

本报告依据中国资产评估准则编制

长春市热力（集团）有限责任公司拟转让部分资产价  
值评估项目  
资产评估报告

吉共建评报字（资）（2025）第3号

（共一册 第一册）

吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司

二〇二五年五月三十日

# 目 录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 声 明 .....                      | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                 | 3  |
| 资产评估报告正文 .....                 | 5  |
| 一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 ..... | 5  |
| 二、 评估目的 .....                  | 6  |
| 三、 评估对象和评估范围 .....             | 7  |
| 四、 价值类型及其定义 .....              | 8  |
| 五、 评估基准日 .....                 | 8  |
| 六、 评估依据 .....                  | 8  |
| 七、 评估方法 .....                  | 10 |
| 八、 评估程序实施过程和情况 .....           | 17 |
| 九、 评估假设 .....                  | 17 |
| 十、 评估结论 .....                  | 18 |
| 十一、 特别事项说明 .....               | 19 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 .....           | 20 |
| 十三、 评估报告日 .....                | 21 |
| 资产评估报告附件 .....                 | 23 |

## 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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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、产权持有人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。

## 长春市热力（集团）有限责任公司

### 拟转让部分资产价值评估项目

#### 资产评估报告摘要

#### 吉共建评报字（资）（2025）第3号

吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司接受长春市热力（集团）有限责任公司、吉林省春城热力股份有限公司的共同委托，对长春市热力（集团）有限责任公司的部分资产价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：长春市热力（集团）有限责任公司（以下简称：长热）拟转让所属部分资产，为此需要对拟转让资产的价值进行评估，为委托人之一拟了解资产价值提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的长春市热力（集团）有限责任公司申报的固定资产。评估范围为长春市热力（集团）有限责任公司申报的在评估基准日的部分资产。其中：东盛锅炉房固定资产（房屋建筑物、构筑物、机器设备和电子设备），账面原值为12,948.37万元，账面净值为6,349.66万元。及无形资产（土地），原始入账价值595.1万元，账面净值为367.32万元；净一锅炉房固定资产（房屋建筑物、构筑物、机器设备和电子设备），账面原值为11,233.95万元，账面净值为2,983.18万元。及无形资产（土地），原始入账价值1,509.00万元，账面净值为1,022.8万元；吉大南岭校区锅炉房固定资产（机器设备和电子设备），账面原值为1,347.18万元，账面净值为75.21万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月17日。

评估方法：成本法。

评估结论：东盛锅炉房评估前账面资产总计6,716.98万元，评估价值8,863.71万元，评估增值2,146.73万元，增值率31.96%；净一锅炉房评估前账面

产总计4,005.98万元，评估价值8,645.1万元，评估增值4,639.12万元，增值率115.8%；吉大南岭校区锅炉房评估前账面资产总计75.21万元，评估价值785.87万元，评估增值710.66万元，增值率944.9%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

## 长春市热力（集团）有限责任公司

## 拟转让部分资产价值评估项目

## 资产评估报告正文

## 吉共建评报字（资）（2025）第3号

长春市热力（集团）有限责任公司、吉林省春城热力股份有限公司：

吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司接受贵公司共同委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对长春市热力（集团）有限责任公司拟转让资产的价值在2025年3月17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、产权持有人及其他资产评估报告使用人**

本次评估的委托人为长春市热力（集团）有限责任公司、吉林省春城热力股份有限公司，产权持有人为长春市热力（集团）有限责任公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

**（一）委托人及产权持有人****委托人之一及产权持有人概况：**

1. 统一社会信用代码：91220101124001988G
2. 企业名称：长春市热力（集团）有限责任公司
3. 法定代表人：宋驰
4. 类型：有限责任公司（国有独资）
5. 成立日期：1998年04月28日
6. 注册资本：叁亿陆仟壹佰万元整
7. 住所：南关区南湖大路998号

8. 经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；工程造价咨询业务；市政设施管理；工程管理服务；物业管理；

机械设备租赁；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；建筑材料生产专用机械制造；五金产品制造；金属材料制造；金属材料销售；煤制活性炭及其他煤炭加工；生物质燃料加工；节能管理服务。（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）许可项目：热力生产和供应。（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）

#### 委托人之二概况：

1. 统一社会信用代码：91220101MA14W03575
2. 企业名称：吉林省春城热力股份有限公司
3. 法定代表人：宋驰
4. 类型：其他股份有限公司(上市)
5. 成立日期：2017年10月23日
6. 注册资本：肆亿陆仟陆佰柒拾万元整
7. 住所：吉林省长春市南关区南湖大路998号南湖大路小区B区（鸿城西域）28号楼
8. 经营范围：新能源技术开发；供热生产与供应；供暖工程设计、安装服务；合同能源管理；销售电缆、电气设备、家用电器、地板、地砖、温控器及供热配套产品（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，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）。

#### （二）委托人和产权持有人之间的关系

委托人之一和产权持有人是同一家公司。委托人之二为产权持有人所属的控股子公司。

## 二、评估目的

长春市热力（集团）有限责任公司（以下简称：长热）拟转让所属部分资产，为此需要对拟转让资产的价值进行评估，为委托人之一拟了解资产价值提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为长春市热力（集团）有限责任公司申报的东盛锅炉房固定资产（房屋建筑物、构筑物、机器设备和电子设备），账面原值为 12,948.37 万元，账面净值为 6,349.66 万元。及无形资产（土地），原始入账价值 595.1 万元，账面净值为 367.32 万元；净一锅炉房固定资产（房屋建筑物、构筑物、机器设备和电子设备），账面原值为 11,233.95 万元，账面净值为 2,983.18 万元。及无形资产（土地），原始入账价值 1,509.00 万元，账面净值为 1,022.8 万元；吉大南岭校区锅炉房固定资产（机器设备和电子设备），账面原值为 1,347.18 万元，账面净值为 75.21 万元。（详见下表）

#### 东盛锅炉房资产评估明细

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称       | 账面价值                  |                      |
|----|------------|-----------------------|----------------------|
|    |            | 原值                    | 净值                   |
| 一、 | 固定资产       | <b>129,483,697.04</b> | <b>63,496,613.77</b> |
| 1  | 房屋建筑物      | 39,027,307.93         | 21,252,339.96        |
| 2  | 构筑物及其他辅助设施 | 21,519,507.10         | 12,585,063.26        |
| 3  | 机器设备       | 66,027,087.36         | 28,315,521.94        |
| 4  | 电子设备       | 2,909,794.65          | 1,343,688.61         |
| 二、 | 无形资产       | <b>5,950,995.68</b>   | <b>3,673,165.31</b>  |
| 1  | 土地         | 5,950,995.68          | 3,673,165.31         |

#### 净一锅炉房资产评估明细

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称       | 账面价值                  |                      |
|----|------------|-----------------------|----------------------|
|    |            | 原值                    | 净值                   |
| 一、 | 固定资产       | <b>112,339,525.43</b> | <b>29,831,801.34</b> |
| 1  | 房屋建筑物      | 15,954,618.00         | 5,606,826.43         |
| 2  | 构筑物及其他辅助设施 | 10,912,539.30         | 4,782,419.61         |
| 3  | 管道和沟槽      | 423,662.40            | 16,946.50            |
| 4  | 机器设备       | 84,409,035.86         | 19,289,269.18        |
| 5  | 电子设备       | 639,669.87            | 136,339.62           |
| 二、 | 无形资产       | <b>15,090,000.00</b>  | <b>10,227,998.47</b> |
| 1  | 土地         | 15,090,000.00         | 10,227,998.47        |

吉大南岭校区锅炉房资产评估明细

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值          |            |
|----|------|---------------|------------|
|    |      | 原值            | 净值         |
| 一、 | 固定资产 | 13,471,847.12 | 752,129.48 |
| 1  | 机器设备 | 12,979,103.02 | 664,531.01 |
| 2  | 车辆   | 96,822.52     | 3,872.9    |
| 3  | 电子设备 | 395,921.58    | 83,725.57  |

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，确定评估对象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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 17 日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率和汇率变化等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

长春市热力（集团）有限责任公司 2025 年 4 月 24 日，（长热集团党委会会议纪要第九期）。

（二）主要法律、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）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次

会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

- 4、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 5、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 6、国资产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 7、国资产权【2009】941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 8、国资发产权【2013】64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 9、国资委、财政部【2016】第 32 号令《企业国有资产交易监督管理办法》
- 10、财政部令第 97 号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 11、国资发产权【2009】120 号《企业国有产权交易操作规则》；
- 12、国资发产权【2014】95 号《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》；
- 13、国办发【2003】96 号《关于规范国有企业改制工作的意见》；
- 14、国办发【2005】60 号《关于进一步规范国有企业改制工作的实施意见》；
- 15、财政部 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 16、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第 76 号）；
- 17、财政部【2006】第 41 号令《企业财务通则》；
- 18、其他相关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2019】35 号《资产评估执业准则——资产评估方法》；
- 3、中评协【2018】35 号《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 4、中评协【2018】36 号《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 5、中评协【2018】37 号《资产评估执业准则——资产评估档案》；

- 6、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 7、中评协【2017】33号《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 8、中评协【2017】38号《资产评估执业准则——不动产》；
- 9、中评协【2017】39号《资产评估执业准则——机器设备》；
- 10、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 11、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 12、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 13、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 14、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

#### （四）权属依据

产权持有人提供的其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 3、《2024年上半年长春市建设工程造价指数指标》；
- 4、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、产权持有人提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、其它与评估有关的资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法介绍

资产价值评估中的市场法，是指将评估对象与类似的资产，在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

资产价值评估中的收益法，是指将资产预期收益资本化或折现以确定评估价值的评估思路，收益法是从资产获利能力的角度衡量资产的价值，建立在经济学预期效用理论的基础上。

资产价值评估中的成本法，即首先用现时条件下重新购建一个全新状态被评估资产所需的全部成本得出重置成本，然后将被评估资产与其全新状态相比，求出成新率。重置成本与成新率相乘作为评估值。

本次评估范围包含构筑物及机器设备，构筑物及机器设备不具备单独获利能力，未来收入、成本等要素无法用货币进行预测、量化，故本次评估不宜采用收益法。市场上难以收集到与评估对象类似资产的成交记录，故本次评估不宜采用市场法。经过分析，确定本次评估采用成本法进行评定估算。

## （二）成本法技术思路和模型

本项目采用的成本法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

## （三）成本法评定过程

固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备。

### 1、固定资产-房屋建筑物类

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质，采用成本法进行评估。

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必需费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格的一种估价方法：

评估值=重置成本×综合成新率

#### A. 重置成本的确定

对于房屋和构筑物重置成本计算如下：

重置价值=建安工程费+前期及其他费用+资金成本+利润

### ①建安综合造价

根据房屋的结构、基础、承重结构、层高、装饰装修等具体情况，依据《吉林省建筑工程计价定额》和《吉林省装饰工程计价定额》，参照 2024 年上半年长春市建设工程造价指数指标并结合实际工程结构、造型、装修等情况确定建安工程费。

### ②前期及其它费用确定

对于房屋建筑物的前期及其它费用，根据国家有关部门的相关规定确定，前期费用及其它费用主要包括前期工作咨询费、勘察设计费、工程招标代理费、建设工程监理费、建设单位管理费、城市基础设施配套费等。

③合理的资金成本：为评估对象在正常建设工期内占用资金（包括前期费用及其它费用、建安综合造价）的资金成本。

### ④利润

销售利润率参考类似地区、相当规模档次、相同用途的项目利润水平确定，以建筑物重置成本一定比例测算开发利润。

### B、成新率确定

从房屋建筑物完工时间距离本次评估基准日的时间并结合估价人员现场查勘，确定综合成新率。

### C. 评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

### 2、固定资产-构筑物类

本次评估范围内构筑物包围墙、地面、大门等。对此类资产适宜采用重置成本法进行评估，均以不含税价值确定评估价值。数量根据产权持有人提供的信息和实测确定。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

#### （1）重置成本的确定

重置成本是根据长春地区的建安工程造价水平，然后通过系数修正后确定建筑工程总造价。

建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在地实际情况确定。

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。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

#### （2）成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

##### ①年限法成新率的确定

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

经济寿命年限参照资产评估常用数据确定。

##### ②勘查法成新率的确定

主要依据构筑物的实际情况，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出完好分值，然后与标准分值比较，求得成新率。计算公式：

勘查法成新率=各部分分值之和÷标准分值之和

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定。

##### ③综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察法成新率×60%

#### （3）评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率。

### 3、固定资产-设备类

纳入评估范围的机器设备不具有独立获利能力，不适合采用收益法进行评

估；无法在现行市场中找到相同一致的可比参照物，不适合采用市场法；因此本次评估适宜采用重置成本法。

重置成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

#### （1）重置成本的确定

标准成套的机器设备通过资产价格上涨指数确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，结合国家相关税费政策，确定重置成本。

#### （2）成新率的确定

主要机器设备成新率的确定：

机器设备的经济寿命年限：参照《资产评估常用方法与参数手册》确定；

已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间结合设备的开机率确定；

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘查法成新率=Σ技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

#### （3）评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率。

#### 4、固定资产-车辆类

车辆评估价值=重置成本×综合成新率。

车辆重置成本的确定

车辆重置全价由不含税购置价、购置附加税、其他费用（验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

#### 车辆成新率的确定

以车辆行驶里程法、打分法两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场对车辆的勘察情况，根据车辆的功能性和经济性贬值对车辆的折扣率进行调整，以理论成新率和折扣率的乘机作为车辆的成新率，其公式为：

打分法成新率：评估人员现场对车辆现状进行了综合调查打分，确定打分法成新率。

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

成新率 = 理论成新率 × (1 - 折扣率)

#### 5、固定资产-电子设备类

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

#### 电子设备重置成本的确定

对电脑、打印机等办公生活设备以及单位价值较小的电子类设备，其重置成本的确定主要是通过查阅价格信息资料等方式确定其现行不含税市场价格，并以此作为其重置成本（由于该类设备均为通用设备，绝大部分不需安装或者供应商负责上门免费安装，同时单位价值较小，因此不考虑设备运杂费、安装调试费以及资金成本等）。

#### 电子设备成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，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确定其综合成新率。

#### （四）无形资产评估方法

无形资产为企业所属的土地使用权。

（1）关于土地使用权的评估，根据《城镇土地估价规程》以及委估宗地的

具体条件、用地性质及评估目的，结合估价人员收集的有关资料，按照地价评估技术规则，根据当地房地产市场发育程度，选择适当的评估方法。估价方法通常有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

①通过前期分析，委估对象具有可替代性，市场也具有可替代的环境，所以遵循可替代性原则，同时由于评估的地价为市场价值，应该优先选用最能够体现市场竞争的方法进行地价测算。但近两年来，委估对象周围已开发完毕，无出让地块，二级市场也没有类似地块的交易情况，市场比较法不具备可操作性，所以本次无法采用市场比较法。

②剩余法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，一般适用于可从新开发、更新改造或改变用途的房地产等，委估对象已经开发完成，为企业自用其它交通用地，未来规划条件未知，所以本次评估不适用剩余法。

③收益还原法的收益值来源于市场，但经估价人员调查，委估对象所处区域租赁市场成熟度低，没有单纯的土地出租情况，无法获得客观的市场租金，故最终认为不适合作为本次估价方法。

④成本逼近法：成本逼近法的基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得的收益，从而求得土地价格，理论上可以采用成本逼近法，但委估宗地周边近期没有大面积集中的土地征收工作，不易收集相关文件求取土地使用成本，所以本次估价不采用成本逼近法。

⑤基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是一个公示地价，具有一定的阶段特征，它是利用基准地价评估或更新成果，在将估价对象宗地的区域条件及个别条件与其所在区域的平均条件进行比较的基础上，确定相应的修正系数，用此修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象宗地于估价时点价格的方法。委估对象位于长春市基准地价范围内，可以采用。长春市目前采用的基准地

价为 2024 年更新公布，从时间上符合基准地价的使用条件，且相关修正系数完备，具备可操作性，所以本次估价适合采用基准地价系数修正法。

经过综合考虑，土地使用权评估方法采用基准地价系数修正法。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

（一）长春市热力（集团）有限责任公司为实现转让资产之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对产权持有人的资产价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

（二）按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向产权持有人提供资产评估所需申报资料，指导产权持有人清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

（三）按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

（四）评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

### （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、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

### （二）特殊假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设和产权持有人相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

4、假设纳入评估范围的构筑物和设备，其产权属于长春市热力（集团）有限责任公司所有。

## 十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对长春市热力（集团）有限责任公司拟实施资产转让之目的所涉及长春市热力（集团）有限责任公司的部分资产在2025年3月17日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

通过成本法评估，长春市热力（集团）有限责任公司东盛锅炉房评估前账面资产总计6,716.98万元，评估价值8,863.71万元，评估增值2,146.73万元，增值率31.96%；净一锅炉房评估前账面资产总计4,005.98万元，评估价值8,645.1万元，评估增值4,639.12万元，增值率115.8%；吉大南岭校区锅炉房

评估前账面资产总计 75.21 万元，评估价值 785.87 万元，评估增值 710.66 万元，增值率 944.9%。

长春市热力（集团）有限责任公司的资产评估价值为东盛锅炉房 8,863.71 万元；净一锅炉房 8,645.1 万元；吉大南岭校区锅炉房 785.87 万元。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

## 十一、特别事项说明

### （一）权属瑕疵事项

纳入本次评估范围的构筑物未提供结算资料，仅仅根据产权持有人提供的入账凭证和产权持有人出具的说明确定，其数量是根据委托人实测确定。纳入评估范围设备中的锅炉等大型设备，根据委托人提供的产权说明显示，购置合同由于产权持有人内部管理人员调动等多种原因无法找寻，仅仅通过产权持有人提供的《中华人民共和国特种设备使用登记证》进行确权。

查阅相关文件：首先应查阅所有与该资产相关的文件，包括购买合同、转让协议、产权证书等，以确定资产的历史所有权记录；

寻求法律意见：如有需要，可以咨询律师或法律专家，就相关法律法规和案例进行解释，帮助判断资产所有权的归属；

调整评估方法：在评估过程中，可以采用多种方法进行资产评估，以考虑不同所有权主张的可能性，从而减少不确定性；

资产所有权归属不清晰的情况，需要综合运用查阅文件、调查当事人、法律意见、等方法，以确保评估结果的准确性和可靠性。

### （二）评估资料不完整情况说明

对纳入本次评估范围的构筑物图纸及工程预（结）算资料，产权持有人无法提

供，评估人员通过参考类似工程的相关资料进行评估测算。

（三）由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用成本法的评估结果未考虑流动性折价因素。

（四）对委托人和产权持有人可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有人未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（五） 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（六） 本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

（七） 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

（八） 本次评估资产价值为不含税价值。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一） 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

（二） 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

（三） 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。

（四） 资产评估报告需按国家现行规定提交相关部门进行备案，则在取得备案批复后方可正式使用。如未取得国有资产相关部门的备案文件，不可使用本评估报告。

（五） 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（六） 资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日为二零二五年五月三十日。

（此页无正文，为盖章页）

资产评估师：



资产评估师：



吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司



（本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效）

## 资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和产权持有人法人营业执照复印件；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件五、签字资产评估师的承诺函；
- 附件六、吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司变更备案公告复印件；
- 附件七、吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司营业执照复印件；
- 附件八、吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司评估师资格证书登记卡复印件。