

本报告依据中国资产评估准则编制

山西鹏飞聚能新燃料有限公司拟收购吕
梁福田新能源有限公司资产项目

资产评估报告

中天华资评报字[2024]第10102号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司



2024年2月1日

1101020253629

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020122202400105
合同编号:	中天华合同字[2024]第P0070号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中天华资评报字[2024]第10102号
报告名称:	山西鹏飞聚能新燃料有限公司拟收购吕梁福田新能源有限公司资产项目
评估结论:	26,829,851.27元
评估报告日:	2024年02月01日
评估机构名称:	北京中天华资产评估有限责任公司
签名人员:	韩煜 (资产评估师) 会员编号: 14190033 张泽宇 (资产评估师) 会员编号: 14220028
 (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: 2024年02月01日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	3
一、委托人、产权持有人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	
3	
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序	11
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件目录	18

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。

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。

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清单由委托人、产权持有人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。

山西鹏飞聚能新燃料有限公司拟收购 吕梁福田新能源有限公司资产项目 资产评估报告

摘 要

中天华资评报字（2024）第10102号

北京中天华资产评估有限责任公司接受山西鹏飞聚能新燃料有限公司的委托，对山西鹏飞聚能新燃料有限公司拟收吕梁福田新能源有限公司资产市场价值进行了评估，为拟进行的收购行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为吕梁福田新能源有限公司资产市场价值，评估范围是吕梁福田新能源有限公司于评估基准日的固定资产、无形资产-土地使用权，具体评估范围以吕梁福田新能源有限公司提供的评估申报表为准。

评估基准日为2023年10月31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，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对吕梁福田新能源有限公司的资产进行评估，确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件下，得出如下评估结论：

评估结果：吕梁福田新能源有限公司资产账面值为2,405.65万元；资产评估价值（不含税）为2,682.99万元，增值额为277.33万元，增值率为11.53%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2024年10月30日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注以下事项：

1. 吕梁福田新能源有限公司申报的站房及附属用房两项房产未办理不动产权证书。企业提供房屋建筑物所占用土地不动产权证书并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，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查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。

2. 吕梁福田新能源有限公司评估结论不含增值税。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



山西鹏飞聚能新燃料有限公司拟收购 吕梁福田新能源有限公司资产项目 资产评估报告

中天华资评报字（2024）第10102号

山西鹏飞聚能新燃料有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，根据委托履行必要的资产评估程序，采用成本法，对山西鹏飞聚能新燃料有限公司拟实施收购吕梁福田新能源有限公司资产在2023年10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、产权持有人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

本项目委托人为山西鹏飞聚能新燃料有限公司，产权持有人为吕梁福田新能源有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人简介：

- 企业名称：山西鹏飞聚能新燃料有限公司
- 企业性质：有限责任公司
- 注册资本：壹仟万圆整
- 注册地址：山西省吕梁市孝义市振兴街道办事处永福苑小区12号楼一层
- 法定代表人：许明
- 成立日期：2024年01月17日
- 经营范围：许可项目：成品油零售（不含危险化学品）；燃气经营；燃气汽车加气经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：站用加氢及储氢设施销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；气体、液体分离及纯净设备制造；气体、液体分离及纯洁设备销售；充电桩销售；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；充电控制设备租赁。

（二） 产权持有人简介：

- 企业名称：吕梁福田新能源有限公司
- 企业性质：其他有限责任公司



3. 注册资本：壹仟万圆整

4. 注册地址：吕梁市离石区交口街道王家塔村

5. 法定代表人：王完俊

6. 成立日期：2020年08月21日

7. 经营范围：许可项目：燃气经营；燃气汽车加气经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

8. 企业概况：

吕梁福田新能源有限公司位于山西省吕梁市离石区交口街道办王家塔村东南 72 米处，2020 年 9 月 9 日，吕梁市离石区行政审批服务管理局对项目进行备案，为三级 LNG 加气站，2021 年 12 月 3 日开工建设，2023 年 2 月 7 日竣工验收，项目总投资 3000 万元，总占地约 22.54 亩，其中 10.54 亩已办理土地权属证书，约 12 亩为租赁土地。站内主体工程包括站房、罩棚、加气导，设置 1 座 60 立方米 LNG 立式储罐及配套潜液泵撬，4 台 LNG 加气机及配套的工艺管线、电气、自控工程，涉及加气规模为 5.0*10N 立方米/d。

2023 年 1 月 19 日，吕梁福田新能源有限公司取得气瓶充装许可证，编号：TS421405077-2027。证载充装地址：吕梁市离石区交口街道王家塔村，设备品种：气瓶，充装介质类别：冷冻液化气体，充装介质名称：液化天然气，备注：限汽车用。有效日期至 2027 年 0 月 18 日。

2023 年 5 月 18 日，吕梁福田新能源有限公司取得燃气经营许可证，许可证编号：晋 202305010018J，许可证有效期限：2023 年 05 月 18 日至 2026 年 05 月 17 日。

吕梁福田新能源有限公司系由柳林县福田兴业能源投资有限公司和柳林县利德财务咨询有限公司共同出资设立，于 2020 年 8 月 21 日在吕梁市离石区行政审批服务管理局登记注册，取得统一社会信用代码为 91141102MA0L89R300《营业执照》。吕梁福田新能源有限公司成立时注册资本为人民币 1000 万元，其中：柳林县福田兴业能源投资有限公司出资人民币 950 万元，占注册资本的 95%，柳林县利德财务咨询有限公司出资人民币 50 万元，占注册资本的 5%。

截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日吕梁福田新能源有限公司的股权结构如下表：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
柳林县福田兴业能源投资有限公司	950.00	95%
柳林县利德财务咨询有限公司	50.00	5%
合计	1,000.00	100%

9. 项目背景：

为了满足公司战略规划和业务拓展需求，拟拓展新的业务领域，提升未来的增长潜力、市场竞争力和盈利能力，进而实现公司长久、持续发展。深圳赫美集团股份有限公司（出资 2550 万元，持股比例 51%）和山西鹏飞绿色能源投资有限公司（出资

2450 万元，持股比例 49%) 于 2024 年 1 月 15 日共同出资设立山西鹏飞氢美能源绿色发展有限公司，2024 年 1 月 17 日山西鹏飞氢美能源绿色发展有限公司（出资 1000 万元，持股比例 100%），设立山西鹏飞聚能新燃料有限公司。为加快进行综合能源岛业务布局，山西鹏飞聚能新燃料有限公司拟进行加气站资产收购。

（三）委托人和产权持有人之间的关系

山西鹏飞聚能新燃料有限公司和吕梁福田新能源有限公司为交易关系。

（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

无。

二、评估目的

本次评估目的为对吕梁福田新能源有限公司资产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为山西鹏飞聚能新燃料有限公司拟收购吕梁福田新能源有限公司资产价值提供参考依据。

本次资产评估对应的经济行为已经山西鹏飞聚能新燃料有限公司总经理办公会及吕梁福田新能源有限公司股东会批准。

相关经济行为批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为吕梁福田新能源有限公司资产市场价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为吕梁福田新能源有限公司于评估基准日固定资产和无形资产-土地使用权。

评估基准日未经审计的总资产账面值为 2,405.65 万元。

吕梁福田新能源有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
固定资产	1,022.63
无形资产	1,383.03
资产总计	2,405.65

1. 对资产价值影响较大的单项资产的基本情况；

本次评估范围中的主要实物资产为房屋建筑物、机器设备、电子设备，主要存放于吕梁福田新能源有限公司站区内。

（1）房屋建筑物共计2项，主要为站房和附属用房房，总建筑面积601.32平方米，账面原值1,754,996.77元，账面净值1,727,209.29元，站房为框架结构，附属用房为砖混结构，于2023年2月7日竣工验收，经评估人员现场勘查，建筑物主体结构完好，装饰装修状况良好、水、电等安装工程运行正常。截至评估基准日，上述资产均在正常使用中，无抵押担保等他项权发生，无涉诉等行为。



(2) 构筑物共计7项，账面原值 6,401,522.61元，账面净值6,300,165.13元，主要为罩棚、混凝土坝、围墙、地面硬化、加气品牌柱，均为站内生产运行配套，结构主要为砖混结构、轻钢结构、混凝土，于2023年2月7日竣工验收，截至评估基准日，上述资产均在正常使用中，无抵押担保等他项权发生，无涉诉等行为。

(3) 机器设备共计12项，账面原值2,143,900.00元，账面净值2,143,900.00元，主要由天津佰焰科技股份有限公司生产容积60m³压力1.44MPa的LNG低温储罐1台，AC380V型LNG潜液双泵撬等加气站专用设备、通用设备及其配套的变配电、供热设备等。截至评估基准日，上述资产均在正常使用中，无抵押担保等他项权发生，无涉诉等行为。

(4) 电子设备共计12项，主要为电脑、打印机、空调等。截至评估基准日，电子办公设备均在正常使用中。

(三) 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。

(四) 利用或引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额本次资产评估报告中未利用或引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2023 年 10 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《山西鹏飞聚能新燃料有限公司总经理办公会议纪要》；
2. 《吕梁福田新能源有限公司股东会决议》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号令）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
4. 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，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改）；
7. 《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通过决定修改）；
8. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
10. 《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）；
11. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
12. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；



12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《基本建设财务规则》（财政部令 81 号）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
3. 《2023 年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
4. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
5. 评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
6. 《山西省建筑工程预算定额》（2018）；
7. 《山西省安装工程预算定额》（2018）；
8. 《山西省装饰装修工程预算定额》（2018）；
9. 《山西省建设工程费用定额》（2018）；
10. 广材助手-吕梁地区第三季度信息价等相关信息；
11. 评估人员现场座谈、勘察记录；
12. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
13. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；
3. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
5. 吕梁福田新能源有限公司提供的资产清查申报明细表；
6. 《离石区王家塔加气站工程预算》；
7. 《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）；
8. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资

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。

收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定评估对象价值的方法。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象的评估方法的总称。

成本法，是指按照重建或者重置被评估单位对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，评估人员对吕梁福田新能源有限公司的资产状况进行了了解。首先，根据评估目的，评估范围仅包含固定资产和无形资产-土地使用权，不涉及经营资质的评估，评估范围内资产无法经营并产生现金流，因此本次评估未采用收益法。同时，由于被评估企业有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产再取得成本的有关数据和信息来源较广，也满足采用成本法的条件。另外，采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于产权持有人的被评估资产位于吕梁市离石区交口街道，与产权持有人类似交易的可比案例来源极少，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，因此本次评估采用成本法。

（二）成本法介绍

各类资产的评估方法如下：

1. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

（1）重置成本法

① 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。产权持有人为增值税一般纳税人，计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价格} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费用} + \text{前期费及其他必要费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，以评估基准日同期贷款利率、资金在建设期内按均匀投入考虑。公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

价值量较小的电子设备，不需要安装以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

② 成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

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

勘察成新率是指评估师通过现场勘察、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的贬值率。

③ 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2. 关于房屋建（构）筑物的评估

主要采用重置成本法。

(1) 重置成本法

① 重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用和各安装工程费用，计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{建安总造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \div 2 \times \text{利率}$$

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

② 成新率的确定

建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

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

$$\text{式中：年限法成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分（基础、主体、屋面）、装饰部分（门窗、内外装修及其他）、设备部分（水、电）。通过上述建(构)筑物造价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

③ 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

3. 关于土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

本次评估地价为待估宗地登记土地用途为批发零售用地，实际开发程度为五通一平，实际容积率为 0.16，土地规划用途为商业，规划容积率为：不高于 0.4，为于估价基准日的剩余土地使用年限的出让土地使用权价格。

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，运用市场比较法对委估宗地进行评定估算。

市场比较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地价的一种方法。其公式为：

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

式中：

P——待估宗地价格；

P_B ——比较实例价格；

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期日地价指数；

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——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

因本次待估宗地账面价值包含土地出让金和土地补偿款，故本次评估值在市场价值的基础上考虑土地补偿款。土地补偿款根据《山西省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发[2023]12 号）相关标准进行计算。

八、 评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一） 明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二） 编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对产权持有人相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于产权持有人的财务及资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导产权持有人相关人員对评估范围内资产进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

(1) 指导产权持有人相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人員进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

(2) 初步核对产权持有人提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

(3) 现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘察等。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

(1) 了解产权持有人的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2) 了解产权持有人的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解产权持有人历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

(4) 了解影响产权持有人生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 了解产权持有人所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人員根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估申报表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人員依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 继续使用假设

指资产将按现行用途继续使用,或转换用途继续使用。

(二) 特别假设

1. 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。

2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 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。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及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

在评估基准日 2023 年 10 月 31 日, 产权持有人申报的资产账面值为 2,405.65 万元; 资产评估价值 (不含税) 为 2,682.99 万元, 增值额为 277.33 万元, 增值率为 11.53%。评估结果详见下表:

资产评估结果汇总表

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%
固定资产	1,022.63	1,099.15	76.52	7.48
无形资产	1,383.03	1,583.84	200.81	14.52
资产总计	2,405.65	2,682.99	277.33	11.53

十一、 特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 吕梁福田新能源有限公司申报的站房及附属用房两项房产未办理不动产权证书。企业提供房屋建筑物所占土地使用权不动产权证书并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, 其面积是企业根据现场测量情况进行申报的, 对企业申报面积, 评估人员进行了抽查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。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现。

(四) 重要的利用专家工作及相关资料情况

无。

(五) 重大期后事项

未发现。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

未发现。

(七) 其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料, 委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供, 委托人及产权持有人对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估结论是在假定产权持有人提供的有关技术资料真实有效能够正常使用的前提下得出，若该假设条件不成立，则评估结论失效，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

4. 本次评估，资产评估师未对各种建（构）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，评估结论是在假定产权持有人提供的工程技术资料真实有效的前提下得出，若经专业技术检测或有关部门鉴定评估范围内的资产出现不良状况影响评估结论，由产权持有人对资产状况承担责任，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

5. 吕梁福田新能源有限公司评估结论不含增值税。

6. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

7. 对资产存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序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。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。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资产价格的影响，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。评估机构及其评估专业人员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。

2. 本报告结论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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 10 月 31 日起计算，至 2024 年 10 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2024年2月1日。

资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司



资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年10月31日

表1
共10页第1页

产权持有人：吕梁福田新能源有限公司

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			
1 流动资产	-	-	-	-	-
2 非流动资产	2,405.65	2,682.99	277.33	11.53	11.53
3 其中：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	1,022.63	1,099.15	76.52	7.48	7.48
11 在建工程	-	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-	-
15 无形资产	1,383.03	1,583.84	200.81	14.52	14.52
16 开发支出	-	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-	-
21 资产总计	2,405.65	2,682.99	277.33	11.53	11.53

评估机构：北京中采华资产评估有限责任公司

