

上饶市大通燃气工程有限公司

资产评估报告书

海中力信资评报字（2007）第 S1202 号

海南中力信资产评估有限公司

二〇〇七年十二月十二日

目 录

摘 要.....	1
资 产 评 估 报 告 书.....	3
一、委托方及资产占有方简介.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估范围和对象.....	4
四、评估基准日.....	4
五、评估原则.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估过程.....	6
九、评估结论.....	6
十、特别事项说明.....	7
十一、评估基准日期后重大事项.....	7
十二、评估报告的法律效力.....	7
十三、评估报告提出日期.....	8
备 查 文 件 目 录.....	9

上饶市大通燃气工程有限公司 资产评估报告书

海中力信评资报字（2007）第 S1202 号

摘 要

海南中力信资产评估有限公司接受上饶市大通燃气工程有限公司的委托，根据国家资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上饶市大通燃气工程有限公司申报的截至 2007 年 10 月 31 日止天津大通投资集团有限公司拥有的构筑物（不含土地使用权）、机器设备、车辆和工程物资进行了评估。

本次评估系为上饶市大通燃气工程有限公司拟对天津大通投资集团有限公司拥有的固定资产进行收购提供价值参考依据。本项目资产评估基准日是 2007 年 10 月 31 日。

本次对委托评估的资产采用重置成本法进行评估。通过接受委托、清查资产、验证资料、现场踏勘、收集市场信息、评定估算、论证评估结果等评估程序。评估结论为：截至评估基准日止上饶市大通燃气工程有限公司申报资产评估价值如下表：

申报资产评估结果汇总表

单位：人民币元

项 目	账面价值	调整后 账面价值	评估值	增值额	增值率%
固定资产					
其中：构筑物及其他辅助设施	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。
机器设备	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。
运输设备	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。
工程物资	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。
合 计	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

海南中力信资产评估有限公司

评估机构法定代表人： 邓建超

中国注册资产评估师： 马松青

中国注册资产评估师： 陆慈远

二〇〇七年十二月十二日

上饶市大通燃气工程有限公司

资产评估报告书

海中力信资评报字（2007）第 S1202 号

上饶市大通燃气工程有限公司：

海南中力信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上饶市大通燃气工程有限公司申报的截至 2007 年 10 月 31 日止天津大通投资集团有限公司拥有的构筑物（不含土地使用权）、机器设备、车辆和工程物资进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了现场踏勘，对委估资产在 2007 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及资产占有方简介

本次评估的委托方为上饶市大通燃气工程有限公司，住所：上饶市信州区带湖路 5 号，法定代表人：艾国，注册资本：4800 万元，企业类型：有限责任公司，注册号：3623002001246。经营范围：煤气生产、安装、销售；城镇燃气生产、销售、管道安装、勘测、设计、维修、调试；灶具及用品销售、五金交电销售（以上项目国家有专项规定凭许可证或资质许可证或资质证经营）。成立日期：二零零一年十二月十日，经营期限：二〇〇一年十二月十日至二〇一一年十二月九日。

本次评估的资产占有方为天津大通投资集团有限公司，住址：天津市南开区黄河道大通大厦九层法定代表人：李占通，注册资本：4588 万元，公司类型：有限责任公司，注册号：1200002001457。经营范围：以自有资金对房地产项目、生物医药科技项目、环保科技项目、媒体项目、城市公用设施项目投资及管理；投资咨询；仪器仪表、机电设备（小轿车除外）、燃气设备批发兼零售；涉及上述审

批的，以审批有效期为准（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。成立日期：一九九二年十二月二十三日，经营期限：一九九二年十二月二十三日至二〇一五年十二月二十二日。

二、评估目的

本次评估系为上饶市大通燃气工程有限公司拟对天津大通投资集团有限公司拥有的构筑物（不含土地使用权）、机器设备、车辆和工程物资进行收购提供价值参考依据。

三、评估范围和对象

本次资产评估的范围为上饶市大通燃气工程有限公司申报的截至 2007 年 10 月 31 日止天津大通投资集团有限公司拥有的构筑物（不含土地使用权）、机器设备、车辆和工程物资。具体对象以天津大通投资集团有限公司提供的资产申报表为基础，凡列入表内的资产均在本次评估范围之内。

上述资产评估范围与委托评估时确定的范围一致。

四、评估基准日

经我所与委托方商定，本次资产评估基准日确定为 2007 年 10 月 31 日。

评估基准日是确认资产评估价格的基准时间，本项目所选取的评估基准日为一特定时点，与评估目的实现日接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选择等均以基准日上饶市大通燃气工程有限公司和天津大通投资集团有限公司提供的资料、外部经济环境以及市场情况确定。

五、评估原则

本所遵循国家及评估行业规定的公认原则进行评估，具体包括独立、客观、科学的工作原则、产权利益主体变动原则以及资产持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等操作性原则。

六、评估依据

本次评估的主要依据如下：

(一) 行为依据

1、海南中力信资产评估有限公司与上饶市大通燃气工程有限公司签订的“评估业务约定书”；

2、天津大通投资集团有限公司提供的资产评估申报资料；

3、上饶市大通燃气工程有限公司承诺函；

4、天津大通投资集团有限公司承诺函。

(二) 法规依据

1、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；

2、《国有资产评估管理办法施行细则》（国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文）；

3、《资产评估操作规范意见（试行）》（国资办发[1996]23 号）；

4、《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财政部财评字[1999]91 号）；

5、其他与资产评估有关的法律、法规。

(三) 产权依据

1、天津大通投资集团有限公司提供的部分资产购置合同及发票；

2、天津大通投资集团有限公司提供的审计后的工程决算书；

3、天津大通投资集团有限公司提供的预算书。

(四) 取价依据

1、《中国机电产品报价手册》；

2、《江西省工程造价清单定额》；

3、市场询价、网上报价；

4、委托方及资产占有方提供的相关信息。

七、评估方法

根据本次评估目的及被评估资产所处的环境和各类资产的具体情况采用“重置成本法”得出委估资产的评估价值。具体评估方法如下：

(一) 构筑物计算公式为：

评估值 = (现行工程费 + 现行各种税费 + 建设期利息 + 合理利润) × 成新率

1、现行工程费：以资产占有方提供的、经中介机构审计的委估构筑物结算书为基础，根据《江西省工程造价清单定额》对钢筋、水泥、木材、砖等主要材料按当地市场价格进行调整，得出现行工程造价；

2、现行各种税费：根据国家计委、税务总局、江西省物价局、财政厅、建委、和当地人民政府及有权机关对建设工程收取税费的文件、规定，以及企业实际缴纳情况确定；

3、建设期利息：根据中国人民银行颁布的银行贷款利率及委估房屋的正常工期确定；

4、合理利润：根据同期行业平均利润率确定；

5、成新率：采用年限法确定。

(二) 机器设备和运输设备评估价值 = 重置价值 × 成新率

重置价值 = 现行购置价格 + 运杂费 + 安装调试费

1、设备重置价值的确定：各类设备和车辆均以市场购置价为基础，再考虑运杂费、安装调试费和其它必要的税费予以确定。

2、成新率的确定：对委估设备和车辆主要采用使用年限法和观察分析法相结合的方法确定其成新率。即以使用年限为基础，结合该设备和车辆的运行、使用频率、日常维护保养情况、环境状况、外观和完整性进行观察分析，估测其成新率。

(三) 工程物资评估价值 = 重置单价 × 实际数量

1、重置单价的确定：各类工程物资均以评估基准日近期市场价格加上合理的费用确定。

2、实际数量的确定：实际数量以现场盘点数来确定。

八、评估过程

(一) 接受委托

1、评估机构接受资产评估项目委托，了解委托方的经济行为。

2、确定本次资产评估目的、评估范围与对象，与委托方协商，确定评估基准日期，签订评估业务约定书。

3、制定评估工作计划。

（二）资产清查

- 1、指导资产占有方清查资产，填写资产评估申报明细表。
- 2、评估人员对委估资产进行现场盘点、勘察。

（三）评定估算

- 1、向资产所在区域相关人员了解资产情况，收集评估资料；
- 2、选择评估方法，开展市场调研和询价工作，评定估算。

（四）评估汇总

- 1、整理评估工作底稿，汇总资产评估结果，进行评估结论分析，撰写资产评估说明书；
- 2、对评估全过程进行三级复核，出具资产评估报告书。

九、评估结论

经本所评估人员评定估算，截至评估基准日止委估资产评估价值如下表。

申报资产评估结果汇总表

单位：人民币元

项 目	账面价值	调整后 账面价值	评估值	增值额	增值率%
固定资产					
其中：构筑物及 其他辅助设施	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。
机器设备	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。
运输设备	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。
工程物资	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。
合 计	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。	错误！链接无效。

十、特别事项说明

1、本评估报告中所涉及的评估对象法律权属资料由天津大通投资集团有限公司提供，天津大通投资集团有限公司应对其真实性、合法性和完整性承担法律责任。注册评估师对天津大通投资集团有限公司提供的法律权属资料进行了必要的查验，但不承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性、完整性的责任。

2、委估资产原系上饶煤气工程公司购置，2007年2月26日上饶煤气工程公司与天津大通投资集团有限公司签定资产转让协议，将委估资产转让给天津大通投资集团有限公司。

3、截止评估基准日，部分委估资产埋于地下难以勘测，故其评估价值以江西省永华和信会计人员事务所审核报告为基准并结合相关权属资料而确定。

4、我所参加评估人员与上饶市大通燃气工程有限公司、天津大通投资集团有限公司之间无任何特殊利害关系。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论的影响。

十一、评估基准日期后重大事项

自评估基准日至本报告提出日之间，未发生影响资产评估结论的重大事项。

十二、评估报告的法律效力

1、本评估结果反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场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其评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2、评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

3、根据国家的有关规定，本评估报告的有效使用期限为一年，即至2008年10月30日之前有效。

4、本报告所列示的评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交财产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方及本所许可，本报告的全部或部分内容不得向他人提供或公开。

5、评估基准日后有效期以内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法，对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，并对评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提交日期是二〇〇七年十二月十二日。

评估机构法定代表人： 邓建超

中国注册资产评估师： 马松青

中国注册资产评估师： 陆慈远

备查文件目录

- 1、委托方承诺函；
- 2、资产占有方承诺函；
- 3、上饶市大通燃气工程有限公司营业执照复印件；
- 4、天津大通投资集团有限公司营业执照复印件；
- 5、车辆行驶证复印件；
- 6、四川大通燃气开发股份有限公司部份委估资产现状图；
- 7、评估机构和资产评估人员的承诺函；
- 8、评估机构营业执照复印件；
- 9、资产评估机构资格证书复印件；
- 10、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

资产评估机构及注册资产评估师承诺函

上饶市大通燃气工程有限公司：

受贵公司委托，我们对因贵公司拟对委估资产进行收购事宜而涉及的申报资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的资产进行了现场核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

海南中力信资产评估有限公司

中国注册评估师：

中国 · 成都

中国注册评估师：

二〇〇七年十二月十二日

评估人员名单

三级复核人

注册评估师

二级复核人

注册评估师

林德明

工程师

田国均

评估员

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2007 年 10 月 31 日

表 5-2-2

资产占有单位名称：天津大通投资集团有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值		调整后帐面值		评估价值		增值额		增值率 %	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
5-1	房屋建筑物类合计	2,697,225.33	2,369,777.69	2,697,225.33	2,369,777.69	2,926,040.20	2,428,613.37	228,814.87	58,835.68	8.48	2.48
5-1-1	固定资产-房屋建筑物										
5-1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	2,697,225.33	2,369,777.69	2,697,225.33	2,369,777.69	2,926,040.20	2,428,613.37	228,814.87	58,835.68	8.48	2.48
5-1-3	固定资产-管道及沟槽										
5-2	设备类合计	5,571,085.01	4,063,324.53	5,571,085.01	4,063,324.53	5,860,960.00	4,222,577.90	289,874.99	159,253.37	5.20	3.92
5-2-1	固定资产-机器设备	4,840,085.01	3,665,081.82	4,840,085.01	3,665,081.82	5,204,560.00	3,830,378.90	364,474.99	165,297.08	7.53	4.51
5-2-2	固定资产-车辆	731,000.00	398,242.71	731,000.00	398,242.71	656,400.00	392,199.00	-74,600.00	-6,043.71	-10.21	-1.52
5-2-3	固定资产-电子设备										

5-3	工程物资	813,763.91	813,763.91	813,763.91	813,763.91	813,763.91	813,763.91	-	-	-	-
5-4	在建工程合计										
5-4-1	在建工程-土建工程										
5-4-2	在建工程-设备安装工程										
5-5	固定资产清理										
5-6	待处理固定资产净损失										
5	固定资产合计	9,082,074.25	7,246,866.13	9,082,074.25	7,246,866.13	9,600,764.11	7,464,955.18	518,689.86	218,089.05	5.71	3.01

资产占有单位填表人:

评估人员: 林德明、田国均