

沈阳惠天热电股份有限公司拟转让持有的
沈阳市第二热力供暖公司部分股权项目
资产评估报告

天兴评报字[2024]第 2039 号

(共 1 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

二〇二四年十一月十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---------|--|
| 报告编码: | 2111020141211001202400100 |
| 合同编号: | 4012024074 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 天兴评报字[2024]第2039号 |
| 报告名称: | 沈阳惠天热电股份有限公司拟转让持有的沈阳市第二热力供暖公司部分股权项目 |
| 评估结论: | 662,198,469.36元 |
| 评估报告日: | 2024年11月15日 |
| 评估机构名称: | 北京天健兴业资产评估有限公司 |
| 签名人员: | 庄瞰恒 (资产评估师) 正式会员编号: 21000023 洪松涛 (资产评估师) 正式会员编号: 21030024 |



(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。

目 录

| | |
|--------------------------------------|----|
| 声明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 2 |
| 资产评估报告 | 7 |
| 一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ... | 7 |
| 二、评估目的 | 18 |
| 三、评估对象和评估范围 | 18 |
| 四、价值类型 | 20 |
| 五、评估基准日 | 20 |
| 六、评估依据 | 20 |
| 七、评估方法 | 24 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 39 |
| 九、评估假设 | 41 |
| 十、评估结论 | 42 |
| 十一、特别事项说明 | 43 |
| 十二、资产评估报告的使用限制说明 | 48 |
| 十三、资产评估报告日 | 49 |
| 资产评估报告附件 | 51 |

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。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。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。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人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。

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

六、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现场调查；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。

七、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。

沈阳惠天热电股份有限公司拟转让持有的 沈阳市第二热力供暖公司部分股权项目 资产评估报告摘要

天兴评报字[2024]第 2039 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受沈阳惠天热电股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对沈阳惠天热电股份有限公司拟转让沈阳市第二热力供暖公司部分股权而涉及沈阳市第二热力供暖公司的股东全部权益在 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据《沈阳惠天热电股份有限公司管理团队会议纪要》（2024 年第 5 期），沈阳惠天热电股份有限公司拟转让持有的沈阳市第二热力供暖公司部分股权，为此，需要对所涉及的沈阳市第二热力供暖公司的股东全部权益价值进行资产评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：评估对象为沈阳市第二热力供暖公司的股东全部权益。

三、评估范围：评估范围为沈阳市第二热力供暖公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 228,446.65 万元，负债账面价值 223,918.35 万元，净资产账面价值 4,528.30 万元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

在评估基准日持续经营假设前提下，沈阳市第二热力供暖公司总资产账面价值 228,446.65 万元，负债账面价值 223,918.35 万元，净资产账面价值 4,528.30 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 287,857.89 万元，负债为 221,638.04 万

元，净资产为 66,219.85 万元，评估增值 61,691.55 万元，增值率 1,362.36%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

| 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|----------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 1 流动资产 | 112,696.41 | 112,174.42 | -521.99 | -0.46 |
| 2 非流动资产 | 115,750.24 | 175,683.47 | 59,933.23 | 51.78 |
| 3 其中：长期股权投资 | - | - | - | - |
| 4 投资性房地产 | 43.15 | - | -43.15 | -100.00 |
| 5 固定资产 | 101,068.85 | 157,988.68 | 56,919.83 | 56.32 |
| 6 在建工程 | 5,259.73 | 2,778.99 | -2,480.74 | -47.16 |
| 7 无形资产 | 2,740.08 | 12,119.97 | 9,379.89 | 342.32 |
| 8 其中：土地使用权 | 2,129.29 | 11,403.23 | 9,273.94 | 435.54 |
| 9 其他非流动资产 | 6,638.43 | 2,795.83 | -3,842.60 | -57.88 |
| 10 资产总计 | 228,446.65 | 287,857.89 | 59,411.24 | 26.01 |
| 11 流动负债 | 221,037.40 | 221,037.40 | - | - |
| 12 非流动负债 | 2,880.95 | 600.64 | -2,280.31 | -79.15 |
| 13 负债合计 | 223,918.35 | 221,638.04 | -2,280.31 | -1.02 |
| 14 净资产（所有者权益） | 4,528.30 | 66,219.85 | 61,691.55 | 1,362.36 |

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）根据委托人提供的经济行为文件，经济行为正在筹划阶段，尚未确定具体的股转比例。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 228 项，其中脱销控制间及设备平台扶梯已拆除，29 项为换热站的维修费用。实际使用的房屋建筑物为 198 项，其中已办理产权证书的房屋建筑物有 120 项，剩余 78 项未办理产权证书。已办理产

权证书的中有 18 项证载权利人为沈阳惠天热电股份有限公司，这其中有 9 项为沈阳市第二热力供暖公司从沈阳惠天热电股份有限公司购买获得，其余 9 项为办理房产证时房屋所有权人直接登记为沈阳惠天热电股份有限公司。沈阳市第二热力供暖公司承诺该房屋归其所有，权属无争议。

（三）对于纳入本次评估范围的房屋建筑物、构筑物及管道沟槽，绝大部分为自建建筑，结构简单，对于企业未能提供工程设计类资料、预（决）算工程资料及施工图纸的房屋建筑物，相关技术特征以企业申报为准。

（四）沈阳市第二热力供暖公司申报的管道沟槽共 5797 项，由于企业按照工程部提供的竣工结算资料入账，没有和实际使用管网区域、长度匹配，其中部分为维修改造费用。评估人员无法按入账方式盘点。结合实际情况，企业按区域对管网进行了申报。

（五）沈阳市第二热力供暖公司申报房屋建筑物中有 26 项房屋为开发商提供给沈阳市第二热力供暖公司无偿使用，账面值为对房屋的后续装修改造费用。评估值按账面净值确认。具体如下：

| 序号 | 建筑物名称 | 具体位置 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 面积确认 |
|-----|-----------|------------------------|-----|-------------|----------------|--------|
| 3 | 万科换热站 | 和平区青年大街 334 号 | 砖混 | 2005 年 1 月 | m ² | 111.94 |
| 50 | 2117 号换热站 | 大东区新生路 | 砖混 | 2002 年 11 月 | m ² | 352.00 |
| 52 | 2131 号换热站 | 大东区联合路 176 甲 | 砖混 | 2003 年 11 月 | m ² | 240.00 |
| 53 | 2135 号换热站 | 大东区工农路 223-4# | 砖混 | 2004 年 10 月 | m ² | 113.10 |
| 54 | 2154 号换热站 | 东站街 83 号 12 号楼 1-2-7 | 砖混 | 2008 年 9 月 | m ² | 168.00 |
| 61 | 2116 号换热站 | 大东区津桥路 96 | 砖混 | 2001 年 11 月 | m ² | 166.25 |
| 62 | 2120 号换热站 | 大东区珠琳路 50-5 | 砖混 | 2002 年 10 月 | m ² | 300.30 |
| 64 | 2015 号换热站 | 大东区滂江街 | 砖混 | 2002 年 12 月 | m ² | 253.00 |
| 71 | 2138 号换热站 | 大东区北海街 242 号 | 砖混 | 2006 年 12 月 | m ² | 120.90 |
| 73 | 2121 号换热站 | 大东区北海街 16-2 | 砖混 | 2002 年 11 月 | m ² | 252.89 |
| 75 | 2146#站 | 146#站东陵区东陵路 19-6 号 4 门 | 框架 | 2008 年 8 月 | m ² | 252.00 |
| 76 | 2176#站 | 东陵区东陵路 3# | 砖混 | 2008 年 11 月 | m ² | 72.00 |
| 78 | 2125#换热站 | 东陵区东陵西路 | 砖混 | 2002 年 12 月 | m ² | 316.40 |
| 137 | 2094 号换热站 | 大东区白塔路 62-1 | 砖混 | 2000 年 11 月 | m ² | 171.00 |
| 139 | 2341#站 | 中胜街 51# | 彩钢房 | 2017 年 9 月 | m ² | 168.00 |
| 141 | 2129#站 | 凌云花园 129#站 | 砖混 | 2003 年 11 月 | m ² | 275.98 |
| 142 | 2137#站 | 东陵区方家栏路 70# | 砖混 | 2004 年 10 月 | m ² | 312.50 |
| 143 | 2153#站 | 方荣路 | 砖混 | 2005 年 11 月 | m ² | 118.75 |
| 144 | 2156#站 | 东陵区阳光城 156#站 | 砖混 | 2006 年 12 月 | m ² | 250.04 |
| 146 | 2163#站 | 方荣路 | 砖混 | 2007 年 11 月 | m ² | 161.22 |
| 147 | 2182#站 | | 砖混 | 2010 年 10 月 | m ² | 260.02 |

| 序号 | 建筑物名称 | 具体位置 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 面积确认 |
|-----|-----------|---------|----|-------------|----------------|--------|
| 152 | 2033 号换热站 | 大东区凯翔一街 | 砖混 | 2002 年 12 月 | m ² | 180.03 |
| 162 | 2123 号换热站 | 大东区小河沿路 | 砖混 | 2002 年 12 月 | m ² | 148.00 |
| 170 | 2085 号换热站 | 大东区六零六所 | 砖混 | 2003 年 12 月 | m ² | 254.03 |
| 171 | 2178#站 | | 砖混 | 2010 年 10 月 | m ² | 288.04 |
| 178 | 2122 号换热站 | 天龙家园 | 砖混 | 2002 年 10 月 | m ² | 390.00 |

(六) 沈阳市第二热力供暖公司申报的土地使用权共 57 项, 其中有 3 项未办理国有土地使用证或不动产证书, 由于无法确认土地的用途, 本次评估时按账面值列示。沈阳市第二热力供暖公司承诺该土地使用权归其所有, 权属无异议。

(七) 由于本次申报的部分土地用途为锅炉房、换热站, 本次评估时均按市政公用设施用地进行评估。

(八) 本次委估的在建工程分为管网和设备, 均已投入使用, 其中管网已经在固定资产-管网中进行申报评估, 设备都是维修改造费用, 故本次评估将这类在建工程评估为 0。

(九) 本次评估发现部分设备闲置待报废, 经企业相关人员鉴定, 无法再利用, 本次按照报废资产评估, 对于报废资产的重量及材质由企业相关人员查询资产铭牌、合同、咨询生产厂家和现场进行测量判断资产重量, 评估人员查阅相关技术资料进行了复核, 如实际处置时的重量与本次评估申报的重量不一致时, 以实际处置的重量为准。另外经盘点确认, 部分设备已更换, 现场无实物, 本次评估值为 0。部分设备盘盈, 评估人员据实评估。

(十) 本次评估中, 资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查做出判断。

本次评估, 对于隐蔽工程的相关工程量, 按照被评估单位申报的数据进行估算, 如实际工程量与本次评估申报的数据不一致时, 以实际工程量为准。如实际相关工程量与本次评估申报的数据不一致时, 以实际相关工程量为准, 应按实际相关工程量考虑对评估结论的调整。

(十一) 评估基准日至评估报告日之间存在的其他事项。

1. 纳入评估范围的“在建工程-朱尔屯电厂异地迁建配套长输管线项目”，开工日期为 2024 年 4 月 25 日基准日项目支出金额为 27,789,919.45 元，截止 2024 年 10 月 31 日，该项目总支出金额为 337,917,307.75 元，目前该项目仍处于建设期，提请评估报告使用者关注该事项。

2. 截止报告出具日，沈阳市第二热力供暖公司名称变更为沈阳市第二热力供暖有限公司。

我们特别强调：

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2024 年 6 月 30 日起，至 2025 年 6 月 29 日止。

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

沈阳惠天热电股份有限公司拟转让持有的 沈阳市第二热力供暖公司部分股权项目 资产评估报告

天兴评报字[2024]第 2039 号

沈阳惠天热电股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，对沈阳惠天热电股份有限公司拟转让沈阳市第二热力供暖公司部分股权而涉及沈阳市第二热力供暖公司的股东全部权益在 2024 年 6 月 30 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：沈阳惠天热电股份有限公司

统一社会信用代码：912101002434901556

住所：辽宁省沈阳市沈河区热闹路 47 号

类型：股份有限公司

法定代表人：郝杰

注册资本：53283.2976 万人民币

成立日期：1993 年 12 月 28 日

经营范围：许可项目:供暖服务；建设工程施工；发电业务、输电业务、供(配)电业务；供电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；电气安装服务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:热力生产和供应；普通机械设备安装服务；金属结构制造；输配电及控制设备制造；储能技术服务；人

工智能基础软件开发；租赁服务(不含许可类租赁服务)；房租赁；非金属矿及制品销售；化肥销售；建筑材料销售。(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)

沈阳惠天热电股份有限公司主要从事民用和工业用供热和供汽，以集中供热运行管理为核心，包括热力科研设计、热力工程安装等。

（二）被评估单位概况

1.基本情况

企业名称：沈阳市第二热力供暖公司

统一社会信用代码：91210103240562328A

住所：沈阳市沈河区热闹路 47 号

类型：全民所有制

法定代表人：宋颀

注册资本：5000 万人民币

成立日期：1997 年 5 月 16 日

经营范围：供暖,供汽,热力供暖工程,电气安装,管道保温；水暖材料零售；供暖设施租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2. 历史沿革及股权变动情况

沈阳市第二热力供暖公司由沈阳市房产管理局出资组建，初始注册资金为 521 万元人民币。

1998 年 10 月 13 日，根据沈阳资产经营有限公司出具的关于《沈阳市第二热力供暖公司资产交割的通知》：根据沈阳市国有资产管理委员会办公室沈国资办（1998）49 号《关于将沈阳市第二热力供暖公司资产划转给沈阳资产经营有限公司的通知》，沈阳市第二热力供暖公司的出资人由沈阳市房产管理局变更为沈阳资产经营有限公司。

根据财政部办公厅财国字（1998）134 号《关于沈阳惠天热电股份有限公司配股有关问题的批复》，沈阳资产经营有限公司以沈阳市第二热力供暖公司经评估后的净资产 31,842.20 万元全额认购沈阳惠天热电股份有限公司（下称：

“惠天热电”)应配股份。实际实施时,沈阳资产经营有限公司以沈阳市第二热力供暖公司部分净资产 20,467.20 万元全额认购了应配股份,认购后沈阳市第二热力供暖公司剩余净资产 11,375 万元。

1998 年 4 月 28 日,根据惠天热电配股方案之资金投向及惠天热电与沈阳资产经营有限公司签署的《资产收购协议》,沈阳市第二热力供暖公司剩余净资产 11,375 万元由惠天热电收购。

通过上述认购和收购后,沈阳市第二热力供暖公司成为惠天热电全资子公司。

2002 年,根据沈阳惠天热电股份有限公司 2002 年 3 月 19 日董事会决议,从资本公积转入实收资本 4,479 万元,变更后实收资本 5,000 万元,2002 年 4 月 18 日利安达信隆会计师事务所出具了利安达验字(2002)第 012 号验资报告,进行了验资。

2024 年,沈阳市房产局依据沈房〔2004〕124 号文件、沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会沈国资发(2021)12 号文件及该委《关于协助办理沈阳市第二热力供暖公司改制相关工商变更登记有关事宜的函》(2024 年 10 月 9 日),研究决定批准沈阳市第二热力供暖公司企业性质由全民所有制变更为有限责任制。改制后的股东为沈阳惠天热电股份有限公司,持股比例 100%。截止报告出具日,沈阳市第二热力供暖公司名称变更为沈阳市第二热力供暖有限公司。

截至评估基准日,股东出资额及持股比例如下表所示:

| 序号 | 股东名称 | 出资金额(元) | 持股比例(%) |
|----|--------------|---------------|---------|
| 1 | 沈阳惠天热电股份有限公司 | 50,000,000.00 | 100 |
| | 合计 | 50,000,000.00 | 100 |

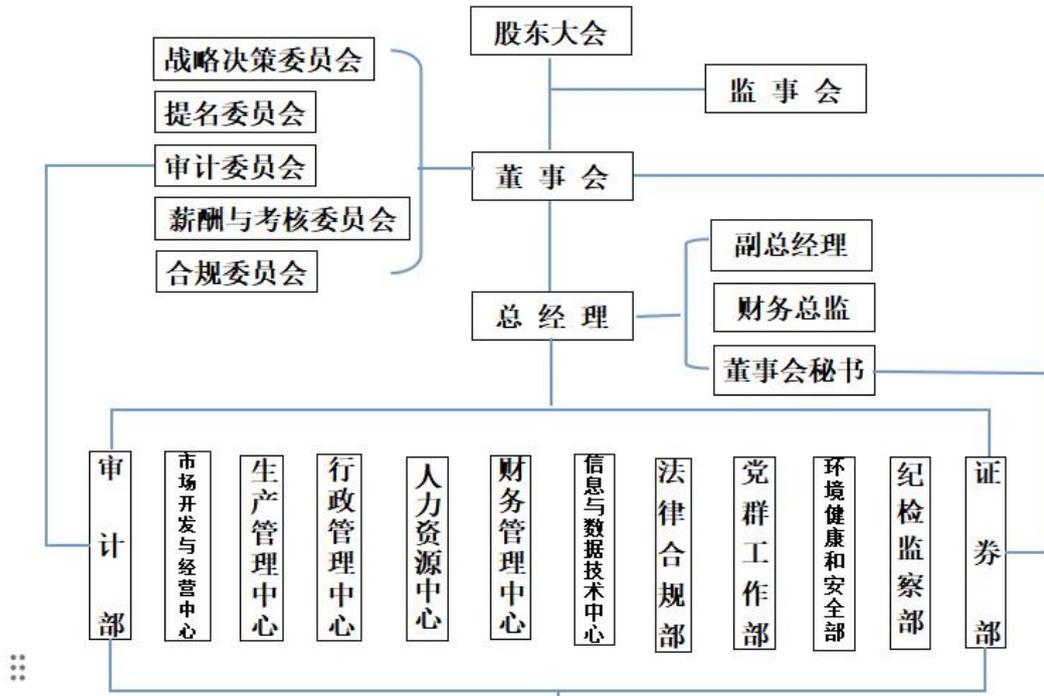
3. 内部组织架构及人力资源情况

沈阳市第二热力供暖公司与惠天热电在供热业务方面具有较大的同质性,为降低企业经营成本,沈阳市第二热力供暖公司适用惠天热电的组织结构、公司治理制度和内控制度,即惠天热电的各层级间权责划分、各层人员组成、人员产生方式、议事规则、各项工作条例和管理制度均适用于沈阳市第二热力供暖公司,具有较为完善的公司管理制度体系。

沈阳市第二热力供暖公司,各部门及其工作人员均与惠天热电混合管理,

惠天热电委派专门的高级管理人员及各个部门包括人力资源部、运营管理部、财务管理部等部门的人员负责第二热力相应部门的工作。截止评估基准日，沈阳市第二热力供暖公司在职缴纳社保人员约为 468 人，劳务派遣人员为 16 人。

沈阳市第二热力供暖公司内部组织架构图如下：



4.公司主要资产概况

沈阳市第二热力供暖公司主要资产为存货、固定资产-房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备、在建工程、无形资产-土地使用权、无形资产-其他无形资产，主要资产概况如下：

(1) 存货

存货为原材料、在库周转材料、委托加工物资、在用周转材料组成，存货主要分布在厂区各个库房及委托加工单位库房内，种类较多。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

(2) 固定资产-房屋建筑物

沈阳市第二热力供暖公司位于沈阳市沈河区热闹路 47 号，其资产主要分布于沈河区及大东区。建筑物主要为企业自建房屋。建筑物主要建于 1992 年至 2018 年。

纳入评估范围的建筑物分房屋建筑物、构筑物及管道沟槽。房屋建筑物主要包括办公楼、锅炉房、变电所等。构筑物主要为厂区道路，围墙、烟囱等。

（3）固定资产-设备类资产

1) 机器设备

主要机器设备为热源设备和换热设备，共 10120 项。热源设备主要包括输煤设备、锅炉设备、脱硫除尘设备、电气设备等；换热设备主要为换热器、水泵、配电柜等。

以上设备于 1987 年陆续购置使用，目前尚可使用的生产设备保养状况良好，定期保养，截至评估基准日使用状态良好。

2) 车辆

车辆共 64 项，其中车牌号为辽 E82439、辽 AR4297、辽 AP4282 的客车未见实物，车辆启用日期为 1997 年-2018 年之间，其余正常使用、维护保养状况良好。

3) 电子及办公设备主要为各部门日常办公使用，包括空调、复印机、投影仪、电脑、监控系统以及部分生产设备，分布于公司各部门，均正常使用。

（4）在建工程

沈阳市第二热力供暖公司的在建工程主要为供热管网的维修改造、热源及换热站的维修改造以及长输管线的建设，主要情况如下：

1) 供热管网的维修改造

沈阳市第二热力供暖公司整个公司为了满足居民的供暖的需要，供热管网每年均进行维修改造，而工程款需在供暖期结束后进行结算，截止到评估基准日，在建工程主要包括一次网的维修、立杠的分户改造、阀门的更换等。

2) 热源及换热站的维修改造

沈阳市第二热力供暖公司整个公司为了满足居民的供暖的需要以及环保要求，热源和换热站每年均进行维修改造，而工程款需在供暖期结束后进行结算，截止到评估基准日，在建工程主要包括脱硫除尘的改造、换热站设备的维修、设计费、水泵等的更换费用等。

(5) 无形资产

纳入评估范围的无形资产包括：无形资产-土地使用权和无形资产-其他无形资产，具体无形资产类型及特点如下：

1) 无形资产-土地使用权

委估宗地为沈阳市第二热力供暖公司使用的位于沈阳市及秦皇岛市的 58 宗住宅、工业、商业及市政公用设施用地。证载权利人均为沈阳市第二热力供暖公司。具体情况如下表所示：

金额单位：元

| 序号 | 土地权证编号 | 宗地名称 | 土地位置 | 出让土地终止日期 | 用地性质 | 土地用途 | 开发程度 | 面积(m ²) | 账面价值 | |
|----|----------------------|---------------|---------------|----------|------|--------|------|---------------------|--------------|--------------|
| | | | | | | | | | 原值 | 账面净额 |
| 1 | 沈河国用(1999)字第368号 | 沈河区热闹路47号 | 沈河区热闹路47号 | | 划拨 | 办公室 | 七通一平 | 1396 | 3,610,063.00 | 1,738,847.01 |
| 2 | 沈阳国用(98)字第010302972号 | 大东区东陵西路22-1甲 | 大东区东陵西路22-1甲 | | 划拨 | 市政公用设施 | 七通一平 | 1008 | 487,368.00 | 234,748.92 |
| 3 | 沈阳国用(98)字第010302977号 | 大东区东陵西路14-1甲 | 大东区东陵西路14-1甲 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 176 | 88,088.00 | 42,429.05 |
| 4 | | | 大东区新东一街5号 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 756 | 365,526.00 | 176,061.69 |
| 5 | 沈阳国用(98)字第010302970号 | 大东区新东二街26-2号 | 大东区新东二街26-2号 | | 划拨 | 市政公用设施 | 七通一平 | 466 | 230,670.00 | 111,106.05 |
| 6 | 沈阳国用(98)字第010302973号 | 大东区滂江街瑞光北巷5# | 大东区滂江街瑞光北巷5# | | 划拨 | 市政公用设施 | 七通一平 | 242 | 204,732.00 | 98,612.58 |
| 7 | 沈阳国用(98)字第010302984号 | 大东区滂江街72-1# | 大东区滂江街72-1# | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 249 | 206,670.00 | 99,546.05 |
| 8 | 沈河国用(1999)字第377号 | 沈河区莲花小区 | 沈河区莲花小区 | | 划拨 | 锅炉房综合楼 | 七通一平 | 2099 | 1,039,005.00 | 500,454.07 |
| 9 | 沈河国用(1999)字第379号 | 沈河区万莲小区 | 沈河区万莲小区 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 562 | 457,468.00 | 220,347.09 |
| 10 | 沈河国用(1999)字第381号 | 沈河区先农坛路17巷10号 | 沈河区先农坛路17巷10号 | | 划拨 | 锅炉房办公室 | 七通一平 | 3311 | 2,695,154.00 | 1,298,165.84 |
| 11 | 沈阳国用(97)字第010302720号 | 大东区莲花街长顺巷2# | 大东区莲花街长顺巷2# | | 划拨 | 住宅 | 七通一平 | 1512 | 731,808.00 | 352,487.52 |
| 12 | 沈河国用(1999)字第68号 | 沈河区承德小区 | 沈河区承德小区 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 222 | 379,287.00 | 182,689.90 |
| 13 | 沈河国用(1999)字第406号 | 沈河区风雨坛街4-1号 | 沈河区风雨坛街4-1号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 313 | 378,573.50 | 182,346.24 |

| 序号 | 土地权证编号 | 宗地名称 | 土地位置 | 出让土地终止日期 | 用地性质 | 土地用途 | 开发程度 | 面积(m ²) | 账面价值 | |
|----|----------------------|---------------|---------------|----------|------|--------|------|---------------------|--------------|--------------|
| | | | | | | | | | 原值 | 账面净额 |
| 14 | 沈河国用(1999)字第373号 | 沈河区大南街华兴小区 | 沈河区大南街华兴小区 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 221 | 175,218.00 | 84,396.67 |
| 15 | 沈阳国用(98)字第010302989号 | 大东区管城一街8号 | 大东区管城一街8号 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 155 | 130,587.50 | 62,899.64 |
| 16 | 沈阳国用(2006)第0024号 | 和平区通辽街9-1号 | 和平区通辽街9-1号 | 2055/12 | 出让 | 工业 | 七通一平 | 329.9 | 392,897.00 | 189,245.39 |
| 17 | 沈阳国用(98)字第010302986号 | 大东区小什字街14-1# | 大东区小什字街14-1# | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 388 | 326,890.00 | 157,452.02 |
| 18 | 沈河国用(1999)字第394号 | 沈河区惠工街241-4号 | 沈河区惠工街241-4号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 221 | 257,354.50 | 123,959.09 |
| 19 | 沈阳国用(98)字第010302985号 | 大东区大什字街93-1甲 | 大东区大什字街93-1甲 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 244 | 217,770.00 | 104,892.55 |
| 20 | 沈阳国用(96)字第010302879号 | 大东区小什字街7-2号 | 大东区小什字街7-2号 | | 划拨 | 市政公用设施 | 七通一平 | 4385 | 3,571,582.50 | 1,720,312.24 |
| 21 | 沈阳国用(98)字第010302976号 | 大东区小东路1-2# | 大东区小东路1-2# | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 2024 | 2,448,028.00 | 1,179,133.49 |
| 22 | 沈河国用(1999)字第404号 | 沈河区沈阳路南苇巷32号 | 沈河区沈阳路南苇巷32号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 477 | 807,322.50 | 388,860.34 |
| 23 | 沈阳国用(98)字第010302987号 | 大东区大什字街4-4# | 大东区大什字街4-4# | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 237 | 218,158.50 | 105,079.68 |
| 24 | 沈河国用(1999)字第67号 | 沈河区盛京路11-4号 | 沈河区盛京路11-4号 | | 划拨 | 住宅 | 七通一平 | 466 | 800,122.00 | 385,392.10 |
| 25 | 沈阳国用(98)字第010302981号 | 大东区滂江街13-2号 | 大东区滂江街13-2号 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 168 | 86,016.00 | 41,431.04 |
| 26 | 沈河国用(1999)字第383号 | 沈河区小南街70-5号 | 沈河区小南街70-5号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 221 | 258,570.00 | 124,544.55 |
| 27 | 沈河国用(1999)字第376号 | 沈河区小南街187-10号 | 沈河区小南街187-10号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 354 | 402,144.00 | 193,699.36 |
| 28 | 沈河国用(1999)字第402号 | 沈河区奉天街7号 | 沈河区奉天街7号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 430 | 508,045.00 | 244,708.34 |
| 29 | 沈河国用(1999)字第384号 | 沈河区太清宫街147号 | 沈河区太清宫街147号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 299 | 354,913.00 | 170,949.76 |
| 30 | 沈河国用(1999)字第397号 | 沈河区南杏林街8-1号 | 沈河区南杏林街8-1号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 314 | 367,380.00 | 176,954.70 |
| 31 | 沈阳国用(98)字第010302978号 | 大东区珠琳路86-3号 | 大东区珠琳路86-3号 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 311 | 253,154.00 | 121,935.84 |
| 32 | 沈阳国用(98)字第010302975号 | 大东区小东路213-1 | 大东区小东路213-1 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 932 | 788,938.00 | 380,005.14 |

| 序号 | 土地权证编号 | 宗地名称 | 土地位置 | 出让土地终止日期 | 用地性质 | 土地用途 | 开发程度 | 面积(m ²) | 账面价值 | |
|----|------------------------|------------------|------------------|----------|------|------|------|---------------------|--------------|------------|
| | | | | | | | | | 原值 | 账面净额 |
| | 号 | | | | | | | | | |
| 33 | | 大东区珠林路 75-2 号 | 大东区珠林路 75-2 号 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 271 | 220,594.00 | 106,252.78 |
| 34 | 沈河国用(1999)字第 386 号 | 沈河区乐郊路 | 沈河区乐郊路 | | 划拨 | 锅炉房 | 七通一平 | 1120 | 952,560.00 | 458,816.40 |
| 35 | 沈河国用(1999)字第 387 号 | 沈河区南乐郊路 102 | 沈河区南乐郊路 102 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 216 | 258,768.00 | 124,639.92 |
| 36 | 沈阳国用(98)字第 010302988 号 | 大东区大什字街 239-1 号 | 大东区大什字街 239-1 号 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 483 | 399,199.50 | 192,281.10 |
| 37 | 沈河国用(1999)字第 5 号 | 沈阳市沈河区惠工东二街 20 号 | 沈阳市沈河区惠工东二街 20 号 | | 划拨 | 锅炉房 | 七通一平 | 706 | 838,022.00 | 403,647.26 |
| 38 | 沈河国用(1999)字第 380 号 | 沈河区惠工三路 71 号 | 沈河区惠工三路 71 号 | | 划拨 | 锅炉房 | 七通一平 | 456 | 525,996.00 | 253,354.74 |
| 39 | 沈阳国用(2006)第 0025 号 | 和平区阜新二街 2-1 号 | 和平区阜新二街 2-1 号 | 2055/12 | 出让 | 工业 | 七通一平 | 266.9 | 322,566.50 | 155,369.54 |
| 40 | 沈阳国用(2006)第 0026 号 | 和平区总站路 106-2 号 | 和平区总站路 106-2 号 | 2055/12 | 出让 | 工业 | 七通一平 | 375.2 | 455,240.00 | 219,273.93 |
| 41 | 沈河国用(1999)字第 385 号 | 沈河区南清真路 34-1 号 | 沈河区南清真路 34-1 号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 219 | 259,953.00 | 125,210.69 |
| 42 | 沈河国用(1999)字第 399 号 | 沈河区令闻街 184 | 沈河区令闻街 184 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 219 | 259,953.00 | 125,210.69 |
| 43 | 沈河国用(1999)字第 261 号 | 沈河区小西路 79-1 号 | 沈河区小西路 79-1 号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 253 | 300,311.00 | 144,649.80 |
| 44 | 沈河国用(1999)字第 382 号 | 沈河区泽工小区 | 沈河区泽工小区 | | 划拨 | 锅炉房 | 七通一平 | 1040 | 1,205,360.00 | 580,581.73 |
| 45 | 沈河国用(1999)字第 401 号 | 沈河区东顺城内街 86 号 | 沈河区东顺城内街 86 号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 252 | 584,892.00 | 281,722.98 |
| 46 | | 大东区小东路山东馆巷 2-1 号 | 大东区小东路山东馆巷 2-1 号 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 197 | 240,438.50 | 115,811.22 |
| 47 | 沈河国用(1999)字第 398 号 | 沈河区令闻街 136-2 号 | 沈河区令闻街 136-2 号 | | 划拨 | 住宅 | 七通一平 | 221 | 257,354.50 | 123,959.09 |
| 48 | 沈河国用(1999)字第 9 号 | 沈河区令闻街 58-8 号 | 沈河区令闻街 58-8 号 | | 划拨 | 锅炉房 | 七通一平 | 660 | 761,310.00 | 366,697.65 |
| 49 | 沈河国用(1999)字第 405 号 | 沈河区惠工街 223-8 号 | 沈河区惠工街 223-8 号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 219 | 262,362.00 | 126,371.03 |
| 50 | 沈阳国用(98)字第 010302983 号 | 大东区联合路 7-1 甲 | 大东区联合路 7-1 甲 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 258 | 210,012.00 | 101,155.78 |
| 51 | 沈河国用(1999)字第 396 号 | 沈河区万寿寺街 155 号 | 沈河区万寿寺街 155 号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 195 | 237,997.50 | 114,635.47 |
| 52 | 沈河国用 | 沈河区正 | 沈河区正阳街 288 | | 划拨 | 住宅 | 七通 | 236 | 282,728.00 | 136,180.65 |

| 序号 | 土地权证编号 | 宗地名称 | 土地位置 | 出让土地终止日期 | 用地性质 | 土地用途 | 开发程度 | 面积(m ²) | 账面价值 | |
|----|------------------------|------------------|------------------|-----------|------|--------|------|---------------------|---------------|--------------|
| | | | | | | | | | 原值 | 账面净额 |
| | (1999)字第 69 号 | 阳街 288 | | | | | 一平 | | | |
| 53 | 沈河国用(1999)字第 403 号 | 沈河区小北关街 28 号 | 沈河区小北关街 28 号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 211 | 250,457.00 | 120,636.79 |
| 54 | 沈阳国用(98)字第 010302982 号 | 大东区小北街建民巷 10-2 号 | 大东区小北街建民巷 10-2 号 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 217 | 181,086.50 | 87,223.33 |
| 55 | 沈阳国用(98)字第 010302971 号 | 大东区天后宫路 125-2 号 | 大东区天后宫路 125-2 号 | | 划拨 | 市政公用设施 | 七通一平 | 227 | 257,872.00 | 124,208.35 |
| 56 | 沈河国用(1999)字第 393 号 | 沈河区北翰林路 26 号 | 沈河区北翰林路 26 号 | | 划拨 | 换热站 | 七通一平 | 295 | 337,037.50 | 162,339.73 |
| 57 | 沈阳国用(98)字第 010302980 号 | 大东区天后宫路 113-1 甲 | 大东区天后宫路 113-1 甲 | | 划拨 | 工业 | 七通一平 | 263 | 214,082.00 | 103,116.14 |
| 58 | 秦籍国用(2003)字第山 005 号 | 酒店用地 | 山海关区南海西路 | 2043/1/27 | 出让 | 其他商服用地 | 七通一平 | 16,700.19 | 11,554,548.47 | 5,245,896.87 |

2) 无形资产-其他无形资产

其他无形资产主要为外购的同方泰德控制系统上位机组态软件、能源管理系统、物联水力平衡云平台、倚天能耗在线监测系统 V2.0，购置日期为 2017 至 2022 年间，原始入账价值 8,810,529.16 元，账面价值 6,107,868.89 元。

5. 公司经营概况

(1) 主营产品或服务

沈阳市第二热力供暖公司主营民用建筑供热服务，拥有三个供热区域中心和 1 个调峰热源中心，三个供热区域中心分别为沈海一区域中心、沈海二区域中心和沈海三区域中心，供热区域为沈阳市大东区、和平区、沈河区和皇姑区。

沈阳市第二热力供暖公司拥有调峰热源 9 个热源，其中 1 个调峰热源委托金廊公司在管理，剩余 8 个调峰热源的具体信息如下：

| 序号 | 所属工区 | 热源 | 所在区 | 吨位/功率 | 台数 | 炉型 | 是否为直供热源 | 是否在用 |
|----|------|-----|-----|-------|----|----|---------|------|
| 1 | 调峰工区 | 沈东 | 大东区 | 90 | 6 | 链条 | 否 | 是 |
| 2 | 调峰工区 | 沈空 | 大东区 | 120 | 3 | 链条 | 否 | 是 |
| 3 | 调峰工区 | 泉园二 | 沈河区 | 40 | 3 | 链条 | 否 | 是 |
| 4 | 调峰工区 | 畅通 | 沈河区 | 40 | 3 | 链条 | 否 | 是 |

| 序号 | 所属工区 | 热源 | 所在区 | 吨位/功率 | 台数 | 炉型 | 是否为直 供热源 | 是否 在用 |
|----|------|----|-----|-------|----|----|-------------|----------|
| 5 | 调峰工区 | 永顺 | 沈河区 | 40 | 2 | 煤粉 | 否 | 是 |
| 6 | 调峰工区 | 民富 | 和平区 | 40 | 2 | 煤粉 | 否 | 是 |
| 7 | 调峰工区 | 文艺 | 沈河区 | 20 | 4 | 燃气 | 否 | 是 |
| 8 | 调峰工区 | 新春 | 沈河区 | 20 | 2 | 燃气 | 否 | 否 |

(2) 经营模式

1) 采购模式

沈阳市第二热力供暖公司生产所需的主要原料为煤、外购热源。

①煤炭采购方式包括煤炭招标采购和非招标采购。其中，非招标采购包括竞争性谈判、单一来源采购。

煤炭招标采购包括公开和邀请两种方式，煤炭招标采购应当优先选择公开的方式。主要流程如下：招标工作小组根据采购预算、煤炭需求计划，进行市场调研，编制煤炭招标采购方案。并对投标人资格进行审查、发布招标公告、招标小组进行评审、完成定标审批后、签订煤炭采购合同。

②外购热源的采购主要从沈阳华润热电有限公司采购，采暖季之前与沈阳华润热电有限公司签订采购合同，保证整个供暖期的热源需求。

2) 供应模式

企业供暖设备为热水锅炉，供应燃料为煤和燃气。热能通过热源厂、一次管网供热到达换热站，通过二次管网到达终端用户。

3) 拥有的资质证书情况

企业取得供热资质，编号为 0201，供热面积为 4010 万平方米，有效期限为三年，2022 年 11 月 11 日许可延期，有效期自 2022 年 12 月 9 日至 2025 年 12 月 9 日。拥有机电设备安装工程专业承包叁级，证书编号：B3184021010376。

截止 2024 年 6 月，合同面积为 3,514.13 万平方米，在网户数为 41.15 万户，实供面积为 2,842.84 平方米,实供户数为 32.09 万户。

6.财务状况和经营成果

财务状况表

金额单位：万元

| 项目 | 2021.12.31 | 2022.12.31 | 2023.12.31 | 2024.6.30 |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产 | 89,380.29 | 86,671.43 | 111,522.89 | 112,696.41 |
| 非流动资产 | 126,766.45 | 122,542.31 | 115,975.87 | 115,750.24 |
| 其中：长期股权投资 | - | - | - | - |
| 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 固定资产 | 82,430.63 | 111,538.87 | 106,439.63 | 101,068.85 |
| 使用权资产 | - | - | - | - |
| 无形资产 | 2,918.96 | 2,773.04 | 2,289.68 | 2,740.08 |
| 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 资产总计 | 216,146.73 | 209,213.74 | 227,498.76 | 228,446.65 |
| 流动负债 | 167,236.07 | 255,793.92 | 210,418.25 | 221,037.40 |
| 非流动负债 | 33,908.90 | 5,767.07 | 3,423.22 | 2,880.95 |
| 负债总计 | 201,144.98 | 261,561.00 | 213,841.47 | 223,918.35 |
| 所有者权益 | 15,001.76 | -52,347.26 | 13,657.29 | 4,528.30 |

经营成果表

金额单位：万元

| 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 1-6 月 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、营业收入 | 87,141.97 | 87,200.59 | 83,425.61 | 48,119.78 |
| 减：营业成本 | 95,934.41 | 118,884.48 | 102,673.64 | 55,057.75 |
| 营业税金及附加 | 442.63 | 792.86 | 457.03 | 166.15 |
| 销售费用 | 939.42 | 664.09 | 360.10 | 213.32 |
| 管理费用 | 2,593.15 | 26,411.75 | 1,338.05 | 353.31 |
| 研发费用 | - | - | - | - |
| 财务费用 | 5,904.63 | 5,304.83 | 4,549.78 | 1,361.02 |
| 资产减值损失 | - | - | - | - |
| 加：其他收益 | 758.54 | 1,986.67 | 1,474.62 | 777.20 |
| 信用减值损失 | 380.62 | 208.46 | -251.39 | -945.11 |
| 资产处置损益 | 8,165.95 | 797.87 | 24,412.46 | 0.00 |

| 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 1-6 月 |
|---------|-----------|------------|---------|--------------|
| 二、营业利润 | -9,367.18 | -61,864.43 | -317.30 | -9,199.68 |
| 加：营业外收入 | 153.41 | 39.27 | 297.22 | 0.03 |
| 减：营业外支出 | 482.57 | 2,798.14 | 307.23 | 136.46 |
| 三、利润总额 | -9,696.34 | -64,623.30 | -327.31 | -9,336.11 |
| 减：所得税费用 | 0.00 | 3,029.53 | 0.00 | 0.00 |
| 四、净利润 | -9,696.34 | -67,652.83 | -327.31 | -9,336.11 |

注：2021 年数据业经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中准审字 2022（2146）号无保留意见审计报告；2022 年数据业经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中准审字 2023（2129）号无保留意见审计报告；2023 年和 2024 年 1-6 月财务数据经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中准审字[2024]2121 号《审计报告》，审计意见类型为无保留意见。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

本次资产评估委托人为沈阳惠天热电股份有限公司，被评估单位为沈阳市第二热力供暖公司，沈阳惠天热电股份有限公司持有沈阳市第二热力供暖公司 100% 股权。

二、评估目的

根据《沈阳惠天热电股份有限公司管理团队会议纪要》（2024 年第 5 期），沈阳惠天热电股份有限公司拟转让持有的沈阳市第二热力供暖公司部分股权，为此，需要对所涉及的沈阳市第二热力供暖公司的股东全部权益价值进行资产评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为沈阳市第二热力供暖公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为沈阳市第二热力供暖公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 228,446.65 万元，负债账面价值 223,918.35 万元，净资产账面价值 4,528.30 万元。账面价值经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见《审计报告》。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：万元

| 项目名称 | 账面价值 |
|-------------------|-------------------|
| 流动资产 | 112,696.41 |
| 非流动资产 | 115,750.24 |
| 其中：长期股权投资 | - |
| 投资性房地产 | 43.15 |
| 固定资产 | 101,068.85 |
| 在建工程 | 5,259.73 |
| 无形资产 | 2,740.08 |
| 其中：土地使用权 | 2,129.29 |
| 其他非流动资产 | 6,638.43 |
| 资产总计 | 228,446.65 |
| 流动负债 | 221,037.40 |
| 非流动负债 | 2,880.95 |
| 负债合计 | 223,918.35 |
| 净资产（所有者权益） | 4,528.30 |

纳入评估范围的长期股权投资简要概况列表如下：

金额单位：元

| 被投资单位名称 | 投资日期 | 持股比例 (%) | 账面净值 | 减值准备 | 账面净额 |
|---------------|------------|----------|-----------|-----------|------|
| 秦皇岛惠天度假酒店有限公司 | 2022 年 9 月 | 10% | 100000.00 | 100000.00 | 0.00 |

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准，委托人、被评估单位已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

四、价值类型

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

五、评估基准日

评估基准日是 2024 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《沈阳惠天热电股份有限公司管理团队会议纪要》（2024 年第 5 期）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日，中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；
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通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
9. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
16. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
17. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 256 号，2014 年 7 月 29 日修正）；
18. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 645 号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 512 号）；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 691 号）；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令 65 号）；
22. 《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）；

23.其它相关的法律法规文件。

（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. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 国有土地使用证；
3. 房屋所有权证（不动产权证书）；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《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）；
3. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
5. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
6. 被评估单位提供的工程预（决）算及工程设计图纸等有关资料；
7. 《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》（2017）；
8. 《辽宁省通用安装工程定额》（2017）；
9. 《辽宁省市政工程定额》（2017）；
10. 沈阳市工程造价信息（2024 年第 6 月）；
11. 辽宁省住房和城乡建设厅发布《关于调整建设工程造价增值税税率的通知》（辽住建建管〔2019〕9 号）；
12. 《资产评估常用数据与参数手册》；
13. 《机电产品报价手册》；
14. 被评估单位提供的相关工程预决算资料；
15. 被评估单位提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
16. 被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；
17. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
18. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
19. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
20. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

企业价值评估中的收益法，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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。

收益法的基本前提为未来收益可以合理预测并用货币衡量，且未来收益的风险可以合理量化。经分析，影响被评估单位未来收益及风险不可量化的因素如下：

1.历史期经营状况分析

根据沈阳市第二热力供暖公司提供的审计报告显示,历史期 2021 年至 2024 年 6 月经营情况如下:

金额单位: 万元

| 年度 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 1-6 月 |
|-------|------------|-------------|-----------|--------------|
| 营业收入 | 87,141.97 | 87,200.59 | 83,425.61 | 48,119.78 |
| 净利润 | (9,696.32) | (67,652.82) | (327.31) | (8,756.65) |
| 毛利率水平 | -10% | -37% | -24% | -14% |

沈阳市第二热力供暖公司供热系统由热源、管网、附属配套设施以及介质水构成,热源热量的产生主要有两种方式,一种通过锅炉燃烧煤炭产生,一种通过与电厂热交换获得。沈阳市第二热力供暖公司主营业务成本主要由煤、水、热、电等构成。煤炭通过市场化向煤矿或经销商采购,交换的热向电厂协商按热量单位计价购买,水、电以政府定价向社会购得。煤、热两项年均消耗成本占公司营业总成本 60%以上(近 70%),因此煤炭、热量采购价格及年消耗量的变动直接影响公司的盈利水平。

综上所述,基于现行采暖定价模式及公司运营实际情况,加之煤炭价格高涨等因素,导致公司出现供热成本倒挂现象,毛利率持续为负。

2.未来年度盈利预测如下

根据沈阳市第二热力供暖公司提供的《2024 年 6 月——2029 年经营预测》,在保持现有的经营模式的前提下,未来年度的经营利润和现金流均为负值,未来期收益预测如下:

金额单位: 万元

| 项目 | 2024 年 7-12 月 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 稳定年度 |
|-----------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、主营业务收入 | 31,254.49 | 83,451.68 | 83,758.67 | 84,097.69 | 84,468.75 | 84,871.86 | 84,871.86 |
| 减: 主营业务成本 | 39,638.09 | 97,870.18 | 99,383.33 | 99,576.34 | 99,835.99 | 100,124.80 | 100,124.80 |
| 主营业务税金及附加 | 128.67 | 285.50 | 285.60 | 285.71 | 285.83 | 285.96 | 285.96 |
| 二、主营业务利润 | -8,512.28 | -14,704.00 | -15,910.26 | -15,764.36 | -15,653.06 | -15,538.90 | -15,538.90 |
| 加: 其他业务利润 | - | - | - | - | - | - | - |

| 项目 | 2024年7-12月 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 稳定年度 |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 减：营业费用 | 378.95 | 592.28 | 592.28 | 592.28 | 592.28 | 592.28 | 592.28 |
| 管理费用 | 587.78 | 986.34 | 987.34 | 987.34 | 987.34 | 987.34 | 987.34 |
| 财务费用 | 4,337.35 | 4,266.30 | 4,098.18 | 3,892.25 | 3,648.50 | 3,404.74 | 3,404.74 |
| 资产减值损失 | - | - | - | - | - | - | - |
| 加：补贴收入 | - | - | - | - | - | - | - |
| 投资收益 | 336.00 | 672.00 | 672.00 | 672.00 | 672.00 | 672.00 | 672.00 |
| 其他收益 | | | | | | | |
| 营业外收支净额 | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、税前利润(EBIT) | -13,480.36 | -19,876.92 | -20,916.06 | -20,564.22 | -20,209.17 | -19,851.25 | -19,851.25 |
| 减：所得税(EBIT* 所得税率) | - | - | - | - | - | - | - |
| 净利润 | -13,480.36 | -19,876.92 | -20,916.06 | -20,564.22 | -20,209.17 | -19,851.25 | -19,851.25 |
| 减：资本性支出 | 46,946.79 | 16,623.85 | - | - | - | - | 15,279.79 |
| 营运资金变动额 | 312.54 | 521.97 | 3.07 | 3.39 | 3.71 | 4.03 | - |
| 加：折旧 | 5,421.42 | 13,059.20 | 15,279.79 | 15,279.79 | 15,279.79 | 15,279.79 | 15,279.79 |
| 摊销 | 95.12 | 195.46 | 195.46 | 195.46 | 195.46 | 195.46 | - |
| 利息费用 | 3,211.61 | 3,172.29 | 3,046.29 | 2,891.94 | 2,709.24 | 2,526.54 | 2,526.54 |
| 四、企业现金流 | -52,011.54 | -20,595.78 | -2,397.58 | -2,200.41 | -2,028.39 | -1,853.48 | -17,324.70 |

(1) 预测期经营状况的不确定性分析

① 主营单一受煤炭价格波动影响尤为明显

公司主营业务为供热，较为单一，占营业总收入 90%以上，因此公司相对其他电力公司或供热业务占比较小的同行业企业受煤炭价格波动影响尤为明显。近些年来，随着国家对煤炭市场实施了关停并转、限产能等一系列治理措施，形成煤炭价格逐年上涨步入上涨周期，尤其 2021 年出现大幅飙升，导致公司煤炭采购成本逐年上升；同时售热电厂亦因煤炭价格上涨而逐步提高了热量售卖单价，导致公司购进热量成本也逐年上升。

(2) 多种因素导致煤、水、热、电单位消耗量大

① 供热区域多为老城区

公司供热负荷区域地处沈阳市老城区，2000 年以前老旧住宅占 50%以上，

虽近年来实施暖房工程（加强外墙保温），但截至目前，未改造老旧房屋占比较高，导致单位热能耗增加。

②管网设备老旧

由于公司管网设施运行年代久远，每年需要投入的大量的维修维护成本，且有些管网由于年久伴有跑冒滴漏现象，直接导致每年煤、水、热、电单位消耗递升。

通过上述分析，由于未来煤炭价格走势无法准确预测，且在保持现有经营模式的前提下，沈阳市第二热力供暖公司未来年度的收入无法覆盖现有的成本，经测算预计未来净利润和现金流均为负值，被评估单位暂无确切措施和依据保证未来可以扭亏为盈。沈阳市第二热力供暖公司作为公用事业，承担沈阳市的居民供暖任务。即使企业出现巨额亏损，但仍然在亏损运营。

综合上述因素，考虑到沈阳市第二热力供暖公司未来的预期收益无法合理预测，其获得未来预期收益所承担的风险也无法合理量化，因此沈阳市第二热力供暖公司不适宜采用收益法评估。

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。由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

综上所述，本次采用资产基础法确定被评估单位股东全部权益价值。

（三）具体评估方法介绍

I 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等；负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、预计负债、递延收益。

(1) 货币资金：包括现金和银行存款，通过现金盘点、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) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。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值；对于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，参照账龄分析法，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值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付款项：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的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4) 存货

存货包括材原材料、在库周转材料、委托加工物资、在用周转材料。

1) 原材料在库周转材料：对于原材料和在库周转材料的评估采用市场法：按照现行市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。对于基准日购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，因此本次评估以核实后账面值确认评估值。对于库龄较长的，评估按照现行的市场价进行评估。对于基准日已损坏报废的资产，按照其可回收金额定评估值。

2) 委托加工物资主要是保温无缝钢管，评估人员首先对委托加工物资明细账进行了审查及必要的分析，并检查其发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，了解其合法性、合理性、真实性。经核实，企业委托加工物资账面价

值包括发出物资的实际成本、运杂费、加工费等，均为评估基准日近期发生，市场价格变化很小，因此本次评估委托加工物资以核实后账面值确认评估值。

3) 纳入本次评估范围的在用周转材料是公司在用的各种办公用品和办公家具，该公司在用低值易耗品采用五五摊销法（或一次摊销法）核算，本次评估采用重置成本法进行评估。按清查盘点结果分类，将同种低值易耗品的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的评估值。

（5）其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为预缴的税金及附加、待抵扣的进项税等。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

（6）负债：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企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 长期股权投资单位的评估

纳入评估范围的长期股权投资共 1 家，简要概况列表如下：

| 被投资单位名称 | 投资日期 | 持股比例 (%) | 账面净值 (元) | 减值准备 (元) | 账面净额 (元) |
|---------------|------------|----------|-----------|-----------|----------|
| 秦皇岛惠天度假酒店有限公司 | 2022 年 9 月 | 10% | 100000.00 | 100000.00 | 0.00 |

对长期股权投资单位采用资产基础法进行整体评估，确定被投资单位的股东全部权益价值。

3. 非流动资产的评估

（1）房屋建筑物

本次建筑物主要采用重置成本法及市场法进行评估。

1) 重置成本法

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+前期费用及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

(A) 建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与

估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程造价后求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

对于大型、价值高、重要的建筑物采用决算调整法确定其建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

(B)前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究报告费、环境影响评价及验收费等。经测算取费率如下：

| 序号 | 工程或费用名称 | 费率 | 税率 | 取费依据 |
|----|------------|--------------|-------|----------------------------------|
| | 按工程造价计费 | | | |
| 1 | 项目建设管理费 | 0.41% | - | 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知 财建[2016]504号 |
| 2 | 勘察设计费 | 2.80% | 6.00% | 市场调节价 |
| 3 | 工程监理费、 | 1.10% | 6.00% | 市场调节价 |
| 4 | 工程招投标代理服务费 | 0.03% | 6.00% | 市场调节价 |
| 5 | 可行性研究报告费 | 1.00% | 6.00% | 市场调节价 |
| 6 | 环境影响评价及验收费 | 0.03% | 6.00% | 市场调节价 |
| | 小计 | 5.37% | | |
| | 合计 | 建安工程造价×5.37% | | |

(C)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建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本 = 建安工程造价 × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2 + 前期及其他费用 × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

(D)应扣除的增值税

应扣除增值税=建安综合造价包含的增值税+前期费用及其他中包含的增值税=建安综合造价（含税）/1.09×9%+（前期费用及其他-建设单位管理费）/1.06×6%

②综合成新率的评定

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2) 市场法

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

市场比较法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值。

运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较法价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

各项参数及估价结果的确定：

选取与估价对象相类似，交易类型相吻合，成交日期较接近以及正常环境下的成交价格为前提下的可比实例，并建立价格可比基础。

将可比实例的成交价格调整为正常市场条件下的成交价格。

将可比实例的成交价格调整为估价时点的的价格。

将可比实例的区域状况与估价对象的区域状况进行比较调整。

将可比实例的实物状况与估价对象的实物状况进行比较调整。

最后将修正后的可比实例价格取算术平均值，确定估价对象的价值。

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

1) 机器设备的评估

① 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

(A) 设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

(B) 运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(C) 设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》等行业定额，以购置价为基础，按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑。

(D) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《资产评估常用数据与参数手册》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

(E) 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、建设项目前期工作咨询费、环境影响评价费等。

计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率，本次评估经测算的前期费用及其他费用费率如下表所示：

| 序号 | 费用名称 | 费率(含税) | 取费基数 | 取费依据 |
|----|------------|--------|-------|----------------------------------|
| 1 | 建设单位管理费 | 1.01% | 设备购置价 | 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知 财建[2016]504号 |
| 2 | 勘察设计费 | 3.00% | 设备购置价 | 参考市场价格 |
| 3 | 工程监理费 | 1.80% | 设备购置价 | 参考市场价格 |
| 4 | 工程招投标代理服务费 | 0.10% | 设备购置价 | 参考市场价格 |
| 5 | 可行性研究费 | 0.30% | 设备购置价 | 参考市场价格 |
| 6 | 环境影响评价费 | 0.08% | 设备购置价 | 参考市场价格 |
| | 合计 | 6.29% | | |

(F) 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。本次评估，对于大、中型设备，合理工期在 6 个

月以上的计算其资金成本。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2。

②综合成新率的确定

（A）对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

（a）勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

（b）理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

（B）对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

（C）对于拆小联大设备，由于闲置时间长，设备多年未进行维护保养，且部分设备不符合环保要求无法继续使用，本次评估以设备残值确定评估值，成新率为设备残值率 10%。

③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2)车辆的评估

①车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、

手续费等)三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定

②综合成新率的确定

对于运输车辆,以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率,然后结合现场勘察情况进行调整,如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的,则不调整。

年限成新率=(车辆法定行驶年限-已行驶年限)/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=(车辆法定行驶里程-累计行驶里程)/车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时,对于基本能够正常使用的设备(车辆),成新率一般不低于15%。

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

3) 电子及办公设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备,由经销商负责运送安装调试,重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率;对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早,已停产且无类比价格的车辆及电子设备,主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

4) 报废设备

对于待报废的机器设备、车辆、电子设备本次评估按其清理变现后的净收益额作为评估值,对于无回收价值的设备评估值为零。

（3）在建工程

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1) 对于管网类在建工程，由于本次评估管网按照评估基准日企业所有的实物管网进行申报评估，则该类在建工程评估值为 0。

该类主要包括一次网的维修、立杠的分户改造、阀门的更换等。

2) 对于设备类在建工程，根据其在建工程申报金额，并与企业工程人员和设备管理人员沟通，经账实核对后，发现本次委估的设备类的在建工程为热源、换热站的维修改造，本次并入对应的设备中评估。

该类主要包括脱硫除尘的改造、换热站设备的维修、设计费、水泵等的更换费用等。

3) 对于长输管线工程，由于该工程开始日期为 2024 年 4 月 20 日，预计 2024 年 11 月 15 日完工，截止评估基准日该工程尚未建设完成，账面值为前期工程费用，本次评估按照账面值列示。

（4）无形资产——土地使用权

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

纳入评估范围内的土地的用地性质分为划拨和出让，本次评估对于对于出让的土地使用权采用基准地价修正法进行评估；对于划拨的土地使用权，采用出让地价扣减出让金后进行评估。具体评估方法分析如下：

土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价修正法、假设开发法、成本逼近法、路线价法等。

由于委估宗地为住宅用地及工业用地，所处区域的工业房地产多为自建自用，不易合理确定房地产售价，故不适宜采用剩余法进行评估。

收益还原法中所需的房地产收益和费用数据均较难确定，故不适宜采用收益法。

委估宗地所处区域为老城区，新征地较少，征地的有关成本资料难以取得，故不宜采用成本逼近法进行评估。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的，委估宗地的土地估价不适宜运用路线价法和假设开发法等进行评估。

由于委估宗地位于沈阳市，为住宅用地及工业用地，由于委估住宅用地实际用途主要为供热用地，用途受限，不能用来商业开发。因此不适宜采用市场比较法。

另依据《沈阳市人民政府办公室关于转发市自然资源局沈阳市城区国有土地级别基准地价出让金标准的通知》（沈政办发〔2021〕30号），委估宗地为基准地价覆盖区域，故此次评估适宜采用基准地价修正法。

由于待估宗地与在估价基准日近期无类似土地交易案例，故不采用市场比较法。

基准地价修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P1 = P \times (1 + \sum Ki) \times S1 \times S2 \times S3 \times S4 + M$$

式中：P1——土地价格；

P--基准地价；

$\sum Ki$ --影响地价因素修正值系数之和；

S1—宗地用途修正系数；

S2—年期修正系数；

S3—容积率修正系数；

S4—期日修正系数；

M—相应基础设施差异的配套费。

（5）无形资产-----其他无形资产

其他无形资产主要为外购同方泰德控制系统上位机组态软件、能源管理系统、物联水力平衡云平台、倚天能耗在线监测系统 V2.0。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价值；对于款项性质为服务费的项目，且已超过服务年限的，本次评估值为零。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价值。

（6）长期待摊费用

长期待摊费用为内退人员管理费。评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，在核实了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其账面值确认评估值。

（7）其他非流动资产

纳入评估范围的其他非流动资产为预付工程款。评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2024 年 9 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估

现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2.现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

（2）资产实际状态的调查

对被评估建筑物逐一进行了现场调查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现

场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

九、评估假设

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

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

（三）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产

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

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

评估人员根据认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，沈阳市第二热力供暖公司总资产账面价值 228,446.65 万元，负债账面价值 223,918.35 万元，净资产账面价值 4,528.30 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 287,857.89 万元，负债为 221,638.04 万元，净资产为 66,219.85 万元，评估增值 61,691.55 万元，增值率 1,362.36%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

| 项 目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|-----|-----------|------------|------------|-----------|-----------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 1 | 流动资产 | 112,696.41 | 112,174.42 | -521.99 | -0.46 |
| 2 | 非流动资产 | 115,750.24 | 175,683.47 | 59,933.23 | 51.78 |
| 3 | 其中：长期股权投资 | - | - | - | - |
| 4 | 投资性房地产 | 43.15 | - | -43.15 | -100.00 |
| 5 | 固定资产 | 101,068.85 | 157,988.68 | 56,919.83 | 56.32 |
| 6 | 在建工程 | 5,259.73 | 2,778.99 | -2,480.74 | -47.16 |
| 7 | 无形资产 | 2,740.08 | 12,119.97 | 9,379.89 | 342.32 |
| 8 | 其中：土地使用权 | 2,129.29 | 11,403.23 | 9,273.94 | 435.54 |
| 9 | 其他非流动资产 | 6,638.43 | 2,795.83 | -3,842.60 | -57.88 |

| 项 目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|-----|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 10 | 资产总计 | 228,446.65 | 287,857.89 | 59,411.24 | 26.01 |
| 11 | 流动负债 | 221,037.40 | 221,037.40 | - | - |
| 12 | 非流动负债 | 2,880.95 | 600.64 | -2,280.31 | -79.15 |
| 13 | 负债合计 | 223,918.35 | 221,638.04 | -2,280.31 | -1.02 |
| 14 | 净资产(所有者权益) | 4,528.30 | 66,219.85 | 61,691.55 | 1,362.36 |

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

(三) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(四) 在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 引用其他机构出具的报告结论的情况：

无。

(六) 根据委托人提供的经济行为文件，经济行为正在筹划阶段，尚未确定具体的股转比例。

(七) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 228 项，其中脱销控制间及设备平台扶

梯已拆除，29 项为换热站的维修费用。实际使用的房屋建筑物为 198 项，其中已办理产权证书的房屋建筑物有 120 项，剩余 78 项未办理产权证书。已办理产权证书的中有 18 项证载权利人为沈阳惠天热电股份有限公司，这其中有 9 项为沈阳市第二热力供暖公司从沈阳惠天热电股份有限公司购买获得，其余 9 项为办理房产证时房屋所有权人直接登记为沈阳惠天热电股份有限公司。沈阳市第二热力供暖公司承诺该房屋归其所有，权属无争议。

(八) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

一) 由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的设备和部分存货进行了现场调查核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。

二) 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

三) 本次评估对于隐蔽工程的相关工程量，按照被评估单位申报的数据进行估算，如实际工程量与本次评估申报的数据不一致时，以实际工程量为准。如实际相关工程量与本次评估申报的数据不一致时，以实际相关工程量为准，应按实际相关工程量考虑对评估结论的调整。

(九) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

截止评估基准日，被评估单位沈阳市第二热力供暖公司未决诉讼事项概况如下：

| 序号 | 案由 | 原告 | 被告 | 标的金额 (万元) | 诉讼、仲裁阶段 |
|----|------|----------------|-----------------|--------------|---------|
| 1 | 财产损害 | 马天会 | 二热、沈阳言成物业管理有限公司 | 2.12 | 一 审已开庭 |
| 2 | 建工合同 | 辽宁恒隆建设安装工程有限公司 | 工程公司、二热 | 7.14 | 一 审已开庭 |
| 3 | 财产损害 | 宁巍 | 二热 | 2.00 | 一 审已开庭 |
| 4 | 财产损害 | 师玉辉 | 二热 | 0.49 | 一 审已开庭 |
| 5 | 健康权 | 王秀荣 | 二热、沈阳聚丰物业有限公司 | 2.03 | 一 审已开庭 |
| 6 | 建工合同 | 辽宁洪宇建筑安装工程有限公司 | 二热 | 7.80 | 一 审已开庭 |
| 7 | 建工合同 | 辽宁洪宇建筑安装工程有限公司 | 二热 | 2.50 | 一 审已开庭 |

| 序号 | 案由 | 原告 | 被告 | 标的金额 (万元) | 诉讼、仲裁阶段 |
|----|------|------------------|--------------------|--------------|---------|
| 8 | 建工合同 | 同方泰德国际科技(北京)有限公司 | 二热 | 750.31 | 一 审已开庭 |
| 9 | 建工合同 | 辽宁恒隆建设安装工程有限公司 | 二热 | 0.59 | 一 审已开庭 |
| 10 | 建工合同 | 江苏中宝环保工程有限公司 | 二热、惠天 | 7.06 | 一 审已开庭 |
| 11 | 买卖合同 | 同方泰德国际科技(北京)有限公司 | 二热 | 199.43 | 一 审已开庭 |
| 12 | 建工合同 | 江苏中宝环保工程有限公司 | 二热、惠天 | 10.17 | 一 审已开庭 |
| 13 | 供热合同 | 张晓平 | 二热 | 0.10 | 一 审已开庭 |
| 14 | 财产损害 | 爱新觉罗*德崇、郎芳 | 二热 | 9.84 | 一 审已开庭 |
| 15 | 建工合同 | 沈阳创静环保设备有限公司 | 二热 | 18.80 | 一 审已开庭 |
| 16 | 供热合同 | 沈阳万恒物业管理有限公司 | 二热 | 2.99 | 一 审已开庭 |
| 17 | 买卖合同 | 沈阳市恒信电气有限公司 | 二热 | 123.45 | 一 审已开庭 |
| 18 | 劳动争议 | 岳伟 | 二热 | 14.90 | 一 审已开庭 |
| 19 | 建工合同 | 辉南恒滨建筑劳务有限公司 | 二热 | 50.61 | 一 审未开庭 |
| 20 | 建工合同 | 沈阳金宁建设工程有限公司 | 二热 | 15.20 | 一 审已开庭 |
| 21 | 买卖合同 | 沈阳市恒信电气有限公司 | 二热 | 123.45 | 一 审已开庭 |
| 22 | 供热合同 | 沈阳华科物业管理有限公司 | 吴明生、第三人二热 | 7.45 | 一 审未开庭 |
| 23 | 财产损害 | 辽宁新天龙物业管理有限公司 | 二热 | 5.70 | 一 审未开庭 |
| 24 | 财产损害 | 王淑芹、刘璿 | 康凯、沈阳锦龙物业有限公司、二热 | 1.00 | 一 审已开庭 |
| 25 | 建工合同 | 江苏中宝环保工程有限公司 | 二热、惠天 | 32.62 | 一 审未开庭 |
| 26 | 服务合同 | 辽宁嘉运建设工程有限公司 | 二热 | 40.27 | 一 审未开庭 |
| 27 | 买卖合同 | 吉林市裕鼎阀门经销有限公司 | 二热 | 21.24 | 一 审未开庭 |
| 28 | 供热合同 | 李洪军 | 二热 | 0.61 | 一 审未开庭 |
| 29 | 财产损害 | 张薇 | 二热 | 0.50 | 一 审未开庭 |
| 30 | 买卖合同 | 锦州市鑫哈瑞机电设备有限公司 | 二热 | | 一 审未开庭 |
| 31 | 买卖合同 | 山东双轮股份有限公司 | 二热 | 274.34 | 一 审未开庭 |
| 32 | 供热合同 | 梁克兢 | 二热 | 1.00 | 一 审未开庭 |
| 33 | 买卖合同 | 沈阳中辉热能锅炉设备有限公司 | 二热 | 1.81 | 一 审未开庭 |
| 34 | 供热合同 | 沈阳华科物业管理有限公司 | 陈晓红 第三人二热 | 1.10 | 一 审未开庭 |
| 35 | 供热合同 | 王善成 | 沈阳市大东区房产局热力供暖公司、二热 | 恢复供暖 | 一 审未开庭 |
| 36 | 建工合同 | 沈阳麒圣星建筑工程有限公司 | 二热、惠天 | 4.17 | 一 审未开庭 |
| 37 | 建工合同 | 沈阳金宁建设工程有限公司 | 二热 | 4.45 | 一 审未开庭 |
| 38 | 建工合同 | 沈阳建业建筑工程有限公司 | 二热 | 10.26 | 一 审未开庭 |
| 39 | 建工合同 | 沈阳麒圣星建筑工程有限公司 | 二热、惠天 | 32.17 | 一 审未开庭 |
| 40 | 建工合同 | 沈阳麒圣星建筑工程有限公司 | 二热、惠天 | 65.96 | 一 审未开庭 |
| 41 | 建工合同 | 沈阳麒圣星建筑工程有限公司 | 二热、惠天 | 17.42 | 一 审未开庭 |
| 42 | 建工合同 | 沈阳金宁建设工程有限公司 | 二热 | 0.31 | 一 审未开庭 |
| 43 | 财产损害 | 关英军 | 二热 | 0.58 | 一 审未开庭 |
| 44 | 建工合同 | 沈阳麒圣星建筑工程有限公司 | 二热、惠天 | 3.40 | 一 审未开庭 |
| 45 | 建工合同 | 沈阳市明凯市政工程有限公司 | 二热 | 7.73 | 一 审未开庭 |

| 序号 | 案由 | 原告 | 被告 | 标的金额 (万元) | 诉讼、仲裁阶段 |
|----|------|------------------|-------|--------------|----------------|
| 46 | 建工合同 | 沈阳麒圣星建筑工程有限公司 | 二热、惠天 | 5.99 | 一 审未开庭 |
| 47 | 买卖合同 | 扬州晨光特种设备有限公司 | 二热 | 508.50 | 一 审未开庭 |
| 48 | 买卖合同 | 同方泰德国际科技(北京)有限公司 | 二热 | 22.09 | 二 审未开庭 原告上诉 |

本次评估未考虑上述未决诉讼对评估结论的影响。

(十) 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;

无

(十一) 审计披露事项对评估值的影响:

无。

(十二) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:

1. 于纳入本次评估范围的房屋建筑物、构筑物及管道沟槽,绝大部分为自建建筑,结构简单,对于企业未能提供工程设计类资料、预(决)算工程资料及施工图纸的房屋建筑物,相关技术特征以企业申报为准。

2. 沈阳市第二热力供暖公司申报的管道沟槽共 5797 项,由于企业按照工程部提供的竣工结算资料入账,没有和实际使用管网区域、长度匹配,其中部分为维修改造费用。评估人员无法按入账方式盘点。结合实际情况,企业按区域对管网进行了申报。

3. 沈阳市第二热力供暖公司申报房屋建筑物中有 26 项房屋为开发商提供给沈阳市第二热力供暖公司无偿使用,账面值为对房屋的后续装修改造费用。

评估值按账面净值确认。具体如下:

| 序号 | 建筑物名称 | 具体位置 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 面积确认 |
|----|-----------|----------------------|----|-------------|----------------|--------|
| 3 | 万科换热站 | 和平区青年大街 334 号 | 砖混 | 2005 年 1 月 | m ² | 111.94 |
| 50 | 2117 号换热站 | 大东区新生路 | 砖混 | 2002 年 11 月 | m ² | 352.00 |
| 52 | 2131 号换热站 | 大东区联合路 176 甲 | 砖混 | 2003 年 11 月 | m ² | 240.00 |
| 53 | 2135 号换热站 | 大东区工农路 223-4# | 砖混 | 2004 年 10 月 | m ² | 113.10 |
| 54 | 2154 号换热站 | 东站街 83 号 12 号楼 1-2-7 | 砖混 | 2008 年 9 月 | m ² | 168.00 |
| 61 | 2116 号换热站 | 大东区津桥路 96 | 砖混 | 2001 年 11 月 | m ² | 166.25 |

| 序号 | 建筑物名称 | 具体位置 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 面积确认 |
|-----|-----------|------------------------|-----|-------------|----------------|--------|
| 62 | 2120 号换热站 | 大东区珠琳路 50-5 | 砖混 | 2002 年 10 月 | m ² | 300.30 |
| 64 | 2015 号换热站 | 大东区滂江街 | 砖混 | 2002 年 12 月 | m ² | 253.00 |
| 71 | 2138 号换热站 | 大东区北海街 242 号 | 砖混 | 2006 年 12 月 | m ² | 120.90 |
| 73 | 2121 号换热站 | 大东区北海街 16-2 | 砖混 | 2002 年 11 月 | m ² | 252.89 |
| 75 | 2146#站 | 146#站东陵区东陵路 19-6 号 4 门 | 框架 | 2008 年 8 月 | m ² | 252.00 |
| 76 | 2176#站 | 东陵区东陵路 3# | 砖混 | 2008 年 11 月 | m ² | 72.00 |
| 78 | 2125#换热站 | 东陵区东陵西路 | 砖混 | 2002 年 12 月 | m ² | 316.40 |
| 137 | 2094 号换热站 | 大东区白塔路 62-1 | 砖混 | 2000 年 11 月 | m ² | 171.00 |
| 139 | 2341#站 | 中胜街 51# | 彩钢房 | 2017 年 9 月 | m ² | 168.00 |
| 141 | 2129#站 | 凌云花园 129#站 | 砖混 | 2003 年 11 月 | m ² | 275.98 |
| 142 | 2137#站 | 东陵区方家栏路 70# | 砖混 | 2004 年 10 月 | m ² | 312.50 |
| 143 | 2153#站 | 方荣路 | 砖混 | 2005 年 11 月 | m ² | 118.75 |
| 144 | 2156#站 | 东陵区阳光城 156#站 | 砖混 | 2006 年 12 月 | m ² | 250.04 |
| 146 | 2163#站 | 方荣路 | 砖混 | 2007 年 11 月 | m ² | 161.22 |
| 147 | 2182#站 | | 砖混 | 2010 年 10 月 | m ² | 260.02 |
| 152 | 2033 号换热站 | 大东区凯翔一街 | 砖混 | 2002 年 12 月 | m ² | 180.03 |
| 162 | 2123 号换热站 | 大东区小河沿路 | 砖混 | 2002 年 12 月 | m ² | 148.00 |
| 170 | 2085 号换热站 | 大东区六零六所 | 砖混 | 2003 年 12 月 | m ² | 254.03 |
| 171 | 2178#站 | | 砖混 | 2010 年 10 月 | m ² | 288.04 |
| 178 | 2122 号换热站 | 天龙家园 | 砖混 | 2002 年 10 月 | m ² | 390.00 |

4. 沈阳市第二热力供暖公司申报的土地使用权共 57 项，其中有 3 项未办理国有土地使用证或不动产证书，由于无法确认土地的用途，本次评估时按账面值列示。沈阳市第二热力供暖公司承诺该土地使用权归其所有，权属无异议。

5. 由于本次申报的部分土地用途为锅炉房、换热站，本次评估时均按市政公用设施用地进行评估。

6. 本次委估的在建工程分为管网和设备，均已投入使用，其中管网已经在固定资产-管网中进行申报评估，设备都是维修改造费用，故本次评估将这类在建工程评估为 0。

7. 本次评估发现部分设备闲置待报废，经企业相关人员鉴定，无法再利用，本次按照报废资产评估，对于报废资产的重量及材质由企业相关人员查询资产铭牌、合同、咨询生产厂家和现场进行测量判断资产重量，评估人员查阅相关资料进行了复核，如实际处置时的重量与本次评估申报的重量不一致时，以实际处置的重量为准。另外经盘点确认，部分设备已更换，现场无实物，本次评估值为 0。部分设备盘盈，评估人员据实评估。

(十三) 评估基准日至评估报告日之间存在的其他事项。

1. 纳入评估范围的“在建工程-朱尔屯电厂异地迁建配套长输管线项目”，开工日期为 2024 年 4 月 25 日基准日项目支出金额为 27,789,919.45 元，截止 2024 年 10 月 31 日，该项目总支出金额为 337,917,307.75 元，目前该项目仍处于建设期，提请评估报告使用者关注该事项。

2. 截止报告出具日，沈阳市第二热力供暖公司名称变更为沈阳市第二热力供暖有限公司。

委托人及被评估单位承诺除上述因素外不存在对评估结果产生重大影响的事项；委托人及被评估单位除已向评估机构声明的事项外不存在其他的资产抵押情况、担保情况、未决诉讼及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项。

提请评估报告使用者关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(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) 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；

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(六) 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除外；

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资

产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 11 月 15 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：庄瞰恒



资产评估师：洪松涛



二〇二四年十一月十五日