

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新奥天然气股份有限公司拟收购
新奥(舟山)液化天然气有限公司股权项目
资产评估报告


中联评报字[2022]第 999 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二二年三月二十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202200889
合同编号:	21010813A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字[2022]第999号
报告名称:	新奥天然气股份有限公司拟收购 新奥(舟山)液化天然气有限公司股权项目
评估结论:	9,528,000,000.00元
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	田祥雨 (资产评估师) 会员编号: 11180052 李晴晴 (资产评估师) 会员编号: 11160096
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年04月11日

目录

声明.....	1
摘要.....	3
资产评估报告.....	3
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型.....	18
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	19
七、评估方法.....	23
八、评估程序实施过程和情况.....	38
九、评估假设.....	43
十、评估结论.....	44
十一、特别事项说明.....	45
十二、资产评估报告使用限制说明.....	54
十三、资产评估报告日.....	55
附件.....	57

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、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。

三、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、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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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、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。

新奥天然气股份有限公司拟收购
新奥(舟山)液化天然气有限公司股权项目
资产评估报告

中联评报字[2022]第 999 号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受新奥天然气股份有限公司、新奥(天津)能源投资有限公司的委托,就新奥天然气股份有限公司拟收购新奥(舟山)液化天然气有限公司股权之经济行为,对所涉及的新奥(舟山)液化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。

评估对象为新奥(舟山)液化天然气有限公司的股东全部权益,评估范围是新奥(舟山)液化天然气有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债,包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委托评估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用收益法和资产基础法对新奥(舟山)液化天然气有限公司进行整体评估,然后加以校核比较,考虑评估方法的适用前提及满足评估目的,本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出新奥(舟山)液化天然气有限公司合并口径归属于母公司所有者权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的评估结论如下：

被评估单位在评估基准日归属于母公司的股东全部权益账面值为 292,866.80 万元，评估后的股东全部权益价值 952,800.00 万元，评估增值 659,933.20 万元，增值率 225.34%。

本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划有效落实的基础上，这些规划包括：基于评估基准日时点的市场环境及竞争关系所制定的经营规划、市场营销计划、资产利用方式、人员结构计划及薪酬政策等。如未来被评估单位经营情况与前述规划出现偏差，而评估对象时任产权持有者及管理层未能采取有效补救措施，则评估结论会产生重大变化，提请报告使用者予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日使用有效。

新奥天然气股份有限公司拟收购新奥(舟山)液化天然气有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2022]第 999 号

新奥天然气股份有限公司、新奥(天津)能源投资有限公司:

中联资产评估集团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、客观和公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对新奥天然气股份有限公司拟收购新奥(舟山)液化天然气有限公司股权之经济行为涉及的新奥(舟山)液化天然气有限公司的股东全部权益在 2021 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、被评估单位和其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为新奥天然气股份有限公司和新奥(天津)能源投资有限公司,被评估单位为新奥(舟山)液化天然气有限公司,其他评估报告使用人为经济行为相关的当事方以及按照上市公司资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

(一) 委托人之一概况

公司名称:新奥天然气股份有限公司(简称“新奥股份”)

公司地址:河北省石家庄市和平东路 383 号

法定代表人:王玉锁

注册资本:284,585.3619 万元人民币

经济性质:股份有限公司(外商投资、上市)

统一社会信用代码：91130100107744755W

经营范围：以天然气为主的清洁能源项目建设，清洁能源管理服务，天然气清洁能源技术研发、技术咨询、技术服务、技术转让，企业管理咨询，商务咨询服务（证券、投资、期货、教育、培训除外）。
（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）委托人之二企业概况

公司名称：新奥（天津）能源投资有限公司（简称“新奥天津”）

公司地址：天津自贸试验区(空港经济区)空港国际物流区第二大街1号212室(鑫融汇(天津)商务秘书有限公司托管第193号)

法定代表人：于建潮

注册资本：500,000 万(元)

经济性质：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

统一社会信用代码：91120118MA06TQMA3Y

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；工程管理服务；节能管理服务；环保咨询服务；财务咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；企业管理；煤炭及制品销售；机械设备租赁；采购代理服务；建筑材料销售；新材料技术推广服务；管道运输设备销售；减振降噪设备销售；电气机械设备销售；机械设备销售；配电开关控制设备销售；气体、液体分离及纯净设备销售；深海石油钻探设备销售；建筑工程用机械销售；电容器及其配套设备销售；建筑装饰材料销售；泵及真空设备销售；气体压缩机械销售；特种设备销售；专用化学产品销售（不

含危险化学品)；燃煤烟气脱硫脱硝装备销售；物料搬运装备销售；制冷、空调设备销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：燃气经营；危险化学品经营。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(三) 被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：新奥(舟山)液化天然气有限公司(简称“新奥舟山”)

公司地址：浙江省舟山经济开发区新港工业园区4号楼409-2室
(自贸试验区内)

法定代表人：于建潮

注册资本：贰拾亿伍仟陆佰万元人民币

经济性质：有限责任公司(外商投资、非独资)

统一社会信用代码：913309000692086510

经营范围：许可项目：港口经营；危险化学品仓储；危险化学品经营；出口监管仓库经营；保税仓库经营；国内船舶管理业务；水路危险货物运输；各类工程建设活动；发电、输电、供电业务；石油、天然气管道储运；货物进出口(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：国际船舶管理业务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；机械设备销售。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

2、主要历史沿革

(1) 2013年5月, 新奥舟山设立

标的公司于2013年5月设立, 设立时名称为新奥(舟山)液化天然气有限公司, 新奥舟山设立时的股东及股权结构如下表所示:

序号	股东名称	出资方式	认缴/实缴出资额(万元)	出资比例(%)
1	新奥集团	货币	5,000	100.00
合计			5,000	100.00

(2) 2016年1月, 增资至65,000万元

2016年1月, 新奥舟山注册资本增加至65,000万元, 新增注册资本60,000万元由新奥集团、新奥资本管理有限公司分别认缴27,500万元、32,500万元, 定价为1元/注册资本。

该次变更后, 新奥舟山的股权结构如下:

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额(万元)	出资比例(%)
1	新奥集团	货币、债权	32,500	50.00
2	新奥资本管理有限公司	货币	32,500	50.00
合计			65,000	100.00

(3) 2016年4月, 增资至115,000万元

2016年4月, 新奥舟山注册资本增加至115,000万元, 新增注册资本50,000万元由新奥清洁能源开发有限公司认缴, 定价为1元/注册资本。

该次变更后, 新奥舟山的股权结构如下:

序号	股东名称	出资方式	认缴/实缴出资额(万元)	出资比例(%)
1	新奥清洁能源开发有限公司	货币	50,000	43.48
2	新奥集团	货币、债权	32,500	28.26
3	新奥资本管理有限公司	货币	32,500	28.26
合计			115,000	100.00

(4) 2017年6月, 增资至175,000万元

2017年6月,新奥舟山注册资本增加至175,000万元,新增注册资本60,000万元由新奥资本管理有限公司、新奥清洁能源开发有限公司分别认缴17,500万元、42,500万元,定价为1元/注册资本。

该次变更后,新奥舟山的股权结构如下:

序号	股东名称	出资方式	认缴/实缴出资额(万元)	出资比例(%)
1	新奥清洁能源开发有限公司	货币	92,500	52.86
2	新奥资本管理有限公司	货币	50,000	28.57
3	新奥集团	货币、债权	32,500	18.57
合计			175,000	100.00

(5) 2019年7月,增资至205,600万元

2019年7月,新奥舟山注册资本增加至205,600万元,新增注册资本30,600万元由新奥集团认缴,定价为1元/注册资本。

该次变更后,新奥舟山的股权结构如下:

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额(万元)	出资比例(%)
1	新奥清洁能源开发有限公司	货币	92,500	44.99
2	新奥集团	货币、债权	63,100	30.69
3	新奥资本管理有限公司	货币	50,000	24.32
合计			205,600	100.00

(6) 2019年12月,第一次股权转让

2019年12月,新奥清洁能源开发有限公司、新奥资本管理有限公司将其持有的新奥舟山部分股权转让给新奥集团、新奥控股、新奥科技,转让具体情况如下:

序号	转让方	受让方	转让股权比例	转让价格
1	新奥清洁能源开发有限公司	新奥集团	44.99%	1元/注册资本
2	新奥资本管理有限公司	新奥控股	19.32%	1元/注册资本
3		新奥科技	5%	1元/注册资本

本次转让后，新奥舟山的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	新奥集团	货币、债权	155,600	75.68
2	新奥控股	货币	39,720	19.32
3	新奥科技	货币	10,280	5.00
合计			205,600	100.00

（7）2020年7月，第二次股权转让

2020年7月，新奥集团将持有的新奥舟山10%股权以3.74元/注册资本转让给PrismEnergy，其中9.39%股权（对应19,298万元实缴出资额）以3.98元/注册资本转让，0.61%股权（对应1,262万元未实缴出资额，该部分出资额已于2021年11月完成实缴）以0元/注册资本转让，定价依据为参照新奥舟山一期接收站建设及产量情况由双方协商确定。

本次转让后，新奥舟山的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	新奥集团	货币、债权	135,040	65.68
2	新奥控股	货币	39,720	19.32
3	PrismEnergy	货币	20,560	10.00
4	新奥科技	货币	10,280	5.00
合计			205,600	100.00

（8）2020年12月，第三次股权转让

2020年12月，新奥控股将持有的新奥舟山7.32%股权以3.73元/注册资本转让给新奥科技，该定价系根据评估结果协商作价。

本次转让后，新奥舟山的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	新奥集团	货币、债权	135,040	65.68
2	新奥科技	货币	25,328	12.32
3	新奥控股	货币	24,672	12.00
4	PrismEnergy	货币	20,560	10.00

合计	205,600	100.00
----	---------	--------

(9) 2021年7月,第四次股权转让

2021年7月,新奥集团、新奥控股分别将其持有的部分股权转让给新奥科技,具体转让情况如下:

序号	转让方	受让方	转让股权比例	转让价格
1	新奥集团	新奥科技	50.68%	3.89元/注册资本
2	新奥控股		7%	3.89元/注册资本

本次转让后,新奥舟山的股权结构如下:

序号	股东	认缴出资额(万元)	出资比例(%)
1	新奥科技	143,920	70.00
2	新奥集团	30,840	15.00
3	PrismEnergy	20,560	10.00
4	新奥控股	10,280	5.00
合计		205,600	100.00

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日2021年12月31日,合并报表资产总额732,393.93万元、负债439,527.13万元、归属于母公司的所有者权益292,866.80万元;2021年度合并报表营业收入137,737.16万元,净利润63,578.30万元。

舟山天然气近年资产、财务状况如下表:

母公司报表资产负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	508972.36	609,464.30	588,281.36
负债	327049.73	374,927.11	296,473.02
净资产	181922.63	234,537.19	291,808.34
	2019年	2020年	2021年
营业收入	26032.84	91,887.84	111,758.33
利润总额	2383.11	49,126.85	65,364.64
净利润	2960.24	38,237.39	56,002.69

审计机构	嘉兴市禾城中佳会计师事务所	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)
------	---------------	----------------------	----------------------

合并报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	832,959.52	732,393.93
负债	540,681.35	439,527.13
净资产	292,278.17	292,866.80
归母净资产	292,278.17	292,866.80
	2020年	2021年
营业收入	91,887.84	137,737.16
利润总额	48,263.79	75,144.79
净利润	37,311.51	63,578.30
归属于母公司所有者的净利润	37,311.51	63,578.30
少数股东损益	-	-
审计机构	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

4、长期股权投资情况

纳入本次评估范围的长期股权投资共 2 项，股权结构具体情况如下：

长期股权投资明细表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	新奥(舟山)天然气管道有限公司	2021/10/25	100	784,540,810.54
2	新奥(舟山)天然气管道技术有限公司	2021/10/21	100	9,240,537.00
	合计			793,781,347.54

5、公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为新奥股份、新奥天津，被评估单位为新奥舟山。新奥股份、新奥天津与新奥舟山受同一实际控制人控制。新奥股份拟发行股份及支付现金购买新奥舟山股权。

（五）委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《新奥天然气股份有限公司第九届董事会第三十五次会议决议》，新奥天然气股份有限公司拟发行股份及支付现金购买新奥(舟山)液化天然气有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映新奥(舟山)液化天然气有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是新奥(舟山)液化天然气有限公司的股东全部权益。评估范围为新奥(舟山)液化天然气有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，截至评估基准日,经审计的合并报表账面资产总额为732,393.93万元，负债总额为439,527.13万元，归属于母公司股东的所有者权益为292,866.80万元。其中，流动资产21,042.44万元，非流动资产711,351.48万元；流动负债109,698.74万元，非流动负债329,828.39万元。上述资产与负债数据摘自经中喜会计师事务所(特殊

普通合伙)出具的无保留意见审计报告,评估是在企业经过审计的基础上进行的。

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。

(一) 评估范围内主要资产情况

本次评估范围中的资产主要为存货、固定资产、在建工程、无形资产等。

1、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 450,814.53 万元,占评估范围内总资产(单体口径)的 76.63%,主要为存货、房屋建(构)筑物、在建工程、机器设备、运输设备及电子设备。这些资产具有以下特点:

(1) 存货主要为存放于公司的各种规格型号的钢材、底气、轴承、阀门等备品备件等,评估基准日存货状况良好。

(2) 房屋建(构)筑物位于浙江省舟山经济开发区新港园区、舟山高新技术产业园区。纳入本次评估范围的大部分房屋建筑物建成于 2019 年至 2020 年之间。主要包括中心控制室、综合用房、门卫监控室、压缩机房、消防站、总变电所、生产综合楼、生产值班室等,主要为框架结构和钢结构。构筑物主要包括码头平台、靠船墩、钢便桥、连接桥、防汛墙、海堤、再冷凝装置区钢平台、道路及回车场等。

(3) 设备类资产主要包括机器设备、车辆及电子设备,至基准日均正常使用。

1) 机器设备主要包括 LNG 气化系统撬, LNG 罐区管网、BOG 压缩机、DCS/SIS 系统、LNG 储罐、LNG 高压输送泵(HP 泵)、LNG 储罐用罐内泵吊机、海水制氯装置等设备。

2) 车辆包括奥迪牌轿车、别克旅行车、大切诺基越野车和丰田牌轿车等车辆。

3) 电子设备主要为计算机、数码相机、打印机、复印机、空调、交换机、摄像机、服务器及办公家具等设备。

(4) 在建-土建主要包括舟山 LNG 罐箱改造项目、数字化项目等。

2、长期股权投资情况

评估范围内长期股权投资共有 2 项，具体账面价值情况表和长期投资总体情况表如下：

表 3-1 评估基准日长期投资明细表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	原始投资额	账面价值
1	新奥（舟山）天然气管道有限公司	2021/10/25	100%	803,360,000.00	784,540,810.54
2	新奥（舟山）天然气管道技术有限公司	2021/10/21	100%	7,140,000.00	9,240,537.00
	合计			810,500,000.00	793,781,347.54
	减：长期股权投资减值准备			-	-
	净额			810,500,000.00	793,781,347.54

(1) 新奥(舟山)天然气管道有限公司

公司名称：新奥(舟山)天然气管道有限公司（简称“天然气管道”）

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

办公地址：浙江省舟山市定海区岑港司前街 255 号 209 室

法定代表人：于建潮

注册资本：柒亿肆仟叁佰万元整

成立日期：2017 年 04 月 06 日

营业执照：2017 年 04 月 06 日至 2047 年 04 月 05 日

统一社会信用代码：91330902MA28KEYK59

经营范围：天然气管道项目的建设及配套设施销售、维修；管道

加工；天然气采购、运输、储存、销售项目的筹建(以上经营范围在未取得经营许可前不得开展经营活动)；货物及技术的进出口贸易；管道建设运营及抢维修相关设备的租赁。(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)

截止评估基准日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表 1. 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	认缴额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例%
新奥(舟山)液化天然气有限公司	74,300.00	74,300.00	100.00
合计	74,300.00	74,300.00	100.00

近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	227,455.59	228,874.63
负债	170,402.19	149,450.64
净资产	57,053.40	79,423.99
	2020年度	2021年
营业收入	-	25,978.84
利润总额	-850.64	9,349.95
净利润	-913.46	7,250.59
审计机构	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)

(2) 新奥(舟山)天然气管道技术有限公司

公司名称：新奥(舟山)天然气管道技术有限公司(简称“管道技术公司”)

经济性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

办公地址：浙江省舟山市岱山县秀山乡秀北社区兰秀路105号105室

法定代表人：于建潮

注册资本：柒佰万元人民币

成立日期：2019年12月10日

营业执照：2019年12月10日至无固定期限

统一社会信用代码：91330921MA2A3QYY1A

经营范围：天然气长输管道检测、监测、巡线服务。（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）

截止评估基准日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表 2. 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	持股比例%
新奥(舟山)液化天然气有限公司	700.00	100.00
合计	700.00	100.00

近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	1,079.20	1,566.44
负债	391.63	553.84
净资产	687.58	1,012.60
	2020年度	2021年
营业收入	321.67	1,090.97
利润总额	-12.42	430.21
净利润	-12.42	325.02
审计机构	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，本次企业申报的无形资产为包括土地使用权、海域使用权、专利及外购软件等。

无形资产—土地使用权共计 7 宗，2 宗土地使用权人为新奥（舟山）液化天然气有限公司，土地总面积 590,630.00 平方米，证载土地使用权类型均为出让。5 宗土地使用权人为新奥（舟山）天然气管道

有限公司，土地总面积 12,511.00 平方米，证载土地使用权类型为出让和划拨。

无形资产—海域使用权共计 10 宗，证载海域面积共计 222.4885 公顷，均位于浙江省舟山市，证载权利人为新奥（舟山）液化天然气有限公司和新奥（舟山）天然气管道有限公司。

无形资产-其他为 6 项实用新型专利，1 项发明专利和 1 项外购广联达软件。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日，被评估单位无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中喜会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2021 年 12 月 31 日。

委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上为本次评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次经济行为的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商后确定评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《新奥天然气股份有限公司第九届董事会第三十五次会议决议》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2017 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、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）；
- 4、《上市公司重大资产重组管理办法》（2020 年修订）；
- 5、《上市公司证券发行管理办法》（2020 年 1 月 10 日中国证券监督管理委员会 2020 年第 1 次委务会议审议通过）；
- 6、《上市公司非公开发行股票实施细则》（2020 年修订）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 第 538 号；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令 第 50 号）；

9、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年第 39 号，2019 年 3 月 20 日）

10、《中华人民共和国土地管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

11、《中华人民共和国海域使用管理法》（中华人民共和国主席令 第 61 号，2002 年 1 月 1 日起施行）；

12、《中华人民共和国专利法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议于 2008 年 12 月 27 日通过）；

13、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

14、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则-基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2、《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕35

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）；

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、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；

16、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；

- 17、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 18、其他与评估工作相关的准则等。

（四）资产权属依据

- 1、《土地使用权证》；
- 2、《海域使用权证》；
- 3、《专利证书》；
- 4、《机动车行驶证》；
- 5、重要资产购置合同或凭证；

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 2、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 3、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 4、《中华人民共和国房产税暂行条例》；
- 5、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 6、《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）；
- 7、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2021年12月20公布的贷款市场报价利率；
- 8、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令〔2000〕第294号）；

9、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环保部令 2012 年第 12 号）；

10、《2021 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；

（六）其它参考资料

1、被评估企业会计报表及审计报告；

2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；

3、委托人及被评估单位提供的具备决策权的管理层提供的盈利预测；

4、wind 资讯金融终端；

七、评估方法

（一）评估方法的简介

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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价值的思路。

（二）评估方法的选择

资产基础法从资产购建角度反映企业价值，能够为经济目的服务，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，故本次评估可

以选择资产基础法进行评估。

鉴于被评估单位未来业务模式、发展方向较为确定，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，具备持续经营条件，故本次评估可以选择收益法进行评估。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

综上，本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

（三）资产基础法

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指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价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。对于外币货币资金，以核实后的原币金额乘以评估基准日汇率确定评估值。

（2）应收类账款

对应收账款类的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失；对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付款项的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

（4）存货

评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，主要客户的购、销合同，收、发货记录，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。数量以评估基准日实际数量为准。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。

（5）其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以股权比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产价值×持股比例

本次评估中，在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

(2) 固定资产

1) 房屋建筑物

基于本次评估目的，结合待评估房屋建筑物类资产的特点，纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产主要包括企业自主建造的房屋建筑物类资产。

1) 对于企业自建的房屋建筑物类资产，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被

评估资产所需的全部成本，通常是根椐建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。基本计算公式为：

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

①重置全价的确定

由于企业为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物类资产重置全价均为不含税价。

重置全价一般由建安工程造价、工程前期费用及其他费用、资金成本三部分组成。计算公式为：

$$\text{重置全价（不含税）} = \text{建安工程造价（不含税）} + \text{前期及其他费用（不含税）} + \text{资金成本}$$

A.建安工程造价的确定

对于有预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，参照现行的定额标准，按照基准日被评估单位所处区域的土建材料市场价格信息，测算出该工程的建安工程造价；

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用类似工程的预算定额，重编模拟工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出待评估工程的建安工程造价；

对于一般价值量较小的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价的预算定额、施工定额或概算指标，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水、电设施等工程造价的差异进行修正后得出待评估

工程的建安工程造价。

B.前期及其他费用的确定

根据国家标准、行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件，确定前期费用和其他费用。

C.资金成本的确定

按照被评估单位的合理建设工期，参照全国银行间同业拆借中心于2021年12月20日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数，按照资金均匀投入计取资金成本。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = [\text{建安工程造价（含税）} + \text{前期及其他费用（含税）}] \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

②成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：

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

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{成新率}$$

2) 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

① 重置全价的确定

A. 机器设备

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

根据国家发布的税收政策，企业购入的符合规定的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣(包括进口设备进口环节增值税)。本次委估单位为增值税可以抵扣的一般纳税人企业，本次评估采用不含税价格确定重置价。

① 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2021 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对于非标专用设备，根据企业提供的结算、决算类资料，采用重编概算法确定其评估基准日重置价。

② 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格

中包含运输费用的不再计取运杂费。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装调试费率计取。

对于购置价中已包含安装调试费及小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④基础费

单独基础参考结算资料，依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的基础费参考费率，结合产权持有单位实际支出情况分析确定。

如设备不需单独的基础或基础已在建设房屋时统一考虑，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用。

⑤前期及其他费用

参照中油计〔2012〕534号文件规定计取，包括可行性研究报告编制费、申报核准费、建设单位管理费、健康安全环境管理费 HSE、工程勘察设计费、工程监理费等。

⑥资金成本

按照评估基准日执行的银行贷款利率，假设工期内资金均匀投入计算资金成本。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用)×贷款利率×工期×0.5

B.运输车辆

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输

车辆的购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、牌照等杂费，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照等杂费

其中：车辆购置税=购置价/(1+13%)×10%

C.电子设备

根据当地市场信息及网络询价等近期市场价格资料，依据其不含税购置价确定重置全价。

对于部分已经停产或超过经济寿命年限的设备采用市场法进行评估，根据评估基准日二手市场交易数据直接确定设备净价。

②成新率的确定

A.机器成新率

对于专用设备和通用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。

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

B.车辆成新率

对于车辆，根据商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

使用年限成新率 = (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%

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a: 车辆特殊情况调整系数

C. 电子设备成新率

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

③ 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(3) 在建工程

对施工的在建工程，核实工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，确定在建工程账面值的完整性和准确性。对于合理工期或实际工期超过 3 个月的在建工程，评估值以账面值加计相应实际付款资金成本确定评估值。对于合理工期或实际工程在 3 个月内的项目，评估中以账面值确定评估值。对于已完工未转固的工程项目，在相应的房屋建筑物中评估考虑。

(4) 无形资产-土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。具体过程如下：

1) 适宜采用的方法及理由

A.市场比较法：评估对象位于舟山市，该区域近几年来地产交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与评估对象条件类似、利用方式类似的大量的土地交易案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此适宜采用市场比较法进行评估。

2) 不适宜采用的方法及理由

A.成本逼近法：待估宗地所在区域无近年来的征地案例和征地标准可供参考，即使有少量征地案例也无法获取公开补偿数据，难以合理确定土地取得成本，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

B.基准地价系数修正法：评估对象虽位于舟山市基准地价覆盖范围内，但评估人员到当地国土部门走访和调研也未能获取当地基准地价及其对应的修正体系，不具备采用基准地价系数修正法的条件，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

C.收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，评估对象所处区域的工业用地基本以自用为主，极少有出租的情况，也难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估。

D.假设开发法：评估对象为工业用地，同一供需圈近期类似工业用地的房地产以企业购地后自建自用为主，工业类厂房租赁或买卖案例较少，未形成稳定公开的工业类厂房租赁与买卖交易市场，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性

的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

(5) 无形资产-海域使用权

估价人员根据《资产评估执业准则——无形资产》和《海域评估技术指引》，海域评估的方法有市场比较法、假设开发法、收益法、成本法、基准价格系数修正法等。通过实地勘察和对邻近地区调查，分析有关资料之后，结合海域使用权的特点及实际情况，考虑到本次评估对象属于工业用海，因此本次主要选用成本法进行评估。

根据《海域评估技术指引》规定，成本法是以开发海域所耗费的各项费用之和为主要依据，加上正常的利润、利息、应缴纳的税费来确定海域价格的方法。计算公式为：

$$\text{计算公式： } P = (Q + D + B + I + T) \times K_2$$

式中：

P--海域价格；

Q--海域取得费；

D--海域开发费用；

B--海域开发利息；

I--海域开发利润；

T--税费；

K_2 --海域使用年限修正系数。

(6) 无形资产-其他

本次无形资产-其他评估包含被评估单位外购的专利权和计价软件。纳入本次评估范围的 7 项专利权于 2021 年以后外购并注册，由于我国专利技术市场交易目前尚处初级阶段，类似专利技术的公平交易数据采集较为困难，市场法在本次评估应用中可操作性较差。

收益法适用的基本条件是专利权具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关系、未来收益和风险能够预测并可量化。本次的专利为刚投入使用的专利，且对被评估单位的业绩贡献并不显著，本次不适用于收益法评估。

成本法是依据专利权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认专利权价值的一种方法。成本法评估通常适用于经营与收益之间不存在较稳定的对应关系，相应产品或服务价格市场性较弱的专利技术评估。企业依法取得并持有专利权，期间需要投入的费用一般包括购置费、注册费、使用期间的维护费以及专利权使用到期后办理延续的费用等。由于通过使用专利权给企业带来的价值，和企业实际所支出的费用通常不构成直接关联，因而成本法一般适用于不使用或者刚投入使用的专利权评估。本次采用成本法对专利进行评估。

对于外购软件，通过向软件供应商询价或网络查询其现行不含税确定评估值。

(7) 使用权资产

使用权资产为企业核算的租赁期内使用租赁房产的权利。

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了租赁合同、发生时间、业务内容等账务记录，以证实使用权资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

（8）长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为租赁房屋装修费及供电线路项目费用等。评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

（9）递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备等。评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

（10）其他非流动资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、相关缴费凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

3、负债

评估范围内的负债为流动负债、非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，一年到期非流动负债、其他流动负债等；非流动负债包括长期借款，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以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定评估值。

（四）收益法

1、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算被评估企业的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流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。

2、评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点,本次评估的基本思路是以评估对象经审计的合并口径报表为基础预测其权益资本价值,即首先按照收益途径采用现金流折现方法(DCF),预测评估对象的经营性资产的价值,再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产(负债)的价值,得到评估对象的企业价值,并由企业价值经扣减付息债务价值、少数股东权益后,得出评估对象的股东全部权益价值。

本次评估的具体思路是:

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务,按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益(净现金流量),并折现得到经营性资产的价值;

(2)将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金,应收、应付股利等现金类资产(负债);呆滞或闲置设备、房产等以及未计及损益的在建工程之类资产,定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债),单独预测其价值;

(3)将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流)估算中未予考虑的长期股权投资,单独测算其价值;

(4)由上述各项资产和负债价值的加和,得出被评估单位的企业价值,经扣减基准日的付息债务价值、少数股东权益价值后,得到被评估单位的归母股东全部权益价值。

3、评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E=B-D-M(1)$$

式中:

E: 被评估单位的归母股东全部权益(净资产)价值;

B: 被评估单位的企业价值;

$$B=P+C+I \quad (2)$$

P: 被评估单位的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i: 被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r: 折现率;

n: 被评估单位的未来经营期;

C: 估值对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C=C_1+C_2 \quad (4)$$

式中:

C₁: 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C₂: 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;

D: 被评估单位的付息债务价值

M: 少数股东权益。

(2)收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R=\text{净利润}+\text{折旧摊销}+\text{扣税后付息债务利息}-\text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。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 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中： W_d ：被评估单位的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e ：被评估单位的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：被评估单位的特性风险调整系数；

β_e ：被评估单位权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K : 未来预期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

- 2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
- 3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。
- 4、查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。
- 6、对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。
- 7、对企业提供的权属资料进行查验。
- 8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。
- 9、根据企业申报的盈利预测数据，查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、通过尽职调查及高管访谈，了解企业的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资

产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（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，评估师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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；

5、本次评估假设在未来的预测期内，评估对象的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等保持其最近几年的状态持续，与评估对象未来规划保持一致而不发生较大变化。

6、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

7、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8、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；

9、本次评估假设无自然灾害等人力不可抗拒因素或不可预见因素对企业造成重大不利影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规

划,根据有关法律法规和资产评估准则,经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用资产基础法、收益法,对新奥(舟山)液化天然气有限公司股东权益在评估基准日2021年12月31日的价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法,得出被评估单位在评估基准日2021年12月31日的评估结论:

母公司口径总资产账面值588,281.36万元,评估值635,379.99万元,评估增值47,098.63万元,增值率为8.01%;

母公司口径总负债账面值296,473.02万元,评估值296,473.02万元,评估无增减值变化;

母公司口径净资产账面值291,808.34万元,评估值338,906.97万元,评估增值47,098.63万元,增值率16.14%。详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2021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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	23,599.26	23,672.98	73.73	0.31
2	非流动资产	564,682.10	611,707.00	47,024.90	8.33
3	其中:长期股权投资	79,378.13	87,270.81	7,892.67	9.94
4	固定资产	446,108.41	469,286.79	23,178.39	5.20
5	在建工程	1,707.80	1,039.16	-668.64	-39.15
6	工程物资	-	-	-	
7	无形资产	26,662.09	43,284.57	16,622.48	62.35

8	使用权资产	265.17	265.17	-	-
9	长期待摊费用	1,055.96	1,055.96	-	-
10	递延所得税资产	982.58	982.58	-	-
11	其他非流动资产	8,521.96	8,521.96	-	-
12	资产总计	588,281.36	635,379.99	47,098.63	8.01
13	流动负债	85,489.61	85,489.61	-	-
14	非流动负债	210,983.41	210,983.41	-	-
15	负债总计	296,473.02	296,473.02	-	-
16	净资产（所有者权益）	291,808.34	338,906.97	47,098.63	16.14

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下：归属于母公司股东全部权益账面值为 292,866.80 万元，评估后的股东全部权益价值 952,800.00 万元，评估增值 659,933.20 万元，增值率 225.34%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（归属于母公司所有者权益）价值 952,800.00 万元，比资产基础法测算出的净资产价值 338,906.97 万元，高 613,893.03 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

1. 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2. 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、

政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结果的选取

新奥舟山是较早进入 LNG 接收站领域的民营企业，集 LNG 接卸储存、气液外输、应急调峰等多业务、多功能于一体，具备先发优势。其处理能力在业内位居前列，且规模增幅明显，规模优势突出。项目的地理位置优越，舟山接收站所处的舟山本岛紧邻国际航道且进出航道不受限制，有利于新增产能充分释放；位于长三角东部中间地带、靠近长江出海口，紧邻浙江、江苏和上海市场，并通过海底管道连接浙江省天然气管网，可便捷地服务华东地区并辐射长江沿岸，所服务的区域经济发展强劲、市场需求巨大；同时标的公司管理层在天然气行业 LNG 接收站管理及运营经验丰富，为公司未来的运营和可持续发展提供了有力的保障。

评估对象主要从事液化天然气的接卸仓储、气化和外输等，公司收益能力相对较强，企业的主要价值除了固定资产等有形资源之外，还包含企业的各项管理经验、业务网络、服务能力、生产管理团队等重要的无形资源的贡献，而上述无形资源无法通过量化体现在公司的资产负债表中，而收益法通过企业未来年度产生的现金流折现方式来确定公司的价值，能够更全面合理的反应出被评估单位的市场价值。相对而言，收益法评估结果较为可靠，因此本次评估以收益法的评估结果作为最终评估结论。

即：新奥(舟山)液化天然气有限公司股东全部权益价值评估结果为 952,800.00 万元。

十一、特别事项说明

(一) 权属资料不全或权属瑕疵事项

1、房屋建筑物

被评估单位申报评估的房屋建筑物均未办理不动产权证书，未办证的房产共 35 项，建筑面积为 27,795.48m²；被评估单位承诺上述房产的产权归其所有。详见下表：

LNG 接收站未办理不动产权证房屋建筑物情况表

序号	建筑物名称	建成年月	结构	计量单位	建筑面积
1	装车操作室	2019/5/1	钢筋混凝土框架抗爆墙	m ²	146.38
2	停车场管理用房（LNG 装车区）	2019/5/1	框架结构	m ²	108.45
3	中心控制室	2019/5/1	钢筋混凝土框架抗爆墙	m ²	1457.71
4	综合用房	2019/5/1	框架结构	m ²	586.4
5	门卫监控室	2019/5/1	框架结构	m ²	16.2
6	综合用房	2019/5/1	框架结构	m ²	586.4
7	门卫监控室	2019/5/1	框架结构	m ²	16.2
8	滚装船码头变电所	2019/5/1	框架结构	m ²	46.48
9	码头操纵室、液压泵房	2019/5/1	框架结构	m ²	63.24
10	海水变电站	2019/5/1	框架结构	m ²	411.66
11	海水制氯间	2019/5/1	框架结构	m ²	296.84
12	压缩机房	2019/5/1	钢结构	m ²	1,590.00
13	装车站罩棚	2019/5/1	钢结构	m ²	2,194.14
14	分析化验室	2019/5/1	混凝土框架结构	m ²	390.58
15	维修车间	2019/5/1	混凝土框架结构/ 钢结构	m ²	1,250.61
16	消防泵房	2019/5/1	钢结构	m ²	608.69
17	消防站	2019/5/1	混凝土框架结构	m ²	1,529.14
18	总变电所	2019/5/1	混凝土框架结构	m ²	2,697.03
19	空压氮气站	2019/5/1	钢结构	m ²	305.35
20	生产综合楼	2019/5/1	混凝土框架结构	m ²	3,378.12
21	生产值班室	2019/5/1	混凝土框架结构	m ²	5,018.96
22	综合仓库	2019/5/1	钢结构	m ²	763.35
23	主门卫	2019/5/1	混凝土框架结构	m ²	74.6

序号	建筑物名称	建成年月	结构	计量单位	建筑面积
24	次门卫	2019/5/1	混凝土框架结构	m2	61.2
25	化学品库	2019/5/1	框架结构	m2	104.99
26	装车站(LNG 液态外运)	2019/5/1	钢结构	m2	2,191.57
27	污水处理装置(增加)	2019/5/1	框架结构	m2	17.66
28	冷能发电变电所及机柜间(增加)	2019/5/1	钢筋混凝土框架抗爆墙	m2	421.72
合计					26,333.67

管道公司未办理不动产权证房屋建筑物情况表

序号	建筑物名称	入账时间	结构	计量单位	建筑面积
长白阀室					
1	设备间	2020/12/31	框架	m2	52.87
2	阀组间	2020/12/31	钢结构	m2	108.49
马目分输站					
3	生产辅助用房	2020/12/31	框架结构	m2	620.5
4	门卫室	2020/12/31	框架结构	m2	22.65
秀山阀室					
5	设备间	2020/12/31	框架	m2	52.48
6	阀组间	2020/12/31	钢结构	m2	115
镇海末站					
7	生产辅助用房	2020/12/31	框架	m2	489.82
合计					1,461.81

接收站房屋未办产证是因一期、二期容积率尚未达到土地出让协议中关于容积率的要求,需三期项目建成后方可达到协议规划指标要求,进而申请房屋竣工验收备案并办理房产证书,管道公司未办理产权证书的建筑物主要系相关验收及房产证办理手续均需要一定的时间周期。

对于上述具有产权瑕疵的房屋建筑物资产,产权持有单位承诺上述资产的产权归其所有,如因产权问题引起纠纷愿意承担相应的法律责任。本次评估以企业申报数量为依据,结合相关施工资料及现场勘察经企业确认后的实际面积为准,如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报数量不符,评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

2、土地使用权

截至 2021 年 12 月 31 日，新奥舟山管道公司无偿使用位于秀山区的农村集体土地使用权 0.0695 公顷。根据 2020 年 1 月 17 日浙江省人民政府出具的《浙江省建设用地审批意见书》，同意农用地转用 0.0695 公顷，其中征收集体土地 0.0695 公顷。目前企业正在与相关政府部门沟通集体土地征收及用地手续。本次评估未考虑后续企业补办土地使用手续所需支付的费用以及无法办理土地使用手续时可能面临的补缴、被处罚或被追索及收回相关土地的费用对本次评估结论的影响，提请报告使用者注意。

除上述事项外，本次评估未发现影响本次评估结论的重大的产权瑕疵事项。

(二) 引用其他机构出具报告结论的情况

1. 审计报告

本次评估资产与负债数据摘自经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜财审 2022S00261 号无保留意见审计报告，本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

(三) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

本次评估中未发现评估程序受限或评估资料不完整的事项。

(四) 基准日后存在的行政处罚事项

2022 年 2 月 24 日，舟山市海洋行政执法局出具《行政处罚决定书》[舟海执处罚（2021）001 号]，因新奥舟山非法占用海域 3.6550 公顷、擅自改变经批准的海域用途 1.4579 公顷，决定责令退还非法

占用的海域、恢复海域原状，限期改正改变海域用途的海域，并作出如下行政处罚：对非法占用海域行为处以罚款人民币 1,032,885 元，对擅自改变经批准的海域用途行为处以罚款人民币 721,660.5 元。本次评估未考虑该事项对本次评估结论的影响，提请报告使用者注意。

（五）抵（质）押、担保、融资租赁等事项

1、融资租赁情况

新奥（舟山）天然气管道有限公司与招银金融租赁有限公司于 2020 年 9 月签订融资租赁协议，租赁期为 3 年，租赁成本人民币壹亿伍仟叁佰万元整，标的物为蓝焰段运输管网。招银金融租赁有限公司向新奥舟山管道支付转让价款并取得租赁物所有权，租赁期满届满后新奥舟山按照 1 元留购名义货价进行留购并取得租赁物所有权。

2.抵押事项

新奥(舟山)液化天然气有限公司与中国银行浙江省分行、中国银行舟山分行、中进出口银行、工商银行舟山分行、邮政储蓄银行浙江省分行签署浙舟银团（2018）抵字 001 号、浙舟银团（2018）抵字 002 号、浙舟银团（2019）抵字 001 号抵押合同，抵押内容为新奥舟山土地使用权、房屋建筑物、海域使用权，融资合同编号浙舟银团（2015）001 号、浙舟银团（2019）001 号。

（六）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

未发现公司存在重大期后事项。

（七）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

4、本次评估依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

5、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

6、本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未

来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，其相关内容以及风险因素分析，在新奥股份发行股份及支付现金购买资产暨关联交易报告书的相关章节进行了阐述。如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权所有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

7、自 2020 年初开始，新型冠状病毒肺炎疫情已扩散至全球多个国家和地区，各国政府已采取不同程度的管控措施以限制人员流动和疫情的进一步扩散。但由于当前全球疫情尚未完全得到控制，且其对于全球经济的影响程度目前难以准确估计，上述不确定性因素有可能对被评估单位未来发展规划产生影响。本次评估所采用的盈利预测是以被评估单位管理层提供的盈利预测为基础的。管理层提供的盈利预测是基于签字日期为止的管理层对现状的认知和对未来的期望，管理层将尽最大努力以实现该业绩预测为目标。但由于存在上述不可控的风险和不确定性，本次评估所用盈利预测并不是对未来业绩的绝对保证和担保。未来真实业绩结果有可能因为不可控的风险和不确定性发生一定的偏差。提请报告使用者予以关注。

8、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

9、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

10、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影

响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

11、本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

12、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，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；

13、本次评估，评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价；

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

(二)本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三)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；

(四)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；

(五)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；

(六)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(七)根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2021年12月31日至2022年12月30日使用有效。

十三、资产评估报告日

评估报告日为二〇二二年三月二十八日。

(此页无正文)



资产评估师签章: 
资产评估师 11180052

资产评估师签章: 
资产评估师 11160096

二〇二二年三月二十八日



附件

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托人和被评估单位营业执照（复印件）；
- 4、 被评估单位权属文件（复印件）；
- 5、 委托人和被评估单位承诺函；
- 6、 资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司变更备案公告（2021-0085号）
（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书
书（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团有限公司营业执照（复印件）；
- 10、 资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。