

四川大通燃气开发股份有限公司拟了解
罗江县天然气有限公司股东全部权益价值项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 42 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年一月十五日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、产权持有者和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	29
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告日	36
备查文件目录	38

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

四川大通燃气开发股份有限公司拟了解 罗江县天然气有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

中联评报字[2016]第 42 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受四川大通燃气开发股份有限公司的委托，就四川大通燃气开发股份有限公司拟了解罗江县天然气有限公司股东全部权益价值，对所涉及的罗江县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了评估。

评估对象为罗江县天然气有限公司的股东全部权益，评估范围是罗江县天然气有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对罗江县天然气有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出罗江县天然气有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的评估结论如下：

净资产账面值为 2,702.05 万元，评估后的股东全部权益价值（净资

产价值)为 12,457.38 万元,评估增值 9,755.33 万元,增值率 361.03 %。

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。

本资产评估报告的评估结果使用有效期一年,即自评估基准日 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 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全文。

四川大通燃气开发股份有限公司拟了解 罗江县天然气有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

中联评报字[2016]第 42 号

四川大通燃气开发股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对四川大通燃气开发股份有限公司拟了解罗江县天然气有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 6 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、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为四川大通燃气开发股份有限公司，被评估企业为罗江县天然气有限公司。

(一) 委托方概况

公司名称：四川大通燃气开发股份有限公司

类 型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：000593

住 所：成都市建设路 55 号

法人代表：李占通

注册资本：（人民币）贰亿柒仟玖佰玖拾肆万零贰佰零贰元

营业执照注册号：510100000052625

经营范围：城市管道燃气的开发及投资、燃气器材的销售；批

发、零售贸易（不含国家法律法规限制和禁止项目）；仓储服务；实业投资；高新科技技术及产品的开发；房地产项目的投资及开发（凭相关资质证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估企业简介

公司名称：罗江县天然气有限公司

公司地址：罗江县工业园区

法定代表人：牟志政

注册资本：壹仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

营业执照注册号：510626000002658

1、公司简介

罗江县天然气有限公司成立于 2002 年 12 月 13 日，由天晨投资控股集团有限公司、德阳市皓峰投资有限公司共同出资设立，设立时注册资本 1000 万元。其中：天晨投资控股集团有限公司出资 900 万元，持股 90%；德阳市皓峰投资有限公司出资 100 万元，持股 10%。2002 年 12 月 12 日，四川子贡会计师事务所有限公司出具了川贡会验字(2002)字第 098 号《验资报告》。

根据 2003 年 12 月股东会决议、转权股权协议及修改后的公司章程，德阳市皓峰投资有限公司所持有该公司的股权全部转让给自然人曾耀昌。2003 年 12 月 30 日，四川子贡会计师事务所有限公司出具川贡会验字(2003)字第 162 号《验资报告》。

根据 2006 年 11 月股东会决议、转权股权协议及修改后的公司章程，增加自然人牟志政、罗小鹤、熊明佳为该公司新股东，原公司股东四川天晨投资控股集团有限公司将所持该公司 10% 的股权转让给新股东牟

志政,原公司股东曾耀昌将所持 10%的该公司股权计人民币 100 万元分别转让给新股东罗小鹤 36 万元和新股东熊佳明 64 万元(熊明佳受让的 64 万元出资额中,5 万元为熊明佳本人所有,其余 59 万元为熊明佳代 17 名职工股东持有)。2006 年 12 月 5 日,四川子贡会计师事务所有限公司出具川贡会验字(2006)字第 074 号《验资报告》。

根据 2008 年 8 月股东会决议、转权股权协议及修改后的公司章程,同意将职工股东的持股代表由熊佳明变更为刘光全。熊明佳将登记在其名下的罗江天然气 64 万元出资额转让给刘光全。2008 年 9 月 16 日,四川子贡会计师事务所有限公司出具川贡会验字(2008)字第 049 号《验资报告》。

根据 2009 年 8 月股东会决议及修改后的公司章程,该公司注册资本由 1,000.00 万元减少至 800.00 万元,由全体股东同比例减资。持股代表刘光全的减资金额中,包含职工股东按照同比例减少的出资额。2009 年 8 月 18 日,四川子贡会计师事务所有限公司出具川贡会验字(2009)字第 082 号《验资报告》。

根据 2009 年 9 月股东会决议、转权股权协议及修改后的公司章程,增加自然人闵隆刚、曾昌耀、胡代寿、银熙忠、廖永方、陈保军、杨滔、叶勇、王小明、杨雪梅为该公司新股东,原公司股东四川天晨投资控股集团有限公司所持 80%的公司股权计 640 万人民币转让给各个新老股东。2009 年 11 月 9 日,四川子贡会计师事务所有限公司出具川贡会验字(2009)字第 116 号《验资报告》。

根据 2013 年 3 月股东会决议及修改后的公司章程,该公司注册资本由 800 万元增加至 1,000.00 万元,增加的注册资本由各公司股东按比例出资。2013 年 4 月 15 日,四川子贡会计师事务所有限公司出具川贡会验字(2013)字第 017 号《验资报告》。

根据 2014 年 4 月 23 日股东会决议、修改后的章程规定,闵隆刚将

其持有罗江天然气公司 12% 的股权转让给天津大通投资集团有限公司，闵隆刚将其持有罗江天然气公司余下股权及罗江天然气公司其他 12 位自然人股东分别将其持有罗江天然气公司的股份全部转让给中航信托股份有限公司。

截至评估基准日，罗江县天然气有限公司实收资本为 1000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例见表 1。

表1 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	中航信托股份有限公司	880	88
2	天津大通投资集团有限公司	120	12
	合 计	1000	100

2、经营范围

经营范围：管道天然气经营、压缩天然气（CNG）加气站（燃气经营许可证有效期至 2018 年 8 月 19 日止）；线路、管道安装、维修；销售：车用压缩天然气（限分公司经营）、炊事用具、建筑材料、金属材料、矿产品、石油沥青。（依法须经的项目，经相关部分批准后方可开展经营活动）。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2015 年 6 月 30 日，罗江县天然气有限公司资产账面资产总额 3,304.15 万元、负债 602.10 万元、净资产 2,702.05 万元，实现营业收入 2,510.40 万元，净利润 415.23 万元。该公司近年及基准日资产、负债及财务状况如表 2。

表2 该公司资产、负债及财务状况

项目	单位：人民币万元			
	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	3,848.51	2,858.58	3,026.66	3,304.15
负债	906.48	1,421.45	739.85	602.10
净资产	2,942.03	1,437.13	2,286.81	2,702.05
	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1—6 月

营业收入	4,691.82	4,893.04	5,430.86	2,510.40
利润总额	1,113.34	1,215.26	1,001.09	488.34
净利润	829.57	908.00	849.69	415.23
审计机构	四川子贡会计师事务所有限公司	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

(三) 委托方与被评估企业之间的关系

本次评估委托方与被评估企业的股东有关联关系。

(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托方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

根据四川大通燃气开发股份有限公司《第十届董事会第三次会议决议》(大通燃气董字(2015)004号),四川大通燃气开发股份有限公司拟非公开发行股票募集资金收购中航信托股份有限公司所持罗江县天然气有限公司的88%股权。中联资产评估集团公司受四川大通燃气开发股份有限公司委托,对根据四川大通燃气开发股份有限公司《第十届董事会第三次会议决议》(大通燃气董字(2015)004号),四川大通燃气开发股份有限公司拟非公开发行股票募集资金收购中航信托股份有限公司所持罗江县天然气有限公司的88%股权。中联资产评估集团公司受四川大通燃气开发股份有限公司委托,对罗江县天然气有限公司股东全部权益于基准日2014年12月31日的市场价值出具了评估报告(中联评报字[2015]第396号),为上述经济行为提供价值参考。

在四川大通燃气开发股份有限公司非公开发行股票过程中,上述评估报告(中联评报字[2015]第396号)已逾使用有效期。根据2016

年1月4日四川大通燃气开发股份有限公司董事会《关于对非公开发行股票募集资金收购标的资产进行补充评估的决定》，四川大通燃气开发股份有限公司拟了解罗江县天然气有限公司股东全部权益于评估基准日2015年6月30日的市场价值。

本次评估目的是反映罗江县天然气有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是罗江县天然气有限公司的股东全部权益。评估范围为罗江县天然气有限公司在基准日的全部资产和负债，账面资产总额3,304.15万元、负债602.10万元、净资产2,702.05万元。具体包括流动资产2,350.22万元，非流动资产953.93万元，流动负债602.10万元。

上述资产与负债数据摘自信四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业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。

（一）委托评估的主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为存货、房屋建筑物、机器设备、在建工程及土地等。这些资产具有以下特点：

- 1、房屋建筑物主要为办公楼、压缩机房及库房，构筑物主要为围墙、地坪及冷却塔。
- 2、存货中原材料品种较多、数量不大，主要为三通、弯头、气表等原材料。
- 3、机器设备类资产主要为用于天然气输配的专用设备。

4、在建工程主要为新增的输气管道等。

5、土地共计4宗，其中3宗为工业，1宗为商业。

主要房屋已取得房屋所有权证，证载权利人均均为罗江县天然气有限公司。评估基准日房屋（房产证编号为：罗江县房权证（城区）字第01023号、罗江县房权证（县城）字第02088号）和土地（土地证编号为：罗江县国用（2004）字第394号、罗江县国用（2004）字第395号、罗江县国用（2004）字第396号、罗江县国用（2003）字第614号）已设定抵押担保。抵押担保日期由2015年4月27日至2016年4月26日。

上述资产主要为罗江县天然气有限公司位于罗江县工业园区和罗江县万安北路的办公楼及压缩机房内，分布较分散。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产共有4宗土地使用权，全部为出让用地。均已取得土地证，其证载权利人均均为罗江县天然气有限公司。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日2015年6月30日，罗江县天然气有限公司申报评估范围内的资产没有表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是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 2015 年 6 月 30 日。

此基准日是委托双方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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

2016 年 1 月 4 日四川大通燃气开发股份有限公司董事会《关于对非公开发行股票募集资金收购标的资产进行补充评估的决定》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）；
- 5、《中华人民共和国城镇土地出让和收购暂行条例》（国务院 55 号令）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- 4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 6、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);
- 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 9、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 10、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号)
- 11、《资产评估职业道德准则—独立性》中评协〔2012〕248号;
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 13、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知(中评协[2011]230号,2011年12月30日);
- 14、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 15、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 16、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 17、《企业会计准则—基本准则》(2014年)(2006年2月15日财政部令第33号公布,自2007年1月1日起施行。2014年7月23日根据《财政部关于修改<企业会计准则—基本准则>的决定》修改)。

(四) 资产权属依据

- 1、《房屋所有权证》及房屋产权证明;
- 2、《国有土地使用证》;
- 3、《机动车行驶证》;

- 4、 重要资产购置合同或凭证;
- 5、 其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、 《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
- 2、 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
- 3、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
- 4、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 5、 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
- 6、 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 7、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);
- 8、 《汽车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部[2012]12号);
- 9、 《2015机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 10、 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
- 11、 《中国人民银行贷款利率表》2015年6月28日起执行;
- 12、 四川省建设工程工程量清单计价定额(2015)(川建造价发[2014]439号);
- 13、 《四川省建设工程费用定额》(2015);
- 14、 《四川省工程建设材料市场指导价》(2015年6月);
- 15、 《四川省国土资源厅关于组织实施征地统一年产值标准的通知》(川国土资发〔2009〕54号);

16、 《四川省耕地占用税实施办法》（川府发〔2008〕27号）；

17、 《德阳市散装水泥专项资金征收管理实施细则》（德办发〔2003〕85号）；

18、 四川省财政厅、四川省住房和城乡建设厅、中国人民银行成都分行关于印发《四川省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施细则》的通知（川财综〔2012〕48）；

19、 其他参考资料。

（六）其它参考资料

1、 罗江县天然气有限公司 2012 年、2013 年、2014 年及评估基准日会计报表及审计报告；

2、 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

3、 wind 资讯金融终端；

4、 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；

5、 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

6、 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；

7、 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市

场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是收购股权，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

由于市场上无类似的市场参照物来评价估值对象，所以本次评估不采选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估，并考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，选用收益法评估结果作为最终评估结论。

（一）资产基础法介绍

资产基础法是指以被评估企业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。各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，以盘点核实后账面值确定评估值。

对银行存款账户，承担本次专项审计的会计师对其进行了函证，回函金额与账面金额相符，经评估人员对函证的真实性等分析确认后，本次评估采用了会计师的函证结果，证明了银行存款的真实存

在，同时评估人员还检查了有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对银行存款，以核实后账面值确定评估值。

（2）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联企业的往来款项等及企业内部职工备用金借款，有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对其它很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄在 1 年以内的（含 1 年）的不考虑风险损失，账龄在 1-2 年的（含 2 年）按 10%考虑风险损失。

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

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

（4）存货

存货包括原材料、库存商品、在用周转材料、工程施工。具体评估方法如下：

①原材料

原材料均为输气管道维修、替换用的原料及一些配件等，原材料存放在该公司仓库内，主要从国内购入，账面价值由买价和运杂费等合理费用构成。

评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存原材料数量，查看其品质状态。查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量和金额。

由于原材料耗用量大，周转速度较快，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估单价。

②库存商品

库存商品主要为各类向用户出售的燃气具和相关的备品备件等。评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存商品的数量，查看其品质状态。库存商品主要为企业对外购置的成品等。存放在企业仓库及营业点内，账面价值由买价及运费等合理费用构成。

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，该部分库存商品的均为委估企业在开通天然气时附带销售，属于促销及服务性质，委估企业并未加价销售，故本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

③在用周转材料

在用周转材料均为办公家具、办公设备，以及生产用工器具。

评估人员在企业的配合下进行了全部盘点，核实在用周转材料数量，查看其品质状态，了解主要办公设备、家具的入账依据，以验证核实账面数量和金额。

在用周转材料按基准日附近市场价格、相应物资的成新率及数量确定评估值。

评估值=市场价格×成新率×数量

成新率=(寿命年限-已经使用年限)/寿命年限

④工程施工

工程施工主要为各小区安装工程项目，账面价值主要由直接材料、直接燃料动力、直接人工及合同毛利等构成，评估依据调查情况和企业提供的资料分析确认其账面价值的真实性、合理性。评估人员抽查了各工程安装合同，以及客户方出具的各项施工进度确认单等，以验证各项目总收入、完工比例和工程进度。

对于合同中已包含毛利的工程施工项目以核定后的账面值为评估值。

对于其它工程施工评估以工程项目总收入减去全部税金和一定的产品销售利润后，再乘以完工比例确定评估值。

评估价值=工程收入×(1-销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)×完工比例

a. 工程收入：工程收入按照企业与客户签订的合同价格确定的；

b. 销售税金及附加费率主要包括以流转税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比比例平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于工程施工项目未来的收入实现存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现收入的情况确定其风险。其中 r 对于畅销工程项目为 0，一般工程项目为 50%，勉强可实现的工程项目为 100%。

2、非流动资产

(1) 可供出售金融资产-其他投资

评估人员首先对可供出售金融资产-其他投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定其他投资的真实性和完整性，由于罗江县天然气有限公司对其持股较少，以评估基准日被投资企业经审计后的账面净资产乘以投资比例确定评估值。评估中没有考虑股权流动性及少数股权折价的影响。

（2）固定资产 - 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质分别采用重置成本法、收益现值法进行评估。

对该公司存在潜在收益的商铺采用收益现值法评估；对该公司的办公用房、加气厂房等，采用重置成本法评估。

——重置成本法

重置成本法是根据评估对象基准日的市场状况，重新建造与评估对象相同或相近功能的建筑物，所要支付的价格，再扣除评估对象的实物性损耗和经济性损耗，求取评估对象现时价格的方法。

计算公式：建筑物评估值=重置全价×成新率

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价

建筑安装工程造价包括土建、装饰工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预（决）算调整法进行计算，依据委估建筑物的工程量，套用 2015 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》、依据《四川工程造价信息（2015 年 6 期）》进行材料价差调整计算确定。

B、工程建设其他费用

工程建设其他费用，主要包括建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费、可行性研费、招投标代理费、环境评价费等。

C、资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+工程建设期他费用)×合理工期×贷款利息×50%

②成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物的尚可使用年限，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%

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

——收益现值法

收益现值法是指通过估算评估资产未来预期收益并折算成现值，采用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益核算到估价对象的现值，将其之和得出估价对象的房地产收益价格。

计算公式：房地产评估价格= $A/R \times [1-1/(1+R)^N]$

其中：A为年净收益；(年净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本)

年租赁有效收入=年租赁潜在毛收入×(1-空置率或收入损失)

年客观经营成本=房产税+营业税等+管理费+维修费

R——还原率

N——剩余经营使用年限(综合考虑土地使用年限及房屋寿命年限)

(3) 固定资产-设备类资产

根据原地持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用成本法。

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

A、机器设备的重置全价

设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用、资金成本等内容构成。根据国家税收政策，从 2009 年 1 月 1 日起，购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此在本次评估过程中不考虑增值税。则

重置全价 = 设备购置费/1.17 + 运杂费/1.11+安装工程费 + 其他费用 + 资金成本

a.设备购置价的确定

购置费主要根据市场询价，或参照《2015 机电产品报价手册》以及查阅评估人员收集的相关价格资料确定。或与同类标准设备类比确定。

b.设备运杂费的确定

设备运杂费是根据各设备的具体情况，分主要设备和一般设备，以及企业所在地，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按它们各占设备原价的不同百分率计算确定。

c.安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按其各占设备原价的不同百分率计算确定。

d.工程建设其他费用的确定

工程建设其他费用由建设单位管理费、设计费、工程监理费、招投标代理费、环境影响评价费等构成。

e.资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。

资金投入合理建设工期依据该单位工程规模的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定；贷款利率根据中国人民银行 2015 年 6 月 28 日

发布的金融机构人民币贷款利率的相应规定确定，资金投入按均匀投入考虑。

B、运输车辆的重置全价

根据当地车辆市场信息及《黑马信息广告》、《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》、《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106号）及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费，确定其重置全价，计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{现行不含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费} \\ &= \text{现行不含税购价} \times (1 + \text{车辆购置税率}) + \text{新车上户手续费} \end{aligned}$$

C、电子设备的重置全价

该类设备资产价值量较小，不需要复杂的安装，且运输费用低，参照现行市场购置（不含税）的价格确定其重置全价。对使用时间较长但能正常使用的电子设备，参照近期二手市场行情确定评估值。

②成新率

A、机器设备、电子设备成新率的确定

根据现场勘察委估设备的实际情况及委估设备的经济寿命，预计设备的尚可使用年限，再根据设备的已使用年限、预计尚可使用年限计算确定成新率，计算公式为：

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

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。即

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%。$$

B、运输设备成新率的确定

按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

年限成新率 = (1 - 已使用年限/经济使用年限) × 100%

里程成新率 = (1 - 已行驶里程/规定行驶里程) × 100%

(4) 在建工程——设备安装工程

本次评估采用重置成本法对在建工程——设备安装工程进行评估，即以评估基准日重新形成委估工程状态所需要的全部成本。在经账实核对的基础上，根据建设工程状况，考虑一定的建设工程其他费用、资金成本等费用确定评估值。

(5) 无形资产

本次评估无形资产仅为土地使用权，按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，在实地勘察和调研的基础上，结合待估宗地的特点、实际状况和资料收集情况选择采用基准地价系数修正法、成本逼近法对工业用地进行评估，并取两种评估方法的算术平均值作为委估宗地的最终评估值。

① 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在评估基准日的土地价格的方法。

基本公式为： $P_s = P \times (1 \pm K_1) \times Y \times D \pm F$

式中： P_s ——待估宗地修正后的地价

P ——待估宗地所处区域基准地价

F ——开发程度差异修正值

K_1 ——区位因素和个别因素系数

Y ——剩余使用年期修正系数

D ——期日修正系数

② 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项税费之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

适用范围：新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。

其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

（6）长期待摊费用

评估人员查阅了相关的合同、凭证，确认该款项的真实性。对长期待摊费用，在核实实际付款情况和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

（7）递延所得税资产

评估人员核对了总账、明细账及报表数，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（二）收益法简介

1、概述

收益法是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适

当的折现率，折现求取企业价值。收益法应用较多的估值方法是现金流折现方法（DCF）。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。但当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

截止评估基准日2015年6月30日，罗江县天然气有限公司的经营业务主要为城市管道燃气经营、线路、管道安装、维修；销售：车用压缩天然气等业务，其业务相对较为稳定，后期经营收益和风险能够量化并可预测。

根据现场调查结果以及罗江县天然气有限公司的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以罗江县天然气有限公司经审计的报表口径估算其价值。即首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算罗江县天然气有限公司的经营性资产价值，加上基准日的其他溢余性资产或非经营性资产的价值得出评估对象的企业价值，并由企业价值扣减付息债务价值后，来得到罗江县天然气有限公司的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：E：企业的权益资本价值；

B：企业的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：企业的经营性资产价值；

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

式中：R_i：未来第 i 年的自由现金流量；

R_n：未来永续期的自由现金流量；

r：折现率；

n：企业的未来经营期。

ΣC_i：基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值

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

式中：C₁：基准日非经营性资产价值；

C₂：基准日其他非经营性负债价值；

D：基准日付息债务的账面价值；

（2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

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

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r。

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

式中： r_d ：所得税后的付息债务利率；

$$r_d = r_o \times (1 - t) \quad (7)$$

r_o ：所得税前的付息债务利率；

t ：适用所得税税率；

W_d ：付息债务价值在投资性资产中所占的比例；

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

W_e ：权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (12)$$

β_i ：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中： K ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ 。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2016年1月3日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2016年1月4日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年1月4日至2016年1月10日。主要工作如下：

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

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对

通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2016年1月11日至1月13日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2016年1月14日至2016年1月15日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

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

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

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

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业取得的天然气经营许可期限届满后可无障碍进行续期经营，城市管燃气经营许可可能顺利取得，企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

7、被评估企业属西部地区的鼓励类产业，依据税务部门对企业的所得税优惠文件所得税率为15%，本次评估假设到2020年此标准不变，2021年以后各年按25%计算所得税额。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法对罗江县天然气有限公司全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2015年6月30日的评估结论如下：

资产账面价值 3,304.15 万元，评估值 4,002.67 万元，评估增值 698.52 万元，增值率 21.14 %。

负债账面价值 602.10 万元，评估值 602.10 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 2,702.05 万元，评估值 3,400.57 万元，评估增值 698.52 万元，增值率 25.85 %，详见表 3。

表3 资产评估结果汇总表

被评估企业：罗江县天然气有限公司 评估基准日：2015年6月30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%
流动资产	2,350.22	2,349.83	-0.39	-0.02
非流动资产	953.93	1,652.84	698.91	73.27
其中：可供出售金融资产	10.00	18.93	8.93	89.30
长期股权投资				
固定资产	635.80	1,273.81	638.01	100.35
在建工程	55.63	60.67	5.04	9.06
工程物资				
无形资产	212.74	260.52	47.78	22.46
其中：土地使用权	212.74	260.52	47.78	22.46
长期待摊费用	36.60	35.75	-0.85	-2.32
递延所得税资产	3.15	3.15	-	-
资产总计	3,304.15	4,002.67	698.52	21.14
流动负债	602.10	602.10	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	602.10	602.10	-	-
净资产（所有者权益）	2,702.05	3,400.57	698.52	25.85

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程

序，采用现金流折现方法（DCF）对罗江县天然气有限公司股东全部权益价值进行评估。罗江县天然气有限公司在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的净资产账面值为 2,702.05 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 12,457.38 万元，评估增值 9,755.33 万元，增值率 361.03%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 12,457.38 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 3,400.57 万元，高 9,056.81 万元，差异 266.33 %。两种评估方法差异的原因主要是：

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

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

本次评估目的是收购股权，通过对罗江县天然气有限公司整体资产及相关负债进行评估，以核实企业在评估基准日时的所有者权益的公允价值，为企业股权收购行为提供价值参考依据。由于罗江县天然气有限公司主要天然气销售和天然气接通工程业务。该企业初始的工程完成后并不需要大量的再建投入。再者，天然气作为能源气体，为国家所调控，成本及售价稳定，利润空间较高，且天然气销售量稳定并未来会上升，且天然气公司属于区域划分管理，处于区域垄断。总的说来，罗江县天然气有限公司盈利能力较强，收益法的结果相对资产基准法结果更能客观反应被评估企业的价值，因此以收益法的评估结果作为本次评估最终

结果，即罗江县天然气有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为12,457.38万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

经清查，罗江县天然气有限公司申报的房屋建筑物有4项未办理房屋所有权证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其建筑面积，是该企业根据竣工图及决算书等资料、或现场实地测量的数据进行申报，对企业申报面积，评估人员进行了核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。详细表见表4。

表4 无房屋产权证明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	公司门卫室	砖混	2005/10/1	m2	18.72
2	工程队工作间及库房	砖混	1999/5/1	m2	392.00
3	配气站房屋	砖混	1998/5/1	m2	240.00
4	库房	砖木	2013/11/30	m2	364.70
合 计					1015.42

2、2015年4月，罗江县天然气有限公司对关联方德阳市旌能天然气有限公司从德阳银行取得的授信额度2,000万元提供了抵押担保，担保物包括公司房屋（房产证编号为：罗江县房权证（城区）字第01023号、罗江县房权证（县城）字第02088号）和土地（土地证编号为：罗江县国用（2004）字第394号、罗江县国用（2004）字第395号、罗江县国用（2004）字第396号、罗江县国用（2003）字第614号）。抵押担保由2015年4月27日至2016年4月26日。

本次评估没有考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据企业提供资料及评估师的现场尽职调查，未发现涉及未决事项和法律纠纷等事项。

（三）重大期后事项

中国人民银行决定，自2015年8月26日、2015年10月24日起两次下调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率分别下调0.25个百分点至4.35%，其他各档次存贷款基准利率相应调整，本次评估中未考虑该事项对评估结果的影响。

除此之外，本项目在评估基准日后，出具本报告之前无其他的重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

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

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

3、本次收益法盈利预测数据是根据罗江县天然气有限公司提供的历史经营数据、未来发展规划等资料的基础上进行分类分析和预测的，

若盈利预测所依据的前述假设条件发生较大变化，将会对本次评估结果产生直接影响，报告使用者不能直接使用该评估结果，应聘请评估机构重新进行评估。

4、本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

6、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

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

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有, 未经委托方许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 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。

(四) 评估结论的使用有效期: 本次评估结果使用有效期一年, 自评估基准日2015年6月30日起, 至2016年6月29日止。超过一年, 需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年一月十五日。

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人: 胡皓

注册资产评估师: 方炳希
中国注册资产评估师
方炳希
11000094

注册资产评估师: 郑冰
中国注册资产评估师
郑冰
51000571

二〇一六年一月十五日

备查文件目录

- 1、经济行为文件(复印件);
- 2、罗江县天然气有限公司专项审计报告(复印件);
- 3、委托方、被评估企业企业法人营业执照(复印件);
- 4、评估对象涉及的主要权属证明清单;
- 5、委托方及被评估企业承诺函;
- 6、签字注册资产评估师承诺函;
- 7、中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
- 8、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
- 9、签字注册资产评估师资格证书(复印件)。