本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津滨海能源发展股份有限公司拟转让其持有的天津泰达能源发展有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

华夏金信评报字[2018]004号

（共叁册，第壹册）

天津华夏金信资产评估有限公司

二〇一八年元月十五日

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

总目录

资产评估报告.....第 1 册
资产评估说明.....第 2 册
资产评估明细表.....第 3 册

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本册目录

声明.....1
资产评估报告摘要.....2
资产评估报告.....10
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人概况.....10
二、评估目的.....20
三、评估对象和评估范围.....20
四、价值类型.....22
五、评估基准日.....23
六、评估依据.....23
七、评估方法.....26
八、评估程序实施过程和情况.....36
九、评估假设.....38
十、评估结论.....39
十一、特别事项说明.....39
十二、资产评估报告使用限制说明.....47
十三、资产评估报告日.....49
附件.....50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

声　　明

一、本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及经营预测资料由委托人、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

天津滨海能源发展股份有限公司拟转让其持有的天津泰达能源发展有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2018]004 号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津滨海能源发展股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津泰达能源发展有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：天津滨海能源发展股份有限公司拟转让所持有的天津泰达能源发展有限责任公司股权，需要对该公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为天津泰达能源发展有限责任公司股东全部权益价值；评估范围为天津泰达能源发展有限责任公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 6 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，具体评估结论如下：

在持续经营前提下，截止 2017 年 6 月 30 日天津泰达能源发展有限责任公司采用资产基础法进行评估，得出的评估结论如下：

总资产账面价值 96,004.42 万元，评估值 100,955.71 万元，评估增值 4,951.29 万元，增值率 5.16%；

总负债账面价值 65,069.27 万元，评估值 64,373.36 万元，评估减值 695.91 万元，减值率 1.07%；

净资产账面价值 30,935.15 万元，评估值 36,582.35 万元，评估增值 5,647.20 万元，增值率 18.25%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

评估结果见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

单位:人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	**流动资产**	**20,615.19**	**20,660.26**	**45.07**	**0.22**
2	非流动资产	75,389.23	80,295.45	4,906.22	6.51
3	其中：长期股权投资	14,311.86	16,194.55	1,882.69	13.15
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	58,138.03	58,756.48	618.45	1.06
6	在建工程	9.00	9.00	-	-
7	无形资产	2,502.59	5,092.91	2,590.32	103.51
8	其中：土地使用权	2,502.59	5,092.91	2,590.32	103.51
9	其他非流动资产	427.75	242.51	-185.24	-43.31
10	**资产总计**	**96,004.42**	**100,955.71**	**4,951.29**	**5.16**
11	流动负债	49,833.85	49,833.85	-	-
12	非流动负债	15,235.42	14,539.51	-695.91	-4.57
13	**负债总计**	**65,069.27**	**64,373.36**	**-695.91**	**-1.07**
14	**净 资 产（所有者权益）**	**30,935.15**	**36,582.35**	**5,647.20**	**18.25**

本次评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响，也未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能对评估对象价值的影响。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用期为一年，自评估基准日 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日。

八、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，不存在引用其他机构报告内容。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

1、根据天津京津文化传媒发展限公司（以下简称：“京津文化”）京津文化[2016]9 号及天津泰达投资控股有限公司（以下简称：“泰达控股”）津泰控批[2016]69 号文件，并经天津滨海能源发展股份有限公司（以下简称“滨海能

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

源”）股东大会审议通过，滨海能源将全部资产及负债无偿划拨到天津泰达能源发展有限责任公司（以下简称：“泰达能源”），至评估基准日全部资产及负债已经划转到泰达能源及泰达能源全资子公司国华能源发展（天津）有限公司（以下简称：“国华能源”），至评估基准日尚有部分房屋未取得房屋所有权证：

委估房屋建筑物中，有 15 项房产未办理房屋所有权证，详见下表：

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价(元/m2)	账面价值	
						原值	净值
空压机室	钢混	2004/12	㎡	360	4,525.21	1,629,077.00	991,065.45
变频间	钢混	2003/10	㎡	100	3,306.19	330,619.00	189,100.93
脱硫控制楼	钢混	2006/12	㎡	1300	424.55	551,909.00	370,198.76
主厂房	钢混	2013/3	㎡	6711	5,809.00	38,984,185.74	33,751,276.24
干煤棚	钢混	2013/3	㎡	2831	6,063.44	13,612,424.86	11,785,207.40
锅炉补给水处理室	钢混	2013/3	㎡	756	10,813.69	8,175,148.23	7,077,785.08
破碎筛分间、脱硫制浆车间	钢混	2013/3	㎡	270	15,824.46	4,272,605.10	3,699,086.39
综合泵房	钢混	2013/3	㎡	324	8,586.67	2,782,082.04	2,408,638.59
脱硫综合楼（脱水楼）	钢混	2013/3	㎡	503	14,645.08	2,196,762.69	1,900,205.10
点火油泵房	钢混	2013/3	㎡	58	15,619.99	843,479.23	730,257.47
空压机房	钢混	2013/3	㎡	97	7,506.40	705,601.47	610,887.37
门卫	钢混	2013/3	㎡	17.64	28,462.03	502,070.16	434,676.29
循环浆液泵房 1 号 2 号	钢混	2013/3	㎡	48.06	10,058.52	452,633.18	391,875.57
地磅房	钢混	2013/3	㎡	16	24,872.43	397,958.84	344,540.25
氧化风机房	钢混	2013/3	㎡	46	5,804.06	232,162.51	200,998.93

在评估中我们注意到，上述房产属于国华扩建工程，由泰达能源所有，现租赁给国华能源使用，由于历史原因，建设上述房产时，除了使用了国华能源土地

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

外，还有自备电厂土地，产权属于泰达控股；热源一厂土地，产权属于泰达热电；热源一厂（泰达纯净水）土地，产权属津联热电；9#换热站土地，产权属于津联热电。上述五方（含滨海能源，现划转至泰达能源）于房屋建设时签订确认书同意将前述土地用于国华扩建工程。

泰达能源亦承诺，上述建筑物所使用上述公司土地会让泰达能源无偿使用；本次申报评估范围内尚未取得房产证的房屋建筑物，泰达能源承诺该部分资产属其所有，对因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，面积由企业根据现场测量进行申报，评估人员抽查核实后以企业申报面积进行评估，若企业办理产权证书时该面积与申报面积不符，评估结果应根据证载面积进行相应的调整。

2、房屋建筑物中主厂房扩建部分(国华能源四、五号炉房产），房屋产权证号为房权证（开发）字第140013225号，房屋面积为1338.91平米，其房屋所有权人为天津滨海能源发展股份有限公司，经与企业相关人员沟通了解，该处房产已划转至天津泰达能源发展有限责任公司，该房产座落于开发区第七大街27号，现实际使用人为国华能源，至评估基准日房屋所在土地的土地使用权证人为国华能源。现泰达能源正在和相关部门沟通，将房屋所有权证变更到国华能源公司，确保房地合一。

3、至评估基准日，位于热源四厂的煤库建设用地及地上物已划转至泰达能源，土地面积为22783平米，为划拨地，不动产证号为津（2017）开发区不动产权第1007883号，不动产为天津滨海能源发展股份有限公司所有，至评估报告出具日已变更至泰达能源，变更后不动产证号为津（2017）开发区不动产权第1009042号。

4、在评估过程中，国华能源共有两宗土地，土地使用证编号分别为津2016开发区不动产权第1004322号、房地证津字第114051300087号土地到期日均为2018年1月27日，至评估报告出具日，国华能源正在向土地部门申请土地的续用手续，国华能源承诺土地使用权到期的后会取得土地使用权的续期。

（三）评估程序受到限制的情形；

1、纳入本次评估范围的管道和沟槽等大部分为隐蔽工程，因埋地等客观条件，评估人员未能直接清查核实该类资产，评估程序受到限制。评估人员仅以泰

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

达能源提供的申报资料为基础，通过向相关技术人员调查、了解，以收集、核实相关图纸、竣工报告等资料作为确定评估值的基础。

2、长期股权投资—泰达能源对滨海中日能源管理（天津）有限公司投资，因股权持有比例较小，无法取得完整的公司资料，故评估人员对滨海中日能源管理（天津）有限公司评估基准日未经审计财务报表进行核对，用其净资产391,159.73元的20%作为长期股权投资的评估值。

3、长期股权投资—国华能源可供出售金融资产账面价值10,000,000.00元，为持有的天津滨海新兴产业投资股份有限公司10%的股权。因股权持有比例较小，无法取得完整的公司资料，故评估人员对天津滨海新兴产业投资股份有限公司评估基准日未经审计的财务报表进行核对，用其净资产37,862,326.51元的10%作为可供出售金融资产的评估值。

（四）评估资料不完整的情形；

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1.租赁情况

（1）泰达能源于2017年4月7日与泰达控股签订了《天津泰达投资控股有限公司与天津泰达能源发展有限责任公司资产租赁合同》。按照最新环保规定，泰达能源上调了脱硫标准，涉及泰达能源租赁泰达控股拥有热源四厂的脱硫设备按要求进行加速折旧，因此本次泰达能源租赁热源四厂资产价格每年比2016年租赁热源四厂资产价格增加460.00万元，年租赁费为2,182.00万元，支付方式按年度支付，租赁期限为2017年1月1日至2019年12月31日。2017年1-6月确认的租赁费为1,091.00万元。

（2）泰达能源与泰达热电于2017年4月7日签订了《资产租赁合同》，泰达能源租赁泰达热电拥有的热源三厂建筑物、构筑物等固定资产、设备、仪器及在用生产、办公用品，并且，租赁期间，泰达能源聘用热源三厂全部员工，并根据生产、经营的要求合理安排劳动用工，泰达能源承担其员工的工资及福利费,年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

租赁费为656万元。合同期限自2017年1 月1日至2017年12月 31日，2017年1-6月确认的资产租赁费为124.50万元；确认的人工费为203.50万元。

（3）国华能源与泰达热电于2015年3月11日签订了《资产租赁合同》，国华能源租赁泰达热电拥有的煤库资产及热源二厂建筑物、构筑物等固定资产、设备、仪器及在用生产、办公用品，并且，租赁期间，国华能源聘用热源二厂全部员工，并根据生产、经营的要求合理安排劳动用工，国华能源承担其员工的工资及福利费。合同期限自2015年1 月1日至2015年12月 31日，本期确认的资产租赁费为1405万元，本期确认的人工费为1759万元。

国华能源与泰达热电于2016年4月26日签订了《资产租赁合同》，合同内容及金额与2015年相同。合同期限自2016年1 月1日至2016年12月 31日，本期确认的资产租赁费为1405万元，本期确认的人工费为1759万元。2017年1月，双方签订《资产租赁合同补充协议》，将2016年11月1日至2016年12月31日的租赁费在原合同基础上增加103.5万元/月，增加租赁费207万元。

国华能源与泰达热电于2017年4月7日签订了《资产租赁合同》，国华租赁泰达热电拥有的煤库资产及热源二厂全部土地、建筑物、构筑物等固定资产、设备、仪器及在用生产、办公用品，并且，租赁期间，公司聘用热源二厂全部员工，并根据生产、经营的要求合理安排劳动用工，公司承担其员工的工资及福利费。由于热源二厂燃气锅炉工程基本完成，燃气锅炉已正式投产、运行，租赁资产规模增加，国华能源与泰达热电签订的合同约定2017年公司租赁热源二厂、煤库资产及人工劳务的租赁费为4,406.00万元，比国华能源与泰达热电签订的2016 年度资产租赁合同及其补充协议金额增加1,035.00万元，上述资产租赁合同期限均为2017年1月1日至2017年12月31日。2017年1-6月确认的资产租赁费为1,322.50万元；确认的人工费为880.50万元。

2.关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
天津泰达能源发展有限责任公司	国华能源发展（天津）有限公司	4000 万元	2016/12/9	2017/12/6	否
国华能源发展（天津）有限公司	天津泰达能源发展有限责任公司	1500 万元	2016/11/17	2017/11/16	否
国华能源发展（天津）有限公司	天津泰达能源发展有限责任公司	2000 万元	2016/12/8	2017/12/7	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
国华能源发展（天津）有限公司	天津泰达能源发展有限责任公司	3000 万元	2016/9/7	2017/9/4	否
天津泰达能源发展有限责任公司	国华能源发展（天津）有限公司	1500 万元	2017/6/29	2018/6/29	否
国华能源发展（天津）有限公司	天津泰达能源发展有限责任公司	1000 万元	2017/1/25	2018/1/25	否
国华能源发展（天津）有限公司	天津泰达能源发展有限责任公司	2000 万元	2017/1/23	2018/1/23	否

国华能源发展（天津）有限公司系天津泰达能源发展有限责任公司全资子公司。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

（九）其他特别事项

1. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2. 本次收益法评估中所得税预测未考虑纳税调整事项。

3. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

6. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外观，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

7. 本报告是在委托人及被评估单位提供的有关会计信息资料的基础上做出的，这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托人及被评估单位负责。

8. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

9. 评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

10. 被评估单位递延收益系企业由于进行脱硫改造收到的政府补贴，账面金额为 6,959,066.37 元，由于脱硫改造已经完成，其形成的递延收益不用偿还，故本次评估将其评估为零，相应的其形成的递延所得税资产亦评估为零；被评估单位子公司国华能源递延收益也是由于脱硫改造收到的政府补贴 1,927,019.76 元，和泰达能源同样的原因将其评估为零，其形成的递延所得税资产亦评估为零；国华能源由于提标改造形成的递延收益 4,800,000.00 元，经企业说明提标改造尚未取得项目审批部门及主管部门的验收，仍为受限资产，本次评估按企业申报值作为评估值。

11. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

天津滨海能源发展股份有限公司拟转让其持有的天津泰达能源发展有限责任公司股东全部权益市场价值资产评估报告

华夏金信评报字[2018]004 号

天津滨海能源发展股份有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津滨海能源发展股份有限公司拟实施股权转让事宜所涉及的天津泰达能源发展有限责任公司股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人是天津滨海能源发展股份有限公司，被评估单位是天津泰达能源发展有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

（一）委托人概况

公司名称：天津滨海能源发展股份有限公司（简称：滨海能源）

类型：股份有限公司（上市）

住所：天津开发区第十一大街 27 号

法定代表人：肖占鹏

注册资本：22214.7539 万人民币

成立日期：1997 年 04 月 29 日

营业期限：1997 年 04 月 29 日至 2017 年 08 月 11 日

经营范围：电力生产（不含电力供应）；热力生产；工程设备、配件生产、维修；工程维修；工程技术咨询；自有房屋租赁；机械设备租赁；利用灰渣制作灰砖；企业管理服务；为企业提供劳务服务;包装装潢印刷品的印刷；广播电视节目制作；电影摄制、发行；演出经营；广告发布；文化经纪代理；版权、剧本、艺术品销售；教育信息咨询；教学设备、教学软件的研发和销售；互联网信息服务；电子出版物及音像制品制作、复制、发行；展览展示服务；艺术品鉴定、评估、拍卖。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、基本情况

名称：天津泰达能源发展有限责任公司（简称：泰达能源）

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：天津经济技术开发区第十一大街 27 号

法定代表人：沈志刚

注册资本：25000.00 万人民币

成立日期：2016 年 01 月 04 日

营业期限：2016 年 01 月 04 日至长期

经营范围：供热服务（凭许可证开展经营活动）；电力生产；工程设备；配件生产、维修；工程维修；工程技术咨询；自有房屋租赁；机械设备租赁；煤渣煤灰销售；企业管理服务；劳动服务；热力生产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、股权结构及变更情况

（1）2016 年 1 月，泰达能源设立

2015 年 12 月 7 日，滨海能源召开公司第八届董事会第十三次会议，审议通过《关于公司拟设立全资子公司的议案》，同意设立泰达能源，注册资本 5,000 万元。

2017 年 3 月 7 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了信会师报字[2017]第 ZB10416 号《验资报告》，截至 2016 年 3 月 24 日，泰达能源已收到滨海能源实际缴纳的注册资本（实收资本）5,000 万元。

泰达能源于 2016 年 1 月 5 日领取了《企业法人营业执照》。

泰达能源设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	滨海能源	5,000.00	100.00
合计		**5,000.00**	**100.00**

（2）2016 年 3 月，泰达能源资产划转

2016 年 1 月 19 日、2016 年 3 月 15 日，滨海能源第八届董事会第十四次会议、2016 年第一次临时股东大会分别审议通过《关于公司拟将母公司全部热电业务相关资产及负债划转至全资子公司天津泰达能源发展有限责任公司》的议案，将滨海能源拥有的热电业务相关资产及负债整体按截至基准日 2015 年 12 月 31 日经审计的账面净值（不包括滨海能源设立泰达能源所缴纳的出资款）无偿划转至泰达能源，以经审计的 2015 年年度财务数据为准，划转基准日后发生的资产及负债变动情况根据实际调整并予以划转。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2016 年 3 月 31 日，热电资产实际划转，泰达能源于 2016 年 4 月 1 日起承接母公司滨海能源全部热电业务，并开始运营。

资产划转完毕后，泰达能源的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	滨海能源	5,000.00	100.00
合计		**5,000.00**	**100.00**

（3）2016 年 8 月，泰达能源增资

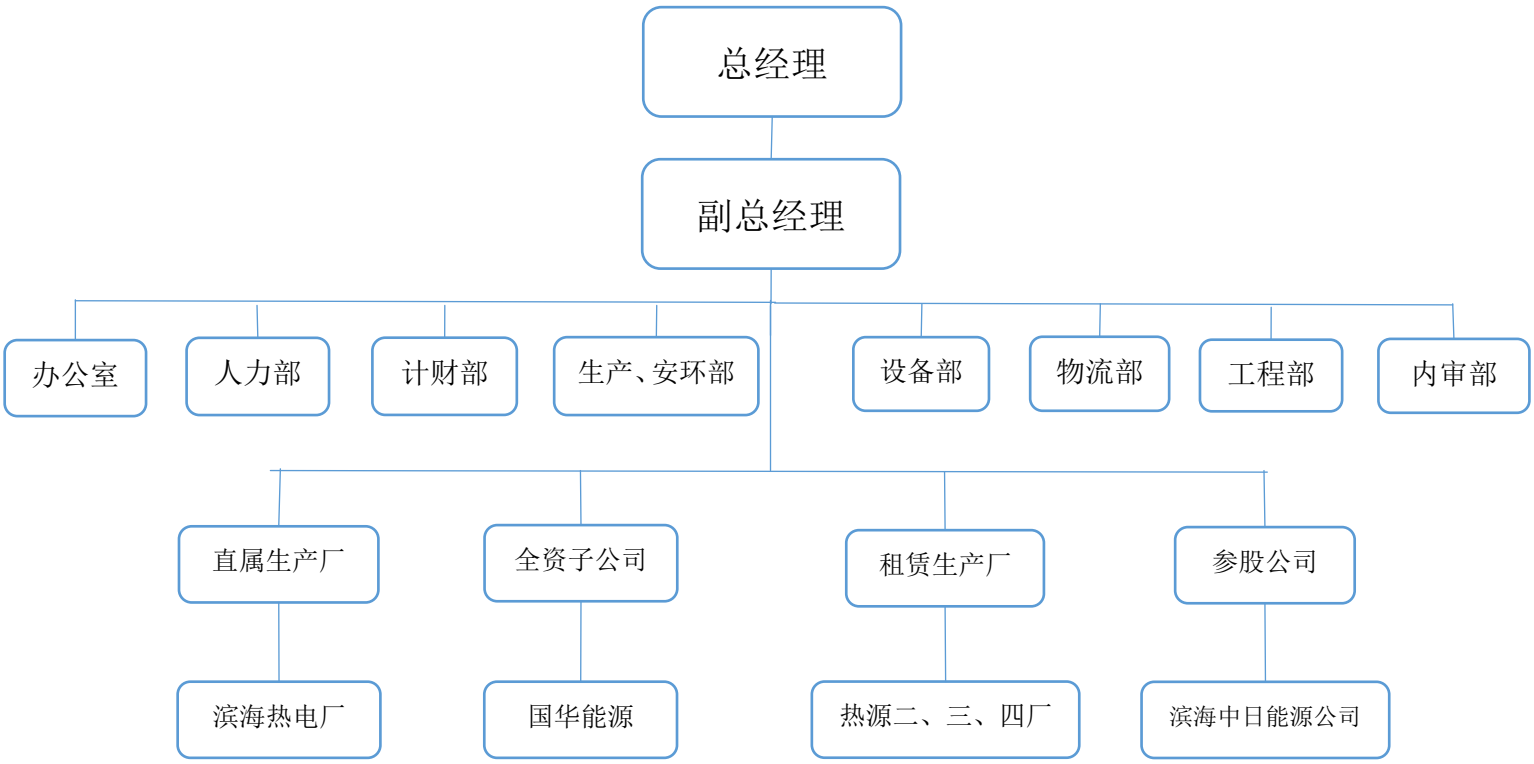
2016 年 8 月 3 日滨海能源第八届董事会第十九次会议审议通过《关于全资子公司以资本公积转增注册资本的议案》，同意泰达能源以截至 2016 年 6 月 30 日的部分资本公积 20,000 万元转增注册资本，转增后泰达能源的注册资本由 5,000 万元增加至 25,000 万元。

2017 年 3 月 7 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了信会师报字[2017]第 ZB10416 号《验资报告》，截至 2016 年 8 月 4 日，泰达能源已将资本公积 20,000 万元转增实收资本。

该次增资完成后，泰达能源的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	滨海能源	25,000.00	100.00
合计		**25,000.00**	**100.00**

3、公司经营管理结构



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4、主要股权投资情况

泰达能源共有 2 家长期投资单位，单位名称、持股比例及投资金额如下表：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例%	账面价值
1	国华能源（发展）天津有限公司	2016.01	长期	100.00	143,092,946.67
2	滨海中日能源管理（天津）有限公司	2006.10	长期	20.00	25,688.85

5、主要业务及经营情况

泰达能源主营业务为供热服务（凭许可证开展经营活动）；电力生产；工程设备；配件生产、维修；工程维修；工程技术咨询；自有房屋租赁；机械设备租赁；煤渣煤灰销售；企业管理服务；劳动服务；热力生产。

泰达能源自成立以来的主营业务为热力、电力的生产和供应，是天津经济技术开发区（东区）唯一热力能源供应商。

泰达能源产品供应区域内实行集中供热、厂网分离的模式，泰达能源从事热源生产，天津泰达津联热电有限公司（以下简称“津联热电”）从事管网运营，泰达能源与津联热电在热力产品购销方面互为大客户和供应商。

6、已获资质情况

截至评估基准日，被评估单位已获得的业务许可资格情况如下：

2017 年 6 月 19 日，被评估单位取得国家能源局华北监管局核发的《中华人民共和国电力业务许可证书》（证书编号：1010217－00044）。

2006 年 12 月 15 日，国华能源发展（天津）有限公司取得国家电力委员会核发的《中华人民共和国电力业务许可证》（证书编号：1010006－00004）。

7、近两年一期财务及经营状况

被评估单位近两年及一期财务及经营状况如下表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	96,004.42	99,341.43	97,453.37
负债	65,069.27	68,095.81	66,673.31
净资产	30,935.15	31,245.62	30,780.06
年 度	2017 年 1 至 6 月份	2016 年度	2015 年度
营业收入	24,036.45	39,368.57	40,729.02
营业成本	22,424.00	37,908.29	38,107.01
利润总额	-321.34	824.91	135.80
净利润	-310.46	465.56	119.58

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

注：2015 年资产负债表、利润表数据为模拟数据

上述会计报表由立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字[2017]第 ZB24506 号无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人天津滨海能源发展股份有限公司为天津泰达能源发展有限责任公司的股东，持有天津泰达能源发展有限责任公司 100%的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他报告使用人

资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

（五）宏观经济情况及企业基本情况

1、国内宏观经济

上半年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持以新发展理念引领经济发展新常态，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，坚持以提高质量效益为中心，深化改革创新，狠抓政策落实，经济运行保持在合理区间，稳中向好态势趋于明显，呈现增长平稳、就业向好、物价稳定、收入增加、结构优化的良好格局，经济发展的稳定性、协调性和可持续性增强。

初步核算，上半年国内生产总值 381490 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 6.9%，二季度增长 6.9%。分产业看，第一产业增加值 21987 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 152987 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 206516 亿元，增长 7.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 1.7%。

（1）农业生产形势较好，夏粮再获丰收

全国夏粮总产量 14052 万吨，比上年增加 131 万吨，增长 0.9%。上半年，猪牛羊禽肉产量 3892 万吨，同比增长 1.0%，增速比一季度加快 0.8 个百分点，其中猪肉产量 2493 万吨，增长 0.8%，加快 0.6 个百分点。生猪存栏 40350 万头，同比增长 0.4%；生猪出栏 32183 万头，增长 0.7%。

（2）工业生产加快，企业利润快速增长

上半年，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.9%，增速比一季度加快 0.1 个百分点，比上年同期加快 0.9 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.2%，集体企业增长 1.9%，股份制企业增长 7.1%，外商及港澳台商投资企业增长 6.7%。分三大门类看，采矿业增加值同比下降 1.0%，制造业增长 7.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 8.1%。制造业加快向中高端迈进，上

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

半年高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 13.1%和 11.5%，分别比规模以上工业快 6.2 和 4.6 个百分点，占规模以上工业比重分别为 12.2%和 32.2%。规模以上工业企业产销率达到 97.5%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.6%，比上月加快 1.1 个百分点，环比增长 0.81%。

1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 29048 亿元，同比增长 22.7%，比上年同期加快 16.3 个百分点。规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.05%，比上年同期提高 0.45 个百分点。

（3）服务业较快增长，景气度持续提高

上半年，全国服务业生产指数同比增长 8.3%，增速与一季度持平，比上年同期加快 0.1 个百分点。其中，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业增长较快。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 8.6%，比上月加快 0.5 个百分点，比上年同月加快 0.6 个百分点。

6 月份，服务业商务活动指数为 53.8%，比上月提高 0.3 个百分点，比上年同月提高 1.6 个百分点。生产性服务业和物流业商务活动指数均升至 59.0%以上，航空运输业、邮政业、电信广播电视和卫星传输服务、互联网及软件信息技术服务、货币金融服务、保险业等行业商务活动指数均位于 60.0%以上的高位景气区间。从市场需求和预期看，服务业新订单指数和业务活动预期指数分别为 50.7%和 60.0%，分别比上月提高 0.4 和 0.8 个百分点。

（4）投资增速稳中略缓，制造业投资和民间投资增速回升

上半年，全国固定资产投资（不含农户）280605 亿元，同比增长 8.6%，增速比一季度回落 0.6 个百分点。其中，国有控股投资 102022 亿元，增长 12.0%；民间投资 170239 亿元，增长 7.2%，比 1-5 月份加快 0.4 个百分点，比上年同期加快 4.4 个百分点，占全部投资的比重为 60.7%。分产业看，第一产业投资 8694 亿元，增长 16.5%；第二产业投资 105807 亿元，增长 4.0%，其中制造业投资 86809 亿元，增长 5.5%，比 1-5 月份加快 0.4 个百分点，增速连续两个月回升，比上年同期加快 2.2 个百分点；第三产业投资 166104 亿元，增长 11.3%。基础设施投资 59422 亿元，增长 21.1%，比 1-5 月份加快 0.2 个百分点，比上年同期加快 0.2 个百分点。高技术产业投资快速增长，高技术制造业和高技术服务业投资同比分别增长 21.5%和 22.3%，分别快于全部投资 12.9 和 13.7 个百分点。固定资产投资到位资金 286275 亿元，同比增长 1.4%，增速由负转正。新开工项目计划总投资 237258 亿元，同比下降 1.2%，降幅比 1-5 月份收窄 4.4 个百分点。从环比看，6 月份固定资产投资（不含农户）比上月增长 0.73%。

（5）房地产开发投资增速放缓，商品房待售面积继续减少

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

上半年，全国房地产开发投资 50610 亿元，同比增长 8.5%，增速比一季度回落 0.6 个百分点；其中，住宅投资增长 10.2%。房屋新开工面积 85720 万平方米，同比增长 10.6%，其中住宅新开工面积增长 14.9%。全国商品房销售面积 74662 万平方米，增长 16.1%，其中住宅销售面积增长 13.5%。全国商品房销售额 59152 亿元，增长 21.5%，其中住宅销售额增长 17.9%。房地产开发企业土地购置面积 10341 万平方米，同比增长 8.8%。6 月末，全国商品房待售面积 64577 万平方米，比上月末减少 1441 万平方米。上半年，房地产开发企业到位资金 75765 亿元，同比增长 11.2%。

（6）市场销售增长加快，网上零售增势强劲

上半年，社会消费品零售总额 172369 亿元，同比增长 10.4%，增速比一季度加快 0.4 个百分点，比上年同期加快 0.1 个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额 76953 亿元，增长 8.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 147786 亿元，增长 10.1%；乡村消费品零售额 24583 亿元，增长 12.3%。按消费类型分，餐饮收入 18546 亿元，增长 11.2%；商品零售 153822 亿元，增长 10.3%，其中限额以上单位商品零售 72420 亿元，增长 8.8%。消费升级类商品销售增长较快，文化办公用品增长 11.8%，体育娱乐用品增长 17.1%，家具增长 13.4%，建筑及装潢材料增长 13.9%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 11.0%，比上月加快 0.3 个百分点，环比增长 0.93%。

上半年，全国网上零售额 31073 亿元，同比增长 33.4%，比一季度加快 1.3 个百分点。其中，实物商品网上零售额 23747 亿元，增长 28.6%，占社会消费品零售总额的比重为 13.8%，同比提高 2.2 个百分点。

（7）进出口快速增长，外贸结构改善

上半年，进出口总额 131412 亿元，同比增长 19.6%。其中，出口 72097 亿元，增长 15.0%；进口 59315 亿元，增长 25.7%。进出口相抵，顺差 12782 亿元。一般贸易进出口比重提升，上半年一般贸易进出口增长 20.5%，占进出口总额的 56.7%，比上年同期提高 0.4 个百分点。机电产品仍为出口主力，上半年机电产品出口增长 14.6%，占出口总额的 57.2%。对部分“一带一路”沿线国家进出口增长，上半年我国对俄罗斯、巴基斯坦、波兰、哈萨克斯坦等国进出口分别增长 33.1%、14.5%、24.6%和 46.8%。6 月份，进出口总额 24043 亿元，同比增长 19.8%。其中，出口 13493 亿元，增长 17.3%；进口 10550 亿元，增长 23.1%。

上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 61030 亿元，同比增长 10.9%，比一季度加快 0.6 个百分点。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 11723 亿元，增长 11.7%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（8）居民消费价格涨势温和，工业品价格涨势放缓

上半年，全国居民消费价格同比上涨 1.4%，涨幅与一季度持平。其中，城市上涨 1.5%，农村上涨 1.0%。分类别看，食品烟酒价格同比下降 0.8%，衣着上涨 1.3%，居住上涨 2.4%，生活用品及服务上涨 0.8%，交通和通信上涨 1.5%，教育文化和娱乐上涨 2.5%，热电保健上涨 5.4%，其他用品和服务上涨 3.3%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.4%，猪肉价格下降 6.1%，鲜菜价格下降 14.7%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.5%，涨幅与上月持平，环比下降 0.2%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 6.6%，涨幅比一季度回落 0.8 个百分点。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 5.5%，涨幅与上月持平，环比下降 0.2%。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨 8.7%；6 月份同比上涨 7.3%，环比下降 0.4%。

（9）城乡居民收入较快增长，城乡收入差距继续缩小

上半年，全国居民人均可支配收入 12932 元，同比名义增长 8.8%，扣除价格因素实际增长 7.3%，增速比一季度加快 0.3 个百分点，比上年同期加快 0.8 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 18322 元，扣除价格因素实际增长 6.5%；农村居民人均可支配收入 6562 元，扣除价格因素实际增长 7.4%。城乡居民人均收入倍差 2.79，比上年同期缩小 0.01。全国居民人均可支配收入中位数 11238 元，同比名义增长 7.0%。全国居民人均消费支出 8834 元，同比名义增长 7.6%，扣除价格因素实际增长 6.1%。二季度末，外出务工农村劳动力总量 17873 万人，比上年同期增加 364 万人，增长 2.1%。二季度，外出务工农村劳动力月均收入 3405 元，增长 6.3%。

（10）“三去一降一补”扎实推进，政策成效持续显现

过剩产能有序化解，上半年全国工业产能利用率为 76.4%，比上年同期提高 3.4 个百分点。房地产去库存效果继续显现，6 月末商品房待售面积同比下降 9.6%，降幅比 3 月末扩大 3.2 个百分点。企业杠杆率下降，5 月末规模以上工业企业资产负债率为 56.1%，同比下降 0.7 个百分点。企业成本继续降低，1-5 月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.62 元，同比减少 0.04 元。短板领域得到加强，上半年生态保护和环境治理业、水利管理业、交通运输仓储和邮政业、教育投资同比分别增长 46.0%、17.5%、14.7%和 17.8%，均明显快于同期固定资产投资增速。

总的来看，上半年国民经济延续了稳中有进、稳中向好的发展态势，为完成全年预期目标并取得更好结果奠定了扎实基础。但也要看到，国际上不稳定不确定因素依然较多，国内长期积累的结构性矛盾依然突出。下阶段，要更加紧密地

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

团结在以习近平同志为核心的党中央周围，坚持稳中求进工作总基调，以推进供给侧结构性改革为主线，以提高发展质量和效益为中心，适度扩大总需求，合理引导社会预期，深化创新驱动发展，加快新旧动能转换，促进经济转型升级，不断巩固稳中向好基础，力争更好实现全年经济发展预期目标。

2、区域因素分析

2013 年天津市政府颁布《美丽天津·一号工程：天津市清新空气行动方案》，要求“加大综合治理减少污染排放，针对火电、钢铁、石化企业实施脱硫脱硝治理；优化产业结构，提高环保、能耗、安全标准，加大落后产能淘汰力度；对火电、钢铁、水泥、石化、化工、有色金属冶炼等行业以及燃煤锅炉，严格执行大气污染物特别排放限制。”

为落实美丽天津行动方案，推动滨海新区绿色发展，实现人与自然和谐相处，滨海新区政府召开“美丽滨海·一号工程动员大会”，部署各项任务。其中要求“燃煤供热和工业锅炉改燃或并网，建成区基本建成无燃煤区。推动煤炭清洁利用，禁止使用高硫煤。”

2013 年 9 月中国环境保护部颁布《京津冀及周边地区落实大气污染防治行动计划实施细则》，其中要求“到 2015 年底，京津冀及周边地区地级及以上城市建成区，除必要保留以外，全部淘汰每小时 10 蒸吨及以下燃煤锅炉、供暖和工业燃煤小锅炉。到 2017 年底，北京市、天津市、河北省地级及以上城市建成区基本淘汰每小时 35 蒸吨及以下燃煤锅炉，城乡结合部地区和其他远郊区县的城镇地区基本淘汰每小时 10 蒸吨及以下燃煤锅炉。”

2015 年 4 月 30 日中共中央政治局审议通过《京津冀协同发展规划纲要》。滨海新区是天津自贸区的主要载体。

在协同发展的背景下，开发区东区作为重点产业聚集区应发挥自身产业优势，做好布局。

3、行业介绍

（1）2016 年电力行业总体运行情况

2016 年全社会用电增速 5%，同比提高 4.5 个百分点，第二产业对用电增速贡献较大。2016 年全社会用电量约 5.9 万亿 Kwh，同比增长 5%，较 2015 年同比增加 4.5 个百分点。第一、二、三产业和居民生活用电量同比增速分别为 5.35%、2.88%、11.21%和 10.84%。其中，第二产业对全社会用电量增长的贡献度最高，达 42%。

2016 年全国天然气消费同比增长 6.6%，进口量高增，对外依存度持续攀升。2016 年全国天然气产量为 1371 亿 m³ ，同比增长 1.5%；天然气进口量 721 亿

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

㎥ ，同比增长 17.4%，对外依存度达 35%；天然气消费量 2058 亿㎥ ，同比增长 6.6%。对比上年同期，产量增速回落 4 个百分点，进口增速高增 11 个百分点，消费增速提高约 1 个百分点。

区域电网及部分燃气企业盈利趋好，火电业绩普遍负增长。根据我们预计的年报业绩数据，分行业看： 1）电改推动区域电网公司积极寻求区外扩张及产业链延伸，电网公司业绩普遍实现正增长。2)受 2015 年底气价下调刺激和 2016 年初旺季消费增速回升的影响，燃气下游分销企业业绩增速明显。3）水电公司受益来水偏丰，发电量高增长，受电价调整等因素影响部分公司业绩同比下滑。(4)火电承压电价下调、煤价大幅上涨、发电效率下降等多重因素，业绩基本表现为负增长。

（2）2017 年电力行业展望

近年来，我国经济发展进入新常态，结构调整步伐加快，经济增速从高速换档为中高速。电力消费增速明显放缓，从 2010 年 14.8%的两位数增长，降至 2014、2015 和 2016 年的 4.1%、1.0%和 5%.受电源项目工期长和投资惯性影响，同期电源装机却保持较大规模增长，新增容量分别达到 1.04 亿、1.32 亿和 1.08 亿千瓦，增速为 8.9%、10.6%和 8.2%，其中 2015 年新增装机规模更是创历史新高。各年发电装机容量增速均超过同期电力消费增速，2015 年差距更是达到 9.6%。

火电设备利用小时逐年下降，目前已经降至历史地位，2016 年为 4250 小时，创 1964 年以来的年度最低值。预计 2017 年将进一步降至 4000 小时左右。

（3）热电子行业简析

煤炭价格市场化与计划的热力价格的矛盾突出，改革的当务之急是理顺煤热价格联动机制，并得到有效执行；同时相对于大型火力发电企业，热电企业的资产规模普遍较小，市场集中度也相对较低。资产规模和集中度低的劣势，使得热电企业在土地、原材料价格、制造费用、管理费用等方面的成本相对不经济的问题更加突出。

从目前热电类上市公司的发展情况看，主要热电上市公司均受到了上游原材料成本和下游产品价格管制的双重挤压，在此情况下，不少公司采用了利用上市公司平台，在股票二级市场上以发行公司债券、非公开发行股票等方式进行融资，进而减轻公司由于市场煤与热力给公司带来的经济上的问题。

4、近几年同行业发展

为了全面了解和相对系统地分析热电类上市公司的发展状况以及我公司在行业中的地位，我们在上市公司 2016 年年度报告披露完毕后，选取了有代表性的包括宁波热电(600982)、东方能源(000958)、京能电力(600578)、大连热电

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

(600719)、天富能源(600509)、惠天热电（000692）、穗恒运（000531）和我公司在内的八家热电类上市公司作为分析样本，在认真搜集和整理上述热电类上市公司年报的基础上，对其经营状况、财务状况和发展战略进行了较全面分析，对主要的财务指标进行了对比，分析结果如下：

2016 年，受经济波动、原材料价格波动、天气异常等诸多利好、利空因素综合影响，八家样本公司在经营上均承受了不同程度的压力，样本公司经济效益受到不同程度的影响，但由于主营业务结构、多元化程度、资产整合和区域定价机制的差异，样本公司的盈利水平差异巨大。2016 年样本公司在发展战略和经营管理上，呈现了如下突出特点：

针对电煤价格不稳定和购买电煤所需资金供应的紧张情况，样本公司大部分采取了利用本身为上市公司的有利身份，以非公开发行股票和公司债券等方式，在股票二级市场进行融资，已解决资金短缺的问题；

推进内外部的资产整合，引入强势股东和加快外延式扩张成为多数火电公司的走出经营困境的选择；

在主营业务发展遭遇瓶颈时，外延式扩张及多元化发展来抵御风险的能力得以显现，京能热电、穗恒运、天富热电的表现尤为突出；

定价机制问题仍然是左右行业前景的核心问题，已经实施了煤汽联动的公司（如宁波热电）在近几年经济大幅波动的情况下，仍然体现出了持续、稳健的盈利能力。

二、评估目的

天津滨海能源发展股份有限公司拟转让所持有的天津泰达能源发展有限责任公司的股权，为此需要对评估基准日天津泰达能源发展有限责任公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

1、天津滨海能源发展股份有限公司总经理办公决议；（2017 年 9 月 15 日）

三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为天津泰达能源发展有限责任公司股东全部权益价值，评估范围为天津泰达能源发展有限责任公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面值如下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	**206,151,904.40**
货币资金	56,448,404.32
应收账款	97,344,516.63
预付款项	121,619.66
其他应收款	19,396,887.03
存货	30,461,219.90
其他流动资产	2,379,256.86
二、非流动资产合计	**753,892,319.26**
长期股权投资	143,118,635.52
固定资产	581,380,292.80
在建工程	90,000.00
无形资产	25,025,899.75
递延所得税资产	4,277,491.19
三、资产总计	**960,044,223.66**
四、流动负债合计	**498,338,489.00**
短期借款	205,000,000.00
应付票据	9,327,643.00
应付账款	176,533,311.65
应付职工薪酬	3,622,067.10
应交税费	243,600.24
应付利息	643,874.08
其他应付款	42,950,305.98
一年内到期的非流动负债	21,000,000.00
其他流动负债	39,017,686.95
五、非流动负债合计	**152,354,170.63**
长期借款	142,000,000.00
递延收益	6,959,066.37
递延所得税负债	1,476,650.66
其他非流动负债	1,918,453.60
六、负债总计	**650,692,659.63**
七、净资产（所有者权益）	**309,351,564.03**

（一）委托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，评估基准日会计报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2017]第 ZB24506 号无保留意见审计报告。

（二）企业主要实物资产情况

泰达能源实物资产包括固定资产-房屋构筑物及管道沟槽、固定资产-机器设备、车辆、电子设备、存货。

（1）房屋建（构）筑物主要建筑结构为钢混结构、砖混结构及钢结构，主

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

要为生产用的厂房及仓库、皮带运输走廊、钢架平台等。房屋建筑物具体为被评估企业的办公用房、生产用房及其他房屋，共计37项，构建于2000—2016年之间，建筑结构分别为框架、砖混及钢结构等，建筑面积合计66,886.09平方米。构筑物共58项，主要为围墙、道路等。厂区围墙，面积为1800平方米，道路为水泥地面；管道和沟槽位于天津市开发区，分布在被评估单位厂区内，建设期间自2003年至2014年，管道沟槽主要是供水管线、热网管道、附属设备管道等，管道材质包括PE管、钢管、不锈钢管等。

（2）委估设备主要包括机器设备、车辆、电子设备。其中，机器设备 1971 项；车辆共 20 项，其中厂外道路行驶的汽车共 18 辆，其余全部为厂内绿化喷洒车等；电子设备 375 台（套）。机器设备主要为 TG-130/3.82-M 中温中压循环流化床蒸汽锅炉 2 台、YG-130*5.29-M5 循环流化床锅炉 3 台、 UG-35T3.82-M18 锅炉 2 台、CC12-4.9/1.27/0.49 1#汽轮机及辅机 1 套、B6-4.9/1.27 2#背压式汽轮机及辅机 1 套、QFW-15-2 1#发电机 1 套、QFW-6-2 2#发电机 1 套、Cc12-4.9/1.27/0.49/QF-12-2 双抽汽轮发电机组 2 套（不含透平油 4#\5#）等机器设备，大部分购置于 2003 年~2017 年，分布在厂区内。

（3）车辆为捷达、蒙迪欧、金龙客车等，分别购置于 2005 年~2017 年，至评估基准日均正常使用。

（4）电子设备为电脑、空调、打印机、复印机等办公设备，购置于 2003 年~2017 年，存放于公司的办公用房内，设备均正常使用。

（5）存货主要为原材料及低值易耗品，原材料为企业的煤炭，低值易耗品为企业办公所需用品。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，不存在引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

五、评估基准日

本报告评估基准日为2017年6月30日，是委托人综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

1、天津滨海能源发展股份有限公司总经理办公决议；（2017年9月15日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

5. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

8. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号、财政部令第76号修订)；

9. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号及其后颁布和修订的41项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定)。

10. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修订)；

11. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过)；

12. 《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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

号）；

13.《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；

14. 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)；

15.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号令，2016 年 6 月 24 日)；

16.《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；

17.《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号)；

18.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2003 年)；

19.《财政部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的意见》(国办发[2001]102 号)；

20. 国务院国有资产监督管理委员会 第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

21.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令，2004 年 2 月 1 日实施)；

22.《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资委、财政部 国资发产权[2006]306 号）；

23.《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》(国办发[2015]79 号)；

24.《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)；

25.《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）；

26.《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会 2016 年 9 月 8 日修订)；

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

28. 天津市人民政府国有资产监督管理委员会 津国资产权[2007]40 号《关于印发<天津市企业国有资产评估管理暂行办法>的通知》及相关配套文件；

29.《天津市土地管理条例》（2006 年 12 月 18 日天津市第十四届人民代表大会常务委员会第三十四次会议第二次修订）。

（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)；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2017]31 号);

4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2017]32 号);

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

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34 号);

7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);

8. 《资产评估执业准则-企业价值》(中评协[2017]36 号);

9. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38 号);

10. 《资产评估执业准则-机器设备》(中评协[2017]39 号);

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

(四)权属依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产产权登记证》;

2. 《中华人民共和国国有土地使用证》;

3. 《中华人民共和国房屋所有权证》;

4. 《天津市房地产权证》;

5. 《中华人民共和国机动车行驶证》;

6. 重要资产购置合同、发票等会计资料;

7. 被评估单位提供的其它有关说明资料。

(五)取价依据

1. 天津市建设管理委员会 2016 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》;

2. 天津市建设工程造价管理总站、天津市建设工程造价和招投标管理协会发布的 2017 年 6 月《天津工程造价信息》;

3. 《建设工程量清单计价规范》(GB50500-(2012));

4. 被评估单位提供的工程预算、工程结算报告、施工图纸、施工合同及其有关资料;

5. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504 号);

6. 国家计委建设部计价格(2002)10 号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知;

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

7. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；

8. 国家发展改革委、建设部发改价格（2007）670 号文件国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；

9. 国家计委建设部计价格(2002)1980 号《关于工程建设项目施工招标标底的编制、使用和管理的若干规定》；

10. 被评估房地产周边市场交易案例；

11. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

12. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

13. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

14. 《天津市城镇土地定级估价成果报告》；

15. 中国人民银行公布的评估基准日执行的存贷款利率；

16. 评估基准日中国人民银行公布的外汇汇率；

17. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号；

18. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；

19. 《机电产品报价手册》（中国机械工业信息研究院 2017 年）；

20. 评估人员向设备生产厂家及销售商询价取得的资料；

21. 被评估单位提供的财务会计及经营方面资料；

22. 被评估单位提供的未来年度经营计划；

23. wind 资讯金融终端；

24. 同类上市公司财务指标及风险指标；

25. 评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位申报的评估明细表；

2. 被评估单位提供的历史年度及评估基准日审计报告；

3. 《资产评估委托合同》；

4. 被评估单位对重要事项的说明；

5. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。

被评估企业具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，因此本次评估可以采用收益法。

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单位相差较大，且评估基准日近期同一行业的可比企业的交易案例较少，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，故本次评估不采用市场法。

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。

本评估被评估单位评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估；被评估单位不存在对评估结论有重大影响且难以识别和评估的资产和负债，故本次评估采用资产基础法。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了收益法和资产基础法进行评估。综合考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

（二）资产基础法介绍

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

本次评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。分述如下：

（1）货币资金

本项目货币资金包括库存现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面值确定评估值。

（2）应收款项

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，向企业财务人员了解应收账款形成的原因和对方信誉情况，同时对金额较大的款项进行函证，并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。对于可能无法收回的款项，评估人员进行了证据的收集，对于确实不能收回的应收账款评估为零，未发现有确凿证据表明存在无法收回的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

款项，以申报账面值确定评估值。

坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员查阅了相关资产采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，以核实后账面值作为评估值。

（4）存货

本项目存货包括原材料和在库低值易耗品。

1）原材料

原材料为被评估单位生产中正常使用的物资，账面值由购买价和合理费用构成，由于原材料周转速度较快，且大部分为近期购进，账面价值与市场价格比较接近，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2） 在库低值易耗品

在库低值易耗品企业生产经营用品，该公司在库低值易耗品大部分为近期购进，账面价值与市场价格比较接近，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

（5）其他流动资产

核算内容包括购买材料、设备等产生的期末可抵扣增值税进项税。

评估人员查阅了设备及材料等采购合同、增值税发票、增值税纳税申报表、企业账簿等，核实账面记录的正确性及企业在未来年度的销售收入可以支持上述进项增值税在规定期限内全部抵扣；以清查核实后的账面值确定评估值。

2. 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

对于控股的长期股权投资，采用整体评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定评估值。对于非控股的长期股权投资以其提供的未经审计的会计报表账面净资产乘以股权比例确定评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

3. 房屋建筑物、构筑物

根据本次评估房屋建（构）筑物的特点，采用成本法进行了评估。

（1）成本法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

成本法是拟取被评估资产在评估基准日的全新重置价格或重建价格，扣除自然和使用中各种损耗，以此估算被评估资产的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下： 评估值＝重置全价×成新率

A、重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程和装饰装修工程的总价。对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据被评估单位提供的有关资料,参照 2016 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》和天津市建设工程造价管理总站、天津市建设工程造价和招投标管理协会发布的 2017 年 6 月《天津工程造价信息》估算建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价（含税）。

②前期及其他费用的确定

根据被评估单位的工程建设投资额和地方政府规定及行业标准计取。

③资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款利率为准；一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(含税建筑安装工程造价+含税前期及其它费用)×合理工期×贷款基准利率×50%

④可抵扣增值税的确定

可抵扣增值税分别按建筑安装工程造价（含税）、前期及其他费用（含税）和现行税法规定的税率标准计算。

B.成新率的确定

采用理论成新率和现场勘查成新率相结合的方法确定房屋建（构）筑物的综合成新率。

①理论成新率的确定

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限*100%

②现场勘查成新率的确定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重取得勘查成新率。

现场勘查成新率=结构部分打分*权重+装修、装饰部分打分*权重+安装部分打分值*权重

③综合成新率的确定

理论成新率取权重 0.4，现场勘查成新率取权重 0.6

综合成新率=理论成新率*0.4+现场勘查成新率*0.6

4. 管道及沟槽

根据本次评估管道沟槽的特点，采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

重置全价=工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

（1）工程造价的确定

对于管道及沟槽的评估，评估人员根据被评估单位提供的管网明细表，参照天津市建设管理委员会 2016 年《天津市工程预算基价》、2016 年《天津市安装工程预算基价》和天津市建设工程造价管理总站、天津市建设工程造价和招投标管理协会发布的 2017 年 6 月份《天津工程造价信息》以及被评估单位提供的提供工程设计图纸、竣工图纸、竣工决算报告、工程合同等资料，向被评估单位有关人员调查了解管网工程施工情况，测算确定管线的工程造价。

（2）前期及其他费用的确定

根据被评估单位的工程建设投资额和地方政府规定及行业标准计取。

（3）资金成本的确定

以同期银行贷款利率计算，利率以中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款利率为准；一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(工程造价（含税）+前期及其它费用（含税）)×合理工期×贷款基准利率×50%

（4）可抵扣增值税的确定

可抵扣增值税分别按工程造价（含税）、前期及其他费用（含税）和现行税法规定的税率标准计算。

B.成新率的确定

由于管网资产的特殊性，本次评估以年限法为基础，综合考虑管网输送的介质、工作环境、防腐保温和维修保养等情况,确定综合成新率。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

5. 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，主要采用成本法进行评估；对于部分电子设备，按照采用成本法进行评估；对于待报废的设备，以其可变现净值确定评估值；无变现价值或无实物设备，评估为零。

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

（1）机器设备

机器设备中对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其它费用+资金成本-增值税可抵扣金额

①设备购置费：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2017 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价；对于自制设备的作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，按材料制作单价作价。

对生产厂家不再生产的设备，首先是了解该设备的基本参数及在该企业使用过程中的性能状况，然后进行市场调查，尽可能查询与该设备类同的设备现价，或了解其设备价格的变化情况，考虑质量、性能等因素差异，根据替代法则综合确定设备重置购价。

②运杂费：以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

③安装工程费:根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。对购置价中包含安装调试的或小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

④其他费用：包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，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，计算公式如下：

资金成本=（设备购置+运杂费+安装工程费+其他费用）×贷款利率×合理工

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

期×50%

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

⑥增值税可抵扣金额：《财政部 国家税务总局 关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）（2009 年 1 月 1 日起执行），本次评估对于符合增值税抵扣条件的，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

可抵扣进项税额=设备购置价/1.17*0.17+（运杂费+安装工程费）/1.11*0.11+其他费用（不含建设单位管理费）/(1+0.06)×0.06

（2）运输车辆

主要通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和新车上户手续费作为其重置全价。

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

（3）电子设备重置全价

根据当地市场信息及互联网公布的报价等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

B、成新率的确定

①机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的预计经济使用年限、已使用年限等因素确定年限法成新率；根据不同类型设备，在现场进行查勘，同时向有关设备管理人员、操作人员了解设备的使用、维修、保养、改造、利用等情况，综合考虑设备的来源、维护保养、开工班次、设备完好率、利用率及设备的工作环境条件、外观、性能、精度等多方面因素情况下进行现场技术评定，确定技术评定成新率，最后按如下公式确定综合成新率。

综合成新率＝技术评定成新率×60％＋年限法成新率×40％

②车辆成新率

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的相关规定，有报废年限的车辆，采用年限法和里程法熟低的方法确定理论成新率，再结合现场勘查情况调整确定综合成新率；对于没有报废年限规定的车辆，根据车辆行使里程确定车辆的理论成新率，再结合现场勘查情况调整确定综合成新率。

③电子设备成新率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

根据使用时间，结合维修保养情况，采用年限法确定成新率。

C、评估值＝重置价值×成新率

6.在建工程

评估人员经现场勘察、索取施工合同、工程合规性文件等相关资料，了解账面价值的构成及工程的形象进度情况，企业付款进度与在建工程实际形象进度基本一致，实际支付情况与账面相符，账面价值基本反映了评估基准日重新形成该在建工程已完成工作量的全部成本费用。考虑在建工程的合理工期较短，资金成本和物价变化不大，在确认工程预算合理性的前提下，故以其账面值确定评估值。

7.无形资产

本次评估的无形资产包括土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法(剩余法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和调研的基础上，结合待估宗地的特点、实际状况和资料收集情况，对待估宗地为工业用途的选择采用成本逼近法和市场法进行评估。具体理由如下：

(1)待估宗地所在区域基准地价为2012年至评估基准日时间稍长，地价变动明显，不采用基准地价法。

(2)待估宗地所处位置为镇，由于房地产产生的收益不易测算，不适合采用收益还原法。

(3)待估宗地已完成开发，土地上有房屋建筑物，不适合采用假设开发法。

(4)待估宗地所在区域的征地资料可取得，可根据区域的平均征地成本和开发费用等来进行测算，采用成本逼近法。

(5)待估宗地所在区域土地近期的土地交易案例较多，因此本次评估可采用市场比较法；

综上所述，考虑方法的可操作性,我们对待估宗地为工业用途的选择采用成本逼近法和市场法进行评估。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产系企业核算过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差额，该金额按照预期收回该资产期间适用的税率计算确认递延所得税资产。

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，以核实后账面值确认评估值。

9. 负债

负债为流动负债和非流动负债，主要包括短期借款、应付账款、预收账款、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

应付职工薪酬、应交税费、其它应付款、长期借款、递延收益等。

评估人员首先对申报的各项负债与有关总账、明细账进行核实，此次评估以核实后的账面值，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目金额确定评估值。

其中递延收益为政府对环保的补贴，无需偿还债务，故评估值减值。

（三）收益法介绍

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值-付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值＝经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值+长期股权投资价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}+\frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

P----评估基准日企业经营性资产价值

R_i----企业第 i 年预期自由现金流量

R_{n+1}----永续期预期自由现金流量

r----折现率

n----预测期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+折旧与摊销+扣税后付息负债利息-资本性支出-营运资金增加额

与企业自由现金流量对应的折现率为加权平均资本成本(WACC)，基本公式：

WACC = R_e× E/(D+E) +R_d× D/(D+E)×（1-T）

其中：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

R_e：权益资本成本；

R_d：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D:付息债务的市场价值；

T：适用的所得税率。

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，计算公式如下：

$R_e = R_f + ERP*\beta + R_t$

R_f ： 无风险报酬率；

β ： 权益的系统风险系数

ERP ： 市场风险超额回报率

R_t ：公司特定风险调整系数

（2）溢余资产价值

溢余资产是指在评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。主要包括溢余货币资金等。本次评估采用成本法进行评估。

（3）非经营性资产、负债价值

非经营性资产负债是指与被评估单位经营活动无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产包括可供出售金融资产、递延所得税资产、其他应收款中长期被关联单位或其他单位占用的款项等，非经营性负债为其他应付款中长期占用关联单位和其他单位的款项、应付利息、其他应付款等。本次评估采用（成本法）进行评估。

(4)长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于长期股权投资适当分析评估方法的使用性，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行评估，以各项长期股权投资的评估结论乘以持股比例确定评估基准日价值。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，被评估单位的付息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款，付息负债以核实

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

后账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于 2017 年 9 月 11 日开始，至 2017 年 10 月 5 日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及被评估单位等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估业务风险、评估机构及其资产评估专业人员的专业能力和独立性。

（二）订立业务委托合同

在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，委托合同包括评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、报告使用范围、评估报告提交期限和方式、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据本评估业务的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，制定编制资产评估计划。

（四）进行评估现场调查

1、根据评估对象和评估范围的具体情况拟定收集资料清单，指导被评估单位清查资产、填报资产评估明细表、准备评估资料。

2、评估人员按照资产评估准则的相关规定，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对纳入评估范围的各项资产进行了现场调查。

1）对管理层进行针对性访谈，了解公司业务、资产、财务、人员及经营状况，具体访谈对象包括公司生产经营各主要关节相关部门负责人及公司主要领导，并形成访谈记录。

2）将企业申报的资产评估明细表与其总账、明细账进行核对，通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况。仔细审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估明细表进行完善。

3）对固定资产进行现场勘查，对房屋建筑物进行全部勘查，对重要的机器

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

设备进行逐项勘查，对一般设备进行抽查；对现金和存货进行了抽查盘点；对银行存款核对银行对账单并发函证；对往来款项进行账务核实及发函询证等评估程序，确认其真实性及准确性；对企业申报的其他资产，根据资产性质采用适当的调查方法进行核实，确认申报资产的真实性、准确性和完整性。

4）对被评估单位的历史经营情况，包括企业的产品种类、经营能力、成本核算、内控制度及其执行情况等事项进行了深入了解。对各类产品或服务的营业收入、营业成本及各项费用及税金的历史水平进行了核实及归集；对被评估单位提供的收益预测资料进行了审核，通过分析宏观经济、行业现状、该公司的经营优劣势以及公司规模、所经营业务的市场需求等资料分析其预计产品或服务的销量、营业收入和营业成本的合理性，通过分析以前年度各项费用水平来比较确认其预计各项费用的合理性，最终确认其收益预测年限内的预计收益水平的合理性。

（五）收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料，包括直接从市场等渠道独立获取资料，从委托人等其他相关当事人获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估人员要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；评估人员对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出评估人员专业能力范畴的核查验证事项，评估人员委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时，对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较后，确定评估结论。

（七）编制出具评估报告

在上述工作的基础上，编制初步资产评估报告，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。在全面考虑有关意见后，按公司评估业务内部质量控制制度和程序对报告进行修改、校正，最后按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

九、评估假设

本次评估中评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

它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，按照经营目标和经营管理模式持续经营下去。

（二）具体假设

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。

2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 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。

5. 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、方式与目前方向保持一致。

6. 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。

7. 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。

8. 本次评估对象在未来经营期内的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益。

9. 在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动。

10. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股东全部权益价值或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响。

11. 假设企业在经营期满后续期生产经营的申请可获批准，国华能源发展（天津）有限公司房屋所占用的出让土地使用权年限届满，申请续期将获批准。获得在目前的基本体制和经营条件下持续经营。

12. 假设评估基准日后被单位经营租赁的资产在未来预测年限能够按原合同约定持续租赁。

13. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以为可能存在的或有资产及或有负债。

14. 被评估单位的未来年度形成的应收账款可按照合同约定的期限逐步收回，未来不存在重大的应收账款坏账情况。

15. 被评估单位主要技术骨干、研发团队、营销团队和管理团队相对稳定，不发生重大变化。

16. 被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

17. 煤炭售价和天然气价格对公司经营的影响较大，因为热电行业实行煤电联运，即使未来市场煤炭价格，天然气价格发生波动，政府下发补标准也会发生变动，本次评估按评估基准日的价格水平进行预测。

18. 公司未来生产排放符合环保部门要求，相关补贴发放标准不变。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，截止 2017 年 6 月 30 日天津泰达能源发展有限责任公司采用资产基础法进行评估，得出的评估结论如下：

总资产账面价值 96,004.42 万元，评估值 100,955.71 万元，评估增值 4,951.29 万元，增值率 5.16%；

总负债账面价值 65,069.27 万元，评估值 64,373.36 万元，评估减值 695.91

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

万元，减值率 1.07%；

净资产账面价值 30,935.15 万元，评估值 36,582.35 万元，评估增值 5,647.20 万元，增值率 18.25%。

评估结果见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

单位:人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	**流动资产**	**20,615.19**	**20,660.26**	**45.07**	**0.22**
2	非流动资产	75,389.23	80,295.45	4,906.22	6.51
3	其中：长期股权投资	14,311.86	16,194.55	1,882.69	13.15
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	58,138.03	58,756.48	618.45	1.06
6	在建工程	9.00	9.00	-	-
7	无形资产	2,502.59	5,092.91	2,590.32	103.51
8	其中：土地使用权	2,502.59	5,092.91	2,590.32	103.51
9	其他非流动资产	427.75	242.51	-185.24	-43.31
10	**资产总计**	**96,004.42**	**100,955.71**	**4,951.29**	**5.16**
11	流动负债	49,833.85	49,833.85	-	-
12	非流动负债	15,235.42	14,539.51	-695.91	-4.57
13	**负债总计**	**65,069.27**	**64,373.36**	**-695.91**	**-1.07**
14	**净 资 产（所有者权益）**	**30,935.15**	**36,582.35**	**5,647.20**	**18.25**

（二）收益法评估结论

采用收益法（与国华能源合并口径）对企业股东全部权益价值进行评估，天津泰达能源发展有限责任公司在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的净资产账面值为 30,935.15 万元，评估后的股东全部权益价值（扣除少数股东权益）为 12,650.86 万元，评估减值 18,284.29 万元，减值率 59.11%。

（三）评估结论分析及最终评估结论

股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示：

单位：人民币万元

评估方法	**股东全部权益价值**		**增值额**	**增值率**
	账面值	**评估值**		
资产基础法	**30,935.15**	**36,582.35**	**5,647.20**	**18.25%**
收益法		**12,650.86**	**-18,284.29**	**-59.11%**
差异额		**23,931.49**		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产基础法与收益法评估结果比较，相差23,931.49万元，差异率为65.42%。

两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，通常需采用其他评估方法对账外无形资产进行评估，才能合理完整反映企业的整体价值；

（2）收益法是将企业作为独立获利能力的主体，通过合理预测该主体未来盈利进行折现获得企业整体价值。收益法评估结果依赖于未来盈利预测的可靠度，受政策、市场情况等诸多因素影响，被评估评估单位为热电生产企业，其生产产品销售价格为政府指导价格，从历史来看，被评估单位盈利主要依赖政府补贴，其未来收益受政策的影响较大，未来收益具有较大的不确定性。

通过以上分析，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，结合本次评估情况，资产基础法评估结果较为可靠，本次评估结论选用资产基础法评估结果，即：天津泰达能源发展有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为36,582.35万元。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，不存在引用其他机构报告内容。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

1、根据天津京津文化传媒发展限公司（以下简称：“京津文化”）京津文化[2016]9号及天津泰达投资控股有限公司（以下简称：“泰达控股”）津泰控批[2016]69号文件，并经天津滨海能源发展股份有限公司（以下简称“滨海能源”）股东大会审议通过，滨海能源将全部资产及负债无偿划拨到天津泰达能源发展有限责任公司（以下简称：“泰达能源”），至评估基准日全部资产及负债已经划转到泰达能源及泰达能源全资子公司国华能源发展（天津）有限公司（以下简称：“国华能源”），至评估基准日尚有部分房屋未取得房屋所有权证：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

委估房屋建筑物中，有 15 项房产未办理房屋所有权证，详见下表：

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价(元/m2)	账面价值	
						原值	净值
空压机室	钢混	2004/12	㎡	360	4,525.21	1,629,077.00	991,065.45
变频间	钢混	2003/10	㎡	100	3,306.19	330,619.00	189,100.93
脱硫控制楼	钢混	2006/12	㎡	1300	424.55	551,909.00	370,198.76
主厂房	钢混	2013/3	㎡	6711	5,809.00	38,984,185.74	33,751,276.24
干煤棚	钢混	2013/3	㎡	2831	6,063.44	13,612,424.86	11,785,207.40
锅炉补给水处理室	钢混	2013/3	㎡	756	10,813.69	8,175,148.23	7,077,785.08
破碎筛分间、脱硫制浆车间	钢混	2013/3	㎡	270	15,824.46	4,272,605.10	3,699,086.39
综合泵房	钢混	2013/3	㎡	324	8,586.67	2,782,082.04	2,408,638.59
脱硫综合楼（脱水楼）	钢混	2013/3	㎡	503	14,645.08	2,196,762.69	1,900,205.10
点火油泵房	钢混	2013/3	㎡	58	15,619.99	843,479.23	730,257.47
空压机房	钢混	2013/3	㎡	97	7,506.40	705,601.47	610,887.37
门卫	钢混	2013/3	㎡	17.64	28,462.03	502,070.16	434,676.29
循环浆液泵房 1 号 2 号	钢混	2013/3	㎡	48.06	10,058.52	452,633.18	391,875.57
地磅房	钢混	2013/3	㎡	16	24,872.43	397,958.84	344,540.25
氧化风机房	钢混	2013/3	㎡	46	5,804.06	232,162.51	200,998.93

在评估中我们注意到，上述房产属于国华扩建工程，由泰达能源所有，现租赁给国华能源使用，由于历史原因，建设上述房产时，除了使用了国华能源土地外，还有自备电厂土地，产权属于泰达控股；热源一厂土地，产权属于泰达热电；热源一厂（泰达纯净水）土地，产权属津联热电；9#换热站土地，产权属于津联热电。上述五方（含滨海能源）于房屋建设时签订确认书同意将前述土地用于国华扩建工程，至评估基准日已划转至泰达能源。。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

泰达能源亦承诺，上述建筑物所使用上述公司土地会让泰达能源无偿使用；本次申报评估范围内尚未取得房产证的房屋建筑物，泰达能源承诺该部分资产属其所有，对因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，面积由企业根据现场测量进行申报，评估人员抽查核实后以企业申报面积进行评估，若企业办理产权证书时该面积与申报面积不符，评估结果应根据证载面积进行相应的调整。

2、房屋建筑物中主厂房扩建部分(国华能源四、五号炉房产），房屋产权证号为房权证（开发）字第140013225号，房屋面积为1338.91平米，其房屋所有权人为天津滨海能源发展股份有限公司，经与企业相关人员沟通了解，该处房产已划转至天津泰达能源发展有限责任公司，该房产座落于开发区第七大街27号，现实际使用人为国华能源，至评估基准日房屋所在土地的土地使用权证人为国华能源。现泰达能源正在和相关部门沟通，将房屋所有权证变更到国华能源公司，确保房地合一。

3、至评估基准日，位于热源四厂的煤库建设用地及地上物已划转至泰达能源，土地面积为22783平米，为划拨地，不动产证号为津（2017）开发区不动产权第1007883号，不动产为天津滨海能源发展股份有限公司所有，至评估报告出具日已变更至泰达能源，变更后不动产证号为津（2017）开发区不动产权第1009042号。

4、在评估过程中，国华能源共有两宗土地，土地使用证编号分别为津2016开发区不动产权第1004322号、房地证津字第114051300087号土地到期日均为2018年1月27日，至评估报告出具日，国华能源正在向土地部门申请土地的续用手续，国华能源承诺土地使用权到期的后会取得土地使用权的续期。

（三）评估程序受到限制的情形；

1、纳入本次评估范围的管道和沟槽等大部分为隐蔽工程，因埋地等客观条件，评估人员未能直接清查核实该类资产，评估程序受到限制。评估人员仅以泰达能源提供的申报资料为基础，通过向相关技术人员调查、了解，以收集、核实相关图纸、竣工报告等资料作为确定评估值的基础。

2、长期股权投资—泰达能源对滨海中日能源管理（天津）有限公司投资，因股权持有比例较小，无法取得完整的公司资料，故评估人员对滨海中日能源管

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

理（天津）有限公司评估基准日未经审计的财务报表进行核对，用其净资产391,159.73元的20%作为长期股权投资的评估值。

3、长期股权投资—国华能源可供出售金融资产账面价值10,000,000.00元，为持有的天津滨海新兴产业投资股份有限公司10%的股权。因股权持有比例较小，无法取得完整的公司资料，故评估人员对天津滨海新兴产业投资股份有限公司评估基准日未经审计的财务报表进行核对，用其净资产37,862,326.51元的10%作为可供出售金融资产的评估值。

（四）评估资料不完整的情形；

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1.租赁情况

（1）泰达能源于2017年4月7日与泰达控股签订了《天津泰达投资控股有限公司与天津泰达能源发展有限责任公司资产租赁合同》。按照最新环保规定，泰达能源上调了脱硫标准，涉及泰达能源租赁泰达控股拥有热源四厂的脱硫设备按要求进行加速折旧，因此本次泰达能源租赁热源四厂资产价格每年比2016年租赁热源四厂资产价格增加460.00万元，年租赁费为2,182.00万元，支付方式按年度支付，租赁期限为2017年1月1日至2019年12月31日。2017年1-6月确认的租赁费为1,091.00万元。

（2）泰达能源与泰达热电于2017年4月7日签订了《资产租赁合同》，泰达能源租赁泰达热电拥有的热源三厂建筑物、构筑物等固定资产、设备、仪器及在用生产、办公用品，并且，租赁期间，泰达能源聘用热源三厂全部员工，并根据生产、经营的要求合理安排劳动用工，泰达能源承担其员工的工资及福利费,年租赁费为656万元。合同期限自2017年1 月1日至2017年12月 31日，2017年1-6月确认的资产租赁费为124.50万元；确认的人工费为203.50万元。

（3）国华能源与泰达热电于2015年3月11日签订了《资产租赁合同》，国华能源租赁泰达热电拥有的煤库资产及热源二厂建筑物、构筑物等固定资产、设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

备、仪器及在用生产、办公用品，并且，租赁期间，国华能源聘用热源二厂全部员工，并根据生产、经营的要求合理安排劳动用工，国华能源承担其员工的工资及福利费。合同期限自2015年1 月1日至2015年12月 31日，本期确认的资产租赁费为1405万元，本期确认的人工费为1759万元。

国华能源与泰达热电于2016年4月26日签订了《资产租赁合同》，合同内容及金额与2015年相同。合同期限自2016年1 月1日至2016年12月 31日，本期确认的资产租赁费为1405万元，本期确认的人工费为1759万元。2017年1月，双方签订《资产租赁合同补充协议》，将2016年11月1日至2016年12月31日的租赁费在原合同基础上增加103.5万元/月，增加租赁费207万元。

国华能源与泰达热电于2017年4月7日签订了《资产租赁合同》，国华租赁泰达热电拥有的煤库资产及热源二厂全部土地、建筑物、构筑物等固定资产、设备、仪器及在用生产、办公用品，并且，租赁期间，公司聘用热源二厂全部员工，并根据生产、经营的要求合理安排劳动用工，公司承担其员工的工资及福利费。由于热源二厂燃气锅炉工程基本完成，燃气锅炉已正式投产、运行，租赁资产规模增加，国华能源与泰达热电签订的合同约定2017年公司租赁热源二厂、煤库资产及人工劳务的租赁费为4,406.00万元，比国华能源与泰达热电签订的2016 年度资产租赁合同及其补充协议金额增加1,035.00万元，上述资产租赁合同期限均为2017年1月1日至2017年12月31日。2017年1-6月确认的资产租赁费为1,322.50万元；确认的人工费为880.50万元。

2.关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
天津泰达能源发展有限责任公司	国华能源发展（天津）有限公司	4000 万元	2016/12/9	2017/12/6	否
国华能源发展（天津）有限公司	天津泰达能源发展有限责任公司	1500 万元	2016/11/17	2017/11/16	否
国华能源发展（天津）有限公司	天津泰达能源发展有限责任公司	2000 万元	2016/12/8	2017/12/7	否
国华能源发展（天津）有限公司	天津泰达能源发展有限责任公司	3000 万元	2016/9/7	2017/9/4	否
天津泰达能源发展有限责任公司	国华能源发展（天津）有限公司	1500 万元	2017/6/29	2018/6/29	否
国华能源发展（天津）有限公司	天津泰达能源发展有限责任公司	1000 万元	2017/1/25	2018/1/25	否
国华能源发展（天	天津泰达能源发	2000 万元	2017/1/23	2018/1/23	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
津）有限公司	展有限责任公司				

国华能源发展(天津)有限公司系天津泰达能源发展有限责任公司全子公司。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

（九）其他特别事项

1. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2. 本次收益法评估中所得税预测未考虑纳税调整事项。

3. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

6. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外观，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

7. 本报告是在委托人及被评估单位提供的有关会计信息资料的基础上做出的，这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托人及被评估单位负责。

8. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

9. 评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

10. 被评估单位递延收益系企业由于进行脱硫改造收到的政府补贴，账面金额为 6,959,066.37 元，由于脱硫改造已经完成，其形成的递延收益不用偿还，故本次评估将其评估为零，相应的其形成的递延所得税资产亦评估为零；被评估单位子公司国华能源递延收益也是由于脱硫改造收到的政府补贴 1,927,019.76 元，和泰达能源同样的原因将其评估为零，其形成的递延所得税资产亦评估为零；国华能源由于提标改造形成的递延收益 4,800,000.00 元，经企业说明提示改造尚未取得项目审批部门及主管部门的验收，仍为受限资产，本次评估按企业申报值作为评估值。

11.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的评估目的及用途使用资产评估报告。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案（核准）的，在国有资产管理部门和企业主管部门备案（核准）后方可使用本评估报告。

（六）本评估结论使用期为一年，自评估基准日 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 1 月 15 日。

天津华夏金信资产评估有限公司

资产评估师：　肖忠　　张慧

二〇一八年一月十五日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

附　　件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件；
2. 被评估单位专项审计报告；
3. 委托人和被评估单位营业执照；
4. 委托人和被评估单位产权登记证；
5. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
6. 委托人和被评估单位的承诺函；
7. 签名资产评估师的承诺函；
8. 天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书；
9. 天津华夏金信资产评估有限公司证券期货相关业务资产评估资格证书；
10. 天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本；
11. 签名资产评估师资格证明文件；
12. 资产评估委托合同。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站