

# 中水致远资产评估有限公司

## 关于新奥生态控股股份有限公司重大资产重组前发生业绩“变脸”

### 或本次重组存在拟置出资产情形的相关事项

#### 之专项核查意见

中国证券监督管理委员会：

根据贵会发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的相关要求，我们对新奥生态控股股份有限公司拟置出资产估值情况进行了核查并出具本专项核查意见如下：

#### 一、拟置出资产的估值作价情况

根据《新奥生态控股股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产涉及的 United Faith Ventures Limited 股东全部权益价值估值报告》（中水致远评咨字[2019] 第 010032 号），本次估值采用资产基础法估值结果作为新奥生态控股股份有限公司拟置出资产在估值基准日市场价值的估值结论。经估值，于估值基准日，United Faith Ventures Limited 股东全部权益价值为 715,847.73 万元人民币，较估值基准日净资产账面价值 522,267.00 万元，估值增值 193,580.74 万元，增值率 37.07%。具体见估值结果汇总表：

#### 估值结果汇总表

估值基准日：2019 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	估值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	26,763.13	26,763.13	-	-
非流动资产合计	521,497.52	715,078.26	193,580.74	37.12
其中：长期股权投资	521,497.52	715,078.26	193,580.74	37.12

资产总计	548,260.65	741,841.39	193,580.74	35.31
流动负债	25,993.65	25,993.65	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	25,993.65	25,993.65	-	-
所有者权益	522,267.00	715,847.73	193,580.74	37.07

二、本次拟置出资产的估值方法、估值假设、估值参数预测的合理性，符合资产实际经营情况

(一) 估值方法及其合理性

1、估值方法简介

国际上通行的企业价值的基本估值方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。

企业价值估值中的资产基础法，也称成本法，是指以被估值企业估值基准日的资产负债表为基础，合理估值企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定估值对象价值的估值方法。

企业价值估值中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，以确定估值对象价值的估值方法。

企业价值估值中的市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定估值对象价值的估值方法。

2、估值方法的选择

被估值单位为投资平台，未开展实质性的生产经营活动，未来年度预期收益与风险难以合理估计，可比上市公司及交易案例难以获得，因此不具备采用收益法或者市场法进行估值的条件。

本项目估值人员收集了被估值单位各项资产和负债的相关资料，具备采用资产基础法的估值条件，因此本次估值选择资产基础法进行估值。

其中，被估值单位的主要资产为持有澳大利亚 Santos 的长期股权。对于长期股权投资，估值人员采用市场法进行整体估值。根据被估值单位基准日所占股比确定长期股权投资的价值。

对长期股权投资采用市场法估值的原因如下：

10/10

联信创投持有 Santos 10.07%已发行流通股股份，对其不具有控制权，无法协调对 Santos 合并范围内所有子公司的资产、负债等进行全面核查，故不具备采用资产基础法的基本条件。

Santos 作为澳大利亚证券交易所上市公司，在本次交易完成之前，Santos 受上市监管及商业保密限制不能提供详细的财务资料及盈利预测，且公布盈利预测数据可能会引起其股价异动，从而增加本次交易的不确定性，因此本次交易不宜使用收益法对 Santos 的股权价值进行估值分析。

Santos 为澳大利亚上市公司，其主要资产为澳大利亚及巴布新几内亚的石油天然气资产，故本次估值可选取澳大利亚上市的能源类上市公司作为可比公司，采用上市公司比较法进行评估。同时，能源开采行业样本案例交易也较为常见，可以从公开市场上收集到相关交易对价和财务数据。因此，具备采用可比上市公司比较法和交易案例比较法的基本条件。

结合估值对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对本项目涉及的长期股权投资采用市场法进行估值。

## （二）估值假设及其合理性

本次估值的相关假设如下：

### 1、一般假设：

① 交易假设：假定所有待估值资产已经处在交易过程中，估值人员根据待估值资产的交易条件等模拟市场进行估价。

② 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

③ 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被估值资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其估值结论的使用范围受到限制。

④ 企业持续经营假设：被估值单位的生产经营业务可以按其现状持续经营

下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

## 2、特殊假设

① 本次估值假设估值基准日外部经济环境不变，澳大利亚现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

② 基准日后被估值单位及长期股权投资单位所处的社会经济环境、行业监管环境、上下游市场环境、同行业竞争环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

③ 被估值单位及长期股权投资单位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 假设被估值单位及长期股权投资单位完全遵守所在国家所有相关的法律法规，符合所在国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

⑤ 假设估值基准日后被估值单位及长期股权投资单位采用的会计政策和编写本估值报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

⑥ 假设估值基准日后被估值单位及长期股权投资单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

⑦ 假设未来被估值单位及长期股权投资单位保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

⑧ 假设被估值单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

⑨ 假设可比上市公司所在的证券交易市场均为有效市场，其股票交易价格公允有效；

⑩ 假设可比上市公司信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏；

⑪ 假设可比交易案例相关数据真实可靠。

### （三）估值参数及其合理性

估值参数的选择是建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次估值收集的信息包括估值对象及对比公司、对比案例涉及的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括市场调查、新奥股份和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及估值机构自行积累的信息资料等；估值人员对所获取

的资料按照估值目的、价值类型、估值方法、估值假设等估值要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上确定的估值参数是基本合理的，符合估值对象实际情况。

经核查，本次估值的估值参数合理，符合标的资产的实际情况。

### 三、履行必要的决策程序

本次估值结论已经上市公司董事会审议通过，董事会就估值机构独立性、估值假设前提合理性、估值方法与估值目的的相关性及估值定价的公允性做出了说明，独立董事就上述事项发表了独立意见。

综上，中水致远资产评估有限公司认为：估值人员在估值过程中履行了必要的估值程序，估值方法选择适当、估值依据充分，估值假设、估值参数应用合理，估值结论合理，符合资产实际经营情况，本次估值履行了必要的决策程序。

本页无正文，为《中水致远资产评估有限公司关于新奥生态控股股份有限公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关事项之专项核查意见》之签章页。



中水致远