

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山西省国新能源股份有限公司拟转让
山西国新天然气利用有限公司股权评估项目

资产评估报告

卓信大华评报字（2020）第 8452 号

（共一册 第一册）

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二〇年六月十二日

目录

□声明.....	1
□资产评估报告摘要.....	3
□资产评估报告正文.....	5
目录.....	6
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	11
四、 价值类型及其定义.....	17
五、 评估基准日.....	17
六、 评估依据.....	18
七、 评估方法.....	22
八、 评估程序实施过程和情况.....	40
九、 评估假设.....	41
十、 评估结论.....	42
十一、 特别事项说明.....	44
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	48
十三、 资产评估专业意见形成日.....	49
□附件	

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、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。

五、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当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。

山西省国新能源股份有限公司拟转让 山西国新天然气利用有限公司股权评估项目 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受山西省国新能源股份有限公司的委托，对山西国新天然气利用有限公司股东全部权益价值进行了评估，现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下：

经济行为：根据山西省国新能源发展集团有限公司《2020年第十三次董事会第十四次会议决议》（（2020）92号），山西省国新能源股份有限公司拟将所持有的山西国新天然气利用有限公司100%股权以非公开协议转让的方式转让至山西省国新能源发展集团有限公司。

评估目的：本次评估目的是对山西国新天然气利用有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为山西省国新能源股份有限公司股权转让之经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为山西国新天然气利用有限公司的股东全部权益价值；评估范围为山西国新天然气利用有限公司评估基准日经审计的全部资产及相关负债。账面资产总计238,232.46万元，其中：流动资产93,945.62万元；非流动资产144,286.84万元；账面负债总计197,409.82万元，其中：流动负债27,537.96万元，非流动负债169,871.86万元；账面净资产40,822.64万元。合并口径下归属于母公司所有者权益35,898.88万元。

价值类型：评估对象在持续经营前提下的市场价值。

评估基准日：2020年4月30日。

评估方法：采用资产基础法、市场法。

评估结论：本次评估选用资产基础法结果作为评估结论，即：评估前账面资产总计238,232.46万元，评估价值234,253.34万元，减值3,979.12万元，减

值率 1.67%；账面负债总计 197,409.82 万元，评估价值 197,409.82 万元；账面净资产 40,822.64 万元，评估价值 36,843.52 万元，减值 3,979.12 万元，减值率 9.75%。合并口径下归属于母公司所有者权益账面价值 35,898.88 万元，评估价值 36,843.52 万元，增值 944.64 万元，增值率 2.63%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

评估结论使用有效期：本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

山西省国新能源股份有限公司拟转让 山西国新天然气利用有限公司股权评估项目 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2020）第 8452 号

山西省国新能源股份有限公司：

北京卓信大华资产评估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、市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让之经济行为所涉及山西国新天然气利用有限公司的股东全部权益在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为山西省国新能源股份有限公司，被评估单位为山西国新天然气利用有限公司，其他资产评估报告使用人为相关监管机构。

（一）委托人

企业名称：山西省国新能源股份有限公司

住 所：山西省太原市高新技术开发区中心街 6 号

类 型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人：刘军

注册资本：108466.369200 万人民币

成立日期：1993 年 11 月 04 日

营业期限：自 1993 年 11 月 04 日 至长期

统一社会信用代码：91140000607220384L

经营范围：新能源企业的经营管理及相关咨询；天然气开发利用与咨询服务；
燃气经营：天然气【富含甲烷的】（管道天然气、压缩天然气、液化天然气）、
乙醇（乙醇、天然气不含储存、运输）（限于工业生产原料等非燃料用途）的销
售（危化品许可证有效期：2020-03-11 至 2023-03-10）管道输送服务；储气设施
租赁服务；集中供热项目的开发、建设、经营、管理、供热系统技术咨询及维修；
天然气灶具、仪器仪表设备的生产、加工、销售。（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）。

山西省国新能源股份有限公司为国有控股上市公司，股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例
1	山西国新能源发展集团有限公司	31.64%
2	其他境内上市人民币普通股	20.79%
3	山西田森集团物流配送有限公司	15.20%
4	太原市宏展房地产开发有限公司	15.20%
5	其他境内上市人民币外资股	10.12%
6	中华联合财产保险股份有限公司	3.13%
7	平安资产管理有限责任公司	2.35%
8	上海诚鼎德同股权投资基金有限公司	0.69%
9	上海诚鼎扬子投资合伙企业有限合伙	0.47%
10	上海德同诚鼎股权投资基金中心有限合伙	0.41%
		100%

（二）被评估单位

1、基本情况

企业名称：山西国新天然气利用有限公司

住 所：太原市钢园路 73 号太原不锈钢产业园区 A 区孵化器 C 座二层
207 室

法定代表人：王海冰

注册资本：50000.000000 万

统一社会信用代码： 911407270809992124

企业类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期： 2013 年 11 月 07 日

营业期限： 2013 年 11 月 07 日至长期

经营范围： 天然气开发利用；天然气加气站、加油站、油气合建站、电动汽车充电设施的建设与经营；管道天然气、压缩天然气、液化天然气的储运、配送与销售；天然气加气站工程的咨询；润滑油的经销、储运；天然气汽车、电动汽车的改装与销售；天然气加气站、加油站、油气合建站、充电站的维护和抢修管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***

（1）历史沿革：

①山西国新天然气利用有限公司（原名：祁县国新天然气有限公司）成立于 2013 年 11 月 6 日，注册地为山西省祁县，注册资本 3000 万元，股东为山西天然气股份有限公司。

②2014 年 12 月 19 日公司注册资本由 3000 万元注册资本增资为 10000 万元（实际完成增资时间为 2015 年 10 月），并于 2015 年 1 月 12 日公司名称由祁县国新天然气有限公司变更为山西国新天然气利用有限公司，股东为山西天然气股份有限公司。

③2015 年 12 月 1 日，股东山西天然气股份有限公司增资 4 亿元，公司注册资本由 1 亿元注册资本增资为 5 亿元（实际完成注资为 2016 年 9 月）。

④2019 年 10 月 11 日股东由山西天然气股份有限公司变更为山西省国新能源股份有限公司。

截至评估基准日，山西国新天然气利用有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例
1	山西省国新能源股份有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00%
	合计	50,000.00	50,000.00	100.00%

子公司 10 家，参股公司 2 家，详见下表：

序号	单位名称	投资日期	投资成本	持股比例
1	山西新朔天然气有限公司	2016/10	16,855,000.00	51%
2	山西国新瑞东燃气有限公司	2017/7	14,267,477.23	45%
3	阳泉市国栋燃气有限责任公司	2016/10	5,652,400.00	51%
4	运城国新天然气利用有限公司	2016/1	6,003,300.00	60%
5	朔州国新天然气利用有限公司	2016/10	8,595,178.86	65%
6	忻州国新天然气利用有限公司	2017/7	72,165,600.00	60%
7	山西国新华储能源有限公司	2017/7	32,500,000.00	65%
8	河北国新天然气销售有限公司	2017/4	60,000,000.00	60%
9	陕西国新天然气利用有限公司	2017/8	65,000,000.00	65%
10	山西华润国新交通能源有限公司	2016/12	43,394,300.00	40%
11	大同市国新天然气有限公司	2016/8	99,286,000.00	100%
12	晋中国新天然气利用有限公司			未实缴
13	吕梁国新天然气利用有限公司			未实缴

2、公司近三年一期资产、财务、经营状况

金额单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年4月30日
流动资产	268,784,383.08	663,874,886.06	794,219,243.48	939,456,232.97
非流动资产	1,263,408,925.07	1,272,129,374.40	1,416,820,327.82	1,442,868,376.78
资产总计	1,532,157,308.15	1,936,004,260.46	2,211,039,571.30	2,382,324,609.75
流动负债	376,283,363.12	784,894,841.78	270,894,825.58	275,379,598.95
非流动负债	673,598,999.62	701,179,529.82	1,521,098,729.82	1,698,718,629.82
负债总计	1,049,882,362.74	1,486,074,371.60	1,791,993,555.40	1,974,098,228.77
净资产	482,274,945.41	449,929,888.86	419,046,015.90	408,226,380.98
项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-4月
营业收入	169,078,194.47	91,799,163.18	171,777,744.04	81,017,449.56
利润总额	-27,789,483.39	-33,768,276.84	-29,067,648.38	-11,331,541.99
净利润	-26,808,896.29	-33,975,972.44	-28,977,773.29	-11,331,541.99
经营性净现金流量	10,814,524.80	-14,491,223.72	-9,469,060.82	-20,145,421.51

公司近三年一期合并资产、财务、经营状况

单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年4月30日
流动资产	222,342,179.59	315,467,519.88	288,052,083.44	402,070,429.93
非流动资产	1,536,423,187.16	1,881,372,240.22	2,124,300,149.62	2,153,410,248.17
资产总计	1,758,765,366.75	2,196,839,760.10	2,412,352,233.07	2,555,480,678.10
流动负债	468,212,542.33	909,681,525.10	371,498,836.68	356,724,175.67
非流动负债	680,608,264.37	708,612,613.21	1,528,531,813.21	1,706,151,713.21
负债总计	1,148,820,806.70	1,618,294,138.31	1,900,030,649.89	2,062,875,888.88
净资产	609,944,560.05	578,545,621.79	512,321,583.17	492,604,789.22
归属于母公司所有者权益	478,910,797.33	435,829,376.66	375,922,120.73	358,988,759.90
项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-4月
营业收入	152,113,412.73	105,450,716.97	192,711,159.75	90,815,983.49
利润总额	-28,609,091.95	-47,643,988.48	-63,261,250.63	-19,953,843.00
净利润	-29,042,171.11	-48,645,067.86	-64,487,508.45	-20,403,508.17
经营性净现金流量	19,508,697.54	-11,810,584.65	-15,275,747.98	-14,373,892.48

2017年数据来源于立信会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所出具的年度审计报告。2018年至2019年数据来源于大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的年度审计报告。评估基准日的财务报表业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)中国注册会计师审计，并出具了大华审字[2020]0011107号无保留意见审计报告。

3、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

二、评估目的

根据山西省国新能源发展集团有限公司《2020年第十三次董事会第十四次会议决议》（〔2020〕92号），山西省国新能源股份有限公司拟将所持有的山西国新天然气利用有限公司100%股权以非公开协议转让的方式转让至山西省国新能源发展集团有限公司。

本次评估目的是对山西国新天然气利用有限公司的股东全部权益在评估基准日2020年4月30日所表现的市场价值作出公允反映，为山西省国新能源股份

有限公司股权转让的经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为山西国新天然气利用有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为山西国新天然气利用有限公司经审计的全部资产和相关负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计	939,456,232.97	流动负债合计	275,379,598.95
货币资金	177,709,544.05	短期借款	100,000,000.00
应收账款	15,579,513.77	应付票据	-
应收账款融资	1,060,000.00	应付账款	5,269,496.54
预付账款	24,679,001.98	预收款项	10,996,266.42
应收股利		应付职工薪酬	4,721,588.24
其他应收款	696,807,897.53	应交税费	1,470.33
存货	667,513.95	应付利息	
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	91,358,465.67
其他流动资产	22,952,761.69	一年内到期的非流动负债	63,032,311.75
非流动资产合计	1,442,868,376.78	非流动负债合计	1,698,718,629.82
长期股权投资	420,128,493.13	长期应付款	
固定资产	135,430,053.14	长期借款	1,680,834,500.00
在建工程	803,885,208.70	长期应付职工薪酬	-
无形资产	65,211,812.49	递延所得税负债	-
长期待摊费用		递延收益	17,884,129.82
递延所得税资产	3,949,062.80	负债合计	1,974,098,228.77
其他非流动资产	14,263,746.52	所有者权益合计	408,226,380.98
资产总计	2,382,324,609.75	负债及所有者权益合计	2,382,324,609.75

评估基准日合并资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计	402,070,429.93	流动负债合计	356,724,175.67
货币资金	205,126,444.15	短期借款	100,000,000.00
应收款项融资	1,060,000.00	应付票据	-
应收账款	31,790,403.53	应付账款	5,979,382.36
预付账款	28,186,548.54	预收款项	13,942,043.20
应收股利		应付职工薪酬	9,235,538.06
其他应收款	76,979,836.72	应交税费	67,548.37
存货	1,261,208.08	应付利息	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	164,467,351.93
其他流动资产	57,665,988.91	一年内到期的非流动负债	63,032,311.75
非流动资产合计	2,153,410,248.17	非流动负债合计	1,706,151,713.21
长期股权投资	56,430,834.83	长期应付款	
固定资产	415,040,256.33	长期借款	1,680,834,500.00
在建工程	1,279,867,137.92	长期应付职工薪酬	-
无形资产	175,424,947.81	递延所得税负债	-
商誉	11,406,842.79	递延收益	25,317,213.21
长期待摊费用	3,621,445.48	负债合计	2,062,875,888.88
递延所得税资产	3,949,062.80	所有者权益合计	492,604,789.22
其他非流动资产	207,669,720.21	归属于母公司所有者权益	358,988,759.90
资产总计	2,555,480,678.10	负债及所有者权益合计	2,555,480,678.10

本次评估对象和评估范围与委托人拟股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

山西国新天然气利用有限公司在本次评估基准日的财务报表业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)中国注册会计师审计,并出具了(大华审字[2020]0011107号)无保留意见《审计报告》。

(一) 评估范围内主要资产的经济、物理、法律状况

1、加气站房屋建筑物

纳入山西国新天然气利用有限公司及各子公司评估范围的加气站共计 144 座。其中租赁站 1 座,收购站 85 座,已完工 47 座。自建站 58 座,已完工 21 座。目前只有收购站中的阳高宏杰(神泉堡)加气站、忻州代县七里铺 LNG 站、忻

州代县东留属 LNG 站、忻州五台高洪口 LNG 站、忻州宁武阳方口 LNG 加气站、阳泉冠山 LNG 加气站、阳泉东杜 LNG 加气站、阳泉巨城 LNG 加气站、翼城县牢寨 LNG 加气站、无棣车王 LNG 加气站、河北沧县运通汽车 LNG 加气站房屋办理了房屋产权证书或登记了不动产权证书。其他建成站房屋均未办理房屋权属证书。其中：忻州代县七里铺 LNG 站、忻州五台高洪口 LNG 站证载房屋所有权人为收购对方单位繁峙县瑞朗燃气有限公司。阳泉冠山 LNG 加气站、阳泉东杜 LNG 加气站、阳泉巨城 LNG 加气站证载房屋所有权人为收购对方单位山西泰力新能源有限公司。无棣车王 LNG 加气站证载房屋所有人为收购对方单位无棣恒通天然气有限公司。沧县运通汽车 LNG 加气站证载房屋所有权人为收购对方单位沧县运通汽车加气有限公司，尚未进行产权变更。忻州代县阳明堡 LNG 站不动产权证书证载所有权人为代县瑞朗燃气有限公司，该公司为忻州国新天然气利用有限公司前称，尚未办理名称变更，权属资料存在瑕疵。阳高宏杰（神泉堡）加气站、忻州宁武阳方口 LNG 加气站、翼城县牢寨 LNG 加气站房屋产权所有权人分别为大同市国新天然气有限公司、忻州国新天然气利用有限公司、山西国新天然气利用有限公司晋东南分公司。

2、车辆

纳入评估范围本部车辆 55 辆，主要为金龙大巴、捷达、大众迈腾、斯柯达速派、长城皮卡等车辆。车辆证载所有人均为山西国新天然气利用有限公司，权属资料无瑕疵。

涉及子公司车辆共计 20 辆，涉及大同市国新天然气有限公司、山西新朔天然气有限公司、朔州国新天然气利用有限公司、阳泉市国栋燃气有限责任公司、运城国新天然气利用有限公司。主要为捷达、福特翼虎、汉兰达、长城皮卡等小型客车、小型货车。晋 MGX727 捷达轿车、晋 MGX191 与晋 MGX190 哈弗 H6SUV 轿车，证载所有人为夏县国新天然气有限公司，该公司为运城国新天然气利用有限公司前身。大同市国新天然气有限公司晋 KPP763 捷达轿车、晋 KPT307 长城皮卡汽车、晋 KPT302 长城皮卡汽车、晋 KPT783 捷达轿车、晋 KPT767 长城皮

卡汽车、晋 KPT796 长城皮卡汽车、晋 KPT795 长城皮卡汽车、晋 K40357 本田缤智轿车、晋 KPL352 长城皮卡汽车证载所有人为山西国新天然气利用有限公司，未进行名称变更，权属资料存在瑕疵。

3、长期股权投资

纳入评范围的长期股权投资包括 1 家全资子公司，10 家控股子公司，2 家参股子公司（详见上述子公司明细表）。通过核实投资协议等资料，可确认权属无瑕疵。

（二）企业申报的账面记录的无形资产情况（包含子公司）

纳入评估范围的 144 座加气站中，已办理土地使用权证书、不动产权证书或者签订土地出让合同的土地共计 64 项，其中 11 项土地证载所有人为收购对方单位，尚未完成变更。详见下表：

	土地所属加气站名称	产权证书	证载所有人
大同	1 灵丘县古之河 LNG 加气站	晋（2017）灵岳县不动产权第 0000053 号	山西国新天然气利用有限公司
	2 阳高宏杰（神泉堡）加气站	阳国用（2015）第 008 号	大同市国新天然气有限公司
	3 阳高县夏家场村 LNG 加气站	晋（2019）阳高县不动产权第 0000479 号	大同国新天然气利用有限公司
	4 新荣区北高速口 LNG 加气站	晋（2018）大同市不动产权第 0039247 号	大同国新天然气利用有限公司
	5 左云县双官屯 LNG 加气站	晋（2019）左云县不动产权第 0000135 号	大同国新天然气利用有限公司
	6 大同县三十里铺村 LNG 加气站	晋（2019）大同县不动产权第 0000775 号	大同国新天然气利用有限公司
	7 天镇县张西河乡 LNG 加气站（土地过户）	晋（2018）天镇县不动产权第 0000081 号	大同市裕锦程燃气能源有限责任公司
	8 广灵县蕉山村 LNG 加气站	晋（2019）广灵县不动产权第 0001902 号	大同国新天然气利用有限公司
	9 浑源县龙洼 LNG 加气站	晋（2019）浑源县不动产权第 0000071 号	大同国新天然气利用有限公司
	10 浑源县东坊城 L-CNG 合建站	晋【2019】浑源县不动产权第 0000195 号	大同国新天然气利用有限公司
	11 浑源县下达枝 LNG 加气站（土地过户）	晋（2017）浑源县不动产权第 0000154 号	山西煤炭运销集团大同浑源有限公司
	12 灵丘县孙家庄 LNG 加气站	晋（2020）灵丘县不动产权第 0000028 号	大同国新天然气利用有限公司
	13 左云县且坡 LNG 加	土地出让合同	

		气站		
朔州	14	西鄙河 LNG 加气站	山阴国用第 001207 号	陈厚
	15	朔州怀仁南窑 LNG 加气站 (新朔)	晋【2019】怀仁市不动产权第 0003230 号	山西新朔天然气有限公司
	16	毛皂 LNG 加气站	土地出让合同	
	17	朔州山阴县西沟 LNG 加气站 (新朔)	晋 2020 山阴县不动产权第 0000049 号	山西新朔天然气有限公司
	18	朔州市平鲁区凤凰城 LNG 加气站	晋【2019】朔州市不动产权第 0005234 号	山西国新天然气利用有限公司朔州分公司
	19	朔州市怀仁县新家园乡陈家堡村 LNG 加气站 (储备)	晋 2019 怀仁市不动产权第 0000760 号	山西国新天然气利用有限公司
	20	羊十二庄加气站	山阴国用第 001209 号	苏建明
忻州	21	忻州代县七里铺 LNG 站	晋 2016 代县不动产权第 0000025 号	繁峙县瑞朗燃气有限公司
	22	忻州代县阳明堡 LNG 站	NO.11259912	山西泰力新能源有限公司
	23	忻州代县东留属 LNG 站	晋 2016 代县不动产权第 0000001 号	代县瑞朗燃气有限公司 (现名忻州国新天然气利用有限公司)
	24	忻州五台高洪口 LNG 站	五国用 2015 第 0040 号	繁峙县瑞朗燃气有限公司
	25	忻州繁峙神堂堡 LNG 站	繁国用 2016 第 010 号	代县瑞朗燃气有限公司 (现名忻州国新天然气利用有限公司)
	26	忻州繁峙金山铺 LNG 站	繁国用 2016 第 012 号	代县瑞朗燃气有限公司 (现名忻州国新天然气利用有限公司)
	27	忻州宁武阳方口 LNG 加气站	晋 2019 宁武县不动产权第 0000032 号	忻州国新天然气利用有限公司
	28	忻州五寨小河头 LNG 加气站	晋 2017 五寨县不动产权第 0000048 号	忻州国新天然气利用有限公司
	29	忻州代县西关 LNG 加气站	晋 2016 代县不动产权第 0000003 号	代县瑞朗燃气有限公司 (现名忻州国新天然气利用有限公司)
	30	忻州五寨丈子沟 LNG 加气站	晋【2017】五寨县不动产权第 0000094 号	忻州国新天然气利用有限公司
	31	南岭 LNG 加气站	晋 2017 保德县不动产权第 0000005 号	山西国新天然气利用有限公司
	32	阳方村潞鸣 LNG 加气站	晋 2017 宁武县不动产权第 0000025 号	山西国新天然气利用有限公司
	33	忻州静乐康家会 LNG 加气站	晋 2017 静乐县不动产权第 0000132 号	繁峙县瑞朗燃气有限公司
	34	忻州静乐窑会 LNG 站 (子)	晋 2017 静乐县不动产权第 0000085 号	忻州国新天然气利用有限公司
晋中	35	祁县合建站	祁国用 (2014) 第 GJ168 号	祁县国新天然气有限公司 (现名山西国新天然气利用有限公司)
	36	祁县榆林 LNG 加气站	晋 (2017) 祁县不动产权第 0000004 号	山西国新天然气利用有限公司
	37	祁县牛家堡 LNG 加气站	晋 (2017) 祁县不动产权第 0000093 号	山西国新天然气利用有限公司
	38	祁县谷峪口 LNG 加气站	晋 (2017) 祁县不动产权第 0000011 号	山西国新天然气利用有限公司

	39	祁县高城 LNG 加气站	晋(2017)祁县不动产权第 0000094 号	山西国新天然气利用有限公司
吕梁	40	汾阳市栗家庄乡河北 LNG 加气站	晋【2020】汾阳市不动产权第 0000019 号	山西国新天然气利用有限公司
	41	吕梁市中阳县枝柯镇南大井村 LNG 加气站	晋(2018)中阳县不动产权第 0000097 号	山西国新天然气利用有限公司
	42	吕梁市方山县马坊镇马坊村 LNG 加气站	土地出让合同	
阳泉	43	冠山 LNG 加气站	晋(2020)平定县不动产权第 0000409 号	山西泰力新能源有限公司
	44	东杜 LNG 加气站	晋(2020)盂县不动产权第 0000160 号	山西泰力新能源有限公司
	45	巨城 LNG 加气站	晋(2020)平定县不动产权第 0000410 号	山西泰力新能源有限公司
晋东南	46	翼城县牢寨 LNG 加气站	晋(2020)翼城县不动产权第 0000194 号	山西国新天然气利用有限公司晋东南分公司
	47	曲沃县秦岗 LNG 加气站	土地出让合同	
	48	黎城县仵桥 LNG 加气站	晋【2020】黎城县不动产权第 0000010 号	山西国新天然气利用有限公司晋东南分公司
	49	泽州县黎川 LNG 加气站	泽占土字[2018]45 号	山西国新天然气利用有限公司晋东南分公司
	50	泽州县山河 LNG 加气站	泽占土字[2018]11 号	山西国新天然气利用有限公司晋东南分公司
运城	51	夏县 LNG 加气站(运城国新)	夏政 国用(2015)第 10001 号	夏县国新天然气有限公司(现名运城国新天然气利用有限公司)
	52	河津高速西口 LNG/L-CNG 合建站	晋(2017)河津市不动产权第 0001547 号	运城国新天然气利用有限公司河津高速西口加气站
	53	新绛县 LNG 二级加气站	晋(2020)新绛县不动产权第 0000015 号	运城国新天然气利用有限公司
山东	54	无棣车王 LNG 加气站	鲁(2019)无棣县不动产权第 0003928 号	无棣恒通天然气有限公司
	55	茌平乐平铺 LNG 加气站	鲁【2019】茌平县不动产权第 0005042 号	山东杰力天然气有限公司
陕西	56	神木县大柳塔镇敏盖兔村 LNG 加气站	陕(2018)神木县不动产权第 00453 号	陕西国新天然气利用有限公司
	57	神木县店塔镇燕峁村 LNG 加气站	陕(2017)神木县不动产权第 0002342 号	陕西国新天然气利用有限公司
	58	神木县沙峁镇凤凰塔村 LNG 加气站	陕(2019)神木县不动产权第 00741 号	陕西国新天然气利用有限公司
	59	陕西省渭南市华州区柳枝镇孙庄村 LNG 加气站	陕(2019)华州区不动产权第 0001645 号	陕西国新天然气利用有限公司
河北	60	廊坊市霸州市康仙庄乡 LNG 加气站	冀(2018)霸州市不动产权第 0001261 号	河北国新天然气销售有限公司
	61	唐山市乐亭县汀流河镇杨各庄村 LNG 加气站	冀(2018)乐亭县不动产权第 0004266 号	河北国新天然气销售有限公司
	62	井陘蔡庄 LNG 加气	冀(2018)井陘县不动	河北国新天然气销售有限公司

	站	产权第 0000003 号	
63	涿鹿县卧佛寺乡大斜阳村 LNG 加气站	冀(2019)涿鹿县不动产权第 0000485 号	河北国新天然气销售有限公司
64	沧州亚能燃气有限公司 LNG 加气站	冀(2019)沧县不动产权第 0000122 号	河北国新天然气销售有限公司

(三) 申报的表外资产情况

本次评估被评估单位申报的表外资产为尚未实缴出资的吕梁国新天然气利用有限公司及晋中国新天然气利用有限公司长期股权投资。

(四) 引用其他机构出具报告情况:

①对纳入评估范围的土地, 委托人另行委托山西国昇元土地估价有限公司进行评估, 本报告部分土地引用了山西国昇元土地估价有限公司出具的(晋国昇元地评字(2020)第 025 号至 58 号)《估价报告》之结论。

②纳入评估范围的全部资产和相关负债账面价值系引用大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的(大华审字[2020]0011107 号)无保留意见《审计报告》。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的, 山西省国新能源股份有限公司预在公开市场条件下, 确定评估对象的公平市场价值, 评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

本项目评估基准日为 2020 年 4 月 30 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定评估基准日为2020年4月30日。

本次评估基准日为一个月份的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

- 1、山西省国新能源发展集团有限公司《2020年第十三次董事会第十四次会议决议》（〔2020〕92号）；
- 2、委托人与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国公司法》；
- 4、《中华人民共和国证券法》；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》；
- 8、《中华人民共和国物权法》；

- 9、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 10、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 11、国资产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 12、国资产权【2009】941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 13、国资发产权【2013】64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 14、国务院国资委财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 15、中华人民共和国财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 16、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部 86 号令）；
- 17、《山西省省属国有企业投资风险监管管理办法》（晋国资发【2018】15 号）；
- 18、《关于省属企业国有资产评估管理有关事项的通知》（晋国资产权【2017】73 号）；
- 19、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2019】35 号《资产评估执业准则——资产评估方法》；
- 3、中评协【2017】30 号《资产评估职业道德准则》；
- 4、中评协【2018】36 号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 5、中评协【2018】35 号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 6、中评协【2017】33 号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 7、中评协【2018】37 号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 8、中评协【2017】35 号《资产评估执业准则--利用专家工作及报告》；

- 9、中评协【2017】36号《资产评估执业准则--企业价值》；
- 10、中评协【2017】37号《资产评估执业准则--无形资产》；
- 11、中评协【2018】38号《资产评估执业准则--不动产》；
- 12、中评协【2017】39号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 13、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 14、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 15、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 16、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 17、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》
- 18、财政部【2006】第33号令《企业会计准则—基本准则》；
- 19、财会【2006】3号《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则；
- 20、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；

（四）权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、土地使用权证；
- 3、不动产权证书
- 4、机动车行驶证；
- 5、机器设备购买合同或发票；
- 6、有关产权转让合同；
- 7、其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、山西国新天然气利用有限公司及部分子公司提供的各加气站概况统计；
- 3、评估基准日中国人民银行贷款利率；

- 4、wind 资讯资料；
- 5、财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；
- 6、2018 年《山西省建筑工程预算定额》；
- 7、2018 年《山西省装饰工程预算定额》；
- 8、2018 年《山西省安装工程预算定额》；
- 9、2018 年《山西省建设工程费用定额》；
- 10、2018 年《山西省混凝土及砂浆配合比、施工机械、仪器仪表台班费用定额》；
- 11、建设工程工程量清单计价规范《GB50500-2013》；
- 12、《山西省工程造价信息》2020 年 4 月；
- 13、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 14、财税【2008】170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 15、财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 16、国家税务总局公告【2016】16 号《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》；
- 17、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
- 18、《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）；
- 19、商务部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 20、国务院【2000】第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 21、机械工业信息研究院、机械工业出版社《2020 机电产品报价手册》
www.meprice.com；
- 22、易车网 www.bitauto.com；
- 23、山西国新天然气利用有限公司忻州分公司与繁峙县瑞朗燃气有限公司签订的关于代县阳明堡 LNG 站等加气站合作经营协议；
- 24、山西国新天然气利用有限公司与祁县东运能源有限公司签订的东观

LNG 加气站资产租赁合同；

25、山西国新天然气利用有限公司晋中分公司与山西安液能源有限公司签订的关于东观镇榆林 LNG 加气站合作经营协议；

26、企业提供的可行性研究报告及市场调查报告；

27、企业提供的项目投资概算资料及项目相关收购合同等；

28、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；

2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；

3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；

4、大华会计师事务所(特殊普通合伙)并出具的“大华审字[2020]0011107号”审计报告；

5、山西国昇元土地估价有限公司出具的（晋国昇元地评字（2020）第 025 号至 58 号）《土地估价报告》；

6、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1、收益法

企业价值评估中的收益法，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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2、市场法

企业价值评估中的市场法，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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法的选择

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、选择市场法理由

(1) 市场法适用的前提条件：①有一个充分发展、活跃的公开市场且市场数据比较充分；②在公开市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的交易案例；③能够收集并获得交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；④可以

确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。近年来，燃气行业并购市场较为活跃，且与并购案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件以及相关数据可以通过上市公司公告获知，可以对其对价做出分析，因此，本次采用交易案例比较法。

(2) 市场法是以公开市场上的与被评估企业处于同一或类似行业的公司的交易案例来评价评估对象的现行公平市场价值，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

2、资产基础法

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值。通过资产基础法可以了解支撑企业获利的资产在评估基准日的实际状况，具有较高的可靠性。因此本项目山西国新天然气利用有限公司及其下属各子公司均适宜采用资产基础法评估。

鉴于以上分析，本次评估采用市场法和资产基础法对山西国新天然气利用有限公司进行整体评估，并根据分析确定最终评估结果。

(三) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。资产基础法基于：(1) 评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；(2) 构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(四) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款存货及其他流动资产。

(1) 货币资金

包括：现金、银行存款。

评估人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

(2) 应收款项

包括：应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款。

评估人员对应收票据进行监盘，通过查验相关会计账簿及凭证，确定应收票据账面价值真实、完整性。本次评估采用成本法以核实后的账面值确定评估值。

评估人员对应收账款核查了会计账簿、凭证等相关资料并发函进行询证，在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。评估人员参照审计师计提坏账准备的方法对应收款项考虑了预计风险损失。

(3) 存货

存货包括原材料及库存商品

原材料为在库的周转材料及低值易耗品。本次评估以核实后的账面单价，乘以实际数量，确定评估值。

库存商品：本次评估采用市场确定评估价值。以产品、商品不含税的出售价，扣除相关营业税费和合理的经营性净利润，乘以实际数量，确定评估值。

评估单价=不含税售价×(1-营业费用率-营业税金及附加率-经营利润所得税率-经营净利润扣除率)。

评估价值=评估单价×实际数量

(4) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税进项税额,本次评估按照经审计的账面价值作为评估价值。

2、非流动资产

包括:长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产。

(1) 长期股权投资

包括:全资子公司大同市国新天然气有限公司。运城国新天然气利用有限公司、忻州国新天然气利用有限公司、河北国新天然气销售有限公司等8家控股子公司,山西华润国新交通能源有限公司及山西国新瑞东燃气有限公司2家参股公司。

1) 全资及控股的长期投资的评估

对控股的被投资企业采用资产基础法进行整体资产评估,再根据投资比例与被投资企业净资产评估值的乘积确定长期投资评估值。

控股的长期投资评估值=被投资单位基准日股东全部权益价值×投资比例

2) 非控股的长期投资的评估

非控股的长期投资,按照评估基准日被投资单位的会计报表反映的净资产乘以投资比例确定评估值。

非控股的长期投资评估值=被投资单位基准日会计报表反映的净资产×投资比例

(2) 固定资产

包括:加气站资产、车辆、电子设备及其他设备。本次评估根据固定资产实地勘查结果并对所收集资料数据进行认真整理、分析、计算,采用成本法、收益

法进行评估，以不含税价确定评估价值。

加气站资产评估

根据加气站的不同资产规模，评估人员的资料收集情况等，本次评估采用收益法、成本法。

对于目前对外出租的或者能够找到类似租金的加气站，本次评估采用收益法进行评估；对于无法找到相同规模的加气站，本次评估采用成本法评估。

A 收益法

① 收益法测算模型

收益法：指通过预测出租加气站的获利能力，对加气站未来出租带来的净收益按一定的折现率折为现值，作为被评估资产价值的评估方法。

收益法评估计算公式：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t}$$

式中：

P：评估基准日的资产组价值；

F_t：评估对象未来第 t 年的净收益；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

t：预测期第 t 年。

② 租赁收入确定

1) 对于签订租赁协议的加气站租赁收入确定

对于已经签署合作经营协议或租赁协议的委估加气站，净收益由租约期内和租约期外两部分收益组成，租约期内收入，根据委估资产租赁合同或合作经营协议约定的租金测算，租约期外假设可正常续租，并根据委估加气站所在区域的经济发展水平、市场供应及租赁情况等因素考虑一定的增长幅度。

2) 对于未签订租赁协议，但能够找到类似出租案例的加气站评估

对于尚未签订租赁或者合作经营协议的 LNG 加气站，本次评估思路为：委估加气站，收集邻近区域内或区位相近、用途相同、权利性质相近的类似可比出租实例，本次评估选择市场上与委估加气站相类似的近期出租加气站作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面利用参照物的出租价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定委估加气站的出租价格，然后按照该租赁价格，使用前述的收益法确定其评估价值。

委估加气站出租价格=可比案例出租价格×修正系数

③运营费用的确定

运营费用为评估对象租赁经营过程中出租人承担的相关费用，根据评估对象的实际情况及相关规定，本次评估确定的运营费用包括管理费、维修保养费用、相关税费、其他费用等。

a 管理费用

管理费为产权持有人对出租资产进行必要的日常管理所需支付的相关费用，根据此类费用占租金比例的平均统计数据并结合评估对象的实际情况确定管理费用为租赁收入的 2%。

b 维修费

维修费为产权持有人对出租资产进行日常维护和修缮的费用，根据当地租赁市场租赁惯例及评估对象实际情况，出租资产的日常维护一般由承租人负责，出租人只负责出租资产的大型修理修缮（包括房屋及机器设备的修缮等）。

c 相关税费

相关税费包括房产税、城镇土地使用税、城市建设维护税、教育附加、地方教育附加和印花税等，本次评估根据加气站所在地区各项税费相关规定确定。

d 资本性支出费用

资本性支出为收益期内为维持现有生产能力而需要支付的机械设备更新支

出。本次评估按照各站设备配置情况，参考各设备购置单价，确定设备重置价格，除以设备经济耐用年限确定每年资本性支出费用。

④净收益的确定

净收益=预测期租赁收入-运营费用

⑤净收益增长率确定

综合当地经济发展水平及评估人员调查周边区域类似物业的市场供应情况及出租情况，确定收益增长率。

⑥资本化率的确定

本次评估采用累加法来求取资本化率，累加法是将报酬率视为无风险报酬率和风险报酬率。

⑦收益年限的确定

收益年限按国有土地使用权剩余使用年限与房屋经济耐用年限孰短确定。

因上述方法确定的资产组为加气站包括房屋、设备及土地的全部资产，故其净收益为全部资产出租后所实现的净收益，所以采用该方法评估的 LNG 加气站评估价值包含土地价值。对于企业账面单独核算在无形资产的土地使用权评估价值因已包含在内，故评估为零。

B 成本法评估

对于无法找到类似规模的加气站，如 LNG-CNG 合建加气站，本次评估采用成本法评估。

1) 房屋构筑物

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据相关施工图纸及对建筑物进行实地勘查测量，结合建筑物实际情况对其

进行分析、计算各分部工程的工程量，依据建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件，采用预（决）算调整法对典型建筑物测算工程造价，并加计施工过程中必须发生的设备、物资、资金等方面的消耗，按照资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造取费标准计算、确定典型建筑物的工程综合造价，以此对同类资产采用类比法，比较、确定其他各建筑物的相异点对工程综合造价的影响系数，由此确定其他各建筑物的工程综合造价，计取工程建设其它费用和资金成本，进而确定重置成本。

重置成本=（建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本）-进项税

对于委估资产的建设时间不超过一年，竣工时间距评估基准日不超过一个季度的，根据审核无误的决算价格加计资金成本及其它必要合理的费用，确定重置成本。

a 工程造价的确定

本次评估采用预决算调整法或类比法进行评估。

预决算调整法，对于建筑物的工程竣工决算资料较齐全的工程，依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，执行当地现行的单位工程定额计算直接费，按照现行建筑安装工程费用定额和调差文件，确定工程造价。

类比法，选择当地典型工程作为参照物，运用预决算调整法或重编预算法计算其定额直接费，再按当地现行建筑安装工程费用定额和其他造价文件，确定典型工程的单方造价；比较委估工程和参照物的异同，查找、确定相异点对单方造价的影响系数，确定影响值；将参照物的单方造价与影响值相加，确定工程造价。

b 前期费用及其它费用的确定

建设工程前期费用依据国家规定，结合建设工程所在地实际情况，将委估加气站视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

c 资金成本的确定

以委估加气站为一个独立的建设项目，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利

率计算资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理的建设工期} \\ \div 2 \times \text{同期银行贷款利率}$$

② 成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法
的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

a 年限法成新率的确定

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100% 或：

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

尚可使用年限根据国家有关规定并结合建筑物主体结构的形式、建成时间，
综合考虑；或以土地剩余使用年限，按孰低原则考虑。经济寿命年限参照《资产
评估常用数据与参数手册》确定。

b 完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，
根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的
完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折
算，加总确定成新率。计算公式：

$$\text{完好分值法成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S \\ + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定。

c 综合成新率的确定

综合成新率 = 完好分值法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

2) 机器设备评估

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存
在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种

评估方法。

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

通过市场途径确定加气站机器设备的购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，结合国家相关税费规定，确定重置成本。

设备重置成本的确定：

重置成本=购置价×(1+运杂费+安装调试费)×(1+前期及其他费)
×(1+资金成本)-进项税

a 购置价

通过市场询价、直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、2020年《机电产品报价手册》，并考虑其价格可能浮动因素确定；

对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定，或直接以市场不含税二手价确定。

b 运杂费

按设备基价的运杂费率计算，计算公式：

运杂费=设备购置价×运杂费率

c 安装调试费

按设备基价的安装费率计算，计算公式：

安装费=设备购置费×安装费率

d 基础费

按设备基价的基础费率计算。计算公式：

基础费=设备购置价×基础费率

对于设备基础费已列入房屋建筑物中评估的，则设备中不重复计算。

e 前期及其他费

建设工程前期费用依据国家规定，结合建设工程所在地实际情况，将委估加气站视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

f 资金成本

以委估加气站为一个独立的建设项目为前提，结合委估资产建设规模，确定合理建设工期，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率计算资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{工程建设其他费用}) \\ \times \text{合理工期 (年)} / 2 \times \text{贷款年利率}$$

对需安装的机器设备以上费用全部考虑；

对非安装机器设备则只考虑机器设备运杂费，同时根据设备购置价结合使用状况适当考虑资金成本；

对机器设备购置价中已包含运杂费、安装费，则直接按购置价加计前期及其他费用及资金成本。

②成新率的确定

a 各种年限的确定

经济寿命年限：参照“资产评估常用数据与参数手册”确定。

已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间结合设备的开机率确定。

尚可使用年限：一般按经济寿命年限减去已使用年限的差值，或者评估专业人员通过了解现场设备使用情况，制造质量，磨损程度，维修水平等条件，并与技术人员、设备管理人员综合分析共同确定。

b 成新率的确定

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{勘查法成新率} = \sum \text{技术观察分析评分值} \times \text{各构成单元的分值权重} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{勘查法成新率} \times 60\%$$

车辆

1) 车辆重置成本的确定

通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+其他合理费用-可抵扣增值税

2) 车辆成新率的确定

根据商务部令 2012 年 第 12 号《机动车强制报废标准规定》，结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定。（对于里程表无法测定的车辆则以年限法为主，同时根据调查了解车辆的运行情况、使用强度、频度、日常维护保养及大修理情况，考虑假设存在提前报废或延缓报废因素，对车辆进行现场观察评定打分，以此确定年限法成新率修正系数，确定综合成新率。）

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/ 规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/ 规定行驶里程×100%

电子设备及其他设备的评估

电子设备评估价值计算公式：

评估价值=重置成本×综合成新率

1) 重置成本的确定

根据市场信息及《办公设备及家用电器报价》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价：

重置成本=设备购置费

2) 电子设备成新率的确定

成新率=(尚可使用年限/经济寿命年限)×100%

尚可使用年限：一般按经济寿命年限减去已使用年限的差值，或者评估专业人员通过了解现场设备使用情况，制造质量，维护水平等条件，并与使用人员、设管理人员综合考虑分析共同确定。

对目前市场已经不再出售同类型的车辆、电子、其他设备则直接采用市场法

以同类型设备的市场二手价确定评估价值。

(3) 在建工程

根据在建工程项目状况,工程进度情况,结合所收集资料数据进行认真整理、分析,根据工程施工合同实际完工进度确认单,分析、判定应付工程款占工程实际完工进度比例,采用具体评估方法,均以不含税价确定评估值。

①对已完工并达到预计可使用状态的在建工程加气站,本次评估方法同固定资产的评估方法。(详细方法及步骤参见固定资产评估说明)

②对于正在建设中完工比例较高在建加气站项目,本次评估采用假设开发法进行评估。

在建工程评估价值=开发后加气站价值-后续建设成本-后续管理费用-销售费用-销售税金-投资利息-投资利润

A、开发后加气站价值

本次评估从市场上选择与委估加气站建成后规模相类似的近期出租加气站租金为基准,采用收益法评估加气站建成后的市场价值。

B、后续开发成本

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用

C、管理费用

管理费用=后续开发成本×管理费用率

D、销售费用及销售税金

本次评估加气站为自持,因此不考虑销售费用及销售税金

E、投资利息

投资利息=(后续开发成本+管理费用) ×利率*后续开发期/2

F、投资利润

投资利润=(后续开发成本+管理费用)*投资利润率

③对于正在建设中完工比例较低的自建站,账面列支的土建、安装工程及设备工程成本,按照经审计的账面价值作为评估价值。根据土建安装、设备工程,

按照相关国家标准，重新计算工程管理费。对于已经发生的如设计、勘察等前期费用，按照经审计的账面价值确定。并加计按照评估基准日合理建设工期的贷款利率和合理工期资金成本，确定该项在建工程评估价值。对于账面价值中包含的土地租赁费用，本次评估按照长期待摊费用评估，以摊余成本作为评估价值。

评估值=核实后的土建按照及设备工程账面价值+核实后重新计算的工程管理费+重新计算的资金成本+核实后实际发生的设计费等前期费+土地租赁费摊余成本（如有）

④对尚未开工建设收购储备站的在建工程，账面主要为前期费用及其他开办费、收购站支付的收购定金，本次评估采用成本法，以经审计的账面价值，确定评估值。

⑤对于因道路改线等原因，车流量很小或未来收益存在较大不确定性的 LNG 加气站，本次评估按照经审计的账面价值列示。

（4）递延所得税资产

递延所得税资产，是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

企业按照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，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异（本次为坏账准备、递延收益及固定资产折旧形成），评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。按照经审计的账面价值确定评估价值。

（5）其他非流动资产

其他非流动资产为预付各站工程款及收购款，本次评估根据各站采用的评估方法，分别确定其评估价值。如对应站点采用收益法整体评估，相关预付账款评估价值包含在收益法评估价值中，故预付款项评估为零。如对应站点尚未完工，本次评估采用核实账面确定其在建工程评估价值，此处预付款项按照经审计的账面价值确定评估价值。

3、负债

为流动负债、非流动负债。具体包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款、递延收益。

本次评估采用成本法以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

（四）市场法评估模型

1、评估模型

本次评估采用市场法中的交易案例比较法对国新利用的股权价值进行评估。交易案例比较法模型如下：

股权价值=企业价值-付息债务-少数股东权益

企业价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资

其中：

营业性资产价值=评估对象对应参数×修正后的价值比率

修正后价值比率=上市公司价值比率×修正系数

2、各项参数的确定

市场法的关键是选择合适的价值比率和确定修正系数。

1) 价值比例确定

常见的价值比率有：权益价值比率和企业整体价值比率两大类，每一类有分别对应盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。

由于国新利用属于天然气销售行业，目前建成加气站项目较少，大部分加气站处于建设阶段，历史年度尚未实现盈利，因此不适合采用盈利比率。由于大部分加气站处于建设期，销售收入无法体现在建项目的未来收益，因此也不适用采用收入比率，因天然气销售企业属于重资产型企业，因此，故本次评估选择资产比率类价值比率进行评估比较适宜。同时考虑可以消除资本密集度和折旧方法不同对价值倍数的影响，故采用企业整体价值比例 EV/IC，即按照企业价值

(EV/IC) 倍数对其进行估值。其中：本次评估对企业价值 (EV/IC) 倍数的确定采用如下两种方法：

(1) ROIC/WACC 模型法

我们知道采用单期间资本化模型且现金流按固定比例增长的情况下，可以使用著名的现金流永续年金的公式来进行企业价值评估，公式为：

$$EV = FCF_{t=1} / (WACC - g) \quad (1)$$

其中：EV：企业整体价值

FCF_{t=1}：下一年预期现金流

WACC：加权平均资本成本

g：企业现金流增长率；

$$FCF = NOPLAT \times (1 - IR) \quad (2)$$

其中：NOPLAT：扣除所得税后净营业利润

IR：投资率

根据投资率 IR、公司预期 NOPLAT 增长率 g 和投资回报率 ROIC 之间的关系：

$$g = ROIC \times IR$$

$$IR = g / ROIC \quad (3)$$

将公式 (3) 代入自由现金流定义公式 (2)，得到：

$$FCF = NOPLAT \times (1 - g / ROIC) \quad (4)$$

将公式 (4) 代入价值定义公式 (1)，得到关键价值因素公式：

$$EV = (NOPLAT_{t=1} \times (1 - g / ROIC)) / (WACC - g) \quad (5)$$

为了建立一个税前的企业价值倍数，把恒等式 NOPLAT = IC × ROIC 带入 (5) 式，则：

$$EV = (IC \times ROIC) \times ((1 - g / ROIC)) / (WACC - g) \quad (6)$$

两边同时除以 IC：

$$EV / IC = (ROIC - g) / (WACC - g) \quad (7)$$

所得到的等式就是通常使用的-企业价值与 IC 之比的代数表达式，这个公式与市净率相似，但侧重于衡量企业价值，根据公式可见：对于 ROIC 较高的公司，市场会给予较高的 EV/ IC 估值。

驱动企业价值倍数的因素有三个：公司的盈利增长率、投入资本回报率和资本成本。因此，本次评估将上述三项指标作为本次评估的修正因素。

(2) 交易案例比较法

通过交易案例的市场价值和投资资本的比值，可以得到其企业价值倍数(EV/ IC) 比率乘数。然后，通过对评估对象与可比公司中影响 (EV/ IC) 值的各种因素进行对比分析，将可比公司的 (EV/ IC) 值修正为适合评估对象的 (EV/ IC) 值，以此评估对象的股权价值。

2) 修正后价值比率确定

修正后价值比率计算公式：

$$\text{EV 倍数} = (\text{EV/ IC})' \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

EV 倍数—修正后的企业价值倍数

(EV/ IC) '—交易案例企业价值倍数

A—交易期日修正系数

B—交易情况修正系数

C—投入资本收益率修正系数

D—盈利增长率修正系数

E—资本成本修正系数

3) 溢余资产评估值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

4) 非经营性资产（负债）确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产。

5) 长期股权投资评估

本次评估采用合并口径进行评估,对于未纳入合并报表的非控股长期股权投资,本次评估按其评估基准日的净资产乘以持股比例确定。

6) 付息负债价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

7) 少数股东权益的确定

本次评估根据资产基础法中各子公司的评估价值及各子公司的持股比例扣除合并口径下的少数股东权益价值。

(五) 评估结论的确定

在综合考虑以上两种评估方法,并通过对二种评估方法对应的评估结果的合理性及所使用数据的质量和数量进行比较分析,选取其中一个比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法对应的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

1、委托人为实现股权转让之目的,在与我公司接洽后,决定委托我公司对山西国新天然气利用有限公司的股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后,根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型;对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解,与委托人协商确定评估基准日,拟定评估计划,签订评估委托合同。

2、按照资产评估准则——评估程序的规定,向被评估单位及其各子公司提供资产评估所需申报资料,指导被评估单位及其各子公司清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格;在完成上述前期准备工作后,我公司组织资产评估专业人员进入评估现场,开始进行现场勘查,通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查,了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况,分析评估对象的具体情况,收集企业近期及评估基准日的财务数据资料,核实企

业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告及说明，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，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，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。

3、假设上述权属资料存在瑕疵的资产未来年度可完善权属资料。

4、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。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

8、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在

重要方面基本一致。

- 9、有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变。
- 10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
- 11、本次评估结论没有考虑通货膨胀因素。

十、评估结论

在实施了上述评估方法和程序后,对委托人拟进行股权转让之目的所涉及山西国新天然气利用有限公司股东全部权益在2020年4月30日所表现的市场价值进行评估,得出如下评估结论:

(一) 资产基础法评估结果

评估前账面资产总计 238,232.46 万元,评估价值 234,253.34 万元,减值 3,979.12 万元,减值率 1.67%; 账面负债总计 197,409.82 万元,评估价值 197,409.82 万元; 账面净资产 40,822.64 万元,评估价值 36,843.52 万元,减值 3,979.12 万元,减值率 9.75%。合并口径下归属于母公司所有者权益账面价值 35,898.88 万元,评估价值 36,843.52 万元,增值 944.64 万元,增值率 2.63%。

资产评估结果表

金额单位:人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A
流动资产	93,945.62	93,945.70	0.07	-
非流动资产	144,286.84	140,307.64	-3,979.19	-2.76
其中:长期股权投资	42,012.85	44,899.63	2,886.78	6.87
固定资产	13,543.01	13,717.77	174.77	1.29
在建工程	80,388.52	78,291.34	-2,097.18	-2.61
无形资产	6,521.18	2,078.07	-4,443.11	-68.13
长期待摊费用				
递延所得税资产	394.91	394.91	-	-

其他非流动资产	1,426.37	925.93	-500.45	-35.09
资产总计	238,232.46	234,253.34	-3,979.12	-1.67
流动负债	27,537.96	27,537.96	-	-
非流动负债	169,871.86	169,871.86	-	-
负债总计	197,409.82	197,409.82	-	-
净资产	40,822.64	36,843.52	-3,979.12	-9.75

（二）市场法评估结果

通过市场法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，山西国新天然气利用有限公司（合并）在评估基准日归属于母公司所有者权益账面价值 35,898.88 万元，评估价值 39,319.51 万元，评估增值 3,420.63 万元，增值率 9.53%。

（三）评估结果的分析选取

山西国新天然气利用有限公司的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 36,843.52 万元，采用市场法评估结果 39,319.51 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 2,475.99 万元，差异率 6.30%。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同：

1、市场法是从资产替换的角度，即效用相同的资产经过市场的竞争，其价格最终会基本趋于一致的角度来评价资产的市场价值；市场法评估结论是根据与被评估单位相同或相似的对比公司近期交易的成交价格，通过对交易案例与被评估单位的各种差异进行分析并运用各种指标进行调整得出评估对象的价值。

2、资产基础法评估是以山西国新天然气利用有限公司资产负债表为基础，从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值。

市场法评估过程中，由于受交易案例自身交易因素限制且影响股权交易的隐形因素较多，选取的指标无法全部覆盖交易案例与被评估单位之间的差异，且通过打分确定修正因素存在较大的主观因素，因此在一定程度上影响了市场法评估结果的质量。而本次对国新利用采用资产基础法评估中，对其主要资产

--加气站采用收益法和假设开发法进行评估，通过未来收益途径折现加总得出加气站资产市场价值，能够更合理预测每个加气站项目在评估时点的市场价格。

综上所述，考虑到资产基础法和市场法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，资产基础法更适用于本次评估目的，更有利于报告使用者对评估结论作出合理的判断。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

山西国新天然气利用有限公司股东全部权益评估价值为 36,843.52 万元。

十一、特别事项说明

1、引用其他机构出具报告结论的情况。

(1) 对纳入评估范围土地使用权价值，委托人另行委托山西国昇元土地估价有限公司进行评估，本报告部分土地引用了山西国昇元土地估价有限公司出具的“晋国昇元地评字（2020）第 025 号至 58 号”估价报告之结论。

(2) 纳入评估范围的全部资产和相关负债账面价值系引用大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大华审字[2020]0011107 号”无保留意见审计报告。

对于上述引用报告，评估人员进行了程序性复核，提请报告使用者特别关注因引用上述报告对评估结果的影响。

2、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日企业存在下列产权瑕疵及权属资料不完备事项，本次评估没有考虑下列事项对评估结论的影响，提请报告使用者特别关注此事项对评估结果的影响：

(1) 纳入山西国新天然气利用有限公司及各子公司评估范围的加气站共计 144 座。其中租赁站 1 座，收购站 85 座，已完工 47 座。自建站 58 座，已完工 21 座。目前只有收购站中的阳高宏杰（神泉堡）加气站、忻州代县七里铺 LNG 站、忻州代县东留属 LNG 站、忻州五台高洪口 LNG 站、忻州宁武阳方口 LNG

加气站、阳泉冠山 LNG 加气站、阳泉东杜 LNG 加气站、阳泉巨城 LNG 加气站、翼城县牢寨 LNG 加气站、无棣车王 LNG 加气站、河北沧县运通汽车 LNG 加气站房屋办理了房屋产权证书或登记了不动产权证书。其他建成站房屋均未办理房屋权属证书。其中忻州代县七里铺 LNG 站、忻州五台高洪口 LNG 站证载房屋所有权人为收购对方单位繁峙县瑞朗燃气有限公司。阳泉冠山 LNG 加气站、阳泉东杜 LNG 加气站、阳泉巨城 LNG 加气站证载房屋所有权人为收购对方单位山西泰力新能源有限公司。无棣车王 LNG 加气站证载房屋所有人为收购对方单位无棣恒通天然气有限公司。沧县运通汽车 LNG 加气站证载房屋所有权人为收购对方单位沧县运通汽车加气有限公司，尚未进行产权变更。忻州代县阳明堡 LNG 站不动产权证书证载所有权人为代县瑞朗燃气有限公司，该公司为忻州国新天然气利用有限公司前称，尚未办理名称变更，权属资料存在瑕疵。

(2) 纳入评估范围的晋 MGX727 捷达轿车、晋 MGX191 与晋 MGX190 哈弗 H6SUV 轿车，证载所有人为夏县国新天然气有限公司，该公司为运城国新天然气利用有限公司前身。大同市国新天然气有限公司晋 KPP763 捷达轿车、晋 KPT307 长城皮卡汽车、晋 KPT302 长城皮卡汽车、晋 KPT783 捷达轿车、晋 KPT767 长城皮卡汽车、晋 KPT796 长城皮卡汽车、晋 KPT795 长城皮卡汽车、晋 K40357 本田缤智轿车、晋 KPL352 长城皮卡汽车证载所有人为山西国新天然气利用有限公司，未进行名称变更，权属资料存在瑕疵。

3、评估程序受到限制的情形

纳入评估范围的部分气井等隐蔽工程勘察受限。评估人员通过获取相关工程批复、可研报告、施工合同、预结算资料、与相关工程人员访谈等替代程序核实资产的权属及状态。提请报告使用者特别关注此事项对评估结果的影响。

4、评估资料不完整的情形

无

5、评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

(1) 2016 年 12 月 12 日，祁县陆路通汽贸有限公司与山西国新天然气利

用有限公司签订天逸达加气站项目转让合同，后双方因天逸达加气站项目转让发生纠纷，2019年1月26日，祁县陆路通汽贸有限公司将山西国新天然气利用有限公司、山西国新天然气利用有限公司晋中分公司诉至山西省祁县人民法院，要求山西国新天然气利用有限公司支付场地租赁费等费用共计359.03万元。目前法院一审已判决，判决山西国新天然气利用有限公司晋中分公司支付剩余合同款101720元，祁县陆路通汽贸有限公司对判决结果不满意，已向晋中市中级人民法院提起上诉，尚未开庭。

(2) 2015年10月30日，阳高县宏达实业发展有限公司与山西国新天然气利用有限公司签订《加气站资产租赁合同》，双方于2016年1月11日解除《加气站资产租赁合同》。2016年1月14日双方签订《加气站资产转让意向书》，后双方因阳高县宏达LNG加气站项目转让发生纠纷。2019年5月10日，阳高县宏达实业发展有限公司将山西国新天然气利用有限公司及大同国新天然气利用有限公司诉至山西省阳高县人民法院，要求支付加气站租赁费及土地租金391.83万元。大同国新天然气利用有限公司对一审判决不服，于2019年10月24日向大同市中级人民法院提起上诉，2020年4月15日大同市中级人民法院已开庭受理，现等待判决。

(3) 2017年10月15日山西国新天然气利用有限公司与五台县德奥新能源有限公司签订编号为GXLY-2017-239号《加气站合作经营协议》，2019年6月21日五台县德奥新能源有限公司与山东中泓能源有限公司签订了《债权转让协议》，将其与山西国新天然气利用有限公司忻州分公司、大同国新天然气利用有限公司对账确认的债权本金及利息222.7872175万元转让给山东中泓能源有限公司，后双方因债权转让发生纠纷。山东中泓能源有限公司将山西国新天然气利用有限公司忻州分公司、大同国新天然气利用有限公司分别起诉至法院。截至目前，山东中泓能源有限公司（原告）与山西国新天然气利用有限公司忻州分公司、大同国新天然气利用有限公司债权纠纷案，忻州分公司已开庭未下判决，大同国新天然气利用有限公司未开庭。

由于上述未决诉讼尚未判决，本次评估由于不确定未来是否需要偿付，没有考虑上述或有负债对评估结果的影响。

6、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。

截至评估基准日，山西国新天然气利用有限公司将朔州城区南环 LNG 加气站、祁县东观合建站等 23 座 LNG 加气站在建工程，合计账面价值 12037.79 万元，作为抵押标的物。为其向山西天然气有限公司委托贷款提供抵押担保。提请报告使用者特别关注此事项对评估结果的影响。

7、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

8、根据阳泉市国土资源局郊区分局义井国土资源中心所对阳泉市国栋燃气有限责任公司下发的（编号：阳国土资郊告字【2015】202 号）《国土资源行政处罚告知书》，因阳泉市国栋燃气有限责任公司未取得用地手续情况下，在义井镇南庄村广阳路路段擅自动工修建加气站，并建成投入使用，违反了相关法律规定，故责令退还非法占用土地，没收相关建筑物及设施，并处于罚款。由于相关资产被罚没，故本次评估该加气站按零确认，提请报告使用者注意。

9、本次评估对于未竣工决算或未执行收购合同完毕的在建工程所涉及的欠款，评估中依据所能取得的施工合同、转让合同以及企业提供数据等进行测算，若竣工决算完毕或收购行为结束后，与本次评估采用的扣除金额存在差异，将对评估值产生影响，提请报告使用者注意。

10、本次评估对象为企业股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权

溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。

11、 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法、市场法的评估结果未考虑流动性折价因素。

12、 本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

13、 对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

14、 在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

15、 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

16、 纳入评估基准日长期股权投资中的两家参股单位山西国新瑞东燃气有限公司、山西华润国新交通能源有限公司，持股比例分别为 45%、40%。本次评估根据评估基准日参股公司净资产账面价值乘以山西国新天然气利用有限公司对其持股比例确定评估价值。该事项对评估结论可能产生影响，提请报告使用人关注。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1、 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有

规定的除外。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。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。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

4、资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

5、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。



6、资产评估报告使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日2020年4月30日起至2021年4月29日止，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。



7、资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、资产评估专业意见形成日

二〇二〇年六月十二日。

(本页无正文)

资产评估师:  (赵新明) 

资产评估师:  (李立章) 

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二〇年六月十二日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)