



本报告依据中国资产评估准则编制

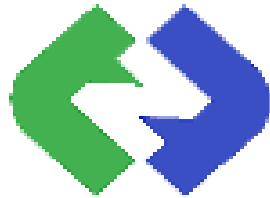
陕西燃气集团新能源发展股份有限公司拟股权转让  
涉及的汉中新汉能源科技发展有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

正衡评报字[2022]第 500 号

(共 2 册 第 1 册)



正衡房地产资产评估有限公司

ZENITH ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

二〇二二年十月二十六日



# 本 册 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	6
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 告使用人概况 .....	6
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型 .....	15
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	33
九、评估假设 .....	34
十、评估结论 .....	36
十一、特别事项说明 .....	36
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	40
十三、资产评估报告日 .....	41
十四、签字盖章 .....	42
附件 .....	43



## 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、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、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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。根据《资产评估对象法律权属指导意见》对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估

专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

# 陕西燃气集团新能源发展股份有限公司拟股权转让涉及的汉中新汉能源科技发展有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

正衡评报字[2022]第 500 号

## 摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受陕西燃气集团新能源发展股份有限公司的委托，就拟转让汉中新汉能源科技发展有限公司股权事宜，对所涉及的汉中新汉能源科技发展有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：本次评估目的是为陕西燃气集团新能源发展股份有限公司拟股权转让涉及的汉中新汉能源科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

评估对象：汉中新汉能源科技发展有限公司股东全部权益价值。

评估范围：汉中新汉能源科技发展有限公司经审计后的全部资产及负债，具体包括：流动资产合计 4,801,577.11 元；非流动资产合计 34,160,866.03 元；资产总计 38,962,443.14 元；流动负债合计 16,980,842.06 元；非流动负债合计 524,569.35 元；负债总计 17,505,411.41 元。

上述数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估是在经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日：2022年7月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：最终选择资产基础法评估结果作为本项目最终评估结论。得出汉中新汉能源科技发展有限公司股东全部权益价值于评估基准日的具体评估结论如下：

**汉中新汉能源科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2022年7月31日所表现的市场价值为 3,432.34 万元（金额大写：人民币叁仟肆佰叁拾贰万叁仟肆佰元整）。**

特别事项说明：

（一）本次评估核实工作是在企业清查工作基础上开展的，企业申报的评估明细表是在经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）进行专项报表审计后的基础上进行填报的。

（二）在本次清查核实的过程中，评估人员未对各种敷设于地下的管道线缆、房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、预算资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（三）对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委



托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(四) 本次评估值为股东全部权益价值，截止评估基准日，股东双方注册资本均未缴足，特提醒报告使用人在本次股权部分转让经济行为中作出恰当的交易决策。

(五) 根据汉中新汉能源科技发展有限公司与中国化学工程第四建设有限公司庭外和解协议书约定，汉中新汉能源科技发展有限公司应承担律师费 20 万元，截止评估基准日被评估单位该笔业务尚未入账，本次评估未考虑该笔业务对评估结果的影响。

(六) 本次评估不考虑期后事项对评估结论的影响。

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

本报告仅对陕西燃气集团新能源发展股份有限公司拟股权转让之目的有效。评估报告使用权归委托人所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 7 月 31 日至 2023 年 7 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 陕西燃气集团新能源发展股份有限公司拟股权转让 涉及的汉中新汉能源科技发展有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

正衡评报字[2022]第 500 号

陕西燃气集团新能源发展股份有限公司：

正衡房地产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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让事宜所涉及的汉中新汉能源科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为陕西燃气集团新能源发展股份有限公司，被评估单位为汉中新汉能源科技发展有限公司(以下简称“新汉能源”)，其他资产评估报告使用人为陕西省天然气股份有限公司。

### (一) 委托人概况

#### 1、基本情况

名称：陕西燃气集团新能源发展股份有限公司

统一社会信用代码：9161000064812892W

类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

住所：陕西省西安市雁塔区科技三路 57 号融城云谷 B 座 25 楼

法定代表人：贺强

注册资本：30000.00 万

成立日期：2013 年 03 月 21 日

营业期限：长期

经营范围：分布式能源及天然气综合利用项目投（融）资、咨询、设计、采购、建设、运营与管理；天然气销售；房屋租赁；热力生产及供应；机电设备的销售与安装；电力和空调冷媒等能源产品的生产、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）

## （二）被评估单位概况

### 1、基本情况

名称：汉中新汉能源科技发展有限公司

统一社会信用代码：91610700MA6YNJPG6U

类型：其他有限责任公司

住所：陕西省汉中市汉台区天汉大道北段电子商务中心 9 楼

法定代表人：张军锋

注册资本：5,000.00 万

成立日期：2017 年 02 月 28 日

营业期限：长期

经营范围：燃气供应、输送、储存、配送、销售及管网的设计、安装、维修、管理；燃气高新技术开发；燃气具及配件销售、维修；天然气分布式能源项目的投资、建设、运营及其能源产品（冷、热、电）供应、服务；地下综合管廊的投资、建设、运营、维护；城市给排水、城

市污水处理系统的投资、建设、运营、维护；新能源、智慧能源规划、投资、建设及运营管理（限自有资金投资）。（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、股东及股权变更情况

新汉能源公司成立于 2017 年 02 月 28 日。由陕西燃气集团新能源发展有限公司与汉中文化旅游投资集团有限公司共同出资成立。公司注册资本 5000 万元。

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	注册资本比例%	实收资本（万元）	实收资本比例%
1	陕西燃气集团新能源发展股份有限公司	2,550.00	51%	1,546.86	53.98
2	汉中文化旅游投资集团有限公司	2,450.00	49%	1,319.00	46.02
合计		5,000.00	100%	2865.86	100%

## 3、近三年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

新汉能源公司近三年及评估基准日经审计后的资产财务状况见下表：

### 资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 7 月
总资产	29,768,495.88	32,264,649.34	40,264,125.36	38,962,443.14
负债	7,545,959.10	9,676,615.89	19,397,371.01	17,505,411.41
净资产	22,222,536.78	22,588,033.45	20,866,754.35	21,457,031.73
项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-7 月
营业收入	3,211,926.58	7,565,047.09	7,299,977.75	5,585,883.84
利润总额	-1,716,752.48	-1,189,521.13	-2,254,919.25	-440,190.42
净利润	-1,716,041.52	-1,154,053.07	-2,222,629.99	-440,190.42
项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-195,192.13	-82,371.15	3,668,986.02	2,904,155.77
投资活动产生的现金流量净额	-4,605,258.50	-2,423,458.36	-4,092,916.68	-4,212,450.21
筹资活动产生的现金流量净额	5,385,300.00	1,500,000.00	500,000.00	1,000,000.00
期末现金及现金等价物余额	1,345,185.86	339,356.35	415,425.69	107,131.25

审计机构	希格玛会计师事 务所(特殊普通合 伙)	希格玛会计师事 务所(特殊普通 合伙)	希格玛会计师 事务所(特殊普 通合伙)	希格玛会计师 事务所(特殊普 通合伙)
------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

上述 2019 年审计数据摘自于希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)希会审字(2020)0637 号审计报告, 2020 年审计数据摘自于希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)希会审字(2021)0653 号审计报告, 2021 年和 2022 年 7 月 31 日基准日审计数据均摘自于希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)出具的希会审字(2022)5123 号审计报告。

#### 4、公司执行的主要会计政策

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, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、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”)编制。会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。记账本位币为人民币。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 5、关联交易情况

无。

#### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为被评估单位具有控股权的股东。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人为陕西省天然气股份有限公司。

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

## 二、评估目的

根据 2022 年 9 月 5 日陕西延长石油（集团）有限责任公司出具的《关于变更汉中新汉能源科技发展有限公司 51%股权处置方式的批复》（陕油资产发【2022】10 号），陕西燃气集团新能源发展股份有限公司拟转让其持有的汉中新汉能源科技发展有限公司 51%股权给陕西省天然气股份有限公司，为此需对汉中新汉能源科技发展有限公司股东全部权益价值进行资产评估，为陕西燃气集团新能源发展股份有限公司相关经济行为提供价值参考依据。

### 本项目经济行为文件及批准情况：

1、2022 年 9 月 5 日陕西延长石油（集团）有限责任公司出具的《关于变更汉中新汉能源科技发展有限公司 51%股权处置方式的批复》（陕油资产发【2022】10 号）。

## 三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为新汉能源股东全部权益价值。评估范围为新汉能源经审计后的全部资产及负债，具体包括：流动资产合计 4,801,577.11 元；非流动资产合计 34,160,866.03 元；资产总计 38,962,443.14 元；

流动负债合计 16,980,842.06 元；非流动负债合计 524,569.35 元；负债总计 17,505,411.41 元。具体见下表：

评估范围分类汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	4,801,577.11
2	货币资金	107,131.25
3	应收账款	3,734,489.06
4	预付账款	399,844.51
5	其他应收款	23,306.36
6	存货	535,685.93
7	其他流动资产	1,120.00
8	二、非流动资产合计	34,160,866.03
9	固定资产	29,439,937.13
10	在建工程	4,559,056.89
11	无形资产	-
12	长期待摊费用	49,949.06
13	递延所得税资产	111,922.95
14	三、资产总计	38,962,443.14
15	四、流动负债合计	16,980,842.06
16	应付账款	13,642,087.85
17	预收款项	2,236,046.48
18	应付职工薪酬	480,415.31
19	应交税费	7,383.11
20	其他应付款	406,578.88
21	其他流动负债	208,330.43
22	五、非流动负债合计	524,569.35
23	递延收益	445,833.29
24	其他非流动负债	78,736.06
25	六、负债总计	17,505,411.41
26	七、净资产（所有者权益）	21,457,031.73

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对本项目涉及的汉中新汉能源科技发展有限公司进行了专项审计，并出具了无保留意见的专项审计报告（报告号：希会审字(2022)5123 号），汉中新汉能源科技发展有

限公司是以经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的报表进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## （一）主要资产情况

新汉能源公司主要资产包括：存货、固定资产-管道沟槽、车辆、电子设备、在建工程等，具体情况如下

### 1、存货

存货包括原材料与工程施工。原材料账面价值为 234,779.12 元，主要为日常经营所需的天然气、燃气表、球阀等。除天然气存放于管道内外其余均存放在库房中。

工程施工主要为居民与非居民管网安装工程。账面价值 300,906.81 元。主要为还未完工的工程项目发生的实际成本，分为分包工程费、材料费与其他直接费用。目前兴汉新区北城新苑小区居民燃气安装项目、春风江南国际颐养社区居民天然气入户安装项目、北京师范大学汉中学校燃气安装项目主要为分包费、材料费和前期费。天福颐养社区居民燃气安装项目、水云台康养社区居民燃气安装项目、汉博园六贤殿和汉乐府项目、汉文化旅游大街燃气工程主要为前期费。

### 2、固定资产-管道沟槽

#### （1）管道沟槽分布区域状况

纳入评估范围的汉中新汉能源科技发展有限公司拥有的管道沟槽分别位于汉中市兴汉新城、汉台区。包括兴汉新区城市燃气中压管网；陈仓路中压管网东起傥驼路，西至丝绸路；武驿路-丝绸路-傥骆路中压管网；石马东路（康定路-康靖路）燃气管道。

#### （2）管道沟槽特点

纳入评估范围的天然气管网建分别成于 2018 年 4 月、2019 年 8 月、



2019年12月、2021年9月，现场勘查施工质量较好，现场勘测未发现沿线管道不均匀沉陷等现象，总体使用情况较好。具体情况介绍如下：

兴汉新区城市中压管网：东起梁中路，西至武兴路，2018年4月建成，管线全长18,172.00米，管径包括DE400、DE355、DE250、DE200，管材均PE管，直埋敷设，平均埋深约1.5米。

陈仓路中压管网：东起傥骆路，西至丝绸路，2019年8月建成，管线全长754.00米，管径为DE200，管材为PE管，直埋敷设，平均埋深约1.5米。

武驿路-丝绸路-傥骆路中压管网：2019年12月建成，管线全长696.00米，管径为DE315，管材为PE管，直埋敷设，平均埋深约1.5米。

石马东路（康定路-康靖路）燃气管道：2021年9月建成，管线全长583米，管径为DE200、DE110、DE90，管材为PE管，直埋敷设，平均埋深约1.5米。

### 3、固定资产-设备类

此次申报的设备类资产账面原值731,933.60元，账面净值225,559.87元。包括车辆及电子设备共75项。车辆共2辆，为大众帕萨特轿车、五菱荣光多用途乘用车；电子设备共73项，主要为燃气检漏仪、组装电脑、防爆对讲机、投影仪及办公家具等。设备购置于2017年6月至2022年7月间，放置于汉中新汉能源科技发展有限公司内。

纳入评估范围内的车辆及电子类办公设备维护保养状况正常，均可完好运转，能满足正常生产的需要。

### 4、在建工程

在建工程账面价值4,559,056.89元，减值准备为0。账面价值具体为：汉中市兴汉新区天然气城市气化项目3,608,916.72元，为汉中市兴汉新区天然气城市气化项目发生的进度款及前期费用；兴汉新区汉苑酒

店分布式能源项目 692,543.86 元，为前期费用、燃气法兰、PE 燃气管、双放散球阀及电熔异径三通等工程物资。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

### 1、企业账面未记录无形资产。

新汉能源公司申报的账面未记录的无形资产为汉中市中心城区以北兴汉新区 27.7 平方公里规划范围内城市燃气及供热特许经营权。

根据新汉能源公司与汉中市住房和城乡建设局签订的《兴汉新区城市燃气及供热特许经营协议书》及通过访谈对该协议书相关内容的记录，确认其特许经营权地域范围为汉中市城区以北 27.7 平方公里规划范围内，特许经营有限期限为 22 年，自 2017 年 5 月 5 日-2039 年 5 月 4 日；特许经营权业务范围为：汉中兴汉新区城市燃气设施的投资、建设及运营，包括以管道输送方式向用户供应燃气及相关产品，并提供相关管道燃气设施的维护、运行、抢修抢险业务等。

## （三）企业申报的表外资产的类型、数量

除前述提到的城市燃气及供热特许经营权，本次被评估单位未申报其他表外资产。

## （四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

1、希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对本项目涉及的汉中新汉能源科技发展有限公司出具了无保留意见的专项审计报告（报告号：希会审字(2022)5123 号）；

2、预测期供气量参考新汉能源提供的西安市燃气规划设计院有限公司 2016 年 12 月出具的《汉中市兴汉新区天然气气化项目可行性研究报告（D 版）》（20161822）。

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2022 年 7 月 31 日。

该基准日是由委托人综合考虑经济行为的实现、会计期末等因素确定的。

## 六、评估依据

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

### （一）经济行为依据

1、2022 年 9 月 5 日陕西延长石油（集团）有限责任公司出具的《关于变更汉中新汉能源科技发展有限公司 51% 股权处置方式的批复》（陕油资产发【2022】10 号）。

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日十二届全国

人大常委会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第十一届第五号，2008 年）；

3、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，2020 年 11 月 29 日国务院令 732 号修订）；

4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；

5、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发〔2001〕102 号，2001 年）；

6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令，2005 年）；

7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权〔2006〕274 号，2006 年）；

8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 709 号，2019 年 3 月 2 日修订）；

9、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国资委 财政部令 32 号）；

10、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64 号）；

11、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

12、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过）；

13、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 691 号公布，2017 年）；

14、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的

公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

15、《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30 号）；
- 3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2018〕36 号）；
- 4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协〔2018〕35 号）；
- 5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协〔2017〕33 号）；
- 6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2018〕37 号）；
- 7、中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知（中评协〔2018〕38 号）；
- 8、中评协关于印发《资产评估执业准则——无形资产》的通知（中评协〔2017〕37 号）；
- 9、中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知（中评协〔2017〕39 号）；
- 10、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协〔2019〕35 号）；
- 11、中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协〔2017〕42 号）；

12、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协〔2017〕46号）；

13、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47号）；

14、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协〔2017〕48号）；

15、中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知（中评协〔2019〕39号）；

16、中评协关于印发《资产评估准则术语2020》的通知（中评协〔2020〕31号）；

17、中评协关于印发《资产评估专家指引第12号-收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）。

#### （四）权属依据

- 1、《企业法人营业执照》；
- 2、特许经营权协议；
- 3、建筑工程立项文件、相关付款凭证、合同、发票；
- 4、《机动车登记证》、《机动车行驶证》；
- 5、主要设备和车辆的购买合同、发票等；
- 6、委托人或被评估单位有关产权的承诺等。

#### （五）取价依据

- 1、汉中建设工程材料信息价（2022年7月）；
- 2、《陕西省市政工程价目表》；
- 3、《关于调整房屋建筑和市政基础设施工程工程量清单计价综合人工单价的通知》（陕建发〔2021〕1097号）；

- 4、《陕西省住房和城乡建设厅关于调整我省建设工程计价依据的通知》（陕建发〔2019〕45号）；
- 5、中国人民银行《2022年7月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告》；
- 6、类似工程预决算资料和工程造价指标；
- 7、关于发布2018版《石油化工工程建设设计概算编制办法》和《石油化工工程建设费用定额》的通知（中国石化建[2018]207号）；
- 8、《关于减征部分乘用车车辆购置税的公告》（财政部 税务总局公告2022年第20号）；
- 9、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料；
- 10、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料；
- 11、iFinD资讯金融终端；
- 12、《汉中市兴汉新区天然气气化项目可行性研究报告》；
- 13、《中关村在线》电脑市场等；
- 14、《太平洋汽车网》汽车市场等；
- 15、新汉能源公司近三年及基准日审计报告。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，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上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

## （二）评估方法的选择

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

### 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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

评估人员根据对新汉能源历史沿革、所处行业、资产规模、盈利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新汉能源资产具有以下特征：

（1）企业具备持续经营条件；



(2) 委估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。

(3) 委估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

基于以上，本次可以采用收益法进行评估。

## 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。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：（1）数据的充分性，是指资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。（2）数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。（3）可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估企业规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后：由于企业处于项目建设初期，在国内公开交易市场及相关行业上市公司中很难找到在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的三个以上可比企业。本次评估不具备采用市场法进行评估的条件；

## 3、资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，新汉能源公司各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

### （三）资产基础法评估

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，其基本公式为：

评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债

在采用资产基础法评估过程中，对各单项资产，根据所具备的评估条件，分类选择相应的评估方法，具体如下：

#### 1、流动资产

##### （1）货币资金：

银行存款：通过查对各开户银行对账单和银行余额调节表，并对银行账户进行函证核实，并经核对无误后，对人民币存款以核实后金额作为评估值。

（2）应收款项：应收款项包括应收账款和其他应收款。评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项性质及可收回的数额确定评估值。

（3）预付账款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、形成原因、账龄等进行核实，借助于历史资料和现在调查了解的情况，以未来可享受权益作为评估值。

##### （4）存货

存货分为原材料、工程施工。

对于原材料，评估人员首先核对申报明细表与各类存货明细账的金额与数量是否一致；然后，对存货进行抽查盘点。评估人员在进行盘点的同时，详细了解存货的存放环境、存放时间、出入库记录、领用保管情况等，核实结果存货数量、金额账实相符，可正常使用或销售，未发现存在残次冷背材料和积压滞销产品。

经现场抽查盘点，核实其数量及质量，经抽查核实，原材料均可正常使用，对正常使用的原材料，以经核实确认后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值，经测算，正常使用的原材料与账面成本基本接近，故本次评估以核实后的账面值作为评估值。

对于工程施工评估人员通过收集主要工程项目的工程成本支出合同、工程成本明细账、付款凭证；并对项目情况进行详细了解，经核实工程施工项目成本计量准确。本次评估以核实后的账面价值确认评估值。

#### （5）其他流动资产

其他流动资产为增值税留抵税额，评估时通过核查纳税申报表及相关的会计凭证进行核实，以核实后的账面值确定评估值。

## 2、非流动资产

### （1）构筑物类资产

根据评估目的和企业实际资产状况，本次对管道沟槽类资产的评估采用重置成本法。

本次评估按照管道沟槽使用性质对待估管道沟槽采用重置成本法进行评估；

成本法是根据估价对象所在区域类似管道沟槽的社会平均成本，即建安工程费用、前期工程及其他费用、投资利息、开发利润资料等计算

评估对象重置价值的一种方法。

计算公式如下：

重置价值=建安工程费+前期工程及其他费用+投资利息+投资利润

### ①重置价值

#### I、建安工程费

本次被评估资产的建设工程费包括土建工程费和安装工程费的价值。采用以下方法计算建安工程费：

● 预决算调整法：选择具有代表性的典型管道沟槽为案例，以其竣工决算中的工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估资产的建设工程费。主要计算公式为：

建安工程造价=土建工程造价+安装工程造价

● 类比法：对企业无法提供管道沟槽工程竣工决算资料的，通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息，采用单位比较法，按照同一地区类似工程的概算指标经过条件修正后求取价值分析管道沟槽的建设工程费。

#### II、前期工程及其它费用的确定

前期工程及其他费用包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的其他费用两个部分，包括可行性研究费、勘察设计费、工程招投标代理服务费、工程监理费、环境影响评价费、安全评价费及其他等。包括的内容及取费标准见下表：

表7-1 前期及其他费用计算表

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	取费基数
一	建设单位管理费	5.39%	5.39%	工程费用
二	勘察设计费	3.48%	3.28%	工程费用
三	工程监理费	2.30%	2.17%	工程费用
四	工程招投标代理服务费	0.40%	0.38%	工程费用
五	可行性研究费	0.90%	0.85%	工程费用

六	环境影响评价费	0.43%	0.41%	工程费用
	合计	12.90%	12.48%	

### III、投资利息

投资利息应按计息本金和计息期即正常施工建设期占用资金的数额计算，待估对象投资建设期按三年计算，本次评估采用的利息率按全国银行间同业拆借中心公布的 2022 年 7 月 20 日贷款市场报价利率（LPR），一年期贷款利率 3.70% 乘以调整系数确定，即 4.04%。

### IV、投资利润

结合本次评估目的，评估基准日待估资产企业自己运营使用，故不计取开发利润。

#### ②成新率

以现场勘查结果，结合管道沟槽的具体情况，分别按年限法和勘查打分法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

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

#### I、年限法成新率的确定

根据管道沟槽的尚可使用年限、已使用年限，确定其年限法成新率，本次评估不考虑土地剩余年期影响，按照管道沟槽剩余使用年限计算年限成新率。

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

#### II、勘查成新率的确定

主要根据现场勘查情况，了解其日常巡检情况，根据评估师经验确定勘查成新率。

#### III、综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40% 和 60%，确定综合成新率。

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

### ③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### (2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

#### 电子设备

1) 电子设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费等部分组成。

##### ①设备重置全价的确定

设备重置全价 = 设备购置费 - 设备购置发生的增值税进项税额

本次评估范围内的电子设备均为小型、不需要安装（或安装由销售商负责），所以不考虑运输费及安装费，参照现行市场购置的价格确定。

通过向设备的代理商及经销商询价，或者能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；对于市场查阅不到价格的设备，采用类比法，用类似设备的价格及价格变化趋势进行修正，确定该设备购置价。

##### ②设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率  
÷ (1 + 增值税率)

#### 2) 成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

#### 3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

## 车辆

### 1) 重置全价的确定

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等 - 车辆购置增值税。

① 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

② 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

### 2) 成新率的确定

① 使用年限成新率

使用年限成新率 =  $(1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\%$

② 行驶里程成新率

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

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

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

### 3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### (3) 在建工程

账面价值具体为：汉中市兴汉新区天然气城市气化项目 3,608,916.72 元，为汉中市兴汉新区天然气城市气化项目发生的进度款及前期费用；兴汉新区汉苑酒店分布式能源项目 692,543.86 元，为前期费用、燃气法兰、PE燃气管、双放散球阀及电熔异径三通等工程物资。

兴汉新区汉苑酒店分布式能源项目发生的是前期费用，故本次以其账面价值确认为评估值；兴汉新区城市气化项目距评估基准日已有 3.75

年时间，本次评估时以在建工程中建安成本账面价值为基础，考虑材料、人工等价格上涨因素，资金为均匀投入，加计资金成本后确认评估值；燃气法兰、PE燃气管、双放散球阀及电熔异径三通等工程物资为近期购入，经询价价值变动不动，故以账面列示。

#### （4）无形资产-其他无形资产

新汉能源公司申报的账面未记录的无形资产为汉中市中心城区以北兴汉新区27.7平方公里规划范围内城市燃气及供热特许经营权。

##### A、评估方法的选择

无形资产的评估方法有三种，即成本法、市场法和收益法。一般认为无形资产的价值采用成本法很难反映其真实价值，因为该类资产的价值通常主要表现在技术人才的创造性智力劳动，此等劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。基于以上因素，本次评估没有采用成本法。

市场法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用本次评估。

由于以上评估方法的局限性，本次评估采用了基于预期收益的方法——收益法。

##### B、收益法简介

收益法的技术思路是对使用无形资产业务未来年期的收益进行预测，并按一定的提成率，即该无形资产在未来年期收益中的贡献率，确定无形资产对技术产品的销售收入贡献，用适当的折现率折现、加和即为评估值。运用该方法具体分为如下四个步骤：

1) 确定无形资产的经济寿命期，预测在经济寿命期内技术产品的收入总额；

2) 分析确定无形资产对利润总额的分成率（贡献率），确定无形



资产对收入总额贡献；

3) 采用适当折现率将现金流折成现值；

4) 将经济寿命期内现金流现值相加，确定技术的评估价值。

即无形资产的评估值为评估基准日至未来寿命期无形资产分成额现值之和，即：

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

其中：

$P$ ——无形资产评估值

$F_t$ ——未来第  $t$  年无形资产分成额；

$i$ ——折现率

$t$ ——收益计算年限

$n$ ——预期收益年限

### (5) 长期待摊费用

主要为汉投门站改造费。核实时评估人员首先核对长期待摊费用申报明细表与明细账、总账、报表余额是否相符，然后收集长期待摊费用形成的合同、发票等原始入账依据，了解各项费用的摊销政策。经核实，长期待摊费用入账准确，摊销合理。评估时以核实后账面值确定为评估值。

### (6) 递延所得税资产

递延所得税资产为亏损产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产。评估人员对账面递延所得税资产进行了重新计算后，以重新计算后的金额确认评估值。

## 3、负债

(1) 应付款项：包括应付账款和其他应付款。评估人员首先对该

部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

(2) 合同负债：主要为预收的天然气款及工程款。经查阅明细账、抽查购货合同及相关凭证，核对相符。故以核实的账面值为评估值。

(3) 应付职工薪酬：评估人员结合新汉能源的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

(4) 应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

(5) 其他应付款：评估人员查阅了明细账，抽查了相关的合同、会计凭证等资料，核对相符。故以核实后的账面值作为评估值。

(6) 其他流动负债：为企业预提的预收款税金。评估人员查阅了明细账，抽查了相关的合同、会计凭证等资料，核对相符。故以核实后的账面值作为评估值。

(7) 递延收益：为政府补助。评估人员查阅了相关请示及政府批复、入账凭证等资料，核对无误。由于项目已经建成，该补助费用未来不需要支出，故本次按应交所得税金额确定评估值。

(8) 其他非流动负债：为企业预收的一年以上的燃气款。评估人员查阅了明细账，抽查了相关的合同、会计凭证等资料，核对相符。故以核实后的账面值作为评估值。

#### (四) 收益法评估

##### 1、收益法应用前提

(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也可以预测并可以用货币衡量。

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

## 2、收益法的方法选择及模型

本次采用未来收益折现法对新汉能源股东全部权益价值进行估算，具体方法选用贴现现金流量法（DCF）。以未来有限年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出企业股东全部权益价值。

在得出企业经营性资产价值的基础上，加上溢余资产价值与非经营性资产价值，得到企业整体价值，以企业整体价值减去付息债务价值得出股东全部权益价值。基本公式如下：

$$E = B - D$$

式中：B：企业整体价值；

E：股东全部权益价值；

D：评估基准日付息债务价值；

$$B = P + \sum C_i$$

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

式中：P：经营性资产价值；

R<sub>i</sub>：未来第i年的预期收益(企业自由现金流量)；

r：折现率；

n：企业的未来经营期；

ΣC<sub>i</sub>：基准日存在的非经营性或溢余性资产（负债）的价值。

## 3、收益法的运用实施过程

(1) 收益年限及预测期的确定

据新汉能源公司与汉中市住房和城乡建设局签订的《兴汉新区城市燃气及供热特许经营协议书》，及访谈对该协议书相关内容的记录，特许经营有限期限为 22 年，自 2017 年 5 月 5 日-2039 年 5 月 4 日；2019 年 11 月获取的燃气经营许可证有效期为：2019 年 11 月 29 日起至 2024 年 11 月 28 日止。由于许可证上日期到期后存在续期可能性，故本次预测收益期限以签订合同为准，为 2021 年 9 月 1 日至 2039 年 5 月 4 日。

### （2）企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流，现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流=税后净利润+折旧及摊销+财务费用(扣除税务影响)-净营运资金增加额-资本性支出

### （3）折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC=K_e \times E/(D+E)+K_d \times D/(D+E) \times (1 - T)$

式中：

$K_e$  为权益资本成本；

$K_d$  为债务资本成本；

$D/E$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e=R_f+ \beta L \times R_{Pm}+R_c$

$R_f$ ：无风险报酬率；

$\beta L$ ：企业风险系数；

$R_{Pm}$ ：市场风险溢价；

$R_c$ ：企业特定风险调整系数。

### （4）溢余资产价值及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，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的，不产生效益的资产，对该类资产单独评估。

#### **(5) 付息负债的价值**

本次评估采用核实后付息负债的账面值作为付息负债的评估值。

### **八、评估程序实施过程和情况**

整个评估工作分四个阶段进行：

#### **(一) 评估准备阶段**

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

#### **(二) 收集评估资料阶段**

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

#### **(三) 评定估算阶段**

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

#### **(四) 编制和提交评估报告阶段**

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写

资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

### （一）前提假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### （二）基本假设

1、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

- 2、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。
- 3、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。
- 4、假设被评估单位保持基准日的资本结构和财务杠杆不发生变化。
- 5、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。
- 6、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。
- 7、假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。
- 8、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （三）具体假设

- 1、被评估企业核心人员的管理水平、能力、承袭等无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划，努力保持各主营业务在市场中的核心竞争力，保持企业良好的经营态势。
- 2、被评估企业现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳妥地按照企业既定的发展战略推进公司发展计划，努力使企业保持良好的经营态势。
- 3、未来被评估企业保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。
- 4、在预测期内，被评估企业不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致企业发生损失或产生大额或有负债。
- 5、本次预测不考虑期后事项对评估结论的影响。
- 6、假设不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽

然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日水平的生产经营能力、业务规模和经营模式持续。

7、假设预测期供气量参照企业提供的《汉中市兴汉新区天然气气化项目可行性研究报告（D版）》（20161822），并考虑目前企业实际的管网覆盖情况及负荷增长情况进行确定的。

8、假设收入的取得以及成本费用的发生均为均匀发生。

9、假设汉中新汉能源科技发展有限公司经营活动在预测期内会继续下去，不会终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估师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

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法对新汉能源股东全部权益价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，在评估基准日2022年7月31日的市场价值评估结论如下：

### 1、资产基础法评估结果

本报告评估范围的总资产账面值为3,896.25万元，评估值为5,149.44万元，评估增值1,253.19万元，增值率32.16%；

本报告评估范围的总负债账面值为1,750.54万元，评估值为1,717.10万元，评估减值33.44万元，减值率1.91%；



本报告评估范围的净资产账面值为2,145.71万元，评估值为3,432.34万元，评估增值1,286.63万元，增值率59.96%。

具体情况见下表：

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：新汉能源公司

评估基准日：2022年7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%
1	流动资产	480.16	480.33	0.17	0.04
2	非流动资产	3,416.09	4,669.11	1,253.02	36.68
3	其中：固定资产	2,943.99	2,577.52	-366.47	-12.45
4	在建工程	455.91	459.24	3.33	0.73
5	无形资产	-	1,604.43	1,604.43	-
6	长期待摊费用	4.99	4.99	-	-
7	递延所得税资产	11.19	22.92	11.73	104.83
8	<b>资产合计</b>	<b>3,896.25</b>	<b>5,149.44</b>	<b>1,253.19</b>	<b>32.16</b>
9	流动负债	1,698.08	1,698.08	-	-
10	非流动负债	52.46	19.02	-33.44	-63.74
11	<b>负债合计</b>	<b>1,750.54</b>	<b>1,717.10</b>	<b>-33.44</b>	<b>-1.91</b>
12	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>2,145.71</b>	<b>3,432.34</b>	<b>1,286.63</b>	<b>59.96</b>

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

## 2、收益法评估结果

经实施实地查勘、历史资料核实和评定估算等评估程序，采用收益法对新汉能源股东全部权益价值进行评估，新汉能源股东全部权益在评估基准日2022年7月31日的账面值为2,145.71万元，评估价3,292.45万元，评估增值1,146.74万元，增值率53.44%。

收益法评估结果详细情况见《收益法评估测算结果表》及各项测算表。

## 3、评估结果的选取

本次收益法的评估值比资产基础法低139.89万元，两种方法评估结果出现差异的原因是：

企业经营业绩依赖的基建投资尚未完成以及未来供热对象的尚不明确，导致企业价值下特许经营权对企业价值贡献的增长低于其自身价

值的增长。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。鉴于本次评估目的及谨慎性原则，资产基础法更能体现新汉能源所拥有的不动产的价值，企业目前仍处于建设期，从收益途径得到的企业价值不能完全体现企业包含较高规模不动产的真正的市场价值。故本次评估舍弃了收益法评估结果，最终选用资产基础法作为本次评估结论。

#### 4、评估结论

汉中新汉能源科技发展有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 7 月 31 日所表现的市场价值为 3,432.34 万元（金额大写：人民币叁仟肆佰叁拾贰万叁仟肆佰元整）。

#### 5、评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 7 月 31 日起计算，至 2023 年 7 月 30 日止。

### 十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

（一）本次评估核实工作是在企业清查工作基础上开展的，企业申报的评估明细表是在经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的基础上进行填报的。

（二）在本次清查核实的过程中，评估人员未对各种敷设于地下的管道线缆、房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核

实，评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、预算资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（三）对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（四）本次评估值为股东全部权益价值，截止评估基准日，股东双方注册资本均未缴足，特提醒报告使用人在本次股权部分转让经济行为中作出恰当的交易决策。

（五）根据汉中新汉能源科技发展有限公司与中国化学工程第四建设有限公司庭外和解协议书约定，汉中新汉能源科技发展有限公司应承担律师费 20 万元，截止评估基准日被评估单位该笔业务尚未入账，本次评估未考虑该笔业务对评估结果的影响。

（六）本次评估不考虑期后事项对评估结论的影响。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

1. 据资产评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前没有重大事项披露。

2. 在评估基准日后、评估结论使用有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）在评估基准日后使用有效期内，当资产数量及作价标准发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应的调整。

（2）当资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格产生严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确认评估价。

（3）由于评估基准日后资产的数量、价格标准发生变化，或者资

产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响因素时，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整，一般说来，当发生评估基准日后事项时，不能直接使用评估结论。

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

本报告仅对陕西燃气集团新能源发展股份有限公司拟股权转让之目的有效。评估报告使用权归委托人所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 7 月 31 日至 2023 年 7 月 30 日使用有效。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

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

（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

构及其资产评估师不承担责任。

（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。

（五）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 10 月 26 日。

(此页无正文)

#### 十四、签字盖章

正衡房地产资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二二年十月二十六日

地址: 陕西省西安市航天基地雁塔南路 391 号正衡金融广场 A 座 23 层  
传真: 029-87511349      电话: 029-87516025

**附件：**

- （一）资产评估明细表；
- （二）资产评估收益预测计算表；
- （三）与评估目的相对应的经济行为文件；
- （四）被评估单位专项审计报告；
- （五）委托和被评估单位法人营业执照；
- （六）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （七）委托人和其他相关当事人的承诺函；
- （八）签名资产评估师的承诺函；
- （九）资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- （十）资产评估机构法人营业执照副本；
- （十一）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- （十二）资产评估委托合同。