

辽宁成大股份有限公司拟转让
吉林成大弘晟能源有限公司股权项目
评估报告

中企华评报字(2017)第 3847 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年九月七日



目 录

资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
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.....	4
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型及其定义.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设.....	24
十、 评估结论.....	25
十一、 特别事项说明.....	25
十二、 评估报告使用限制说明.....	30
十三、 评估报告日.....	31
评估报告附件.....	32

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辽宁成大股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对吉林成大弘晟能源有限公司的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：为辽宁成大股份有限公司拟转让吉林成大弘晟能源有限公司股权提供价值参考依据。

评估对象：吉林成大弘晟能源有限公司的股东全部权益。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2017年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：吉林成大弘晟能源有限公司评估基准日总资产账面价值为69185.18万元，评估价值为75103.20万元，增值额为5918.03万元，增值率为8.55%；总负债账面价值为44623.42万元，评估价值为44623.42万元，无评估增减值；净资产账面价值为24561.75万元，净资产评估价值为30479.78万元，增值额为5918.03万元，增值率为24.09%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2017年6月30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	7026.48	7155.84	129.36	1.84
非流动资产	2	62158.70	67947.37	5788.67	9.31
长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	45575.01	49525.07	3950.06	8.67
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	11040.14	12978.83	1938.69	17.56
其中：土地使用权	9	6261.06	12978.83	6717.77	107.29
其他资产	10	5,543.55	5,443.47	-100.08	-1.81
资产总计	11	69185.18	75103.20	5918.03	8.55
流动负债	12	42350.52	42350.52	0.00	0.00
非流动负债	13	2272.90	2272.90	0.00	0.00
负债总计	14	44623.42	44623.42	0.00	0.00
净资产	15	24561.75	30479.78	5918.03	24.09

吉林成大弘晟能源有限公司股东全部权益评估值为 30479.78 万元。

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 2017 年 6 月 30 日起一年有效。

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。

**辽宁成大股份有限公司拟转让
吉林成大弘晟能源有限公司股权项目
评估报告正文**

辽宁成大股份有限公司：

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，按照必要的评估程序，对辽宁成大股份有限公司拟转让吉林成大弘晟能源有限公司股权事宜所涉及的吉林成大弘晟能源有限公司股东全部权益在2017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：

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辽宁成大股份有限公司，被评估单位为吉林成大弘晟能源有限公司，业务约定书没有约定其他评估报告使用者。

(一) 委托方和被评估单位简介

委托方为辽宁成大股份有限公司。

企业名称：辽宁成大股份有限公司

法定住所：大连市中山区人民路71号

法定代表人：尚书志

注册资本：人民币壹拾伍亿贰仟玖佰柒拾万玖仟捌佰壹拾陆元整

公司类型：股份有限公司

经营范围：自营和代理货物及技术进出口（国家禁止的不得经营，限制的品种办理许可证后方可经营），经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，承包本行业境外工程和境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣本行业工程、生产及服务行业的劳务人员，农副产品收购（粮食除外），化肥连锁经营，中草药种植，房屋租赁，仓储服务，煤炭批发经营（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）

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：吉林成大弘晟能源有限公司

法定住所：吉林省桦甸市永吉街宏伟路

法定代表人：崔建伟

注册资本：叁拾壹亿壹仟捌佰万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：油页岩开采（由下设油页岩一矿、二矿、三矿经营）、油页岩炼油及尾气发电；火力发电；城市集中供热；建筑材料、机械设备制造；房屋出租服务；出售机械设备及材料（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. 公司股权结构及变更情况

吉林成大弘晟能源有限公司（前身是“吉林弘晟伟业能源有限公司”）成立于2007年12月10日，由阜新弘发能源投资有限公司出资设立，原始出资额为10000.00万元，股东持股情况如下：

股东名称	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
阜新弘发能源投资有限公司	10000.00	货币资金	100.00

2007年12月20日，阜新弘发能源投资有限公司以货币资金对吉林成大弘晟能源有限公司增资2000.00万元，吉林成大弘晟能源有限公司注册资本变更为12000.00万元，变更后股东持股情况如下：

股东名称	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
阜新弘发能源投资有限公司	12000.00	货币资金	100.00

2008年3月，辽宁成大股份有限公司以货币资金增资18000.00万元，吉林成大弘晟能源有限公司注册资本变更为30000.00万元，变更后股东持股情况如下：

股东名称	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
阜新弘发能源投资有限公司	12000.00	货币资金	40.00%
辽宁成大股份有限公司	18000.00	货币资金	60.00%
合计	30000.00		100.00%

2008年12月,阜新弘发能源投资有限公司将持有的吉林成大弘晟能源有限公司40%股权转让给辽宁成大股份有限公司,吉林成大弘晟能源有限公司注册资本为30000.00万元,变更后股东持股情况如下:

股东名称	实缴出资额(万元)	出资方式	持股比例(%)
辽宁成大股份有限公司	30000.00	货币资金	100.00%
合计	30000.00		100.00%

2012年12月,吉林成大弘晟能源有限公司以货币资金增加注册资本60000.00万元,吉林成大弘晟能源有限公司注册资本变更为90000.00万元,变更后股东持股情况如下:

股东名称	实缴出资额(万元)	出资方式	持股比例(%)
辽宁成大股份有限公司	90000.00	货币资金	100.00%
合计	90000.00		100.00%

2014年12月,吉林成大弘晟能源有限公司以货币资金增加注册资本29900.00万元,吉林成大弘晟能源有限公司注册资本变更为119900.00万元,变更后股东持股情况如下:

股东名称	实缴出资额(万元)	出资方式	持股比例(%)
辽宁成大股份有限公司	119900.00	货币资金	100.00%
合计	119900.00		100.00%

2015年5月,吉林成大弘晟能源有限公司以货币资金增加注册资本150100.00万元,吉林成大弘晟能源有限公司注册资本变更为270000.00万元,变更后股东持股情况如下:

股东名称	实缴出资额(万元)	出资方式	持股比例(%)
辽宁成大股份有限公司	270000.00	货币资金	100.00%
合计	270000.00		100.00%

2017年6月,吉林成大弘晟能源有限公司以货币资金增加注册资本41800.00万元,吉林成大弘晟能源有限公司注册资本变更为311800.00万元,变更后股东持股情况如下:

股东名称	实缴出资额(万元)	出资方式	持股比例(%)
辽宁成大股份有限公司	311800.00	货币资金	100.00%
合计	311800.00		100.00%

3.公司产权和经营管理结构

吉林成大弘晟能源有限公司自 2015 年 5 月 24 日停止矿井、干馏厂的生产运营活动，公司进入全面停产状态。自停产以来，页岩油市场价格继续下跌，难以摆脱经营困境。辽宁成大股份有限公司于 2016 年 1 月 29 日决定长期停止吉林成大弘晟能源有限公司的生产运营活动至今。目前吉林成大弘晟能源有限公司只有综合部留守办公。

4.近三年一期的财务和经营状况

被评估单位近三年一期来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产	7026.48	7498.38	11962.74	26311.89
固定资产	45575.01	46793.13	52040.13	170516.61
无形资产	11040.14	13996.64	13782.80	16357.96
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	11581.19
其他非流动资产	5543.55	2504.61	3804.61	3276.87
资产总计	69185.18	70792.75	81590.28	228044.52
流动负债	42350.52	53883.44	47772.41	195913.10
非流动负债	2272.90	17658.44	16941.21	17396.17
负债合计	44623.42	71541.88	64713.61	213309.28
所有者权益合计	24561.75	-749.13	16876.67	14735.24

被评估单位三年一期来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
一、营业收入	2.92	3663.02	10071.32	26927.79
减：营业成本	2.92	3758.70	10538.17	33215.80
营业税金及附加	209.61	348.26	15.98	8.26
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	1304.49	3801.43	21806.85	8245.58
财务费用	124.88	589.72	127.79	156.00
资产减值损失	0.00	8768.82	13351.96	30257.34
二、营业利润	-1638.98	-13603.90	-35769.44	-44955.19
加：营业外收入	198.11	836.70	1553.65	1370.83
其中：非流动资产处置利得	162.84	596.25	402.11	0.00
减：营业外支出	15048.24	4858.60	113742.78	940.12
其中：非流动资产处置损失	1020.31	372.81	2241.80	2.79
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-16489.12	-17625.80	-147958.57	-44524.49
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-16489.12	-17625.80	-147958.57	-44524.49

被评估单位评估基准日的会计报表均经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计、2016年、2015年及2014年的会计报表均经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所审计，并发表了无保留意见审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书没有约定其他评估报告使用者。本评估报告仅供委托方和国家法律、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

为辽宁成大股份有限公司拟转让吉林成大弘晟能源有限公司股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据评估目的，评估对象是吉林成大弘晟能源有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产、其他非流动资产等，总资产账面价值为69185.18万元，总负债账面价值为44623.42万元，净资产账面价值为24561.76万元。

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、负债账面价值已经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）辽宁分所审计，并发表了无保留意见的审计报告。

纳入本次评估范围的无形资产为无形资产-土地使用权、无形资产-矿业权。

评估范围内的房屋有183项房屋未办理房屋所有权证；吉B99X37、吉B90Q09两台轿车证载产权人名称分别为崔建伟和桦甸市福财工程机械化作业有限公司，尚未办理过户；桦国用(2014)第028222092号《国有土地使

用证》证载面积为 142708 平方米，根据产权持有单位提供的《关于协调解决成大弘晟公司工业园区地块争议问题的请示》（成大弘晟请字[2011]9 号）及《产权方承诺函》，其中有 4.7 万平方米土地使用权权属存有争议，纳入本次评估范围的面积按照证载面积扣除权属争议土地后的面积 95708 平方米确认。除此之外的纳入评估范围内的其他资产和负债权属清晰，权属证明完善。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定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

评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 辽宁成大股份有限公司第八届董事会第二十九次（临时）会议决议；
2. 辽宁成大股份有限公司《关于转让吉林成大弘晟能源有限公司全部股权的议案》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《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）；
4. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32

号);

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);

7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);

8. 《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);

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

12. 《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);

13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

14. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

15. 《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);

16. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);

17. 《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);

18. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);

19. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

20. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

21. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

22. 1996年8月29日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》;

23. 国务院1998年第241号令《矿产资源开采登记管理办法》;

- 24.国务院 1998 年第 242 号令《探矿权采矿权转让管理办法》;
- 25.国土资源部国土资[2000]309 号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》;
- 26.国土资源部国土资发[2008]174 号文印发的《矿业权评估管理办法(试行)》;
- 27.国家质量监督检验检疫总局发布的《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T13908-2002);
- 28.《煤、泥炭地质勘查规范》(DZ/T 0215-2002);
- 29.国家质量技术监督局 1999 年《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999);
- 30.国土资源部 2006 年第 18 号公告《关于实施<矿业权评估收益途径评估方法修改方案>的公告》及《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》;
- 31.国土资源部、国家计委、国家经贸委、中国人民银行、中国证监会关于颁布《矿产资源储量评审认定办法》的通知(国土资发[1999]205 号);
- 32.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.《资产评估职业道德准则-独立性》(中评协[2012]248 号);
- 4.《资产评估准则-利用专家工作》(中评协[2012]244 号);
- 5.《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);
- 6.《资产评估准则-评估程序》(中评协[2007]189 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-机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 9.《资产评估准则-不动产》(中评协[2007]189 号);
- 10.《中国矿业权评估准则(一)》;
- 11.《中国矿业权评估准则(二)》;
- 12.中国矿业权评估师协会 2007 年第 1 号公告发布的《中国矿业权评估师协会矿业权评估准则-指导意见 CMV 13051-2007 固体矿产资源储量类型的

确定》;

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
14. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
15. 《资产评估准则-企业价值》(中评协[2011]227号);
16. 《资产评估准则-评估报告》(中评协[2011]230号);
17. 《资产评估准则-业务约定书》(中评协[2011]230号);
18. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

(四)权属依据

- 1.房屋所有权证;
- 2.土地使用权证;
- 3.机动车行驶证;
- 4.采矿许可证;
- 5.主要设备购置发票等;
- 6.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
2. 《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);
3. 《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);
4. 《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);
5. 《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);
6. 《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);
7. 《吉林省建设工程费用定额》(2014);
8. 《吉林省安装工程计价定额》(2014);
9. 《吉林省建筑工程计价定额》(2014);

10.《关于建筑业营业税改征增值税调整吉林省建设工程计价依据实施办法的通知》;

11.《吉林省住房和城乡建设厅关于调整定额人工综合工日单价和定额机械费的通知》(吉建造〔2016〕12号);

12.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);

13.《有色金属工业矿山井巷工程预算定额直接费部分》(2013);

14.《有色金属工业矿山井巷工程预算定额辅费部分》(2013);

15.《有色金属工业建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》(2013);

16.关于《吉林省桦甸市油页岩矿田大城子-公郎头区油页岩一矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审备案证明(吉国土资储备字[2012]53号);

17.《吉林省桦甸市油页岩矿田大城子-公郎头区油页岩一矿资源储量核实报告》评审意见书(吉储核字[2012]25号);

18.《吉林省桦甸市油页岩矿田大城子-公郎头区油页岩一矿资源储量核实报告》(吉林省东亚矿业勘查开发信息咨询有限公司,2012年6月);

19.《吉林成大弘晟能源有限公司油页岩一矿矿产资源开发利用方案》(辽宁天信工程设计咨询有限公司,2013年2月)及其审查意见书;

20.《吉林成大弘晟能源有限公司油页岩一矿矿产资源开发利用方案(补充说明)》(辽宁天信工程设计咨询有限公司,2013年12月)及其审查意见书;

21.吉林市评估基准日工程造价信息;

22.评估基准日银行存贷款基准利率;

23.《机电产品报价手册》(2017年);

24.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

25.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

26.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2.华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的吉林成大弘晟能源有限公司《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收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，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，由于难以找到可比企业，因此不适合采用市场法。

吉林成大弘晟能源有限公司成立于 2007 年 12 月，是辽宁成大股份有限公司全资子公司，投资开发的桦甸油页岩综合项目投产后受到当地资源赋存条件限制导致的开采能力不足和成本过高、国际原油市场油价下跌等多种内外部因素影响，迟迟未能达到设计能力。2015 年 5 月 24 日，为了最大限度降低亏损，吉林成大弘晟能源有限公司停止矿井、干馏厂的生产运营活动，公司进入全面停产状态。自停产以来，页岩油市场价格继续下跌，难以摆脱经营困境。辽宁成大股份有限公司于 2016 年 1 月 29 日决定长期停止吉林成大弘晟能源有限公司的生产运营活动至今。在评估基准日该公司处于非持续经营状态，复工无期，不具备持续经营条件，因此不适合采用收益法。

故采用资产基础法评估。

(一)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、其他应收款、存货和其他流动资产。

1.货币资金包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2.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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3.存货-原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。

4.存货-产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对产成品进行了盘点，并对其质量和性能状况进行了重点察看与了解。该公司产成品为2015年5月企业停产前开采的油页岩，用于提炼页岩油。油页岩几乎没有对外销售，且目前市场上也没有需求。油页岩账面成本高于评估基准日的页岩油的市场价，该公司已经全额计提跌价准备，产成品评估值为零，同时将跌价准备评估为零。

5.存货-在产品为井下各采面未采出的页岩矿分摊的制造费用，已全额

计提跌价准备，目前已全面停产，且复产无期，在产品评估值为零，同时将跌价准备评估为零。

6.其他流动资产为预缴所得税、职工薪酬--保险费和代扣代缴营业税。评估人员对预缴税费核对了保险和纳税申报表，经核对被评估单位申报的其他流动资产内容属实。以核实无误后的账面价值作为评估值。

(二)房屋建(构)筑物

根据各类建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对建(构)筑物采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1.建(构)筑物重置全价的确定

建(构)筑物的重置全价一般包括：税前建筑安装工程费用、扣减前期费用中可抵扣增值税后的建设工程前期及其他费用和资金成本。重置全价计算公式如下：

重置全价=税前建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本-前期费用中可抵扣增值税

(1)建安综合造价

①房屋建筑物和构筑物

对于大型、价值高、重要的房屋建筑物和构筑物，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、安装工程费用及装饰工程费用，得到建筑安装工程费用。

对于价值量小、结构简单的房屋建筑物和构筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②井巷工程

根据当地执行的定额标准和有关取费文件计算建安综合造价。

建安综合造价=直接工程费+措施费+价差+间接费+利润+税金

其中：

直接工程费-分不同工程类别、岩石硬度系数、断面大小、支护方式、支护厚度等，计算出工程量，分别选取定额，计算出直接工程费。

辅助定额费-分开拓方式及井筒期、井巷期、尾工期。施工巷道按巷

道断面、井筒长度选取定额，计算出辅助费用；

取费-根据《有色金属工业建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》（2013）计取。

(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。

(4)前期费中可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价应扣除相应的增值税。

前期费中可抵扣增值税=含税建安工程含税造价×(勘察费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费率+可行性研究费率+环境影响评价费率)/1.06×6%。

2.成新率的确定

(1)对于大型、价值高、重要的房屋建筑物和构筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合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%

(2)对于价值量小、结构简单的房屋建筑物和构筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)井巷工程

井矿的井巷工程与地面建(构)筑物不同，它是一种特殊的构筑物，附着于矿资源，与本矿井所开采的矿储量紧密相关，随着矿资源开采的减少，其经济寿命相应缩短；当矿资源开采完毕，经济寿命结束。

井下工程地质构造复杂、不可预见因素多，施工条件较差，巷道的稳定性与其所处的位置、岩层性质和地质条件密切相关。按矿井开拓系统划分，井下可分为开拓巷道、准备巷道和回采巷道，各类巷道的服务年限由其服务区域的储量决定。因此，在成新率确定前，评估人员首先查阅了地质报告、矿井设计资料，了解井下各类巷道所处位置的层位、岩石性质、支护方式，以及地质构造和回采对巷道的影响并深入井巷现场勘查，根据相关资料及勘查结果，评估人员首先根据各类巷道竣工日期计算已服务年限，再根据地质测量部门提供的矿井地质储量、工业储量、可采储量及井巷现场勘查结果，计算各类巷道的尚可服务年限，确定尚可使用年限成新率；最后确定各类巷道的综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可服务年限} / (\text{已服务年限} + \text{尚可服务年限}) \times 100\%$$

为整个矿井生产服务的井巷及硐室，如井筒(主井、副井、风井)，主要运输大巷、回风大巷等，其尚可服务年限等于矿井服务年限。为某个采区服务的支巷道，根据该采区储量可采年限计算尚可服务年限。

公式一：矿井尚可服务年限 = 剩余可采储量 ÷ (未来生产规模 × 储量备用系数)

公式二：巷道尚可服务年限 = 所属矿层剩余可采储量 ÷ (未来生产规模 × 储量备用系数)

3. 评估值的确定

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

吉林成大弘晟能源有限公司成立于 2007 年 12 月，是辽宁成大股份有限公司全资子公司，投资开发桦甸油页岩综合项目。该公司于 2012 年 7 月投产后，受到国际原油市场油价下跌等多种内外部因素影响，迟迟未能达到设计能力，当地资源赋存条件限制导致的开采能力不足和井工开采成本过高，油价不能覆盖生产运营成本。2015 年 5 月 24 日，为降低亏损，吉林成大弘晟能源有限公司停止矿井、干馏厂的生产运营活动，公司进入全面停产状态。自停产以来，页岩油市场价格继续下跌，难以摆脱经营困境。辽宁成大股份有限公司于 2016 年 1 月 29 日决定长期停止吉林成大弘晟能源有限公司的生产运营活动至今。因此本次评估时对于和干馏、矿井业务关联性较强的建(构)筑物在上述综合成新率的基础上考虑了经济型

贬值。经济性贬值率的计算公式如下：

$$\text{经济性贬值率} = 1 - (U \times T)^S$$

其中：

U：原油价格经济开工率

T：原油价格经济所占时间比率

S：规模指数

(三)机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于掌握二手市场交易价的部分设备，则采用市场法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1.机器设备重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本。对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费

同时，根据“财税(2008)170号”和“财税(2016)36号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

(1)设备购置价

主要依据《2017中国机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

(2)运杂费

运杂费包括设备从生产厂或发货地到安装现场所发生的装卸、运输、

采购、保管等费用。根据设备的单价、体积、重量及交通方便程度取设备购置费，参考《资产评估常用数据与参数手册》，在设备购置价基础上选取适当的费率。

(3)安装调试费

计算公式：

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

安装调试费率根据资产具体情况考虑。

(4)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。

(5)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，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

(6)设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税(2008)170号”和“财税(2016)36号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

2.电子设备重置全价的确定

对于通用标准设备、常见办公电子设备等，评估人员通过厂家或销售商市场询价，并结合网络询价等方式确定重置全价。对于市场交易活跃的老旧电子设备，直接按二手设备不含税价格作价

对于运输设备，当地二手车交易市场发达，对有可供比较案例的车辆，采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、各项指标的修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估车辆价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估车辆评估基准日价格指数/参照物车辆交易日价格指数×待估车辆各指标/参照车辆各指标。

3.综合成新率的确定

(1)对于机器设备，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、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按

以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(2)对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

本次评估时对于和干馏、矿井业务关联性较强的机器设备在上述综合成新率的基础上考虑了经济型贬值。

(四)土地使用权

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质、估价目的，结合估价师搜集的有关资料，考虑到当地地产市场的发育程度，根据具体情况分别采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法进行地价评估。有关土地评估的详细情况见北京中企华房地产估价有限公司出具的京中企华(2017)(土估)字第 0036 号《土地估价报告》。

(五)无形资产-矿业权

评估对象为采矿权，虽然目前停产，但其有比较完善的地质资料，并经国土资源部门评审备案，每年编制有地质年报，且收集到了其历史生产资料。结合本次评估目的和委托评估矿业权的具体特点，该矿未来具有一定规模、具有独立获利能力并能被测算，其未来的收益及承担的风险能用货币计量，其资源储量、技术经济参数能够依据核实报告、历史数据予以确定。因此，评估人员认为本次评估对象基本达到采用折现现金流量法评估的要求，根据《探矿权采矿权评估管理暂行办法》、《矿业权评估技术基本准则(CMVS00001-2008)》和《收益途径评估方法规范(CMVS12100-2008)》确定本次评估采用折现现金流量法。

有关矿业权评估的详细情况见北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华矿评报字[2017]第 019 号《吉林成大弘晟能源有限公司油页岩一矿采矿权评估报告书》、中企华矿评报字[2017]第 020 号《吉林成大弘晟能源有限公司桦甸油页岩三矿采矿权评估报告书》。

(六)其他非流动资产

其他非流动资产主要包含预付的出让金、有关干馏厂北侧村民搬迁费用、保证金和土地补偿款。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了其他非流动资产形成的原因、对方单位的资信情况等，并对相应的凭证进行了抽查。尚未发现有确凿证据表明收不到相应货物或不能形成权益的其他非流动资产。对于预付的出让金、保证金和土地补偿款，以核实后的账面价值作为评估值。

对于有关干馏厂北侧村民搬迁费用，目前该公司形成权益的资产为取得的安置平房，本次评估按照近期市场成交价确定评估值。

(七)负债

关于流动负债中应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款和非流动负债中的预计负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审核后的实际需要承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年7月1日至2017年9月7日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2017年6月30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

- 1.拟定评估方案
- 2.组建评估团队
- 3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估

操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2017年7月1日至2017年7月26日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。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

3.现场实地勘查

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申报表

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

评估人员对纳入评估范围的车辆、房屋建筑物、土地等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(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

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

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.本次评估以公开市场交易为前提；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、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；
- 5.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；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

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

吉林成大弘晟能源有限公司评估基准日总资产账面价值为 69185.18 万元，评估价值为 75103.20 万元，增值额为 5918.03 万元，增值率为 8.55%；总负债账面价值为 44623.42 万元，评估价值为 44623.42 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 24561.75 万元，净资产评估价值为 30479.78 万元，增值额为 5918.03 万元，增值率为 24.09%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 6 月 30 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	7026.48	7155.84	129.36	1.84
非流动资产	2	62158.70	67947.37	5788.67	9.31
长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	45575.01	49525.07	3950.06	8.67
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	11040.14	12978.83	1938.69	17.56
其中：土地使用权	9	6261.06	12978.83	6717.77	107.29
其他资产	10	5,543.55	5,443.47	-100.08	-1.81
资产总计	11	69185.18	75103.20	5918.03	8.55
流动负债	12	42350.52	42350.52	0.00	0.00
非流动负债	13	2272.90	2272.90	0.00	0.00
负债总计	14	44623.42	44623.42	0.00	0.00
净资产	15	24561.75	30479.78	5918.03	24.09

吉林成大弘晟能源有限公司股东全部权益评估值为 30479.78 万元。本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

1.在评估基准日，该公司房屋有183项未办理房屋所有权证，详见下表：

辽宁成大股份有限公司拟转让吉林成大弘晟能源有限公司股权项目评估报告

序号	资产编号	建筑物名称	建成日期(年/月)	建筑面积(M2)
1	222-FW-0017	彩板房 1	2009.12	120.00
2	222-FW-0024	综合楼	2010.1	4314.59
3	222-FW-0027	车库及附属用房	2010.1	398.42
4	222-FW-0026	6T 锅炉房	2010.1	160.00
5	222-FW-0028	净化水厂房	2010.1	294.60
6	222-FW-0033	收发室	2010.1	60.00
7	222-FW-0036	换热气站	2010.1	120.00
8	222-FW-0037	污水处理厂房	2010.1	340.00
9	222-FW-0040	洗衣房	2010.1	289.00
10	222-FW-0090	门卫室	2013.12	40.00
11	222-FW-0025	办公楼及招待所	2010.1	6990.40
12	222-FW-0019	1#宿舍楼	2010.1	2993.00
13	222-FW-0020	2#宿舍楼	2010.1	3296.78
14	222-FW-0021	3#宿舍楼	2010.1	3296.78
15	222-FW-0022	4#宿舍楼	2010.1	3296.78
16	222-FW-0023	5#宿舍楼	2010.1	3296.78
17	22205-FW-0001	破碎筛分楼	2012.07	1890.00
18	22205-FW-0002	破碎筛分楼控制室	2012.07	369.00
19	22205-FW-0006	1 号转载站	2012.07	408.00
20	22205-FW-0007	2 号转载站	2012.07	72.00
21	22205-FW-0008	3 号转载站	2012.07	72.00
22	22205-FW-0009	4 号转载站	2012.07	460.00
23	22205-FW-0010	6 号转载站	2012.07	260.00
24	22205-FW-0011	7 号转载站	2012.07	357.00
25	22205-FW-0012	8 号转载站	2012.07	72.00
26	22205-FW-0013	9 号转载站	2012.07	348.00
27	22205-FW-0014	11 号转载站	2012.07	348.00
28	22205-FW-0015	12 号转载站	2012.07	108.00
29	22205-FW-0016	13 号转载站	2012.07	144.00
30	22205-FW-0017	3-1#转载站	2012.07	72.00
31	22205-FW-0018	4-1#转载站	2012.07	72.00
32	22205-FW-0044	2 号机头房	2012.07	150.00
33	22205-FW-0045	6-2 号皮带廊拉紧	2012.07	20.00
34	22205-FW-0046	6-3 号皮带廊拉紧	2012.07	20.00
35	22205-FW-0047	6-4 号皮带廊拉紧	2012.07	21.00
36	22205-FW-0048	6-1 号皮带廊拉紧	2012.07	21.00
37	22205-FW-0052	1 号控制室	2012.07	165.20
38	22205-FW-0053	2 号控制室	2012.07	145.20
39	22205-FW-0055	煤气发生站综合厂	2012.07	757.00
40	22205-FW-0057	干馏车间更衣室及	2012.07	477.00

辽宁成大股份有限公司拟转让吉林成大弘晟能源有限公司股权项目评估报告

序号	资产编号	建筑物名称	建成日期(年/月)	建筑面积(M2)
41	22205-FW-0060	脱硫综合楼	2012.07	514.00
42	22205-FW-0065	油回收 35 区氧分析	2012.07	46.00
43	22205-FW-0066	油回收 36 区罗茨风	2012.07	396.00
44	22205-FW-0068	备品备件库	2012.07	138.00
45	22205-FW-0071	油回收 37 区氨水循	2012.07	107.00
46	22205-FW-0072	油回收 36 区鼓风机	2012.07	396.00
47	22205-FW-0074	总变配电室	2012.07	793.40
48	22205-FW-0076	化验楼	2012.07	1528.00
49	22205-FW-0077	中央控制室	2012.07	3254.58
50	22205-FW-0083	事故池泵房	2012.07	57.00
51	22205-FW-0085	软水站	2012.07	457.00
52	22205-FW-0087	空压站厂房	2012.07	367.84
53	22205-FW-0089	生产给水泵房	2012.07	142.60
54	22205-FW-0090	1 号大门及门卫	2012.07	58.30
55	22205-FW-0080	冷却塔循环水泵房	2012.07	499.92
56	22205-FW-0091	2 号大门及门卫	2012.07	20.97
57	22205-FW-0094	制样间	2012.07	161.00
58	22205-FW-0097	锅炉房厂房	2012.07	666.00
59	22205-FW-0100	汽车装车站台营业	2012.07	145.60
60	22205-FW-0101	成品罐区泵房	2012.07	100.80
61	22205-FW-0102	泡沫储藏间	2012.07	93.75
62	22205-FW-0103	氮气钢瓶间	2012.07	43.00
63	22205-FW-0104	火炬分析小屋	2012.07	48.00
64	22205-FW-0105	瓦斯风机房	2012.07	119.97
65	22203-FW-0001	办公楼 3	2008.1	426.42
66	22203-FW-0003	主井绞车房 1	2008.1	91.49
67	22203-FW-0004	副井绞车房 1	1999.12	64.35
68	22203-FW-0005	火锯房	1999.12	72.78
69	22203-FW-0006	铲车房 1	1999.12	103.04
70	22203-FW-0007	铲车房 2	2008.1	50.51
71	22203-FW-0020	1.6 米绞车房	1996.12	120.00
72	22203-FW-0016	井口办公室	1992.12	60.00
73	22203-FW-0022	主井 2 米绞车房	1999.12	140.00
74	22203-FW-0028	联合办公楼	2008.1	1200.00
75	22203-FW-0031	变电所 2	1999.12	80.00
76	22203-FW-0033	办公室 1	2002.12	400.00
77	22203-FW-0036	副井绞车房 2	2008.1	15.00
78	22203-FW-0040	主井绞车房 2	2008.1	20.00
79	22203-FW-0047	一矿办公楼	2012.03	2236.08
80	22203-FW-0062	一矿段队办公室	2012.03	1827.00

辽宁成大股份有限公司拟转让吉林成大弘晟能源有限公司股权项目评估报告

序号	资产编号	建筑物名称	建成日期(年/月)	建筑面积(M2)
81	22203-FW-0063	一矿检修车间及材	2012.03	2580.00
82	22203-FW-0064	一矿门卫房	2012.03	46.11
83	22203-FW-0079	二矿办公楼	2012.03	3360.00
84	22203-FW-0090	二矿考勤综合楼	2012.03	1521.00
85	22203-FW-0094	三矿机修车间及水	2002.01	125.00
86	22203-FW-0095	三矿主井绞车房	2002.01	144.00
87	22203-FW-0104	三矿前栋办公室	2012.03	420.00
88	22203-FW-0119	办公室 2	2002.01	282.00
89	22203-FW-0120	绞车房 1	2009.12	60.00
90	22203-FW-0121	电管房	2004.05	12.00
91	22203-FW-0122	火药房子	2002.01	13.00
92	22203-FW-0123	铲车房 3	2002.01	50.00
93	22203-FW-0124	职工宿舍住所	2004.05	303.00
94	22203-FW-0125	西仓库	2004.05	32.00
95	22203-FW-0126	检量房	2004.05	26.00
96	22203-FW-0127	住房	2004.05	26.00
97	22203-FW-0128	粉碎房	2004.05	34.00
98	22203-FW-0129	主扇风机房	2004.05	17.00
99	22203-FW-0130	电机库房	2005.12	18.00
100	22203-FW-0131	铲车房 4	2002.01	190.00
101	22203-FW-0132	门卫 3	2004.05	24.00
102	22203-FW-0133	二厂车间	2004.05	90.00
103	22203-FW-0134	电控房	2004.05	26.60
104	22203-FW-0135	厕所 1	2004.05	30.75
105	22203-FW-0136	副井绞车房 3	2007.05	73.32
106	22203-FW-0137	火药房打更房	2009.12	12.00
107	22203-FW-0138	发电机房	2004.05	25.80
108	22203-FW-0139	厕所 2	2004.05	24.00
109	22203-FW-0140	绞车房 2	2001.03	25.23
110	22203-FW-0009	蹬勾房	1999.12	18.00
111	22203-FW-0011	火药库	1999.12	25.32
112	22203-FW-0015	简易库	1999.12	91.00
113	22203-FW-0021	材料库	1999.12	400.00
114	22203-FW-0023	简易仓库	1999.12	120.00
115	22203-FW-0027	铲车库	1999.12	190.00
116	22203-FW-0030	井口蹬勾房	1999.12	30.00
117	22203-FW-0035	锅炉房 2	2002.12	30.00
118	22203-FW-0044	变压器台及仓库	2003.12	12.50
119	22203-FW-0048	一矿宿舍楼	2012.03	1500.00
120	22203-FW-0049	一矿食堂	2012.03	1200.00

辽宁成大股份有限公司拟转让吉林成大弘晟能源有限公司股权项目评估报告

序号	资产编号	建筑物名称	建成日期(年/月)	建筑面积(M2)
121	22203-FW-0050	一井西侧房屋	2012.03	76.96
122	22203-FW-0051	一矿地面暖风房	2012.03	326.23
123	22203-FW-0052	一矿皮带机房	2012.03	480.00
124	22203-FW-0053	一井入井候车室	2012.03	50.00
125	22203-FW-0054	一井小浴池	2012.03	375.56
126	22203-FW-0055	一矿 2.0 绞车房	2012.03	195.60
127	22203-FW-0056	一矿厕所	2012.03	72.00
128	22203-FW-0057	一矿锅炉房	2012.03	208.80
129	22203-FW-0058	一矿配电室	2012.03	80.00
130	22203-FW-0059	一矿水泵房	2012.03	300.00
131	22203-FW-0060	一矿绞车房锅炉房	2012.03	76.96
132	22203-FW-0061	一矿铲车车库	2012.03	205.00
133	22203-FW-0065	一矿新建更衣室矿	2012.03	1677.00
134	22203-FW-0066	一矿开闭所	2012.03	1200.00
135	22203-FW-0067	一矿新建浴池	2012.03	360.00
136	22203-FW-0068	一矿新建女浴池-	2012.03	57.40
137	22203-FW-0070	二矿带锯房	2012.03	375.00
138	22203-FW-0071	二矿大倾角皮带房	2012.03	299.70
139	22203-FW-0072	二矿 2.5 米绞车房	2012.03	400.00
140	22203-FW-0073	二矿地面蹬钩房	2012.03	10.00
141	22203-FW-0074	二矿地面水泥库	2012.03	60.00
142	22203-FW-0075	二矿地面井关库	2012.03	104.00
143	22203-FW-0077	二矿班前会议室	2012.03	166.60
144	22203-FW-0078	二矿绞车房,锅炉房	2012.03	150.00
145	22203-FW-0080	二矿通风机房配电	2012.03	450.00
146	22203-FW-0081	二矿火药库	2012.03	60.00
147	22203-FW-0082	二矿火药库看护房	2012.03	30.00
148	22203-FW-0083	二矿雷管库维修房	2012.03	25.00
149	22203-FW-0084	二矿厕所	2012.03	26.00
150	22203-FW-0085	二矿平房办公室及	2012.03	290.00
151	22203-FW-0086	二矿彩板房	2012.03	500.00
152	22203-FW-0087	二矿锅炉房	2012.03	166.60
153	22203-FW-0088	二矿新变电所(厂)	2012.03	3389.12
154	22203-FW-0089	二矿改造更衣室及	2012.03	554.40
155	22203-FW-0091	二矿新建车库	2012.03	480.00
156	22203-FW-0092	三矿厕所	2012.03	192.00
157	22203-FW-0093	三矿配电室	2012.03	40.00
158	22203-FW-0096	三矿后栋工人宿舍	2012.03	465.00
159	22203-FW-0097	三矿 2.0 绞车房	2012.03	392.00
160	22203-FW-0098	三矿浴池	2012.03	162.00

序号	资产编号	建筑物名称	建成日期(年/月)	建筑面积(M2)
161	22203-FW-0099	三矿热风房	2012.03	300.00
162	22203-FW-0100	三矿把钩房	2012.03	60.00
163	22203-FW-0101	三矿锅炉房	2012.03	72.00
164	22203-FW-0102	三矿翻煤罐笼房	2012.03	48.00
165	22203-FW-0103	三矿仓库	2012.03	280.00
166	22203-FW-0105	三矿考勤房	2012.03	50.00
167	22203-FW-0106	三矿新建火药库	2012.03	89.70
168	22203-FW-0107	三矿新建雷管库	2012.03	48.00
169	22203-FW-0108	三矿火药库看护房	2012.03	36.00
170	22203-FW-0110	三矿变电控制室	2013.12	225.00
171	22203-FW-0111	一矿工人烘干室	2013.12	75.00
172	22203-FW-0113	一矿新建副井绞车	2013.12	650.00
173	22203-FW-0114	二矿新建灯房	2013.12	160.00
174	22203-FW-0115	二矿新建门卫房	2013.12	4.00
175	22203-FW-0116	二矿热风炉锅炉房	2013.12	108.00
176	22203-FW-0117	三矿热风炉锅炉房	2013.12	144.00
177	22203-DJ0092	三矿空压站	2013.12	104.00
178	22203-DJ0093	三矿机电修理室	2013.12	240.00
179	22203-FW-0118	二矿检修车间	2013.12	950.00
180	22203-DJ0110	一矿压风机房	2014.12	216.00
181	22203-DJ0113	三矿车库-彩钢房	2015.05	84.00
182	22203-FW0112	一矿把钩房	2013.12	15.00
183	22203-FW0114	彩板房 2	2013.12	80.00
合 计				84972.19

2.吉B99X37、吉B90Q09两台轿车证载产权人名称分别为崔建伟和桦甸市福财工程机械化作业有限公司，尚未办理过户。

3.桦国用(2014)第 028222092 号《国有土地使用证》证载面积为 142708 平方米，根据产权持有单位提供的《关于协调解决成大弘晟公司工业园区地块争议问题的请示》(成大弘晟请字[2011]9 号)及《产权方承诺函》，其中有 4.7 万平方米土地使用权权属存有争议，纳入本次评估范围的面积按照证载面积扣除权属争议土地后的面积 95708 平方米确认。

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；

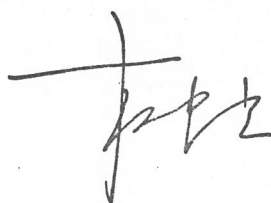
(四)本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

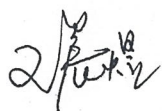
十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 9 月 7 日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：王晨煜



资产评估师：马继跃



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年九月七日



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》；

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、委托方及被评估单位承诺函；

附件六、签字资产评估师的承诺函；

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。