

本报告依据中国资产评估准则编制

保定巨力供热有限公司  
拟向保定玖利徐热力有限公司  
转让相关供热资产市场价值

## 资产评估报告

中天创意评报字（2022）第 V1032 号  
（共一册，第一册）



北京中天创意资产评估有限公司

二〇二二年十二月十六日

# 资产评估报告书目录

资产评估报告声明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告书.....	5
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人.....	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 .....	7
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	8
七、 评估方法 .....	11
八、 评估程序实施过程和情况 .....	16
九、 评估假设 .....	19
十、 评估结论 .....	19
十一、 特别事项说明 .....	20
十二、 评估报告使用限制说明 .....	20
十三、 评估报告日 .....	22
资产评估报告书附件.....	23

## 资产评估报告声明

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专业人员不承担责任。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

七、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。

八、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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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资产评估报告中载明的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条件，并考虑其对评估结论的影响。

保定巨力供热有限公司  
拟向保定玖利徐热力有限公司  
转让相关供热资产市场价值  
**资产评估报告书**

中天创意评报字（2022）第 V1032 号

**摘 要**

北京中天创意资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）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，按照必要的评估程序，对贵公司拟向保定玖利徐热力有限公司转让的相关供热资产所涉及的存货、固定资产及无形资产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：**保定巨力供热有限公司拟向保定玖利徐热力有限公司转让的存货、固定资产及无形资产等相关供热资产，需要对拟转让资产在评估基准日的市场价值进行评估，为资产转让提供价值参考依据。

**评估对象：**保定巨力供热有限公司拟转让的相关供热资产（具体包括存货、固定资产及无形资产）的市场价值。

**评估范围：**保定巨力供热有限公司拟转让的于评估基准日的相关供热资产（具体包括存货、固定资产及无形资产）。

**评估基准日：**2022 年 6 月 30 日

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**资产基础法

**评估结论：**保定巨力供热有限公司拟转让的资产账面净值为 12,015.50 万元，评估价值为 12,040.27 万元，增值额为 24.77 万元，增值率为 0.21%。

**评估结论的使用有效期：**自评估基准日 2022 年 6 月 30 日起一年有效。

### 重大特别事项:

1、本次评估价值为不含增值税价值。

2、评估范围内的房屋建筑物未办理房屋权属登记手续，评估过程中依据产权持有人提供的购建合同、发票等资料确定产权并进行评估。

3、评估范围内的车辆 FJ1582 证载权利人非本次产权持有者，该车辆证载权利人为巨力索具股份有限公司，属于公司组建时作为投入资本进入公司，尚未办理权属变更登记手续。

4、本次评估范围内的资产属于与供热相关的资产，是与供热特许经营权相关的核心资产，根据保定巨力供热有限公司与保定市徐水区住房和城乡建设局签署的《供热特许经营协议书》，第二章第二条，特许经营有效期限 30 年，即自 2015 年 9 月 11 日至 2045 年 9 月 11 日；第四章第四条约定了资产归属与处置原则，协议约定乙方投资的供热公司归乙方（巨力供热公司）所有；乙方不再拥有特许经营权时，其资产经过甲乙双方协商是否进行移交，如果进行移交，乙方应按评估结果获得补偿。如不进行移交，乙方有权自行处置。

基于上述特许经营协议约定，评估过程中按资产的正常使用寿命进行了考虑。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

保定巨力供热有限公司  
拟向保定玖利徐热力有限公司  
转让相关供热资产市场价值  
资产评估报告书

中天创意评报字（2022）第 V1032 号

保定巨力供热有限公司：

北京中天创意资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵单位的委托，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，对保定巨力供热有限公司拟向保定玖利徐热力有限公司转让的相关供热资产（包括存货、固定资产及无形资产等）在评估基准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、产权持有人及其他评估报告使用人

本次评估委托人和产权持有人均为保定巨力供热有限公司

（一） 委托人暨产权持有人概况

1、基本情况

企业名称：保定巨力供热有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘五平

注册资本：捌仟伍佰万元整

住所：河北省保定市徐水区新兴路南巨力工业园区

经营范围：热力生产和供应；热力工程设计施工及设备维护；灰渣销售；五金产品、电子器件、电子元件、仪器仪表、通用设备销售批发零售（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

保定巨力供热有限公司（以下简称公司）系由巨力索具股份有限公司出资，住所河北省保定市徐水县巨力路，于2015年5月在河北省保定市注册成立，注册资本为1000.00万元人民币。因生产经营需要，2015年8月28日巨力索具股份有限公司对公司增资2000.00万元人民币（其中1858.73万元为货币出资，141.27万元为土地使用权出资，注册资本变更为3000.00万元人民币。2022年3月21日注册资本3000万元变更为8500万元，股东巨力索具股份有限公司以债转股的方式增加注册资金5500万，增资后公司的注册资本为8500万元，占注册资金的100%。

截至评估基准日，公司股东及股权比例未发生变化。

## 3、经营状况

2015年9月11日公司与保定市徐水区住房和城乡建设局签订《供热特许经营协议书》，协议规定特许经营权的范围为徐水区107国道以东、城内大街以西、振兴路以南的区域为巨力城区集中供热地域范围。巨力供热对该地域供热进行投资建设和运营。

公司拥有两套46MW供热锅炉及附属设备设施，供热管网长度约9508.66米，其中一级管网管径DN400-600，二级管网管径DN100-300；总供热面积166万平方米；共有换热站33个（其中自有换热站18个）。

### （二）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

## 二、评估目的

保定巨力供热有限公司拟向保定玖利徐热力有限公司转让供热资产（包括存货、固定资产及无形资产），需要对拟转让资产在评估基准日的市场价值进行评估，为资产转让提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为保定巨力供热有限公司的相关供热资产（具体包括存货、固定资产及无形资产）市场价值。评估范围为保定巨力供热有限公司于评估基准日的相关供热资产（具体包括存货、固定资产及无形资产）。各类资产具体情况如下：

1、房屋建筑类包括房屋建筑物、换热站房，建筑面积共计 3232.78 m<sup>2</sup>。其中锅炉房为自建厂房，产权持有人未办理房屋所有权证，建筑面积为 2963.8 m<sup>2</sup>，结构为钢结构，建成于 2016 年 12 月，房产使用情况较好，基本可以满足生产要求。

构筑物及其他辅助设施包括烟囱，消防水池，路面等，其中烟囱、消防水池、煤墙为钢筋砼结构；炉渣棚为混合结构，路面为混凝土结构，建成于 2015 年 11 月至 2018 年 11 月之间，位于公司厂区内。

管网分为一期、二期、三期，建成于 2015 年 11 月至 2022 年 6 月之间，管网总长度 9508.66 米，其中一级管网管径 DN400-600，二级管网管径 DN100-300；总供热面积 166 万平方米；共有换热站 33 个（其中自有换热站 18 个）。

2、设备类包括机器设备类、车辆、电子设备类，其中机器设备类共计 54 套，包括锅炉、换热机组、输煤系统等，购置于 2015 年 11 月到 2021 年 11 月；车辆共计 1 辆，为渣土车，车牌号为冀 FJ1582，所有人为巨力索具股份有限公司，非本次评估对象所有权人，购置于 2019 年 8 月；电子设备类共计 4 项，包括供热节能管理数据监测系统、电脑等。

3、无形资产共 2 项，包括土地使用权和排污权。

其中无形资产-土地使用权，证号为徐国用 2015 第 00055 号，土地位置：徐水区巨力路南侧，终止日期：2053 年 4 月 18 日，用地性质：出让，土地用途：工业，面积为 3,018.56 m<sup>2</sup>，使用权人：保定巨力供热有限公司。

无形资产-排污权出证权，取得日期：2021.12，法定使用年限：5年，使用权人：保定巨力供热有限公司。

4、存货-原材料共计3项，分别为低硫烟煤1,326.41吨、尿素1.55吨、工业盐2.45吨，存放于企业厂区内。

以上评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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

(一) 本评估报告的评估基准日是2022年6月30日。

(二) 评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

#### 六、评估依据

##### 法律法规依据：

(一) 《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）；

(二) 《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通过）；

(三) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全

人大常委会第十二次会议修订通过)；

(四) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过)；

(五) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年)；

(六) 《资产评估行业财政监督管理办法》2017年4月21日财政部令第86号公布，根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改；

(七) 与本次评估有关的其他法律法规。

#### 准则依据：

(一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

(三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

(四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

(五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

(六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

(七) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

(八) 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号)；

(九) 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)；

(十) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；

(十一) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；

(十二) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

(十三) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

(十四) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

### 权属依据:

- (一) 保定巨力供热有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》;
- (二) 保定巨力供热有限公司提供的排污权出让权;
- (三) 保定巨力供热有限公司提供的《中华人民共和国机动车行驶证》及相关说明;
- (四) 其他有关产权证明。

### 取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2022年);
- (二) 《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;
- (三) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;
- (四) 《河北省人民政府关于完善征地区片综合地价标准的通知》冀政发〔2020〕5号文件;
- (五) 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(国务院令511号);
- (六) 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令49号);
- (七) 《河北省人民政府关于各县(市、区)耕地占用税适用税额的通知》;
- (八) 《河北省人民代表大会常务委员会关于河北省耕地占用税适用税额的决定》;
- (九) 建标[2000]38号《全国统一建筑安装工程工期定额》;(中华人民共和国建设部);
- (十) 《2012年全国统一建筑工程基础定额河北省统一基价表》(河北省建设工程造价管理总站);

(十一) 《2012年全国统一安装工程预算定额河北省单位估价表》(河北省建设工程造价管理总站);

(十二) 《2012年河北省安装工程补充预算定额(试行)》(河北省建设工程造价管理总站);

(十三) 《2012年河北省建筑安装工程费用定额》(河北省建设工程造价管理总站);

(十四) 河北省保定市 2022 年《保定市工程造价信息》(第 6 期);

(十五) 保定巨力供热有限公司提供工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料;

(十六) 保定巨力供热有限公司公司提供的设备运行记录以及重大设备的购建合同和发票;

(十七) 保定巨力供热有限公司公司提供的设备大修理、改造记录及锅炉、电梯、压力容器等特种设备安检记录;

(十八) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;

(十九) 保定巨力供热有限公司公司提供的非标设备调查表及其它相关资料;

(二十) 重点设备询价资料;

(二十一) 评估人员收集的原材料市场资料。

#### 其他依据:

(一) 产权持有人评估基准日专项审计报告;

(二) 资产评估委托合同。

## 七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

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，合理评估企业表内及表外各项资产价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估对象为资产组的市场价值，由于无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估不采用市场法。

本次评估范围内的资产属于部分资产，不具备独立获利能力，因此不具备采用收益法评估的操作条件，本次评估不采用收益法。

由于各项资产成本能够客观的取得，并且能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

#### 资产基础法

（一）流动资产：本次评估的流动资产主要为存货-原材料。

本次评估范围内的存货属于上一供热季剩余的低硫烟煤、尿素、工业盐，评估过程中采用市场法进行评估。

（二）非流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

#### 1. 房屋建（构）筑物

评估方法根据被评估房屋建（构）筑物的用途及特点采用成本法进行评估。

被评估房屋建（构）筑物的评估结果按以下公式计算：

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （1）重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

其中：

评估人员通过查勘待估建（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）筑物建安工程综合造价。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、指数调整法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

前期和其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。分别根据国家和房屋建（构）筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未办理房屋产权登记手续的房屋建（构）筑物，评估时未考虑应缴纳的行政事业性收费，但根据被评估房屋建（构）筑物的建设要求参照相关文件计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的报价利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

#### （2）成新率的确定

成新率=尚可使用年限 ÷（已使用年限+尚可使用年限）× 100%

尚可使用年限，根据房屋建（构）筑物的经济寿命年限，结合其使用

维护状况加以确定。

## 2. 设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用成本法进行评估。采用成本法评估的：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

### (1) 设备重置全价的确定

#### 1) 国内购置的标准设备

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用、资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。

其中：

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等计取基础费用（已在厂房建设统一考虑的除外）。

#### 2) 运输车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的车辆购置税、牌照费、手续费及保险等确定。

### 3) 电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

#### (2) 设备综合成新率的确定

##### 1) 机器设备

综合成新率采用年限法、打分法两种方法加权后确定设备的综合成新率。

年限法成新率=设备尚可使用年限÷(设备已使用年限+设备尚可使用年限)×100%

##### 2) 电子设备

成新率=设备尚可使用年限÷(设备已使用年限+设备尚可使用年限)×100%

##### 3) 运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的低值作为调整基础，再依据对车辆现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综合成新率。

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

里程法成新率=(预计行驶里程-已行驶里程)/预计行驶里程×100%

### 3. 土地使用权

评估方法根据被评估宗地的权利形态、用途、区位和利用条件，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求等加以确定。对当地类似土地使用权交易比较活跃的采用市场比较法进行评估。对当地发布的基准地价符合现实性操作要求、被评估土地位于当地基准地价覆盖范围之内的采用基准地价系数修正法进行评估。对能够取得当地土地取得和开发成本资料的工业用地选取成本逼近法实施评估。对能够取得规划建设条件的待开发用地则采用假设开发法进行评估。

根据评估人员现场勘查情况，考虑到委估宗地为工业用途，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用成本逼近法和市场比较法进行评估。

#### 1) 市场比较法

土地使用权价值=可比交易实例土地使用权的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

#### 2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定被评估土地使用权价值的评估方法。其基础计算公式为：

土地价值 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

在此基础上，根据被评估土地在区域内的位置和个别条件及其规定的土地使用年限，修正得到被评估宗地的土地使用权评估值。

#### 4. 排污权

评估人员根据企业提供的与排污权有关的合同、缴款凭证等资料，了解排污权的取得方式及政府收费标准，分析原始入账金额的正确性及摊销期限和摊销方法的合理性。本次评估按照企业原始发生额在受益年限内直线摊销余额确认。

### 八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

#### (一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前，与保定巨力供热有限公司的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准

日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与保定巨力供热有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

## （二） 现场调查、资料收集及核查验证

根据保定巨力供热有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2022年8月9日至2022年9月25日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取保定巨力供热有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对保定巨力供热有限公司的申报内容进行了账帐核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

### 1. 房屋建（构）筑物的清查

对产权持有人申报的房屋建（构）筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验产权持有人提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

对于管道沟槽，根据申报明细表，逐项了解管道起止点，了解建成日期、材质及施工方式，了解施工确定流程，工程结算等情况，了解工程施工过程中施工方法、征地补偿、关系协调等相关事宜。

### 2. 机器设备的清查

对产权持有人申报的机器设备、电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求产权持有人进行相应的核查、修改或说明。

### 3. 土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的权属证书、合同、缴款凭证等资料，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

### 4. 排污权的清查

对排污权的清查，评估人员核实了与排污权有关的权属证书、合同、缴款凭证等资料，对排污权行使现状进行了调查。

### 5. 存货的清查

对委托人暨产权持有人申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了有关的购销合同、购货发票、销售发票及其他会计资料，并采用抽查方式进行了资产核实，对原材料进行详细盘点。此次以清查核实后的存货申报资料作为评定估算的依据。

## （三） 评定估算

对采用成本法和市场法评估，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对产权持有人的资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了产权持有人的市场价值。

## （四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

## 九、评估假设

(一) 产权利益主体变动原则；

(二) 假设机器设备按现有用途原地继续使用；

(三) 公开市场假设，假设估价对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

## 十、评估结论

经评估，保定巨力供热有限公司纳入评估范围的资产账面价值为 12,015.50 万元，评估价值为 12,040.27 万元，增值额为 24.77 万元，增值率为 0.21%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1 流动资产	134.66	160.26	25.60	19.01
2 非流动资产	11,880.84	11,880.01	-0.83	-0.01
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	11,740.92	11,665.00	-75.92	-0.65
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%	
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	139.92	215.01	75.09	53.67
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	<b>资产总计</b>	12,015.50	12,040.27	24.77	0.21
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	<b>负债合计</b>				
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	12,015.50	12,040.27	24.77	0.21

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

1. 本次评估范围内的资产属于与保定市徐水区城东供热特许经营权相关的资产，受让人仅适用于有资格承接保定市徐水区城东供热特许经营权的企业或组织。

2. 本次评估价值为不含增值税价值。

3. 评估范围内主要资产缺少工程结算书和招标比价资料，只能依据施工合同、发票进行评估。

4. 评估范围内的房屋建筑物未办理房屋权属登记手续，评估过程中依据产权持有人提供的购建合同、发票等资料确定产权并进行评估。

5. 本次评估范围内的资产属于与供热相关的资产，是与供热特许经营权相关的核心资产，根据保定巨力供热有限公司与保定市徐水区住房和城乡建设局签署的《供热特许经营协议书》，第二章第二条，特许经营有效

期限 30 年，即自 2015 年 9 月 11 日至 2045 年 9 月 11 日；第四章第四条约定了资产归属与处置原则，协议约定乙方投资的供热公司归乙方（巨力供热公司）所有；乙方不再拥有特许经营权时，其资产经过甲乙双方协商是否进行移交，如果进行移交，乙方应按评估结果获得补偿。如不进行移交，乙方有权自行处置。

基于上述特许经营协议约定，评估过程中按资产的正常使用寿命进行了考虑。

6. 本次评估范围内的车辆冀 FJ1582 证载权利人非产权持有者，行驶证登记为巨力索具股份有限公司，经了解，该项资产属于公司组建时投资形成的，投资后未及时办理权属变更登记手续。

7. 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使用，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；

8. 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，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。

9. 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。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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专业人员不承担责任。

3. 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。

4. 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评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2023 年 6 月 29 日使用本评估报告的评估结论无效。

7. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

8. 因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

### 十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2022 年 12 月 16 日。

北京中天创意资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

2022 年 12 月 16 日

## 资产评估报告书附件

- 附件一、资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二、委托人暨产权持有人营业执照复印件；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人暨产权持有人承诺函；
- 附件五、签名资产评估师承诺函；
- 附件六、北京中天创意资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件七、北京中天创意资产评估有限公司备案文件复印件；
- 附件八、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件。