

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司  
燃气资产所涉及的山西普华燃气有限公司部分资产价值

# 资产评估报告

卓信大华评报字(2026)第 8474 号  
(共一册 第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二六年六月二十一日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111030005202600917
合同编号:	2026-HT1167
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	卓信大华评报字(2026)第8474号
报告名称:	山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产所涉及的山西普华燃气有限公司部分资产价值
评估结论:	165,800,334.00元
评估报告日:	2026年06月21日
评估机构名称:	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员:	李娟娟 (资产评估师) 正式会员 编号: 11140075 赵新明 (资产评估师) 正式会员 编号: 14050037
李娟娟、赵新明已实名认证	
	
(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: 2026年06月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	18
五、评估基准日 .....	18
六、评估依据 .....	18
七、评估方法 .....	23
八、评估程序实施过程和情况 .....	29
九、评估假设 .....	30
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 .....	43
十三、评估报告日 .....	43
资产评估报告附件 .....	45

## 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、行政法规规定和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专业人员不承担责任。

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暨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。

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。

## 山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司 燃气资产所涉及的山西普华燃气有限公司部分资产价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受山西天然气有限公司的委托，对山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产所涉及的山西普华燃气有限公司部分资产价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据《中共山西天然气有限公司委员会会议纪要》【2026】8次、《山西天然气有限公司第八届第十三次董事会决议》（2026年4月16日）、《山西天然气有限公司关于申请开展收购山西普华燃气有限公司资产及相关联的债务项目的请示》晋天然气〔2026〕33号、《中共华新燃气集团有限公司委员会会议纪要》【2026】10次、《关于加快推进山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司资产及关联债务项目相关工作的意见》（2026年5月21日）、《山西省国新能源股份有限公司关于同意山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司燃气资产的意见》（晋国新股份函[2026]26号）、《华新燃气集团有限公司关于同意山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司燃气资产的意见》（华新函[2026]66号）、《山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司燃气资产项目可行性研究报告》2026年3月、《北京德和衡（太原）律师事务所关于山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司燃气资产项目的法律意见书》（德和衡并律意字〔2026〕第041304号），山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产所涉及的山西普华燃气有限公司部分资产价值。本次评估目的为对山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产所涉及的山西普华燃气有限公司部分资产价值在评估基准日2026年4月30日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为其拟实施的经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人拟收购的山西普华燃气有限公司燃气资产价值；评估范围为山西普华燃气有限公司申报的部分资产，其中，部分资产账面价值为 18,864.76 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2026 年 4 月 30 日。

评估方法：成本法。

评估结论：在评估假设及限定条件成立的前提下，山西普华燃气有限公司部分资产账面价值为 18,864.76 万元，评估价值 16,580.03 万元，评估减值 2,284.73 万元，减值率 12.11%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论为不含税价，本次评估结论的有效使用期限为一年，自评估基准日 2026 年 4 月 30 日起至 2027 年 4 月 29 日止有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

# 山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司 燃气资产所涉及的山西普华燃气有限公司部分资产价值 资产评估报告正文

卓信大华评报字(2026)第 8474 号

山西天然气有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产所涉及的山西普华燃气有限公司部分资产价值在 2026 年 4 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、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为山西天然气有限公司，产权持有人为山西普华燃气有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

### （一）委托人

企业名称：山西天然气有限公司

地 址：山西示范区中心街 6 号

法定代表人：王森

注册资本：302,200.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2003 年 4 月 10 日

营业期限：2011 年 4 月 20 日至无固定期限

统一社会信用代码：91140000748560921P

经营范围：石油、天然气管道储运；燃气经营；输电、供电、受电电力设施

的安装、维修和试验；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，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：石油天然气技术服务；货物进出口；阀门和旋塞销售；特种设备销售；仪器仪表销售；仪器仪表修理；计量技术服务；电气设备修理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；土地使用权租赁；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二） 产权持有人

### 1、 基本情况

企业名称：山西普华燃气有限公司

统一社会信用代码：911402006991037154

法定住所：大同市开发区云州街 1169 号

法定代表人：张斌

注册资本：人民币 11,000.00 万(元)

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2009 年 12 月 17 日

营业期限：2009 年 12 月 17 日 至 无固定期限

主要经营范围：天然气开发利用项目投资；城镇天然气经营；销售天然气灶具、茶炉、锅炉、天然气利用技术研发、工程设计与咨询服务（不含中介）；管道燃气、压缩天然气、液化天然气的储运、配送与销售（热源使用）（以上国家禁止经营专项审批的除外）。（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、 企业组织结构

山西普华燃气有限公司的组织结构包括股东会、董事会、管理层及其下属部门。山西普华燃气有限公司下设七个部室，分别为综合办公室、计划财务部、工程项目部、市场营销部、安全监察部、生产运行部和党群工作部。

### 3、 项目背景及必要性和可行性

随着我国油气体制改革不断深化，全国天然气管网“一张网”战略正在加速

推进。国家明确要求加快建立管网间的互联互通工作机制，着力打破省际、区域间的管网壁垒，实现天然气资源在全国范围内的高效调配与优化配置。山西省作为我国重要的能源大省，正积极响应国家战略部署，持续推动省内管网互联互通工程建设，旨在有效提升资源保障能力，进一步优化省级管网运行效率，为全省燃气市场的高质量发展奠定坚实基础。

国家正加速推进天然气管网“一张网”战略，明确要求打破管网壁垒、实现全国天然气资源高效调配，山西省作为能源大省，亟须加快省内管网互联互通工程建设，提升资源保障能力和管网运行效率。普华燃气公司拥有大同地区多条核心长输管线，是晋北管网布局的关键资产，收购该资产能够快速完善晋北地区管网节点布局，推动省内管网互联互通进程，精准契合国家及山西省油气体制改革的政策导向和建设要求，是落实省级管网统一规划、统一建设、统一运营的重要实践。

国家深化油气体制改革为本次收购提供了坚实的政策基础。《2026年国务院政府工作报告》明确提出“增强粮食、能源资源等供给保障能力”，将能源安全摆在更加突出的位置。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》进一步强调“完善油气全国一张网运行调度机制”，建设中俄远东天然气管道、川气东送二线天然气管道等重大工程，推进天然气管网互联互通。

#### 4、企业概况及核心资产介绍

山西普华燃气有限公司是由山西天然气有限公司和中油金鸿天然气输送有限公司共同出资组建而成的国资天然气公司，于2009年12月27日注册成立，注册资金5000万元，双方各占50%的股份。公司主要从事山西省大同地区一市七县的天然气长输管网的规划、建设运营管理和天然气开发利用，是专业性燃气公司。截止评估基准日，共建成长输管线3条，总长度达62公里，CNG加气站项目1座，分输站1座，具体情况如下：

①应张线山西支线（峰裕-官堡段）于2014年12月建造完成，管线总体由东南向西北敷设，起点为应张线3#阀室，途经峰峪乡：西堡村、吉家会村、胡家窑头村，西坪镇：南吴家洼村、西紫峰村、茹庄村、李汪涧村、官堡村、大坊城村，终点到达大坊城村云州区分输站，途经线路主要为农田。管道设计压力

6.3MPa，管道设计输量  $140 \times 104 \text{m}^3/\text{d}$ 。主线路总长度 17956.70 米，管道规格型号为  $\phi 508 \times 8.7$ ，材质为 L415，设计压力为 6.3Mpa，设计输气量  $109.58 \times 104 \text{Nm}^3/\text{d}$ ，管道采用 3PE 加强级防腐，氩电联焊连接。应张山西支线长输管线中还包括大同分输站的工艺管线、各类阀门、气罐、基础以及管道沿线的水保治理、阴极保护、标志桩等。该管线专供大同华润燃气，下游对接华润管堡门站。

云州区分输站位于大同市云州区西坪镇大坊城村公路北侧，分输站房屋为普华公司自建房。云州区分输站调压撬，设计供气规模 5 万立方米/h，云州区分输站放空区位于大同市云州区西坪镇大坊城村公路北侧，土地为租赁土地，设置放空管一根。

②山西晋投玄武岩管线于 2016 年 3 月建造完成，本工程采用不增压密闭输送工艺，输气管道始于大同县大坊城村的大同县分输站，气源来自应张线山西支线陕京一线气源，大同县分输站的出站压力为 3.0MPa。天然气出站后经大同玄武岩公司供气管道输送至大同县路家村玄武岩门站，该管线可覆盖开发区装备园区及山西晋投玄武岩有限公司直供工业用户。由门站调压输送至山西晋投玄武岩开发有限公司，主线路总长度 20,530.00 米。输气管道的设计压力为 4.0MPa，管径为 D355.6mm，材质为 L360NB/L415，钢管选用螺旋缝埋弧焊钢管及直缝电阻焊钢管，螺旋缝埋弧焊钢管壁厚为 6.3mm，直缝电阻焊钢管壁厚为 7.1mm。

玄武岩调压站位于大同市装备园区山西晋投玄武岩有限公司内，调压站土地为玄武岩公司提供供气用地，门站房屋为自建房。玄武岩调压站设计供气规模 3 万立方米/h。中高庄阀室位于大同市云州区中高庄村，土地为租赁，房屋为自建房。设置截断阀门、球阀。中高庄阀室放空区位于大同市云州区中高庄村，土地为租赁。设置放空管一根。

大同市装备制造产业园区是大同市装备制造产业较为集中的产业基地，规划面积 15.48 平方公里。位于大同市区东侧 10 公里处，与大同云冈机场相距 5 公里，西侧紧邻大同东高速口。2022 年，被山西省小企业发展促进局、山西省商务厅授予“山西省中小企业园”，其重点企业众多，工业用气潜力大，下一步依托现有场站设备及管道优势，将重点摸排园区企业用能需求，对接有用气需求的潜在重点企业、新建项目，实现工业用气用户有效替换、规模增长，稳定市场规模。

③应张线山西支线（3#阀室-浑源末站）输气管道于2024年7月建造完成，包括输气管道、站场和附属工程，管线以云州区峰峪乡西堡村的3#阀室为起点，由北向南敷设，经过西堡村、东后口子村、西后口子村，然后进入浑源县境内，浑源境内管线长约17公里，管线从浑源县吴城乡香水寺村北进入浑源县境内，由北向南敷设，途经香水寺村、北大仁庄、吴城村、翟家洼村、碾槽沟村、蔡村、晓村，在晓村南建设浑源末站及放空区一座，在碾槽沟村北建设碾槽沟阀室及放空区一座。应张线3#分输阀室以为本项目预留接口，输气压力3.0Mpa，管径为D355.6，材质为L415M，钢管选用螺旋缝埋弧焊钢管及直缝电阻焊钢管。该管线主要输送对象为大同华润公司。

浑源末站位于大同市浑源县蔡村镇晓村，房屋为自建房。浑源末站设计供气规模4万立方米/h，碾槽沟阀室位于大同市浑源县碾槽沟村，房屋为自建房，设置截断阀门、球阀。浑源末站放空区位于大同市浑源县蔡村镇晓村，设置放空管一根。碾槽沟阀室放空区位于大同市浑源县碾槽沟村，没有房屋，设置放空管一根。

④普华CNG加气母站位于大同市大同县西坪镇大坊城村西南500米处，大同市CNG加气母站作为区域天然气供应体系的关键节点，大同市CNG加气母站拥有得天独厚的地理区位优势，紧邻内蒙古低价气源核心区域，有效降低气源采购成本。

大同市CNG加气母站具备稳定、可靠的供气能力，可稳定支撑大同市每日5万方的用气规模，保障生产生活用气需求有序供应。大同市CNG加气母站依托自身场地资源，具备广阔的战略延伸空间。未来可紧密结合集团战略发展要求，因地制宜增设储能系统、光伏发电等绿色能源配套设施。

## （二）委托人和产权持有人之间的关系

委托人为产权持有人的股东之一，持股比例为50%。

## 二、评估目的

为全面落实省委、省政府“全省一张网”统一整合、统一规划、统一管理、

统一运营战略，并结合国家“十五五”燃气专项规划布局，中俄中线管网将途经山西北部地区，为充分与国家管网融合，并结合未来市场增长情况，山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产。

根据《中共山西天然气有限公司委员会会议纪要》【2026】8次、《山西天然气有限公司第八届第十三次董事会决议》（2026年4月16日）、《山西天然气有限公司关于申请开展收购山西普华燃气有限公司资产及相关联的债务项目的请示》晋天然气（2026）33号、《中共华新燃气集团有限公司委员会会议纪要》【2026】10次、《关于加快推进山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司资产及关联债务项目相关工作的意见》（2026年5月21日）、《山西省国新能源股份有限公司关于同意山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司燃气资产的意见》（晋国新股份函[2026]26号）、《华新燃气集团有限公司关于同意山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司燃气资产的意见》（华新函[2026]66号）、《山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司燃气资产项目可行性研究报告》2026年3月、《北京德和衡（太原）律师事务所关于山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司燃气资产项目的法律意见书》（德和衡并律意字（2026）第041304号），山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产。

本次评估目的为对山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产所涉及的山西普华燃气有限公司部分资产价值在评估基准日2026年4月30日所表现的市场价值进行评定估算，并发表专业意见，为其拟实施的经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为委托人拟收购的山西普华燃气有限公司燃气资产。

评估范围为山西普华燃气有限公司申报的部分资产，其中，部分资产账面价值为18,864.76万元。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
非流动资产合计	188,647,601.58
固定资产	180,312,028.38
无形资产	8,335,573.20
资产总计	188,647,601.58

注：山西普华燃气有限公司在本次评估基准日的相关财务报表业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师审计，并出具了信会师报字[2026]第 ZA53682 号无保留意见的审计报告。

### （一）评估范围内主要资产的物理、法律、经济状况

#### 1、房屋建（构）筑物

##### ①物理状况

房屋建（构）筑物共计 37 项，其中房屋建筑物 6 项、构筑物及其他辅助设施 31 项，分布于大同市云州区、浑源县及装备制造产业园区等 5 处场所。主要建（构）筑物包括站房、办公用房、分输站综合用房、加气机罩棚、槽车加气区地面硬化、围墙等。各类建（构）筑物均建于 2014 年至 2024 年间，建筑结构类型涵盖框架结构、钢结构及砖混结构等。截至评估基准日，全部 37 项建（构）筑物均可正常使用，主体结构完好，装修及设备设施维护状况良好，满足生产经营需要。

##### ②法律状况

全部房屋建（构）筑物均未办理不动产权证书。山西普华燃气有限公司已出具权属声明，承诺本次纳入评估范围内的全部房屋建（构）筑物归其所有，不存在权属争议。

##### ③经济状况

上述房屋建（构）筑物均为企业生产经营配套资产，与管输业务及加气业务协同运营，为企业日常生产运行提供必要的场地和设施保障，资产使用状态正常。

#### 2、管线类资产-山西晋投玄武岩管线

##### ①物理状况

该管线于 2016 年 3 月转固运营，主线路长 20,530 米，主管道直径 $\Phi 355.6\text{mm}$ ，设计压力 4.0MPa，材质为 L360NB/L415，采用 3PE 加强级防腐。起点为大坊城村

分输站，终点为玄武岩生产基地，全线管道实体完好，防腐层有效，附属设施运行正常。

### ②法律状况

管线所经路由涉及地上附着物权属归山西普华燃气有限公司所有，山西普华燃气有限公司已出具权属声明，承诺本次纳入评估范围内的管线无产权和债务纠纷。管线建设手续齐备，已按规定转固运营。

### ③经济状况

山西晋投玄武岩管线原为产权持有人与山西晋投玄武岩开发有限公司合作修建，为其提供工业生产用气。截至评估基准日，山西晋投玄武岩开发有限公司已停产，用气需求降低。但管线地处大同经开区装备制造产业园区，装备制造、新能源、食品加工等产业集聚，工业用气潜力大。未来可依托场站设备及管道优势，对接园区内有需求的潜在企业及新建项目，实现工业用气用户有效替换、规模增长。

## 3、管线类资产-应张线山西支线（峰裕-官堡段）管线

### ①物理状况

该管线于2014年12月转固运营，主线路长17,956.7米，规格 $\phi 508 \times 8.7$ ，材质L415，设计压力6.3MPa，设计输量 $140 \times 10^4 \text{m}^3/\text{d}$ ，起点接张家口天然气输气管线3#阀室，终点为大同分输站，管道全线运行状态正常，各项技术指标符合设计标准。

### ②法律状况

管线权属归山西普华燃气有限公司所有，山西普华燃气有限公司已出具权属声明，承诺本次纳入评估范围内的管线无产权和债务纠纷。管线建设手续齐备，已按规定转固运营。

### ③经济状况

该管线专供大同华润燃气，气价较华新控股子公司无优势，目前输送量较少，仅作为补充气源。根据山西省发改委“十五五”燃气专项规划，该管线连接新荣-云州-云岗输气管道后，将贯通陕京一线和陕京四线等国家干线，构建“双主干+多支线”资源供应体系，未来供气能力和市场竞争力将显著提升。

#### 4、管线类资产-应张线山西支线（3#阀室-浑源末站）管线

##### ①物理状况

该管线于 2024 年 7 月转固运营，主线路长 23,580 米，主管道直径 $\Phi 355.6\text{mm}$ ，设计压力 6.3MPa，材质 L415M，年输气能力 4.9 亿立方米，连接应张线 3#阀室接入气源，末端为浑源末站，与大同华润燃气有限公司浑源门站对接，为新投产管线，各项性能指标优良。

##### ②法律状况

管线权属清晰，归山西普华燃气有限公司所有，山西普华燃气有限公司已出具权属声明，承诺本次纳入评估范围内的管线无产权和债务纠纷。管线建设手续齐备，已按规定转固运营。

##### ③经济状况

主要输送对象为大同华润公司，与峰裕-官堡段管线存在同样气价竞争问题，目前输送量较少。但产权持有人是浑源县目前唯一的长输管道供气主体，具备区域独家供应优势，且浑源县天然气用气量逐年稳步递增，为企业业务持续发展提供了稳定的市场支撑。

#### 5、普华 CNG 加气母站

##### ①物理状况

该加气母站位于大同县分输站南侧，于 2017 年 2 月转固运营，加气设计规模 20 万方/日，一期实际加气规模 10 万方/日，站内设备设施运行正常，满足城镇燃气加气业务需求。

##### ②法律状况

项目属城镇燃气，主管部门为城市管理局，已取得燃气经营许可证，建设与经营手续齐全，合法合规运营。

##### ③经济状况

主要为燃气汽车提供加气服务，受新能源汽车快速发展及政策支持力度不足影响，目前供气量较少。但该站具备稳定可靠的供气能力，可稳定支撑大同市每日 5 万方用气规模。未来可依托场地资源，结合集团战略增设反输供气、储能系统、光伏发电等绿色能源配套设施，具备战略延伸空间

## 6、设备类-机器设备

### ①物理状况

机器设备共计 56 项，数量 86（台/套/个），主要为天然气压缩机、空气压缩机、调压撬系统、仪表及其他辅助设备。设备购置于 2012 年至 2024 年间，分布于企业各生产经营场所内，设备实体状态良好，维护保养及时，可满足正常生产经营需要。

### ②法律状况

全部机器设备为山西普华燃气有限公司所有，山西普华燃气有限公司已出具权属声明，承诺本次纳入评估范围内的机器设备无产权和债务纠纷。

### ③经济状况

机器设备为企业生产经营核心装备，与管线及场站设施协同配套运行。受当前下游用气需求波动影响，部分设备利用率有所不足，但设备本身具备完好的生产功能，未来随着气量回升及新用户的拓展，设备产能可得到有效释放。

## 7、设备类-电子（其他）设备

### ①物理状况

电子（其他）设备共计 111 项，数量 111（个/件/片/台套/组），主要为气体探测器、可燃气体探测器、打印机、空调、电脑等办公设备，购置于 2010 年至 2026 年间，分布于企业各部门及生产经营场所，多数设备使用状态正常，满足日常办公基本需求。

### ②法律状况

全部电子设备为山西普华燃气有限公司所有，山西普华燃气有限公司已出具权属声明，承诺本次纳入评估范围内的电子（其他）设备无产权和债务纠纷。

### ③经济状况

电子设备为办公管理配套资产，价值量较小，其经济贡献通过企业整体管理运营间接体现。

## 8、土地使用权

### ①物理状况

详情见下表：

序号	土地权证编号	取得日期	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	宗地性质
1	晋(2016)大同县不动产权第 0000001	2016/6/28	40	9,233.00	批发零售用地
2	晋(2020)浑源县不动产权第 0000264	2020/6/18	50	6,544.81	公共设施用地
3	晋(2020)浑源县不动产权第 0000265	2020/6/18	50	143.99	公共设施用地
4	晋(2020)浑源县不动产权第 0000262	2020/6/18	50	78.21	公共设施用地
5	晋(2020)浑源县不动产权第 0000263	2020/6/18	50	312.00	公共设施用地
6	晋(2025)大同县不动产权第 0071856	2025/10/10	50	10,543.00	公共设施用地
<b>合计</b>				<b>26,855.01</b>	

### ②法律状况

6 宗土地均已取得不动产权证书，权利人均为山西普华燃气有限公司，权属清晰，不存在权属争议。宗地性质分别为批发零售用地（1 宗）和公共设施用地（5 宗），用途明确。

### ③经济状况

上述 6 宗土地均为企业场站设施及生产配套的建设用地，属于企业生产经营不可或缺的不动产资源。其中，第 1 宗批发零售用地主要用于普华 CNG 加气母站经营，其价值通过加气业务收益体现；第 2-6 宗公共设施用地用于分输站、阀室及配套设施建设，与长输管线资产协同运营，共同构成企业管输业务的载体。各地块地理位置分别位于管线的关键节点，能够有效支撑企业未来业务拓展及市场覆盖。该资产与企业管输业务及加气业务经营效益直接相关，价值贡献通过企业整体经营成果体现，具备持续使用价值。

(二) 引用及利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：

1、纳入评估范围的无形资产-土地使用权资产，委托人另行委托山西明恒土地估价有限公司进行评估，本报告部分土地引用了山西明恒土地估价有限公司出具的晋明恒地[2026](估)字第 012 号、晋明恒地[2026](估)字第 013 号《土地估价报

告》之结论。山西明恒土地估价有限公司对土地评估结果的合理性承担相应的责任。

具体明细如下表：

序号	土地权证编号	取得日期	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	引用土地报告
1	晋(2016)大同县不动产权第0000001	2016/6/28	40	9,233.00	2,778,915.92	晋明恒地[2026](估)字第012号
2	晋(2020)浑源县不动产权第0000264	2020/6/18	50	6,544.81	2,122,368.63	晋明恒地[2026](估)字第013号
3	晋(2020)浑源县不动产权第0000265	2020/6/18	50	143.99		晋明恒地[2026](估)字第013号
4	晋(2020)浑源县不动产权第0000262	2020/6/18	50	78.21		晋明恒地[2026](估)字第013号
5	晋(2020)浑源县不动产权第0000263	2020/6/18	50	312.00		晋明恒地[2026](估)字第013号
6	晋(2025)大同县不动产权第0071856	2025/10/10	50	10,543.00	3,434,288.65	晋明恒地[2026](估)字第012号
合计				<b>26,855.01</b>	<b>8,335,573.20</b>	

以下为本次评估所引用的山西明恒土地估价有限公司出具的晋明恒地[2026](估)字第012号、晋明恒地[2026](估)字第013号《土地估价报告》中简要内容：

①估价项目名称

山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产所涉及位于大同市云州区西坪镇大坊城村两宗国有建设用地使用权市场价格评估（晋明恒地[2026](估)字第012号）。

山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产所涉及位于大同市浑源县四宗国有建设用地使用权市场价格评估（晋明恒地[2026](估)字第013号）。

②估价目的

本次评估目的为对山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产所涉及的位于大同市云州区西坪镇大坊城村两宗国有建设用地使用权市场价格进行评估，并发表专业意见，为其拟实施的经济行为提供价值参考（晋明恒地[2026](估)字第012号）。

本次评估目的为对山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产所涉及的位于大同市浑源县四宗国有建设用地使用权市场价格进行评估,并发表专业意见,为其拟实施的经济行为提供价值参考(晋明恒地[2026](估)字第 013 号)。

### ③估价期日

晋明恒地[2026](估)字第 012 号、晋明恒地[2026](估)字第 013 号《土地估价报告》估价期日均为 2026 年 4 月 30 日。

### ④主要评估方法

晋明恒地[2026](估)字第 012 号《土地估价报告》采用成本逼近法和市场比较法进行评估;晋明恒地[2026](估)字第 013 号《土地估价报告》采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

### ⑤报告有效期

晋明恒地[2026](估)字第 012 号、晋明恒地[2026](估)字第 013 号《土地估价报告》的评估结果有效期为:本评估结果有效期自评估报告提交之日起一年内有效,资产评估报告使用有效期自评估基准日起一年内有效,因本土地报告作为资产评估报告的引用报告,故其使用期限宜不超过资产评估报告的使用期限,即有效期为自 2026 年 4 月 30 日至 2027 年 4 月 29 日。

### ⑥特别事项

晋明恒地[2026](估)字第 012 号、晋明恒地[2026](估)字第 013 号《土地估价报告》的需要特殊说明的事项:

待估宗地土地评估资料由委托估价方提供,其合法性、真实性、准确性由委托估价方负责。本公司保留由于现有资料有误而对本报告进行修改的权利:

土地基准地价资料、区位条件资料、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查或向当地土地管理部门征询而得:

估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准,结合待估宗地具体状况,确定估价原则、方法及参数的选取:

任何单位和个人未经估价机构书面同意,不得以任何形式发表、肢解本报告;

截止评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物暂未办理不动产权证，提请报告使用者注意。

待估土地对应管线、场站存在大额融资租赁、保理抵押担保，收购需清偿债务方可完整取得配套资产，提请报告使用人关注。

2、纳入评估范围的部分资产账面价值系利用立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2026]第 ZA53682 号无保留意见《审计报告》

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2026 年 4 月 30 日，由委托人根据经济行为、会计期末等因素确定。

#### 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

##### （一）经济行为依据

- 1、《中共山西天然气有限公司委员会会议纪要》【2026】8 次；
- 2、《山西天然气有限公司第八届第十三次董事会决议》（2026 年 4 月 16 日）；
- 3、《山西天然气有限公司关于申请开展收购山西普华燃气有限公司资产及相

关联的债务项目的请示》晋天然气【2026】33号；

- 4、《中共华新燃气集团有限公司委员会会议纪要》【2026】10次；
- 5、《关于加快推进山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司资产及关联债务项目相关工作的意见》（2026年5月21日）；
- 6、《山西省国新能源股份有限公司关于同意山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司燃气资产的意见》（晋国新股份函[2026]26号）；
- 7、《华新燃气集团有限公司关于同意山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司燃气资产的意见》（华新函[2026]66号）；
- 8、《山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司燃气资产项目可行性研究报告》2026年3月；
- 9、《北京德和衡（太原）律师事务所关于山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司燃气资产项目的法律意见书》（德和衡并律意字（2026）第041304号）。

## （二）主要法律、法规依据

- 1、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于2016年7月2日通过的《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订《中华人民共和国公司法》；
- 3、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修订的《中华人民共和国企业所得税法》；
- 4、1994年7月5日由第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过的《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、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订的《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过的《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 7、2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过的《中华人民共和

民法典》；

8、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

9、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

10、国资产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

11、国资产权【2009】941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

12、国资发产权【2013】64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；

13、财政部令第 86 号《资产评估行业财政监督管理办法》；

14、《关于省属企业国有资产评估管理有关事项的通知》（晋国资产权〔2017〕73 号）；

15、《关于省属企业选聘资产评估机构有关事项的通知》（晋国资发〔2013〕48 号）；

16、山西省人民政府国有资产监督管理委员会《关于加强省属企业评估机构备选库管理有关事项的通知》（晋国资发〔2016〕11 号）；

17、山西省人民政府国有资产监督管理委员会《关于建立省属企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（晋国资产权〔2017〕74 号）；

18、山西省人民政府国有资产监督管理委员会《关于贯彻落实企业国有资产交易监督管理办法有关事项的通知》晋国资〔2016〕64 号；

19、山西省人民政府国有资产监督管理委员会《山西省省属国有企业投资风险监督管理办法的通知》（晋国资发〔2018〕15 号）；

20、《关于优化省属监管企业资产评估管理有关事项的通知》（晋国资发〔2025〕1 号）；

21、《山西省国有资本运营有限公司履行出资人职责指引（2020 年版）》；

22、其他相关的法律法规。

### （三）准则依据

1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；

- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35号《资产评估执业准则-资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则-资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36号《资产评估执业准则-资产评估程序》；
- 6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则-资产评估档案》；
- 7、中评协【2017】33号《资产评估执业准则-资产评估委托合同》；
- 8、中评协【2017】35号《资产评估执业准则-利用专家工作及相關报告》；
- 9、中评协【2017】38号《资产评估执业准则-不动产》；
- 10、中评协【2017】39号《资产评估执业准则-机器设备》；
- 11、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 12、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 13、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 14、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 15、中评协（2019）39号《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》；
- 16、中评协【2020】31号《资产评估准则术语2020》。

#### （四）权属依据

- 1、产权持有人提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。
- 2、产权持有人提供的其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、wind 资讯资料；
- 3、财政部令【2016】第81号《基本建设财务规则》；
- 4、《山西省建设工程计价依据》2018版；
- 5、《山西省工程造价信息》；
- 6、《关于调整2018（计价依据）人工单价和（计价依据）三项费用等事项

- 的通知》晋建标字【2020】2号；
- 7、《山西省关于2018《山西省建设工程计价依据》增值税税率调整有关事项的通知》晋建标字【2019】62号；
  - 8、参照国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》计价格【2002】10号；
  - 9、参照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格【2007】670号；
  - 10、参照国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知计价格【1999】1283号；
  - 11、参照国家计委、国家环境保护总局《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；
  - 12、《中国石油天然气集团有限公司建设项目概算编制方法（2020版）》计划【2020】2号文；
  - 13、《石油建设安装工程预算定额》（2022版）；
  - 14、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
  - 15、财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
  - 16、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
  - 17、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
  - 18、评估基准日近期《机电产品报价手册》；
  - 19、京东网、淘宝网、闲鱼网等网站
  - 20、企业提供的项目可行性研究报告；
  - 21、企业提供的项目投资概算资料；
  - 22、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其他资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、产权持有单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；

- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、立信会计师事务所(特殊普通合伙)并出具的“信会师报字[2026]第 ZA53682号”审计报告；
- 5、山西明恒土地估价有限公司出具的晋明恒地[2026](估)字第 012 号和晋明恒地[2026](估)字第 013 号《土地估价报告》；
- 6、北京德和衡(太原)律师事务所关于山西普华燃气有限公司部分资产之法律尽职调查报告（德和衡并律调字[2026]第 031 号）；
- 7、山西天然气有限公司收购山西普华燃气有限公司资产项目可行性研究报告；
- 8、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 9、其他与评估有关的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

市场法是指根据公开市场上与委估对象相同或相似的参照物的价格，通过比较分析来确定委估对象价格的评估方法。

收益法是指通过预测委估对象的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值作为委估对象价值的评估方法。

成本法是通过估算委估对象的重置成本和各种贬值，用重置成本扣减各种贬值作为委估对象评估价值的评估方法。

### （二）评估方法适用性分析

资产评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

- 1、纳入本次评估范围的资产主要包括：固定资产、无形资产。

#### ①固定资产-建筑物及管道沟槽类

市场法适用性分析：企业的房屋建（构）筑物、管道沟槽为自行建造，具有

独特性，可比案例不容易搜寻。因此考虑到有关上述资产的特定情况以及市场环境 and 信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次我们所评估的资产相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估不适宜采用市场法。

收益法适用性分析：采用收益法评估的前提条件，一是能够确定被评估房屋建筑物、管道沟槽的获利能力，如净利润或净现金流量；二是能够确定资产合理的折现率。本次委估资产为部分资产，并非收购企业整体的业务资产单元。同时由于山西普华燃气有限公司阶段性生产经营调整，且主要下游用户已停产或需求不足，未来用气结构及输气量存在较大不确定性，替代用户开发及管道互联互通尚处于规划接洽阶段，缺乏实质性合同支撑。

同时 CNG 加气业务受到新能源替代冲击，未来市场需求难以准确预判。故企业无法提供经管理层批准的、具备合理基础的未来盈利预测，评估人员亦无法通过其他途径获取充分的预测依据，评估对象的未来收益难以合理预期并用货币计量，预期收益所对应的风险无法可靠度量，不符合收益法的适用前提条件，故本次评估不采用收益法。

成本法适用性分析：本次评估由于企业拥有的房屋建（构）筑物、管道沟槽建安工程资料，评估专业人员经过查阅和现场勘察测量取得了房屋建（构）筑物、管道沟槽相关资料，具备采用成本法评估的条件，故本次评估适宜采用成本法评估。

评估价值=重置成本×综合成新率

## ②固定资产-设备类

市场法适用性分析：企业机器设备资产很难在现行市场中找到相同或类似的可比参照物，且相关交易的具体信息往往是非公开的，不适宜采用市场法。

收益法适用性分析：采用收益法评估的前提条件，一是能够确定被评估房屋建筑物、管道沟槽的获利能力，如净利润或净现金流量；二是能够确定资产合理的折现率。本次委估资产为部分资产，并非收购企业整体的业务资产单元。同时由于山西普华燃气有限公司阶段性生产经营调整，且主要下游用户已停产或需求不足，未来用气结构及输气量存在较大不确定性，替代用户开发及管道互联互通

尚处于规划接洽阶段，缺乏实质性合同支撑。

同时 CNG 加气业务受到新能源替代冲击，未来市场需求难以准确预判。故企业无法提供经管理层批准的、具备合理基础的未来盈利预测，评估人员亦无法通过其他途径获取充分的预测依据，评估对象的未来收益难以合理预期并用货币计量，预期收益所对应的风险无法可靠度量，不符合收益法的适用前提条件，故本次评估不采用收益法。

成本法适用性分析：本次评估能够通过市场询价获得设备的重置成本，通过年限判断及现场勘查等方法确定设备的成新率，具备采用成本法评估的条件，因此本次评估适宜采用成本法。

评估价值=重置成本×综合成新率

### ③无形资产-土地使用权

纳入评估范围的无形资产-土地使用权，系引用了山西明恒土地估价有限公司出具的“晋明恒地[2026](估)字第 012 号、晋明恒地[2026](估)字第 013 号”土地估价报告之结论。

评估人员复核了相关作价过程及案例情况等参数，本次评估以山西明恒土地估价有限公司出具的“晋明恒地[2026](估)字第 012 号、晋明恒地[2026](估)字第 013 号”土地估价报告之结论确定评估价值。

## (三) 评估过程

### 1、 固定资产-房屋建（构）筑物类

#### (1) 重置成本的确定

根据相关施工图纸及对建筑物进行实地勘查测量，结合建筑物实际情况对其进行分析、计算各分部工程的工程量，依据建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件，分别采用重编概（预）算法、预（决）算调整法对典型建筑物测算工程造价，并加计施工建设过程中必须发生的设备、物资、资金等方面的消耗，按照资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造取费标准计算、确定典型建筑物的工程综合造价，以此对同类资产采用类比法，比较、确定其他各建筑物的相异点对工程综合造价的影响系数，由此确定其他各建筑物的工

程综合造价，计取工程建设其它费用和资金成本，进而确定重置成本。

对于管道和沟槽中的长输管线建筑安装工程造价，根据产权持有人提供的图纸及其他相关资料，结合现场勘查该管线的实际情况，计（估）算出该管线的分部分项工程量，套用中石油预算定额（2022）定额，并按照评估基准日当地信息价对材料价格进行调整，计算得出长输管线的建安工程造价

前期费用及其它费用是依据“国家石油天然气管网集团有限公司建设项目其他费用及相关费用计价依据（2022 试用）”计算确定。

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

可抵扣增值税根据财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置价值中予以扣减。

重置成本=（建安工程造价+前期及其他费用+资金成本）-可抵扣增值税

#### （2）成新率的确定

以现场勘察结果为基础，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和勘察法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

#### （3）年限法成新率的确定

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

经济寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

#### （4）勘察法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

勘察法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

#### （5）综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察法成新率×60%

## 2、 固定资产-管道沟槽类

对于企业自建的管线类资产，采用成本法评估。成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

#### （1）重置成本的确定

长输管线工程造价包括建筑安装工程费和独立费两部分。

根据产权持有人提供的图纸及其他相关资料，结合现场勘查该管线的实际情况，计（估）算出该管线的分部分项工程量，套用《石油建设安装工程预算定额（2022版）》，并按照评估基准日当地信息价或市场价对材料价格进行调整，计算得出长输管线的建筑安装工程费

#### （2）建设工程前期费用及其它费用

前期费用及其它费用是依据“国家石油天然气管网集团有限公司建设项目其他费用及相关费用计价依据（2022试用）”计算确定。

#### （3）资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

#### （4）可抵扣增值税

可抵扣增值税是根据财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号文件的规定，对于符合增值税抵扣条件的项目，按计算出的增值税从管道沟槽重置成本中予以扣减。

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### （5）综合成新率的确定

由于管线为隐蔽工程无法勘查，根据查询施工、监理资料，查询运行、巡检资料，评估人员通过核实管线检测报告得知该管线建造质量良好，使用维护正常，故按照年限法考虑。

### 3、 固定资产-设备类

设备类主要采用成本法，成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被

评估资产价值的评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 重置全价的确定

标准成套的机器设备通过市场途径确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，根据国家相关税费规定，确定重置成本。

重置成本=购置价×(1+运杂费率+安装调试费率+基础费率)×(1+前期及其他费率)×(1+资金成本率)-进项税

电子(其他)设备通过市场询价确定购置价，确定重置成本。

重置成本=购置价-进项税

重置成本=购置价+购置税+其他费用-进项税

对目前市场已经不再出售同类型的电子(其他)设备直接采用市场上同类型设备的二手价确定评估价值。

(2) 成新率的确定

主要机器设备成新率的确定：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

机器设备的经济寿命年限：

参照《资产评估常用方法与参数手册》确定；

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

电子(其他)设备成新率的确定：

尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

4、 无形资产-土地使用权

包括：土地使用权共 6 宗，包括位于大同县西坪镇大坊城村的一宗批发零售用地和一宗公共设施用地、浑源县尧村的两宗公共设施用地、浑源县碾槽沟村的两宗公共设施用地，面积合计 26,855.01 平方米

纳入本次评估范围的无形资产--土地使用权，系引用了山西明恒土地估价有限公司出具的“晋明恒地[2026](估)字第 012 号、晋明恒地[2026](估)字第 013 号”土地估价报告之结论。晋明恒地[2026](估)字第 012 号《土地估价报告》采用成本逼近法和市场比较法进行评估；晋明恒地[2026](估)字第 013 号《土地估价报告》采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

评估人员复核了相关作价过程及案例情况等参数，本次评估以山西明恒土地估价有限公司出具的“晋明恒地[2026](估)字第 012 号、晋明恒地[2026](估)字第 013 号”土地估价报告之结论确定评估价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

(一)委托人为实现收购之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对山西天然气有限公司拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产所涉及的山西普华燃气有限公司部分资产价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

(二)按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向产权持有人提供资产评估所需申报资料，指导产权持有人清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、核对、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

(三)按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对已核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

(四)评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提

交评估报告。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

### (一)一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设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。

3、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

### (二)特殊假设

1、假设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、假设和产权持有人相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估资产造成重大不利影响。

4、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

5、假设本次纳入评估范围的房屋建筑物评估明细表中第5项站房（值班、仪表、工具、厕所）和第6项玄武岩锅炉房所占土地涉及的约定协议书到期后，产权持有人可按照原使用状况继续租用。

## 十、评估结论

在实施了上述评估方法和程序后，对委托人拟收购山西普华燃气有限公司燃气资产所涉及的山西普华燃气有限公司部分资产价值在 2026 年 4 月 30 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

### （一）评估结果

在评估假设及限定条件成立的前提下，山西普华燃气有限公司部分资产账面价值为 18,864.76 万元，评估价值 16,580.03 万元，评估减值 2,284.73 万元，减值率 12.11%。



金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
非流动资产	18,864.76	16,580.03	-2,284.73	-12.11
固定资产	18,031.20	15,735.74	-2,295.46	-12.73
无形资产	833.56	844.29	10.73	1.29
资产总计	<b>18,864.76</b>	<b>16,580.03</b>	<b>-2,284.73</b>	<b>-12.11</b>

评估结果详细情况见资产评估明细表。

本次评估结论为不含税价，本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日 2026 年 4 月 30 日起至 2027 年 4 月 29 日一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

### （二）评估增减值分析

#### 1、建筑物类资产评估值增减值分析：

(1) 因本次委估资产账面值未能进行具体拆分，部分房屋建筑物、构筑物 and 机器设备类资产账面价值在管道沟槽、房屋建筑物内体现，故房屋建筑物和管道沟槽评估值有所减值。

(2) 因委估资产建造周期较长，其账面成本中前期费用、财务费用和其他费用较高，本次评估资金成本利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，按照行业合理的建设工期计算资金成本，前期费用按照《石油建设安装工程预算定额（2022版）》确定。

综上所述，建筑物类资产整体有所减值。

## 2、设备类资产增值分析：

(1) 机器设备评估值增值的主要原因是：因本次委估资产账面值未能进行具体拆分，部分机器设备账面值在管道沟槽内体现，因此出现评估净值增值情况。

(2) 电子（其他）设备原值减值的主要原因是：①电子（其他）设备近年来更新换代速度较快，市场价格整体呈下降趋势。②评估采用的经济寿命年限比企业计提折旧年限长，因此出现评估净值增值情况。

## 3、无形资产-土地使用权资产增减值分析：

(1) 晋（2016）大同县不动产权第 0000001 号土地评估价值增值原因：土地使用期间伴随当地经济发展，物价上涨，土地取得成本提高，土地交易价格不断提高，地价水平呈上涨趋势；晋（2025）大同市不动产权第 0071856 号土地评估价值减值原因：评估减值主要系土地账面价值与评估价值价格内涵不一致，账面价值不仅包含土地契税、印花税等交易税费，还包括未征先用土地的罚款费用，评估价值为不含税以及各项交易税费的出让价格。

(2) 晋（2020）浑源县不动产权第 0000262 号、晋（2020）浑源县不动产权第 0000263 号、晋（2020）浑源县不动产权第 0000264 号、晋（2020）浑源县不动产权第 0000265 号土地评估价值减值原因：评估减值主要系土地账面价值与评估价值价格内涵不一致，账面价值不仅包含土地契税、印花税等交易税费，还包含出让前向当地镇政府支付的征用补偿协议费用，评估价值为不含税以及各项交易税费的出让价格。

上述各类资产比较变动因素相抵后，导致成本法评估结果为减值。

## 十一、特别事项说明

### (一) 利用或引用外部报告情况

1、纳入评估范围的无形资产--土地使用权资产，委托人另行委托山西明恒土地估价有限公司进行评估，本报告部分土地引用了山西明恒土地估价有限公司出具的《土地估价报告》的结论。山西明恒土地估价有限公司对土地评估结果的合理性承担相应的责任。具体明细如下表：

序号	土地权证编号	取得日期	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	宗地性质
1	晋(2016)大同县不动产权第 0000001	2016/6/28	40	9,233.00	批发零售用地
2	晋(2020)浑源县不动产权第 0000264	2020/6/18	50	6,544.81	公共设施用地
3	晋(2020)浑源县不动产权第 0000265	2020/6/18	50	143.99	公共设施用地
4	晋(2020)浑源县不动产权第 0000262	2020/6/18	50	78.21	公共设施用地
5	晋(2020)浑源县不动产权第 0000263	2020/6/18	50	312.00	公共设施用地
6	晋(2025)大同县不动产权第 0071856	2025/10/10	50	10,543.00	公共设施用地
合计				<b>26,855.01</b>	

2、纳入评估范围的部分资产账面价值系利用立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2026]第 ZA53682 号无保留意见《审计报告》。

对于上述引用报告，评估人员进行了程序性复核，提请报告使用者特别关注因引用上述报告对评估结果的影响。

### (二) 权属瑕疵事项

#### 1、房屋建(构)筑物

截止评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物，共计 6 项，面积共计

1,970.06平方米，房屋建筑物暂未办理不动产权证，提请报告使用者注意。

### （三）评估程序受到限制情况说明

纳入评估范围的地下管道、隐蔽工程等受客观条件限制，资产评估专业人员未能现场勘查、测量，仅依据产权持有人申报的数据及通过获取相关工程批复、可研报告、施工合同、预结算资料、与相关工程人员访谈等替代程序核实资产的权属及状态。提请报告使用者特别关注此事项对评估结果的影响。

（四）在评估基准日至本评估报告日之间，委托人暨产权持有人未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

（五）对委托人暨产权持有人可能存在的其他瑕疵事项，在委托人暨产权持有人未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后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。

### （六）产权持有人截至评估基准日融资租赁、担保或有负债等事项说明

普华燃气公司资产抵押情况表

序号	抵押人	抵押权人	抵押内容及金额	抵押时间	抵押事由	目前状态
1	山西普华燃气有限公司	山西天然气有限公司	应张线山西支线（3#阀室-浑源末站）总投资80383617.71元	2022年6月28日-2027年6月27日	诚泰融资租赁（上海）有限公司8000万元	中登网编号：17873592002191104812

2	山西普华燃气有限公司	山西天然气有限公司	应张线山西支线（3#阀室-浑源末站）可抵押金额 34840048.95 元，山西晋投玄武岩输气管线可抵押金额 34495945.3 元	2023 年 10 月 17 日 -2028 年 10 月 16 日	诚泰融资租赁（上海）有限公司 6000 万元	中登网编号： 2623091800331142 2924
3	山西普华燃气有限公司	山西天然气有限公司	应张线山西支线（3#阀室-浑源末站）本次抵押金额 3500 万元	2024 年 7 月 19 日 -2032 年 7 月 18 日	诚泰融资租赁（上海）有限公司 3500 万元	中登网编号： 3292177700422118 0261
4	山西普华燃气有限公司	山西天然气有限公司	应张线山西支线（3#阀室-浑源末站）抵押金额 1630.63 万元，应张山西支线（大同县-浑源段）输气管道工程抵押金额 3369.37 万元	2025 年 7 月 9 日 -2030 年 7 月 8 日	诚泰融资租赁（上海）有限公司 5000 万元	中登网编号： 5000010757390000 0161
5	山西普华燃气有限公司	国汇（天津）商业保理有限公司	应张线山西支线（3#阀室-浑源末站）抵押金额 500 万元	2025 年 12 月 16 日 -2026 年 6 月 15 日	国汇（天津）商业保理有限公司 500 万元	中登网编号： 5000059350410000 0197
6	山西普华燃气有限公司	国汇（天津）商业保理有限公司	大同市 CNG 加气母站抵押金额 2027.31 万元，应张线山西支线（3#阀室-浑源末站）抵押金额 972.69 万元	2026 年 2 月 2 日 -2026 年 7 月 1 日	国汇（天津）商业保理有限公司 2300 万元	中登网编号： 5000074189950000 0124

由于涉及的合同和相关事项较多，下面将分为三部分进行披露：融资租赁情况、资产抵押担保情况、保理融资情况，具体情况如下所示：

#### 1、融资租赁情况

截止评估基准日，诚泰融资租赁（上海）有限公司与山西普华燃气有限公司签订了 6 份《售后回租赁合同》，约定诚泰公司向普华公司购买租赁物件并回租给其使用，普华公司向诚泰公司支付租金，具体情况如下：

①2022 年，诚泰融资租赁（上海）有限公司与山西普华燃气有限公司分别签订了合同编号为 CHTDWL2055-C002-L01 、CHTDWL2055-C002-L02 的《售后回租赁合同》及相关《所有权转让协议》。

CHTDWL2055-C002-L01 合同约定租赁成本 30,000,000.00 元、租金总额 33,262,195.00 元，租金支付期限 21 期。截止评估基准日，诚泰融资租赁（上海）有限公司与山西普华燃气有限公司签署《提前终止协议》（编号 CHTDWL2055 - C002 - L01 - S02），S02 合同约定山西普华燃气有限公司应于 2025 年 7 月 24 日前支付提前结束款 4,566,869.06 元，之后 CHTDWL2055 - C002 - L01 租赁合同终止，截止评估基准日，诚泰融资租赁（上海）有限公司向山西普华燃气有限公司已出具“租赁物件所有权转让证明”。

CHTDWL2055-C002-L02 合同约定租赁成本 5000 万元，租金总额 55,436,991.60 元，租金支付期限共 21 期，租赁期间为 2022 年 9 月 28 日至 2027 年 9 月 28 日。截止评估基准日，在 2026 年 4 月诚泰融资租赁（上海）有限公司与山西普华燃气有限公司签署《提前终止协议》（编号 CHTDWL2055 - C002 - L02 - S02），S02 合同约定山西普华燃气有限公司应于 2026 年 7 月 3 日前支付提前结束款 12,133,407.06 元，之后 CHTDWL2055-C002-L02 租赁合同终止，诚泰融资租赁（上海）有限公司向山西普华燃气有限公司出具“租赁物件所有权转让证明”。

②2023 年 10 月 20 日，诚泰融资租赁（上海）有限公司与山西普华燃气有限公司签订了合同编号为 CHTDWL2055-C003-L01、CHTDWL2055-C003-L02 的《售后回租赁合同》及相关《所有权转让协议》。

CHTDWL2055 - C003 - L01 合同约定租赁成本 30,000,000.00 元，租金总额 34,348,495.80 元，租金支付共 21 期，租赁期为 2023 年 10 月 24 日至 2028 年 10 月

24日。截止评估基准日，在2026年4月诚泰融资租赁（上海）有限公司与山西普华燃气有限公司签署《提前终止协议》（编号CHTDWL2055-C003-L01-S01），S01合同约定山西普华燃气有限公司应于2026年7月3日前支付提前结束款11,634,276.69元，之后CHTDWL2055-C003-L01租赁合同终止，诚泰融资租赁（上海）有限公司向山西普华燃气有限公司出具“租赁物件所有权转让证明”。

CHTDWL2055-C003-L02合同约定租赁成本30,000,000.00元，租金总额34,348,495.80元，租金支付共21期，租赁期为2023年11月30日至2028年11月30日。截止评估基准日，在2026年4月诚泰融资租赁（上海）有限公司与山西普华燃气有限公司签署了编号为CHTDWL2055-C003-L02-S01的《提前终止协议》，S01合同约定山西普华燃气有限公司应于2026年7月3日前支付提前结束款11,550,032.75元，之后CHTDWL2055-C003-L02租赁合同终止，诚泰融资租赁（上海）有限公司向山西普华燃气有限公司出具“租赁物件所有权转让证明”。

③2024年8月5日，诚泰融资租赁（上海）有限公司与山西普华燃气有限公司签订了合同编号为CHTDWL2055-C004-L01的《售后回租赁合同》及相关《所有权转让协议》。

CHTDWL2055-C004-L01合同约定租赁成本35,000,000.00元，租金总额38,921,578.29元，租金支付期限20期，租赁期为2024年8月5日至2029年8月5日。截止评估基准日，在2026年4月诚泰融资租赁（上海）有限公司与山西普华燃气有限公司签署了编号为CHTDWL2055-C004-L01-S01的《提前终止协议》，S01合同约定山西普华燃气有限公司应于2026年7月3日前支付提前结束款13,258,756.50元，之后CHTDWL2055-C004-L01租赁合同终止，诚泰融资租赁（上海）有限公司向山西普华燃气有限公司出具“租赁物件所有权转让证明”。

④2025年7月22日，诚泰融资租赁（上海）有限公司与山西普华燃气有限公司分别签订了合同编号为CHTDWL2055-C005-L01、CHTDWL2055-C005-L02的《售后回租赁合同》及相关《所有权转让协议》及相关《所有权转让协议》。

CHTDWL2055-C005-L01合同约定租赁成本30,000,000.00元，租金总额34,254,176.28元，租金支付期限共20期，租赁期间为2025年7月23日至2030年7月23日，截止评估基准日，在2026年4月诚泰融资租赁（上海）有限公司与

山西普华燃气有限公司，签署了合同编号为 CHTDWL2055-C005-L01-S01 的《提前终止协议》，S01 合同约定山西普华燃气有限公司应于 2026 年 7 月 3 日前向诚泰融资租赁（上海）有限公司支付提前结束款 28,443,108.60 元后，上述 CHTDWL2055-C005-L01 租赁合同终止。

CHTDWL2055 - CO05 - L02 合同约定租赁成本 20,000,000.00 元，租金总额 22,836,117.52 元，租金支付期限 20 期，租赁期间为 2025 年 9 月 15 日至 2030 年 9 月 15 日。截止评估基准日，在 2026 年 4 月诚泰融资租赁（上海）有限公司与山西普华燃气有限公司签署《提前终止协议》（合同编号 CHTDWL2055 - C005 - L02 - S01），S01 合同约定山西普华燃气有限公司应于 2026 年 7 月 3 日前支付提前结束款 19,941,199.84 元，之后 CHTDWL2055 - CO05 - L02 租赁合同终止，诚泰融资租赁（上海）有限公司向山西普华燃气有限公司出具“租赁物件所有权转让证明”。

## 2、资产抵押担保情况

山西天然气有限公司为售后回租赁合同提供全额担保，与山西普华燃气有限公司签订多份《保证合同》，同时又签订 4 份《抵押反担保合同》。反担保范围包括代为清偿的全部债务（本金、利息、滞纳金和实现贷款人债权的费用等）及山西普华燃气有限公司应支付给山西天然气有限公司的滞纳金。具体情况如下：

①2022 年，山西天然气有限公司为 CHTDWL2055-C002-L01、CHTDWL2055-C002-L02《售后回租赁合同》提供全额担保，签订保证合同（编号：CHTDWL2055-C002-L01-G01），山西普华燃气有限公司以应张线大同支线输气管道的总投资账面价值，为山西天然气有限公司的 8000 万元贷款担保提供全额反担保。

②2023 年，山西天然气有限公司为 CHTDWL2055 - C003 - L01、CHTDWL2055 - C003 - L02《售后回租赁合同》提供全额担保，签订保证合同（编号：CHTDWL2055 - C003 - L01 - G01）。同时，山西普华燃气有限公司以应张线山西支线（3#阀室 - 浑源末站）、山西晋投玄武岩长输管线部分账面价值，为山西天然气有限公司 6000 万元贷款担保提供全额反担保。

③2024 年，山西天然气有限公司为 CHTDWL2055 - C004 - L01《售后回租赁合同》提供全额担保，并签订保证合同（编号：CHTDWL2055 - C004 - L01 - G01）。

同时，山西普华燃气有限公司以应张线山西支线（3#阀室 - 浑源末站）输气管道部分账面价值，为山西天然气有限公司 3500 万元贷款担保提供全额反担保。

④2025 年，山西天然气有限公司为 CHTDWL2055 - C005 - L01、CHTDWL2055 - C005 - L02《售后回租赁合同》提供全额担保，签订保证合同（编号：CHTDWL2055 - C005 - L01 - G01）。随后，山西普华燃气有限公司以应张线山西支线部分工程账面价值，为山西天然气有限公司 5000 万元贷款担保提供全额反担保。

### 3、保理融资情况

①2025 年 8 月 6 日，新余市华江工贸有限公司山西分公司（甲方）、鄂尔多斯市海鑫能源化工有限公司分别与国汇（天津）商业保理有限公司（乙方）签订编号为 GH - BL - PHRQ - 2025 - 11、GH - BL - PHRQ - 2025 - 10 的《无追索权商业保理合同》。甲方分别将对普华公司的 575 万元、1725 万元应收账款债权转让给乙方，转让生效后，乙方于受让日取得相关债权及权益。乙方为甲方提供应收账款保理融资服务并收取利息，山西普华燃气有限公司自愿承担该利息。同日，甲、乙方向山西普华燃气有限公司发送《应收账款转让通知书》，该公司出具《买方确认函》，确认收到通知并向保理商清偿债务。

2025 年 8 月 6 日，山西普华燃气有限公司与国汇（天津）商业保理有限公司签订《抵押担保合同》，山西普华燃气有限公司以大同县 CNG 加气站及大同一浑源输气管线工程资产净值 9371.72 万元中的 885.12 万元资产作抵押，为其对国汇（天津）商业保理有限公司享有的 2300.00 万元应收账款债权提供担保。

②2025 年 12 月 19 日，鄂尔多斯市海鑫能源化工有限公司（甲方）与国汇（天津）商业保理有限公司（乙方）签订编号为 GH - BL - PHRQ - 2025 - 12 的《无追索权商业保理合同》，甲方将对山西普华燃气有限公司的 500 万元应收账款债权转让给乙方。债权转让生效后，乙方于受让日取得该应收账款下的债权及相关权益。乙方为甲方提供应收账款保理融资服务并收取利息，山西普华燃气有限公司自愿承担该利息。同日，甲、乙双方分别向山西普华燃气有限公司发送《应收账款转让通知书》，该公司出具《买方确认函》，确认收到通知并向保理商清偿全部应付账款债务。

2025 年 12 月 19 日，山西普华燃气有限公司与国汇（天津）商业保理有限公

司签订《抵押担保合同》，山西普华燃气有限公司以大同一浑源输气管线工程账面净值 9238.07 万元中的 500.00 万元资产作抵押，为所欠国汇（天津）商业保理有限公司的应收账款债权提供担保。

③2025 年 7 月 11 日，新余市华江工贸有限公司山西分公司（甲方）与国汇（天津）商业保理有限公司（乙方）签订编号为 GH-BL-PHRQ-2025-09 的《无追索权商业保理合同》，鄂尔多斯市海鑫能源化工有限公司也与乙方签订编号为 GH-BL-PHRQ-2025-08 的《无追索权商业保理合同》。两份合同中，甲方分别将对普华公司的 252 万元、1100 万元应收账款债权转让给乙方，转让生效后，乙方于受让日取得相关债权及权益。乙方为甲方提供保理融资服务并收取利息，山西普华燃气有限公司自愿承担该利息。同日，甲、乙方向山西普华燃气有限公司发送《应收账款转让通知书》，该公司出具《买方确认函》，确认收到通知并向保理商清偿债务。

（七）本次评估范围内涉及的融资租赁事项的资产包括：管道沟槽-山西晋投玄武岩管线、应张线山西支线（峰裕-官堡段）、应张线山西支线（3#阀室-浑源末站）、房屋建筑物-普华 CNG 加气母站。本次评估根据产权持有人提供的《审核报告书》等资料并结合现场勘查对管线类资产进行资产核实，通过拆分得到上述资产的明细，提醒报告使用者关注上述事项对评估结论可能产生的影响。

（八）产权持有人已与诚泰融资租赁（上海）有限公司就相关融资租赁合同签署《提前终止协议》，约定在 2026 年 7 月 3 日前支付提前结束款，之后对方将出具放弃所有权说明；该处置方案能够确保收购完成后相关管线类资产权属清晰、完整，本次评估结论已基于该前提条件确定，提前结束款的支付不影响评估基准日资产价值的独立性与公允性，因此该处置方案对评估结论不存在重大负面影响，提醒报告使用者关注上述事项对评估结论可能产生的影响。

（九）本次评估未考虑除本次资产关联性债务以外可能存在的其他负债事项，提请报告使用者注意。

(十) 土地租赁情况

1、本次纳入评估范围的房屋建筑物评估明细表中第 5 项站房（值班、仪表、工具、厕所）和第 6 项玄武岩锅炉房，建筑面积分别为 406.30 平方米、31.68 平方米，所占土地为租赁用地。2022 年 3 月 16 日，山西普华燃气有限公司与山西晋投玄武岩开发有限公司签订《修建长输管线供气特别约定协议书》，协议约定山西晋投玄武岩开发有限公司提供不超过 5 亩用地，提请报告使用者注意。

2、本次纳入评估范围的构筑物及其他辅助设施评估明细表中第 15 项放空区（围墙），占地面积为 100 平方米，所占土地为租赁用地。2010 年 8 月 10 日，大同县西坪镇大坊城村与山西普华燃气有限公司签订《应张线山西支线大同天然气基地征地协议》，协议约定山西普华燃气有限公司征用大同县西坪镇大坊城村土地共计 196 平方米，征用期限为 30 年，征用补偿费 10,000.00 元一次性补偿给大同县西坪镇大坊城村，产权持有人出具相关说明，涉及的土地租赁到期后，产权持有人可继续续租使用，提请报告使用者注意。

3、本次纳入评估范围的构筑物及其他辅助设施评估明细表中第 28 项中高庄放空区围墙和第 28 项中高庄阀室，占地面积分别为 17.01 平方米、38.66 平方米，所占土地为租赁用地。2025 年 2 月 6 日，云州区西坪镇中高庄村与山西普华燃气有限公司签订《山西普华燃气有限公司大坊城村一晋投玄武岩公司天然气专线输气管道工程阀室及放空区租地协议》，协议约定山西普华燃气有限公司征用云州区西坪镇中高庄村土地 5 年，用途为大坊城村一晋投玄武岩公司天然气专线输气管道工程阀室及放空区，土地租赁费 5,000.00 元一次性补偿给云州区西坪镇中高庄村，产权持有人出具相关说明，涉及的土地租赁到期后，产权持有人可继续续租使用，提请报告使用者注意。

(十一) 本评估结论为不含增值税价，含增值税评估结论简要：山西普华燃气有限公司部分资产账面价值为 18,864.76 万元，评估价值 18,660.07 万元。其中，增值税按照房屋建筑物和构筑物增值税税率 9%，管道和沟槽增值税税率 13%，机器设备和电子（其他）设备增值税税率 13%，土地使用权增值税税率 9%。若收购资产时税率发生变化则按照实际开票税额作为增值税税额，与不含增值税评

估价值共同组成含税评估价值，提请报告使用者注意。

（十二）在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

#### （十三）期后重大事项

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权持有人未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

（十四）对委托人和产权持有人可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有人未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后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。

（十五）产权持有人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（十六）本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

(二) 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

(三) 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对其评估对象可实现价格的保证。

(四) 资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行备案，则在取得批复后方可正式使用。

(五) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(六) 本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用本资产评估报告。

(七) 资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

## 十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2026年6月21日。

(本页无正文)

资产评估师:  (李娟娟)



资产评估师:  (赵新明)



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二六年六月二十三日



(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)