

**山东胜利股份有限公司拟发行股份购买
东阿县东泰燃气有限责任公司股权项目
评估报告**

中企华评报字(2014)第 3116 号
(共 一 册, 第 一 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年三月二十九日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 ...	5
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程和情况	25
九、 评估假设	27
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明.....	30
十二、 评估报告使用限制说明.....	32
十三、 评估报告日.....	32
评估报告附件	33

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；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。

二、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；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。

三、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。

四、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。

五、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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受山东胜利股份有限公司委托，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，按照必要的评估程序，对山东胜利股份有限公司拟发行股份购买东阿县东泰燃气有限责任公司(以下简称“东泰燃气”)股权涉及的东阿县东泰燃气有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为山东胜利股份有限公司拟发行股份购买东阿县东泰燃气有限责任公司股权提供价值参考。

评估对象：东阿县东泰燃气有限责任公司的股东全部权益。

评估范围：具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产、递延所得税资产)及流动负债。

评估基准日：2013年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

截至评估基准日2013年12月31日，东阿县东泰燃气有限责任公司总资产账面价值为4,188.43万元，负债账面价值为1,895.63万元，股东全部权益账面价值为2,292.80万元(账面值业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计)，评估后企业股东全部权益价值为23,647.76万元，增值21,354.96万元，增值率931.39%。

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日。

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。

山东胜利股份有限公司拟发行股份购买 东阿县东泰燃气有限责任公司股权项目

评估报告正文

山东胜利股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对山东胜利股份有限公司拟发行股份购买东阿县东泰燃气有限责任公司股权涉及的东阿县东泰燃气有限责任公司股东全部权益在 2013 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为山东胜利股份有限公司，被评估单位为东阿县东泰燃气有限责任公司。

（一）委托方概况

1. 企业名称：山东胜利股份有限公司（以下简称“胜利股份”）
2. 住所：济南市高新区天辰大街 2238 号胜利生物工程园
3. 法定代表人：王鹏
4. 注册资本：人民币 64923.2044 万元
5. 公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：前置许可经营项目：燃气经营（天然气 CNG 汽车加气，有效期至 2018 年 8 月 21 日）；危险货物运输（2 类，有效期至 2017 年 9 月 8 日）；兽药许可证范围内预混剂/粉剂、非无菌原料药（海南霉素钠、延胡索酸泰妙菌素）的研发、生产、销售（有效期至 2015 年 11 月 7 日）。一般经营项目：房地产开发、土石方工程施工（须凭资质证书经营）；股权投资管理；技术咨询、开发、转让；塑胶产品的研制、生

产、销售、安装；自营进出口业务及化工产品（不含危险化学品）的销售。

6. 历史沿革

山东胜利股份有限公司是由山东省胜利集团公司独家发起，经山东省经济体制改革委员会于1994年2月8日以鲁体改生字（1994）第39号文批准设立，并于1994年4月26日以鲁体改生字（1994）第103号文批复正式创立的股份有限公司。胜利股份正式成立于1994年5月11日，注册资本5,000万元，法定代表人为徐建国。

公司设立时股本结构如下表所示：

序号	股份类型	股本额（万元）	持股比例
1	国家股	1,750	35%
2	法人股	3,250	65%
总计		5,000	100%

1995年11月22日，胜利股份第三次股东大会审议通过《关于授权董事会对公司章程进行修改的特别决议》，经山东省计划委员会、山东证券管理委员会鲁计财[1995]第964号文批准，并经中国证监会证监发审字[1996]91号文和[1996]92号文复审通过，同意向社会公众发行人民币普通股1,750万股（其中700万股用于解决内部职工股上市），胜利股份注册资本由5,000万元变更为6,050万元。1996年6月24日，胜利股份在山东省工商行政管理局完成了工商变更登记。

发行完成后胜利股份股本结构如下表所示：

序号	股份类型	股本额（万元）	持股比例
1	国家股	1,750	28.93%
2	法人股	1,425	23.55%
3	内部职工股	1,125	18.59%
4	社会公众股	1,750	28.93%
总计		6,050	100.00%

1996年9月10日，经山东省证券管理办公室鲁证管办字[1996]第8号文同意，胜利股份第五次股东大会审议通过1995年度股利分配方案修正案及1996年度中期分红方案，以股本6,050万股为基数，每10

股送红股 3 股，送股后公司总股本为 7,865 万股。1996 年 10 月 21 日，胜利股份在山东省工商行政管理局完成了工商变更登记。

1997 年 4 月 29 日，胜利股份第六次股东大会审议通过配股方案，经山东省证券管理办公室鲁证管字（1997）46 号文同意，并经中国证监会证监上字（1997）78 号文批准，配股后公司总股本为 9,680 万股。1997 年 12 月 4 日，胜利股份在山东省工商行政管理局完成了工商变更登记。

1998 年 5 月 18 日，胜利股份股东大会审议通过 1997 年度利润分配方案，以股本 9,680 万股为基数，每 10 股送红股 2 股派发现金 0.5 元（含税），用资本公积每 10 股转增 3 股，送股后公司总股本为 14,520 万股。1998 年 8 月 26 日，胜利股份在山东省工商行政管理局完成了工商变更登记。

1999 年 10 月 8 日，胜利股份第九次股东大会审议通过 1999 年度中期利润分配方案，以总股本 14,520 万股为基数，每 10 股送红股 2 股派发现金 0.5 元（含税），用资本公积每 10 股转增 3 股，公司转增股本后总股本为 21,780 万股。1999 年 10 月 25 日，胜利股份在山东省工商行政管理局完成了工商变更登记。

1999 年 10 月，经中国证监会济南证券监管办公室济证管字（1999）61 号文初审通过，并经中国证监会证监公司字（1999）150 号文复审批准，胜利股份向全体股东配售 21,788,758 股普通股，配售完成后公司总股本为 239,588,758 股。2000 年 6 月 20 日，胜利股份在山东省工商行政管理局完成了工商变更登记。

2002 年 11 月 11 日，根据《山东省人民政府关于同意山东省胜利集团公司转让国家股的批复》（鲁政字【2002】277 号）、《财政部关于山东胜利股份有限公司国有股转让有关问题的批复》（财企[2002]460 号文）批准，山东省胜利集团公司将其代山东省国有资产管理办公室持有的胜利股份国家股 16,410,850 股转让给胜利投资。股权转让完成后，胜利投资成为胜利股份控股股东，胜利投资所持股份性质为法人股。

2004年4月28日，胜利股份2003年度股东大会通过决议，以总股本239,588,758股为基数，向全体股东以资本公积金每10股转增2股，转增完成后胜利股份总股本为287,506,509股。

2006年6月29日，经2006年第二次临时股东大会暨相关股东会议表决通过，胜利股份实施了股权分置改革：以股权分置改革时流通股股份173,035,989股为基数，以资本公积金向股份变更股权登记日登记在册的全体流通股股东转增69,214,395股，即流通股股东每10股获得4股的转增股份，并于2006年7月11日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份变更登记手续。股权分置改革完成后，胜利股份股本总额增至356,720,904元。2006年8月18日，胜利股份在山东省工商行政管理局完成了工商变更登记。

2009年5月10日，经2008年年度股东大会审议通过胜利股份2008年度利润分配方案，以公司总股本356,720,904股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增2股，以未分配利润向全体股东每10股送红股2股，每10股派发现金红利1元（含税）。并于2009年5月26日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份变更登记手续。转增和送股后公司股本总额增至499,409,265元。2009年7月17日，胜利股份在山东省工商行政管理局完成了工商变更登记。

2011年5月6日，胜利股份实施了经公司2010年年度股东大会审议通过的2010年度利润分配方案，即以公司总股本499,409,265股为基数，以未分配利润向全体股东每10股送红股3股，每10股派发现金红利0.6元（含税），利润分配完成后胜利股份股本总额增至649,232,044元。2012年6月12日，胜利股份在山东省工商行政管理局完成了工商变更登记。

截至评估基准日，胜利股份的股权结构如下：

股东类型	股份数量（股）	持股比例
一、有限售条件股份	4,330,935	0.67%
二、无限售条件股份	644,901,109	99.33%
合计	649,232,044	100.00%

截至2013年12月31日，胜利股份前十大股东情况如下：

股东名称	股东性质	股份数量（股）	持股比例
山东胜利投资股份有限公司	境内非国有法人	59,915,447	9.23%
中国农业银行—华夏平稳增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	5,999,838	0.92%
海通证券股份有限公司约定购回专用账户	境内非国有法人	5,382,000	0.83%
长城证券有限责任公司约定购回专用账户	境内非国有法人	4,896,500	0.75%
江苏汇鸿国际集团中嘉发展有限公司	境内非国有法人	3,376,000	0.52%
桂有樑	境内自然人	3,232,686	0.50%
曹立芳	境内自然人	3,231,100	0.50%
王金永	境内自然人	3,150,550	0.49%
中国对外经济贸易信托有限公司—汇富 144 号思考 3 号 A 结构化证券投资集合信托	境内非国有法人	3,000,000	0.46%
全国社保基金一零四组合	境内非国有法人	2,599,991	0.40%
合计		94,784,112	14.60%

（二）被评估单位概况

1. 企业名称: 东阿县东泰燃气有限责任公司 (以下简称“东泰燃气”)
2. 法定住所: 东阿县科技工业园张汉吴村 (东阿县燃气有限责任公司院内)
3. 法定代表人: 闫长勇
4. 注册资本: 人民币 1000.00 万元
5. 企业性质: 有限责任公司 (自然人投资或控股)
6. 经营范围: 前置许可经营项目: 天然气销售及安装配套设施 (燃气经营许可证有效期至 2016 年 8 月 2 日止)。一般经营项目: 燃气器具、厨房用具销售。(需经许可经营的, 须凭有效许可证经营)。
7. 成立日期: 2011 年 9 月 23 日
8. 历史沿革:

东阿县东泰燃气有限责任公司是由闫长勇、刘宾、孙长峰、任德生及东阿县东泰压缩天然气有限责任公司以现金方式出资设立, 设立时注

注册资本为 1,000 万元人民币，首次出资额为 600 万元。2011 年 9 月 20 日，聊城正坤有限责任会计师事务所出具聊正坤会验字（2011）第 170 号《验资报告》。2011 年 9 月 23 日，东阿燃气领取了工商部门核发的《企业法人营业执照》。各股东股权结构如下：

股东名称	出资金额（单位：万元）	持股比例（单位：%）
闫长勇	308.80	51.47
刘宾	63.20	10.53
孙长峰	63.00	10.50
任德生	159.00	26.50
东阿县东泰压缩天然气有限责任公司	6.00	1.00
合计	600.00	60.00

2012 年 11 月 19 日，东泰燃气股东会通过决议，同意东阿县东泰压缩天然气有限责任公司将其认缴的人民币 10 万元出资（实际缴付 6 万元，对应 1%的股权）转让给任德生。同日，双方共同签署了上述转让的《股权转让协议》。

2013 年 8 月 15 日，股东闫长勇、刘宾、孙长峰、任德生以货币资产缴纳了第二期出资额，共 400 万元，公司注册资本金已全部出资到位。2013 年 8 月 15 日，聊城正坤有限责任会计师事务所出具聊正坤会验字（2013）第 8-057 号《验资报告》。

2013 年 8 月 20 日，东泰燃气股东会通过决议，将刘宾持有的东泰燃气 12 万元的出资额转让给闫长勇，将孙长峰持有的东泰燃气的 12 万元的出资额转让给闫长勇，将任德生持有的东泰燃气 31.4 万元的出资额转让给闫长勇。同日，刘宾、孙长峰、任德生分别与闫长勇签署了上述转让的《股权转让协议》。

经上述股权变更，截至评估基准日，东泰燃气各股东股权结构如下：

股东名称	出资金额（单位：万元）	持股比例（单位：%）
闫长勇	570.10	57.01
刘宾	93.30	9.33
孙长峰	93.00	9.30
任德生	243.60	24.36

合计	1,000.00	100.00
----	----------	--------

9. 公司概况

东泰燃气的主营业务为管道天然气销售及配套设施安装。目前公司拥有年供气能力 8500 万立方米的天然气门站一座，供应东阿县全县管道天然气用户的日常使用。主干及支线供气管网总长 70 多公里，区域调压箱站 200 余座，覆盖东阿县城区、工业园区及周边各乡镇。东泰燃气的天然气主干管道已覆盖东阿县 89.5% 的区域，2012 年度全县天然气安全供应量近 2000 万立方米，2013 年安全供气量超过 2700 万立方米。

10. 财务状况

2012 年至 2013 年东泰燃气的财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	2,746.53	4,188.43
总负债	1,369.12	1,895.63
净资产	1,377.41	2,292.80
项目	2012 年	2013 年
营业收入	5,722.21	8,657.82
利润总额	995.89	1,651.93
净利润	740.06	1,230.71

注：2012 年、2013 年度财务数据业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方山东胜利股份有限公司拟向被评估单位东阿县东泰燃气有限责任公司发行股份购买股权。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供交易方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

山东胜利股份有限公司拟发行股份购买东阿县东泰燃气有限责任公司股权，北京中企华资产评估有限责任公司接受山东胜利股份有限公司的委托，对东阿县东泰燃气有限责任公司的股东全部权益进行评估，

为委托方拟发行股份购买东阿县东泰燃气有限责任公司股权提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的,评估对象是东阿县东泰燃气有限责任公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是东阿县东泰燃气有限责任公司的全部资产及负债,评估范围具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产、递延所得税资产)及流动负债。截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日,企业总资产账面价值为 4,188.43 万元,总负债账面价值为 1,895.63 万元,股东全部权益账面价值 2,292.80 万元。

评估范围内的主要资产情况如下:

1. 存货

存货: 主要为原材料和在产品,分布在东阿县区域内。

2. 房屋建(构)筑物

1)房屋建筑物: 共 7 项,包括办公楼、门岗、工业园加气站站房、机房、增压机车间、仓库及压缩机房。用途分别为办公及生产。其中办公楼、门岗、工业园加气站站房及机房均为砖混结构,增压机车间为钢混结构,仓库、压缩机房为钢结构,总建筑面积 3,432.25 平方米。截至评估报告出具日,纳入评估范围的房屋建筑物均已办理了房屋所有权证,证载权利人均均为东阿县东泰燃气有限责任公司,具体情况如下:

金额单位:人民币元

序号	房产证号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	账面价值	
				原值	净值
1	东阿房权证工业园字第 04234 号	办公楼	1,948.17	2,131,609.04	2,013,278.69
2	东阿房权证工业园字第 04234 号	门岗	34.05	39,350.82	36,060.28
3	东阿房权证工业园字第 31018 号	工业园加气站站房	194.08	338,095.90	309,204.79
4	东阿房权证工业园字第 31018 号	机房	70.49		
5	东阿房权证工业园字第 31018 号	增压机车间	316.60	199,921.93	180,067.79

序号	房产证号	建筑物名称	建筑面 积(m ²)	账面价值	
				原值	净值
6	东阿房权证工业园字第 31199 号	仓库	747.44	187,995.33	172,799.04
7	东阿房权证工业园字第 31200 号	压缩机房	121.42	134,700.00	134,298.26

2) 构筑物：为不锈钢罩棚、仓库、院墙等辅助设施共 13 项。

3. 机器设备

1) 管道沟槽：主要为输送燃气管线，全长约 77 公里，包括输送天然气的管道、闸阀和其它配套的附属设备，分布在东阿县各主干及支线道路上。

2) 机器设备：共计 21 项，主要为电熔机、门站调压器、增压机、箱变等设备，分布在东阿县东泰燃气有限责任公司各车间和工艺区加气站内。

3) 车辆：共计 12 项，主要为 7 辆轿车、4 辆货车、1 辆三轮车。

4) 电子设备：共计 66 项，主要为电脑、打印机、空调、家具等办公设备。

4. 无形资产

企业申报的纳入评估范围的无形资产-土地使用权为位于东阿县新聊滑路北的 2 宗公用设施用地，土地使用权人均为东阿县东泰燃气有限责任公司，截至评估基准日，下述纳入评估范围内的土地均已取得土地使用权证。共计面积 19,692.00 平方米。

宗地基本情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	证载面积(m ²)	账面价值
1	东国用(2011)第 0811170-1 号	东阿县新聊滑路北	公共设施	11,751.00	1,436,968.25
2	东国用(2013)第 1312358 号	东阿县新聊滑路北	市政公用设施	7,941.00	549,629.63

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于 2014 年 3 月 29 日出具了大信审字[2014]第 3-00035 号审计报告。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次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 2013 年 12 月 31 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，故选择距相关经济行为较接近的日期作为评估基准日。本次评估基准日由委托方确定，并在评估业务约定书中作了相应约定。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

1. 山东胜利股份有限公司委托评估函。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；
2. 《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；
3. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
5. 《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税[2013]37 号)；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
7. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);
9. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
10. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,经财政部、国家税务总局令第65号修订);
12. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第53号);
13. 《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》(中国证券监督管理委员会令第73号);
14. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
11. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
13. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);

14. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
15. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2012]246号);
16. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 企业出资证明(章程、验资报告);
3. 房屋所有权证、国有土地使用权证、机动车行驶证;
4. 重要设备购置合同、发票等;
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

1. 《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号);
2. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格[2002]1980号);
3. 《财政部关于印发〈基本建设财务管理若干规定〉的通知》(财建[2002]394号);
4. 《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〉的通知》(发改价格[2007]670号);
5. 《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);
6. 《山东省建筑工程概算定额》(2010);
7. 《山东省安装工程概算定额》(2010);
8. 《山东省建设工程费用组成及计算规则》2011版;
9. 《机电产品报价手册》(2013年);
10. 《山东省市政工程消耗量定额》(2006年);
11. 《UDC联合商情》(2013年);
12. 《慧聪商情网》;
13. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料;

14. 被评估单位提供的未来经营预测等有关资料；
15. 评估基准日银行存贷款基准利率；
16. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
17. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
18. wind 资讯金融终端；
19. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
20. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 东阿县东泰燃气有限责任公司提供的资产清单和评估申报表；
2. 大信会计师事务所(特殊普通合伙)于2014年3月29日出具的大信审字[2014]第3-00035号审计报告；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，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，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

《资产评估准则——企业价值》规定，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、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或者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，因适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，本次分别采用资产基础法和收益法评估。

（一）资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款及存货。

(1) 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；对银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，以核实后的账面值确认为评估值。

(2) 对于往来款项，主要包括应收账款、应收票据和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付款项，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值，其中外币账户按账面外币金额乘以评估基准日汇率确认其评估值。

(4) 外购原材料，由于为企业近期采购，周转速度较快，市场价格波动变化不大，结余的材料价值反映了市场价值，故以核实后账面值确认评估值。

(5) 在产品，评估人员向被评估单位调查了解了在产品的形成原因、价值构成、结转方式等。经核实为企业已领取待安装的工程材料，本次评估按核实后的账面价值确定其评估值。

2. 房屋建(构)筑物

根据委托评估目的, 针对委估建筑物的资产特征, 结合评估人员收集掌握的相关可靠的评估依据, 对于自建房屋建(构)筑物采用成本法进行评估。

计算公式为: 评估值=重置全价×综合成新率

其中: 重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

(1) 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括: 建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下:

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

① 建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物, 根据当地执行的定额标准和有关取费文件, 分别计算土建工程费用和各安装工程费用, 并计算出建筑安装工程总造价。

对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价, 该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量, 采用概算的方法进行价格调增和调减, 将增减额折入建筑物的单方造价内, 最终确定出实际的单方造价标准, 以此作为建筑物重置全价的计算依据。

② 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额, 根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③ 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期, 参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率, 以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(综合造价+前期及其他费用)×合理工期×贷款利率×1/2

(2) 成新率的确定

根据房屋建筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况,确定尚可使用年限,从而综合评定房屋建筑物的成新率。计算公式:

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 设备类资产

根据评估目的,结合评估对象实际情况,主要采用成本法,部分设备采用二手市场价进行评估。

成本法基本公式为:评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

①管道及沟槽的重置全价:

重置全价=综合造价+工程建设前期及其他费用+资金成本

其中:综合造价=直接费+间接费+利润+税金

直接费中的管材购置价格主要以各生产厂家提供的管材现行市场价为依据确定。

工程建设前期及其他费用=勘察设计费+建设工程监理费+建设单位管理费。

资金成本(从建造开始到投入使用)在半年以内时不计算资金成本,在半年以上时,按照以下公式计算(按照资金成本均匀投入计):

资金成本=(综合造价+工程建设前期及其他费用)×合理工期×贷款利率×1/2

②机器设备的重置全价:主要通过查阅《机电产品报价手册》(2013年)及市场询价等方式得到设备购置价,在此基础上考虑各项合理费用,如运杂费、安装调试费、资金成本等。其中对于部分询不到价格的设备,采用替代性原则,以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

③对车辆按基准日市场销售价，加上车辆购置税和其他合理费用(如牌照费等)来确定其重置全价。即：

车辆重置全价=车辆不含税购置价+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

④电子设备根据待评资产的规格和配置情况，按照评估基准日的市场价格及费用确定重置全价。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》以及《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》

(财税[2013]37号)，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

(2)成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于管道资产，结合其经济年限，通过对线路使用状况的现场勘察，查阅有关线路资产的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该线路的技术状况、故障情况、维修保养的情况通过分类判定各部位使用状况，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后按年限法综合测定成新率，其计算公式为：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

③对于办公设备、电子设备等通用设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

④对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，其中：对于非营运的小、微型客车、大型轿车以车辆行驶里程确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{行驶里程成新率} \times \text{调整系数}$$

(3) 评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

4. 土地使用权

一般而言，土地评估方法主要有收益法、市场法、剩余法、成本法、基准地价系数修正法和路线价法等几种方法。

纳入本次评估范围的土地使用权均为与企业生产运营有关的房屋所占用的土地，性质为出让，土地用途为公共设施用地。

根据评估对象的土地利用特点和评估目的，待估宗地的土地价值不适于运用收益法、路线价法和剩余法等进行评估，各宗地根据各地市土地市场的实际情况，再结合各地市土地交易活跃的活跃程度，采用适当的评估方法，根据评估对象的土地利用特点和评估目的，基于待估宗地所在城市征地补偿费用及所需缴纳的相关税费较易取得，且待估宗地区域内类似用途土地交易不活跃，本次评估采用成本法进行评估。

成本法是以取得、开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和土地增值收益来确定土地价格的方法。计算公式：

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费及有关税费} + \text{土地开发费用} + \text{投资利息} + \text{土地开发利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正系数}$$

5. 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面值确认评估值。

6. 负债

负债为流动负债，具体包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

（二）收益法

本次采用收益法对东阿县东泰燃气有限责任公司股东全部权益进行评估，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出经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、评估模型：本次评估拟采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

2、计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产+非经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

3、预测期的确定

根据东泰燃气的实际状况及企业经营规模，预计东泰燃气在未来几年公司业绩会稳定增长，据此，本次预测期选择为2014年至2018年，以后年度收益状况保持在2018年水平不变。

4、收益期的确定

根据对东泰燃气所从事的经营业务的特点及公司未来发展潜力、前景的判断，考虑东泰燃气历年的运行状况、人力状况等均比较稳定，可保持长时间的经营，本次评估收益期按永续确定。

5、自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

6、终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值公式为：

$P_n = R_{n+1} \times \text{终值折现系数}$ 。

R_{n+1} 按预测期末年现金流调整确定。

7、年中折现的考虑

考虑到自由现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

8、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。

公式： $WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T)$

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T ：所得税率；

$E / (D+E)$ ：股权占总资本比率；

$D / (D+E)$ ：债务占总资本比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

R_f = 无风险报酬率；

β = 企业风险系数；

R_{Pm} = 市场风险溢价；

R_c = 企业特定风险调整系数。

9、溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位无溢余资产。

10、非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，采用成本法进行评估。

11、有息债务价值的确定

有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项及相关利息，截至评估基准日企业无有息债务。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2014年1月6日至2014年3月29日对纳入此次评估范围内的股东全部权益进行了评估。主要评估过程如下：

（一） 接受委托

2014年1月6日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

（二） 前期准备

接受委托之后，快速组建评估队伍及制定具体工作方案，对参加项目的评估人员和企业相关人员进行了培训。按照委托方对本项目的要求，我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

（三） 现场调查

根据东阿县东泰燃气有限责任公司提供的评估申报资料，评估人员于2014年1月6日至2014年2月28日期间对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

实物资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项

资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

6、收益状况调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；

(3) 了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；

(4) 了解企业主要业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；

(5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事

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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五） 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

（六） 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、业务主管领导的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、 评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1、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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响，假设评估基准日后被评估单位持续经营。

2、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

3、除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4、公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设和被评估单位相关的利率、汇率、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。

6、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流

出为平均流出。

7、本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提。

8、由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

(二) 特殊假设

1、公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、营运模式等与目前方向保持一致。且在未来可预见的时间内公司按提供给评估师的发展规划进行发展，生产经营政策不做重大调整。

2、本次评估假设东泰燃气生产经营中所需的各项已获得的生产、经营许可证等在未来年度均能获得许可。

3、本报告未考虑宏观市场原因导致气源紧张对企业价值的影响。

4、评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5、评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构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、 评估结论

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、收益法，按照必要的评估程序，对山东胜利股份有限公司拟发行股份购买东阿县东泰燃气有限责任公司股权涉及

的东阿县东泰燃气有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结果

截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，东阿县东泰燃气有限责任公司总资产账面价值为 4,188.43 万元，评估价值为 5,367.81 万元，增值额为 1,179.38 万元，增值率为 28.16%；总负债账面价值为 1,895.63 万元，评估价值为 1,895.63 万元，无增减变化；股东全部权益账面价值为 2,292.80 万元，股东全部权益评估价值为 3,472.18 万元，增值额为 1,179.38 万元，增值率为 51.44%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,742.75	2,742.75	0.00	0.00
非流动资产	2	1,445.68	2,625.06	1,179.38	81.58
其中：固定资产	3	1,238.13	1,903.70	665.57	53.76
无形资产	4	198.66	712.47	513.81	258.64
递延所得税资产	5	8.89	8.89	0.00	0.00
资产总计	6	4,188.43	5,367.81	1,179.38	28.16
流动负债	7	1,895.63	1,895.63	0.00	0.00
非流动负债	8	0.00	0.00	0.00	
负债合计	9	1,895.63	1,895.63	0.00	0.00
股东全部权益	10	2,292.80	3,472.18	1,179.38	51.44

(二) 收益法评估结果

截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，东阿县东泰燃气有限责任公司总资产账面价值为 4,188.43 万元，负债账面价值为 1,895.63 万元，股东全部权益账面价值为 2,292.80 万元(账面值业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计)，评估后企业股东全部权益价值为 23,647.76 万元，增值 21,354.96 万元，增值率 931.39%。

(三) 评估结论

采用资产基础法评估得到的东阿县东泰燃气有限责任公司股东全部权益价值为 3,472.18 万元，采用收益法评估得到的股东全部权益价值为 23,647.76 万元，差异 20,175.58 万元，差异率为 581.06%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，被评估单位的区域市场占有、客户资源、环境效益与经济效益等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

东阿县东泰燃气有限责任公司是一家管道天然气销售公司，经营场地、输送管线一次性投入后更新周期长，固定资产投资相对较小，而企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包括天然气行业产生的环境效益与经济效益、政府支持应用天然气清洁能源力度、特许经营许可带来的区域垄断经营、企业近年运营所积累的客户资源、稳定的气源供应、科学的生产管理水平等对获利能力产生重大影响的因素。而资产基础法仅对各单项有形资产、无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。鉴于本次评估目的，收益法评估的结果能够客观合理地反映东泰燃气的企业价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。即：东阿县东泰燃气有限责任公司的股东全部权益评估值为 23,647.76 万元。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现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：

(一) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结

论造成影响时，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。

(二) 2014年1月3日，东泰燃气股东会通过决议，将任德生持有的东泰燃气243.6万元的出资额转让给闫长勇。同日任德生与闫长勇签署了上述转让的《股权转让协议》。本次股权转让后的股权结构如下：

股东名称	出资金额（单位：万元）	持股比例（单位：%）
闫长勇	813.70	81.37
刘宾	93.30	9.33
孙长峰	93.00	9.30
合计	1,000.00	100.00

2014年2月14日，东泰燃气领取了工商部门换发的《企业法人营业执照》，公司经营范围变更为：前置许可经营项目：天然气销售及安装配套设施（燃气经营许可证有效期至2016年8月2日止）。一般经营项目：无。

(三) 东泰燃气位于东阿县新聊滑路路北工业园加气站的营业用房、机房及对应的土地使用权出租给东阿县东泰压缩天然气有限责任公司使用，租赁期限为2014年1月1日至2024年12月31日，租赁房屋建筑物面积为510.68平方米，土地面积为4,200.00平方米。

(四) 纳入评估范围的房屋建筑物共计7项，其中工业园加气站站房、机房及增压机车间等3项于2014年1月26日取得了房屋所有权证，仓库、压缩机房等2项于2014年3月14日取得房屋所有权证，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	房产证号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	账面价值	
				原值	净值
1	东阿房权证工业园字第31018号	工业园加气站站房	194.08	338,095.90	309,204.79
2	东阿房权证工业园字第31018号	机房	70.49		
3	东阿房权证工业园字第31018号	增压机车间	316.60	199,921.93	180,067.79
4	东阿房权证工业园字第31199号	仓库	747.44	187,995.33	172,799.04
5	东阿房权证工业园字第31200号	压缩机房	121.42	134,700.00	134,298.26

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用；
- (五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日 2013 年 12 月 31 日至 2014 年 12 月 30 日。

十三、 评估报告日

评估报告提出日期为 2014 年 3 月 29 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：胡奇

注册资产评估师：张齐虹

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年三月二十九日

评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位审计报告(另附)；
- 附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字注册评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。