

本报告依据中国资产评估准则编制

北京空港经济开发有限公司  
拟转让股权涉及的  
北京天利动力供热有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

天兴评报字[2024]第 1819 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

二〇二四年十一月二十九日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020141202401622
合同编号:	1072024055
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1819号
报告名称:	北京空港经济开发有限公司拟转让股权涉及的北京天利动力供热有限公司股东全部权益价值
评估结论:	74,420,021.57元
评估报告日:	2024年11月29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:	赵爽 (资产评估师) 正式会员编号: 11130115 张传军 (资产评估师) 正式会员编号: 11200129
 (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: 2024年12月09日

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型 .....	8
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程和情况 .....	21
九、评估假设 .....	22
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	26
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	27
十三、资产评估报告日 .....	28
资产评估报告附件 .....	30

## 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。

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。

# 北京空港经济开发有限公司 拟转让股权涉及的 北京天利动力供热有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

天兴评报字[2024]第 1819 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京空港经济开发有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京天利动力供热有限公司的股东全部权益在 2024 年 9 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：根据北京空港经济开发有限公司 2024 第 41 期党委会议纪要审批单（2024 年 9 月 27 日印发），同意北京空港经济开发有限公司转让北京天利动力供热有限公司股权的申请，需要对涉及的北京天利动力供热有限公司的股东全部权益进行评估，提供其截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京天利动力供热有限公司的股东全部权益价值。

三、评估范围：北京天利动力供热有限公司的所有经审计后的资产和负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论：

经资产基础法和收益法评估，最终选取资产基础法评估结果作为最终结论。

经资产基础法评估，北京天利动力供热有限公司的总资产账面价值 24,970.01 万元，评估价值 25,935.56 万元，评估增值 965.55 万元，增值率为 3.87%，总负债账面价值 18,493.56 万元，评估价值 18,493.56 万元，评估无增减值，净资产账面价值为 6,476.45 万元，评估价值为 7,442.00 万元，增值额为 965.55 万元，

增值率为 14.91%。

### 资产评估结果汇总表

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	8,105.85	8,105.85	-	-
2	非流动资产	16,864.16	17,829.71	965.55	5.73
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	4,217.49	5,066.68	849.19	20.13
6	在建工程	201.12	204.49	3.37	1.68
7	无形资产	21.37	68.91	47.54	222.46
8	其中：土地使用权	-	-	-	-
9	使用权资产	1,203.94	1,203.94	-	-
10	长期待摊费用	9,634.03	9,699.49	65.46	0.68
11	递延所得税资产	1,586.21	1,586.21	-	-
12	资产总计	24,970.01	25,935.56	965.55	3.87
13	流动负债	14,014.51	14,014.51	-	-
14	非流动负债	4,479.05	4,479.05	-	-
15	负债合计	18,493.56	18,493.56	-	-
16	净资产（所有者权益）	6,476.45	7,442.00	965.55	14.91

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。

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，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2024 年 9 月 30 日起，至 2025 年 9 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和使用评估结论，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。

北京空港经济开发有限公司  
拟转让股权涉及的  
北京天利动力供热有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

天兴评报字[2024]第 1819 号

北京空港经济开发有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京空港经济开发有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京空港经济开发有限公司拟转让股权涉及的北京天利动力供热有限公司的股东全部权益在 2024 年 9 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：北京空港经济开发有限公司（以下简称“空港经济开发”）

注册地址：北京市顺义区天竺空港工业区内

经营场所：北京市顺义区天竺空港工业区内

法定代表人：安元芝

注册资本：31800 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：1993-09-15

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；五金产品零售；电气设备修理；机械电气设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用百货销售；建筑材料销售；物业管理；园区管理服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理；航空国际货物运输代理。（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。)

统一社会信用代码：9111011310251810X4

## (二) 被评估单位概况

### 1. 公司基本情况

企业名称：北京天利动力供热有限公司

注册地址：北京市顺义区北京天竺空港工业区

经营场所：北京市顺义区北京天竺空港工业区

法定代表人：翟国欣

注册资本：2980 万人民币

实收资本：2980 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：1997-09-23

营业期限：1997-09-23 至 无固定期限

统一社会信用代码：911101131025496785

经营范围：一般项目：热力生产和供应；风力发电技术服务；五金产品零售；机械设备销售；电气设备修理；物业管理；建筑材料销售；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；太阳能发电技术服务；供冷服务；保温材料销售；金属材料销售。（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）许可项目：供电业务；道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工；建筑劳务分包。（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）（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。）

### 2. 公司简介及股权结构

#### (1) 公司简介

北京天利动力供热有限公司是一家热力生产和供应企业。地处北京临空经济核心区 A 区天柱东路 7 号，是北京临空经济核心区自属企业。对区内两个热力厂进行运行管理，为 A、B 区及综保三区内企业和居民提供动力供热服务，属集中供



热企业。公司成立于1997年，占地面积6.5万平方米，注册资金2980万元。

### (2) 股权结构

北京天利动力供热有限公司由北京空港物业管理集团出资，注册资本2980万元。

2020年6月，北京空港物业管理集团将持有北京天利动力供热有限公司股权转让给北京空港经济开发有限公司。

截至评估基准日，北京天利动力供热有限公司股权结构如下表所示：

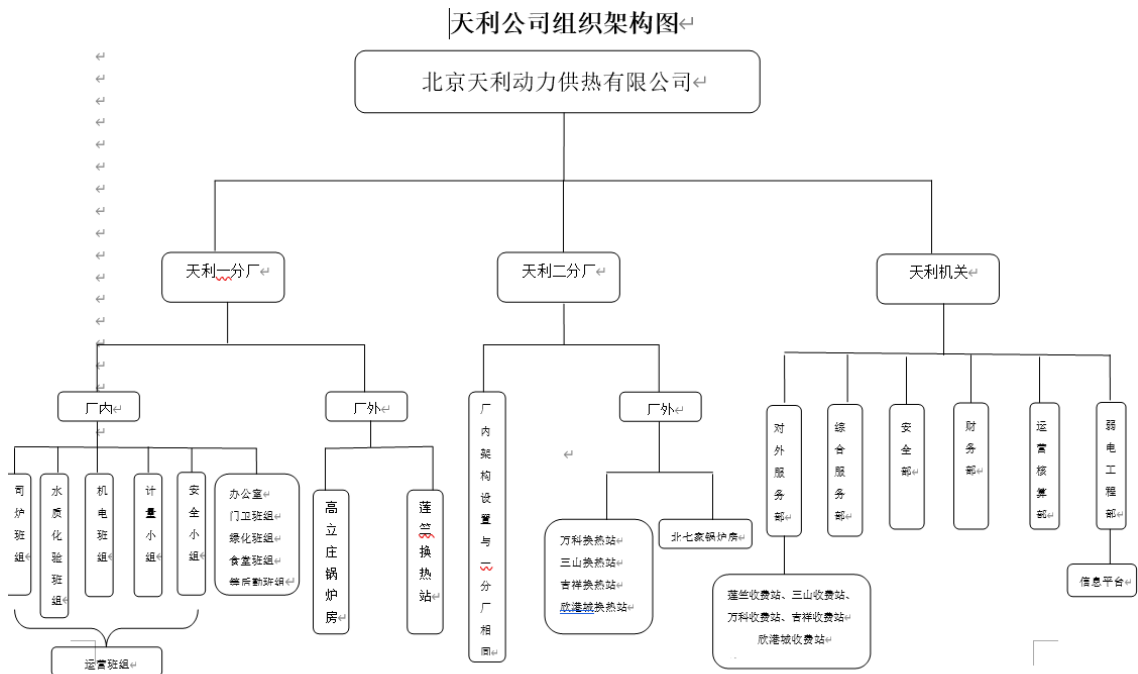
股权结构表

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额（已全部实缴）	持股比例
1	北京空港经济开发有限公司	2980	100.00%
	合计	2980	100.00%

### 3. 组织机构人力资源情况

企业组织结构图如下。



截止2024年9月30日，企业共有205人，本科以上学历66人，高中以上学历33人，初中以上学历106人。

### 4. 企业的财务状况和经营成果

## 财务状况表

金额单位：万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年9月30日
总资产	31,544.80	29,935.02	29,160.73	24,970.01
总负债	21,873.11	24,024.26	22,414.31	18,493.56
净资产	9,671.69	5,910.76	6,746.42	6,476.45

## 经营成果表

金额单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
营业收入	16,320.06	20,543.03	16,309.24	11,085.21
营业成本	14,086.49	16,959.92	13,629.95	9,934.70
营业利润	1,170.27	1,583.54	955.92	(478.99)
利润总额	1,137.12	1,630.30	946.23	(486.63)
净利润	896.38	1,332.16	706.28	(367.01)

上表中列示的财务数据，其中2021、2022年数据业经安衡（北京）会计师事务所有限责任公司审计并出具安衡审字[2023]第154号无保留意见审计报告，2023年、2024年1-9月列示的数据业经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计，并出具中兴财光华审会字（2024）第217270号无保留意见的专项审计报告。

### （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

本评估项目的委托人北京空港经济开发有限公司持有被评估单位北京天利动力供热有限公司100%股权。

## 二、评估目的

根据北京空港经济开发有限公司2024年第41期党委会议纪要审批单（2024年9月27日印发），同意北京空港经济开发有限公司转让北京天利动力供热有限公司股权的申请，需要对涉及的北京天利动力供热有限公司的股东全部权益进行评估，提供其截止评估基准日的市场价值，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

评估对象为北京天利动力供热有限公司股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围为北京天利动力供热有限公司于评估基准日纳入评估范围的经审计的所有资产和负债，其中总资产账面价值 25,042.57 万元，总负债账面价值 18,570.39 万元，净资产账面价值 6,472.18 万元。

#### 资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	8,105.85
非流动资产	16,864.16
其中：投资性房地产	
固定资产	4,217.49
在建工程	201.12
无形资产	21.37
使用权资产	1,203.94
长期待摊费用	9,634.03
递延所得税资产	1,586.21
资产总计	24,970.01
流动负债	14,014.51
非流动负债	4,479.05
负债总计	18,493.56
净资产	6,476.45

委托申报的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，不重不漏。

北京天利动力供热有限公司的主要资产为存货、设备、在建工程、长期待摊费用、无形资产等，概况如下：

##### 1. 存货概况

存货主要为企业的备品备件，如补偿器、螺旋管，目前存放在天利一厂、二厂的库房内，有专人看管，状态良好。

## 2. 设备概况

主要设备为 1 台 75t/h、3 台 35t/h、1 台 20t/h、1 台 10t/h 燃气蒸汽锅炉和 3 台 40t/h、1 台 100t/h 的燃气热水锅炉及一套烟气余热回收装置。锅炉启用时间在 2014 年至 2023 年，目前均在正常使用中。

其他设备为与供热配套的变配电、换热器、起重机以及风机等，在 2008 年至 2024 年购置启用，除脱硫除尘工程中大部分设备已经拆除存放在二厂锅炉房西侧露天堆放，部分部件已锈蚀，目前仅剩脱硫塔未拆，其他设备均在正常使用中。

该公司共有 17 部运输车辆。其中 15 辆公务车包括福田轻型货车、金旅大型客车、别克商务车、尼桑皮卡货车、江铃轻型货车等，为 2012 年至 2024 年购置启用，未发生过重大交通事故，均在正常行驶中。另有 2 辆厂内行驶的扫地车和装载车，均在正常使用。

该公司电子设备主要包括计算机、笔记本电脑、打印机、投影仪及空调等通用的电子办公设备和办公家具等。设备启用时间从 2005 年至 2024 年，设备均在正常使用中，较早购买的设备使用情况一般。

## 3. 在建工程

在建工程为设备安装工程，其中 2 项为正在施工的供热 BOT 项目，包括辅助楼改造工程，开工时间在 2023 年，较早开工的项目由于小区未投入使用，故配套供热项目也未正式竣工启用，预计完工时间在 2024 年底至 2026 年底。

## 4. 长期待摊费用

长期待摊费用主要是供热一厂、二厂办公区、生产区装修、市政供热管道的改造款、维修工程款及 BOT 项目等，由于厂外的供热管道均为市政工程，对厂外的供热管道的维修改造进入长期待摊费用。

## 5. 无形资产

无形资产主要是企业生产、核算用的各种软件、系统，目前都在正常使用，并有专人负责看管维护。

## 6. 使用权资产

使用权资产为租赁生产和办公厂房形成的资产，租赁生产和办公厂房自公司成立（即 1997 年 9 月）开始租赁，租赁合同 3 年一签，签订合同后 20 个工作日

内预缴当年租金，以后每年年底预缴下一年租金，年租金 2605224.6 元。

#### 四、价值类型

考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件（自身的功能、使用方式）、与评估假设的相关性等因素，本次评估价值类型确定为市场价值，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 9 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。

评估基准日的确定主要考虑以下因素：

1. 满足评估目的；2. 法律法规和合同约定；3. 评估报告的有效期；4. 评估报告使用前的审核周期；5. 被评估单位的过渡期损益；6. 期后事项；7. 资料的可获得性；8. 会计期间和会计列报方式。

#### 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. 北京空港经济开发有限公司 2024 第 41 期党委会议纪要审批单（2024 年 9 月 27 日印发）；

##### （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. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日修订）；
4. 《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）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令发布，国务院 2020 年第 91 号令修订）；
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. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令)；

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年378号令)；

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部32号令)；

11. 《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)；

12. 《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)；

13. 《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)；

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

15. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发(2008)5号)；

16. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》(京国资发[2019]2号)；

17. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发〈北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定〉的通知》(京国资发(2012)32号)；

18. 《财政部 税务总局 海关总署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)；

19. 《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第538号)；

20. 《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第50号)；

21. 《中华人民共和国车辆购置税法》(中华人民共和国主席令第十九号,2018年12月29日发布)；

22. 商务部审议通过的《机动车强制报废标准规定》；

23. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

24. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

25. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
26. 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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
12. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
16. 《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；
2. 车辆行驶证；
3. 国有资产权属依据；
4. 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》、《收益法表》；
2. 《北京市供热采暖管理办法》(北京市人民政府令第 216 号)；
3. BOT 合同、采购合同、网络询价；
4. WIND 数据查询、天兴研字【2024】第 10 号(公司内部文件)；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
6. 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上。

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。收益法适用条件来看，由于委估企业历史



经营稳定，未来盈利可以预测，未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

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。

### （三）具体评估方法介绍

#### 一）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

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、合同资产、其他流动资产；负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债、租赁负债、递延收益、递延所得税负债等。

（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）应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，还检查了相应销售合同等原始记录。通过账龄长短、款项可回收情况的分析判断等确定预期信用损失率，计算预计信用损失。

##### （3）应收账款、其他应收款的评估

委估应收款项主要包括应收账款、其他应收款。评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，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，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值；对逾期款项，通过账龄长短、款项可回收情况的分析判断等确定预期信用损失率，计算预计信用损失；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算。在区别不同情况确定应收款项评估预计信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

(4) 预付账款：根据所能收回的相应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。

#### (5) 存货的评估

评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。库存商品的评估采用市场法：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。纳入本次评估范围的库存商品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。

#### (6) 合同资产的评估

评估人员对合同资产与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认合同资产的真实存在及产权状况。对于在施工程项目，以核实后的账面值作为评估值。

(7) 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. 非流动资产的评估

#### (1) 设备类资产的评估

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、安装调试费等。本次评估采用的计算公式为：

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

## A. 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+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

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。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用购置价扣除增值税后作为重置价值。

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。

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。

安装调试费：根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

前期及其他费用：前期及其他费用包括建设单位管理费、建设项目勘察设计费等。计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率。

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市场报价利率（LPR），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+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2。

利率按照2024年9月20日公布的全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场1年期报价利率3.35%确定。

### ②综合成新率的确定

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：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

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。

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。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

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：

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

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。

### ③评估值的计算

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

## B. 车辆的评估

### ①车辆重置全价的确定

运输车辆重置价值按同型或同类车辆的市场价格（不含增值税）加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{车辆购置价格} + \text{车辆购置税} + \text{其他相关费用} - \text{可抵扣的增值税}$$

其中，车辆购置税为车辆的市场价格（不含增值税）的10%；其他相关费用包括牌照费等。

### ②成新率的确定

采用综合成新率的方法，其公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} * 40\% + \text{勘察成新率} * 60\%$$

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}$$

$$\text{里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程}$$

勘察成新率按现场勘察进行打分

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

**C. 电子设备的评估**

①电子设备重置全价的确定

电子设备大部分由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价减去可抵扣的增值税确定。

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

④逾期服役设备的评估

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

(2) 在建工程的评估

评估人员根据在建工程申报金额，经与设备购置合同、施工进度表及付款记录核对后，确认账面记录无误后按照账面价值确定评估值。其中对于开工时间距基准日半年以上的在建项目，按一年工期以及评估基准日适用的贷款市场报价利率（LPR）计算资金成本，资金按工期内均匀性投入。

(3) 使用权资产的评估

纳入评估范围的使用权资产为北京天利动力供热有限公司租用的办公用房、厂房等，对于上述使用权资产，评估人员查验了有关原始凭证，搜集了相关的合同，核对企业使用权资产的测算过程，对其金额的真实性和正确性进行了调查核实，以核实后的金额作为评估值。

(4) 无形资产的评估

纳入评估范围的无形资产主要为财务软件等，评估人员查验了有关原始凭证，搜集了相关的合同，对其金额的真实性和正确性进行了调查核实，对于财务软件、

办公软件，评估人员根据相同或者类似功能软件的最近的不含税市场价确定评估值。

#### （5）长期待摊费用的评估

纳入评估范围的长期待摊费用主要是供热一厂、二厂办公区、生产区装修、市政供热管道的改造款、维修工程款及 BOT 项目等。评估人员查验了有关原始凭证，搜集了相关的合同，对其金额的真实性和正确性进行了调查核实，对于非 BOT 项目长期待摊费用，评估人员主要核查其原始发生额的准确性，摊销的合理性，以核实后的账面值作为评估值，对于 BOT 项目，评估人员核查了相关的施工合同、设备购买合同，以重置后的成本乘以成新率得出评估值。

#### （6）递延所得税资产的评估

经核实，该递延所得税资产主要是企业应收账款计提坏账而形成的可抵扣暂时性差异，减少未来期间应交所得税。评估人员核查企业坏账计提明细，以评估预计的风险损失乘以所得税率确定评估值。

## 二）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益。

本次评估以未来若干年度内的企业合并自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益。

### 1. 计算模型

$$E = V - D \text{ 公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \text{ 公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：明确预测期期数 1, 2, 3, ···,  $n$ ；

$r$ ：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

$g$ ：永续期的增长率，本次评估  $g=0$ ；

$n$ ：明确预测期第末年。

## 2. 模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### 2) 收益法收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，将企业的收益期限划分为无限期限。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

### 4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的短期借款，按其市场价值确定。

### 5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 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 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、主要业务盈利情况调查表等，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申报明细，评估人员针对实物资产采用



不同的核查方式进行查证，以确认资产的真实准确。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查待估企业的资产。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完整性。

#### (2) 资产实际状态的调查

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。查阅了有关工程预算、工程施工合同以及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，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评估结果。

#### (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。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) 一般假设：

#### 1. 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评估。

2. 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。

3. 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。企业经营管理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。

4. 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。

5. 对现有资产的租赁持续假设：由于北京天利动力供热公司经营所用的场地、办公用地、市政管网等均为租赁取得，为了持续经营考虑，我们假设租赁用的资产可以持续租用下去。

## （二）收益法评估假设：

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设永续期可获取新的经营项目（或 BOT 项目到期后自动续期），保持规模不变。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时

方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；居民用供暖免税文件截止到 2027 年供暖季结束，并假设未来免税政策继续。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为期中产生。

10. 未来按照仍按照目前供热收费文件及收费水平收取。

11. 未来期的回收期假设：由于目前天利供热收取的居民供暖费共由三部分组成：居民缴纳、顺义区财政补贴、北京市财政补贴，已欠付补贴在 2025 年收回，未来考虑该补贴都能够在 1-2 年内正常收取。

12. 企业未来现金流入、成本费用等均以现金收付口径进行预测。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，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，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，北京天利动力供热有限公司的总资产账面价值 24,970.01 万元，评估价值 25,935.56 万元，评估增值 965.55 万元，增值率为 3.87%，总负债账面价值 18,493.56 万元，评估价值 18,493.56 万元，评估无增减值，净资产账面价值为 6,476.45 万元，评估价值为 7,442.00 万元，增值额为 965.55 万元，增值率为 14.91%。

### 资产评估结果汇总表

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	8,105.85	8,105.85	-	-

2	非流动资产	16,864.16	17,829.71	965.55	5.73
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	4,217.49	5,066.68	849.19	20.13
6	在建工程	201.12	204.49	3.37	1.68
7	无形资产	21.37	68.91	47.54	222.46
8	其中：土地使用权	-	-	-	-
9	使用权资产	1,203.94	1,203.94	-	-
10	长期待摊费用	9,634.03	9,699.49	65.46	0.68
11	递延所得税资产	1,586.21	1,586.21	-	-
12	<b>资产总计</b>	24,970.01	25,935.56	965.55	3.87
13	流动负债	14,014.51	14,014.51	-	-
14	非流动负债	4,479.05	4,479.05	-	-
15	<b>负债合计</b>	18,493.56	18,493.56	-	-
16	<b>净资产（所有者权益）</b>	6,476.45	7,442.00	965.55	14.91

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

### 1、机器设备

#### 1) 机器设备：

原值增值的主要原因是部分较早购入的锅炉设备市场价格上涨，造成增值。净值增加的主要原因是企业设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短，且部分设备已经提完折旧，账面净值为0元。

#### 2) 车辆：

原值减值的主要原因是车辆的购置价格逐年下降，净值增加的原因是企业部分车辆的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

#### 3) 电子设备：

原值减值的主要原因是电子设备的购置价格逐年下降，净值增加的原因是企业部分电子设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

### 2、在建工程

增值原因是账面价值中不包含资金成本，本次评估对于开工时间半年以上的在建安装项目考虑了合理的资金成本造成增值。

### 3、长期待摊费用

长期待摊费用增值，增值原因材料和人工有所上涨。

## （二）收益法评估结论

经收益法评估，北京天利动力供热有限公司股东全部权益价值为 7,064.34 万元，较账面净资产增值为 587.89 万元，增值率为 9%。

## （三）评估结果的最终确定

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，由于本项目涉及的为民生行业，部分定价由政府主导，企业难以自主定价，受政策影响较大。

资产基础法结果高于收益法结果 377.66 万元，差异原因：资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，收益法则从企业未来收益然后折现的角度反映企业的价值。

结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

经资产基础法评估，北京天利动力供热有限公司项目股东全部权益价值为 7,442.00 万元。

## 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。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结论有效使用期内，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。

（四）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形  
无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素  
截至评估基准日，本次评估未发现企业有未决事项、法律纠纷。

（六）引用报告的特别事项说明  
本次评估采用的是审计后的数据，并引用专项审计报告。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项  
企业办公场地、热力生产场地、厂区外的输送管道均为租赁取得，评估师通过现场调查，未发现其他相关担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（八）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、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委托的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是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委托除外；

（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，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 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 29 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：赵爽



资产评估师：张传军



二〇二四年十一月二十九日







## 委托人承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因我公司拟转让股权的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的北京天利动力供热有限公司的股东全部权益进行评估。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. 监督保证被评估单位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. 监督保证被评估单位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：北京空港经济开发有限公司

法定代表人或授权代表：10509

日期：2024年 月 日



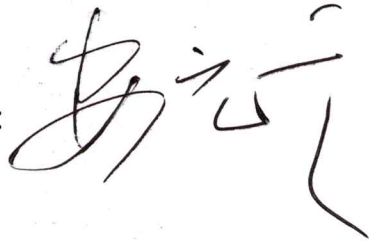
# 授权委托书

本人安元芝（身份证号：650104197103161733），现为北京空港经济开发有限公司法定代表人。因工作需要，现授权我公司副经理韩剑（身份证号：110222197505044815）作为我的代理人，负责办理与北京天健兴业资产评估有限公司对北京天利动力供热有限公司的股东全部权益评估事宜，并授权签署《委托人承诺函》《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

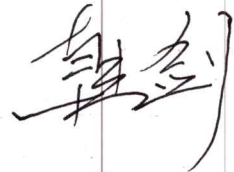
代理人无权转委托。

委托期限：自签字之日起至上述事项办完时止。

委托人：



被委托人：



北京空港经济开发有限公司

年 月 日

## 被评估单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因北京空港经济开发有限公司转让股权的需要，北京空港经济开发有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的北京天利动力供热有限公司的股东全部权益进行评估。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. 所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；
2. 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；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况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
4. 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。

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 2024 年 月 日



# 资产评估师承诺函

## 北京空港经济开发有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位拟转让股权涉及的北京天利动力供热有限公司股东全部权益价值，以 2024 年 9 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. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定一致。
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. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：赵爽



赵爽

资产评估师：张传军



2024 年 11 月 29 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。







# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准北京

天健兴业资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100014005

发证时间：二〇〇九年一月

序列号：000030





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11130115

会员姓名：赵爽

证件号码：211404\*\*\*\*\*0

所在机构：北京天健兴业资产评估有限公司



扫码查看详细信息

年检情况：通过（2024-04-29）

职业资格：资产评估师

本人印鉴



签名：赵爽



(有效期至 2025-04-30 日止)



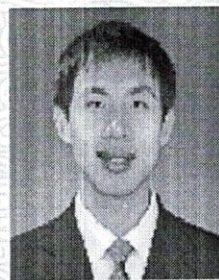
# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11200129

会员姓名：张传军

证件号码：371524\*\*\*\*\*9

所在机构：北京天健兴业资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-29）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴



签名：

张传军



(有效期至 2025-04-30 日止)

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京FAF058 车辆类型 Vehicle Type 轻型普通货车

所有人 Owner 北京天利动力供热有限公司

住址 Address 北京市顺义区北京天竺空港工业区

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 福田牌BJ1032V4AV5-B5

北京市公 车辆识别代号 VIN LVAV2AVB2JE270732

安局公安 发动机号码 Engine No. Q180300858M

交通管理局 注册日期 Register Date 2018-05-03 发证日期 Issue Date 2018-05-03

号牌号码 京FAF058 档案编号

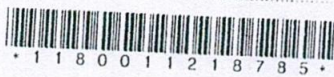
核定载人数 2+3人 总质量 3440kg

整备质量 1620kg 核定载质量 1495kg

外廓尺寸 5820×1700×2140mm 准牵引总质量

备注 强制报废期止：2033-05-03

检验记录 汽油 检验有效期至2019年05月京A(01)



京FAF058 检验有效期至2020年05月京A(99)

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 京FBC395 车辆类型 轻型普通货车

所有人 北京天利动力供热有限公司

住址 北京市顺义区北京天竺空港工业区

使用性质 非营运 品牌型号 福田牌BJ1032V4AV5-B5

北京市公安 车辆识别代号 LVAV2AVBXJE268338

安局公安 发动机号码 J0024366

交通管理局 注册日期 2018-05-03 发证日期 2018-05-03

号牌号码 京FBC395 档案编号

核定人数 2+3人 总质量 3440kg

整备质量 1620kg 核定载质量 1495kg

外廓尺寸 5820×1700×2140mm 准牵引总质量 --

备注 强制报废期止：2033-05-03

检验有效期至2019年05月京A(01)

汽油



京FBC395 检验有效期至2020年05月京A(99)

号牌号码 **京AFL802** 档案编号  
 核定人数 **23人** 总质量 **6500kg**  
 整备质量 **4240kg** 核定载质量  
 外廓尺寸 **6970×2050×2770mm** 准牵引总质量  
 备注 **强制报废期止：2038-06-15**

检验记录 **检验有效期至2019年06月京A(01)**  
**汽油**  
  
 \* 1 1 3 0 0 1 1 4 6 0 0 5 7 \*

**京AFL802 检验有效期至2020年06月京A(99)**

**中华人民共和国机动车行驶证**  
 Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 **京AFL802** 车辆类型 **大型普通客车**  
 Plate No. Vehicle Type

所有人 **北京天利动力供热有限公司**  
 Owner

住 址 **北京市顺义区北京天竺空港工业区**  
 Address

使用性质 **非营运** 品牌型号 **金旅牌XML6700J18Q**  
 Use Character Model

**北京市公安** 车辆识别代号 **LL3ACAAD4JA011056**  
 安局公安 VIN  
**交通管理局** 发动机号码 **008725**  
 注册日期 **2018-06-15** 发证日期 **2018-06-15**  
 Register Date Issue Date

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 京AFH839 车辆类型 大型普通客车  
Plate No. Vehicle Type

所有人 北京天利动力供热有限公司  
Owner

住址 北京市顺义区北京天竺空港工业区  
Address

使用性质 非营运 品牌型号 金旅牌XML6700J18Q  
Use Character Model

北京市公 车辆识别代号 LL3ACAA02JA011055  
安局公安 VIN

发动机号码 008724  
Engine No.

注册日期 2018-06-15 发证日期 2018-06-15  
Register Issue Date

出

号牌号码 京AFH839 档案编号

核定载人数 23人 总质量 6500kg

整备质量 4240kg 核定载质量 --

外部尺寸 6970×2050×2770mm 准牵引总质量 --

备注 强制报废期止：2038-06-15

检验记录 检验有效期至2019年06月京A(01)

汽油



\*1110011460058\*



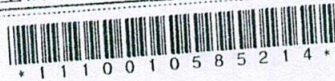
中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京Q15MW5 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车  
所有人 Owner 北京天利动力供热有限公司  
住 址 Address 北京市顺义区北京天竺空港工业区  
使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 别克牌SGM6530ATA  
北京市公安局公安交通管理局  
车辆识别代号 VIN LSGUA84W5DE010130  
发动机号码 Engine No. 130261082  
注册日期 Register Date 2013-04-07 发证日期 Issue Date 2017-08-22


号牌号码 京Q15MW5 档案编号 072840206231  
核定载人数 7人 总质量 2470kg  
整备质量 1860kg 核定载质量  
外廓尺寸 5256×1878×1800mm 准牵引总质量  
备 注

检验有效期至2019年04月京A(01)

检验记录 汽油



京Q15MW5 检验有效期至2020年04月京A(99)

号牌号码	京P5WL66	档案编号	
核定人数	2+3人	总质量	2220kg
整备质量	1615kg	核定载质量	280kg
外廓尺寸	1949×1690×1875mm	准牵引总质量	—
备注	强制报废期止：2027-08-13		
检验记录	京P5WL66 检验有效期至2020年08月京A(99)		
	检验有效期至2013年08月京A(01)		
	 * 1 1 6 0 0 3 9 2 0 9 1 2 *		

<b>中华人民共和国机动车行驶证</b> Vehicle License of the People's Republic of China			
号牌号码 Plate No.	京P5WL66	车辆类型 Vehicle Type	轻型封闭货车
所有人 Owner	北京天利动力供热有限公司		
住址 Address	北京市顺义区北京天竺空港工业区		
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	尼桑牌ZN5024XXYN2G4
<b>北京市公 安局公安 交通管理局</b>	车辆识别代号 VIN	LJNMF2G2CN021764	
	发动机号码 Engine No.	9333382	
	注册日期 Register Date	2012-08-13	发证日期 Issue Date

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京P5WL29 车辆类型 Vehicle Type 轻型封闭货车  
所有人 Owner 北京天利动力供热有限公司  
住址 Address 北京市顺义区北京天竺空港工业区  
使用性质 Use Characteristic 非营运 品牌型号 Model 尼桑牌ZN5024XXYH2G4  
北京市公安局 车辆识别代号 VIN LJNMFE2G2CN054022  
安局公安 发动机号码 Engine No. 9531872  
交通管理局 注册日期 Register Date 2012-08-13 发证日期 Issue Date 2012-08-13


号牌号码 京P5WL29 档案编号  
核定载人数 2+3人 总质量 2220kg  
京P5WL29 检验有效期至 2020年08月京A(99)  
整备质量 615kg 核定载质量 280kg  
外廓尺寸 4949×1690×1875mm 准牵引质量  
备注 强制报废期止: 2027-08-13  
检验记录 检验有效期至2013年08月京A(01)



\* 1 1 6 0 0 0 3 9 2 0 9 2 6 \*

**中华人民共和国机动车行驶证**  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No.	京N5N7N2	车辆类型 Vehicle Type	小型轿车
所有人 Owner	北京天利动力供热有限公司		
住址 Address	北京市顺义区北京天竺空港工业区		
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	大众汽车牌SVW716178M
北京市公 安局公安 交通管理局	车辆识别代号 VIN	LSVW12184G2055001	
	发动机号码 Engine No.	AD5403	
	注册日期 Register Date	2016-04-20	发证日期 Issue Date
		2016-04-20	

号牌号码	京N5N7N2	档案编号	
核定载人数	5人	总质量	1755kg
整备质量	1245kg	核定载质量	--
外廓尺寸	4665×1765×1460mm	轴荷/总轴荷	--
备注			
检验记录	汽油		
	检验有效期至2018年04月京A(01)		
	 - 1 1 2 0 0 8 7 0 8 7 1 7 -		

京N5N7N2 检验有效期至2020年04月京A(01)

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 京Q1U3V6 车辆类型 轻型普通货车

所有人 北京天利动力供热有限公司

住址 北京市顺义区北京天竺空港工业区

使用性质 非营运 品牌型号 江铃牌JX1033PSEA5

北京市公安局 车辆识别代号 VIN LEFEDFE11GTP27690

发动机号码 SRT7179

北京市公安局 注册日期 2017-02-15 发证日期 2017-02-15

号牌号码 京Q1U3V6 档案编号

核定载人数 2+3人 总质量 2695kg

整备质量 1880kg 核定载质量 490kg

外廓尺寸 5325×1905×1835mm 额定牵引总质量 --

备注 强制报废期止: 2032-02-15

检验有效期至2018年02月京A(01)

检验记录 汽油



京Q1U3V6 检验有效期至2019年02月京A(99)

北京市公安局 检验有效期至2019年02月京A(99)

2021.6

中华人民共和国机动车行驶证 Vehicle License of the People's Republic of China		号牌号码	京Q80GS2	档案编号	
号牌号码 Plate No.	京Q80GS2	车辆类型 Vehicle Type	小型普通客车	核定载人数 7人	总质量 2440kg
所有人 Owner	北京天利动力供热有限公司				
住址 Address	北京市顺义区北京天竺空港工业区				
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	别克牌SGM6522UAA1		
北京市公安局 安局公安 交通管理局	车辆识别代号 VIN	LSGUL83LXHA090243			
	发动机号码 Engine No.	171276164			
	注册日期 Register Date	2017-06-20	发证日期 Issue Date	2017-06-20	
				检验有效期至 2019年06月	京A(01)
				检验记录 汽油	 * 1160010408593 *

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京Q66S86 车辆类型 Vehicle Type 轻型普通货车

所有人 Owner 北京天利动力供热有限公司

住址 Address 北京市顺义区北京天竺空港工业区

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 日产牌ZN1035U5K5A

北京市公安局 公安 交通管理局	车辆识别代号 VIN	LJNTGU5Y5HN104149	
	发动机号码 Engine No.	317630D	
	注册日期 Register Date	2017-11-17	发证日期 Issue Date

号牌号码 京Q66S86 档案编号

核定载人数 2+3人 总质量 2630kg

整备质量 1656kg 核定载质量 609kg

外廓尺寸 5263×1850×1790mm 准牵引总质量

备注 强制报废期止：2032-11-17

检验记录 汽油

检验有效期至2018年11月京A(01)



\* 1 1 7 0 0 1 0 7 3 6 1 5 0 \*

京Q66S86 检验有效期至2019年11月京A(99)

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 京AAA2025

车辆类型 轻型封闭式货车

所有人 北京天利动力供热有限公司

住所 北京市顺义区北京天竺空港工业区

使用性质 非营运

品牌型号 长安牌SC5031XXYAAJBEV

车辆识别代号 LS6CJE047MG732870

发动机号码 IN210831199

发证日期 2022-01-06

注册日期 2022-01-06

京AAA2025 检验有效期至2024年01月京A



中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京ABR8779 车辆类型 Vehicle Type 轻型封闭式货车

所有人 Owner 北京天利动力供热有限公司

住址 Address 北京市顺义区北京天竺空港工业区

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 长安牌SC5031XXYVQ6B4BEV

北京市公安局公安交通管理局

车辆识别代号 VIN LS6C8E04XPE803152

发动机号码 Engine No. Z8KA2206J150

注册日期 Register Date 2023-06-28 发证日期 Issue Date 2023-06-28

号牌号码 京ABR8779 档案编号

核定载人数 2+3人 总质量 2600kg

整备质量 1535kg 核定载质量 740kg

外廓尺寸 4495×1680×1990mm 准牵引总质量 --

备注 强制报废期止：2038-06-28

检验有效期至2024年06月京A

检验记录

新能源/电



\*1140018159404\*

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京A1T369  
车辆类型 Vehicle Type 中型普通客车  
所有人 Owner 北京天利动力供热有限公司  
住址 Address 北京市顺义区北京天竺空港工业区  
使用性质 Use Character 非营运  
品牌型号 Model 福田牌BJ6539B1DXA-F6  
VIN 车辆识别代号 LVCB2NWA9P3923970  
发动机号码 Engine No. AB12799  
注册日期 Register Date 2023-07-13  
发证日期 Issue Date 2023-07-13

北京市公安局  
交通管理局

号牌号码 京A1T369 档案编号  
核定载人数 10人 总质量 3200kg  
整备质量 2020kg 核定载质量  
外廓尺寸 5340×1695×1980mm 准牵引总质量  
备注 强制报废期止：2043-07-13

检验有效期至2024年07月京A

汽油



中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京ACE5176 车辆类型 Vehicle Type 轻型栏板货车

所有人 Owner 北京天利动力供热有限公司

住址 Address 北京市顺义区北京天竺空港工业区

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 福田牌BJ1030EVA73

北京市公 车辆识别代号 VIN LVAJ2A0S9PE333677

安局公安 发动机号码 Engine No. FTMEKBB0000233

交通管理局 注册日期 Register Date 2024-07-05 发证日期 Issue Date 2024-07-05

号牌号码 京ACE5176 档案编号

核定载人数 2+3人 总质量 2985kg

整备质量 1465kg 核定载质量 1195kg

外廓尺寸 5225×1710×1990mm 准牵引总质量 --

备注 强制报废期止：2039-07-05

检验有效期至2025年07月京A

检验记录 新能源/电



\*1170019865283\*

北京空港经济开发有限公司  
拟转让股权涉及的  
北京天利动力供热有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估说明

天兴评报字（2024）第1819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

二〇二四年十一月二十九日

## 目 录

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分	评估对象与评估范围说明.....	3
第一节	评估对象.....	3
第二节	评估范围.....	6
第四部分	资产核实情况总体说明.....	8
第一节	资产核实人员组织、实施时间和核实过程.....	8
第二节	影响资产核实的事项及处理方法.....	11
第三节	核实结论.....	11
第五部分	资产基础法评估技术说明.....	12
第一节	流动资产评估技术说明.....	12
第二节	固定资产—设备评估技术说明.....	16
第三节	在建工程评估技术说明.....	28
第四节	使用权资产评估技术说明.....	30
第五节	无形资产-其他无形资产评估技术说明.....	31
第六节	长期待摊费用评估说明.....	32
第七节	递延所得税资产评估说明.....	34
第八节	负债评估技术说明.....	35
第六部分	收益法评估技术说明.....	39
第七部分	评估结论及分析.....	66
第一节	评估结论.....	66
第二节	评估结论与账面价值比较变动情况及说明.....	67

## 第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委托人：北京空港经济开发有限公司

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

## 第三部分 评估对象与评估范围说明

### 第一节 评估对象

评估对象为北京天利动力供热有限公司的股东全部权益价值。评估对象无质押和其他权利限制情况。

#### 1. 基本信息

企业名称：北京天利动力供热有限公司

注册地址：北京市顺义区北京天竺空港工业区

法定代表人：翟国欣

注册资本：2980 万人民币

实收资本：2980 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：1997-09-23

营业期限：1997-09-23 至 无固定期限

统一社会信用代码：911101131025496785

经营范围：一般项目：热力生产和供应；风力发电技术服务；五金产品零售；机械设备销售；电气设备修理；物业管理；建筑材料销售；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；太阳能发电技术服务；供冷服务；保温材料销售；金属材料销售。（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）许可项目：供电业务；道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工；建筑劳务分包。（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）（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。）

#### 2. 历史沿革及股权结构

##### （1）公司简介



北京天利动力供热有限公司是一家热力生产和供应企业。地处北京临空经济核心区 A 区天柱东路 7 号，是北京临空经济核心区自属企业。对区内两个热力厂进行运行管理，为 A、B 区及综保三区内企业和居民提供动力供热服务，属集中供热企业。公司成立于 1997 年，占地面积 6.5 万平方米，注册资金 2980 万元。

## （2）股权结构

北京天利动力供热有限公司由北京空港物业管理集团出资，注册资本 2980 万元。

2020 年 6 月，北京空港物业管理集团将持有北京天利动力供热有限公司股权转让给北京空港经济开发有限公司。

截至评估基准日，北京天利动力供热有限公司股权结构如下表所示：

### 股权结构表

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额（已全部实缴）	持股比例
1	北京空港经济开发有限公司	2980	100.00%
	合计	2980	100.00%

## 3. 会计政策和税项

### （1）主要会计政策

北京天利动力供热有限公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

### （2）主要税项

企业执行的主要税项如下表所示：

项目名称	计税依据	税率
增值税	应税收入	10%、9%、6%
企业所得税	应税所得额	25%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
印花税	合同金额	0.05%

### （3）折旧摊销年限

折旧摊销年限如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	5	5	19
机器设备	年限平均法	10-20	5	9.50-47.50
运输设备	年限平均法	5	5	19
电子设备及其他	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
长期待摊费用年限	年限平均法	20	0	5%
无形资产	年限平均法	5、20	0	20%、5%

#### 4. 近三年一期的财务状况和经营情况

##### 财务状况表

金额单位：万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年9月30日
总资产	31,544.80	29,935.02	29,160.73	24,970.01
总负债	21,873.11	24,024.26	22,414.31	18,493.56
净资产	9,671.69	5,910.76	6,746.42	6,476.45

##### 经营成果表

金额单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
营业收入	16,320.06	20,543.03	16,309.24	11,085.21
营业成本	14,086.49	16,959.92	13,629.95	9,934.70
营业利润	1,170.27	1,583.54	955.92	(478.99)
利润总额	1,137.12	1,630.30	946.23	(486.63)
净利润	896.38	1,332.16	706.28	(367.01)

上表中列示的财务数据，其中2021、2022年数据业经安衡（北京）会计师事务所有限责任公司审计并出具安衡审字[2023]第154号无保留意见审计报告，2023年、2024年1-9月列示的数据业经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计，并出具中兴财光华审会字（2024）第217270号无保留意见的专项审计报告。

## 第二节 评估范围

评估范围为北京天利动力供热有限公司于评估基准日纳入评估范围的经审计的所有资产和负债，其中总资产账面价值 25,042.57 万元，总负债账面价值 18,570.39 万元，净资产账面价值 6,472.18 万元。

### 资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	8,105.85
非流动资产	16,864.16
其中：投资性房地产	
固定资产	4,217.49
在建工程	201.12
无形资产	21.37
使用权资产	1,203.94
长期待摊费用	9,634.03
递延所得税资产	1,586.21
资产总计	24,970.01
流动负债	14,014.51
非流动负债	4,479.05
负债总计	18,493.56
净资产	6,476.45

资产评估范围由被评估单位申报，包括填报的评估申报表内的全部资产及负债。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

### 一、实物资产分布状况及特点

北京天利动力供热有限公司的主要资产为存货、设备、在建工程、长期待摊费用、无形资产等，概况如下：

#### 1. 存货概况

存货主要为企业的备品备件，如补偿器、螺旋管，目前存放在天利一厂、二厂的库房内，有专人看管，状态良好。

#### 2. 设备概况

主要设备为 1 台 75t/h、3 台 35t/h、1 台 20t/h、1 台 10t/h 燃气蒸汽锅炉和 3 台 40t/h、1 台 100t/h 的燃气热水锅炉及一套烟气余热回收装置。锅炉启用时间在 2014 年至 2023 年，目前均在正常使用中。

其他设备为与供热配套的变配电、换热器、起重机以及风机等，在 2008 年至 2024 年购置启用，除脱硫除尘工程中大部分设备已经拆除存放在二厂锅炉房西侧露天堆放，部分部件已锈蚀，目前仅剩脱硫塔未拆，其他设备均在正常使用中。

该公司共有 17 部运输车辆。其中 15 辆公务车包括福田轻型货车、金旅大型客车、别克商务车、尼桑皮卡货车、江铃轻型货车等，为 2012 年至 2024 年购置启用，未发生过重大交通事故，均在正常行驶中。另有 2 辆厂内行驶的扫地车和装载车，均在正常使用。

该公司电子设备主要包括计算机、笔记本电脑、打印机、投影仪及空调等通用的电子办公设备和办公家具等。设备启用时间从 2005 年至 2024 年，设备均在正常使用中，较早购买的设备使用情况一般。

### 3. 在建工程

在建工程为设备安装工程，为辅助楼改造工程，开工时间在 2023 年，目前部分项目未完工，部分较早开工的项目由于小区未投入使用，故配套供热项目也未正式竣工启用，预计完工时间在 2024 年底至 2026 年底。

### 4. 长期待摊费用

长期待摊费用主要是供热一厂、二厂办公区、生产区装修、市政供热管道的改造款、维修工程款及 BOT 项目等，由于厂外的供热管道均为市政工程，对厂外的供热管道的维修改造进入长期待摊费用。

## 二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无形资产主要是企业生产、核算用的各种软件、系统，目前都在正常使用，并有专人负责看管维护。

## 三、企业申报的表外资产情况

无。

## 四、引用其他评估机构出具的报告情况

本次评估采用的是审计后的数据，并引用专项审计报告。

## 第四部分 资产核实情况总体说明

### 第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据北京天利动力供热有限公司提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2024 年 10 月对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

#### 一、资产核实主要步骤

##### （一）指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债、未来收益状况进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

##### （二）初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

##### （三）现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的

清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和函证，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项；未来经营情况，主要是分析历史数据和企业申报的收益预测数据的基础上对企业管理层、各业务部门进行访谈并搜集相关资料。

#### （四）补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”、“收益预测表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

#### （五）核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的设备的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

## 二、资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

### 1. 流动资产

#### （1）实物性流动资产

纳入评估范围的实物性流动资产主要是存货，评估人员会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估准则的要求进行了必要的清查，对存货的申报内容、生产时间、购入时间等有关情况进行了详细的核实。为了准确确定存货价值，评估人员会同企业存货管理人员对库存的存货进行了清查和盘点，并推算到基准日与账面值进行核对。

#### （2）非实物性流动资产

对纳入评估范围的非实物性流动资产各科目，评估人员主要通过账务核对以及函证等进行清查核实。评估人员对现金进行了盘点，对银行存款核对了银行对账单和余额调节表，对往来账款进了部分函证和核验。

### 2. 机器设备

根据企业提供的机器设备、车辆、电子设备评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的机器设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了机

器设备的购置合同、等历史资料。调查了解企业机器设备的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。产权主要通过查阅购置合同、购置发票等进行核查。通过这些步骤比较充分地了解了机器设备的物理特征、技术特征和经济特征。

### 3. 在建工程

对纳入评估范围的在建工程，评估人员了解了在建工程项目的概况、合规性文件、付款情况、目前状态及工程形象进度等，查阅了各工程项目的费用支付相关原始凭证，深入在建工程施工现场对在建工程进行了现场勘察。

### 4. 使用权资产

对于使用权资产，评估人员查验了有关原始凭证，搜集了相关的合同，核对企业使用权资产的测算过程，对其金额的真实性和正确性进行了调查核实。

### 5. 无形资产

其他无形资产主要为软件等，评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，收集了其他无形资产的购置合同及有关资料。

### 6. 递延所得税资产

评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，纳入评估范围的递延所得税资产为企业由于信用减值损失、资产减值损失以及厂房租赁确认使用权资产原因产生。

### 7. 长期待摊费用

评估人员首先对长期待摊费用明细账进行了审查及必要的分析，并检查长期待摊费用发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，在了解其合法性、合理性、真实性的基础上，根据其原始发生额、受益期，通过进一步查实确定在评估目的实现后被评估单位是否仍存在资产或权利，且与其他评估对象没有重复，审查核实支出和摊余情况。

### 8. 各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形

成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

## 第二节 影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产核实的事项。

## 第三节 核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

### 一、资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，未发现错报、漏报的情况。

### 二、资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

### 三、账务清查结论

本次经济行为所涉及的北京天利动力供热有限公司的评估基准日的财务报表系经中兴会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，本次评估未发现需要调整的事项。

（本页以下无正文）



## 第五部分 资产基础法评估技术说明

### 第一节 流动资产评估技术说明

#### 一、评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及合同资产。在评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

项目名称	账面价值
货币资金	6,286,214.08
应收票据	662,509.80
应收账款	37,961,520.45
预付账款	18,376,692.11
其他应收款	14,760,351.98
存货	1,205,498.74
合同资产	1,360,055.93
其他流动资产	445,651.65
流动资产合计	81,058,494.74

#### 二、评估过程

- (一) 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
- (二) 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
- (三) 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
- (四) 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
- (五) 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

#### 三、评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

##### (一) 货币资金

货币资金账面价值 6,286,214.08 元，由现金和银行存款两部分组成。

### 1. 库存现金

库存现金账面值 1,352.29 元，存放在财务部门保险柜中，均为人民币。评估人员核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。以盘点核实后账面价值作为评估值。库存现金评估值为 1,352.29 元。

### 2. 银行存款

银行存款账面值 6,284,861.79 元，共 7 个账户，全部为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值，即评估值 6,284,861.79 元。

经评估，货币资金评估值 6,286,214.08 元。

### （二）应收票据

应收票据账面余额 711,000.00 元，减值准备 48,490.20 元，账面价值 662,509.80 元，共计 1 笔，全部为不带息银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对应收票据进行了监盘核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出入库单等原始记录，核实账面的真实性，并参照企业计提坏账比例考虑风险损失，以核实后的账面值减去风险损失得出评估值。

经评估，应收票据评估 662,509.80 元。

### （三）应收账款、其他应收款

应收账款账面余额 42,358,979.30 元，坏账准备 4,397,458.85 元，账面价值 37,961,520.45 元，主要内容为蒸汽费；其他应收款账面余额 16,211,308.23 元，坏账准备 1,450,956.25 元，账面价值 14,760,351.98 元，主要内容为备用金、往来款等。

对应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，经与企业核实，并通过函证。评估人员参照企业计提坏账比例考虑风险损失，1 年以内按照 6.82%计提，1 至 2 年按照 14.69%计提，2 至 3 年按照 23.22%计提，5 年以上按照 100%计提，对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算。其他往来客户信用较好，不再计提风险损失，对企业计提的坏帐准备评估为零。

经评估，应收账款评估值 37,961,520.45 元，评估无增减值；其他应收款评估 14,760,351.98 元，评估无增减值。

#### （四）预付账款

预付账款账面余额 18,376,692.11 元，坏账准备 0 元，账面价值 18,376,692.11 元，内容为预付的手续费和服务费等。

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，评估人员检查存货及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。

经评估，预付账款评估值为 18,376,692.11 元。

#### （五）存货

存货主要包括库存商品（实际为原材料），账面价值 1,205,498.74 元。

库存商品账面余额 1,205,498.74 元，跌价准备 0 元，账面价值 1,205,498.74 元。库存商品的评估采用市场法：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。纳入本次评估范围的库存商品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。

经评估，库存商品评估值 1,205,498.74 元。

#### （六）合同资产

纳入评估范围的合同资产主要是在建的工程施工项目，账面余额 1,464,961.85 元，减值准备 104,905.92 元，账面价值 1,360,055.93 元。

评估人员对合同资产申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认合同资产的真实存在及产权状况。对工程施工进度进行了现场勘查，核实账面值的准确性，并参照企业计提坏账比例考虑风险损失，

以核实后的账面值扣除风险损失作为评估值。

经评估，合同资产评估值 1,360,055.93 元。

#### （七）其他流动资产

列入评估范围的其他流动资产主要是预缴增值税，账面价值 445,651.65 元。

评估人员对其他流动资产申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单以及相关合同发票等，以确认其他流动资产的真实存在及产权状况。对其他流动资产，经核实，计提基数和计提比例准确，以核实后的账面值作为评估值。

经评估，其他流动资产评估值 445,651.65 元。

### 四、评估结果及分析

经实施以上评估，流动资产评估结果见下表所示：

流动资产评估汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值
货币资金	6,286,214.08	6,286,214.08
应收票据	662,509.80	662,509.80
应收账款	37,961,520.45	37,961,520.45
预付账款	18,376,692.11	18,376,692.11
其他应收款	14,760,351.98	14,760,351.98
存货	1,205,498.74	1,205,498.74
合同资产	1,360,055.93	1,360,055.93
其他流动资产	445,651.65	445,651.65
流动资产合计	81,058,494.74	81,058,494.74

本次流动资产评估无增减值。

（本页以下无正文）

## 第二节 固定资产—设备评估技术说明

### 一、评估范围

纳入评估范围的设备类固定资产分机器设备、车辆和电子设备，其中机器设备 137 台（套），车辆 17 部和电子设备 299 台（套）。账面金额情况具体如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值
固定资产-机器设备	137,030,090.52	43,261,705.43
固定资产-车辆	2,292,601.16	377,999.51
固定资产-电子设备	2,060,949.27	325,934.82
小计	141,383,640.95	43,965,639.76
减值准备		1,790,698.36
合计	141,383,640.95	42,174,941.40

### 二、委估资产概况

北京天利动力供热有限公司主要从事供热服务，该公司在 2015 年全面完成了锅炉煤改气建设工程。

主要设备为 1 台 75t/h、3 台 35t/h、1 台 20t/h、1 台 10t/h 燃气蒸汽锅炉和 3 台 40t/h、1 台 100t/h 的燃气热水锅炉及一套烟气余热回收装置。锅炉启用时间在 2014 年至 2023 年，目前均在正常使用中。

其他设备为与供热配套的变配电、换热器、起重机以及风机等，在 2008 年至 2024 年购置启用，除脱硫除尘工程中大部分设备已经拆除存放在二厂锅炉房西侧露天堆放，部分部件已锈蚀，目前仅剩脱硫塔未拆，其他设备均在正常使用中。

该公司共有 17 部运输车辆。其中 15 辆公务车包括福田轻型货车、金旅大型客车、别克商务车、尼桑皮卡货车、江铃轻型货车等，为 2012 年至 2024 年购置启用，未发生过重大交通事故，均在正常行驶中。另有 2 辆厂内行驶的扫地车和装载车，均在正常使用。

该公司电子设备主要包括计算机、笔记本电脑、打印机、投影仪及空调等通用的电子办公设备和办公家具等。设备启用时间从 2005 年至 2024 年，设备均在

正常使用中，较早购买的设备使用情况一般。

### 三、评估依据

- （一）企业提供的《设备清查评估明细表》；
- （二）机械工业出版社《2024 机电产品价格信息查询系统》；
- （三）设备购置合同和发票；
- （四）《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第 538 号）；
- （五）《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第 50 号）；
- （六）《资产评估常用方法与参数手册》；
- （七）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；
- （八）评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
- （九）商务部审议通过的《机动车强制报废标准规定》；
- （十）《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号，2018 年 12 月 29 日发布）；
- （十一）有关网络询价；
- （十二）评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
- （十三）评估人员收集的其他资料。

### 四、评估过程

#### （一）第一阶段：准备阶段

1. 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2. 评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

#### （二）第二阶段：现场调查阶段

1. 现场清点设备，查阅主要设备的竣工决算及验收记录、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过向设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的详细勘察，掌握设备目前的技术状况。

2. 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

3. 对评估范围内的设备的产权进行核查，如：抽查重大设备的购置合同、车辆行驶证等。

### （三）第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

### （四）第四阶段：撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

## 五、评估方法

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定以重置成本为本次资产评估的计价标准，主要采用成本法确定委估设备的市场价值。

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、安装调试费等。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

### （一）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+安装调试费+前期及其他费用+资金成本  
—可抵扣的增值税

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。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

对于国产设备，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) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### (4) 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、建设项目勘察设计费等。

计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率。

#### (5) 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市场报价利率（LRP），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+其他费用)×贷款利率×建设工期×1÷2。

利率按照 2024 年 9 月 20 日公布的全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场 1 年期报价利率 3.35%确定。

## 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：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

#### 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。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

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：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(2) 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。

### 3. 评估值的计算

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

## (二) 电子设备的评估

### 1. 电子设备重置全价的确定

电子设备大部分由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价减去可抵扣的增值税确定。

### 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

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

### 4. 逾期服役电子设备的评估

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价

采用市场法进行评估。

### （三）车辆的评估

对于仍在销售的车辆采用成本法进行评估，对于已经停产的车辆采用市场法评估，以二手车市场上可比同类车辆的不含税成交价格确定评估值。

其中成本法具体方法为：

#### 1. 车辆重置全价的确定

运输车辆重置价值按同型或同类车辆的市场价格（不含增值税）加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

重置价值=车辆购置价格+车辆购置税+其他相关费用-可抵扣的增值税

其中，车辆购置税为车辆的市场价格（不含增值税）的 10%；其他相关费用包括牌照费等。

#### 2. 成新率的确定

采用综合成新率的方法，其公式：

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）÷经济行驶里程

勘察成新率按现场勘察进行打分

#### 3. 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 六、评估结论及分析

### （一）评估结果

本次委估的设备类资产的评估结果详见下表：

### 固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：元

项目	账面值		评估值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	137,030,090.52	43,261,705.43	122,095,160.00	49,149,146.00	(10.91)	13.61
车辆	2,292,601.16	377,999.51	1,711,700.00	1,012,240.00	(25.34)	167.79
电子设备	2,060,949.27	325,934.82	881,760.00	505,388.00	(57.22)	55.06
合计:	141,383,640.95	43,965,639.76	124,688,620.00	50,666,774.00	(11.82)	15.24
减值准备		1,790,698.36				
合计	<b>141,383,640.95</b>	<b>42,174,941.40</b>	<b>124,688,620.00</b>	50,666,774.00	(11.82)	20.13

## (二) 增减值分析

### 1. 机器设备:

原值减值的主要原因是脱硫除尘设备已无法继续使用，本次评估按照报废评估；净值增加的主要原因是企业设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

### 2. 车辆:

原值减值的主要原因是车辆的购置价格逐年下降，净值增加的原因是企业部分车辆的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

### 3. 电子设备:

原值减值的主要原因是电子设备的购置价格逐年下降，净值增加的原因是企业部分电子设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

## 七、典型案例

### (一) 案例 1: 燃气锅炉

#### 1. 设备概况

序 号: 固定资产-机器设备评估明细表——第 48 项

规格型号: SZS35-1.6-Y.Q

生产厂家: 江苏双良锅炉有限公司

启用日期: 2014 年 10 月

数 量: 1 台

账面原值: 5,159,329.59 元

账面净值: 543,879.33 元

主要技术规格:

项目	单位	参数
额定蒸发量	t/h	35
额定蒸汽压力	MPa	1.6

额定饱和蒸汽温度	℃	204
给水温度	℃	104
锅炉设计热效率	%	92.8
排烟温度	℃	160
本体辐射面积	m <sup>2</sup>	71.8
本体对流面积	m <sup>2</sup>	437
省煤器面积	m <sup>2</sup>	143
天然气压力	mmH <sub>2</sub> O	15000-20000
燃烧方式		微正压室燃
燃烧调节方式		全自动比列调节
使用电源		380V/50Hz
给水泵电功率	kw	55
风机电功率	kw	90
油泵电功率	kw	*3.0
最大运输重量	t	60.5
最大运输尺寸	mm	11460x3920x4380
安装后最大外形尺寸	mm	13608x8048x5020

## 2. 评估原值的确定

经向该制造商询价，该型号锅炉市场价为 4,608,400.00 元，包含运费。该设备的重置成本计算见下表：

项目名称		序号	计算公式	费率	金额
直接 费	设备购置价（含税）	1			4,608,400.00
	设备购置价（不含税）	2	1/1.13	13%	4,078,230.00
	运杂费用（含税）	3	1*费率	0%	-
	运杂费用（不含税）	4	3-3/(1+税率)*税率	9%	-
	安装费用（含税）	5	1*费率	30%	1,382,520.00
	安装费用（不含税）	6	5-5/(1+税率)*税率	9%	1,268,366.97
其他费用		7	(1+3+5)*费率	6.80%	407,382.00
其他费用中管理费		8	(1+3+5)*费率	1.28%	76,683.00
其他费用（不含税）		9	7-(7-8)/(1+税率)*税率	6.00%	388,663.00
资金成本		10	(1+3+5+7)*11*费率/2	3.35%	107,171.00
工期（年）		11		1	
重置全价(取整)		12	(2+4+6+9+10)		5,842,400.00

其中安装费用依据《资产评估常用方法与参数手册》，其他费中的管理费依据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）。

该设备的重置成本为 5,842,400.00 元

## 3. 成新率的确定

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

(1) 年限法成新率的确定：

该设备 2014 年 10 月启用，至评估基准日已使用 9 年 11 个月，经济寿命年限为 15 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (15 - 9 - 11 \div 12) \div 15 \times 100\% = 33.9\% \end{aligned}$$

(2) 现场勘查成新率的确定：

观察法计算成新率：根据现场勘察以及相关人员介绍，对该设备评分如下：

序号	项目	技术状态	标准分	评估分
1	锅炉本体	性能基本达到设计要求，工作基本正常	25	9
2	进出水温度	性能基本达到设计要求，工作基本正常	15	5
3	锅炉燃烧器	工作基本正常	20	7
4	控制系统	工作基本正常，控制基本有效	15	5
5	配套泵阀	工作基本正常	15	5
6	外观	壳体一般，基本无缺损	10	3
	合计		100	34

该设备现场勘察成新率为 34%。

(3) 综合成新率的确定：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 33.9\% \times 40\% + 34\% \times 60\% \\ &= 34\% \end{aligned}$$

取整后确定其综合成新率为 34%。

#### 4. 评估净值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 5,842,400.00 \times 34\% \\ &= 1,986,416.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

### (二) 案例 2：福田风景轻型货车

#### 1. 车辆概况

序 号：固定资产-车辆评估明细表——第 16 项

车辆名称：福田风景中型客车

车辆牌号：京 APT369

车辆型号：福田牌 BJ6539B1DXA-F6

生产厂家：上海通用

购置时间：2023 年 07 月

启用时间：2023 年 07 月

账面原值：83,327.43 元

账面净值：67,495.22 元

已行使里程：10,730 公里

车辆主要技术参数：

发动机型号：	4K22D4M	排量	2378ml
最高车速：	150km/h	功率	118kw
总质量：	3200Kg	整备质量：	2020Kg
轴距：	3050mm	轮胎数：	4
轮胎规格：	195/70R15LT	变速箱型式：	5 挡手动
额定载客：	10 人	燃料种类：	汽油
外形尺寸：	5340×1695×1980 mm	依据标准：	GB18352.6-2016 国VI

## 2. 重置全价的确定

车辆购置价：经市场询价，当地该型号车辆的购置价为 82,000.00 元；

车辆购置税：按增值税前价的 10% 计算：

车辆购置税 = (车辆购置价 ÷ 1.13) × 10%

$$= (82,000.00 \div 1.13) \times 10\% = 7,256.00 \text{ 元}$$

牌照及杂费：每辆车按 500 元计算。

重置价值：

重置价值 = 车辆购置价格 ÷ 1.13 + 车辆购置税 + 牌照及杂费

$$= 82,000.00 \div 1.13 + 7,256.00 + 500$$

$$= 80,300.00 \text{ 元 (取整)}$$

## 3. 成新率的确定

本次车辆评估的理论成新率按照使用年限法和行驶里程法二者孰低者确定。

### (1) 车辆使用年限法成新率的确定

委估车辆于 2023 年 07 月，至评估基准日 2024 年 9 月，实际使用了 1 年 2 个月，该型车辆的经济使用年限为 15 年。

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

$$= (15 - 1 - 2 \div 12) \div 15 \times 100\% = 92.2\%$$

### (2) 车辆行驶里程法成新率确定

车辆从启用至评估基准日期间已实际行驶 10,730 公里；该车型可行驶里程为 600,000 公里。

里程法成新率 = (总行驶里程数 - 已行驶里程数) ÷ 总行驶里程数 × 100%

$$= (600,000 - 10,730) \div 600,000 \times 100\%$$

$$= 98\%$$

### (3) 综合成新率确定

本次车辆评估理论成新率运用孰低法，即在使用年限法成新率和行驶里程法成新率二者中选取最低者，即取 92.2%。现场观测该车外观、发动机、仪器仪表、内装饰、变速箱、刹车系统等使用情况，新旧程度，维护保养等情况与该成新率接近，无需修正，故确定综合成新率取整为 92%。

#### 4. 评估值的计算

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

$$= 80,300.00 \times 92\%$$

$$= 73,876.00 \text{ 元}$$

### (三) 案例 3: 投影仪

#### 1. 设备概况

序 号： 电子设备评估明细表——第 242 项

型 号： CB-FH52

制造厂家： 爱普生

启用时间： 2022 年 07 月

数 量： 1 台

账面原值： 7,521.24 元

账面净值： 4,424.99 元

主要技术参数：

IOS 亮度：4000	分辨率：1080P
对比度：16000:1	内置无线
投射比：1.32-2.14	扬声器：16W
尺寸：309 x 293 x 105mm	重量：约 3.1 公斤

#### 2. 评估原值的确定

市场价格：7,999.00 元

电子设备不需要安装，评估原值即为市场价格。

评估原值：7,999.00  $\div$  1.13 = 7,080.00 元（取整）

#### 3. 成新率的确定

该设备已使用 2 年 2 个月，经济寿命年限为 8 年。

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (8 - 2 - 2 \div 12) \div 8 \times 100\% = 72.9\%\end{aligned}$$

经现场观察，该投影仪工作状况基本正常，故确定综合成新率为 73%（取整）

#### 4. 评估净值的确定

$$\text{评估净值} = 7,080.00 \times 73\% = 5,168.00 \text{ 元}$$



### 第三节 在建工程评估技术说明

#### 一、评估范围

在建工程-设备安装工程共计 1 项，账面价值 2,011,187.72 元。

#### 二、在建工程概况

均为该公司设备安装工程，为辅助楼改造工程，均在正常施工未验收阶段，预计完工时间在 2024 年底。

#### 三、评估依据

企业提供的设备采购合同、付款记录及发票等。

#### 四、评估过程

（一）检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致；

（二）根据申报的在建工程项目，审核其合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性；

（三）现场实地调查工程建设进度，核实是否按合同约定条款执行；

（四）现场实地调查设备到位情况，安装情况，核实是否按照合同条款执行；

（五）通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程评估值；

（六）撰写在建工程评估技术说明。

#### 五、评估方法

评估人员根据在建工程申报金额，经与设备购置合同、施工进度表及付款记录核对后，确认账面记录无误后按照账面价值确定评估值。其中对于开工时间距基准日半年以上的在建项目，按一年工期以及评估基准日适用的贷款市场报价利率（LPR）计算资金成本，资金按工期内均匀性投入。

案例：辅助楼改造工程（在建工程—设备安装工程评估明细表 第 4 项）

设备费：2,011,187.72 元

资金成本=  $2,011,187.72 \times 1.13 \times 3.35\% \times 1 \div 2 = 33,687.00$  元

评估价值=  $2,011,187.72 + 33,687.00 = 2,044,874.72$  元

## 六、评估结果

经评估，在建工程账面价值 2,011,187.72 元，评估价值为 2,044,874.72 元，评估增值率 1.67%。增值原因是账面价值中不包含资金成本，本次评估对于开工时间较长的工程项目考虑了资金成本。

## 第四节 使用权资产评估技术说明

### 一、委估资产的内容

使用权资产为租赁生产和办公厂房形成的资产，账面净值 12,039,372.09 元。

### 二、评估程序及方法

对于上述使用权资产，评估人员查验了有关原始凭证，搜集了相关的合同，核对企业使用权资产的测算过程，对其金额的真实性和正确性进行了调查核实。

经核实，租赁生产和办公厂房自公司成立（即 1997 年 9 月）开始租赁，租赁合同 3 年一签，签订合同后 20 个工作日内预缴当年租金，以后每年年底预缴下一年租金，年租金 2605224.6 元。

### 三、评估结果

经上述评估，使用权资产的评估值为 12,039,372.09 元。

## 第五节 无形资产-其他无形资产评估技术说明

### 一、委估资产的内容

无形资产为财务、办公软件、系统、平台等，账面净值 213,698.77 元。

### 二、评估程序及方法

(一) 对于财务、办公软件，评估人员根据相同或者类似功能软件的最近的市场价确定评估值。

案例一：库房系统金蝶云星空软件

近期含税价格=87500 元，不含税价格= 77,433.63 元。

### 三、评估结果

经上述评估，无形资产的评估值为 689,088.59 元，评估增值 475,389.83 元，增值率为 222.46%，增值原因是评估按照软件市价给出评估值，而账面数是摊销后的余额。

## 第六节 长期待摊费用评估说明

长期待摊费用账面值 96,340,326.40 元，为供热一厂、二厂办公区、生产区装修、市政供热管道的改造款、维修工程款以及 BOT 项目等。

### 一、非 BOT 项目的评估

对于供热一厂、二厂办公区、生产区装修、市政供热管道的改造款、维修工程款，评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，企业装修款、改造款、维修工程款按照预计使用总年限、已使用年限和剩余年限进行均匀分摊，评估人员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。

### 二、BOT 项目的评估

对于 BOT 项目，评估值=重置成本×成新率，

其中，重置成本=主设备重置价格+人工成本重置价格+辅料重置成本+资金成本。

成新率=剩余年限÷总年限（总年限由 BOT 合同确定）

资金成本=重置成本×0.5÷2（合理工期为 0.5 年，均匀投入，年利率 3.35%）

案例：款项性质：北七家 BOT 项目

#### （一）重置成本的确定

账面原值：25,776,480.28 元。其中人工成本 10,310,592.11 元，设备费 10,310,592.11 元，辅料 3,866,472.04 元。重置人工成本=10,310,592.11×人工增长率= 11,160,516.49 元，设备费=10,310,592.11×设备增长率= 10,729,243.50 元，辅材费= 3,866,472.04×辅材增长率= 4,023,466.31 元。

合理建设工期为 0.5 年，均匀投入，则资金成本=（主设备重置价格+人工成本重置价格+辅料重置成本）×0.5/2\*3.35%= 217,023.27 元。

重置成本=主设备重置价格+人工成本重置价格+辅料重置成本+资金成本= 26,130,249.57 元。

#### （二）成新率的确定

北七家 BOT 项目于 2020 年 9 月建成，距评估基准日 2024 年 9 月 30 日，已使

用 4.08 年，根据 BOT 合同约定资产摊销期限为 20 年，剩余摊销年限 15.92 年。

$$\text{成新率} = 15.92 \div 20 = 80\%$$

（三）评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率} = 26,130,249.57 \times 80\% = 20,904,199.66 \text{ 元。}$$

经评估，长期待摊费用评估值为 96,994,905.99 元。

## 第七节递延所得税资产评估说明

递延所得税资产账面价值 15,862,074.13 元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容为使用权资产、信用减值准备等在会计记录中所形成的递延所得税资产，核实结果与企业账面记录一致，该部分递延所得税资产可以在以后年度予以抵扣，在持续经营的前提下，为评估目的实现后的产权持有者实际拥有的资产权利，故本次评估根据使用权资产、信用减值准备等及企业适用的企业所得税税率进行测算并确认评估值。

经评估，递延所得税资产评估值 15,862,074.13 元，评估无增减值。

## 第八节 负债评估技术说明

### 一、评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。各项负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

项目名称	账面价值
流动负债：	
短期借款	30,101,388.89
应付账款	15,776,174.51
合同负债	19,093,653.20
应付职工薪酬	9,036,076.51
应交税费	2,502,566.40
其他应付款	56,100,682.49
一年内到期的非流动负债	7,534,531.56
流动负债合计	140,145,073.56
租赁负债	11,092,144.02
递延收益	30,688,502.09
递延所得税负债	3,009,843.02
非流动负债合计	44,790,489.13
负债合计	184,935,562.69

### 二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### （一）第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

#### （二）第二阶段：现场调查阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；



2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；
3. 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

### （三）第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
2. 对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；
3. 撰写负债评估技术说明。

## 三、评估方法

### （一）短期借款

短期借款账面值 30,101,388.89 元，为公司向北京农商银行空港支行、光大银行顺义分行和招商银行股份有限公司北京自贸试验区祥云小镇支行等取得的借款。

评估人员对企业的短期借款逐笔核对了借款合同，了解各项借款的借款金额、利率、还款方式和还款期限，均正确无误，企业按月计提利息，并能及时偿还本金和利息。评估人员重点核对了借款的真实性、完整性，同时向贷款银行进行函证，核实评估基准日尚欠的本金余额。短期借款在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后账面值确认评估值。

### （二）应付账款

应付账款账面值 15,776,174.51 元，主要为设备款、工程款等。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证，根据有关凭证(发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值)记入本科目，未发现漏记应付账款。以核实后账面值确认评估值。

### （三）合同负债

合同负债账面值 19,093,653.20 元，主要核算企业因供热等而预收客户的款项。

评估人员核对了有关合同，并对大额单位进行了发函询证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

预收款项在经核实无误的情况下，以核实后账面值确认评估值。

#### （四）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 9,036,076.51 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的住房公积金等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎公司规定的各项相应政策，以核实后账面值确认评估值。

#### （五）应交税费

应交税费账面值 2,502,566.40 元，主要核算公司应交纳增值税、个人所得税、企业所得税等。

评估人员查验了企业所交税费的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应缴纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估值。

#### （六）其他应付款

其他应付款账面值为 56,100,682.49 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为设备款以及跟北京空港经济开发有限公司的往来款等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

#### （七）一年到期的非流动负债、租赁负债

一年到期的非流动负债、租赁负债账面值为分别为 7,534,531.56 元、11,092,144.02 元，主要为企业因签订超过一年的租赁协议而形成的租赁负债。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

#### （八）递延收益

递延收益的账面价值为 30,688,502.09 元，是煤改气设备确认的政府补助资金。

对于政府补助资金，系企业煤改气设备后的补助，由于企业还有未尽义务，该金额暂以账面值列示。

#### （九）递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 3,009,843.02 元，是企业会计核算在后续计量过程

中因企业会计准则规定与税法规定不同，由账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容由合并产生的差异组成。评估以核实后的金额确定评估值。

#### 四、评估结果及分析

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

单位：元

项目名称	评估价值
流动负债：	
短期借款	30,101,388.89
应付账款	15,776,174.51
合同负债	19,093,653.20
应付职工薪酬	9,036,076.51
应交税费	2,502,566.40
其他应付款	56,100,682.49
一年内到期的非流动负债	7,534,531.56
流动负债合计	140,145,073.56
租赁负债	11,092,144.02
递延收益	30,688,502.09
递延所得税负债	3,009,843.02
非流动负债合计	44,790,489.13
负债合计	184,935,562.69

本次负债评估无增减值。

（本页以下无正文）

## 第六部分 收益法评估技术说明

### 第一节 收益法的应用前提及选择理由和依据

#### 一、收益法的定义

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。

收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。

收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

#### 二、收益法的应用前提

资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下三个前提条件：

（一）被评估企业的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；

（二）被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；

（三）被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

#### 三、收益法的选择理由

评估人员在对被评估单位历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行了访谈和市场调研，取得了收益法盈利预测数据和相关依据。经综合分析，选择收益法的主要理由和依据如下：

#### （一）总体情况判断

根据对北京天利动力供热有限公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

1. 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；
2. 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够以货币计量；
3. 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

#### （二）评估目的判断

本次评估是对北京天利动力供热有限公司股东全部权益价值进行评估。要对北京天利动力供热有限公司的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

#### （三）收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上因素的分析，评估人员认为本次评估在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够很好地反映企业价值。

## 第二节 收益预测的假设条件

本评估报告收益法分析估算采用的假设条件如下：

## 一、一般假设：

1. 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评估。

2. 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。

3. 企业有限期持续经营假设：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，在有限期内持续经营下去。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。

4. 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。

5. 假设现有租赁资产可以持续租赁使用：由于北京天利动力供热公司经营所用的场地、办公用地、市政管网等均为租赁取得，为了持续经营考虑，我们假设租赁用的资产可以持续租用下去。

## 二、收益法评估假设：

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业无限年期经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率, 政策性征收费用等不发生重大变化; 居民用供暖免税文件截止到 2023 年 12 月 31 日, 未来按照不免税预测。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为期中产生。

10. 未来期的回收假设: 由于目前天利供热收取的居民供暖费共由三部分组成: 居民缴纳、顺义区财政补贴、北京市财政补贴, 已欠付补贴在 2025 年收回, 未来考虑该补贴都能够在 1-2 年内正常收取。

11. 企业未来现金流入、成本费用等均以现金收付口径进行预测。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求, 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, 评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

### 第三节 宏观经济形势及行业现状

#### 一、中国宏观经济形势

2024 年前三季度, 面对复杂严峻的外部环境和国内经济运行中的新情况新问题, 在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下, 各地区各部门深入贯彻落实党中央、国务院决策部署, 坚持稳中求进工作总基调, 加大宏观调控力度, 着力深化改革开放、扩大国内需求、优化经济结构, 有效落实存量政策, 加力推出增量政策, 国民经济运行总体平稳、稳中有进, 生产需求平稳增长, 就业物价总体稳定, 民生保障扎实有力, 新质生产力稳步发展, 高质量发展扎实推进, 9 月份多数生产需求指标好转, 市场预期改善, 推动经济回升向好的积极因素累积增多。

初步核算, 2024 年前三季度国内生产总值 949746 亿元, 按不变价格计算, 同比增长 4.8%。分产业看, 第一产业增加值 57733 亿元, 同比增长 3.4%; 第二产业增加值 361362 亿元, 增长 5.4%; 第三产业增加值 530651 亿元, 增长 4.7%。分季

度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%。从环比看，三季度国内生产总值增长 0.9%。

### （一）农业生产形势较好，畜牧业总体平稳

2024 年前三季度，农业（种植业）增加值同比增长 3.7%。全国夏粮早稻产量合计 17795 万吨，比上年增加 346 万吨，增长 2.0%。秋收进展顺利，全年粮食有望再获丰收。前三季度，猪牛羊禽肉产量 7044 万吨，同比增长 1.0%，其中，牛肉、禽肉产量分别增长 4.6%、6.4%，猪肉、羊肉产量分别下降 1.4%、2.2%；牛奶产量下降 0.1%，禽蛋产量增长 3.5%。三季度末，生猪存栏 42694 万头，同比下降 3.5%；前三季度，生猪出栏 52030 万头，下降 3.2%。

### （二）工业生产平稳增长，装备制造业和高技术制造业增长较快

2024 年前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长 5.8%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 2.9%，制造业增长 6.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 6.3%。装备制造业增加值同比增长 7.5%，高技术制造业增加值增长 9.1%，增速分别快于全部规模以上工业 1.7 和 3.3 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.3%；股份制企业增长 6.1%，外商及港澳台投资企业增长 3.9%；私营企业增长 5.5%。分产品看，新能源汽车、集成电路、3D 打印设备产品产量同比分别增长 33.8%、26.0%、25.4%。9 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.4%，比上月加快 0.9 个百分点；环比增长 0.59%。9 月份，制造业采购经理指数为 49.8%，比上月上升 0.7 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 52.0%。1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 46527 亿元，同比增长 0.5%。

### （三）服务业持续恢复，现代服务业发展良好

2024 年前三季度，服务业增加值同比增长 4.7%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，批发和零售业增加值分别增长 11.3%、10.1%、6.8%、6.3%、5.4%。9 月份，全国服务业生产指数同比增长 5.1%，比上月加快 0.5 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业生产指数分别增长 11.4%、9.7%、6.5%。1-8 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 7.7%。9 月份，服务业商务活动指数为 49.9%，服务业业务活动预期指数为 54.6%。其中，邮政、电信广播电视及卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0% 以上较高景气区间。



#### （四）市场销售保持增长，升级类商品销售向好

2024 年前三季度，社会消费品零售总额 353564 亿元，同比增长 3.3%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 305869 亿元，同比增长 3.2%；乡村消费品零售额 47695 亿元，增长 4.4%。按消费类型分，商品零售额 314149 亿元，增长 3.0%；餐饮收入 39415 亿元，增长 6.2%。部分基本生活类和升级类商品销售良好，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长 9.9%、4.5%；通讯器材类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 11.9%、9.7%。全国网上零售额 108930 亿元，同比增长 8.6%。其中，实物商品网上零售额 90721 亿元，增长 7.9%，占社会消费品零售总额的比重为 25.7%。9 月份，社会消费品零售总额同比增长 3.2%，比上月加快 1.1 个百分点；环比增长 0.39%。汽车、家电等商品销售向好，9 月份限额以上单位家用电器和音像器材类、通讯器材类、文化办公用品类商品零售额分别增长 20.5%、12.3%、10.0%；汽车类、家具类商品零售额均增长 0.4%，增速由负转正。前三季度，服务零售额同比增长 6.7%。

#### （五）固定资产投资规模继续扩大，高技术产业投资增长较快

2024 年前三季度，全国固定资产投资（不含农户）378978 亿元，同比增长 3.4%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 7.7%。分领域看，基础设施投资同比增长 4.1%，制造业投资增长 9.2%，房地产开发投资下降 10.1%。全国新建商品房销售面积 70284 万平方米，同比下降 17.1%，降幅比上半年和 1-8 月份分别收窄 1.9 和 0.9 个百分点；新建商品房销售额 68880 亿元，下降 22.7%，降幅比上半年和 1-8 月份分别收窄 2.3 和 0.9 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 2.3%，第二产业投资增长 12.3%，第三产业投资下降 0.7%。民间投资下降 0.2%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.4%。高技术产业投资同比增长 10.0%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 9.4%、11.4%。高技术制造业中，航空、航天器及设备制造业，电子及通信设备制造业投资分别增长 34.1%、10.3%；高技术服务业中，专业技术服务业、电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 31.8%、14.8%、14.8%。9 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.65%。

#### （六）货物进出口较快增长，贸易结构持续优化

2024 年前三季度，货物进出口总额 323252 亿元，同比增长 5.3%。其中，出口 186147 亿元，增长 6.2%；进口 137104 亿元，增长 4.1%。进出口相抵，贸易顺差 49043 亿元。民营企业进出口增长 9.4%，占进出口总额的比重为 55.0%，比上

年同期提高 2.1 个百分点。对共建“一带一路”国家进出口增长 6.3%，占进出口总额的比重为 47.1%。机电产品出口增长 8.0%，占出口总额的比重为 59.3%。9 月份，进出口总额 37480 亿元，同比增长 0.7%。其中，出口 21653 亿元，增长 1.6%；进口 15827 亿元，下降 0.5%。

### **（七）居民消费价格温和上涨，工业生产者价格下降**

2024 年前三季度，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.3%，涨幅比上半年扩大 0.2 个百分点。分类别看，食品烟酒价格下降 0.4%，衣着价格上涨 1.5%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格上涨 0.7%，交通通信价格下降 1.3%，教育文化娱乐价格上涨 1.7%，医疗保健价格上涨 1.4%，其他用品及服务价格上涨 3.4%。在食品烟酒价格中，鲜果价格下降 4.7%，粮食价格上涨 0.2%，鲜菜价格上涨 3.3%，猪肉价格上涨 5.8%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.5%。9 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.4%，环比持平。

2024 年前三季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.0%，降幅比上半年收窄 0.1 个百分点。其中，9 月份同比下降 2.8%，环比下降 0.6%。前三季度，工业生产者购进价格同比下降 2.1%。其中，9 月份同比下降 2.2%，环比下降 0.8%。

### **（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率略有下降**

2024 年前三季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比上年同期下降 0.2 个百分点。9 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.2%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.8%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.6%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.1%，比上月下降 0.3 个百分点。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.8 小时。三季度末，外出务工农村劳动力总量 19014 万人，同比增长 1.3%。

### **（九）居民收入继续增长，农村居民收入增长快于城镇居民**

2024 年前三季度，全国居民人均可支配收入 30941 元，同比名义增长 5.2%，扣除价格因素实际增长 4.9%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 41183 元，同比名义增长 4.5%，实际增长 4.2%；农村居民人均可支配收入 16740 元，同比名义增长 6.6%，实际增长 6.3%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.7%、6.4%、1.2%、4.9%。全国居民人均可支配收入中位数 25978 元，同比名义增长 5.9%。

总的来看，前三季度经济运行总体平稳、稳中有进，政策效应不断显现，主

要经济指标近期出现积极变化。同时也要看到，外部环境更趋复杂严峻，经济回升向好基础仍需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，强化存量政策和增量政策协同发力，推进各项政策加快落地见效，巩固和增强经济回升向好势头，努力完成全年经济社会发展目标任务。

### 三、行业现状与发展前景分析

#### （一）供热行业综述

国家政策鼓励支持发展供热节能产业，推动供热行业高效高质量发展。近年来，国家发布一系列法律法规和政策文件，推动供热节能行业发展，对于优化产业发展结构，提高产业发展质量和水平具有重要意义。随着我国供热面积不断增加，集中供热投资不断加大，新建及老旧小区对供热节能需求持续增加，国家节能减排的力度不断加大，为我国供热节能行业发展提供广阔的市场空间。

我国供热行业发展经历四个阶段，由为工业企业供热走向城市集中供热。第一阶段：建国之后，我国城市基础设施建设落后，人民生活水平低下，供热企业绝大多数以向工业企业提供生产用蒸汽为主要业务。第二阶段：热电厂数量增加，仍以向工业企业供热为主，热力行业缺乏长期规划。第三阶段：经过几十年的发展，我国城市集中供热得到快速普及，增速远超工业用热力。第四阶段：以 2003 年发布的《关于城镇供热体制改革试点工作的指导意见》为标志点，实行用热商品化、货币化，供热市场化进程正式启动。

#### （二）城市供热行业产业链

城市供热系统由热源、热网和热用户三部分组成。供热是以热水或蒸汽作为热媒，由一个或多个热源通过城市热网向用户提供生产生活用热，是现代化城市的重要基础设施之一，是城市公用事业的重要组成部分。

城市供热的上游行业为能源行业，即热力生产的原材料。能源行业是指对能源资源进行开发、加工和利用的生产部门，它主要包括煤炭、石油和电力工业三大部门；城市供热行业产业链的下游主要是居民消费和工业消费。

#### （三）供热行业市场现状

集中供热成为我国北方主流选择，集中供热面积逐年扩大。集中供热通过在工业生产区域、城市居民聚集的区域内建设集中热源向该地区及周围企业、居民提供生产和生活用热，有助于提高能源利用效率、符合环保和节能减排的要求，已成为我国北方地区供热的主流选择。随着我国城市化进程的推进，集中供热面积逐年扩大。随着中国城镇化的快速推进，城市供热服务的需求也日益增长。供热服务的总面积持续增加，总供热服务面积由 2017 年的 83.09 亿平方米增加至 2021 年的 106.03 亿平方米，复合年增长率为 5.9%。2022 年，总供热服务面积达到约 117.5 亿平方米。

与此同时，全国城市地下供热管道规模也在不断扩大。供热服务管道长度逐年增加，包括一级及二级管道在内的中国供热服务管道长度由 2017 年的 276288 公里增加至 2021 年的 461493 公里，复合年增长率为 13.7%。到 2022 年，供热服务管道长度达到约 497600 公里。

#### （四）供热行业市场竞争梯队

从城市供热竞争层次上看，国有电力、能源公司在该领域占据着比较大的优势，在热力的生产和供应上不但拥有较多的资源，在技术上也更胜一筹。其次是国内新崛起的新能源企业、以及深耕城市供热产业的传统热力公司，他们在城市供热领域已经形成较为成熟的商业运营模式，具有较强的盈利能力。第三层次的主体一般以中小型热电公司为主，由于规模的限制，他们一般服务于单个地区的供热需求。

#### （五）供热行业未来发展趋势

供热节能成为行业共识，供热智慧化升级是供热节能行业的必然趋势。在政策方面，随着《国务院关于印发“十三五”节能减排综合工作方案的通知》等政策的推出，国家节能减排力度加大，强化现有居住建筑节能改造进度加快。在经济效益方面，提高供热利用效率、减少多方面热量损耗是供热企业对各环节进行节能改造的主观能动性。政策推动叠加经济效益驱动供热节能成为行业共识。供热节能改造以传感器、数据采集设备、数据传输设备等组成供热物联网为支撑，为运行管理人员提供智能化决策支持，有效降低运行能耗。相比于传统供热，智慧供热具有四方面特点：智能化运行、智能化管理、智能化输配、智能化服务。智慧供热采用物联网、大数据、云计算等新一代信息技术对传统供热进行赋能升级，

有力推动传统供热行业的智能化升级，提高能源利用率。

## 第四节 企业的业务状况

### 一、主要产品（或服务）介绍

北京天利动力供热有限公司成立于 1997 年 9 月 23 日，地处北京临空经济核心区 A 区天柱东路 7 号，是北京临空经济核心区自属企业。对区内两个热力厂进行运行管理，为 A、B 区及综保三区内企业和居民提供动力供热服务，属集中供热企业。公司成立于 1997 年，占地面积 6.5 万平方米，注册资金 2980 万元。

### 二、经营模式

由于企业办公场地、工厂供热等场地均为租赁取得，形成了企业特有的经营模式。

#### （一）原材料采购模式

北京天利动力供热有限公司的主要供热材料是天然气，另外包括输热管道的备品备件，对于购置天然气，生产部门提交年度天然气用量，财务部门和采购部门负责采购；输热管道备品备件主要根据生产需要，对管道的维修、维护需求等进行零星采购。

#### （二）销售模式

由于供热企业的地点固定，服务产品特殊性，供热企业主要是定向销售，包括新老小区、工业厂区的制冷供热等，客户相对比较固定。

#### （三）收入来源

工业供汽量收入直接向被供汽单位收取；居民供暖部分收入，一是直接向居民收取，二是按照标准，居民供热差异部分有地方财政补贴取得。

### 三、主要产品的销售情况

#### （一）主要产品的销售额

2021 年，共计实现供热及工程施工销售收入 16,320.06 万元；2022 年，共计实现供热及工程施工销售收入 20,543.03 万元；2023 年，共计实现供热及工程施工销售收入 16,309.24 万元；2024 年 1-9 月，共计实现供热及工程施工销售收入 11,085.21 万元。

#### （二）产品的目标市场和市场地位

由于北京天利动力供热有限公司是一家热力生产和供应单位，目前产品市场

主要是北京临空经济核心区自属企业。对区内两个热力厂进行运行管理，为 A、B 区及综保三区企业 and 居民提供动力供热服务，客户群相对稳定。

## 第五节 企业财务分析

### 一、历史年度财务状况和经营状况

#### (一) 历史年度财务状况表

##### 财务状况表

金额单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 9 月 30 日
总资产	31,544.80	29,935.02	29,160.73	24,970.01
总负债	21,873.11	24,024.26	22,414.31	18,493.56
净资产	9,671.69	5,910.76	6,746.42	6,476.45

##### 经营成果表

金额单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
营业收入	16,320.06	20,543.03	16,309.24	11,085.21
营业成本	14,086.49	16,959.92	13,629.95	9,934.70
营业利润	1,170.27	1,583.54	955.92	(478.99)
利润总额	1,137.12	1,630.30	946.23	(486.63)
净利润	896.38	1,332.16	706.28	(367.01)

上表中列示的财务数据，其中 2021、2022 年数据业经安衡（北京）会计师事务所有限责任公司审计并出具安衡审字[2023]第 154 号无保留意见审计报告，2023 年、2024 年 1-9 月列示的数据业经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计，并出具中兴财光华审会字（2024）第 217270 号无保留意见的专项审计报告。

### 二、财务分析

#### (一) 资产与负债结构分析

##### 1. 资产结构及重要项目分析

主要资产占比情况如下：

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
应收票据及应收账款	5%	9%	12%	15%
其他应收款	30%	29%	20%	6%
存货	13%	1%	0%	0%
固定资产	20%	13%	16%	17%
在建工程	14%	6%	0%	1%
无形资产	0%	0%	0%	0%
长期待摊费用	13%	23%	29%	38%

从上表可以看出，公司资产主要为应收票据及应收账款、其他应收款、存货、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用，平均占比分别为 15%、6%、0%、17%、1%、0%、38%，合计达到 77%，应收账款、其他应收款高，说明企业销售活动良好、放宽了信用政策以促进销售的情况，存货占比低，说明周转快；固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用占比大，主要是设备投资较大，也说明对固定资产依赖大。

## 2. 负债结构及重要项目分析

主要负债占比情况如下：

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
短期借款	0%	11%	9%	16%
合同负债	41%	16%	18%	10%
其他应付款	16%	14%	15%	27%
递延收益	15%	17%	16%	17%

从上表可以看出，公司负债主要为短期借款、合同负债、其他应付款、长期应付款，平均占比分别为 16%、10%、27%、17%，合计达到 70%。短期借款高，说明企业面临较高的财务风险，合同负债高，说明了企业负债的增加，这种负债需要以货物或劳务偿付；其他应付款类占比高，表明企业在短期内需要偿还较多的债务，从而面临较高的融资压力。

### （二）管理能力分析

资产管理能力主要用来衡量企业资产使用效率。指标主要包括应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率。公司主要资产管理能力指标如下：

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
------	--------	--------	--------	--------------

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
应收账款周转率（次）		9.21	5.08	4.17
存货周转率（次）				
总资产周转率（次）	0.52	0.69	0.56	0.44

从上表可以看出：应收账款周转率较高，资金周转较快；公司资产周转率较低，说明保证生产经营连续性的同时，资金的使用效率低，需要进一步加强企业的管理能力。

### （三）盈利能力分析

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
毛利率	14%	17%	16%	10%
销售费用率				
管理费用率	12%	15%	14%	17%
财务费用率				
净利润率	5%	6%	4%	-3%

从上表可以看出：毛利率、管理费用率和净利润率均维持在一定水平，说明企业盈利状况稳定，净利润率下降是因为维修、管理成本偶然间变大。

### （四）偿债能力分析

偿债能力是指企业用其资产偿还债务的能力。企业有无支付现金的能力和偿还债务能力，是企业能否健康生存和发展的关键。企业偿债能力是反映企业财务状况和经营能力的重要标志。指标主要包括利息保障倍数、流动比率、速动比率、资产负债率。公司主要偿债能力指标如下：

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
利息保障倍数	13.57	15.58	10.70	-
流动比率	1.25	1.12	1.08	0.58
速动比率	0.92	0.99	0.79	0.44
资产负债率（%）	0.69	0.80	0.77	0.74

从偿债来看，公司债务结构比较稳健，偿还债务的能力较强，这个也为公司进一步扩张奠定了较好的基础。

公司流动比率、速动比率较低，这表明公司短期偿债能力较弱，短期债务风险较高。



### （五）成长能力分析

企业成长能力是指反映企业未来发展趋势与发展速度的能力，包括企业规模的扩大，利润和所有者权益的增加。反映成长能力的指标主要有营业收入增长率、净利润增长率、净资产增长率等指标

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-9 月
营业收入增长率		26%	-21%	-32%
净利润增长率		49%	-47%	-153%
净资产增长率		-39%	14%	-4%

从上表可以看出：由于 2024 年为 9 个月的数据，从 2021 年到 2023 年可以看出企业营业收入降幅较大，2022 年收入较高是因为历史积累较多的预收账款一次性结转到 2022 年收入导致，2023 年收入降低的原因：一是受国际、国内整体经济形势影响，工业用气量减少。

## 第六节收益法评估模型

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### 一、评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型 (WACC) 计算折现率。

### 二、计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：明确预测期期数 1，2，3，···， $n$ ；

$r$ ：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

$g$ ：永续期的增长率，本次评估  $g = 0$ ；

$n$ ：明确预测期第末年。

### 三、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

### 四、预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动

## 五、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

## 六、付息债务价值的确定

债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

## 七、溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 第七节 收益期限及预测期的说明

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照一般评估惯例，评估人员将企业的收益期限划分为明确预测期间和明确预测期后两个阶段。评估既：经营性业务价值=明确预测期价值+明确预测期后价值（终值）。

评估人员经过综合分析，确定评估基准日至 2030 年为明确预测期，2030 年以后为永续期。

## 第八节 折现率的确定

### 一、折现率模型的选取

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成

本（WACC）。

## 二、折现率具体参数的确定

### （一）无风险收益率的确定

无风险利率以中央国债登记结算公司（CCDC）提供的距离评估基准日剩余期限为 10 年期的全部国债的到期收益率表示，数据来源于中国资产评估协会官网 <http://www.cas.org.cn/>，以 2.15% 作为无风险收益率。

### （二）贝塔系数 $\beta_L$ 的确定

#### 1. 计算公式

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

$\beta_L$ ：有财务杠杆的 Beta；

$\beta_U$ ：无财务杠杆的 Beta；

T：被评估单位的所得税税率；

D/E：被评估单位的目标资本结构。

#### 2. 被评估单位无财务杠杆 $\beta_U$ 的确定

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 4 家沪深 A 股可比上市公司的  $\beta_L$  值（起始交易日期：2019 年 9 月 30 日；截止交易日期：2024 年 9 月 30 日），然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成  $\beta_U$  值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的  $\beta_U$  取平均值 0.7292 作为被评估单位的  $\beta_U$  值，具体数据见下表：

股票代码	公司简称	$\beta_L$ 值	$\beta_U$ 值
600023.SH	浙能电力	0.5715	0.3477
300335.Sz	迪森股份	0.7144	0.6734
002893.SZ	京能热力	0.6536	0.5775
600167.SH	联美控股	0.6798	0.6097
平均值			0.5521

#### 3. 被评估单位资本结构 D/E 的确定

计算过程中选取对比公司的 D/E 确定资本结构，为 25%。

#### 4. $\beta_L$ 计算结果

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 0.6562\end{aligned}$$

#### （三）市场风险溢价的确定

采用中国证券市场指数测算市场风险溢价，用公式表示如下：

中国市场风险溢价=中国股票市场平均收益率－中国无风险利率

其中，中国股票市场平均收益率以沪深 300 指数的月数据为基础，时间跨度是从指数发布之日（2002 年 1 月）起至评估基准日止，数据来源于 Wind 资讯行情数据库，采用算术平均方法进行测算；中国无风险利率即以上述距离评估基准日剩余期限为 10 年期的全部国债到期收益率表示，确定市场风险溢价为 7.41%。

#### （四）企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数指的是企业相对于同行业企业的特定风险，影响因素主要有：（1）企业所处经营阶段；（2）历史经营状况；（3）主要产品所处发展阶段；（4）企业经营业务、产品和地区的分布；（5）公司内部管理及控制机制；（6）管理人员的经验和资历；（7）企业经营规模；（8）对主要客户及供应商的依赖；（9）财务风险；（10）法律、环保等方面的风险。

综合考虑上述因素，我们将本次评估中的个别风险报酬率确定为 3%。

#### （五）折现率计算结果

##### 1. 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$\begin{aligned}K_e &= R_f + \beta \times MRP + R_c \\ &= 10.01\%\end{aligned}$$

##### 2. 计算加权平均资本成本

利率采用企业基准日 LPR3.35%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E} \\ &= 8.51\% \end{aligned}$$

本次确定折现率为 8.51%。

永续期折现率的计算与明确预测期相同。

## 第九节 经营性业务价值的估算及分析过程

收益预测范围：预测口径为北京天利动力供热有限公司单体报表口径，预测范围为北京天利动力供热有限公司经营性业务，主要为供热业务。

收益预测基准：本次评估收益预测是北京天利动力供热有限公司根据已经中国注册会计师审计的被评估单位 2021-2024 年 9 月份的会计报表，以近三年一期的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了所处行业市场的现状与前景，分析了被评估单位的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据被评估单位战略规划，经过综合分析研究由被评估单位编制并提供给评估机构。评估人员与委托人、被评估单位和其他相关当事人讨论了被评估单位未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析了未来收益预测资料与评估目的、评估假设、价值类型的适用性和一致性。被评估单位未来收益预测说明如下：

### 一、营业收入预测

营业收入主要为主营业务收入-供热收入。

供热设备-燃气锅炉装机容量：1 台 75 t/h、3 台 35t/h、1 台 20 t/h、1 台 10t/h 燃气蒸汽锅炉和 3 台 40 t/h 燃气热水锅炉及一套烟气余热回收装置，锅炉总装机容量为 330t/h。截止 2023-2024 年采暖季，天利公司实现供暖面积已经达到 378 万平方米。园区入驻企业 150 家。

供热服务企业有：中国国际航空股份有限公司、中国国际货运航空有限公司、中国南方航空股份有限公司北京分公司、华欧航空培训中心、空中客车、北京宝

洁技术有限公司、SMC 制造（北京）有限公司、等多家世界 500 强企业。

提供服务的高品质住宅小区有：北京万科城市花园、和光瑞府、北京昌平北七家翡翠家园、北京空港吉祥花园、大型商业综合体艾迪城、国航蓝庭苑小区、水青庭联排别墅、阳光城檀悦、望溪观悦苑等。

### 1. 销量预测

北京天利动力供热企业较为稳定，一是对工业企业供应蒸汽、二是对居民供暖，供暖范围和面积、供应量相对来说比较稳定，盈和创新、祥瑞、18 街区蒸汽供应在 2025 年增加，未来年度考虑小额上涨（用户开发）。

	24 年 F	25 年 F	26 年 F	27 年 F	28 年 F	29 年 F
工业年供应蒸汽量（吨）	287,232.55	297,347.66	302,347.66	306,347.66	309,347.66	311,347.66

居民供暖按照 2024 年供暖面积测算。

### 2. 销售单价

居民供暖为政府定价，该单价分为为顺义财政补贴、北京市财政补贴、用户缴纳，综合单价 36 元/m<sup>2</sup>，工业蒸汽量单价按照 420 元/吨测算。

### 3. 主营业务收入预测结果

根据销量和单价的预测，计算得出未来销售收入数据。

经过上述分析，本次评估对北京天利动力供热有限公司的主营业务收入预测如下表所示：

金额单位：万元

收入预测	2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31	2028/12/31	2029/12/31
	4,460.36	17,264.73	17,457.39	17,611.52	17,727.11	17,804.18

## 二、营业成本预测

营业成本分为主营业务成本，主营业务成本主要为整燃气费、直接人工、燃料动力、制造费用、管网维修、水电费、药剂、折旧摊销等。

本次预测范围内的材料主要是涉及民生的燃气、水电等，采购价格较为固定，制定的采购单价确认。

人工成本根据工厂生产计划及组织架构规划，确定人员职级分布及数量需求计划，根据人员平均薪资福利水平进行预测。

燃料动力费根据整车的生产量及办公面积预测。

变动制造费用，根据产量规划、人员规划、厂房规划等进行测算。

折旧摊销的预测请见后文——“十一、折旧摊销预测”。

经实施以上分析，营业成本预测如下表所示：

单位：万元

材料占比	成本价(万元/台)	2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31	2028/12/31	2029/12/31
1	燃气费	2,099.26	8,481.02	8,565.83	8,651.49	8,738.01	8,825.39
2	人工成本	537.36	2,050.00	2,091.00	2,132.82	2,175.48	2,218.99
3	制造费用	103.93	419.89	424.09	428.33	432.61	436.94
4	管网维修	6.67	26.96	26.96	26.96	26.96	26.96
5	折旧	180.62	652.40	683.72	683.72	683.72	652.40
6	水电费	175.74	709.98	709.98	709.98	709.98	709.98
7	药剂	35.80	143.21	143.21	143.21	143.21	143.21
8	长期摊销	121.04	485.53	485.53	485.53	485.53	481.57
9	其他	40.25	161.00	161.00	161.00	161.00	161.00
10	租金	22.86	91.42	91.42	91.42	91.42	91.42
<b>合计</b>		<b>3,323.53</b>	<b>13,221.41</b>	<b>13,382.75</b>	<b>13,514.47</b>	<b>13,647.92</b>	<b>13,747.85</b>

### 三、营业税金及附加预测

税金及附加的内容为城建税、教育费附加和印花税。

企业相关税务担当详细预测了预测期内各年增值税情况，由增值税缴纳金额推出城建税和教育费附加等的预测数据。

印花税按照计税基数和税率估计。

北京天利动力供热有限公司税金及附加的未来预测情况如下所示：

金额单位：万元

税金及附加								稳定期
除百分比和特殊说明，单位为万元		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
<b>税金及附加</b>								
	车船使用税	0.27	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10	17.10
	环境保护税		0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57



	印花税		2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44
	税金及附加小计	0.27	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11

#### 四、管理费用预测

管理费用包括人工成本、咨询费、车费、办公费、差旅费、杂费等。

人工成本根据预测期产品规划及组织架构规划，确定人员职级分布及数量需求计划，结合人员平均薪资福利水平进行预测。

其他运营费用主要是差旅费、办公费等杂费，均根据业务规划进行预测。

经实施以上分析，管理费用预测如下表所示：

金额单位：万元

		2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31	2028/12/31	2029/12/31	2030/12/31
	管理费用 (示例)							
1	工资保险	459.26	1,950.00	1,989.00	2,028.78	2,069.36	2,110.74	2,110.74
2	咨询费	1.52	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07	6.07
3	杂费	12.82	51.28	51.28	51.28	51.28	51.28	51.28
4	车费	6.44	25.75	25.75	25.75	25.75	25.75	25.75
5	办公费	4.52	18.09	18.09	18.09	18.09	18.09	18.09
6	折旧费	45.16	163.10	170.93	170.93	170.93	163.10	147.60
7	保险费	1.83	7.33	7.33	7.33	7.33	7.33	7.33
8	摊销	30.26	121.38	121.38	121.38	121.38	120.39	121.98

9	物业费	36.63	146.51	146.51	146.51	146.51	146.51	146.51
10	使用权摊销\租金	93.00	260.52	260.52	260.52	260.52	260.52	260.52

## 五、营业外收支预测

由于营业外收支的发生具有很大的不确定性，因此本次预测不考虑。

## 六、其他收益的预测

历史期的其他收益主要是锅炉补贴，剩余摊销金额 3,068.85 万元，预计在 2028 年摊销完毕，年摊销金额在 743.05 万元。

## 七、所得税预测

所得税率按照 25% 预测。

## 八、资本性支出

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次资本支出包括设备投入、BOT 项目投入和长期待摊支出。

根据北京天利动力供热有限公司现有设备、设施的成新度、合理使用年限、目前使用状况，以及项目的总投资和未来尚需投资金额，预测未来各年北京天利动力供热有限公司保持简单再生产需要的更新投资。

对于永续期资本性支出，我们采用了年金化。具体的预测步骤是：

1、将各类资产下一周期更新支出按尚可使用年限折现到预测末现值；公式为  $P=F/(1+I)^n$

2、将该现值再按经济年限折为年金；公式为  $A=P*i*(1+i)^N/((1+i)^N-1)$

## 九、折旧摊销预测

预测期的折旧、摊销结合资产采购需求预测时点，根据折旧、摊销政策预测。

对于稳定期的折旧、摊销，采用年金化处理。

## 十、营运资金预测

营运资金增加额系指企业为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为

保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。因此估算营运资金的增加额，原则上只需考虑正常经营所需保有的现金、存货、应收款项和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中：

营运资金=货币资金+存货+应收款项-应付款项

货币资金=最低货币持有量，参照月平均付现成本确定。

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据以及与经营生产相关的其他应收账等款项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=付现成本/应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、应付票据、应付职工薪酬、应交税金以及与企业经营生产相关的其他应付账款等款项。

历史期的各科目周转率及预测周转率如下。

除百分比和特殊说明，单位为万元	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	2024/09/30	2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31	2028/12/31	2029/12/31	2030/12/31
<b>周转率</b>											
<b>(一) 经营性流动资产</b>											
货币资金（经营）周转率						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据及应收账款（经营）周转率		9.21	5.08	4.17	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62
应收款项融资（经营）周转率		-	-	-		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项（经营）周转率		20.74	5.30	4.81	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05	5.05
其他应收款（经营）周转率		-	-	-		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
存货（经营）周转率		7.64	64.17	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62	110.62
<b>(二) 经营性流动负债</b>											
应付票据及应付账款（经营）周转率		21.56	12.32	9.73	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02
预收款项（经营）周转率		-	-	-		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合同负债（经营）周转率		3.21	4.11	5.25	4.68	4.68	4.68	4.68	4.68	4.68	4.68
应付职工薪酬（经营）周转率		25.87	11.66	13.61	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
应交税费（经营）周转率		0.65	0.47	(0.39)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

未来周转率采用历史期周转率确定。

经实施以上分析，营运资金预测如下表所示：

金额单位：万元

除百分比和特殊说明，单位为万元	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	2024/09/30	2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31	2028/12/31	2029/12/31	2030/12/31
<b>营运资金</b>											
<b>(一) 经营性流动资产</b>											
货币资金 (经营)	929.30	2,134.64	565.66	628.62	303.68	1,255.55	1,271.36	1,285.29	1,298.57	1,296.66	1,296.66
应收票据及应收账款 (经营)	1,632.02	2,829.94	3,595.71	3,862.40	3,363.00	3,734.91	3,776.59	3,809.93	3,834.94	3,851.61	3,851.61
应收款项融资 (经营)	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-
预付款项 (经营)	168.71	1,466.86	3,679.41	1,837.67	2,624.54	2,617.26	2,649.19	2,675.27	2,701.68	2,721.47	2,710.45
其他应收款 (经营)	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-
存货 (经营)	4,134.32	305.64	119.16	120.55	119.86	119.52	120.98	122.17	123.38	124.28	123.78
合同资产 (经营)	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产 (经营)	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-
<b>经营性流动资产小计</b>	<b>6,864.35</b>	<b>6,737.09</b>	<b>7,959.94</b>	<b>6,449.24</b>	<b>6,411.08</b>	<b>7,727.24</b>	<b>7,818.12</b>	<b>7,892.66</b>	<b>7,958.57</b>	<b>7,994.01</b>	<b>7,982.49</b>
<b>(二) 经营性流动负债</b>											
应付票据及应付账款 (经营)	508.12	1,064.97	1,147.82	1,577.62	1,202.64	1,199.30	1,213.94	1,225.89	1,237.99	1,247.06	1,242.01
预收款项 (经营)	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-
合同负债 (经营)	8,868.21	3,916.27	4,016.72	1,909.37	3,322.33	3,689.74	3,730.91	3,763.85	3,788.56	3,805.03	3,805.03
应付职工薪酬 (经营)	16.75	1,294.32	1,044.04	903.61	83.05	333.33	340.00	346.80	353.74	360.81	360.81
应交税费 (经营)	269.85	653.71	366.84	250.26	0.07	159.06	169.54	169.60	166.20	116.25	121.54
<b>经营性流动负债小计</b>	<b>9,662.93</b>	<b>6,929.28</b>	<b>6,575.43</b>	<b>4,640.85</b>	<b>4,608.09</b>	<b>5,381.44</b>	<b>5,454.39</b>	<b>5,506.14</b>	<b>5,546.49</b>	<b>5,529.15</b>	<b>5,529.39</b>
营运资金	(2,798.58)	(192.19)	1,384.51	1,808.40	1,802.99	2,345.79	2,363.73	2,386.51	2,412.08	2,464.87	2,464.87

## 十一、永续期收益预测及主要参数的确定

永续期收益即终值，被评估单位终值按以下公式确定：

$$P_n = \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

式中：

r：折现率

$R_{n+1}$ ：永续期第一年企业自由现金流

g：永续期的增长率

n：明确预测期第末年

1. 永续期折现率按目标资本结构等参数进行确定。

2. 永续期增长率：永续期业务规模按企业明确预测期最后一年确定，不再考虑增长，故 g 为零。

3.  $R_{n+1}$  按预测期末第 n 年自由现金流量确定。

预测年后按上述调整后的自由现金流量  $R_{n+1}$  为 807.28 万元。

## 十二、企业自由现金流量表的编制

经实施以上分析预测，企业自由现金流量汇总如下表所示：

### 企业自由现金流量预测表

单位：万元

企业自由现金流												稳定期
除百分比和特殊说明, 单位为万元	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	2024/09/30	2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31	2028/12/31	2029/12/31	2030/12/31	
营业收入	16,320.06	20,543.03	16,309.24	11,085.21	4,460.36	17,264.73	17,457.39	17,611.52	17,727.11	17,804.18	17,804.18	
营业成本	14,086.49	16,959.92	13,629.95	9,934.70	3,323.53	13,221.41	13,382.75	13,514.47	13,647.92	13,747.85	13,692.20	
税金及附加	14.83	18.57	18.47	19.85	0.27	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11	
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
管理费用	2,002.97	3,036.80	2,311.83	1,925.48	691.43	2,750.03	2,796.86	2,836.64	2,877.22	2,909.78	2,895.87	
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
财务费用	(70.39)	(44.02)	10.16	17.98	5.99	23.98	23.98	23.98	23.98	23.98	23.98	
其他收益	1,025.58	833.01	644.87	483.24	96.65	743.05	743.05	743.05	743.05	743.05	0.00	
营业利润	1,170.27	1,583.54	955.92	(478.99)	535.78	1,992.25	1,976.74	1,959.37	1,900.94	1,102.46	1,172.01	
营业外收入	23.51	54.88	12.08	11.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
营业外支出	56.66	8.12	21.78	19.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
利润总额	1,137.12	1,630.30	946.23	(486.63)	535.78	1,992.25	1,976.74	1,959.37	1,900.94	1,102.46	1,172.01	
所得税	240.74	298.14	239.95	(119.62)	0.00	473.49	494.19	489.84	475.23	275.61	293.00	
净利润	896.38	1,332.16	706.28	(367.01)	535.78	1,518.76	1,482.56	1,469.53	1,425.70	826.84	879.01	
财务费用(融资)					5.99	23.98	23.98	23.98	23.98	23.98	23.98	
设定税率					25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	
税后利息费用					4.50	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	17.98	
息前税后利润EBlAT					540.27	1,536.74	1,500.54	1,487.51	1,443.68	844.82	896.99	
营运资金的追加					(5.41)	542.81	17.94	22.78	25.57	52.78	0.00	
长期经营性资产的追加					(175.96)	(1,422.41)	(1,255.48)	(1,461.57)	(1,461.57)	1,157.80	89.71	
其中: 折旧					225.78	815.50	854.65	854.65	854.65	815.50	738.01	
摊销					151.29	606.91	606.91	606.91	606.91	601.96	609.89	
资本性支出					201.12	0.00	206.09	0.00	0.00	2,575.26	1,437.62	
折旧+摊销-资本性支出					175.96	1,422.41	1,255.48	1,461.57	1,461.57	(1,157.80)	(89.71)	
Check					OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	
长期经营性负债的变化					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
无杠杆自由现金流小计					721.64	2,416.34	2,738.08	2,926.30	2,879.68	(365.75)	807.28	

### 十三、经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现, 从而得出企业经营性资产价值为 16,004.19 万元。

## 第十节 其他资产和负债价值的估算及分析过程

### 一、溢余资产 $C_1$ 的分析及估算

评估基准日, 北京天利动力供热有限公司不存在溢余资产为溢余货币资金。

按照一定的付现成本确定最低现金保有量, 截至评估基准日, 北京天利动力供热有限公司的溢余资金为 0 万元。

### 二、非经营性资产、负债 $C_2$ 的分析及估算

评估基准日, 北京天利动力供热有限公司的非经营性资产为其他应收款、使用权资产、递延所得税资产、其他应付款、租赁负债、长期应付款、递延所得税负债。

其他应收款账面值为 1,476.04 万元, 为关联单位往来款, 内部职工的代收代付款等, 经核实, 均为非经营性资产, 评估值为 1,476.04 万元。

合同资产(在施工程)账面值 136.01 万元, 由于未来经营收入中未单独预计对外施工的收入, 该部分资产作为非经营性资产考虑, 评估值为 136.01 万元(合计)。

其他流动资产账面值 44.57 万元, 由于在税金及附加里已测算, 评估值为 0

万元。

固定资产中的脱硫设备为溢余资产，评估值为 10.46 万元。

使用权资产为租赁的生产办公场所，账面值为 1,203.94 万元，由于租金等已在成本里考虑，本次使用权资产作为溢余资产考虑，评估值为 0 万元。

递延所得税为坏账计提所形成，账面值为 1,586.21 万元，减值部分已在所得税里计算抵扣评估值为 1,427.69 万元。

其他应付款账面值为 5,610.07 万元，为关联单位往来款等，均为非经营性资产，评估值为 5,610.07 万元。

一年内到期非流动负债、租赁负债为企业按照租赁期开始日尚未支付的超过一年的租赁付款额的现值，账面值为 1,862.67 万元，评估值为 0 万元。

递延收益账面价值为 3,068.85 万元，评估值为 3,068.85 万元。

递延所得税负债账面值 300.98 万元，评估值为 300.98 万元。

经以上分析，非经营性净资产为-5,929.71 万元。

## 第十一节 收益法评估结果

### 一、企业整体价值的计算

$$\begin{aligned} B &= P + C_1 + C_2 \\ &= 16,004.19 + 0 - 5,929.71 \\ &= 10,074.48 \text{ 万元} \end{aligned}$$

### 二、付息债务价值的确定

北京天利动力供热有限公司付息债务为 3,010.14 万元。

### 三、股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，北京天利动力供热有限公司的股东全部权益价值为：

$$\begin{aligned} E &= B - D \\ &= 10,074.48 - 3,010.14 \\ &= 7,064.34 \text{ 万元} \end{aligned}$$

（本页以下无正文）

## 第七部分 评估结论及分析

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京空港经济开发有限公司的委托，根据有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京天利动力供热有限公司的股东全部权益进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### 第一节 评估结论

#### 一、资产基础法结论

经资产基础法评估，北京天利动力供热有限公司的总资产账面价值 24,970.01 万元，评估价值 25,935.56 万元，评估增值 965.55 万元，增值率为 3.87%，总负债账面价值 18,493.56 万元，评估价值 18,493.56 万元，评估无增减值，净资产账面价值为 6,476.45 万元，评估价值为 7,442.00 万元，增值额为 965.55 万元，增值率为 14.91%。

#### 资产评估结果汇总表

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	8,105.85	8,105.85	-	-
2	非流动资产	16,864.16	17,829.71	965.55	5.73
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	4,217.49	5,066.68	849.19	20.13
6	在建工程	201.12	204.49	3.37	1.68
7	无形资产	21.37	68.91	47.54	222.46
8	其中：土地使用权	-	-	-	-
9	使用权资产	1,203.94	1,203.94	-	-
10	长期待摊费用	9,634.03	9,699.49	65.46	0.68
11	递延所得税资产	1,586.21	1,586.21	-	-
12	<b>资产总计</b>	<b>24,970.01</b>	<b>25,935.56</b>	<b>965.55</b>	<b>3.87</b>
13	流动负债	14,014.51	14,014.51	-	-

14	非流动负债	4,479.05	4,479.05	-	-
15	负债合计	18,493.56	18,493.56	-	-
16	净资产（所有者权益）	6,476.45	7,442.00	965.55	14.91

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 二、收益法评估结论

经收益法评估，北京天利动力供热有限公司股东全部权益价值为 7,064.34 万元，较账面净资产增值为 587.89 万元，增值率为 9%。

## 三、评估结果的最终确定

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，由于本项目涉及的为民生行业，部分定价由政府主导，企业难以自主定价，受政策影响较大。

资产基础法结果高于收益法结果 377.66 万元，差异原因：资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，收益法则从企业未来收益然后折现的角度反映企业的价值。

结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

经资产基础法评估，北京天利动力供热有限公司项目股东全部权益价值为 7,442.00 万元。

## 第二节 评估结论与账面价值比较变动情况及说明

本评估报告采用资产基础法对北京天利动力供热有限公司纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

### 一、机器设备

#### 1. 机器设备：



原值增值的主要原因是部分较早购入的锅炉设备市场价格上涨，造成增值。净值增加的主要原因是企业设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短，且部分设备已经提完折旧，账面净值为0元。

## 2. 车辆：

原值减值的主要原因是车辆的购置价格逐年下降，净值增加的原因是企业部分车辆的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

## 3. 电子设备：

原值减值的主要原因是电子设备的购置价格逐年下降，净值增加的原因是企业部分电子设备的会计折旧年限比评估经济寿命年限短。

## 二、在建工程

增值原因是账面价值中不包含资金成本，本次评估对于开工时间半年以上的在建安装项目考虑了合理的资金成本造成增值。

## 三、长期待摊费用

长期待摊费用增值，增值原因材料和人工有所上涨。

（本页以下空白）

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

# 企业关于进行资产评估有关事项的说明

## 一、委托人、被评估单位和资产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：北京空港经济开发有限公司（以下简称“空港经济开发”）

注册地址：北京市顺义区天竺空港工业区内

经营场所：北京市顺义区天竺空港工业区内

法定代表人：安元芝

注册资本：31800 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：1993-09-15

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；五金产品零售；电气设备修理；机械电气设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用百货销售；建筑材料销售；物业管理；园区管理服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理；航空国际货物运输代理。（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。）

统一社会信用代码：9111011310251810X4

### （二）被评估单位概况

#### 1. 基本信息

企业名称：北京天利动力供热有限公司

注册地址：北京市顺义区北京天竺空港工业区内

经营场所：北京市顺义区北京天竺空港工业区内

法定代表人：翟国欣

注册资本：2980 万人民币

实收资本：2980 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：1997-09-23

营业期限：1997-09-23 至 无固定期限

统一社会信用代码：911101131025496785

经营范围：一般项目：热力生产和供应；风力发电技术服务；五金产品零售；机械设备销售；电气设备修理；物业管理；建筑材料销售；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；太阳能发电技术服务；供冷服务；保温材料销售；金属材料销售。（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）许可项目：供电业务；道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工；建筑劳务分包。（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）（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。）

## 2. 历史沿革及股权结构变更情况

### （1）历史沿革

北京天利动力供热有限公司是一家热力生产和供应企业。地处北京临空经济核心区 A 区天柱东路 7 号，是北京临空经济核心区自属企业。对区内两个热力厂进行运行管理，为 A、B 区及综保三区内企业和居民提供动力供热服务，属集中供热企业。公司成立于 1997 年，占地面积 6.5 万平方米，注册资金 2980 万元。

### （2）股权结构

北京天利动力供热有限公司由北京空港物业管理集团出资，注册资本 2980 万元。

2020 年 6 月，北京空港物业管理集团将持有北京天利动力供热有限公司股权

转让给北京空港经济开发有限公司。

截至评估基准日，北京天利动力供热有限公司股权结构如下表所示：

### 股权结构表

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额（已全部实缴）	持股比例
1	北京空港经济开发有限公司	2980	100.00%
	合计	2980	100.00%

### 3. 公司主要业务和资产概况

北京天利动力供热有限公司的主要资产为存货、设备、在建工程、长期待摊费用、无形资产等，概况如下：

#### 1. 存货概况

存货主要为在施工程项目，目前项目正在施工中。

#### 2. 设备概况

主要设备为1台75t/h、3台35t/h、1台20t/h、1台10t/h燃气蒸汽锅炉和3台40t/h、1台100t/h的燃气热水锅炉及一套烟气余热回收装置。锅炉启用时间在2014年至2023年，目前均在正常使用中。

其他设备为与供热配套的变配电、换热器、起重机以及风机等，在2008年至2024年购置启用，除脱硫除尘工程目前闲置，其他设备均在正常使用中。

该公司共有17部运输车辆。其中15辆公务车包括福田轻型货车、金旅大型客车、别克商务车、尼桑皮卡货车、江铃轻型货车等，为2012年至2024年购置启用，未发生过重大交通事故，均在正常行驶中。另有2辆厂内行驶的扫地车和装载车，均在正常使用。

该公司电子设备主要包括计算机、笔记本电脑、打印机、投影仪及空调等通用的电子办公设备和办公家具等。设备启用时间从2005年至2024年，设备均在正常使用中，较早购买的设备使用情况一般。

### 4. 财务状况和经营成果

财务状况

单位：万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年9月30日
总资产	31,544.80	30,082.23	29,198.57	25,076.31
总负债	21,873.11	23,881.75	22,310.76	18,434.54
净资产	9,671.69	6,200.49	6,887.81	6,641.77

### 经营状况

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年1-9月
营业收入	16,320.06	20,543.03	16,309.24	11,085.21
营业成本	14,086.49	16,959.92	13,831.47	9,891.48
营业利润	1,170.27	1,583.54	741.28	(546.55)
利润总额	1,137.12	1,630.30	734.38	(554.18)
净利润	896.38	1,332.16	557.94	(343.08)

上表中列示的财务数据，其中2021、2022年数据业经安衡（北京）会计师事务所有限责任公司审计并出具安衡审字[2023]第154号无保留意见审计报告，2023年、2024年1-9月列示的数据业经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计，并出具中兴财字【2024】48068号无保留意见的专项审计报告。

## 5. 执行的主要会计政策及税项

### (1) 主要会计政策

#### 1) 会计期间

被评估单位的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

#### 2) 记账本位币

被评估单位以人民币作为记账本位币。

#### 3) 记账基础和计价原则

被评估单位会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(2) 主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	10%、9%、6%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(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

本评估项目的委托人北京空港经济开发有限公司持有被评估单位北京天利动力供热有限公司 100%股权。

二、关于评估目的的说明

根据北京空港经济开发有限公司总经理办公会会议纪要，同意北京空港经济开发有限公司转让北京天利动力供热有限公司股权的申请，需要对涉及的北京天利动力供热有限公司的股东全部权益进行评估，提供其截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

(一) 评估对象

评估对象为北京天利动力供热有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为北京天利动力供热有限公司于评估基准日纳入评估范围的经审计的所有资产和负债，其中总资产账面价值 25,076.31 万元，总负债账面价值 18,434.54 万元，净资产账面价值 6,641.77 万元。

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
------	------

流动资产		8,200.00
非流动资产		16,876.31
其中：投资性房地产		
固定资产		4,217.49
在建工程		201.12
无形资产		6,370.53
使用权资产		1,203.94
长期待摊费用		3,284.87
递延所得税资产		1,598.36
资产总计		25,076.31
流动负债		13,202.04
非流动负债		5,232.50
负债总计		18,434.54
净资产		6,641.77

委托申报的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，不重不漏。

#### 四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2024 年 9 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。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

#### 六、资产负债清查情况

在本次清查过程中，北京天利动力供热有限公司进行了详尽的部署，由公司主要负责人直接领导，以资产管理部门为主，有关部门密切配合，对列入评估范围内的资产、负债进行清查。清查工作按照资产的不同种类分别进行，主要分为银行存款的清查、债权和债务的清查、存货的清查盘点等。

在资产清查过程中，未发现严重影响资产评估的事项，本公司承诺所有纳入评估范围的资产权属清晰。

具体清查情况详见《资产评估申报表》。



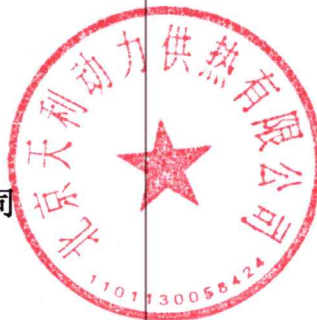
## 七、资料清单

1. 经济行为文件；
2. 企业法人营业执照、公司章程复印件；
3. 《资产评估申报明细表》；
4. 2021年、2022年、2023年及2024年1-9月的审计报告；
5. 不动产权证；
6. 委托人及被评估单位承诺函；
7. 有关财务资料、经营合同等资料；

(本页以下无正文)

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

被评估单位：北京天利动力供热有限公司



法定代表人或授权代表：



日期：2024年 月 日

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人：北京空港经济开发有限公司



法定代表人或授权代表：



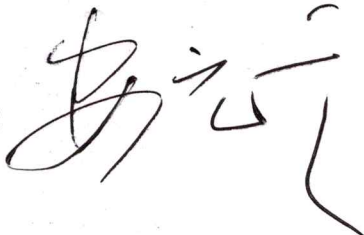
日期：2024年 月 日

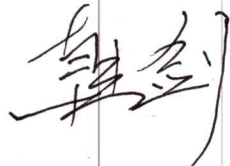
# 授权委托书

本人安元芝（身份证号：650104197103161733），现为北京空港经济开发有限公司法定代表人。因工作需要，现授权我公司副经理韩剑（身份证号：110222197505044815）作为我的代理人，负责办理与北京天健兴业资产评估有限公司对北京天利动力供热有限公司的股东全部权益评估事宜，并授权签署《委托人承诺函》《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

代理人无权转委托。

委托期限：自签字之日起至上述事项办完时止。

委托人：

被委托人：

北京空港经济开发有限公司

年 月 日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表1

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币万元

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	8,105.85	8,105.85	-	-
2 非流动资产	16,864.16	17,829.71	965.55	5.73
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	4,217.49	5,066.68	849.19	20.13
6 在建工程	201.12	204.49	3.37	1.68
7 无形资产	21.37	68.91	47.54	222.46
8 其中：土地使用权	-	-	-	-
9 其他资产	12,424.18	12,489.64	65.46	0.53
10 资产总计	24,970.01	25,935.56	965.55	3.87
11 流动负债	14,014.51	14,014.51	-	-
12 非流动负债	4,479.05	4,479.05	-	-
13 负债合计	18,493.56	18,493.56	-	-
14 净资产（所有者权益）	6,476.45	7,442.00	965.55	14.91

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
被评估单位：北京天利动力供热有限公司					
金额单位：人民币元					
1	一、流动资产合计	81,058,494.74	81,058,494.74	-	-
2	货币资金	6,286,214.08	6,286,214.08	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	662,509.80	662,509.80	-	-
6	应收账款	37,961,520.45	37,961,520.45	-	-
7	应收账款融资	-	-	-	-
8	预付款项	18,376,692.11	18,376,692.11	-	-
9	应收利息	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款	14,760,351.98	14,760,351.98	-	-
12	存货	1,205,498.74	1,205,498.74	-	-
13	合同资产	1,360,055.93	1,360,055.93	-	-
14	持有待售资产	-	-	-	-
15	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
16	其他流动资产	445,651.65	445,651.65	-	-
17	二、非流动资产合计	168,641,600.50	178,297,089.52	9,655,489.02	5.73
18	可供出售金融资产	-	-	-	-
19	持有至到期投资	-	-	-	-
20	债权投资	-	-	-	-
21	其他债权投资	-	-	-	-
22	长期应收款	-	-	-	-
23	长期股权投资	-	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-	-
25	固定资产	42,174,941.40	50,666,774.00	8,491,832.60	20.13
26	其他权益工具投资	-	-	-	-
27	其他非流动金融资产	-	-	-	-
28	在建工程	2,011,187.72	2,044,874.72	33,687.00	1.67
29	工程物资	-	-	-	-
30	固定资产清理	-	-	-	-
31	生产性生物资产	-	-	-	-
32	使用权资产	12,039,372.09	12,039,372.09	-	-
33	油气资产	-	-	-	-

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
34	无形资产	213,698.76	689,088.59	475,389.83	222.46
35	开发支出	-	-	-	-
36	商誉	-	-	-	-
37	长期待摊费用	96,340,326.40	96,994,905.99	654,579.59	0.68
38	递延所得税资产	15,862,074.13	15,862,074.13	-	-
39	其他非流动资产	-	-	-	-
40	三、资产总计	249,700,095.24	259,355,584.26	9,655,489.02	3.87
41	四、流动负债合计	140,145,073.56	140,145,073.56	-	-
42	短期借款	30,101,388.89	30,101,388.89	-	-
43	交易性金融负债	-	-	-	-
44	衍生金融负债	-	-	-	-
45	应付票据	-	-	-	-
46	应付账款	15,776,174.51	15,776,174.51	-	-
47	预收款项	-	-	-	-
48	合同负债	19,093,653.20	19,093,653.20	-	-
49	应付职工薪酬	9,036,076.51	9,036,076.51	-	-
50	应交税费	2,502,566.40	2,502,566.40	-	-
51	应付利息	-	-	-	-
52	应付股利	-	-	-	-
53	其他应付款	56,100,682.49	56,100,682.49	-	-
54	持有待售负债	-	-	-	-
55	一年内到期的非流动负债	7,534,531.56	7,534,531.56	-	-
56	其他流动负债	-	-	-	-
57	五、非流动负债合计	44,790,489.13	44,790,489.13	-	-
58	长期借款	-	-	-	-
59	应付债券	-	-	-	-
60	租赁负债	11,092,144.02	11,092,144.02	-	-
61	长期应付款	-	-	-	-
62	专项应付款	-	-	-	-
63	预计负债	-	-	-	-
64	递延收益	30,688,502.09	30,688,502.09	-	-
65	递延所得税负债	3,009,843.02	3,009,843.02	-	-
66	其他非流动负债	-	-	-	-
67	六、负债总计	184,935,562.69	184,935,562.69	-	-
68	七、净资产（所有者权益）	64,764,532.55	74,420,021.57	9,655,489.02	14.91

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表2

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>81,058,494.74</b>	<b>81,058,494.74</b>	-	-
2	货币资金	6,286,214.08	6,286,214.08	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	662,509.80	662,509.80	-	-
6	应收账款	37,961,520.45	37,961,520.45	-	-
7	应收账款融资	-	-	-	-
8	预付款项	18,376,692.11	18,376,692.11	-	-
9	应收利息	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款	14,760,351.98	14,760,351.98	-	-
12	存货	1,205,498.74	1,205,498.74	-	-
13	合同资产	1,360,055.93	1,360,055.93	-	-
14	持有待售资产	-	-	-	-
15	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
16	其他流动资产	445,651.65	445,651.65	-	-
<b>17</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>168,641,600.50</b>	<b>178,297,089.52</b>	<b>9,655,489.02</b>	<b>5.73</b>
18	可供出售金融资产	-	-	-	-
19	持有至到期投资	-	-	-	-
20	债权投资	-	-	-	-
21	其他债权投资	-	-	-	-
22	长期应收款	-	-	-	-
23	长期股权投资	-	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-	-
25	固定资产	42,174,941.40	50,666,774.00	8,491,832.60	20.13
26	其他权益工具投资	-	-	-	-
27	其他非流动金融资产	-	-	-	-
28	在建工程	2,011,187.72	2,044,874.72	33,687.00	1.67
29	工程物资	-	-	-	-
30	固定资产清理	-	-	-	-
31	生产性生物资产	-	-	-	-
32	使用权资产	12,039,372.09	12,039,372.09	-	-
33	油气资产	-	-	-	-



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表2

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
34	无形资产	213,698.76	689,088.59	475,389.83	<b>222.46</b>
35	开发支出	-	-	-	-
36	商誉	-	-	-	-
37	长期待摊费用	96,340,326.40	96,994,905.99	654,579.59	<b>0.68</b>
38	递延所得税资产	15,862,074.13	15,862,074.13	-	-
39	其他非流动资产	-	-	-	-
<b>40</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>249,700,095.24</b>	<b>259,355,584.26</b>	<b>9,655,489.02</b>	<b>3.87</b>
<b>41</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>140,145,073.56</b>	<b>140,145,073.56</b>	-	-
42	短期借款	30,101,388.89	30,101,388.89	-	-
43	交易性金融负债	-	-	-	-
44	衍生金融负债	-	-	-	-
45	应付票据	-	-	-	-
46	应付账款	15,776,174.51	15,776,174.51	-	-
47	预收款项	-	-	-	-
48	合同负债	19,093,653.20	19,093,653.20	-	-
49	应付职工薪酬	9,036,076.51	9,036,076.51	-	-
50	应交税费	2,502,566.40	2,502,566.40	-	-
51	应付利息	-	-	-	-
52	应付股利	-	-	-	-
53	其他应付款	56,100,682.49	56,100,682.49	-	-
54	持有待售负债	-	-	-	-
55	一年内到期的非流动负债	7,534,531.56	7,534,531.56	-	-
56	其他流动负债	-	-	-	-
<b>57</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>44,790,489.13</b>	<b>44,790,489.13</b>	-	-
58	长期借款	-	-	-	-
59	应付债券	-	-	-	-
60	租赁负债	11,092,144.02	11,092,144.02	-	-
61	长期应付款	-	-	-	-
62	专项应付款	-	-	-	-
63	预计负债	-	-	-	-
64	递延收益	30,688,502.09	30,688,502.09	-	-
65	递延所得税负债	3,009,843.02	3,009,843.02	-	-
66	其他非流动负债	-	-	-	-
<b>67</b>	<b>六、负债总计</b>	<b>184,935,562.69</b>	<b>184,935,562.69</b>	-	-
<b>68</b>	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>64,764,532.55</b>	<b>74,420,021.57</b>	<b>9,655,489.02</b>	<b>14.91</b>

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司







## 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表3-1-2

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：除特殊备注，人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	基准日汇率	账面净值	账面净额	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	工商银行天竺支行基本户	0200090119200011110	人民币			32,947.95	32,947.95	32,947.95	0.00	0.00	
2	光大银行后沙峪支行一般户	35580188000004379	人民币			2,454,502.29	2,454,502.29	2,454,502.29	0.00	0.00	
3	中国建设银行阜成门支行一般户	11001085400053005231	人民币			7,795.34	7,795.34	7,795.34	0.00	0.00	
4	农商银行空港支行	0820000103000023126	人民币			65,179.77	65,179.77	65,179.77	0.00	0.00	
5	农业银行北京科技园支行一般户	11121501040007982	人民币			3,723,629.39	3,723,629.39	3,723,629.39	0.00	0.00	
6	招商银行北京自贸试验区祥云小镇支行	110956724010006	人民币			688.63	688.63	688.63	0.00	0.00	
7	中信银行北京顺义支行	8110701012902562343	人民币			118.42	118.42	118.42	0.00	0.00	
	合 计			0.00		6,284,861.79	6,284,861.79	6,284,861.79	0.00	0.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘方红  
填表日期：2024年11月15日

# 应收票据评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表3-4

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	出票日期	到期日期	票面利率%	账面净值	减值准备	账面净额	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	北京港源建筑装饰工程有限公司	2024/7/11	2025/1/10	0	711,000.00	48,490.20	662,509.80	662,509.80	0.00	0.00	
净值合计					711000.00			662,509.80	-48,490.20	-6.82	
减：减值准备					48490.20	48490.20			-48490.20	-100	
净额合计					662,509.80		662509.80	662,509.80	0.00	0.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘方红

填表日期：2024年11月15日

评估人员：张传军



# 预付账款评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表3-7

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值			评估价值	增值额	增值率%	备注
				账龄	账面净值	账面净额				
3	小区收费站	手续费	2024/09	1年以内	786.79	786.79	786.79	0.00	0.00	
4	小区收费站	手续费	2024/09	1年以内	3,982.31	3,982.31	3,982.31	0.00	0.00	
5	农行北京科技园支行	手续费	2024/08	1年以内	2,739.19	2,739.19	2,739.19	0.00	0.00	
6	农行北京科技园支行	手续费	2024/09	1年以内	199.50	199.50	199.50	0.00	0.00	
7	工行北京天竺支行	手续费	2024/07	1年以内	85.00	85.00	85.00	0.00	0.00	
8	中国石化销售股份有限公司北	燃油费	2024/08	1年以内	12,000.00	12,000.00	12,000.00	0.00	0.00	
9	中国石化销售股份有限公司北	燃油费	2024/08	1年以内	6,000.00	6,000.00	6,000.00	0.00	0.00	
10	中国石化销售股份有限公司北	燃油费	2024/08	1年以内	12,000.00	12,000.00	12,000.00	0.00	0.00	
11	北京市煤气热力工程设计院有	材料费	2024/04	1年以内	10,849.56	10,849.56	10,849.56	0.00	0.00	
12	北京市煤气热力工程设计院有	材料费	2024/04	1年以内	43,398.23	43,398.23	43,398.23	0.00	0.00	
13	北京市煤气热力工程设计院有	服务费	2024/08	1年以内	237,169.81	237,169.81	237,169.81	0.00	0.00	
14	北京速通科技有限公司	速通卡充值	2024/09	1年以内	28,964.61	28,964.61	28,964.61	0.00	0.00	
15	建行阜成路支行	手续费	2024/07	1年以内	210.00	210.00	210.00	0.00	0.00	
16	光大银行后沙峪支行	手续费	2024/06	1年以内	413.66	413.66	413.66	0.00	0.00	
17	光大银行后沙峪支行	利息支出	2024/09	1年以内	71,555.56	71,555.56	71,555.56	0.00	0.00	
18	北京筑诚富科技服务有限公司	物业费	2024/07	1年以内	116,852.83	116,852.83	116,852.83	0.00	0.00	
19	易送邮（浙江自贸区）能源有	燃油费	2023/12	1年以内	17,699.12	17,699.12	17,699.12	0.00	0.00	
22	中信银行北京顺义支行	手续费	2024/05	1年以内	200.00	200.00	200.00	0.00	0.00	
23	中广建（北京）建设工程有限	材料费	2023/06	1-2年	83,745.96	83,745.96	83,745.96	0.00	0.00	
24	招商银行	利息支出	2024/09	1年以内	76,666.67	76,666.67	76,666.67	0.00	0.00	
28	一厂	材料费	2023/08	1-2年	130,422.13	130,422.13	130,422.13	0.00	0.00	
29	后勤	保安服务费	2023/02	1-2年	34,089.63	34,089.63	34,089.63	0.00	0.00	
30	一厂	服务费	2024/07	1年以内	138,471.70	138,471.70	138,471.70	0.00	0.00	
31	二厂	服务费	2023/04	1-2年	5,075.47	5,075.47	5,075.47	0.00	0.00	
32	国家地理信息产业园	服务费	2023/02	1-2年	159,548.21	159,548.21	159,548.21	0.00	0.00	
35	后勤	法律咨询费	2023/12	1年以内	75,471.70	75,471.70	75,471.70	0.00	0.00	
36	一厂	维护费	2024/04	1年以内	268,247.78	268,247.78	268,247.78	0.00	0.00	
37	二厂	维护费	2024/04	1年以内	354,521.38	354,521.38	354,521.38	0.00	0.00	
38	后勤	维护费	2024/04	1年以内	180,514.86	180,514.86	180,514.86	0.00	0.00	
39	供电公司	电费	2024/09	1年以内	421,785.88	421,785.88	421,785.88	0.00	0.00	
40	北京顺义燃气有限责任公司	燃气费	2024/09	1年以内	15,883,024.57	15,883,024.57	15,883,024.57	0.00	0.00	
净值合计					18,376,692.11		18,376,692.11	0.00	0.00	
减：减值准备					0.00					
净额合计					18,376,692.11	18,376,692.11	18,376,692.11	0.00	0.00	



## 其他应收款评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表3-10

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称 (结算对象)	业务内容	发生日期	账面价值				评估价值	增值额	增值率%	备注
				账龄	账面净值	减值准备	账面净额				
1	客户:北京空港天龙绿化工程有	款项性质:借款	2023/11	1年以内	1,401,438.79	1,401,438.79	0.00	0.00	0.00	-	公司已注销
2	客户:中经泰招标有限公司	款项性质:投标保	2018/12	5年以上	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	-	
3	职员:张爱兵	备用金	2024/01	1年以内	2,000.00	136.40	1,863.60	1,863.60	0.00	0.00	
4	二厂	备用金	2022/04	2-3年	7,000.00	3,696.70	3,303.30	3,303.30	0.00	0.00	
5	代扣代缴	保险公积金	2022/04	1年以内	310,915.02	21,204.40	289,710.62	289,710.62	0.00	0.00	
6	银行账户:天利动力结算中心活期户	往来款	2024/09	1年以内	14,162,329.42	14,162.33	14,148,167.09	14,148,167.09	0.00	0.00	非经营
7	银行账户:天利动力结算中心活期户利息	往来款	2024/09	1年以内	317,625.00	317.63	317,307.37	317,307.37	0.00	0.00	
净值合计					16,211,308.23			14,760,351.98	-1,450,956.25	-8.95	
减: 减值准备					1,450,956.25	1,450,956.25			-1,450,956.25	-100	
净额合计					14,760,351.98		14,760,351.98	14,760,351.98	0.00	0.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘方红

填表日期：2024年11月15日

共56页 第11页

评估人员：张传军





存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表3-11-5

金额单位：人民币元

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

Table with columns: 序号, 名称, 规格型号, 计量单位, 库龄(月), 基准日附近采购(销售)单价(不含税), 数量, 单价, 账面净值, 减值准备, 账面净额, 实际数量, 评估单价, 金额, 增值额, 增值率%, 备注. Rows list various inventory items like valves, pipes, and fittings.

















# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表4

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	债权投资	-	-	-	-
4-4	其他债权投资	-	-	-	-
4-5	长期应收款	-	-	-	-
4-6	长期股权投资	-	-	-	-
4-7	投资性房地产	-	-	-	-
4-8	固定资产	42,174,941.40	50,666,774.00	8,491,832.60	20.13
4-9	其他权益工具投资	-	-	-	-
4-10	其他非流动金融资产	-	-	-	-
4-11	在建工程	2,011,187.72	2,044,874.72	33,687.00	1.67
4-12	工程物资	-	-	-	-
4-13	固定资产清理	-	-	-	-
4-14	生产性生物资产	-	-	-	-
4-15	使用权资产	12,039,372.09	12,039,372.09	-	-
4-16	油气资产	-	-	-	-
4-17	无形资产	213,698.76	689,088.59	475,389.83	222.46
4-18	开发支出	-	-	-	-
4-19	商誉	-	-	-	-
4-20	长期待摊费用	96,340,326.40	96,994,905.99	654,579.59	0.68
4-21	递延所得税资产	15,862,074.13	15,862,074.13	-	-
4-22	其他非流动资产	-	-	-	-
	合计	168,641,600.50	178,297,089.52	9,655,489.02	5.73

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表4-8

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

编号	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
	<b>房屋建筑物类合计</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-4	固定资产-井巷工程	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-5	固定资产-铺轨	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>设备类合计</b>	141,383,640.95	43,965,639.76	124,676,620.00	50,666,774.00	(16,707,020.95)	6,701,134.24	(11.82)	15.24
4-8-6	固定资产-机器设备	137,030,090.52	43,261,705.43	122,083,160.00	49,149,146.00	(14,946,930.52)	5,887,440.57	(10.91)	13.61
4-8-7	固定资产-车辆	2,292,601.16	377,999.51	1,711,700.00	1,012,240.00	(580,901.16)	634,240.49	(25.34)	167.79
4-8-8	固定资产-电子设备	2,060,949.27	325,934.82	881,760.00	505,388.00	(1,179,189.27)	179,453.18	(57.22)	55.06
	<b>其他类别合计</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-9	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	净值合计	141,383,640.95	43,965,639.76	124,676,620.00	50,666,774.00	(16,707,020.95)	6,701,134.24	(11.82)	15.24
	减：减值准备		1,790,698.36		-		(1,790,698.36)		(100.00)
	净额合计		42,174,941.40		50,666,774.00		8,491,832.60		20.13















固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表4-8-8

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

Table with columns: 序号, 设备名称, 规格型号, 设备/卡片编号, 安装地点, 生产厂家, 计量单位, 数量, 购置日期, 启用日期, 原值, 净值, 减值准备, 净额, 评估价值 (原值, 成新率, 净值), 增值额, 增值率%, 备注.







# 在建工程评估汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表4-11

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-11-1	在建工程—土建工程	-	-	-	-
4-11-2	在建工程—设备安装工程	2,011,187.72	2,044,874.72	33,687.00	1.67
4-11-3	在建工程—矿建工程	-	-	-	-
4-11-4	在建工程-前期及其他费用	-	-	-	-
	净值合计	2,011,187.72	2,044,874.72	33,687.00	1.67
	减：减值准备	-	-		
	净额合计	2,011,187.72	2,044,874.72	33,687.00	1.67



# 在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表4-11-2

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	账面价值			评估价值			增值额	增值率%	备注
				设备费	账面净值	账面净额	设备费	资金成本	合计			
1	辅助楼改造工程	2023/10	2024/12	2,011,187.72	2,011,187.72	2,011,187.72	2,011,187.72	33,687.00	2,044,874.72	33,687.00	1.67	
净值合计				2,011,187.72	2,011,187.72		2,011,187.72	33,687.00	2,044,874.72	33,687.00	1.67	
减：减值准备					0.00							
净额合计				2,011,187.72	2,011,187.72	2,011,187.72	2,011,187.72	33,687.00	2,044,874.72	33,687.00	1.67	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘方红  
填表日期：2024年11月15日

# 使用权资产评估汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表4-15

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

编号	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
	<b>房屋建筑物类合计</b>	13,822,253.15	12,039,372.09	13,822,253.15	12,039,372.09	-	-	-	-
4-15-1	使用权资产-房屋建筑物（融资租赁）	-	-	-	-	-	-	-	-
4-15-2	使用权资产-房屋建筑物（经营租赁）	13,822,253.15	12,039,372.09	13,822,253.15	12,039,372.09	-	-	-	-
	<b>设备类合计</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
4-15-3	使用权资产-机器设备（融资租赁）	-	-	-	-	-	-	-	-
4-15-4	使用权资产-机器设备（经营租赁）	-	-	-	-	-	-	-	-
4-15-5	使用权资产-车辆（融资租赁）	-	-	-	-	-	-	-	-
4-15-6	使用权资产-车辆（经营租赁）	-	-	-	-	-	-	-	-
4-15-7	使用权资产-电子设备（融资租赁）	-	-	-	-	-	-	-	-
4-15-8	使用权资产-电子设备（经营租赁）	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>其他类别合计</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
4-15-9	使用权资产-土地（融资租赁）	-	-	-	-	-	-	-	-
4-15-10	使用权资产-土地（经营租赁）	-	-	-	-	-	-	-	-
	净值合计	13,822,253.15	12,039,372.09	13,822,253.15	12,039,372.09	-	-	-	-
	减：减值准备		-						
	净额合计		12,039,372.09		12,039,372.09		-		-



# 无形资产评估汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表4-17

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-17-1	无形资产-土地使用权	-	-	-	-
4-17-2	无形资产-矿业权	-	-	-	-
4-17-3	无形资产-其他无形资产	213,698.76	689,088.59	475,389.83	222.46
4-17-4	无形资产-专利权技术			-	-
4-17-5	无形资产-专有技术			-	-
4-17-6	无形资产-商标			-	-
4-17-7	无形资产-著作权			-	-
				-	-
				-	-
	净值合计	213,698.76	689,088.59	475,389.83	222.46
	减：减值准备	-			
	净额合计	213,698.76	689,088.59	475,389.83	222.46

# 无形资产—其他无形资产评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表4-17-3

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面净值	减值准备	账面净额	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	能耗及运营数据管理系统	2018/12/1	5	29,611.65	-		0.00	19,555.00	19,555.00	-	
2	热联管控平台	2016/12/1	5	415,048.54	-		0.00	248,584.00	248,584.00	-	
3	艾迪城软件	2019/9/1	5	45,460.17	-		0.00	31,521.00	31,521.00	-	
4	办公软件	2020/9/1	5	131,039.82	24,023.95		24,023.95	95,404.00	71,380.05	297.12	
5	CAD软件	2021/8/1	5	18,584.07	6,814.16		6,814.16	14,207.00	7,392.84	108.49	
6	库房管理系统	2021/9/1	5	127,183.59	48,753.70		48,753.70	97,227.00	48,473.30	99.42	
7	食堂管理系统	2021/8/1	5	18,817.74	6,899.84		6,899.84	14,385.00	7,485.16	108.48	
8	财务OA办公软件	2022/3/1	5	44,925.19	21,713.84		21,713.84	34,343.00	12,629.16	58.16	
9	库房系统金蝶云星空软件	2022/4/1	5	61,320.75	30,660.38		30,660.38	77,433.63	46,773.25	152.55	
10	在线监测设备软件升级费	2022/6/1	5	30,973.45	16,519.17		16,519.17		-16,519.17	-100.00	升级费用
11	蒸汽检测软件	2024/9/1	5	47,904.96	47,106.54		47,106.54	47,904.96	798.42	1.69	
12	75吨蒸汽锅炉烟气在线检测	2022/8/1	5	10,619.47	6,017.70		6,017.70	8,524.00	2,506.30	41.65	
13	软件款升级款	2022/9/1	5	8,896.23	5,189.48		5,189.48		-5,189.48	-100.00	升级费用
	净值合计			990,385.63	213,698.76			689,088.59	475,389.83	222.46	
	减：减值准备				0.00	0.00					
	净额合计				213,698.76		213,698.76	689,088.59	475,389.83	222.46	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘方红

填表日期：2024年11月15日

共56页 第39页

评估人员：张传军





# 流动负债评估汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表5

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	30,101,388.89	30,101,388.89	-	0.00
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	衍生金融负债	-	-	-	-
5-4	应付票据	-	-	-	-
5-5	应付账款	15,776,174.51	15,776,174.51	-	0.00
5-6	预收款项	-	-	-	-
5-7	合同负债	19,093,653.20	19,093,653.20	-	0.00
5-8	应付职工薪酬	9,036,076.51	9,036,076.51	-	0.00
5-9	应交税费	2,502,566.40	2,502,566.40	-	0.00
5-10	应付利息	-	-	-	-
5-11	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-12	其他应付款	56,100,682.49	56,100,682.49	-	0.00
5-13	持有待售负债	-	-	-	-
5-14	一年内到期的非流动负债	7,534,531.56	7,534,531.56	-	0.00
5-15	其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计		140,145,073.56	140,145,073.56	-	0.00



# 短期借款评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表5-1

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	利率类型	年利率%	币种	账面价值	评估价值	备注
1	金融机构:北京农商银行空港支	2024/01	2025/01	固定利率	3.00%	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	
2	金融机构:光大银行顺义分行	2024/03	2025/03	固定利率	2.80%	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	
3	金融机构:招商银行股份有限公司	2024/05	2025/05	固定利率	3.00%	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	
4	一行利息	2024/09		固定利率		人民币	101,388.89	101,388.89	
	合计						30,101,388.89	30,101,388.89	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘方红

填表日期：2024年11月15日

共56页 第43页

评估人员：张传军

# 应付账款评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表5-5

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	北京空港经济开发有限公司本部	2024/09	租赁费	2,898,313.47	2,898,313.47	
2	北京空港经济开发有限公司本部	2024/09	租赁费	935,728.20	935,728.20	
3	北京天竺空港物业管理有限公司本部	2024/09	垃圾清运费	3,600.00	3,600.00	
4	北京天竺空港物业管理有限公司本部	2024/09	垃圾清运费	3,600.00	3,600.00	
5	北京国门空港经济技术开发有限公司	2024/09	工程款	967,343.16	967,343.16	
6	北京国门金桥置业有限公司	2024/09	工程款	926,075.28	926,075.28	
7	北京空港天阳电气安装工程有限公司	2024/09	工程款	5,574.43	5,574.43	
8	北京淡竹环境科技有限公司	2024/09	材料款	124,536.99	124,536.99	
9	北京淡竹环境科技有限公司	2024/10	材料款	108,504.50	108,504.50	
10	北京盛世博扬能源咨询服务有限公司	2016/01	服务费	7,500.00	7,500.00	
11	北京向阳宏达建筑工程有限公司	2024/12	质保金	1,474.47	1,474.47	
12	北京向阳宏达建筑工程有限公司	2024/12	质保金	2,169.95	2,169.95	
13	北京顺迅电梯设备工程有限公司	2024/07	维护费	11,586.70	11,586.70	
14	北京合欣机电有限责任公司	2023/12	电池款	6,001.80	6,001.80	
15	北京建宏宝兴印务有限公司	2016/11	供暖费	1,456.16	1,456.16	
16	北京跨世纪洪雨防水工程有限责任公司	2023/08	质保金	274.63	274.63	
17	北京健远泰德工程技术有限公司	2023/09	材料款	261,640.00	261,640.00	
18	北京华艾鑫节能设备有限公司	2024/07	材料款	62,840.00	62,840.00	
19	北京华艾鑫节能设备有限公司	2024/07	材料款	307,501.65	307,501.65	
20	北京华洋永业科技有限公司	2017/11	材料款	1,165.90	1,165.90	
21	北京首家保温防水工程有限公司	2024/01	质保金	6,565.96	6,565.96	
22	北京裕华汽车服务有限公司	2024/09	维修费	7,225.00	7,225.00	
23	北京裕华汽车服务有限公司	2024/09	维修费	4,805.00	4,805.00	
24	北京裕华汽车服务有限公司	2024/09	维修费	3,550.00	3,550.00	
25	北京清阳仪表科技有限公司	2024/09	维护费	186,822.17	186,822.17	
26	北京清阳仪表科技有限公司	2024/09	维护费	184,001.89	184,001.89	
27	北京金武亨通市政工程有限公司	2023/12	劳务费	2,085.75	2,085.75	
28	北京富锦博消防科技有限公司	2024/08	检测费	16,000.00	16,000.00	
29	北京富锦博消防科技有限公司	2024/08	检测费	16,000.00	16,000.00	
30	北京鹏远电器设备有限公司	2024/09	材料费	26,378.00	26,378.00	
31	北京明助源商贸有限公司	2024/09	材料费	76,520.30	76,520.30	
32	中国太平洋财产保险股份有限公司北京	2024/09	保险费	7,332.48	7,332.48	
33	泊头市风远机械铸业有限公司	2022/09	材料费	83,068.03	83,068.03	
34	泊头市风远机械铸业有限公司	2022/11	材料费	159,431.23	159,431.23	
35	北京交运通达环境科技有限公司	2024/07	检测费	48,282.45	48,282.45	
36	北京交运通达环境科技有限公司	2024/07	检测费	9,560.00	9,560.00	
37	北京东方洁慧科技发展有限公司	2018/06	材料款	2,000.00	2,000.00	
38	河北五加金属门窗制造有限公司	2018/02	材料款	2,850.00	2,850.00	
39	北京中蓝天环保技术有限公司	2021/08	材料款	680.70	680.70	
40	北京中蓝天环保技术有限公司	2018/12	材料款	2,395.80	2,395.80	
41	廊坊凯昊保温材料有限公司	2024/05	保温管款	20,889.92	20,889.92	
42	廊坊凯昊保温材料有限公司	2024/05	保温管款	108,321.20	108,321.20	
43	河北阿格莱亚绝热材料有限公司	2019/01	材料款	1,187.96	1,187.96	
44	北京捷创智恒科技有限公司	2019/03	材料款	612.30	612.30	
45	北京华邑建设工程有限公司	2022/04	质保金	6,399.67	6,399.67	
46	北京中科慧捷智能科技有限公司	2019/05	模块费	1,460.25	1,460.25	
47	远大思安（北京）消防科技有限公司	2024/09	维修费	15,980.00	15,980.00	
48	远大思安（北京）消防科技有限公司	2024/09	维修费	11,985.00	11,985.00	
49	北京市煤气热力工程设计院有限公司	2024/08	服务费	226,888.68	226,888.68	
50	天津惠尔节能技术有限公司	2024/07	材料费	25,400.03	25,400.03	
51	北京世都装饰工程有限公司	2023/12	质保金	26,264.77	26,264.77	
52	北京世都装饰工程有限公司	2023/12	质保金	1,673.80	1,673.80	
53	北京妙群伟业节能科技有限公司	2022/06	材料费	77,634.55	77,634.55	
54	北京日科腾光机电设备有限公司	2020/08	材料费	2,415.00	2,415.00	
55	北京鑫宇轩建筑工程有限公司	2020/11	工程款	886.02	886.02	
56	北京弘鹏防爆测控技术有限公司	2021/11	材料费	7,650.10	7,650.10	
57	北京弘鹏防爆测控技术有限公司	2021/05	材料费	7,102.05	7,102.05	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘方红

填表日期：2024年11月15日

共56页 第44页

评估人员：张传军

# 应付账款评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表5-5

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
58	北京亚星恒光节能科技有限公司	2024/07	材料费	43,490.98	43,490.98	
59	北京亚星恒光节能科技有限公司	2024/07	材料费	66,325.40	66,325.40	
60	涿州众慧创盈新能源科技有限公司	2020/11	材料费	2,439.00	2,439.00	
61	北京奥博安气体有限公司	2024/07	材料费	2,140.00	2,140.00	
62	北京奥博安气体有限公司	2024/07	材料费	11,900.00	11,900.00	
63	北京惠恒能源科技发展有限公司	2023/08	材料费	235,845.81	235,845.81	
64	北京天元盛工程技术有限公司	2022/01	工程款	15,185.35	15,185.35	
65	北京天元盛工程技术有限公司	2024/01	质保金	12,524.59	12,524.59	
66	北京京顺医院有限公司	2024/09	体检费	15,754.50	15,754.50	
67	远大空调有限公司	2024/09	维护费	158,500.00	158,500.00	
68	北京德宝博信科技发展有限公司	2020/12	材料款	735.00	735.00	
69	北京恒富通建筑工程有限公司	2021/03	工程款	5,501.83	5,501.83	
70	北京华邑建设集团有限公司	2023/10	质保金	41,517.83	41,517.83	
71	江苏豪翔建设有限公司	2023/09	质保金	3,106.50	3,106.50	
72	兴润建设集团有限公司	2024/01	材料费	3,822.14	3,822.14	
73	兴润建设集团有限公司	2021/05	材料费	3,314.95	3,314.95	
74	天津米兰华东地坪工程有限公司	2021/05	材料费	8,335.78	8,335.78	
75	北京洁源伟业太阳能设备有限公司	2021/07	材料费	2,600.00	2,600.00	
76	北京和宇睿智工程项目管理有限公司	2024/03	材料费	723,939.47	723,939.47	
77	北京宏鼎鑫业节能技术有限公司	2024/09	工程款	475,038.81	475,038.81	
78	北京宏鼎鑫业节能技术有限公司	2024/09	维护费	51,035.00	51,035.00	
79	天津市玉宏达科技有限公司	2022/04	材料费	16,588.80	16,588.80	
80	北京博思达水仪器仪表有限公司	2024/09	材料费	6,307.96	6,307.96	
81	北京隆兴顺达市政建筑工程有限公司	2022/05	工程款	17,500.00	17,500.00	
82	北京万荣鼎盛国际贸易有限公司	2024/08	材料费	56,577.60	56,577.60	
83	北京万荣鼎盛国际贸易有限公司	2024/08	材料费	228,652.00	228,652.00	
84	北京中科华电节能设备有限公司	2022/12	材料费	10,003.81	10,003.81	
85	天津海门建材有限公司	2024/09	材料费	229,329.63	229,329.63	
86	江苏晨光波纹管有限公司	2024/07	材料费	12,353.20	12,353.20	
87	江苏晨光波纹管有限公司	2024/07	材料费	49,875.40	49,875.40	
88	北京万晟坤机械施工工程有限公司	2022/12	工程款	195,775.44	195,775.44	
89	北京胜比泰和节能技术有限公司	2022/11	材料款	5,199.19	5,199.19	
90	北京鑫城世纪建筑工程有限公司	2022/11	工程款	4,494.93	4,494.93	
91	北京福珍顺源商贸有限公司	2024/09	材料款	142,775.50	142,775.50	
92	北京通达恒益商贸有限责任公司	2024/05	材料款	508.68	508.68	
93	北京通达恒益商贸有限责任公司	2024/05	材料款	10,613.04	10,613.04	
94	北京中蓝物业管理有限公司	2024/09	运维费	74,999.50	74,999.50	
95	北京曼德克环境科技有限公司	2022/11	材料款	6,400.00	6,400.00	
96	北京节能技术监测中心	2024/09	检测费	61,880.00	61,880.00	
97	北京节能技术监测中心	2024/09	检测费	62,560.00	62,560.00	
98	北京金阳迅捷科技咨询有限公司	2024/06	复审费	9,600.00	9,600.00	
99	上海东方泵业（集团）有限公司	2022/12	材料款	2,000.00	2,000.00	
100	山东华晨科达暖通工程有限公司	2023/02	材料款	8,784.40	8,784.40	
101	北京市金泰中建筑安装工程有限责任公司	2023/08	材料款	322,369.63	322,369.63	
102	北京博瑞诚建设工程有限公司	2024/09	工程款	31,728.39	31,728.39	
103	北京虹源久业商贸有限公司	2023/06	材料款	911.30	911.30	
104	北京苏艺升装饰工程有限公司	2023/12	工程款	2,160.67	2,160.67	
105	中广建（北京）建设工程有限公司	2024/06	施工款	9,513.51	9,513.51	
106	北京中民汇生科技有限公司	2024/07	工程热表款	56,345.55	56,345.55	
107	中阀控股（集团）有限公司	2023/08	材料款	19,239.35	19,239.35	
108	华夏天地建设集团有限公司	2024/09	工程款	96,694.00	96,694.00	
109	天津新力航科技有限公司	2024/04	材料款	14,200.00	14,200.00	
110	开维喜阀门集团有限公司	2024/07	阀门款	4,028.15	4,028.15	
111	禹王（北京）科技工程有限公司	2024/06	保温管款	57,815.41	57,815.41	
112	北京众悦安燃气设备有限公司	2024/07	报警器款	97,492.22	97,492.22	
113	北京众悦安燃气设备有限公司	2024/07	报警器款	7,759.48	7,759.48	
114	北京北家科技有限公司	2024/03	货款	4,466.49	4,466.49	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘方红

填表日期：2024年11月15日

共56页 第45页

评估人员：张传军



# 合同负债明细表

评估基准日：2024年9月30日

表5-7

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	交易对方	形成日期	账面价值	评估价值	备注
1	北京空港天地物业管理有限公司	2024/09	363,022.57	363,022.57	
2	北京安宇世创电子有限公司	2024/03	90,655.05	90,655.05	
3	蓝星花园	2024/09	116,346.88	116,346.88	
4	三山小区	2024/09	224,791.08	224,791.08	
5	万科物业服务服务有限公司	2024/09	189,151.93	189,151.93	
6	莲竹小区	2024/09	250,419.35	250,419.35	
7	艾迪城	2024/09	250,833.65	250,833.65	
8	北京源茂文化传媒有限公司	2024/09	9,148.88	9,148.88	
9	万科翡翠家园	2024/09	256,586.86	256,586.86	
10	北京市顺义区红黄蓝城市花园幼儿园	2024/09	13,340.48	13,340.48	
11	北京供销益家连锁便利店有限公司	2024/09	4,446.66	4,446.66	
12	金港嘉园	2024/09	65,267.29	65,267.29	
13	中国矿业联合会	2024/09	9,000.00	9,000.00	
14	阳光峰景嘉园二区	2024/09	83,928.06	83,928.06	
15	观悦苑花园	2024/09	34,220.34	34,220.34	
16	和光瑞府	2024/09	14,094.30	14,094.30	
17	北京盈和创新科技有限公司	2024/08	394,495.42	394,495.42	
18	传特板式换热器（北京）有限公司	2024/03	47,201.83	47,201.83	
19	北京福永御龙酒店管理有限公司	2024/05	12,811.93	12,811.93	
20	SMC（北京）制造有限公司	2024/09	1,869,192.66	1,869,192.66	
21	约翰内斯·海德汉博士（中国）有限公司	2024/08	141,721.10	141,721.10	
22	罗森伯格亚太电子有限公司	2024/03	107,119.27	107,119.27	
23	北京松下普天通信设备有限公司	2022/03	21,601.10	21,601.10	
24	北京雅昌艺术印刷有限公司	2024/03	16,838.53	16,838.53	
25	北京天福号食品有限公司	2024/09	261,170.64	261,170.64	
26	华田投资有限公司	2024/03	68,972.48	68,972.48	
27	全球国合国际货运（北京）有限公司	2022/12	350,102.75	350,102.75	
28	华欧航空培训有限公司	2024/02	460,073.39	460,073.39	
29	北京华璞钻石有限责任公司	2024/03	2,067.63	2,067.63	
30	天津国风航空服务股份合作公司北京海云	2024/09	8,785.32	8,785.32	
31	北京斐瑞康通信技术有限公司	2024/03	21,708.99	21,708.99	
32	北京迈迪顶峰医疗科技有限公司	2024/03	40,188.99	40,188.99	
33	华欧航空支援中心	2024/03	37,761.47	37,761.47	
34	北京乐金飞利浦电子有限公司	2024/09	179,058.72	179,058.72	
35	北京索爱普天移动通信有限公司	2023/05	318,776.15	318,776.15	
36	北京保利星数据光盘有限公司	2023/03	64,117.43	64,117.43	
37	海福乐五金（中国）有限公司	2024/03	148,387.16	148,387.16	
38	宝马（中国）服务有限公司	2024/03	295,798.17	295,798.17	
39	北京宝洁技术有限公司	2024/06	962,146.79	962,146.79	
40	北京北广科技股份有限公司	2024/03	92,708.26	92,708.26	
41	北京村田电子有限公司	2016/01	1,926.61	1,926.61	
42	北京工研精机股份有限公司	2024/09	192,082.57	192,082.57	
43	北京韩美药品有限公司	2024/09	1,214,609.17	1,214,609.17	
44	北京吉源生物科技有限公司	2023/03	61,575.23	61,575.23	
45	北京凯兰航空技术有限公司	2024/03	309,528.44	309,528.44	
46	北京空港国际仓储有限公司	2023/01	966.00	966.00	
47	北京赛腾工业标识系统有限公司	2022/05	14,461.10	14,461.10	
48	北京新华空港航空食品有限公司	2018/03	26,972.48	26,972.48	
49	北京中石油彩色印刷有限责任公司	2024/03	198,132.11	198,132.11	
50	丹佛仪器（北京）有限公司	2019/12	3,493.46	3,493.46	
51	积水医疗科技（中国）有限公司	2024/03	100,684.40	100,684.40	
52	嘉里大通物流有限公司	2024/03	76,794.50	76,794.50	
53	蓝星东丽膜科技（北京）有限公司	2024/09	928,277.06	928,277.06	
54	赛多利斯科学仪器（北京）有限公司	2024/09	391,486.24	391,486.24	
55	盈创再生资源有限公司	2016/01	24,171.19	24,171.19	
56	中国国际航空股份有限公司	2024/09	4,705,811.01	4,705,811.01	
57	中国国际货运航空有限公司	2024/09	218,207.34	218,207.34	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘方红

填表日期：2024年11月15日

共56页 第47页

评估人员：张传军



# 应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表5-8

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	应付职工薪酬_住房公积金	2024/09	289,959.00	289,959.00	
2	工资	2024/09	8,746,117.51	8,746,117.51	
合计			9,036,076.51	9,036,076.51	





# 其他应付款评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表5-12

被评估单位：北京天利动力供热有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	北京空港经济开发有限公	2024/09	借款	50,218,626.37	50,218,626.37	
2	北京天竺空港经济开发	2016/01	其他	195,041.55	195,041.55	
3	天利公司食堂	2024/09	餐费	9,600.00	9,600.00	
4	天利公司食堂	2024/09	餐费	12,400.00	12,400.00	
5	天利公司食堂	2024/09	餐费	11,420.00	11,420.00	
6	代收代付	2022/06	其他应付款	216,790.56	216,790.56	
7	税务局	2024/09	增值税罚金	5,072,791.51	5,072,791.51	
8	外部单位	2024/09	工资	364,012.50	364,012.50	
	合计			56,100,682.49	56,100,682.49	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘方红  
填表日期：2024年11月15日









