

**大连热电股份有限公司拟发行股份吸收合并
大连市热电集团有限公司涉及确定
大连市热电集团有限公司股东全部权益价值项目
评估报告**

众华评报字[2013]第 60 号

(共五册 第一册)

辽宁众华资产评估有限公司

二〇一三年十月二十五日

评估报告目录

评估报告声明	2
评估报告摘要	3
评估报告	16
一、 绪言	16
二、 委托方、被评估单位及委托方以外的其他报告使用者	16
三、 评估目的	19
四、 评估对象和评估范围	19
五、 价值类型及其定义	28
六、 评估基准日	28
七、 评估依据	29
八、 评估方法	31
九、 评估程序实施过程和情况	44
十、 评估假设	44
十一、 评估结论	50
十二、 特别事项说明	52
十三、 评估报告使用限制	52
十四、 评估报告提出日期	60
评估报告附件	62

评估报告声明

1. 恪守独立、客观和公正的原则，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任。

2. 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 注册资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。

4. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

5. 本次评估是对委估资产在基准日市场价值进行估算并发表专业意见，本评估结论不应该被认为是评估对象目前状态在正常市场上可实现价值的保证。

6. 评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制说明。对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项和使用限制说明，委托方和被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及注册资产评估师不承担相关责任。

7. 评估报告使用者应关注评估报告的使用限制，注册评估师和评估机构对委托方和其他报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

大连热电股份有限公司拟发行股份吸收合并 大连市热电集团有限公司涉及确定 大连市热电集团有限公司股东全部权益价值项目 评估报告摘要

特别提示：以下内容摘自【众华评报字[2013]第 60 号】评估报告，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读评估报告全文。

辽宁众华资产评估有限公司接受大连热电股份有限公司的委托，注册资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，对大连热电股份有限公司拟发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司涉及的大连市热电集团有限公司股东全部权益在 2013 年 8 月 31 日的市场价值进行了评定估算。本公司评估人员在委托方和被评估单位相关人员的协助下对资产实施了实地勘查程序，对申报的评估范围内全部资产和相关负债进行了市场调查，对股东全部权益在评估基准日的市场价值做出了公允反映。现将评估结果报告如下。

一、委托方、被评估单位与业务约定书约定的其他评估报告使用者

1、委托方：

名称：大连热电股份有限公司

2、被评估单位：

名称：大连市热电集团有限公司

3、业务约定书约定的其他评估报告使用者：国资监管部门、证券监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据大国资预财[2013]52号“关于同意《大连热电股份有限公司发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司之可行性研究报告》的批复”和“大连热电股份有限公司第七届董事会第八次会议决议”，大连热电股份有限公司拟实施发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司，本次评估在此背景下对大连市热电集团有限公司股东全部权益价值进行评定估算，并发表专业估价意见，为大连热电股份有限公司拟发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司涉及确定大连市热电集团有限公司股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

基于大国资预财[2013]52号“关于同意《大连热电股份有限公司发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司之可行性研究报告》的批复”和“大连热电股份有限公司第七届董事会第八次会议决议”内容，评估对象为大连市热电集团有限公司股东全部权益价值。评估范围为大连市热电集团有限公司的全部资产和相关负债。详情见被评估单位申报的资产评估明细表。

四、价值类型及定义

根据评估目的，本次评估选择的价值类型市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告书所称“市场价值”评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境

与市场状况以及其他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成果,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

本次评估基准日为 2013 年 8 月 31 日。

六、评估方法

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。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思路。

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。本次评估目的是大连热电股份有限公司拟发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司,资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值,为经济行为实现后企业的生产经营管理提供了依据,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。本次评估按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算评估对象的权益资本价值。现金流折现方法是通过将企业未来预期的现金流折算为现值,评估企业价值的一种方法,其基本思路是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率,将预期现金流折算成现时价值,得到企业价值。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，故本次评估可以选择收益法进行评估。

七、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用收益法和资产基础法，对被评估单位纳入评估范围的全部资产和相关负债实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，在评估报告所披露的假设条件下，根据以上评估工作得出如下评估结果：

1、收益法反映了股权预计未来现金流量的现值，确定的被评估单位的股东全部权益价值为 124,988.00 万元。

2、资产基础法确定的被评估单位的股东全部权益价值具体如下：

资产账面价值 213,647.69 万元，评估值 272,500.61 万元，评估值与账面价值比较增值 58,852.92 万元，增值率 27.55 %。

负债账面值 150,546.29 万元，评估值 148,757.99 万元，评估值与账面价值比较增值-1,788.30 万元，增值率-1.19%。

净资产账面价值 63,101.40 万元，评估值 123,742.62 万元，评估值与账面价值比较增值 60,641.22 万元，增值率 96.10 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：大连市热电集团有限公司 评估基准日：2013年8月31日 金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	22,940.71	22,998.28	57.57	0.25
其中：存货	2,185.90	2,087.12	-98.78	-4.52
非流动资产	190,706.98	249,502.33	58,795.35	30.83
长期股权投资	30,768.56	70,504.06	39,735.50	129.14
固定资产	125,812.30	125,987.16	174.86	0.14
其中：房屋建筑物类	62,186.73	72,074.00	9,887.27	15.90
设备类	63,625.57	53,913.16	-9,712.41	-15.26
在建工程	20,896.26	20,896.26	-	-
无形资产	6,533.59	25,904.74	19,371.15	296.49
其中：土地使用权	6,440.19	25,810.44	19,370.25	300.77
资产总计	213,647.69	272,500.61	58,852.92	27.55
流动负债	148,757.99	148,757.99	-	-
非流动负债	1,788.30	-	-1,788.30	-100.00
负债合计	150,546.29	148,757.99	-1,788.30	-1.19
所有者权益合计	63,101.40	123,742.62	60,641.22	96.10

整体上看，本次评估采用收益法确定的公平市场价值与采用资产基础法差异 1,245.38 万元，主要原因如下：收益法是根据企业未来收益，分析、测算确定评估基准日被评估单位的公平市场价值，资产基础法是根据评估基准日，经审计后纳入资产负债表的资产及相关负债经评估后确定的被评估单位的公平市场价值。由于电价、热价及燃料成本是决定供热行业企业盈利水平的重要因素，本次交易标的公司中的经营状况受电价政策及热价政策影响较大，同时受市场影响，燃煤的未来价格存仍会存在一定的波动，在这种前提下收益法的结果存在一定的不确定性。因此，从稳健性考虑，本次评估选取资产基础法的评估结果作为标的公司的最终评估结论。

以资产基础法评估结果，得出在评估基准日大连市热电集团有限公司股东全部权益价值为 123,742.62 万元。

八、特别事项说明

以下为在本次评估过程中存在,但非评估机构及评估人员执业能力所能决定的事项(包括但不限于),特别提醒报告使用各方注意特别事项对评估结论的影响。

(一)产权瑕疵事项

纳入本次评估范围的厂外无证供热用房(包括换热站、锅炉房)计28处,被评估单位依据施工图纸、竣工决算资料 and 实际测量后确定建筑面积为10,533.37平方米,对其申报的建筑面积,评估人员与被评估单位有关人员一起进行了核验,在未发现存在明显差异的情况下以其申报面积进行评估。

存货其他物资中的抵债物资——远大大厦B座2201单元房屋,该房产于2013年10月9日已做抵债资产抵出,基准日未办理房屋所有权证,本次评估以抵债协议中的内容确认抵债房屋的权属和建筑面积。

企业已承诺对厂外无证供热用房拥有长期无偿使用权,其他无证房屋属于企业所有,对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于上述资产,其面积是企业根据现场测量情况进行申报的,对企业申报面积,评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估,如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符,评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

大连市热电集团有限公司账面3辆车(辽BBA973、辽BCB691、辽BE5427)系抵债入账,抵债后尚未办理过户手续,企业承诺上述车辆系大连市热电集团有限公司所有,无权属纠纷。

(二)引用其他机构出具的报告情况

被评估单位申报的土地使用权为大连市热电集团有限公司的土地使用权。根据需要,大连热电股份有限公司已另行委托大连中鼎土地房地产评估咨询有限公司基于同一目的和同一评估基准日采用成本逼近法和市场比较法对大连市热电集团有限公司土地使用权价值进行了评估,

并出具了《大连热电股份有限公司拟进行重大资产重组涉及确定位于大连市内 17 宗用地的国家作价出资（入股）土地使用权价格评估》（中鼎土估字 PTH[2013]第 001 号），该土地估价报告披露估计对象为 17 宗土地，土地面积合计为 264,770.50 平方米，账面金额为 64,401,932.44 元，确定“大连市热电集团有限公司土地使用权”评估价值为 258,104,440.00 元，大写人民币贰亿伍仟捌佰壹拾万零肆仟肆佰肆拾元整。报告中披露，该结论在评估假设条件下成立。

土地估价报告中的假设条件：

1. 前提条件

委托方提供的资料合法、真实。

估价基准日的房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

估价对象作为估价设定用途用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

任何有关评估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

自估价报告完成之日起壹年内宏观经济环境、评估宗地权利状况等对土地价格有重大影响的因素不发生变化。

本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有土地使用权价格。

2. 假设条件

本次评估各宗地的土地用途均按照《国有土地使用证》登记的用途和《土地利用现状分类》的规定进行设定。

本次评估土地使用年期设定为各用途用地的剩余使用年期。

本次评估土地面积以委托方提供的《国有土地使用证》登记面积为准。至估价基准日，大部分宗地上建筑物尚未办理《房屋所有权证》，建筑面积以委托方提供的《大连市热电集团有限公司地上建筑物统计表》载明为准（其中，已办理《房屋所有权证》的以登记面积为准；未办理《房屋所有权证》的以委

托方提供的数据为准，评估人员未作实地测量，准确面积应以最终核发的《房屋所有权证》登记面积为准)。容积率为建筑面积除以土地面积求得。

根据委托方提供的相关资料，企业进行重大资产重组时其他资产评估基准日为二〇一三年八月三十一日，土地资产评估基准日应与其保持一致，故设定为二〇一三年八月三十一日。

本评估报告评估结论中关于该土地使用权的评估价值引用上述估值，上述报告的披露的假设条件同样适用于本评估报告。上述报告能够合法适用本次资产置换行为是本评估报告披露的评估结论有效的前置条件，本公司仅对引用数据的正确性承担责任，不对上述估价报告结论的正确性承担责任。

(三)担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

1、大连市热电集团有限公司至评估基准日贷款总额为 83,500 万元，其中抵押、质押和被担保的贷款的总金额为 53,500 万元，具体情况如下：

贷款银行	本金	期限	是否有担保/抵押	担保单位
浦发银行	20,000,000.00	2013.08.05--2014.08.04	担保	大连热电股份有限公司
浦发银行	20,000,000.00	2013.08.9--2014.08.08	担保	大连热电股份有限公司
浦发银行	30,000,000.00	2012.11.09--2013.11.08	担保	大连热电股份有限公司
光大银行大连分行	40,000,000.00	2013.07.16--2014.01.16	应收账款质押、担保	大连热电股份有限公司
交行大连分行西岗支行	25,000,000.00	2013.07.30--2014.07.29	质押、抵押	应收账款、机器设备
渤海银行	40,000,000.00	2013.01.11--2014.01.10	担保	大连热电股份有限公司
营口银行	10,000,000.00	2012.12.31--2013.12.30	担保	大连热电股份有限公司
营口银行	15,000,000.00	2012.11.19--2013.11.08	担保	大连热电股份有限公司
营口银行	25,000,000.00	2012.11.19--2013.11.18	担保	大连热电股份有限公司
营口银行	20,000,000.00	2013.03.22--2014.02.07	担保	大连热电股份有限公司
建行中山支行	30,000,000.00	2013.01.18--2014.01.17	抵押	机器设备抵押
建行中山支行	25,000,000.00	2013.01.07--2014.01.06	抵押	机器设备抵押

贷款银行	本金	期限	是否有担保/抵押	担保单位
建行中山支行	40,000,000.00	2013.02.20-2014.02.19	担保	大连热电股份有限公司
招商银行	10,000,000.00	2013.08.15-2014.08.15	担保	大连热电股份有限公司
招商银行	20,000,000.00	2013.05.30-2014.05.30	担保	大连热电股份有限公司
华夏银行	20,000,000.00	2013.01.09-2014.01.08	担保	大连热电股份有限公司
建行中山支行	15,000,000.00	2006.09.06-2013.09.05	抵押、应收账款质押	管网资产抵押
农商行	50,000,000.00	2013.05.31-2014.05.30	担保	大连热电股份有限公司
南洋银行	30,000,000.00	2013.06.09-2014.06.09	担保	大连热电股份有限公司
南洋银行	20,000,000.00	2013.08.08-2014.08.08	担保	大连热电股份有限公司
大连银行	30,000,000.00	2013.07.12-2014.07.11	担保	大连热电股份有限公司
大连装备制造	300,000,000.00	2012.09.12-2013.09.11	否	
合计	835,000,000.00			

大连市热电集团有限公司已说明存在上述事实并能够正常履约,不存在违约情形。

2、对外提供抵押、质押、担保的情况如下：

被担保单位	贷款种类	贷款项目	借款期限	金额(万元)	贷款银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.01.08-2014.01.07	2,000	中行沙支
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.11.22-2013.11.21	2,000	中行沙支
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.11.14-2013.11.13	1,500	中行沙支
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.01.28-2013.08.28	2,000	招商银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.07.30-2014.07.30	2,000	招商银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.03.05-2014.03.04	2,700	建设银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.03.25-2014.03.24	5,000	建设银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.12.27-2013.12.26	1,600	民生银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.02.18-2014.01.31	2,000	光大银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.01.18-2014.01.17	3,000	光大银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.08.15-2013.08.14	2,000	光大银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.07.25-2014.05.28	2,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.07.01-2014.04.28	3,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.06.07-2014.06.07	4,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.10.19-2013.10.19	2,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.11.30-2013.10.22	2,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.10.31-2013.10.28	3,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.11.23-2013.10.15	3,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.11.08-2013.10.08	3,000	交行
大连热电股份有限公司	短期		2013.02.06-2014.02.05	1,000	中信银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.03.11-2014.03.10	2,000	中信银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.02.07-2014.02.06	2,000	中信银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.05.06-2014.05.01	1,000	哈尔滨银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.12.17-2013.11.08	2,000	平安银行

被担保单位	贷款种类	贷款项目	借款期限	金额(万元)	贷款银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.01.03-2013.11.20	2,000	平安银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.03.11-2014.03.10	1,400	广发
小计				59,200	
大连金州热电有限公司	短期	流动资金	2013.01.18-2014.01.28	1,500	平安银行
大连金州热电有限公司	短期	流动资金	2013.01.21-2014.01.21	1,500	平安银行
大连金州热电有限公司	短期	流动资金	2013.01.04-2014.01.03	4,000	营口银行
大连金州热电有限公司	短期	流动资金	2012.12.21-2013.12.27	3,000	华夏银行
大连金州热电有限公司	短期	流动资金	2013.02.27-2014.02.26	4,000	哈尔滨银行
小计				14,000	
合计				73,200	

大连市热电集团有限公司已说明存在上述事实，被担保单位能够正常履约，并承诺上述事项不会对评估结论产生影响。

(四)未决事项、法律纠纷等不确定因素

在评估基准日，大连市热电集团有限公司存在的涉案金额 100 万元人民币以上的未决仲裁和诉讼情况如下：

1) 2012 年 2 月辽宁省高级人民法院经再审作出终审判决（2010）辽审二民再字第 5 号《民事判决书》，根据判决内容，热电集团须于判决生效后 30 日内给付大连振发房地产开发有限公司动迁承包费 21,686,482.57 元及利息（自 1999 年 1 月 1 日起至偿还之日止，按中国人民银行同期贷款利率计），如未按判决指定期间履行给付金钱义务，按照《民事诉讼法》第 229 条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息；两次审理的案件受理费 319,884 元由热电集团承担。目前该案已进入执行程序，大连市中级人民法院已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司处冻结热电集团持有大连热电的 800 万股股份，冻结期间为 2012 年 3 月 30 日至 2014 年 3 月 29 日。热电集团不服上述判决，向最高人民法院申诉，最高人民法院于 2012 年 3 月 26 日作出（2012）民再申字第 00066 号《民事申请再审案件受理通知书》，对该案立案审查。热电集团于 2013 年 6 月 4 日收到最高人民法院下发的（2012）民再申字第 66 号《民事裁定书》，裁定驳回热电集团的再审申请。企业已按判决确定相应负债，评估以其计提的负债确定评估值。

2) 2013年5月22日, 热电集团收到大连市西岗区人民法院下发的(2013)西民初字第21号《民事判决书》, 判决大连海桥大酒店有限公司于判决生效之日起十日内给付原告热电集团自2001年1月至2012年11月30日的蒸汽费3,327,520.97元及违约金(比照利息损失自2012年11月7日起至判决确定的给付之日止按照中国人民银行同期贷款利率计算)。被告大连海桥大酒店有限公司在法定期限内没有提起上诉, 上述判决已经发生法律效力, 被告至今没有按照判决书内容履行付款义务。评估未考虑该诉讼对评估值的影响。

(五)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

纳入评估范围的存货--他物资中的抵债房产(远大大厦B座2201单元房屋), 于2013年10月9日已做抵债资产抵出, 本次评估以抵出价格做为评估测算参考价值。

(六)其他需要说明的事项

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的, 遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系, 评估人员在整个评估过程中, 始终恪守职业道德和规范。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断, 并不涉及到对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上, 依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料, 因此, 委托方及被评估单位应对其提供的相关资料的真实性、完整性和合法性承担法律责任。

3、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估过程中, 评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了现场勘察工作, 在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况, 但未进行任何结构和材质测试。在对纳入评估范围的设备类资产进行勘察时, 因检测手段限

制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4、在评估报告有效期以内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请资产评估机构重新评估。

5、纳入本次评估范围的大连寰海科技开发有限公司是由大连市热电集团有限公司和大连热电股份有限公司联合成立的有限责任公司，于2000年7月31日成立，注册资本1,000万元，其中大连市热电集团有限公司出资810万元，持有81%股权，大连热电股份有限公司出资190万元，持有19%股权。由于大连寰海科技开发有限公司未年检，2008年11月21日被吊销工商营业执照。截至评估基准日，大连市热电集团有限公司已对大连寰海科技开发有限公司的长期股权投资全额计提减值准备。2013年8月27日经股东会决议终止营业，2013年8月30日在大连日报已发布清算公告，已组成清算组进行清算，目前大连市热电集团有限公司正在办理大连寰海科技开发有限公司的清算手续，本次评估该股权价值为零。

6、对于投资比例很小的长期股权投资单位，作为参股股东对被投资企业缺乏管控力，评估人员无法深入现场实施尽职调查并了解该等被投资企业在评估基准日的具体财务状况，本次评估依据各被投资单位在基准日未经审计的财务报表确定被投资方的净资产，按持股比例计算被评估单位应享有的份额确定该长期股权投资的评估值。

7、评估基准日大连市热电集团有限公司有闲置房产10处，明细如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积/容积
(沙有限)第2013600091号	办公楼	混合	940.62
(沙有限)第2013600090号	空压机	混合	189.10
(沙有限)第2013600092号	原料车间	钢混	2,551.88
(沙有限)第2013600089号	轮碾	钢混	230.63
(沙有限)第2013600088号	轮碾	钢混	230.63
(沙有限)第2013600087号	切割车间	钢混	2,959.18
(沙有限)第2013600086号	浴池、配气站	混合	199.55
(沙有限)第2013600085号	变电所	混合	130.00

权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积/容积
(沙有限)第 2013600093 号	办公室	混合	730.48
(沙有限)第 2013600084 号	车库	混合	716.50

收益法评估中，上述资产作为溢余资产处理。

8、评估基准日大连市热电集团有限公司无收益土地面积情况如下：

土地证号	土地位置	集团无收益土地面积	无收益土地实际使用人
大国用(2013)字第 01127 号	中山区长江路 6 号	96,411.00	大连热电股份有限公司
大国用(2013)第 03026 号	沙河口区香周路 210 号	15,124.00	大连热电股份有限公司
大国用(2013)第 03029 号	沙河口区北海煤场	28,552.10	大连热电股份有限公司
大国用(2013)第 03025 号	沙河口区北海煤场	17,447.50	大连热电股份有限公司
合计		157,534.60	

收益法评估中，上述资产作为溢余资产处理。

大连热电股份有限公司拟发行股份吸收合并 大连市热电集团有限公司涉及确定 大连市热电集团有限公司股东全部权益价值项目 评估报告

众华评报字[2013]第 60 号

一、绪言

辽宁众华资产评估有限公司接受大连热电股份有限公司的委托，注册资产评估师依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，对大连热电股份有限公司拟发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司涉及的大连市热电集团有限公司股东全部权益在 2013 年 8 月 31 日的市场价值进行了评定估算。本公司评估人员在委托方和被评估单位相关人员的协助下对资产实施了实地勘查程序，对申报的评估范围内全部资产和相关负债进行了市场调查，对大连市热电集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值做出了公允反映。现将评估结果报告如下：

二、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

1、委托方：

名称：大连热电股份有限公司

住所：大连市香周路 210 号

法定代表人：于长敏

注册资金：202,299,800 元整

经济性质：股份有限公司

经营方式：国有控股

经营范围主营：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。

企业历史沿革及业绩简介：

（1）公司设立情况

大连热电股份有限公司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，以原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）历次股本变动情况

A、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，大连热电股份有限公司于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。

B、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。

C、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1,350.00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。

D、1999年职工股上市

1999年6月24日，根据中国证监会证监发审字[1996]97号文件，经上海证券交易所核准安排，公司内部职工股1,755万股上市流通。

E、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。

大连热电股份有限公司所属行业为电力、热力的生产和供应行业，经营范围为热电联产集中供热，供热工程设计及安装检修，工业品生产资料购销。

截至2012年末，大连热电股份有限公司直属热电厂及调峰锅炉房锅炉总容量1,525吨/小时，装机容量152.65兆瓦，供热面积达1,697万平方米，承担了包括238家工商业蒸汽用户、32家高温水用户以及1,033万平方米的居民及公共建筑供热任务。2012年度，大连热电股份有限公司完成上网电量5.3亿千瓦时，蒸汽销售量85万吨，高温水销售22万吉焦，实现主营业务收入64,496.77万元。

2、被评估单位：

名称：大连市热电集团有限公司

住所：大连市香周路210号

法定代表人：于长敏

注册资金：471,062,182元整

经济性质：有限责任公司

经营方式：国有控股

经营范围主营：热电联产集中供热；供热工程设计及安装维修；工业品生产资料购销（限成员单位在许可证范围内经营）。

3、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方和法律规定与本评估目的相关的政府职能部门、企业主管单位及相关当事人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

根据大国资预财[2013]52号“关于同意《大连热电股份有限公司发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司之可行性研究报告》的批复”和“大连热电股份有限公司第七届董事会第八次会议决议”，大连热电股份有限公司拟实施发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司，本次评估在此背景下对大连市热电集团有限公司股东全部权益价值进行评定估算，并发表专业估价意见，为大连热电股份有限公司拟发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司涉及确定大连市热电集团有限公司股东全部权益价值提供参考。

四、评估对象和评估范围

基于大国资预财[2013]52号“关于同意《大连热电股份有限公司发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司之可行性研究报告》的批复”和“大连热电股份有限公司第七届董事会第八次会议决议”内容，评估对象为大连市热电集团有限公司股东全部权益价值。评估范围为大连市热电集团有限公司申报的全部资产和相关负债。账面资产总额 213,647.69 万元、负债 150,546.29 万元、净资产 63,101.40 万元。具体包括流动资产 22,940.71 万元，非流动资产 190,706.98 万元；流动负债 148,757.99 万元；非流动负债 1,788.30 万元。上述数据业经利安达会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见的审计报告，具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	229,407,071.75
货币资金	69,449,656.24
应收帐款	40,520,501.23
预付款项	42,207,149.71
其他应收款	49,095,168.17
存货	21,859,024.15
其他流动资产	6,275,572.25
非流动资产合计	1,907,069,804.54
长期应收款	39,274,679.99
长期股权投资	307,685,569.51
固定资产	1,258,123,011.22
在建工程	208,962,597.34
工程物资	550,933.38
无形资产	65,335,904.99
递延所得税资产	27,137,108.11
资产总计	2,136,476,876.29
流动负债合计	1,487,579,914.96
短期借款	820,000,000.00
应付票据	152,000,000.00
应付帐款	259,882,027.04
预收帐款	178,308,103.71
应付职工薪酬	335,688.45
应交税费	-974,809.69
应付利息	1,070,000.00
应付股利	262,839.63
其他应付款	61,696,065.82
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00
非流动负债合计	17,883,000.00
其他非流动负债	17,883,000.00
负债合计	1,505,462,914.96

(一)评估是在企业申报的资产负债表基础上进行的。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产是企业拥有的 17 宗国有出让土地使用权和企业生产经营使用的软件，大连市热电集团有限公司未申报未记录的无形资产。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报的表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估范围内的土地使用权价值是引用的大连中鼎土地房地产评估咨询有限公司出具的中鼎土估字 PTH[2013]第 001 号土地估价报告的估价结果，共 17 宗土地，土地面积 264,770.50 平方米，账面金额为 64,401,932.44 元。

(五)被评估单位企业历史沿革及业绩：

1、历史沿革：

1) 2000 年组建成立

根据大连市人民政府办公厅 1999 年 12 月 13 日《关于重组大连市热电集团有限公司的会议纪要》，原则同意先组建集团公司，再根据资产审计结果做适当调整的精神，1999 年 12 月 22 日，大连市国有资产管理局下发《关于核定大连市热电集团有限公司注册资金总额及各方出资额的函》（大国资企字（1999）79 号），确定以 1999 年 9 月末各出资方账面金额核定：大连市热电集团有限公司注册资本总额为 80,848.94 万元，其中大连市国有资产管理局 51,689.14 万元，占总股本的 63.93%；大连市建设投资公司 19,753 万元，占总股本的 24.43%，大连市房地产经营公司 6,406.8 万元，占总股本的 7.93%，大连太阳雨现代农业园区有限公司 3,000 万元，占总股本的 3.71%，同时申明待热电集团成立后，大连市国有资产管理局将委托一家中介机构对各出资方出资进行审计、评估，并按照资产评估值重新确定各出资方出资金额。1999 年 12 月 29 日，大连市经济体制改革委员会下发《关于组建大连市热电集团的批复》（大体改委发[1999]121

号)，同意将大连市热电集团公司、大连春海热电有限公司、大连香海热电有限公司合并，组建热电集团。

2000年1月5日，大连市国有资产管理局、大连建投、大连市房地产经营公司及大连太阳雨现代农业园区有限公司签订了《出资人协议书》，约定四方共同出资组建热电集团。2000年1月6日，热电集团注册成立，注册资本80,848.94万元。

2) 2002年出资比例确认

2002年1月，大连市国有资产管理委员会办公室（原大连市国有资产管理局）、大连市建设投资公司、大连市房地产经营公司及大连太阳雨现代农业园区有限公司根据审计后的净资产情况，重新签订了《出资人协议书》。2002年3月19日，大连市财政局下发《关于确认大连市热电集团有限公司净资产及各方出资额的批复》（大财资函[2002]11号），根据有关规定以及大连卓群会计师事务所提供的《关于大连市热电集团有限公司清产核资报告》（大卓会清核字[2001]第004号）、大连华连会计师事务所有限公司提供的《净资产审核报告》（华连内审字[2001]295号、296号、297号），确认热电集团1999年末净资产为45,461万元，确认热电集团各投资方出资情况如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
大连市国有资产管理委员会办公室	205,241,860.88	45.15
大连市建设投资公司	179,547,319.08	39.49
大连市房地产经营公司	39,825,338.14	8.76
大连太阳雨现代农业园区有限公司	30,000,000.00	6.60
合计	454,614,518.10	100

2002年3月22日，大连华连会计师事务所有限公司出具华连内验字[2002]6号《验资报告》，验证截至1999年12月31日，热电集团已经收到全体股东缴纳的注册资本合计45,461.40万元，其中净资产出资为45,461.40万元，占注册资本的比例为100%。

2002年5月14日，大连市经济体制改革办公室下发《关于同意大连市热电集团有限公司调整注册资本的批复》（大体改办发[2002]41号），同意热电集团注册资本调整如下：热电集团注册资本为45,461万元，其中：大连市国有

资产管理委员会办公室出资 20,524.19 万元，占 45.15%；大连市建设投资公司出资 17,954.73 万元，占 39.49%，大连市房地产经营公司出资 3,982.53 万元，占 8.76%，大连太阳雨现代农业园区有限公司出资 3,000 万元，占 6.60%。

3) 2004 年股权划转

2004 年 1 月 17 日，大连市房产局下发《关于将大连市房地产经营公司持有的大连市热电集团有限公司股权划转给大连市国有房产经营管理公司的通知》，将大连市房地产经营公司持有的热电集团 8.76% 股权划转给大连市国有房产经营管理公司进行管理。2004 年 6 月 8 日，热电集团第八次股东会会议决议同意大连市房地产经营公司将其持有的热电集团 8.76% 股权无偿转让给大连市国有房产经营管理公司。

4) 历年股东名称变更

2004 年 8 月 9 日，中共辽宁省委、辽宁省政府下发《关于印发〈大连市人民政府机构改革方案〉的通知》，批准大连市人民政府机构改革方案，将大连市国有资产管理委员会办公室有关部门承担的管理经营性国有资产的职能划入大连市国资委；2007 年 6 月 23 日，大连市机构编制委员会下发《关于市国有房产经营管理公司更名等事宜的批复》（大编发[2007]42 号），同意大连市国有房产经营管理公司更名为大连市国有房产管理中心。

2008 年 6 月，大连市工商行政管理局对热电集团股东名称变更核准备案，原股东大连市国有房产经营管理公司变更为大连市国有房产管理中心，原股东大连市国有资产管理委员会办公室变更为大连市国资委。

2009 年 3 月，根据大连市国资委大国资改革[2008]176 号《关于同意大连市建设投资公司改建为国有独资公司的批复》，大连市建设投资公司更名为大连市建设投资有限公司。2012 年 8 月，大连市建设投资有限公司更名为大连市建设投资集团有限公司。

5) 2009 年股权划转

2009 年 7 月 8 日，大连市人民政府下发《关于同意组建大连装备制造投资有限公司的批复》（大政[2009]95 号），同意组建大连装备；2009 年 7 月 20 日，大连市国资委下发《关于无偿划转大连市热电集团 45.15% 国有股权的通知》

(大国资产[2009]81号)，将大连市国资委持有的热电集团 45.15% 国有股权无偿划转至大连装备作为出资。2009 年 7 月 20 日，热电集团召开股东会，同意大连国资委将其持有的热电集团 45.15% 国有股权划转给大连装备。

6) 2011 年股权拍卖

热电集团股东大连市太阳雨现代农业园区有限公司因债务纠纷，其所持热电集团 6.6% 股权被辽宁省长海县人民法院依法冻结。2011 年 6 月 29 日，大热投资与创新投资通过司法拍卖程序共同出资 26,686,260 元联合受让大连市太阳雨现代农业园区有限公司所持热电集团的 6.6% 股权。

2011 年 12 月 6 日，热电集团 2011 年第一次临时股东会会议决议，根据辽宁省长海县人民法院下达的执行裁定书（[2009]长执字第 367-5 号），大连太阳雨现代农业园区有限公司持有的热电集团 3,000 万元注册资本（约占 6.6% 股权）经辽宁省长海县人民法院拍卖由大热投资和创新投资受让，其中大热投资受让 2,727.66 万元，创新投资受让 272.34 万元；同意大热投资和创新投资作为公司股东，大连太阳雨现代农业园区有限公司不再作为公司股东。

7) 2012 年注册资本更正

2012 年 2 月，热电集团根据大连市财政局《关于确认大连市热电集团有限公司净资产及各方出资额的批复》（大财资函[2002]11 号）、大连市经济体制改革办公室《关于同意大连市热电集团有限公司调整注册资本的批复》（大体改办发[2002]41 号）、大连华连会计师事务所有限公司《验资报告》（华连内验字[2002]6 号）等文件，向大连市工商行政管理局申请更正注册资本为 45,461.40 万元。2012 年 4 月 23 日，热电集团注册资本完成变更。本次变更完成后，热电集团各股东出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
大连装备制造投资有限公司	20,524.20	45.15
大连市建设投资集团有限公司	17,954.70	39.49
大连市国有房产管理中心	3,928.50	8.76
大连大热投资股份有限公司	2,727.66	6.00
大连装备创新投资有限公司	272.34	0.6
合计	45,461.40	100

8) 2013 年出资比例调整及增资

根据 2012 年 6 月 15 日大连市国资委下发的大国资产权[2012]67 号《关于根据国有划拨土地使用权价值调整热电集团国有出资比例的批复》，热电集团 17 宗国有划拨土地使用权价值作为国有权益由大连装备、大连建投和大连房管中心持有，须据此调整热电集团股东出资比例；本次出资比例调整以众华评估出具的众华评报字[2011]第 117 号《资产评估报告》和中鼎评估出具的中鼎土估字 PTC[2011]第 042 号《土地估价报告》为依据；根据众华评报字[2011]第 117 号《资产评估报告》，热电集团股东权益评估值 146,069.46 万元，根据中鼎土估字 PTC[2011]第 042 号《土地估价报告》，上述 17 宗土地使用权价值 19,650.47 万元；本次国有出资比例调整后，热电集团注册资本保持不变，仍为 45,461.40 万元。

本次国有出资比例调整后，热电集团各股东出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
大连装备制造投资有限公司	20,721.3061	45.58%
大连市建设投资集团有限公司	18,125.4602	39.87%
大连市国有房产管理中心	4,018.7878	8.84%
大连大热投资股份有限公司	2,359.4466	5.19%
大连装备创新投资有限公司	236.3993	0.52%
合计	45,461.40	100

根据 2013 年 3 月 4 日辽宁省国土资源厅下发的辽国土资函[2013]26 号《关于对大连市热电集团有限公司改制重组土地资产处置的函》，热电集团的 17 宗原国有划拨土地使用权按原用途以国家作价出资(入股)方式投入热电集团，根据当地地价水平和土地出让金标准，5,279.8664 万元用于转增国家资本金。同时，根据大连市国资委 2012 年 6 月 15 日与 2013 年 4 月 10 日分别下发的大国资产权[2012]68 号《关于以国有划拨土地使用权出让金作为国家出资增加热电集团资本金的批复》与大国资产权[2013]42 号《关于确认以国有划拨土地使用权出让金作为国有出资增加热电集团资本金的批复》，根据众华评报字[2011]第 117 号《资产评估报告》，热电集团每股净资产评估值为 3.21 元，以此为作

价依据折算国有划拨土地使用权出让金 52,798,664 元作为国家出资相应增加资本金 16,448,182 元，由大连装备持有，其余部分计入资本公积金；增资完成后，热电集团注册资本为 471,062,182 元，其中大连装备持股比例为 47.48%。

2013 年 4 月 24 日，热电集团召开第二十八次股东会，审议通过了调整国有出资比例及增资相关议案。

增资完成后，热电集团各股东出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
大连装备制造投资有限公司	22,366.1243	47.48%
大连市建设投资集团有限公司	18,125.4602	38.48%
大连市国有房产管理中心	4,018.7878	8.53%
大连大热投资股份有限公司	2,359.4466	5.01%
大连装备创新投资有限公司	236.3993	0.50%
合计	47,106.2182	100

2、长期股权投资企业情况

大连市热电集团有限公司控股公司大连寰海科技开发有限公司投资 810 万，持股比例为 81%，截止评估基准日，正在办理清算过程中。其他长期股权投资企业情况见下表：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	主营业务
控股公司				
1	大连热电股份有限公司	20,229.98	32.91	火力发电、供热
2	大连金州热电有限公司	4,793.70	90.00	火力发电、供热
3	大连市临海供热有限公司	1,000	50.00	供热服务
4	大连北方热电股份有限公司	13,555	69.40	火力发电、供热
5	大连海兴热电工程有限公司	800	90.00	发电设备检修、工业管道检修及安装、钢结构安装、热电技术咨询
参股公司				
1	大连汇海建筑材料研发有限公司	975.58	20.00	汽车货物运输、建筑材料的经营
2	大连热电工程设计有限公司	300	10.00	热力工程设计、热力方面的技术咨询、技术服务
3	大连铭科热电科技发展有限公司	50	20.00	仪表检测系统设计、安装、计

				计算机通讯及相关软件编制等
4	大连嘉华热电工程建设监理有限公司	59	20.00	建筑监理、热电监理
5	中国光大银行股份有限公司	4,043,479	0.0419	商业银行业务

3、被评估单位主营业务及经营业绩

热电集团是经大连市人民政府批准组建，于 2000 年 1 月 6 日成立的多元投资主体的大型骨干企业，是东北地区大型的热电联产、集中供热企业集团。热电集团主要经营性资产包括直属及下属企业的热电厂、供热锅炉房，以及遍布大连市的供热管网和换热站等，在供热供暖方面拥有专业的管理人员和完整的供热管网。热电集团历来坚持“以人为本”的理念，员工平均素质较高，技术力量雄厚，经营管理水平较高。同时，始终关注热电联产技术的发展趋势，结合节能减排工作的要求，先后消化吸收了循环流化床锅炉燃烧、低真空供热、中水回用、水源热泵供热技术等，对热电冷联供、LNG 供热技术等也做了相应的储备。

截至 2012 年末，大连市热电集团有限公司直属热电厂及调峰锅炉房锅炉总容量 920 吨/小时，装机容量 100 兆瓦，目前担负着大连市城市中心区 128 家工商业蒸汽用户和 353 万平方米普通采暖用户的供热任务，2012 年完成上网电量 4.86 亿千瓦时，蒸汽销售量 172.8 万吨，实现主营业务收入 76,745.12 万元；大连市热电集团有限公司及其下属企业（包括大连热电股份有限公司、金州热电、临海供热）热电厂及调峰锅炉房锅炉总容量 3,086 吨/小时，装机容量 288.65 兆瓦，目前担负着大连市 372 家工商业蒸汽用户和 2,071.70 万平方米普通采暖用户的供热任务，2012 年合计完成上网电量 11.19 亿千瓦时，蒸汽销售量 183.38 万吨，高温水销售 26.29 万吉焦，实现主营业务收入 148,677.05 万元。

4、主要财务状况

大连市热电集团有限公司最近三年未进行利润分配，合并报表主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2013 年 8 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------

总资产	376,748.03	360,286.08	349,457.05
总负债	250,866.72	243,920.62	236,146.50
归属于母公司所有者权益	76,285.87	67,080.31	64,355.49
项目	2013年1-8月	2012年度	2011年度
营业收入	95,248.40	149,600.90	149,663.10
利润总额	2,533.78	4,168.55	1,967.23
归属于母公司所有者的净利润	3,970.88	2,724.82	2,878.77

5、取得相应许可或相关主管部门批复的情况

项目	批复文件/证件	文号/证号
立 项 批 复	关于大连热电集团公司第二热电厂工程项目建议书的批复	大计能交发[1993]385号
	关于大连热电集团公司第二热电厂工程项目建议书的补充批复	大计能交发[1994]101号
	国家发展改革委关于大连热电公司香海热电厂二期扩建工程核准的批复	发改能源[2006]2032号
环 保 批 复	关于《大连第二热电厂工程环境影响报告书》的批复	大环开监发[1994]第2号
	关于对大连香海热电厂二期工程环境影响报告书的批复	大环建发[2004]62号
环 保 验 收	大连香海热电厂一期工程验收书	
	大连香海热电厂二期工程建设项目竣工环保验收意见	环验[2009]010044号
行 业 准 入	电力业务许可证	1020707-00050
	供热经营许可	已备案

(三)被评估单位与委托方关系

被评估单位是委托方第一大股东。

五、价值类型及其定义

根据评估目的，本次评估选择的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告书所称“市场价值”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其他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成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

六、评估基准日

- 1、本次评估基准日为 2013 年 8 月 31 日。
- 2、评估基准日是以易于实现委托方目的而确定的。
- 3、委估资产为基准日实际存在的资产，一切计价标准均为基准日有效的价格标准。

七、评估依据

(一)行为依据

- 1、大连热电股份有限公司第七届董事会第八次会议决议。
- 2、大国资预财[2013]52 号“关于同意《大连热电股份有限公司发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司之可行性研究报告》的批复”。

(二)法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令)；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第[2003]378 号令)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过)；
- 4、《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)；
- 5、《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》(国务院办公厅文件国办发[2001]102 号)；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号)；
- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部令第 3 号)；
- 8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号)；
- 9、《中华人民共和国公司法》；
- 10、中华人民共和国《企业会计准则》；
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订)
- 12、其他有关法律、法规和通知文件等。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号)；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号)；
- 3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)；
- 4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)；
- 5、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)；
- 6、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)；
- 7、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号)；
- 8、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)；
- 9、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；
- 13、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
- 14、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)。

(四) 产权依据

- 1、车辆行驶证等；
- 2、房屋所有权证；
- 3、土地使用权证；
- 4、其他权属资料。

(五) 取价依据

- 1、辽宁省物价局辽价函【2011】208号《关于调整大连热电股份公司香海热电厂上网电价的通知》；
- 2、大连市物价局文件大价发[2011]90号《关于调整理顺大连市热电集团有限公司外销蒸汽价格的批复》；

- 3、大连市人民政府关于调整城区供暖价格的通知(大政发【2010】48号)；
- 4、国家发改委《国家发展改革委关于调整发电企业上网电价有关事项的通知》(发改价格[2013]1942号)；
- 5、评估人员市场调查及询价资料；
- 6、评估机构价格库的相关资料。

八、评估方法

(一)评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。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思路。

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。本次评估目的是大连热电股份有限公司拟发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的生产经营管理提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。本次评估按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算评估对象的权益资本价值。现金流折现方法是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，评估企业价值的一种方法，其基本思路是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，故本次评估可以选择收益法进行评估。

(二)收益法介绍

根据国家管理部门的有关规定以及评估准则的要求，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算评估对象的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，评估企业价值的一种方法，其基本思路是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：被评估企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

1、基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + I + C$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

R_i ：评估对象未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期；

I ：评估对象基准日的长期投资价值；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2$$

式中：

C₁：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

D：评估对象付息债务价值。

2、收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本}$$

式中：

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资（新增固定资产或其他长期资产）

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3、折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率r

折现率是将未来的收益折算为现值的系数，它体现了资金的时间价值。

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企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式：} WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中：

K_e为权益资本成本；

K_d为债务资本成本；

D/E：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中：K_e=R_f+βL×R_{Pm}+R_c

R_f：无风险报酬率；

β_L ：企业风险系数；

RPm：市场风险溢价；

Rc：企业特定风险调整系数

（三）资产基础法介绍

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

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）库存现金

评估人员对库存现金评估采取盘点倒推的方法确认评估值：即以盘点日实盘现金加计盘点日至基准日现金支出，减盘点日至基准日现金收入，与基准日现金日记账余额、总账现金账户余额进行核对，相符后，以核实后的账面值确认评估值。现金的评估公式为：

现金清点日现金值-评估基准日至盘点日期间现金收入+该期间现金支出=评估基准日现金评估值。

（2）银行存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。以核实后的账面值确认评估值。

（3）应收类款项

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员首先是在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。根据单位的具体情况，对关联方不确认风险损失，对其他单位采用账龄余额百分比法，对风险损失进行估计。

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄0~1年(含1年)为3%，1年~2年(含2年)为6%；2~3年(含3年)为20%，3~5年(含5年)为30%，5年以上为100%。

应收类账款以核实后账面余额减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

(4) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员查阅了相关采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。在未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，以核实后账面值作为评估值。

(5) 存货

存货为原材料和其他物资，原材料在清查核实的基础上，对周转速度较快的，账面值与评估基准日市价较为接近的，按账面值确定其评估值，对购置时间稍长的，按市场价格确定评估值。

被评估单位抵债抵入的其他物资，系企业抵债抵入房屋一套，由于该房屋在基准日后已抵债抵出，对该房屋以抵出价格扣除销售税费后确定评估值。

(6) 其他流动资产

其他流动资产是企业预缴的企业所得税款。对其他流动资产的评估，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以核实后账面值作为评估值。

2、非流动资产

(1) 长期应收款

长期应收款为大连市热电集团有限公司收购中国信达资产管理股份有限公司在大连北方热电股份有限公司的债权和中国建设银行对大连北方热电股份有限公司的债权后形成的对大连北方热电股份有限公司的债权。评估人员在对长期应收款核实无误的基础上，按可以收回的金额确定评估值。

（2）长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期股权投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

大连热电做为本次的收购方，根据设计方案：大连热电拟通过向大连市热电集团有限公司全体股东发行股份的方式吸收合并热电集团。本次吸收合并完成后，大连热电为存续公司，大连市热电集团有限公司各股东将按其所持大连市热电集团有限公司的股权比例取得对应数量的大连热电本次发行的股份，持大连市热电集团有限公司的法人资格及其持有的大连热电 66,566,892 股股份将予以注销。为避免产生对价差异，大连热电以本次发行的发行价格为确定大连热电的评估值。

中国光大银行经营稳定，收益能力较强，大连市热电集团有限公司持有其股权的目的是获取长期稳定的收益。同时由于被投资企业股票可上市流通，流动性较强。因此采用以基准日持有的股票数量乘以被投资单位基准日前 30 日股票加权平均价确认评估值。

其他纳入此次评估范围的长期股权投资公司：

被投资单位为可以正常生产经营的控股公司，以其同基准日的股东全部权益评估值乘以持股比例作为长期股权投资的评估值。

对于投资比例很小的长期股权投资企业，作为参股股东对被投资企业缺乏管控力，评估人员无法深入现场实施尽职调查并了解该等被投资企业在评估基准日的具体财务状况，本次评估依据各被投资单位在基准日财务报表确定被投资方的净资产，按持股比例计算被评估单位应享有的份额确定该长期股权投资的评估值；

对于拟清算被投资单位，以长期投资初始投资额扣除不可收回的风险损失后的余额认定评估值。

（3）固定资产

3.1 房屋建（构）筑物及管网

本次房屋建（构）筑物及管网评估，依据评估目的、资产特性及收集到的资料，主要采用成本法进行评估。

成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除实体性贬值，功能性贬值及经济性贬值，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

3.1.1 重置成本的确定

评估人员首先根据被评估建筑物在建筑规模、建筑结构、建筑质量等方面的不同情况，具体分析，明确重点，依据当地建设管理部门关于建筑工程造价的有关规定，采用相应方法合理确定建筑安装工程费。在此基础上，考虑必要的前期工程费、其他相关费用和建设期资金成本。其计算公式：

$$\text{重置成本} = \text{建筑安装工程费} + \text{前期及其它相关费用} + \text{资金成本}。$$

A、建筑安装工程费

$$\text{建筑安装工程费} = \text{土建工程费} + \text{设备安装工程费} + \text{装修工程费}。$$

评估人员根据委估房屋建筑物及其他附属设施的具体特点和所掌握的资料，分别采用以下方法确定建安工程造价。

A) 预决算调整法：对于大型、价值高、重要的房屋建筑物，按结构特征分类，选取典型的房屋建筑物，根据其工程竣工决算进行人工费、材料费、机械费调整，然后依照当地管理部门发布的建设工程费用标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。

B) 单方造价法：对于价值量小、结构简单或无竣工决算的房屋建筑物，通过调查了解当地定额站及建筑工程造价管理等权威部门发布的建筑工程造价信息，选择近期与被评估建筑物类似建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过差异调整，推算出被评估建筑物的建安工程费。

B、前期工程费及其它相关费用

根据《电力工业基本建设预算管理制度及规定》中规定的《火电、送变电工程建设预算费用构成及计算标准》(2006年版)及国家有关部委、当地政府部门公布的建筑工程有关费用取费标准为基础确定。

C、资金成本

资金成本即建设期投入资金的贷款利息。委估建筑物的计息按工程正常建成周期考虑,利率按相应的现行贷款利率计取,单利计息,并假设建安工程费、前期及其它分摊等费用在建设期内均匀投入,即计算公式:

资金成本=(建安工程费+前期工程费及其它相关费用)×银行贷款利率×建设工期/2

3.1.2 综合成新率的确定

委估房屋建筑物,主要建于2000年以后,正常使用,正常维护,故采用理论成新率确定综合成新率,计算公式:

成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

3.1.3 评估值的确定

将重置成本与成新率相乘,得出基准日房屋建筑物评估值,即:

评估值 = 重置成本×综合成新率

3.2 设备类资产

在可以预知的法律、经济和技术许可的范围内,针对资产的特点以及需要考虑的实际因素对设备类资产主要采用成本法进行评估。基础计算公式为

评估价值=重置全价×成新率

3.2.1 重置全价的确定

A、机器设备重置全价的确定

重置全价包括设备购置费、安装工程费、工程建设其它费、合理工期内的资金成本等。

重置全价=设备购置费(扣减允许抵扣的进项税)+安装工程费+工程建设其它费+资金成本

A) 设备购置费包括设备购置价、运杂费。购置价主要通过向同类产品生产厂家咨询市场价格,或从有关报价资料上查找现行市场价格以并参考《火电

工程限额设计参考造价指标(2008年水平)》确定。已规定由供应商负责运输费用的(在设备出厂价中已含此部分费用),则不另行计算运杂费。

B) 安装工程费依据中华人民共和国国家经济贸易委员会《电力工业基本建设预算管理制度及规定》(2006年版)、《电力工程建设概算定额——安装工程》(2006年版)和电定总造[2007]14号《关于颁布 电力建设工程概预算定额价格水平调整办法 的通知》综合确定。

安装工程费=直接费+间接费+利润+税金

直接费包括直接工程费、措施费。

C) 其他费用依据中华人民共和国国家经济贸易委员会《电力工业基本建设预算管理制度及规定》,工程建设其他费包括建设场地征用及清理费、项目建设管理费、项目建设技术服务费、生产准备费、整套启动试运行费和其它。

D) 资金成本为评估对象在正常建设工期内占用资金(计算基数包括设备购置费、安装工程费和工程建设其它费)的筹资成本。资金成本通过考虑合理工期、对应的贷款利率并假设在建设期内资金均匀投入计算确定。

资金成本=(设备购置费+安装工程费+工程建设其它费)×贷款利率×合理工期×1/2

E) 允许抵扣的增值税计算方法

依据财政部国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》,设备购进过程中发生的进项税额,可以根据国务院令 第538号和财政部国家税务总局令第50号文的有关规定,从销项税额中抵扣。

允许抵扣的进项税=设备市场价/1.17×17%

B、电子设备重置全价的确定

电子设备主要为计算机及外设等设备,该类设备特点是设备本身相对简单,安装调试较容易,所以大部分设备市场价已经包含了安装调试费、运杂费,其市场价等于其重置全价,即:

重置全价=市场价(扣减允许抵扣的进项税)

市场价通过各专业网站公布的价格及市场调查等方式分析确定。

C、车辆重置全价的确定

主要根据当地车辆市场信息及《太平洋汽车网》等车辆价格信息渠道，确定车辆的购置价，再以购置价为基础确定其重置全价，即

重置全价=购置价+车辆购置税+其它费用

3.2.2成新率的确定

A、机器设备及电子设备成新率的确定

通过计算理论成新率结合合理的修正系数综合确定，计算公式为：

综合成新率=理论成新率×修正系数，即：

$N=N0 \times K$

N—综合成新率

N0—理论成新率

K—修正系数

$K=K1 \times K2 \times K3 \times K4$

K1—原始质量系数

K2—负荷利用系数

K3—时间利用系数

K4—维修保养系数

理论成新率=(经济年限-已使用年限)/经济年限×100%

B、车辆成新率的确定

参照原国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程、使用年限两种成新率确定方法，根据孰低原则确定理论成新率，然后根据现场勘察情况并结合其历史运营及维修记录等确定是否需要加以修正。计算公式如下：

成新率=理论成新率×修正系数，即：

年限法成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

里程法成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

3.2.3评估值的确定

评估价值=重置全价×成新率

(4) 在建工程

评估人员根据委托方提供的在建工程清查评估明细表,核对在建工程明细账、总账余额和评估申报表,进行账表、账账、账实核对。实地勘察在建工程的形象进度,并核实委托方提供的在建工程清查评估明细表。核对在建工程的具体内容、开工时间、结算方式、实际完工程度和工程量;核对申报材料上所列的支付款项与实际支付的款项的一致性,了解评估基准日后新发生支付款项和支付人,通过现场了解,确定评估方法,测算在建工程评估值,并撰写在建工程评估技术说明。在建工程核算的成本中未发现存在不合理的费用,故以核实的在建工程账面值作为评估值。

(5) 工程物资

评估人员查看了工程物资明细账、总账余额和评估申报表是否相符,进行账表、账账、账实核对,并对工程物资进行了抽查盘点。评估人员在核实企业账面数量和原始购置价值的基础上,参考近期工程物资的市场价格进行评估。由于工程物资库存时间较短、市场价格变化,以经核实后的账面价值确认评估值。

(6) 无形资产

6.1 土地使用权

本次评估范围内的土地使用权价值均由大连热电股份有限公司委托大连中鼎土地房地产评估咨询有限公司评估。采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

市场比较法:市场比较法主要用于地产市场发达,有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。本次评估宗地所处区域,近期内有较多与评估宗地相类似的土地交易,遵循土地估价方法的适用原则,根据大连市土地市场发育水平和估价人员掌握的资料,可以通过对比较案例交易价格的修正得到评估宗地的价格,故可采用市场比较法进行评估;

成本逼近法:成本逼近法一般适用于新开发土地,或土地市场欠发育、交易实例少的地区,其以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应交纳税金和土地增值收益来确定土地的价格的方法。

评估宗地所处区域土地取得成本可参照大连市填海造地确定，故本次评估采用成本逼近法对地价进行评估。

6.2 其他无形资产

对于外购软件，评估人员评估时首先了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{原始购置价格} \times (1 - \text{贬值率})$$

(7) 递延所得税资产

评估人员了解了递延所得税资产的形成原因，抽查了有关原始凭证，抽查结果与账面记录相符，对于由于关联方的应收款项计提的坏账准备和已确认收入的政府补助性质的非流动负债产生的递延所得税资产，不再考虑未来期间用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，对其他由于资产减值产生的递延所得税资产，以核实的账面价值作为评估值。

3、负债

评估范围内的负债为流动负债，流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款，长期负债包括其他非流动负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(1) 短期借款

短期借款是指企业向银行或其他金融机构借入的期限不超过一年的款项。评估人员对企业的短期借款各项目逐笔核对借款合同、借款金额，在确认利息已计入财务费用后，以核实调整后的账面值确认为评估值。

(2) 应付票据

应付票据是企业购买材料、商品和接受劳务供应等而开出、承兑的商业汇票和银行承兑汇票。评估人员核对了相关合同、凭证及银行承兑协议，在确认

其真实性的基础上，以核实后的账面值确认为评估值。

（3）应付账款

应付账款主要为应付各供应商材料货款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后的账面值作为评估值。

（4）预收账款

预收账款主要为预收的电、暖、汽及高温水款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后的账面值作为评估值。

（5）应付职工薪酬

应付职工薪酬为预提应付的工会经费。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实业务内容和金额等，以核实后的账面值作为评估值。

（6）应交税费

评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，评估值以核实后账面值确认。

（7）应付利息

评估人员查阅了大连市热电集团有限公司相关的借款合同，按合同规定的本金和利息进行核实，以核实后的账面值确认评估值。

（8）应付股利

评估人员在查阅了相关股东会决议和原始凭证的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

（9）其他应付款

其他应付款为除主营业务以外与外单位和本单位及职工个人之间经济往来所发生的应付款项。主要包括押金、保证金、往来款等，评估人员逐项了解其他应付款的形成原因，确定其款项发生依据真实，金额正确，以核实后的账面值确认评估值。

（10）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债是企业向银行借入的期限超过一年借款，在财务报表日距到期还款日不超过一年的款项。评估人员对核对借款合同、借款金额，以核实调整后的账面值确认为评估值。

(11) 其他非流动负债

其他非流动负债是接受国家拨入的具有专门用途的补贴款形成的款项，评估人员根据财政拨款有关文件和拨款凭证核对，确认款项来源与文件相符，核实将来是否需要支付，如属于未来需要支付的负债，以核实后的金额确认评估值，如属于未来不需要支付款项，评估为零。

九、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 2013年2月，大连热电股份有限公司召开进行大连热电股份有限公司拟发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司项目各中介机构协调会，启动大连热电股份有限公司拟发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司项目工作，有关各方就本项目评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2. 对企业前期准备工作进行培训辅导。2013年3月初，大连热电股份有限公司组织召开了大连热电股份有限公司拟发行股份吸收合并大连市热电集团有限公司项目启动及培训会。大连热电股份有限公司和大连市热电集团有限公司有关领导、各级子公司分管本次评估工作的领导和财务、资产管理、综合办公室等相关部门工作人员参会。大连热电股份有限公司有关领导对本次资产评估的目的、工作要求、时间计划等作出了安排和部署，同时根据公司资产和职能管理范围，组成法律、财务、资产管理和综合办公室等专业小组，协调配合评估评估工作。评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指

标等情况的资料。

培训时，针对监管部门的要求和企业可能存在的薄弱环节，评估师重点对收益法评估的理论和企业配合要求进行了详尽讲解，包括收益法评估的概念、收益法评估的适用条件、企业资料准备及配合要求，企业主营业务收入、成本、期间费用、投资收益、无形及递延资产摊销、人员构成及工资福利、固定资产折旧、流动资金估算、各种基础的财务比例等表格的填报要求等。

培训结束后，针对各被评估单位申报评估资料及填报评估表格过程中出现的各类疑难或问题，运用网络、多媒体、电话等多种形式进行答疑和辅导，以便有一个相对较好的评估起点。

3.配合各被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2013年3月，评估团队分别进入大连市热电集团有限公司及其下属各被评估单位现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

1.现场工作组织方式

根据本项目的特点，以每个资产分布区域为单位组织相应的评估现场作业组，由两名具有丰富评估经验的项目经理负责，根据资产量的大小不同，带领足够的评估人员，全线展开评估。对重大问题处理原则，现场工作总调度等，集中统一管理，具体作业，分散实施。

2.项目控制方式

(1)统一技术方案：对本项目的任务和目标，评估依据的选取，各类资产的评估方法、技术方案和要求，评估队伍的组织与控制，与委托方、各被评估单位及其他中介机构的协调和配合要求，时间计划安排，评估参数的选取，案例特别要求，明细表操作要求，工作底稿的要求等进行了详尽规定。同时针对各被评估单位的特殊事项，由分项目组提出初步处理方案，项目组会同质量控制部讨论后具体实施。

(2)统一价格标准：对评估范围内的车辆、电子设备、机器设备制定了统一的价格标准，供各项目组选用。同时根据各被评估单位的具体情况进行实事求是

是的选用和调整。

(3)统一评估参数标准：对房屋建筑物、机器设备的经济使用年限，车辆的牌照费、待报废资产残值率等进行了统一规定。

(4)工作指令：对评估工作中需关注的问题、具体工作要求等以工作指令的形式下发，要求各项目组遵照执行，有效地保证各项目组工作顺利推进。

(5)问题解答：针对各项目组工作中遇见的疑点、难点问题，除及时答复外，还对一些共性问题编制了问题解答，供其他项目人员参考。

3.主要现场工作内容

项目组现场评估阶段的时间为2013年3月至9月。主要工作包括但不限于：

(1)听取各被评估企业有关人员介绍企业总体情况，包括企业历史沿革，企业历次股东变动情况。

(2)同企业管理当局及财务人员座谈，调查了解各被评估企业经营范围及主营业务、企业近3年资产及财务状况、市场分布及份额、收入来源及明细、成本构成及明细、企业投资及融资计划、企业竞争优势及面临的市场风险等。

(3)调查了解各被评估企业各项资产的历史及现状，了解各被评估单位的财务制度、实物资产构成、固定资产技术状态等情况。

(4)对各被评估企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，评估人员通过查阅有关资料及图纸、与企业有关财务记录数据进行核对等方式，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(5)进行现场实地勘察

依据各被评估企业资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

现金、存货的清查：评估人员对纳入本次评估范围内的现金、存货进行了现场抽查盘点。

设备类资产的清查：评估人员查阅了单位价值较高的主要设备的运行记录，了解企业的设备管理制度及维护措施，同企业设备管理人员及操作人员座

谈以了解设备的实际运行状态及设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，同时对主要设备填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，比较充分地了解了各主要设备的历史变更及运行情况。

对房屋建(构)筑物类资产的清查：查阅了主要房屋建(构)筑物的设计文件、预(决)算书及施工图纸等，了解施工工艺和施工过程，并调查了解房屋、建筑物的现行状况和检修记录，填写现场勘察记录表。同时对周边房屋一级及二级市场情况进行调查了解。

对在建工程，了解在建工程的具体内容、开工时间、结算方式、实际完工程度和工程量；核对申报材料上所列的支付款项与实际支付的款项的一致性，注意了解评估基准日后新发生支付款项和支付人；审核有关的工程施工合同、财务账簿及付款凭证，并到工程现场进行了勘察，核实其费用是否按合同规定的条款支付，有无不合理开支，工程项目的建设进度与合同规定是否相符。

土地使用权的清查

对被评估企业生产、办公房用地及空地均进行现场勘察，并查阅土地使用权的产权证明文件，核对土地位置、用途、面积、使用权类型，对宗地的场内外开发程度进行现场查看，并了解周边的环境状况等。

(6)补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察了解到的结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(7)核实产权证明文件

对评估范围的设备、车辆和房产的产权进行调查，以确认做到产权清晰。评估是在调查核实房地产权的基础上进行的。

(8)请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证和对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作，以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

(9)根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。对评估范围内的各项资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估估算、对接汇总、内部审核、沟通汇报阶段

1. 评定估算工作

2013年7月至9月对评估范围内的各被评估企业各项资产进行了评定估算工作。

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的操作技术方案,结合各被评估企业的具体情况确定各类资产的作价方案,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,并开始评定估算工作,汇总资产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写说明。

2. 对接汇总工作

在完成评定估算初稿后,与会计师进行充分无缝对接,以确保评估起点数一致,评估范围内房屋建筑物、土地数量与范围一致,房屋建筑物权属状况一致。

在完成与会计师对接后,进行评估结果的汇总。

3. 交叉互审工作

根据分工安排及工作内容,要求评估人员对所完成的评估初稿进行交叉互审。交叉互审的目的:达到项目的同一性、统一性,消除低级错误。

4. 内部审核工作

在完成评定估算和与会计师对接后,进入公司内部审核流程。公司审核小组由多名具有丰富经验的专业人员构成,首先对各被评估单位的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核,并重点安排了评估数据链接的稽核工作,同时将初步评估结果报给各被评估企业进行沟通;在完成公司专业审核并修改完毕后报公司进行复审,将复审后的结果与其他中介机构最终对接。

5. 沟通汇报阶段

评估人员根据公司复核意见进行进一步修改完善,在此基础上将评估结果向大连热电股份有限公司相关领导进行汇报。

(四) 提交报告阶段

在会计师提交最终审计数据后,评估人员与会计师进行了最后的数据对接,评估师完成正式资产评估报告书并提交给委托方。

十、评估假设

(一)一般假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设，即假设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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据纳入评估范围的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)特殊假设

1、委托方及被评估单位提供的相关资料 and 文件真实、准确、完整、客观、合法、有效，不存在欺骗、误导等现象；

2、在评估师所能调查了解范围外，纳入评估范围的资产不存在影响其质量、使用状况和权属的瑕疵事项；

3、纳入评估范围的资产能够按照其规定用途和合理使用的合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化；

4、企业在历史设立和经营(包括预期)过程中无违法、违规现象，且企业股东及管理层能够在可预见的未来合法经营，称职地对企业实行有效的管理并能稳步推进企业的发展；

5、关于企业经营情况的预期只基于基准日现有的经营能力和管理模式。不考虑未来可能由于管理层变更、经营策略改变和追加投资等重大事件可能导致的经营能力扩大影响；

6、被评估单位已及时披露和告知评估基准日至评估报告报出日期间所发生的能够影响评估结论的各类事项。

(三)其他假设

1、对于纳入本次评估范围的资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证；

2、对价值的估算是根据评估基准日本地和临近地区货币购买力做出的；

3、企业在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

4、被评估单位所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；

5、评估测算涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响，预测期材料价格均为不变价；

6、被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

评估假设能够成立是评估结论具备合理性和有效性的前提和基础条件。评估师在设定假设条件时充分分析了国家相关法律、法规规定与经济行为以及评估对象现状的关系，对于能够发现的存在的可能会对评估假设条件及评估结论产生影响的事项已做相应披露，但披露事项的存在并不影响假设条件设定的合理性。评估报告使用者应结合报告披露情况和自己掌握的信息分析判断评估假设条件实现的可能性，合理理解和利用评估结论。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用收益法和资产基础法，对被评估单位纳入评估范围的全部资产和相关负债实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，在评估报告所披露的假设条件下，根据以上评估工作得出如下评估结果：

1、收益法反映了股权预计未来现金流量的现值，确定的被评估单位的股东全部权益价值为 124,988.00 万元。

2、资产基础法确定的被评估单位的股东全部权益价值具体如下：

资产账面价值 213,647.69 万元，评估值 272,500.61 万元，评估值与账面价值比较增值 58,852.92 万元，增值率 27.55 %。

负债账面值 150,546.29 万元，评估值 148,757.99 万元，评估值与账面价值比较增值-1,788.30 万元，增值率-1.19%。

净资产账面价值 63,101.40 万元，评估值 123,742.62 万元，评估值与账面价值比较增值 60,641.22 万元，增值率 96.10 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：大连市热电集团有限公司 评估基准日：2013 年 8 月 31 日 金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	22,940.71	22,998.28	57.57	0.25
其中：存货	2,185.90	2,087.12	-98.78	-4.52
非流动资产	190,706.98	249,502.33	58,795.35	30.83
长期股权投资	30,768.56	70,504.06	39,735.50	129.14
固定资产	125,812.30	125,987.16	174.86	0.14
其中：房屋建筑物类	62,186.73	72,074.00	9,887.27	15.90
设备类	63,625.57	53,913.16	-9,712.41	-15.26
在建工程	20,896.26	20,896.26	-	-
无形资产	6,533.59	25,904.74	19,371.15	296.49
其中：土地使用权	6,440.19	25,810.44	19,370.25	300.77
资产总计	213,647.69	272,500.61	58,852.92	27.55
流动负债	148,757.99	148,757.99	-	-
非流动负债	1,788.30	-	-1,788.30	-100.00
负债合计	150,546.29	148,757.99	-1,788.30	-1.19
所有者权益合计	63,101.40	123,742.62	60,641.22	96.10

整体上看，本次评估采用收益法确定的公平市场价值与采用资产基础法差异1,245.38万元，主要原因如下：收益法是根据企业未来收益，分析、测算确定评估基准日被评估单位的公平市场价值，资产基础法是根据评估基准日，经审计后纳入资产负债表的资产及相关负债经评估后确定的被评估单位的公平市场价值。由于电价、热价及燃料成本是决定热电行业企业盈利水平的重要因素，本次交易标的公司中的经营状况受电价政策及热价政策影响较大，同时受市场影响，燃煤的未来价格存仍会存在一定的波动，在这种前提下收益法的结果存在一定的不确定性。因此，从稳健性考虑，本次评估选取资产基础法的评估结果作为标的公司的最终评估结论。

以资产基础法评估结果，得出在评估基准日大连市热电集团有限公司股东全部权益价值为 123,742.62 万元。

十二、特别事项说明

以下为在本次评估过程中存在，但非评估机构及评估人员执业能力所能决定的事项（包括但不限于），特别提醒报告使用各方注意特别事项对评估结论的影响。

（一）产权瑕疵事项

纳入本次评估范围的厂外无证供热用房（包括换热站、锅炉房）计 28 处，被评估单位依据施工图纸、竣工决算资料 and 实际测量后确定建筑面积为 10,533.37 平方米，对其申报的建筑面积，评估人员与被评估单位有关人员一起进行了核验，在未发现存在明显差异的情况下以其申报面积进行评估。

存货其他物资中的抵债抵入资产远大大厦B座2201单元房屋，该房产于2013年10月9日已做抵债资产抵出。该资产在评估基准日未办理房屋所有权证，本次评估以抵债协议中的内容确认抵债房屋的权属和建筑面积。

企业已承诺对厂外无证供热用房拥有长期无偿使用权，其他无证房屋属于企业所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于上述资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

大连市热电集团有限公司账面 3 辆车（辽 BBA973、辽 BCB691、辽 BE5427）系抵债入账，抵债后尚未办理过户手续，企业承诺上述车辆系大连市热电集团有限公司所有，无权属纠纷。

（二）引用其他机构出具的报告情况

被评估单位申报的土地使用权为大连市热电集团有限公司的土地使用权。根据需要，大连热电股份有限公司已另行委托大连中鼎土地房地产评估咨询有

限公司基于同一目的和同一评估基准日采用成本逼近法和市场比较法对大连市热电集团有限公司土地使用权价值进行了评估，并出具了《大连热电股份有限公司拟进行重大资产重组涉及确定位于大连市内 17 宗用地的国家作价出资（入股）土地使用权价格评估》（中鼎土估字 PTH[2013]第 001 号），该土地估价报告披露估计对象为 17 宗土地，土地面积合计为 264,770.50 平方米，账面金额为 64,401,932.44 元，确定“大连市热电集团有限公司土地使用权”评估价值为 258,104,440.00 元，大写人民币贰亿伍仟捌佰壹拾万零肆仟肆佰肆拾元整。报告中披露，该结论在评估假设条件下成立。

土地估价报告中的假设条件：

“ 1. 前提条件

委托方提供的资料合法、真实。

估价基准日的房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

估价对象作为估价设定用途用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

任何有关评估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

自估价报告完成之日起壹年内宏观经济环境、评估宗地权利状况等对土地价格有重大影响的因素不发生变化。

本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的国有土地使用权价格。

2. 假设条件

本次评估各宗地的土地用途均按照《国有土地使用证》登记的用途和《土地利用现状分类》的规定进行设定。

本次评估土地使用年期设定为各用途用地的剩余使用年期。

本次评估土地面积以委托方提供的《国有土地使用证》登记面积为准。至估价基准日，大部分宗地上建筑物尚未办理《房屋所有权证》，建筑面积以

委托方提供的《大连热电有限公司地上建筑物统计表》载明为准（其中，已办理《房屋所有权证》的以登记面积为准；未办理《房屋所有权证》的以委托方提供的数据为准，评估人员未作实地测量，准确面积应以最终核发的《房屋所有权证》登记面积为准）。容积率为建筑面积除以土地面积求得。

根据委托方提供的相关资料，企业进行重大资产重组时其他资产评估基准日为二〇一三年八月三十一日，土地资产评估基准日应与其保持一致，故设定为二〇一三年八月三十一日。”

本评估报告评估结论中关于该土地使用权的评估价值引用上述估值，上述报告的披露的假设条件同样适用于本评估报告。上述报告能够合法适用本次资产置换行为是本评估报告披露的评估结论有效的前置条件，本公司仅对引用数据的正确性承担责任，不对上述估价报告结论的正确性承担责任。

(三)担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

1、大连市热电集团有限公司至评估基准日贷款总额为 83,500 万元，其中抵押、质押和被担保的贷款的总金额为 53,500 万元，具体情况如下：

贷款银行	本金	期限	是否有担保/抵押	担保单位
浦发银行	20,000,000.00	2013.08.05--2014.08.04	担保	大连热电股份有限公司
浦发银行	20,000,000.00	2013.08.9--2014.08.08	担保	大连热电股份有限公司
浦发银行	30,000,000.00	2012.11.09-2013.11.08	担保	大连热电股份有限公司
光大银行大连分行	40,000,000.00	2013.07.16-2014.01.16	应收账款质押、担保	大连热电股份有限公司
交行大连分行西岗支行	25,000,000.00	2013.07.30--2014.07.29	质押、抵押	应收账款、机器设备
渤海银行	40,000,000.00	2013.01.11--2014.01.10	担保	大连热电股份有限公司
营口银行	10,000,000.00	2012.12.31--2013.12.30	担保	大连热电股份有限公司

贷款银行	本金	期限	是否有担保/抵押	担保单位
营口银行	15,000,000.00	2012.11.19-2013.11.08	担保	大连热电股份有限公司
营口银行	25,000,000.00	2012.11.19--2013.11.18	担保	大连热电股份有限公司
营口银行	20,000,000.00	2013.03.22--2014.02.07	担保	大连热电股份有限公司
建行中山支行	30,000,000.00	2013.01.18-2014.01.17	抵押	机器设备抵押
建行中山支行	25,000,000.00	2013.01.07--2014.01.06	抵押	机器设备抵押
建行中山支行	40,000,000.00	2013.02.20--2014.02.19	担保	大连热电股份有限公司
招商银行	10,000,000.00	2013.8.15--2014.08.15	担保	大连热电股份有限公司
招商银行	20,000,000.00	2013.05.30--2014.05.30	担保	大连热电股份有限公司
华夏银行	20,000,000.00	2013.01.09--2014.01.08	担保	大连热电股份有限公司
建行中山支行	15,000,000.00	2006.09.06--2013.09.05	抵押、应收账款质押	管网资产抵押
农商行	50,000,000.00	2013.05.31--2014.05.30	担保	大连热电股份有限公司
南洋银行	30,000,000.00	2013.06.09-2014.06.09	担保	大连热电股份有限公司
南洋银行	20,000,000.00	2013.08.08-2014.08.08	担保	大连热电股份有限公司
大连银行	30,000,000.00	2013.07.12-2014.07.11	担保	大连热电股份有限公司
大连装备制造	300,000,000.00	2012.09.12-2013.09.11	否	
合计	835,000,000.00			

大连市热电集团有限公司已说明存在上述事实并能够正常履约，不存在违约情形。

2、对外提供抵押、质押、担保的情况如下：

被担保单位	贷款种类	贷款项目	借款期限	金额(万元)	贷款银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.01.08-2014.01.07	2,000	中行沙支
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.11.22--2013.11.21	2,000	中行沙支
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.11.14--2013.11.13	1,500	中行沙支
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.01.28-2013.08.28	2,000	招商银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.07.30-2014.07.30	2,000	招商银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.03.05-2014.03.04	2,700	建设银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.03.25-2014.03.24	5,000	建设银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.12.27-2013.12.26	1,600	民生银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.02.18-2014.01.31	2,000	光大银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.01.18-2014.01.17	3,000	光大银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.08.15--2013.08.14	2,000	光大银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.07.25--2014.05.28	2,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.07.01-2014.04.28	3,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.06.07--2014.06.07	4,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.10.19--2013.10.19	2,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.11.30--2013.10.22	2,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.10.31--2013.10.28	3,000	交行

被担保单位	贷款种类	贷款项目	借款期限	金额(万元)	贷款银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.11.23--2013.10.15	3,000	交行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.11.08--2013.10.08	3,000	交行
大连热电股份有限公司	短期		2013.02.06--2014.02.05	1,000	中信银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.03.11--2014.03.10	2,000	中信银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.02.07--2014.02.06	2,000	中信银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.05.06--2014.05.01	1,000	哈尔滨银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2012.12.17--2013.11.08	2,000	平安银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.01.03--2013.11.20	2,000	平安银行
大连热电股份有限公司	短期	流动资金	2013.03.11--2014.03.10	1,400	广发
小计				59,200	
大连金州热电有限公司	短期	流动资金	2013.01.18--2014.01.28	1,500	平安银行
大连金州热电有限公司	短期	流动资金	2013.01.21--2014.01.21	1,500	平安银行
大连金州热电有限公司	短期	流动资金	2013.01.04--2014.01.03	4,000	营口银行
大连金州热电有限公司	短期	流动资金	2012.12.21--2013.12.27	3,000	华夏银行
大连金州热电有限公司	短期	流动资金	2013.02.27--2014.02.26	4,000	哈尔滨银行
小计				14,000	
合计				73,200	

大连市热电集团有限公司已说明存在上述事实，被担保单位能够正常履约，并承诺上述事项不会对评估结论产生影响。

(四)未决事项、法律纠纷等不确定因素

在评估基准日，大连市热电集团有限公司存在的涉案金额 100 万元人民币以上的未决仲裁和诉讼情况如下：

1) 2012 年 2 月辽宁省高级人民法院经再审作出终审判决 (2010) 辽审二民再字第 5 号《民事判决书》，根据判决内容，热电集团须于判决生效后 30 日内给付大连振发房地产开发有限公司动迁承包费 21,686,482.57 元及利息（自 1999 年 1 月 1 日起至偿还之日止，按中国人民银行同期贷款利率计），如未按判决指定期间履行给付金钱义务，按照《民事诉讼法》第 229 条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息；两次审理的案件受理费 319,884 元由热电集团承担。目前该案已进入执行程序，大连市中级人民法院已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司处冻结热电集团持有大连热电的 800 万股股份，冻结期间为 2012 年 3 月 30 日至 2014 年 3 月 29 日。热电集团不服上述判决，向最高人民法院申诉，最高人民法院于 2012 年 3 月 26 日作出(2012)民再申字第 00066

号《民事申请再审案件受理通知书》，对该案立案审查。热电集团于 2013 年 6 月 4 日收到最高人民法院下发的（2012）民再申字第 66 号《民事裁定书》，裁定驳回热电集团的再审申请。企业已按判决确定相应负债，评估以其计提的负债确定评估值。

2) 2013 年 5 月 22 日，热电集团收到大连市西岗区人民法院下发的（2013）西民初字第 21 号《民事判决书》，判决大连海桥大酒店有限公司于判决生效之日起十日内给付原告热电集团自 2001 年 1 月至 2012 年 11 月 30 日的蒸汽费 3,327,520.97 元及违约金（比照利息损失自 2012 年 11 月 7 日起至判决确定的给付之日止按照中国人民银行同期贷款利率计算）。被告大连海桥大酒店有限公司在法定期限内没有提起上诉，上述判决已经发生法律效力，被告至今没有按照判决书内容履行付款义务。评估未考虑该诉讼对评估值的影响。

(五)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1、纳入评估范围的存货—其他物资中的抵债房产（远大大厦 B 座 2201 单元房屋）于 2013 年 10 月 9 日已做抵债资产抵出，本次评估以抵出价格做为评估测算参考价值。

2、根据国家发改委文件“发改价格[2013]1942 号”《国家发展改革委关于调整发电企业上网电价有关事项的通知》，预测期上网电价均向下调 0.012 元/千瓦时（含税）。

(六)其他需要说明的事项

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料，因此，委托方及被评估单位应对其提供的相关资料的真实性、完整性和合法性承担法律责任。

3、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估过程中，评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了现场勘察工作，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但未进行任何结构和材质测试。在对纳入评估范围的设备类资产进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5、在评估报告有效期以内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请资产评估机构重新评估。

6、纳入本次评估范围的大连寰海科技开发有限公司是由热电集团和大连热电联合成立的有限责任公司，于2000年7月31日成立，注册资本1,000万元，其中热电集团出资810万元，持有81%股权，大连热电出资190万元，持有19%股权。由于寰海科技未年检，2008年11月21日被吊销工商营业执照。截至评估基准日，热电集团已对大连寰海科技开发有限公司的长期股权投资全额计提减值准备。2013年8月27日经股东会决议终止营业，2013年8月30日在大连日报已发布清算公告，已组成清算组进行清算，目前热电集团正在办理大连寰海科技开发有限公司的清算手续，本次评估该股权价值为零。

7、对于投资比例很小，作为参股股东对被投资企业缺乏管控制力，评估人员无法深入现场实施尽职调查并了解该等被投资企业在评估基准日的具体财务状况，本次评估依据各被投资单位在基准日未经审计的财务报表确定被投资方的净资产，按持股比例计算被评估单位应享有的份额确定该长期股权投资的评估值

8、评估基准日大连市热电集团有限公司有闲置房产 10 处，明细如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积/容积
(沙有限)第 2013600091 号	办公楼	混合	940.62
(沙有限)第 2013600090 号	空压机	混合	189.10
(沙有限)第 2013600092 号	原料车间	钢混	2,551.88
(沙有限)第 2013600089 号	轮碾	钢混	230.63
(沙有限)第 2013600088 号	轮碾	钢混	230.63
(沙有限)第 2013600087 号	切割车间	钢混	2,959.18
(沙有限)第 2013600086 号	浴池、配气站	混合	199.55
(沙有限)第 2013600085 号	变电所	混合	130.00
(沙有限)第 2013600093 号	办公室	混合	730.48
(沙有限)第 2013600084 号	车库	混合	716.50

收益法评估中，上述资产作为溢余资产处理。

9、评估基准日大连市热电集团有限公司无收益土地面积情况如下：

土地证号	土地位置	集团无收益土地面积	无收益土地实际使用人
大国用（2013）字第 01127 号	中山区长江路 6 号	96,411.00	大连热电股份有限公司
大国用（2013）第 03026 号	沙河口区香周路 210 号	15,124.00	大连热电股份有限公司
大国用（2013）第 03029 号	沙河口区北海煤场	28,552.10	大连热电股份有限公司
大国用（2013）第 03025 号	沙河口区北海煤场	17,447.50	大连热电股份有限公司
合计		157,534.60	

收益法评估中，上述资产作为溢余资产处理。

十三、评估报告使用限制

(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)本评估报告需经国有资产监督管理部门进行核准或备案，取得核准或备案批准文件后方可正式使用。

(四)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(五)本评估结论自评估基准日起壹年内有效。

十四、评估报告提出日期

本报告书提出日期为：2013年10月25日。



辽宁众华资产评估有限公司

法定代表人：李宜



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



二〇一三年十月二十五日

地址：大连市中山区鲁迅路35号盛世大厦14楼

邮编：116001

传真：0411-82739270

电话：0411-82739279

评估明细表

见所附明细表

评估报告附件

- 一、 经济行为文件；
- 二、 被评估单位基准日审计报告复印件；
- 三、 被评估单位基准日土地估价报告复印件；
- 四、 委托方营业执照；
- 五、 被评估单位营业执照；
- 六、 资产权属证明；
- 七、 委托方及被评估单位承诺函；
- 八、 签字注册资产评估师的承诺函
- 九、 评估机构营业执照和资格证书复印件；
- 十、 注册资产评估师资格证书复印件。

参加本评估项目的主要人员名单

一、现场负责人：古海燕 中国注册资产评估师

二、主要参加人员名单：

姓名	资质
齐庆辉	中国注册资产评估师
古海燕	中国注册资产评估师
刘英欣	中国注册资产评估师
李雪莉	中国注册资产评估师
石丽慧	中国注册资产评估师
赵旭	中国注册资产评估师
从大利	中国注册资产评估师

三、审核组人员名单：

姓名	资质
李宜	中国注册资产评估师
齐庆辉	中国注册资产评估师
古海燕	中国注册资产评估师