

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

国家电投集团吉林能源投资有限公司拟股权置换涉及的
吉林吉长电力有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2019）第 437 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一九年九月三十日



目 录

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、评估价值类型及定义	9
五、评估基准日	9
第二章 评估依据	9
一、经济行为依据	9
二、法律法规依据	9
三、评估准则依据	11
四、资产权属依据	11
五、取价依据	11
六、其他依据及参考资料	12
第三章 评估方法	13
第一节 成本法（资产基础法）	13
一、流动资产	14
二、设备	14
三、房屋建（构）筑物	18
四、无形资产——土地使用权	20
五、负债	21
第二节 收益法	22
一、收益法定义及计算公式	22
二、本次收益现值法评估思路	22
第四章 评估程序实施过程和情况	24
一、进行前期调查	24
二、编制评估计划	24
三、进行现场调查	25
四、收集整理评估资料	26
五、展开评定估算	26
六、形成评估结论	26
七、编制出具评估报告	26
第五章 评估假设	27
一、本次评估采用的假设	27
二、评估假设对评估结论的影响	28
第六章 评估结论	28
一、两种评估方法的评估结果	28
二、评估结果的分析与选择	29
三、评估结论	29

第七章 特别事项说明 29

第八章 资产评估报告的使用限制说明 31

第九章 评估报告日及其他 32

资产评估报告附件： 34

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人(以下简称其他资产评估报告使用人)使用;除此之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告;未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围使用资产评估报告的,本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,坚持独立、客观和公正的原则,并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认;委托人、被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系;与相关当事人没有现存或者预期的利益关系,对相关当事人不存在偏见。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制,资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

国家电投集团吉林能源投资有限公司拟股权置换涉及的 吉林吉长电力有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2019）第 437 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受国家电投集团吉林能源投资有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对国家电投集团吉林能源投资有限公司拟股权置换涉及的吉林吉长电力有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为吉林吉长电力有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对吉林吉长电力有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以成本法评估结果作为评估结论。

经评估，在上述评估目的下，吉林吉长电力有限公司股东全部权益于评估基准日 2019 年 7 月 31 日所表现的市场价值为 47,293.24 万元，增值额为 36,240.26 万元，增值率为 327.88%。

评估结果汇总表：

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%

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	4,708.77	4,708.77		
非流动资产	14,776.73	51,016.99	36,240.26	245.25
其中：固定资产	14,776.73	35,940.14	21,163.41	143.22
无形资产		15,076.85	15,076.85	
资产总计	19,485.50	55,725.76	36,240.26	185.99
流动负债	8,432.52	8,432.52		
非流动负债				
负债合计	8,432.52	8,432.52		
净资产（所有者权益）	11,052.98	47,293.24	36,240.26	327.88

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用者使用，评估结论有效期一年，即自二〇一九年七月三十一日起至二〇二〇年七月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

国家电投集团吉林能源投资有限公司拟股权置换涉及的 吉林吉长电力有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2019）第 437 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受国家电投集团吉林能源投资有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对国家电投集团吉林能源投资有限公司拟股权置换涉及的吉林吉长电力有限公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：国家电投集团吉林能源投资有限公司

法定住所及经营场所：长春市工农大路 50 号

法定代表人：刘毅勇

注册资本：309,940.519 万人民币

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：电力项目投资；火电、水电、新能源（包括风电、太阳能、分布式能源、气电、生物质）的建设、生产与销售；供热、工业供汽、供水（冷、热水）；煤炭的批发经营、采购与销售；电站检修及运维服务；配电网、供热管网、供水管网的投资、建设、检修和运营管理业务；汽车充电桩设施的建设和经营管理服务；粉煤灰、石膏综合利用开发、销售；自有房屋租赁。（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）被评估单位概况

名称：吉林吉长电力有限公司

法定住所及经营场所：长春市高新开发区超达路 6199 号

法定代表人：杨孟强

注册资本：69000 万

企业性质：有限责任公司（中外合作）

经营范围：发电、售电、产热、售热，批发煤炭及相关材料（涉及许可的需凭许可

经营，未取得许可前禁止经营)、设备、备件（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1、股权结构及历史沿革

吉林吉长电力有限公司经吉林省人民政府原商外资吉府字[1997]0014号“中华人民共和国外商投资企业批准证书”的批准，由吉林省能源交通总公司（以下简称甲方）和Changping Electricity Company Limited中文译名为：长平电力有限公司（以下简称乙方）共同出资组建，并于1998年2月11日登记注册，取得国家工商行政管理局企作吉总字第000140号营业执照。根据经批准的合同、章程的规定，吉林吉长电力有限公司的注册资本为230,000,000.00港元，甲方投入折合126,500,000.00港元的资本，占注册资本的55%；乙方出资103,500,000.00港元，占注册资本的45%。2003年10月21日经吉林省对外贸易经济合作厅吉外经贸外企字[2003]107号文件批复，吉林省能源交通总公司将其持有的占公司注册资本19.9%的股权转让给吉林电力股份有限公司（以下简称丙方）。经吉林省商务厅吉商审办字[2008]250号文件批复，吉林吉长电力有限公司吸收合并吉林吉长热电燃料有限公司、吉林吉长热电服务有限公司、吉林吉长供热有限公司。变更后，吉林吉长电力有限公司的注册资本为690,000,000.00港元，甲方出资242,190,000.00港元，占注册资本的35.1%；乙方出资310,500,000.00港元，占注册资本的45%；丙方出资137,310,000.00港元，占注册资本的19.9%。2019年6月28日，乙方自愿退出，并将其股东权益无偿转移给甲方及丙方。变更后吉林吉长电力有限公司注册资本为112,767,269.44人民币元，甲方投入折合71,965,816.01元人民币的资本，占注册资本的63.818%；丙方投入折合40,801,453.43元人民币的资本，占注册资本的36.182%。截止评估基准日，股权结构如下：

股东名称	出资金额(元)	出资比例(%)
国家电投集团吉林能源投资有限公司	71,965,816.01	63.818
吉林电力股份有限公司	40,801,453.43	36.182
合计	112,767,269.44	100.00

2、主要资产

吉林吉长电力有限公司主要资产包括：流动资产、无形资产、固定资产等。

流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款及其他流动资产。其中：应收票据及应收账款主要是因销售产品而形成的债权，其他应收款为往来款，其他流动资产为预缴的所得税。

固定资产为房屋建（构）筑物、机器设备、车辆及电子设备。其中房屋建（构）筑物包括有热力系统的锅炉汽机主厂房及设备基础、引风机室、烟囱烟道、电除尘器室及电除尘支架、凉水塔、脱硫岛等；燃料供应系统的地下输煤道、输煤栈桥、地下转运站、筛煤储仓楼、卸煤装置室、煤水沉清池、输煤冲洗沉淀池、输煤综合楼、推煤机库、拉紧小间、煤场等；除灰系统的灰水回收泵房及收井、灰管、储灰场、灰水回收管路建筑、灰渣泵房等；电力系统的主控楼、66 千伏变电构架、变配电房及配电装置基础等；化学系统的酸碱中和池、机械搅拌澄清池、化学水处理室、酸碱库、加氯加药间、热网水处理室、生活污水处理室、生活消防水泵房等；其他附属生产的建（构）筑物有厂行政办公楼、生产综合楼、食堂兼人防工程、汽车库、金工车间、铆焊及热处理车间、风扇磨检修间、材料库、氧\乙炔库房、门卫房、厂内外道路、围墙、地面硬化、绿化、行人天桥、微波塔及基础、自行车棚、厂区电缆沟道、暖气沟道、上下水道、酸碱沟道、水排水管、循环水沟及井等；铁路专用线包括专用线厂外段、厂内段、卸煤装置、交接场综合楼、检斤室、机车中检库、临修房屋、铁路门卫等铁路用房等；机器设备为锅炉及其辅机、汽轮及其辅机、发电机组等设备；车辆为商、乘、客车等；电子设备主要公共生活设备、办公设施等。

无形资产为土地使用权及外购软件，截至评估基准日账面值为 0。

3、近两年及基准日的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2017 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
流动资产	20,484,047.13	58,753,550.68	47,087,703.86
固定资产	210,256,781.67	151,354,458.87	147,767,314.00
在建工程	1,381,111.10		
无形资产	1,040,368.75		
资产合计	233,162,308.65	210,108,009.55	194,855,017.86
流动负债	29,252,006.28	59,502,252.97	84,325,242.90
非流动负债			
负债合计	29,252,006.28	59,502,252.97	84,325,242.90
净资产	203,910,302.37	150,605,756.58	110,529,774.96

利润表

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-7 月
营业收入	237,104,005.72	252,493,135.70	98,688,468.69

营业利润	28,133,131.41	20,528,183.99	10,760,967.51
利润总额	30,199,894.29	21,361,595.22	11,314,632.81
净利润	22,649,920.72	16,018,984.60	8,485,974.61

被评估单位 2018 年度财务报表数据业经中准会计师事务所审计并出具中准吉审字【2019】003 号审计报告、2019 年度财务报表数据业经中准会计师事务所审计并出具中准吉审字【2019】223 号审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东。

（四）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同约定未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

国家电投集团吉林能源投资有限公司拟股权置换。为此，国家电投集团吉林能源投资有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对所涉及的吉林吉长电力有限公司股东全部权益价值进行评估，为国家电投集团吉林能源投资有限公司提供股权置换的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为吉林吉长电力有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为吉林吉长电力有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产及流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 19,485.50 万元，负债总额为 8,432.52 万元，净资产为 11,052.98 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值
	A
流动资产	4,708.77
非流动资产	14,776.73
其中：固定资产	14,776.73
无形资产	
资产总计	19,485.50
流动负债	8,432.52

非流动负债	
负债合计	8,432.52
净资产（所有者权益）	11,052.98

纳入评估范围的资产及负债业经中准会计师事务所审计并出具中准吉审字【2019】223号审计报告。

（三）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。

（四）主要实物资产状况

被评估单位的主要实物资产为固定资产。固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备，其中房屋建（构）筑物包括有热力系统的锅炉汽机主厂房及设备基础、引风机室、烟囱烟道、电除尘器室及电除尘支架、凉水塔、脱硫岛等；燃料供应系统的地下输煤道、输煤栈桥、地下转运站、筛煤储仓楼、卸煤装置室、煤水沉清池、输煤冲洗沉淀池、输煤综合楼、推煤机库、拉紧小间、煤场等；除灰系统的灰水回收泵房及收井、灰管、储灰场、灰水回收管路建筑、灰渣泵房等；电力系统的主控楼、66千伏变电构架、变配电房及配电装置基础等；化学系统的酸碱中和池、机械搅拌澄清池、化学水处理室、酸碱库、加氯加药间、热网水处理室、生活污水处理室、生活消防水泵房等；其他附属生产的建（构）筑物有厂行政办公楼、生产综合楼、食堂兼人防工程、汽车库、金工车间、铆焊及热处理车间、风扇磨检修间、材料库、氧\乙炔库房、门卫房、厂内外道路、围墙、地面硬化、绿化、行人天桥、微波塔及基础、自行车棚、厂区电缆沟道、暖气沟道、上下水道、酸碱沟道、水排水管、循环水沟及井等；铁路专用线包括专用线厂外段、厂内段、卸煤装置、交接场综合楼、检斤室、机车中检库、临修房屋、铁路门卫等铁路用房等；机器设备为锅炉及其附机、汽轮及其附机、发电机组等设备；车辆为商、乘、客车等；电子设备主要公共生活设备、办公设施等。

吉林吉长电力有限公司、吉林吉长能源有限公司和吉林吉长热电有限公司均成立于1997年12月2日。3家公司共同拥有一个发电平台，具备50MW热电机组2套和100MW热电机组1套，平台于1993年开工，1999年完工形成了热电一体化的循环经济发展格局。

吉林吉长电力有限公司拥有其中一台100MW热电机组属于平台中的一部分，评估基准日吉长电力按审计后设备账面原值占平台机器设备原值（1,316,205,822.39元）的19.58%，账面净值占平台机器设备净值（230,871,600.12元）的28.83%。

（五）无形资产状况

无形资产为土地使用权及其他无形资产-软件。

截至评估基准日土地使用权账面值为0元。土地使用权具体情况如下表所示：

土地证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
四国用(2010)第06-00004号	四平市铁东区城东乡城东村，一面城村	2010.09.06	出让	工业用地	301,600.00

四国用(2010)第13-00060号	四平市铁东区域开发区大道286号	2010.09.06	划拨	街巷用地	3,873.38
四国用(2010)第13-00059号	四平市铁东区域城东乡	2010.09.06	出让	铁路用地	90,136.00
四国用(2010)第13-00061号	四平市铁东区域城东乡永乐村	2010.09.06	出让	仓储用地	202,778.00

其他无形资产为外购的软件，购于2013年5月1日，账面值为0元。

(六) 列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

(七) 列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

(一) 本项目资产评估基准日为2019年7月31日。

(二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

《国家电投计财〔2019〕397号关于吉林能投（吉电股份）火电资产整合重组所涉及的相关股权处置事项的批复》

二、法律法规依据

(一) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日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)；

(二) 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；

(三) 《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)；

(四) 《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)；

(五)《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

(六)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(七)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

(八)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

(九)《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号);

(十)《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);

(十一)《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

(十二)《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号);

(十三)《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);

(十四)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院【1990】55号令);

(十五)《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);

(十六)《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);

(十七)《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔2013〕64号);

(十八)《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);

(十九)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);

(二十)《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号);

(二十一)《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);

(二十二) 其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

- (一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
- (二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
- (三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
- (四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
- (五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- (六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- (七)《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号)；
- (八)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
- (九)《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
- (十)《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- (十一)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- (十二)《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
- (十三)《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- (十四)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- (十五)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
- (十六)《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)；
- (十七)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- (十八) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一) 车辆行驶证；
- (二) 设备采购发票、合同等；
- (三)《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；

五、取价依据

- (一)《资产评估常用数据与参数手册》；
- (二) 国家发改委、建设部《工程勘察设计收费标准》计价格〔2002〕10号；
- (三) 2019年版《机电产品价格信息查询系统》；

- (四)《中国汽车网》、《太平洋汽车网》等专业汽车价格信息网站;
- (五)《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- (六)《四平热电基本建设项目竣工决算报告》和《四平热电厂一期3号炉恢复建设工程竣工决算审计报告》;
- (七)《四平热电厂一期3#炉恢复建设与3#炉烟气脱硫除尘工程建设工程结算审核报告》;
- (八)《国家能源局关于颁布2013版电力建设工程定额和费用计算规定的通知》、《火力发电工程建设预算编制与计算规定》(2013年版)、《电力建设工程预算定额——建筑工程、电气安装工程、热力设备安装工程、线路工程、通讯工程、调试工程、加工配制品》(2013年版)、《电力建设工程工期定额》(2012年版);
- (九)《电力建设工程概算定额——第一册 建筑工程、第二册 热力设备安装工程、第三册 电气设备安装工程、第四册 输电线路工程、第五册 调试工程》(2013年版);
- (十)《电力工程造价总站与定额管理总站关于发布2013版电力工程概预算定额2018年度价格水平调整的通知》(定额【2019】7号);
- (十一)《电力工程造价与定额管理总站关于发布电力工程适应营业税改征增值税调整过渡实施方案的通知》(定额【2016】9号);
- (十二)《电力工程造价与定额管理站关于调整电力工程计价依据增值税税率的通知》(定额【2019】13号);
- (十二) 四平市建筑材料价格信息;
- (十三) 吉林市固定资产投资价格指数(2010-2018年);
- (十四) 评估人员对评估现场实地勘查记录资料;
- (十五) 评估人员收集到的典型工程案例的资料;

六、其他依据及参考资料

- (一) 吉林吉长电力有限公司提供的基准日资产评估明细表;
- (二) 吉林吉长电力有限公司审计报告;
- (三) 吉林吉长电力有限公司提供的评估基准日及前一年的财务报表;
- (四) 吉林吉长电力有限公司提供的市场销售等经营的资料;
- (五) 吉林吉长电力有限公司提供的经营计划、预测资料;
- (六) Wind 资讯、网络、报刊查询的行业资料;

- (七) 企业提供的有关财务凭证等资料；
- (八) 评估人员对评估现场实地勘查记录资料；
- (九) 评估人员收集的其他有关资料。

第三章 评估方法

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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

企业价值评估中的成本法（资产基础法），是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）和收益法。在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

第一节 成本法（资产基础法）

成本法（资产基础法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产、其他非流动资产及流动负债，评估方法主要采用资产基础法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款及其他流动资产。

（一）货币资金

货币资金为现金及银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：对银行存款评估采取同评估基准日银行对账单余额核对及发函询证的办法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，以核实后的金额确定评估值。

（二）应收款项、其他流动资产

应收款项包括应收票据、应收账款及其他应收款，其他流动资产为预缴所得税。

应收款项：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值。

其他流动资产：评估人员对每项经济内容、发生日期等情况进行了核实，经核实无误，按核实后的账面值确定评估值。

二、设备

评估范围内的设备包括机器设备、车辆、电子设备。

根据《资产评估执业准则——机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化

其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

根据本次资产评估目的和委估资产类型，此次我们采用成本法进行评估。

成本法计算公式为：

设备评估值=重置成本×综合成新率

1、机器设备重置成本的确定

重置成本=设备购置费+综合运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税-运费中可抵扣的增值税-安装费中可抵扣的增值税-其他费中可抵扣的增值税

(1) 设备购置费

主机设备及主要辅机设备的价格，如锅炉、汽轮机、发电机、变压器、给水泵等主要通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格或参考最近购置的同类设备合同价格确定。

(2) 综合运杂费

根据《火力发电工程建设预算编制与计算标准》(2013 年版)以及《电力工程造价与定额管理总站关于发布 2013 版电力建设工程概预算定额 2018 年度价格水平调整的通知》(定额(2019)7 号)的相关内容，结合设备生产厂家到安装地的距离和采用的运输工具，测算运杂费率。其中包括了设备从生产厂到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。具体计算公式为：设备运杂费=设备购置费×运杂费率

(3) 安装工程费

被评估单位能提供设备完整安装工程竣工决算资料，根据《电力建设工程概算定额》(2013 年版)、《火力发电工程建设预算编制与计算标准》(2013 年版)，以及《电力工程造价与定额管理总站关于发布 2013 版电力建设工程概预算定额 2018 年度价格水平调整的通知》(定额(2019)7 号)计算调整后确定。被评估单位不能提供委估设备安装工程的人工费、材料费、施工机械使用费等原始数据，根据《资产评估常用数据与参数手册》(2007 版)，类似锅炉安装的费率确定。

(4) 其他费用

根据《火力发电工程建设预算编制与计算标准》(2013 年版)以及《电力工程造价与定额管理总站关于发布 2013 版电力建设工程概预算定额 2018 年度价格水平调整的通知》(定额(2019)7 号)计算其他费用。其他费用包括项目建设管理费、项目建设技术服务费、分系统调试及整套启动试运费、生产准备费等。

(5) 资金成本的确定

资金成本根据本项目合理的建设工期,按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、其他费用三项之和为基数确定。

对于火电机组,按照电力工程单机竣工结算的办法,分别计算资金利息,其计算公式台下:

建设期贷款利息=第一台机组发电前建设期贷款利息+第一台机组发电后建设期贷款利息

其中:第一台机组发电前建设期贷款利息= $\Sigma[(\text{年初贷款本息累计} + \text{本年贷款}/2) \times \text{年利率}]$ 第一台机组发电后建设期贷款利息= $\Sigma[(\text{本年贷款}/2) \times \text{年利率}]$

(6) 可抵扣的增值税

根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文件,对于符合增值税抵扣条件的,按计算出的增值税从设备重置成本中予以扣减。其计算公式如下:

可抵扣的增值税=设备购置价/1.13 $\times$ 13%+运输费/1.09 $\times$ 9%+安装费/1.09 $\times$ 9%+(其他费-项目法人管理费)/1.06 $\times$ 6%

2、车辆设备重置成本的确定

对于车辆,按照评估基准日的市场价格,加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用再扣除可抵扣的增值税确定其重置成本。

车辆购置税根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定计取。

牌照手续费根据车辆所在地相关规定,按该类费用的内容及金额确定。

可抵扣的增值税根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文件相关规定计算。

车辆重置成本计算公式如下:

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+牌照及其他费用-可抵扣增值税其中:

可抵扣增值税=车辆购置价/(1+增值税税率) $\times$ 增值税税率

车辆购置税=车辆购置价/(1+增值税税率)×购置税税率

3、电子设备重置成本的确定

根据当地市场信息及近期网上不含税交易价确定重置成本。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

（二）成新率的确定

1、机器设备、电子设备成新率的确定

（1）一般机器设备、电子设备成新率的确定采用使用年限法。

（2）对重点、大型、高精度、高价的机器设备采用使用年限法、现场观察分析打分法分别确定成新率，再按相应的权重比例测算确定其综合成新率。

采用使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、完好率、利用率、维护保养情况、大修和技术改造情况、工作环境条件及设备精度等多种因素，并考虑现场勘察的具体情况、设备管理人员、检修人员和操作人员反映的情况，综合确定。其基本计算公式为：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

式中：已使用年限是根据被评估设备的使用时间、负荷情况、利用率等具体情况确定的；经济使用年限是根据资产评估相关参数，结合设备的有形损耗、可预见的无形损耗和设备的维护保养情况，大修和技术改造情况等多种因素确定的。

采用观察分析打分法是根据对设备的现场技术检测和观察，结合设备的外观成色、实际技术状况、生产产品质量、能源消耗情况、设备原始制造质量和使用故障率等统计资料，结合评估人员了解的设备管理人员和操作人员的意见，经综合分析设备各部分价值组成，确定设备各部分价值的权重，分别确定设备各部分的观察分析打分法的成新率，再根据各部分权重指标确定设备各部分的加权成新率的实评分，最后加总确定设备的观察分析打分法的成新率。

2、车辆设备成新率的确定

采用综合成新率确定车辆设备的成新率计算公式为：

综合成新率=理论成新率×调整系数

（1）理论成新率，分为行驶年限成新率和行驶里程法成新率，按计算结果孰低选取。对于国家相关规定没有规定报废行驶年限的小型、微型非营运载人等车辆类型，直接以行驶里程法计算的成新率作为理论成新率。具体计算公式如下：

行驶年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×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%

（2）调整系数：调整系数是根据对车辆管理人员了解的车辆技术情况和现场观察车辆运行使用负荷、外观成色、保养维护等情况，结合车辆原始制造质量、车辆类型等资料，参考车辆管理人员和使用人员的意见，经综合分析确定。没有较大车辆事故记录，车辆正常行驶的，最高调整系数为1.0。

三、房屋建（构）筑物

本次委估房屋建筑物、构筑物、管道沟槽主要为生产用途，不具有独立获利的能力，且评估人员未在同类地区搜集到同类房屋的市场交易实例，因此房屋建（构）筑物、管道沟槽的评估拟采用重置成本法评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

（1）重置成本的确定

房屋建（构）筑物的重置成本构成包括三部分：综合造价、前期费用及其他费用、资金成本。

1、测算综合造价

综合造价的确定主要采用重编工程预结算法、类比法或指数调整法。

① 类比法

典型工程类比法就是根据我们实地对委估房屋建筑结构特征的勘察了解，采用与评估项目结构特征、建筑面（体）积、层数、层高和装修标准等类似的近期典型工程近期预（决）算工程造价，进行类比调整差异因素求取综合造价。

对于评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考“资产评估常用数据与参数手册”第二版（吕发钦主编）中的有关参数来确定。

② 重编工程预结算法

重编工程预结算法即以待估房屋建（构）筑物、管道沟槽的工程竣工资料、图纸、现场实物为基础，通过计算每一项建筑安装施工工序需投入的人工、材料、机械用量，按照《火力发电工程建设预算编制与计算规定》（2013年版）、《电力建设工程预算定额（2013年版）》或《电力建设工程概算定额（2013年版）》编制定额中规定的编制方法重新编制工程综合单价，再按照配套的计费规则进行综合取费，以评估基准日价格水平测算出委估对象的综合造价。

③指数调整法

对于单体价值量不大，结构简单的房屋建（构）筑物、管道沟槽，经对账面价值审核后，利用经测算后的调整系数或者吉林省固定资产投资价格指数将工程决算审定价调整修正至评估期日价格水平确定综合造价。

2、建设工程前期费用及其他费用

建设工程前期费用和其他费用是根据国家及吉林省现行有关规定与《国家能源局关于颁布 2013 版电力建设工程定额和费用计算规定的通知》费用编制的规则计取。主要考虑项目建设管理费、项目建设技术服务费、生产准备费三大类费用。

3、资金成本

即建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物、构筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的现行银行贷款利率计算。

（二）成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定是根据打分法和年限法两种方法进行测定，然后两种方法取权重计算房屋建筑物的综合成新率。构筑物、管道沟槽则直接采用年限法测算成新率。

1、打分法：

打分法的测定是依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的成新率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

2、年限法：

年限法是根据房屋建筑物的设计使用年限和尚可使用年限来确定房屋建筑物的成新率，其计算公式如下：

成新率=1-（已使用年限/已使用年限+尚可使用年限）×100%。

3、综合成新率

综合成新率=0.4×年限法成新率+0.6×打分法成新率

四、无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择依据《城镇土地估价规程》规定，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，结合估价师收集的有关资料。针对结合本次评估目的和委估宗地的具体情况，我们拟选用成本逼近法和市场法二种评估方法分别测算，然后对二种评估方法测算的结果分别取权重后测定的结果做为最终的土地评估价值。

（一）评估方法的选取

本次评估范围所涉及土地位于四平经济技术开发区内，四平经济技术开发区是当地政府工业发展的重点规划建设发展区域，每年工业土地的需求量大，通过当地土地交易公共平台，可以较为容易的获取与待估宗地相同用地性质的近期土地交易案例。综上所述我们认为本次评估采用市场比较法最为合适。

成本逼近法是以土地开发所耗费的成本构成来评估土地价格的一种方法。待估宗地所在区域土地取得费用及开发各项成本较明晰，考虑待估宗地区域内近年来新增建设用地资料较多，通过对新增建设用地的实地调查可获得较准确的资料，用成本逼近法评估能够比较真实地反映其地价水平，因此，本次评估对采用成本逼近法做为评估测算方法之一。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价，并且对出租性土地宜收集三年以上的租赁资料待估土地为被评估单位生产经营所自用，且周边对外租赁经营的同类型工业厂区的租赁价格资料也不易获取，因此不适宜于采用收益还原法评估测算土地价值。

待估宗地所在区域处于四平市中心城区基准地价覆盖区范围内，但现行四平市基准地价执行文件仍是 2016 年颁布“四政发〔2016〕25 号”，该基准地价对应的时点是 2015 年 10 月 8 日，目前更新基准地价尚待审批，故也不易采用基准地价系数修正法进行评估。

综上分析，本次评估拟采用市场法和成本逼近法二种评估方法对待估的四宗土地进行评估测算。

（二）基本原理和计算公式

1、市场法

市场法是在求取待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易期日、区域因素及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日地价的方法。

市场法计算公式为：

$$P=A \times a_1 \times a_2 \times a_3 \times a_4 \times a_5$$

其中：P—待估宗地价格

A—比较实例宗地价格

a₁—交易期日修正系数

a₂—交易情况修正系数

a₃—区域因素修正系数

a₄—个别因素修正系数

a₅—使用年期修正系数

2、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、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。

其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

对划拨性质用地评估价值的测定：是在采用市场法和成本逼近法二种评估方法分别测算的结果中扣除政府土地出让金部分，再然后对二种评估方法测算的结果分别取权重后测定的结果做为最终的划拨性质的土地评估价值。政府土地出让金扣除标准参考《四平市人民政府关于公布实施四平市新一轮城镇基准地价等土地价格的通知（四政发〔2016〕25号）》中规定的对应不同等级工业用地政府土地纯收益标准。

五、负债

负债为流动负债，包括应付账款、其他应付款、应交税费。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第二节 收益法

一、收益法定义及计算公式

收益现值法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

应用收益法评估资产必须具备以下前提条件：

委估资产必须按既定用途继续被使用，收益期限可以确定；

委估资产与经营收益之间存在稳定的关系；

未来的经营收益可以正确预测计量；

与预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

收益法计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

式中：P：评估价值

N：收益期年限

R_t：第t年的预期收益

r：折现率

二、本次收益现值法评估思路

（一）评估技术思路

本次评估对象为吉林吉长电力有限公司股东全部权益价值，评估范围为吉林吉长电力有限公司的全部资产及负债，由于企业无债务资本，故本次收益法评估选用股权自由现金流模型，即预期收益（R_t）是公司股权投资资本产生的现金流。以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上非经营性资产价值、溢余资产价值、期末回收价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值＝股权自由现金流量折现值＋期末回收价值＋溢余资产价值＋非经营性资产价值－非经营性负债－有息债务

（二）股权自由现金流量折现值

根据公司特点，本次股权自由现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由现金流

量折现值和明确的预测期之后的企业终值之折现值。公式如下：

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

股权自由现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由现金流量折现值和明确的预测期之后的自由现金流量折现值。公式如下：

股权自由现金流量折现值=明确预测期的自由现金流量现值+明确预测期之后的终值现值

1、明确的预测期

四平热电厂（由吉林吉长电力有限公司、吉林吉长能源有限公司、吉林吉长热电有限公司组成）始建于1997年，生产厂区占地面积458亩。一期工程装机容量20万千瓦，属于热电联产项目。具体包括10万千瓦机组1台，5万千瓦机组2台，最后一台机组投产日期为1999年12月21日。而吉林吉长电力有限公司的发电机组为其中一台10万千瓦的机组，根据中华人民共和国电力行业标准[DL/T654-2009]号文件，火电机组寿命按一般经验确定为30年。故本次评估收益期按机组寿命年限确定，收益期为1999年12月至2029年12月，明确的预测期为2019年8月至2029年12月。

2、收益期

收益期同于预测期。

3、股权自由现金流量

股权自由现金流量的计算公式如下：

股权自由现金流量=税前利润×（1-所得税率）+财务费用（扣除税务影响后）+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额-财务费用（扣除税务影响后）-偿还债务本金+新增债务

=主营业务收入-主营业务成本+其他业务利润-税金及附加-期间费用（管理费用、营业费用、财务费用）+投资收益+营业外收支-所得税+财务费用（扣除税务影响）+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额-财务费用（扣除税务影响）-偿还债务本金+新增债务

4、折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取股权资本成本（CAPM）。

公式：CAPM=R_f+β×ERP+R_c

其中：R_f：无风险报酬率；

β：企业风险系数；

ERP：市场风险超额回报率；

R_c : 企业特定风险调整系数。

（三）有息债务

有息债务指评估基准日账面上无需要偿付利息的债务。

（四）非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。此类资产按成本法进行评估。

（五）非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债，非经营性负债按成本法进行评估。

（六）溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

（七）期末回收价值

期末回收价值是指被评估单位截至预测期末可变现的资产，主要为投入的固定资产、土地和营运资金。本次评估对收益期末回收价值中固定资产按评估基准日评估原值的10%进行预测，土地价值回收按期末剩余价值折现值确定回收价值。

第四章 评估程序实施过程 and 情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及其纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产、无形资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划、项目可行性论证等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对重点构筑物和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅维修记录、设备运行日志和大中修记录。

3、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产、无形资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）对委托人和被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史对比、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

（六）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市

市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产、其他非流动资产、负债和收益法评估等类别，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设收益法评估中的收益年限为有限年期；

6、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

7、假设评估基准日后标杆电价、补贴及签订售电合同条件等保持不变。

（三）具体假设

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基本一致；

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；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、本次评估假设未来售电量按装机容量分配，售热量按历史年度比例分配，且未来不会发生变化。

二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字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。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

1、成本法（资产基础法）评估结果

经评估，在上述评估目的下，吉林吉长电力有限公司股东全部权益于评估基准日2019年7月31日所表现的市场价值为47,293.24万元，增值额为36,240.26万元，增值率为327.88%。

评估结果汇总表：

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	4,708.77	4,708.77		
非流动资产	14,776.73	51,016.99	36,240.26	245.25
其中：固定资产	14,776.73	35,940.14	21,163.41	143.22
无形资产		15,076.85	15,076.85	
资产总计	19,485.50	55,725.76	36,240.26	185.99

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%
流动负债	8,432.52	8,432.52		
非流动负债				
负债合计	8,432.52	8,432.52		
净资产（所有者权益）	11,052.98	47,293.24	36,240.26	327.88

2、收益法评估结果

吉林吉长电力有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,485.50 万元，总负债账面价值为 8,432.52 万元，净资产账面价值为 11,052.98 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 9,926.15 万元，减值额为 1,126.83 万元，减值率为 10.19%。

成本法（资产基础法）评估结果详细情况和收益法评估测算详细过程分别见资产及负债评估明细表和收益法测算计算表。

二、评估结果的分析与选择

收益法与成本法评估结果相差 37,367.71 万元，差异率为 79.01%。

成本法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

由于企业的资产特性以及未来受国家政策等因素可能发生变化的影响，企业经营成本、未来收益的预测尚有一定的不确定性。经对两者进行比较，考虑上述因素及本次评估目的，我们认为成本法（资产基础法）的评估结果能更合理反映该公司股东全部权益的价值，因此以成本法（资产基础法）的评估结果作为最后的评估结论。

三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，吉林吉长电力有限公司股东全部权益于评估基准日 2019 年 7 月 31 日所表现的市场价值为 47,293.24 万元，增值额为 36,240.26 万元，增值率为 327.88%。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次固定资产的评估值不含增值税。

三、本次评估范围内的房屋建筑物部分未办取《房屋所有权证》。本次未办证房屋建筑物的评估是在假定其产权归属被评估单位的前提下进行的，评估值中未考虑今后办证所需发生的费用。评估房屋建筑的结构以现场实地勘察为准，办取《房屋所有权证》房屋的建筑面积以权证登记面积为准，未办取《房屋所有权证》房屋的建筑面积以企业提供面积数为准，评估人员进行了核实。若报告使用期内办理产权证应以产权证核载建筑面积对评估值进行相应调整。

四、吉林吉长电力有限公司、吉林吉长能源有限公司和吉林吉长热电有限公司均成立于1997年12月2日。3家公司共同拥有一个发电平台，具备50MW热电机组2套和100MW热电机组1套，平台于1993年开工，1999年完工形成了热电一体化的循环经济发展格局，吉林吉长电力有限公司拥有其中一台100MW热电机组属于四平热电厂的一部分，评估基准日账面原值占平台机器设备原值的19.58%，账面净值占平台机器设备净值的28.83%。该发电平台共有的生产经营厂区用地土地总面积为598387.38平方米（折合897.58亩），共四宗土地，土地使用证为：《国有土地使用证》编号【四国用（2010）第06-00004号】、【四国用（2010）第13-00060号】、【四国用（2010）第13-00059号】、【四国用（2010）第13-00061号】，权力人为吉林吉长电力有限公司。该发电平台共有使用的房屋建（构）筑物其账面价值均在吉林吉长电力有限公司名下。

五、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中准会计师事务所的审计结果。

六、生产厂区通道用地为划拨用地，为2010年经批准取得的划拨性质街巷用地，评估基准日实际用途为四平热电厂进厂通道，土地权证编号为《四国用（2010）第13-00060号》，此次评估采用成本逼近法及市场比较法两种方法进行评估，成本逼近法更能反映土地取得的真实成本，市场比较法反映的是市场上最现实的土地成交价格。因此，对两种评估方法测算的评估结果加权平均作为委估土地的最终评估价值。

七、本次评估房屋建筑物中二项非经营房屋是“厂外家属宿舍等福利工程”和“四热社区用房”。此类房屋是职工房改后剩余的部分以及配套服务用房，且被评估单位也

未提供房地产权属证明文件、此类房屋建筑物的更新重置成本按照账面价值进行评估。且未提供对应的土地使用权任何资料，土地使用权价值也未体现在资产评估明细表内。因此我们无法对土地使用权的估值发表任何意见。

八、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

未见权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

九、评估程序受到限制的情形

未发现评估程序受到限制的情形。

十、评估资料不完整的情形

未发现评估资料不完整的情形。

十一、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

十二、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

未发现担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

十三、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

十四、本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

未发现本次资产评估对应的经济行为中可能对评估结论产生重大影响的事项。

以上有关事项提请报告使用者特别关注。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇一九年七月三十一日起至二〇二〇年七月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

四、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

五、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇一九年九月三十日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师: _____



资产评估师: _____



法定代表人: _____

周同章

中京民信(北京)资产评估有限公司



资产评估报告附件：

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 被评估单位专项审计报告；
- 三、 委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 四、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 六、 签字资产评估师的承诺函；
- 七、 资产评估机构法人营业执照；
- 八、 签字资产评估师资格证书登记卡；
- 九、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

国家电力投资集团有限公司文件

国家电投计财〔2019〕397号

关于吉林能投（吉电股份）火电资产整合重组所涉及的相关股权处置事项的批复

吉电股份（吉林能投）：

你公司《关于吉林能投（吉电股份）拟开展通化、白山区域火电资产整合重组工作的请示》（国家电投吉能〔2019〕5号）已收悉。经研究，现批复并要求如下：

一、同意吉电股份将所持有的通化热电有限责任公司18.64%股权、白山热电有限责任公司11.69%股权，以及吉林电力股份有限公司二道江发电公司和吉林电力股份有限公司浑江发电公司全部资产及负债与吉林能投所持四平合营公司63.82%股权进行置换。交易对价以评估基准日2019年7月31

日经集团公司备案的评估价值为基础确定。

二、完成上述股权置换后，同意吉林能投将持有的吉林电力股份有限公司二道江发电公司的全部资产及负债以及通化能源实业有限公司 100%股权按照最近一期经审计的账面净额无偿划转至通化热电有限责任公司。同意吉林能投将持有的吉林电力股份有限公司浑江发电公司全部资产及负债、白山鸿成电力实业有限公司 100%股权按照最近一期经审计的账面净额无偿划转至白山热电有限责任公司。

三、请你公司严格执行国资管理相关规定，及时办理协议签署、章程变更、资产评估、产权登记、工商变更等手续。



国家电力投资集团有限公司

2019年9月2日印发



营业执照

统一社会信用代码

91220000605133316G

扫描二维码
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。



(副本)

1-1

名称

吉林吉长电力有限公司

类型

有限责任公司(国有控股)

法定代表人

陈喜庆

经营范围

发电、售电、产热、售热，批发煤炭及相关材料(涉及许可的需凭许可经营，未取得许可前禁止经营)，设备、备件(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)

注册资本

壹亿壹仟贰佰柒拾陆万柒仟贰佰陆拾玖元肆角肆分

成立日期

1997年12月02日

营业期限

长期

住所

长春市高新区超达路6199号

登记机关

<http://jl.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

2019年07月18日



审计报告

中准吉审字[2019]223号

吉林吉长电力有限公司:

一、审计意见

我们审计了吉林吉长电力有限公司财务报表, 包括 2019 年 7 月 31 日的资产负债表, 2019 年 1-7 月的利润表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了吉林吉长电力有限公司 2019 年 7 月 31 日的财务状况以及 2019 年 1-7 月的经营成果。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于吉林吉长电力有限公司, 并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

吉林吉长电力有限公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估吉林吉长电力有限公司的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项, 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督吉林吉长电力有限公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出



扫描全能王 创建

的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑，同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表审计意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对吉林吉长电力有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息，然而，未来的事项或情况可能导致吉林吉长电力有限公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师

中准会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·长春



中国注册会计师

2019年9月25日

通讯地址：长春市人民大街4111号兆丰国际大厦17楼 邮编：130021 电话：0431-85096990
Add: 17/F Zhaofeng International Tower, No. 4111 Renshan Road, Changchun P.C.: 130021 Tel: 0431-85096990



资产负债表

2019年7月31日

编制单位：吉林吉长电力有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	30,364,231.27	22,368,123.22
应收票据		43,200.00	
应收账款		3,365,043.00	21,005,048.56
其他应收款	2	12,960,000.00	10,288,898.62
存货			5,091,480.28
其他流动资产		355,229.59	
流动资产合计		RMB 47,087,703.86	58,753,550.68
非流动资产：			
固定资产	3	147,767,314.00	151,354,458.87
无形资产	4		
非流动资产合计		RMB 147,767,314.00	151,354,458.87
资产总计		RMB 194,855,017.86	210,108,009.55
流动负债：			
应付账款	5	25,000,563.40	30,858,792.56
应交税费	6	1,170,862.15	3,474,071.24
其他应付款	7	58,153,817.35	25,169,389.17
流动负债合计		RMB 84,325,242.90	59,502,252.97
负债合计		RMB 84,325,242.90	59,502,252.97
所有者权益：			
实收资本	8	112,767,269.44	141,119,564.24
未分配利润	9	-2,237,494.48	9,486,192.34
所有者权益合计		RMB 110,529,774.96	150,605,756.58
负债和所有者权益总计		RMB 194,855,017.86	210,108,009.55

*所附注系财务报表的主要组成部分

公司负责人：

财务负责人：

会计主管：



扫描全能王 创建

利 润 表

2019年1-7月

编制单位：吉林吉长电力有限公司

项 目	注 释	本期金额	上年同期金额
营业收入		98,688,468.69	166,310,643.59
减：营业成本		85,483,271.84	144,675,174.92
税金及附加		2,714,774.91	3,117,563.87
管理费用		50,822.39	229,799.38
财务费用		-321,367.96	-581,466.81
营业利润	RMB	10,760,967.51	18,869,572.23
加：营业外收入		553,665.30	704,860.91
减：营业外支出			7,786.60
利润总额	RMB	11,314,632.81	19,566,646.54
减：所得税费用		2,828,658.20	3,933,538.83
净利润	RMB	8,485,974.61	15,633,107.71
综合收益总额	RMB	8,485,974.61	15,633,107.71

*所附附注系财务报表的主要组成部分

公司负责人：

财务负责人：

会计主管：



扫描全能王 创建



所有者权益变动表

编制单位：吉林吉电电力有限公司

2019年1-7月

单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、上年年末余额	RMB 141,119,564.24	203,910,302.37
二、本年年初余额	RMB 141,119,564.24	203,910,302.37
三、本年增减变动金额	RMB -28,352,294.80	-25,394,305.47
(一)本年净利润	8,486,974.61	15,633,107.71
(二)所有者投入资本	RMB -23,670,295.20	-21,338,517.76
1.其他		
(三)本年利润分配	RMB -20,209,661.43	-19,628,895.42
1.对所有的分配	-20,209,661.43	-19,628,895.42
(四)所有者权益内部结转	RMB -4,681,999.60	-19,628,895.42
1.其他		
四、本年年末余额	RMB 112,767,269.44	178,575,996.90

公司负责人：

财务负责人：

会计主管：

吉林吉长电力有限公司

2019年1-7月财务报表附注

附注一、公司基本情况

吉林吉长电力有限公司经吉林省人民政府原商外资吉府字[1997]0014号“中华人民共和国外商投资企业批准证书”的批准，由吉林省能源交通总公司（以下简称甲方）和 Changping Electricity Company Limited 中文译名为：长平电力有限公司（以下简称乙方）共同出资组建，并于1998年2月11日登记注册，取得国家工商行政管理局企作吉总字第000140号营业执照，根据经批准的公司章程的规定，吉林吉长电力有限公司的注册资本为230,000,000.00港元，甲方投入折合126,500,000.00港元的资本，占注册资本的55%；乙方出资103,500,000.00港元，占注册资本的45%。2003年10月21日经吉林省对外经济贸易合作厅吉外经贸外企字[2003]107号文件批复，吉林省能源交通总公司将其持有的占公司注册资本19.9%的股权转让给吉林电力股份有限公司（以下简称丙方）。经吉林省商务厅吉商审办字[2008]250号文件批复，吉林吉长电力有限公司吸收合并吉林吉长热电燃料有限公司、吉林吉长热电服务有限公司、吉林吉长供热有限公司。变更后，吉林吉长电力有限公司的注册资本为690,000,000.00港元，甲方出资242,190,000.00港元，占注册资本的35.1%；乙方出资310,500,000.00港元，占注册资本的45%；丙方出资137,310,000.00港元，占注册资本的19.9%。2019年6月28日，乙方自愿退出，并将其股东权益无偿转移给甲方及丙方，变更后吉林吉长电力有限公司注册资本为112,767,269.44人民币元，甲方投入折合71,965,816.01元人民币的资本，占注册资本的63.818%；丙方投入折合40,801,453.43元人民币的资本，占注册资本的36.182%。

公司在吉林省市场监督管理局注册登记，统一社会信用代码：91220000605133316G。公司类型：有限责任公司（国有控股）。营业期限：长期。

经营范围：发电、售电、产热、售热，批发煤炭及相关材料（涉及许可的需凭许可经营，未取得许可前禁止经营）、设备、备件。

※公司经营位于四平热电厂的“四平三号”使之发电、产热及售电、售热。“四平三号”指装机容量为10万千瓦单轴汽轮机发电机组（C1000型单轴汽轮机发电机组）及其所有发电设备及所有附属设备。



附注二、会计政策、会计估计

（一）、财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定，并基于公司实际采用的会计政策和会计估计进行编制。

（二）、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表符合企业会计准则的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果等有关信息。

（三）、主要会计政策和会计估计

1、会计年度

公司会计期间采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账基础和计价原则

公司按权责发生制记账，以历史成本为计价原则；

3、外币业务核算方法

公司以人民币为记账本位币，所发生的外币业务按上月最后一天中国人民银行总行所公布的市场汇价中间价折合为记账本位币记账；以外汇支付以人民币结算的款项时，该外币和人民币之间的兑换率按付款之日中国人民银行总行所公布的人民币兑换该外币兑换汇率中间价计算；所有货币性项目期末按当日中国人民银行总行公布的市价汇价中间价统一进行调整，差额计入当期损益。

4、现金等价物的确定标准

公司现金等价物为公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融资产和金融负债核算方法

A、公司金融资产主要为生产经营过程中形成的债权，于债权实际形成时予以确认，并按照应收债务人的金额进行初始计量，有客观证据表明其发生减值的，按照未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

B、公司金融负债主要为生产经营中形成的债务，按其公允价值和相关交易费用之和进行初始计量，采用摊余成本进行后续计量。

6、存货核算方法

(1) 公司存货包括原材料、周转材料等。

(2) 原材料中煤实行实地盘存制，其他原材料项目实行永续盘存制。



(3) 存货按照成本进行初始计量, 原材料按加权平均法结转成本, 周转材料采用一次摊销法, 直接计入当期损益。

(4) 公司的存货在期末时按照单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备; 对于数量繁多, 单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

7、长期股权投资

A、初始计量: 同一控制下企业合并形成的长期股权投资, 合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

B、后续计量: (1) 投资企业能够对被投资单位实施控制的长期股权投资, 以及投资企业对被投资单位不具有共同控制或重大影响, 并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资, 公司采用成本法核算; (2) 投资企业对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算。

C、收益确认方法: (1) 采用成本法核算的长期股权投资于被投资单位宣告发放现金股利或利润时, 确认投资收益, 投资收益的确认仅限于被投资单位接受投资后产生的累计净利润的分配额; (2) 采用权益法核算的长期股权投资按照享有或分担的被投资单位实现的净损益的份额确认投资收益。

8、固定资产计价及折旧方法

(1) 固定资产的确认

公司外委工程实行总承包, 在工程完工并移交本公司后确认为固定资产。

公司其他固定资产标准为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用期限超过一个会计年度的有形资产。

(2) 固定资产折旧

固定资产折旧采用平均年限法计提, 预计净残值率为 5-10%, 其分类及折旧率如下:

固定资产类别	使用年限	净残值率	年折旧率
电厂项目	10-21	5-10%	4.29-9.5%
运输设备	5	5-10%	18-19%
电子设备	5	5-10%	18-19%

9、无形资产的核算方法

公司无形资产按照成本进行初始计量, 使用寿命有限的无形资产自可供使用之日起在使用寿命期限内按照与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式确定摊销方法



予以摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

土地使用权按经营期21年分期平均摊销。

10、资产减值

公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，如果存在减值迹象的，估计其可收回金额，资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项计提资产减值准备，将资产的账面价值减计至可收回金额。

11、利润分配政策

公司每年根据经批准的章程和董事会决议进行利润分配。

12、收入确认原则

公司销售商品收入在下列条件均能满足时予以确认：

A、公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

B、公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实

施有效控制；

C、收入的金额能够可靠地计量；

D、相关的经济利益很可能流入企业；

E、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

13、成本确认原则

公司与吉林电力股份有限公司签署《委托运行管理合同》，委托吉林电力股份有限公司专门负责“四平热电厂”的运营管理。自2011年1月1日起，公司按“四平三号”售电量、售热量承付运行费。

14、企业合并

企业合并是指将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

公司在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债。合并日或购买日是指合并方或购买方实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给合并方或购买方的日期。

A、同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并方在企业合并中取得的资产和负债，



应当按照合并日在被合并方的账面价值计量。

B、非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生的负债以及发行的权益性证券的公允价值。非同一控制下企业合并中取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

15、税项

增值税：公司销售收入按 16%、售热收入按 10%计算销项税额，扣除进项税额后的差额计算缴纳增值税。

所得税：公司依据国务院《国务院关于扩大外商投资企业从事能源交通基础设施项目税收优惠规定适用范围的通知》（国发[1999]13号）、《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39号）文件，本年度按 25%的税率计提企业所得税。

附注三、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	890.00	
银行存款	30,363,341.27	22,368,123.22
合计	RMB30,364,231.27	RMB22,368,123.22

2、其他应收款

(1) 其他应收款期末余额为人民币 12,960,000.00 元，年初余额为人民币 10,288,898.62 元，其主要账户如下：

债务人名称	期末余额	年初余额
吉林电力股份有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
(2) 其他应收款期末余额无应计提坏账准备的款项。		

3、固定资产



项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
固定资产原值				
电厂项目	1,109,574,496.49	800.00		1,109,575,296.49
运输设备	1,354,700.00			1,354,700.00
其他设备		50,427.35		50,427.35
合计	1,110,929,196.49	51,227.35		1,110,980,423.84
累计折旧				
电厂项目	958,355,507.62	3,638,372.22		961,993,879.84
运输设备	1,219,230.00			1,219,230.00
其他设备				0.00
合计	959,574,737.62	3,638,372.22		963,213,109.84
固定资产账面价值				
电厂项目	151,218,988.87			147,581,416.65
运输设备	135,470.00			135,470.00
其他设备				50,427.35
合计	151,354,458.87			147,767,314.00

4、无形资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
无形资产原值				
土地使用权	21,510,350.65			21,510,350.65
软件	28,205.13			28,205.13
合计	21,538,555.78			21,538,555.78
累计摊销				
土地使用权	21,510,350.65			21,510,350.65
软件	28,205.13			28,205.13
合计	21,538,555.78			21,538,555.78
无形资产账面价值				
土地使用权	0.00			0.00
软件	0.00			0.00
合计	0.00			0.00



5、应付账款

应付账款期末余额为人民币 25,000,563.40 元,年初余额为人民币 30,858,792.56 元,其主要账户如下:

债权人名称	期末余额	年初余额
吉林电力股份有限公司	24,011,289.00	28,715,601.03

6、应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	744,882.80	1,843,749.50
企业所得税		1,409,071.80
城市维护建设税	52,141.79	129,062.46
教育费附加	37,244.14	92,187.48
房产税	209,312.84	
土地使用税	127,280.58	
合计	<u>RMB1,170,862.15</u>	<u>RMB3,474,071.24</u>

7、其他应付款

其他应付款期末余额为人民币 58,153,817.35 元,年初余额为人民币 25,169,389.17 元,其主要账户如下:

债权人名称	期末余额	年初余额
吉林吉长热电有限公司	39,422,766.35	23,230,504.17
吉林省长能源有限公司	18,731,051.00	

8、实收资本

投资者名称	年初余额	占注册资本比例	本期增减变动	期末余额	占注册资本比例
国家电投集团吉林能源投资有限公司	258,973,767.00	35.1%	-187,007,950.99	71,965,816.01	63.815%
长: 已归还投资	246,988,741.23		-246,988,741.23		
小 计	<u>11,585,025.77</u>			<u>71,965,816.01</u>	
Changping Electricity Company Limited(中文译名为: 长平电力有限公司)	332,017,650.00	45%	-332,017,650.00		



(RMB310,500,000.00)

减：已归还投资	316,645,008.96	-316,645,008.96		
小计	15,272,641.04			
吉林电力股份有限公司	146,825,583.00	19.9%	-106,024,129.57	40,801,453.43
减：已归还投资	33,063,685.57		-33,063,685.57	
小计	113,761,897.43			40,801,453.43
投资收益合计	737,817,020.00	100%	-625,049,739.56	112,767,280.44
减：已归还投资合计	556,687,435.76		-556,687,435.76	
投资收益净额	RMB181,119,584.24			RMB112,767,280.44

※本期公司根据原股东订立的《股东权益转移备忘录》、经批准的章程，原股东 Changping Electricity Company Limited(长平电力有限公司)自愿退出，并将其股东权益无偿转移给国家电投集团吉林能源投资有限公司及吉林电力股份有限公司。国家电投集团吉林能源投资有限公司持有公司 63.818% 的权益，吉林电力股份有限公司持有公司 36.182% 的权益。

9、未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	9,485,192.34
加：本期净利润	8,485,974.61
可供所有者分配的利润	17,972,166.95
减：已分配利润	20,209,661.43
其中：中方 2018 年 7-12 月利润	2,000,000.00
外方 2018 年 7-12 月利润	6,464,437.73
中方 2019 年 1-2 月利润	7,249,631.46
外方 2019 年 1-2 月利润	4,495,592.24
期末未分配利润	RMB-2,237,494.48

附注四、关联方关系及其交易

(一)、存在控制关系的关联方关系的性质

企业名称	与本公司关系
国家电投集团吉林能源投资有限公司	投资方



(二)、不存在控制关系的关联方关系的性质

企业名称	与本公司关系
吉林电力股份有限公司	投资方
吉林吉长热电有限公司	相同投资方
吉林吉长能源有限公司	相同投资方

(三)、关联方交易

1、关联方应收应付款项余额

项目	期末余额	年初余额
其他应收款		
吉林电力股份有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
应付账款		
吉林电力股份有限公司	24,011,289.00	28,715,601.03
其他应付款		
吉林吉长热电有限公司	39,422,766.35	23,230,504.17
吉林吉长能源有限公司	18,731,051.00	

2、其他事项

经公司第三届董事会第一百零九次书面决议，本公司与吉林电力股份有限公司签署《委托运行管理合同》，委托吉林电力股份有限公司专门负责“四平热电厂”的运营管理，自2011年1月1日起，本公司按“四平三号”售电量、售热量承付运行费。

单位：人民币元

项目	本期金额	上年同期金额
运行费	81,844,899.62	108,424,149.47

附注五、承诺事项 / 或有事项 / 资产负债表日后事项

截止本财务报表签发之日，公司未发生影响财务报表阅读和理解的重大承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项。

附注六、其他事项

合作公司（吉林吉长热电有限公司、吉林吉长能源有限公司、吉林吉长电力有限公司）所用土地均在本公司反映，合作公司征用土地总面积为2,603,742平方米，其中本公司以支付土地使用权出让金的方式受让国有土地使用权，已取得国有土地使用



证的土地面积为 594,514 平方米；以划拨的方式取得国有土地使用权并取得国有土地使用证的土地面积为 3,873.38 平方米。

吉林吉长电力有限公司

2019年9月25日



四平市 房权证 字第78916 号

房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街茶山路101号			
登记时间 2011-04-01			
房屋性质			
规划用途 其他			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	32.84	其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

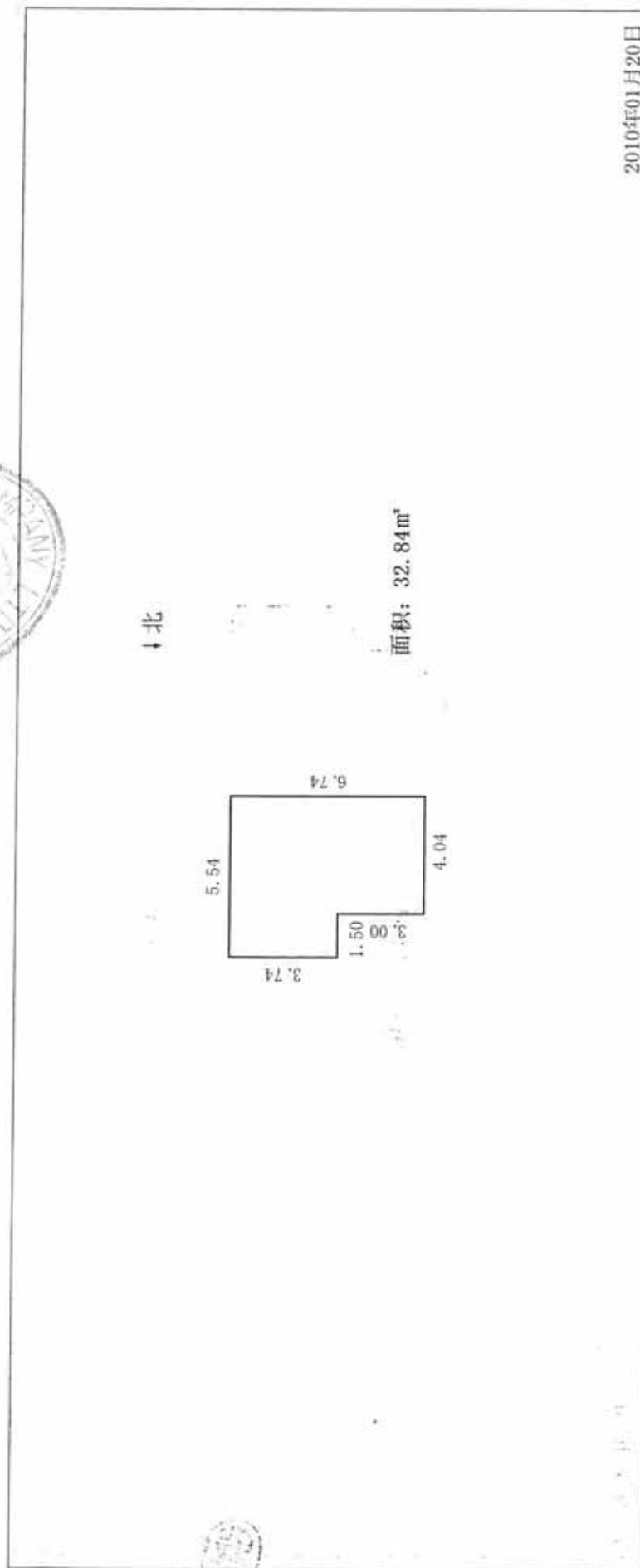
附 记	
业务编号: 1470744	
房屋编号: 1438021	



填发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图

丘号	36/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)
幢号	10840	层数	1	共有分摊面积(m²)
户号	101	层次	1	实测面积(m²)
座落	四平市铁东区七马路街			



四平广厦房产测绘队

1 : 200

勘测:

校对:

广厦测绘
张伟

广厦测绘
高斌彩

四平广厦房产测绘有限公司
测绘成果专用章

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构

中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)

房屋注册号： 22012

四平市 房权证四 字第178985 号

房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1层101		
登记时间	2011-04-01		
房屋性质			
规划用途	工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	26.50	
其他			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
业务编号:1470937
房屋编号:1438243



房屋分层分户平面图

丘号	10/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)
幢号		层数	1	共有分摊面积(m²)
户号	101	层次	1	实测面积(m²)
座落	铁东区七马路街 现产权人			

↑北



建: 26.50m²

2011年01月17日

1 : 150

校对: 张伟

勘测:

复核:

四平市广厦房地产测绘有限公司

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查

询房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明

明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注
记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



编号:

00183871

四平市 房权证 字第78998 号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司		共有情况单独所有	
房屋坐落铁东区七马路街东山路1层101		登记时间2011-04-01	
房屋性质		房屋用途门卫	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	42.31	其他
土地状况		土地使用权取得方式	土地使用年限
至			止



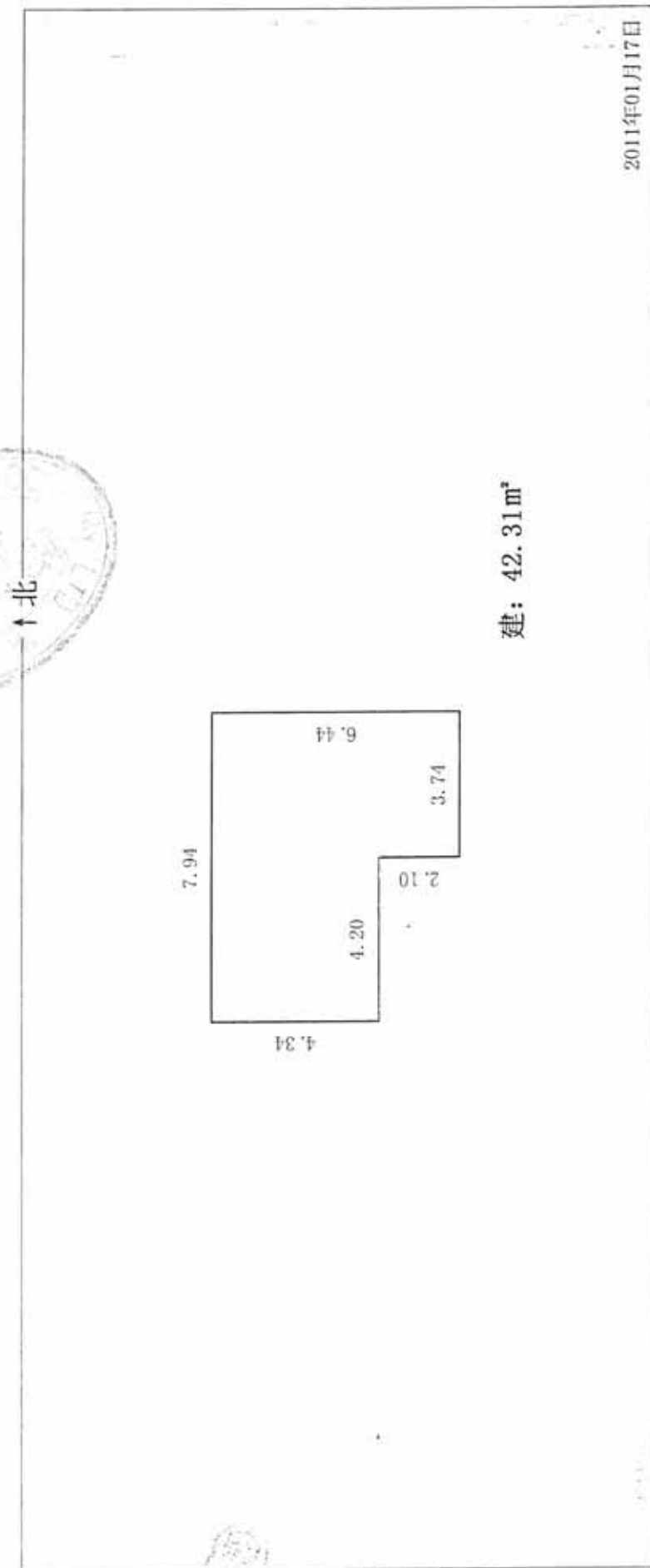
附 记
业务编号:1471493
房屋编号:1438859



填发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图

丘号	35/6-379	混合	套内面积含阳台(m²)
幢号		1	共有分摊面积(m²)
户号	101	1	实测面积(m²)
座落	铁东区七马路街 现产权人		



1 : 150

勘测: 校对: 复核:

四平市 房权证 字第78108 号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司			
共有情况单独所有			
房屋坐落铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间2011-03-25			
房屋性质			
规划用途门卫			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	54.88	其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至止



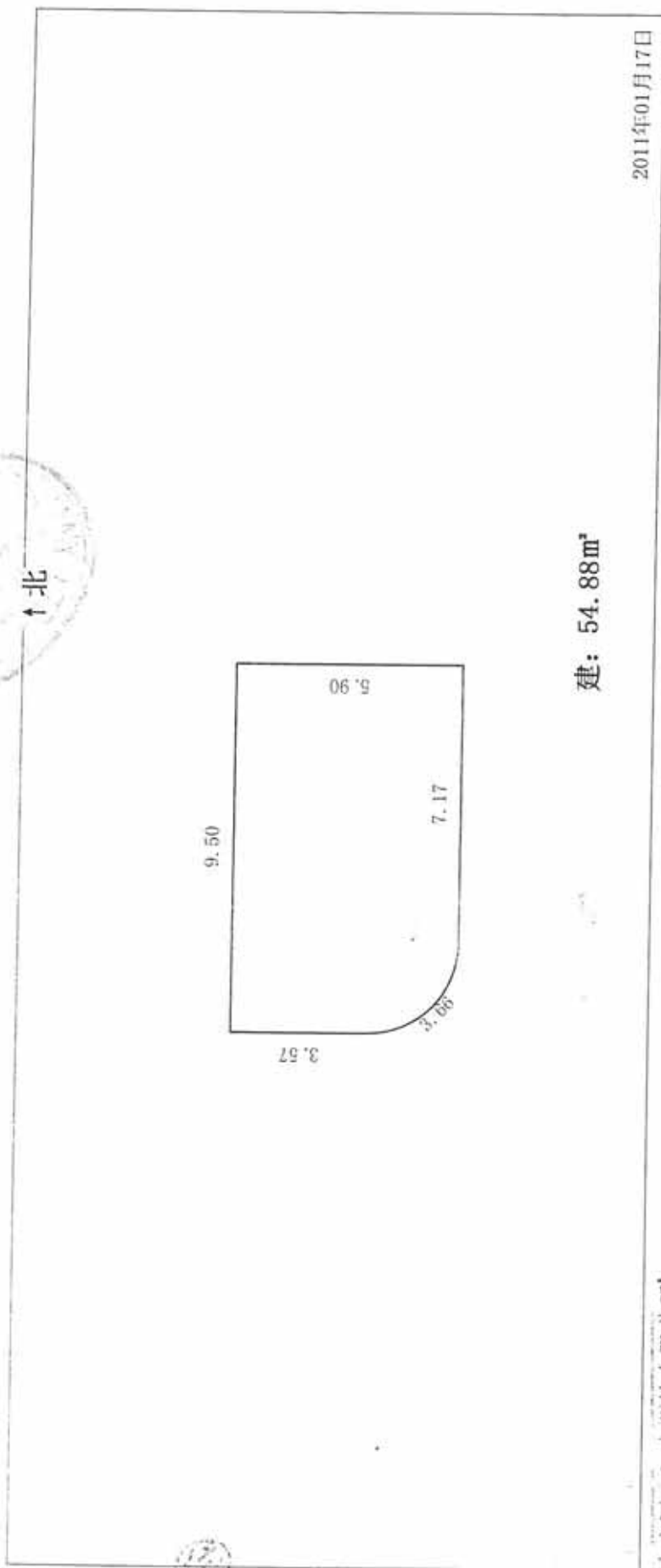
附记
业务编号:1470941
房屋编号:1438260



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	22/6-379	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街 现产权人			



勘测: 复核:

校对: 张宁

1 : 150

四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市 房权证 四 字第 178105 号

房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1至2层101		
登记时间	2011-03-25		
房屋性质			
规划用途	其他		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	2	999.22	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



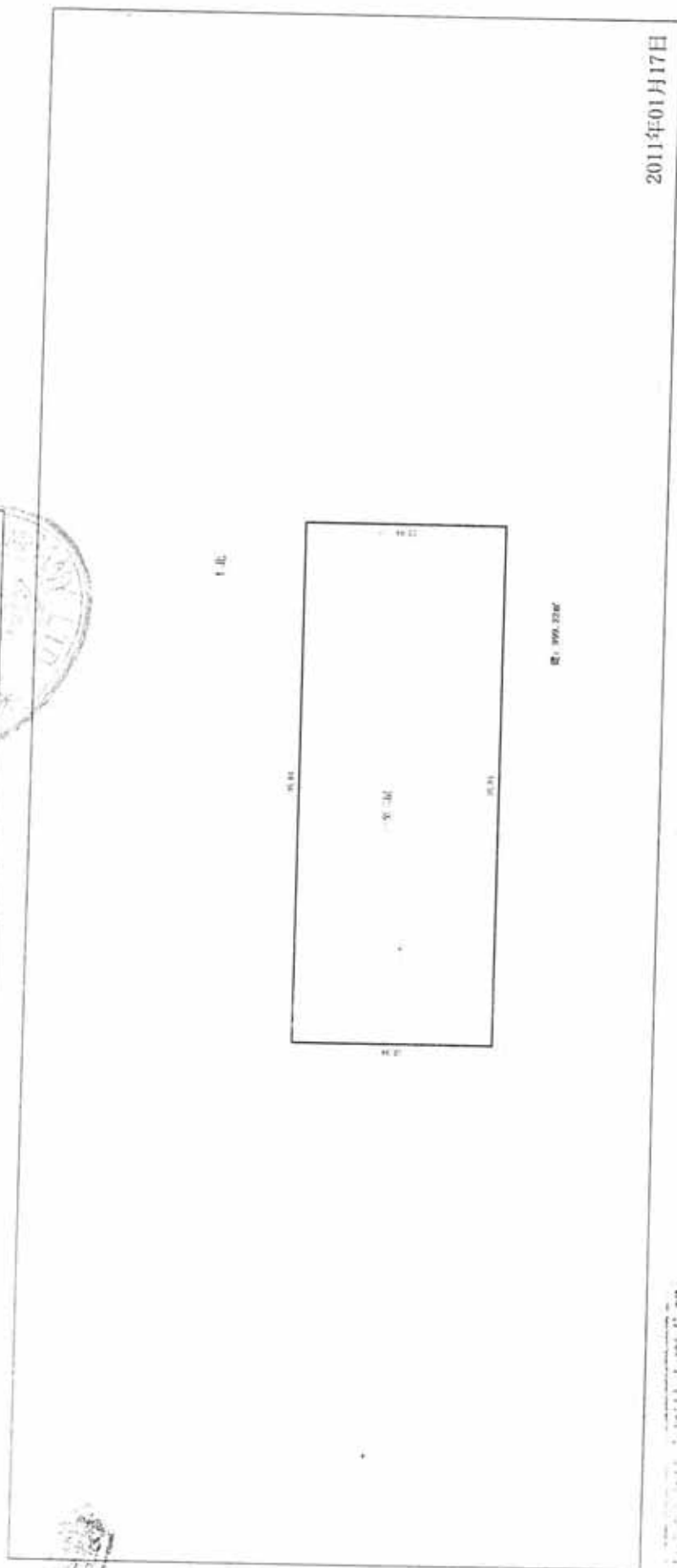
附 记
业务编号:1471151
房屋编号:1438498



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	21/6-379	混合	套内面积(含阳台)(m²)	
幢号		层数	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街 现产权人			



2011年01月17日

1 : 400

勘测:

校对:

复核:

四平市广厦房地产测绘有限公司

测绘成果专用章

四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市 房权证 字第79515 号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司			
共有情况单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间2011-04-07			
房屋性质			
规划用途工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	137.50	
其他			
土地状况			
地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
			至 止



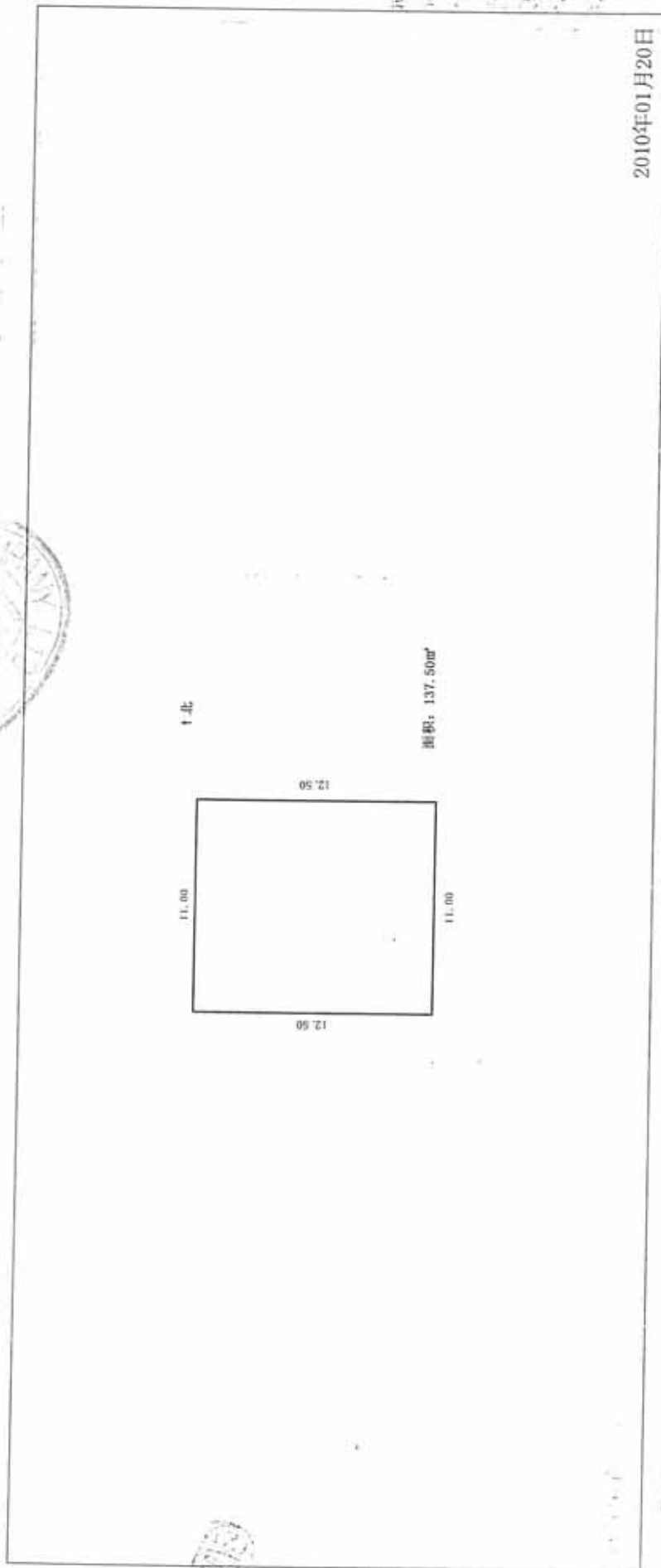
附 记	
业务编号:1471137	
房屋编号:1438459	



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	54/6-379	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号	12126	层数	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	实勘面积(m²)	
座落	铁东区七马路街			



2010年01月20日

1 : 300

勘测:

校对: 广厦测绘

复核:

张伟

广厦测绘 高彩

四平广厦房产测绘队

四平市国土资源局

四平市 房权证 字第79480号



房屋所有权人吉林吉长电力有限公司			
共有情况单独所有			
房屋坐落铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间2011-04-07			
房屋性质			
规划用途工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)
	1	50.00	
		其他	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
业务编号:1471511
房屋编号:1438880

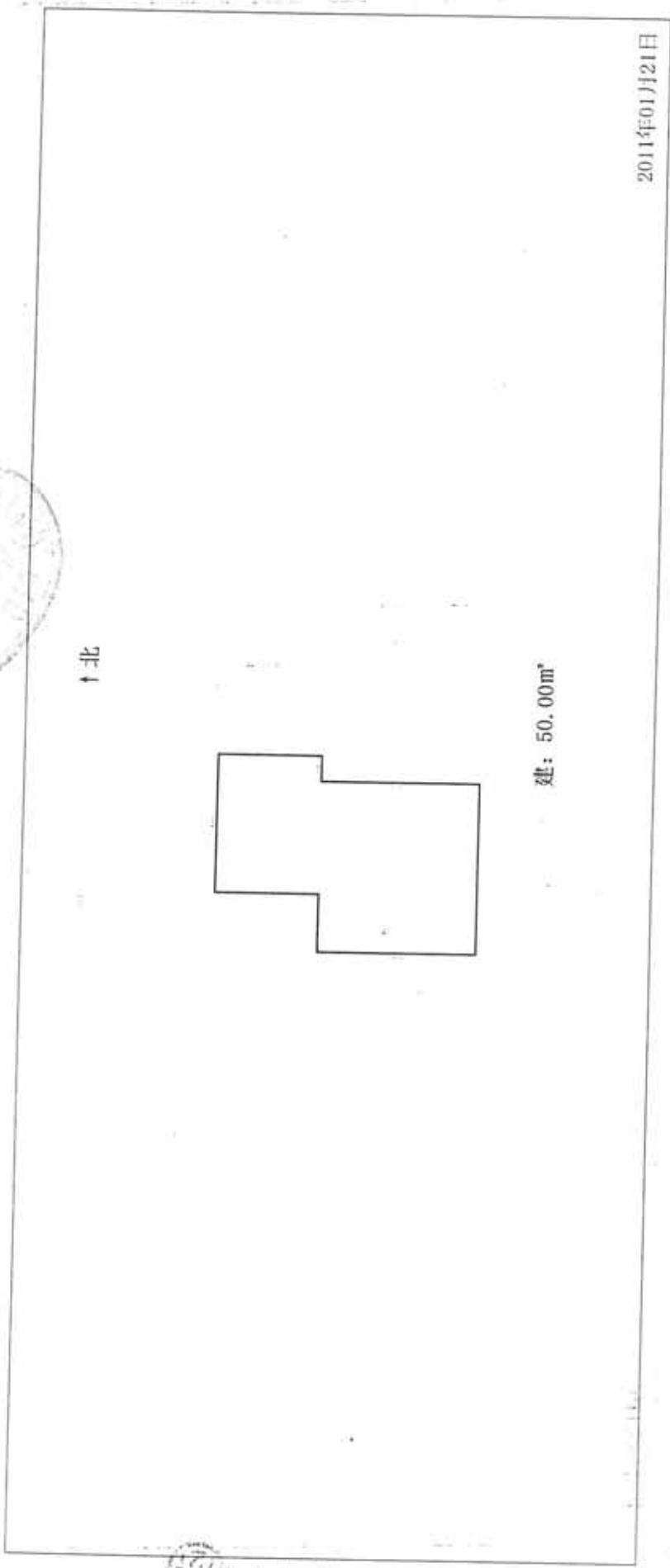


填发单位

4

房屋分层分户平面图

丘号	70/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	1	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1	实测面积(m²)	
座落	铁东区平东街东山路				现产权人



2011年01月21日

复核:

校对:

勘测:

1 : 200

四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市 房权证 字第79483 号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司			
共有 情况单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间2011-04-07			
房屋性质			
规划用途门卫			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	19.00	其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



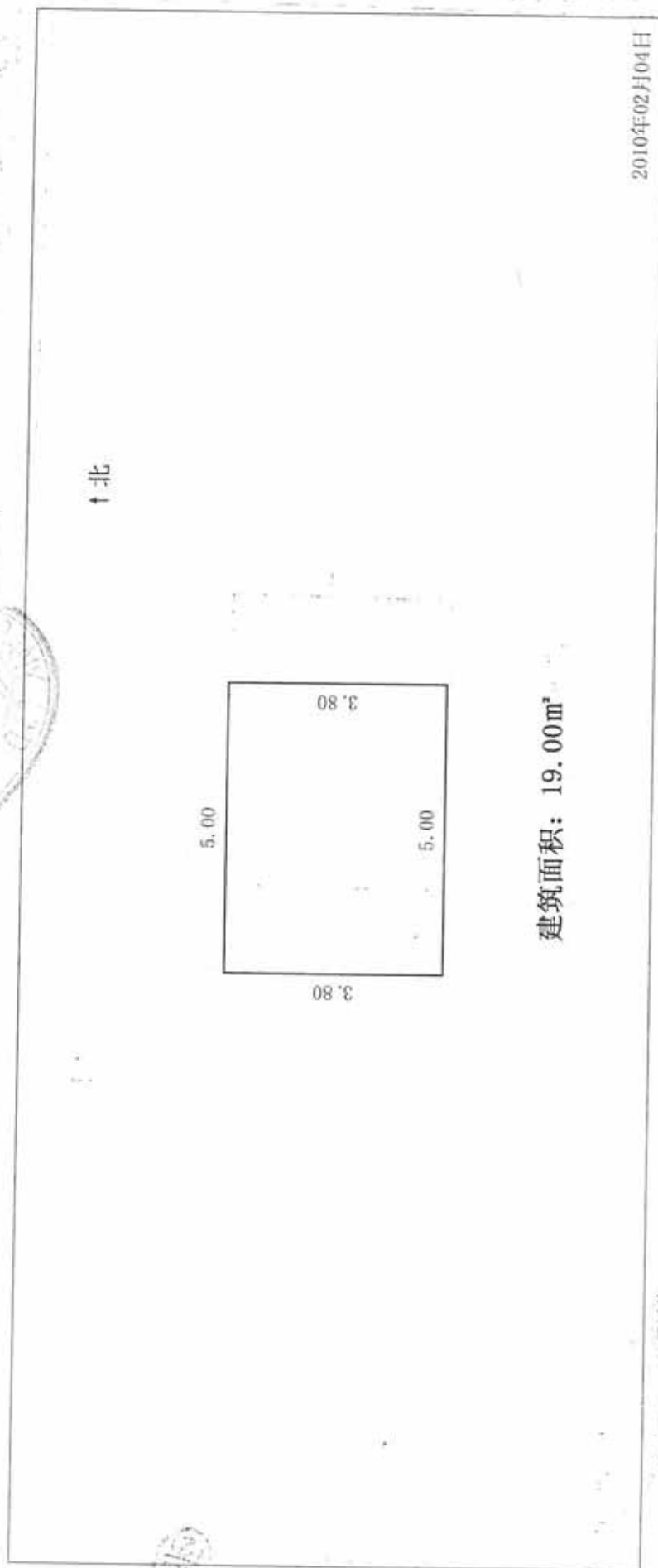
附 记
业务编号:1470994
房屋编号:1438339



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	79/6-379	结构	混合	套内面积(㎡)	0.00
幢号		层数	1	共有分摊面积(㎡)	0.00
户号	000101	层次	1	实测面积(㎡)	0.00
座落	铁东区七马路街东山路			现产权人	



1 : 100

勘测:

校对: 张伟

复核: 张伟

四平市 房权证 字第78107号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司		房屋坐落铁东区七马路街东山路1至3层101	
共有情况单独所有		登记时间2011-03-25	
房屋性质		规划用途工业用房	
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	其他
	3	1190.32	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至止



附记
业务编号:1471065
房屋编号:1438421

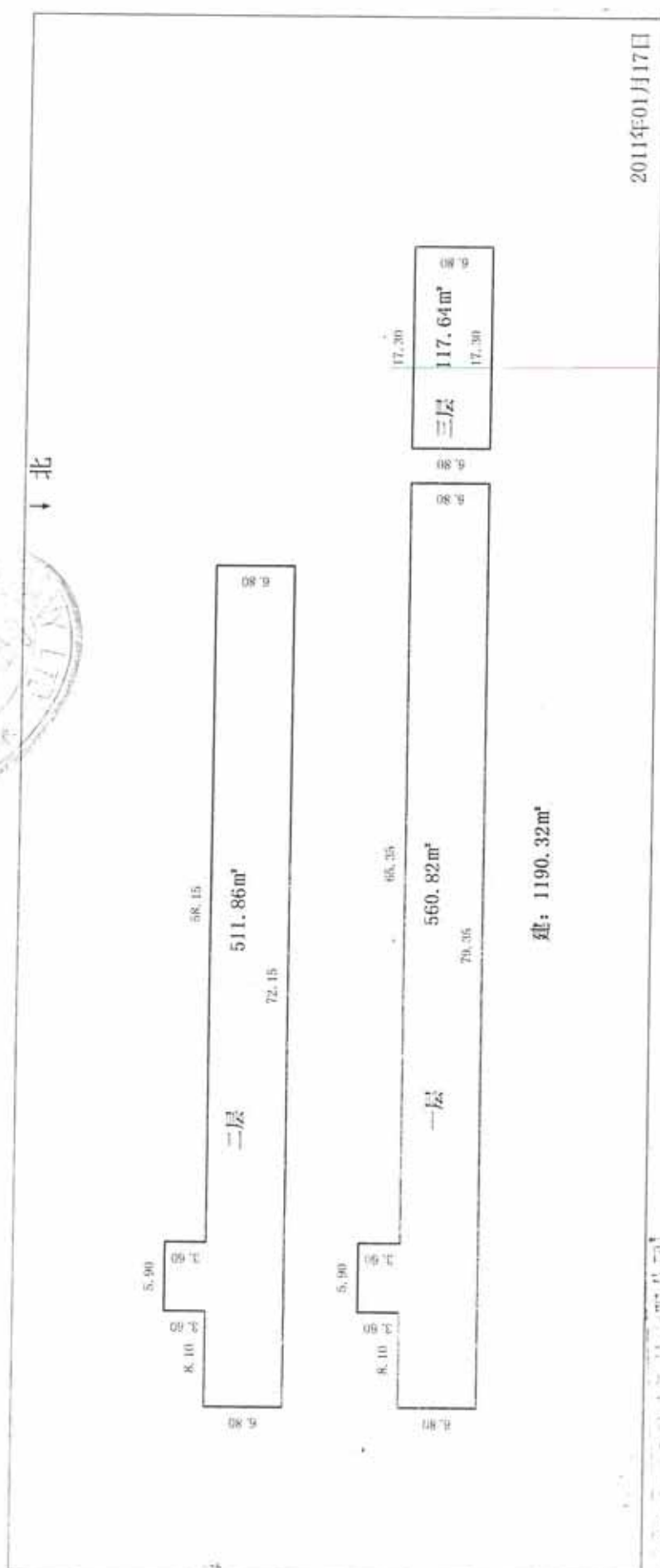


填发单位

(11-1)

房屋分层分户平面图

丘号	02/6-379	混合	套内面积含阳台(m²)
幢号		层数	共有分摊面积(m²)
户号	101等	层次	实测面积(m²)
座落	铁东区七马路街 现产权人		



2011年01月17日

复核:

校对:

勘测:

1 : 500



四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市房权证字第78047号



房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1至2层101		
登记时间	2011-03-24		
房屋性质			
规划用途	工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	124.55	
其他			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附记
业务编号:1470693
房屋编号:1437978



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	01/6-379	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	共有分摊面积(m²)	
户号	101等	层次	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街			
			现产权人	



勘测: 校对: 复核:

1 : 300

四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市广厦房地产测绘有限公司

测绘成果专用章

四平市 房权证 四 字第 178982 号

房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1至2层101			
登记时间	2011-04-01			
房屋性质				
规划用途	工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	288.32		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



附 记
业务编号:1471138
房屋编号:1438458

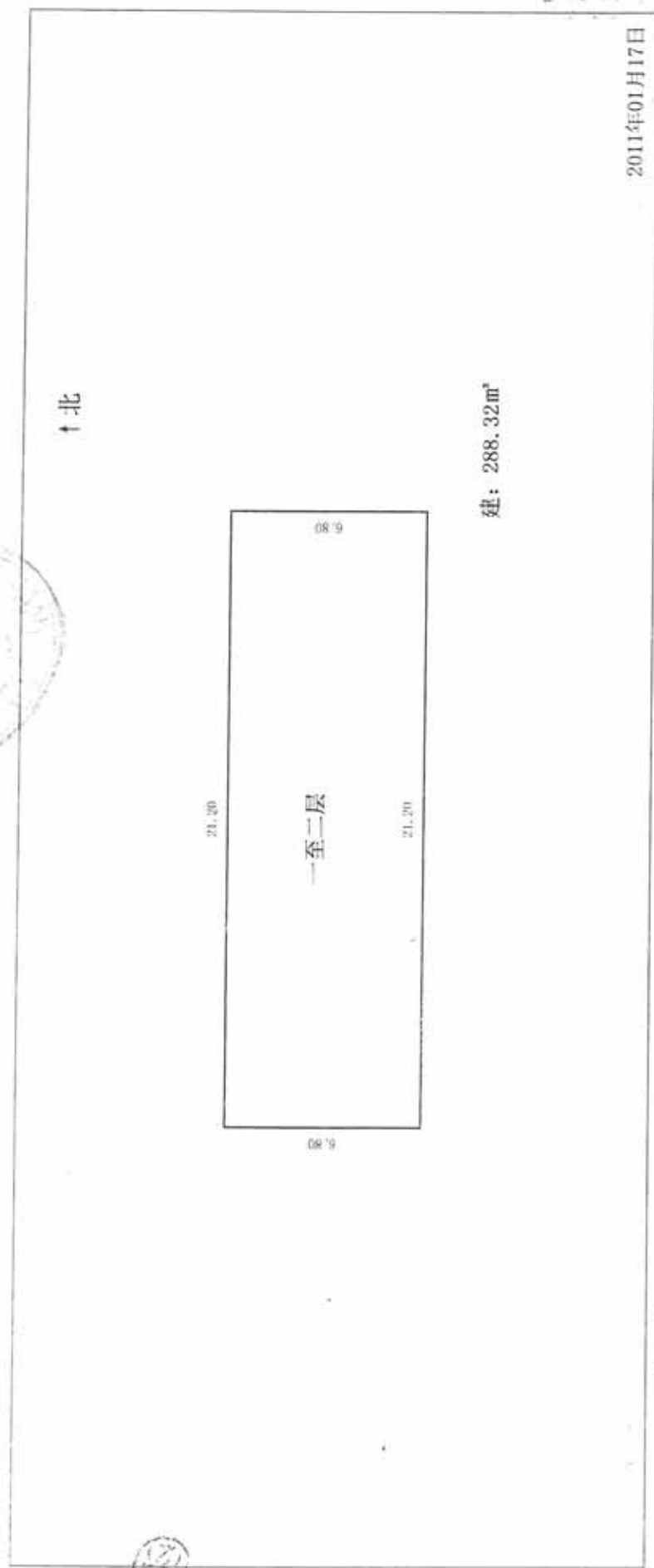


填发单位

11-4

房屋分层分户平面图

丘号	03/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	2	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1-2	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				
				现产权人	



1 : 200 勘测: 校对: 复核:



四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市 房权证四 字第78986 号

房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司		其他	
共有情况 单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1层101		其他	
登记时间 2011-04-01			
房屋性质		其他	
规划用途 工业用房			
房屋状况	总层数 1	建筑面积 (m²) 65.95	套内建筑面积 (m²)
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



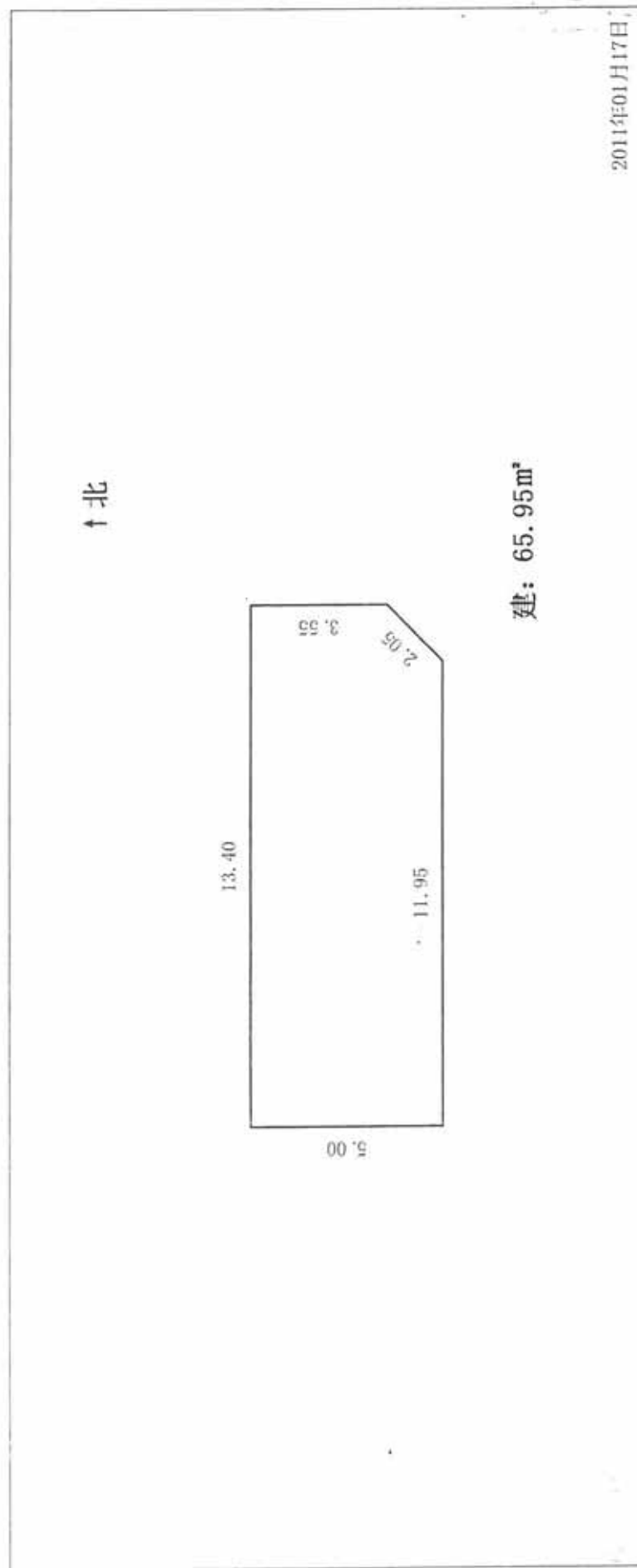
附 记
业务编号:1470933
房屋编号:1438258



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	01/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	1	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				现产权人



勘测: 校对: 复核:

1 : 150

四平市 房权证四 字第178983 号

房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间	2011-04-01			
房屋性质				
规划用途	工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	750.83		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



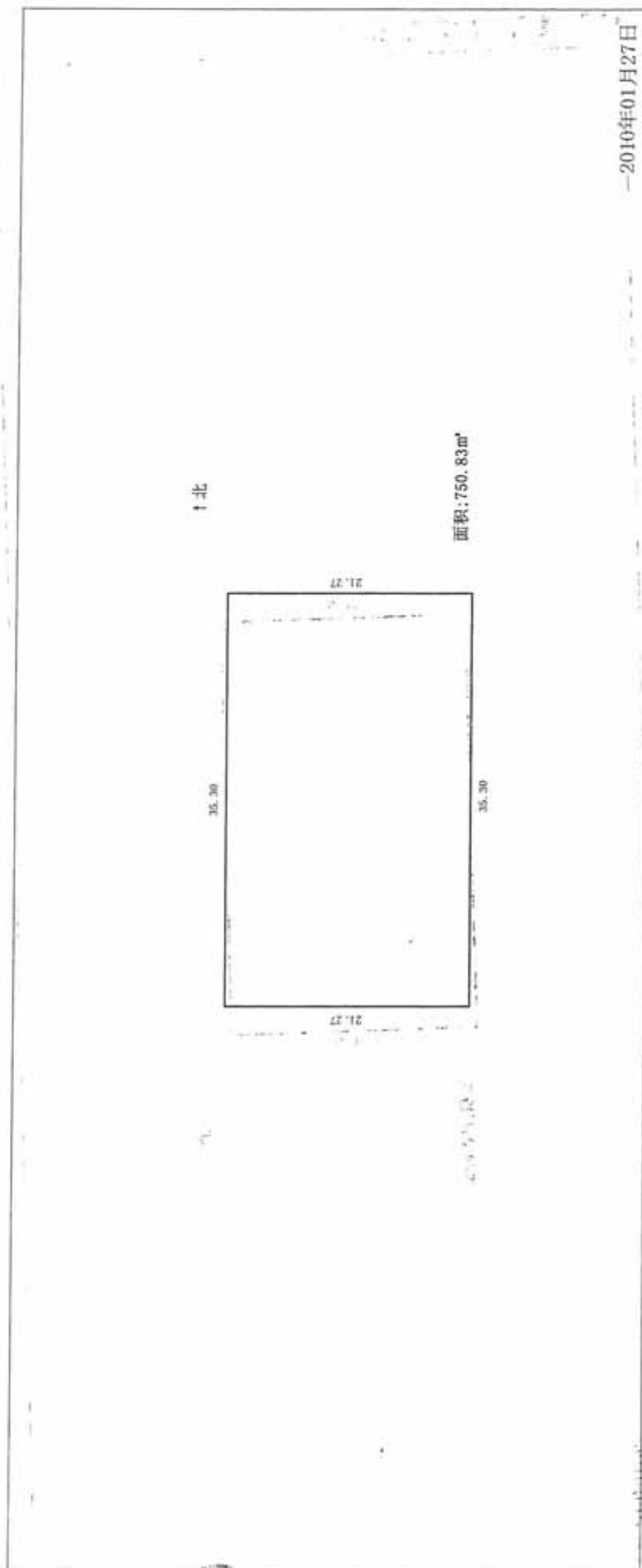
附 记
业务编号:1470949
房屋编号:1438263



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	05/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号	12158	层数	1	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				



—2010年01月27日

四平广厦房产测绘队

1 : 500

勘测:

校对:

复核:

四平市 房权证 字第79485 号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司			
共有情况单独所有			
房屋坐落铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间2011-04-07			
房屋性质			
规划用途其他			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	32.84	其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



附 记
业务编号:1470862
房屋编号:1438181



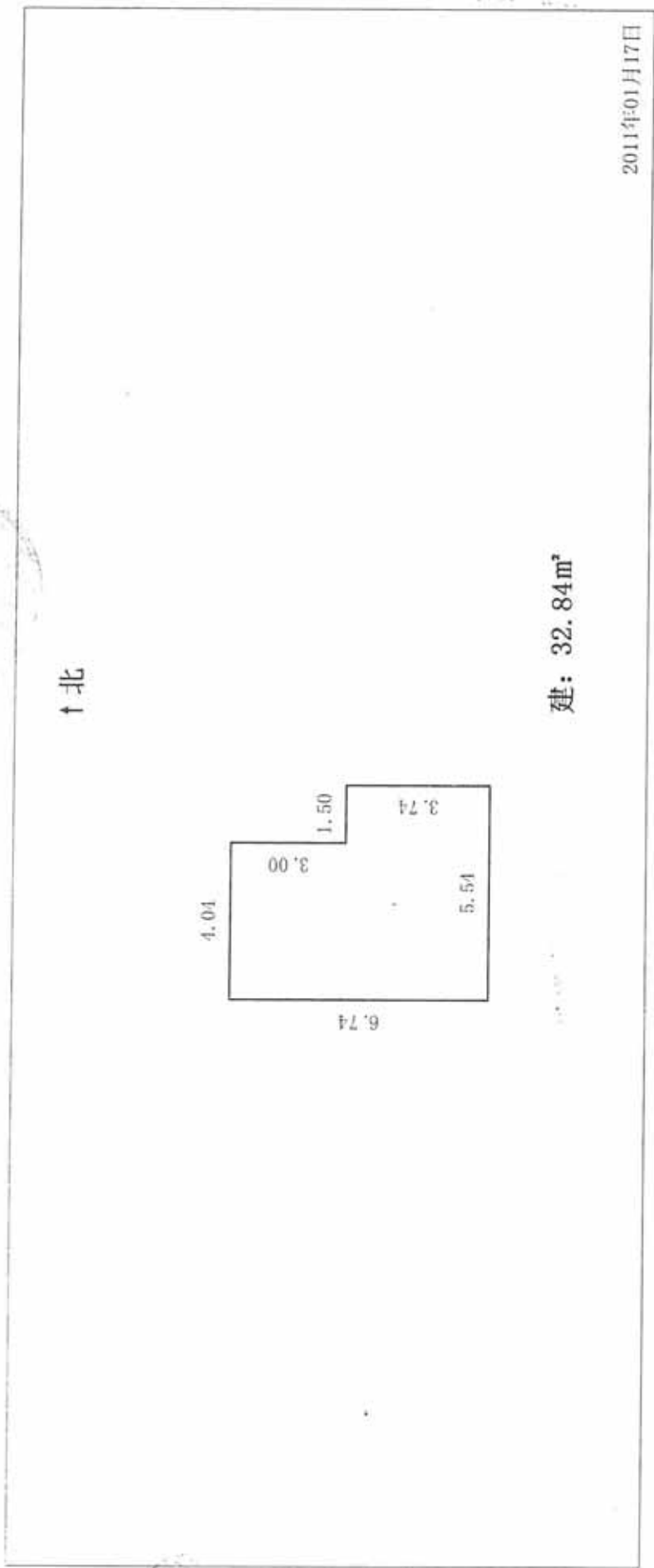
填发单位

正源房屋测绘有限公司 房屋测绘资质证书 房屋测绘资质证书 房屋测绘资质证书

(f-1)

房屋分层分户平面图

丘号	80/6-379	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街 现产权人			



勘测: 复核:

校对: 张青

1 : 150

四平市广厦房产测绘有限公司

四平市 房权证四 字第179503 号

房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1至7层101			
登记时间	2011-04-07			
房屋性质				
规划用途	工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	38734.34		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



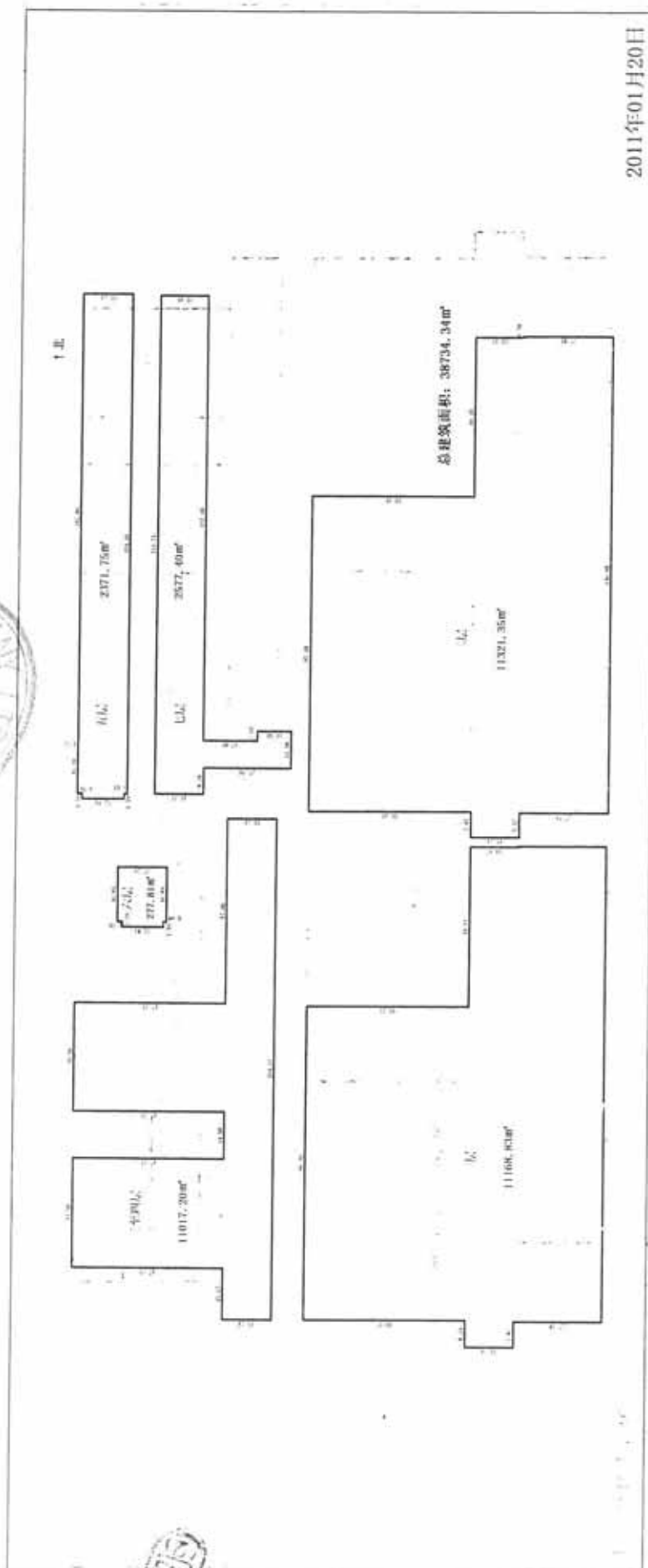
附 记
业务编号:14705538
房屋编号:1437862



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	61/6-379	结构	钢混	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	7	共有分摊面积(m²)	
户号	101等	层次	1-7	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				
				现产权人	



2011年01月20日

1 : 1800

勘测:

校对:

复核:

广厦测绘
高洪彩

四平市广厦房地产测绘有限公司
测绘成果专用章

四平市 房权证四 字第178984 号

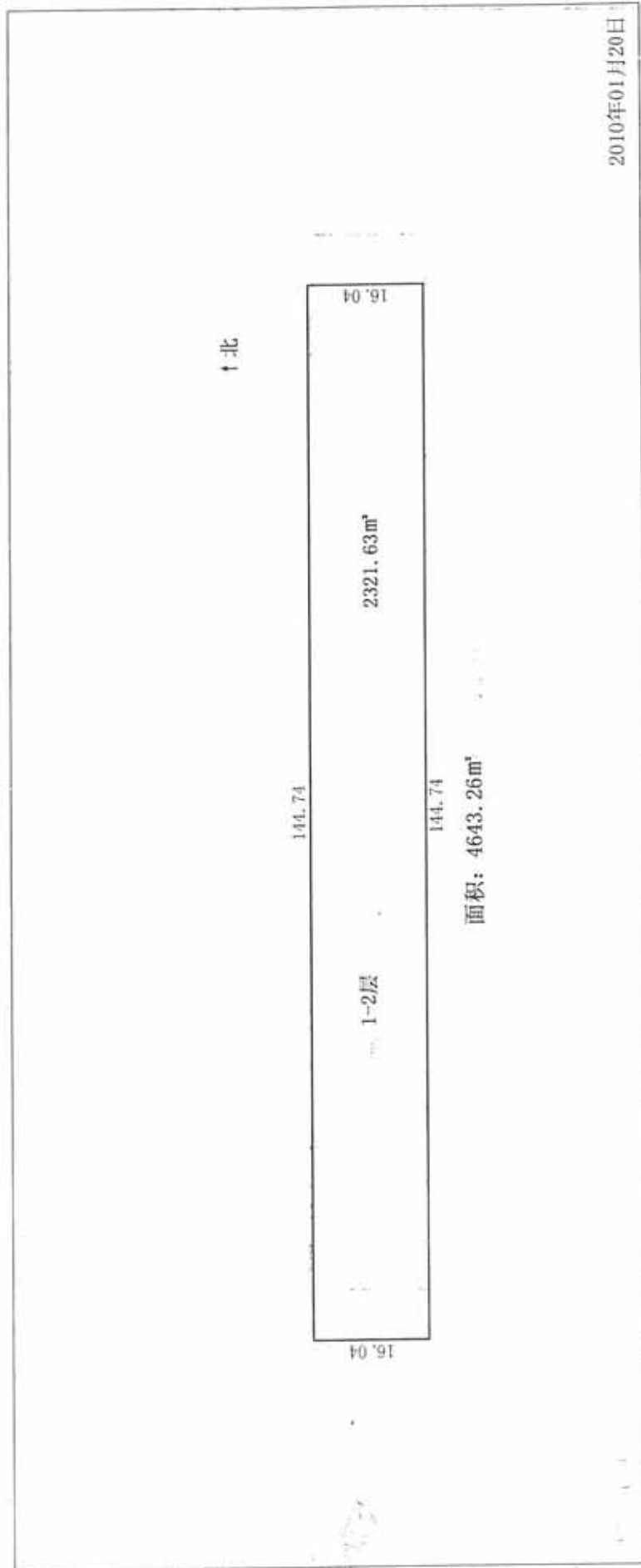
房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1至2层101			
登记时间 2011-04-01			
房屋性质			
规划用途 工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	2	4643.26	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
业务编号:1470943
房屋编号:1438259



房屋分层分户平面图

丘号	06/6-379	结构	钢混	套内面积含阳台(m²)	
幢号	10833	层数	12	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1-2	实测面积(m²)	
座落	四平市铁东区七马路街				



校对: 张伟
勘测: 高洪彩
复核: 广厦测绘
广厦测绘

1:800

四平广厦房产测绘队

四平市 房权证 字第79502 号



房屋所有权人 吉林长电力有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1至4层101			
登记时间 2011-04-07			
房屋性质			
规划用途 工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	4	3753.84	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

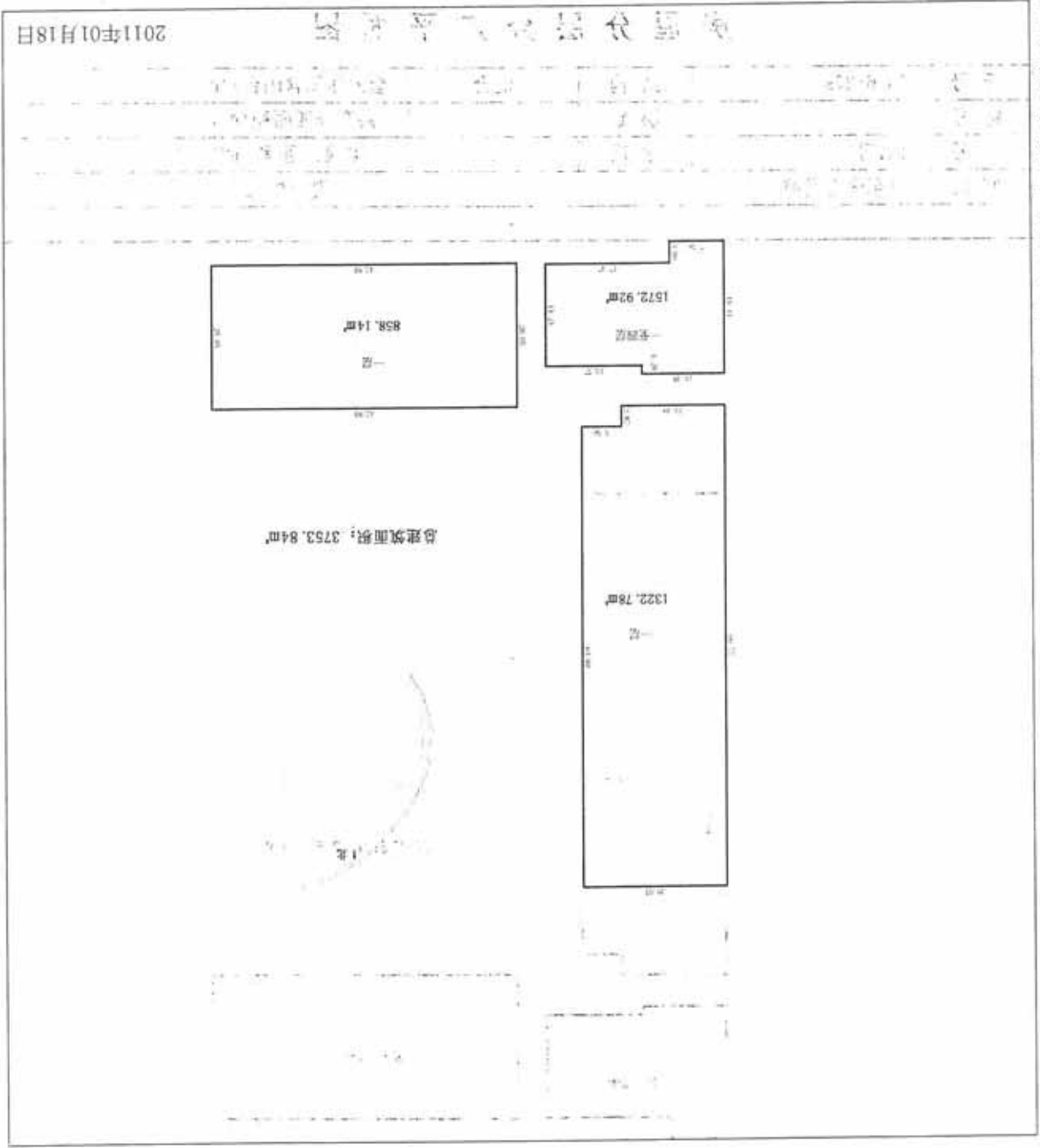
附 记
业务编号: 1470556
房屋编号: 1437839



填发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图

丘号	59/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m ²)	
幢号		层数	4	共有分摊面积(m ²)	
户号	101等	层次	1-4	实测面积(m ²)	
座落	铁东区七马路街				现产权人



1 : 800 勘测:

校对:

复核:

张伟

高洪彩

四平市 房权证 字第78892 号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司			
共有情况单独所有			
房屋坐落铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间2011-04-01			
房屋性质			
规划用途工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	496.75	其他
土地状况			
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至止



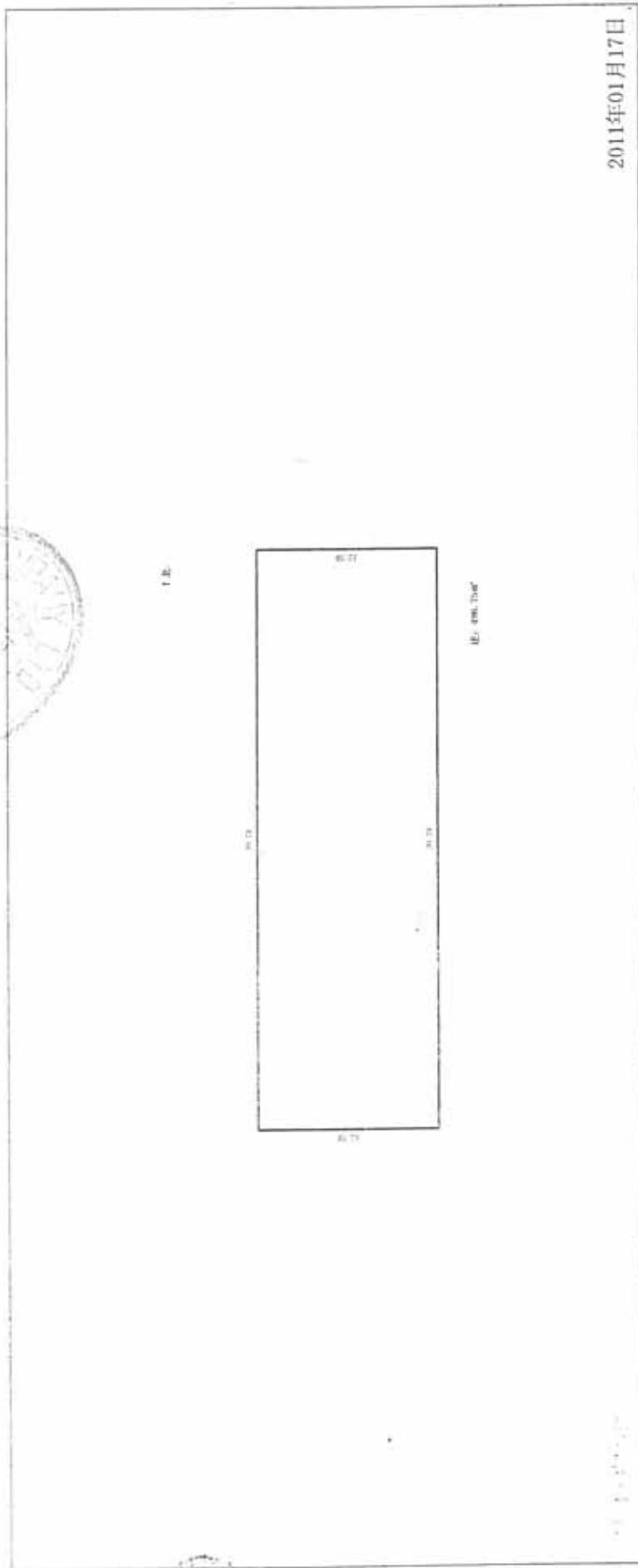
附记
业务编号:1470931
房屋编号:1438241



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	52/6-379	混合	套内面积含阳台(m²)
幢号		层数	共有分摊面积(m²)
户号	101	层次	实测面积(m²)
座落	铁东区平东街		
			现产权人



勘测: 校对: 复核:

1 : 400

四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市广厦房地产测绘有限公司
测绘成果专用章

四平市 房权证四 字第179487 号

房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1层101		
登记时间	2011-04-07		
房屋性质			
规划用途	工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	1	379.75	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

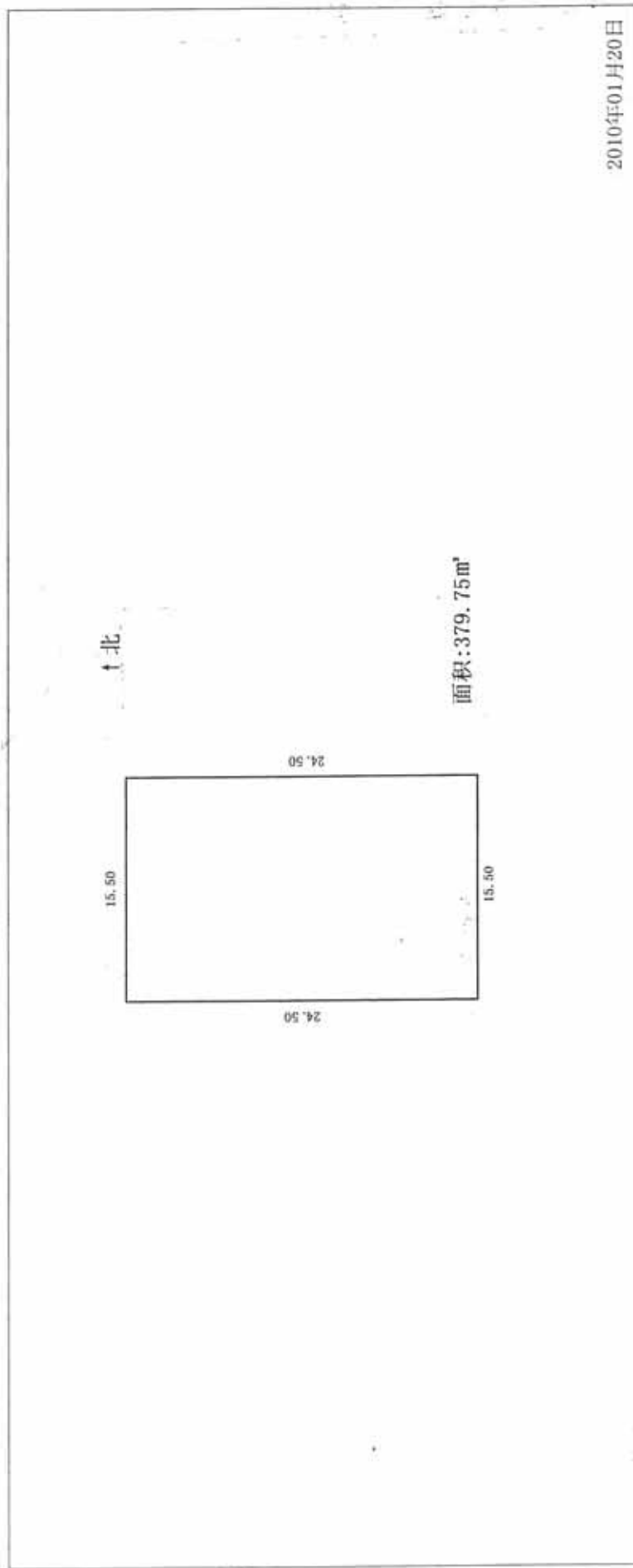
附 记
业务编号:1471237
房屋编号:1438644



填发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图

丘号	58/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号	12164	层数	1	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				



四平广厦房产测绘队

广厦测绘 张 伟

校对:

勘测:

1 : 400

四平市广厦房产测绘有限公司
测绘成果专用章

四平市 房权证 四 字第 179490 号

房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1层101		
登记时间	2011-04-07		
房屋性质			
规划用途	工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	55.60	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

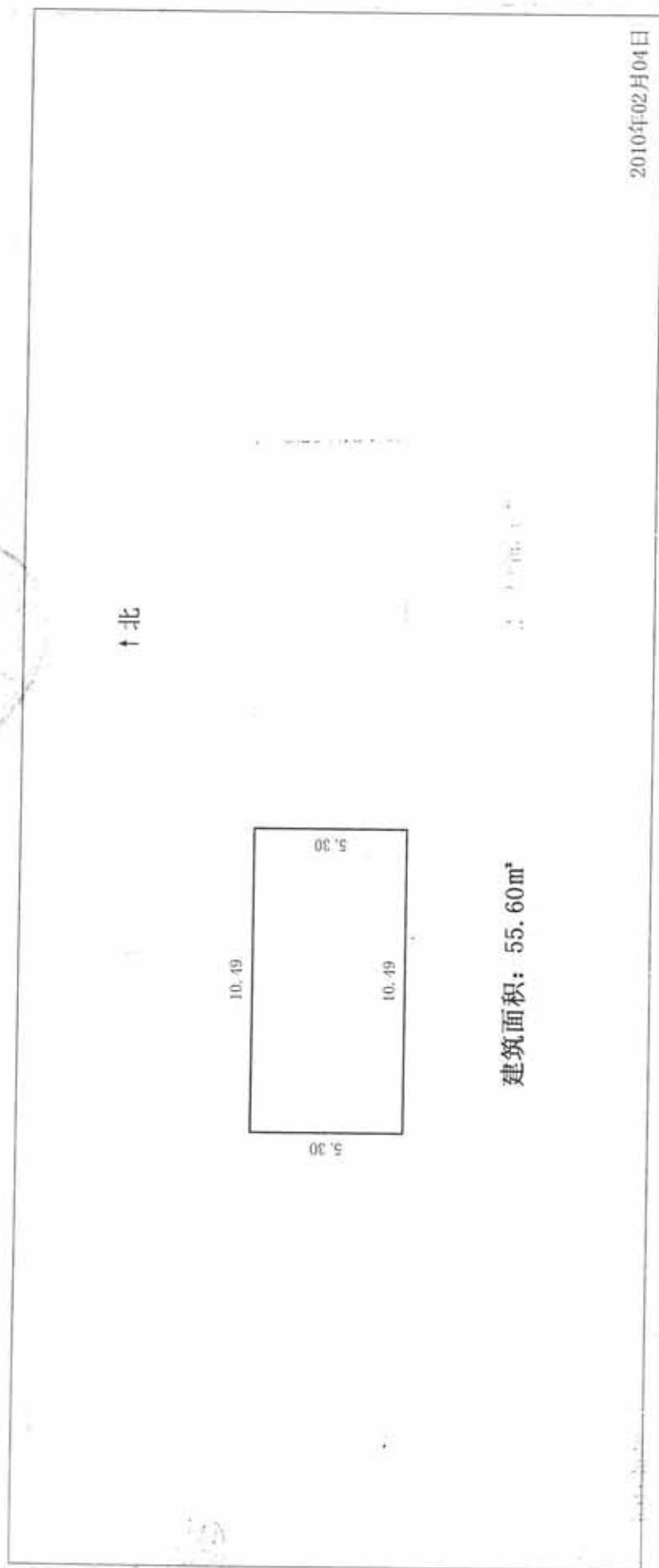
附 记
业务编号:1471188
房屋编号:1438618



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	55/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	0.00
幢号		层数	1	共有分摊面积(m²)	0.00
户号	000101	层次	1	实测面积(m²)	0.00
座落	铁东区七马路街东山路 现产权人				



1 : 200

勘测:

校对:

复核:

广厦测绘
张伟
广厦测绘
高伟

四平市 房权证 字第78900 号

房屋所有权人		吉林吉长电力有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		铁东区七马路街东山路1层101		
登记时间		2011-04-01		
房屋性质				
规划用途		工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	402.05		
土地状况		地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
				至 止



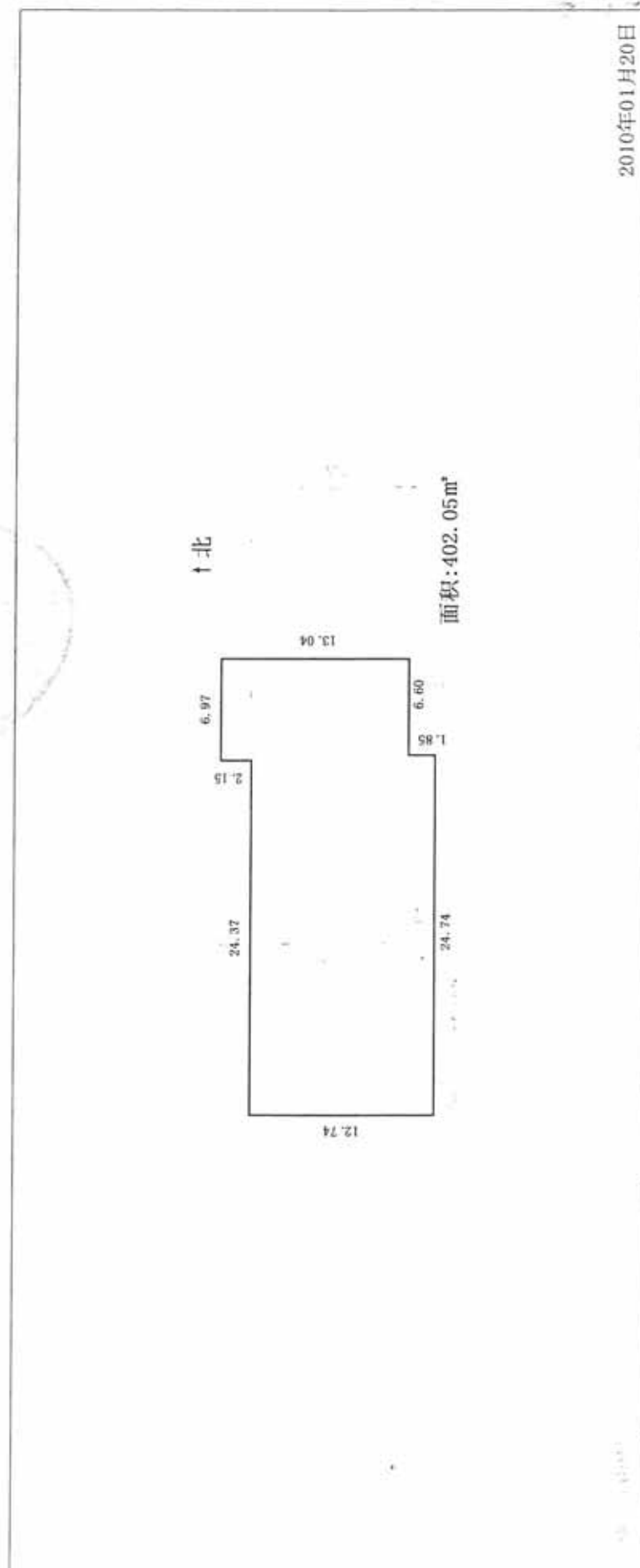
附 记
业务编号:1471236
房屋编号:1438643



填发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图

丘号	43/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号	12131	层数	1	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				



2010年01月20日

1 : 400

勘测:

张伟

高洪彩

四平广厦房产测绘队

四平广厦房产测绘队

四平市 房权证 字第78898 号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司	
共有情况单独所有	
房屋坐落铁东区七马路街东山路1至3层101	
登记时间2011-04-01	
房屋性质	
规划用途工业用房	
房屋状况	总层数
	3
	建筑面积(m²)
	1092.91
	套内建筑面积(m²)
	其他
土地状况	地号
	土地使用权取得方式
	土地使用年限
	至止

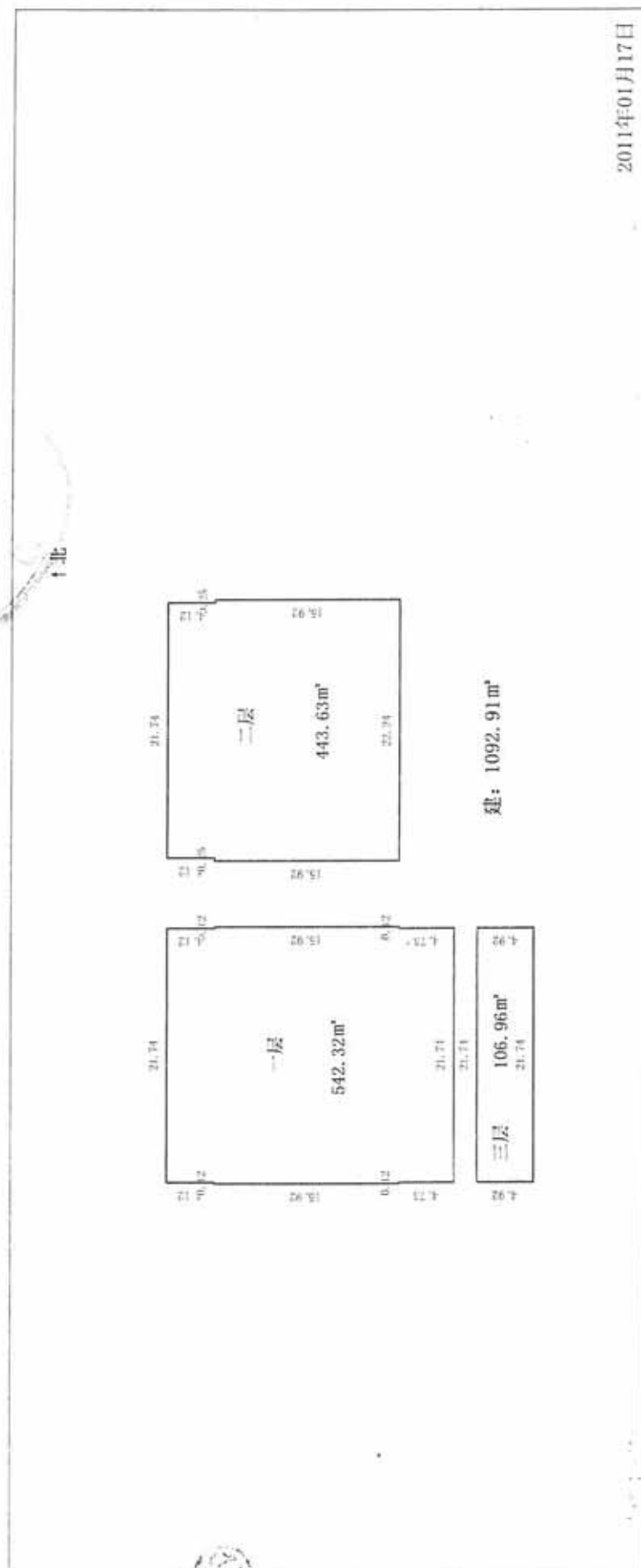
附记
业务编号:1471235
房屋编号:1438642



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	46/6-379	结构	钢混	套内面积含阳台(m ²)	
幢号		层数	3	共有分摊面积(m ²)	
户号	101等	层次	1-3	实测面积(m ²)	
座落	铁东区平东街	现产权人 张平			



复核:

校对:

勘测:

1 : 500

四平市 房权证 字第78044 号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司			
共有情况单独所有			
房屋坐落铁东区七马路街东山路1至2层101			
登记时间2011-03-24			
房屋性质			
规划用途工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)
	2	658.05	其他
土地状况		土地使用年限	
		土地取得方式	至止

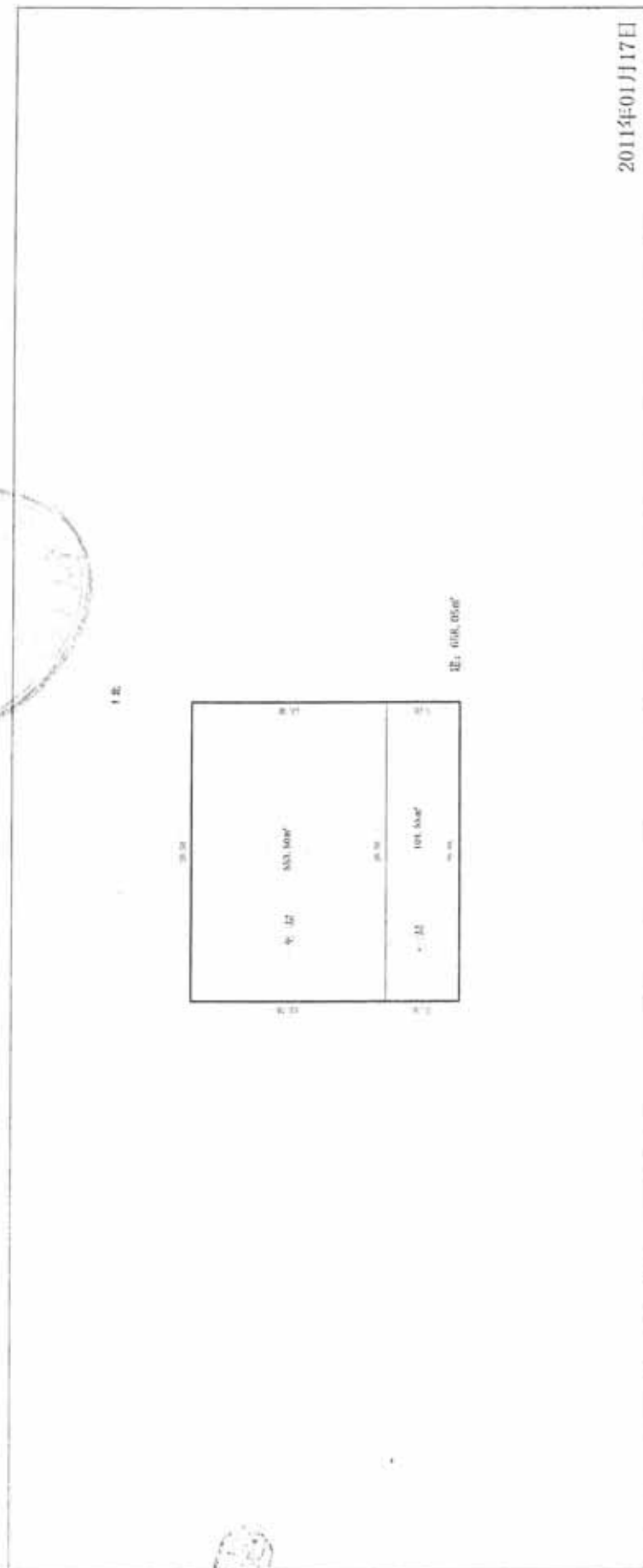
附 记
业务编号:1471230
房屋编号:1438639



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	18/6-379	结构	钢混	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	2	共有分摊面积(m²)	
户号	101等	层次	1-2	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街 现产权人				



1 : 400

勘测:

校对:

复核:

张

四平市广厦房产测绘有限公司
测绘成果专用章

四平市广厦房产测绘有限公司

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号：

00181460

北京和创广丰融安公司印制

四平市房屋所有权证字第78896号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司			
共有情况单独所有			
房屋坐落铁东区七马路街东山路1至2层101			
登记时间2011-04-01			
房屋性质			
规划用途工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	585.12	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至止

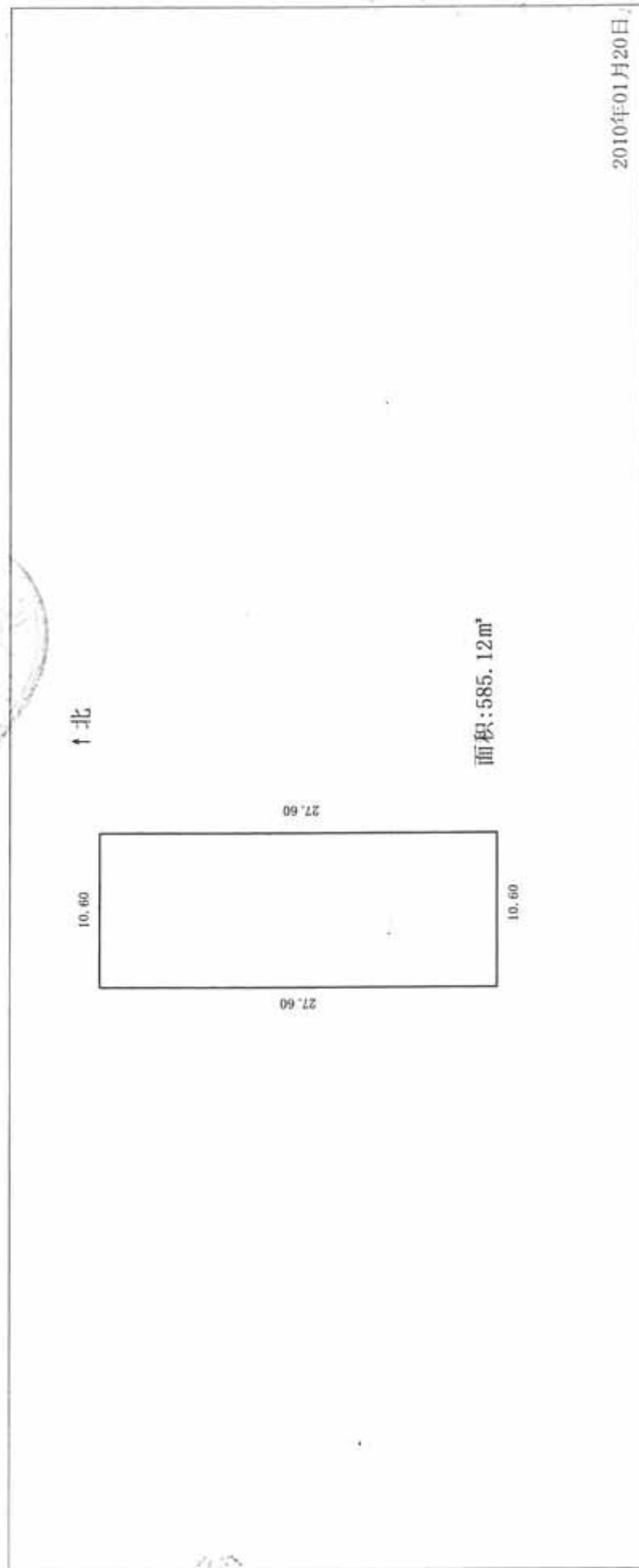
附记
业务编号:1471202
房屋编号:1438578



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	51/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号	12167	层数	2	共有分摊面积(m²)	
户号	201	层次	2	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				



2010年01月20日

勘测:

1 : 400

校对: 厦测绘
张

厦测绘
高洪彩

四平广厦房产测绘队

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。



登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)

房注册号: 22012

四平市房屋所有权证字第78048号

房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1楼101			
登记时间 2011-03-24			
房屋性质			
规划用途 工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	329.51	
		其他	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



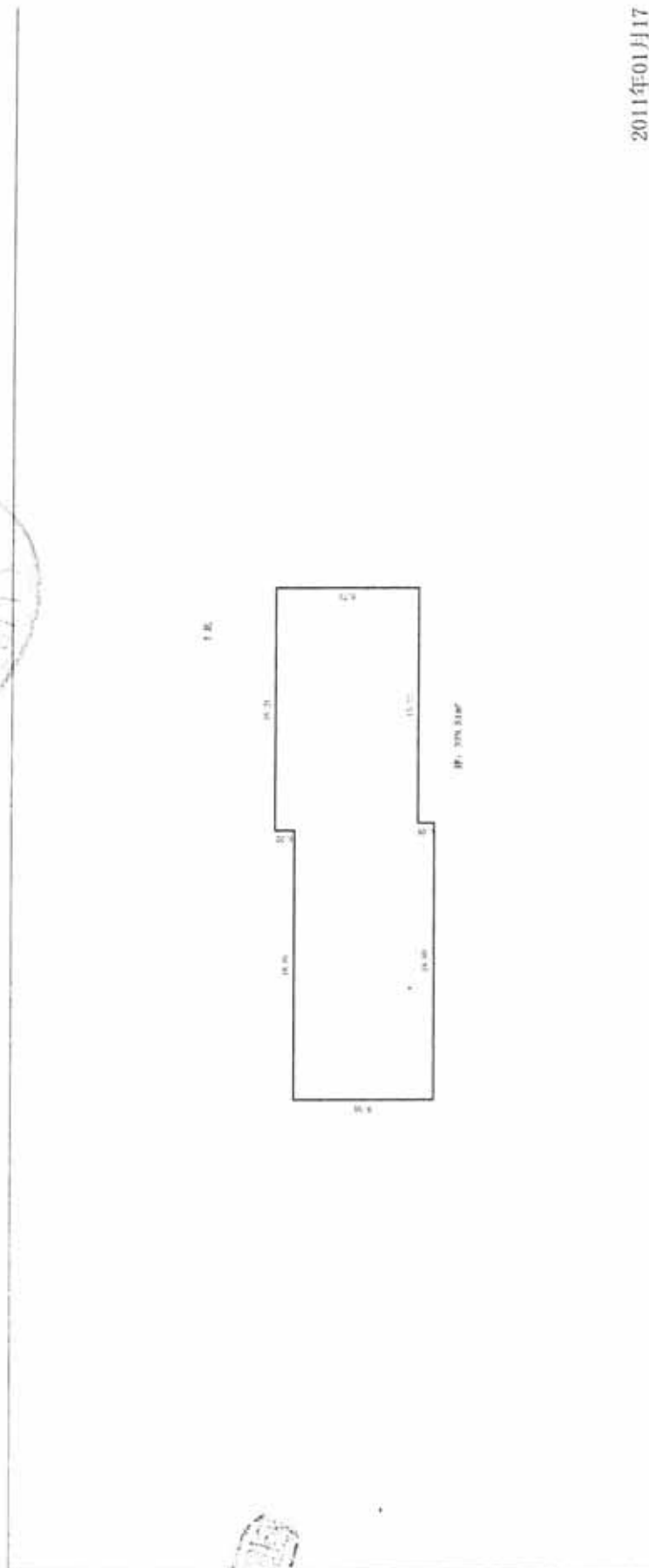
附 记	
业务编号: 1470567	
房屋编号: 1437861	



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	12/6-379	结构	混合	套内面积(含阳台)	
幢号		层数	1	共有分摊面积	
户号	101	层次	1	实测面积	
座落	铁东区七马路街				现产权人



四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市广厦房地产测绘有限公司
测绘成果档案室

1 : 400

勘测:

校对:

复核:

2011年01月17

北京印务厂

注 意 事 项



- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号：

00182352

北京御抄广中融公司印制

四平市 房权证四 字第178103 号

房屋所有权人		吉林吉长电力有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		铁东区七马路街东山路1层101		
登记时间		2011-03-25		
房屋性质				
规划用途		工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	195.70		
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
				至 止

附 记

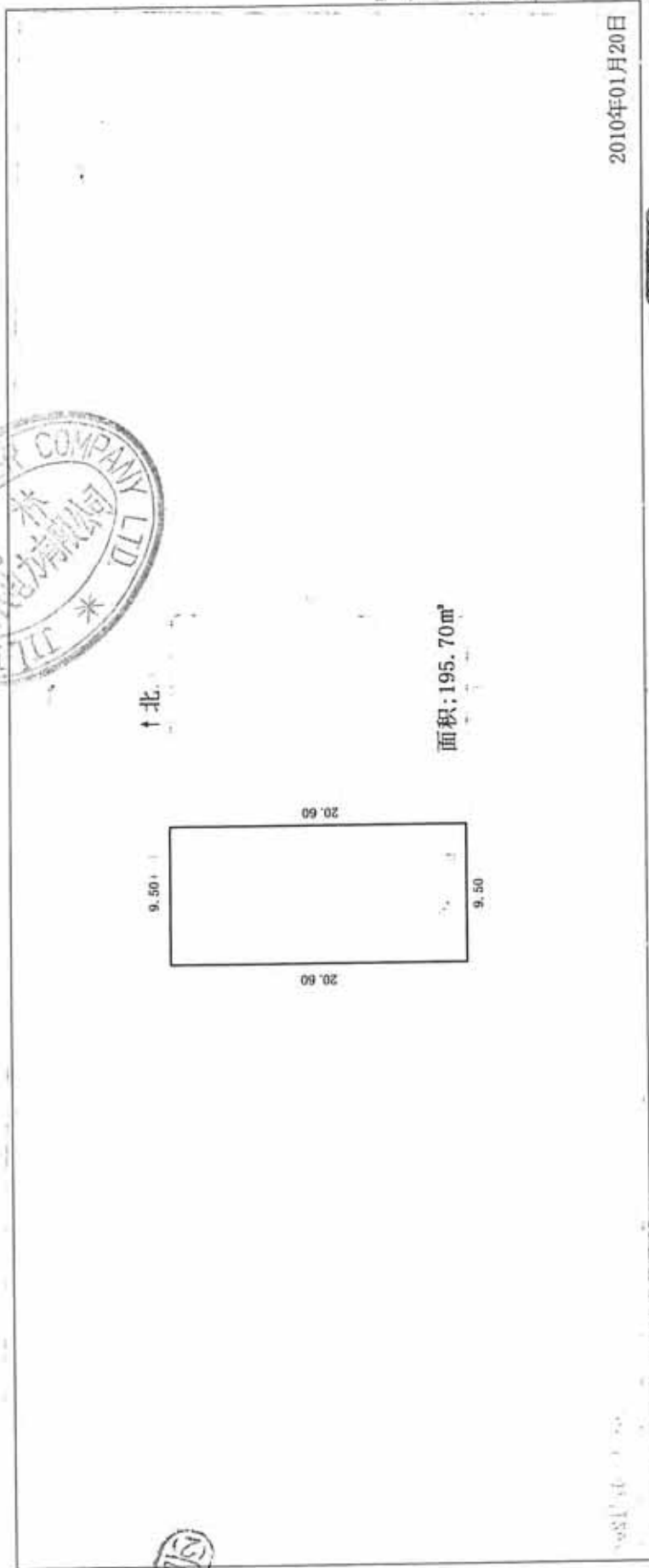
业务编号:1471322

房屋编号:1438619



房屋分层分户平面图

丘号	14/6-379	混合	结构	套内面积含阳台(m²)
幢号	12166	1	层数	共有分摊面积(m²)
户号	101	1	层次	实测面积(m²)
座落	铁东区七马路街			



复核: 广厦测绘 高洪彩

广厦测绘 张伟

勘测:

1 : 400

四平广厦房地产测绘有限公司
测绘成果专用章

四平广厦房产测绘队

房屋所有权证 房屋所有权证 房屋所有权证 房屋所有权证 房屋所有权证

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号：

00183846

北京印钞厂印刷

四平市 房权证四字第78102号

房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司	
共有情况 单独所有	
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1至2层101	
登记时间 2011-03-25	
房屋性质	
规划用途 库房	
房屋状况	总层数
	2
	建筑面积 (m²)
	1869.74
	套内建筑面积 (m²)
	其他
土地状况	
地号	土地使用权取得方式
土地使用年限	至 止

附 记
业务编号:1481429
房屋编号:1447858

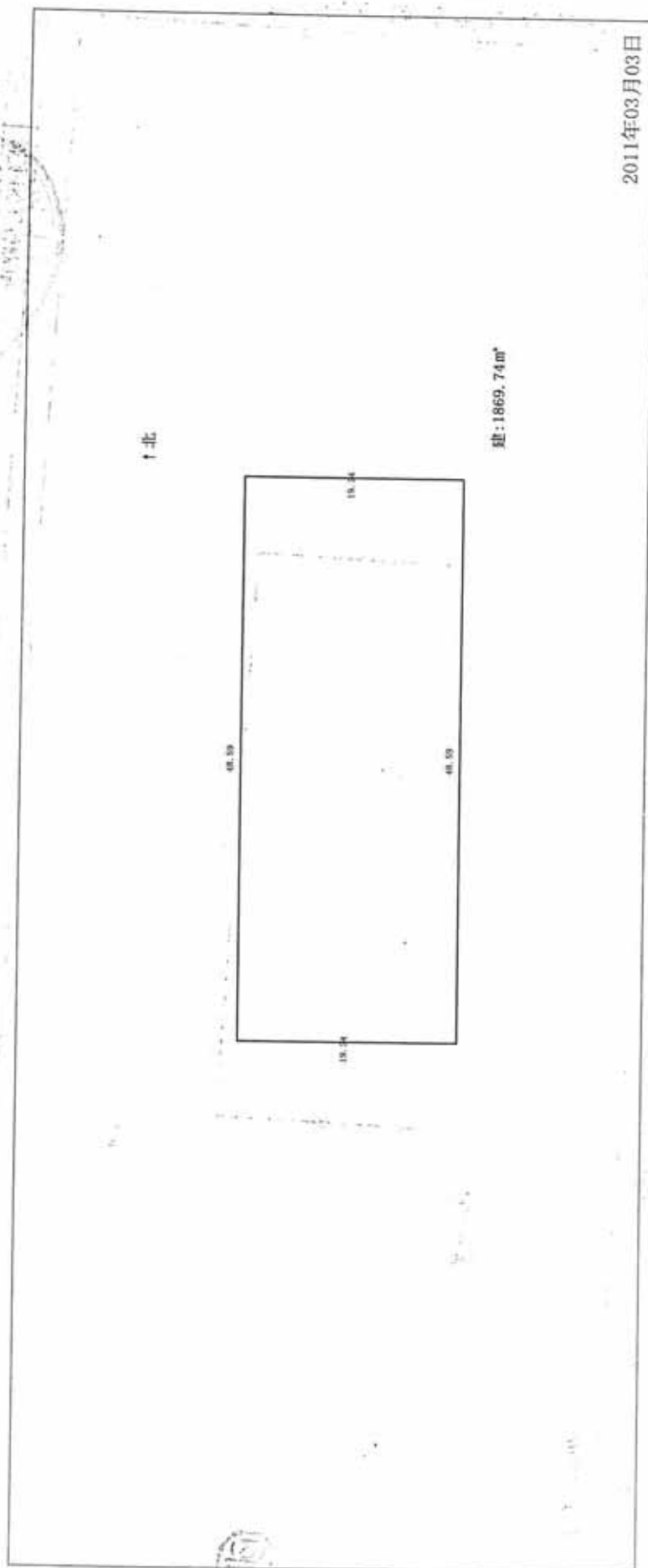
CHANG POWER COMPANY
吉林
长电电力有限公司



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	16/6-379	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	共有分摊面积(m²)	
户号	000-001-01	层次	实 测 面 积(m²)	
座 落	铁东区七马路街			
			现产权人	



1 : 500

勘测:

校对:

复核:

张 伟

四平市广厦房地产测绘有限公司

测绘成果专用章

四平市广厦房地产测绘有限公司

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号：

00188839

北京市规划和国土资源委员会制

四平市 房权证 字第78109 号

房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间 2011-03-25			
房屋性质			
规划用途 工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	305.25	
其他			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附记

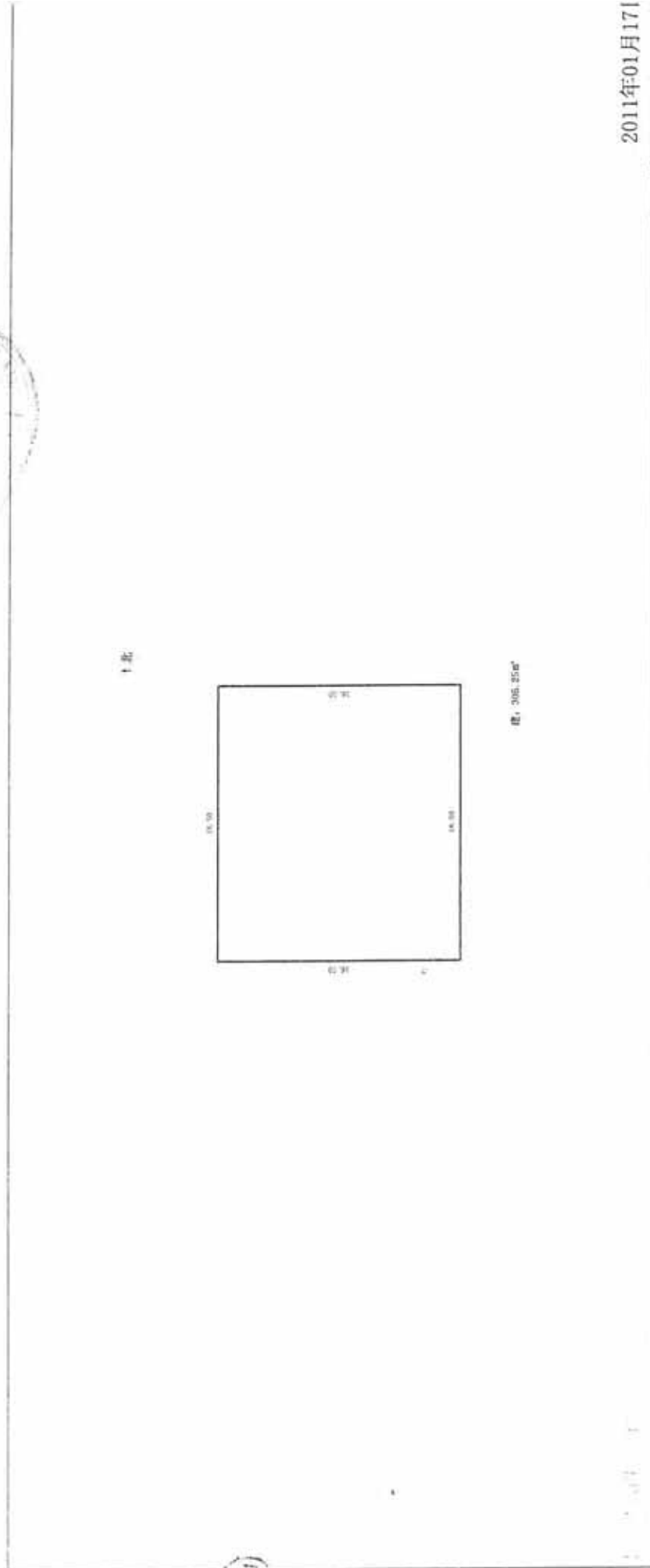
业务编号:1468522

房屋编号:14355583



房屋分层分户平面图

丘号	19/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	1	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				现产权人



2011年01月17日

勘测:

1 : 400

校对:

复核:

四平市广厦房地产测绘有限公司



四平市 房权证 字第79516 号

房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间 2011-04-07			
房屋性质			
规划用途 工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	1	134.66	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

业务编号:1470942

房屋编号:1438298

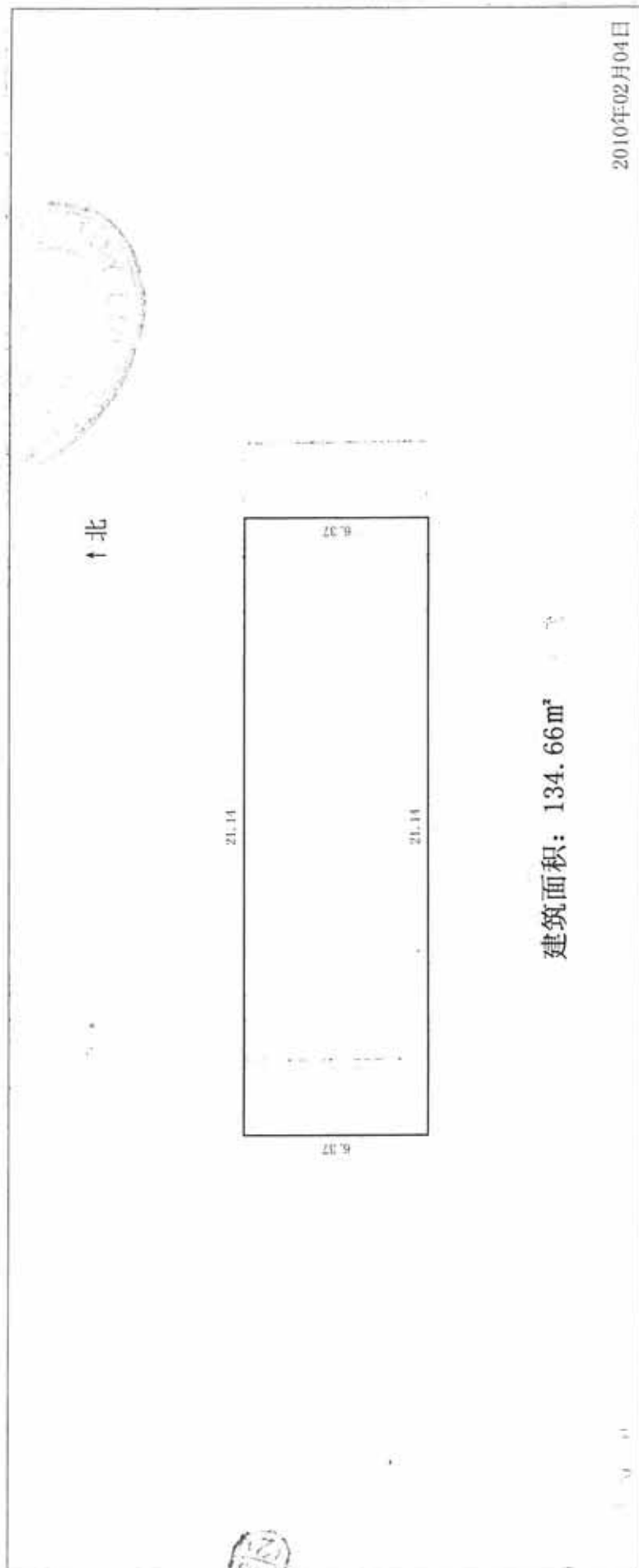
CHINA POWER GROUP COMPANY LIMITED



填发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图

丘号	20/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	0.00
幢号		层数	0.1	共有分摊面积(m²)	0.00
户号	000101	层次	0.1	实测面积(m²)	0.00
座落	铁东区七马路街东山路 现产权人				



四平市广厦房地产测绘有限公司

复核: 高洪彩

校核: 高洪彩

勘测:

1 : 200

四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市 房权证 四 字第 178104 号

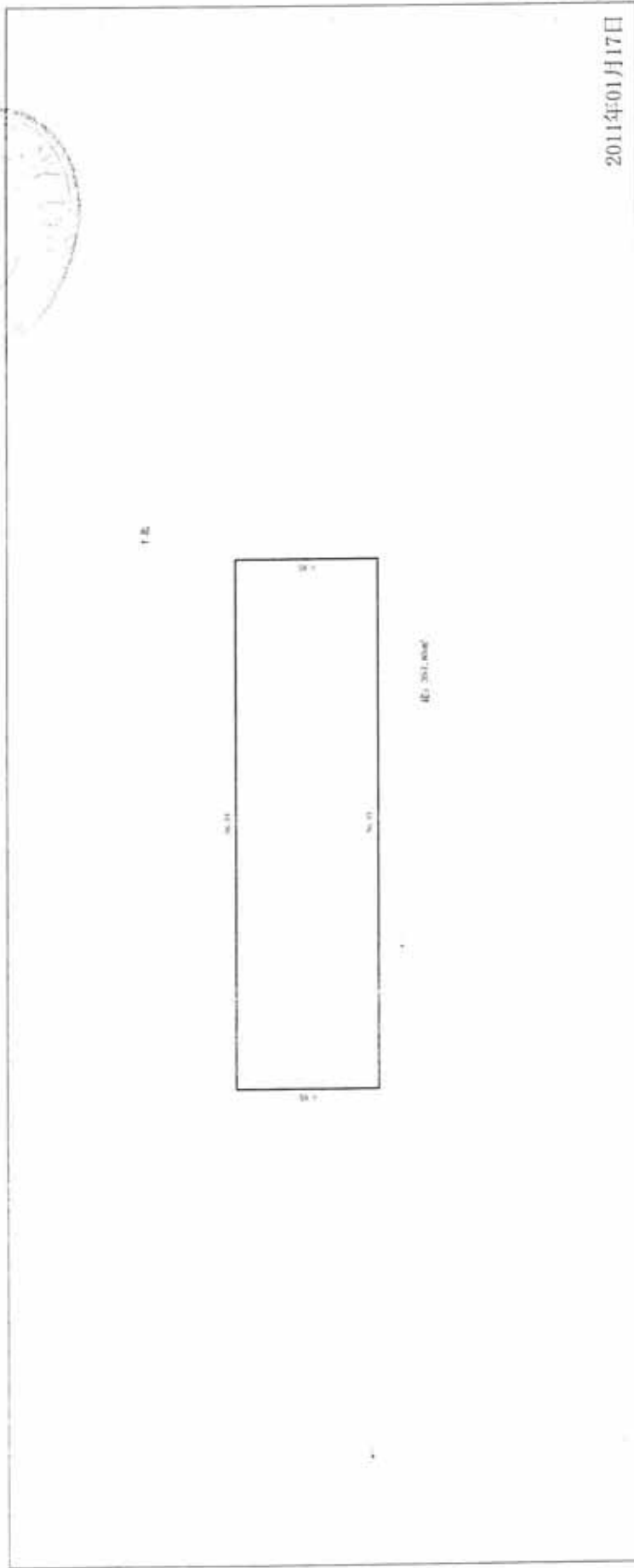
房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1层101		
登记时间	2011-03-25		
房屋性质			
规划用途	工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	357.85	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
业务编号:1471164
房屋编号:1438518



房屋分层分户平面图

丘号	25/6-379	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街			
			现产权人	



2011年01月17日

1 : 400

勘测:

校对:

复核:

广厦测绘
张伟

广厦
高洪

四平市 厦房地产测绘有限公司

四平市广厦测绘有限公司
测绘成果档案室

北京广厦广宇测绘公司

四平市 房权证 字第178995 号

房屋所有权人		吉林吉长电力有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		铁东区七马路街东山路1层101		
登记时间		2011-04-01		
房屋性质				
规划用途		工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	535.77		
土地状况		土地使用权取得方式		土地使用年限
				至 止

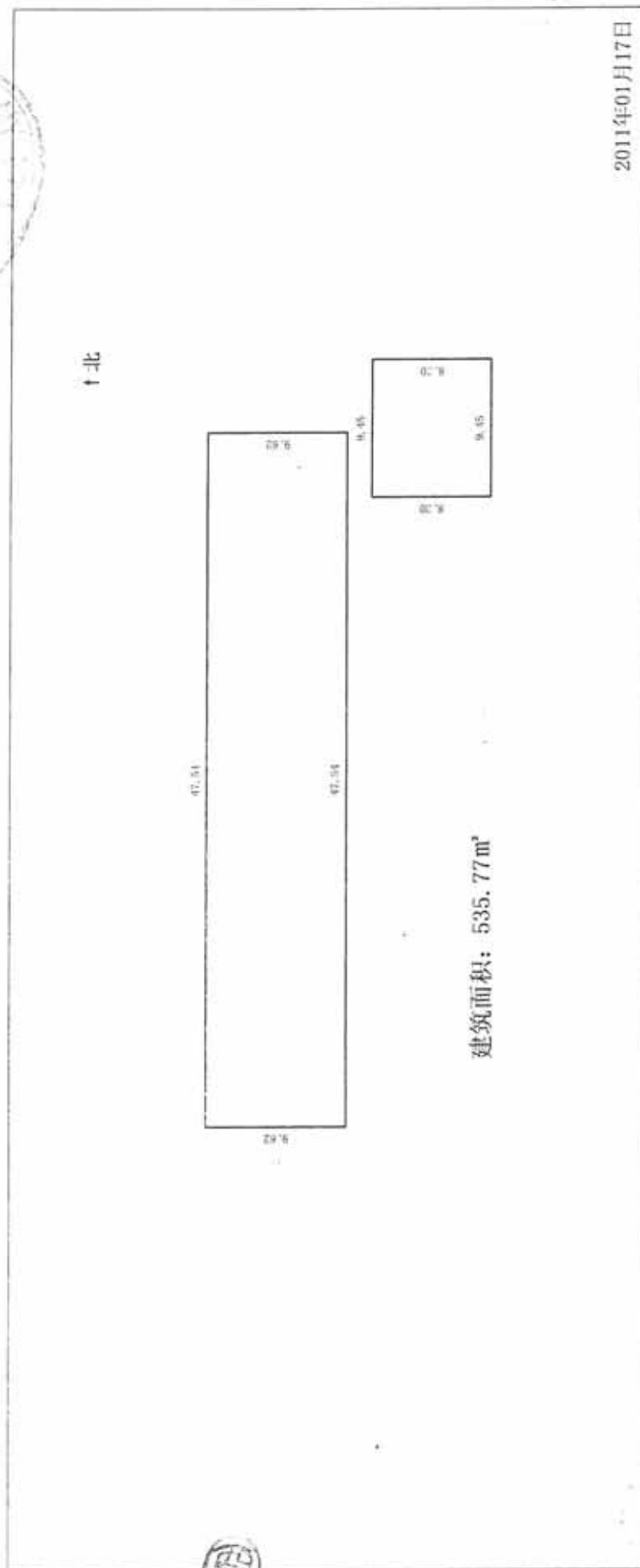
附 记
业务编号:1471523
房屋编号:1438884



填发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图

丘号	27/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m ²)	
幢号		层数	1	共有分摊面积(m ²)	
户号	101等	层次	1	实测面积(m ²)	
座落	铁东区七马路街东山路				现产权人



1 : 400

勘测:

校对:

复核:

西平市广厦房产测绘有限公司
测绘成果专用章

张宁

张宁

四平市房屋权证字第78996号

房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1层101				
登记时间	2011-04-01				
房屋性质					
规划用途	工业用房				
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	1	299.28			
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
				至止	

附记

业务编号:1471519

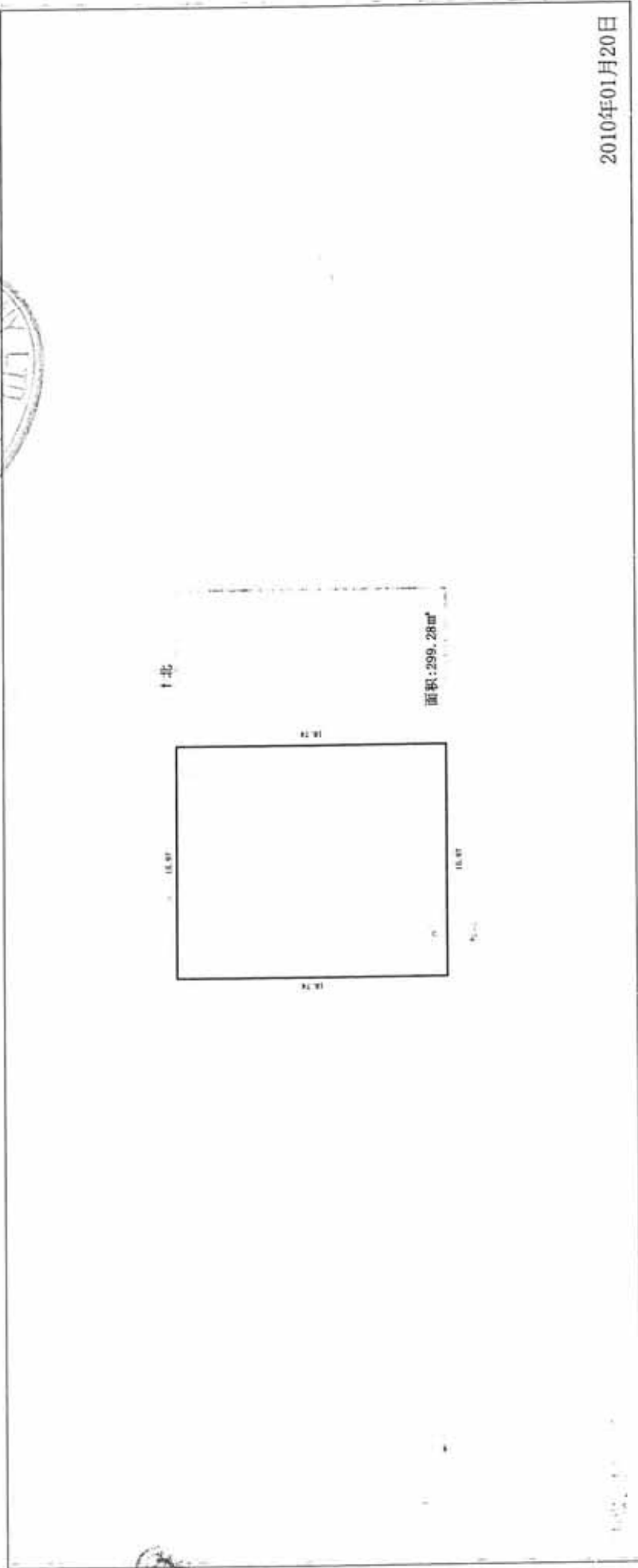
房屋编号:1438882



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	28/6-379	结构	混合	套内面积含阳台 (m²)	
幢号	12130	层数	1	共有分摊面积 (m²)	
户号	101	层次	1	实测面积 (m²)	
座落	铁东区七马路街				



2010年01月20日

测绘: 张伟

校核: 高洪彩

勘测:

1 : 400

四平市广厦房地产测绘有限公司
测绘成果专用章

四平广厦房产测绘队

四平市 房权证 字第78997 号

房屋所有权人		吉林吉长电力有限公司			
共有情况		单独所有			
房屋坐落		铁东区七马路街东山路1至3层101			
登记时间		2011-04-01			
房屋性质					
规划用途		工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	3	1071.21			
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
				至 止	

附记

业务编号:1471510

房屋编号:1438879



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	29/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	1-3层	共有分摊面积(m²)	
户号	101等	层次	1-3层	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				
				现产权人	



四平市广厦房地产测绘有限公司

总建筑面积: 1071.21m²

2011年01月18日

四平市广厦房地产测绘有限公司
测绘成果专用章

1 : 600

勘测:

校对:

复核:

张伟
高志

四平市 房权证 字第78897号

房屋所有权人		吉林古长电力有限公司			
共有情况		单独所有			
房屋坐落		铁东区七马路街东山路1至2层101			
登记时间		2011-04-01			
房屋性质					
规划用途		工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	2	177.24			
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
				至止	

附记

业务编号:1471213

房屋编号:1438640

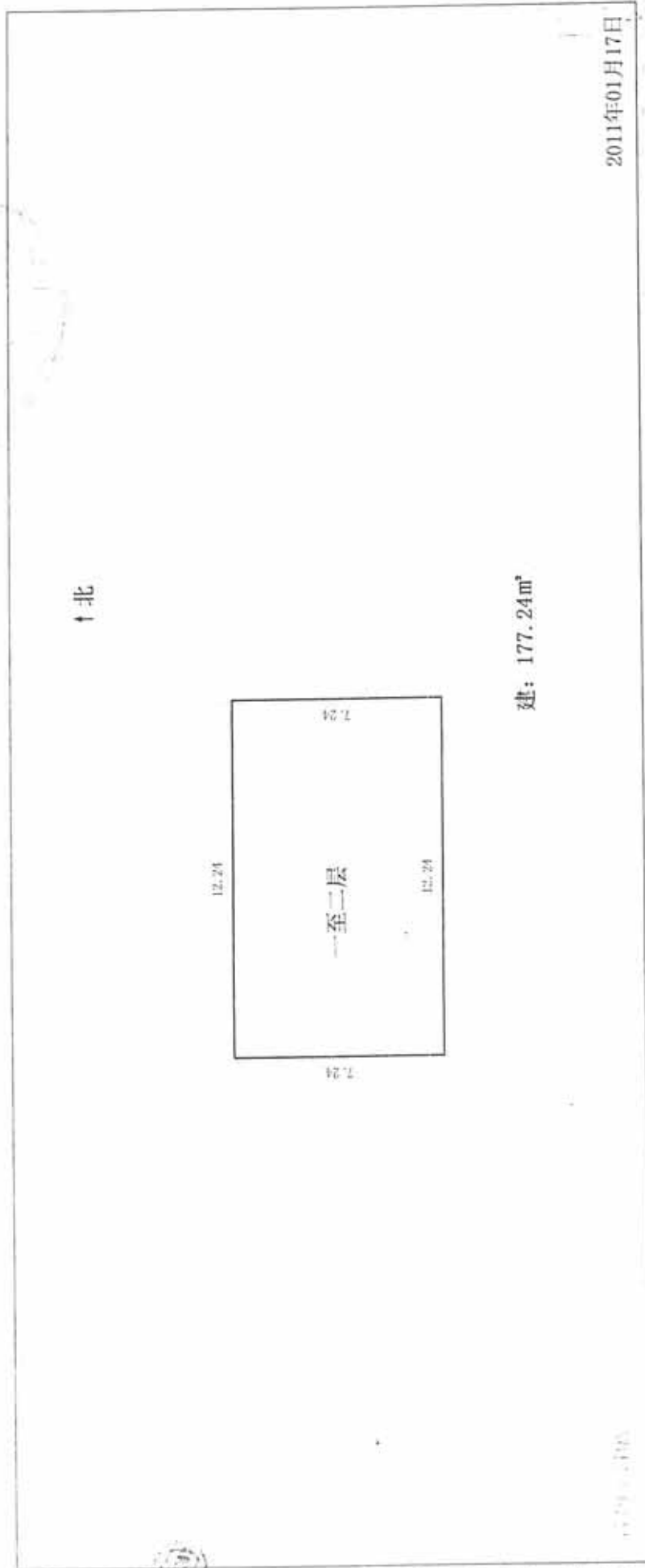


填发单位

② - 8

房屋分层分户平面图

层号	31/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)
幢号		层数	2层及2层以下	共有分摊面积(m²)
户号	101	层次	5层, 11层	实测面积(m²)
座落	铁东区平东街			
				现产权人

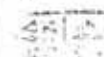


1 : 200

勘测:

校对:

复核:



四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市 房权证四 字第78917 号

房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司			
共有 情 况 单独所有			
房 屋 坐 落 铁东区七马路街东山路1层101			
登 记 时 间 2011-04-01			
房 屋 性 质			
规 划 用 途 其他			
房 屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其 他
	1	125.76	
土 地 状 况		土地使用权取得方式	土地使用年限 至 止

附 记

业务编号:1470743

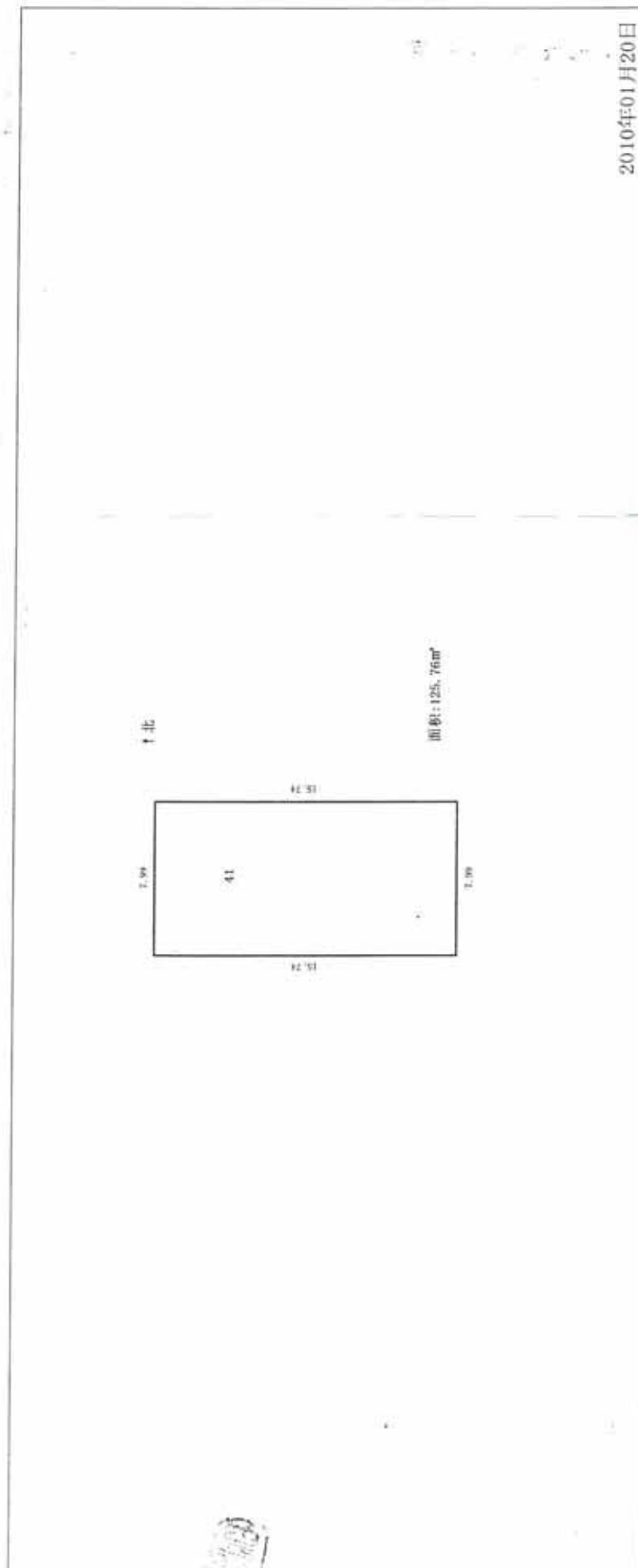
房屋编号:1438023



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	41/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号	12129	层数	1	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				



2010年01月20日

勘测:

1 : 300

复核:

高洪彩

校对: 张伟

四平广厦房产测绘队

四平广厦房产测绘队

四平广厦房产测绘队

四平市 房权证 字第78918号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司			
共有情况单独所有			
房屋坐落铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间2011-04-01			
房屋性质			
规划用途其他			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	294.74	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

业务编号:1470740

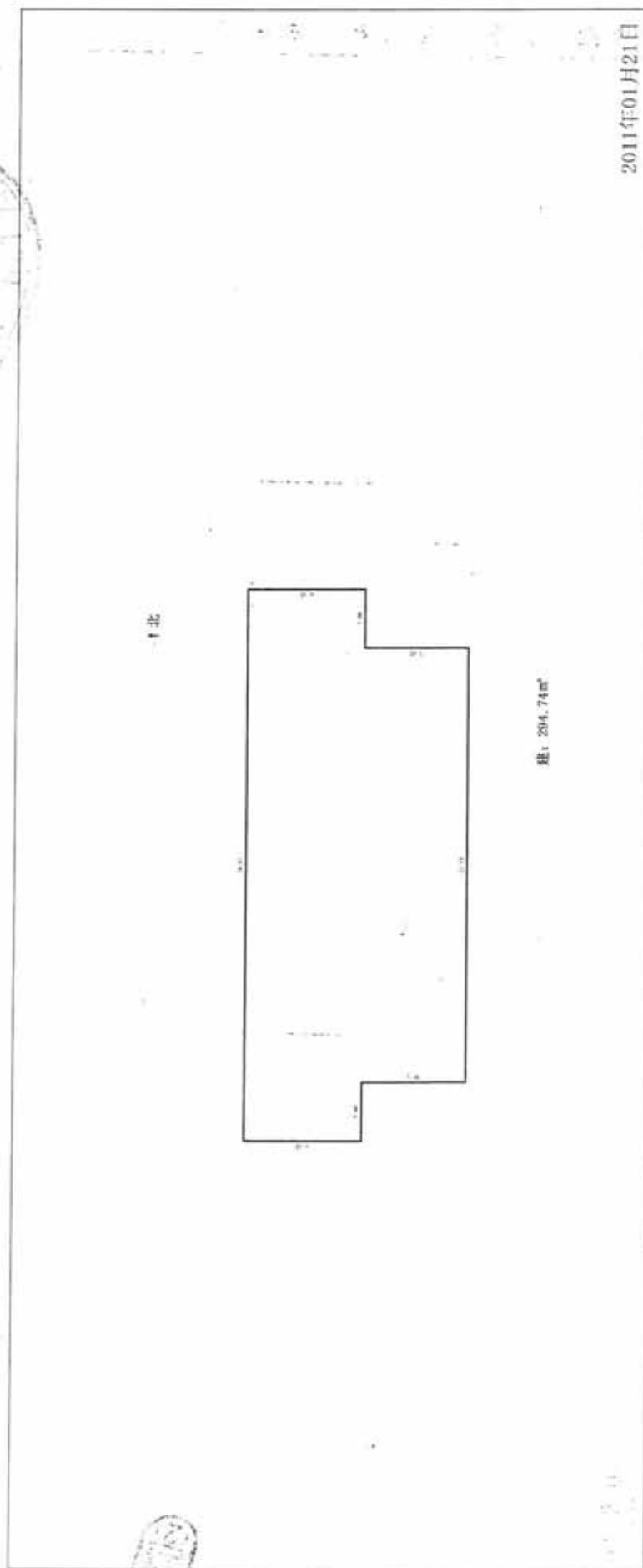
房屋编号:1438022



填发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图

丘号	40/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	0.00
幢号		层数	1	共有分摊面积(m²)	0.00
户号	101	层次	1	实测面积(m²)	0.00
座落	铁东区七马路街 现产权人				



1 : 300

勘测:

校对:

复核:

四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市 房权证 字第78919号

房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1至2层101			
登记时间 2011-04-01			
房屋性质			
规划用途 其他			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	2	575.01	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

业务编号:1470736

房屋编号:1438020

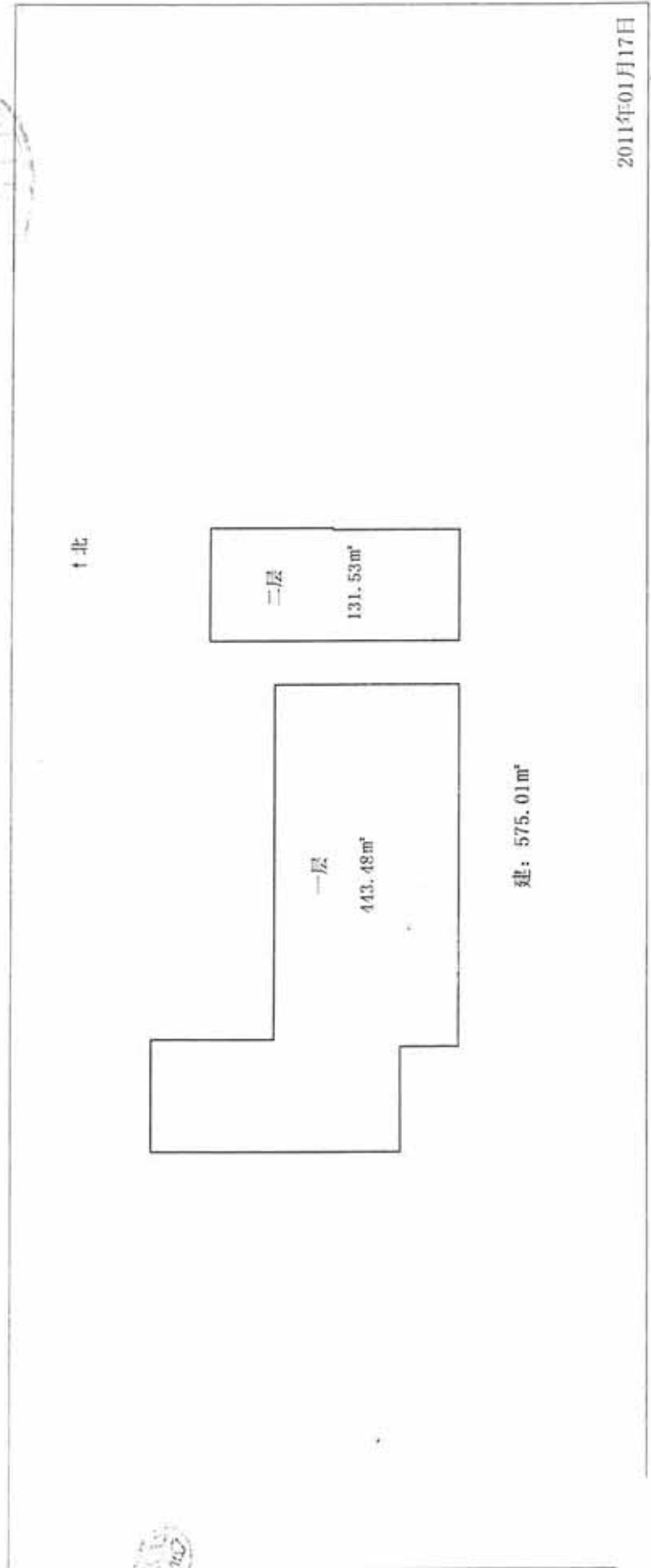
POWER COMPANY LTD



(3) - 2

房屋分层分户平面图

丘号	39/6-379	结构	钢筋混凝土	套内面积(含阳台)(m ²)	
幢号		层数	2	共有分摊面积(m ²)	
户号	101等	层次	1-2	实测面积(m ²)	
座落	铁东区平东街 现产权人				



复核: 张伟
校对: 高洪彩

比例尺: 1 : 400



四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市 房权证四 字第178906 号

房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间	2011-04-01			
房屋性质				
规划用途	工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	37.40		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

业务编号:1470927

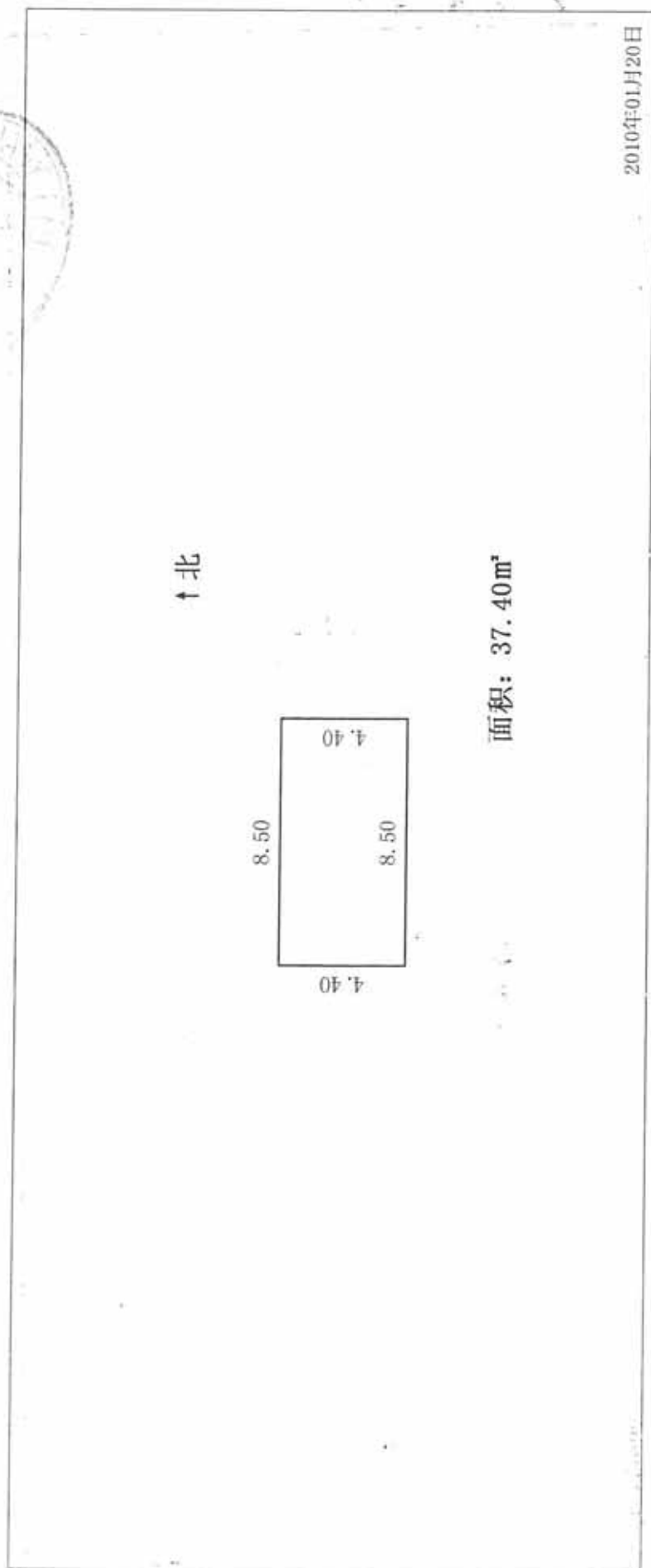
房屋编号:1438342

CHANG POWER COMPANY



房屋分层分户平面图

丘号	69/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m ²)	
幢号	33679	层数	1	共有分摊面积(m ²)	
户号	101	层次	1	实测面积(m ²)	
座落	铁东区七马路街				



四平广厦房产测绘队

1 : 200

勘测:

校对:

复核:

四平广厦房产测绘有限公司
测绘队 张伟

广厦测绘
张伟

广厦测绘
张伟

四平市 房权证 字第78894 号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司			
共有情况单独所有			
房屋坐落铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间2011-04-01			
房屋性质			
规划用途工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	463.63	
房屋状况			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

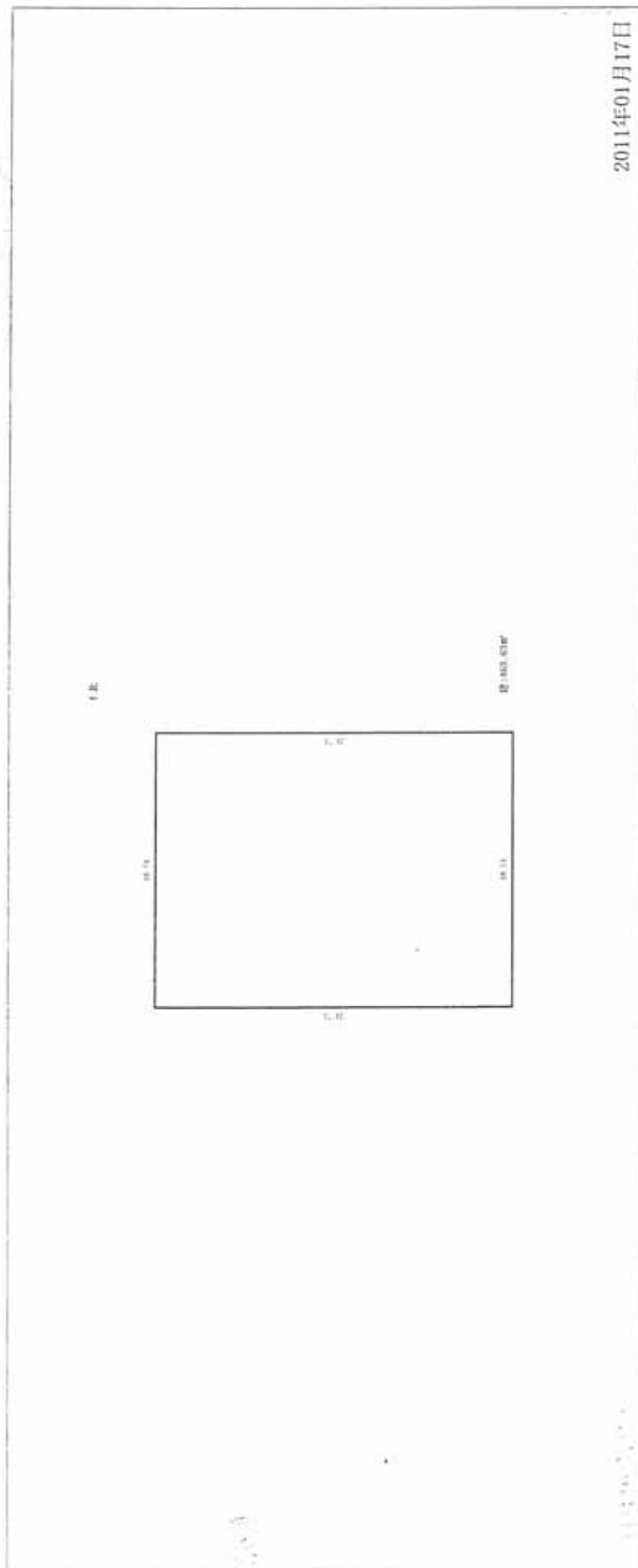
附 记
业务编号:1470911
房屋编号:1438221



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	47/6-379	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	实测面积(m²)	
座落	铁东区平东街 现产权人			



2011年01月17日

勘测: 校对: 复核:

广厦测绘

1 : 400

四平市广厦房地产测绘有限公司

四平市广厦房地产测绘有限公司
测绘成果专件

四平市 房权证 字第78895 号

房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1至5层101			
登记时间 2011-04-01			
房屋性质			
规划用途 工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	2066.33	
	其他		
土地状况		土地取得方式	土地使用年限
			至 止

附记

业务编号:1470882

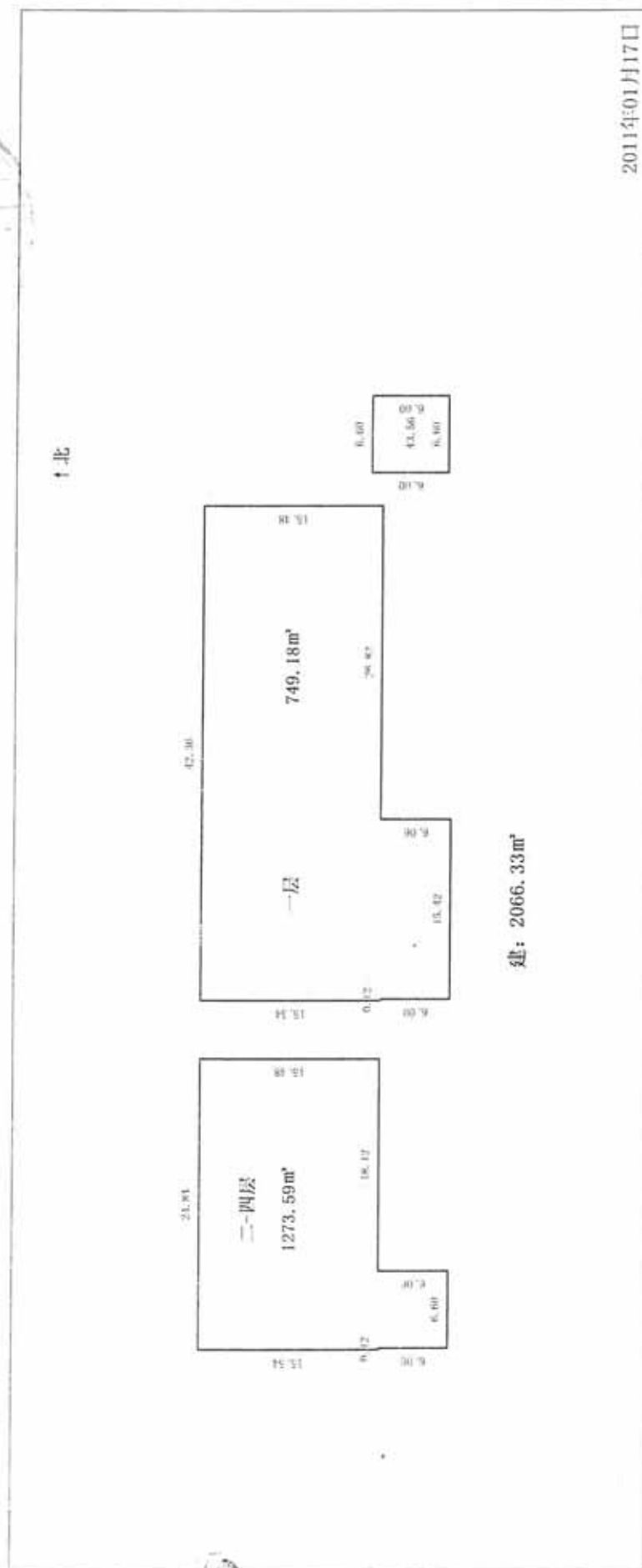
房屋编号:1438204



填发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图

丘号	50/6-379	结构	钢混	套内面积(含阳台)(m²)	
幢号		层数	5	共有分摊面积(m²)	
户号	101等	层次	1-5	实测面积(m²)	
座落	铁东区长平街				现产权人



勘测: 校对: 复核:

1 : 500

四平市 房权证 字第78893 号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司			
共有情况单独所有			
房屋坐落铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间2011-04-01			
房屋性质			
规划用途工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	61.44	
		其他	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附记

业务编号:1470926

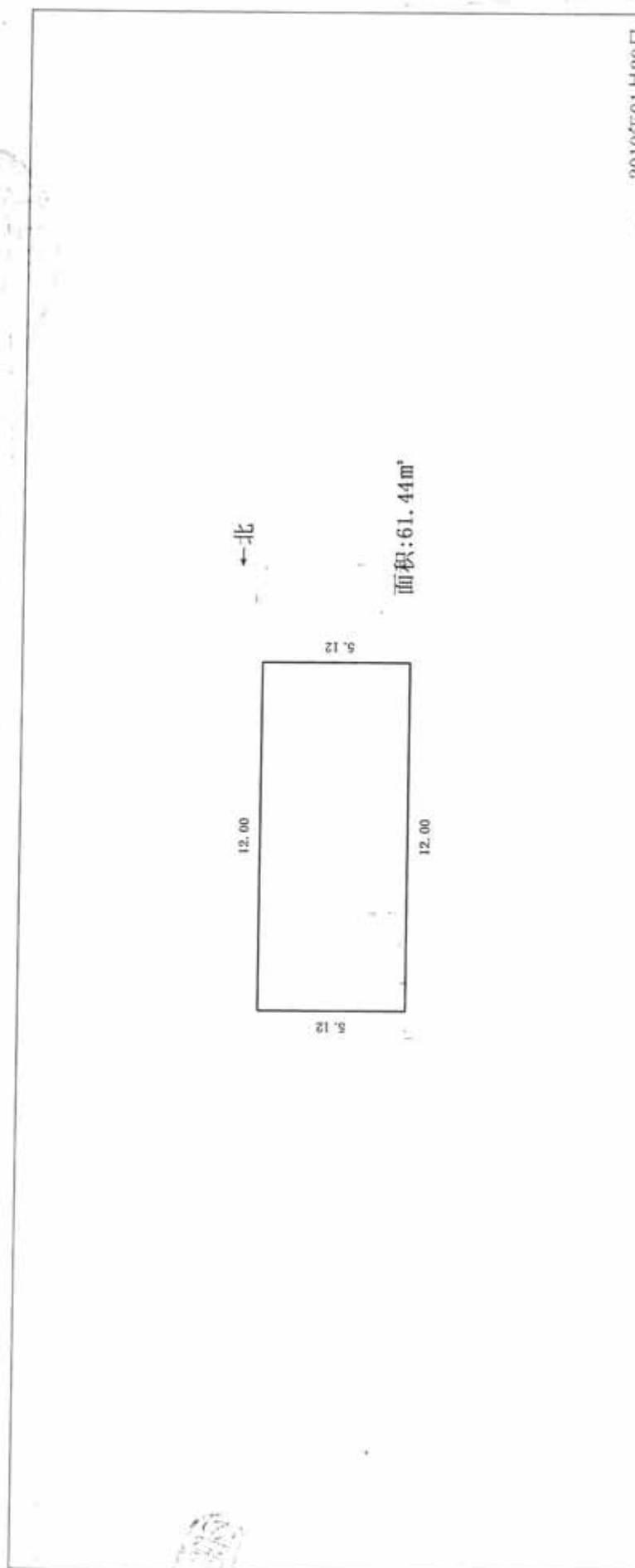
房屋编号:1438239



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	53/6-379	混合	套内面积含阳台 (m²)
幢号	12125	1	共有分摊面积 (m²)
户号	101	1	实测面积 (m²)
座落	铁东区七马路街		



四平广厦房产测绘队

2010年01月20日

1 : 200

勘测:

校对:

广厦测绘
张仲

复核
广厦测绘
高洪

四平广厦房产测绘有限公司
测绘成果专用章

四平市 房权证 字第79488 号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司			
共有情况单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间2011-04-07			
房屋性质			
规划用途工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	1465.94	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

业务编号:1471234

房屋编号:1438641

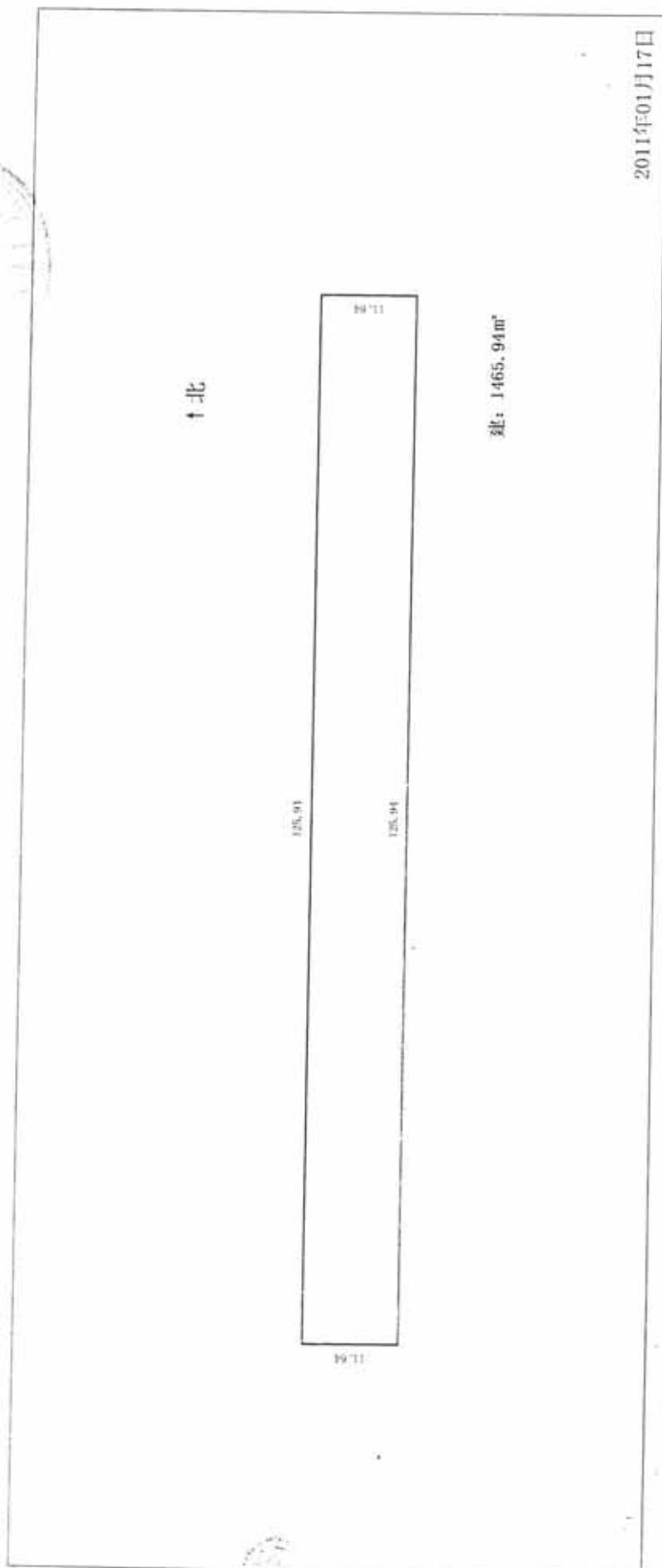
CHINA POWER COMPANY



填发单位

房屋分层分户平面图

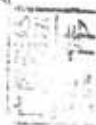
丘号	56/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	1	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1	实测面积(m²)	
座落	铁东区长马路街				现产权人



四平市广厦房地产测绘有限公司

1 : 700

勘测: 校对: 复核:



四平市 房权证 字第79504 号

房屋所有权人吉林吉长电力有限公司	
共有情况单独所有	
房屋坐落铁东区七马路街东山路1至7层101	
登记时间2011-04-07	
房屋性质	
规划用途办公用房	
房屋状况	其他
总层数	套内建筑面积 (m²)
7	6233.51
土地使用年限	
地号	土地使用权取得方式
土地状况	至止

附记

业务编号:1470559

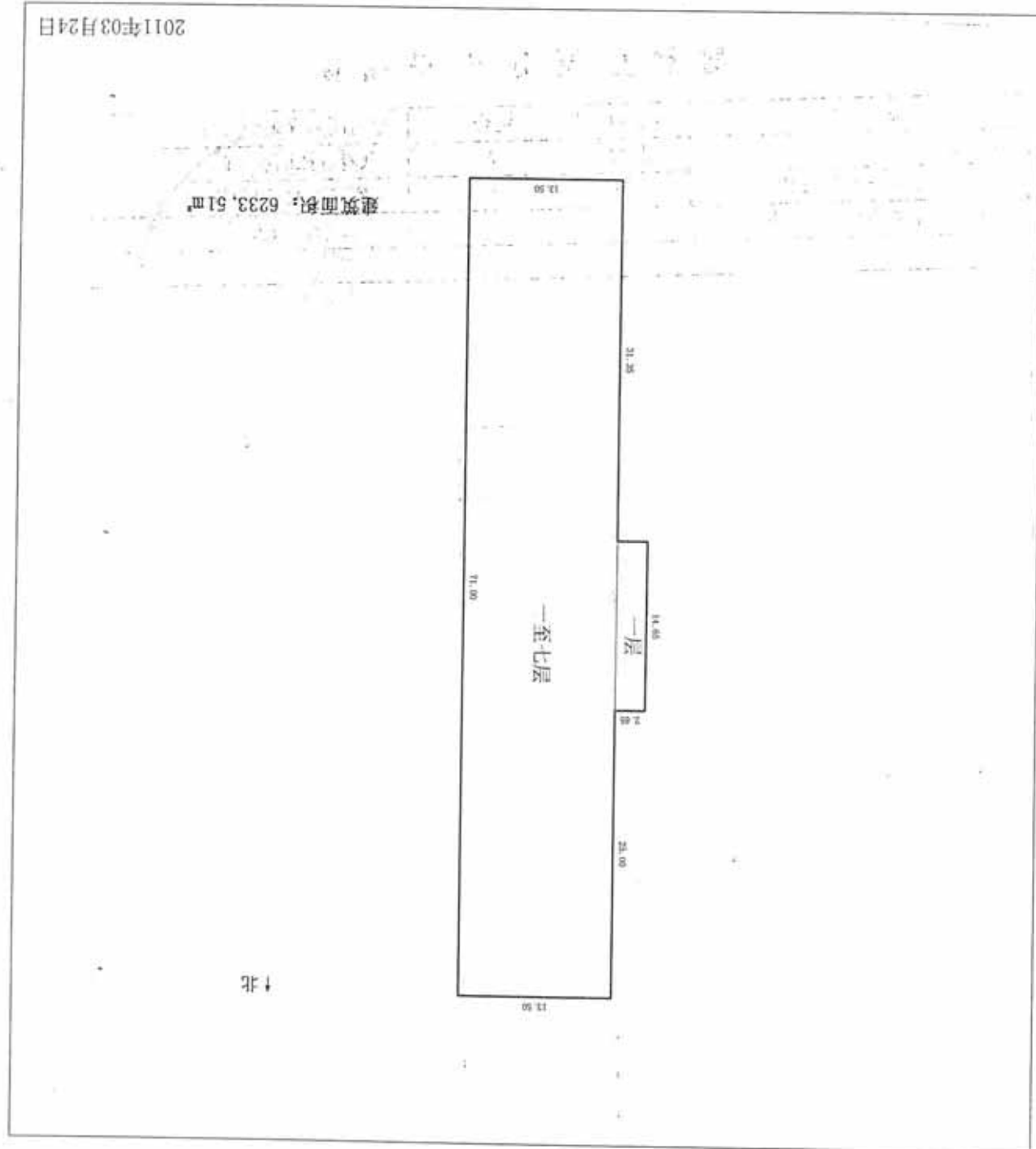
房屋编号:1437898



填发单位

房屋分层分户平面图

座落	铁东区七马路街				
户号	000-001-02等	层次	1-7	实测面积(m²)	现产权人
幢号		层数	1-7	共有分摊面积(m²)	
丘号	62/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	



1 : 500 勘测:

校对:

复核:

四平市 房权证 字第79505 号

房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1至7层101			
登记时间 2011-04-07			
房屋性质			
规划用途 办公用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	7	6428.31	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

业务编号:1470560

房屋编号:1437920



四平市 房权证 四 字第 179025 号

房屋所有权人		吉林吉长电力有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		铁东区七马路街东山路1至4层101		
登记时间		2011-04-01		
房屋性质				
规划用途		工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	1891.00		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记
业务编号:1471146
房屋编号:1438479

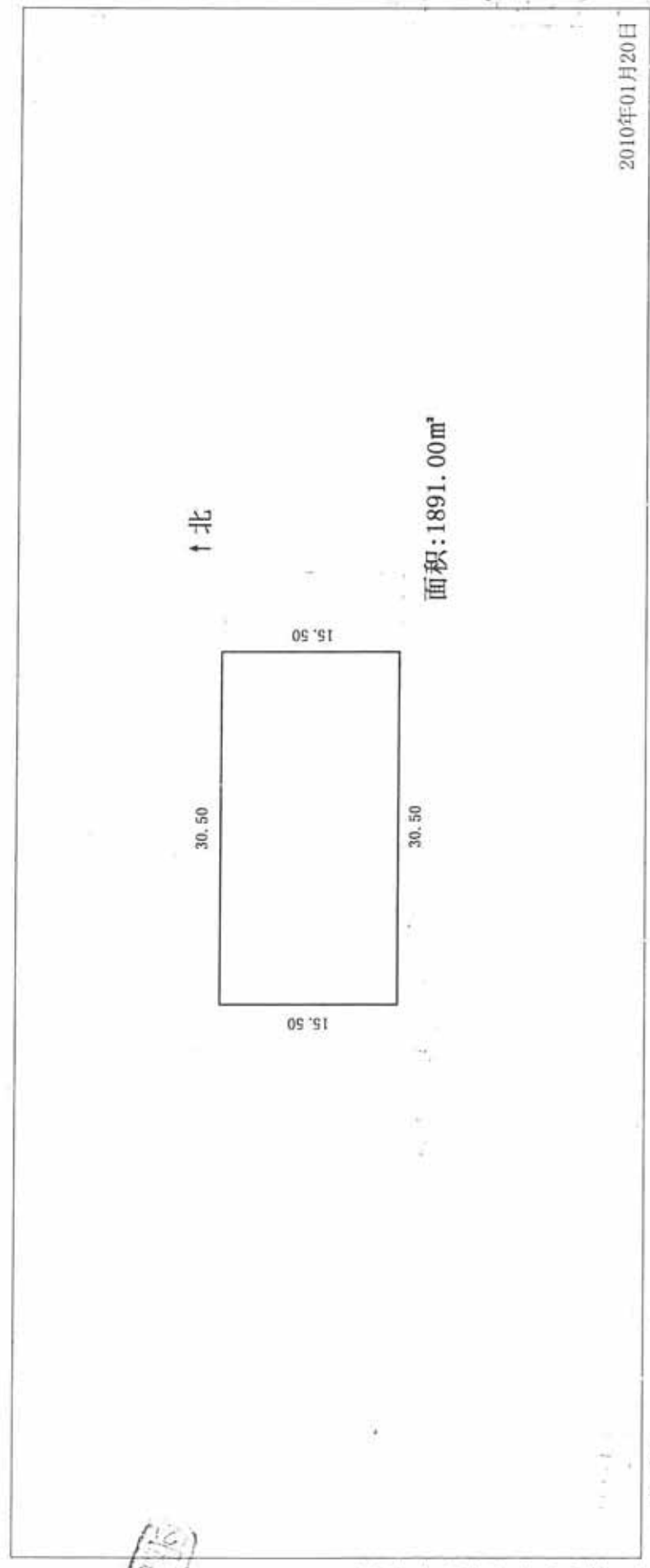


填发单位

② -

房屋分层分户平面图

丘号	66/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号	12162	层数	4	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1-4	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				



测绘: 张伟

校核: 张伟

审核: 张伟

1 : 500

四平广厦房产测绘队

四平广厦房产测绘队

四平市 房权证四 字第179022 号

房屋所有权人		吉林吉长电力有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		铁东区七马路街东山路1层101		
登记时间		2011-04-01		
房屋性质				
规划用途		工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	37.40		
土地状况		地号	土地使用权取得方式	土地使用年限 至 止

附 记
业务编号:1471064
房屋编号:1438418

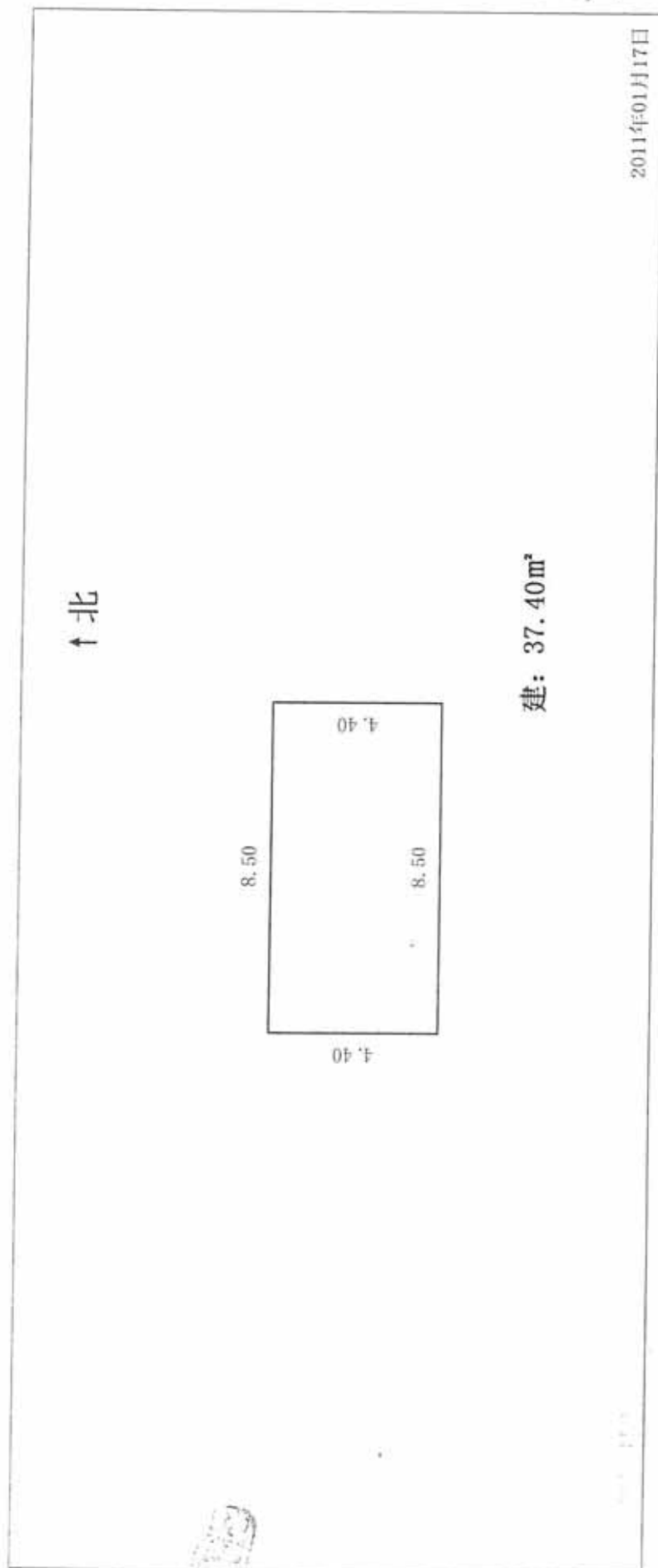


填发单程(盖章)

登记发证专用章(2)

房屋分层分户平面图

层号	68/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号		层数	1	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1	实测面积(m²)	
座落	铁东区平东街东山路				现产权人



校对: 复核:

勘测:

1 : 150

四平市 房权证四 字第179024 号

房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1层101		
登记时间	2011-04-01		
房屋性质			
规划用途	工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	37.40	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



附

业务编号:1471142

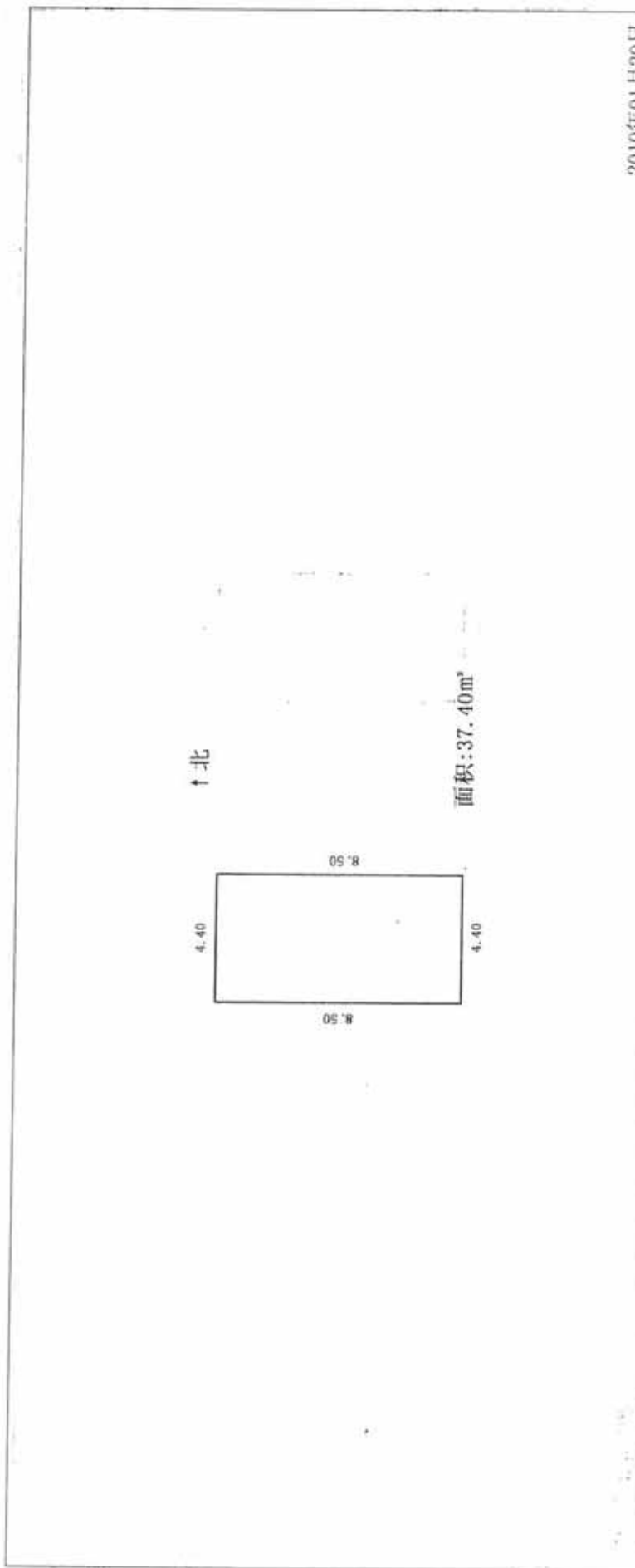
房屋编号:1438478



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	67/6-379	结构	混合	套内面积含阳台 (m²)	
幢号	12160	层数	1	共有分摊面积 (m²)	
户号	101	层次	1	实测面积 (m²)	
座落	铁东区七马路街				



四平广厦房产测绘队

1 : 200

勘测:

校对:

复核:

广厦测绘
高洪彩

广厦测绘
张伟

四平广厦房产测绘队
测绘成果专用章

四平市 房权证 字第79481 号

房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司			
共有 情况 单独所有			
房屋 坐落		铁东区七马路街东山路1至2层101	
登 记 时 间		2011-04-07	
房 屋 性 质			
规 划 用 途		工业用房	
房 屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其 他
	2	1044.30	
土 地 状 况	地 号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

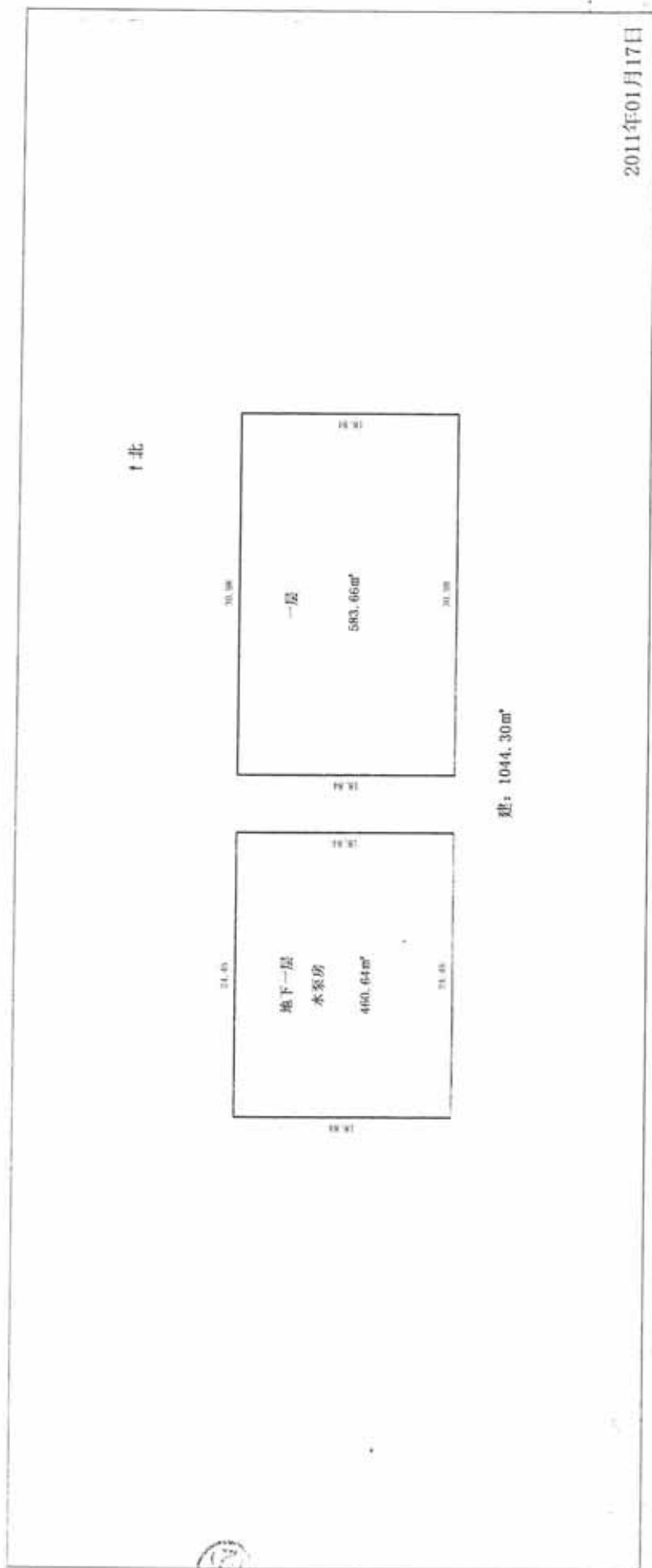
附 记
业务编号:1471227
房屋编号:1438638



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	71/6-379	结构	钢混	套内面积含阳台 (m²)	
幢号		层数	1	共有分摊面积 (m²)	
户号	101等	层次	1	实测面积 (m²)	
座落	铁东区七路街				现产权人



1 : 500

勘测:

校对:

复核:

四平市房权证 字第179477号

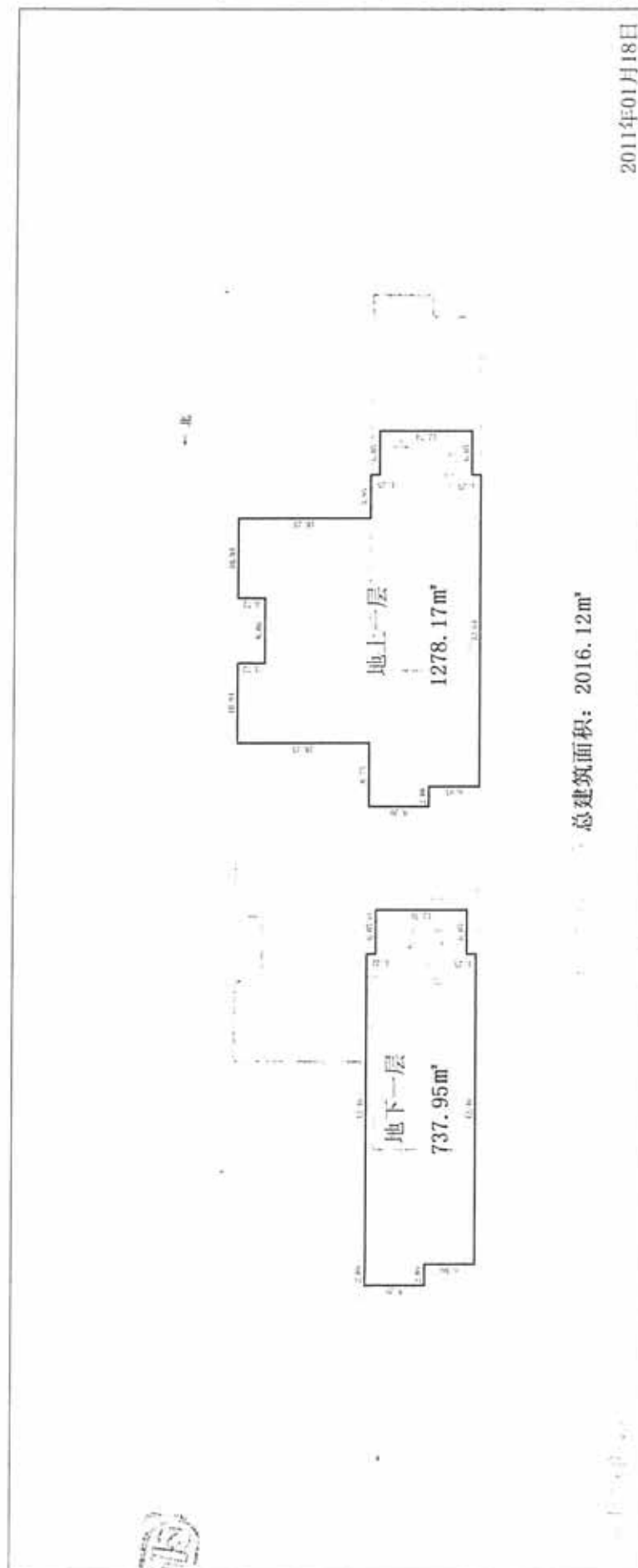
房屋所有权人		吉林吉长电力有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		铁东区七马路街东山路1至2层101		
登记时间		2011-04-07		
房屋性质				
规划用途		其他		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	2016.12		
土地状况		土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记
业务编号:1471691
房屋编号:1438959



房屋分层分户平面图

丘号	74/6-379	结构	钢筋混凝土	套内面积含阳台(m²)	1278.17
幢号		层数	1	共有分摊面积(m²)	
户号	101等	层次	1	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				现产权人



勘测: 校对: 复核:

1 : 800

四平市 房权证 字第79482 号

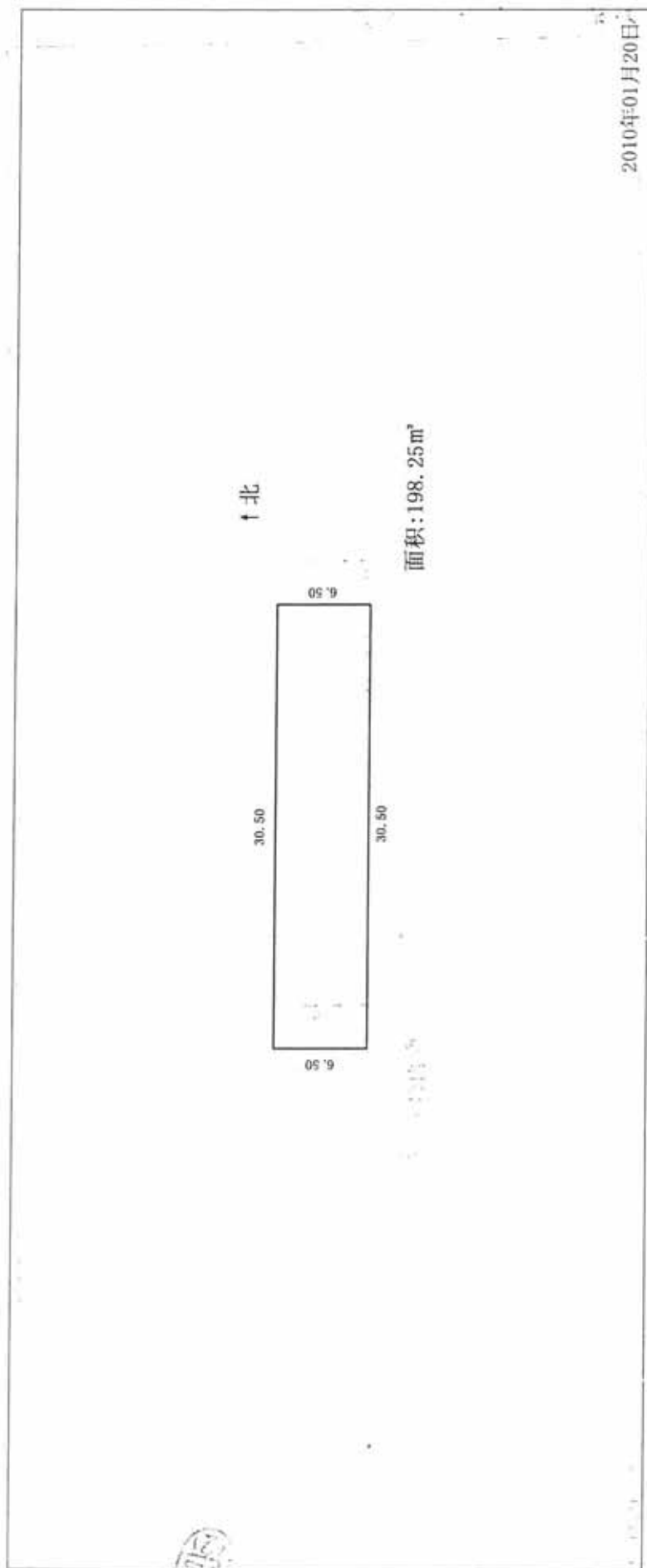
房屋所有权人		吉林吉长电力有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		铁东区七马路街东山路1层101		
登记时间		2011-04-07		
房屋性质				
规划用途		工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	198.25		
土地状况		土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至	止

附	记
业务编号:1470757	
房屋编号:1438238	



房屋分层分户平面图

丘号	77/6-379	混合	套内面积含阳台(m²)	
幢号	12170	层数	共有分摊面积(m²)	
户号	77	层次	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街			



1 : 400

勘测:

校对:

复核:

测绘成果专用章

张伟

高洪彩

四平广厦房产测绘队

四平市 房权证 字第79484 号

房屋所有权人 吉林吉长电力有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 铁东区七马路街东山路1层101			
登记时间 2011-04-07			
房屋性质			
规划用途 工业用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	146.53	
		其他	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

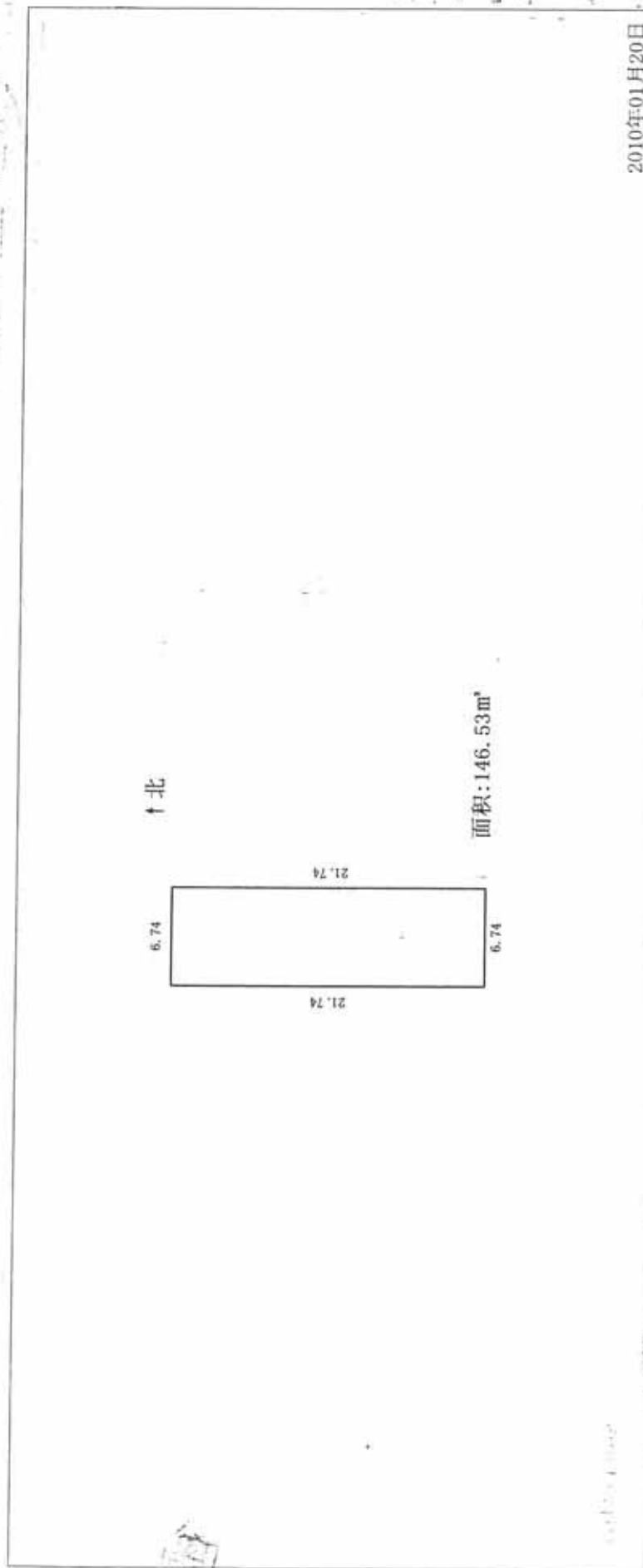
业务编号:1470985

房屋编号:1438318



房屋分层分户平面图

丘号	78/6-379	结构	混合	套内面积含阳台(m²)	3
幢号	12159	层数	1	共有分摊面积(m²)	
户号	101	层次	1	实测面积(m²)	
座落	铁东区七马路街				



四平广厦房产测绘队

测绘成果专用章

1 : 400

勘测:

校对:

广厦测绘

复核:

张伟

高洪彩

四平市 房权证 四 字第 179486 号

房屋所有权人	吉林吉长电力有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	铁东区七马路街东山路1层101		
登记时间	2011-04-07		
房屋性质			
规划用途	工业用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	352.44	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

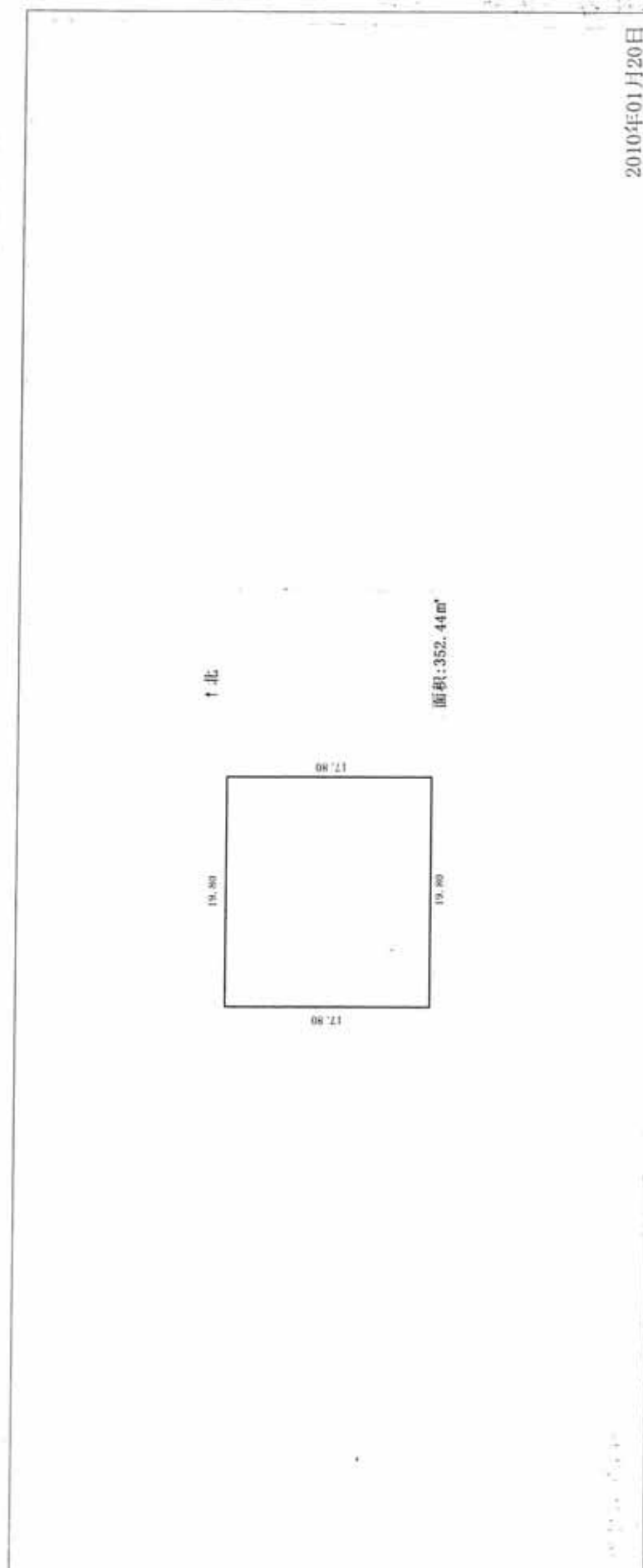
附 记
业务编号:1470749
房屋编号:1438024



填发单位

房屋分层分户平面图

丘号	81/6-379	混合	套内面积含阳台 (m²)	
幢号	12178	层数	共有分摊面积 (m²)	
户号	81	层次	实测面积 (m²)	
座落	铁东区七马路街			



1 : 500

勘测:

校对:

复核:

四平市广厦房产测绘有限公司
测绘成果专用章

四平广厦房产测绘队

土地使用权人	吉林吉长电力有限公司		
座 落	四平市铁东区城东乡永乐村		
地 号	图 号		
地类 (用途)	仓储用地 (063)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2048-3-3
使用权面积	202778 M ²	其中	M ²
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

四平市 人民政府 (章)

2011年 9月 6日

宗地名称: 吉林省长岭县电力有限公司
宗地用途: 仓储用地
宗地面积: 202778.0平方米

长岭乡永东村



长岭乡永东村

宗地 图

记 事



登 记 机 关



证书监制机关



四 国用 (2010) 第 13-00059 号

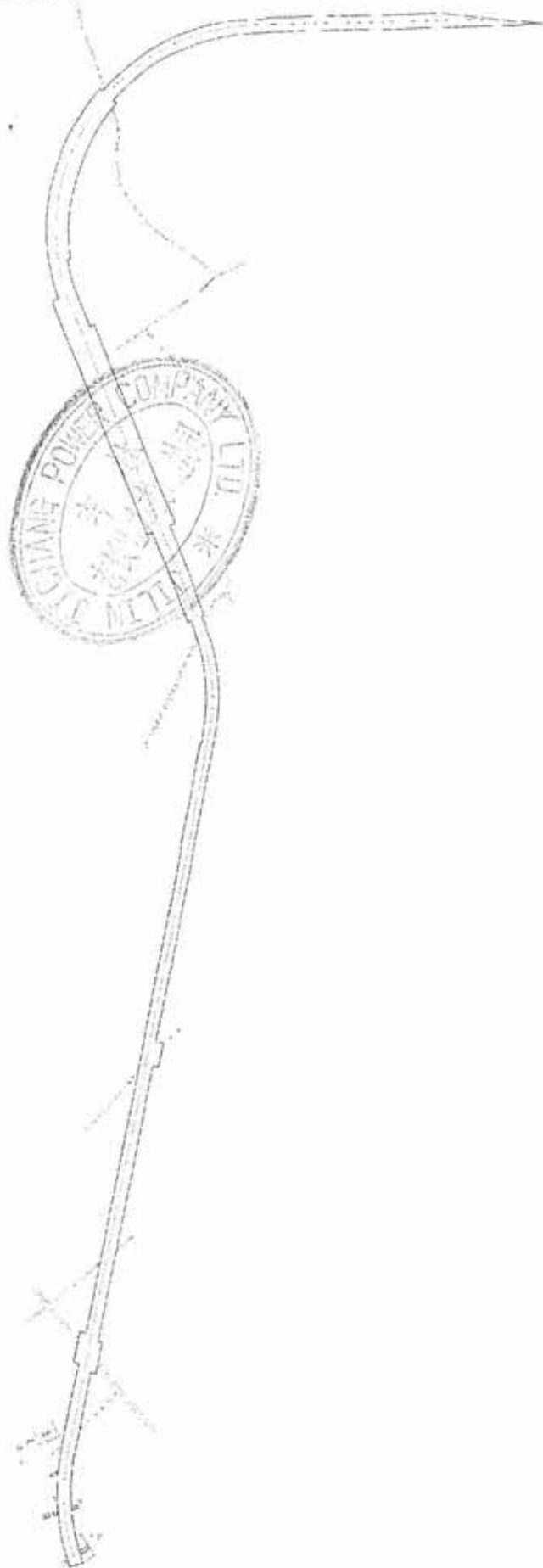
土地使用权人	吉林吉长电力有限公司		
座 落	四平市铁东区城东乡		
地 号		图 号	
地类 (用途)	铁路用地(101)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2048-3-3
使用权面积	90136 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

四平市 人民政府 (章)

2010 年 9 月 6 日

CHANG POWER COMPANY LTD
CHANG POWER COMPANY LTD
CHANG POWER COMPANY LTD



宗地 图

记 事

登 记 机 关

证书监制机关



2010 年 9 月 6 日

2010 年 9 月 6 日

四川
国土资源厅

四 国用 (2010) 第 06-00004 号			
土地使用权人	吉林吉长电力有限公司		
座 落	四平市铁东区城东城东村、一面城村		
地 号	6 - 24 - 1	图 号	780.80-613.50
地类 (用途)	工业用地 (0610)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2048-3-3
使用权面积	M ² 301600	其 独用面积	M ²
		中 分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

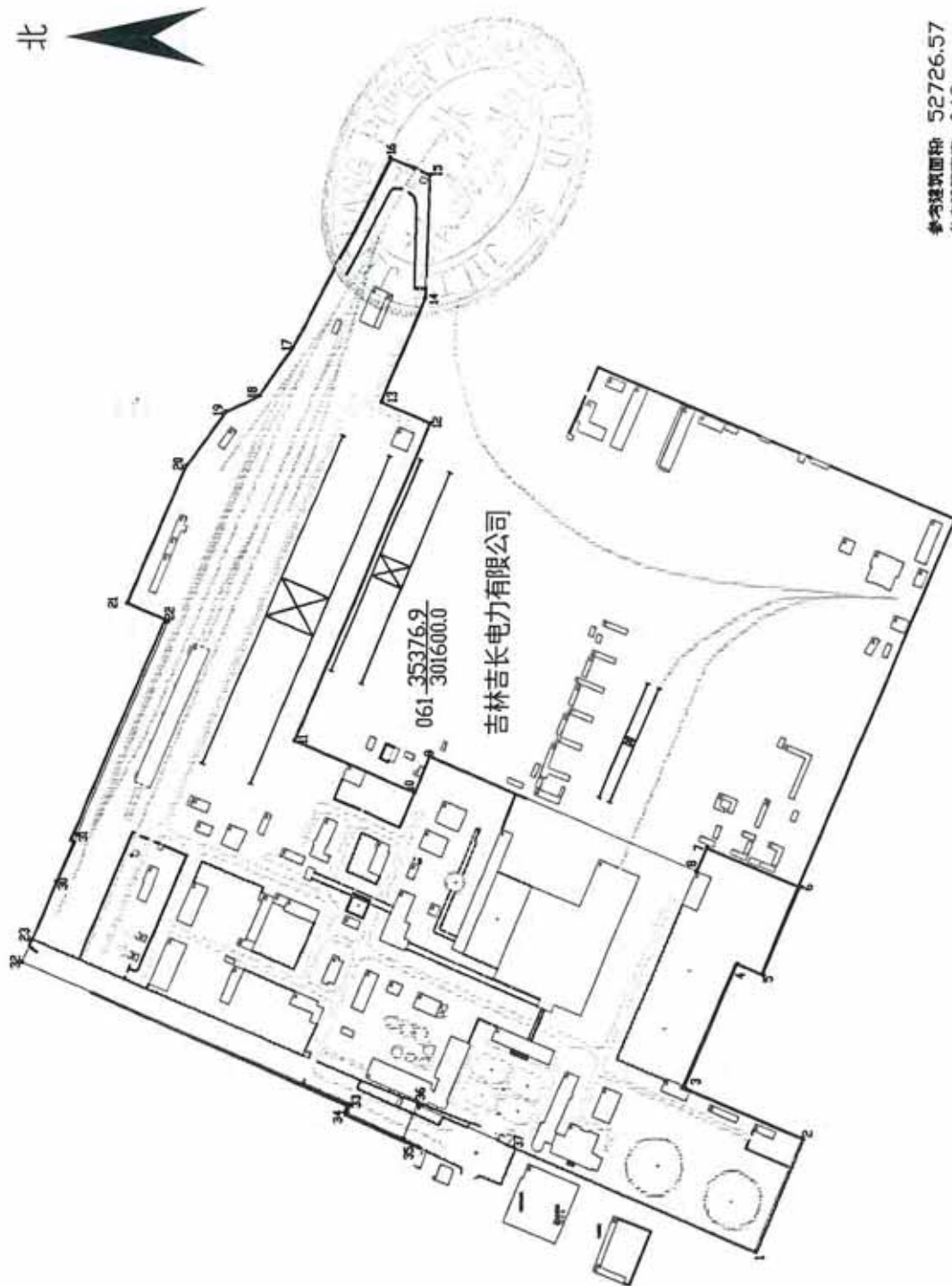
四平市 人民政府 (章)
2010 年 9 月 6 日

宗地编号: 0624-1

地籍图号: 780.80-613.50

权利人: 吉林吉长电力有限公司

土地用途: 工业用地<061>



界址点坐标表

点号	X	Y	面积
32	781383.252	613081.125	24.83
23	781293.092	613073.770	64.81
30	781278.087	613081.200	36.87
31	781259.598	613072.240	22.424
22	781163.985	614133.320	44.13
21	781082.535	614126.770	145.37
20	781145.116	614084.870	63.66
19	781117.344	614106.620	34.49
18	781087.645	614121.220	37.75
17	781048.993	614098.110	207.25
16	780948.678	614082.630	43.21
15	780908.708	614064.010	119.85
14	780933.291	614446.240	388.06
13	780953.483	614145.870	32.56
12	780971.821	614325.220	334.05
11	780994.562	614817.620	228.34
10	780928.453	613967.220	37.94
9	780983.539	614882.140	282.65
8	780642.797	613894.860	25.38
7	780632.922	613713.360	188.05
6	780548.843	613874.230	92.49
5	780577.164	613788.120	27.26
4	780662.553	613795.780	25.98
3	780653.290	613684.320	124.49
2	780538.793	613631.420	17.74
1	780505.087	613523.160	256.98
37	780813.368	613624.811	103.25
36	780816.312	613644.890	23.88
35	780738.087	613632.670	64.12
34	780705.398	613656.220	18.82
33	780688.448	613665.470	224.68
32	781383.252	613081.125	

参考建筑面积: 52726.57
参考建筑密度: 0.12
参考建筑容积率: 0.17

绘图日期: 2010年5月30日

1:2500

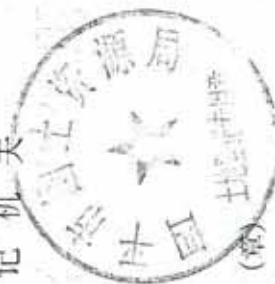
测量: 张远峰
绘图: 刘岩
检查: 张文莹

四平市土地勘测规划队

记 事

登 记 机 关

证书监制机关



2010年 9月 6日

Nº 001754076 S

四 国用 (2010) 第 13-00060 号

土地使用权人	吉林吉长电力有限公司		
座 落	四平市铁东区开发区大路 286 号		
地 号	13-3-72	图 号	
地类 (用途)	街巷用地(103)	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	3873.38 M ²	其 中	M ²
		独用面积	
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

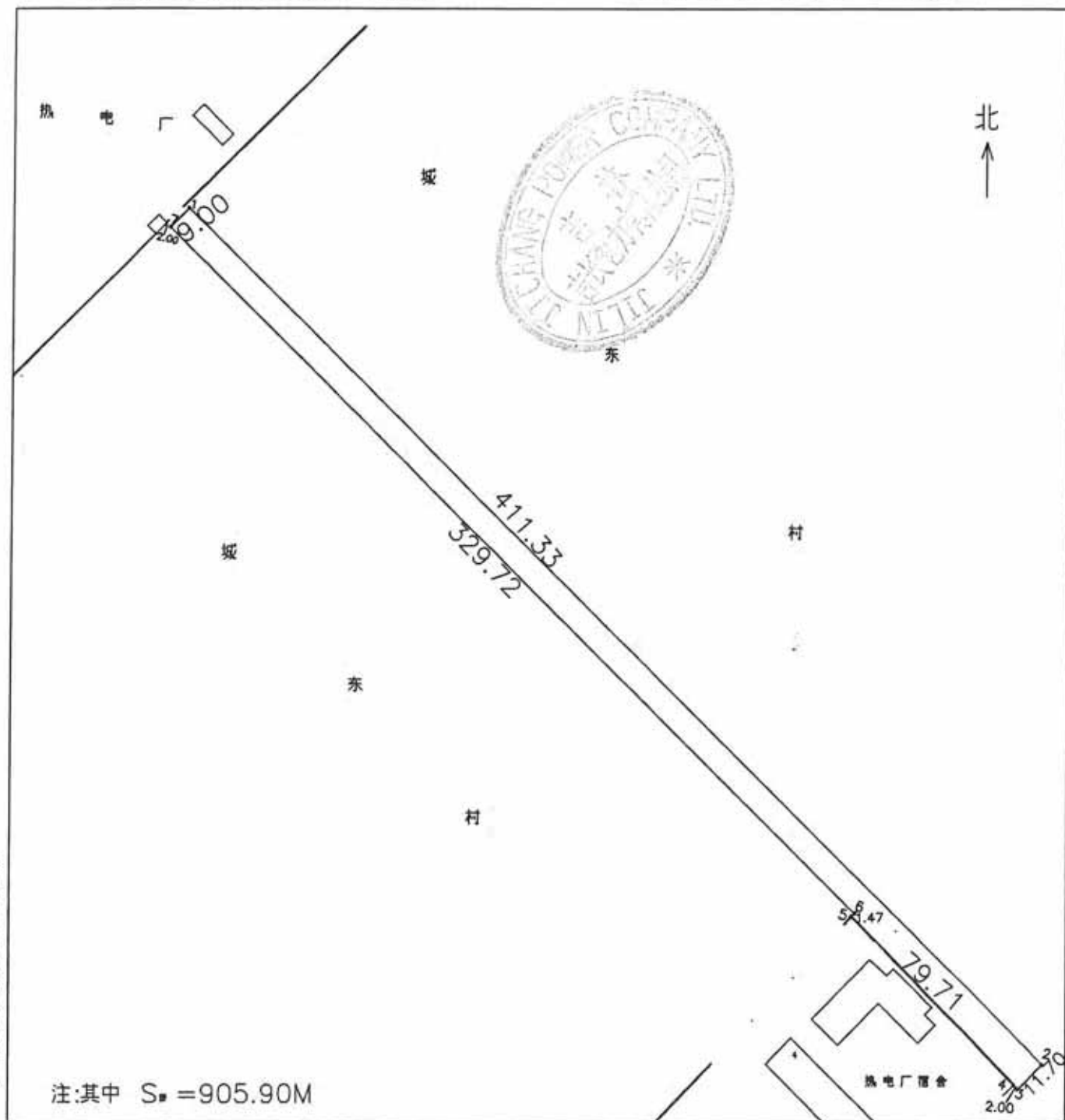
四平市人民政府 (章)

2010 年 09 月 06 日

宗地图

宗地编号：13-03-72
宗地面积：3873.38 平方米

权利人：吉林吉长电力有限公司
土地用途：街巷用地<103>



四平市土地勘测规划队

2010.6.12

1:2000

测量员：杨洪伟
绘图员：刘岩
检查员：张文奎

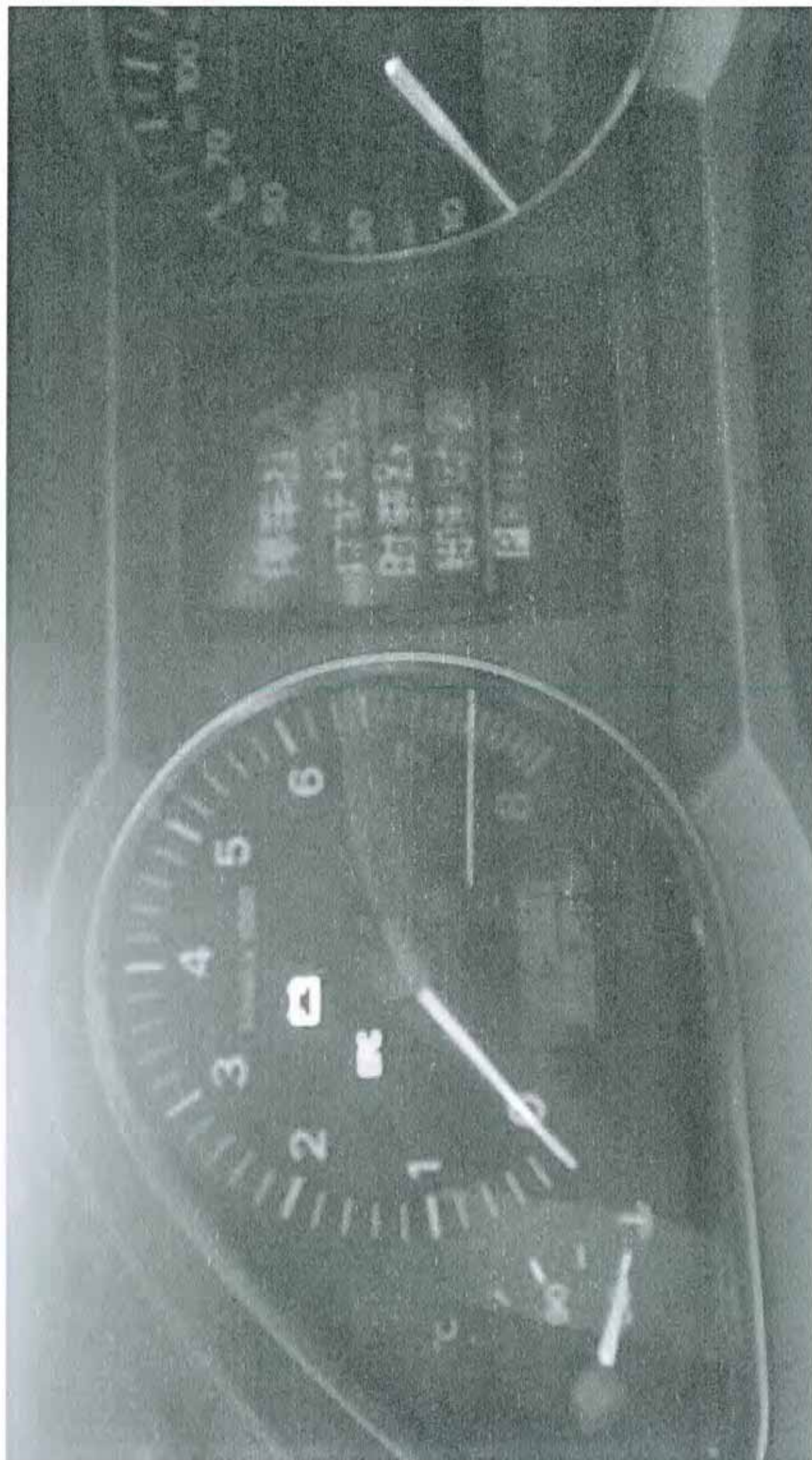
记 事

证书监制机关

登记机关









中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码: 吉C00082 车辆类型: 轿车

所有人: 吉林省长电力有限公司四平热电分公司

住址: 吉林省四平铁东区

识别代码: 7241CVT 使用性质: 非营运

发动机号: 031811

车辆识别代号: LFV4A24F953064986

注册日期: 2005-09-01 发证日期: 2005-09-01

吉C00082 检验有效期至2018年08月吉C(99)

吉C00082 检验有效期至2011年08月吉C(17)

吉C00082 检验有效期至2012年08月吉C(99)

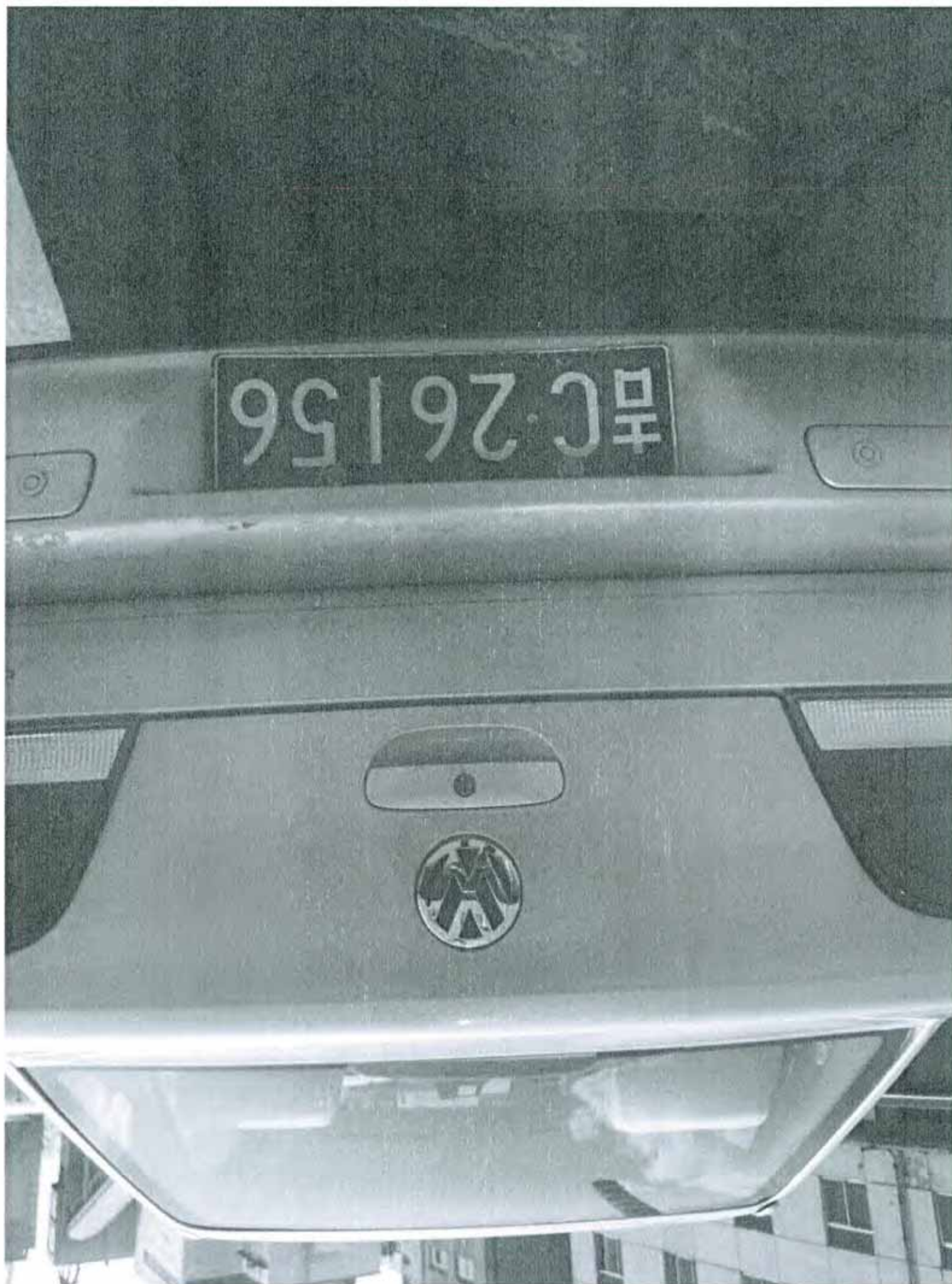
吉C00082 检验有效期至2013年08月吉C(99)

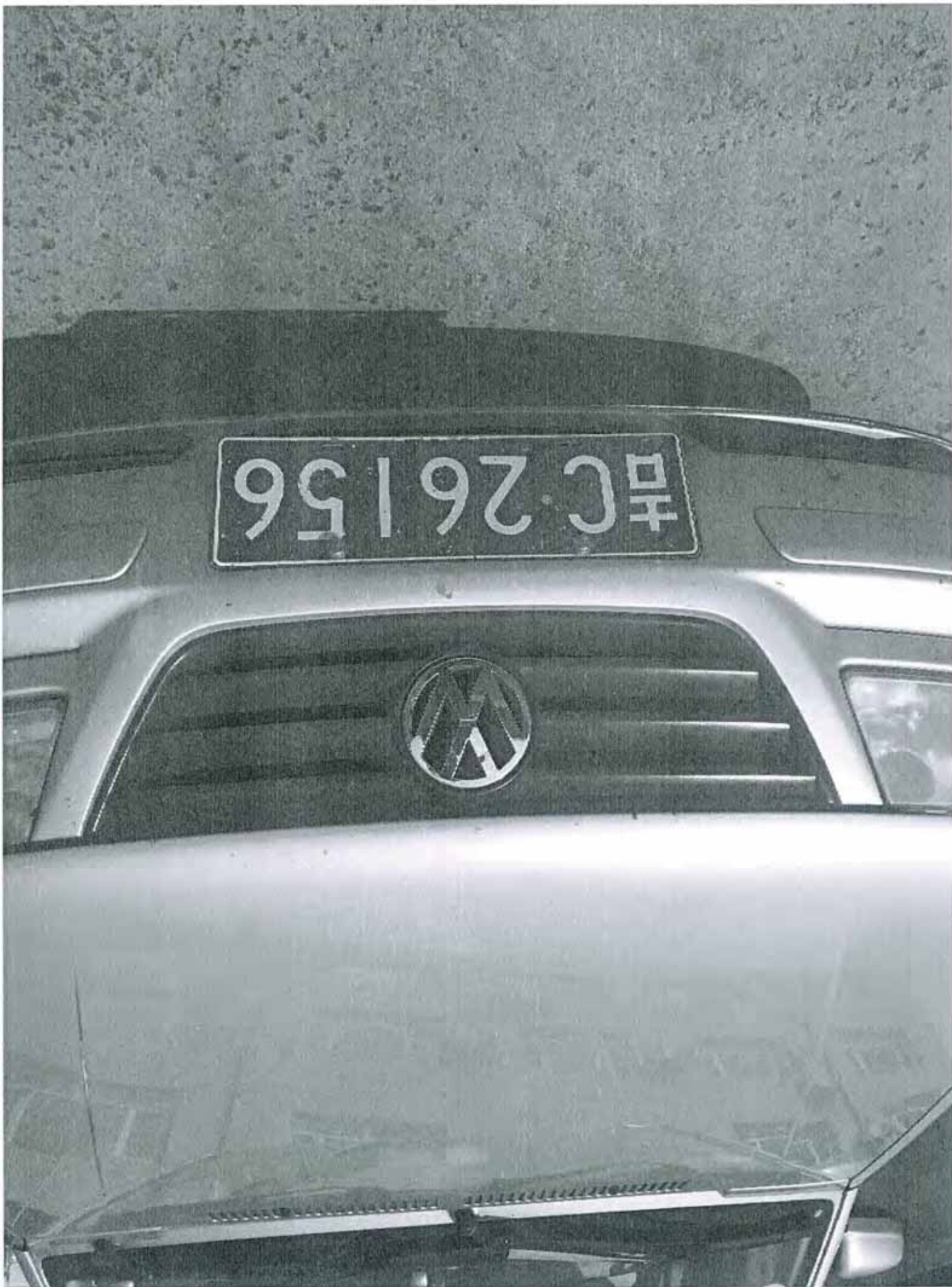
吉C00082 检验有效期至2014年08月吉C(09)

吉C00082 检验有效期至2015年08月吉C(99)

吉C00082 检验有效期至2016年08月吉C(40)

吉C00082 检验有效期至2017年08月吉C(99)





中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 吉C26156

车辆类型 轿车

所有人 吉林省长电力有限公司四平热电分公司

住址 吉林省四平市铁东区

品牌型号 捷达FV7168ATF

使用性质 非营运

发动机号码 TN503654

车辆识别代号 LFV8A21CX43105204

注册日期 2004-10-27 发证日期 2004-10-27

吉林省四平市公安局交通警察支队

吉C26156 检验有效期至 2008年10月有效 吉C(17)

吉C26156 检验有效期至 2010年10月 吉C(17)

吉C26156 检验有效期至 2011年10月 吉C(17)

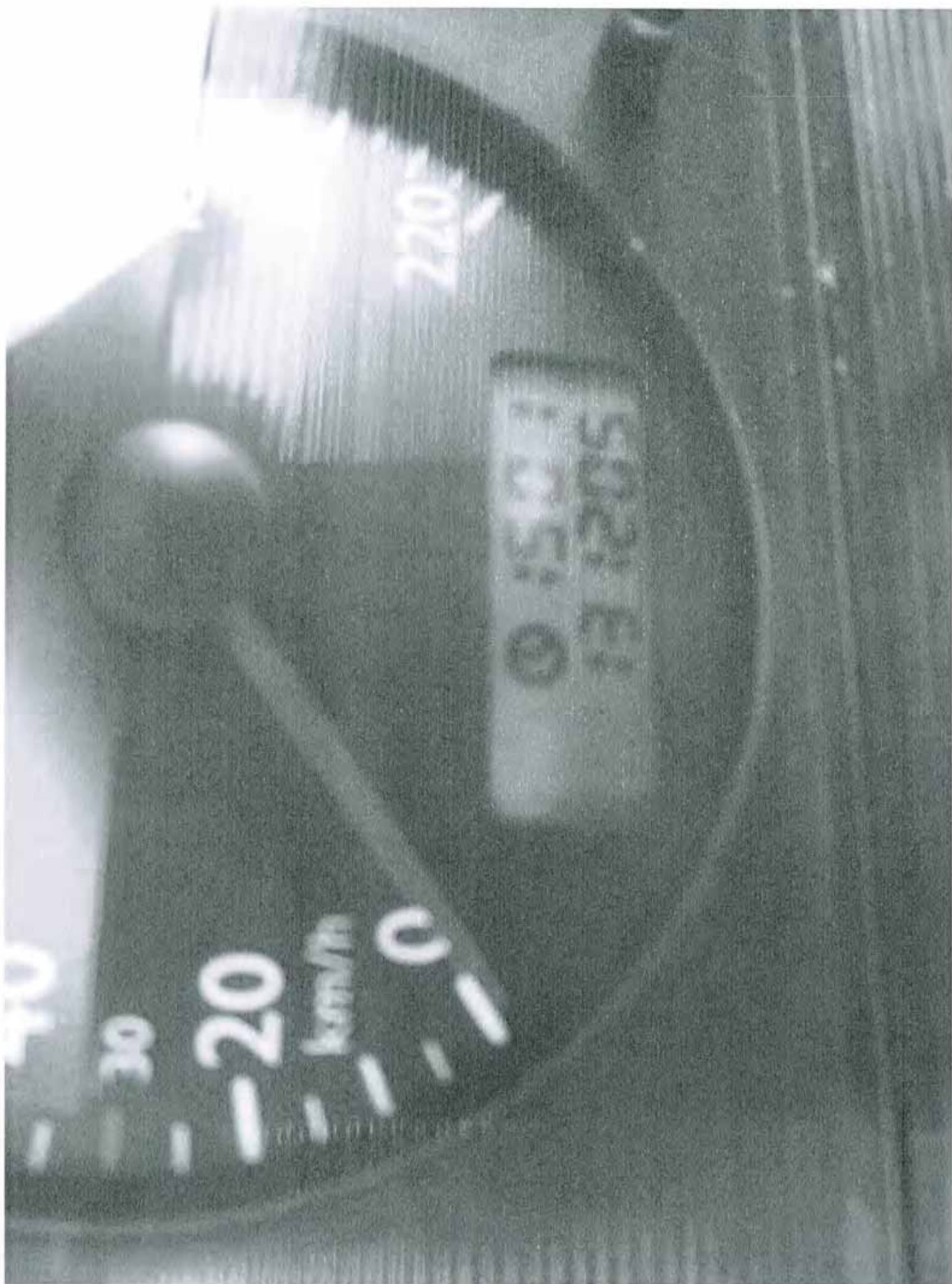
吉C26156 检验有效期至 2012年10月 吉C(99)

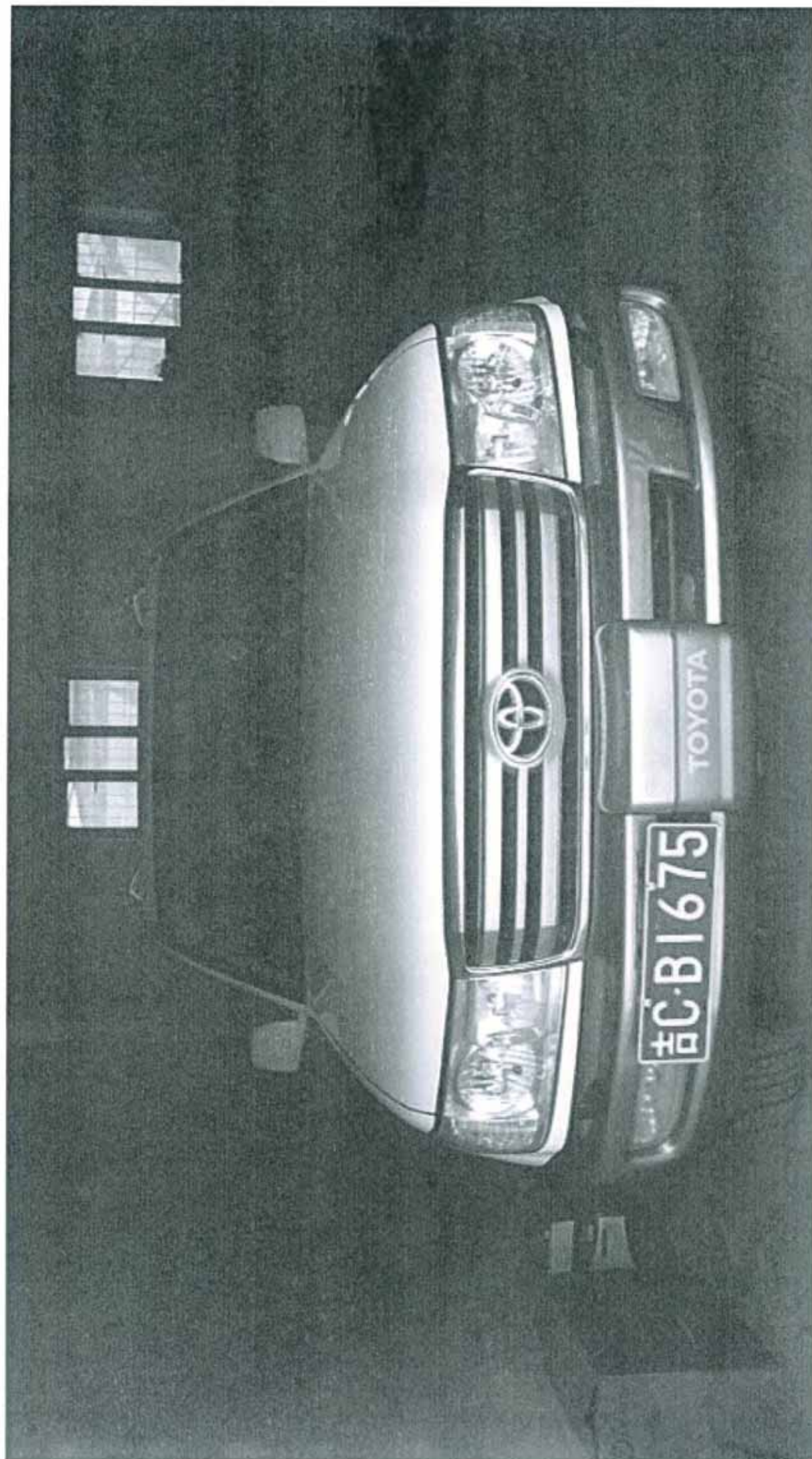
吉C26156 检验有效期至 2013年10月 吉C(99)

吉C26156 检验有效期至 2014年10月 吉C(99)

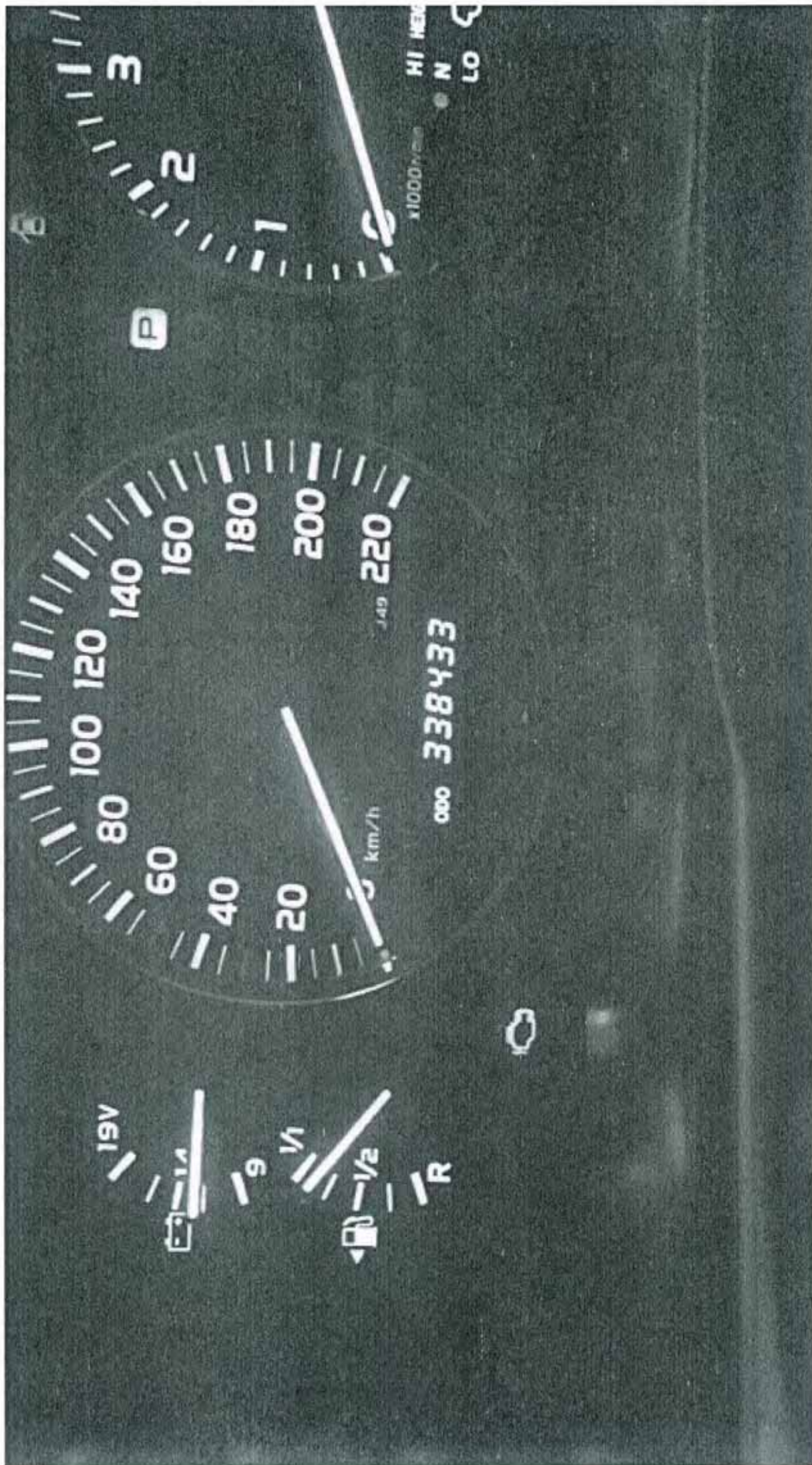
吉C26156 检验有效期至 2015年10月 吉C(0)

吉C26156 检验有效期至 2019年10月 吉C(99)









中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 吉 1673 车辆类型 小型普通客车

所有人 吉林吉长电力有限公司四平热电分公司

住所 吉林省四平市铁东区开发区大路286号

品牌 丰田牌 6510B 使用性质 非营运

发动机号码 1139029

识别代码 LFMGL073863001195

注册日期 2006-11-25 发证日期 2008-05-06

吉CB1675 检验有效期至 2013 年 11 月 吉 C (17)

吉CB1675 检验有效期至 2010 年 11 月 吉 C (17)

吉CB1675 检验有效期至 2012 年 11 月 吉 C (17)

吉CB1675 检验有效期至 2013 年 11 月 吉 C (17)

吉CB1675 检验有效期至 2014 年 11 月 吉 C (17)

吉CB1675 检验有效期至 2015 年 11 月 吉 C (17)

(55)J 草 日 11 吉 9102 吉 0000 52918J 早

吉CB1675 检验有效期至 2017 年 11 月 吉 C (17)

675 12 检验有效期至 2018 年 11 月 吉 C (17)





中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No.

吉C73067

车辆类型
Vehicle Type

轻型普通货车

所有人
Owner

吉林吉长电力有限公司四平热电分公司

住址
Address

吉林省四平市区开发区大路286号

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

尼桑牌ZN2032UBG3

车辆识别代号
VIN

200520N6S980D1NLT

吉林省四平

市公安局交

通警察支队

发动机号码
Engine No.

970491Y

注册日期
Register Date

2009-09-09

发证日期
Issue Date

2009-09-09

吉C73067 检验有效期至2018年09月吉C(99)

吉C73067 检验有效期至2011年09月吉C(17)

吉C73067 检验有效期至2012年09月吉C(99)

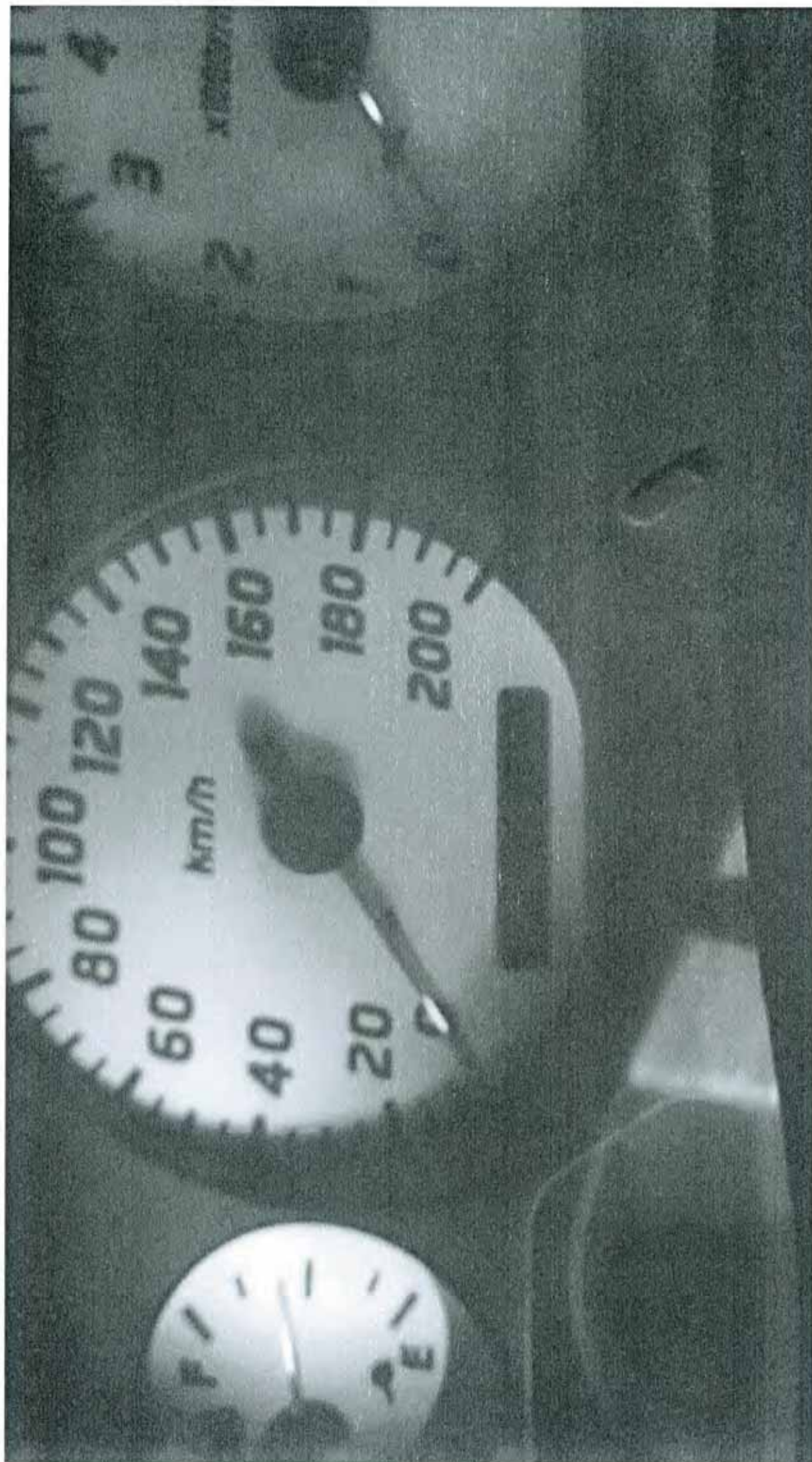
吉C73067 检验有效期至2013年09月吉C(99)

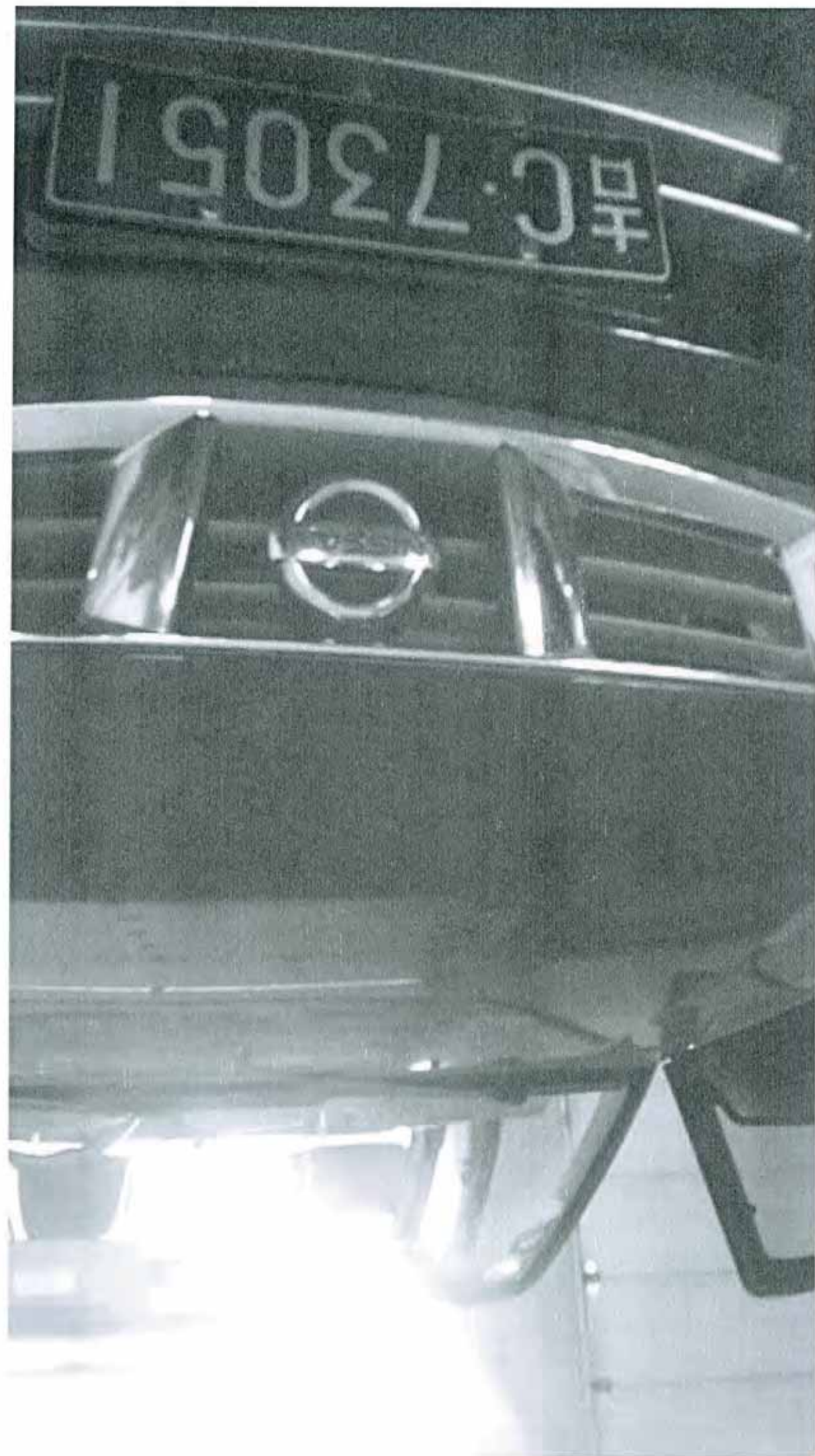
吉C73067 检验有效期至2014年09月吉C(99)

吉C73067 检验有效期至2015年09月吉C(99)

吉C73067 检验有效期至2016年09月吉C(99)

吉C73067 检验有效期至2019年09月吉C(99)





中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

车辆类型 轻型普通货车

所有人 吉林吉泰电力有限公司四平热电分公司

住址 吉林省四平铁东区开发区大路286号

品牌型号 尼桑牌ZN1032U2G3

车辆识别代号 LJNTGU2G69N019267

发动机号 976553Y

发证日期 2009-09-09

有效期至 2009-09-09

吉C73051 检验有效期至2012年09月吉C(99)

吉C73051 检验有效期至2013年09月吉C(99)

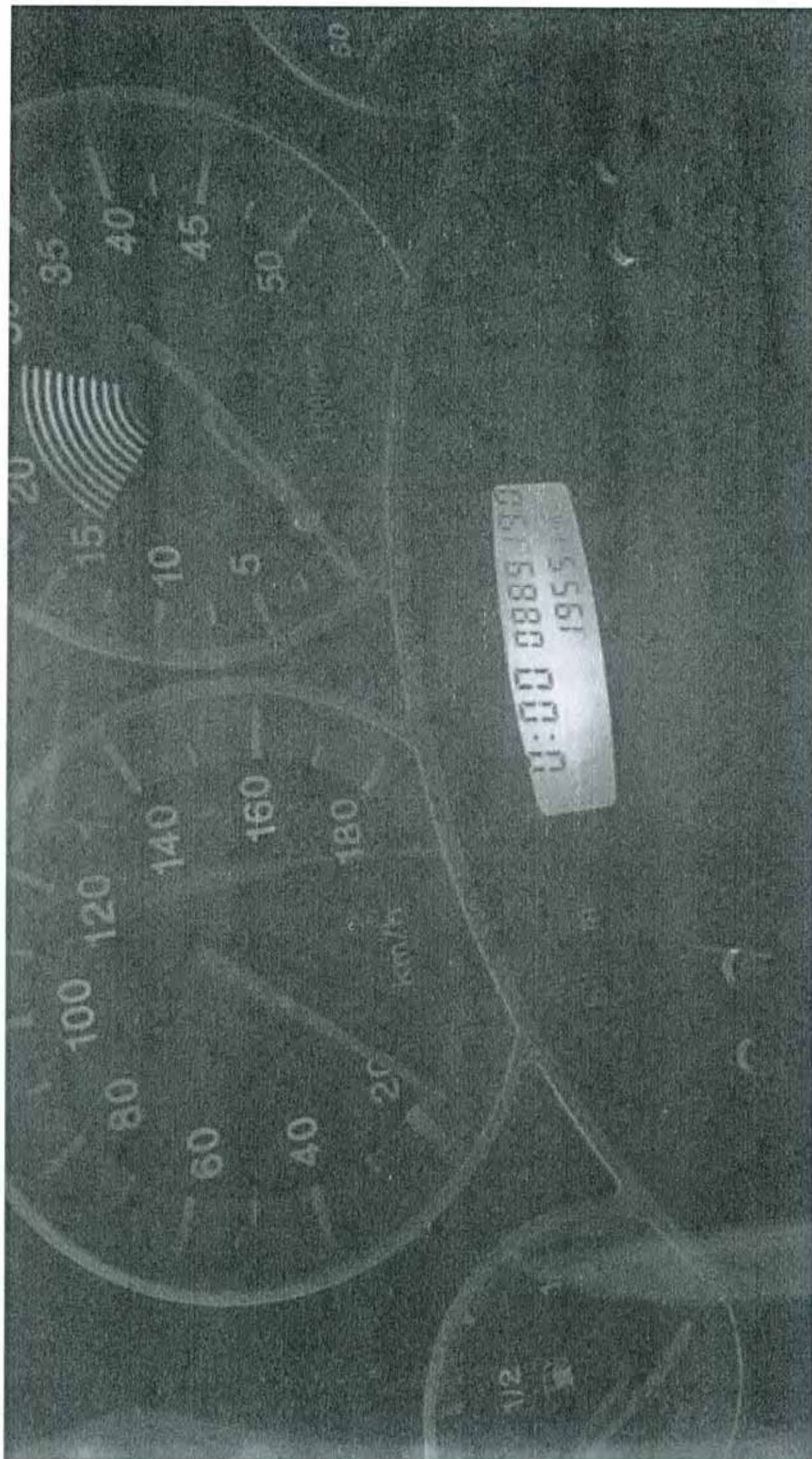
吉C73051 检验有效期至2014年09月吉C(99)

吉C73051 检验有效期至2015年09月吉C(99)

吉C73051 检验有效期至2016年09月吉C(99)

吉C73051 检验有效期至2017年09月吉C(17)

吉C73051 检验有效期至2018年09月吉C(18)





中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 吉C20008

车辆类型 中型普通客车

所有人 吉林吉长电力有限公司四平热电分公司

住址 吉林省四平市铁东区

使用性质 非营运

品牌型号 依维柯海狮J6593E86

车辆识别代号 LNVU1CA338V980131

发动机号码 63H1911

注册日期 2008-11-28

有效期至 2018-12-26

吉林省四平

市公安局交

通警察支队

号牌号码 吉C20008

档案编号

4280kg

准载人 17人

总质量

整备质量 2950kg

核定载质量

外廓尺寸 5990×2000×2740mm

整车出厂编号

强制报废期止: 2028-11-20

检验有效期至2019年05月吉C()

柴油



* 2 2 X 0 0 1 0 1 4 5 B 2 9 *

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

(一) 本次委托的设备类固定资产评估值为 220,767,199.10 元, 原值减值率为 40.87%, 评估净值减值率为 4.38%。减值的主要为机器设备, 评估净值减值 6,365,672.55 元, 占设备减值幅度的 63.00%, 设备分类增减值原因分析如下:

1、机器设备

机器设备评估原值减值率 39.85%, 评估净值减值率 6.16%。评估原值减值的原因一是被评估单位的设备大部分是增值税政策改革以前购置的设备, 这部分设备账面价值含增值税; 二是由于技术进步, 部分机器设备存在功能性技术贬值, 三是有部分设备盘亏, 三个原因致使按重置成本评估的评估原值减值。评估时按照类似设备的经济寿命, 按设备原始启用时间、现场观察综合确定计算的设备成新率, 与公司财务政策确定的设备折旧率有一定差别, 在评估原值减值的情况下, 评估净值减值幅度略小于评估原值减值率。

2、车辆设备

车辆评估原值减值 81.89%, 减值的原因是评估范围内的车辆设备市场价值呈下降趋势, 车辆设备的市场价格持续下降, 致使按重置成本确定的评估值减值。评估净值减值较大的原因是由于企业财务确定的车辆设备折旧率, 与评估依据车辆的行驶里程、行驶年限确定理论损耗率, 然后结合现场勘查情况对理论损耗率进行调整确定损耗率。二者有较大差别, 致使评估原值减值的情况下, 评估净值减值率为 50.31%。

3、电子设备

电子设备评估原值减值 77.47%, 减值的原因是电子设备中的报告自动化设备如电脑、打印机的市场价格由于技术进步, 呈下降趋势, 致使此类设备基准日重置成本评估值减值。评估净值小幅增值的原因是, 评估时按照类似设备的经济寿命, 按设备原始启用时间确定已使用年限, 计算设备成新率, 与被评估单位财务政策确定的设备折旧率, 存在差别, 致使电子设备在评估原值减值 76.31%的情况下, 评估净值减值减值率为 76.31%。

(二) 本次房屋建筑物评估的重置全价较账面原值减值 115,376,093.45 元, 减值率 13.52%; 评估价值较账面净值增值 214,547,278.99 元, 增值率 264.20%。

(1) 评估原值较账面原值最终减值 13.52%。下列因素是影响评估原值减值的主要方面。

①火电项目大机组替代能耗高、污染重的小机组,使得房屋单位投资额产生的效能大大提高,虽然建筑材料人工成本在逐年上涨,但火电项目每千瓦时的造价整体在下降,更新重置成本在下降。因此经营性房屋建(构)筑物、管道沟槽的评估原值并未增值;②将账面价值中重置成本包含的分摊费用中有 36,273,136.42 元的场地征地及清理费,这部分费用已体现在无形资产—土地使用权价值的评估价值中;③申报的账面价值含税、本次评估价值中已经剔除了增值税可抵扣项金额,增值税税率为 9%。

(2)本次评估净值较账面净值增值,增值率 264.20%。增值幅度很大的根本原因是:企业会计计提折旧的年限是按照合营公司合营期限进行的折旧摊销,企业会计计提折旧的年限远短于评估所使用的经济耐用年限或已使用年限加尚可使用年限。

(三)本次评估的土地价值,除编号为【四国用(2010)第 13-00060 号】的宗地为划拨条件下的土地价值外,其他三宗全部为出让条件下的土地价值。本次无形资产—土地使用权的账面价值为 0 元,评估土地价值 150,764,064.00 元,评估增值 150,764,064.00 元。

经了解:被评估单位在 1998 年 3 月由工业划拨土地补缴土地出让金后将【四国用(2010)第 06-00004 号】、【四国用(2010)第 13-00059 号】、【四国用(2010)第 13-00061 号】三宗土地转为出让用地。土地资产的原始入账金额为 21,510,350.65 元。企业按照合营公司的经营年限计提每年的土地资产折旧,截止评估基准日土地账面摊余价值为 0 元。故造成本次评估基准日无形资产—土地使用权的账面价值为 0 元。

(四)其他无形资产增值主要是因为外购软件采用市场法评估,市场价格高于企业账面净值,致使评估增值。

委托人承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

我公司因拟进行股权置换事宜，特委托贵公司对该经济行为所涉及的吉林吉长电力有限公司股东全部权益于评估基准日 2019 年 7 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

（一）资产评估的经济行为符合国家规定；

（二）委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

（三）所提供的资料真实、准确、完整，委托评估范围内的资产不涉及未结诉讼案件；

（四）纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

（五）所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

（六）已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；

（七）不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；

（八）接受评估行政主管部门的监督检查。

(本页无正文)

委托人：国家电投集团吉林能源投资有限公司

法定代表人：_____

日期： 年 月 日

被评估单位承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

我公司因国家电投集团吉林能源投资有限公司拟进行股权置换事宜，特委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司股东全部权益价值于评估基准日 2019 年 7 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

（一）资产评估的经济行为符合国家规定；

（二）委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

（三）所提供的资料真实、准确、完整，委托评估范围内的资产不涉及未结诉讼案件；

（四）纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

（五）所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

（六）已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；

（七）不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；

（八）接受评估行政主管部门的监督检查。

(本页无正文)

被评估单位：吉林吉长电力有限公司

法定代表人：_____

日 期： 年 月 日

评估机构及资产评估师承诺函

国家电投集团吉林能源投资有限公司：

我们接受委托，根据国家有关资产评估的法律及法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对吉林吉长电力有限公司 2019 年 7 月 31 日的股东全部权益进行了评估。我们对委托评估的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告。在评估假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果作出如下承诺，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据及资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值基本合理；
- 6、评估工作未受任何人为干预，并独立进行。

资产评估机构（盖章）：



资产评估师（签字盖章）：



资产评估师（签字盖章）：



日 期： 年 月 日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110108735198206U

名称 中京民信(北京)资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区知春路6号锦秋国际大厦7层A03室
法定代表人 周国章
注册资本 200万元
成立日期 2000年10月16日
营业期限 2000年10月16日至2030年10月15日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;房地产价格评估;经济贸易咨询;土地调查评估服务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 12 月 19 日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。

北京市财政局

2018-0021 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京三丰资产评估有限公司
- 2、北京中企普惠资产评估有限公司
- 3、北京中宝信资产评估有限公司
- 4、北京中科华资产评估有限公司
- 5、中京民信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中昌明资产评估事务所（普通合伙）

- 7、北京市廉明资产评估有限公司
- 8、北京安华信鸿天资产评估有限责任公司
- 9、北京友源资产评估事务所有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中京民信（北京）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0270037003
变更文号：财办企[2009]131号
序列号：0000093



发证时间：二〇〇九年二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 王建春

性别: 男

登记编号: 42040032



单位名称: 中京民信(北京)资产评估有
限公司湖北分公司



初次执业登记日期: 2004-01-14

年检信息: 通过 (2019-04-29)

(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



打印日期: 2019-09-02

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：魏星

性别：男

登记编号：42190021



单位名称：中京民信(北京)资产评估有
限公司湖北分公司



初次执业登记日期：2019-04-28

年检信息：2019年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-02

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>