

本报告依据中国资产评估准则编制

沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转  
让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司 51%股权涉及的  
阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益价值项目

## 资产评估报告

中同华评报字（2023）第 031068 号  
共壹册 第壹册



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

日期：2023 年 5 月 30 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202301223
合同编号:	中同华合同字(2023)1101号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2023)第031068号
报告名称:	沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司51%股权涉及的阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	-1,542,580,700.69元
评估报告日:	2023年05月30日
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	王增帅 (资产评估师) 会员编号: 11130118 王晓梅 (资产评估师) 会员编号: 11170001
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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06月19日

# 目录

目录 .....	1
声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	4
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 .....	16
五、评估基准日 .....	16
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	21
（一）评估方法的选择 .....	21
（二）评估方法简介 .....	22
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	29
九、评估假设 .....	30
十、评估结论 .....	31
十一、特别事项说明 .....	32
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	35
十三、资产评估报告日 .....	36
资产评估报告附件 .....	38

## 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、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。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行调查分析；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让  
其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司 51% 股权涉及的  
阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益价值项目  
**资产评估报告摘要**

中同华评报字（2023）第 031068 号

沈阳金山能源股份有限公司：

华电辽宁能源有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对阜新金山煤矸石热电有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司 51% 股权行为提供价值参考依据。

评估对象：阜新金山煤矸石热电有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：阜新金山煤矸石热电有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、使用权资产、在建工程、无形资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2022年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	13,896.83	13,933.60	36.77	0.26
非流动资产	2	109,366.26	116,375.48	7,009.22	6.41
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	333.18	360.91	27.73	8.32
固定资产	5	106,491.79	107,789.22	1,297.43	1.22
在建工程	6	285.65	285.65	-	-

沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司 51%股权涉及的阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
无形资产	7	320.29	7,939.70	7,619.41	2,378.92
其中：土地使用权	8	40.19	7,609.64	7,569.45	18,835.16
其他非流动资产	9	1,935.35	-	-1,935.35	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>123,263.09</b>	<b>130,309.08</b>	<b>7,045.99</b>	<b>5.72</b>
流动负债	11	150,744.54	150,744.54	-	-
非流动负债	12	134,148.61	133,822.61	-326.00	-0.24
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>284,893.15</b>	<b>284,567.15</b>	<b>-326.00</b>	<b>-0.11</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>-161,630.06</b>	<b>-154,258.07</b>	<b>7,371.99</b>	<b>4.56</b>

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让  
其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司 51%股权涉及的  
阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益价值项目

## 资产评估报告正文

中同华评报字（2023）第 031068 号

沈阳金山能源股份有限公司：

华电辽宁能源有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司51%股权涉及的阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益在2022年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为沈阳金山能源股份有限公司、华电辽宁能源有限公司，被评估单位为阜新金山煤矸石热电有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

### （一）委托人一概况

#### 1. 注册登记情况

企业名称：沈阳金山能源股份有限公司（以下简称：“金山股份”或委托人一）

统一社会信用代码：91210100711107373Q

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

法定住所：辽宁省沈阳市苏家屯区迎春街 2 号

经营场所：辽宁省沈阳市和平区南五马路 183 号泰宸商务大厦 B 座 23-24

法定代表人：毕诗方

注册资本：1,472,706,817.00 元

经营范围：火力发电，供暖、供热，粉煤灰、金属材料销售，小型电厂机、炉、电检修，循环水综合利用，技术服务，水力发电，风力发电，风力发电设备安装及技

技术服务，煤炭批发，石膏批发、零售，道路货物运输，污水处理及再生利用，城市污泥处理及利用，电力成套设备及配件、机械电子设备、化工产品(不含危险化学品)、石灰石、五金交电、汽车、计算机软硬件及外辅设备、办公设备、仪器仪表、汽车配件、劳保用品、文化用品、日用品百货销售，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，经济信息咨询服务，商务信息咨询服务，互联网信息服务，仓储服务（不含危险化学品），再生物资回收与批发；售电业务、增量配电网投资、建设、运营，合同能源管理，综合节能、用能技术咨询服务，光电一体化技术开发、技术咨询、技术转让，电力工程设计、施工，电力设备维修。

## （二）委托人二概况

### 1. 注册登记情况

企业名称：华电辽宁能源有限公司（以下简称：“辽宁能源”或委托人二）

统一社会信用代码：91210000692668262P

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：沈阳市和平区南五马路 183 号

法定代表人：毕诗方

注册资本：156718.973274 万人民币

经营范围：电源的开发、投资、建设、经营和管理，组织电力（热力）的生产、销售，电力工程、电力环保工程的建设与管理，电力及相关技术的科技开发、技术咨询，电力设备制造与检修，项目投资及投资的项目管理。（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。）

## （三）被评估单位概况

### 1. 注册登记情况

企业名称：阜新金山煤矸石热电有限公司（以下简称：“阜新热电”或被评估单位）

统一社会信用代码：912109057618209005

企业类型：其他有限责任公司

法定住所：阜新市清河门区新昌路 1 号

法定代表人：王显秋

注册资本：53658 万人民币

经营范围：一般项目：火力发电；供暖，供汽；循环水综合利用，污水处理，技

术服务；粉煤灰、金属材料、热水（非饮用水）、机电设备的备品备件、橡胶制品、建材、仪器仪表销售；机电设备加工与维修；机电设备安装与调试；油泥处理、污泥处理、煤炭销售；粉煤灰综合利用及技术开发，房屋出租，住宿、餐饮、会议、洗染服务；日用百货零售。（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）

## 2. 企业历史沿革

### （1）2004 年公司成立

阜新热电厂于 2004 年 6 月 3 日注册成立，初始注册资本为 1,000.00 万元，由沈阳金山热电股份有限公司和阜新矿业（集团）有限责任公司分别按 51% 和 49% 的比例出资，并经阜新兴达会计师事务所有限责任公司验资，出具了阜兴会验设字【2004】034 号验资报告，成立时阜新热电的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
沈阳金山热电股份有限公司	510.00	51%
阜新矿业（集团）有限责任公司	490.00	49%
合计	1,000.00	100.00%

### （2）2004 年增资

根据 2004 年 9 月阜新热电相关《股东会决议》，各股东按股权比例以货币方式进行增资，其中沈阳金山热电股份有限公司增资 510 万元，阜新矿业（集团）有限责任公司增资 490 万元，并经辽宁华银会计师事务所有限公司验资，出具了辽华会内验字【2004】第 21 号验资报告，本次增资后，其股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
沈阳金山热电股份有限公司	1,020.00	51%
阜新矿业（集团）有限责任公司	980.00	49%
合计	2,000.00	100.00%

### （3）2005 年至 2011 年增资

根据阜新兴达会计师事务所有限责任公司出具的阜兴会验变字【2011】第 02 号《验资报告》，2005 年 4 月 19 日至 2009 年 7 月 7 日，阜新热电股东共投入人民币 47,347.00 万元，分别以货币出资 45,847.00 万元，以实物出资 1,500.00 万元，其中：沈阳金山能源股份有限公司以货币出资共 21 笔，为人民币 24,480.00 万元；阜新矿业（集团）有限责任公司以货币出资共 10 笔，为人民币 21,367.00 万元，以实物出资 1 笔，为人民币 1,500.00 万元。这些投入增加的实收资本未经验资。

2011 年 4 月，阜新热电将其 2010 年未分配利润 101,691.70 万元用于转增注册资本

沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司 51% 股权涉及的阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

人民币 4,311.00 万元，其中：沈阳金山能源股份有限公司转增注册资本 1,865.58 万元；阜新矿业（集团）有限责任公司转增注册资本 2,445.42 万元。

以上增资后，阜新热电股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
沈阳金山能源股份有限公司	27,365.58	51%
阜新矿业（集团）有限责任公司	26,292.42	49%
合计	53,658.00	100.00%

注：“沈阳金山热电股份有限公司”于 2006 年更名为“沈阳金山能源股份有限公司”。

截至评估基准日，阜新热电股东及其出资额、出资比例未发生变化。

### 3. 主营业务简介

阜新热电主营业务为供电和供热，主要产品为电力和热力，其实际总装机容量为 600MW，配备 4 台 480T/H 循环流化床锅炉，工程于 2005 年 4 月开工，2007 年 7 月四台机组投产发电。阜新热电四台机组于 2007 年 7 月全部投产发电，目前 2、3 号机组为在运供热机组，1、4 号机组为停运状态，供暖季 2、3 号机组一运一备满足供热要求。

根据辽宁省工业和信息化厅 2022 年 12 月 28 日《关于加强机组开机方式调整后运行管理的通知》：“鉴于金山厂 1、4 号机组处于停运状态，相关统计已不再列入考核，请做好剩余两台机组的运行检修管理。”

因上述辽宁省工业和信息化厅对阜新热电 1、4 号机组开机方式的调整，阜新热电于 2022 年底对 1、4 号机组固定资产已计提 4.3 亿元减值准备。

### 4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

#### 财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额	123,263.09	187,495.53	177,165.15
负债总额	284,893.15	273,306.44	231,540.10
净资产	-161,630.06	-85,810.91	-54,374.95
项目	2022 年	2021 年	2020 年
营业收入	16,644.74	30,969.90	37,080.04
利润总额	-75850.75	-31435.96	-9,268.15
净利润	-75,850.37	-31,435.96	-9,268.15

以上各年财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了天职业字[2023]35309 号无保留意见审计报告。

#### (四) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人一为被评估单位的股东，为本次经济行为的拟转让方，委托人二为本次经济行为的拟购买方。

#### (五) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

### 二、评估目的

根据2023年4月24日中国华电集团有限公司《第三届董事会第十五次会议决议》，沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司51%股权。

本次评估目的是反映阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象是阜新热电的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是阜新热电的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>138,968,309.00</b>
货币资金	69,434,198.97
应收账款	30,855,354.04
预付款项	7,251,283.36
其他应收款	1,610,296.35
存货	29,160,563.39
其他流动资产	656,612.89
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>1,093,662,582.17</b>
投资性房地产	3,331,777.49
固定资产	1,064,917,919.58
其中：建筑物类	394,427,858.34
设备类	670,490,061.24
在建工程	2,856,463.17
使用权资产	19,353,531.48
无形资产	3,202,890.45
其中：土地使用权	401,878.87
其他无形资产	2,801,011.58
<b>三、资产总计</b>	<b>1,232,630,891.17</b>

沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司 51%股权涉及的阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

科目名称	账面价值
<b>四、流动负债合计</b>	<b>1,507,445,401.02</b>
短期借款	563,000,000.00
应付账款	340,170,273.86
合同负债	16,201,299.29
应付职工薪酬	1,201,886.42
应交税费	1,884,717.22
其他应付款	89,301,761.01
一年内到期的非流动负债	495,685,463.22
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>1,341,486,086.62</b>
长期借款	1,329,500,000.00
预计负债	7,636,881.25
递延所得税负债	1,089,205.40
递延收益	3,259,999.97
<b>六、负债合计</b>	<b>2,848,931,487.64</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>-1,616,300,596.47</b>

上述资产与负债账面价值已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2023]35309号无保留意见审计报告。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建(构)筑物、无形资产—土地使用权、机器设备和存货，实物资产主要分布在阜新市清河门区新昌路1号阜新热电公司内。主要资产的类型及特点如下：

1. 房屋建(构)筑物

截至评估基准日，房屋建筑物产权情况如下表：

序号	权证编号	记载权利人	建筑物名称	建筑面积(㎡)	他项权利	地址
1			主厂房锅炉间		无	清河门区新昌东路150-25号
2	无	无	除尘器室	2,400.00	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
3	辽(2019)阜新市不动产权第0006653号	阜新金山煤矸石热电有限公司	引风机室	1,762.20	抵押	清河门区新昌东路150-29号
4	辽(2019)阜新市不动产权第0006622号	阜新金山煤矸石热电有限公司	轨道衡基础及控制室	119.98	抵押	清河门区新昌东路150-47号
5	辽(2019)阜新市不动产权第0006619号	阜新金山煤矸石热电有限公司	轻载汽车衡控制室	30.75	抵押	清河门区新昌东路150-44号
6	辽(2019)阜新市不动产权第0006626号	阜新金山煤矸石热电有限公司	2#重载汽车衡控制室	43.05	抵押	清河门区新昌东路150-51号
7	辽(2019)阜新市不动产权第0006625号	阜新金山煤矸石热电有限公司	1#重载汽车衡控制室	43.05	抵押	清河门区新昌东路150-50号
8	辽(2019)阜新市不动产权第0006616号	阜新金山煤矸石热电有限公司	轨道拉紧小间	96.82	抵押	清河门区新昌东路150-41号
9	辽(2019)阜新市不动产权第0006623号	阜新金山煤矸石热电有限公司	1号地下转运站及除尘间	4,564.68	抵押	清河门区新昌东路150-48号
10		阜新金山煤矸石热电有限公司	火车卸煤沟及地上部分		抵押	

沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司 51%股权涉及的阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	权证 编号	记载 权利人	建筑物 名称	建筑面 积(㎡)	他项 权利	地址
11	辽(2019)阜新市不动产权第0006620号	阜新金山煤矸石热电有限公司	2号半地下转运站	1,946.21	抵押	清河门区新昌东路150-45号
12		阜新金山煤矸石热电有限公司	1号碎煤机室		抵押	清河门区新昌东路150-45号
13	辽(2019)阜新市不动产权第0006618号	阜新金山煤矸石热电有限公司	3号高架转运站	3,086.40	抵押	清河门区新昌东路150-43号
14	辽(2019)阜新市不动产权第0006617号	阜新金山煤矸石热电有限公司	4号地下转运站	432.00	抵押	清河门区新昌东路150-42号
15	辽(2019)阜新市不动产权第0006661号	阜新金山煤矸石热电有限公司	5号半地下转运站	561.56	抵押	清河门区新昌东路150-36号
16	辽(2019)阜新市不动产权第0006659号	阜新金山煤矸石热电有限公司	6号半地下转运站	1,912.16	抵押	清河门区新昌东路150-34号
17		阜新金山煤矸石热电有限公司	2号碎煤机室		抵押	清河门区新昌东路150-34号
18	辽(2019)阜新市不动产权第0006615号	阜新金山煤矸石热电有限公司	推煤机库	356.25	抵押	清河门区新昌东路150-40号
19	辽(2019)阜新市不动产权第0006660号	阜新金山煤矸石热电有限公司	输煤处理室及冲洗水泵房	399.75	抵押	清河门区新昌东路150-35号
20	辽(2019)阜新市不动产权第0006663号	阜新金山煤矸石热电有限公司	油泵房	275.50	抵押	清河门区新昌东路150-38号
21	辽(2019)阜新市不动产权第0006655号	阜新金山煤矸石热电有限公司	空压机房	675.75	抵押	清河门区新昌东路150-30号
22	辽(2019)阜新市不动产权第0006656号	阜新金山煤矸石热电有限公司	气化风机房	84.50	抵押	清河门区新昌东路150-31号
23	辽(2019)阜新市不动产权第0006634号	阜新金山煤矸石热电有限公司	化学水处理车间综合楼	3,700.57	抵押	清河门区新昌东路150-9号
24	辽(2019)阜新市不动产权第0006646号	阜新金山煤矸石热电有限公司	循环水加药间	52.00	抵押	清河门区新昌东路150-21号
25	辽(2019)阜新市不动产权第0006635号	阜新金山煤矸石热电有限公司	清水泵房	534.10	抵押	清河门区新昌东路150-10号
26	辽(2019)阜新市不动产权第0006637号	阜新金山煤矸石热电有限公司	化学加酸间	81.77	抵押	清河门区新昌东路150-12号
27	辽(2019)阜新市不动产权第0006641号	阜新金山煤矸石热电有限公司	1#循环水泵房	542.25	抵押	清河门区新昌东路150-17号
28	辽(2019)阜新市不动产权第0006642号	阜新金山煤矸石热电有限公司	2#循环水泵房	542.25	抵押	清河门区新昌东路150-18号
29	辽(2019)阜新市不动产权第0006636号	阜新金山煤矸石热电有限公司	1#挡风板库	89.05	抵押	清河门区新昌东路150-11号
30	辽(2019)阜新市不动产权第0006645号	阜新金山煤矸石热电有限公司	2#挡风板库	89.05	抵押	清河门区新昌东路150-20号
31	辽(2019)阜新市不动产权第0006644号	阜新金山煤矸石热电有限公司	阀门间(1#循环切换间)	33.25	抵押	清河门区新昌东路150-13号
32	辽(2019)阜新市不动产权第0006638号	阜新金山煤矸石热电有限公司	阀门间(2#循环切换间)	33.25	抵押	清河门区新昌东路150-14号
33	辽(2019)阜新市不动产权第0006639号	阜新金山煤矸石热电有限公司	阀门间(3#循环切换间)	33.25	抵押	清河门区新昌东路150-15号
34	辽(2019)阜新市不动产权第0006640号	阜新金山煤矸石热电有限公司	阀门间(4#循环切换间)	33.25	抵押	清河门区新昌东路150-16号
35	辽(2019)阜新市不动产权第0006647号	阜新金山煤矸石热电有限公司	网控楼	1,088.42	抵押	清河门区新昌东路150-22号
36	辽(2019)阜新市不动产权第0006649号	阜新金山煤矸石热电有限公司	启动锅炉房及烟囱	573.48	抵押	清河门区新昌东路150-24号
37	辽(2019)阜新市不动产权第0006648号	阜新金山煤矸石热电有限公司	除盐间	76.86	抵押	清河门区新昌东路150-23号
38	辽(2019)阜新市不动产权第0006627号	阜新金山煤矸石热电有限公司	主入口警卫室	51.00	抵押	清河门区新昌东路150-2号
39	辽(2019)阜新市不动产权第0006662号	阜新金山煤矸石热电有限公司	次入口警卫室	32.85	抵押	清河门区新昌东路150-37号
40	辽(2019)阜新市不动产权第0006632号	阜新金山煤矸石热电有限公司	汽车库及材料库	1,398.27	抵押	清河门区新昌东路150-7号
41	辽(2019)阜新市不动产权第0006657号	阜新金山煤矸石热电有限公司	生活废水处理站	43.05	抵押	清河门区新昌东路150-32号
42	辽(2019)阜新市不动产权第0006629号	阜新金山煤矸石热电有限公司	生活污水水处理站	829.75	抵押	清河门区新昌东路150-4号
43	辽(2019)阜新市不动产权第0006630号	阜新金山煤矸石热电有限公司	生产、生活消防水泵房	263.44	抵押	清河门区新昌东路150-5号
44	辽(2019)阜新市不动产权第0006631号	阜新金山煤矸石热电有限公司	生产、生活消防水泵房配电室	124.00	抵押	清河门区新昌东路150-6号
45	辽(2019)阜新市不动产权第0006664号	阜新金山煤矸石热电有限公司	泡沫泵房	41.44	抵押	清河门区新昌东路150-39号
46	辽(2019)阜新市不动产权第0006658号	阜新金山煤矸石热电有限公司	雨水排水泵房	137.86	抵押	清河门区新昌东路150-33号
47	辽(2019)阜新市不动产权第0006633号	阜新金山煤矸石热电有限公司	食堂及浴池	1,933.22	抵押	清河门区新昌东路150-8号
48	无	无	管理站办公室	101.00	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
49	无	无	管理站车站	238.00	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
50	无	无	喷洒水深井泵房及蓄水池	20.00	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
51	无	无	汤头河泵房	144.00	无	厂外
52	辽(2019)阜新市不动产权第0006621号	阜新金山煤矸石热电有限公司	工作间及检修间	306.40	抵押	清河门区新昌东路150-46号
53	辽(2019)阜新市不动产权第0006652号	阜新金山煤矸石热电有限公司	物业公司仓库	501.60	抵押	清河门区新昌东路150-28号

沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司 51%股权涉及的阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	权证编号	记载权利人	建筑物名称	建筑面积(㎡)	他项权利	地址
54	辽(2019)阜新市不动产权第0006643号	阜新金山煤矸石热电有限公司	水表房	10.14	抵押	清河门区新昌东路150-19号
55	无	无	二次碎煤机值班室	9.00	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
56	无	无	伊玛泵站提升泵房砖混结构	135.00	无	厂外
57	无	无	乌龙矿井输矸水预处理车间	807.00	无	厂外
58	无	无	棚户区换热站	350.00	无	阜新市清河门区老棚户区D区墙外清新园
59	无	无	AB换热站	181.00	无	阜新市清河门区棚改三期B区怡馨园小区
60	无	无	CD换热站	181.00	无	阜新市清河门区棚改三期C区怡馨园小区
61	无	无	25万换热站	326.00	无	阜新市清河门区皮革园区消防队南
62	无	无	分汽缸室	57.00	无	阜新市清河门区皮革园区消防队东50米
63	无	无	1#住宅楼	4,320.00	无	阜新市清河门区新区路路段112-4
64	无	无	2#住宅楼	3,600.00	无	阜新市清河门区新区路路段112-4
65	无	无	3#住宅楼	3,600.00	无	阜新市清河门区新区路路段112-4
66	无	无	4#住宅楼	4,320.00	无	阜新市清河门区新区路路段112-4
67	无	无	5#住宅楼	2,400.00	无	阜新市清河门区新区路路段112-4
68	无	无	6#住宅楼	2,400.00	无	阜新市清河门区新区路路段112-4
69	无	无	生活区宾馆	2,406.00	无	阜新市清河门区新区路路段112-4
70	无	无	生活区餐厅	3,095.00	无	阜新市清河门区新区路路段112-4
71	无	无	亨林小区换热站	360.00	无	天逸家园院内
72	无	无	商业小区换热站	591.00	无	阜新市清河门区中央商城院内
73	辽(2019)阜新市不动产权第0006650号	阜新金山煤矸石热电有限公司	汽机房	39,632.89	抵押	清河门区新昌东路150-25号
74		阜新金山煤矸石热电有限公司	除氧、煤仓间		抵押	清河门区新昌东路150-25号
75		阜新金山煤矸石热电有限公司	主厂房锅炉间		抵押	清河门区新昌东路150-25号
76	辽(2019)阜新市不动产权第0006654号	阜新金山煤矸石热电有限公司	除尘控制楼	560.91	抵押	清河门区新昌东路150-27号
77	辽(2019)阜新市不动产权第0006628号	阜新金山煤矸石热电有限公司	行政生产综合楼	8,123.63	抵押	清河门区新昌东路150-3号
78	辽(2019)阜新市不动产权第0006624号	阜新金山煤矸石热电有限公司	采制化综合楼	837.93	抵押	清河门区新昌东路150-49号
79	无	无	油库工程	375.00	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
80			引风机室(增项)		无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
81	无	无	1#2#机组电子设备间	159.84	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
82	无	无	3#4#机组电子设备间	159.84	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
83	无	无	1#机组CEMS分析小间	20.00	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
84	无	无	4#机组CEMS分析小间	20.00	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
85	无	无	高盐水泵房	20.00	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
86	辽(2019)阜新市不动产权第0006651号	阜新金山煤矸石热电有限公司	尿素厂房	456.06	抵押	清河门区新昌东路150-26号
87	无	无	物资材料库(2016年技改新增)	1,200.00	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
88	无	无	汽车衡控制室	35.00	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区
89	无	无	危险废物库房	90.00	无	阜新市清河门区新昌路一号北厂区

房屋建筑物包括主厂房、行政生产综合楼、住宅楼等，主要房屋的结构为框架结构和钢混结构，主要建筑物建于2006--2021年，无地基沉降，墙体无开裂现象，屋面防水维护良好，门窗开启正常，墙面无严重脱落现象，配套设施使用正常。

## 2. 投资性房地产

截至评估基准日，投资性房地产明细情况如下表：

序号	权证 编号	建筑物 名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	土地证号
1	无	佛寺水厂制水车间	钢混	2011/12/31	439.26	阜蒙县国用(2013)第618031号
2	无	佛寺水厂办公楼	钢混	2011/12/31	222.08	阜蒙县国用(2013)第618031号
3	无	佛寺水厂公厕	钢混	2011/12/31		阜蒙县国用(2013)第618031号
4	无	佛寺水厂锅炉房	钢混	2011/12/31	67.13	阜蒙县国用(2013)第618031号
5	无	佛寺水厂泵房	钢结构	2011/12/31	22.63	阜蒙县国用(2013)第618031号
6	无	佛寺水厂储藏间	砖混	2011/12/31	19.73	阜蒙县国用(2013)第618031号
7	无	佛寺水厂围墙及挡土墙	砖石	2011/12/31	502.25	阜蒙县国用(2013)第618031号
8	无	佛寺水厂厂区管线	PVC	2011/12/31		阜蒙县国用(2013)第618031号

佛寺水厂房屋建筑物结构主要为钢混结构，建于 2011 年。申报房屋建筑无地基沉降，墙体无开裂现象，屋面防水维护良好，墙面无严重脱落现象。评估基准日处于查封状态。

### 3. 无形资产—土地使用权

纳入本次无形资产-土地使用权评估范围的为阜新热电所属的土地使用权，评估基准日已被抵押或查封。详细情况见下表：

序号	权证 编号	土地座落	使用权 类型	证载终 止日期	取得日 期	面积 (m <sup>2</sup> )
1	阜蒙县国用(2013)第618031号	佛寺镇佛寺村	出让	2063/8/6	2013/8/21	2,520.00
2	辽(2019)阜新市不动产权第0006654号 辽(2019)阜新市不动产权第0006653号 辽(2019)阜新市不动产权第0006661号 辽(2019)阜新市不动产权第0006659号 辽(2019)阜新市不动产权第0006660号 辽(2019)阜新市不动产权第0006663号 辽(2019)阜新市不动产权第0006655号 辽(2019)阜新市不动产权第0006656号 辽(2019)阜新市不动产权第0006634号 辽(2019)阜新市不动产权第	清河门区新昌 东路150号	划拨	无	2006/4/21	256,360.60

沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司 51%股权涉及的阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	权证 编号	土地座落	使用权 类型	证载终 止日期	取得日 期	面积 (m2)
	0006646 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006635 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006637 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006641 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006642 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006636 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006645 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006644 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006638 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006640 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006647 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006649 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006648 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006627 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006662 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006632 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006657 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006629 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006630 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006631 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006664 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006658 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006633 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006652 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006643 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第					

序号	权证编号	土地座落	使用权类型	证载终止日期	取得日期	面积(m <sup>2</sup> )
	0006650 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006639 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006628 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006651 号					
3	辽(2019)阜新市不动产权第 0006622 号	清河门区新昌 东路 150 号	划拨	无	2006/4/21	108,941.80
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006619 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006626 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006625 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006616 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006623 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006620 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006618 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006617 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006615 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006621 号					
	辽(2019)阜新市不动产权第 0006624 号					

#### 4. 机器设备

本次委估的机器设备为 1#、2#、3#、4#发电机组专用设备和公用部分机器设备，共计 2412 项，均位于阜新金山煤矸石热电有限公司厂区内。发电机组专用设备包括锅炉、汽轮机、发电机和变压器三大主机、电缆、CMF-S 过滤装置、电除尘、DCS 系统、旋风分离器、冷凝器、超排脱硫灰输送系统等。公用部分机器设备包括供热、供汽管道、细粒碎煤机、震动煤蓖、电动单梁悬挂起重机、封煤装置、螺旋卸车机、斗轮堆取料机、环式给煤机、油罐和循环水泵等。91 项机器设备已被抵押，1 项机器设备为融资租赁回租。截至评估基准日，2#、3#发电机组处于正常运行状态，1#、4#发电机组处于停运状态。

本次委估的车辆为生产车辆和非生产车辆，共计 31 辆。生产车辆包括徐工

XZJ5392JQZ50K 汽车起重机、一汽解放 LPC5160GJYC 加油车和厦工楚胜 CSC5200GSS 洒水车等。非生产车辆包括奥德赛多用途乘用车、丰田考斯特客车、金旅牌客车、帕拉丁乘用车和奥迪轿车等。31 辆车中有 28 辆办理了牌照，3 辆为厂内用车辆，未办理牌照。28 辆有牌照车辆中，待报废车辆 19 辆，正常行驶车辆 9 辆；3 辆厂内用车辆中，2 辆无实物，1 辆处于待报废状态。有牌照车辆除 1 辆东风日产轻型汽车外，其余车辆均已提供了车辆行驶证。已提供车辆行驶证的 27 辆车中，7 辆车在最新年检有效期内，20 辆车已超出最新年检有效期，证载权利人均均为阜新金山煤矸石热电有限公司。

本次委估电子设备共计 751 项，主要为空调、网络连接设备、对讲机、服务器、网络服务器、LED 对标电子显示屏、复印机和电脑等办公设备，放置于阜新金山煤矸石热电有限公司各办公室，购置于 2004 年至 2022 年间。企业主要生产设备维护保养较好，重大设备有专人管理、维护，设备类资产状态完好运转正常。

## 5. 存货

存货：主要为原材料，包括燃煤、燃油、砂轮片、安全阀阀门阀芯和飞灰取样测量管组件等，大部分原材料分布在厂区内的仓库里，阜新热电仓库格局布置合理，每年年末进行一次大盘点，平时进行一些小规模的抽查。燃煤分布于厂区煤场内，燃油储存于厂区储油罐内，企业每月月末对燃油燃煤进行盘点。存货基本保存良好。

## 6. 其他无形资产

### (1) 账面记录的其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括：ERP 办公软件、财务软件和安全管理系统等。上述其他无形资产为被评估单位于 2004-2021 年期间外购获得，评估基准日部分年代久远的软件已不再使用。

### (2) 账面未记录的无形资产

企业申报的已获得授权正在使用的、持续缴费、账面未记录的无形资产为实用新型专利 4 项、计算机软件著作权 1 项，具体情况如下：

#### 1) 专利

序号	无形资产名称和内容	证号	类型	授权日期	状态
1	输煤细碎机注油泵自动注油控制系统	CN202222100563.0	实用新型	2022.12	专利权维持
2	石灰石自动连续取样装置	CN202221647971.1	实用新型	2022.11	专利权维持
3	石灰石金属分离装置	CN202221645824.0	实用新型	2022.11	专利权维持

4	一种输煤自动除尘系统控制板	CN202120133017.X	实用新型	2021.12	专利权维持
---	---------------	------------------	------	---------	-------

## 2) 软件著作权

序号	软件名称	著作权人	登记号	开发完成日期
1	阜新金山小值标自动生成系统	杜镇锋，阜新金山煤矸石热电有限公司	2020SR0140417	2020-02-17

### (三) 企业申报的表外资产的情况

除前述未入账无形资产外，无其它表外资产。

(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  
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

## 四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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

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

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年12月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

2023年4月24日中国华电集团有限公司《第三届董事会第十五次会议决议》

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改);
5. 《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第二次修正);
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019 年 4 月 23 日国务院令第 714 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令第 691 号);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号);
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 2020 年 11 月 29 日国务院令第 732 号修订);
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订);
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号, 2001);
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005);
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日);
17. 《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);

18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);

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

20. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕41号);

21. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕42号);

22. 《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常务委员会第十五次会议修订);

23. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2020年3月20日,中国证券监督管理委员会令第166号修订);

24. 《关于严格重组上市监管工作的通知》(证监发〔2016〕47号);

25. 《监管规则适用指引——评估类第1号》(2021年1月22日,中国证监会发布);

26. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会第36号令2018年5月16日);

27. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订);

28. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);

29. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订);

30. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订);

31. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

32. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订);

33. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资源厅发〔2018〕4号);

34. 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

沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司 51% 股权涉及的阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告行)》的通知》(自然资办函〔2019〕922 号);

35.《中华人民共和国专利法》(2020 年 10 月 17 日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第四次修正);

36.《中华人民共和国专利法实施细则》(2010 年国务院令 569 号);

37.《中华人民共和国著作权法》(2020 年 11 月 11 日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第三次修正);

38.《中华人民共和国著作权法实施条例》(2013 年国务院令 633 号第二次修订);

39.《房地产估价规范(GB/T 50291-2015)》;

40.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

41. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 评估准则依据

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——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

7.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

8.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

10.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

11.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号);

12.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号);

13.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);

14.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);

15.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

16.《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44 号);

17.《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49 号);

18.《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50 号);

19.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》;

20. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》；

21. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

#### （四）权属依据

1. 国有土地使用证（或不动产登记证）；
2. 房屋所有权证、房地产权证（或不动产权证书）；
3. 专利证书；
4. 计算机著作权证书；
5. 机动车行驶证；
6. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的工程决算、工程结算等资料；
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
5. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
6. 《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常务委员会第七次会议通过，中华人民共和国主席令第十九号）；
7. 2022 机电产品价格信息查询系统；
8. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299 号）；
9. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号)；
10. 《财政部关于印发<基本建设项目成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号)；
11. 《电力建设工程概算定额》（2018 年版）；
12. 《电力建设工程预算定额》（2018 年版）；
13. 《火力发电工程建设预算编制与计算规定（2018 年版）》；
14. 《火电工程限额设计参考造价指标（2021 年水平）》（电力规划设计总院）；
15. 《关于发布 2018 版电力建设工程概预算定额 2022 年度价格水平调整的通知》

（定额（2023）1号）；

16.《辽宁工程造价信息》（2022年12月）；

17.《阜新人民政府关于公布实施阜新市征地区片综合地价的通知》（阜政[2020]116号）；

18.《辽宁省耕地占用税适用税额的决定》（辽宁省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议决定）；

19.《辽宁省人民政府办公厅关于调整耕地开垦费征收标准和使用政策的通知》（辽政办[2020]15号）；

20.《辽宁省被征地农民社会保障办法》（辽政办发（2005）81号）；

21.市场询价资料；

22.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；

2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；

3. 被评估单位相关人员访谈记录；

4. 被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

#### 市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

#### 收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

**资产基础法适用的前提条件是：**

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

选取资产基础法评估的理由：阜新热电评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

未选用收益法评估的理由：阜新热电近几年处于亏损状态，经营现金流一直为负，未来经营情况具有较大不确定性，无法合理预测未来收益，因此不适用收益法评估。

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为发电和供热，营业规模较小，经营状况较差，1、4号机组处于停运状态，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

**(二) 评估方法简介**

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

**流动资产的评估**

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金，为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

3. 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

#### 4. 存货

原材料：对于可以正常使用的原材料，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值；对于库龄较长拟报废的原材料，以未来可回收金额确认评估值。

在用低值易耗品：主要采用重置成本法进行评估，具体方法如下：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

#### 5. 其他流动资产

通过调查核实企业增值税计算基础、税率，以确认账面记录的合法性、真实性，以经核实无误的账面值作为评估值。

### 非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括投资性房地产、建构筑物、机器设备、使用权资产、在建工程、无形资产。

#### 1. 投资性房地产和固定资产-建构筑物

委估投资性房地产主要为工业用途，所在区域内无同类型房产的交易案例和出租案例，无法采用收益法和市场法进行评估，因此，本次采用重置成本法进行评估。

对固定资产-房屋建构筑物本次采用重置成本法进行评估。

#### 房屋建构筑物的重置成本法

计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

##### 1) 重置全价的确定

重置全价 = 建安工程造价 + 其他费用 + 资金成本 - 增值税额

##### (1) 建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

##### (2) 其他费用

各项费用的计算标准依据《火力发电工程建设预算编制与计算规定（2018年版）》计取。

### （3）资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款市场报价利率计算，利率以评估基准日时公布的贷款市场报价利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2$$

### 2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

#### （1）年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### （2）观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

## 2. 机器设备

根据被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

### A. 重置全价的确定

#### 机器设备

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} + \text{安装工程费} + \text{设备基础费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值}$$

税

#### (1) 设备购置费

设备购置费主要由设备购价、运杂费等构成。

设备购置价主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅中国电力出版社的《火电工程限额设计参考造价指标（2021 年水平）》、查阅《2022 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数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确定。

运杂费主要参照中国电力出版社的《火力发电工程建设预算编制与计算规定（2018 年版）》的规定，结合企业实际发生的运费为基础来计算。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

#### (2) 安装工程费、设备基础费

设备安装工程费用包括设备到达施工现场后，经过基础施工、组合、定位、联接固定、检测试验、调试运转等一系列作业，最后达到可使用状态所发生的全部费用。对于大型设备，依据中国电力出版社的《火力发电工程建设预算编制与计算规定（2018 年版）》计算；对于小型设备，则根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安装调试费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

本次评估设备基础费统一含在房屋建筑物中考虑，不再重复计算。

#### (3) 其他费用

其他费用是指完成工程建设项目所需的不属于设备购置费、建筑工程费、安装工程费的有关费用。依据中国电力出版社的《火力发电工程建设预算编制与计算规定（2018 年版）》规定，火力发电项目设备类资产的其他费用包括项目法人管理费、招标费、工程监理费、设备材料监造费、工程结算审核费、工程保险费、项目前期工作费、成套技术服务费、勘查设计费、设计文件评审费、施工图文件审查费、项目后评价费、工程质量检测费、水土保持方案编制费、电力工程技术经济标准编制管理费、生产职工培训及提前进场费、整套启动试运费、环境监测验收费等其他零星费用等。

#### (4) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+设备基础费+其他费用）×贷款利率×

建设工期×1/2

#### (5) 可抵扣增值税

根据财税[2008]170 号、财税 [2016] 36 号、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号等相关财税文件，评估基准日增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。

可抵扣增值税=设备购置价×13%/（1+13%）+（运杂费+安调费+基础费）×9%/（1+9%）+其他费用可抵税金额

#### 电子设备

根据普通设备、电子设备的特点，一般由生产厂家或经销商送货上门，并负责安装调试，本次评估取设备的重置价值为设备购置价扣除增值税后的价值，即：

重置价值=购置价/1.13

#### 运输车辆

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上车辆购置税和其他费用，扣减可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=购置价×13%/（1+13%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

#### B. 成新率的确定

#### 机器设备

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

#### 电子设备

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

年限法成新率：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限) /经济寿命年限×100%

### 运输车辆

参照国家颁布的车辆强制报废标准，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，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限－已使用年限) / 经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程－已行驶里程) / 经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

C. 对于待报废的车辆，按可变现净值确定评估值。

D. 对逾龄电子设备，采用市场法进行评估。

### 3.在建工程

根据在建工程的特点，采用成本法进行评估。

对于替其他单位代垫的在建项目前期费用，以核实后的账面价值作为评估值。

### 4.无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据待估土地的特点、具体条件和项目的实际情况，结合待估土地所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于待估土地使用权价格的方法。评估人员通过综合分析，由于委估宗地所在区域内无同类型土地的出租案例，因此无法采用收益还原法评估；委估土地用途均为工业用地，因此无法采用假设开发法评估；阜新市基准地价正在更新，尚未对外公布，因此无法采用基准地价系数修正法；委估土地所在区域内有较多同类型土地的成交案例，因此可以采用市场比较法，委估宗地所在区域内征地资料比较详实，可以采用成本逼近法。综上所述，确定采用市场比较法和成本逼近法进行评估，其中划拨地采用剩余（增值收益扣减）法进行测算。

#### （1）市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。

比较公式：

$$PD=PB\times A\times B\times D\times E\times F$$

式中：PD—待估宗地价格；

PB—比较案例价格；

A—待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D—待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

F—待估宗地年期修正指数 / 比较案例宗地年期修正指数

## (2) 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发费等所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

土地价格（划拨）=土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润

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

## (3) 剩余（增值收益扣减）法

在《城镇土地估价规程》剩余法思路衍生技术路线，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，称为剩余（增值收益扣减）法。本次评估拟采用满足数理统计的案例和可行的技术路线对当地的土地增值收益测算，再通过已经测算的出让土地使用权价格扣减土地增值收益得到所需评估的划拨地价。

## 5.其他无形资产

(1)对于外购的软件类无形资产，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。

(2)对于专利和计算机软件著作权，采用重置成本法进行评估，具体评估思路是将研制该资产所消耗的各项支出（包括物化劳动和活劳动费用），按实际情况扣除其中不必要和不合理项目后计算消耗量，按现行价格和费用标准计算重置成本。基本模型如下：

重置成本=直接费用+间接费用+资金成本+合理利润

评估价值=重置成本-功能性贬值-经济性贬值

## 6.使用权资产

使用权资产为部分融资租赁的发电设备，本次评估将其在固定资产-机器设备中合并评估。

### 流动负债、非流动负债的评估

负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、预计负债、递延所得税负债和递延收益。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

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

### (三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

### (四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，

对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

### (二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致。

4. 本次评估假设被评估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，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

### (三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确,我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出,当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时,本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估采用资产基础法对阜新热电股东全部权益价值进行评估。阜新热电截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日经审计后资产账面价值为 123,263.09 万元,负债为 284,893.15 万元,净资产为-161,630.06 万元。

### (一) 评估结果

总资产账面价值为123,263.09万元,评估值为130,309.08万元,增值率5.72%;负债账面价值为284,893.15万元,评估值为284,567.15万元,减值率0.11%;净资产账面价值为-161,630.06万元,评估值为-154,258.07万元,增值率4.56%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	13,896.83	13,933.60	36.77	0.26
非流动资产	2	109,366.26	116,375.48	7,009.22	6.41
其中:长期股权投资	3				
投资性房地产	4	333.18	360.91	27.73	8.32
固定资产	5	106,491.79	107,789.22	1,297.43	1.22
在建工程	6	285.65	285.65	-	-
无形资产	7	320.29	7,939.70	7,619.41	2,378.92
其中:土地使用权	8	40.19	7,609.64	7,569.45	18,835.16
其他非流动资产	9	1,935.35	-	-1,935.35	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>123,263.09</b>	<b>130,309.08</b>	<b>7,045.99</b>	<b>5.72</b>
流动负债	11	150,744.54	150,744.54	-	-
非流动负债	12	134,148.61	133,822.61	-326.00	-0.24
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>284,893.15</b>	<b>284,567.15</b>	<b>-326.00</b>	<b>-0.11</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>-161,630.06</b>	<b>-154,258.07</b>	<b>7,371.99</b>	<b>4.56</b>

评估主要增减值原因：

(1) 房屋构筑物增减值：①评估基准日较建造日的人工费、材料费和机械费有较大幅度的提高，建筑物重置价值提高，造成评估原值增值；②由于大部分构筑物的经济耐用年限大于企业的折旧年限，导致评估增值。

(2) 机器设备减值：由于委估机组于 2007 年正式投入运行，账面价值为包含增值税价值，且账面存在较大金额的技改费用，本次评估在现行设备购置价的基础上，考虑合理的安装工程费、其他费用、资金成本等，综合造成评估原值减值。由于企业生产设备折旧年限均为 30 年，大于评估用经济寿命年限，综合造成评估净值减值。

(3) 土地使用权增值：①委估宗地取得时间较早，随着周边基础设施的逐步完善，地价有一定的上涨，导致土地使用权评估增值；②划拨土地的土地取得成本已摊入固定资产，该部分土地无账面价值，导致土地使用权评估增值。

(二) 评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

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，提请报告使用人予以关注：

(一) 1、4 号机组停运事项

阜新热电四台机组于 2007 年 7 月全部投产发电，目前 2、3 号机组为在运供热机组，1、4 号机组为停运状态，供暖季 2、3 号机组一运一备满足供热要求。

根据辽宁省工业和信息化厅 2022 年 12 月 28 日《关于加强机组开机方式调整后运行管理的通知》：“鉴于金山厂 1、4 号机组处于停运状态，相关统计已不再列入考核，请做好剩余两台机组的运行检修管理。”

(二) 资产抵押或质押等事项

1. 股权质押和应收账款质押

阜新热电因向国家开发银行辽宁省分行借款将其应收账款收费权质押，同时，金山股份将其持有的阜新热电 50% 股权质押为其做担保，截至评估基准日，借款余额为 8000 万元，阜新热电厂于 2023 年 2 月和 3 月分别将该借款已还清，2023 年 5 月 12 日，国家开发银行辽宁省分行已出具“阜新热电已将贷款还清、应收账款电费收费权和股权质押已解除”的证明。

2. 房屋建筑物、土地、设备抵押

阜新热电因向银行借款将其 2 宗土地、55 项房屋建筑物和 91 项机器设备抵押。

### 3. 融资租赁事项

阜新热电部分机器设备为融资租赁设备，截至评估基准日，融资租赁借款账面价值为 40,685,463.22 元。

#### （三）资产被查封或冻结等事项

截至评估基准日，阜新热电投资性房地产中的 8 项房屋建筑物及其所占土地因欠阜新水务集团有限责任公司水费被法院查封，2023 年 5 月 8 日，阜新热电已付清该欠款，解封手续尚在办理中。

截至评估基准日，阜新热电有 3 个银行账户因欠供应商货款涉诉被冻结，其中：截至评估现场核实日，有 2 个银行账户已解冻；剩余的交通银行阜新支行账户尚未解冻，解冻手续尚在办理中。

#### （四）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 纳入本次评估范围内的固定资产-房屋建筑物中有 32 项未办理《房屋所有权证》，其中 18 项房产所占土地未取得土地使用权证，该 18 项房产中 8 项生活区房产已取得《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

2. 纳入本次评估范围内的投资性房地产共 8 项（含 2 项构筑物），因位于藏传佛教宗教地区，由于宗教原因，无法取得相关部门的审批手续，未能办理《房屋所有权证》。

被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，不存在任何产权纠纷；无权证房产的面积是企业测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

#### （五）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

#### （六）重大期后事项

未发现阜新热电存有重大期后事项。

#### （七）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 2008 年 1 月阜新热电与阜新蒙古族自治县驿达经贸有限公司（后改名为阜新蒙古贞经贸有限公司，以下简称蒙古贞经贸）签订《阜新金山电厂燃煤供应合同》，阜新热电认为多支付蒙古贞经贸货款，并与对方沟通索要多支付的货款。2009 年阜新热

电将该款项作为单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 2300 万元，计提了 50% 的坏账准备；2012 年报告期，增提了 50% 的坏账准备；截至 2012 年末，该笔其他应收款已全额计提坏账准备。在 2012 年至 2018 年之间，阜新热电多次起诉蒙古贞经贸，2022 年 8 月 3 日，根据辽宁省高级人民法院民事裁定书（2022）辽民申 2953 号再审裁定，驳回阜新热电的再审申请，维持二审关于辽宁省高级人民法院不予支持阜新热电的上诉请求。阜新热电拟核销该笔其他应收款及其坏账准备，并由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《其他应收款项核销审计报告》（天职业字[2022]46283 号），对该笔核销做了专项审计。

2. 因上述第 1 条诉讼事件，蒙古贞经贸反起诉阜新热电未给付拖欠的煤款 7,448,630.17 元及利息等。2022 年 12 月 2 日，清河门区人民法院下达判决：阜新热电向蒙古贞经贸给付拖欠煤款 7,448,630.17 元及利息。阜新热电再次向阜新市中级人民法院提起上诉。2023 年 3 月 28 日，阜新市中级人民法院开庭审理，截至评估现场核实日，尚未下达判决。

截至评估基准日，阜新热电对于该诉讼款项已计提预计负债 7,636,881.25 元，本次评估按账面价值确认评估值。

#### （八）其他需要说明的事项

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

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，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，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖

沈阳金山能源股份有限公司拟向华电辽宁能源有限公司转让其持有的阜新金山煤矸石热电有限公司 51% 股权涉及的阜新金山煤矸石热电有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

---

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等进行判断。

5. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

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

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

(四) 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对其评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产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除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2023年5月30日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师:  

资产评估师:  

北京中同华资产评估有限公司

2023 年 5 月 30 日

