

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

昌乐县人民法院拟执行财产处置涉及的
潍坊昆仑天泰新能源有限公司所有的房屋、机器设备
及其他地上附属物

资产评估报告

鲁恒正资评报字[2024]第 CL-10-12 号

(共 1 册, 第 1 册)

山东恒正土地房地产资产评估有限公司

2024 年 12 月 20 日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人	5
二、评估目的	6
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 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
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字和资产评估机构盖章	16
资产评估报告附件	17

资产评估报告声明

我们郑重声明:

(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) 本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具, 资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响, 根据同一标的资产的其他资料或信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

(三) 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, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托书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。

(四) 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, 与相关当事人不存在偏见。

(五) 资产评估师已经对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行调查; 已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。

(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) 本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制, 评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（八）如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司进行更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

（九）本评估报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

昌乐县人民法院拟执行财产处置涉及的
潍坊昆仑天泰新能源有限公司所有的房屋、机器设备及其他地上附属物
资产评估报告摘要

鲁恒正资评报字[2024]第 CL-10-12 号

本摘要仅为尽可能迅速地向有关各方提供评估报告书的主要信息，以便使有关各方了解评估报告的简要情况，方便企业实现评估目的使用。

一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

委托人：昌乐县人民法院。

申请人：张顺义，身份证号码为 370725196207170215。

产权持有人：潍坊昆仑天泰新能源有限公司。

其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的：确定评估基准日昌乐县人民法院委托评估的张顺义与潍坊昆仑天泰新能源有限公司租赁合同纠纷一案涉及的潍坊昆仑天泰新能源有限公司所有的位于昌乐 309 国道与宝昌路交叉口西 500 米路北西屋七间、加气站设备一套及地上附属物的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为委托评估的张顺义与潍坊昆仑天泰新能源有限公司租赁合同纠纷一案涉及的潍坊昆仑天泰新能源有限公司所有的位于昌乐 309 国道与宝昌路交叉口西 500 米路北西屋七间、加气站设备一套及地上附属物。评估范围包括潍坊昆仑天泰新能源有限公司所有的位于昌乐 309 国道与宝昌路交叉口西 500 米路北西屋七间、LNG/L-CNG 加气站设备一套、立式 LNG 低温储罐、变电站（箱变及配套设施）、加气站罩棚、路灯杆、半地下围堰、花砖地面、设备基础、地下管线等地上附属物。（详见后附清查评估汇总及明细表）

四、评估基准日：2024 年 12 月 10 日，该日期为现场勘查日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：本次评估的资产采用成本法。

七、评估结论：昌乐县人民法院委托评估的潍坊昆仑天泰新能源有限公司所有的位于昌乐 309 国道与宝昌路交叉口西 500 米路北西屋七间、加气站设备一套及地上附属物在评估报告给定的评估目的下，于评估基准日 2024 年 12 月 10 日的评估总值为

943,321.50 元，人民币大写：玖拾肆万叁仟叁佰贰拾壹元伍角整。（详见后附清查评估汇总及明细表）

八、特别事项概述

评估报告使用者应关注本报告正文中“特别事项说明”中披露事项可能对评估结论的影响。

九、评估报告有效期

本评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即从 2024 年 12 月 10 日至 2025 年 12 月 9 日的期限内有效，超过一年有效期需重新进行评估。

十、评估报告日

本评估报告日为 2024 年 12 月 20 日。

重要提示：以上内容摘自资产评估报告，欲了解本次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。

昌乐县人民法院拟执行财产处置涉及的
潍坊昆仑天泰新能源有限公司所有的房屋、机器设备及其他地上附属物
资产评估报告

鲁恒正资评报字[2024]第 CL-10-12 号

昌乐县人民法院：

山东恒正土地房地产资产评估有限公司接受贵单位的委托，于 2024 年 12 月 10 日委派评估人员，在相关当事人的见证之下，对贵院委托评估的张顺义与潍坊昆仑天泰新能源有限公司租赁合同纠纷一案涉及的潍坊昆仑天泰新能源有限公司所有的位于昌乐 309 国道与宝昌路交叉口西 500 米路北西屋七间、加气站设备一套及地上附属物进行了现场勘查，根据国家有关法律、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，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对委估房屋、机器设备及其他地上附属物在 2024 年 12 月 10 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、产权持有人及其他评估报告使用人

委托人：昌乐县人民法院。

申请执行人：张顺义，身份证号码为 370725196207170215。

产权持有人：潍坊昆仑天泰新能源有限公司

法定代表人：刘晋友

注册资本：1000万人民币

实缴资本：1000.00万人民币

统一社会信用代码：9137070557935208XY

企业类型：其他有限责任公司

营业期限：2011-07-06至2041-07-06

成立日期：2011-07-06

企业地址：潍坊市奎文区鸢飞路626号中友大厦1003、1005、1009室

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备销售；机械设备租赁。（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）许可项目：以下限分支机构经营：天然气（压缩）、天然气（液体）气瓶充装、液化天然气（LNG）、压缩天然气（L-CNG）；热力生产和供应。

(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)

其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

确定评估基准日昌乐县人民法院委托评估的张顺义与潍坊昆仑天泰新能源有限公司租赁合同纠纷一案涉及的潍坊昆仑天泰新能源有限公司所有的位于昌乐309国道与宝昌路交叉口西500米路北西屋七间、加气站设备一套及地上附属物的市场价值,为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托评估的张顺义与潍坊昆仑天泰新能源有限公司租赁合同纠纷一案涉及的潍坊昆仑天泰新能源有限公司所有的位于昌乐309国道与宝昌路交叉口西500米路北西屋七间、加气站设备一套及地上附属物。评估范围包括潍坊昆仑天泰新能源有限公司所有的位于昌乐309国道与宝昌路交叉口西500米路北西屋七间、LNG/L-CNG加气站设备一套、立式LNG低温储罐、变电站(箱变及配套设施)、加气站罩棚、路灯杆、半地下围堰、花砖地面、设备基础、地下管线等地上附属物。

房屋为西屋七间,无证房产,建筑面积为232.60平方米,用途为办公室等,平顶,砖混结构,约为2012年建成。

其他地上附属物包括变电站(箱变及配套设施),为2011年12月建成,含S11-200KVA箱变1台,低压柜、电容柜、电缆等;加气站罩棚,为网架结构,檐围板及钢柱为铝塑板装饰。2012年建成。其他包括花砖地面,宣传墙,半地下围堰,路灯杆,电气沟、设备及加气岛基础、地下管线等。

机器设备包括LNG/L-CNG加气站设备,名称为LNG/LCNG标准站,供货厂家为安瑞科(廊坊)能源装备集成有限公司,型号规格为LNG 1泵2机, CNG 2泵2机,为2011年10月采购,主要设备包括LNG加液机2台, CNG加气机32台, LNG低温泵(含泵池)1台, LNG低温柱塞泵2台, CNG储气瓶组(含顺序控制盘)1套,卸车增压器1台, BOG加热器1台, EAG加热器1台, 高压控温式气化器2台, 水浴式加热器1台, 卸车质量流量计1台, 仪表风系统1套、PLC自控系统1套,撬体上阀门管道1套、燃气探头1套,为2011年10月16日采购。立式LNG低温储罐,采购合同名为LNG加液站低温储罐,品牌、规格型号为VTN-60CM-12,1台,生产厂家为北京天海低温设备有限公司,为2011年10月31日采购。

现场勘查时，上述资产闲置中，维护状况一般或较差。

以上评估范围内的资产项目由评估人员、委托人、申请人及产权持有人代表现场勘查清查盘点确定。上述无证房产及其他地上附属物等的面积或数量由评估人员及产权持有人代表现场测量确定。

上述评估范围内资产已被昌乐县人民法院查封，查封期限自2024年11月29日至2027年11月28日。资产所占用土地使用权为租赁，出租人为张顺义，租赁期限至2031年9月30日。土地属于昌乐县城关街道办事处车站社区。

本次纳入委托评估的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。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。在本次评估中选择使用市场价值是在综合考虑本次评估的目的、市场条件、评估对象自身条件、评估假设等因素的情况下作出的。市场价值的定义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

经与委托人约定，确定本项目资产评估的评估基准日为2024年12月10日。

由于资产评估是对某一时点的资产状况形成的价值结论，选择2024年12月10日为评估基准日，因该日为评估人员现场勘查日，能够比较全面反映评估对象的具体情况，更好地维护利益各方的合法权益，故选择本基准日作为评估基准日。

本次评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估的主要依据

（一）行为文件

昌乐县人民法院委托书（2024）鲁0725执2180号；

（二）法律依据及相关政策

- 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45号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；
- 4、《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32号）；

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）

6、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018年6月4日，法释〔2018〕15号）；

7、《人民法院委托评估工作规范》（2018年12月10日，法办〔2018〕273号）；

8、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年）；

9、其他资产评估相关法律、法规和规章制度等。

（三）准则依据

1、《资产评估准则基本准则》（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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；

6、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》中评协〔2017〕35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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35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、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；

13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

14、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

15、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；

16、其他相关准则依据等。

（四）产权依据

1、昌乐县人民法院委托书（2024）鲁0725执2180号；

2、山东省昌乐县人民法院查封公告〔（2024）鲁0725执2180号〕等资料。

（五）取价依据

1、国家宏观、行业、区域市场统计分析数据；

- 2、资产评估常用数据与参数手册；
- 3、产权人提供的设备采购合同、配电工程施工协议及结算书、网架工程承揽合同、工程预算书、图纸等资料；
- 4、评估基准日潍坊市昌乐县房屋构筑物每平米建筑工程造价资料等；
- 5、评估人员现场查勘收集和调查市场取得的与本次评估相关的资料。

七、评估方法

1、评估方法的介绍

根据资产评估准则，房屋构筑物及其他地上附属物、机器设备评估常用的基本方法有成本法、收益法和市场法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件确定具体的评估方法，应根据评估目的并结合委估资产的价值类型、评估对象的具体性质、可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑、分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

(1)市场法：市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：一是存在一个活跃的公开市场；二是公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

(2)收益法：收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：一是被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；二是资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；三是被评估资产预期获利年限可以预测。

(3)成本法：成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：一是被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；二是可以调查取得购建被评估资产的现行成本及相应的社会平均成本资料。

2、房屋构筑物及其他地上附属物评估方法的选取

(1)市场法：是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。被评估房屋构筑物为租赁土地使用权上建造的的办公用房、构筑物等，所处位置的周边类似房产、构筑物交易情况较少，交易案例很难获取。故本次评估不采用

市场法进行评估。

(2)收益还原法是估算资产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估基准日收益总和的一种方法。收益还原法评估出的价值取决于对资产收益和风险的准确预测。经评估人员调查，评估对象所在区域规模相似的可比租赁实例较少，所以通过租赁获得的净收益很难取得，故本次评估不采用收益还原法进行评估。

(3)成本法是求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。委估房产构筑物为租赁用地上的闲置办公用房等。故根据资产评估准则的规定，适宜采用成本法，结合评估人员经验，最终确定评估对象的评估结果。

成本法公式，即：评估价值=重置成本×成新率。

建筑物及构筑物是在实地勘察的基础上，根据实地对委估房屋建筑结构等特征的勘查了解，采用与评估对象结构特征、建筑面（体）积、层数、层高和装修标准等类似的潍坊市典型工程近期预（决）算工程，进行类比调整差异因素求取确定重置单价并计算重置全价从而得出评估值。

成新率根据评估对象实际情况按现场勘察和理论成新率综合考虑确定成新率。

勘察成新率：通过评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建（构）筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养状况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率：根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

尚可使用年限：以剩余经济寿命年限（经济寿命年限减去已使用年限的余值）为基础，综合考虑房屋占用的土地使用权剩余年限确定。

经济寿命年限：根据房屋结构类型、用途和使用条件等确定。

3、机器设备评估方法的选取

本次评估对象中的机器设备，不具有单独的获利能力，无法采用收益法；同时因本次委估的机器设备为闲置的加气设备，维护保养状况一般或较差，经评估人员了解，

已不能原地续用，市场上很难找到相同或类似型号和功能的可以比较的二手成交交易案例，所以不采用市场法；根据本次评估目的和评估基准日评估对象的具体状况，结合收集资料情况，确定本次采用成本法进行评估。

成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

重置全价=设备购置价+国内外运杂费+基础费+安装调试费+其他费用+资金成本

本次评估的设备为国产，其现行市价在国内市场均能查询到，其重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，综合考虑必要的运杂费、基础费用、安装调试费、其他费用及资金成本等予以确定。

成新率根据评估对象实际情况按现场勘察和理论成新率综合考虑二手设备市场交易状况确定成新率。

八、评估程序实施过程和情况

山东恒正土地房地产资产评估有限公司接受昌乐县人民法院委托后，核实了有关文件资料，完成了在当时条件下必要的评估程序，在此基础上根据确定的评估目的与资产的具体情况，选用适当的方法进行了评估。

具体分以下几个阶段：

(一) 接受委托、明确基本事项

接受委托后，我公司评估人员与委托人相关人员就本次评估工作进行沟通，了解委估对象的情况，明确评估目的，评估对象和范围，评估基准日等基本事项，经综合分析专业胜任能力、独立性及业务风险，确定接受委托。

(二) 编制资产评估计划

根据评估项目的资产规模、资产分布、资产专业结构、业务风险等因素情况，综合考虑评估业务实施对评估专业人员的工作经验、技术水平、专业分工、人员数量等配置要求，组建评估团队，确定人员安排及时间进度，拟定评估方案。

(三) 现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。具体包括：

- 1、听取委托人对委估资产的权属状况、使用情况和维护管理情况的介绍；
- 2、对委估资产进行核实了解、分析，掌握资产的实际使用情况；
- 3、根据资产的实际状况和特点，确定适宜的评估方法；

- 4、查阅相关权属证明文件及有关资料；
- 5、开展市场调研等调查工作。

（四）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。经对收集到的评估资料核查验证后，并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。

（五）评定估算

- 1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；
- 2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；
- 3、对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（六）编制出具评估报告

- 1、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；
- 2、按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
- 3、出具资产评估报告前，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；
- 4、出具并提交资产评估报告。

（七）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）评估特殊性假设与限制条件

- 1、委托人提供资料属实，评估对象为全部产权，委托人及相关当事方对评估对象法律权属的资料真实性、合法性和完整性负责。

2、经评估人员了解，因交通限制，本次评估资产所涉及加气站已不能正常经营，故本次假定评估对象中的建筑物及构筑物能原地持续使用，机器设备不能原地持续使用。

3、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权、没有受侵犯或无其他负担性限制的；

4、评估对象在评估时点的资产市场为公开、平等、自愿的交易市场。评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价，假定资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的，并假定资产合法，能得到最佳最合理利用。

5、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

(二) 一般性假设和限制性条件

1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

2、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；

3、本评估结论是依据本次评估目的、合法性原则和公开市场原则确定的现行市价，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。

4、不考虑通货膨胀因素。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出昌乐县人民法院委托评估的潍坊昆仑天泰新能源有限公司所有的位于昌乐309国道与宝昌路交叉口西500米路北西屋七间、加气站设备一套及地上附属物在评估报告给定的评

估目的下，于评估基准日 2024 年 12 月 10 日的评估总值为 943,321.50 元，人民币大写：玖拾肆万叁仟叁佰贰拾壹元伍角整。其中房屋评估价值为 203,521.50 元；其他地上附属物评估价值为 570,800.00 元；机器设备评估价值为 169,000.00 元。（详见后附资产清查评估汇总及明细表）

十一、特别事项说明

1、委估资产权属资料由委托人提供，资产评估师已按资产评估执业准则的要求对权属资料履行了适当的查验程序；执业资产评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出执业资产评估师执业范围；委托人对所提供材料的真实性、合法性和完整性承担责任。

2、委托人及产权持有人提供了平房及设备基础等预算书、部分构筑物图纸，电力工程结算书，网架工程承揽合同，储罐及加气设备采购合同等，未提供委估平房及设备基础等的数量、账面价值、竣工结算报告、工程造价审计报告、设备购置发票等原始财务资料。因提供资料不全造成对评估结论的影响，评估机构及评估人员不承担责任。

3、本次评估范围内的资产项目由评估人员、委托人、申请人及产权持有人代表现场勘查清查盘点和委托人提供资料确定。无证房产及其他地上附属物等的面积或数量由评估人员及产权持有人代表现场测量确定。仅为本次评估目的使用，如作他用，请重新测绘。

4、本次评估结论未考虑评估对象出租、抵押、查封等权利受限因素的影响，也未考虑本次评估目的实现时所需要支付的其他费用。

5、本次评估现场勘查日，委估资产处于闲置状态，本次评估结论是在假定评估基准日评估对象中的建筑物及构筑物能原地持续合法使用，机器设备不能原地持续使用的情况下作出的评估价值。在对房屋及其他附属物、机器设备进行勘查时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和向有关当事人的询问情况等判断房屋及其他附属物、机器设备状况，查勘仅限于评估对象的外观情况，未进行任何结构和材质测试，评估人员不承担对评估对象结构质量进行调查确认的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的隐蔽工程部分进行检视的责任。对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人或产权持有人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提根据公开市场原则和最高最佳使用原则而确定的现时市场价值，没有考虑现在或将来可能承担的质押、担保等事宜，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等因素对评估值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。在评估过程中，评估人员根据相关要求，考虑现行的法律法规以及评估人员在资产评估时常用的行业惯例、统计参数或通用行业参数，并认定这些前提条件在资产评估基准日成立，当未来经济环境和以上前提条件与假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

8、评估基准日后，有效期以内资产数量及作价标准发生变化，应作如下调整处理：

(1) 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；

(2) 若资产价格标准发生变化，并对资产评估评估产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评评估值。

以上说明可能对评估结论产生一定影响，评估报告使用者应予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托书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。除委托人、资产评估委托书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。

(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) 资产评估报告使用人应当正确理解评论结论。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) 本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、前提、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，所提出的估值意见。当前述原则、前提等发生变化时，评估结论一般会失效。

(五) 本次评估结论仅对被评估资产和委托人实现本评估报告所列明的目的下，

根据公平、公正的原则确定的市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响，也没有考虑可能承担的抵押、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格的影响。

(六) 本评估报告在资产评估专业人员签名并加盖资产评估机构印章后，具有法律效力。

(七) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

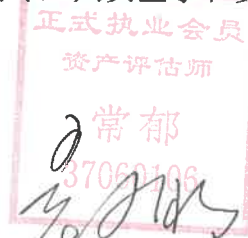
(八) 根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自2024年12月10日起计算，至2025年12月09日止。超过2025年12月09日需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告提出日期为2024年12月20日。

十四、资产评估专业人员签字和资产评估机构盖章

资产评估师：



资产评估师：



山东恒正土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年十二月二十日



资产评估报告附件

- 1、委估资产清查评估汇总及明细表、现场勘查照片；
- 2、昌乐县人民法院委托书及查封公告（2024）鲁0725执2180号复印件；
- 3、委托人提供的土地租赁合同复印件；
- 4、资产评估机构备案函复印件；
- 5、评估机构营业执照复印件；
- 6、资产评估师职业资格证书复印件。

资产清查评估汇总表

表4-12
共1页第1页

评估基准日：2024年12月10日

产权持有人名称：潍坊昆仑天泰新能源有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	建筑面积 (m ²)	评估价值	备注
1	房屋	232.60	203,521.50	
2	其他地上附属物		570,800.00	
3	机器设备		169,000.00	
	合计	232.60	943,321.50	

填表日期：2024年12月20日

评估人员：

常郁 吉文华



固定资产-房屋建筑物清查评估明细表

表4-6-1-1
共1页第1页

评估基准日：2024年12月10日

产权持有人名称：潍坊昆仑天泰新能源有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	坐落	建筑物(测绘)名称	用途	结构	总层数	建筑面积(M2)	建成年月	评估价值			评估单价	备注
									原值	成新率%	净值		
1	无证	昌乐309国道与宝昌路 交叉口西500米路北	西屋	办公室等	砖混	1	232.60	2012年	290,745.00	70	203,521.50	875.00	
合计									290745.00		203,521.50		

填表日期：2024年12月20日

评估人员：常郁 吉文华

固定资产-构筑物及其他地上附属物清查评估明细表

表4-6-1-2
共1页第1页

评估基准日：2024年12月10日

产权持有人名称：潍坊昆仑天泰新能源有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	单位	数量	规格	高(深) (m)	建成年月	评估价值			评估单价	备注
							评估原值	成新率%	评估净值		
1	变电站(箱变及配套)	套	1	ZBW-II箱式变电站 200KVA		2011年12月	80,000.00	60	48,000.00	48,000.00	山东亿阳电工有限公司
2	加气站罩棚	m ²	560.00	网架、铝塑板装饰等	8	2012年	308,000.00	60	184,800.00	330.00	潍坊跃华轻钢有限公司
3	路灯杆	根	5.00			2012年	4,000.00	50	2,000.00	400.00	
4	半地下围堰、花砖地面、直 传墙、电气沟、设备基础、 加气岛基础、地下管线等	宗	1			2012年	560,000.00	60	336,000.00		
合计							952,000.00		570,800.00		

填表日期：2024年12月20日

评估人员：常郁 古文华

固定资产-机器设备清查评估明细表

表4-6-2-1
共1页第1页

评估基准日：2024年12月10日

产权持有人名称：潍坊昆仑天泰新能源有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产（供货）厂家	计量单位	数量	启用日期	评估价值			备注
							原值	成新率 %	净值	
1	立式LNG低温储罐	VTN-60CM-12	北京天海低温设备有限公司	套	1	2012年	540,000.00	15	81,000.00	含根部阀
2	LNG/LCNG加气站设备	LNG 1泵 2机、CNG 2泵2机	安瑞科（廊坊）能源装备集成有限公司	套	1	2012年	2,200,000.00	4	88,000.00	包含各设备及配套
合计							2,740,000.00		169,000.00	

填表日期：2024年12月20日

评估人员：常郁 吉文华