

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制




穆棱市住房和城乡建设局拟实施燃气供应的经营涉及
的穆棱市城区及下城子镇管道燃气供应的
经营权市场价值项目

资产评估报告

黑天平评报字[2024]第1089号

本报告共一册

黑龙江天平资产评估有限责任公司 
Heilongjiang Tianping Assets Appraisal Co., Ltd.

2024年10月23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:	2323090006202400263
合同编号:	【2024】1089
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	黑天平评报字[2024]第1089号
报告名称:	穆棱市住房和城乡建设局拟实施燃气供应的经营涉及的穆棱市城区及下城子镇管道燃气供应的经营权市场价值项目
评估结论:	81,858,448.00元
评估报告日:	2024年10月23日
评估机构名称:	黑龙江天平资产评估有限责任公司
签名人员:	王忠峰 (资产评估师) 会员编号: 23080066 王健鸣 (资产评估师) 会员编号: 23110009
 (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10月23日

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	5
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	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	16
附 件	17

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及职业道德准则编制。

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者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。

八、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。

九、评估专业人员对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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,资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证;

十、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。

十一、其他需要声明的内容

(1) 就评估人员所知,评估报告中陈述的事项是客观的;

(2) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日起一年内有效。评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限,委托人或相关当事人超过有效期使用评估报告所产生的不利后果,评估机构和评估专业人员不承担责任;

(3) 评估机构及评估专业人员具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验;

(4) 本报告评估结论是评估目的涉及的资产经营权于评估基准日的客观公允反映,黑龙江天平资产评估有限责任公司对这一基准日以后由于经济环境的差异及变化、不可抗力等原因导致价值发生的改变不承担责任;

(5) 在评估报告出具前评估专业人员已与委托人进行了必要沟通,并提示评估报告使用人需合理理解并恰当使用本评估报告,评估机构及评估专业人员不承担相关当事人决策的责任;

(6) 委托人及其他报告使用人应当合理理解并恰当使用本评估结论。建议委托人在参考本评估结论的基础上,结合资产市场状况等因素,进行合理决策。

评估报告使用人应注意以上事项对评估结论产生的影响。

穆棱市住房和城乡建设局拟实施燃气供应的经营涉及的
穆棱市城区及下城子镇管道燃气供应的
经营权市场价值项目
资产评估报告

黑天平评报字[2024]第1089号

摘要

重要提示

以下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。

一、委托人：穆棱市住房和城乡建设局。

二、评估目的：因实施燃气供应的经营需要，黑龙江天平资产评估有限责任公司接受穆棱市住房和城乡建设局委托，对穆棱市城区及下城子镇管道燃气供应的经营权市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为穆棱市城区及下城子镇管道燃气供应的经营权；评估范围为穆棱市城区及下城子镇管道燃气的输、配、供，压缩天然气（CNG）储配站、瓶组供气站建设，天然气中、低压和室内管道及附属设备安装，天然气管道及附属设施的维护、运行、抢修、抢险和天然气器具销售的经营权。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024年4月30日。

六、评估方法：收益法。

七、评估结论：截至评估基准日，通过收益法评估，穆棱市城区及下城子镇管道燃气供应的经营权评估价值为人民币捌仟壹佰捌拾伍万捌仟肆佰肆拾捌元整（¥8,185.8448万元）。

收益预测汇总表

金额单位：人民币万元

项目	评估价值
一、穆棱市城区管道燃气经营权	5,389.2902
二、穆棱市下城子镇管道燃气经营权	2,796.5546
合计	8,185.8448

本报告评估结论的使用有效期限为一年，即自 2024 年 4 月 30 日起至 2025 年 4 月 29 日止一年内有效。

八、资产评估报告日：2024 年 10 月 23 日。



穆棱市住房和城乡建设局拟实施燃气供应的经营涉及的
穆棱市城区及下城子镇管道燃气供应的
经营权市场价值项目
资产评估报告

黑天平评报字[2024]第 1089 号

正文

穆棱市住房和城乡建设局:

黑龙江天平资产评估有限责任公司接受贵单位的委托,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,采用收益法,按照必要的评估程序,对贵单位因实施燃气供应的经营需要涉及的穆棱市城区及下城子镇管道燃气供应的经营权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、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

(一) 委托人及被评估单位

委托人及被评估单位为穆棱市住房和城乡建设局

统一社会信用代码证: 112310850018360457

机构性质: 机关

负责人: 金凤勇

机构地址: 穆棱市人民办事中心 16 楼

颁发日期: 2023 年 07 月 26 日

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

因实施燃气供应的经营需要，黑龙江天平资产评估有限责任公司接受穆棱市住房和城乡建设局委托，对穆棱市城区及下城子镇管道燃气供应的经营权市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为穆棱市城区及下城子镇管道燃气供应的经营权；评估范围为穆棱市城区及下城子镇管道燃气的输、配、供，压缩天然气（CNG）储配站、瓶组供气站建设，天然气中、低压和室内管道及附属设备安装，天然气管道及附属设施的维护、运行、抢修、抢险和天然气器具销售的经营权。

（二）项目基本情况

2009年6月，穆棱市人民政府与延边耀天燃气集团有限责任公司签订《城市管道燃气特许经营协议》，穆棱市人民政府将穆棱市八面通镇内的管道燃气的输、配、供，压缩天然气（CNG）储配站、瓶组供气站建设，天然气中、低压和室内管道及附属设备安装，天然气管道及附属设施的维护、运行、抢修、抢险和天然气器具销售的经营权授予延边耀天燃气集团有限责任公司，经营权有效期30年，自2009年6月1日起至2039年5月31日止。

依据穆政发[2021]13号《穆棱市人民政府关于临时接管穆棱市耀天燃气有限责任公司的批复》、第6届178次《穆棱市人民政府市长办公会议纪要》、《临时委托经营管理协议书》、《穆棱市住建局关于临时接管穆棱市耀天燃气有限责任公司的公告》、延边耀天燃气集团有限责任公司与穆棱市耀天燃气有限责任公司共同出具的《关于穆住建局[2021]16号的复函》，2021年9月，延边耀天燃气集团有限责任公司、穆棱市耀天燃气有限责任公司申请解除经营协议，放弃经营权。穆棱市人民政府同意穆棱市住建局（穆棱市住房和城乡建设局）对穆棱市耀天燃气有限责任公司实施临时接管，接管期间，购气等临时性支出由政府财政先行垫付，之后再与穆棱市耀天燃气有限责任公司清算。

目前，穆棱市耀天燃气有限责任公司已处于穆棱市住房和城乡建设局的托管之下。在这一过渡期间，穆棱市居民的燃气使用成本相对较高，且由于

人力资源不足，燃气设施的维护和修复工作也存在延迟现象。这些问题不仅影响了居民的日常生活，也限制了燃气使用的普及率。

为了确保穆棱市居民的燃气供应稳定，同时降低使用成本并提高服务质量，现计划实施新的燃气供应项目。该项目将与中俄远东天然气管道（虎林-长春段）的建设相结合，旨在建立穆棱市的管道燃气场站，并配套建设机动车供气站。通过这些措施，可以完善穆棱市的城市燃气体系，从而提升居民的生活质量，并促进地区的可持续发展。本项目的实施不仅能够解决当前穆棱市燃气供应中存在的问题，还能够为居民提供更加经济、可靠的能源选择。此外，通过与中俄远东天然气管道的连接，穆棱市将能够更有效地利用清洁能源，这对于推动地区环境保护和实现绿色发展具有重要意义。

（三）引用其他机构报告

本次评估未引用其他机构的报告。

以上评估对象和范围与资产评估委托合同约定的评估对象和范围相符。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值类型和市场价值类型以外的价值类型。本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此选用市场价值类型。

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。

五、评估基准日

本报告的评估基准日是 2024 年 4 月 30 日。

评估基准日是指为量化和表达资产价值数额所选定的具体时间点，即为确定特定条件下资产评估价值所选定的具体体现资产时间价值属性的时间基准点。

本报告评估基准日与资产评估委托合同中约定的评估基准日一致，委托人及被评估单位申报资料均基于评估基准日。

六、评估依据

（一）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）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第13届第45号）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日《国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定》第二次修）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（根据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第二次修正）；
5. 《中华人民共和国公司法》（第四次修正 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第二次修订）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年11月29日国务院令第732号修订）。

（二）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[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—资产评估方法》中评协[2019]35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—资产评估委托合同》中评协[2017]33号；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

（三）权属依据

1. 穆政发[2021]13号《穆棱市人民政府关于临时接管穆棱市耀天燃气有限责任公司的批复》、第6届178次《穆棱市人民政府市长办公会议纪要》、

《临时委托经营管理协议书》、《穆棱市住建局关于临时接管穆棱市耀天燃气有限责任公司的公告》、延边耀天燃气集团有限责任公司与穆棱市耀天燃气有限责任公司共同出具的《关于穆住建局[2021]16号的复函》；

2. 产权说明；
3. 委托方提供的其他相关资料。

（四） 取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 穆棱市耀天燃气有限责任公司 2019 年至 2024 年 4 月的财务报表数据；
3. 委托方提供的相关决议、合同、凭证等；
4. 委托方提供的会计报表等财务资料；
5. 现场勘察记录表、管道燃气供应的经营权项目未来年度盈利预测等资料；
6. 市场价格信息及搜集的其他资料。

（五） 其他参考依据

资产评估申报明细表。

七、 评估方法

（一） 资产评估基本方法

资产评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，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价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，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的总称。

（二）评估方法适用性的分析

执行评估业务，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。

本次评估选用的评估方法为收益法。评估方法适用性分析：

1. 考虑未搜集到适量的与被评估对象可比的交易实例、以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，本次评估未采用市场法。

2. 成本法是以评估对象能正常使用或者在用、评估对象能够通过重置途径获得、评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算为前提。由于本次评估对象为管道燃气供应的经营权，无法进行成本法测算反映出评估对象的客观市场价值，故本次评估未采用成本法。

3. 收益法应用的前提条件包括：评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

由于管道燃气供应经营权项目的未来收益额、收益期限及所对应的风险可以合理预计并量化，故收益法适用于本次评估。

（三）具体评估方法介绍

采用收益法评估无形资产一般是通过测算该项无形资产所产生的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估无形资产的价值。本次评估采用超额收益法，超额收益法是用归属于目标无形资产的各期预期超额收益进行折现累加以确定评估对象价值的一种评估方法。具体是先测算无形资产与其他相关贡献资产共同创造的整体收益，在整体收益中扣除其他相关贡献资产的相应贡献，将剩余收益确定为超额收益，并作为目标无形资产所创造的收益，再将上述收益采用适当的折现率转换成现值，或者运用一个资本化倍数，将恒定的超额收益进行资本化，以获得无形资产价值。

1. 超额收益法计算公式：

$$\text{无形资产评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

其中： R_t —第 t 年无形资产预期超额收益；

r —折现率或资本化率；

n—收益年限

2. 超额收益估算

估算超额收益主要通过在企业的全部收益中，扣除归属于企业有形资产带来的收益，以确定企业无形资产带来的超额收益额。企业的全部收益可以通过计算企业的息税前利润或现金流而获得，有形资产收益则是用相应有形资产市场价值乘以该类有形资产在经济社会中使用的投资回报率而得到。计算公式：

$$R=P-T$$

其中：R—企业无形资产的超额收益额；

P—企业的全部收益；

T—企业有形资产的收益。

八、 评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

委托人正式确定黑龙江天平资产评估有限责任公司为本项目的评估机构，之后签订资产评估委托合同，明确评估目的、评估方法、评估对象及范围和评估基准日。

（二）评估计划组织

针对本项目实际情况，为保证质量、统一评估方法等，评估人员结合评估范围内资产的特点，撰写《资产评估工作计划》，并根据评估对象的特点组建评估师队伍。根据被评估单位业务具体情况，评估人员及时与委托人沟通，就现场调查、核查验证时间等事项进行商榷。

（三）资产清查和历史数据的核实

在委托人如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，资产评估机构及其资产评估专业人员先行通过电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取资料，开展基础核查工作，并进行现场核查工作。非实物资产及负债核实内容主要包括资产或负债的形成和账面数据的准确性；实物资产核实内容主要为资产数量、使用状态、产权状况及其他影响评估价值的重要因素。

（四）市场调查及访问委托人及被评估单位相关人员

对与评估相关的外围资料进行市场调查,并与委托人及被评估单位相关人员进行交流与沟通并收集与评估价值测算相关的资料。

(五) 评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上,对收集的资料进行分析、归纳和整理,结合项目实际情况确定适用的评估方法,对企业各项资产和负债选用适当的评估方法进行评估测算。

(六) 内部审核

评估人员对初步测算结果进行综合分析后形成评估结论,编制初步资产评估报告,履行内部审核工作程序后,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。

(七) 提交报告

评估在委托人无疑义后将正式评估报告提交委托人。

九、 评估假设

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定评估范围内资产已经处在交易的过程中,评估专业人员根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个基本的前提假设;

2. 公开市场假设

所谓公开市场,是指一个有充分竞争性的市场。在这个市场中,买者和卖者地位平等,买卖双方都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的,而非在强制或受限制的条件下进行;

3. 持续使用假设

持续使用假设是对无形资产使用状态的一种假定性描述,是假设无形资产能够为企业持续经营所使用,并且它能够对企业整体价值做出贡献。

(二) 一般性假设

1. 国家宏观经济政策及所在行业和地区的基本政策无重大变化;

2. 被评估资产所在地区的社会经济环境无重大变化;
3. 本评估结论以产权明确为前提条件;
4. 国家现行的汇率、利率、税收、物价或通货膨胀、产业政策等无重大变化, 无外界不可抗力因素影响;
5. 被评估无形资产所在企业的经营模式、盈利模式在预测期内无重大变化;
6. 委托人及被评估单位和其他相关当事人提供的资料是真实、完整、合法、准确;
7. 被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。

评估结论是建立在上述假设条件成立的前提下得出的, 若假设条件发生变化, 固然导致报告结论发生变化, 因此不适宜再使用本报告, 而应对报告进行调整或重新评估。

十、 评估结论

截至评估基准日, 通过收益法评估, 穆棱市城区及下城子镇管道燃气供应的经营权评估价值为人民币捌仟壹佰捌拾伍万捌仟肆佰肆拾捌元整 (¥8,185.8448 万元)。

收益预测汇总表

金额单位: 人民币万元

项目	评估价值
一、穆棱市城区管道燃气经营权	5,389.2902
二、穆棱市下城子镇管道燃气经营权	2,796.5546
合计	8,185.8448

本报告评估结论的使用有效期限为一年, 即自 2024 年 4 月 30 日起至 2025 年 4 月 29 日止一年内有效。

十一、 特别事项说明

评估过程中发现如下可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项, 提请资产评估报告使用人关注。

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情况

无评估程序受到限制的情况。

(四) 评估资料不完整的情形

无评估资料不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

(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

未发现评估基准日, 被评估单位存在担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(八) 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

未发现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。

(九) 其他需要特别说明的事项

1. 评估结论是黑龙江天平资产评估有限责任公司出具的, 受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

2. 由委托人、被评估单位提供的与评估相关的身份证明、产权说明、权属证明文件等资料, 是编制本报告的基础; 《中评协关于印发〈资产评估对象法律权属指导意见〉的通知》中指出, 委托人和其他相关当事人委托资产评估业务, 应当依法提供资产评估对象法律权属等资料, 并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价

值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估师进行了必要的、独立的核实工作,委托人及被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3.本次评估以产权关系明确且具有相应的权属证明为假设前提,所涉及资产的产权真实性由委托人、被评估单位负责。

4.本报告评估结论是对评估目的涉及的资产及负债的市场价值于评估基准日的客观公允反映,黑龙江天平资产评估有限责任公司对这一基准日以后由于经济环境的差异变化、不可抗力等原因导致资产价值发生的改变不承担责任。

5.对可能影响资产评估结论的瑕疵事项,在委托人委托时及被评估单位未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

6.在评估报告出具前资产评估专业人员已与委托人及被评估单位进行了必要沟通,并提示评估报告使用人需合理理解并恰当使用本评估报告,资产专业人员及评估机构不承担相关当事人决策的责任。

7.本评估结论是在评估基准日时,按照客观市场条件下得出的市场价值,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付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有不可抗力对资产价值的影响。当前述条件发生变化时,评估结论会失效。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围

1.本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途,只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。未征得评估机构同意,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。

2.本评估报告必须完整使用方为有效,对仅使用报告中部分内容所导致的损失,评估机构不承担责任。

(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专业人员不承担责任。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 10 月 23 日。

十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师:



资产评估师:



黑龙江天平资产评估有限责任公司

2024 年 10 月 23 日



附 件

1. 收益预测汇总表;
2. 委托人及被评估单位统一社会信用代码证书;
3. 穆政发[2021]13号《穆棱市人民政府关于临时接管穆棱市耀天燃气有限责任公司的批复》、第6届178次《穆棱市人民政府市长办公会议纪要》、《临时委托经营管理协议书》、《穆棱市住建局关于临时接管穆棱市耀天燃气有限责任公司的公告》、延边耀天燃气集团有限责任公司与穆棱市耀天燃气有限责任公司共同出具的《关于穆住建局[2021]16号的复函》
4. 委托人及被评估单位承诺函;
5. 资产评估师承诺函;
6. 资产评估机构及签字资产评估师备案文件及资格证明文件;
7. 资产评估委托合同;
8. 其他资料。

收益预测汇总表

委托人：穆棱市住房和城乡建设局

金额单位：人民币万元

项目	评估价值
一、穆棱市城区管道燃气经营权	5,389.29
二、穆棱市下城子镇管道燃气经营权	2,796.55
合计	8,185.84

评估机构：黑龙江天平资产评估有限责任公司



