益等各项数据较易取得，便于获取到更为客观的市场数据，故可采用成本逼近法进行评估。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合收集的有关资料，本次评估采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

A：市场比较法

在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日地价的一种方法。

市场比较法的基本公式为：

委估宗地使用权地价 = 比较案例宗地使用权价格 × 宗地交易情况修正 × 期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正 × 年期修正

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、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。

土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，求得土地价格。其公式为：

待估宗地地价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益 + 因素修正

4. 递延所得税资产的评估

对由于财税处理差异而形成的递延所得税资产，在结合应收款项的评估基础上确定评估值。

5. 其他长期资产的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，查阅了相关合同，了解了评估基准日至评估现场勘察日期间长期资产情况，根据所能形成权利的价值确定评估值。

6. 负债的评估

负债包括短期借款、应付账款、其他应付款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、一年到期的非流动负债、长期借款、递延收益。

(1) 短期借款

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料、借款与保证抵押合同等相关资料进行了解分析，确认为评估基准日需实际承担的债务后以审计后账面值确定评估值。

(2) 应付款项

应付款项包括：应付账款、其他应付款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

(3) 合同负债

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析，查阅了相关销售合同、供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已提供的服务和发出货物情况，根据被评估单位发出的相应货物或承担义务确定评估值。

(4) 应付职工薪酬

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，应付职工薪酬均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

(5) 应交税费

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，主要为企业期末应缴或预交的增值税、个人所得税、企业所得税等，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以审计后账面值确定评估值。

(6) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要为被评估单位的银行借款，在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料、借款合同等相关资料进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以审计后账面值确定评估值。

(7) 长期借款

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料、借款与保证抵押合同等相关资料进行了解分析，确认为评估基准日需实际承担的债务后以审计后账面值确定评估值。

(8) 递延收益

递延收益项目核算内容为财政局补贴、改线工程政府补助。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了相关的批复文件。该财政补贴资金与资产(未来费用)相关，根据被评估单位适用的会计制度、会计准则的规定，在相关资产可使用年限内摊销或者扣减相关费用。鉴于账面记录的财政补贴资金针对被评估单位投资项目，非针对被评估单位股东财政补贴，结合本项目评估目的，以审计后的账面值确定其评估值。

➤ 收益法评估简介

1. 收益模型的选取

本次评估中，对通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益市场价值的估算是通过对企业未来实现的净现金流的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的净现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，加上溢余资产价值、非经营性资产价值、再减去有息债务得出净资产市场价值。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。本次评估中，公司未来预期收益以企业未来实现的净现金流为基础，考虑到企业持续经营假设，将持续经营的资产未来收益分为明确的预测期和永续年预测期两段，对于明确的预测期间一般根据企业经营状况、发展规模(5年)采取逐年预测折现累加的方法，对于永续年预测则假设企业收益趋于稳定，并保持第n年的收益额水平，在对永续年预期收益进行还原和折现处理后，将前后两段收益加和在一起构成了企业未来收益期的折现值。收益现值法的评估方法具体如下：

2. 评估模型

整体资产价值由正常经营活动中产生的营业性资产价值和与正常经营活动无关的溢余资产价值、非营业资产价值构成。

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

经营性资产价值=企业自由现金流现值-有息债务

其中：企业自由现金流现值按以下公式确定

$$p = \sum_{t=1}^n [r_t (1+r)^{-t}] + \frac{r_i}{r} \times (1+r)^{-n}$$

式中：p：企业自由现金流现值；

r_t ：企业第i年的自由现金流；

r_i ：永续年自由现金流；

t：为明确的预测年期；

r：年折现率。

3. 收益年限的确定

现金流量的持续年数应当等于企业的寿命，企业的寿命是不确定的，通常采用持续经营假设，即假设企业将无限期的持续下去。本次评估采用分段法对通辽市隆圣峰天然气有限公司的现金流进行预测，即将企业未来现金流分为明确的预测期期间的现金流和明确的

预测期之后的现金流。通辽市隆圣峰天然气有限公司目前运营状况比较稳定，根据企业现有生产规模、装备能力、技术水平及市场状况，预计基准日后 5 年会处于一个增长期，故明确的预测期 5 年，5 年以后根据评估假设取永续年期。

4. 净现金流量的确定

本次评估采用企业自由净现金流，计算公式如下：

(预测期内每年)净现金流量=(预测期内每年)营业收入-营业成本-销售税金及附加-期间费用(管理费用、营业费用、财务费用等)-所得税+扣税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资本追加额。

5. 折现率(r)的确定

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大，因此折现率要与现金流量匹配，折现率要能反映这些现金流量的风险。根据收益额与折现率匹配的原则，本次评估采用国际上通常使用的加权平均资本成本 r(WACC 模型)作为折现率，即：

$$W_{ACC} = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：r：加权平均资本成本

E：权益资本

D：债务资本

K_e ：权益资本成本

K_d ：付息债务成本

T：公司有效的所得税税率

其中，权益资本成本 K_e 按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

公式： $K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + R_c$

式中： R_f ：无风险收益率

$E(R_m) - R_f$ ：市场风险溢价

$E(R_m)$ ：整个市场证券组合的预期收益率

β ：企业所在行业的权益系统风险

R_c ：企业特有风险收益率

6. 溢余资产价值的确定

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，一般在评估中采用资产基础法确定其价值。

7. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与经营收益预测无直接关系的资产，对非营业性资产采用适当的评估方法确定其价值。

(三) 评估结论的确定方法

经对采用的资产基础法与收益法评估结果进行分析后，最终结论采用一种评估方法的评估结论确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组并制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，对纳入评估范围内的资产履行了适当的评估程序，具体如下：

(一) 明确业务基本事项

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人，并了解评估报告使用人及其与委托人的关系；

2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；

3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解被评估单位所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；

4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致；

5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日；

6. 明确资产评估报告的使用范围及限制，并取得委托人的理解；

7. 与委托人协商确定资产评估报告提交时间及方式；

8. 与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；

9. 明确委托人、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，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，与委托人签订资产评估委托合同，明确双方的责任与义务。

(三) 编制资产评估计划

接受委托后，项目负责人编制资产评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四) 进行评估现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1) 2021年7月5日—7月6日，组织评估人员检查流动资产和流动负债的账务清查情况，核对债权债务并进行函证，复核账面记录及有关会计处理是否正确。

(2) 2021年7月6日—7月10日，组织评估人员对被评估单位实物资产清查结果进行核查验证，收集分析构建资料、产权资料、技术资料、市场价值资料。

(3) 2021年7月11日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明材料，并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估执业准则要求和被评估单位业务运营的特点，指导被评估单位清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1) 指导被评估单位资产申报工作

评估人员进驻被评估单位，指导被评估单位在资产自查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产、负债逐一登记填报；指导各资产申报单位对其历史经营情况的相关财务数据进行分类统计、整理和分析和对未来盈利作出初步预测，同时敦促被评估单位按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对被评估单位提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整，并确认被评估单位历史经营的财务数据是否真实。

(3) 现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据被评估单位提供的房屋、构筑物、管道与沟槽、机器设备包括机械设备、车辆和电子设备等评估明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等进行逐一勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

①对存货类资产，在账、表核对无误的基础上，协调财务人员、工程部人员，重点检查各类存货的数量、现实状况，收集存货市场价值资料；

②对于房屋建筑物类资产的清查

对房屋建筑物在核实清单等原始资料的基础上，逐一勘察建筑物的座落位置、建筑面

积、建成年月与被评估单位提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及被评估单位维护维修状况；查阅主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等；对于明细表中没有完善的部分要求企业逐项完善修改评估明细表；对于无房屋所有权证的房屋建筑面积，根据竣工预(结)算资料来确定；

对构筑物类资产勘察核实的尺寸、结构形式、建筑做法、功能及使用现状等，参照工程决算资料、财务决算和管网图等资料，就构筑物评估明细表中的相关技术数据进行核对，并根据清查情况补充完善修改构筑物清查评估明细表。

③对机器设备类资产清查

对机器设备类资产依据被评估单位提供的机器设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。

在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购建合同、技术档案、检测报告、运行记录、维修保养等历史资料，通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解了设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写了设备状况调查表等。

调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。

对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求被评估单位有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

(4)产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房屋、机器设备、土地以及重大债权债务权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。对产权权属存在瑕疵的，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”或“承诺函”。

(5)完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，并结合会计师的审计结论，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6)调查企业经营状况

根据被评估单位提供的历史经营数据，查询和了解被评估单位的生产经营手段、经营管理能力、未来发展规划、主导产品在行业和市场中的地位及其产销现状、持续经营的内

外部条件及其影响因素等。主要内容如下：

- ① 了解被评估单位历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
- ② 了解被评估单位历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- ③ 了解被评估单位历史年度主营业务成本的构成及其变化；
- ④ 了解被评估单位主要的其他业务和产品构成，分析各业务对被评估单位销售收入的贡献情况；
- ⑤ 了解被评估单位历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- ⑥ 收集了解被评估单位各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- ⑦ 了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；
- ⑧ 了解被评估单位的税收及其他优惠政策；
- ⑨ 收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- ⑩ 了解被评估单位的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(7) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人或者委托人许可的相关当事人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集整理评估资料

通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算形成结论

1. 评估专业人员评定估算

(1) 资产基础法评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用各类资产适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各类资产估算结果，从而确定资产基础法估算结果。

(2) 收益法评定估算

① 财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

② 经营分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

③ 盈利预测的复核

根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对被评估单位编制的未来期间盈利预测进行复核。

④ 估算结果确定

根据未来期间盈利预测复核结果，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成经营性资产评估结果，考虑非经营性资产、负债等事项，确定收益法估算结果。

2. 综合分析确定初步评估结论

项目负责人对评估专业人员形成的估算结果进行综合分析，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估意见进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通，形成初步评估结论。

(七) 编制出具评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制初步资产评估报告，经内部审核后，按资产评估委托合同的约定向委托人提交资产评估报告。

(八) 整理归集评估档案

在执行上述评估程序过程中及完成后，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案，及时归档。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：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：针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，并按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4.资产继续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将原地原用途继续使用下去。

5.产权利益主体变动假设：指评估目的实现时，被评估资产产权主体将发生变动。通常包括资产的拍卖、转让、折股出售；企业的兼并、出售、联营、股份经营；与国外公司、企业和其他经济组织等开办中外合资、合作经营企业；企业清算等。

6.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。

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.假设委托人、被评估单位提供的资料真实、合法、完整。

9.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。

(二)特别假设

1.假设被评估单位的经营者是负责的，且被评估单位管理层有能力担当其职务。

2.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

3.假设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。

4.假设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。

5.假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

6.假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

7.假设评估对象所涉及的相关资产不存在对其价值有重大的不利影响因素。

8.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。

9.不考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也不考虑流动性对评估对象价

值的影响。

10. 不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。

11. 不考虑评估增减值而产生的相关可能税费。

12. 维修费企业历史年度存在不可抗力及自然灾害造成管道维修费偏高。由于 2020 年度对管线全线易发生风毁、水毁地段均已进行加固修改，2021 年度因雨水较多，对沿线管网进行加固，导致 2020、2021 年费用较大，且自然灾害等不可控因素对管线维修等不可控因素无法预计，本次评估假设被评估单位正常维修费每年 120 万进行测算，未考虑不可抗力因素及自然灾害等因素对管道维修费的影响。

13. 运维费根据通辽市隆圣峰天然气有限公司与廊坊市纵横能源技术有限公司签订的《运行管理技术服务》，该合同中运维费每年金额固定，本次评估假设该运维费到期后续签，且金额固定。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，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、评估结论及使用有效期

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 6 月 30 日市场价值的最终评估结论为：账面值 15,293.83 万元，评估值为 40,370.00 万元，大写人民币肆亿零叁佰柒拾万元，与账面值 15,293.83 万元相比增减值 25,076.17 万元，增值率 163.96%，具体评估结论如下：

（一）评估结论

1. 资产基础法评估结论

通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益市场价值在评估基准日采用资产基础法的评估结果如下：

资产：账面值 62,236.58 万元，评估值 67,648.22 万元，增减值 5,411.63 万元，增值率 8.70%；

负债：账面值 46,942.75 万元，评估值 46,942.75 万元，增减值 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产：账面值 15,293.83 万元，评估值 20,705.47 万元，增减值 5,411.63 万元，增值率 35.38%。详见下表：

通辽市隆圣峰天然气有限公司评估结果汇总表(资产基础法)

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	4,823.97	4,823.97	-	-
2 非流动资产	57,412.61	62,824.25	5,411.63	9.43
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	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	52,358.50	57,542.42	5,183.92	9.90
9 在建工程	171.79	171.79	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	4,585.27	4,812.98	227.71	4.97
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	172.58	172.58	-	-
19 其他非流动资产	124.47	124.47	-	-
20 资产总计	62,236.58	67,648.22	5,411.63	8.70
21 流动负债	24,888.24	24,888.24	-	-
22 非流动负债	22,054.52	22,054.52	-	-
23 负债合计	46,942.75	46,942.75	-	-
24 净资产（所有者权益）	15,293.83	20,705.47	5,411.63	35.38

评估结论的详细情况见本资产评估报告附件之资产基础法资产评估明细表。

2. 收益法评估结论

通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益市场价值采用收益法的评估结果为：40,370.00 万元，大写人民币肆亿零叁佰柒拾万元，与账面值 15,293.83 万元相比增值 25,076.17 万元，增值率 163.96%。

3. 评估结论综合分析

通辽市隆圣峰天然气有限公司资产基础法与收益法评估结果差异分析表

单位：人民币万元

序号	项目	账面值	评估值	评估增值	评估增值率
----	----	-----	-----	------	-------

1	成本法评估结果	15,293.83	20,705.47	5,411.63	35.38%
2	收益法评估结果	15,293.83	40,370.00	25,076.17	163.96%
3	两种结果差异		19,664.53		
4	两种结果差异率		94.97%		

收益法评估结果与资产基础法评估结果两者存在一定差异，分析差异的原因，主要是两种评估方法考虑问题的角度不同，具体如下：

1. 资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、人力资源等无形资产的价值。

2. 收益法是采用预期收益折现的方法来评估企业价值，收益法高于资产基础法的主要原因为被评估单位经营多年，拥有稳定客户资源，收益较好。收益法不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

3. 本次评估的目的是对通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为水发派思燃气股份有限公司拟进行股权收购经济行为提供价值参考依据。从股权收购的角度来，委托人更看中通辽市隆圣峰天然气有限公司未来资产的获利能力。

综上所述，资产评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

（二）评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，即自资产评估基准日 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日有效。但当宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准发生重大变化，并对评估对象价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论或利用专家工作情况

本项目资产评估报告引用由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

“XYZH/2021JNAA60605 号” 审计报告的审计结论，审计专业超出了资产评估的专业范畴，评估人员已对其做了合规性核查，但是不对其专业报告中可能存在的错误数据或陈述承担责任。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

未办理产权登记手续的房屋建筑物如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	成本单价(元/m ²)
无	辅助用楼	砖混	2015-12-31	934.28	5,150.00
无	辅助用房	砖混	2015-12-31	391.08	5,366.00
无	锅炉房、车库	砖混	2015-12-31	98.30	3,457.00
无	1 号阀室土建	砖混	2015-12-31	99.19	3,457.00
无	2 号阀室土建	砖混	2015-12-31	99.19	3,457.00
无	3 号阀室土建	砖混	2015-12-31	99.19	12,057.00
无	4 号阀室土建	砖混	2015-12-31	28.44	3,457.00
无	5 号阀室土建	砖混	2015-12-31	99.19	3,457.00
无	6 号阀室土建	砖混	2015-12-31	99.19	3,525.00
无	7 号阀室土建	砖混	2015-12-31	99.19	4,565.00
无	卫生间	砖混	2018-11-30	28.36	4,192.00
无	压缩机室	钢结构	2018-12-31	276.97	52,975.00

对尚未取得房产证房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，将来办理产权登记手续时，如与房产测绘部门确定建筑面积不一致，应以房产测绘部分确定建筑面积为准，并按证载面积考虑对本项目评估结论进行调整。除上述事项外，根据委托人及被评估单位提供的资料，未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中，资产评估师及评估专业人员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，资产评估师及评估专业人员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。

本次评估中，资产评估师及评估专业人员未对各种建、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，资产评估师及评估专业人员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，通过实地勘查做出判断。

(四) 评估资料不完整的情形

根据被评估单位提供的相关资料，未发现存在评估资料不完整的情形。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

根据被评估单位提供的相关资料，未发现存在经济行为对评估结论影响的情形。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供的相关资料，未发现存在法律、经济等未决事项。

(七) 抵押、担保、租赁等或有事项

1. 股权质押事项

截至评估基准日，通辽市隆圣峰天然气有限公司 100.00% 已被质押给招商银行股份有限公司长春人民广场支行，具体如下：

通辽市工商行政管理局经济技术开发区分局于 2016 年 9 月 12 日出具《股权出质登记审核表》（质权登记编号：A1601824483）出质人吴向东将其持有的目标公司 11,000 万元股权数额质押给质权人招商银行股份有限公司长春人民广场支行，为目标公司 4 亿元银行借款及相关利息提供担保。

通辽市工商行政管理局经济技术开发区分局于 2016 年 9 月 12 日出具《股权出质登记审核表》（质权登记编号：A1601824633），出质人宋树新将其持有的目标公司 6,000.00 万元股权数额质押给质权人招商银行股份有限公司长春人民广场支行，为目标公司 4 亿元银行借款及相关利息提供担保。

通辽市工商行政管理局经济技术开发区分局于 2016 年 9 月 12 日出具《股权出质登记审核表》（质权登记编号：A1601824734），出质人耿泽将其持有的目标公司 3,000.00 万元股权数额质押给质权人招商银行股份有限公司长春人民广场支行，为目标公司 4 亿元银行借款及相关利息提供担保。

2. 对外担保事项

(1) 为辽宁新大新实业有限公司提供担保

2019 年 6 月 15 日，通辽市隆圣峰天然气有限公司与葫芦岛银行股份有限公司银海支行签署《银行承兑汇票保证合同》（合同编号：Y6602090192168）：鉴于辽宁新大新实业有

限公司1与葫芦岛银行股份有限公司银海支行于 2019 年 8 月 28 日签署了承兑协议(编号: YC01471908280007), 辽宁新大新实业有限公司在葫芦岛银行股份有限公司银海支行办理 1.8 亿元银行承兑汇票, 为保证出票人辽宁新大新实业有限公司于汇票到期日前将应付票款足额支付给承兑人葫芦岛银行股份有限公司银海支行, 通辽市隆圣峰天然气有限公司为辽宁新大新实业有限公司提供连带保证责任担保, 保证范围为银行承兑汇票金额 1.8 亿元以及因此发生的利息、违约金、诉讼费等, 保证期间从承兑协议生效之日起至银行承兑汇票到期(到期日为 2020 年 8 月 28 日)后 2 年。

(2)为霍林郭勒岷通天然气有限公司提供担保

2018 年 5 月 24 日, 通辽市隆圣峰天然气有限公司与葫芦岛银行股份有限公司海翔路支行签署《保证合同》(合同编号: GD01071806060005/Y6601140145558), 约定通辽市隆圣峰天然气有限公司为债权人葫芦岛银行股份有限公司海翔路支行向债务人霍林郭勒岷通天然气有限公司发放的 3 亿元借款本金及相关利息、罚息、违约金等提供连带保证责任担保, 担保期限为主债务履行期届满之日起 2 年, 主债务履行期限为 2018 年 4 月 24 日至 2024 年 5 月 23 日。

2018 年 12 月 19 日, 通辽市隆圣峰天然气有限公司与葫芦岛银行股份有限公司海翔路支行签署《保证合同》(合同编号: Y6601140165057-1), 约定通辽市隆圣峰天然气有限公司为债权人葫芦岛银行股份有限公司海翔路支行向债务人霍林郭勒岷通天然气有限公司发放的 1 亿元借款本金及相关利息、罚息、违约金等提供连带保证责任担保, 担保期限为主债务履行期届满之日起 2 年, 主债务履行期限为 2018 年 12 月 19 日至 2024 年 11 月 21 日。

2019 年 8 月 15 日, 通辽市隆圣峰天然气有限公司与葫芦岛银行股份有限公司城区支行签署《保证合同》(合同编号: Y6601010190477-1), 约定通辽市隆圣峰天然气有限公司为债权人葫芦岛银行股份有限公司城区支行向债务人霍林郭勒岷通天然气有限公司发放的 7,000 万元借款本金及相关利息、罚息、违约金等提供连带保证责任担保, 担保期限为主债务履行期届满之日起 2 年, 主债务履行期限为 2019 年 8 月 15 日至 2024 年 8 月 15 日。

3. 借款事项:

债权人	债务人	金额 (万元)	利率	借款期限	签署日期	担保情况
-----	-----	------------	----	------	------	------

招商银行股份有限公司 长春人民广场支行	通辽市隆圣峰天然气有限公司	40,000	浮动利率-中国人民银行公布的5年金融机构人民币贷款基准利率上浮20%	2016.07.08-2024.06.25	2016.07.08	吴向东、吴汉民、耿泽、宋树新提供连带责任担保；通辽市隆圣峰天然气有限公司、吴向东、耿泽、宋树新、王志发提供资产抵押、权利质押担保
中国光大银行股份有限公司 呼和浩特分行	通辽市隆圣峰天然气有限公司	1,500	5.87%	2021.06.25-2022.06.24	2021.06.02	本溪富耀天燃气有限公司、宋树新、杨翠杰、吴向东提供保证担保

除上述事项外，被评估单位所纳入评估范围的资产产权清晰，均未有抵押、诉讼、担保等事项。

(八)期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现被评估单位有影响资产评估结论的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 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。

(九)对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本次评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象的影响。

2. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务机关核定数字为准，主管税务机关核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本资产评估报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关

当事人负责。

4. 针对本次评估目的，水发派思燃气股份有限公司已委托信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)对通辽市隆圣峰天然气有限公司 2021 年 6 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了“XYZH/2021JNAA60605 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计后且企业申报的资产与负债的基础上进行的。以委托人和被评估单位申报评估的资产为限，评估机构和签字资产评估师及评估专业人员对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

5. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

8. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用范围

本资产评估报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人用于评估报告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专业人员不承担责任。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五)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。

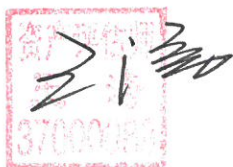
(六)如涉及国有资产产权变动,本项目资产评估报告及评估结论必须履行国有资产管理程序后方可有效,并与国有资产管理部门的备案或核准文件配合使用。

十三、资产评估报告日

本项目的资产评估报告日为二〇二一年十月二十六日,为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

通辽市隆圣峰天然气有限公司股东全部权益在评估基准日2021年6月30日市场价值为40,370.00万元,大写人民币肆亿零叁佰柒拾万元。

资产评估师签名:



资产评估师签名:



山东正源和信资产评估有限公司

二〇二一年十月二十六日



附件目录

- (一) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (二) 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)“XYZH/2021JNAA60605 号”；
- (三) 委托人和被评估单位营业执照；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (六) 签名资产评估师及评估专业人员的承诺函；
- (七) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (八) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (九) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (十) 资产评估委托合同；
- (十一) 资产评估明细表；
- (十二) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。