

华闻传媒投资集团股份有限公司拟转让
海南民生管道燃气有限公司股权所涉及的
海南民生管道燃气有限公司股东全部权益项目

评估报告

银信评报字[2017]沪第 0119 号

银信资产评估有限公司

2017年3月6日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托方、被评估单位概况	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	38
五、关于评估基准日的说明	38
六、评估依据	38
七、评估方法	41
八、评估程序实施过程和情况	47
九、评估假设	48
十、评估结论	50
十一、特别事项说明	51
十二、评估报告使用限制说明	53
十三、评估报告日	54
附 件	56



评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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、负债清单由委托方、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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属真实性做任何形式的保证。

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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

华闻传媒投资集团股份有限公司拟转让
海南民生管道燃气有限公司股权所涉及的
海南民生管道燃气有限公司股东全部权益项目
评估报告

银信评报字[2017]沪第 0119 号

摘 要

一、项目名称：华闻传媒投资集团股份有限公司拟转让海南民生管道燃气有限公司股权所涉及的海南民生管道燃气有限公司股东全部权益项目。

二、委托方：华闻传媒投资集团股份有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位股东、工商行政管理机关以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

四、被评估单位：海南民生管道燃气有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：华闻传媒投资集团股份有限公司拟转让海南民生管道燃气有限公司股权，为此需对该经济行为所涉及的海南民生管道燃气有限公司的股东全部权益进行评估，为其股权转让提供价值参考依据。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2016年12月31日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，海南民生管道燃气有限公司经审计的账面总资产（母公司）130,101.16 万元，总负债（母公司）56,208.63 万元，净资产（母公司）73,892.53 万元。账面总资产（合并口径）145,082.42 万元，总负债（合并口径）54,052.76



万元，所有者权益（合并口径）91,029.65 万元，少数股东权益 13,023.04 万元，扣除少数股东权益后的账面净资产为 78,006.61 万元，采用收益法评估后归属于民生燃气的股东全部权益价值 91,170.62 万元（大写：人民币玖亿壹仟壹佰柒拾万陆仟贰佰元整），较账面净资产 78,006.61 万元评估增值 13,164.01 万元，增值率 16.88%。

十三、特别事项说明

被评估单位于 2016 年 11-12 月向其关联方华闻传媒购买了位于海南省海口市海甸岛四东路颐和花园 3 栋 272、252 房、7 栋 111 房，截止至评估基准日购房款已结清，由于颐和花园 C 座待续建的第十三层至第十七层相应的土地使用权存在着纠纷，目前颐和花园房屋均不得办理产权转让，即无法办理房屋产权证。本次评估未考虑上述事项带来的影响，房屋建筑物的面积以其双方签订的房地产买卖合同确定，如后续办理了相关证书，应按照证书面积进行调整，提请报告使用者注意。

十四、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对华闻传媒投资集团股份有限公司拟转让海南民生管道燃气有限公司股权所涉及的海南民生管道燃气有限公司股东全部权益之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提醒评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

华闻传媒投资集团股份有限公司拟转让
海南民生管道燃气有限公司股权所涉及的
海南民生管道燃气有限公司股东全部权益价值项目

评估报告

银信资评报[2017]沪第 0119 号

正文

华闻传媒投资集团股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让海南民生管道燃气有限公司股权之经济行为所涉及的海南民生管道燃气有限公司的股东全部权益在2016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、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方

单位名称：华闻传媒投资集团股份有限公司（简称：华闻传媒）

统一社会信用代码：914600002012502172

注册住所：海口海甸四东路民生大厦

法定代表人：汪方怀

成立日期：1991年9月13日

注册资本：人民币 2,017,365,965 元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营期限：1991年09月13日至长期



经营范围：传播与文化产业的投资、开发、管理及咨询服务；信息集成、多媒体内容制作与经营，广告策划、制作和经营，多媒体技术开发和投资，电子商务，燃气开发、经营、管理及燃气设备销售，高科技风险投资；贸易及贸易代理。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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、其他评估报告使用者

被评估单位股东、工商行政机关以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

（二）被评估单位

1、被评估单位概况

单位名称：海南民生管道燃气有限公司（简称：民生燃气）

统一社会信用代码：91460000708862714Y

住所：海口市海甸四东路民生大厦一楼

法定代表人：金日

注册资本：伍亿圆整

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：1998年7月1日

营业期限：1998年7月1日至2047年7月1日

经营范围：天然气、仿天然气、液化石油气及其它石油制品、仪器仪表、燃气用具、钢瓶及配套设备、普通机械、化工产品及其原料（专营除外）、五金工具、汽车配件、摩托车配件、电子产品、建筑材料的贸易业务，城市燃气管道的设计、开发、施工及储运销售、检测服务，投资策划服务，农业开发及咨询服务，公路、码头、市政项目投资，酒店管理服务，电子产品生产销售，有色金属材料、装饰材料、矿产品（专营除外）、橡胶、聚脂切片销售，燃气技术技能培训业务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

委托方和被评估单位之间的关系。

被评估单位为委托方的子公司。

2、被评估单位股权结构及历史沿革



海南民生管道燃气有限公司成立于 1998 年 7 月 1 日，由海南民生燃气（集团）股份有限公司（即“华闻传媒投资集团股份有限公司”）投资 180 万元、海南益群天燃气供应有限公司（以下简称“益群天燃气”）投资 20 万元共同设立。成立时股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	海南民生燃气（集团）股份有限公司	180.00	180.00	货币	90%
2	海南益群天燃气供应有限公司	20.00	20.00	货币	10%
合计		200.00	200.00		100%

上述出资经海南振华会计师事务所验证，并出具琼振验字（1998）第 132 号验资报告。

2001 年 6 月，根据民生燃气股东会决议，民生燃气决定增资至 6,000 万元，其中：海南民生燃气（集团）股份有限公司投资额增至 5,700 万元，海南京海泰贸易有限公司投资 300 万元（受让海南益群天燃气供应有限公司 20 万元，并追加投资至 300 万元），全部以货币资金出资。变更后其股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	海南民生燃气（集团）股份有限公司	5,700.00	5,700.00	货币	95%
2	海南京海泰贸易有限公司	300.00	300.00	货币	5%
合计		6,000.00	6,000.00		100%

上述出资经海南振华会计师事务所验证，并出具琼振验字（2001）第 074 号验资报告。

2002 年 10 月，京海泰实业将其所持有的 240 万元股权转让给海南民生燃气（集团）股份有限公司，60 万元股权转让给海口民生燃气管网有限公司（以下简称“民生管网”）。变更后其股权结构如下：

序	股东名称/姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	持股比例
---	---------	-------	-------	------	------



号		(万元)	(万元)		
1	海南民生燃气(集团)股份有限公司	5,940.00	5,940.00	货币	99%
2	海口民生燃气管网有限公司	60.00	60.00	货币	1%
合计		6,000.00	6,000.00		100%

2004年11月，海南民享投资有限公司受让民生管网所持有的1%的股权，变更之后其股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	海南民生燃气(集团)股份有限公司	5,940.00	5,940.00	货币	99%
2	海南民享投资有限公司	60.00	60.00	货币	1%
合计		6,000.00	6,000.00		100%

2004年11月25日，海南民生燃气(集团)股份有限公司股东会决定增资44,000万元，全部由原股东海南民生燃气(集团)股份有限公司认缴，变更之后其股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	海南民生燃气(集团)股份有限公司	49,940.00	49,940.00	货币	99.88%
2	海南民享投资有限公司	60.00	60.00	货币	0.12%
合计		50,000.00	50,000.00		100%

上述出资经海南惟信会计师事务所验证，并出具了海南惟信验字[2004]第066065号验资报告。

2014年10月，华闻传媒投资集团股份有限公司(前身为“海南民生燃气(集团)股份有限公司”)受让民享投资所持有的民生燃气0.12%股权，变更之后其股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	华闻传媒投资集团	50,000.00	50,000.00	货币	100%



股份有限公司				
合计	50,000.00	50,000.00		100%

截止至评估基准日，股权未再发生变化。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近三年及评估基准日母公司资产负债情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目/报表日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	96,464.46	106,230.62	123,224.14	130,101.16
负债	27,951.20	38,318.99	54,822.49	56,208.63
净资产	68,513.26	67,911.62	68,401.65	73,892.53

海南民生管道燃气有限公司近三年及评估基准日母公司当期经营状况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
一、营业收入	40,712.87	40,872.30	40,619.65	43,400.92
减：营业成本	36,354.72	37,663.34	34,983.86	35,260.61
营业税金及附加	142.29	163.28	201.99	243.39
销售费用	1,118.54	1,100.25	1,243.92	2,220.52
管理费用	1,742.58	1,784.16	2,390.30	2,275.11
财务费用	621.32	229.37	-76.66	-101.84
资产减值损失	57.22	62.72	140.97	24.64
投资收益	4,799.37	4,394.31	3,633.28	6,995.81
二、营业利润	5,475.57	4,263.48	5,368.55	10,474.31
加：营业外收入	96.67	183.94	277.10	158.29
减：营业外支出	25.35	21.60	38.49	6.03
三、利润总额	5,546.90	4,425.81	5,607.16	10,626.56
减：所得税费用	380.10	129.33	1,239.58	1,245.80
四、净利润	5,166.79	4,296.49	4,367.58	9,380.76

被评估单位近三年及评估基准日（合并）资产负债及利润情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目/报表日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	118,209.51	118,129.27	127,316.32	145,082.42
负债	34,397.10	35,250.78	41,299.56	54,052.76
少数股东权益	12,555.68	12,555.68	12,555.68	13,023.04
所有者权益	83,812.41	82,878.49	86,016.76	91,029.65

海南民生管道燃气有限公司近三年及评估基准日（合并）当期经营状况见下表

金额单位：人民币万元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年
----	-------	-------	-------	-------



项目	2013年	2014年	2015年	2016年
一、营业收入	60,172.35	62,967.75	61,084.47	68,156.09
减：营业成本	47,815.49	52,070.60	45,511.64	50,238.36
主营业务税金及附加	812.88	1,000.39	988.77	876.45
销售费用	2,790.22	2,891.02	3,341.26	4,480.24
管理费用	2,551.96	2,446.02	2,744.25	2,631.89
财务费用	618.07	205.03	-145.75	-138.64
减：资产减值损失	263.51	209.19	411.91	277.87
投资收益	711.90	370.43	398.67	290.12
二、营业利润	6,032.13	4,515.94	8,631.04	10,080.04
加：营业外收入	635.39	186.98	286.44	158.63
减：营业外支出	56.08	28.34	46.48	22.03
三、利润总额	6,611.44	4,674.58	8,871.00	10,216.64
减：所得税费用	1,049.22	903.54	2,020.07	2,056.62
四、净利润	5,562.21	3,771.04	6,850.93	8,160.02

以上 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年财务数据均摘自经审计的财务报表，审计机构为立信会计师事务所（特殊普通合伙），并分别出具了信会师深报字[2014]第 00233 号审计报告、信会师深报字[2015]第 00314 号审计报告、信会师深报字[2016]10063 号审计报告和信会师深报字[2017]ZII10079 号审计报告。

被评估单位执行《企业会计准则》，被评估单位执行的税种和税率分别为：

税种	计税依据	税率
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	3%
地方教育税附加	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	2%
增值税（营改增后税率）	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、11%、13%、17%

4、被评估单位简介：

海南民生管道燃气有限公司（以下简称“民生燃气”）为华闻传媒投资集团股份有限公司（前身为海南民生燃气（集团）股份有限公司）下属燃气企业，致力于城市管道燃气的设计、开发、施工及储运销售和检测服务；民生燃气是海南省重点基础设施建设单位，是海口市管道燃气特许经营单位，是海南省唯一一家同时拥有设计、施工、监理、检测、运营资质的城市燃气综合运营企业，旗下拥有万宁民生燃气有限公司、陵水民生燃气有限公司、海南民生工程建设有限公司、海口民生燃气管网有限公司、海南燃气用具产品质量监督检测站、海南民益工程技术有限公司、海南民生公用管道检验有限公司、海南民生商贸有限公司、海南民享商务服务有限公司、海南民生



能源有限公司十家子公司及海南民生和泰科技有限公司、海南中油国泰燃气有限公司和海南林内民生燃具厨卫销售有限公司三家参股公司。

二、评估目的

华闻传媒投资集团股份有限公司拟转让海南民生管道燃气有限公司股权，为此需对该经济行为所涉及的海南民生管道燃气有限公司截止评估基准日股东全部权益进行评估，为其提供股权转让的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象为海南民生管道燃气有限公司截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日经审计的企业股东全部权益。

评估范围为海南民生管道燃气有限公司截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。

民生燃气的具体数据如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	466,542,493.37
非流动资产	834,469,077.15
其中：可供出售金融资产	9,000,000.00
长期股权投资	409,773,329.87
固定资产	349,884,968.92
在建工程	22,080,130.71
工程物资	7,752,157.17
无形资产	21,069,223.09
长期待摊费用	9,868,206.78
递延所得税资产	1,222,559.61
其他非流动资产	3,818,501.00
资产合计	1,301,011,570.52
流动负债	545,281,438.10
非流动负债	16,804,940.44



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

负债合计	562,086,378.54
净资产	738,925,191.98

上述资产、负债摘自企业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号为信会师深报字[2017]ZI10079号。

（一）可供出售金融资产情况如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	上海鸿立股权投资有限公司	2008/7/1	0.80%	4,000,000.00	4,000,000.00
2	海口市地下综合管廊投资管理有限公司	2016/8/2	2.50%	5,000,000.00	5,000,000.00
合计				9,000,000.00	9,000,000.00

（二）长期股权投资情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	万宁民生燃气有限公司	2005/11/16	85%	17,000,000.00	17,000,000.00
2	陵水民生燃气有限公司	2009/11/5	80%	12,000,000.00	12,000,000.00
3	海南民生工程建设有限公司	1993/7/31	100%	75,505,220.14	75,505,220.14
4	海口民生燃气管网有限公司	2004/9/30	64.82%	258,289,938.86	258,289,938.86
5	海南燃气用具产品质量监督检验站	2001/1/18	100%	1,097,984.89	1,097,984.89
6	海南民益工程技术有限公司	2002/11/29	100%	6,298,132.25	6,298,132.25
7	海南民生公用管道检验有限公司	2013/8/29	100%	10,000,000.00	10,000,000.00
8	海南民生商贸有限公司	2007/11/27	98%	11,438,823.30	11,438,823.30
9	海南民享商务服务有限公司	2005/2/21	100%	941,832.57	876,905.53
10	海南林内民生燃具厨卫销售有限公司	2011/3/28	50%	1,500,000.00	1,743,538.12
11	海南民生和泰科技有限公司	2015/8/28	33.30%	5,000,000.00	4,381,582.10
12	海南民生能源有限公司	2016/10/25	51%	5,100,000.00	5,100,000.00
13	海南中油国泰燃气有限公司	2016/8/19	20%	6,000,000.00	6,041,204.68
合计				410,171,932.15	409,773,329.87

被投资单位一：万宁民生燃气有限公司

被投资单位名称：万宁民生燃气有限公司

统一社会信用代码：9146900678070960XC

注册住所：万宁市礼纪镇石梅湾旅游开发区高速公路入口北400米

法定代表人：李晓峰



注册资本：贰仟万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2005年11月16日

营业期限：2005年11月16日至长期

经营范围：天然气、仿天然气、液化石油气及其他石油制品、仪器仪表、燃气用具、钢瓶及配套设施、普通机械、化工产品及其原料（专营外）、五金工具、汽车配件、摩托车配件、电子产品、建筑材料的贸易业务、城市燃气管道设计、开发、施工及储运销售、投资策划服务、农业开发及咨询服务、公路、码头、市政项目投资、装饰材料、矿产品、橡胶、聚酯切片销售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

万宁民生燃气有限公司（以下简称“万宁民生”）成立于2005年11月16日，万宁民生申请登记的注册资本为人民币2000万元，由海南民生管道燃气有限公司、海南民生工程建设有限公司出资设立，海南民生管道燃气有限公司投资额1700万元，占85%；海南民生工程建设有限公司出资300万元，占15%；以上出资方式均为货币出资，成立时股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生管道燃气有限公司	17,000,000.00	85%
海南民生工程建设有限公司	3,000,000.00	15%
合计	20,000,000.00	100%

上述出资经海南中恒信会计师事务所验证，并出具了中恒信验字[2005]1204号验资报告。

截至评估基准日，万宁民生燃气有限公司的股权未再发生变动。

万宁民生燃气有限公司近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	34,566,872.57	29,055,457.33
总负债	30,474,667.21	24,978,982.23
净资产	4,092,205.36	4,076,475.10

万宁民生燃气有限公司近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元



项目/报表年度	2015 年	2016 年
营业收入	2,747,531.06	13,629,233.75
营业成本	1,553,505.00	10,916,594.88
营业税金及附加	27,095.15	366,318.72
销售费用	2,631,227.65	2,369,499.07
财务费用	-15,890.28	-10,241.77
资产减值损失	22,814.30	-5,916.43
营业利润	-1,471,220.76	-7,020.72
营业外支出	1,968.15	6,508.95
利润总额	-1,473,188.91	-13,529.67
净利润	-1,473,188.91	-13,529.67

上表 2015 年、2016 年财务数据均摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计但未单独出具审计报告的财务报表。

被投资单位二：陵水民生燃气有限公司

被投资单位名称：陵水民生燃气有限公司

统一社会信用代码：91469034693184331W

注册住所：陵水县英州镇雅居乐清水湾湖畔商业中心 E2-6 号商铺

法定代表人：李晓峰

注册资本：壹仟伍佰万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2009 年 11 月 05 日

营业期限：2009 年 11 月 05 日至 2059 年 10 月 20 日

经营范围：天然气、仿天然气、液化石油气及其他石油制品、仪器仪表、燃气用具、钢瓶及配套设施、普通机械、化工产品及其原料（专营外）、五金工具、汽车配件、摩托车配件、电子产品、建设材料的贸易业务，城市燃气管道设计、开发、施工及储运销售、检测服务、公路运输、投资策划服务、农业开发及咨询服务、公路、码头、市政项目投资、装饰材料、化工产品及其原料（危险品除外）、矿产品、橡胶、聚酯切片销售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

陵水民生燃气有限公司（以下简称“陵水民生”）成立于 2009 年 11 月 5 日，陵水民生申请登记的注册资本为人民币 1500 万元，由海南民生管道燃气有限公司和海南民生工程建设有限公司出资设立，根据公司章程，海南民生管道燃气有限公司投资额 1200 万元，占 80%；海南民生工程建设有限公司出资 300 万元，占 20%，以上出资



方式均为货币出资；成立时具体股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生管道燃气有限公司	12,000,000.00	80%
海南民生工程建设有限公司	3,000,000.00	20%
合计	15,000,000.00	100%

上述出资经海南中天宏会计师事务所验证，并出具了海南中天宏验字[2009] 031号验资报告。

截至评估基准日，陵水民生燃气有限公司的股权未再发生变动。

陵水民生燃气有限公司近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	148,144,364.61	167,049,086.62
总负债	125,911,172.90	141,646,230.51
净资产	22,233,191.71	25,402,856.11

陵水民生燃气有限公司近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015年	2016年
营业收入	30,878,138.36	54,760,257.22
营业成本	16,386,844.37	35,544,625.34
营业税金及附加	624,902.84	1,229,230.36
销售费用	5,768,283.38	7,342,472.67
财务费用	-24,726.04	-23,605.66
资产减值损失	11,988.18	176,300.47
营业利润	8,110,845.63	10,491,234.04
营业外支出	1,216.50	8,825.52
利润总额	8,109,629.13	10,482,408.52
所得税费用	2,247,259.38	2,862,643.62
净利润	5,862,369.75	7,619,764.90

上表 2015 年、2016 年财务数据均摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计但未单独出具审计报告的财务报表。

被投资单位三：海南民生工程建设有限公司

被投资单位名称：海南民生工程建设有限公司

统一社会信用代码：914600002840824575

注册住所：海口市海甸四东路 14-1 民生大厦

法定代表人：李晓峰



注册资本：陆仟万圆人民币整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1993年7月31日

营业期限：1993年7月31日至2043年7月31日

经营范围：压力管道、燃气具、低压电器、机电设备安装、维修；市政工程（凭许可证经营）、防腐保温工程、室内装饰工程施工；建筑材料、化工产品及其原料（危险品除外）销售；土石方工程；公路项目投资；公路、燃气工程施工（凭许可证经营），工程信息咨询。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

海南民生工程建设有限公司（以下简称“民生工程”，前身为海南燃气设备工程公司）成立于1993年7月31日，民生工程申请登记的注册资本为人民币30万元，由海南民生燃气（集团）股份有限公司出资设立，成立时具体股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生燃气（集团）股份有限公司	300,000.00	100%
合计	300,000.00	100%

2000年12月14日，民生工程决定增资470万元，全部由原股东海南民生燃气（集团）股份有限公司认缴，变更后其股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生燃气（集团）股份有限公司	5,000,000.00	100%
合计	5,000,000.00	100%

上述出资经海南振华会计师事务所验证，并出具了琼振验字(2000)第129号验资报告。

2001年10月18日，民生工程决定增资1000万元，由原股东海南民生燃气（集团）股份有限公司出资300万元，新股东海南民生管道燃气有限公司出资700万元，变更后其股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生燃气（集团）股份有限公司	8,000,000.00	53.33%
海南民生管道燃气有限公司	7,000,000.00	46.67%
合计	15,000,000.00	100%

上述出资经海南振华会计师事务所验证，并出具了琼振验字（2001）第106号验



资报告。

2002年10月9日的股东会决议决定，将海南民生管道燃气有限公司出资的人民币520万元转让给海南民生燃气（集团）股份有限公司；2002年11月14日，民生工程决定增资4500万元，全部由原股东海南民生燃气（集团）股份有限公司认缴，变更后其股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生燃气（集团）股份有限公司	58,200,000.00	97%
海南民生管道燃气有限公司	1,800,000.00	3%
合计	60,000,000.00	100%

上述出资经五洲联合会计师事务所验证，并出具了五洲会字（2002）6-第167号验资报告。

2004年10月30日，海南民生燃气集团股份有限公司将其持有的海南民生工程建设有限公司97%的股权转让给海南民生长流油气储运有限公司，变更后其股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生长流油气储运有限公司	58,200,000.00	97%
海南民生管道燃气有限公司	1,800,000.00	3%
合计	60,000,000.00	100%

2007年7月10日，海南民生管道燃气有限公司受让海南民生长流油气储运有限公司96%的股份，变更后其股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生管道燃气有限公司	59,400,000.00	99%
海南民生长流油气储运有限公司	600,000.00	1%
合计	60,000,000.00	100%

2012年，海南民生管道燃气有限公司受让海南民生长流油气储运有限公司1%的股份，变更后其股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生管道燃气有限公司	60,000,000.00	100%
合计	60,000,000.00	100%

截至评估基准日，海南民生工程建设有限公司的股权未再发生变动。

海南民生工程建设有限公司近一年及评估基准日资产负债情况见下表：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号古象大楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	378,163,932.31	412,567,660.91
总负债	231,378,704.62	267,333,423.27
净资产	146,785,227.69	145,234,237.64

海南民生工程建设有限公司近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015年	2016年
营业收入	164,072,851.82	167,273,926.76
营业成本	101,679,042.30	110,009,897.96
营业税金及附加	5,460,491.38	5,021,478.55
管理费用	2,690,075.84	2,784,211.53
财务费用	-475,683.66	-262,476.31
资产减值损失	819,025.90	533,800.41
营业利润	54,459,900.06	51,787,980.77
营业外收入	92,496.44	450.00
营业外支出	28,564.38	118,480.22
利润总额	54,523,832.12	51,669,950.55
所得税费用	4,101,821.30	4,181,848.17
净利润	50,422,010.82	47,488,102.38

上表 2015 年财务数据摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表，并出具了信会师深报字[2016]第 10065 号审计报告，2016 年财务数据摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计但未单独出具审计报告的财务报表。

被投资单位四：海口民生燃气管网有限公司

被投资单位名称：海口民生燃气管网有限公司

统一社会信用代码：91460100730079080H

注册住所：海口市海甸四东路 14-1 号民生大厦四层

法定代表人：李晓峰

注册资本：壹亿元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2001 年 11 月 29 日

营业期限：2001 年 11 月 29 日至 2051 年 11 月 29 日

经营范围：城市燃气管道设计，燃气设施租赁，电子产品销售，高科技风险投资，燃气用具，设备销售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）



海口民生燃气管网有限公司（以下简称“民生管网”）成立于2001年11月29日，民生管网申请登记的注册资本为人民币10,000.00万元，由海口管道燃气股份有限公司和海口市煤气管理总公司出资设立。其中海口管道燃气股份有限公司出资5,887.00万元，占58.87%；海口市煤气管理总公司（现更名为：海口市燃气集团公司）出资4,113.00万元，占41.13%；成立时具体股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海口管道燃气股份有限公司	58,870,000.00	58.87%
海口市煤气管理总公司	41,130,000.00	41.13%
合计	100,000,000.00	100%

上述出资经海南海昌会计师事务所验证，并出具了海昌验字（2002）第001069号验资报告。

2003年5月20日，海口管道燃气股份有限公司以燃气管网等资产对民生管网进行投资。本次投资进入资本公积，未引起注册资本的变化，民生管网的股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海口管道燃气股份有限公司	64,820,000.00	64.82%
海口市煤气管理总公司	35,180,000.00	35.18%
合计	100,000,000.00	100%

2004年10月18日，海口管道燃气股份有限公司以其持有的海口民生燃气管网有限公司64.82%股权对海南民生管道燃气有限公司追加投资，未引起注册资本的变化，变更后股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生管道燃气有限公司	64,820,000.00	64.82%
海口市煤气管理总公司	35,180,000.00	35.18%
合计	100,000,000.00	100%

截至评估基准日，海口民生燃气管网有限公司的股权未再发生变动。

海口民生燃气管网有限公司近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	361,618,621.85	360,428,414.66
总负债	1,027,661.37	302,243.17
净资产	360,590,960.48	360,126,171.49

海口民生燃气管网有限公司近一年及评估基准日当期经营状况见下表：



金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015 年	2016 年
营业收入	19,500,000.00	17,611,111.04
营业成本	16,558,691.01	16,488,432.88
营业税金及附加	1,093,625.00	581,518.71
销售费用	1,753,439.40	1,835,519.64
财务费用	-27,781.27	-46,579.87
投资收益		795,123.29
营业利润	122,025.86	-452,657.03
营业外支出	2,304.90	10,614.05
利润总额	119,720.96	-463,271.08
所得税费用		1,517.91
净利润	119,720.96	-464,788.99

上表 2015 年、2016 年财务数据均摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计但未单独出具审计报告的财务报表。

被投资单位五：海南燃气用具产品质量监督检验站

被投资单位名称：海南燃气用具产品质量监督检验站

统一社会信用代码：91460000721275872B

注册住所：海口市龙华区城西镇苍西村 5-1 号三栋

法定代表人：李晓峰

注册资本：壹佰万元人民币

公司类型：联营

成立日期：2001 年 1 月 18 日

营业期限：2001 年 1 月 18 日至 2025 年 1 月 18 日

经营范围：汽车槽车、铁路槽车的定期检验及维修，气瓶定期检验与修理，管道工程施工质量的检验，检测设备、仪器仪表、燃气用具、家用电器、家用燃气灶具、家用燃气灶具、家用燃气快速热水器的质量检验，燃气用具技术咨询及培训服务，气体成份气相色谱分析，燃气表检定，气压表检定。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

海南燃气用具产品质量监督检验站（以下简称“质检站”）成立于 2001 年 1 月 18 日，质检站申请登记的注册资本为人民币 100 万元，由海南民生管道燃气有限公司和



海南民生工程建设有限公司出资设立，全部以货币出资，截止至 2003 年 7 月 15 日全部缴清，成立时具体的股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生管道燃气有限公司	900,000.00	90%
海南民生工程建设有限公司	100,000.00	10%
合计	1,000,000.00	100%

上述出资经五洲联合会计师事务所验资，并出具了五洲会字[2003]6-第 157 号验资报告。

2007 年 1 月 10 日，民生燃气受让民生工程 10% 的股权，于 2007 年 11 月 21 日办理完工商变更手续，至此，民生燃气持股 100%。股权结构如下：

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生管道燃气有限公司	1000,000.00	100%
合计	1,000,000.00	100%

截至评估基准日，海南燃气用具产品质量监督检验站的股权未再发生变动。

海南燃气用具产品质量监督检验站近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	2,615,378.60	2,293,531.99
总负债	425,968.22	485,566.44
净资产	2,189,410.38	1,807,965.55

海南燃气用具产品质量监督检验站近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015 年	2016 年
营业收入	2,193,550.94	1,645,100.96
营业成本	1,508,739.56	1,544,042.84
营业税金及附加	7,808.67	6,054.05
财务费用	-12,555.72	-14,163.76
资产减值损失	4,999.00	-4,999.00
营业利润	684,559.43	114,166.83
营业外收入		880.26
营业外支出	170.22	12,041.74
利润总额	684,389.21	103,005.35
所得税费用	211,305.44	54,450.18
净利润	473,083.77	48,555.17

上表 2015 年、2016 年财务数据摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计但未单独出具审计报告的财务报表。



被投资单位六：海南民益工程技术有限公司

被投资单位名称：海南民益工程技术有限公司

统一社会信用代码：91460000742577810F

住所：海口市海甸四东路民生大厦二楼

法定代表人：汪成明

成立日期：2002年11月29日

注册资本：陆佰万元人民币

经营期限：2002年11月29日至2051年11月28日

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：燃气工程设计；工程监理；热力及燃气建筑安装；燃气仪器仪表、设备的销售；燃气对外技术合作服务；能源科技培训及咨询服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

海南民益工程技术有限公司（以下简称“民益工程”，前身为海南民益燃气工程技术有限公司）成立于2002年11月29日，注册资本为人民币600.00万元，由海南民生管道燃气有限公司和海南民生工程建设有限公司共同出资成立，由双方于2002年12月31日之前缴足。截至2002年12月20日，民益工程已收到全部股东缴纳的注册资本合计人民币600.00万元，均以货币出资，其股东及股权情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	持股比例(%)	实缴注册资本	占已出资比例(%)
海南民生管道燃气有限公司	570.00	95.00	570.00	95.00
海南民生工程建设有限公司	30.00	5.00	30.00	5.00
合计	600.00	100.00	600.00	100.00

以上出资已经五洲联合会计师事务所验资并出具了“五洲会字(2002)6-第180号”验资报告。

2004年12月20日，海南民生长流油气储运有限公司分别受让海南民生管道燃气有限公司15%的股权，并受让海南民生工程建设有限公司5%的股权，至此，民生长流持有20%的股权，民生燃气持有80%的股权。变更后具体股权结构如下

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	持股比例(%)	实缴注册资本	占已出资比例(%)
------	--------	---------	--------	-----------



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

海南民生管道燃气有限公司	480.00	80.00	480.00	80.00
海南民生长流油气储运有限公司	120.00	20.00	120.00	20.00
合计	600.00	100.00	600.00	100.00

2012年12月27日，海南民生管道燃气有限公司受让海南民生长流油气储运有限公司20%的股权，变更后具体的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生管道燃气有限公司	600.00	100%
合计	600.00	100%

截至评估基准日，海南民益工程技术有限公司的股权未再发生变动。

海南民益工程技术有限公司近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	10,282,662.65	9,515,785.40
总负债	741,562.83	419,236.63
净资产	9,541,099.82	9,096,548.77

海南民益工程技术有限公司近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015年	2016年
营业收入	12,132,065.69	10,503,959.40
营业成本	8,883,889.33	8,373,595.54
营业税金及附加	77,117.15	72,033.78
财务费用	-14,767.10	-14,945.97
资产减值损失	-5,309.56	-3,223.64
营业利润	3,191,135.87	2,076,499.69
营业外收入	0.05	1.84
营业外支出	1,785.11	370.41
利润总额	3,189,350.81	2,076,131.12
所得税费用	907,260.83	520,682.17
净利润	2,282,089.98	1,555,448.95

上表2015年财务数据经立信会计师事务所审计，并出具信会师深报字（2016）第10064号审计报告，2016年财务数据摘自经立信会计师事务所审计但未单独出具审计报告的财务报表。

被投资单位七：海南民生公用管道检验有限公司

被投资单位名称：海南民生公用管道检验有限公司

统一社会信用代码：914600000757095408



注册住所：海南省海口市美兰区海甸岛人民大道 82 号影艺大厦一楼

法定代表人：李晓峰

注册资本：壹仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2013 年 8 月 29 日

营业期限：2013 年 8 月 29 日至 2063 年 8 月 29 日

经营范围：公用管道全面检验，管道年度检查，外防腐层破损检测，阴极保护系统检测评价，杂散电流测试，土壤电阻率测试，土壤理化分析，管道泄漏排查，金属管道探测定位，金相分析，硬度测试，非金属管道探测定位，管道地理信息采集，检验检测，工程测量，包括：控制测量、市政工程测量、地下管线测量、检测技术服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

海南民生公用管道检验有限公司（以下简称“公用检验”）成立于 2013 年 8 月 29 日，公用检验申请登记的注册资本为人民币 1000 万元，由海南民生管道燃气有限公司出资设立，出资方式为货币；成立时具体的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生管道燃气有限公司	1,000.00	100%
合计	1,000.00	100%

上述出资经海南智融会计师事务所验证，并出具了智融验字[2013]第 010 号验资报告。

截至评估基准日，海南民生公用管道检验有限公司的股权未再发生变动。

海南民生公用管道检验有限公司近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	10,071,333.15	11,535,223.97
总负债	231,402.90	978,896.14
净资产	9,839,930.25	10,556,327.83

海南民生公用管道检验有限公司近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015 年	2016 年
营业收入	4,721,212.67	7,842,641.31



项目/报表年度	2015 年	2016 年
营业成本	4,795,504.26	6,700,466.91
营业税金及附加	17,286.47	45,228.53
财务费用	-1,811.52	-7,300.16
资产减值损失	34,780.28	41,356.03
营业利润	-124,546.82	1,062,890.00
营业外收入	495.15	
利润总额	-124,051.67	1,062,890.00
所得税费用	-27,731.44	346,492.42
净利润	-96,320.23	716,397.58

上表 2015 年、2016 年财务数据均摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计但未单独出具审计报告的财务报表。

被投资单位八：海南民生商贸有限公司

被投资单位名称：海南民生商贸有限公司

统一社会信用代码：91460000665139971Y

注册住所：海南省海口市海甸东路 14-1 号

法定代表人：李晓峰

注册资本：陆佰万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2007 年 11 月 27 日

营业期限：2007 年 11 月 27 日至 2057 年 11 月 27 日

经营范围：工程项目投资策划、酒店管理服务，农业开发及咨询服务，仪表仪器、燃气用具、普通机械、化工原料及产品（专营除外）、五金交电、汽车和摩托配件、电子产品、建筑材料、有色金属及装饰材料、矿藏产品（专营除外）、聚酯切片、厨卫设备、卫生洁具、电子产品的销售、安装及售后服务，设计、制作、代理、发布国内外各类广告业务（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

海南民生商贸有限公司（以下简称“民生商贸”）成立于 2007 年 11 月 27 日，民生商贸申请登记的注册资本为人民币 600 万元，由海南民生管道燃气有限公司和海南民生工程建设有限公司出资设立，其中海南民生管道燃气有限公司出资 588 万元，占 98%；海南民生工程建设有限公司出资 12 万元，占 2%；以上出资方式均为货币。成立时的股权结构具体如下：

金额单位：人民币元



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生管道燃气有限公司	5,880,000.00	98%
海南民生工程建设有限公司	120,000.00	2%
合计	6,000,000.00	100%

上述出资经海南振华会计师事务所验证，并出具了琼振会字（2007）第 118 号验资报告。

截至评估基准日，海南民生商贸有限公司的股权未再发生变动。

海南民生商贸有限公司近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	33,045,459.89	27,695,300.65
总负债	14,440,250.42	19,659,944.10
净资产	18,605,209.47	8,035,356.55

海南民生商贸有限公司近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015年	2016年
营业收入	39,793,303.16	36,460,617.98
营业成本	25,995,941.35	23,058,214.44
营业税金及附加	244,055.29	266,778.99
销售费用	11,109,534.96	11,079,138.23
财务费用	11,873.08	10,554.63
资产减值损失	1,821,192.44	1,794,989.41
营业利润	610,706.04	250,942.28
营业外收入	415.91	
营业外支出	43,756.57	3,107.55
利润总额	567,365.38	247,834.73
所得税费用	145,045.42	117,687.65
净利润	422,319.96	130,147.08

上表 2015 年、2016 年财务数据均摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计但未单独出具审计报告的财务报表。

被投资单位九：海南民享商务服务有限公司

被投资单位名称：海南民享商务服务有限公司

统一社会信用代码：91460000754399468X

注册住所：海口市海甸沿江四东路民生大厦六楼

法定代表人：储一丰

注册资本：贰佰万元人民币



公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2004年4月12日

营业期限：2004年4月12日至2054年4月8日

经营范围：酒店管理；会议会展服务（不含旅行社业务）；文化艺术交流；投资策划；企业管理营销策划及咨询服务；计算机综合布线、网页制作；室内外装饰工程。

（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

海南民享商务服务有限公司（以下简称“民享商务”）成立于2004年4月12日，民享申请登记的注册资本为人民币200万元，成立时由海南民享置业有限公司和海南民享投资有限公司出资设立，其中海南民享置业有限公司出资160万元，占80%；海南民享投资有限公司出资40万元，占20%，以上出资均为货币，设立时具体股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民享置业有限公司	1,600,000.00	80%
海南民享投资有限公司	400,000.00	20%
合计	2,000,000.00	100%

上述出资经上海立信长江会计师事务所有限公司海南分所验证，并出具了“信长会师海验字[2004]006号”验资报告。

2004年11月25日，根据股东会决议，海南民享置业有限公司将其持有的民享商务75%的股权转让给海南民享投资有限公司，将其持有的民享商务5%股权转让给海南民富生工贸有限公司，变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民享投资有限公司	1,900,000.00	95%
海南民富生工贸有限公司	100,000.00	5%
合计	2,000,000.00	100%

2005年2月21日，根据股东会决议，海南民富生工贸有限公司将其持有的5%的股权转让给海南民生管道燃气有限公司，变更之后的股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民享投资有限公司	1,900,000.00	95%
海南民生管道燃气有限公司	100,000.00	5%



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

合计	2,000,000.00	100%
----	--------------	------

2007年1月19日，根据股东会决议，海南民享投资有限公司将其持有的95%的股权转让给海南民生管道燃气有限公司，变更之后的股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生管道燃气有限公司	2,000,000.00	100%
合计	2,000,000.00	100%

截至评估基准日，海南民享商务服务有限公司的股权未再发生变动。

海南民享商务服务有限公司近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	1,099,495.75	1,007,634.60
总负债	179,606.66	116,964.78
净资产	919,889.09	890,669.82

海南民享商务服务有限公司近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015年	2016年
营业收入	2,584,807.00	2,471,859.07
营业成本	473,744.09	578,698.33
营业税金及附加	315,503.06	59,950.77
管理费用	1,976,155.93	1,839,263.31
财务费用	-130,184.52	2,312.53
投资收益	3,142,926.03	
营业利润	3,092,514.47	-8,365.87
营业外收入		2,050.28
利润总额	3,092,514.47	-6,315.59
所得税费用	216,168.50	22,903.68
净利润	2,876,345.97	-29,219.27

上表2015年、2016年财务数据均摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计但未单独出具审计报告的财务报表。

被投资单位十：海南林内民生燃具厨卫销售有限公司

被投资单位名称：海南林内民生燃具厨卫销售有限公司

统一社会信用代码：91460100567980513Q

注册住所：海口市海甸四东路民生大厦4楼

法定代表人：李晓峰

注册资本：叁佰万元人民币



公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2011年3月14日

营业期限：2011年3月14日至2026年3月14日

经营范围：燃气器具、电器器具及其零部件的批发、零售、售后服务，电器安装及维修。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

海南林内民生燃具厨卫销售有限公司（以下简称“民生燃具”）成立于2011年3月14日，民生燃具申请登记的注册资本为人民币300万元，由广州林内燃具电器有限公司和海南民生管道燃气有限公司出资设立，其中广州林内燃具电器有限公司出资150万元，占50%；海南民生管道燃气有限公司出资150万元，占50%；以上出资均为货币；设立时具体股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资比例
广州林内燃具电器有限公司	1,500,000.00	50%
海南民生管道燃气有限公司	1,500,000.00	50%
合计	3,000,000.00	100%

上述出资经海南惟信会计师事务所验证，并出具了海南惟信验字[2011] Y012012号验资报告。

截至评估基准日，海南林内民生燃具厨卫销售有限公司的股权未再发生变动。

海南林内民生燃具厨卫销售有限公司近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	5,189,406.73	6,475,988.94
总负债	1,453,097.56	2,988,912.72
净资产	3,736,309.17	3,487,076.22

海南林内民生燃具厨卫销售有限公司近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015年	2016年
营业收入	5,311,346.09	4,063,968.25
营业成本	4,151,282.74	4,308,863.63
营业税金及附加	27,651.18	17,623.67
销售费用	1,112,387.99	880,584.04
财务费用	-848.27	-6,549.88
营业利润	20,872.45	-244,895.38
营业外支出	3,883.05	24.08
利润总额	16,989.40	-244,919.46



项目/报表年度	2015年	2016年
所得税费用	-3,110.15	4,313.49
净利润	20,099.55	-249,232.95

上表 2015 年的财务数据摘自海南天勤会计师事务所审计的财务报表，审计报告号为琼天勤审字[2016]0308 号，2016 年财务数据摘自企业未经审计的财务报表。

被投资单位十一：海南民生和泰科技有限公司

被投资单位名称：海南民生和泰科技有限公司

统一社会信用代码： 914601003241652905

注册住所：海南省海口市龙华区金贸西路诚田大厦 A 栋 24 楼

法定代表人：万强

注册资本： 壹仟伍佰万元人民币

公司类型： 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期： 2015 年 7 月 10 日

营业期限： 2015 年 7 月 10 日至 2065 年 7 月 10 日

经营范围：计算机软硬件设计与开发、技术转让，游戏开发，系统集成，网络工程，企业信息化，网站设计与开发，网页制作，电子商务信息咨询，通讯系统集成，自动化工程，软件销售，技术支持、技术服务和技术培训，计算机软硬件及配件、办公设备销售，从事货物及技术的进出口业务（国家禁止经营及涉及前置许可经营的项目除外）。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

海南民生和泰科技有限公司（以下简称“民生和泰”）成立于 2015 年 7 月 10 日，民生和泰申请登记的注册资本为人民币 1500 万元，由海南英强贸易有限公司、江西常明实业有限公司、海南民生管道燃气有限公司、海南和日达实业有限公司设立，其中海南英强贸易有限公司投资 300 万元，占 20%；江西常明实业有限公司投资 400 万元，占 26.67%；海南民生管道燃气有限公司投资 500 万元，占 33.33%；海南和日达实业有限公司投资 300 万元，占 20%；出资方式均为货币。根据民生和泰的出资银行回单，出资已全部到位。具体股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南英强贸易有限公司	3,000,000.00	20%
江西常明实业有限公司	4,000,000.00	26.67%



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

海南民生管道燃气有限公司	5,000,000.00	33.33%
海南和日达实业有限公司	3,000,000.00	20%
合计	15,000,000.00	100%

截至评估基准日，海南民生和泰科技有限公司的股权未再发生变动。

海南民生和泰科技有限公司近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	14,720,303.27	14,545,098.37
总负债	5,304.33	1,402,209.20
净资产	14,714,998.94	13,142,889.17

海南民生和泰科技有限公司近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015年	2016年
营业收入		4,829,564.84
营业成本	399,891.31	1,145,973.09
营业税金及附加		20,134.52
销售费用		95,021.87
管理费用	401,010.26	5,416,862.11
财务费用	-1,118.95	7,629.49
营业利润	-255,617.71	-1,473,383.39
营业外收入		7.69
营业外支出	29,383.35	98,734.07
利润总额	-285,001.06	-1,572,109.77
净利润	-285,001.06	-1,572,109.77

上表 2015 年、2016 年财务数据摘自企业未经审计的财务报表。

被投资单位十二：海南民生能源有限公司

被投资单位名称：海南民生能源有限公司

统一社会信用代码：91460100MA5RDCEX31

注册住所：海口市龙华区金贸西路 8 号诚田花园 A 栋 17E 号

法定代表人：李晓峰

注册资本：伍仟万圆整

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2016 年 10 月 25 日

营业期限：2016 年 10 月 25 日至长期

经营范围：天然气分布式能源项目的开发、建设、维护、经营；清洁能源技术研发、推广服务及技术咨询；可再生能源开发、利用；合同能源管理及技术咨询；光伏



发电项目的开发、建设、维护、经营管理及技术咨询；风力发电项目的开发、建设、维护及技术咨询；车用及船用天然气项目的开发利用及燃气汽车加油站、船用 LNG（液化天然气）加注站的开发建设，高低压配电建设与管理；配电业务和售电业务；用电咨询服务；对电力行业的投资，配电网运营（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或相关批准文件经营）（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

海南民生能源有限公司（以下简称“民生能源”）成立于 2016 年 10 月 25 日，民生能源申请登记的注册资本为人民币 5000 万元，成立时由海南民生管道燃气有限公司和海口福山天然气利用发展有限公司出资设立，其中海南民生管道燃气有限公司出资 2550 万元，占 51%；海口福山天然气利用发展有限公司出资 2450 万元，占 49%，以上出资均为货币，设立时具体股权结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资金额	出资金额（比例）
海南民生管道燃气有限公司	25,500,000.00	51%
海口福山天然气利用发展有限公司	24,500,000.00	49%
合计	50,000,000.00	100%

截止 2016 年 12 月 31 日已交付第一期出资 1000 万元，以上出资已收到交通银行海口世贸支行出具的客户回单。

截至评估基准日，海南民生能源有限公司的股权未再发生变动。

海南民生能源有限公司评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2016 年 12 月 31 日
总资产	9,871,707.21
净资产	9,871,707.21

海南民生能源有限公司评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2016 年
营业税金及附加	5,000.00
销售费用	71,759.30
管理费用	53,101.26
财务费用	-1,567.77
营业利润	-128,292.79
利润总额	-128,292.79
净利润	-128,292.79



上表 2016 年财务数据均摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计但未单独出具审计报告的财务报表。

被投资单位十三：海南中油国泰燃气有限公司

被投资单位名称：海南中油国泰燃气有限公司

统一社会信用代码： 91460100082524640Q

注册住所：海南省海口市海秀路 103 号凤凰新村凤凰大厦西座 5 楼

法定代表人：傅江明

注册资本：贰仟万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期： 2013 年 11 月 28 日

营业期限：2013 年 11 月 28 日至 2063 年 11 月 12 日

经营范围：天然气输送管网工程，天然气和天然气瓶组及燃气具销售，加气和加油站建设经营，机电产品及配件的销售、维修及售后服务，沼气利用。

海南中油国泰燃气有限公司（以下简称“中油国泰燃气”）成立于 1994 年 3 月 8 日，由海南通卡信息技术有限公司投资 441 万元、海南福禧联实业有限公司投资 200 万元、海口福能达燃气有限公司投资 100 万元、毛奕璇投资 50 万元、毛小懿投资 50 万元、毛亚喜投资 50 万元、仇长明投资 37 万元、江波投资 21 万元、王艺静投资 20 万元、张逢秀投资 11 万元、厉红投资 10 万元、王明会投资 10 万元 12 位股东共同设立。成立时股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	海南通卡信息技术有限公司	441.00	441.00	实物	44.10%
2	海南福禧联实业有限公司	200.00	200.00	货币	20.00%
3	海口福能达燃气有限公司	100.00	100.00	货币	10.00%
4	毛奕璇	50.00	50.00	货币	5.00%
5	毛小懿	50.00	50.00	货币	5.00%



6	毛亚喜	50.00	50.00	货币	5.00%
7	仇长明	37.00	37.00	货币	3.70%
8	江波	21.00	21.00	货币	2.10%
9	王艺静	20.00	20.00	货币	2.00%
10	张逢秀	11.00	11.00	货币	1.10%
11	厉红	10.00	10.00	货币	1.00%
12	王明会	10.00	10.00	货币	1.00%
合计		1000.00	1000.00		100%

上述出资经海南中欧会计师事务所有限公司验证，并出具中欧验字[2014]02001号验资报告。

2015年9月7日，根据中油国泰燃气股东会决议与修改后的公司章程规定，中油国泰燃气决定增资至2000万元，其中：海南通卡信息技术有限公司投资额增至882万元、海南福禧联实业有限公司投资额增至400万元、海口福能达燃气有限公司投资额增至237万元（受让原股东仇长明股权37万元，并追加投资至237万元）、毛奕璇投资额增至100万元、毛小懿投资额增至100万元、毛亚喜投资额增至100万元、厉红投资额增至77万元、张逢秀投资额增至32万元（受让原股东江波股权10万元，并追加投资至32万元）、王明会投资额增至20万元、王艺静投资额仍为20万元、侯红伟投资32万元（受让原股东江波股权11万元，并追加投资至32万元），以上全部以货币资金出资。变更后其股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	海南通卡信息技术有限公司	882.00	882.00	实物、货币	44.10%
2	海南福禧联实业有限公司	400.00	400.00	货币	20.00%
3	海口福能达燃气有限公司	237.00	237.00	货币	11.85%



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
4	毛奕璇	100.00	100.00	货币	5.00%
5	毛小懿	100.00	100.00	货币	5.00%
6	毛亚喜	100.00	100.00	货币	5.00%
7	厉红	77.00	77.00	货币	3.85%
8	张逢秀	32.00	32.00	货币	1.60%
9	王明会	20.00	20.00	货币	1.00%
10	王艺静	20.00	20.00	货币	1.00%
11	侯红伟	32.00	32.00	货币	1.60%
	合计	2,000.00	2,000.00		100%

上述出资经海南天勤会计师事务所验证，并出具琼天勤验字[2016]0601号验资报告。

经过多次股权转让，其股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	广东文州投资有限公司	882.00	882.00	货币	44.10%
2	海南民生管道燃气有限公司	400.00	400.00	货币	20.00%
3	海口福能达燃气有限公司	237.00	237.00	货币	11.85%
4	毛奕璇	100.00	100.00	货币	5.00%
5	毛小懿	100.00	100.00	货币	5.00%
6	毛亚喜	100.00	100.00	货币	5.00%



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
7	厉红	77.00	77.00	货币	3.85%
8	深圳市左左投资有限 公司	32.00	32.00	货币	1.60%
9	王艺静	20.00	20.00	货币	1.00%
10	王明会	20.00	20.00	货币	1.00%
11	张逢秀	32.00	32.00	货币	1.60%
合计		2,000.00	2,000.00		100%

截止至评估基准日，股权未再发生变化。

海南中油国泰燃气有限公司近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	14,720,303.27	35,145,916.12
总负债	5,304.33	13,659,579.06
净资产	14,714,998.94	21,486,337.06

海南中油国泰燃气有限公司近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2015年	2016年
营业收入		20,622,743.38
营业成本	399,891.31	14,007,178.19
营业税金及附加		164,128.18
销售费用		2,285,243.73
管理费用	401,010.26	3,265,222.35
财务费用	-1,118.95	165,791.57
营业利润	-255,617.71	-614,612.59
营业外收入		820.00
营业外支出	29,383.35	628.85
利润总额	-285,001.06	-614,421.44
所得税费用		632,443.14
净利润	-285,001.06	-1,246,864.58

上表 2015 年、2016 年财务数据摘自企业未经审计的财务报表。

(三) 无形资产情况如下：

无形资产土地：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号古象大楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	取得日期	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	海口市国用(2009)第003447号	2009/5/31	公共设施用地	50年	五通一平	68,092.07	19,278,875.90	16,354,752.29
合计						68,092.07	19,278,875.90	16,354,752.29

其他无形资产：

金额单位：人民币元

序号	名称	入账日期	账面价值
1	3G技术燃气管网智能系统	2013/12/31	720,717.22
2	燃气管网地理信息系统	2013/12/31	747,645.00
3	燃气APP系统	2014/8/31	207,004.81
4	用友软件U870升级到U810	2012/11/30	18,245.27
5	用友软件U870升级到U810	2013/4/30	3,040.85
6	微软正版软件	2015/2/28	34,983.58
7	北京银证燃气抄表收费系统V2.0	2015/7/31	444,997.50
8	帆软报表软件	2015/8/31	113,332.56
9	信息化建设总体规划一期	2015/12/31	724,807.08
10	数字燃气综合信息化平台系统	2015/12/31	721,700.11
11	网络扩展及优化项目	2015/12/31	387,442.52
12	施工管理系统	2015/12/31	366,133.56
13	施工管理系统	2015/12/31	29,059.69
14	定制软件-发票管理软件	2016/3/31	195,361.05
合计			4,714,470.80

(四) 长期待摊费用如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	入账日期	账面价值
1	经营租入固定资产改良	2004/12/1	131,080.04
2	客户技改工程	2008/1/2	4,999,930.56
3	府城营业楼装修	2010/12/1	529,732.93
4	SCADA系统改造	2015/5/1	483,005.44
5	秀英气源厂综合楼装修	2010/12/1	447,471.26
6	八楼应急指挥中心	2015/5/1	372,420.63
7	颐和花园三楼办公室改造工程	2016/7/1	308,918.22
8	秀英大流量计检定实验室等场地工程	2015/12/1	617,794.20
9	秀英、美涯气源厂维修工程款	2015/2/1	294,332.73
10	民生大厦供电系统改造	2015/12/1	225,220.72
11	三亚站天然气发动机维修	2015/12/1	198,896.08



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号古象大楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	名称	入账日期	账面价值
12	秀英气源厂门口改造工程	2016/2/1	166,705.68
13	数字无线调度应急通讯系统	2015/11/1	128,233.79
14	美涯气源厂监控系统维修改造工程	2015/5/1	146,303.74
15	秀英气源厂办公楼加固改造工程	2016/2/1	95,541.89
16	美涯厂新增备电系统改造	2015/7/1	57,788.90
17	秀英气源厂视频监控	2014/5/1	40,175.31
18	Wmware 产品三年续保	2015/2/1	19,854.60
19	美涯仓库库区整改工程	2016/12/30	604,800.06
合计			9,868,206.78

(五) 递延所得税资产如下：

金额单位：人民币元

序号	业务内容	发生日期	账面价值
1	减值准备引起的递延所得税资产	2016/12/31	1,222,559.61
合计			1,222,559.61

(六) 其他非流动资产如下：

金额单位：人民币元

序号	业务内容	发生日期	账面价值
1	海口绿地鸿翔置业有限公司	2016/7/31	2,338,234.00
2	海口大成置业有限公司	2016/10/31	500,000.00
3	天津市霍珀福尔发展有限公司	2016/11/30	980,267.00
合计			3,818,501.00

(七) 其他主要实物资产如下：

金额单位：人民币元

项目	账面值	数量	现状、特点
原材料	1,017,918.76	4 项	账实相符
在库周转材料	199,427.16	24 项	账实相符
在产品	7,042,597.03	59 项	账实相符
房屋建筑物	39,555,291.42	45 项	账实相符,正常使用
构筑物	6,321,694.93	4 项	账实相符,正常使用
管道及沟槽	280,197,677.38	781 项	账实相符,正常使用
机器设备	13,488,240.23	208 项	账实相符,正常使用
车辆	8,193,908.17	112 项	账实相符,正常使用
电子设备	2,128,156.79	433 项	账实相符,正常使用

被评估单位目前主要办公场所位于海南省海口市海甸四东路民生大厦，系海南民生管道燃气有限公司向华闻传媒投资集团股份有限公司租赁的房产，不在本次评估范



围内，截至评估基准日，被评估单位已付清房租费用。

纳入此次评估范围内的资产均无抵押、担保等情况，无其他账外有形及无形资产。

上述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。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与评估机构协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
3. 《企业会计准则》（2007年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局第50号令）；
6. 《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72号）；



7. 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GBT50291—2015）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》；
9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
10. 《城镇土地估价规程》（GBT18508-2014）；
11. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
12. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
3. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
9. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
11. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
13. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）
15. 《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）。

（三）产权依据

- 1、委托方、被评估单位营业执照（三证合一）复印件；
- 2、琼振验字（1998）第132号验资报告、琼振验字（2001）第074号验资报告、海南惟信验字[2004]第066065号验资报告、中恒信验字[2005]1204号验资报告、海南中天宏验字[2009]031号验资报告、琼振验字（2000）第129号验资报告、琼振验字（2001）第106号验资报告、五洲会字（2002）6-第167号验资报告、海昌验字（2002）



第 001069 号验资报告、五洲会字[2003]6-第 157 号验资报告、五洲会字（2002）6-第 180 号验资报告、智融验字[2013]第 010 号验资报告、琼振会字（2007）第 118 号验资报告、信长会师海验字[2004]006 号验资报告、海南惟信验字[2011]第 Y012012 号验资报告、信会师深报字[2014]第 00233 号审计报告、信会师深报字[2016] 10063 号、信会师深报字[2015]第 00314 号审计报告；中欧验字[2014]02001 号验资报告、琼天勤验字[2016]0601 号验资报告；

3、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师深报字[2017]ZI10079 号审计报告

- 4、被评估单位股东会决议、公司章程；
- 5、固定资产购买合同、发票及相应的付款凭证；
- 6、房产证、车辆行驶证、车辆登记证、土地使用权证；
- 7、资产清查评估明细表
- 8、未来五年的盈利预测表
- 9、其他有关产权证明。

（四）取价依据

1. 《资产评估常用数据手册》北京科学出版社；
2. 《海南建设工程预算定额、海南建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
3. 《海南省建筑工程综合定额》(2011)；
4. 国家有关部门发布的统计资料 and 标准资料；
5. 同花顺数据库；
6. 评估基准日市场有关价格信息资料；
7. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
8. 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
9. 被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
10. 委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
11. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
12. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。



七、评估方法

进行股权价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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。

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。

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。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对海南民生管道燃气有限公司的经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件，考虑到民生燃气及其子公司的业务为关联配套业务，故本次收益法采用合并口径预测。

被评估单位主营燃气供应及配套业务，在国内证券市场同规模的同类企业产权交易案例较少，可比上市公司及公开行业数据较少，不宜采用市场法测算被评估单位的价值。

通过以上分析，本次评估分别采用资产基础法及收益法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股权价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1. 货币资金的评估



主要按账面核实法进行评估，银行存款、其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值；

2. 应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3. 存货

原材料、在库周转材料按市场价评估；在产品-工程施工包括领用的材料及发生的人工费等，本次按照核实后的工时、材料、费用等各项消耗的账面值确定评估值。

4. 其他流动资产的评估

通过取得其银行理财回单的方式对其进行核实，通过查阅银行理财产品说明书，得到理财产品的购入日期和年利率，通过购入时间和年利率计算其所产生的收益，以其购买金额加上购入期间产生的收益确认评估值。

5. 可供出售金融资产

评估人员首先核查了被投资单位的营业执照、验资报告、章程、基准日财务报表和审计报告，经核实，账务处理无误，故以经核实后的基准日账面净资产乘以持股比例确定评估值。

6. 长期股权投资的评估

我们查阅了长期股权投资的股东会决议、章程等相关资料、对账面价值和现实状况进行了取证核实，以确定长期股权投资的真实、完整性。同时对子公司成立后的经营情况进行了核查与了解。对于参股公司，本次按照其基准日报表账面净资产乘以持股比例确定评估值；对于控股公司或者全资子公司，本次进行整体评估，按照评估后的价值乘以持股比例确定评估值。

7. 房屋建筑物

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物类固定资产资产评估采用重置成本法。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$



A.重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+开发者利润

a.建安综合造价

主要包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安综合造价通过以下方法取得：

对于工程预（结）算技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的人工、材料、机械综合价格水平，对原有定额直接费进行价格调整，得出评估基准日的直接费。按规定费用标准依次计取构件增值税、其他直接费、间接费、计划利润、税金，计算出建安综合造价。

对工程预（结）算技术资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

管道主要由其各种型号的PE管、钢管及阀门组成，本次评估确定管道的综合造价思路如下：

第一步：首先确定各种不同型号的PE管、钢管的综合平均单价及各种型号阀门的重新购置价；

第二步：根据被评估单位提供的管道干线申报明细表上面的工程量，以此测算出综合造价，测算公式如下：

综合造价=管道综合单价×管道的长度+阀门的数量×阀门的价格

b.前期及其它费用采用的计算标准按有关文件规定执行（见下表）：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.05%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安工程造价	2.76%	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	1.83%	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.13%	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	建安工程造价	0.07%	计价格[2002]125号
6	墙体材料专项基金	建筑平方米	8元	财综字[2002]55号
7	散装水泥专项基金	建筑平方米	3元	财综[2002]23号



8	白蚁防治费	建筑平方米	4 元	琼价费字[1994]216 号
9	城市道路挖掘费	元/每平方米·每次	99	琼建城[1993]221 号

c.资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

d.开发者利润

重置成本是按在现行市场条件下重新购建一项全新资产所支付的全部货币总额应包含资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）。资产重置成本中的收益（即开发者利润）部分的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

B.成新率的确定

a.房屋建筑物成新率的确定：采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出鉴定成新率；最后，对两个值进行分析得出该建筑物的综合成新率。有关成新率计算公式：

用年限法计算理论成新率，公式为：

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

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终，综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 鉴定成新率 × 60%

b.辅助性构筑物成新率的确定：由技术人员根据使用年限法计算并结合现场考察情况、使用及维修状况进行调整，综合评定成新率。

c. 管道考虑到其分布广，技术人员无法全面对管道进行现场查勘，故本次采用年限法估算成新率。

C.确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

8. 构筑物和管道沟槽

对构筑物及管道的评估采用调整预（结）算的方法，根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的人工、材料、机械综合价格水平，对原



有定额直接费进行价格调整，得出评估基准日的直接费。按规定费用标准依次计取构件增值税、其他直接费、间接费、计划利润、税金。

9. 设备的评估

对设备采用重置成本法评估，重置成本法是依据被评估设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。成本法的数学表达式是：评估值=重置全价×成新率。

10. 在建工程

纳入此次评估范围的在建工程主要为在建的管网和管网的技改费用等，对于管网的技改费用部分，因已在固定资产中评估，故本次按零确认；对于在建的管网，评估人员核实了相关施工合同，查阅相关凭证，核实账面值的真实性，以核实后的账面值作为评估值。

11. 工程物资

评估人员对工程物资进行抽查盘点，未出现盘盈、盘亏现象，故工程物资评估数量按账面数量确认；本次评估工程物资的评估值按核实后的账面数量与近期采购价的乘积确认。

12. 无形资产的评估

无形资产包括土地使用权和应用软件。对于土地，本次按照市场法进行评估，根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法；对于应运软件，本次对应用软件账面价值构成、摊销期的确定进行核实，确定无形资产-应用软件账面价值的真实、完整性。本次评估按核实后的摊余价值作为评估值。

13. 长期待摊费用

评估人员通过对长期待摊费用相关的账务处理、合同进行查验，查看发生额及原始凭证，索取工程协议，对账面价值构成、会计核算方法、摊销期的确定和现场勘查状况进行了取证核实，对于管网的技改费用部分，因已在固定资产中评估，故本次按零确认；对于其他的新增工程及费用本次评估根据所收集资料数据进行分析、计算，按照合同约定的收益期间或会计政策规定的摊销期限，根据与未来收益相匹配的价值确定各项待摊费用的评估价值。

14. 递延所得税资产



递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结论，经综合分析后确定评估值。

15. 其他非流动资产

评估人员首先核对了报表、总账、明细账之间的余额。评估人员查阅了被评估单位账务处理记录，以经核实后的账面价值确定评估值

16. 负债的评估

关于负债，我们根据被评估单位提供的各项目明细表，以被评估单位未来实际需支付的金额作为评估值。

（三）收益法介绍

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即企业全部现金流入扣除成本费用和必要的投资后的剩余部分，它是企业一定期间可以提供给所有投资人（包括股权投资人和债权投资人）的税后现金流量。

本次评估以采用企业未来若干年度内的全部现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体价值，加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去非经营性负债，然后扣除付息债务的价值，得出股东全部权益。计算公式：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：被评估企业未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）

r：折现率

n：评估对象的未来预测期。



八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对股权价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产的现状，协助被评估单位收集有关经营和基础



财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

（七）经营分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）盈利预测的复核

根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

（九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。



2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）预测假设

1、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

- 2、被评估企业在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；
- 3、收益的计算以中国会计年度为准，收益时点假定为每个预测期的期末；
- 4、无其他不可预测和不可抗力因素对被评估企业经营造成重大影响；
- 5、对少数股东权益的评估采用的是延续原有的方式为条件进行的；

（五）限制性假设



1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的数据、状态、结构、附属物等进行专项检测。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，海南民生管道燃气有限公司经审计的账面总资产（母公司）130,101.16 万元，总负债（母公司）56,208.63 万元，净资产（母公司）73,892.53 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 143,827.42 万元，总负债 55,107.20 万元，净资产为 88,720.22 万元（大写：人民币捌亿捌仟柒佰贰拾万贰仟贰佰元整），净资产增值 14,827.69 万元，增值率 20.07%。评估汇总结果见下表：

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	46,654.25	46,826.85	172.60	0.37
非流动资产	83,446.91	97,000.57	13,553.66	16.24
其中：可供出售金融资产	900.00	1,078.17	178.17	19.80
长期股权投资	40,977.33	44,652.21	3,674.88	8.97
固定资产	34,988.50	42,160.88	7,172.38	20.50
在建工程	2,208.01	1,646.28	-561.73	-25.44
工程物资	775.22	775.22	-	-
无形资产	2,106.92	5,918.81	3,811.89	180.92
长期待摊费用	986.82	264.89	-721.93	-73.16
递延所得税资产	122.26	122.26	-	-
其他非流动资产	381.85	381.85	-	-
资产总计	130,101.16	143,827.42	13,726.26	10.55
流动负债	54,528.14	54,452.39	-75.75	-0.14
非流动负债	1,680.49	654.81	-1,025.68	-61.03
负债合计	56,208.63	55,107.20	-1,101.43	-1.96
净资产	73,892.53	88,720.22	14,827.69	20.07

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）收益法评估结论



在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，在本报告所列假设和限定条件下账面总资产（合并口径）145,082.42 万元，总负债（合并口径）54,052.76 万元，所有者权益（合并口径）91,029.65 万元，少数股东权益 13,023.04 万元，扣除少数股东权益后的账面净资产为 78,006.61 万元，采用收益法评估后归属于民生燃气的股东全部权益价值为 91,170.62 万元（大写：人民币玖亿壹仟壹佰柒拾万陆仟贰佰元整），较账面净资产 78,006.61 万元评估增值 13,164.01 万元，增值率 16.88%。

（三）评估结论的选取

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，是对多种单项资产组成并具有完整生产经营能力的综合体的市场价值的反映。重点是企业未来的盈利能力，而资产基础法无法体现该部分价值，因此收益法的评估结果高于成本法的评估结果。

基于上述差异原因，本次评估最终选取收益法作为评估结论，海南民生管道燃气有限公司股东全部权益 91,170.62 万元（大写：人民币玖亿壹仟壹佰柒拾万陆仟贰佰元整）。

（四）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方



提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托方或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

（二）企业存在的可能影响股东全部权益值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本公司对海南民生管道燃气有限公司的股东权益只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，海南民生管道燃气有限公司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。

（四）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（五）本报告评估结论未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响，归属于少数股东的权益已在报告中进行了考虑。

（六）本次评估未考虑流通性对评估价值的影响。

（七）本报告中收益法评估结论的成立完全依据委托方及被评估单位提供的未来经营状况预测，经过我们的复核，我们判断预测是可信的，但我们不能保证将来其完全按预测计划实现，如果发生实际情况与预测结果不一致，必然会影响本报告中的评估结果，提请报告使用者关注。

（八）被评估单位于 2016 年 11-12 月向其关联方华闻传媒购买了位于海南省海口市海甸岛四东路颐和花园 3 栋 272、252 房、7 栋 111 房，截止至评估基准日购房款已结清，由于颐和花园 C 座待续建的第十三层至第十七层相应的土地使用权存在着纠纷，目前颐和花园房屋均不得办理产权转让，即无法办理房屋产权证。本次评估未考虑上



述事项带来的影响，房屋建筑物的面积以其双方签订的房地产买卖合同确定，如后续办理了相关证书，应按照证书面积进行调整，提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2016年12月31日至2017年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 3 月 6 日。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

(此页无正文)

银信资产评估有限公司

资产评估师：丁晓宇

资产评估师：王钰涵

2017年3月6日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

1. 委托方及被评估单位企业法人营业执照复印件；
2. 长期股权单位的营业执照复印件；
3. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师深报字[2017]ZI10079 号审计报告；
4. 车辆行驶证、房产证、土地证；
5. 资产评估业务约定书；
6. 委托方及被评估单位的承诺函；
7. 资产评估师的承诺函；
8. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
9. 资产评估机构资格证书及证券期货相关业务评估资格证书复印件；
10. 资产评估机构企业法人营业执照复印件；