

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

沈阳惠天热电股份有限公司
拟以固定资产融资
所涉及的传导设备及机器设备项目
资产评估报告
天兴评报字[2024]第 2447 号
(共一册, 第一册)



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

二〇二五年四月二十五日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2111020141211001202500042
合同编号:	4012024085
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2447号
报告名称:	沈阳惠天热电股份有限公司拟以固定资产融资 所涉及的传导设备及机器设备项目
评估结论:	340,563,120.00元
评估报告日:	2025年04月25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 房洁 (资产评估师) 正式会员 编号: 21210055
	
(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: 2025年04月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人和产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告的使用限制说明	18
十三、评估报告日	18
评估报告附件	20

资产评估师声明

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清单由产权持有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。

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
拟以固定资产融资
所涉及的传导设备及机器设备项目
资产评估报告摘要
天兴评报字[2024]第 2447 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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对沈阳惠天热电股份有限公司拟以固定资产融资所涉及的传导设备及机器设备评估项目，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2024 年 6 月 30 日市场价值作出了公允反映。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党委会议纪要》（2025 年第 8 期），因沈阳惠天热电股份有限公司拟以固定资产融资，为此需要确定委估传导设备及机器设备的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：沈阳惠天热电股份有限公司拟以固定资产融资所涉及的传导设备及机器设备。

三、评估范围：沈阳惠天热电股份有限公司于评估基准日申报拟进行融资的固定资产，共包括 718 项传导设备，913 项机器设备，73 项使用权-资产机器设备。

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：重置成本法。

七、评估结论：经评估，截止到评估基准日 2024 年 6 月 30 日，沈阳惠天热电股份有限公司拟进行融资的固定资产账面原值 49,000.66 万元，账面净值 33,368.15 万元，评估原值 47,900.57 万元，评估净值 34,056.32 万元；评估原值减值率 2.25%，评估净值增值率 2.06%。

单位：万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	传导设备	12,751.79	9,273.36	13,172.51	11,459.96	420.72	2,186.60	3.30	23.58
2	机器设备	20,363.82	14,589.83	20,014.51	14,523.95	-349.31	-65.88	-1.72	-0.45

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
3	使用权资产机器设备	15,885.03	9,504.96	14,713.55	8,072.41	-1,171.48	-1,432.55	-7.37	-15.07
4	合计	49,000.65	33,368.15	47,900.57	34,056.32	-1,100.07	688.17	-2.25	2.06

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。

我们特别强调：本评估意见仅作为本次办理融资所涉及的固定资产的价值参考依据，而不能做任何交易或其他目的参考依据。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的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
拟以固定资产融资
所涉及的传导设备及机器设备项目
资产评估报告

天兴评报字[2024]第 2447 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，采用适当的评估方法，对贵公司拟以固定资产融资所涉及的传导设备及机器设备按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2024 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人和产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告
使用者概况

(一) 委托人暨产权持有单位概况

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

企业地址：沈阳市沈河区热闹路 4 7 号

法人代表：郝杰

成立日期：1993 年 12 月 28 日

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

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）；住房租赁；非金属矿及制品销售；化肥销售；建筑材料销售；太阳能发电技术服务；新兴能源技术研发；供冷服务；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；风力发电技术服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；合同能源管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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) 评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估评估委托合同的约定, 本报告无其他报告使用者。

二、评估目的

根据《沈阳惠天热电股份有限公司党委会议纪要》(2025 年第 8 期), 因沈阳惠天热电股份有限公司拟以固定资产融资, 为此需要确定委估传导设备及机器设备的市场价值, 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

沈阳惠天热电股份有限公司拟以固定资产融资所涉及的传导设备及机器设备。

(二) 评估范围

沈阳惠天热电股份有限公司于评估基准日申报拟进行融资的固定资产, 共包括 718 项传导设备, 913 项机器设备及 73 项使用权资产-机器设备。上述资产权属明确。委估资产账面原值 490,006,455.90 元, 账面净值 333,681,440.97 元。具体情况如下:

金额单位: 元

科目名称	项数	账面价值	
		原值	净值
传导设备	718	127,517,900.79	92,733,569.73
机器设备	913	203,638,238.32	145,898,300.11
使用权资产-机器设备	73	158,850,316.79	95,049,571.13
合计	1704	490,006,455.90	333,681,440.97

纳入本次委估范围的传导设备均为沈阳惠天热电股份有限公司铁西二工区及铁西三工区的供暖管网, 主要材质为钢管及 PPR 管, 建成于 2015 年至 2023 年。机器设备共 913 项, 使用权资产-机器设备共 73 项, 均为锅炉及换热站的供暖设备。设备主要购置于 2000 年至 2023 年, 使用状态良好。以上资产均安装于沈阳惠天热电股份有限公司的热源厂院内及换热站内, 无抵押担保。

资产评估范围以沈阳惠天热电股份有限公司提供的评估申报表为准, 沈阳惠

天热电股份有限公司承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

四、价值类型及其定义

本次评估资产价值类型为市场价值，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及产权持有单位确定。

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

1. 《沈阳惠天热电股份有限公司党委会议纪要》（2025 年第 8 期）。

（二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订）；
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. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《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)；

9. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
10. 《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）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
12. 《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；
13. 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——基本准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《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. 企业营业执照；
2. 固定资产台账；

3. 设备发票等财务资料；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 机电产品报价网（<http://price.86mdo.com/>）；
2. 被评估单位提供的工程预(决)算及工程合同等有关资料；
3. 《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》(2017年)；
4. 《辽宁省通用安装工程定额》(2017年)；
5. 《辽宁省市政工程定额》(2017年)；
6. 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)
7. 沈阳市工程造价信息(2024年第6月)
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
9. 与此资产评估有关的其他资料；
10. 《资产评估常用数据与参数手册》；
11. 资产评估师实地勘测、核实及调查获取的其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产的评估方法一般有成本法、市场法和收益法。成本法是指在合理评估的各项成本费用的基础上，扣减资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，从而确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与在市场上已有交易的案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将产权持有者的资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

（二）评估方法的选择

由于委估资产主要为供暖设备及传导设备，市场上难以取得交易案例，因此不适用市场法进行评估。

委估资产为供暖企业的一部分资产，无法单独取得收益，因此不适用收益法

进行评估。

成本法是指在合理评估的各项成本费用的基础上，扣减资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，从而确定评估对象价值的评估思路。结合本次评估情况，产权持有单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产成本法所需的资料，因此本次评估适用成本法。

（三）具体评估方法介绍

对于传导设备及机器设备主要采用重置成本法。

（一） 传导设备

本次传导设备主要采用重置成本法进行评估。

（一）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

(1) 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传导设备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传导设备建安工程造价。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。本次评估对传导设备采用单方造价指标估算法进行评估。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的传导设备，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，求取此类传导设备的建安工程造价。

(2)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	1.10%	-	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	4.00%	6.00%	市场调节价
3	工程监理费、	1.80%	6.00%	市场调节价
4	工程招投标代理服务费	0.11%	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	0.08%	6.00%	市场调节价
	小计	8.09%		
	合计	建安工程造价×8.09%		

(3)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

(4)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、成新率的评定

理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

3. 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

（二） 机器设备

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：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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	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	1.10%	-	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	4.00%	6.00%	市场调节价
3	工程监理费、	1.80%	6.00%	市场调节价
4	工程招投标代理服务费	0.11%	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	0.08%	6.00%	市场调节价
	小计	8.09%		
	合计	建安工程造价×8.09%		

(6) 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 1 年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

(1) 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

①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。

②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%

3.评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

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法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，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，按产权持有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等资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）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10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，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、评估对象产权证明文件等。

（二）现场清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。审核沈阳惠天热电股份有限公司提供的资产清单、有关说明，了解资产的取得情况及账面价值的形成过程。

2、资产实际状态的调查

由于传导设备均为隐蔽工程，无法直接观察，本次评估时传导设备的长度、材质及管径等参数均已企业申报为准，其中部分管网的长度以企业提供的供暖分布图及竣工结算资料为准。

通过查阅设备的运行记录，在产权持有单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的实际状态，在调查的基础上完善设备调查表。

该阶段的工作时间为2024年10月20日至12月10日。

3、实物资产价值构成的调查

根据资产特点，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、会计账簿等资料。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算的依据，根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择评估方法后进行评定估算。

（四）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市场价值。

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

按《资产评估执业准则——资产评估档案》要求，整理工作底稿，完成项目归档工作。

九、评估假设

（一）交易假设：交易假设是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）原地持续使用假设：原地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原地继续使用下去。在原地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。

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

经评估，截止到评估基准日 2024 年 6 月 30 日，沈阳惠天热电股份有限公司拟进行融资的固定资产账面原值 49,000.65 万元，账面净值 33,368.15 万元，评估原

值 47,900.57 万元，评估净值 34,056.32 万元；评估原值减值率 2.25%，评估净值增值率 2.06%。

单位：万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	传导设备	12,751.79	9,273.36	13,172.51	11,459.96	420.72	2,186.60	3.30	23.58
2	机器设备	20,363.82	14,589.83	20,014.51	14,523.95	-349.31	-65.88	-1.72	-0.45
3	使用权资产机器设备	15,885.03	9,504.96	14,713.55	8,072.41	-1,171.48	-1,432.55	-7.37	-15.07
4	合计	49,000.65	33,368.15	47,900.57	34,056.32	-1,100.07	688.17	-2.25	2.06

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市场价值，评估结果中不包含增值税。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评估对象可实现价格的保证。

（三）在传导设备的清查核实过程中，由于传导设备均为隐蔽工程，无法直接观察，本次评估时传导设备的长度、材质及管径等参数均已企业申报为准，其中部分管网的长度以企业提供的供暖分布图及竣工结算资料为准。

（四）评估基准日时 LPR 利率为 3.45%，截止评估报告日 LPR 利率已变为 3.1%，本次评估时未考虑 LPR 利率变化对评估结论的影响。

（五）本次评估范围内的使用权资产-机器设备（融资租赁）为沈阳惠天热电股份有限公司于 2017 年与平安国际融资租赁（深圳）有限公司签订售后回租合同中约定的租赁物，租赁期为 84 个月。截止 2024 年 5 月 17 日，沈阳惠天热电股份有限公司已支付最后一期租金及租赁物留购价款，但尚未做账务处理。沈阳惠天热电股份有限公司承诺该资产归其所有，权属无争议。

(六) 在评估基准日后，至 2025 年 6 月 29 日止的有效期内，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。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、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) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 本评估报告需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；

(四) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，资产评估师签字后，方可正式使用；

(五) 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；

(六) 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，评估结论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、评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 4 月 25 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：



资产评估师：庄墩恒



资产评估师：房洁



二〇二五年四月二十五日

评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 委托人和产权持有单位法人营业执照副本
- 三、 委托人和产权持有单位承诺函
- 四、 签字资产评估师承诺函
- 五、 评估机构资格证书
- 六、 评估机构法人营业执照副本
- 七、 签字评估师资格证书
- 八、 资产评估委托合同（复印件）

沈阳惠天热电股份有限公司 党委会议纪要

2025 年第 8 期

沈阳惠天热电股份有限公司党委

签发人：

郑运

2025 年 4 月 21 日，中共沈阳惠天热电股份有限公司党委会议在 602 会议室召开，会议由党委书记郑运同志主持，会议开展了第一议题学习，审议了…关于惠天热电与华润租赁合作办理融资租赁事项。纪要如下：

.....

八、关于惠天热电与华润租赁合作办理融资租赁事项

公司财务部汇报了关于与华润租赁合作办理融资租赁的相关情况。目前惠天热电融资规模共计 32.2 亿元，融资租赁余额 1.89 亿元，其中 2950 万额度即将到期。根据公司反季节储煤以及全胜项目建设工作安排，为满足供热淡季经营资金和战略投资建设资金使用规划，保证公司资金链安全稳定，现需灵活用途资金。华润融资租赁有限公司（以下简称“华润租赁”）成立于 2006 年，是华润集团旗下金融板块中专业从事融资租赁业务的全资子公司，公司注册资本达 33.84 亿元人民币，经与华润租赁前期沟通，双方就融资租赁业务达成共识。

经公司党委委员逐一表态、党委书记末位表态：同意与华



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

912101002434901556

扫描二维码登录
'国家企业信用信息公示系统'了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。



名称 沈阳惠天热电股份有限公司

类型 股份有限公司

法定代表人 郝杰

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；人工智能基础软件开发；租赁服务及控制设备制造；储能技术服务；人工智智能基础软件开发；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；非金属矿及制品销售；化肥销售；建筑材料销售；太阳能发电技术服务；新兴能源技术研发；供冷服务；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；风力发电技术服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；合同能源管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广。（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）

注册资本 人民币伍亿叁仟贰佰捌拾叁万贰仟玖佰柒拾陆元整

成立日期 1993年12月28日

住所 沈阳市沈河区热闹路47号

此复印件仅用于：

登记机关



2024年11月14日

委托人暨产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因我公司拟以固定资产融资，委托你公司对该经济行为所涉及传导设备及机器设备进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证产权持有人提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证产权持有人所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人暨产权持有单位：沈阳惠天热电股份有限公司



法定代表人或授权代表：



日期： 年 月 日

资产评估师承诺函

沈阳惠天热电股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟以固定资产融资的经济行为所涉及的传导设备及机器设备的市场价值，以 2024 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



年 月 日

北京市财政局

2017-0085 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

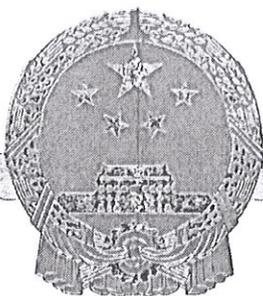
- 1、北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、中和资产评估有限公司
- 3、北京正和国际资产评估有限公司
- 4、北京中锋资产评估有限责任公司
- 5、北京中立诚资产评估有限公司
- 6、上德基业资产评估（北京）有限公司

- 7、北京立信东华资产评估有限公司
- 8、中新天华（北京）资产评估事务所有限公司
- 9、北京中财国誉资产评估有限公司
- 10、北京昊海同方资产评估有限责任公司
- 11、北京中财资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





统一社会信用代码

91110102722611233N

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 北京天健兴业资产评估有限公司

注册资本 1000万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年07月19日

法定代表人 孙建民

营业期限 2000年07月19日至 2049年07月18日

经营范围 一般项目：资产评估；破产清算服务；矿业权评估服务；矿产资源储量评估服务（须在中国矿业权评估师协会完成登记备案后方可从事经营活动）；房地产评估；土地整治服务；价格鉴证评估；知识产权服务（专利代理服务除外）；财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；版权代理；工程管理服务；信息技术咨询服务；科技中介服务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

住所 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室

登记机关



2022年08月18日

<http://www.gsxt.gov.cn>



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：21000023

会员姓名：庄曦恒

证件号码：210402*****6

所在机构：北京天健兴业资产评估有限公司辽
宁分公司

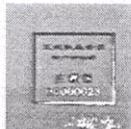
年检情况：通过（2024年）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

庄曦恒



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：21210055

会员姓名：房洁

证件号码：210105*****7



所在机构：北京天健兴业资产评估有限公司辽
宁分公司



年检情况：通过（2024-03-25）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

房洁



(有效期至 2025-04-30 日止)

合同编号: 4012024085

沈阳惠天热电股份有限公司

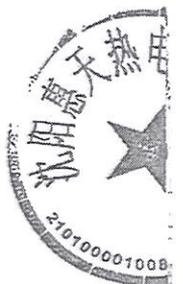
与

北京天健兴业资产评估有限公司

之

资产评估项目协议

2024年 月



资产评估协议

甲方：沈阳惠天热电股份有限公司（以下简称“惠天热电”）

住所：辽宁省沈阳市沈河区热闹路47号

法定代表人：郝杰

乙方：北京天健兴业资产评估有限公司

住所：北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层

法定代表人：孙建民

甲方拟对惠天热电及其下属子公司沈阳市第二热力供暖公司的资产进行评估，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》，甲方委托乙方实施项目评估服务工作，经双方认真协商达成以下协议：

一、评估要素

1. 评估对象和评估范围：沈阳惠天热电股份有限公司及沈阳市第二热力供暖公司用于办理融资租赁业务的供热设备及供热管网资产，具体以招标人提供的资产清单为准。

2. 评估目的：根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》等相关规定，对以上公司的用于办理融资租赁资产于评估基准日的市场价值进行评估，并出具资产评估报告，达到办理融资租赁业务要求。

3. 评估周期：自合同签订之日起15个工作日内完成资产评估整体工作，服务进度以满足公司融资租赁业务实施要求为原则，惠天热电公司有权根据相关情况需求调整进度时间安排。

4. 评估基准日：2024年6月30日。

二、资产评估报告的使用范围

1. 资产评估报告使用人：甲方及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。



2. 资产评估报告的用途：本合同涉及的资产评估报告仅供甲方用于《资产评估委托合同》约定的评估目的所对应的经济行为，不得用作其他用途。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目的及用途使用资产评估报告。恰当理解和使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 评估结论的使用有效期：自评估基准日起一年内有效。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构书面同意，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，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

三、评估报告提交期限和方式

1. 提交时间：

甲方向乙方提供资产状况及业务调查表等必要资料，且乙方收到甲方提供的上述全部评估申报资料后5个工作日内完成现场评估工作，并于2周内出具评估报告初稿，经审核无误后，向甲方提供正式的《资产评估报告书》。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

2. 提交方式：

乙方应按本合同约定提交期限将符合本合同要求的评估报告送达或邮寄至甲方指定的下述地点：沈阳市沈河区热闹路47号吕鸿滨收。

四、甲方的权利和义务

1. 甲方根据乙方资产评估工作的需要，安排财务管理人员、资产管理人员等对评估范围内的资产及负债进行清查，根据双方约定的时间完成资产清点和资产申报工作，填报相关资产状况及业务调查表。

2. 甲方按约定的日期为乙方提供评估对象法律权属证明文件及其他与评估相关的资料，并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并对其提供的评估明细表及相关证明材料签章确认。

3. 甲方承诺，对乙方向甲方提供的有关资产评估的文件格式、主要资料清单、表格及其他文字资料，仅在本次资产评估过程中使用。

4. 甲方按照本合同的约定向乙方支付评估费用。



5. 出现如下情况，委托人应当根据本合同第六条第四款约定按照乙方已经完成的工作量支付相应的评估服务费：

(1) 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的；

(2) 非因乙方原因，委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的；

(3) 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同；

(4) 委托人或者被评估单位单方面原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同的，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同。

五、乙方的权利和义务

1. 甲方完成资产清查和评估申报、填报相关资产状况及业务调查表后，乙方即组织评估人员到现场执行评估业务。

2. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告，保证评估报告的真实、合法、准确。

3. 在甲方提供资料齐全的情况下，完成评估工作，提交符合资产评估准则的评估报告。

4. 乙方应及时向甲方通报评估情况，按合同约定时间完成并提交《资产评估报告书》，但甲方未按本合同约定时间提供材料的，乙方有权延长交付报告书时间。

5. 除下列情况外，乙方及其相关工作人员应当对执行业务过程中知悉的甲方、被评估单位一切未公开披露信息予以保密：

(1) 取得甲方、被评估单位的书面授权；

(2) 根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为；

(3) 接受行业协会和监管机构依法进行的质量检查；

(4) 监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。



六、评估费用及支付方式

1. 根据本次评估的工作量及工时预算，综合考虑项目资产特点、项目执行成本和行业收费水平，双方确定项目实施总评估费用为人民币_____整（小写：¥_____）（含6%增值税），其中不含税金额¥_____，增值税_____。

2. 以上费用均包含完成技术规范书中约定的工作内容而发生的所有费用，如人工费、风险费用、管理费、社会保险费、税金、差旅食宿费等。

3. 费用支付方式：

出具正式评估报告电子版初稿后支付合同总价款的 50%，出具正式的纸质报告后支付尾款。甲方付款前，乙方应先为甲方开具有效的增值税专用发票，否则甲方有权相应顺延付款期限。

乙方指定的银行帐户为：

户名：北京天健兴业资产评估有限公司

账号：110061137018010013620

开户行：交通银行北京百万庄支行

4. 非乙方原因造成项目终止或甲方不需要报告时，按照乙方已完成的每个项目的工作量计算评估费用，甲方向乙方支付费用，具体金额如下：

(1) 乙方尚未进驻评估现场的，非乙方原因造成项目终止时，甲方无需向乙方支付评估费用；

(2) 乙方进驻评估现场5个工作日内，非乙方原因造成项目终止时，甲方向乙方支付评估费用总额的20%；

(3) 乙方进驻评估现场5个工作日至完成现场评估工作或向甲方提供评估报告初稿后，非乙方原因造成项目终止时，甲方向乙方支付评估费用总额的50%；

发生上述情形或甲方以书面形式确认不需要报告后15个工作日内，乙方向甲方提供对应全额的发票后，甲方向乙方指定账号汇入相应评估费用。

七、合同的变更

1. 本合同执行过程中，如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，甲、乙双方可以协商对本合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订合同，补充协议与本协议具有同等效力。



2. 签订本合同后或执行本合同过程中，评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等评估要素发生变化，甲、乙双方签订补充协议或者重新签订合同，补充协议与本协议具有同等效力。

八、违约责任和争议的解决

1. 因不可抗力（包括但不限于地震、火山、台风、水、冰雹等）或因政府政策影响导致双方或某一方无法履行本合同，根据不可抗力的影响，可部分或者全部免除无法履约方的责任，法律另有规定的除外。

2. 甲方或乙方如因一方违反本合同，应根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，向对方支付违约金。

3. 甲方或乙方如因一方违反本合同约定，导致另一方受到行政处罚、民事赔偿或受到其他各种损失，违约方应就该损失对另一方进行足额赔偿。

4. 因本合同或执行本合同产生的任何争议，应当由甲、乙双方协商解决，如果协商不成，由甲方所在地的人民法院管辖。

九、廉政履约

(一) 甲乙双方发现本单位人员及其亲属(或其特定关系人)有行贿、索贿、受贿及利益输送等有关违反廉洁从业规定的倾向或行为的，应予以制止、提醒纠正、批评教育，并向对方纪检部门举报。

(二) 甲乙双方廉洁举报电话和廉洁举报邮箱：

1. 甲方廉洁举报电话：024-22958999。

甲方廉洁举报邮箱：crp_syrdxfjb_zy@crpower.com.cn；。

1. 乙方廉洁举报电话：13309835759

乙方廉洁举报邮箱：13309835759@189.com

十、合同的有效期间

本合同一式四份，甲方执二份，乙方执二份，并具有同等法律效力。

本合同自双方签字盖章之日起生效。

(以下无正文)





法定代表人或授权委托人:



日期: 年 月 日



法定代表人或授权委托人:

日期: 年 月 日



固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年6月30日

产权持有单位名称：沈阳惠天热电股份有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	传导设备	12,751.79	9,273.36	13,172.51	11,459.96	420.72	2,186.60	3.30	23.58
2	机器设备	20,363.82	14,589.83	20,014.51	14,523.95	-349.31	-65.88	-1.72	-0.45
3	使用权资产机器设备	15,885.03	9,504.96	14,713.55	8,072.41	-1,171.48	-1,432.55	-7.37	-15.07
4	合计	49,000.65	33,368.15	47,900.57	34,056.32	-1,100.07	688.17	-2.25	2.06

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

