

共壹册 第壹册

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资
(集团) 有限责任公司拟以其持有的
辽宁华电铁岭发电有限公司 100% 股权
认购沈阳金山能源股份有限公司
非公开发行股份项目

资产评估报告书

中同华评报字(2014)第 555 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2014 年 11 月 18 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司
拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购
沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目
资产评估报告书目录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	20
六、评估依据.....	20
七、评估方法.....	24
八、评估程序实施过程和情况	30
九、评估假设.....	31
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	35
十二、评估报告使用限制说明	37
十三、评估报告日	37
资产评估报告书附件.....	39

**华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟
以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山
能源股份有限公司非公开发行股份项目
注册资产评估师声明**

华电能源股份有限公司：

辽宁能源投资（集团）有限责任公司：

沈阳金山能源股份有限公司：

受贵公司委托，我们对辽宁华电铁岭发电有限公司（以下简称“华电铁岭”）于评估基准日2014年6月30日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1.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。

2.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。

3.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。

4.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。

5.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。

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟
以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山
能源股份有限公司非公开发行股份项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2014）第 555 号

华电能源股份有限公司：

辽宁能源投资（集团）有限责任公司：

沈阳金山能源股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法对华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟实施认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份行为涉及的辽宁华电铁岭发电有限公司（以下简称“华电铁岭”）股东全部权益在基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为华电铁岭的股东全部权益价值，评估范围是华电铁岭申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，评估基准日为2014年6月30日，价值类型为市场价值。

本次评估选择资产基础法评估结果作为华电铁岭股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论。采用资产基础法确定的华电铁岭股东全部权益评估价值为285,712.07万元，比专项审计后账面净资产增值182,700.56万元，增值率为177.36%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	102,414.93	102,414.83	-0.10	-0.00
非流动资产	2	491,835.97	669,135.54	177,299.57	36.05
其中：长期股权投资	3	21,539.00	45,369.29	23,830.29	110.64

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书摘要

投资性房地产	4	155.53	2,597.06	2,441.53	1,569.80
固定资产	5	440,086.51	552,156.62	112,070.11	25.47
在建工程	6	14,802.82	14,919.09	116.27	0.79
无形资产	7	328.63	40,520.27	40,191.64	12,230.01
其中：土地使用权	8	37.17	40,208.89	40,171.72	108,071.46
其他非流动资产	9	14,923.48	13,573.21	-1,350.27	-9.05
资产总计	10	594,250.90	771,550.37	177,299.47	29.84
流动负债	11	182,614.83	182,615.50	0.67	0.00
非流动负债	12	308,624.56	303,222.80	-5,401.76	-1.75
负债总计	13	491,239.39	485,838.30	-5,401.09	-1.10
净资产(所有者权益)	14	103,011.51	285,712.07	182,700.56	177.36

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1.本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。

2.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原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟
以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山
能源股份有限公司非公开发行股份项目

资产评估报告书

中同华评报字（2014）第 555 号

华电能源股份有限公司：

辽宁能源投资（集团）有限责任公司：

沈阳金山能源股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法，对华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟实施认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份行为涉及的辽宁华电铁岭发电有限公司股东全部权益在2014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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为：华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司和沈阳金山能源股份有限公司，被评估单位为辽宁华电铁岭发电有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

（一）委托方一概况

1. 注册登记情况

名称：华电能源股份有限公司

类型：股份有限公司（中外合资、上市）（外资比例小于 25%）

住所：黑龙江省哈尔滨市南岗区高新技术开发区 19 号楼 B 座

法定代表人：霍利

注册资金：196667.5153 万元人民币

成立日期：1996 年 10 月 28 日

营业期限：1996 年 10 月 28 日至 2046 年 10 月 27 日

经营范围：建设、经营、维修电厂；生产销售电力、热力，电力行业的技术服务、技术咨询；电力仪器、仪表及零部件的生产销售；煤炭销售；粉煤灰、石膏、硫酸铵、石灰石及其制品的加工与销售；新型建筑材料的生产、加工与销售；自有房产、土地及设备租赁；开发、生产、销售保温管道；大气污染治理，固体废物污染治理；工程和技术研究与试验发展；施工总承包服务。（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. 公司概况

华电能源股份有限公司前身为黑龙江电力股份有限公司，成立于 1993 年 2 月 18 日，由黑龙江省电力有限公司、黑龙江省电力开发公司、原中国人民建设银行黑龙江省信托投资公司及原黑龙江省华能发电公司等四家单位共同发起设立，是黑龙江省政府和原电力工业部首批股份制试点企业之一。1996 年 10 月 28 日，经国家对外贸易经济合作部批准成为中外合资股份有限公司。华电能源股份有限公司为中国华电集团公司的子公司，定位为中国华电集团在黑龙江地区的电力发展主体和资本运作平台，承担着中国华电集团在黑龙江地区电力产业发展的重任。目前华电能源股份有限公司总资产约 230 亿元人民币，总股本 19.7 亿，全资、控股拥有 9 家发电供热企业、2 家煤炭企业、4 家专业公司；火电总装机容量 615 万千瓦，约占黑龙江省直调火电装机容量的 41%，年发电量约 300 亿千瓦时，占全省发电量的 42%；总供热面积 6100 万平方米，是哈尔滨市、齐齐哈尔市、牡丹江市和佳木斯市等区域内大中城市的热源生产单位，是黑龙江省最大的发电、供热企业、电表生产企业。

（二）委托方二概况

1. 注册登记情况

名称：辽宁能源投资（集团）有限责任公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：沈阳市沈河区青年大街 106 号

法定代表人：何健勇

注册资金：人民币肆拾伍亿元

成立日期：1993 年 4 月 20 日

经营范围：投资开发能源（火电、热电、可再生能源）、基础设施、高新科技项目与节能环保项目，装备制造、设备销售。

2.公司概况

辽宁能源投资（集团）有限责任公司是由辽宁省人民政府出资，经省国有资产监督管理委员会批准的辽宁省大型国有企业集团，是省本级国有资本的投资运营机构。公司主要从事能源和基础设施及相关产业领域的投资，以及授权范围内国有资产的运营与管理，具体包括但不限于：投资能源项目（包括火电、热电、可再生能源）和基础设施项目，经营管理电力投资项目、开发节能环保工程和高新技术产业项目、从事装备制造业。前身辽宁省能源开发公司于 1985 年 3 月经省政府批准成立，1990 年 2 月省政府在辽宁省能源开发公司的基础上成立辽宁能源总公司，2003 年 10 月经省国资委批准将辽宁能源总公司更名为辽宁能源投资（集团）有限责任公司。

（三）委托方三概况

1.注册登记情况

名称：沈阳金山能源股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：沈阳市苏家屯区迎春街 2 号

法定代表人：彭兴宇

注册资本：人民币肆亿叁仟肆佰叁拾叁万贰仟壹佰玖拾叁元

成立日期：1998 年 06 月 04 日

营业期限：1998 年 06 月 04 日至 2048 年 06 年 04 日

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：火力发电，供暖、供热，粉煤灰、金属材料销售，小型电厂机、炉、电检修，循环水综合利用，技术服务，水力发电，风力发电，风力发电设备安装及技术服务，煤炭批发。

（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.公司概况

沈阳金山能源股份有限公司成立于 1998 年 6 月 4 日（原“沈阳金山热电股份有限公司，于 2006 年 11 月更名），是经沈阳市经济体制改革委员会批准，于 1998 年 6 月 4 日以沈阳市冶金国有资产经营有限公司作为主要发起人，联合沈阳线材厂、沈阳金天实业有限公司、沈阳冶金工业经济技术协作开发公司及沈阳钢铁总厂职工持股会共同发起设立。2001 年 3 月经中国证券监督管理委员会证监发行字【2001】22 号文件批准，公司首次向社会公开发行人民币普通股 4,500 万股，并于 2001 年 3 月 28 日在上海证券交易所挂牌交易。目前，公司共有 11 家全资、控股、合营及参股企业，权益发电容量

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100% 股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

227.01 万千瓦，是集火力发电、风力发电、供热、供汽为一体的综合性的能源企业。

（四）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：辽宁华电铁岭发电有限公司

住所：铁岭市镇西堡三台子

法定代表人：金玉军

公司类型：有限责任公司

注册资本：人民币壹拾肆亿伍仟伍佰捌拾万叁仟陆佰元

实收资本：人民币壹拾肆亿伍仟伍佰捌拾万叁仟陆佰元

经营范围：电力项目的开发、投资，建设和经营；电（热）能的生产和销售；电力废弃物的综合利用及经营；电力技术咨询、服务；电力物资、设备采购。

成立日期：二〇〇五年六月十六日

2. 公司概况

辽宁华电铁岭发电有限公司（以下简称“华电铁岭”）成立于 1990 年，现隶属于中国华电集团公司。华电铁岭规划装机容量 2400MW，一期工程装设 4 台 300MW 燃煤发电机组，1990 年 9 月 15 日开工建设，于 1996 年相继投产发电，二期工程装设 2 台 600MW 超超临界燃煤发电机组，2006 年 6 月开工兴建，分别于 2008 年 7 月、12 月按预期顺利通过 168 小时试运行并投产。

华电铁岭由中国华电集团公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司共同出资组建。根据章程的规定，华电铁岭申请登记的注册资本为人民币壹仟万元，截至 2005 年 6 月 14 日止，华电铁岭已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 1000 万元，经辽宁万博联合会计师事务所审验，并出具了所验字[2005]第 73 号验资报告。股权比例如下表：

股 东	出资额（万元）	持股比例
中国华电集团公司	510.00	51%
辽宁能源投资（集团）有限责任公司	490.00	49%
合计	1,000.00	100%

2005 年 12 月 31 日，根据国资委《关于对铁岭发电厂（一期）产权权属有关问题予以确认的函》（国资产权[2005]1614 号文），确认铁岭发电厂（一期）属于中央与地方

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100% 股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文合建项目，并确认中国华电集团公司对铁岭发电厂（一期）拥有 51% 的产权，辽宁能源投资（集团）有限责任公司对铁岭发电厂（一期）拥有 49% 的产权。

2006 年 1 月 24 日，经华电铁岭 2006 年第一次股东会决议，华电铁岭拟通过增资扩股形式重组铁岭发电厂。2006 年 2 月 10 日，根据中国华电集团公司《关于重组辽宁华电铁岭发电有限公司的通知》（中国华电人[2006]157 号文），并经与辽宁能源投资（集团）有限责任公司协商，双方同意将铁岭发电厂一期资产和负债整体注入华电铁岭，铁岭发电厂注销。双方用于出资的铁岭发电厂净资产（净资本）经辽宁中天华资产评估有限责任公司评估并出具辽中天华评报字[2006]第 006 号《资产评估报告》。

重组后华电铁岭注册资本增至 5.52 亿元，经辽宁天华会计师事务所有限责任公司于 2006 年 3 月 2 日出具的辽天会师验字[2006]第 009 号《验资报告》验证，增资后各股东出资金额及出资比例如下：

股 东	出资额（万元）	持股比例
中国华电集团公司	28,173.71	51%
辽宁能源投资（集团）有限责任公司	27,068.85	49%
合计	55,242.56	100%

2012 年 10 月，根据华电铁岭股东会决议的规定，增加注册资本 903,378,000.00 元，其中：中国华电集团公司增加资本金 460,722,780.00 元，辽宁能源投资（集团）有限责任公司增加资本金 442,655,220.00 元。截止 2012 年 10 月 31 日止，华电铁岭已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币玖亿零叁佰叁拾柒万捌仟元整，经铁岭华诚会计师事务所有限责任公司审验，并出具了铁华会所验[2012]25 号验资报告，股权比例如下表：

股 东	出资额（万元）	持股比例
中国华电集团公司	74,245.98	51%
辽宁能源投资（集团）有限责任公司	71,334.38	49%
合计	145,580.36	100%

截止评估基准日，华电铁岭股东及其出资额、出资比例未发生变化。

根据中国华电集团公司 2014 年 7 月 8 日《关于同意东北地区资产重组方案的决议》，“为解决股改承诺，中国华电集团公司将持有的华电铁岭 51% 股权转让给华电能源股份有限公司；为解决同业竞争问题，华电能源股份有限公司以取得的华电铁岭 51% 股权参与沈阳金山能源股份有限公司定向增发”。中国华电集团公司将持有华电铁岭 51% 股权转让给华电能源股份有限公司事项，正在办理股权转让中。

3. 财务状况及经营成果

近二年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	102,414.93	60,653.04	63,246.11
非流动资产	491,835.97	509,609.98	509,905.78
资产总计	594,250.90	570,263.03	573,151.89
流动负债	182,614.83	169,758.05	199,117.21
非流动负债	308,624.56	311,239.75	316,232.62
负债合计	491,239.39	480,997.80	515,349.83
净资产	103,011.51	89,265.23	57,802.06
项 目	2014 年 1-6 月	2013 年	2012 年
营业收入	156,418.23	327,854.78	334,131.32
利润总额	19,047.52	39,700.60	8,823.65
净利润	14,117.89	30,627.87	6,445.92

以上财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华专审字[2014]第 01390206 号无保留意见专项审计报告。

（四）委托方和被评估单位之间的关系

委托方华电能源股份有限公司持有华电铁岭 51%股权，辽宁能源投资（集团）有限责任公司持有华电铁岭 49%股权，沈阳金山能源股份有限公司拟非公开发行股份购买华电铁岭 100%股权，华电能源股份有限公司、沈阳金山能源股份有限公司、华电铁岭实际控制人为中国华电集团公司。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书、中国华电集团公司《关于同意东北地区资产重组方案的决议》和辽宁能源投资（集团）有限责任公司《关于以辽宁华电铁岭发电有限公司 49%股权参与金山股份重大资产重组的函》（辽能投【2014】60号），本评估报告的评估目的是为华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份的行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为华电铁岭的股东全部权益价值，涉及的范围为华电铁岭申报的于评估基准日2014年6月30日经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的资

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,024,149,268.42
货币资金	561,712,567.24
应收账款	332,362,718.57
预付款项	31,119,184.34
应收股利	26,407,700.00
其他应收款	11,183,417.38
存货	59,194,044.28
其他流动资产	2,169,636.61
二、非流动资产合计	4,918,359,701.65
长期股权投资	215,390,000.00
投资性房地产	1,555,314.35
固定资产	4,400,865,099.38
其中：建筑物类	1,254,174,230.68
设备类	3,146,690,868.70
在建工程	148,028,203.68
无形资产	3,286,312.52
其中：土地使用权	371,714.41
其他无形资产	2,914,598.11
递延所得税资产	149,234,771.72
三、资产总计	5,942,508,970.07
四、流动负债合计	1,826,148,290.31
短期借款	930,470,000.00
应付账款	445,648,345.60
应付职工薪酬	90,380,273.24
应交税费	55,562,682.61
应付利息	7,150,925.70
其他应付款	79,246,063.16
一年内到期的非流动负债	217,690,000.00
五、非流动负债合计	3,086,245,560.81
长期借款	2,959,700,000.00
专项应付款	67,660,000.00
递延所得税负债	4,867,976.37
其他非流动负债	54,017,584.44
六、负债合计	4,912,393,851.12
七、净资产(所有者权益)	1,030,115,118.95

1. 具体评估范围以华电铁岭申报，委托方确认的资产核实评估明细表所列各项资产、负债为准，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致，已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了瑞华审字[2014]第01390206无保留意见审计报告。

2. 截止评估基准日，华电铁岭拥有 5 家子公司，2 家控股公司，3 家参股公司，被

投资公司具体情况如下：

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%	账面价值
1	辽宁华电检修工程有限公司	1992/8/10	100.00	50,840,000.00
2	铁岭新元建材有限责任公司	1999/10/20	100.00	11,200,000.00
3	华电煤业集团有限公司	2006/4/20	3.37	123,100,000.00
4	华电置业有限公司	2008/11/10	1.66	29,000,000.00
5	华信保险经纪有限公司	2009/4/30	1.00	1,250,000.00

(1) 辽宁华电检修工程有限公司简介

➤ 注册登记情况

名称：辽宁华电检修工程有限公司

住所：铁岭县镇西堡三台子

法定代表人：张凤学

注册资本：人民币伍仟零捌拾肆万元

类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1992 年 11 月 02 日

营业期限：1992 年 11 月 02 日至 2058 年 12 月 21 日

经营范围：发电设备安装、维修、改造、监理、运行及调试；防腐保温工程；电力科技咨询；机械加工；普通机械、金属材料、电子产品、仪器仪表、五金交电、水暖器材、橡塑制品、塑料制品、水泥销售；货物运输；汽车电机修理、通讯设备修理、土建修缮；厂内物业管理；外室电接入（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。）

➤ 历史沿革

辽宁华电检修工程有限公司（以下简称“华电检修”）于 1992 年成立，原名为铁岭发电关联集团有限责任公司，由铁岭发电厂和铁岭电力建筑安装开发工程公司共同出资组建，注册资本人民币 1234 万元，其中：铁岭发电厂出资 647 万元，占注册资本 52.4%；铁岭电力建筑安装开发工程公司出资 587 万元，占注册资本 47.6%。铁岭发电厂于 2002 年 1 月 31 日对华电检修增加注册资本人民币 550 万元，增加后华电检修注册资本为人民币 1784 万元，由铁岭华诚会计师事务所有限责任公司出具铁市华诚所字[2002]4 号验资报告验证，各股东出资额、出资比例如下表：

金额单位：人民币万元

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100% 股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

股东名称	出资额	出资比例
铁岭发电厂	1197	67%
铁岭电力建筑安装开发工程公司	587	33%
合计	1784	100%

2005 年 7 月 31 日铁岭发电厂以债权转增注册资本人民币 3300 万元, 增加后华电检修公司注册资本为人民币 5084 万元, 由铁岭华诚会计师事务所有限责任公司出具铁华会所验[2005]7 号验资报告验证, 各股东出资额、出资比例如下表:

金额单位: 人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
铁岭发电厂	4,817.11	95%
铁岭电力建筑安装开发工程公司	266.89	5%
合计	5,084	100%

根据中国华电集团公司文件中国华电人[2006]157 号文件, 依法对铁岭发电厂进行改制重组, 铁岭发电厂将被注销, 其资产和负债划入华电铁岭, 即根据 2006 年 7 月 7 日《铁岭发电关联集团有限责任公司章程修正案》, 华电检修的股东变更为华电铁岭和铁岭电力建筑安装开发工程公司, 其出资额和出资比例未发生变化。

根据 2006 年 12 月 12 日《铁岭发电关联集团有限责任公司二〇〇六年股东会会议纪要》, 为加大开拓市场能力, 华电检修股东会成员表决通过将“铁岭发电关联集团有限责任公司”更名为“辽宁华电检修工程有限公司”。

根据 2007 年 6 月 26 日华电铁岭股权转让协议, 铁岭电力建筑安装开发公司将其拥有的华电检修的股份 2,668,851.63 元整转让给华电铁岭, 转让后铁岭电力建筑安装开发公司不再持有华电检修的股份, 华电铁岭持有华电检修 100% 股权。

截止评估基准日, 股东及其出资额、出资比例未发生变化。

► 财务状况及经营成果

近二年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表:

金额单位: 人民币万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	5,197.71	4,683.49	4,412.81
非流动资产	823.50	861.51	956.13
资产总计	6,021.21	5,545.00	5,368.94
流动负债	1,543.79	1,001.95	866.18
非流动负债	-	-	-
负债合计	1,543.79	1,001.95	866.18
净资产	4,477.42	4,543.05	4,502.75
项 目	2014 年 1-6 月	2013 年	2012 年

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

营业收入	5,124.61	11,986.14	10,335.01
利润总额	-65.61	59.46	56.14
净利润	-65.63	40.30	28.93

以上数据由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（2）铁岭新元建材有限责任公司简介

➤ 注册登记情况

名称：铁岭新元建材有限责任公司

住所：辽宁省铁岭市铁岭县镇西堡镇三台子

法定代表人：王迎东

注册资本：人民币壹仟壹佰贰拾万元

实收资本：人民币壹仟壹佰贰拾万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：一九九九年十二月二十九日

营业期限：至二〇一四年十二月三十一日

经营范围：销售粉煤灰、生产粉煤灰制品、烧结陶粒砌块、炼钢隔垫材料及其它制品、钢材、建筑材料经销、高科技项目开发、粉煤灰设备安装、设备拆除安装、生产新型建筑材料

➤ 历史沿革

铁岭新元建材有限责任公司（以下简称“新元建材”）成立于 1999 年，新元建材注册资本 600 万元，其中：铁岭发电厂出资 90 万元，铁岭发电关联集团有限责任公司出资 270 万元，铁岭电力建筑安装开发工程公司出资 240 万元，1999 年 12 月 29 日由铁岭里田会计师事务所有限责任公司出具《有限责任公司和非公司企业设立验资报告》验证。

根据新元建材文件铁新办[2002]1 号文件，2002 年 12 月 26 日铁岭发电厂对新元建材增资 760 万元，以其对新元建材的债权 760 万元转为对其投资，增资后新元建材的注册资本为 1360 万元，铁岭华诚会计师事务所有限责任公司出具铁华所验字[2002]45 号验资报告验证，各股东出资额、出资比例如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
铁岭发电厂	850	62.5%
铁岭发电关联集团有限责任公司	270	19.85%
铁岭电力建筑安装开发工程公司	240	17.65%

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100% 股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

合计	1360	100%
----	------	------

根据中国华电集团公司文件中国华电人[2006]157 号文件，依法对铁岭发电厂进行改制重组，铁岭发电厂将被注销，其资产和负债划入华电铁岭，新元建材的股东变为华电铁岭公司、铁岭发电关联集团有限责任公司和铁岭电力建筑安装开发工程公司，其出资额和出资比例未发生变化。

2007 年 5 月 11 日铁岭电力建筑安装开发工程公司减少对新元建材出资 240 万元，减少后新元建材注册资本为 1120 万元，由铁岭华诚会计师事务所有限责任公司铁华所验字[2007]1 号验资报告验证，各股东出资额、出资比例如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
辽宁华电铁岭发电有限公司	850	75.89%
铁岭发电关联集团有限责任公司	270	24.11%
合计	1120	100.00%

2007 年 10 月 17 日华电铁岭对新元建材增加注册资本 270 万元，铁岭发电关联集团有限责任公司对新元建材减少注册资本 270 万元，变更后新元建材注册资本 1120 万元，华电铁岭持有其 100% 股权。由铁岭华诚会计师事务所有限责任公司铁华所验字[2007] 010 号验资报告验证。

截止评估基准日，新元建材公司股权结构未发生变化。

➤ 财务状况及经营成果

近二年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	2,052.23	1,038.69	680.90
非流动资产	624.08	1,182.95	1,332.43
资产总计	2,676.31	2,221.64	2,013.33
流动负债	650.74	290.01	389.65
非流动负债	-	-	-
负债合计	650.74	290.01	389.65
净资产	2,025.56	1,931.63	1,623.68
项 目	2014 年 1-6 月	2013 年	2012 年
营业收入	784.02	2,753.23	2,202.24
利润总额	100.95	331.69	200.32
净利润	93.93	307.95	200.32

以上数据由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

(3) 华电煤业集团有限公司

➤ 注册登记情况

名称：华电煤业集团有限公司

类型：有限责任公司

住所：北京市昌平区科技园区中兴路 10 号 A303 室

法定代表人：丁焕德

注册资本：365714.2857 万人民币

成立日期：2005 年 09 月 08 日

营业期限：长期

经营范围：煤炭批发经营；煤炭的加工、储存；电力生产；货物装卸服务；实业投资；资产受托管理；机械电子设备租赁；房屋出租及物业管理；电力工程建设与监理；进出口业务；经济信息咨询；技术开发、转让、培训、服务；煤炭高效燃烧技术与装置、电子信息技术开发、研究和服 务。（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）

➤ 公司简介

华电煤业集团有限公司（以下简称“华电煤业”）成立于2005年，是中国华电集团公司旗下负责煤炭产业开发的专业公司和龙头企业，注册资本金365714.2857万元人民币。华电煤业股东共13家，分别为：中国华电集团公司、华电国际电力股份有限公司、贵州乌江水电开发有限责任公司、华电能源股份有限公司、华电福新能源有限公司、陕西华电蒲城发电有限责任公司、河北华电石家庄热电有限公司、华电湖北发电有限公司、江苏华电扬州发电有限公司、世富一号（天津）能源股权投资基金有限公司、无锡世富新能源创业投资有限公司、上海世富海华股权投资有限公司、辽宁华电铁岭发电有限公司。

➤ 财务状况及经营成果

近一年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产	274,263.78	140,058.95
非流动资产	1,875,553.87	1,833,369.21
资产总计	2,149,817.65	1,973,428.16
流动负债	835,992.78	879,240.74
非流动负债	293,999.12	77,841.37
负债合计	1,129,991.90	957,082.11

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

净资产	1,019,825.75	1,016,346.05
项 目	2014 年 1-6 月	2013 年
营业收入	5,685.85	156,093.57
利润总额	38,197.52	52,290.22
净利润	38,197.52	52,290.22

财务数据未经审计。

(4) 华电置业有限公司

➤ 注册登记情况

名 称：华电置业有限公司

类 型：有限责任公司（外商投资企业与内商合资）

住 所：北京市西城区宣武门内大街2号中国华电大厦B510室

法定代表人：王栋

注册资本：269750万元

成立日期：2005年06月08日

营业期限：2005年06月08日至2055年06月07日

经营范围：房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营）；销售自行开发后的商品房；物业管理；酒店管理；仓储；承办展览展示活动；技术开发、技术咨询、技术服务。

➤ 公司简介

华电置业有限公司（以下简称“置业公司”）于2005年6月8日在北京设立，注册资本金269750万元人民币。置业公司是中国华电集团公司的控股子公司。置业公司股东共14家，分别为：中国华电集团公司、华电国际电力股份有限公司、中国华电集团资本控股有限公司、华电煤业集团有限公司、贵州乌江水电开发有限责任公司、华电能源股份有限公司、华电招标有限公司、中国华电工程（集团）有限公司、华电新疆发电有限公司、陕西华电蒲城第二发电有限责任公司、华电内蒙古能源有限公司、辽宁华电铁岭发电有限公司、华电四川发电有限公司、湖南华电长沙发电有限公司。

➤ 财务状况及经营成果

近一年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产	113,524.08	162,312.21
非流动资产	233,015.76	204,015.75
资产总计	346,539.84	366,327.96

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

流动负债	28,229.25	40,359.31
非流动负债	51,104.44	60,088.51
负债合计	79,333.69	100,447.82
净资产	267,206.15	265,880.14
项 目	2014 年 1-6 月	2013 年
营业收入	-	3.79
利润总额	326.01	274.04
净利润	326.01	274.04
净利润	815.99	939.22

财务数据未经审计。

(5) 华信保险经纪有限公司

➤ 注册登记情况

名 称：华信保险经纪有限公司

住 所：北京市西城区宣武门内大街2号楼西楼办公1119-1124室

法定代表人：刘晖

注册资本：10000万元

实收资本：10000万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：许可经营项目：为投保人拟订投保方案、选择保险人、办理投保手续；协助被保险人或受益人进行索赔；再保险经纪业务；为委托人提供防灾、防损或风险评估；风险管理咨询服务；中国保监会批准的其他业务。

一般经营项目：无

成立日期：2003年09月23日

营业期限：自2003年09月23日至2053年09月22日

➤ 公司简介

华信保险经纪有限公司是经中国保险监督管理委员会批准的全国性专业保险经纪公司，成立于2003年9月，注册资本金1亿元人民币。公司总部设在北京，是中国华电集团公司金融板块的重要组成部分，由中国华电集团资本控股有限公司、山东天立发展集团有限公司、华电能源股份有限公司、贵州乌江水电开发有限责任公司、华电煤业集团有限公司、中国华电工程（集团）有限公司、中国华电集团新能源发展有限公司、华电招标有限公司、国电南京自动化股份有限公司、贵州黔源引子渡发电有限责任公司、云南金沙江中游水电开发有限公司、华电福建发电有限公司、华电新疆发电

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文有限公司、上海华电电力发展有限公司、内蒙古华电包头发电有限公司、华电云南发电有限公司、华电四川发电有限公司、辽宁华电铁岭发电有限公司、陕西华电蒲城第二发电有限责任公司共同出资组建。

➤ 财务状况及经营成果

近一年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产	7,122.96	3,392.53
非流动资产	17,126.69	17,139.55
资产总计	24,249.65	20,532.08
流动负债	1,164.83	1,135.69
非流动负债	-	-
负债合计	1,164.83	1,135.69
净资产	23,084.82	19,396.39
项 目	2014 年 1-6 月	2013 年
营业收入	5,616.08	5,756.65
利润总额	4,917.66	4,728.37
净利润	3,688.43	3,544.01

财务数据未经审计。

3. 评估范围内重要固定资产的说明

(1) 机器设备

华电铁岭共有六套机组，其中 1~4 号机组为一期 4×300MW 火力发电机组，5~6 号机组为 2×600 MW 火力发电机组。一期机组于上世纪 90 年代初期分别投产，二期机组于 2008 年 10 月正式投产。六套机组中锅炉、汽轮机、发电机均为哈尔滨锅炉厂有限责任公司、哈尔滨汽轮机有限责任公司、哈尔滨汽轮发电机有限责任公司生产。

1-4 号 4×300MW 机组主机由哈尔滨成套设备（集团）公司生产、辅助设备由国内的专业生产厂家提供。锅炉机组型号 HG-1021/18.2YM4，为亚临界一次中间再热自然循环汽包炉，是引进美国 GE 公司的生产技术而开发出来的新产品。汽轮机型号为 N300-16.7/537/537 结构形式亚临界，一次中间再热，单轴双缸排汽，反动式汽轮机。发电机型号为 QFSN-300-2 型，直接采用美国西屋技术优化设计制造的。冷却方式为水氢氢冷却。与发电机配套的主变压器型号 SFP7-3700000/220 厂用变压器与两台机组共用一台启动变压器。

5-6 号 2×600MW 机组锅炉为哈尔滨锅炉厂有限责任公司设计、制造的 HG-1795/26.15-YM4 型锅炉，三菱重工业株式会社提供技术支持。锅炉为超超临界变压

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

运行直流锅炉、单炉膛、一次再热、平衡通风、紧身封闭、固态排渣、全钢构架、全悬吊结构Π型锅炉。两台 CCLN600—25/600/600 型超超临界汽轮机，为哈尔滨汽轮机厂有限责任公司与三菱公司联合制造的超超临界、一次中间再热、单轴、双缸双排汽、凝汽式汽轮机。发电机型号为 QFSN-600-ZYHG，其冷却方式为水氢氢，主变压器型号为 SFP-720000/550。

（2）房产情况

华电铁岭共申报房产 192 处（含投资性房地产）。其中：已办理《房屋所有权证》房产 190 处，建筑面积为 277,009.42 平方米，2 处尚未办理《房屋所有权证》房产正在办理中。一、二期主厂房，分别为 8 层钢框架结构建成于 1996 年 12 月和 2008 年 10 月；一、二期烟囱，钢筋混凝土结构，两机一座，共 3 座，分别建成于 1993 年 12 月、1993 年 12 月和 2008 年 10 月。

4. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

（1）企业账面无形资产——土地使用权共 15 项，其中 13 宗地为划拨性质，2 宗土地为出让性质，具体情况如下表：

单位：平方米

序号	权证编号	证载土地使用者	证载用途	使用权类型	取得日期	准用年限	面积(m ²)
1	铁岭县国用 2014 第 098 号	辽宁华电铁岭发电有限公司	工业	划拨	2014/5/26	无	1,336,306.00
2	铁岭县国用 2013 第 160 号	辽宁华电铁岭发电有限公司	铁路用地	划拨	2013/9/3	无	648.00
3	铁岭县国用 2013 第 161 号	辽宁华电铁岭发电有限公司	铁路用地	划拨	2013/9/3	无	9,761.00
4	铁岭县国用 2013 第 162 号	辽宁华电铁岭发电有限公司	铁路用地	划拨	2013/9/3	无	596.00
5	铁岭县国用 2014 第 147 号	辽宁华电铁岭发电有限公司	铁路专用线	划拨	1996/10/16	无	535,596.00
6	调兵山市国用 2014 第 0991 号	辽宁华电铁岭发电有限公司	运煤铁路	划拨	1997/8/7	无	83,094.00
7	铁岭县国用 2014 第 093 号	辽宁华电铁岭发电有限公司	仓储用地	划拨	2014/5/23	无	2,206,610.00
8	铁岭县国用 2014 第 146 号	辽宁华电铁岭发电有限公司	电厂补给水管线	划拨	1996/10/16	无	62,060.00
9	银州国用 2014 第 0708 号	辽宁华电铁岭发电有限公司	电厂补给水工程	划拨	1993/12/25	无	54,551.00
10	银州国用 2014 第 0707 号	辽宁华电铁岭发电有限公司	建泵房	划拨	1994/1/14	无	8,000.00
11	铁岭县国用 2014 第 097 号	辽宁华电铁岭发电有限公司	工业	出让	2014/5/23	50.00	17,209.00
12	铁岭县国用	辽宁华电铁岭	工业	划拨	2014/5/23	无	3,798.00

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

	2014 第 094 号	发电有限公司					
13	铁岭县国用 2014 第 095 号	辽宁华电铁岭 发电有限公司	工业	划拨	2014/5/23	无	39,202.00
14	铁岭县国用 2014 第 096 号	辽宁华电铁岭 发电有限公司	工业	划拨	2014/5/23	无	142,877.00
15	铁市国用 2011 字第 300192 号	辽宁华电铁岭 发电有限公司	仓储	出让	2011/5/10	50	26.14

(2) 企业申报的账面无形资产——其他无形资产为外购的生产、办公用软件，共 59 项，账面价值计 2,914,598.11 元。

5. 企业未申报表外资产。

6. 未引用其他机构出具的报告的结论。

7. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准。

四、价值类型及其定义

本次评估是为股权转让双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的的原则，本次评估的评估基准日为 2014 年 6 月 30 日。本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。以 2014 年 6 月 30 日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、中国华电集团公司《关于同意东北地区资产重组方案的决议》（2014 年 7 月 8 日）；

2、辽宁能源投资（集团）有限责任公司《关于以辽宁华电铁岭发电有限公司 49% 股权参与金山股份重大资产重组的函》（辽能投【2014】60 号）。

(二) 法律法规依据

- 1.中华人民共和国主席令第 8 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；
- 2.国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
- 3.原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；
- 4.财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日）；
- 5.国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日）；
- 6.国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
- 7.国务院国有资产监督管理委员会 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，2006 年 12 月 12 日）；
- 8.第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
- 9.国土资源部 国土资发[2002]195 号《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 10.建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 11.第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；
- 12.国土资源部令第 21 号《协议出让国有土地使用权规定》（2003 年 6 月 11 日）；
- 13.中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院第 163 次常务会议通过修订，2006 年 12 月 31 日）；
- 14.第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；
- 15.其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

- 1.财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日）；
- 2.中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号，2003 年 1 月 28 日）；
- 3.中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文号，2011 年 12 月 31 日)；

4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日)；

5. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》的通知（中评协[2008]217 号，2008 年 11 月 28 日)；

6. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218 号，2008 年 11 月 28 日)；

7. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230 号，2011 年 12 月 30 日)；

8. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用权证；
3. 机动车辆行驶证；
4. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等；
5. 下属长期投资单位投资协议、被投资单位章程、验资报告等产权证明文件；
6. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社)；
2. 中华人民共和国国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
3. 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，2002 年 1 月 7 日)；
4. 《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)；
5. 中国人民银行现行贷款利率；
6. 国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知 (国土资发[2006]307 号，2006 年 12 月 23 日)；
7. 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，2002 年 10 月 15 日)；
8. 国家发改委、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

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100% 股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文
知（发改价字[2007]670 号，2007 年 3 月 30 日）；

9. 《2014 机电产品价格信息查询系统》；
10. 电力建设工程预算定额（2013 年版）第一册 建筑工程（上下册）；
11. 电力建设工程预算定额（2013 年版）第二册 热力设备安装工程；
12. 电力建设工程预算定额（2013 年版）第三册 电气设备安装工程；
13. 电力建设工程预算定额（2013 年版）第四册 输电线路工程；
14. 电定总造[2009]3 号《关于调整电力工程建设预算费用项目及计算标准的通知》；
15. 《辽宁省建筑工程计价定额》（2008 年）；
16. 《辽宁省安装工程计价定额》（2008 年）；
17. 《辽宁省建设工程费用标准》（2008 年）；
18. 《辽宁省工程造价信息》（2014 年 6 月）；
19. 中国电力出版社的《火力发电工程建设预算编制与计算规定（2013 年版）》；
20. 中国电力出版社的《火电工程限额设计参考造价指标（2013 年水平）》；
21. 电力建设项目前期工作工程勘察收费暂行规定；
22. 水土保持方案编制费水利部保监[2005]22 号；
23. 《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）；
24. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格（2002）10 号文）；
25. 原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
26. 国家或省、市有关建设工程规费收费规定、标准文件；
27. 委估资产的购置合同、协议、发票等；
28. 评估师市场调查取得的有关铁岭市银州区楼市信息；
29. 被评估单位提供的工程图纸及工程决算等有关资料；
30. 搜集的相关价格信息；
31. 北京中同华资产评估有限公司有关数据库资料；
32. Wind 资讯金融终端；
33. 评估师现场察看和市场调查取得的其他与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
2. 被评估单位提供的 2012 年至 2013 年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文
资料；

3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 委托方与中同华公司签订的《资产评估业务约定书》；
5. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

被评估单位提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估单位所处行业的发展前景以及被评估单位自身的经营现状的初步分析，被评估单位可持续经营且运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估，并通过对两种方法的初步评估结果进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步评估结果的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（二）评估方法简介

1. 资产基础法

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。各资产和负债的具体评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：对于货币资金中的现金，评估人员核对了有关账册并采用监盘的

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

方式进行现场盘点，根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，编制库存现金盘点表，与评估基准日账面价值进行核对；对于货币资金中的银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。以经核实后的账面价值确认评估价值。

（2）应收款项：对于应收款项（应收账款、其他应收款），对各项应收款项进行核对，查看其是否账表相符。对账面余额较大的应收款项进行函证，核实账面余额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。判断分析应收款项的可收回性确定评估值。对于预付账款，评估人员通过核查账簿、原始凭证和账簿等相关资料，在核实其业务单位、业务内容、合同金额和预付比例无误的基础上，依据其形成的资产或拥有的权益确认评估值。

（3）应收股利：对于应收股利，评估人员查阅了被投资单位投资协议、公司章程、股东会决议、分红议案等相关资料，并与账面记录进行了核对。经评估人员调查，账务记录符合规定，余额正确，未发现不可收回迹象，无核实调整事项，以经核实无误的账面值作为评估值。

（4）存货：评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存原材料数量，查看其品质状态。对无法进行盘点的原材料，查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量和金额。对于已不具备使用价值、由于系统核算造成的与实际数量差异的原材料，评估值为零，同时存货跌价准备评估为零。对于近期购进原材料，市场价值变化不大，按照账面值确定评估值。

（5）其他流动资产：评估人员调查核实了企业执行的税收政策、计算基础、税率，并抽查了企业缴纳企业所得税及土地使用税的完税凭证，以确认账面记录的合法性、真实性，以经核实无误的账面值作为评估值。

2、非流动资产

（1）长期股权投资：评估人员依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。同时向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

①对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

②对参股且被投资单位仍在正常经营的长期股权投资，根据被投资单位评估基准日资产负债表的净资产计算或以账面值作为评估值。

(2) 递延所得税资产：本次评估在审计后的账面价值基础上，对企业各类准备计提的合理性、递延所得税资产形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实，并根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

(3) 投资性房地产：本次投资性房地产评估采用市场比较法进行评估。市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

市场比较法的基本计算公式为：

房地产价值=比较实例房地产价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(4) 建构筑物类：根据本次评估的特定目的及被评估建筑类资产的特点，以资产持续使用为前提，采用重置成本法确定生产区建筑类资产的评估价值；采用市场比较法确定明珠园住宅小区商品房地产的评估价值。

①重置成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

重置成本法的基本计算公式为：评估价值=重置价值×成新率

重置价值=建安工程造价+前期费用+其他费用+资金成本

②市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格的方法。运用市场法评估一般采用以下步骤：

- i 搜集房产所在地的房地产实际交易实例；
- ii 选取与待估房产同一性质、同一供需圈内、交易时间接近的三宗实际交易实例作为可比案例；
- iii 对可比案例成交价格做适当处理，进行价格换算（既统一价格单位及内涵）、

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100% 股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

价格修正（既交易情况修正）和价格调整（包括交易日期和房地产状况调整）；

iv 求取比准价格；

v 计算待估房产的评估单价和评估总价。

计算公式如下：

评估价值= $P \times A \times B \times C \times D$

式中：P—交易案例交易价格；A—交易情况修正系数；B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；D—个别因素修正系数

（5）设备类：根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要以市场价值为本次资产评估的价值类型，采用重置成本法计算确定设备的评估价值。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

A.重置价值的确定

a.机器设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置价值。

设备重置价值的计算公式如下：

重置价值=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

b.车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价格，再加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置价值，其中购置税依据相关主管部门的规定，为车辆购置价格（不含税）的10%；其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等。其计算公式如下：

重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他相关费用-可抵扣增值税

对于厂家已不再生产、市场已无同等新车销售的车辆，评估人员通过二手车交易市场取得该等车辆的二手车交易价，再根据实际成交车辆的成新率调整确定其重置价

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

值。

c.电子设备

对于电子设备，重置价值直接以市场购置价扣除可抵扣进项增值税确定。

d.待报废设备评估价值的确定

对于待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

B.成新率的确定

a.大型设备

通过对设备的现场勘查，结合使用年限法综合确定。观察法确定成新率权重为60%，使用年限法确定成新率权重为40%。

成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

b.普通设备、电子设备

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

对逾龄电子设备，按二手市场价格确定。

c.车辆

对于车辆，主要依据国家 2012 年最新颁布的车辆强制报废标准，其中：

小型客车无年限限制，成新率=行驶里程成新率×调整系数

行驶里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

中型非营运客车采用孰低法确定车辆的理论成新率，再结合现场勘查情况调整确定相应的成新率。计算公式如下：

成新率=理论成新率×调整系数

理论成新率=MIN（年限法成新率，行驶里程成新率）

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

行驶里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

调整系数：判断车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如发生过事故等），综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。

（6）在建工程：评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文
安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对该在建工程所耗用的主要工程物资的国内外市场价格进行了调查。在建工程账面中含有资金成本，本次评估按照客观的评估成本重新计算。

（7）无形资产-土地使用权：委估宗地的评估方法包括市场比较法、成本逼近法二种评估方法。

①市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价值时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时日地价的方法。

②成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。它一般适用于新开发土地估价，特别适用于土地市场不发育，缺乏交易实例，无法采用其它方法进行估价的土地（如工业用地、学校等），其基本公式为：

土地价格=土地取得费及税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

（8）无形资产-其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产包括企业外购软件。评估人员在核实软件型号、版本和软件使用情况的基础上，按该软件的市价确定评估值。

3、关于流动负债及非流动负债的评估

关于负债中短期借款、应付账款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、应付利息、一年内到期的非流动负债、长期借款、专项应付款、递延所得税负债、其他非流动负债等的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表，对非企业基准日实际承担负债评估减值，其他款项以经过清查核实后作为其评估值。

2. 收益法

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。本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

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

式中：

E: 被评估企业的股东全部权益价值

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、非经营性及溢余性资产的价值

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

式中:

R_i : 被评估企业未来第 i 年的预期收益 (企业自由现金流)

$R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

r : 折现率 (WACC, 加权平均资本成本)

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

n : 预测期限

(三) 评估结论确定的方法

一般情况下, 收益法的预测模型是建立在目前市场环境和各项假设前提下的, 存在的不确定因素较多; 且华电铁岭收入取决于国家对电力行业的投资力度, 加之上网电价由发改委确定, 华电铁岭没有自主定价权, 未来上网电价的预测具有不确定性; 电煤价格近年来持续走低, 未来电煤的走势具有不确定性。综合分析收益法对华电铁岭未来具体经营战略及实施存在较大的不确定性, 基于上述原因, 本次评估从谨慎角度考虑选定资产基础法评估结论为最终评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈, 明确评估业务基本事项, 对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价, 接受委托, 签订资产评估业务约定书; 确定项目负责人, 组成评估项目组, 编制评估计划; 辅导被评估单位填报资产评估申报表, 准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 华电铁岭生产经营所消耗的主要原材料、辅料的供应方式无重大变化；成本、费用控制能按相关计划实现；
6. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

8. 本次评估假设股东于年度内均匀获得净现金流；

9. 根据《国家发展改革委关于进一步疏导环保电价矛盾的通知》（发改价格[2014]1908号）中规定，“对脱硝、除尘排放达标并经环保部门验收合格的燃煤发电企业，电网企业自验收合格之日起分别支付脱硝、除尘电价每千瓦时1分钱和0.2分钱。”华电铁岭于2014年9月份取得环保部门的验收意见，包括1-4号机组的除尘及1、4号机组的脱硝，2、3号机组脱硝预计12月底取得环保部门的验收意见，本次评估假设企业可按计划完成环保验收并取得环保电价；

10. 本次收益预测的电价以评估基准日及国家发改委2014年8月20日公布的电价调整文件执行的价格标准确定，以后年度按不变价考虑。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对辽宁华电铁岭发电有限公司股东全部权益价值进行评估。华电铁岭经专项审计后资产账面价值为594,250.90万元，负债为491,239.39万元，净资产为103,011.51万元。

1.资产基础法评估结果

采用资产基础法确定的华电铁岭股东全部权益评估价值为285,712.07万元，比专项审计后账面净资产增值182,700.56万元，增值率为177.36%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	102,414.93	102,414.83	-0.10	-0.00
非流动资产	2	491,835.97	669,135.54	177,299.57	36.05
其中：长期股权投资	3	21,539.00	45,369.29	23,830.29	110.64
投资性房地产	4	155.53	2,597.06	2,441.53	1,569.80
固定资产	5	440,086.51	552,156.62	112,070.11	25.47
在建工程	6	14,802.82	14,919.09	116.27	0.79
无形资产	7	328.63	40,520.27	40,191.64	12,230.01
其中：土地使用权	8	37.17	40,208.89	40,171.72	108,071.46
其他非流动资产	9	14,923.48	13,573.21	-1,350.27	-9.05

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

资产总计	10	594,250.90	771,550.37	177,299.47	29.84
流动负债	11	182,614.83	182,615.50	0.67	0.00
非流动负债	12	308,624.56	303,222.80	-5,401.76	-1.75
负债总计	13	491,239.39	485,838.30	-5,401.09	-1.10
净资产(所有者权益)	14	103,011.51	285,712.07	182,700.56	177.36

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

(1) 长期股权投资增值：原因主要为企业采用成本法核算的相关长期股权投资，评估对长期股权投资价值按被投资单位基准日确定的净资产乘以持股比例确定。

(2) 投资性房地产增值：原因主要为项目建成于 1994 年，20 年来房地产市场涨幅较大。

(3) 固定资产增值：原因主要为：①建筑类资产：华电铁岭一期工程建于 1993~1996 年，二期工程建于 2008 年，评估基准日与建设时期相比，人工费、材料费和机械费有较大幅度的提高，建筑类资产重置价值提高；建筑类资产的财务折旧年限房屋建筑物为 30~35 年，构筑物为 15~25 年，但建筑类资产经济耐用年限普遍高于财务折旧年限。②机器设备类资产：净值增值是因为企业计提折旧的时间短于评估所采用的经济使用年限造成。

(4) 土地使用权增值：原因主要为委估宗地使用权类型基本为划拨性质，发生的征地补偿款已计入固定资产，划拨土地使用权无账面价值，故评估增值。

(5) 递延所得税资产减值：产生该递延所得税资产的其他非流动负债评估值为零，该递延所得税资产评估值也为零，故导致评估减值。

(6) 其他非流动负债减值：该非流动负债为辽宁省财政厅及环保部门给予的华电铁岭节能技术改造及环保专项基金补贴款等，该项补贴款日后不需支付，评估为零，导致评估减值。

2. 收益法评估结果

在持续经营的假设条件下，华电铁岭股东全部权益评估价值为 297,000.00 万元，比专项审计后账面净资产增值 193,988.49 万元，增值率为 188.32%。收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文

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	102,414.93			
非流动资产	2	491,835.97			
其中：长期股权投资	3	21,539.00			
投资性房地产	4	155.53			
固定资产	5	440,086.51			
在建工程	6	14,802.82			
无形资产	7	328.63			
其中：土地使用权	8	37.17			
其他非流动资产	9	14,923.48			
资产总计	10	594,250.90			
流动负债	11	182,614.83			
非流动负债	12	308,624.56			
负债总计	13	491,239.39			
净资产（所有者权益）	14	103,011.51	297,000.00	193,988.49	188.32

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

收益法评估值主要增值原因为：账面价值是从投入的角度，收益法是从企业的未来获利能力角度来考虑；收益法根据未来收益折现确定评估值，近年来燃料成本大幅下降，未来经营效益较好，所以导致收益法评估结果较账面价值增值。

3.评估结论

考虑到本次评估目的是为委托方拟以其持有的华电铁岭100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份的行为提供价值参考依据，一般情况下，收益法的预测模型是建立在目前市场环境和各项假设前提下的，存在的不确定因素较多；且华电铁岭收入取决于国家对电力行业的投资力度，加之上网电价由发改委确定，华电铁岭没有自主定价权，未来上网电价的预测具有不确定性；电煤价格近年来持续走低，未来电煤的走势具有不确定性。综合分析收益法对华电铁岭未来具体经营战略及实施存在较大的不确定性，因此选定以资产基础法评估结果作为华电铁岭的股东全部权益价值的最终评估结论，即285,712.07万元。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

6. 本次评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

7. 本次收益法评估中，我们参考和采用了被评估公司历史及评估基准日经专项审计的财务报表，以及我们在中国国内上市公司中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据真实可靠。我们的估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

8. 2011 年 7 月，华电铁岭与国家开发银行股份有限公司签订《铁岭电厂二期“上大压小”工程融资再安排贷款项目人民币资金银团贷款合同》，华电铁岭以其与辽宁省电力有限公司签订的《购售电合同》项下的全部电费收费权益和收益为该贷款提供质押担保。

9. 2006 年 1 月 24 日，经华电铁岭 2006 年第一次股东会决议，华电铁岭拟通过增资扩股形式重组铁岭发电厂。2006 年 2 月 10 日，根据中国华电集团公司《关于重组辽宁华电铁岭发电有限公司的通知》（中国华电人[2006]157 号文），并经与辽宁能源投资（集团）有限责任公司协商，双方同意将铁岭发电厂一期资产和负债整体注入华电铁岭，铁岭发电厂注销。双方用于出资的铁岭发电厂净资产（净资本）经辽宁中天华资产评估有限责任公司评估并出具辽中天华评报字[2006]第 006 号《资产评估报告》，华电铁岭根据资产评估报告进行了相应的账务调整。

10. 截止评估基准日，有 16 项房屋《房屋所有权证》证载所有权人为“铁岭发电厂”，详见《资产评估明细表》“证载房屋所有权人”栏，华电铁岭承诺产权归其所有，以后办理更名无实质性法律障碍。

11. 华电铁岭纳入评估范围有 2 处房产尚未办理《房屋所有权证》，账面价值 1,949,955.77 元，详见《资产评估明细表》“权证编号”栏，华电铁岭承诺产权归其所有，以后办理产权证无实质性法律障碍。

12. 截止 2014 年 6 月 30 日，华电铁岭有#5、#6 机组脱硝-发电及供热设备、#1#2 脱硫、#1#2 号机组供热等工程尚未决算，但于 2010 年 11 月、2011 年 12 月及 2013 年 12 月等相继投入运行，但财务核算时已根据合同金额（预计决算额）暂估计入固定资产相关科目，入账价值 64,638.59 万元。为此，华电铁岭出具说明，按合同额暂估入账的固定资产，预计合同额与决算价款基本一致，即入账原值与决算价款基本一致。

13. 根据第五届董事会第五次会议审议通过的《关于受托管理辽宁华电铁岭发电有限公司股权的议案》，沈阳金山能源股份有限公司于 2013 年 4 月 25 日与中国华电集团公司签订了《股权委托管理协议》。从 2013 年起华电铁岭由沈阳金山能源股份有限公司托管经营。

14. 华电能源股份有限公司、沈阳金山能源股份有限公司、华电铁岭实际控制人为中国华电集团公司，根据中国华电集团公司 2014 年 7 月 8 日《关于同意东北地区资产重组方案的决议》，“为解决股改承诺，中国华电集团公司将持有的华电铁岭 51%股权转让给华电能源股份有限公司；为解决同业竞争问题，华电能源股份有限公司以取得

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文的华电铁岭 51%股权参与沈阳金山能源股份有限公司定向增发”。中国华电集团公司持有华电铁岭 51%股权转让给华电能源股份有限公司事项，正在办理股权转让过程中。

15. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。

3. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）

4. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2014年11月18日。

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目·资产评估报告书正文
(本页为签字盖章页，无正文)

评估机构法定代表人：季 珉 

中国注册资产评估师：贾瑞东  

中国注册资产评估师：王增帅  



北京中同华资产评估有限公司

二〇一四年十一月十八日

华电能源股份有限公司、辽宁能源投资（集团）有限责任公司

拟以其持有的辽宁华电铁岭发电有限公司 100%股权认购

沈阳金山能源股份有限公司非公开发行股份项目

资产评估报告书附件

目 录

附件一：经济行为文件

1. 中国华电集团公司《关于同意东北地区资产重组方案的决议》

2. 辽宁能源投资（集团）有限责任公司《关于以辽宁华电铁岭发电有限公司49%股权参与金山股份重大资产重组的函》（辽能投【2014】60号）

附件二：评估基准日专项审计报告正文及所附财务报表复印件

附件三：委托方、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复印件

1. 房屋所有权证明细；（房屋所有权证复印件置于评估工作底稿中）

2. 国有土地使用权证明细；（国有土地使用权证复印件置于评估工作底稿中）

3. 机动车辆行驶证明细；（机动车辆行驶证复印件置于评估工作底稿中）

4. 下属长期投资单位投资协议复印件；

附件五：委托方、被评估单位承诺函原件

附件六：签字注册资产评估师承诺函原件

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件九：评估机构法人营业执照副本复印件

附件十：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件十一：资产评估业务约定书复印件

附件十二：下属长期投资单位其他相关资料复印件

（一）整体评估单位其他相关资料

1. 辽宁华电检修工程有限公司

（1）营业执照

(2) 主要权属资料：房屋所有权证、国有土地使用证和机动车辆行驶证

2. 铁岭新元建材有限责任公司

(1) 营业执照

(2) 主要权属资料：房屋所有权证、国有土地使用证、机动车辆行驶证

(二) 非整体评估单位其他相关资料

1. 华电煤业集团有限公司

(1) 营业执照

(2) 评估基准日的财务报表

2. 华电置业有限公司

(1) 营业执照

(2) 评估基准日的财务报表

3. 华信保险经纪有限公司

(1) 营业执照

(2) 评估基准日的财务报表

注册资产评估师承诺函

华电能源股份有限公司：

辽宁能源投资（集团）有限责任公司：

沈阳金山能源股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的辽宁华电铁岭发电有限公司股东全部权益，以2014年6月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。

在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

中国注册资产评估师： 贾瑞东 _____

中国注册资产评估师： 王增帅 _____

二〇一四年十一月十八日