

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
玉山县利泰天然气有限公司股东全部权益

资产评估报告

君瑞评报字（2025）第 081 号

（共壹册，第壹册）

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

二〇二五年五月十三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747210007202500081		
合同编号:	君瑞评约字(2025)第031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(2025)第081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玉山县利泰天然气有限公司股东全部权益资产评估报告		
评估结论:	129,460,000.00元		
评估报告日:	2025年05月13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:	黄爱娟 (资产评估师)	正式会员 编号: 44190178	
	梁伟钧 (资产评估师)	正式会员 编号: 44190201	
黄爱娟、梁伟钧已实名认证			
 (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: 2025年05月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
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	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	35
十二、资产评估报告使用限制	39
十三、资产评估报告日	39
报告附件:	41

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
玉山县利泰天然气有限公司股东全部权益
资产评估报告摘要

君瑞评报字（2025）第 081 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玉山县利泰天然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、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：玉山县利泰天然气有限公司（以下简称“玉山利泰”）

二、评估目的

新疆火炬燃气股份有限公司拟收购股权，需要对所涉及的玉山县利泰天然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

本次评估对象为玉山县利泰天然气有限公司股东全部权益；本次评估范围为玉山县利泰天然气有限公司的全部资产及负债。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2025 年 03 月 31 日。

六、评估方法

收益法、资产基础法。

七、评估结论

在持续经营前提下，经评估测算，玉山县利泰天然气有限公司股东全部权益评估值为 12,946.00 万元(大写人民币壹亿贰仟玖佰肆拾陆万元整)，较账面值 4,269.80 万元，增值额 8,676.20 万元，增值率 203.20%。

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 2025 年 03 月 31 日起至 2026 年 03 月 30 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

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。

新疆火炬燃气股份有限公司
拟收购股权涉及的
玉山县利泰天然气有限公司股东全部权益
资产评估报告正文
君瑞评报字（2025）第 081 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收购股权涉及的玉山县利泰天然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）委托人概况

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

地址：新疆喀什地区喀什市中亚南亚工业园区深圳产业园 C23-518-1 中国（新疆）自由贸易试验区喀什片区喀什市区块

法定代表人姓名：陈志龙

注册资本：14,150.00 万人民币

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2003 年 04 月 23 日

营业期限至：无固定期限

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。

（二）被评估单位概况

1、企业基本情况

名称：玉山县利泰天然气有限公司（以下简称“玉山利泰”）

统一社会信用代码：91361123589202034G

地址：江西省上饶市玉山县冰溪镇外山底文成村

法定代表人姓名：王延君

注册资本：2,000.00 万人民币

实收资本：2,000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2012 年 01 月 05 日

营业期限至：2042 年 01 月 03 日

经营范围：许可项目：燃气经营，燃气燃烧器具安装、维修，特种设备设计，特种设备安装改造修理，各类工程建设活动，建设工程设计，特种设备检验检测服务（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）一般项目：厨具卫具及日用杂品批发，厨具卫具及日用杂品零售，非电力家用器具销售，煤炭及制品销售，机械设备租赁，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，日用品销售。

2、企业的历史沿革

（1）2012 年 1 月，玉山利泰设立

2011 年 12 月 12 日，玉山利泰原股东召开股东会并作出决议：同意辽宁辽河油田恒泰利实业（集团）有限公司、江西巨泰置业投资有限公司共同组建玉山利泰，公司注册资本为人民币 2,000.00 万元，其中：辽宁辽河油田恒泰利实业（集团）有限公司以货币形式出资人民币 1,020.00 万元，占注册资本的 51%。江西巨泰置业投资有限公司以货币形式出资人民币 980.00 万元，占注册资本的 49%。

2011 年 12 月 27 日，江西永华和信会计师事务所有限公司对首次（第一期）400.00 万元出资事项进行了审验，出具了“赣永华验字【2011】第 479 号”《验资报告》。

2012 年 1 月 5 日，玉山利泰在玉山县工商行政管理局注册登记并领取了《企业法人营业执照》（注册号：361123210011614）。

2013年1月22日，上饶华信联合会计师事务所对第二期1,600万元出资事项进行了审阅，并出具了“赣饶华信验字【2013】第065号”《验资报告》。

玉山利泰设立时的股东及股东结构情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例
1	辽宁辽河油田恒泰利实业(集团)有限公司	1,020.00	51.00%
2	江西巨泰置业投资有限公司	980.0	49.00%
合计		2,000.00	100.00%

(2) 2015年8月，第一次股权转让

2015年8月10日，辽宁辽河油田恒泰利实业(集团)有限公司签订《股权转让协议书》，同意将其持有的玉山利泰51%的股权以人民币1,020.00万元的价格转让给江西中久天然气投资有限公司。

2015年8月10日，江西巨泰置业投资有限公司与江西中久天然气投资有限公司签署《股份转让协议书》，江西巨泰置业投资有限公司将其持有的玉山利泰49%股权以人民币980.00万元转让给江西中久天然气投资有限公司。

2015年8月13日，玉山利泰召开股东会并作出决议：同意上述股权转让事项。本次增资及股权转让完成后玉山利泰的股东及股权结构情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例
1	江西中久天然气投资有限公司	2,000.00	100.00%
合计		2,000.00	100.00%

2017年2月23日，根据玉山利泰《章程修正案》，股东江西中久天然气投资有限公司名称变更为江西中久天然气集团有限公司。

3、基准日股权结构情况

截至评估基准日，玉山利泰的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	江西中久天然气集团有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%
合计		2,000.00	2,000.00	100.00%

4、企业经营情况

(1) 业务基本情况

玉山利泰业务主要为天然气安装、销售。

燃气销售业务是指玉山利泰所属城市门站接受上游气源，经调压、计量后通过城市燃气管网输送到各用气区域，并根据不同类别用户对技术参数要求再次调压，形成可供直接使用的燃气，向终端用户销售的过程，涵盖城市管道燃气“储、输、配、售”的完整经营链。玉山利泰所提供的城市燃气产品受众广泛，消费群体覆盖居民家庭、工业、商业、交通运输等各行各业。

燃气安装业务主要指根据不同类别用户的特点进行燃气设施及设备的设计和安装，并按照政府物价主管部门核定的收费标准向用户收取安装费、燃气设施建设费。

（2）经营模式

①天然气销售业务

采购模式：玉山利泰通常基于前一年用气情况及比例与气源单位签订年度合同。采购单价由合同双方根据政府部门价格指导文件协商确定。

销售模式：玉山利泰从上游供应商购入天然气，然后通过自建的城市门站及各类管道和设施输送至居民用户、工商业用户等，并向其收取天然气销售款。对于居民用户，统一采用 IC 卡预收费方式进行结算，即用户先持 IC 卡到玉山利泰售气网点充值，然后自行充入家中或单位燃气表内，燃气表内气量不足时用户需要对 IC 卡再充值后方可继续用气。对于工业用户、商业用户，均采用预付款销售模式，客户预先缴费用气，每月用定期抄表方式进行结算，即按合同定期对用户燃气表进行抄表，根据抄表数确定用户用气量，然后按合同约定时限及价格进行结算。目前玉山利泰对新安装用户正在逐步推广使用物联网表，用户可通过微信小程序等多种方式进行缴费充值。

定价情况：由于天然气价格改革正在逐步推进，目前居民用气价格和 LNG 用气价格为政府主管部门制定，商业用气、工业用气价格为公司根据上游购气价格并参照政府主管部门出具的价格调整文件制定。

②天然气安装业务

采购模式：玉山利泰入户安装业务采购主要为原材料采购及劳务采购。原材料采购主要为管材、管件、调压设施、燃气表等设备。根据玉山利泰规定，玉山利泰

通过招标程序每年选定合作供应商组成供应商库，并与其签订年度采购框架协议。玉山利泰供应部根据年度生产计划，向供应商公司询价后确定供应商，向其发送采购单。材料入库，并经验收合格后，玉山利泰向其付款。劳务采购为玉山利泰与客户签订入户安装合同后，将工程劳务转包给具有相应施工资质的公司进行施工。施工单位主要提供劳务，工程类主要材料由玉山利泰提供。施工过程中，玉山利泰负责监督和验收工作，工程公司负责具体施工。工程完工后，玉山利泰按照具体工程量与工程公司进行结算，完成采购。

销售模式：燃气入户安装由客户向玉山利泰统一提出入户安装申请，玉山利泰市场发展部审核客户资料，安排设计人员勘探现场。待符合安装条件并且受理资料齐全后，客户与玉山利泰签订燃气安装合同。待设计人员出具正式燃气管道设计图纸，客户按照成都市内安装收费标准预付工程费用，施工人员按照图纸进行管道施工，在工程验收合格后公司办理碰管、点火通气。

③增值业务

采购模式：玉山利泰增值业务采购主要为原材料采购，具体采购种类视当前增值业务开展种类遵循按需采购原则，目前玉山利泰开展的增值业务主要有燃气具、表后材料、户内燃气管道暗埋服务等。玉山利泰结合当地的实际情况以及行业的发展趋势，开展各类增值业务的销售。

销售模式：未安装配套天然气的小区客户报装时，玉山利泰公司即进行燃气具的推荐销售。安装配套天然气的小区客户，玉山利泰公司在客户准备装修时即开展燃气具推荐销售以及户内燃气管道暗埋服务。用户装修完成后，向玉山利泰提出点火通气申请，玉山利泰客户服务部人员按照客户预约需求，安排外勤专员上门验收并点火通气，期间进行燃气周边产品的推荐。同时，玉山利泰公司会对所有用户提供每年的入户安检服务，在入户安检时会再次推荐各类燃气周边产品。

5、历史财务状况

被评估单位近年资产状况及经营状况如下：

表一：

金额单位：人民币元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 03 月 31 日
资产总额	104,050,018.04	124,391,144.88	122,961,885.29
负债总额	63,137,497.31	73,947,956.73	80,263,921.35
股东权益	40,912,520.73	50,443,188.15	42,697,963.94

表二：

金额单位：人民币元

项目名称	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
一、营业收入	115,180,286.14	84,470,847.72	20,588,064.49
减：营业成本	97,238,899.10	64,074,168.26	15,978,349.31
减：税金及附加	250,982.60	358,666.36	92,427.50
减：销售费用	440,673.08	1,166,882.93	489,553.46
减：管理费用	3,931,866.64	3,784,462.47	665,232.79
减：财务费用	3,618,084.94	1,722,661.29	378,747.04
加：其他收益	-	197.02	-
加：信用减值损失	-	36,394.34	-19,591.92
加：资产处置收益	-	5,444.12	-
二、营业利润	9,699,779.78	13,406,041.89	2,964,162.47
加：营业外收入	2,608.85	-	708.00
减：营业外支出	951,892.09	-	-
三、利润总额	8,750,496.54	13,406,041.89	2,964,870.47
减：所得税	2,098,361.37	3,851,180.95	757,024.99
四、净利润	6,652,135.17	9,554,860.94	2,207,845.48

注：上述 2023 年财务数据未经审计，由被评估单位提供；2024 年至 2025 年 3 月财务数据业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《中审亚太审字（2025）007005 号》标准无保留意见审计报告。

6、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

以持续经营为基础，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及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（2）主要税项税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%、9%、6%
城市维护建设税	增值税	5%
教育费附加	增值税	3%
地方教育附加	增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位，委托人与被评估单位为同一实际控制人。

（四）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资产评估报告使用人。

二、评估目的

新疆火炬燃气股份有限公司拟收购股权，需要对所涉及的玉山县利泰天然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

本次评估对象为玉山县利泰天然气有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围为玉山县利泰天然气有限公司的全部资产及负债。

1、评估基准日的玉山利泰表内资产、负债具体内容如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
一、流动资产合计	31,939,584.62
货币资金	7,131,147.41
应收账款	826,554.53
预付款项	1,918,299.83
其他应收款	19,753,014.57

项目	账面价值
存货	2,310,568.28
二、非流动资产合计	91,022,300.67
固定资产	80,094,838.11
在建工程	3,014,411.10
无形资产	7,472,655.93
长期待摊费用	425,726.89
递延所得税资产	14,668.64
三、资产总计	122,961,885.29
四、流动负债合计	55,043,921.35
短期借款	25,000,000.00
应付账款	10,697,033.66
合同负债	10,030,709.43
应付职工薪酬	319,431.53
应交税费	2,576,195.87
其他应付款	5,032,788.87
一年内到期的非流动负债	549,900.00
其他流动负债	837,861.99
五、非流动负债合计	25,220,000.00
长期借款	25,220,000.00
六、负债总计	80,263,921.35
七、股东权益合计	42,697,963.94

注：上述评估基准日财务数据业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《中审亚太审字（2025）007005 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

被评估单位无申报的表外资产。

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负债概况

1、货币资金

货币资金账面价值共 7,131,147.41 元，均为银行存款。

2、其他应收款

其他应收款账面余额 19,768,186.26 元，坏账准备 15,171.69 元，账面价值 19,753,014.57 元，为应收关联方借款、代扣社保等。

3、存货

存货账面原值为 2,310,568.28 元，计提存货跌价准备 0.00 元，账面价值为 2,310,568.28 元，主要为在产品（工程施工）、库存商品（液化天然气），存货状况良好且得到妥善保管。

4、固定资产

固定资产包括房屋建筑物类和设备类。各类资产概况如下：

（1）房屋建筑物类

固定资产-房屋建筑物类账面原值 21,291,299.16 元，账面价值 19,560,667.79 元，其中：

房屋建筑物账面原值 5,887,330.32 元，账面净值 4,790,317.29 元，共 5 项，建成于 2014 年至 2023 年间；构筑物及其他辅助设施账面原值 15,403,968.84 元，账面净值 14,770,350.50 元，共 11 项，建成于 2018 年至 2024 年间。

标的物坐落于江西省上饶市玉山县，截止资产清查日，房屋建筑物维护保养良好，使用正常。委估房屋建筑物归被评估单位所有，均取得产权证，不存在抵押、质押等他项权利。

（2）设备类

固定资产-设备类账面原值 79,537,442.79 元，账面价值 60,534,170.32 元，其中：

机器设备账面原值 16,343,928.84 元，账面净值 10,874,073.44 元，共 27 项，为空温式气化器、Y 型低温储罐、利泰门站调压计量撬（特瑞斯）等，购置时间 2014 年至 2024 年期间；

车辆账面原值 1,072,399.03 元，账面净值 577,899.23 元，为 6 项机动车辆，购置时间 2013 年至 2024 年期间；

电子设备及其他账面原值 494,374.08 元，账面净值 147,492.00 元，共 97 项，主要是奥克斯空调、电脑、打印机等，购置时间分布于 2013 年至 2024 年期间。

管道资产账面原值 61,626,740.84 元，账面净值 48,934,705.65 元，共 123 项，为输送燃气铺设的管道，购置时间 2014 年至 2024 年期间；

标的物分布于江西省上饶市玉山县冰溪镇外山底文成村及燃气经营区域内，截止资产清查日，设备维护保养良好，使用正常。委估设备归属于被评估单位所有，不存在抵押、质押等他项权利。

5、短期借款

短期借款账面价值 25,000,000.00 元，主要为中国邮政储蓄银行玉山支行、中国银行玉山支行的银行借款。

6、应付账款

应付账款账面价值 10,697,033.66 元，主要为应付工程款、工程物料款。

（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 2025 年 03 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。资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，本次评估为评估，委托人根据本次经济行为涉及的时点，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》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改);

3、《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);

4、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号);

5、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

6、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正);

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年10月30日国务院第191次常务会议修订);

8、《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修正);

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号修订);

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修正);

11、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》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37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）。

（三）权属依据

- 1、委托人、被评估单位营业执照及章程；
- 2、不动产权证、机动车行驶证；
- 3、重要资产购置发票；
- 4、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；
- 5、其他权属证明资料等。

（四）取价依据

- 1、委托人及其他相关当事人申报的会计报表；
- 2、委托人及其他相关当事人提供的资产历史与现行资产价格资料及财务资料；
- 3、委托人提供的经管理层批准的未来预测经营数据；
- 4、委托人及其他相关当事人提供的未来预测经营数据的依据资料及其他与评估有关的资料；
- 5、评估基准日市场有关价格信息资料、贷款市场报价利率；

- 6、基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 7、同花顺金融数据库资料信息；
- 8、国家宏观经济状况、被评估单位所在行业及市场状况分析资料；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 10、其他相关的市场价格资料。

（五）其他参考依据

- 1、委托人、被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2、现场勘查、核实资料。

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

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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、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。

3、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) 被评估单位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。

(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。

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、收益法适用性分析

收益法是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

本次评估目的是玉山利泰拟收购股权，要对被评估单位的市场价值予以客观、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、目前经营情况等各方面综合分析以后，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：

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.被评估单位具备一定的经营管理经验，并形成了相对稳定的收入规模，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，历史财务数据均经合规独立审计，可为企业未来经营预测提供参照。

因此，通过对上述分析，本次评估项目适宜采用收益法。

3、资产基础法适用分析

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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过核查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

经上述综合分析，本次采用收益法及资产基础法对被评估单位股东全部权益进行评估。

（三）收益法介绍

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。本次评估采用现金流口径的未来收益折现法，即现金流折现法（DCF），其中，现金流采用企业自由现金流（FCFF）。具体方法为，以加权资本成本（WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，再加上评估基准日的溢余资产和非经营性资产的价值后，减去非经营性负债、付息债务价值后，得到股东全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营资产价值-非经营负债价值-付息债务价值

1、经营性资产价值

（1）计算公式

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；

（2）主要参数选取

①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=税后净利润+税后利息费用+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

实现收益的时点按年中折算。

②收益年限的确定

被评估单位主营业务方向稳定，运营状况比较平稳，且该行业处于成熟稳定的运营周期内，故明确的预测期选取确定到 2030 年，即第一阶段为 2025 年 4 月至 2030 年，第二阶段自 2031 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。

③折现率

折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率，是一种特定条件下的收益率，说明资产取得该项收益的收益率水平。本次评估选取的收益额口径为企业自由现金流量，相对应的折现率口径应为加权平均投资回收率，在实际确定折现率时，采用了通常所用的 WACC 模型，并通过被评估企业的实际情况和相应指标进行对比分析确定折现率数值。

折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = E / (D + E) \times Re + D / (D + E) \times Rd \times (1 - T)$$

式中：WACC——加权平均资本成本（折现率或资本化率）

Re——权益资本成本

Rd——债务资本成本

E——权益资本价值

D——债务资本价值

A、债务成本 Rd 的求取

债务成本 Rd 参考可比公司评估基准日债务成本确定。

B、权益资本成本的求取

采用资本资产定价模型进行测算，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta L \times (Rm - Rf) + Rc$$

式中：Rf——无风险报酬率

Rm——市场预期收益率（投资者期望的报酬率）

βL ——被评估单位权益系统风险系数

R_c ——企业特殊性风险调整系数

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta L = [1 + (1 - T) \times D/E] \times \beta U$$

式中： βL ：有财务杠杆的权益的系统风险系数

βU ：无财务杠杆的权益的系统风险系数

T ：被评估单位的所得税税率

D/E ：被评估单位的目标资本结构

④永续期增长率

结合企业经营情况，基于谨慎原则，本次评估不考虑永续期增长，在此阶段被评估对象将保持稳定的盈利水平。

2、溢余资产、非经营性资产和负债价值

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产。

非经营性资产负债是指与收益法评估中预测的经营收益无关的资产负债。

对溢余资产、非经营性资产价值进行单独评估，针对不同的资产负债类别与资产负债状况选择合适的评估方法对其价值进行估算。

3、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。

（四）采用资产基础法评估企业申报的各项资产负债之市场价值

资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、货币资金

货币资金为银行存款。货币资金经核查验证，以经核实后的账面价值确认为评估值。

2、应收款项

应收款项为应收账款、预付款项、其他应收款。

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。

3、存货

本次评估的存货为在产品、库存商品。

(1) 对于在产品，由于工料费用投入时间较短，完工程度较低，价值变化不大，评估时以清查核实后的账面值作为评估值。

(2) 对库存商品，评估专业人员以其完全成本为基础，通过分析产品的市场销售情况，确定其为正常销售的产品，以不含税售价减去销售费用、全部税金和部分税后净利润（根据其产品销售市场情况的好坏决定是否减去税后净利润）确定评估值。即：库存商品评估值=实际数量×不含税单价×（1-销售税金率-销售费用率-营业利润率×所得税税率-净利率×利润扣除比例）。

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，参考国家标准《房地产估价规范》，在选取评估方法时主要作出以下考虑：

(1) 评估对象虽为具有收益或潜在收益的房地产，但是，评估对象为工业配套用房，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) 评估对象为工业房产，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。

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。

4、固定资产-设备类

评估人员在被评估单位设备管理人员的陪同下，根据所填报的固定资产清查明细表对各项设备的原值构成、购置年代、数量、型号规格、使用状况以及各种增值因素进行了逐项清查核实，到现场对设备的使用、运行、维护、保养情况进行了实地勘察。

(1) 设备的评估采用重置成本法评估。

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，然后用重置成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式如下：

设备及管道资产评估价值=重置全价×成新率

车辆评估价值=重置全价×成新率+车牌竞价费用

①重置全价的确定

A、机器设备、管道资产重置全价的确定

机器设备、管道资产的重置全价由设备购置费（建造成本）、运杂费、安装调试费、其它费用。

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.设备购置价的确定

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；不能从市场询到价格的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

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、车辆重置全价的确定

机动车辆的重置成本由购置价、车辆购置税和牌照费等构成。车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料确定；车辆购置税按照国家相关规定计取。机动车辆上户牌照手续费按车辆所处区域当地交通管理部门规定记取；其他费用按照实际支出情况进行确定。

C、电子设备及其他设备等价值量较小的设备资产重置全价的确定

对于电子设备及其他设备，设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

②成新率的确定

A、机器设备成新率

设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

其中：

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

B、车辆成新率

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：

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

C、电子设备及其他设备、管道资产成新率

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的电子设备及其他设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。管道资产为深埋地下的隐蔽资产，无法对其进行现场勘查，本次以年限法成新率作为管道资产的成新率。

计算公式如下：

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

③车牌竞价费用确定

机动车辆车牌竞价费用按车辆所处区域近期市场的车牌竞价实际情况进行确定。

5、在建工程

在建工程账面价值核算内容为在购建中的设备安装工程，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。

7、无形资产-土地使用权

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。作出以下考虑：

（1）对于序号 2、3 评估对象选取市场法作为本次评估的基本方法：

评估对象土地位于玉山县冰溪镇工业园区污水处理厂二期西侧及玉山县新 320 国道以北、西外环路以西太甲山大道 86 号，用途为工业用地，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。

评估对象用途为工业用地，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。

评估对象属于建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

评估对象为早期取得的土地，各项土地费用难以精确的测算，故成本逼近法难以准确计算其土地使用权价值。

（2）对于序号 4 评估对象选取市场法作为本次评估的基本方法：

评估对象土地位于玉山县岩瑞镇新康村 2020-U26 号地块，用途为公共设施用地，周边较少类似土地市场交易，缺少可比较交易案例，故不适宜选取市场法求取评估对象土地的价值。

评估对象用途为公共设施用地，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。

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，评估对象为公共设施用地，难以测算其开发完成后的价值，且评估对象宗地规划指标尚不明晰，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不宜选用假设开发法。

评估对象所在区域有公布征地补偿费用等标准，补偿较客观，故适合采用成本逼近法计算其土地使用权价值。

(3) 对于序号 1 评估对象：

评估对象土地位于玉山县冰溪镇工业园区污水处理厂二期西侧，权利性质为划拨，用途为公共设施用地，周边类似划拨用地均为无偿划拨，故该地块价值按 0 元，另由于该土地交易后产生部分费用，现评估值按账面值考虑。

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：

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进行估价日期修正；

⑥进行区域因素修正；

⑦进行个别因素修正；

⑧进行使用年期等其他因素修正；

⑨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。

成本法：先求取土地取得费和土地开发费，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益，得到评估对象成本价值。

8、长期待摊费用

对于长期待摊费用，评估专业人员通过审核其合法性、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审查核实后的账面值确定评估值。

9、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。

10、负债

对企业的负债项目，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审核后的金额确定评估值。

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

资产评估项目组进驻现场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员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，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了实地勘查，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、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

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

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围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、特许经营权可持续取得，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：假定被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

(4) 一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；

(5) 均衡经营假设：是假定被评估单位营业收入、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：是假定被评估单位每年预计的（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) 收益期假设：被评估单位部分经营场地为租赁，本次评估假设场地到期后可续租或取得满足办公经营条件的场所。公司章程未有经营期限约定，从企业管理层了解到，没有发现企业终止经营的任何理由，因此假设被评估单位未来收益期至无限期；

(9) 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；

(10) 现金流假设：收益计算期以会计年度为准，假定在一个收益计算期内收支均匀发生；

(11) 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，为被评估单位所有，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。

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

(一) 评估结果

1、资产基础法评估结果

截止评估基准日 2025 年 03 月 31 日，玉山利泰的资产、负债状况如下：

资产账面值为 12,296.19 万元，评估值为 12,400.40 万元，增值额为 104.21 万元，增值率为 0.85%；负债账面值为 8,026.39 万元，评估值为 8,026.39 万元，无增减；净资产账面值为 4,269.80 万元，评估值为 4,374.01 万元，增值额为 104.21 万元，增值率为 2.44%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 03 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	3,193.96	3,190.78	-3.18	-0.10

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%
非流动资产	9,102.23	9,209.62	107.39	1.18
资产总计	12,296.19	12,400.40	104.21	0.85
流动负债	5,504.39	5,504.39	-	-
非流动负债	2,522.00	2,522.00	-	-
负债合计	8,026.39	8,026.39	-	-
股东全部权益	4,269.80	4,374.01	104.21	2.44

2、收益法评估结果

截至评估基准日，在持续经营前提下，经收益法评估，玉山县利泰天然气有限公司股东全部权益账面值为 4,269.80 万元，评估值为 12,946.00 万元，增值额为 8,676.20 万元，增值率为 203.20%。

（二）评估结果的分析及运用

1、关于评估结果的分析

本次运用收益法对企业股东全部权益价值评估，评估结果为人民币 12,946.00 万元，运用资产基础法对被评估单位股东全部权益价值评估，评估结果为人民币 4,374.01 万元，两者之间的差额为 8,571.99 万元，相差 66.21%，两种方法测算的结果存在差异的原因大致如下：

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宜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；而收益法评估值是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的整体资产组合获利能力的大小。因此两者估值方法考虑的角度不同，得出的评估值结论也会有所不同。

我们认为，两个评估结果存在一定差异是合理的。

2、关于评估结果的选取

本次分别采用资产基础法和收益法对被评估单位评估基准日的所有者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最终结论。

(1) 企业在生产经营过程中可能存在某些未能核算的无形资产，如：被评估企业拥有专营领域优势、管理技术团队及企业商誉等，而资产基础法评估结果中没有包括企业未在账面列示的上述无形资产的价值。

(2) 收益法的评估结果是企业预期获利能力高低、获利风险的大小及获利期限长短的综合体现，其理论依据为效用价值论，即收益法评估结果是被评估企业所有有效资产价值的综合反映。

(3) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，可较客观地反映被评估企业资产的经营能力（获利能力）的大小，评估人员认为收益法所得结果更能反映玉山利泰全部股东权益价值的市场价值。

3、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：

在持续经营前提下，经评估测算，玉山县利泰天然气有限公司股东全部权益评估值为 12,946.00 万元（大写人民币壹亿贰仟玖佰肆拾陆万元整），较账面值 4,269.80 万元，增值额 8,676.20 万元，增值率 203.20%。

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。

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) 重要的利用专家工作及相關报告情况。

被评估单位评估基准日会计报表业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《中审亚太审字（2025）007005 号》标准无保留意见审计报告。被评估单位申报的评估基准日资产负债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。

本次评估我们未发现存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三)本次评估中,我们参考和采用了被评估对象历史及评估基准日的财务报表,以及我们在同花顺金融数据库中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据,我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证,也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(四)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、本次评估范围固定资产-管道资产,属于隐蔽工程,埋设于地下,管道材质、长度、规格依据被评估单位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,我们无发现存在其他评估程序受到限制的情形。

(五)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。

本次评估我们无发现存在评估资料不完整的情形。

(六)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,我们也无发现存在相关未决事项。

（七）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明，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、2024年1月18日，玉山利泰与兴业银行股份有限公司南昌分行签订《最高额保证合同（编号：兴银赣青山湖高保字第20220034号）》，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担保。保证额度有效期自2022年11月1日至2027年12月31日止。截止报告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青山湖支行借款余额为15,719.45万元。

2、2022年8月15日，玉山利泰与中国邮政储蓄银行股份有限公司玉山县支行签订《小企业最高额质押合同（编号：0736008072220815830789）》，玉山利泰以“燃气供应收益权”作为质押，为其借款提供担保。截止报告日玉山县利泰借款余额为4,074.00万元。

3、2023年12月28日，玉山利泰与中国银行股份有限公司玉山支行签订《最高额抵押合同（编号：玉中小玉山利泰抵字2023001号）》，无形资产-土地使用权（玉山利泰以衢饶示范区土地DED2021023号地块，权证编号：赣（2021）玉山县不动产权第0044143号，面积16,658.28平方米）作为抵押，为其借款提供担保。截止报告日玉山县利泰借款余额为1,000.00万元。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，除上述事项外，本次评估委托人和其他相关当事人也无提供其他抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项，我们也无发现存在其他相关事项。

（八）我们对评估基准日后发生的市场情况变化不承担任何责任，亦没有义务就报告日后发生的事项或情况去修正我们的报告。

（九）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，我们也无发现存在相关情形。

（十）评估结论中没有考虑控股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。

(十一) 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。

(十二) 其他需要说明的事项

1、本资产评估报告是在委托人、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。

2、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。

3、评估基准日期后, 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。

4、本次评估的无形资产范围中, 对于“利泰门站土地”(权证编号: 赣(2017)玉山县不动产权第 000804 号土地使用权, 面积 6,617.01 平方米, 位于玉山县冰溪镇工业园区污水处理厂二期西侧), 由于权利性质为划拨, 用途为公共设施用地, 周边类似划拨用地均为无偿划拨, 故本次对该地块价值按 0.00 元, 另由于该土地交易后产生部分费用, 现评估值按账面值考虑。

5、2012 年 1 月 11 日, 玉山利泰与江西省玉山县城管局签订了《玉山县天然气特许经营协议》, 协议约定授予玉山利泰在特许经营期限内独家在特许经营区域范围(玉山县现行行政管辖区域内)内运营、维护市政管道天然气设施以管道输送和压缩天然气等形式向用户供应天然气, 提供相关管道天然气设施的抢修抢险业务等并收取费用的特许经营权。特许经营权有效期限为 25 年, 自 2012 年 1 月 11 日起至 2037 年 1 月 10 日止。基于被评估单位管理层的判断, 并结合行业惯例, 认为该

特许经营权在到期后较大概率是可以正常续签，本次评估假设该特许经营权可正常续签的基础上进行评估，未考虑未来能否续签存在政策及法律不确定性。

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起壹年内使用有效，即从2025年03月31日起至2026年03月30日止。

（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：2025年05月13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、资产评估结果表（原件）；
- 2、委托人、被评估单位营业执照；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 4、委托人、被评估单位承诺函；
- 5、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 6、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 7、资产评估机构营业执照副本；
- 8、深圳市财政局登记备案公告（深财资备案[2021]18号）；
- 9、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 10、签字资产评估师职业资格证书登记卡。

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

被评估单位：玉山县利泰天然气有限公司

金额单位：人民币元

项 目		账面价值	评估值	评估增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1	流动资产合计	31,939,584.62	129,460,000.00	86,762,036.06	203.20
2	非流动资产合计	91,022,300.67			
3	债权投资	-			
4	其他债权投资	-			
5	长期应收款	-			
6	长期股权投资	-			
7	其他权益工具投资	-			
8	其他非流动金融资产	-			
9	投资性房地产	-			
10	固定资产	80,094,838.11			
11	在建工程	3,014,411.10			
12	生产性生物资产	-			
13	油气资产	-			
14	使用权资产	-			
15	无形资产	7,472,655.93			
16	开发支出	-			
17	商誉	-			
18	长期待摊费用	425,726.89			
19	递延所得税资产	14,668.64			
20	其他非流动资产	-			
21	资产总计	122,961,885.29			
22	流动负债合计	55,043,921.35			
23	非流动负债合计	25,220,000.00			
24	负债总计	80,263,921.35			
25	股东权益合计	42,697,963.94	129,460,000.00	86,762,036.06	203.20

