

本报告依据中国资产评估准则编制

安徽省国皖液化天然气有限公司与安徽省相城文物有限公司

拟转让股权事宜涉及的安徽国皖邦文天然气有限公司

股东全部权益

## 资产评估报告

中铭评报字[2021]第 9032 号

(共二册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二一年四月五日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020166202100727

资产评估报告名称： 安徽省国皖液化天然气有限公司与安徽省相城文物有限公司拟转让股权事宜涉及的安徽国皖邦文天然气有限公司股东全部权益

资产评估报告文号： 中铭评报字[2021]第9032号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 戴世中(资产评估师)、沈敬洋(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 总 目 录

- 第一册 安徽省国皖液化天然气有限公司与安徽省相城文物有限公司拟转让股权事宜涉及的安徽国皖邦文天然气有限公司股东全部权益·资产评估报告  
(含资产评估报告附件)
- 第二册 安徽省国皖液化天然气有限公司与安徽省相城文物有限公司拟转让股权事宜涉及的安徽国皖邦文天然气有限公司股东全部权益·资产评估明细表

## 本册目录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	10
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.....	10
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	27
十二、资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、资产评估报告日.....	31
资产评估报告附件.....	32

## 声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交



易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

安徽省国皖液化天然气有限公司与安徽省相城文物有限公司  
拟转让股权事宜涉及的安徽国皖邦文天然气有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告摘要

中铭评报字[2021]第 9032 号

安徽省国皖液化天然气有限公司、安徽省相城文物有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受你们双方的共同委托，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，按照必要的评估程序，对安徽省国皖液化天然气有限公司（以下简称“国皖液化公司”）和安徽省相城文物有限公司（以下简称“相城文物公司”）拟转让股权事宜涉及的安徽国皖邦文天然气有限公司（以下简称“国皖邦文公司”）股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据国皖液化公司出具的会议纪要和相城文物公司的委托函显示，国皖邦文公司股东拟转让其持有的国皖邦文公司股权，因此委托本公司对国皖邦文公司的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定国皖邦文公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为国皖液化公司和相城文物公司拟转让股权事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：国皖邦文公司股东全部权益。

四、评估范围：为国皖邦文公司的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2020 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 2,083.81 万元，评估价值 5,445.65 万元，评估价值较账面价值评估增值 3,361.84 万元，增值率为 161.33%；总负债账面价值为 468.45 万元，评估价



值 468.45 万元，与账面价值一致；净资产（股东全部权益）账面价值为 1,615.35 万元，评估价值 4,977.19 万元，评估价值较账面价值评估增值 3,361.84 万元，增值率为 208.12%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：国皖邦文公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	3.05	3.28	0.24	7.75
非流动资产	2	2,080.76	5,325.43	3,244.67	155.94
其中：固定资产	3	186.29	209.75	23.46	12.60
在建工程	4	689.39	689.39	-	-
无形资产	5	1,205.08	4,543.22	3,338.14	277.01
资产总计	6	2,083.81	5,445.65	3,361.84	161.33
流动负债	7	468.45	468.45	-	-
负债合计	8	468.45	468.45	-	-
净 资 产	9	1,615.35	4,977.19	3,361.84	208.12

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的机器设备无购置发票，国皖邦文公司已经出具声明，权属归国皖邦文公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由国皖邦文公司承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据国皖邦文公司的承诺，确定纳入评估范围的其他资产和负债不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据国皖邦文公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的国皖邦文公司的财务数据由国皖液化公司聘请容诚会计师事

务所（特殊普通合伙）进行了审计，已在国皖液化公司母公司安徽省天然气开发股份有限公司 2020 年度的合并财务报表中加以反映，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）未对国皖邦文公司单独出具《审计报告》。经审计的待估资产包括流动资产、固定资产、在建工程 and 无形资产，资产总额合计为 2,083.81 万元；待估负债全部为流动负债、负债总额合计为 468.45 万元，净资产总额合计为 1,615.35 万元。

#### （四）重大期后事项

根据国皖邦文公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

#### （五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估过程中，评估专业人员对所评估建筑工程的外貌进行了观察，未对各种建筑工程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；在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察及向有关操作使用人员的询问等，现场勘查时未对各种设备的技术参数和性能做技术检测。

除上述事项外，本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

#### （六）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

根据国皖邦文公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

#### （七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据国皖邦文公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

#### （八）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

#### （九）本资产评估报告是在委托人和被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日



特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(十) 其他需要说明的重要事项

1. 截止本项目评估报告出具日，纳入本次评估范围的工程均未竣工。评估中涉及到建筑面积等参数均参考图纸，若与期后办理的产证证载建筑面积不符，应以办理的产证证载数据为准。

2. 2015年国皖邦文公司与淮北淮海建设工程有限责任公司签订的《建设工程合同》，合同金额为4,460,151.12元，主要工程内容为施工图范围内的所有工程内容，包括向各有关部门申请并获取与本工程有关的一切所需许可及审批、包括气站用房的施工许可、向供电部门申请报建获得批准以及相关的验收、备案等。

该天然气加注站工程自2015年7月（施工合同日期）开工，因故于2017年4月停工，截止本项目评估报告出具日尚未复工。期间，国皖液化公司对已完成的工程量进行了工程审计，初步审定合同内已经完成工程量金额为2,162,276.08元、签证变更部分为2,508,047.33元，工程量金额合计为4,670,323.41元。根据国皖邦文公司与淮北淮海建设工程有限责任公司签订的《建设工程合同》条款“11.1 市场价格波动引起的调整、市场价格波动是否调整合同价格的约定为不调整”，则本工程已经完成工程量金额为4,670,323.41元。截止本项目评估报告出具日，国皖邦文公司与淮北淮海建设工程有限责任公司尚未就已经完成的工程量做进一步确认。本次评估，在建工程按照核实后的账面价值确认评估值。

3. 纳入评估范围内的2套加气装置中的部分配套电脑、工控机、加气机等均未安装，成套设备中其他设备均已安装完成。

4. 纳入评估范围内的机器设备自购置或安装完成以来，均未启用，本次评估未对设备的各项参数进行检测，本次均假设设备各项功能完好，设备启用不存在障碍。

5. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2020年12月31日起至2021年12月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，国皖液化公司和相城文物公司应当委托评估机构执行评估更新业务或

重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2021 年 4 月 5 日，为评估结论形成的日期。

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。

安徽省国皖液化天然气有限公司与安徽省相城文物有限公司  
拟转让股权事宜涉及的安徽国皖邦文天然气有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告正文

中铭评报字[2021]第 9032 号

安徽省国皖液化天然气有限公司、安徽省相城文物有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受你们双方的共同委托，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，按照必要的评估程序，对安徽省国皖液化天然气有限公司（以下简称“国皖液化公司”）和安徽省相城文物有限公司（以下简称“相城文物公司”）拟转让股权事宜涉及的安徽国皖邦文天然气有限公司（以下简称“国皖邦文公司”）股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现评估报告内容如下：

**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**

本次资产评估项目的委托人为国皖液化公司和相城文物公司，被评估单位为国皖邦文公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国有资产监督管理部门和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

**（一）委托人之一概况**

中文名称：安徽省国皖液化天然气有限公司

统一社会信用代码：913400005901855269

类型：其他有限责任公司

注册地址：安徽省合肥市包河工业区大连路新能大厦

办公地址：安徽省合肥市肥东县燎原大道与学府路交口东北角

法定代表人：姚礼进

注册资本：人民币 12,000.00 万元

成立日期：2012 年 02 月 16 日

营业期限：2012 年 02 月 16 日至 2042 年 02 月 14 日



经营范围：液化天然气投资管理，天然气项目及业务咨询服务，电子设备、机械设备、化工产品销售。（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）委托人之二概况

中文名称：安徽省相城文物有限公司

统一社会信用代码：913406000963031870

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址：安徽省淮北市相山区南黎路隋唐运河古镇7号街区101、102、103铺

办公地址：安徽省淮北市相山区南黎路隋唐运河古镇7号街区101、102、103铺

法定代表人：孙雪

注册资本：人民币5000.00万元

成立日期：2014年04月03日

营业期限：长期

经营范围：文物经营，征集、销售历代文物艺术品，艺术品收藏及投资管理服务，文化艺术活动交流策划，艺术品展览、展示服务，旅游景点项目开发，投资兴办商贸实体，鉴定、咨询、征集、交流文物、艺术品，零售批发工艺美术品、文物复制品、雕塑工艺品、珠宝玉石工艺品及半成品、首饰及仿首饰、贵金属制首饰、抽纱刺绣工艺品，自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外），可移动文物的修复，文物保护工程施工，文物保护工程勘察设计，考古发掘咨询服务。（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）

登记机关：淮北市市场监督管理局

核准日期：2021年2月19日

## （三）被评估单位概况

### 1. 注册登记情况

中文名称：安徽国皖邦文天然气有限公司

统一社会信用代码：91340600399540024X

公司类型：其他有限责任公司

注册地址：淮北市相山区人民路241号天赐良缘105铺

经营场所：淮北市杜集区202省道（萧淮公路）北侧、杜集区朔里镇坡里村村民

委员会土地西侧

法定代表人：周翔

注册资本：1,500 万人民币

经营期限：2014 年 05 月 30 日至长期

经营范围：液化天然气投资管理，电子设备、机械设备、化工产品（不含危险品）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）

## 2. 历史沿革

### （1）公司设立

2014 年 5 月 30 日，由安徽省国皖液化天然气有限公司和安徽邦文当代艺术品投资管理有限公司以货币资金共同出资组建，公司初始注册资本 1,500.00 万元，各股东合计出资额为人民币 1,500.00 万元，具体股权结构如下：

股东	认缴额（万元）	认缴比例（%）	实际出资额（万元）	出资比例（%）
安徽省国皖液化天然气有限公司	765.00	51.00	765.00	51.00
安徽邦文当代艺术品投资管理有限公司	735.00	49.00	735.00	49.00
合计	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00

### （2）股东名称第一次变更

2017 年 5 月 23 日，国皖邦文公司股东之一安徽邦文当代艺术品投资管理有限公司名称变更为安徽雅昌文化发展有限公司，变更后，国皖邦文公司股权结构如下：

股东	认缴额(万元)	认缴比例（%）	实际出资额(万元)	出资比例（%）
安徽省国皖液化天然气有限公司	765.00	51.00	765.00	51.00
安徽雅昌文化发展有限公司	735.00	49.00	735.00	49.00
合计	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，国皖邦文公司上述股权结构未发生变化。

### （3）股东名称第二次变更

2021 年 2 月 19 日，国皖邦文公司股东之一安徽雅昌文化发展有限公司名称变更为安徽省相城文物有限公司，变更后，国皖邦文公司股权结构如下：

股东	认缴额(万元)	认缴比例（%）	实际出资额(万元)	出资比例（%）
安徽省国皖液化天然气有限公司	765.00	51.00	765.00	51.00
安徽省相城文物有限公司	735.00	49.00	735.00	49.00

股东	认缴额(万元)	认缴比例 (%)	实际出资额(万元)	出资比例 (%)
合计	1,500.00	100.00	1,500.00	100.00

### 3. 组织结构

国皖邦文公司目前的天然气加注站尚在建设中，公司目前无在职员工，日常建设均由股东国皖液化公司的人员兼职。

### 4. 产权架构

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，国皖邦文公司无长投单位。

### 5. 主营业务概况

国皖邦文公司主营为液化天然气销售，由于加注站尚在建设中，目前尚未实际经营。加注站自从 2017 年 4 月至今处于停工状态。

### 6. 主要会计政策

国皖邦文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 42 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编制。

### 7. 近年企业的财务状况和经营状况

#### 财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2019/12/31	2020/12/31
流动资产	3.56	3.05
非流动资产	1,392.38	2,080.76
资产总额	1,395.94	2,083.81
流动负债	123.94	468.45
负债总额	123.94	468.45
净资产	1,271.00	1,615.35

#### 经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	2.20	1.65
销售费用	-	-
管理费用	35.93	170.08
财务费用	0.06	11.55

项目	2019 年度	2020 年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.08	0.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
加：其他收益	-	-
二、营业利润	-38.26	-183.36
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	18.05
三、利润总额	-38.26	-201.40
减：所得税费用	-	-
四、净利润	-38.26	-201.40

上表中列示的2019年、2020年财务数据业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

## （二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国有资产监督管理部门和法律、法规规定的评估报告使用者。

## （三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估项目的委托人为被评估单位的股东，委托人拟转让其持有的被评估单位股权。

## 二、评估目的

国皖邦文公司股东拟转让其持有的国皖邦文公司股权，确定国皖邦文公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为国皖邦文公司股东国皖液化公司和相城文物公司拟转让股权事宜提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

评估对象为国皖邦文公司股东全部权益，评估范围为国皖邦文公司申报的于评估基准日的经审计后的全部资产和负债，总资产账面价值 2,083.81 万元，总负债账面价值 468.45 万元，净资产账面价值 1,615.35 万元。具体的资产、负债项目内容以国皖邦文公司根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过委托人、国皖邦文公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	0.02	0.00	应付账款	342.85	73.19
其他应收款	0.94	0.05	应付职工薪酬	0.33	0.07
其他流动资产	2.09	0.10	应交税费	0.55	0.12
流动资产合计	3.05	0.15	其他应付款	124.72	26.62
固定资产	186.29	8.94	流动负债合计	468.45	100.00
在建工程	689.39	33.08			
无形资产	1,205.08	57.83			
非流动资产合计	2,080.76	99.85	负债合计	468.45	100.00
资产总计	2,083.81	100.00	净资产	1,615.35	***

以上数据业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

## （二）主要资产和负债情况

国皖邦文公司资产及负债包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用和流动负债。其中流动资产占资产总额的比重较小为0.15%；非流动资产占资产总额的比重较大为99.85%，其中固定资产、在建工程和无形资产占资产总额的比重分别为8.94%、33.08%和57.83%。

### 1. 流动资产

国皖邦文公司纳入评估范围的流动资产主要包括货币资金、其他应收款和其他流动资产三类，账面价值合计为3.05万元。

货币资金全部为现金；其他应收款主要为备用金；其他流动资产为待抵扣增值税。

### 2. 负债

纳入评估范围的负债全部为流动负债。包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款四类，账面价值合计为468.45万元。

### 3. 固定资产

国皖邦文公司纳入评估范围的固定资产全部为机器设备，账面原值317.46万元，账面净值186.29万元，合计4项。为成套LNG加注站工艺设备、L-CNG工艺设备、电力设施和监控设备。该类设备分布于公司厂区内。设备购置于2016年，部分设备于2017年上半年安装完成。经现场勘察，纳入本次评估范围内的LNG和L-CNG加气机、配套电脑、工控机等尚未安装。截止评估基准日，上述设备尚未投入使用。

### 4. 在建工程

国皖淮北天然气加注站建设项目已基本完成满场土方回填，挡土墙及围墙施工、

站房、工艺区及罩棚柱基础施工，工艺管沟砌筑施工，集水池、化粪池施工，站房主体砌筑及装饰施工，主要工艺设备已吊装到位，基本完成主体施工。余下主体工程包括罩棚安装，道路路面施工，水电照明施工以及设备安装调试。

国皖邦文公司纳入评估范围的在建工程账面价值合计为689.39万元。主要为支付的规划放线验线、设计费、监理费及审计费等前期费用，土方回填、站房、加气罩棚基础及立柱、围堰、围墙、挡土墙、集水池、化粪池和设备基础等土建工程以及与工程有关的前期人员工资、交通费等费用。工程自2015年7月（施工合同日期）开工，因故于2017年4月停工至今。

## 5. 无形资产

国皖邦文公司申报范围内账面记录或者未记录的无形资产共计1宗，为土地使用权，具体详见“（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况”。

### （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

截止评估基准日2020年12月31日，企业申报范围内的无形资产为账面记录的一宗土地使用权。该宗土地使用权证号为淮土国用（2015）第7号，位于淮北市杜集区202省道西，用地性质为出让，证载用途为商服、实际用途为商服，证载使用权面积为5,489.63 m<sup>2</sup>，取得日期为2014年6月19日，使用权终止日期为2058年7月9日，原始入账价值为1,414.40万元、账面价值为1,205.08万元。

### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日2020年12月31日，国皖邦文公司确认本次评估无需要申报的表外资产。

（六）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、评估值。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产、负债范围一致。

## 四、价值类型及其定义

### （一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

### （二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指国皖邦文公司的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

### （三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

## 五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2020 年 12 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是国皖液化公司、相城文物公司根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

1. 国皖液化公司出具的《会议纪要》和相城文物公司出具的《资产评估委托函》；
2. 国皖液化公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

### （二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；



2. 《财政部关于贯彻实施<中华人民共和国资产评估法>的通知》（财资〔2016〕93号）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，[1991]）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，[2003]）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，[2005]）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
10. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
11. 《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[2009]64号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941号）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；
14. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
15. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
16. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号令）；
17. 《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72号）；
18. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第483号，[2006]）；
19. 《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第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议）；
20. 《中华人民共和国印花税法》（1988年8月6日中华人民共和国国务院令第11号发布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的



决定》修订)；

21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部、国家税务总局令[2011]第 50 号、第 65 号)；

22. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2016 年修订版)；

23. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日修订，中华人民共和国国务院令 第 691 号)；

24. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知(财税[2018]32 号))；

25. 《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)；

26. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 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—资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号)；

9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号)；

10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号)；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)；

14. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号)；

15. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等(财政部 2006 年颁布)。

### (四) 权属依据

1. 《中华人民共和国不动产权证书》；



2. 重大设备购置合同；
3. 其他权属证明文件等。

#### （五）取价依据

1. 国皖邦文公司提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 国皖邦文公司提供的项目投资概算等资料；
3. 国皖邦文公司提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2020 年 12 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
2. 《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；
3. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
4. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
5. 国皖液化公司、相城文物公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；
6. 国皖邦文公司相关人员访谈记录；
7. 委托人和被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
8. 委托人和被评估单位的承诺函；
9. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
10. 被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

1. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，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。国皖邦文公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对国皖邦文公司资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。理由一：根据国皖邦文公司所处的情况、主要资产及财务状况的分析现状，国皖邦文公司的主要资产为天然气加注站项目，该项目目前处于未完工的状态，尚不具备独立的获利能力；理由二：国皖邦文公司天然气加注站项目自 2017 年 4 月停工以来，截至评估基准日仍处于停工状况，能否顺利复工及复工时间尚存在一定的不确定性。综上，国皖邦文公司管理层对公司未来的收益难以进行合理的预测，故本次评估不宜采用收益法。

3. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它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。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：由于国皖邦文公司主要为单体小规模燃气销售，规模较小、且目前尚未完全建成营业，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。因此本次评估市场法不适用。

## （二）评估方法的介绍

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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

### 1. 流动资产具体评估方法

国皖邦文公司纳入评估范围的流动资产包括货币资金、其他应收款和其他流动资产。



(1) 货币资金：全部为现金，通过现金盘点等，以核实后的账面值确定评估值。

(2) 其他应收账款：款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 其他流动资产：为企业待抵扣的增值税进项税额，按照核实后的账面值确定评估值。

## 2. 非流动资产具体评估方法

国皖邦文公司纳入评估范围的非流动资产包括设备类资产、在建工程和土地使用权。

### (1) 设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产全部为机器设备。

根据本次评估目的，按照原地持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

本次评估，纳入评估范围的机器设备包括通用设备、非标设备。

#### 1) 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+资金成本

##### a. 设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2021 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

##### b. 运杂费的确定

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

##### c. 安装调试费的确定



根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

d. 基础费用的确定

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

e. 资金成本的确定

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款市场报价利率（LPR），资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

2) 综合成新率的确定

主要设备采用综合成新率，计算公式为：

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

a. 年限成新率的确定

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

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

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

b. 勘察成新率的确定

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

(2) 在建工程评估方法

纳入评估范围的在建工程为土建工程，评估人员通过实地勘察评估对象以及与企业人员的广泛交流，了解了在建土建工程概况、款项支付情况、工程进度、合理工期等情况。同时查阅相关了工程建设合同、概预算情况核实其真实性。截止评估基准日，账面列示的在建土建工程尚未完工，本次评估根据在建工程的具体内容，按照核实后的账面价值确定评估值。

(3) 土地使用权的评估方法

土地估价选用的估价方法应符合相关评估准则的规定和运用的条件，并与评估

目的相匹配。本评估中运用的评估方法是参考《城镇土地估价规程》的规定，根据当地土地市场的发育状况，并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件来选择的。通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，本次商业用地采用市场法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格做适当修正，以此来估算待估宗地土地客观合理价格的方法。其基本公式为：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

V—待估宗地价格

VB—比较案例价格

A—待估宗地情况指数/比较案例情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

D—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

#### (4) 负债具体的评估方法

国皖邦文公司纳入评估范围的负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的国皖邦文公司实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

### 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

#### (一) 接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，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；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

#### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

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

估人员通过询问、函证、核对、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，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

评估人员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。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，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。

### （四）编制和提交资产评估报告阶段

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，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与国皖液化公司或者委托人许可的相关当事方就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国皖液化公司提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （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，评估专业人员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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

#### (二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 宏观经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

5. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

6. 政策一致假设：是假定被评估单位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。

7. 资产持续使用假设：是假定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，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

8. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

9. 评估范围仅以国皖液化公司及国皖邦文公司提供的评估申报表为准，未考虑国皖液化公司及国皖邦文公司提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

### 十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 2,083.81 万元，评估价值 5,445.65 万元，评估价值较账面价值评估增值 3,361.84 万元，增值率为 161.33%；总负债账面价值为 468.45 万元，评估价

值 468.45 万元，与账面价值一致；净资产（股东全部权益）账面价值为 1,615.35 万元，评估价值 4,977.19 万元，评估价值较账面价值评估增值 3,361.84 万元，增值率为 208.12%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：国皖邦文公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	3.05	3.28	0.24	7.75
非流动资产	2	2,080.76	5,325.43	3,244.67	155.94
其中：固定资产	3	186.29	209.75	23.46	12.60
在建工程	4	689.39	689.39	-	-
无形资产	5	1,205.08	4,543.22	3,338.14	277.01
资产总计	6	2,083.81	5,445.65	3,361.84	161.33
流动负债	7	468.45	468.45	-	-
负债合计	8	468.45	468.45	-	-
净 资 产	9	1,615.35	4,977.19	3,361.84	208.12

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

### 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

#### （一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的机器设备无购置发票，国皖邦文公司已经出具声明，权属归国皖邦文公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由国皖邦文公司承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据国皖邦文公司的承诺，确定纳入评估范围的其他资产和负债不存在产权瑕疵。

#### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据国皖邦文公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

#### （三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的国皖邦文公司的财务数据由国皖液化公司聘请容诚会计师事

务所（特殊普通合伙）进行了审计，已在国皖液化公司母公司安徽省天然气开发股份有限公司 2020 年度的合并财务报表中加以反映，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）未对国皖邦文公司单独出具《审计报告》。经审计待估资产包括流动资产、固定资产、在建工程和无形资产，资产总额合计为 2,083.81 万元；待估负债全部为流动负债、负债总额合计为 468.45 万元，净资产总额合计为 1,615.35 万元。

#### （四）重大期后事项

根据国皖邦文公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

#### （五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估过程中，评估专业人员对所评估建筑工程的外貌进行了观察，未对各种建筑工程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；在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察及向有关操作使用人员的询问等，现场勘查时未对各种设备的技术参数和性能做技术检测。

除上述事项外，本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

#### （六）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

根据国皖邦文公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

#### （七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据国皖邦文公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

#### （八）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

#### （九）本资产评估报告是在委托人和被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日



特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(十) 其他需要说明的重要事项

1. 截止报告出具日，纳入本次评估范围的工程均未竣工。评估中涉及到建筑面积等参数均参考图纸，若与期后办理的产证证载建筑面积不符，应以办理的产证证载数据为准。

2. 2015年国皖邦文公司与淮北淮海建设工程有限责任公司签订的《建设工程合同》，合同金额为4,460,151.12元，主要工程内容为施工图范围内的所有工程内容，包括向各有关部门申请并获取与本工程有关的一切所需许可及审批、包括气站用房的施工许可、向供电部门申请报建获得批准以及相关的验收、备案等。

该天然气加注站工程自2015年7月（施工合同日期）开工，因故于2017年4月停工，截止本项目评估报告出具日尚未复工。期间，国皖液化公司对已完成的工程量进行了工程审计，初步审定合同内已经完成工程量金额为2,162,276.08元、签证变更部分为2,508,047.33元，工程量金额合计为4,670,323.41元。根据国皖邦文公司与淮北淮海建设工程有限责任公司签订的《建设工程合同》条款“11.1 市场价格波动引起的调整、市场价格波动是否调整合同价格的约定为不调整”，则本工程已经完成工程量金额为4,670,323.41元。截止本项目评估报告出具日，国皖邦文公司与淮北淮海建设工程有限责任公司尚未就已经完成的工程量做进一步确认。本次评估，在建工程按照核实后的账面价值确认评估值

3. 纳入评估范围内的2套加气装置中的部分配套电脑、工控机、加气机等均未安装，成套设备中其他设备均已安装完成。

4. 纳入评估范围内的机器设备自购置或安装完成以来，均未启用，本次评估未对设备的各项参数进行检测，本次均假设设备各项功能完好，设备启用不存在障碍。

5. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(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评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、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。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经委托人的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

（七）本评估结论是在以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日时，对国皖邦文公司股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2020年12月31日起至2021年12月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，国皖邦文公司和相城文物公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。



### 十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2021年4月5日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：

