

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆火炬燃气股份有限公司拟收购股权
涉及的江西国能燃气有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

君瑞评报字（2023）第 097 号

（共壹册，第壹册）

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

二〇二三年七月十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747210007202300088
合同编号:	君瑞评约字(2023)第058号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	君瑞评报字(2023)第097号
报告名称:	新疆火炬燃气股份有限公司拟收购股权涉及的江西国能燃气有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	495,360,000.00元
评估报告日:	2023年07月10日
评估机构名称:	深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)
签名人员:	陈晓欣 (资产评估师) 会员编号: 44220058 曾镜池 (资产评估师) 会员编号: 44000369
	
(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。

备案回执生成日期: 2023年07月11日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	8
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.....	8
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型.....	18
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	21
八、评估程序实施过程和情况.....	34
九、评估假设.....	36
十、评估结论.....	39
十一、特别事项说明.....	42
十二、资产评估报告使用限制.....	50
十三、资产评估报告日.....	50
报告附件:	52

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、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。

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。

新疆火炬燃气股份有限公司拟收购股权
涉及的江西国能燃气有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

君瑞评报字（2023）第 097 号

特别提示：

以下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。

新疆火炬燃气股份有限公司：

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对新疆火炬燃气股份有限公司拟收购股权涉及的江西国能燃气有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。

一、委托人及被评估单位

委托人：新疆火炬燃气股份有限公司（以下简称“新疆火炬”）

被评估单位：江西国能燃气有限公司（以下简称“国能燃气”）

二、评估目的

新疆火炬燃气股份有限公司拟收购股权，需要对涉及的江西国能燃气有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述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

本次评估对象为江西国能燃气有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围为江西国能燃气有限公司在评估基准日经审计后的全部资产及负债，资产账面价值为 22,186.16 万元，负债账面价值为 13,073.99 万元，净资产账面价值为 9,112.17 万元。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2023 年 05 月 31 日。

六、评估方法

资产基础法、收益法。

七、评估结论

截止评估基准日 2023 年 05 月 31 日，在特定假设前提下，江西国能燃气有限公司于评估基准日的市场价值评估结果如下：

经收益法评估，江西国能燃气有限公司股东全部权益账面价值为 9,112.17 万元，评估值为 49,536.00 万元，增值额为 40,423.83 万元，增值率为 443.62 %。

在特定假设前提下，江西国能燃气有限公司股东全部权益评估值为 49,536.00 万元（大写人民币肆亿玖仟伍佰叁拾陆万元整）。

在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

提醒报告使用者注意以下特定假设条件、重大特别提示：

1、特定假设条件

由于天然气未来配气价格难以预测，上述评估结果的特定假设前提条件为：在本次评估的预测期及永续期，进贤县（包括居民及工商业）能持续稳定保持评估基准日天然气配气价格，国能燃气能持续稳定保持评估基准日天然气购销差价，国能燃气持续加强管理，严控成本，高效运转，持续保持评估基准日前半年的净利率水平。

2、重大特别提示

特别提醒报告使用人在决策时要充分考虑未来天然气价格变动对评估价值的影

响。

(1) 关于预测期非居民用气的管道天然气销售价格、毛利率、净利率的确定

由于管道天然气价格实行动态调整机制，即管道天然气销售价格与气源价格和配气价格联动动态调整，其定价受政府物价监管部门的监管。根据洪发改价管字[2022]1号《关于进贤县管道天然气销售试行价格的批复》，居民类用气价格为3.18元/立方米；非居民用气最高销售价格为4.5元/立方米。根据洪发改价管字[2023]8号关于进贤县管输天然气试行销售价格继续执行的通知，因国能燃气管输天然气于2022年7月3日正式开通，没有一个完整的会计年度，不具备成本监审条件，现将《关于进贤县管道天然气销售试行价格的批复》（洪发改价管字[2022]1号）试行价格有效期延长至2024年6月30日。

对于管道天然气销售价格预测，被评估单位提供的预测是按评估基准日的销售价格进行预测，资产评估师经过核查，考虑到未来成本监审政策存在的不确定性，配气价格和销售价格由政府批准定价，资产评估师未能取得充分证据来调整被评估单位提供的预测销售价格，因此，本次评估，资产评估师未对被评估单位提供的预测销售价格进行调整。

对于毛利率、净利率预测，被评估单位提供的毛利率、净利率预测参考被评估单位评估基准日前半年的实际毛利率、净利率进行预测，评估基准日前半年的实际毛利率、净利率高出行业水平较大，资产评估师经过核查，未能取得充分证据来证明评估基准日前半年内的实际毛利率、净利率存在不合理情况，因此，本次评估，资产评估师未对被评估单位提供的毛利率、净利率预测作调整。

(2) 管道天然气价格实行动态调整机制对评估结果影响较大

我们注意到，城镇管道天然气配气价格实行政府定价，配气价格按照“准许成本加合理收益”的原则制定，即通过核定城镇管道燃气企业的准许成本，监管准许收益，考虑税收等因素确定年度准许总收入，再除以年度配送气量确定配气价格、各地可在合理分摊成本的基础上，制定居民配气价格和各类非居民配气价格。该管道天然气价格实行动态调整机制对评估结果影响较大，具体分析如下：

①国能燃气具体情况

国能燃气主营业务收入及利润主要来源于非居民用天然气销售收入，占营业收入的 70%左右，毛利润占比超过 90%。评估基准日当前执行的价格文件为《关于进贤县管道天然气销售试行价格的批复》（洪发改价管字[2022]1 号）试行价格有效期延长至 2024 年 6 月 30 日，非居民用气最高销售价格为 4.5 元/立方米。历史期 2021 年-2022 年受天然气价格处于高位以及国能燃气购气主要来源槽罐车运输等因素影响，造成生产成本较高，企业经营毛利及利润均较低；在 2022 年 7 月之后，当地随着西气东输二线的上海支线管输气的开通，国能燃气接入该支线管输气后，实现了“双气源”，购气成本比以前年度大幅降低，企业执行的销售价格文件（洪发改价管字[2022]1 号）有效至 2024 年 6 月 30 日，在这之后根据江西省南昌市整体的成本监审，配气价格将随区域性价格批复文件而调整。

②销售价格对比分析

根据被评估单位提供的预测，本次评估预测期的非居民用气销售价格为 4.5 元/立方米，比中位数约 4.20 元/立方米，略高出约 5%，具体分析如下：

金额单位：元/立方米

调整前价格	目前执行最高销售价格	调整幅度	调整时间	来源
4.62	4.20	-9.09%	2023 年 4 月 1 日	衢州市发展和改革委员会
3.78	4.50	19.05%	2022 年 5 月 1 日	南昌市发展和改革委员会
4.50	4.40	-2.22%	2023 年 5 月 11 日	上饶市发展和改革委员会
4.80	4.29	-10.63%	2023 年 6 月 28 日	黔西南州发展和改革委员会
3.99	4.27	7.02%	2023 年 6 月 21 日	福州市发展和改革委员会
4.80	4.27	-11.04%	2023 年 6 月 19 日	威海市发展和改革委员会
4.62	4.20	-9.07%	2023 年 5 月 11 日	嘉兴市发展和改革委员会
3.95	4.02	1.77%	2022 年 11 月 7 日	石家庄市发展和改革委员会
4.63	3.98	-14.04%	2023 年 6 月 16 日	阳谷县发展和改革局
4.16	3.84	-7.69%	2023 年 6 月 6 日	南通市通州区发展和改革委员会
3.96	3.72	-6.06%	2023 年 5 月 19 日	贵州省发展和改革委员会
--	4.20	--	--	中位数

③江西省各地区目前执行的非居民用气销售价格对比分析

根据被评估单位提供的预测，本次评估预测期的非居民用气销售价格为 4.5 元/立方米，与江西省其他地区目前执行的销售价格基本一致，具体分析如下：

金额单位：元/立方米

地区	目前执行最高销售价格	调整时间	来源
九江市	4.40	2023年4月1日	九江市发展和改革委员会
上饶市	4.40	2023年5月1日	上饶市发展和改革委员会
南昌市	4.50	2022年5月1日	南昌市发展和改革委员会
宜春市	4.40	2023年2月1日	宜春市发展和改革委员会
萍乡市	4.40	2023年2月1日	萍乡市发展和改革委员会
吉安市	4.45	2022年7月1日	吉安市发改委
会昌县	5.72	2023年1月1日	会昌县发展和改革委员会

根据江西省其他地市、其他省市区域的价格对比，可以看出进贤县销售价格 4.5 元/立方米略高于平均价格，但在合理区间。因此，本次评估，资产评估师未对被评估单位提供的预测销售价格 4.5 元/立方米进行调整。

④天然气定价机制所导致的上下游价格变动风险

国能燃气主要从事城镇燃气的输配与运营业务，上游企业主要为中石油下属相关单位，下游为各类城镇燃气用户及相关企业。

根据我国目前的天然气价格定价机制，上游天然气采购价格实行基准门站价格管理，由国家发改委发布，具体分为居民价格和非居民价格两类，居民价格由政府定价，非居民价格由供需双方在国家规定的基准门站价格浮动范围内协商确定，国能燃气天然气采购价均按上述原则与上游供气单位协商确定。

国能燃气对下游各类用户执行不同的天然气销售价格，其中居民用户销售价格由地方政府价格主管部门统一定价，无浮动空间；对于工业、商业用户等非居民用户通常以当地政府价格主管部门制定的销售指导价格为上限协商定价。

综上，国能燃气天然气上下游价格均受到较为严格的管制，国能燃气向下游转移成本的能力受到一定限制。如果未来国能燃气上游天然气采购价格因国家发改委调整基准门站价格等原因而提高，而地方政府价格主管部门未及时疏导调整下游销售价格，或下游销售价格提高幅度小于上游采购价格提高幅度，则将导致公司毛利空间缩小，从而对国能燃气的财务状况和经营业绩产生较大不利影响。

3、未来存在政府可能调整非居民用户的管道天然气销售价格

在 2022 年 7 月之后，当地随着西气东输二线的上海支线管输气的开通，国能燃气接入该支线管输气后，实现了“双气源”，购气成本比以前年度有较大幅度的降低，

国能燃气执行的销售价格是洪发改价管字[2022]1 号规定的：“非居用民用气销售价格不高于 4.5 元/立方米”，本次评估预测期的配气价格高于其他地区目前执行的配气价格、销售价格为 4.5 元/立方米略高于大部分地区目前执行的销售价格，未来的配气价格和销售价格存在较大不确定性，未来存在政府可能调整非居民用户的管道天然气销售价格的较大风险。

根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从 2023 年 05 月 31 日起至 2024 年 05 月 30 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

新疆火炬燃气股份有限公司拟股权转让
涉及的江西国能燃气有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文
君瑞评报字（2023）第 097 号

新疆火炬燃气股份有限公司：

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对新疆火炬燃气股份有限公司拟股权转让涉及的江西国能燃气有限公司股东全部权益于评估基准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

（一）委托人简介

名称：新疆火炬燃气股份有限公司（以下简称“新疆火炬”）

统一社会信用代码：91653100748663541B

住所：新疆喀什地区喀什市世纪大道南路 77 号

法定代表人：陈志龙

注册资本：14,150 万元人民币

成立日期：2003 年 04 月 23 日

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：天然气的销售；销售：燃气具及其配件、长输管网、管材管件、仪器仪表；天然气集中供热；市政工程总承包；危险货物运输；成品油零售；汽车清洗服务；电动汽车充电设施的建设及运营管理；销售：日用百货、润滑油、石蜡、化工产品、预包装食品、烟草制品零售；电子过磅服务（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）

（二）被评估单位简介

1、企业基本情况

名称：江西国能燃气有限公司（以下简称“国能燃气”）

统一社会信用代码：913601245965113615

住所：江西省南昌市进贤县工业开发区燕曹路

法定代表人：谭常景

注册资本：1,600 万元人民币

成立日期：2012 年 05 月 18 日

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：燃气销售、管道燃气及相关燃气设施的建设经营、燃气汽车加气站的建设经营；燃气设备、器具的销售与维护；管材销售；燃气管道安装服务（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、企业历史沿革

国能燃气成立于 2012 年 5 月 18 日，成立时股东南昌市液化石油气有限公司占股 100%，认缴公司注册资本人民币 1600 万元，实缴资本 1600 万元（其中货币出资人民币 496.293043 万元，实物出资人民币 1103.706957 万元，货币出资占注册资本总额比例为 31.02%），上述出资业经江西昌南会计师事务所有限责任公司于 2012 年 5 月 15 日出具的赣昌会验字（2012）151 号《验资报告》验证。公司设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

出资人	认缴出资金额	实缴出资额	持股比例%
南昌市液化石油气有限公司	1,600.00	1,600.00	100.00
合计	1,600.00	1,600.00	100.00

2013 年 9 月 10 日，股东南昌市液化石油气有限公司将其 5% 的股权转让给杨任清，本次股权变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

出资人	认缴出资金额	实缴出资额	持股比例%
南昌市液化石油气有限公司	1520.00	1520.00	95.00
杨任清	50.00	50.00	5.00
合计	1,600.00	1,600.00	100.00

2019 年 8 月 29 日，股东南昌市液化石油气有限公司将其占公司 40% 股权转让给万利兴国际有限公司，本次股权变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

出资人	认缴出资金额	实缴出资额	持股比例%
南昌市液化石油气有限公司	880.00	880.00	55.00
万利兴国际有限公司	640.00	640.00	40.00
杨任清	80.00	80.00	5.00
合计	1,600.00	1600.00	100.00

2020年3月2日，南昌市液化石油气有限公司将持有公司55%股权转让给万利兴国际有限公司；杨任清将持有公司5%股权转让给万利兴国际有限公司，本次股权变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

出资人	认缴出资金额	实缴出资额	持股比例%
万利兴国际有限公司	1,600.00	1,600.00	100.00
合计	1,600.00	1,600.00	100.00

2020年3月4日，万利兴国际有限公司将其持有的公司60%股权转让给南靖县欣然投资合伙企业（有限合伙），本次股权变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

出资人	认缴出资金额	实缴出资额	持股比例%
万利兴国际有限公司	640.00	640.00	40.00
南靖县欣然投资合伙企业（有限合伙）	960.00	960.00	60.00
合计	1,600.00	1,600.00	100.00

2020年10月21日，南靖县欣然投资合伙企业（有限合伙）将其占公司60%股权转让给江西中久天然气集团有限公司，本次股权变更后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

出资人	认缴出资金额	实缴出资额	持股比例%
万利兴国际有限公司	640.00	640.00	40.00
江西中久天然气集团有限公司	960.00	960.00	60.00
合计	1,600.00	1,600.00	100.00

3、基准日股权结构情况

截至评估基准日2023年05月31日，被评估单位的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

出资人	认缴出资金额	实缴出资额	持股比例
万利兴国际有限公司	640.00	640.00	40.00
江西中久天然气集团有限公司	960.00	960.00	60.00
合计	1,600.00	1,600.00	100.00

4、企业经营情况

江西国能燃气有限公司成立于 2012 年 05 月 18 日，公司营业收入主要来源为天然气销售收入和安装业务收入。

国能燃气的特许经营范围为南昌市进贤县，在特许经营区域内为各类用户提供管道天然气服务。公司管网工程截至 2023 年 5 月底，中低压运行管线总长度约 352.43 公里，目前管网已覆盖民和镇、李渡镇、长山镇、文港镇、张公镇、温圳镇、罗溪镇、架桥镇。天然气作为绿色、低碳清洁燃料，在江西能源结构调整和建设能源节约型、环境友好型声调进程中，发挥着重要作用。江西国能燃气有限公司以“承恩于心、泽惠于人”为宗旨，以卓越的经营、科学的管理、优质的产品、专业的服务，积极倡导舒适、优美、环保、文明城市新生活，大力推广使用清洁能源，致力于为客户、为市民、为社会“成就绿色品质生活”为目标。

5、历史财务状况及经营成果

(1) 近三年一期财务状况：

金额单位：人民币元

项目名称	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年5月31日
一、流动资产合计	22,623,989.41	143,310,030.86	36,775,597.52	47,469,383.95
货币资金	1,028,962.07	913,590.20	1,690,562.63	6,902,120.38
应收账款	250,400.01	127,956.00	--	--
预付款项	3,293,412.14	11,371,382.20	1,237,233.80	4,332,932.86
其他应收款	17,716,234.80	130,608,914.82	31,796,630.94	34,478,363.69
存货	334,980.39	288,187.64	2,051,170.15	1,755,967.02
二、非流动资产合计	201,468,042.69	208,122,008.10	173,873,777.36	174,392,231.03
固定资产	111,063,209.95	103,638,256.33	123,032,466.55	124,427,831.85
在建工程	31,805,409.32	47,689,924.90	1,234,162.87	1,480,193.49
使用权资产	--	--	216,705.19	189,409.12
无形资产	56,793,826.87	56,793,826.87	44,269,370.32	43,491,871.60
长期待摊费用	--	--	464,222.88	420,636.32
递延所得税资产	1,805,596.55	--	4,220,113.39	4,219,662.65
其他非流动资产	--	--	436,736.16	162,626.00
三、资产总计	224,092,032.10	351,432,038.96	210,649,374.88	221,861,614.98
四、流动负债合计	170,020,909.87	205,773,117.52	59,284,691.37	108,618,992.97
短期借款	24,000,000.00	9,500,000.00	--	--
应付账款	6,630,723.00	20,861,681.26	14,755,910.83	14,541,667.80
预收款项	102,050,532.54	96,842,330.64	--	--
合同负债	--	--	18,224,899.62	15,535,082.84

项目名称	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年5月31日
应付职工薪酬	212,041.79	345,797.05	409,702.49	314,880.77
应交税费	-202,149.46	-1,237,297.43	15,871,641.66	18,470,473.90
其他应付款	37,329,762.00	79,460,606.00	3,157,352.78	3,157,352.78
一年内到期的非流动负债	--	--	5,224,943.02	55,201,377.42
其他流动负债	--	--	1,640,240.97	1,398,157.46
五、非流动负债合计	--	89,000,000.00	74,619,162.30	22,120,942.48
长期借款	--	89,000,000.00	74,500,000.00	22,000,000.00
租赁负债	--	--	119,162.30	120,942.48
六、负债总计	170,020,909.87	294,773,117.52	133,903,853.67	130,739,935.45
七、股东权益合计	54,071,122.23	56,658,921.44	76,745,521.21	91,121,679.53

(2) 近三年一期经营成果

金额单位：人民币元

项目名称	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-5月
一、营业收入	78,298,972.67	184,782,004.97	203,560,752.93	77,631,433.06
减：营业成本	60,163,995.39	170,284,569.47	178,845,200.50	56,051,599.57
税金及附加	308,720.01	290,679.14	347,574.58	276,918.87
销售费用	--	74,986.00	1,649,673.02	475,811.67
管理费用	6,726,702.16	5,330,884.44	3,868,959.92	1,383,792.47
财务费用	2,990,325.30	6,056,034.88	5,663,149.85	937,847.39
加：其他收益	--	--	1,610.63	--
信用减值损失	--	--	3,672,492.19	1,802.96
资产减值损失	-70,000.00	--	--	--
资产处置收益	--	--	200.00	--
二、营业利润	8,039,229.81	2,744,851.04	16,860,497.88	18,507,266.05
加：营业外收入	5.74	234,054.18	47.72	141.30
减：营业外支出	100,500.00	211,360.00	31,753.65	--
三、利润总额	7,938,735.55	2,767,545.22	16,828,791.95	18,507,407.35
减：所得税	154,720.00	179,746.01	3,800,541.46	4,636,179.13
四、净利润	7,784,015.55	2,587,799.21	13,028,250.49	13,871,228.22

注：2020-2021年财务数据未经审计，由被评估单位提供并确认。2022年度及评估基准日财务报表业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具“大华审字[2023]0020421号”标准无保留意见审计报告。

6、对外投资

无。

7、企业目前执行会计政策和税收政策

(1) 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

(2) 会计期间

从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

(3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4) 固定资产折旧办法：

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物及构筑物	平均年限法	5-50	5.00	1.90-19.00
输气管线	平均年限法	30	5.00	3.17
机器设备	平均年限法	3-10	5.00	9.50-31.67
运输工具	平均年限法	5-10	5.00	9.50-19.00
办公及其他	平均年限法	3-10	5.00	9.50-31.67

(5) 主要税项税率

税种	计税依据/收入类型	税率	备注
增值税	销售货物或提供应税劳务	9%、13%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%	
教育费附加	应缴流转税税额	3%	
地方教育附加	应缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
土地使用税	土地面积	5元/平方米、3元/平方米	
房产税	房产原值扣除30%	1.2%	
印花税	合同金额	0.1‰、0.3‰、0.5‰	

(二) 委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位的股东江西中久天然气集团有限公司为委托人的第二大股东，委托人拟收购被评估单位股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中无约定委托人以外的其他资产评估报告使用人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同书面确认的机构或个人不能成为本评估报告使用人。

二、评估目的

新疆火炬燃气股份有限公司拟收购股权，需要对涉及的江西国能燃气有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述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

本次评估对象为江西国能燃气有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围为江西国能燃气有限公司在评估基准日经审计后的全部资产及负债。

1、评估基准日的表内资产、负债具体内容如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2023年5月31日
一、流动资产合计	47,469,383.95
货币资金	6,902,120.38
预付款项	4,332,932.86
其他应收款	34,478,363.69
存货	1,755,967.02
二、非流动资产合计	174,392,231.03
固定资产	124,427,831.85
在建工程	1,480,193.49
使用权资产	189,409.12
无形资产	43,491,871.60
长期待摊费用	420,636.32
递延所得税资产	4,219,662.65
其他非流动资产	162,626.00
三、资产总计	221,861,614.98
四、流动负债合计	108,618,992.97
应付账款	14,541,667.80
合同负债	15,535,082.84
应付职工薪酬	314,880.77
应交税费	18,470,473.90

项目名称	2023年5月31日
其他应付款	3,157,352.78
一年内到期的非流动负债	55,201,377.42
其他流动负债	1,398,157.46
五、非流动负债合计	22,120,942.48
长期借款	22,000,000.00
租赁负债	120,942.48
六、负债总计	130,739,935.45
七、股东权益合计	91,121,679.53

注：评估基准日财务报表业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具“大华审字[2023]0020421号”标准无保留意见审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

无。

3、本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 评估范围内主要资产概况

1、货币资金

货币资金账面价值 6,902,120.38 元，其中银行存款 6,839,908.36 元，其他货币资金 62,212.02 元。

2、预付款项

预付账款账面余额为 4,332,932.86 元，无计提坏账准备，账面价值为 4,332,932.86 元，主要为预付天然气采购款。

3、其他应收款

其他应收款账面余额 51,357,014.28 元，坏账准备 16,878,650.59 元，账面价值 34,478,363.69 元。主要为往来款、保证金和备用金等。

4、存货

存货账面价值 1,755,967.02 元，其中账面原值 1,755,967.02 元，无计提存货跌价准备。主要是合同履行成本和库存商品，截止资产清查日，存货状况良好且得到妥善保管。

5、固定资产

固定资产账面原值 159,058,927.19 元，账面净值 124,427,831.85 元，包括房屋建筑物、机器设备、运输设备和电子设备及其他，具体情况如下：

(1) 房屋建筑物及构筑物

房屋建筑物及构筑物账面原值为 9,339,484.32 元，账面净值 8,466,173.18 元，主要包括样板房、办公楼、辅助用房、值班室、消防水池工程、气站道路等建（构）筑物，位于进贤县投资创业服务中心江西国能燃气有限公司内，及包括中山华府顶楼、中山华府车位（共 4 个），位于进贤县中山大道 1118 号，门站房屋、门站地面硬化、门站电力等建（构）筑物，位于进贤县张公镇张庙村江西国能燃气有限公司内。截止资产评估报告日，办公楼、辅助用房已办理不动产权证书，其他房屋建筑物尚未办理产权证书，委估房屋建筑物及构筑物均不存在抵押、质押等权利瑕疵情况。

(2) 管道

管道账面原值 136,487,991.49 元，账面净值 104,931,115.72 元，管道共申报 762 项，为铺设的输气管线。管道主要材质为 PE 管，管径分为 DN63、DN90、DN110、DN160、DN200、DN250 和 DN315 七种规格，申报总长度 352.43 公里，铺设时间分布于 2009 年至 2022 年期间。截止评估基准日，委估管道不存在抵押、质押等权利瑕疵情况。

(3) 机器设备账面原值 11,285,460.00 元，账面净值 9,882,620.23 元，共 15 项，主要是气化站设备，购置时间分布于 2011 年至 2022 年期间，截止评估基准日，设备维护保养较好，使用正常，无抵押、质押等权属瑕疵。

(4) 运输设备账面原值 767,344.36 元，账面净值 299,296.88 元，共 9 项，主要为三轮车、工程车和商务车，购置时间分布于 2011 年至 2021 年期间，截止评估基准日，委估运输车辆维护保养较好，使用正常，无抵押、质押等权属瑕疵。

(5) 电子设备及其他账面原值 1,178,647.02 元，账面净值 741,892.61 元，共 81 项，主要是电脑、空调等，购置时间分布于 2012 年至 2021 年期间，截止评估基准日，设备维护保养较好，使用正常，无抵押、质押等权属瑕疵。

(6) 固定资产清理账面价值 106,733.23 元，共 5 项，为气化站设备。经了解，委估设备从 2021 年年底开始已停用，截止评估基准日，委估设备无抵押、质押等权属瑕疵。

6、在建工程

在建工程账面价值 1,480,193.49 元，主要为管线工程和工程物资。

7、使用权资产

使用权资产账面原值 259,582.19 元，账面价值 189,409.12 元，为企业租赁房产产生的使用权资产。

8、无形资产

无形资产账面原值 56,793,826.87 元，账面净值 43,491,871.60 元。账面无形资产为土地使用权及其他无形资产。

(1) 土地使用权

国能燃气的无形资产-土地使用权共 2 宗，账面原值 2,049,844.99 元，账面净值 1,668,954.93 元。分别坐落于南进贤县投资创业服务中心和进贤县张公镇张庙村。截止 2023 年 5 月 31 日，进贤县投资创业服务中心土地使用权已办理抵押给江西进贤农村商业银行股份有限公司，进贤县张公镇张庙村土地使用权不存在抵押、查封等权利瑕疵情况。宗地的具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	面积 (m ²)	原始入账价值	账面价值
1	赣(2017)进贤县不动产权第0006333号	进贤县投资创业服务中心	2008年8月27日	工业用地	出让	50	13,333.34	902,720.00	890,683.76
2	赣(2019)进贤县不动产权第0000576号	进贤县张公镇张庙村	2018年10月3日	公共设施用地	出让	50	4,770.50	1,141,106.87	778,271.17
合计							18,103.84	2,043,826.87	1,668,954.93

(2) 其他无形资产

其他无形资产账面原值 54,750,000.00 元，账面净值 41,822,916.67 元。为国能燃气收购进贤县大安燃气有限公司形成的特许经营权。

9、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 420,636.32 元，主要为对营业厅的装修费。

10、递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 4,219,662.65 元，核算内容为因企业执行的会计政策与税法规定不同，资产与负债的账面价值与其计税基础产生的差异，为计提信用减值准备产生的递延所得税资产。

11、其他非流动资产

其他非流动资产账面价值 162,626.00 元，主要为预付工程设备款。

（四）引用其他机构评估结论的资产概况

无。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论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

评估基准日 2023 年 05 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

- （一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。
- （二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 3、《中华人民共和国公司法》；

- 4、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 7、《中华人民共和国民法典》；
- 8、《财政部 国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》；
- 9、《中华人民共和国著作权法》；
- 10、《中华人民共和国商标法》；
- 11、《中华人民共和国土地管理法》；
- 12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 13、《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》；
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 15、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 16、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》；

15、《企业会计准则》及其应用指南。

(三) 其他参考标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

(四) 权属依据

1、车辆登记证；

2、重要资产购置发票；

3、与委估资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

4、其他权属证明资料等。

(五) 取价依据

1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

2、洪发改价管字[2022]1号；

3、全国银行间同业拆借中心公布的基准日贷款市场报价利率（LPR）；

4、与委估资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

5、委托评估各类资产及负债的明细表；

6、经盘点核实后填写的委估资产清单；

7、委托人、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

9、委托人暨被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；

10、iFinD 金融终端。

(六) 其他参考依据

1、现场勘查、核实资料；

2、其他有关资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法三种基本方法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个充分发展且活跃的资本市场；
- （2）资本市场上存在相同或类似的参照物，或存在着足够的交易案例；
- （3）参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集且具合理性、有效。

2、资产基础法

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，合理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。采用资产基础法的前提条件有：

- （1）被评估企业各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

企业价值评估中的市场法、收益法和资产基础法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。评估中，需要根据经济行为的目的，评估对象的具体状况等相关条件，判断选择适当的评估方法。

3、收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （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）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测；

(4) 企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

(二) 评估方法的选择

根据国家关于资产评估的有关准则及法规，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对市场法、收益法、资产基础法三种评估方法的适用性进行了分析判断（对市场法、收益法、资产基础法的分析判断情况见下段论述），并采用资产基础法及收益法评估江西国能燃气有限公司的股东全部权益价值。

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的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

2、资产基础法适用分析

(1) 从企业历史资料齐备性分析

被评估单位已经经营多年，其管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

(2) 资产价值估算可行性

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

因此，假设待估企业在持续经营前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

3、收益法适用性分析

从所有者角度进行被评估单位股东全部权益价值的评估，是把由多个或多种单项资产组成的资产综合体所具有的整体获利能力作为评估对象，据此来判断被评估单位股东全部权益价值。本次从评估目的、收益法评估前提满足程度及企业历史财务数据完整性三方面对采用收益法评估适用性进行分析。

(1) 评估目的判断

本次评估目的是为新疆火炬燃气股份有限公司拟收购股权事宜提供参考价值，要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能仅局限于各单项资产价值简单加总的单一途径对评估对象进行考量，还需增加多个角度，通过综合被评估单位经营状况、未来获利能力等各方面因素把评估对象作为一个有机整体，从收益途径判断其所有者权益价值，从而为更有利于配合本次评估经济行为的实现服务。

(2) 收益法评估前提满足程度判断

根据对被评估单位历史沿革、所处行业、资产结构、盈利水平、各类产品市场占有率等各方面综合分析以后，评估专业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：

A.被评估单位资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

B.被评估单位经营稳定，发展趋势良好，企业资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业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，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

C.被评估单位资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、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。

(3) 企业资产记录及历史财务数据完整性判断

被评估单位管理有序，会计核算健全，各项资产、负债记录完整、资料齐备，公司近期的营业收入、成本、费用等数据可以取得，可为企业未来经营预测提供参照。通过对被评估单位所处行业、资产结构、盈利水平等各方面综合分析，评估人员基于企业目前的发展状况及未来前景，未来收益和风险能够预测及可量化。

因此，通过对上述分析，本次评估项目可采用收益法。

(三) 资产基础法介绍

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。具体的各类资产及负债的评估方法如下：

1、货币资金

货币资金为银行存款和其他货币资金。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2、预付账款、其他非流动资产

对于预付账款，在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

3、其他应收款

对于各种应收款项，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

4、存货

国能燃气主要从事城镇燃气的输配与运营业务，由于存货的购置时间离评估基准日较近，采购单价无明显变化，周转较快，不存在失效、变质、残损、无用等现象，以核实后的账面成本确定其评估值。

5、固定资产-房屋建筑物类

常见的房地产评估方法有市场法、收益还原法、成本法三种方法。评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地勘察后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，在选取评估方法时主要作出以下考虑：

对于第 1-5 项、8 项：

(1) 评估对象虽为具有收益或潜在收益的房地产，但是评估对象为工业及其配套，区域该类物业一般自用，难以收集到反映评估对象未来使用年限内客观租金水平的相关资料。因此，不适宜采用收益法。

(2) 评估对象为厂区房产，同类物业涉及交易的往往整体转让，无单套物业交易，交易案例极少，不适用采用市场比较法。

(3) 评估对象为工业房地产，建筑结构、层数及使用年限明晰，可参考新建房屋的市场价格确定为其重置单价并结合评估对象的实际情况确定其成新率，然后采用成本法的计算公式计算出评估对象房屋的现状价格，故选取重置成本法求取评估对象价值。

对于第 6 项、第 7 项：

(1) 评估对象虽为具有潜在收益的房地产，但由于目前该片区房地产租赁市场的不规范操作，使租金水平与房屋售价水平没有得到合理匹配；另外投资投机房地产导致租赁市场和销售市场更加不匹配，不能反映正常的房地产市场价格，不宜选用收益法。

(2) 评估对象为住宅及车位，周边同类型房地产市场交易较活跃，可以收集到一定数量的同类型房地产市场成交案例，故适宜采用市场法。

(3) 近几年，房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

重置成本法是根据评估对象的重新购建价格来求取评估对象价值的方法，具体来说，是求取评估对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取评估对象价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，简称积算价格。成本法是以生产费用价

值论为理论依据，适用于房地产市场不发达，难以运用市场法的房地产评估，对于既无收益又很少出现买卖的公用建筑也适用。

成本法的基本公式为：

建筑物市场价值=重置成本×成新率

运用成本法评估应按下列步骤进行：

- A、搜集有关成本、税费、开发利润等资料；
- B、估算重置价格或重建价格；
- C、估算折旧；
- D、求出积算价格。

市场法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

运用市场法评估一般应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求出比准价格。

市场法是指将评估对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等修正，以估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。市场法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的评估方法。

市场法计算公式为： $PD=PB\times A\times B\times C\times D$

式中：PD——待估房地产比准价格

PB——可比案例成交价格

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{可比案例交易情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估房地产交易期日指数}}{\text{可比案例交易期日指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比案例区域因素条件指数}}$$

$$D = \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{可比案例个别因素条件指数}}$$

6、固定资产—设备类资产

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，对设备进行了必要的现场调查和核实。因该等设备难以单独预测其收益，同时难以收集市场交易案例，本次采用重置成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。但对于购置时间较长，已停产的办公电子设备，直接按可变现净值确定评估值。

计算公式如下：

设备评估价值=重置全价×成新率

运输设备评估价值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定：

①机器设备重置全价的确定

A.对于有类比价格的设备，主要参照国内、外市场评估基准日同类型设备的现行市价，同时考虑运杂费、安装调试费、前期费及其他费用、资金成本等予以确定评估原值。根据国务院令 538 号，财政部、国家税务总局令 50 号，财税[2008]170

号，国税函[2009]90号等文件的规定，对于2009年1月1日前购进的设备购置价采用含税价，2009年1月1日后购进的购置价采用不含税价。

重置全价=含税购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用—可抵扣增值税。

由于被评估单位申报的设备资产的建设工期较短，都在一年以内，因此不予以考虑相关资金成本。

a.购置价的确定

设备购置价主要通过向设备的生产厂家、代理商或经销商询价，以及参考近期同类设备的合同价格确定购置价。

对生产厂家不再生产的设备，首先是了解该设备的基本参数及在该企业使用过程中的性能状况，然后进行市场调查，尽可能查询与该设备类同的设备现价，或了解其设备价格的变化情况，考虑质量、性能等因素差异，根据替代法则综合确定设备重置购价。

b.运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

c.安装工程费的确定

参考《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备或设备销售价格已包含安装调试费用的，不考虑安装调试费。

d.其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，依据设备所在地建设工程其他费用标准，结合设备自身特点进行计算。

B.对于部分无类比价格的设备，依据委托方提供或评估师查阅记账凭证、购置合同、发票等相关资料核实其历史成本，并根据 Wind 资讯中的按工业行业分工业品出厂价格指数作为价格调整的依据，用价格指数法予以确定重置全价。

C.对于少数新近购进的设备,在依据有关会计凭证核实其原购置价格的基础上,以核实后的账面原值作为重置全价。

②运输设备重置全价的确定

运输设备的重置全价以车辆所在地同类汽车在评估基准日的市场售价为基础,加上相应的车辆购置税和上牌费等确定其重置全价。基本公式为:

重置全价=汽车购置价+车辆购置税+上牌费等

a.汽车购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价;

b.车辆购置税按照国家相关规定计取;

c.上牌费等其他费用参考当地新车上牌的费用进行估算。

③电子设备及其他等价值量较小的设备资产重置全价的确定

对于价值量较小,不需要安装以及运输费用较低(或由销售商负责安装和运输)的设备资产,参照现行市场购置价(不含税价),确定其重置全价。

(2)成新率的确定

①机器设备成新率的确定

重要、关键机器设备,采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为:

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中:

年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

②运输设备的成新率

资产评估专业人员对车辆按类型分别采用行驶里程成新率、使用年限成新率及综合成新率进行确定,计算公式如下:

行驶里程成新率=(1-已行驶里程 / 规定行驶里程) ×100%

使用年限成新率=(1-已使用年限 / 经济使用年限) ×100%

综合成新率=Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率) ×40%+现场勘察成新率×60%

③电子设备及其他的成新率的确定

电子设备成新率主要依据设备的经济使用年限确定。公式：

年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

7、在建工程

评估专业人员了解在建工程的具体内容后，通过对现场勘察及核审其开工日期、结算方式、实际完工进度、工程量、相关合同签订、付款情况等，对正常支付工程款项，无不合理支出的在建工程，以审查核实后的账面值确定评估值。

8、使用权资产

对各项使用权资产进行逐笔核对，查看其是否账表相符。对账面余额较大的使用权资产，核实账面余额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性，判断分析使用权资产真实性后以审查核实后的账面价值确定其评估值。

9、无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”)，常用的地价评估方法有市场法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据评估对象土地的特点及开发项目自身的实际情况，选取市场法作为本次评估的基本方法。主要出于以下考虑：

(1) 评估对象土地位于进贤县投资创业服务中心及进贤县张公镇张庙村，用途为工业用地及公共设施用地，周边类似土地市场交易较活跃，并有较多的交易案例，故选取市场法求取评估对象土地的价值。

(2) 评估对象用途为工业用地及公共设施用地，周边类型土地租赁市场较淡，基本无相关租赁案例可比较，且长久用于出租的国有用地并非效益最优化，价值无法完全体现，运用收益法还原法难以准确计算其土地使用权价值。因此，不适宜采用收益法。

(3) 假设开发法是从项目建成后房地产市场状况和建造时的投资成本反映评估对象的地价水平，评估对象虽然周边存在一定量的工业房地产项目，但大多为自建自用，与评估对象可比性高的实际交易案例极少，难以应用比较法或收益法测算其开发完成后的价值，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不适用于假设开发法。

(4) 待估宗地周围类似土地征地补偿费用等资料较难取得，故不适合采用成本逼近法计算其土地使用权价值。

选用市场法测算土地价格

市场法：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，修正得出评估对象在评估期日土地价格的一种方法。

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

式中：P——待估宗地价格；

PB——比较实例宗地价格；

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数；

运用市场法评估一般应按下列步骤进行：

- a) 搜集交易实例；
- b) 选取可比实例；
- c) 建立价格可比基础；
- d) 进行交易情况修正；
- e) 进行估价日期修正；
- f) 进行区域因素修正；
- g) 进行个别因素修正；
- h) 进行使用年期等其他因素修正；
- i) 测算比准价格。

比较实例的选择：

选择比较交易案例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

- 与待估宗地的用途相同
- 与待估宗地的交易类型相同
- 交易案例必需属于正常交易
- 与待估宗地所处的区域及个别条件相近
- 与待估宗地的评估基准日接近或可进行比较修正
- 统一价格基础

10、无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产为江西国能燃气收购进贤县大安燃气有限公司形成的特许经营权，根据无形资产的特征和具体情况，采用成本法进行评估。

11、长期待摊费用

对于长期待摊费用，审核其合法性、合理性、真实性和准确性，以及费用支出和摊余情况，对存在后续权利或权益的费用以核实后账面值确定为评估值。

12、递延所得税资产

企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估专业人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上进行评估。

13、负债

对企业负债的项目，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（四）收益法介绍

收益途径采用企业现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，加上评估基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业整体价值，扣减付息债务价值后，得到企业股东全部权益价值。

计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值（企业自由现金流量折现值）+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

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

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{NCF_i}{(1+r)^i} + \frac{NCF_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

式中：

P：评估基准日的企业经营性资产价值；

n：明确的预测期。

i：预测期第 i 年；

NCF_i：被评估单位未来第 i 年的预期自由现金流量；

NCF_{n+1}：稳定期（永续期）第一年的预期自由现金流量；

r：折现率；

g：永续期增长率；

其中，企业自由现金流量计算如下：

预测期内每年企业自由现金流量=息前税后利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=税后净利润+税后利息费+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：K_e：权益资本成本；

K_d：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D: 付息债务的市场价值;

t: 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta + r_c$$

其中: r_f : 无风险利率;

MRP: 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性负债是与企业日常生产经营无关的负债。溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。截止评估基准日, 被评估单位付息债务为 7,700.00 万元。

3、收益期

国家有关法律法规未对企业的经营期限有所限制, 本次评估设定在正常情况下, 企业将一直持续经营, 因此, 被评估对象预期现金流量按永续经营计算。其中, 第一阶段为 2023 年 6 月至 2028 年, 在此阶段根据评估对象的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段自 2029 年起为永续经营, 在此阶段被评估对象将保持稳定的盈利水平。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 前期准备、接受委托

我们首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使

用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人員在被评估单位相关人員的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。通过观察、询问、书面审查、调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人員根据勘查结果，并和被评估单位相关人員充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定正在使用中的资产和备用的资产正处于使用状态；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继续使用下去。

持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

（二）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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；

3、经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、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委托人的待估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）特殊性假设

1、企业经营假设

（1）持续经营假设：企业在正常经营条件下持续经营，经营所必要行政许可资质可持续取得，经营管理状况和水平、经营效果可令企业得到持续发展；

（2）业务稳定假设：企业经营项目和服务基本保持不变，或其变化可作出预期并可能实现；

（3）遵纪守法假设：假定被评估企业完全遵守所有有关的法律法规；

（4）一致假设：是假定被评估企业会计政策与核算方法无重大变化；

(5) 均衡经营假设：是假定被评估企业营业收入、成本费用均衡发生，构成经营成本的原料价格与服务产品销价变化基本同步；

(6) 简单再生产假设：是假定被评估企业每年预计的（大修）维护的资本性支出可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出，此种措施足以保持企业的经营生产能力得以持续；

(7) 外部配套设施稳定假设：企业的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响；

(8) 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；

被评估单位能保持现有的运营团队的稳定、维持现有的管理能力且负责任，保持良好的经营态势；

(9) 现金流方向假设：被评估单位每期现金流取得方式为均衡取得；

(10) 数据真实假设：是假定被评估单位年度财务报表能真实反映待估企业的实际状况。评估专业人员所依据的对比公司的财务报表、交易数据等均真实可靠；

2、企业资产状况假设

(1) 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；

(2) 除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

(3) 除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

(4) 企业所拥有的资产产权清晰，为被评估企业所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

(5) 除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(四) 特定假设条件

由于天然气未来配气价格难以预测，上述评估结果的特定假设前提条件为：在本次评估的预测期及永续期，进贤县（包括居民及工商业）能持续稳定保持评估基准日天然气配气价格，国能燃气能持续稳定保持评估基准日天然气购销差价，国能燃气持续加强管理，严控成本，高效运转，持续保持评估基准日前半年的净利率水平。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截止评估基准日 2023 年 05 月 31 日，在特定假设前提下，江西国能燃气有限公司于评估基准日的市场价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

1、评估结论

资产账面值为 22,186.16 万元，评估值为 22,565.46 万元，增值额为 379.30 万元，增值率为 1.71%；负债账面值为 13,073.99 万元，评估值为 13,073.99 万元，评估值无增减；所有者权益账面值为 9,112.17 万元，评估值为 9,491.47 万元，增值额为 379.30 万元，增值率为 4.16%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 05 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%
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100 %
流动资产	1	4,746.94	4,746.94	—	—
非流动资产	2	17,439.22	17,818.52	379.30	2.17
固定资产	3	12,442.78	12,700.60	257.82	2.07
在建工程	4	148.02	148.11	0.09	0.06
使用权资产	5	18.94	18.94	—	—
无形资产	6	4,349.19	4,470.58	121.39	2.79
长期待摊费用	7	42.06	42.06	—	—
递延所得税资产	8	421.97	421.97	—	—

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%
资产总计	9	22,186.16	22,565.46	379.30	1.71
流动负债	10	10,861.90	10,861.90	—	—
非流动负债	11	2,212.09	2,212.09	—	—
负债合计	12	13,073.99	13,073.99	—	—
所有者权益	13	9,112.17	9,491.47	379.30	4.16

资产基础法评估结论详细情况见资产评估明细表。

(二) 收益法评估结果

采用收益法评估，江西国能燃气有限公司于评估基准日 2023 年 5 月 31 日股东全部权益的市场价值为 49,536.00 万元，较账面价值 9,112.17 万元，评估增值 40,423.83 万元，增值率为 443.62%。

(三) 评估结论的选择

本次评估采用资产基础法、收益法两种评估方法结果差异，如下表：

金额单位：人民币万元

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
资产基础法	9,112.17	9,491.47	379.30	4.16
收益法	9,112.17	49,536.00	40,423.83	443.62
差异	—	-40,044.53	—	—

1、两种评估方法差异的主要原因

(1) 资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适当的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出资产基础法下股东全部权益的评估值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。

(2) 收益法评估是以业务资产组的预期收益为价值标准，反映的是业务的经营能力（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。

2、关于评估结果的运用

本次分别采用资产基础法和收益法对江西国能燃气有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行估算，基于以下原因，我们选择收益法评估结果作为评估结论：

(1) 本次评估目的为股权转让之经营行为提供价值参考意见。从本次市场主体

考虑，委估对象的价值主要取决于未来的投资回报情况，回报高则愿意付出的价格也高，这正好与收益法的思路相吻合。

(2) 收益法系基于判断被评估单位获利能力的角度，将被评估单位预期收益折现，以测算评估对象的价值。被评估单位主要业务来源为天然气销售收入和安装业务收入。客户主要包括工业用户、商业用户和居民用户。未来收益可以通过特许经营协议和外部市场的分析进行预测。相对于收益法而言，资产基础法仅能反映被评估单位的自身价值，而不能全面、合理的体现被评估单位的整体价值，其被评估单位价值除了各类实物资产、营运资金等有形资源之外，还应包含被评估单位所享受的各项政策红利、经营资质、特许经营权、供应商资源优势、销售渠道网络、服务能力、人力资源、商誉等无形资源的贡献。

(四) 最终评估结论

根据以上分析及评估所得，最终采用收益法评估结果，本评估报告的评估结论为：

经收益法评估，江西国能燃气有限公司股东全部权益账面价值为 9,112.17 万元，评估值为 49,536.00 万元，增值额为 40,423.83 万元，增值率为 443.62 %。

在特定假设前提下，江西国能燃气有限公司股东全部权益评估值为 49,536.00 万元（大写人民币肆亿玖仟伍佰叁拾陆万元整）。

在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

(五) 评估增值情况分析

本次评估选择收益法作为最终评估结果。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、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。

被评估单位主要业务为天然气销售收入和安装业务收入，企业价值除了各类实物资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所享受的各项政策红利、经营资质、特许经营权、供应商资源优势、销售渠道网络、服务能力、人力资源、商誉等无形资源的贡献。

就本项目而言，被评估单位账面并无该等重要的无形资产的价值，而收益法评估的结论是对被评估单位各项综合要素形成的企业整体盈利能力所体现市场价值的反映，包含了该等账面未记录的无形资源的贡献，因此收益法评估结果较账面净资产有较大增值。

十一、特别事项说明

本次评估对以下事项提请报告使用人予以关注：

(一) 利用专家工作及相關报告情况说明。

国能燃气评估基准日资产负债表业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具“大华审字[2023]0020421号”标准无保留意见审计报告。国能燃气申报评估基准日资产负债范围财务数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述审计报告基础上进行。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

截止资产评估报告日，委估的房屋建筑物样板房、值班室、中山华府顶楼、中山华府车位（共4个）、门站房屋尚未办理产权证书。被评估单位承诺相关房屋建筑物产权属于江西国能燃气有限公司所有，产权清晰，不存在争议，房屋建筑物面积由国能燃气确认的委估资产清单中的面积为申报表基础。本次评估以产权持有人江西国能燃气有限公司对上述资产拥有合法产权为前提，由此造成的产权纠纷，本评估机构及评估师不承担任何责任。本次评估仅对委估资产的单位价值进行评估。评估报告所述标的面积仅供参考，委估资产具体面积应以房地产行政管理部门颁证面积为准。

本次评估未考虑上述权属资料不全面和权属存在瑕疵的情形对评估结论的影响。

(三) 评估程序受到限制的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

1、本次评估中，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，通过现场调查作出判断。

2、由于燃气管道属隐蔽工程，埋设于地下，管道材质、长度、规格依据国能燃气提供的资料予以确认，并在此基础上进行评估作价。评估专业人员通过现场走访燃气管道的部分节点，对其进行了一般性核实，未对管道进行专业测量，不对燃气管道材质、长度、规格的真实性进行保证，如果相关资料记载的燃气管道材质、长度、规格有误，评估结论应相应调整。

3、本次评估中，根据天然气管网工程的实际存在状态，均为深埋地下的隐蔽工程，无法对其进行现场勘查，此次评估成新率的确定仅采用使用年限法。

除上述事项外，我们未发现存在其他评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估我们未发现存在评估资料不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供有法律、经济等未决事项，我们未发现存在相关未决事项。

(六) 抵押、租赁、担保及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

1、2021年1月11日，江西国能燃气有限公司与九江银行股份有限公司进贤县支行签订《最高额权利质押合同》，质押物为国能燃气持有的《江西省南昌市进贤县管道燃气特许经营协议》项下的燃气特许经营权，担保期限2021年1月至2024年1月，担保的债权最高余额折合人民币10,400.00万元。本次评估未考虑被评估对象涉及的上述质押情况对基准日评估结论的影响。

2、2021年1月11日，江西国能燃气有限公司与九江银行股份有限公司进贤县支行签订《应收账款质押登记协议》，质押物为依据《江西省南昌市进贤县管道燃气特许经营协议》项下2021年1月11日至2024年1月31日的供气收入与初装费收入。本次评估未考虑被评估对象涉及的上述质押情况对基准日评估结论的影响。

3、2022年12月12日，江西国能燃气有限公司与江西进贤农村商业银行股份有限公司三阳支行签订《抵押合同》，被担保的主债权为江西进贤农村商业银行股份有限公司三阳支行依据主合同规定的期间内向国能燃气发放的借款本金余额，借款本金最高额960.00万元，借款用途为购买天然气，担保期限2022年12月12日至2025年12月7日。抵押物为坐落于进贤镇投资创业服务中心土地，共13,333.34平方米，不动产证书编号：“赣2017进贤县不动产权证第0006333号”。本次评估未考虑被评估对象涉及的上述抵押情况对基准日评估结论的影响。

4、2022年11月1日，江西国能燃气有限公司与兴业银行股份有限公司南昌分行签订《最高额保证合同》，为江西中久天然气集团有限公司在一定期限内连续发生的债务提供连带责任保证担保，保证最高额主债权额为2.16亿元，保证额度有效期自2022年11月1日至2027年12月31日期限内发生的债务。

2022年11月16日，江西中久天然气集团有限公司向兴业银行股份有限公司南昌分行签订《流动资金借款合同》，借款本金9437.8378万元，借款期限一年（2022年11月16日至2023年11月15日）。

本次评估未考虑被评估对象涉及的上述担保情况对基准日评估结论的影响。

5、江西国能燃气有限公司租赁产权持有人吴志平位于文港镇晏殊大道北侧108号店面作为营业厅，租赁期2022年12月16日至2024年12月15日；

6、江西国能燃气有限公司租赁产权持有人温卫群位于进贤县民和镇中山大道江洋锦绣花苑小区店面两间（门牌号为15-16）号店面作为营业厅，租赁期2022年1月1日至2026年12月31日；

7、江西国能燃气有限公司租赁产权持有人胡丹丹、胡金善位于进贤县新力青岚湾小区3栋1单元1103室房屋作为员工宿舍，租赁期2023年3月1日至2024年2月28日；

除上述事项，本次评估委托人和其他相关当事人无提供其他有关担保、租赁、抵押、或有负债（或有资产）等事项，我们也无发现存在其他相关事项。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人、被评估单位无提供有评估基准日至本资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项，且评估专业人员根据一般经验也未发现存在相关事项。

(八) 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特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形，我们未发现存在相关情形。

(九) 评估结论中没有考虑控股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

(十) 本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

(十一) 其他需要说明的事项

1、本次评估收益法中预测的企业未来营业收入数据及由此所计算出的企业盈利等数据是由被评估单位提供并得到委托人确认，被评估单位声明其预测数据是在分析未来发展趋势及市场状况，结合被评估单位自身的经营情况以及发展目标并考虑企业持续正常经营活动的基础上预测得出。我们是在被评估单位提供的相关资料和预测数据基础上进行尽职调查，并按评估准则要求对被评估单位提供数据的合理性复核分析并进行评估计算，被评估单位及委托人应对提供的所有资料和数据完整性、合法性、准确性和真实性负责并承担法律责任。若评估单位提供的上述资料发生重大变化，则将直接影响评估结果。特请报告使用者注意。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、对于本次评估的各种设备，评估专业人员对其履行了核查程序，但仅局限于对该等资产可见部位的观察和感知，并未对设备进行专业方面的技术检验和测试，在假定被评估单位相关当事人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备其运行使用、维护保养等情况。同时，我

们也需向委托人及可能获准阅读此评估报告的其他相关方面申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员，因此除非有迹象及证据支持，我们无法对该等资产是否出现内部机件功能性损坏或材料低劣化、强度降低等损害提出意见。如果委托人认为必要，可聘请专业公司承担该等事项，并将有关鉴定结果提供给评估专业人员，作为评估测算的依据。

4、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

5、本资产评估报告是在委托人及被评估单位相关当事人提供与资产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、完整性是委托人及评估单位相关当事人的责任；资产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。资产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资产评估专业人员的执业范围。

6、对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

7、本次评估，假设被评估单位拥有评估对象的合法产权和合法经营为假设前提。

8、评估基准日期后，且评估结论有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值。

（十二）重大特别提示

特别提醒报告使用人在决策时要充分考虑未来天然气价格变动对评估价值的影响。

（1）关于预测期非居民用气的管道天然气销售价格、毛利率、净利率的确定

由于管道天然气价格实行动态调整机制，即管道天然气销售价格与气源价格和配气价格联动动态调整，其定价受政府物价监管部门的监管。根据洪发改价管字[2022]1号《关于进贤县管道天然气销售试行价格的批复》，居民类用气价格为3.18元/立方米；非居民用气最高销售价格为4.5元/立方米。根据洪发改价管字[2023]8号关于进贤县管输天然气试行销售价格继续执行的通知，因国能燃气管输天然气于2022年7月3日正式开通，没有一个完整的会计年度，不具备成本监审条件，现将《关于进贤县管道天然气销售试行价格的批复》（洪发改价管字[2022]1号）试行价格有效期延长至2024年6月30日。

对于管道天然气销售价格预测，被评估单位提供的预测是按评估基准日的销售价格进行预测，资产评估师经过核查，考虑到未来成本监审政策存在的不确定性，配气价格和销售价格由政府批准定价，资产评估师未能取得充分证据来调整被评估单位提供的预测销售价格，因此，本次评估，资产评估师未对被评估单位提供的预测销售价格进行调整。

对于毛利率、净利率预测，被评估单位提供的毛利率、净利率预测参考被评估单位评估基准日前半年的实际毛利率、净利率进行预测，评估基准日前半年的实际毛利率、净利率高出行业水平较大，资产评估师经过核查，未能取得充分证据来证明评估基准日前半年内的实际毛利率、净利率存在不合理情况，因此，本次评估，资产评估师未对被评估单位提供的毛利率、净利率预测作调整。

（2）管道天然气价格实行动态调整机制对评估结果影响较大

我们注意到，城镇管道天然气配气价格实行政府定价，配气价格按照“准许成本加合理收益”的原则制定，即通过核定城镇管道燃气企业的准许成本，监管准许收益，考虑税收等因素确定年度准许总收入，再除以年度配送气量确定配气价格、各地可在合理分摊成本的基础上，制定居民配气价格和各类非居民配气价格。该管道天然气价格实行动态调整机制对评估结果影响较大，具体分析如下：

①国能燃气具体情况

国能燃气主营业务收入及利润主要来源于非居民用天然气销售收入，占营业总收入的70%左右，毛利润占比超过90%。评估基准日当前执行的价格文件为《关于

进贤县管道天然气销售试行价格的批复》（洪发改价管字[2022]1号）试行价格有效期延长至2024年6月30日，非居民用气最高销售价格为4.5元/立方米。历史期2021年-2022年受天然气价格处于高位以及国能燃气购气主要来源槽罐车运输等因素影响，造成生产成本较高，企业经营毛利及利润均较低；在2022年7月之后，当地随着西气东输二线的上海支线管输气的开通，国能燃气接入该支线管输气后，实现了“双气源”，购气成本比以前年度大幅降低，企业执行的销售价格文件（洪发改价管字[2022]1号）有效至2024年6月30日，在这之后根据江西省南昌市整体的成本监审，配气价格将随区域性价格批复文件而调整。

②销售价格对比分析

根据被评估单位提供的预测，本次评估预测期的非居民用气销售价格为4.5元/立方米，比中位数约4.20元/立方米，略高出约5%，具体分析如下：

金额单位：元/立方米

调整前价格	目前执行最高销售价格	调整幅度	调整时间	来源
4.62	4.20	-9.09%	2023年4月1日	衢州市发展和改革委员会
3.78	4.50	19.05%	2022年5月1日	南昌市发展和改革委员会
4.50	4.40	-2.22%	2023年5月11日	上饶市发展和改革委员会
4.80	4.29	-10.63%	2023年6月28日	黔西南州发展和改革委员会
3.99	4.27	7.02%	2023年6月21日	福州市发展和改革委员会
4.80	4.27	-11.04%	2023年6月19日	威海市发展和改革委员会
4.62	4.20	-9.07%	2023年5月11日	嘉兴市发展和改革委员会
3.95	4.02	1.77%	2022年11月7日	石家庄市发展和改革委员会
4.63	3.98	-14.04%	2023年6月16日	阳谷县发展和改革局
4.16	3.84	-7.69%	2023年6月6日	南通市通州区发展和改革委员会
3.96	3.72	-6.06%	2023年5月19日	贵州省发展和改革委员会
--	4.20	--	--	中位数

③江西省各地区目前执行的非居民用气销售价格对比分析

根据被评估单位提供的预测，本次评估预测期的非居民用气销售价格为4.5元/立方米，与江西省其他地区目前执行的销售价格基本一致，具体分析如下：

金额单位：元/立方米

地区	目前执行最高销售价格	调整时间	来源
九江市	4.40	2023年4月1日	九江市发展和改革委员会
上饶市	4.40	2023年5月1日	上饶市发展和改革委员会

地区	目前执行最高销售价格	调整时间	来源
南昌市	4.50	2022年5月1日	南昌市发展和改革委员会
宜春市	4.40	2023年2月1日	宜春市发展和改革委员会
萍乡市	4.40	2023年2月1日	萍乡市发展和改革委员会
吉安市	4.45	2022年7月1日	吉安市发改委
会昌县	5.72	2023年1月1日	会昌县发展和改革委员会

根据江西省其他地市、其他省市区域的价格对比，可以看出进贤县销售价格 4.5 元/立方米略高于平均价格，但在合理区间。因此，本次评估，资产评估师未对被评估单位提供的预测销售价格 4.5 元/立方米进行调整。

④天然气定价机制所导致的上下游价格变动风险

国能燃气主要从事城镇燃气的输配与运营业务，上游企业主要为中石油下属相关单位，下游为各类城镇燃气用户及相关企业。

根据我国目前的天然气价格定价机制，上游天然气采购价格实行基准门站价格管理，由国家发改委发布，具体分为居民价格和非居民价格两类，居民价格由政府定价，非居民价格由供需双方在国家规定的基准门站价格浮动范围内协商确定，国能燃气天然气采购价均按上述原则与上游供气单位协商确定。

国能燃气对下游各类用户执行不同的天然气销售价格，其中居民用户销售价格由地方政府价格主管部门统一定价，无浮动空间；对于工业、商业用户等非居民用户通常以当地政府价格主管部门制定的销售指导价格为上限协商定价。

综上，国能燃气天然气上下游价格均受到较为严格的管制，国能燃气向下游转移成本的能力受到一定限制。如果未来国能燃气上游天然气采购价格因国家发改委调整基准门站价格等原因而提高，而地方政府价格主管部门未及时疏导调整下游销售价格，或下游销售价格提高幅度小于上游采购价格提高幅度，则将导致公司毛利空间缩小，从而对国能燃气的财务状况和经营业绩产生较大不利影响。

3、未来存在政府可能调整非居民用户的管道天然气销售价格

在 2022 年 7 月之后，当地随着西气东输二线的上海支线管输气的开通，国能燃气接入该支线管输气后，实现了“双气源”，购气成本比以前年度有较大幅度的降低，国能燃气执行的销售价格是洪发改价管字[2022]1 号规定的：“非居用民用气销售价格不高于 4.5 元/立方米”，本次评估预测期的配气价格高于其他地区目前执行的配气

价格、销售价格为 4.5 元/立方米略高于大部分地区目前执行的销售价格，未来的配气价格和销售价格存在较大不确定性，未来存在政府可能调整非居民用户的管道天然气销售价格的较大风险。

十二、资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围

- 1、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。
- 3、根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从 2023 年 05 月 31 日起至 2024 年 05 月 30 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2023 年 7 月 10 日。

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



深圳君瑞资产评估所(特殊普通合伙)



报告附件:

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、资产评估结果汇总表（原件）；
- 2、委托人暨被评估单位营业执照；
- 3、被评估单位基准日审计报告；
- 4、委托人暨被评估单位承诺函；
- 5、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 6、资产评估机构营业执照副本；
- 7、深圳市财政局登记备案公告（深财资备案[2021]18号）；
- 8、从事证券服务业务资产评估机构备案名单；
- 9、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 10、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（原件）。