

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大连热电股份有限公司拟进行资产重组
所涉及的置出资产及负债市场价值项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2023]第 010470 号


(共 1 册, 第 1 册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2023 年 09 月 06 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202301380
合同编号:	国融兴华(2023)010470号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2023]第010470号
报告名称:	大连热电股份有限公司拟进行资产重组所涉及的置出资产及负债市场价值项目资产评估报告
评估结论:	652,198,705.22元
评估报告日:	2023年09月06日
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	马驰 (资产评估师) 会员编号: 11230160 何俊 (资产评估师) 会员编号: 11001690
<div></div> <div>(可扫描二维码查询备案业务信息)</div>	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年09月06日

资产评估报告目录

声 明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	9
一、委托人、被评估单位及委托合同约定的其他评估报告使用者	9
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程 and 情况	33
九、评估假设	35
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	36
十二、评估报告使用限制说明	42
十三、评估报告日	42
十四、评估机构盖章	43
附 件	44

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定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、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。

五、本资产评估机构及资产评估师提示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、评估对象涉及的资产、负债清单资料由委托人、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、资产评估师已对评估对象所涉及资产进行现场调查；已对评估对象所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、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。

九、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。

大连热电股份有限公司拟进行资产重组 所涉及的置出资产及负债市场价值项目 资产评估报告

摘 要

国融兴华评报字[2023]第 010470 号

大连热电股份有限公司、大连洁净能源集团有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，实施必要的评估程序，对大连热电股份有限公司拟进行资产重组所涉及的置出资产及负债在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：大连热电股份有限公司拟进行资产重组，需对涉及的大连热电股份有限公司置出的资产及负债市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：大连热电股份有限公司拟置出的资产及负债市场价值。

评估范围：被评估单位经审计的拟置出资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2023 年 06 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：本项目采用资产基础法进行评估。

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法进行评估，具体评估结论如下：

大连热电股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 281,723.01 万元，评估价值为 276,170.36 万元，评估减值额为 5,552.65 万元，评估减值率为 1.97%；

总负债账面价值为 212,311.74 万元，评估价值为 210,950.49 万元，评估减值额为 1,361.25 万元，评估减值率为 0.64%；

净资产账面价值为 69,411.27 万元，评估价值为 65,219.87 万元，评估减值额为 4,191.40 万元，评估减值率为 6.04%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 06 月 30 日

被评估单位：大连热电股份有限公司

金额单位：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	83,196.53	83,438.72	242.19	0.29
2	非流动资产	198,526.49	192,731.64	-5,794.84	-2.92
3	其中：债权投资	-	-	-	-
4	可供出售金融资产	-	-	-	-
5	其他债权投资	-	-	-	-
6	持有至到期投资	-	-	-	-
7	长期应收款	-	-	-	-
8	长期股权投资	500.00	-1,779.73	-2,279.73	-455.95
9	其他权益工具投资	-	-	-	-
10	其他非流动金融资产	-	-	-	-
11	投资性房地产	1,412.85	1,436.99	24.14	1.71
12	固定资产	177,864.09	171,609.35	-6,254.74	-3.52
13	在建工程	18,027.87	18,066.75	38.87	0.22
14	工程物资	-	-	-	-
15	固定资产清理	-	-	-	-
16	生产性生物资产	-	-	-	-
17	油气资产	-	-	-	-
18	无形资产	-	2,676.62	2,676.62	-
19	开发支出	-	-	-	-
20	商誉	-	-	-	-
21	长期待摊费用	-	-	-	-
22	使用权资产	721.67	721.67	-	-
23	递延所得税资产	-	-	-	-
24	其他非流动资产	-	-	-	-
25	资产总计	281,723.01	276,170.36	-5,552.65	-1.97
26	流动负债	117,887.44	117,887.44	-	-
27	非流动负债	94,424.29	93,063.04	-1,361.25	-1.44
28	负债合计	212,311.74	210,950.49	-1,361.25	-0.64
29	净资产	69,411.27	65,219.87	-4,191.40	-6.04

特别事项说明：

1、以下纳入评估范围内的房屋建筑物，未办理房屋所有权证书。

序号	权证编号	建筑物名称	建筑结 构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 体积m³
1	无证	职工活动中心	框架	1993-05	m²	2,703.80
2	无证	餐厅	框架	1993-12	m²	376.44
3	无证	综合楼	框架	2007-02	m²	5,456.73
4	无证	银都大厦 522#	钢结构	2002-11	m²	76.20
5	无证	碎煤机室	砖混	1987-11	m²	549.00
6	无证	转移站	框架	1987-11	m²	720.00

序号	权证编号	建筑物名称	建筑结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积m³
7	无证	冲沉泵房	砖混	1987-11	m²	114.00
8	无证	空压机室	砖混	1987-11	m²	81.00
9	无证	除尘配电间	砖混	1995-01	m²	296.34
10	无证	热机室压机室	砖混	1995-01	m²	95.20
11	无证	转运站	砖混	1995-01	m²	166.60
12	无证	输煤综合楼	砖混	1995-01	m²	633.00
13	无证	除灰空压机室	砖混	1995-01	m²	175.00
14	无证	化学水处理室	框架	1995-01	m²	651.45
15	无证	酸贮库	砖混	1995-01	m²	337.90
16	无证	清污机室	排架	1995-01	m²	108.75
17	无证	电气检修间（含材料库）	砖混	1995-01	m²	403.41
18	无证	污水泵房	砖混	1995-01	m²	108.75
19	无证	浴楼	砖混	2002-12	m²	828.00
20	无证	检修办公大楼	框架	1996-10	m²	2,145.00
21	无证	五一广场热力站	框架	1992-12	m²	88.75
22	无证	民工宿舍	砖混	2001-06	m²	1,136.25
23	无证	热网回水处理室	砖混	2000-12	m²	77.50
24	无证	化学水处理室	框架	2002-12	m²	651.45
25	无证	卸酸碱库	钢混	2003-12	m²	42.00
26	无证	调峰炉厂房及灰库	钢混	2006-12	m²	3,800.00
27	无证	吸风机室	框架	1987-11	m²	332.00
28	无证	供热控制站【衡器厂内】	砖混	1987-11	m²	88.75
29	无证	供热控制站【耐火材料厂内】	砖混	1987-11	m²	58.48
30	无证	供热控制站【二煤气厂内】	砖混	1987-11	m²	88.75
31	无证	汽车衡小房	砖混	1990-12	m²	20.25
32	无证	热网用水泵房	砖混	1995-01	m²	29.25
33	无证	除尘器建筑 1、2#	框架	1993-03	m²	392.80
34	无证	空压机室	砖混	1996-03	m²	230.00
35	无证	防尘器室	砖混	1987-11	m²	986.00
36	无证	4*20T 燃气锅炉土建	砖混	2019-12	m²	896.61
37	无证	危废库移址及修复（原叉车库）	框架	2020-12	m²	109.80
38	无证	热网首站及热泵房	框架	2021-12	m²	3,271.20
39	无证	氨水区择址重建	框架	2021-12	m²	150.00
40	无证	除尘器建筑 3、4#	框架	1999-12	m²	392.80
41	无证	氧化镁库房	简易	2017-12	m²	90.00
42	无证	张屯锅炉房	轻钢	2013-1	m²	670.00
43	无证	国奥·新天居 60-1-10-4	框架	2013 年	m²	78.73
44	无证	国奥·新天居 57-1-11-4	框架	2013 年	m²	78.39
45	无证	国奥·新天居 60-1-17-4	框架	2013 年	m²	78.73

上述房屋建筑物由于历史遗留问题等原因，未办理房屋所有权证，被评估单位承诺上述未办理房屋所有权证的房屋建筑物产权归其所有，且无产权和债务纠纷，如发生因产权和债务纠纷由被评估单位承担相应法律责任。本次评估未考虑权属瑕疵对评估结论的影响。

2、评估范围内，机器设备中 116MW 燃煤热水锅炉账面价值中包含了高压线

落地改造（水炉扩建配套）资产，该部分资产账面价值 69,605,716.90 元，经评估人员了解，是因北海热电厂进行扩建，该工程需将原空地 66KV 高压线由高架线改至地下，原高架线属于国网辽宁省电力有限公司大连供电公司所有，根据大连热电股份有限公司与国网辽宁省电力有限公司大连供电公司、大连电力建设集团有限公司、大连电力勘察设计院有限公司电安工程监理分公司签订的四方协议，施工费用由被评估单位承担，完成后将资产无偿移交给国网辽宁省电力有限公司大连供电公司。被评估单位生产使用的输送电路为海热左线和海热右线，而本次发生迁移的线路为 66 千伏海连左右线、66 千伏海水左右线、66 千伏连海东西线。实质为厂区扩建而发生的相关费用，本次按零值进行评估。

3、本次评估范围内涉及的两宗有偿使用（租赁）土地使用权，分别为香周路 107,864.48 m² 工业用地，以及兴业街 4,053.00 m² 公共设施用地。

其中香周路工业用地使用权是 1984 年，由大连市热电公司组织填海造地和动迁后以划拨方式取得位于沙河口区香周路 210 号的土地使用权，用地面积为 114,820.30 m²。

1993 年在大连热电集团公司将主体部分资产改组设立大连热电（集团）股份有限公司时出资资产并不包括香周路 210 土地。

1995 年被评估单位与大连市城乡规划局签署《土地使用合同书》，双方约定：大连热电取得香周路 107,864.48 m² 的土地使用权，需在使用期限 50 年内，每年缴纳土地使用费。

本次评估范围内投资性房地产及对应土地使用权，位于大连市中山区兴业街丰产巷 7 号锅炉房。房屋权证编号为大房权证西单字第 1998007363 号，证载权利人为大连热电集团有限公司。原因是 1998 年被评估单位向全体股东配股，大连市国有资产管理局以大连热电集团所属的大连市中心区供热工程大锅炉房经评估确认后的净资产认购本次国家股股东应配的部分配股权，上述资产评估净值为 60,086,115 元，按本次配股价每股 6.95 元折算，认购 9,249,800 股。配股完成后被评估单位未对权属进行变更，配股时未包含土地使用权。

投资性房地产对应土地使用权由被评估单位租赁取得，租赁期限截止日期为 2049 年 11 月 3 日，用途为市政设施，使用权类型为租赁。评估人员向被评估单位了解，该处房产由被评估单位管理并对外出租目的持有。被评估单位已经提供

说明承诺权属，本次按照实际用途进行评估。

综上所述，上述两宗有偿使用（租赁）土地使用权，被评估单位并不拥有实际的完整权利，本次评估按照企业申报经审计的使用权资产及租赁负债确认评估值。

4、被评估单位经营供热业务使用控股股东大连洁净能源集团有限公司供热资质，原因是在大连洁净能源集团有限公司获取的供热经营范围已经涵盖了被评估单位的经营范围，因此没有单独办理供热许可证。

5、评估范围内，位于大连市沙河口区西安路银都大厦 522 号房产，是 2000 年由大连化工实验厂与被评估单位签订抵债协议书，用沙河口区成仁街 9 号银都大厦 522 号写字间一套（建筑面积 76.20 m²）抵顶所欠被评估单位的借款 38 万元。抵债合同约定，如被评估单位无法办理产权，则合同失效，由大连化工实验厂继续偿还债务。截至评估基准日，由于债务人大连化工实验厂对该房产权属不清晰，被评估单位尚未办理产权。本次评估对未办理产权情况进行适当修正，未考虑权属瑕疵对评估结论的影响。

6、本次评估范围内，部分实物资产由于建成年代久远，未能找到完整记账凭证反映账面价值内涵。本次评估采用了评估基准日可取得数据进行估算，因此存在与账面价值有较大差异的情况。

7、本次评估范围内的实物资产均为不含增值税评估结论。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

大连热电股份有限公司拟进行资产重组 所涉及的拟置出资产及负债价值项目 资产评估报告

国融兴华评报字[2023]第 010470 号

大连热电股份有限公司、大连洁净能源集团有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，实施必要的评估程序，对大连热电股份有限公司拟进行资产重组所涉及的置出资产及负债在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、委托人、被评估单位及委托合同约定的其他评估报告使用者

本次评估项目的委托人为大连热电股份有限公司及大连洁净能源集团有限公司，被评估单位为大连热电股份有限公司。

（一）委托人一概况

机构名称：大连洁净能源集团有限公司（以下简称“洁净能源集团”）

统一社会信用代码：91210200716976375N

类型：其他有限责任公司

住所：辽宁省大连市沙河口区香周路 210 号

法定代表人：邵阳

注册资本：47,106.2182 万人民币

成立日期：2000-01-06

营业期限：2000-01-06 至无固定期限

经营范围：发电业务、输电业务、供（配）电业务，建设工程设计，建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设），供电业务，供暖服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：热力生产和供应，市政设施管理，机械设备销售，普通机械设备安装服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，

工程管理服务, 新兴能源技术研发, 新能源原动设备制造, 新能源原动设备销售, 光伏设备及元器件制造, 光伏设备及元器件销售, 太阳能发电技术服务, 储能技术服务, 发电技术服务, 风力发电技术服务, 煤炭及制品销售, 以自有资金从事投资活动 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

(二) 委托人二暨被评估单位概况

1. 注册登记情况

机构名称: 大连热电股份有限公司 (以下简称“大连热电”)

统一社会信用代码: 91210200241297917U

类型: 其他股份有限公司 (上市)

住所: 辽宁省大连市沙河口区香周路 210 号

法定代表人: 田鲁炜

注册资本: 40,459.96 万人民币

成立日期: 1993-09-01

营业期限: 1993-09-01 至无固定期限

经营范围: 集中供热、热电联产、供热工程设计及安装检修、工业品生产资料购销 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)

2. 历史沿革

(1) 公司设立

大连热电是经大连市经济体制改革委员会大体改委股字[1993]12 号文件批准, 以大连热电集团公司经评估的主要经营性资产折股并定向募集法人股和内部职工股设立。公司设立时, 发起人大连热电集团公司投入的净资产为 7,392.44 万元, 折合国家股本 4,000 万股, 同时公司以每股 2 元募集内部职工股 1,500 万股和法人股 2,500 万股, 形成总股本 8,000 万股。公司于 1993 年 9 月 1 日注册成立, 注册名称为“大连热电 (集团) 股份有限公司”, 1995 年 12 月变更名称为“大连热电股份有限公司”。

(2) 1996 年首次发行上市

经中国证监会证监发审字 (1996) 97 号文批准, 大连热电于 1996 年 6 月 24 日在上交所上网定价公开向社会发行 1,750 万股 A 股股票, 发行价 6.95 元/股,

并于 1996 年 7 月 16 日在上交所挂牌交易。公开发行后公司股本总额为 9,750 万股。首次公开发行后，内部职工股中的 750 万股与本次发行的 1,750 万股 A 股同时挂牌上市。股票简称为“大连热电”，证券代码“600719”。

(3) 1997 年送股及转增

1997 年 4 月，经公司二届一次股东大会批准，公司以截至 1997 年 4 月 23 日的股本为基数，向全体股东每 10 股送 5 股并以资本公积转增 3 股，本次送股及转增后，公司总股本变更为 17,550 万股。

(4) 1999 年配股

1999 年 1 月，经中国证监会证监公司字[1999]14 号文件批准，公司配股 2,679.98 万股，配股价为 6.95 元/股，配股新增可流通股份 1,350 万股于 1999 年 4 月 28 日在上交所上市。本次配股后，公司总股本变更为 20,229.98 万股。

(5) 2006 年股权分置改革

2006 年 6 月，大连市国资委出具《关于大连热电股份有限公司股权分置改革问题的批复》（大国资产权[2006]118 号），批准了公司股权分置改革方案。2006 年 6 月 13 日，公司关于股权分置改革相关股东会议通过了股权分置改革方案。2006 年 6 月 22 日，公司实施全体非流通股股东向方案实施股权登记日登记在册的流通股股东按其所持流通股股份每 10 股送 3 股的股票对价的股权分置改革方案。股权分置改革方案实施完成后，公司总股本仍为 20,229.98 万股。截至 2010 年 6 月 23 日，公司股权分置改革限售流通股已全部解禁。

(6) 资本公积转增股本

2015 年 11 月 6 日，公司 2015 年第一次临时股东大会审议通过 2015 年临时利润分配的方案。公司以 2015 年 6 月 30 日总股本 20,229.98 万股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，本次转增完成后公司总股本增加至 40,459.96 万股。

截至 2023 年 06 月 30 日，十大流通股东如下：

序号	股东(发起人)	持股比例%	持股数量
1	大连洁净能源集团有限公司	32.9051	133,133,784
2	上海星河数码投资有限公司	4.9724	20,118,461
3	刘其昌	1.2878	5,210,600
4	刘大鹏	0.9886	4,000,000
5	武阳	0.7729	3,127,002
6	陈旻	0.7381	2,986,500

序号	股东(发起人)	持股比例%	持股数量
7	章永忠	0.7279	2,945,000
8	李茂洪	0.7153	2,894,132
9	上海晋蓉投资管理有限公司-晋蓉星耀1号私募证券投资基金	0.5390	2,180,762
10	骆申涛	0.4902	1,983,520
合计		44.1374	178,579,761

3. 公司简介

(1) 基本信息

大连热电是大连地区供热、供电联产龙头企业,所属集团是东北地区最大的热电联产、集中供热企业之一,其业务收入全部来自于大连地区,旗下拥有北海热电厂、庄河热电厂等生产单位。

主营业务为热电联产、集中供热。主要产品有电力和热力两大类,共有电力、工业蒸汽、高温水和供暖四个品种。

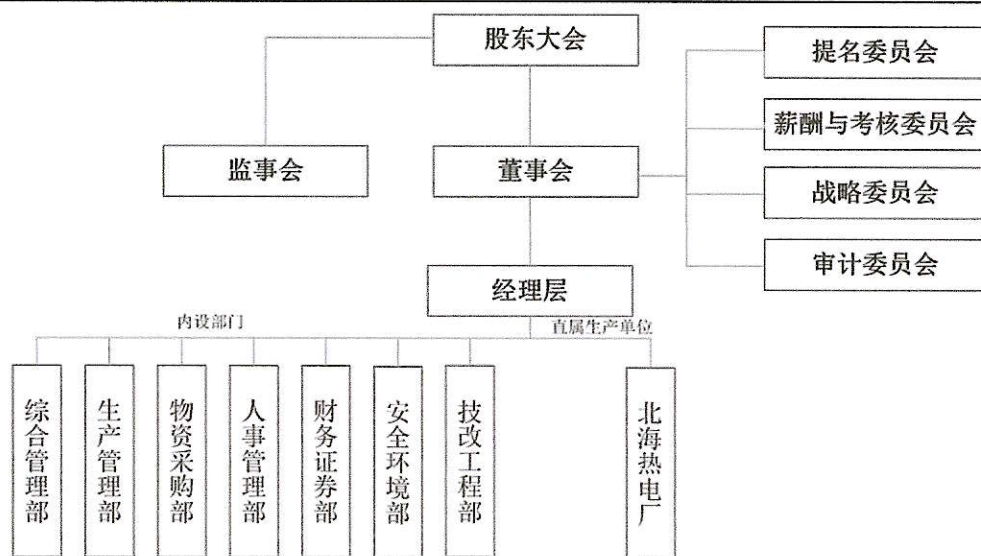
经营模式:公司业务模式主要有两种,一是通过燃煤锅炉燃烧煤炭原料生产热水对外供热。二是采用热电联产方式供暖,通过公司所属电厂生产电力、蒸汽、高温水,通过电网、热力管网输送对外供电、供热。供暖价格由政府物价部门确定,工业蒸汽、高温水价格由双方协商确定,电价随电力市场交易变化。生产主要原料是煤炭,依靠外部采购获得。

截至评估基准日,热电联产装机容量 10 万千瓦。

北海热电厂:4 台蒸汽锅炉,总蒸发量 880 吨/时,3 台汽轮发电机组,装机容量 10 万千瓦;3 台 116MW 热水锅炉,总容量 348 兆瓦;14 台调峰燃气锅炉,总容量 217 兆瓦。

庄河环海公司:供热锅炉总容量 263 兆瓦。

(4) 组织构架



4. 子公司简介

大连庄河环海热电有限公司成立于 2013 年 8 月 16 日，注册资本 500 万元，是大连热电股份有限公司的全资子公司。公司现有正式职工 23 人，合计挂网面积 381 万平方米。

2013 年-2015 年，公司先后承接了中心站、西站、北站、南站、党校、建管处、长兴等锅炉房，所管辖锅炉房 5 座，拥有燃煤锅炉 14 台，锅炉总吨位 370 吨，并根据大连市“蓝天工程”工作要求对部分小锅炉房完成了拆炉并网。为满足张屯社区等用热需求，2013 年公司新建了张屯锅炉房。所有承接的锅炉房，公司仅有经营使用权，除投资改造设备，其余设备所有权及土地产权归庄河市政府所有。

5. 主要资质证书

序号	名称	证件号	资质/认证内容	发证日期	有效期限	发证机关	备注
1	电力业务许可证	1020707-00048	发电类，从事电力业务	2018/4/23	2027/9/2	国家监督局东北监管局	股份公司
2	供热经营许可证	辽供热字第 B03D0002 号	供热服务	2021/10/23	2024/10/22	大连市沙河口区住房和城乡建设局	洁净能源
3	排污许可证	91210200241297917U002P	排污许可	2021/11/17	2026/11/16	大连市生态环境局	股份公司
4	电力生产标准化证书	ZAZH-FD-2020-15	电力生产安全标准化二级企业	2020/12	2025/12	北京中安质环技术评价中心有限公司	股份公司

大连热电股份有限公司拟进行资产重组所涉及的
置出资产及负债市场价值项目资产评估报告

序号	名称	证件号	资质/认证内容	发证日期	有效期限	发证机关	备注
5	城镇污水排入排水管网许可证	辽排水 B 字第 02000070 号	在许可范围内向城镇排水设施排放污水	2022/4/21	2027/4/24	大连市沙河口区城市管理综合行政执法局	股份公司

6. 企业近年资产、负债、权益状况和经营业绩

合并口径财务报表数据

金额单位：万元

财务指标	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
总资产	271,038.62	281,033.31	267,322.40	283,140.90
总负债	196,677.16	221,317.50	223,206.80	217,968.42
净资产	74,361.46	59,715.81	44,115.60	65,172.49
经营业绩	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月
营业收入	67,424.26	65,967.86	80,696.43	40,204.36
利润总额	1,429.71	-14,338.46	-15,599.25	21,800.81
净利润	965.84	-14,321.98	-15,654.68	20,700.53

母公司口径财务报表数据

金额单位：万元

财务指标	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
总资产	260,134.83	273,843.57	261,847.96	281,723.01
总负债	186,555.76	213,799.05	214,692.18	212,311.74
净资产	73,579.07	60,044.52	47,155.78	69,411.27
经营业绩	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月
营业收入	60,370.32	58,873.84	74,147.35	36,071.46
利润总额	1,382.50	-13,313.35	-12,973.78	22,619.04
净利润	934.40	-13,210.87	-12,943.22	21,899.14

上述财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见类型的审计报告（致同审字（2023）第 210A027150 号）。

（二）委托合同约定的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用；除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用者。

（三）委托人与被评估单位关系

本次评估项目的委托人一为被评估单位控股母公司。

二、评估目的

大连热电股份有限公司拟进行资产重组，需对所涉及的大连热电股份有限公司置出的资产及负债市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已经大连热电股份有限公司第十届董事会第十七次会议决议通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为大连热电股份有限公司拟置出的资产及负债市场价值。

评估范围为被评估单位经审计的拟置出全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，具体包括：资产总额为 281,723.01 万元，其中：流动资产为 83,196.53 万元，非流动资产 198,526.49 万元；负债总额为 212,311.74 万元，其中：流动负债为 117,887.44 万元，非流动负债为 94,424.29 万元；所有者权益总额为 69,411.27 万元，账面价值详见下表：

金额单位：万元

项目		账面价值
1	流动资产	83,196.53
2	非流动资产	198,526.49
3	其中：长期股权投资	500.00
4	投资性房地产	1,412.85
5	固定资产	177,864.09
6	在建工程	18,027.87
7	使用权资产	721.67
8	资产总计	281,723.01
9	流动负债	117,887.44
10	非流动负债	94,424.29
11	负债合计	212,311.74
12	净资产	69,411.27

委托评估对象和评估范围与经济行为一致且与评估合同约定的评估对象与评估范围一致。上述财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见类型的审计报告（致同审字（2023）第 210A027150 号）。

(二) 主要实物资产概况

纳入评估范围的实物资产分别为存货、房屋建（构）筑物类（包括投资性房地产）、管道沟槽、设备类资产、在建工程。

1. 存货

存货为原材料。具体包括煤炭和供热管道建设使用的备品备件。由于东海电厂已进行处置，部分存货待报废，封存于北方热电厂区内，共 760 项，截至评估基准日，账面价值为 2,750,025.30 元，全额计提减值准备。

2. 房屋建筑物类

纳入本次评估范围内的房屋建(构)筑物，于 1985 年至 2021 年间陆续建成，位于大连热电股份有限公司厂区内，其建筑结构有钢混、钢构、砖混等结构。

建筑物类资产主要包括以下几类：

直接为生产服务的房屋建筑物，建筑结构主要为框架、混合结构等。主要为主厂房、化学水处理室、引风机室、调峰炉厂房及灰库等。

辅助生产服务用房，建筑结构为框架结构、砖混结构等，主要有职工活动中心、综合楼、检修办公大楼、生产行政办公大楼等。

投资性房地产为大连市西岗区兴业街 45 号锅炉房（不含土地使用权），该房产为企业于 1997 年自建取得，权证编号为大房权证西单字第 1998007363 号，证载权利人为大连热电集团公司，结构为钢混，总层数为 5 层，所在层数为 1~5 层，设计用途为非住宅。截止评估基准日，权利人未更名，大连热电股份有限公司承诺该房屋建筑物为其实际所有、权属无争议并出具相关权属声明，目前为闲置状态。

截至评估基准日，评估范围内的房屋建筑物中，有 9 处已经办理不动产权证，40 处房屋未办理权属登记，1 处房屋证载权利人与实际所有人不一致。

构筑物：主要有香站行走线、火车头、烟囱、煤场桥、铁路专用线、干煤棚等；主要采用砖、框架、砖混等结构。其中部分火车道位于厂区外部。

3. 管道沟槽类

纳入评估范围内的管道沟槽资产主要为 2002 年至 2022 年间建设，位于主城区的地下供暖管道。

4. 设备类资产

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备和其他设备。

机器设备主要分布在厂区各车间。主要的机器设备包括吹灰器、变压器、干式变压器、燃气锅炉（2018 年二期）等，主要购置于 1986 年至 2023 年间，

有专人进行日常维护，可满足企业生产需要，截至评估基准日，评估范围内的脱硝装置由于无法达到目前的环保法规要求，处于闲置状态。水源热泵由于后续更新，目前作为备用设备，处于闲置状态。其余均正常使用中。

运输设备主要有捷达汽车、五十铃汽车、大众汽车，共计 9 辆，截至评估基准日均正常使用中。

其他设备主要包括空调、电脑、复印机等办公设备，截至评估基准日均正常使用中。

5. 在建工程

北海热电厂 4×220t/h 锅炉达产和脱硝超净排放综合改造工程。

(三) 长期股权投资状况

评估范围内的长期股权投资为大连庄河环海热电有限公司、设立于 2013 年 8 月 16 日。初始投资成本 500 万元人民币，是被评估单位全资子公司。

(四) 企业申报的账面未记录的无形资产状况

本次评估范围内的为账面未记录的无形资产，情况如下：

金额单位：元							
序号	土地权证编号	宗地位置	使用权类型	取得日期	土地终止年期	面积(m ²)	账面价值
1	辽(2021)大连市内四区不动产权第 00901015 号	沙河口区北海热电厂北侧，春光街东侧	划拨	2021/2/7	无	25,491.60	无

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估范围内不涉及划拨土地以外的表外资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估报告中 2023 年 6 月 30 日财务数据，经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“致同审字（2023）第 210A027150 号”无保留意见类型的审计报告，除此外未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件，本次评估类型选用市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，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)本项目评估基准日为 2023 年 06 月 30 日。

(二)按照评估基准日尽可能与评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三)本次评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估值的确定等，均以评估基准日被评估单位经审计后的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《大连热电股份有限公司第十届董事会第十七次会议决议》。

(二)法规依据

1. 《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)；

2. 《中华人民共和国公司法》(根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议)；

4. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会第十五次会议第二次修订)；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修订)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正)；
7. 《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)；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号发布，国务院令第 709 号修订)；
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号发布，国务院令第 732 号修订)；
10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36 号)；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号)；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号)；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号)；
15. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第 76 号)；
16. 《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 65 号)；
17. 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》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)；
18. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会第七次会议通过)；
19. 、自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》的通知(自然资办函〔2019〕922 号)；
20. 《中华人民共和国房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议通过)；

21. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议通过);

22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订);

23. 其它相关的法律法规文件。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
10. 《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);
11. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
15. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号);
16. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
17. 划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行);
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 产权依据

1. 不动产权证、车辆行驶证
2. 《中华人民共和国不动产权证书》;

3. 《中华人民共和国国有土地使用证》；

4. 重大合同、协议及设备购置发票；

5. 被评估单位提供的其他相关产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 评估基准日贷款市场报价利率(LPR)；

2. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；

3. WIND 系统提供的相关行业统计数据；

4. 2017 年《辽宁省建设工程计价依据》；

5. 《电力建设工程定额》；

6. 辽宁省《房屋建筑与装饰工程定额》《通用安装工程定额》《市政工程定额》《建筑工程费用标准施工机械台班费用标准混凝土、砂浆配合比标准》；

7. 《辽宁省工程造价信息管理办法》辽住建发〔2021〕6 号；

8. 《大连市内四区及高新区公共管理与公共服务用地基准地价的通知》（大政办发〔2019〕16 号）

9. 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、房屋竣工决算报告、结算报告以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

10. 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，以及收集的有关询价资料和取价参数资料；

11. 房地产交易网络平台；

12. 《资产评估常用数据与参数手册》；

13. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》；

14. 《2023 机电产品价格查询系统》；

15. 与此次评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位确认的《资产基础法申报表》；

2. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“致同审字(2023)第 210A027150 号”无保留意见审计报告；

3. 被评估单位提供的其他评估相关资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法能够直观反映企业的预期盈利能力，具备将未来收益与企业价值相联系的特点，经过评估人员对被评估单位业务以及所处行业的调研，目前热电联产行业属于国家民生行业，直接关系到经济发展和社会稳定，因此相关服务及产出产品定价无法实现市场化。被评估单位生产是以煤炭为原材料，煤炭价格近年来呈波动较大，未来走势难以合理估计。在“碳达峰”“碳中和”战略的引导下，低碳转型已成为各行各业不可逆的大势，供热领域也不例外。评估师通过与被评估单位管理层访谈，企业管理层也认为被评估单位所处行业正处于重大的转变期，传统运营模式较难维系、但目前尚未找到新的业务模式或运营模式，未来转型也存在较大风险。按照现有经营情况进行预测，无法满足持续经营的假设条件。综合上述分析，被评估单位管理层无法提供关于未来的盈利预测数据，评估师也不具备单独预测未来收益的条件，故本次收益法评估不具备实际条件。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结论说服力强的特点。但经过调研后，具有与大连热电拟置出资产及负债较高相似性和可比性的交易案例及可比因素收集困难，更难以对参考交易案例有相对充分、全面和具体的了解，个体性差异难以比较。因此本次评估不具备采用市场法进行评估条件。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。资产基础法是以企业整体为前提的描述，应为资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评

估方法。

被评估单位资产处于继续使用状态,且被评估单位能针对各科目情况提供相应资料,根据本次评估目的和评估对象的特点具备资产基础法评估的前提和条件。

根据本次评估目的和评估对象的特点,以及评估方法的适用条件,本次采用资产基础法进行评估。

(一) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金,为现金、银行存款和其他货币资金,评估人员通过核实财务室现金余额及现金日记账、银行对账单、银行函证等,以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 各种应收款项,评估人员在对应收款项核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估价值。①对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估价值;②对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估价值;③对于有确凿依据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 存货,本次委估的存货为原材料。

评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点,核实库存原材料数量,查看其品质状态。查阅有关账册、订单和发票,了解主要材料的入账依据,以验证核实账面数量。评估人员对基准日的市场价格进行调查,原材料中的煤炭由于价格存在一定波动,采用基准日市场销售价格作为评估价值。其余大部分非煤原材料为近期购买,账面价值与基准日市场销售价格相近,故以核实后账面价值作为评估价值。对于已封存、待报废的原材料,按废品回收价确定评估值。

(4) 其他流动资产

主要为待抵扣增值税。对于待抵扣增值税资产评估专业人员通过查阅账簿和

记账凭证、了解其经济内容和形成原因、分析性复核等程序进行对企业申报的其他流动资产进行核实，其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

2. 长期股权投资

评估基准日，评估范围内的长期股权投资为大连庄河环海热电有限公司，评估人员在对长期股权投资形成原因、账面价值、被投资企业会计报表了解核实、并查阅投资协议、股东会决议、章程、和有关会计记录等资料的基础上，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度等因素，采用资产基础法进行整体评估，以获得被投资单位的股东全部权益价值，再乘以所持股权比例计算得出长期股权投资评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价和折价。

3. 投资性房地产

本次评估的投资性房地产为位于中山区兴业街的自建锅炉房，目前正处于闲置待出租状态。根据评估对象、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，对于投资性房地产的评估方法通常包括市场法和收益法。由于被评估单位持有的投资性房地产对应土地为租赁公共设施用地，未能查询到与委估房地产性质接近的交易案例，因此未采用市场法。

对投资性房地产采用收益法评估。

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法。基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^i \right] + \frac{B}{(1+r)^n}$$

P：投资性房地产评估价值

A_i：房地产预计未来净收益

r：折现率

i：房地产收益期限

g：房地产未来租金年均增长率

n：土地使用权剩余年限

B: 地上建筑物的变现残值

房地产预计未来净收益 A_i 的确定

净收益等于租金收入减相关税金、管理费、保险费、维修费等支出后的余额。待出租的房地产按照预测的市场客观平均租金水平和未来租金年均增长率测算未来净收益额 A_i 。

折现率 r 的确定

折现率等于无风险报酬率加风险报酬率。无风险报酬率即安全利率，本次选取评估基准日 10 年期国债到期收益率作为安全利率。风险报酬率，即在考虑行业风险、经营风险、财务风险、利率风险、通胀风险的基础上，分析宏观经济形势、地区经济形势、当地房地产市场及写字间租赁市场行情、相关的行业产业政策，依据估价对象所处地区现在和未来的经济状况、市场发育状况、物价指数状况以及估价对象的用途，需求程度等综合确定风险报酬率。

房地产收益期限 i 的确定

房地产收益期限 i 为租赁土地使用权剩余使用年期。

房地产未来租金年均增长率 g 的确定

通过对近几年市场租金的分析，并结合委估对象具体情况确定。

土地使用权剩余年限 n 的确定

评估投资性房地产需综合考虑建筑物的尚可使用年限和土地使用权的法定剩余年限及土地使用权是否续期的各种价值影响因素。根据《房地产估价规范》，对于土地与建筑物合一的评估对象，当建筑物耐用年限长于或等于土地使用权年限时，应根据土地使用权年限确定未来可获收益的年限。

本次评估对象经测算建筑物耐用年限长于土地使用权年限则以土地使用权剩余年限确定未来可获收益的年限，同时设定房地产残余价值折现年限为土地使用权剩余年限。

4. 房屋建（构）筑物

根据各类房屋建（构）筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对房屋建（构）筑物采用成本法和市场法评估。

成本法：主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料及被评估单位提供的建筑物参数计算出建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出

建筑物的重置全价，并按建筑物的经济耐用年限和对建筑物现场调查的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

其他建筑物是在实地调查的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

成本法计算公式：评估值=重置全价(不含税)×综合成新率

(1) 重置全价的确定

房屋建(构)筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=(建安综合造价+前期及其他费用+资金成本)-可抵扣增值税进项税额

1) 含税工程造价的确定

对于大型、价值较高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价。即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

对于一般性、价值量小、结构简单的建(构)筑物，采用单方造价法确定其重置单价。评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场勘查情况，进行价格调增和调减，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

2) 前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

3) 资金成本的确定

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行

间同业拆借中心公布的 LPR 贷款利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 1 年;根据评估基准日中国人民银行公布的 LPR 利率,同期贷款利率为 3.55%,则:

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

4) 可抵扣的增值税

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的,计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.09×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费用及其他费用率(不含建设单位管理费)/1.06×6%

(2) 综合成新率

本次评估房屋建(构)筑物成新率的确定,根据房屋建筑物的尚可使用年限和已使用年限,结合现场勘查情况,确定综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

根据评估范围内房屋建(构)筑物的尚可使用年限结合房屋建(构)筑物经济耐用年限结合等其他因素到期年限综合确定。

(3) 评估值计算

评估价值=重置全价×综合成新率

市场法:市场比较法是在求取一宗待估房地产的价格时,根据替代原则,将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出估价对象在评估日期房地产价格的一种方法。

运用市场比较法一般按下列基本步骤进行:

- A、搜集交易实例的有关资料;
- B、选取有效的可比市场交易实例;
- C、建立价格可比基础;
- D、进行交易情况修正;
- E、进行交易日期修正;

F、进行区域因素修正；

G、进行实物因素修正；

H、进行权益因素修正；

计算公式

市场价值=交易案例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

5. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，机器设备及电子设备主要采用成本法评估，部分采用市场法评估，运输设备主要采用市场法评估。

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场调查和核实。

成本法评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

① 设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2023 机电产品价格查询系统》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

② 运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③ 安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确

定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”、“财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号”文件，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试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

⑤资金成本

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、前期及其他费用三项之和为基数确定。

⑥设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

⑦综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场调查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

⑧评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

对于购置时间较久且无法询价的部分机器，按照评估基准日的二手市场价格评估。

2) 电子设备

①重置成本的确定

对于办公电子设备，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。

②综合成新率的确定

对于办公电子设备，主要依据其经济寿命年限采用年限法来确定其综合成新率。

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

③评估值的确定

$$\text{电子设备评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

3) 车辆

①车辆重置全价的确定

对于车辆，根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议审议通过）及《机动车登记规定》（2008年4月21日公安部部长办公会议通过）规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2018]32号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{不含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费}$$

对于购置时间较久且无法询价的车辆，按照评估基准日的二手市场价格评估。

通过市场调查、询价了解，收集与评估对象类似的设备车辆近期市场交易实例三则，根据替代原理，按品牌型号、启用年月等因素上的差异，对比较案例的市场价格进行修正，来确定委估设备车辆的价格。

$$\text{修正价格} = \text{参照设备车辆出让价格} \times \text{相关修正系数}$$

②综合成新率的确定

对于车辆，根据2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012第12号令）中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法），最后，将年限法成新率和里程法成新率两者当中的孰低者，再根据现场勘查情况确定综合调整系数，最终确定综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

理论成新率按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定。

6. 在建工程

评估基准日,评估范围内的在建工程为设备安装工程。根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,对在建工程采用成本法进行评估。

对于评估基准日已完工,且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目,按照固定资产的评估方法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目:根据其在建工程申报金额,经账实核对后,以剔除其中不合理支出的余值作为评估值;对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目:经评估人员现场勘查,在建工程费用支付合理,付款进度与工程进度基本一致,如果账面价值中不包含资金成本,则按照合理建设工期加计资金成本确定评估值,如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异,则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

7. 使用权资产

获取使用权资产评估申报明细表,与总账数和明细账合计数核对是否相符;查阅租赁合同,并检查租赁合同中关于租赁款金额大小、支付方式、租赁期及租赁结束后相关资产的处置等主要内容,了解使用权资产的账面价值构成,按照核实后的账面价值确认评估值。

8. 无形资产

本次纳入评估范围的土地使用权共1宗,评估人员首先取得土地使用权证,根据权证登记内容进行核查,通过验证土地使用权证原件,必要时向土地部门询问或函证、政府网站查询等方式,确定土地使用权证的真实性。在确定权证真实无误的基础上,经过现场调查,以确定土地的地形、地势、利用状况、地上附着物等情况。

根据《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号),估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照准则的要求,根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

本次评估的是工业用途土地使用权价值，在本次评估方法的选择过程中，估价人员遵循估价原则，结合评估目的，在认真分析所掌握的资料并进行实地调查之后，根据委托评估土地的特点和实际状况，按照城镇土地估价规程，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，最终确定本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

(1) 基准地价系数修正法

选用此种评估方法的依据如下：

- 1) 大连市人民政府已公布了基准地价，待估宗地的土地价格明确。
- 2) 各地已有基准地价修正体系，宗地地价评估具有技术可能性。
- 3) 基准地价系数修正法，可使宗地评估价格与大连市整体地价水平保持一致。

评估价值的计算公式为：

土地使用权价格 = (基准地价 × B × C × (1 + D) + E + F) × A - 土地出让金

其中：

A—年期修正系数

B—期日修正系数

C—容积率修正系数

D—区位及宗地条件修正系数

E—区域基础设施修正

F—特殊因素修正

土地出让金：根据自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的相关评估指导意见，可以通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价。土地增值收益即为政府出让土地收取的土地出让金，评估中采用的基准日地价为出让土地使用权参考价格，所以本次评估在测算出让土地使用权价格的基础上扣减土地出让金。

(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

待估宗地为公共设施用地，由于成本逼近法相关资料可以取得，因此本次评估选用成本逼近法进行评估。

(3) 未选取的评估方法以及理由：

1) 待估宗地为划拨性质的公共设施用地，由于待估宗地同一供需圈类似性质和用途的出让、出租实例较少，因此本次评估暂不选用收益法或市场法比较进行评估。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

9. 负债

对于负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的企业实际承担的债务确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

2. 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

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

（四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件：

(一) 基本假设

1. 公开市场假设，即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做出理智的判断；

2. 交易假设，即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。交易假设是评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

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

4. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(三)特殊假设

1. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其设计的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生因政策性影响、生产经营停滞等重大变化；
2. 假设委托人、被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实有效完整；
3. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法規规定；
4. 假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；
5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；
6. 假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策不存在重大差异；
7. 假设被评估单位基准日时点及之后能够按照被评估单位原有生产经营方式持续经营，运营期间无不可抗力及行政规划或区域限制等情况发生。

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，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结果

大连热电股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 281,723.01 万元，评估价值为 276,170.36 万元，评估减值额为 5,552.65 万元，评估减值率为 1.97%；

总负债账面价值为 212,311.74 万元，评估价值为 210,950.49 万元，评估减值额为 1,361.25 万元，评估减值率为 0.64%；

净资产账面价值为 69,411.27 万元，评估价值为 65,219.87 万元，评估减值额为 4,191.40 万元，评估减值率为 6.04%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 06 月 30 日

被评估单位：大连热电股份有限公司

金额单位：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	83,196.53	83,438.72	242.19	0.29
2	非流动资产	198,526.49	192,731.64	-5,794.84	-2.92
3	其中：债权投资	-	-	-	-
4	可供出售金融资产	-	-	-	-
5	其他债权投资	-	-	-	-
6	持有至到期投资	-	-	-	-
7	长期应收款	-	-	-	-
8	长期股权投资	500.00	-1,779.73	-2,279.73	-455.95
9	其他权益工具投资	-	-	-	-
10	其他非流动金融资产	-	-	-	-
11	投资性房地产	1,412.85	1,436.99	24.14	1.71
12	固定资产	177,864.09	171,609.35	-6,254.74	-3.52
13	在建工程	18,027.87	18,066.75	38.87	0.22
14	工程物资	-	-	-	-
15	固定资产清理	-	-	-	-
16	生产性生物资产	-	-	-	-
17	油气资产	-	-	-	-
18	无形资产	-	2,676.62	2,676.62	-
19	开发支出	-	-	-	-
20	商誉	-	-	-	-
21	长期待摊费用	-	-	-	-
22	使用权资产	721.67	721.67	-	-
23	递延所得税资产	-	-	-	-
24	其他非流动资产	-	-	-	-
25	资产总计	281,723.01	276,170.36	-5,552.65	-1.97
26	流动负债	117,887.44	117,887.44	-	-
27	非流动负债	94,424.29	93,063.04	-1,361.25	-1.44
28	负债合计	212,311.74	210,950.49	-1,361.25	-0.64
29	净资产	69,411.27	65,219.87	-4,191.40	-6.04

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估报告中 2023 年 6 月 30 日财务数据，由企业提供经致同会计师事务

所（特殊普通合伙）审计，并出具了“致同审字（2023）第 210A027150 号”的无保留意见类型的审计报告，本次评估未引用其他机构出具的报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、以下纳入评估范围内的房屋建筑物，未办理房屋所有权证书。

序号	权证编号	建筑物名称	建筑结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积m³
1	无证	职工活动中心	框架	1993-05	m²	2,703.80
2	无证	餐厅	框架	1993-12	m²	376.44
3	无证	综合楼	框架	2007-02	m²	5,456.73
4	无证	银都大厦 522#	钢结构	2002-11	m²	76.20
5	无证	碎煤机室	砖混	1987-11	m²	549.00
6	无证	转移站	框架	1987-11	m²	720.00
7	无证	冲沉泵房	砖混	1987-11	m²	114.00
8	无证	空压机室	砖混	1987-11	m²	81.00
9	无证	除尘配电间	砖混	1995-01	m²	296.34
10	无证	热机室压机室	砖混	1995-01	m²	95.20
11	无证	转运站	砖混	1995-01	m²	166.60
12	无证	输煤综合楼	砖混	1995-01	m²	633.00
13	无证	除灰空压机室	砖混	1995-01	m²	175.00
14	无证	化学水处理室	框架	1995-01	m²	651.45
15	无证	酸贮库	砖混	1995-01	m²	337.90
16	无证	清污机室	框架	1995-01	m²	108.75
17	无证	电气检修间（含材料库）	砖混	1995-01	m²	403.41
18	无证	污水泵房	砖混	1995-01	m²	108.75
19	无证	浴楼	砖混	2002-12	m²	828.00
20	无证	检修办公大楼	框架	1996-10	m²	2,145.00
21	无证	五一广场热力站	框架	1992-12	m²	88.75
22	无证	民工宿舍	砖混	2001-06	m²	1,136.25
23	无证	热网回水处理室	砖混	2000-12	m²	77.50
24	无证	化学水处理室	框架	2002-12	m²	651.45
25	无证	卸酸碱库	钢混	2003-12	m²	42.00
26	无证	调峰炉厂房及灰库	钢混	2006-12	m²	3,800.00
27	无证	吸风机室	框架	1987-11	m²	332.00
28	无证	供热控制站【衡器厂内】	砖混	1987-11	m²	88.75
29	无证	供热控制站【耐火材料厂内】	砖混	1987-11	m²	58.48
30	无证	供热控制站【二煤气厂内】	砖混	1987-11	m²	88.75
31	无证	汽车衡小房	砖混	1990-12	m²	20.25
32	无证	热网用水泵房	砖混	1995-01	m²	29.25
33	无证	除尘器建筑 1、2#	框架	1993-03	m²	392.80
34	无证	空压机室	砖混	1996-03	m²	230.00
35	无证	防尘器室	砖混	1987-11	m²	986.00
36	无证	4*20T 燃气锅炉土建	砖混	2019-12	m²	896.61
37	无证	危废库移址及修复（原叉车库）	框架	2020-12	m²	109.80
38	无证	热网首站及热泵房	框架	2021-12	m²	3,271.20
39	无证	氨水区择址重建	框架	2021-12	m²	150.00
40	无证	除尘器建筑 3、4#	框架	1999-12	m²	392.80
41	无证	氧化镁库房	简易	2017-12	m²	90.00

序号	权证编号	建筑物名称	建筑结 构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 体积m ²
42	无证	张屯锅炉房	轻钢	2013-1	m ²	670.00
43	无证	国奥·新天居 60-1-10-4	框架	2013 年	m ²	78.73
44	无证	国奥·新天居 57-1-11-4	框架	2013 年	m ²	78.39
45	无证	国奥·新天居 60-1-17-4	框架	2013 年	m ²	78.73

上述房屋建筑物由于历史遗留问题等原因，未办理房屋所有权证，被评估单位承诺上述未办理房屋所有权证的房屋建筑物产权归其所有，且无产权和债务纠纷，如发生因产权和债务纠纷由被评估单位承担相应法律责任。本次评估未考虑权属瑕疵对评估结论的影响。

2、评估范围内，机器设备中 116MW 燃煤热水锅炉账面价值中包含了高压线落地改造（水炉扩建配套）资产，该部分资产账面价值 69,605,716.90 元，经评估人员了解，是因北海热电厂进行扩建，该工程需将原空地 66KV 高压线由高架线改至地下，原高架线属于国网辽宁省电力有限公司大连供电公司所有，根据大连热电股份有限公司与国网辽宁省电力有限公司大连供电公司、大连电力建设集团有限公司、大连电力勘察设计院有限公司电安工程监理分公司签订的四方协议，施工费用由被评估单位承担，完成后将资产无偿移交给国网辽宁省电力有限公司大连供电公司。被评估单位生产使用的输送电路为海热左线和海热右线，而本次发生迁移的线路为 66 千伏海连左右线、66 千伏海水左右线、66 千伏连海东西线。实质为厂区扩建而发生的相关费用，本次按零值进行评估。

3、本次评估范围内涉及的两宗有偿使用（租赁）土地使用权，分别为香周路 107,864.48 m² 工业用地，以及兴业街 4,053.00 m² 公共设施用地。

其中香周路工业用地使用权是 1984 年，由大连市热电公司组织填海造地和动迁后以划拨方式取得位于沙河口区香周路 210 号的土地使用权，用地面积为 114,820.30 m²。

1993 年在大连热电集团公司将主体部分资产改组设立大连热电（集团）股份有限公司时出资资产并不包括香周路 210 土地。

1995 年被评估单位与大连市城乡规划土地局签署《土地使用合同书》，双方约定：大连热电取得香周路 107,864.48 m² 的土地使用权，需在使用期限 50 年内，每年缴纳土地使用费。

本次评估范围内投资性房地产及对应土地使用权，位于大连市中山区兴业街丰产巷 7 号锅炉房。房屋权证编号为大房权证西单字第 1998007363 号，证载权

利人为大连热电集团有限公司。原因是 1998 年被评估单位向全体股东配股，大连市国有资产管理局以大连热电集团所属的大连市中心区供热工程大锅炉房经评估确认后的净资产认购本次国家股股东应配的部分配股权，上述资产评估净值为 60,086,115 元，按本次配股价每股 6.95 元折算，认购 9,249,800 股。配股完成后被评估单位未对权属进行变更，配股时未包含土地使用权。

投资性房地产对应土地使用权由被评估单位租赁取得，租赁期限截止日期为 2049 年 11 月 3 日，用途为市政设施，使用权类型为租赁。评估人员向被评估单位了解，该处房产由被评估单位管理并对外出租目的持有。被评估单位已经提供说明承诺权属，本次按照实际用途进行评估。

综上所述，上述两宗有偿使用（租赁）土地使用权，被评估单位并不拥有实际的完整权利，本次评估按照企业申报经审计的使用权资产及租赁负债确认评估值。

4、被评估单位经营供热业务使用控股股东大连洁净能源集团有限公司供热资质，原因是在大连洁净能源集团有限公司获取的供热经营范围已经涵盖了被评估单位的经营范围，因此没有单独办理供热许可证。

5、评估范围内，位于大连市沙河口区西安路银都大厦 522 号房产，是 2000 年由大连化工实验厂与被评估单位签订抵债协议书，用沙河口区成仁街 9 号银都大厦 522 号写字间一套（建筑面积 76.20 m²）抵顶所欠被评估单位的借款 38 万元。抵债合同约定，如被评估单位无法办理产权，则合同失效，由大连化工实验厂继续偿还债务。截至评估基准日，由于债务人大连化工实验厂对该房产权属不清晰，被评估单位尚未办理产权。本次评估对未办理产权情况进行适当修正，未考虑权属瑕疵对评估结论的影响。

6、本次评估范围内，部分实物资产由于建成年代久远，未能找到完整记账凭证反映账面价值内涵。本次评估采用了评估基准日可取得数据进行估算，因此存在与账面价值有较大差异的情况。

7、本次评估范围内的实物资产均为不含增值税评估结论。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估基准日存在的重大法律、经济等未决事项

序号	涉诉时间	案由	案情简介	司法判决结果（截至2023年6月30日）
1	2023	委托合同纠纷	北京高速提起诉讼，要求被评估单位、大连洁净能源集团赔偿其违约损失57,784,700元及利息。	目前开庭时间尚未确定。

本次评估未考虑上述未决诉讼的影响。

(五)抵押、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

被评估单位与兴业银行股份有限公司大连分行签订《赤道原则项目借款合同》，以高温管道、蒸汽管道和防护设备等固定资产作为抵押，同时，公司与兴业银行股份有限公司大连分行签订《应收账款质押合同》，以供热面积 1,420 万平方米（其中住宅 1,152.6 万平方米，公建 267.7 万平方米）的应收取暖费作为质押。

被评估单位与大连银行股份有限公司甘井子支行签订《固定资产借款合同》，以 5×116MW 热水锅炉建设项目等固定资产作为抵押。被评估单位与大连银行股份有限公司甘井子支行签订《质押合同》，自 2023 年 1 月 1 日至 2028 年 1 月 10 日期间，以大连庄河环海热电有限公司 5 处换热站对应的 3817225.46 m²收费面积，收费标准 25 元/m²，不低于 200 万 m²供热面积产生的收费权作为质押。同时，大连金州热电有限公司与大连银行股份有限公司甘井子支行签订《质押合同》，自 2023 年 1 月 11 日至 2028 年 1 月 10 日期间，以大连金州热电有限公司对应的 9389290.99 m²收费面积产生的收费权作为质押。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(六)评估基准日至报告日之间可能对评估结论产生影响的事项
无。

(七)本次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。

(八)影响资产核实的事项及处理方法

除特别说明外，本资产评估报告中金额币种为人民币；本资产评估报告中如出现分项值之和与总计数尾数不一致的，乃四舍五入原因所致。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

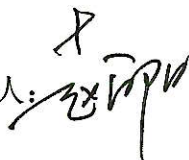
- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章、相关国有资产管理机构备案后方可正式使用；
- (五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2023 年 06 月 30 日至 2024 年 06 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2023 年 09 月 06 日。

十四、评估机构盖章

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2023年09月06日

附 件

- 附件一： 本次评估的经济行为文件
- 附件二： 委托人、被评估单位营业执照复印件
- 附件三： 被评估单位评估基准日专项审计报告
- 附件四： 被评估单位产权证明资料
- 附件五： 委托人、被评估单位承诺函
- 附件六： 资产评估师承诺函
- 附件七： 北京市财政局变更备案公告(2020-0065 号)
- 附件八： 评估机构营业执照复印件
- 附件九： 签名资产评估师资格复印件
- 附件十： 资产评估业务委托合同
- 附件十一： 资产评估明细表