

关于沈阳金脉石油有限公司拟股权转让项目

资产评估报告书

元正（沈）评报字（2011）第069号

评估基准日：2011年6月30日

评估报告日：2011年10月17日

评估人员：王伟 吴忠 鲁欢欢

评估单位：辽宁元正资产评估有限公司

目 录

目 录	2
注册资产评估师声明	3
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书	6
一、委托方、被评估单位概况及委托方以外的评估报告使用者	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	18
十一、特别事项的说明	19
十二、评估报告的使用限制说明	20
十三、评估报告提出日期	20
十四、附件	

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产负债清单是由委托方、被评估单位填报并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

关于沈阳金脉石油有限公司拟股权转让项目

资产评估报告书摘要

元正（沈）评报字（2011）第 069 号

辽宁元正资产评估有限公司（以下简称本公司）接受贵公司的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则，恪守独立、客观、公正的原则，在充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素恰当选择价值类型和评估方法，对关于沈阳金脉石油有限公司（以下简称金脉石油）拟股权转让而申报的资产进行了评估工作。为维护社会公众利益和资产评估各方当事人合法权益，本公司人员履行必要的评估程序，对评估对象在评估基准日 2011 年 6 月 30 日所表现的市场价值（价值类型）作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估目的：本次评估目的是为满足委托方和其他报告使用者关于沈阳金脉石油有限公司拟股权转让项目的合理需求，由注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则，在履行必要评估程序后，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。

二、评估对象：沈阳金脉石油有限公司的股东全部权益价值。

三、评估范围：金脉石油的全部资产及相关负债，具体评估范围以金脉石油所填报的评估申报表为准。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2011 年 6 月 30 日。

六、评估方法：采用资产基础法。

七、评估结论

沈阳金脉石油有限公司全部股权的评估结果为 **419.28 万元**。

本次评估未考虑评估增减值可能产生的所得税对股权价值的影

响。

八、有关说明

本次评估是在金脉石油能够持续经营下去，并在可预见的未来不会发生重大改变前提下进行估算的。

我们特别强调，本评估意见仅为交易各方进行本次交易提供价值参考，而不能取代交易各方确定交易价格的决定。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的评估目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2011 年 6 月 30 日起至 2012 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

关于沈阳金脉石油有限公司拟股权转让项目

资产评估报告书

元正（沈）评报字（2011）第 069 号

沈阳金脉石油有限公司：

辽宁元正资产评估有限公司（以下简称本公司）接受贵公司的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则，恪守独立、客观、公正的原则，在充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素恰当选择价值类型和评估方法，对关于沈阳金脉石油有限公司（以下简称金脉石油）拟股权转让项目而申报的资产进行了评估工作。为维护社会公众利益和资产评估各方当事人合法权益，本公司人员履行必要的评估程序，对评估对象在评估基准日 2011 年 6 月 30 日所表现的市场价值（价值类型）作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及委托方以外的其他报告使用者

（一）委托方与被评估单位：沈阳金脉石油有限公司

沈阳金脉石油有限公司系有限责任公司，注册地址为沈阳经济技术开发区沈大路 888 号，注册资本为人民币 350 万元，法定代表人为田奇宏。经营范围为成品油、汽油、柴油零售；化工原料（不含易燃易爆危险化学品）、五金交电、机电产品（不含汽车）、金属材料、建筑材料、汽车配件批发、零售。

（二）被评估单位概况

1. 历史沿革

沈阳金脉石油有限公司（以下简称“金脉石油”）系经辽宁省安全生产监督管理局辽安经（甲）字[2001]101824 批准经营，由沈阳石蜡化工总厂、沈阳石蜡化工有限公司共同出资组建。于 1993 年 3 月 27 日取得企业法人营业执照，执照号为 210131000008600（1-1），注册资本为人民币 350 万元。沈阳石蜡化工总厂投资 50 万元，占注册资本

的 14.3%，沈阳石蜡化工有限公司投资 300 万元，占注册资本的 85.7%。2008 年五月十五日根据股东会决议将股东沈阳石蜡化工总厂变更为沈阳化工集团运输有限公司，出资额 50 万元，所占注册资金比例不变。

评估基准日股东结构如下：

金额单位：人民币元

股东名称	出资额（万元）	出资比例%
沈阳化工集团运输有限公司	50	14.3
沈阳石蜡化工有限公司	300	85.7
合计	350	100%

2. 经营业务范围及主要经营业绩

(1) 经营范围

经营范围为：成品油、汽油、柴油零售；化工原料（不含易燃易爆危险化学品）、五金交电、机电产品（不含汽车）、金属材料、建筑材料、汽车配件批发、零售。（许可证有效期至 2013 年 3 月 27 日）。

主要产品种类：成品油、汽油、柴油零售等。

3. 执行的主要会计政策，折旧方法，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或优惠，生产经营的优势分析、各种因素的风险。

该企业从 2007 年 1 月 1 日起执行 2006 年《企业会计准则》及其相关规定。

该企业主要类型固定资产分类、会计折旧年限及残值率如下表：

项目	折旧年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	25	3	9.0
构筑物	25	3	9.0
机器设备	14	3	9.0
运输设备	12	3	9.0
电子设备	10	3	9.0

该企业主要税种、税率及所享受的相关税收优惠政策等公司主要税种及税率如下：

项目	税基	税率%
增值税	销售收入	17%
营业税	营业收入	5%
城市维护建设税	应交增值税和营业税之和	7%
教育费附加	应交增值税和营业税之和	3%
地方教育附加	应交增值税和营业税之和	2%

企业所得税	应交税所得额	25%
-------	--------	-----

(三) 委托方以外的其他报告使用者

业务约定书中约定的委托方以外的其他报告使用者为：政府有关部门。

国家法律、法规另有规定外，评估报告只能由业务约定书中载明的报告使用者使用，任何未经评估机构和委托方确认的机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为满足委托方和其他报告使用者关于沈阳金脉石油有限公司拟股权转让项目的合理需求，由注册资产评估师依据相关法律、法规和资产评估准则，在履行必要评估程序后，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。提请委托方和相关当事方注意，该资产评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不承担有关当事人决策的责任。建议委托方在参考资产评估结论的基础上，结合资产处置方案及资产处置时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

三、评估对象和评估范围

评估对象为沈阳金脉石油有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为金脉石油的全部资产及相关负债，具体评估范围以金脉石油所填报的评估申报表为准。

本次评估对象、评估范围与经济行为涉及的评估对象、评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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。

注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变

化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算结果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日为 2011 年 6 月 30 日。

(二) 评估基准日的确定是沈阳金脉石油有限公司根据以下情况择定：

1. 该评估基准日与会计报表结账日一致，为利用会计信息提供方便。

2. 评估基准日与评估日期较接近，增加评估询价的准确度，尽可能反映委估资产于评估基准日的客观价值。

3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

(一) 经济行为依据

1. 此次评估的经济行为文件。

(二) 法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 91 号令)；(参照)

2. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发(1992)36 号)；

(参照)

3. 《中华人民共和国公司法》；

4. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102 号)；(参照)

5. 《财务部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》

(国办发[2001]802号);

6.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委 财政部第3号令);
(参照)

7.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令);(参照)

8.《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);(参照)

9. 其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

1. 资产评估准则—基本准则;
2. 资产评估职业道德准则—基本准则;
3. 资产评估准则—评估报告;
4. 资产评估准则—评估程序;
5. 资产评估准则—工作底稿;
6. 资产评估准则—业务约定书;
7. 资产评估准则—无形资产;
8. 资产评估准则—机器设备;
9. 资产评估准则—不动产;
10. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见;
11. 资产评估价值类型指导意见;
12. 企业价值评估指导意见(试行);
13. 企业国有资产评估报告指南。

(四) 权属依据

1. 主要设备购置合同、发票,以及有关协议、合同书等财务资料;

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
2. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料,以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

股东全部权益价值的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。

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评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次委托评估对象为全部股权价值，评估目的为作价交易，类似的可比交易案例非常少，难以取得足够有效的案例，故本次评估不适合采用市场法；由于企业的经营用地系租赁土地，租赁协议中约定：甲乙双方除国家征地外，在协议履行期间，不得以任何理由终止协议，否则有责任方赔偿对方一切经济损失。根据周边土地利用情况，该地块很有可能出现国家征地情况，如果出现征地情况，加油站可能无法继续经营下去，或者需要更换经营地点，根据国家的相关规定，一旦更换经营地点，其“危险化学品经营许可证”会作废。金脉石油加油站临沈阳环城高速公路，其附近原来有个下道口，2009年沈阳市因举行世博园的原因，将该高速公路下道口封闭，该事项对加油站的经营产生巨大的影响，该下道口将来是否开设不得而知，上述原因使企业未来年度的收益情况及收益期限很难合理预测，故本次评估不适合采用收益法；综上所述，本次评估仅采用资产基础法进行评估。

（一）资产基础法

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被评估单位股东权益价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，计算公式如下：

评估值 = Σ 各单项资产评估值 - Σ 各单项负债评估值

纳入评估范围的各项资产、单项负债具体评估方法如下：

1. 货币资金：现金的评估，采用监盘的方式进行了现金盘点，将现金实际盘点数加上评估基准日到盘点日的现金支出数，减去评估基准日到盘点日的现金收入数，推算评估基准日实存数，将该实存数与评估基准日现金日记账记录核对，以实存数为评估值；银行存款的评估，将银行存款对账单与银行存款日记账核对，对企业编制的银行存款余额调节表的未达账项进行核实，对影响净资产的项目根据实际情况进行调整，以核实调整后的数据作为评估值。

2. 对于往来款项，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和帐龄分析的基础上，除非有确切证据证明不能收回的评估为零，其它以核实后的账面价值确定评估值。

3. 存货为库存商品，采取如下方法进行评估。

(1) 库存商品

按评估基准日有效的公开市场价格或通过企业近期销售价格发票上金额确定评估值。库存商品的成本单价是由购买价、运杂费、合理损耗、验收整理入库费及其他合理费用构成。

4. 设备类资产评估方法

本次设备评估采用重置成本法。

本次评估，按照系统性、成套性和重要性原则，并按照价值量的大小，将设备分为 A、B、C 三类，A 类为重要且价值量大的生产设备；B 类为生产系统中一般配套的辅助设备；C 类为不需要安装的设备。根据分类分别用不同的方法确定重置成本和评估值。

(1) A、B 类设备重置成本的确定

设备的重置成本主要由设备购置费、安装工程费、其他费用和资金成本等四部分构成。其中安装费根据全国统一安装工程预算定额辽宁省消耗量（2008 年版）计算。

1) 设备购置费由设备出厂价和设备运杂费两部分构成。

① 国产设备重置成本的确定

主要设备及主要辅机设备（A、B 类设备）的价格，通过向设备生产厂商询价，或参考近期同类设备订货采购合同，综合考虑取定。系统中一般设备的价格，根据近期同类设备货价，向制造厂家询价等有

关资料综合考虑确定。B类机器设备主要是价值较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备是易被采购的通用设备，通过市场调研询价确定，或参照机械工业出版社《2010年中国机电产品报价手册》确定。

根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号文），企业购置设备后可抵扣增值税17%。

抵扣设备购置价=设备购置价/1.17

②设备运杂费的确定

主要设备经查阅合同均系供方负责运货到施工现场。非标设备按全国统一安装工程预算定额辽宁省消耗量（2008年版）以及化工行业非标制作吨价计算。

具体计算公式为：

设备运杂费=设备出厂价格×运杂费率

③安装工程费

根据全国统一安装工程预算定额辽宁省消耗量（2008年版）计算调整后确定。

根据安装费用所用外购材料的增值税抵扣进项税17%

抵扣安装工程费=安装工程费+安装外购材料/1.17

④其他费用

根据辽宁省建设厅、辽宁省发展和改革委员会关于颁发《辽宁省建设项目预算其他费用定额》的通知。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、生产准备费其他费用等。

⑤资金成本

资金成本以设备购置费、安装工程、其他费用三项之和为基数，工程所在地基建贷款利息率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的资金成本。本次评估按合理工期1年，年贷款利率6.65%均匀投入计算。

2) C类设备重置成本的确定

C类设备主要是价值较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备是易采购的通用设备，通过市场调研询价确定。

计算公式：重置成本=设备原价+运杂费

3) 成新率的确定

通过对设备使用情况（工程环境、保养、外观、开机率、完好率）的现场考察，查阅设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行人员交换意见后，经测算予以确定。

（2）A类设备成新率的计算公式如下：

采用综合测定的方法，在计算理论成新率基础上，结合设备技术勘察综合确定。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限

或理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

现场勘察成新率，用技术性能勘察表来获取。

（3）B类、C类设备成新率，采用年限法确定，公式为：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限

或成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

（4）设备的经济寿命年限，据专家收集来的统计资料，分类讨论确定。

（5）评估值的计算

评估值=重置成本×成新率

5. 房屋建筑物的评估方法

本次评估范围内的建筑物采用成本法进行评估。评估值不含国有土地使用权，国有土地使用权的使用性质为划拨，用途为其他商服。

（1）评估值的计算公式

建筑物的评估值一般按下列公式计算

评估值=重置成本×综合成新率

（2）重置成本的确定

1) 重置成本的组成内容

建筑物的重置成本系由综合造价、前期及其它费用、资金成本和利润等部分组成。

①综合造价

综合造价即建筑安装工程造价，是由土建、室内给排水、电气照明、采暖等专业工程造价所组成。

②前期及其它费用

前期及其它费用指建设单位管理费、建设单位临时设施费，勘察设计费、施工图预算编制费，工程监理费，城市规划管理费等，其费用计取方法一般根据国家 and 地方的有关规定求取。

③资金成本

委估建筑物的计息期按合理工期考虑，利率按相应的现行贷款利率计取，并假设综合造价在建设期内均匀投入、前期及其它费用在建设期前一次投入。

综合造价×正常建设工期×正常建设期利率×1/2+前期及其他费用×正常建设工期×正常建设期利率。

④利润

以开发费用之和作为利润计算的基数。利润率应根据开发类似房地产的平均利润率来确定。

2) 重置成本的计算

对委托方能够提供工程预决算书的建筑物，采取预决算调整法。以预决算资料提供的定额直接费数值及主要材料用量为依据，按现行建安预算定额、现行取费标准、有关部门的调价文件及主要建材市场价值确定综合造价。对于没有提供预决算书的建筑物，则采用典型工程类比法。在采用预决算调整法确定典型建筑物综合造价的基础上，或者在当地有关部门日前公布的不同结构综合造价的基础上，对可比建筑物，通过与典型建筑物的比较，通过对结构、装修、水暖电配套设施、设计水平、施工质量等方面的修正，确定综合造价。对于工程量计算简单且工程量较小的建筑物，可以计算出主要的工程量，然后按现行建安预算定额、现行取费标准、有关部门的调价文件及主要建材市场价值确定综合造价。

(3) 综合成新率的确定

成新率由下列公式确定：

综合成新率=鉴定成新率×60%+年限成新率×40%

1) 鉴定成新率的确定

鉴定成新率一般由评估师根据现场勘察按打分法确定。

2) 年限法成新率的确定

年限法成新率由评估师参照建筑设计规定的使用年限标准,根据现场观察估计建筑物的尚可使用年限,然后按下式计算成新率:

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

6. 负债的评估

对于负债的评估以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值,对于将来不需支付的负债项目,按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司评估人员对委估资产履行评估程序和过程情况如下:

1. 明确评估业务基本事项;

包括:委托方和相关当事方基本状况;资产评估目的;评估对象基本状况;价值类型及定义;资产评估基准日;资产评估限制条件和重要假设;其他说明的重要事项。在明确上述基本事项的基础上,分析下列因素,是否承接资产评估项目:(1)评估项目风险。根据初步掌握的基础情况,具体分析执业风险,以判断风险是否超出合理范围。(2)专业胜任能力。根据所了解评估业务的基础情况和复杂性,分析本机构和评估人员是否具有与该项目相适应的专业胜任能力及相关经验。(3)独立性分析。根据职业道德要求和国家相关法律的规定,确认与委托方或相关当事人是否存在现实和潜在利害关系。

2. 签订业务约定书;

包括:评估机构和委托方名称;资产评估目的;资产评估对象;资产评估基准日;出具报告的时间要求;资产评估报告使用范围;资产评估收费;双方的权利、义务及违约责任;签约时间;双方认为应当约定的其他重要事项。

3. 编制评估计划;

包括:资产评估目的、资产评估对象状况;资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度;评估对象的性质、行业特点、发展趋势;资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况;相

关资料收集情况；委托人或产权持有单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性；资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况。

4. 现场调查；

包括：对实物资产进行必要的现场勘察，确定资产是否存在及存在状态，资产的法律权属，采用抽样调查及合理的抽样方法，充分考虑抽样风险，微观调查内容包括：建筑名称、面积、结构、地质情况、装修情况、建筑商、设计结构、建筑日期；目前的技术状态，维修保养情况，使用负荷等。宏观调查内容包括：商业繁荣状况、经济发展形势等。并与委托方或产权持有者进行沟通，确保资产勘查或现场调查工作的顺利进行。

5. 收集评估资料；

包括：资料收集工作是资产评估业务质量的重要保证，也是进行分析、判断进而形成评估结论的基础。根据所承接项目的情况确定收集资料的深度和广度，尽可能全面、详实地占有资料，并采取必要措施确信资料来源的可靠性。

6. 评定估算；

包括：分析资产评估资料、对信息资料、参数的数量、质量{包括重要参数的选取来源和形成过程}和选取的合理性进行分析、验证、整理以形成评估结论。恰当选择资产评估方法，运用评估方法对评估对象的价值进行分析、计算、判断的过程，综合分析评估方法的相关性和恰当性，形成资产评估结论。建立内部复核制度。

7. 编制和提交评估报告；

按有关资产评估报告的规范，编制评估报告书。根据资产业务性质和委托方或其他报告使用者的要求，在遵守资产评估报告书规范和不引起误导的前提下，选择恰当的资产评估报告详略程度。以恰当的方式将资产评估报告书提交给委托人。在提交正式资产评估报告之前，与委托方等进行必要的沟通，听取委托人、产权持有单位等对资产评估结论的反馈意见，并引导报告使用者合理解释资产评估结论。

8. 工作底稿归档。

包括：资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、声像等资料及时归档，并按国家有关规定对资产评估工作档案进行保存、使用和销毁。

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

在持续经营前提下，沈阳金脉石油有限公司于评估基准日的总资产账面价值为 470.76 万元，评估价值为 455.57 万元，减值额为 15.19 万元，减值率为 3.23%；总负债账面价值为 36.29 万元，评估价值为 36.29 万元；净资产账面价值为 434.47 万元，净资产评估价值为 419.28 万元，减值额为 15.19 万元，减值率为 3.50%。

资产评估结果汇总表

被评估单位：沈阳金脉石油有限公司

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%
1	流动资产	261.87	290.13	28.24	10.78
2	非流动资产	208.87	165.44	-43.43	-20.79
8	固定资产	193.75	118.29	-75.46	-38.95
14	无形资产		32.03	32.03	
17	递延所得税资产	15.12	15.12		
20	资产总计	470.76	455.57	-15.19	-3.23
23	负债合计	36.29	36.29		
	流动负债	36.29	36.29		
24	净资产（所有者权益）	434.47	419.28	-15.19	-3.50

本次评估未考虑评估增减值可能产生的所得税对股权价值的影响。

十一、特别事项的说明

1. 本报告提出的评估结果是在金脉石油提供必要的资料基础上形成的，我们对金脉石油提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由金脉石油负责并承担相应的责任。

2. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的金脉石油纳入评估范围的股东全部权益的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。

3. 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的

事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

4. 据沈阳金脉石油有限公司相关人员介绍，该加油站购入时未能取得关于实物资产的相关产权证明资料，财务人员根据当时的评估报告将相关实物资产入账，本次评估中，该部分实物资产的相关信息以辽宁光辉资产评估事务所出具的评估报告（辽光资评报字【1999】第059号）为准。

评估报告使用者请关注以上重要事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

1. 本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为，评估报告书的使用权归委托方所有。

2. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 未经我公司书面同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，我公司不承担任何法律责任。

4. 根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为一年，自评估基准日2011年6月30日至2012年6月29日止。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2011年10月17日

十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人或合伙人签字

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

评估机构：辽宁元正资产评估有限公司

