

企业价值评估报告书

(报告书、附件、评估明细表)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海大众燃气投资发展有限公司部分股东拟转让所持公司股权所涉及的上海大众燃气投资发展有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2015】第 0790288 号



上海东洲资产评估有限公司

2015 年 10 月 23 日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产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注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

我们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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书 (目录)

项目名称	上海大众燃气投资发展有限公司部分股东拟转让所持公司股权所涉及的上海大众燃气投资发展有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2015】第 0790288 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 其他报告使用者	8
二、 被评估单位及其概况	8
三、 评估目的	8
四、 评估对象和评估范围	8
五、 价值类型及其定义	8
六、 评估基准日	9
七、 评估依据	9
I. 经济行为依据	9
II. 法规依据	9
III. 评估准则及规范	10
IV. 取价依据	10
V. 权属依据	11
VI. 其它参考资料	11
VII. 引用其他机构出具的评估结论	11
八、 评估方法	11
I. 概述	11
II. 评估方法选取理由及说明	11
III. 资产基础法介绍	12
IV. 市场法介绍	13
九、 评估程序实施过程和情况	13
十、 评估假设	14
十一、 评估结论	15
I. 概述	15
II. 结论及分析	17
III. 其它	17
十二、 特别事项说明	17
十三、 评估报告使用限制说明	18
I. 评估报告使用范围	18
II. 评估结论使用有效期	19
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	19
IV. 评估报告解释权	19
十四、 评估报告日	19
报告附件	21

企业价值评估报告书 (摘要)

项目名称	上海大众燃气投资发展有限公司部分股东拟转让所持公司股权所涉及的上海大众燃气投资发展有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2015】第 0790288 号
委托方	上海大众燃气投资发展有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海大众燃气投资发展有限公司。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2015 年 6 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 160,058,163.52 元，合并报表中归属于母公司所有者权益为 194,249,226.62 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用资产基础法和市场法，在对被评估单位综合分析后最终选取市场法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 50,000.00 万元。 大写：伍亿元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2016 年 6 月 29 日。
重大特别事项	被评估企业存在期后处置参股公司等重大事项，详见“特别事项说明”。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书 (正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

上海大众燃气投资发展有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对上海大众燃气投资发展有限公司部分股东拟转让所持公司股权所涉及的上海大众燃气投资发展有限公司股东全部权益在 2015 年 6 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。

项目名称	上海大众燃气投资发展有限公司部分股东拟转让所持公司股权所涉及的上海大众燃气投资发展有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2015】第 0790288 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	名 称：上海大众燃气投资发展有限公司（被评估单位） 住 所：浦东新区康桥镇沪南路 2575 号 1226 室（康桥） 法定代表人：杨国平 注册资本：人民币 12,500.00 万元 公司类型：有限责任公司（国内合资） 经营范围：资产管理，企业管理，国内商业，资产重组，资产托管及相关业务咨询，经济贸易信息咨询，从事城市燃气、交通、水务、环保等经营性公用事业投资，实业投资。【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】
--------	---

1、企业历史沿革

上海大众燃气投资发展有限公司于 2003 年 8 月由上海大众公用事业（集团）股份有限公司和上海大众燃气有限公司分别出资 10,000.00 万元设立，注册资本 20,000.00 万元。2010 年 2 月，上海大众燃气有

限公司减资 10,000.00 万元，公司变更为一人有限公司，注册资本变更为 10,000.00 万元。2011 年 11 月，上海大众企业管理有限公司及六位自然人向公司增资 4,000.00 万元，其中 2,500.00 万元计入注册资本，1,500.00 万元计入资本公积，增资后公司注册资本变更为 12,500.00 万元。

截止评估基准日 2015 年 6 月 30 日，上海大众燃气投资发展有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额(元)	所占比例
上海大众公用事业（集团）股份有限公司	100,000,000.00	80.00%
上海大众企业管理有限公司	7,100,000.00	5.68%
金波	6,000,000.00	4.80%
庄自国	5,000,000.00	4.00%
寿明龙	3,000,000.00	2.40%
崔建明	1,900,000.00	1.52%
赵瑞钧	1,000,000.00	0.80%
庄建浩	1,000,000.00	0.80%
合计	125,000,000.00	100.00%

上述实收资本与注册资本一致，且经上海申威联合会计师事务所出具的“申威验字[2011]第 161 号”验资报告验证。

2、控股、参股公司

评估基准日上海大众燃气投资发展有限公司在长期股权投资中反映的子公司情况如下：

序号	企业名称	投资额(万元)	账面价值(万元)	持股比例
1	南通大众燃气有限公司	14,000.00	14,000.00	50%

南通大众燃气有限公司于 2003 年 12 月由上海大众燃气投资发展有限公司和南通市燃气总公司合资成立，2004 年 1 月开始正式经营，接管南通市燃气总公司的全部生产和经营，并建设城市天然气利用项目，由政府授予公司管道燃气特许经营权，公司拥有《燃气经营许可证》、《道路运输经营许可证》、《江苏省瓶装燃气供应许可证》、《气瓶充装许可证》、《移动式压力融资充装许可证》等经营资质，是集城市燃气输配、销售、设计、施工、监理、客户服务于一体的中型燃气企业。

2012 年之前，公司供应的主要管道燃气为人工煤气。随着西气东输工程的建设，2012 年 4 月以来，公司供应的主要管道燃气变为中石油通过“西气东输”冀宁联络线南通支线供应的天然气，并在江苏如东建

有 LNG 补充气源，天然气供应有可靠保障。

截至 2014 年，公司拥有中、低压燃气管道近 2500 公里，天然气高压管线 49.5 公里，管道燃气覆盖到整个市区（含崇川区、港闸区、开发区、苏通产业园区），客户总数达 30 万户，全年外供天然气 1.5 亿立方米，为广大市民和非居民用户提供管道燃气配套服务，能够满足不同层次、不同类型客户的需求。

公司目前在岗人员 680 人，拥有先进的调度控制系统，具有远程管网压力监控手段，拥有一套全方位服务大众的客户服务体系，推行社会服务承诺制，连续多年行风服务市级有责投诉为 0，安全生产达到“四无”。

南通大众燃气有限公司的下属子公司情况如下：

序号	企业名称	业务性质	账面价值（元）	持股比例
1	南通大众燃气设备有限公司	商业	800,933.68	80%
2	南通大众燃气安装工程有限公司	工程施工	21,262,960.94	100%
3	如东大众燃气有限公司	燃气供应	50,000,000.00	70%
4	南通开发区大众燃气有限公司	燃气供应	14,350,000.00	100%

评估基准日上海大众燃气投资发展有限公司在可供出售金融资产中反映的参股公司情况如下：

序号	企业名称	投资额（万元）	账面价值（万元）	持股比例
1	上海林语置业有限公司	480.00	480.00	44.74%

上海大众燃气投资发展有限公司所持上海林语置业有限公司 44.74% 股权已于评估基准日后全部转让给上海龙仓置业有限公司。

3、企业经营概况

上海大众燃气投资发展有限公司是一家投资控股型集团公司，主要从事城市燃气等经营性公用事业投资及实业投资，评估基准日公司投资持有南通大众燃气有限公司 50% 股权以及上海林语置业有限公司 44.74% 股权。其中，公司所持上海林语置业有限公司 44.74% 股权已于评估基准日后全部转让给上海龙仓置业有限公司。

4、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近一年一期（合并报表）的财务状况、经营成果和现金流量情况如下：

企业价值评估报告书
【2015】第 0790288 号

金额单位：人民币万元		
项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
资产总额	122,760.36	132,610.94
负债总额	84,544.74	94,392.19
净资产	38,215.62	38,218.76
归属母公司的所有者权益	20,121.50	19,424.92

项目	2014 年	2015 年 1-6 月
营业收入	61,245.95	33,664.07
利润总额	4,700.50	4,240.84
净利润	3,550.70	3,118.43
归属母公司所有者的净利润	1,670.98	1,403.42

项目	2014 年	2015 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量净额	13,384.83	16,233.87
投资活动产生的现金流量净额	-13,566.13	-15,666.94
筹资活动产生的现金流量净额	-779.47	-1,019.53
现金及现金等价物净增加额	-960.78	-452.60

企业近一年一期（母公司报表）的财务状况、经营成果和现金流量情况如下：

金额单位：人民币万元		
项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
资产总额	17,144.03	16,077.25
负债总额	20.15	71.43
净资产	17,123.88	16,005.82

项目	2014 年	2015 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00
利润总额	1,997.90	981.94
净利润	1,997.19	981.94

项目	2014 年	2015 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量净额	-141.92	-26.92
投资活动产生的现金流量净额	3,836.00	1,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,562.50	-2,039.86
现金及现金等价物净增加额	2,131.58	-1,066.78

上述数据，摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的本次专项审计报告，审计报告为无保留意见。

上海大众燃气投资发展有限公司执行企业会计准则，增值税税率为 17%，企业所得税税率为 25%。

II. 其他报告使用者 评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

被评估单位同委托方。

三、评估目的

本次评估目的是反映上海大众燃气投资发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上海大众燃气投资发展有限公司部分股东拟转让其所持上海大众燃气投资发展有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

根据《上海大众燃气投资发展有限公司股东会临时会议决议》，上海大众燃气投资发展有限公司部分自然人股东拟转让所持公司股权。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资及负债等。资产评估申报表列示的总资产为 160,772,453.27 元，总负债为 714,289.75 元，净资产为 160,058,163.52 元。
2. 根据评估申报资料，评估基准日公司的主要资产为在长期股权投资反映的对南通大众燃气有限公司的股权投资（持股比例 50%）以及在可供出售金融资产中对上海林语置业有限公司的股权投资（持股比例 44.74%）。其中，公司所持上海林语置业有限公司 44.74% 股权已于评估基准日后全部转让给上海龙仓置业有限公司。
3. 公司无自有房产，办公经营场所位于中山西路 1515 号大众大厦 8 楼，系上海大众公用事业（集团）股份有限公司无偿提供使用。
4. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据	<ol style="list-style-type: none">1. 《上海大众燃气投资发展有限公司股东会临时会议决议》。
II. 法规依据	<ol style="list-style-type: none">1. 《中华人民共和国公司法》；2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其施行细则；4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；10. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》国资产权[2013]64

- 号；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资权[2009]941号；
 12. 《中华人民共和国房地产管理法》；
 13. 其它法律法规。

**III. 评估
准则及规
范**

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估价值类型指导意见；
10. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
11. 企业国有资产评估报告指南；
12. 评估机构业务质量控制指南；
13. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
14. 其它相关行业规范。

**IV. 取价依
据**

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告；
3. 长期股权投资单位评估基准日财务报表；
4. 政府有关部门发布的天然气价格文件；
5. 公司提供的部分合同、协议等；
6. 公司提供的历史财务数据及子公司的未来收益预测资料；
7. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
8. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
9. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
10. 其他。

V. 权属依据	1. 公司章程、验资报告; 2. 投资合同、协议; 3. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证; 2. 被评估单位提供的资产评估申报表; 3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料; 4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料; 5. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	1. 无。

八、评估方法

I. 概述	企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。 1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。 2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。 3. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。
II. 评估方法选取理由及说明	注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法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。 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为股权转让，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用资产基础法和收益法评估，原因如下：采用收益法需要一定年限的历史数据作为盈利预测的参考，而本次仅能取得被评估企业 2014 年和 2015 年 1-6 月的审定后

合并报表，无法取得 2012 年和 2013 年的审定后合并报表，运用收益法存在历史财务数据不足的困难。而本次可取得被评估企业的子公司——南通大众燃气有限公司 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月的审定后合并报表，而该子公司为被评估企业的最主要资产，且近年来经营情况稳定，未来的盈利及所承担的风险可以较可靠地预测，故本次评估的第一种方法为在母公司层面采用资产基础法评估，而对长期股权投资采用合并报表口径的收益法进行整体评估。另外，企业所属行业类似上市公司较多，可比公司股价及经营和财务数据相关信息公开，具备资料的收集条件，故本次评估的第一种方法为采用市场法评估。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对于银行存款的评估，我们在核对银行对账单的基础上，对余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。对于其他货币资金的评估，我们核实了相关证券帐户的对账单以及原始凭证，确认账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

可供出售金融资产

公司已在评估基准日后将所持上海林语置业有限公司 44.74% 股权全部转让给上海龙仓置业有限公司，并且转让时间距离评估基准日较近，本次按照处置价扣除所得税确定评估值。

长期股权投资

采用合并报表口径的收益法对子、孙公司进行整体资产评估，并扣除少数股东权益价值，得到子公司评估基准日价值，再根据对子公司的投资比例确定评估值。

由于对母公司采用资产基础法评估，而对子公司采用收益法评估，根据《资产评估准则——企业价值》，对专门从长期股权投资获取收益的控股型企业进行评估时，应当考虑控股型企业总部的成本和效益对企业价值的影响。因此，本次在对子公司采用收益法评估时，考虑了子公司对母公司管理费用的分摊。

负债	由于本次评估的另一种方法采用合并报表口径进行市场法评估，故不再单独对长期股权投资采用市场法评估。 以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。
IV. 市场法介绍	企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到上市公司相关数据资料能够收集，本次采用上市公司比较法。
计算公式	股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值 经营性资产价值=委估企业相关指标×参考企业相应的价值比率×修正系数
评估步骤	首先，选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，并通过交易股价计算对比公司的市场价值。 接下来，选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，如：EBIT，EBITDA 或总资产、净资产等作为“分析参数”，并计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系“价值比率”。 最后，基于可比上市公司的价值比率和被评估企业的相应分析参数，计算得到被评估的评估值。 由于上市公司比较法中的可比公司是公开市场上正常交易的上市公司，所以本次市场法评估结论考虑流动性对评估对象价值的影响。

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产

状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此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在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行

的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。
3. 持续经营假设：假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成重大不利影响。
3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。
4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为人民币 463,958,163.52 元，其中：总资产账面值 160,772,453.27 元，评估值 464,672,453.27 元，增值额 303,900,000.00 元，增值率 189.02%；总负债账面值 714,289.75 元，评估值 714,289.75 元，无评估增减值；净资产账面值 160,058,163.52

元，评估值 463,958,163.52 元，增值额 303,900,000.00 元，增值率 189.87%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

(金额单位：万元)
评估基准日：
2015 年 6 月 30 日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,597.25	1,597.25		
非流动资产	14,480.00	44,870.00	30,390.00	209.88
可供出售金融资产净额	480.00	2,370.00	1,890.00	393.75
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	14,000.00	42,500.00	28,500.00	203.57
投资性房地产净额				
固定资产净额				
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	16,077.25	46,467.25	30,390.00	189.02
流动负债	71.43	71.43		
非流动负债				
负债合计	71.43	71.43		
净资产(所有者权益)	16,005.82	46,395.82	30,390.00	189.87

由于被评估单位上海大众燃气投资发展有限公司的主要资产为长期股权投资中对南通大众燃气有限公司的股权投资，而母公司报表中的长期股权投资对子公司采用成本法进行后续计量，账面值始终为原始投资额，从而导致评估增值率失真。合并报表中归属于母公司的所有者权益与评估口径一致，因此，将合并报表中归属于母公司的所有者权益与评估值进行对比，可更加真实地反映本次评估增值情况。评估基准日公司合并报表中归属于母公司的所有者权益账面值 194,249,226.62 元，评估值 463,958,163.52 元，增值额 269,708,936.90 元，增值率 138.85%。

2. 市场法评估结论

按照市场法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 50,000.00 万元，比审计后账面净资产增值 33,994.18 万元，增值率 212.39%。合并报表中归属于母公司的所有者权益账面值

19,424.92 万元，评估值 50,000.00 万元，增值额 30,575.08 万元，
增值率 157.40%。

II. 结论及分析

资产基础法和市场法评估结果出现差异的主要原因是：

本次资产基础法评估中企业最主要的资产为长期股权投资。本次采用合并报表口径的收益法对长期股权投资中的子公司进行整体评估。收益法是通过估算企业未来的预期收益，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，再加上溢余资产、非经营性资产价值，并扣减付息债务价值和少数股东权益价值，得出子公司的股东全部权益价值。最后加上母公司其他各项资产、负债的价值净值，得到母公司的股东全部权益价值。该方法从未来盈利能力的角度，较好地反映了公司的内在价值。上市公司比较法是选择与被评估单位在规模和业务上相似的可比公司，并选择可比公司的一个或几个收益性和资产类参数，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的“价值比率”，然后基于可比上市公司的价值比率和被评估企业的相应分析参数，计算得到被评估的评估值。因为市场法与资产基础法评估途径不同，所以评估结论会有差异。

由于南通市区居民用天然气价格正在调整过程中，本次调价是否成功以及最终调整后的价格尚存在一定的不确定性。该项不确定性对子公司未来的盈利以及资产基础法中子公司的评估值有较大影响。而市场法评估采用的数据均为证券市场的历史数据，无较大不确定性因素，更加客观和可靠，故本次以市场法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 50,000.00 万元。

大写：伍亿元整。

III. 其它

本次在上市公司比较法评估中考虑了流动性折扣，鉴于市场交易资料的局限性，未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 评估基准日后，上海大众燃气投资发展有限公司处置了在可供出售金融资产中反映的上海林语置业有限公司 44.74% 的股权，本次评估按照处置价扣除所得税确定评估值。
4. 被评估单位的子公司南通大众燃气有限公司及孙公司南通开发区大众燃气有限公司和如东大众燃气有限公司为城市燃气供应企业，固定资产中的管道沟槽及其附件多为隐蔽工程，难以进行全面的现场清查。评估人员主要通过查阅施工图纸、竣工决算书等工程档案等方法进行核实；上述三家公司固定资产中的调压站、气化站均系南通市建设主管部门批准建设的燃气配套公用事业设施用房，无正式的产权证。
5. 被评估单位的子公司南通大众燃气有限公司的营业楼、营业楼南楼系上海大众燃气投资发展有限公司与南通市燃气总公司 2003 年合资成立南通大众燃气有限公司时由南通市燃气总公司作为有效资产投入，因年代久远，相关资料不齐备，暂无法办理产证。
6. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
7. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
8. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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。

3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

**II. 评估
结论使用
有效期**

本评估结论只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日。
超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

**III. 涉及
国有资产
项目的特
殊约定**

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

**IV. 评估
报告解释
权**

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 10 月 23 日。
(本页以下无正文)

企业价值评估报告书
【2015】第 0790288 号

(本页无正文)

评估机构 上海东洲资产评估有限公司

法定代表人 王小敏

首席评估师 李启全

签字注册资产评估师
Tel:021-52402166 夏剑峰

Tel:021-52402166 蒋骁



其他主要评估人员

报告出具日期 2015 年 10 月 23 日

公司地址 200050 中国 · 上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告书
(报告附件)

项目名称 上海大众燃气投资发展有限公司部分股东拟转让所持公司股权所涉及的上海大众燃气投资发展有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2015】第 0790288 号

序号 附件名称

1. 上海大众燃气投资发展有限公司股东会临时会议决议
2. 上海大众燃气投资发展有限公司营业执照
3. 上海大众燃气投资发展有限公司验资报告
4. 上海大众燃气投资发展有限公司专项审计报告（2014 年、2015 年 1-6 月）
5. 评估委托方和相关当事方承诺函
6. 评估业务约定书
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
11. 资产清单或资产汇总表