

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购
齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市
中信供热有限责任公司相关供热资产项目

资产评估报告

中同华评报字（2022）第 031062 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2022 年 6 月 27 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202201310
合同编号:	中同华合同字(2022)0864号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2022)第031062号
报告名称:	华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市中信供热有限责任公司相关供热资产项目
评估结论:	13,026,492.00元
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	赵汉萍 (资产评估师) 会员编号: 11070030 李远菲 (资产评估师) 会员编号: 11200293
 (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。

生成日期: 2022年08月25日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
（一）评估方法的选择	12
（二）评估方法简介	13
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23

声明

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

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

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

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

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单及相关资料由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购
齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市
中信供热有限责任公司相关供热资产项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2022）第 031062 号

华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂：

齐齐哈尔市中信供热有限责任公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购的齐齐哈尔市中信供热有限责任公司的相关供热资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市中信供热有限责任公司的相关供热资产行为提供价值参考。

评估对象：华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市中信供热有限责任公司相关供热资产的市场价值。

评估范围：齐齐哈尔市中信供热有限责任公司申报的相关供热资产。

具体包括供热相关的设备类固定资产。

不包括：国有土地使用权价值及供热特许经营权价值。

评估基准日：2022年4月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：截止评估基准日2022年4月30日，纳入评估范围的资产账面净值总计1,306.57万元，资产评估价值合计为1,152.98万元（不含税价），增值税149.67万元，价税合一金额1,302.65万元，评估增值-3.92万元，减值率为0.30%。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	D	E=D-A	F=E/A×100
非流动资产	1	1,306.57	1,302.65	-3.92	-0.30

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	D	E=D-A	F=E/A×100
固定资产	2	1,306.57	1,302.65	-3.92	-0.30
资产总计	3	1,306.57	1,302.65	-3.92	-0.30

本次评估的增值税金额是根据评估范围资产企业申报是否已抵扣增值税进项税额、资产评估价值和转让资产适用税率模拟测算结果，产权持有单位需根据每项转让资产购置时是否抵扣增值税进项税额、实际成交价格 and 增值税适用征收税率等情况的测算结果进行增值税纳税申报、缴纳，最终准确的增值税缴纳金额以税务机关核查结果为准。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 为解决本次出售资产存在权属不清晰问题，2020年8月10日，齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会出具了《关于资产划拨的通知》，通知以确权形式认定本次申报范围内权属不清资产为中信公司所有。

根据中银律师事务所出具的《<关于资产划拨的通知>的审阅意见》，“齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会作为国有资产监督管理机构出具的《关于资产划拨的通知》对资产权属具有确认效力。”

2. 动产存在查封的情况如下：

序号	查封文书号	申请执行人	申请日期	查封财产	裁判依据
1	(2014)碾民初字第140-1号	付强	2014年9月12日	查封齐齐哈尔市安信供热有限公司在齐齐哈尔市碾子山区人民医院院内的锅炉房及供暖设备	(2014)碾民初字第140号 涉及金额1316781元
2	(2016)黑02执103号； (2019)黑02执恢118	安徽省春城建设有限公司（后变更为张纯义）	2020年1月7日	中信公司坐落于龙沙区糖厂地段的锅炉房及锅炉设备	(2015)齐民初字第33号 涉及金额11156979.05元

序号	查封文书号	申请执行人	申请日期	查封财产	裁判依据
	号				
3	(2019)黑 02执恢118 号	张纯义	2020年12月 31日	中信公司坐落于龙 沙区民航路南侧原 煤建一营院内的锅 炉房及锅炉设备	-

本次评估未考虑资产查封对评估结果的影响。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

中银律师事务所根据齐齐哈尔市中信供热有限公司和齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室提供的资料及网上公开信息查询（中国裁判文书网、中国法院网法院公告专栏、全国法院被执行人信息查询网、中国执行信息公开网、信用中国网站），对标的资产所涉及的诉讼情况进行梳理。但由于查询渠道有限，披露之涉诉情况可能存在遗漏，尚未达到真实、准确、完整的核查要求。根据中银律师事务所出具的《关于华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂收购项目的法律尽职调查报告》，截至2022年4月30日，齐齐哈尔市中信供热有限公司和齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室涉及金钱给付义务的未履行完毕的诉讼案件共计61起。

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

华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购
齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市
中信供热有限责任公司相关供热资产项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2022）第 031062 号

华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂：

齐齐哈尔市中信供热有限责任公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购的齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市中信供热有限责任公司的相关供热资产在2022年4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、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂，产权持有单位为齐齐哈尔市中信供热有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人一概况

1. 注册登记情况

名称：华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂

统一社会信用代码：91230200565166278K

类型：分公司

营业场所：黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区电力办事处新电街

负责人：安艳峰

成立日期：2010 年 12 月 06 日

营业期限：2010 年 12 月 06 日至 2046 年 10 月 27 日

经营范围：生产销售电力、热力；粉煤灰、石膏及其制品的加工与销售；自有房产、土地及设备租赁。

2. 委托人一简介

华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂（以下简称“华电能源富发电厂”）坐落于齐齐哈尔市富拉尔基区西南 8 公里嫩江右岸，是国有特大型火力发电厂。华电能源富发电厂前身为富拉尔基发电总厂二电厂，2002 年末国家电力体制改革后，划归中国华电集团公司。2010 年 12 月，富发电厂被华电能源股份有限公司收购，成为其上市公司旗下的主力发电厂。目前，华电能源富发电厂在职员工人数为 1831 人。

华电能源富发电厂分两期建设，分别是国家“六五”、“七五”计划重点工程，现装有 6 台 20 万千瓦凝汽式机组，一期三台 20 万千瓦机组分别于 1982、1983、1984 年投产；二期三台 20 万千瓦机组于 1987 年、1988 年、1989 年相继投产。锅炉为哈尔滨锅炉厂生产的超高压参数一次中间再热汽包自然循环锅炉（HG-670-140-6/HM 型）；汽轮机为哈尔滨汽机厂生产的冲动式三缸三排汽一次中间再热单轴冷凝式超高压汽轮机组（N200-130-535/535 型）；发电机为哈尔滨电机厂生产的型号为 QFQS-200 型发电机。华电能源富发电厂共有 220 千伏送电线 6 条、110 千伏送电线 6 条，35 千伏送电线 3 条和 6 千伏直配线 34 条，所产电能全部输入东北电网。

（二）委托人二暨产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：齐齐哈尔市中信供热有限责任公司（以下简称“中信公司”）

统一社会信用代码：91230202772632606Q

类型：有限责任公司

住所：黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区源地街 39 号

法定代表人：褚剑锋

注册资本：伍拾万圆整

营业期限：2004 年 11 月 09 日至 2024 年 11 月 08 日

经营范围：供热；水暖安装。

2. 企业历史沿革

齐齐哈尔市中信供热有限责任公司（以下简称“中信公司”）组建于 2004 年，目前是齐齐哈尔市地区第二大供热企业。中信公司机关设管理部、核算部、技术部、财务部、安全监察部、综合办公室。下设服务监察支队、储备运输中心、水暖安装工程公司、总供热收费面积 450 万平方米，服务 5 万热用户，供热服务范围遍布北三区、富拉尔基区及碾子山区。

根据黑龙江中齐会计师事务所有限公司出具的“黑中齐验字[2006]114 号《验资报

告》，截止 2006 年 8 月 11 日止，中信公司已收到股东缴纳的注册资本金合计人民币 50 万元，各股东均以货币出资，各股东出资金额及其出资比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名或名称	出资金额（单位：元）	出资时间
1	齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室	449,800.00	2006/8/11
2	齐齐哈尔市宏政物业有限责任公司	50,200.00	2006/8/11

注：该公司 2004 年成立时股东出资未到位，2006 年用货币补足注册资本 50 万元。

截止评估基准日，上述股东及出资比例未发生变化。

2021 年 3 月 16 日，齐齐哈尔市中信供热有限责任公司股东会通过决议，齐齐哈尔市宏政物业有限责任公司将其持有的齐齐哈尔市中信供热有限责任公司股权全部转让给齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室，并于 2021 年 3 月 22 日办理了相关变更手续，截止报告出具日，齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室为齐齐哈尔市中信供热有限责任公司的唯一股东。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估的委托人一和产权持有单位为交易关系。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据中国华电集团有限公司2018年5月10日出具的《关于华电能源富拉尔基发电厂长距离热网项目立项的批复》（中国华电函[2018]244号），华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市中信供热有限责任公司的相关供热资产。

本次评估目的是为华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市中信供热有限责任公司的相关供热资产行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市中信供热有限责任公司相关供热资产的市场价值。

评估对象涉及的资产范围是齐齐哈尔市中信供热有限责任公司申报的相关供热资产，具体包括供热相关的设备类固定资产。中信公司资产合计 13,065,741.40 元。详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面净值
一、固定资产	13,065,741.40
其中：设备类	13,065,741.40

注：评估范围不包括以下 2 项：

①国有土地使用权价值；②供热特许经营权价值。

上述资产已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了报告号为“天职业字[2022] 34231号”的《齐齐哈尔市中信供热有限责任公司供热资产专项审计报告》。

(一) 本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致，委托人和产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 评估范围内主要资产情况

纳入评估范围的资产主要为设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

1. 中信公司申报机器设备共计 132 项，中信公司申报的机器设备为安置于其所属的各供热站设备，主要包括变压器、变频柜、循环泵、补水泵等，截止评估基准日，资产均可以正常使用。

2. 中信公司申报电子设备 57 项。主要资产为电脑、打印机、监控等办公用电子设备；抄表采集器、远传流量表等监测用电子设备。截止评估基准日，委估资产仍可以正常使用。

为解决本次出售资产存在权属不清晰问题，2020 年 8 月 10 日，齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会出具了《关于资产划拨的通知》，通知以确权形式认定本次申报范围内权属不清资产为中信公司所有。根据中银律师事务所出具的《〈关于资产划拨的通知〉的审阅意见》，“齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会作为国有资产监督管理机构出具的《关于资产划拨的通知》对资产权属具有确认效力。”

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产及权属情况

1. 中信公司所申报的资产已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了报告号为“天职业字[2022] 34231 号”的《齐齐哈尔市中信供热有限责任公司供热资产专项审计报告》，本次评估是在天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）清产核资的基础上进行的。本次评估我们承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。特别提醒评估报告使用者关注审计报告“八、重大事项说明”可能对评估结果产生的影响。

2. 中信公司所申报的资产权属已经北京市中银律师事务所查验并出具《关于华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂收购项目之法律尽职调查报告》，本次评估是在北京市中银律师事务所法律尽职的基础上进行的。特别提醒评估报告使用者关注由法律尽职调查报告“六、对拟收购项目律师意见”可能对评估结果产生的影响。

四、价值类型及其定义

考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用符合使用管制要求前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

符合使用管制要求在本报告中是指被评估资产以有关部门依法规定的用途、面积、容积率、年限等技术指标的要求使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年4月30日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 中国华电集团有限公司2018年5月10日出具的《关于华电能源富拉尔基发电厂长距离热网项目立项的批复》（中国华电函[2018]244号）。

（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日中华人民共和国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》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令〔第732号〕2020年12月11日修订）
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号2019年3月2日修订）；
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
18. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
19. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

20. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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〔2018〕37号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
11. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
12. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
14. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四) 权属依据

1. 《关于资产划拨的通知》(齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会 2020 年 8 月 10 日)
2. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 产权持有单位提供的以前年度的评估报告;
2. 产权持有单位提供的工程决算等资料;
3. 产权持有单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR);
5. 《2022 年机电产品报价手册》(机械工业出版社);
6. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知 (发改价格〔2015〕299 号)
7. 黑龙江省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额;

8. 黑龙江省现行的建设工程费用定额；
9. 齐齐哈尔市 2022 年 4 月的工程造价信息；
10. 市场询价资料；
11. 同花顺金融数据终端；
12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 产权持有单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 产权持有单位相关人员访谈记录；
4. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

成本法适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：成本法。评估方法选择理由如下：

选取成本法评估的理由：进入评估范围的各项资产可以被识别，且重置成本和成

新率可以合理估算，故本次评估选用了成本法。

未选用市场法评估的理由：在市场上难以找到足够的与评估范围内资产相同或相似的可比交易案例，故不适用市场法评估。

未选取收益法评估的理由：进入评估范围的资产不具有独立获利能力，且部分资产已被法院查封，未来经营存在着极大的不可预见性，所承担的风险无法量化，故不适用收益法评估。

（二）评估方法简介

成本法

设备类资产

根据评估目的和被评估设备的特点，采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价×成新率+增值税（销项）

A. 机器设备

1) 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

（1）购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2021 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。

（2）运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，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。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

（3）安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

（4）其他费用

其他费用包括项目建设管理费、建设工程监理与相关服务收费、工程勘察设计收费、招标代理服务收费、建设项目环境影响咨询费、建设项目的咨询

费等，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，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费之和。

(5) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

(6) 可抵扣增值税

根据财税[2013]106号、财税[2016]36号、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价 $\times 13\% / (1+13\%) + (\text{运杂费} + \text{安调费} + \text{基础费}) \times 9\% / (1+9\%)$
+其他费用可抵税金额

2) 成新率的确定

采用综合成新率确定。

综合成新率=年限成新率 $\times 40\% +$ 勘察成新率 $\times 60\%$

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

3) 增值税

按资产适用的增值税销项税率确定。

B. 电子设备

1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定，对于已超出经济使用年限的电子设备，按照勘察成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限 $\times 100\%$

3) 增值税

按资产适用的增值税销项税率确定。

C. 对逾龄电子设备，采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功

能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 企业持续经营假设：假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设产权持有单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

6. 产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

截止评估基准日2022年4月30日，华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市中信供热有限责任公司的相关供热资产的账面净值总计1,306.57万元，资产评估价值合计为1,152.98万元（不含税价），增值税149.67万元，价税合一金额1,302.65万元，评估增值-3.92万元，减值率为0.30%。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	D	E=D-A	F=E/A×100
非流动资产	1	1,306.57	1,302.65	-3.92	-0.30
固定资产	2	1,306.57	1,302.65	-3.92	-0.30
资产总计	3	1,306.57	1,302.65	-3.92	-0.30

本次评估的增值税金额是根据评估范围资产企业申报是否已抵扣增值税进项税额、资产评估价值和转让资产适用税率模拟测算结果，产权持有单位需根据每项转让资产购置时是否抵扣增值税进项税额、实际成交价格 and 增值税适用征收税率等情况的测算结果进行增值税纳税申报、缴纳，最终准确的增值税缴纳金额以税务机关核查结果为准。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 为解决本次出售资产存在权属不清晰问题，2020年8月10日，齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会出具了《关于资产划拨的通知》，通知以确权形式认定本次申报范围内权属不清资产为中信公司所有。

根据中银律师事务所出具的《<关于资产划拨的通知>的审阅意见》，“齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会作为国有资产监督管理机构出具的《关于资产划拨的通知》对资产权属具有确认效力。”

2. 动产存在查封的情况如下：

序号	查封文书号	申请执行人	申请日期	查封财产	裁判依据
1	(2014)碾民初字第140-1号	付强	2014年9月12日	查封齐齐哈尔市安信供热有限公司在齐齐哈尔市碾子山	(2014)碾民初字第140号 涉及金额1316781

序号	查封文书号	申请执行人	申请日期	查封财产	裁判依据
				区人民医院院内的 锅炉房及供暖设备	元
2	(2016)黑 02执103号; (2019)黑 02执恢118 号	安徽省春城建设 有限公司(后变 更为张纯义)	2020年1月7 日	中信公司坐落于龙 沙区糖厂地段的锅 炉房及锅炉设备	(2015)齐民初字第33号 涉及金额 11156979.05元
3	(2019)黑 02执恢118 号	张纯义	2020年12月 31日	中信公司坐落于龙 沙区民航路南侧原 煤建一营院内的锅 炉房及锅炉设备	-

本次评估未考虑资产查封对评估结果的影响。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

中银律师事务所根据齐齐哈尔市中信供热有限公司和齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室提供的资料及网上公开信息查询(中国裁判文书网、中国法院网法院公告专栏、全国法院被执行人信息查询网、中国执行信息公开网、信用中国网站),对标的资产所涉及的诉讼情况进行梳理。但由于查询渠道有限,披露之涉诉情况可能存在遗漏,尚未达到真实、准确、完整的核查要求。根据中银律师事务所出具的《关于华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂收购项目的法律尽职调查报告》,截至2022年4月30日,齐齐哈尔市中信供热有限公司和齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室涉及金钱给付义务的未履行完毕的诉讼案件共计61起。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

无

(五) 重大期后事项

未发现。

(六) 评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况
无。

(七) 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

未发现。

(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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形以及未决事项、法律纠纷等不确定因素和可能存在的抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及产权持有单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，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，但并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产权持有单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本次评估结果不含中信公司的供热特许经营权价值。

6. 本次评估结论为含增值税的价格。

7. 委估供热资产占用的土地均没有土地使用证，且土地使用权不在本次转让标的范围内，据中信公司相关人员介绍，供热资产占地基本为行政划拨用地，但没有任何文件。本次评估不考虑土地使用权价值，且不考虑未来办理不动产权证可能需要补缴的土地出让金。

8. 对中信公司存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关法律责任。

9. 中信公司所申报的资产已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了报告号为“天职业字[2022] 34231号”的《齐齐哈尔市中信供热有限责任公司供热资产专项审计报告》，本次评估是在天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）清产核资的基础上进行的。本次评估我们承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。特别提醒评估报告使用者关注审计报告“八、重大事项说明”可能对评估结果产生的影响。

10. 本评估结论为假设委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑委估资产可能存在的尚未支付的相关负债对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由中信公司承担，与本评估机构无关。

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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产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约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2022年6月27日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师:

赵汉萍

资产评估师
赵汉萍
1120030

资产评估师:

李远菲

资产评估师
李远菲
11200293

北京中同华资产评估有限公司

2022年6月27日



资产评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件
- 附件二：产权持有单位专项审计报告
- 附件三：委托人、产权持有单位法人营业执照复印件
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五：委托人、产权持有单位承诺函
- 附件六： 签名资产评估师的承诺函
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件八：资产评估机构法人营业执照副本
- 附件九：签名资产评估师资格证明文件
- 附件十：资产评估委托合同
- 附件十一：资产评估明细表

中国华电集团有限公司

中国华电函〔2018〕244号

关于华电能源富拉尔基发电厂长距离热网 项目立项的批复

华电能源股份有限公司：

你公司《关于富拉尔基发电厂长距离热网项目立项的请示》（华电能源规〔2017〕253号）和《关于富拉尔基发电厂长距离热网项目立项的补充请示》（华电能源财〔2017〕825号）收悉。经集团公司研究，同意立项。批复如下：

一、项目立项基本情况

该项目依托富发电厂机组供热改造作为热源，拟收购齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室、齐齐哈尔市中信供热有限责任公司供热相关资产（审计评估确定的收购资产价格1.52亿元）并购买齐齐哈尔市中心城区2000万 m^3 供热特许经营权（供热特许经营权费用3.88亿元），同时新建供热管网系统（一次管网总长约91km，主干线管径DN1400；中继泵站1座、热力站21座），向齐齐哈尔市中心城区供热，替代区域锅炉房和分散小锅炉。项目拟由华电能源股份有限公司投资建设，供热方式采用直供和趸售相结合方式。

二、控制指标

项目静态投资 19.54 亿元(其中收购相应供热资产和购买供热特许经营权总价合计 5.4 亿元、新建热网静态投资 14.14 亿元)。

按照厂内技改静态投资 2.78 亿元、供热面积 2000 万 m^2 (趸售 1200 万 m^2 、直供 800 万 m^2)、趸售到热力站价格 42.84 元/GJ、直供热价 27(居民)、35(非居民)元/ m^2 、贷款利率 5.65%、管网配套费 1872 万元、年节煤量 21.44 万吨、到厂煤价 530 元/吨等边界条件,收购资产和购买特许经营权、新建热网、厂内技改整体测算的项目资本金内部收益率为 8.64%。按照热网资本金 50%可争取到国家专项基金低息贷款(利率 1.20%),其他条件不变,整体测算的项目资本金内部收益率为 10.47%。

三、下一步需要落实的工作

1. 加强与地方能源监管部门的沟通,确保取得机组继续长周期运行的书面意见,规避机组淘汰关停风险。

2. 做好收购供热资产和购买特许经营权有关协议签订工作。向政府购买的供热特许经营权必须合法合规;收购的供热资产必须产权清晰、权证完善,具有一定的经济寿命;要合理设置和细化收购款项支付条件等相关条款,确保实施过程依法依规、风险可控,有效保障企业投资收益。

3. 积极取得地方政府的理解和支持,争取合理供热价格。继续努力争取降低收购总价、提升供热面积、延长供热特许经营权年限、获得专项基金以及其他方面优惠政策,保障项目投资收益。

4. 进一步做好厂内技改及新建热网方案设计优化，保障机组安全稳定性、灵活性和供热设施经济适用性；同时保障在未来热源更替情况下，热网及供热首站等供热设施仍全部可利用，奠定企业未来发展空间。

工作中有关重大事项请及时向集团公司报告。



关于齐齐哈尔市中信供热有限责任公司
供热资产专项审计报告
天职业字[2022]34231号

目 录

审计报告	1
附表	12



北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110101502022101022684
报告名称:	关于齐齐哈尔市中信供热有限责任公司供热资产专项审计报告
报告文号:	天职业字[2022]34231 号
被审(验)单位名称:	齐齐哈尔市中信供热有限责任公司
会计师事务所名称:	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	专项审计
报告日期:	2022 年 06 月 20 日
报备日期:	2022 年 08 月 05 日
签字人员:	王君(210101290001), 张敬(110001540096), 谢志明(110101500785)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。



扫描全能王 创建

关于齐齐哈尔市中信供热有限责任公司

供热资产专项审计报告

天职业字[2022]34231 号

华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂：

我们接受委托，对齐齐哈尔市中信供热有限责任公司（以下简称“中信供热公司”）截至 2022 年 4 月 30 日与供热相关资产进行专项审计。

编制和公允列报供热资产明细表是中信供热公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制供热资产明细表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使供热资产明细表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

我们的责任是对中信供热公司的供热资产进行专项审计，对其供热资产的价值发表意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。在审计过程中，我们结合中信供热公司的实际情况，实施了包括询问、监盘、检查等我们认为必要的审计程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

现将审计情况及结果报告如下：

一、企业基本情况

中信供热公司于 2004 年 11 月 9 日依法注册成立，由齐齐哈尔市市直机关职工住房服务中心（以下简称“房管办”）出资设立，注册资本 50 万元。经营范围：供热、水暖安装；企业地址：黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区源地街 39 号；法定代表人：褚剑锋；公司类型：有限责任公司；统一社会信用代码：91230202772632606Q；营业期限：2004 年 11 月 9 日至 2024 年 11 月 8 日。

二、资产收购范围

本次审计参照华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂（以下简称“富发电厂”）的会计政策对中信供热公司供热资产报表进行调整，收购范围为中信供热公司截至 2022 年 4 月 30 日的全部供热相关资产。



三、审计目的

本次审计是基于富发电厂拟协议收购中信供热公司供热资产为目的,按照《企业会计准则》及国有资产管理的要求,对中信供热公司截至 2022 年 4 月 30 日的供热资产价值发表审计意见。

四、审计基准日

本次审计的基准日为 2022 年 4 月 30 日。

五、审计实施情况

- 1、与中信供热公司沟通盘点基础工作;
- 2、监盘中信供热公司固定资产盘点并验证其产权;
- 3、按照企业会计准则、国有资产管理有关规定和审计准则的要求进行审计。

六、审计情况

(一) 固定资产

本次监盘依据首业资产评估有限公司出具的首业评报字(2022)第 004 号评估报告后附的中信供热公司供热资产明细表和中信供热公司账面供热资产明细,自 2022 年 5 月 24 日至 2022 年 5 月 31 日,历时 8 日。盘存固定资产 189 项,审定资产净值 13,065,741.40 元,明细详见下表;盘亏固定资产 17 项,其中账内机器设备 2 项,账内电子设备 10 项,账内净值 3,476.10 元,账外机器设备 5 项,账外评估净值 1,593,450.00 元,详见附表审定固定资产明细表。

类型	条目	资产原值	累计折旧	净值
机器设备	132	13,590,393.89	562,227.36	13,028,166.53
电子设备	57	417,438.85	379,863.98	37,574.87
合计	189	14,007,832.74	942,091.34	13,065,741.40

(二) 在建工程

中信供热公司收购范围内在建工程 1 项:为供/换热站锅炉,由于不能对应到具体资产与工程,本次审计将其调减。

七、审计结果

以下注释项目除特别注明之外,金额单位为人民币元;“未审数、审定数”均指 2022 年 4 月 30 日数据。



截至 2022 年 4 月 30 日的供热资产审定情况:

项目	注释	未审数	审计调整	审定数
固定资产原值	(一)	1,888,640.02	12,119,192.72	14,007,832.74
累计折旧	(一)	1,616,248.92	-674,157.58	942,091.34
固定资产净值	(一)	272,391.10	12,793,350.30	13,065,741.40
在建工程	(二)	769,230.80	-769,230.80	
合计		<u>1,041,621.90</u>	<u>12,024,119.50</u>	<u>13,065,741.40</u>

调整事项说明:

(一) 固定资产

本次审计,调增固定资产原值 12,119,192.72 元,调减累计折旧 674,157.58 元,调增固定资产净值共计 12,793,350.30 元,调整明细如下:

1、盘亏固定资产

本次盘亏账内固定资产原值 64,857.28 元、累计折旧 61,381.18 元,固定资产净值共计 3,476.10 元,盘亏账外固定资产评估净值 1,593,450.00 元,明细详见附表供热资产明细表。

2、由于历史原因,中信供热公司持有大量供热相关的无权属证明资产,本次审计获取中信供热公司提供的由齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会出具的《关于资产划拨通知》,该通知以资产确权文件形式确定该部分资产为中信供热公司所有,北京中银律师事务所出具的意见书认为“齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会作为国有资产监督管理机构出具的《关于资产划拨通知》对资产权属具有确认效力”。根据以上文件,本次审计依据首业资产评估有限公司出具的首业评报字(2022)第 004 号评估报告确定资产评估价值,调增固定资产原值 12,119,192.72 元。

3、中信供热公司固定资产折旧政策与富发电厂不同,对于账内资产本次审计按照《企业会计准则》并参照富发电厂固定资产折旧政策对中信供热公司固定资产计提折旧,对于评估入账资产,剩余使用年限按照评估成新率乘以富发电厂固定资产折旧政策规定折旧年限确定。本次调减累计折旧 674,157.58 元,调整后累计折旧 942,091.34 元。明细见下表:

资产类别及名称	计提折旧年限	年折旧率	审计前	审计调整	审定数
机器设备	24	4.17%	1,178,557.40	-616,330.04	562,227.36
电子设备	9	11.11%	437,691.52	-57,827.54	379,863.98
合计			<u>1,616,248.92</u>	<u>-674,157.58</u>	<u>942,091.34</u>



（二）在建工程

中信供热公司账面收购范围内在建工程 1 处：为供/换热站锅炉，由于不能对应到具体资产与工程，本次审计将其调减，明细表如下。

项目	审定前	审计调整	审定数
碾子山锅炉	769,230.80	-769,230.80	
合计	769,230.80	-769,230.80	

八、重大事项说明

（一）供热资产代管

本次收购范围内的供热资产代管情况

2014 年 9 月 3 日，齐齐哈尔市人民政府与中国燃料有限公司签订《齐齐哈尔市中心城区供热资源整合捆绑出售协议》，该协议约定中国燃料有限公司对房管办及中信供热公司资产进行收购。中国燃料有限公司成立齐齐哈尔中燃热电有限公司（以下简称“中燃公司”），由中燃公司接管房管办及中信供热公司相关资产，经营一个采暖期后，中燃公司单方终止合同，后续未按照协议约定执行。

2015 年 9 月 15 日，房管办与齐齐哈尔尚德热电有限公司（以下简称“尚德热电”）签订《委托代管协议》，协议约定，中信供热公司供热管辖 500 万平方米，其中热网面积 140 万平方米、燃煤供热面积 360 万平方米、供热锅炉 26 个、换热器 58 台、锅炉 42 台由尚德热电代管，代管期限自 2015 年 9 月 16 日至 2016 年 4 月 15 日止。

2016 年 9 月至 2019 年 9 月，齐齐哈尔市政府主导，由齐齐哈尔昱峰供热有限公司新成立全资子公司齐齐哈尔昱顺供热有限公司代管中信供热公司资产，针对本次代管，企业未能提供相关政府文件及资料。

2019 年 9 月 10 日，齐齐哈尔市住房和城乡建设局（甲方）与富发电厂（乙方）签订《委托管理协议》，协议约定甲方同意将中信供热公司所辖供热区域委托乙方运营，乙方接受甲方的委托。中信供热公司所辖供热区域 4,287,695.59 平方米，其中热网面积 1,562,639 平方米，燃煤面积 2,725,056.59 平方米；中信供热公司现有锅炉房 4 座、10 台锅炉，换热站 22 个、79 台换热器，网管 110 公里。委托运营期间乙方必须使用现有中信供热公司在册职工，保障工资、福利发放、保险缴纳，乙方按原有标准对职工进行考核后，按月支付费用。委托运营期限从 2019 年 9 月 10 日至 2020 年 4 月 30 日。

2020 年 7 月 10 日，齐齐哈尔市住房和城乡建设局（甲方）与富发电厂（乙方）签订《委托管理协议》，协议约定甲方同意将中信供热公司所辖供热区域委托乙方运营，乙方接受甲方的委托。中信供热公司所辖供热区域 4,197,026.17 平方米，其中热网面积 1,386,151.34 平方米，燃煤面积 2,810,874.83 平方米；中信供热公司现有锅炉房 4 座、10 台锅炉，换热站 22 个、79 台换热器，网管 110 公里。委托运营期间乙方必须使用现有中信供热公司在册职工，保障工



资、福利发放、保险缴纳，乙方按原有标准对职工进行考核后，按月支付费用。委托运营期限从2020年7月10日至2021年4月30日。

2021年8月4日，齐齐哈尔市住房和城乡建设局（甲方）与富发电厂（乙方）签订《供热委托运营补充协议》，协议约定在2020年7月10日签订的《委托管理协议》基础上将委托运营期限变更为2021年5月1日至乙方收购资产成功之日止。

目标资产所涉供热站、换热站、锅炉房等供热经营性资产存在代管的情况。在代管期间，代管人为了运营供热资产需更换、添附供热资产，代管人有出具相关购买凭证并主张相关权利的可能，出让人应就目标资产的相关权属作出承诺，并保证目标资产的产权清晰，如发生争议，应承担相应的法律责任。

（二）政府确权资产

为解决本次中信供热公司对外公布出售资产存在权属不清晰问题，2020年8月10日，齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会出具的《关于资产划拨的通知》：“同意将部分供热资产（包括有关房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备、电子设备等固定资产及在建工程等，详见附件清单）划拨给中信供热公司，并授权房管办代为行使国有资产监督管理、处置的相关权利。”附件清单未经齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会盖章。

根据北京中银律师事务所出具的《关于资产划拨的通知的审阅意见》：“齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会作为国有资产监督管理机构出具《关于资产划拨的通知》对于资产的产权具有确认效力。”

上述文件对权属不清资产予以确认，本次审计根据评估结果进行账务调整。

（三）诉讼

北京中银律师事务所根据中信供热公司和房管办提供的资料及网上公开信息查询（中国裁判文书网、中国法院网法院公告专栏、全国法院被执行人信息查询网、中国执行信息公开网、信用中国网站），对标的资产所涉及的诉讼情况进行梳理。但由于查询渠道有限，披露之涉诉情况可能存在遗漏，尚未达到真实、准确、完整的核查要求。根据北京中银律师事务所出具的《关于华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂收购项目的法律尽职调查报告》，截至2022年4月30日，中信供热公司、房管办涉及金钱给付义务的未履行完毕的诉讼案件共计61起。诉讼案件中中信供热公司、房管办单独或者连带偿还的金钱给付义务总计197,527,215.82元。

（四）抵押、查封资产

1、房屋构筑物存在查封的情况如下：

执行文书号	申请执行人	执行日期	查封财产
2015 碾法执字第119号	齐齐哈尔市铁锋区旭升物资经销处	2016年7月4日	齐齐哈尔市安信供热有限公司锅炉房一套



执行文书号	申请执行人	执行日期	查封财产
(2015)齐执字第 274-1号;(2019) 黑02执恢115号之 三	富裕县宏顺物资经 销处	2020年11月20日	中信供热公司坐落于龙沙区安智小区、 新化小区、红星小区、丰恒小区、煤建一 营小区、海山小区锅炉房,查封三年
(2014)碾民初字第 140-1号	付强	2014年9月12日	查封齐齐哈尔市安信供热有限公司在齐 齐哈尔市碾子山区人民医院院内的锅炉 房及供暖设备
(2016)黑02执 103号;(2019)黑 02执恢118号	安徽省春城建设有 限公司(后变更为 张纯义)	2020年1月7日	中信供热公司坐落于龙沙区糖厂地段的 锅炉房及锅炉设备
(2019)黑02执恢 118号	张纯义	2020年12月31日	中信供热公司坐落于龙沙区民航路南侧 原煤建一营院内的锅炉房及锅炉设备
(2015)大法执字 14号	黑龙江兴安集团红 远煤矿有限公司	2018年8月14日	中信供热公司特许经营权(费)
2015龙执字第510 号	齐齐哈尔商联投资 咨询有限公司	2021年11月10日	房管办名下坐落于龙沙区源地街(产权 证号0002010)建筑面积1,644.30平方 米房产,查封三年
2021黑0202执恢 209号	齐齐哈尔商联投资 咨询有限责任公司	2021年6月30日	房管办名下坐落于安智小区31号楼东侧 锅炉房、中东小区8号楼院内锅炉房、 海山小区4号楼南侧锅炉房、石碑小区 75号楼院内锅炉房,查封三年
2021黑0202执恢 281号	齐齐哈尔黑金煤炭 有限责任公司	2021年8月10日	房管办名下安智小区31号楼东侧锅炉 房、中东小区8号楼院内锅炉房、海山 小区4号楼南侧锅炉房、石碑小区75号 楼院内锅炉房,查封三年
2016黑0202执155 号	鸡西市莹宝利煤炭 销售有限公司	2018年10月17日	房管办名下坐落于龙沙区源地街产权证 号0002010房屋;龙沙区新立街产权证 号S201302145号房屋,查封三年
2019黑0202执恢 144号	鸡西市莹宝利煤炭 销售有限公司	2021年5月12日	房管办持有齐齐哈尔宏政物业有限公司 的100%股权,冻结三年
2019黑0202执恢 144号	鸡西市莹宝利煤炭 销售有限公司	2021年6月30日	房管办名下安智小区31号楼东侧锅炉 房、中东小区8号楼院内锅炉房、海山 小区4号楼南侧锅炉房、石碑小区75号 楼院内锅炉房。查封三年。
2019黑0202执恢 144号	鸡西市莹宝利煤炭 销售有限公司	2021年8月16日	房管办、中信供热公司公司与华电能源 股份有限公司富拉尔基发电厂2021- 2022年委托运营协议内的全部债权



执行文书号	申请执行人	执行日期	查封财产
2020 黑 0202 执恢 341 号	吕振全	2021 年 7 月 16 日	冻结房管办在齐齐哈尔昱顺供热有限公司全部股份
2020 黑 0202 执恢 341 号	吕振全	2020 年 12 月 18 日	房管办办公楼院内南侧 1、2、3、4、5 号车库（无证） 中信供热公司：华溪小区的新华换热站； 荣华小区的荣华换热站；北华小区的北华换热站；华意小区的华意换热站；石牌小区的石牌换热站；百悦居小区的百悦居换热站；红星小区的红星供、换热站； 丰恒小区的丰恒供、换热站；政府二号院小区的二号院换热站；糖厂小区的糖厂供、换热站；海山小区的海山供、换热站； 新化小区的新化供、换热站；煤建一营小区的一营供、换热站；中东小区的中东供、换热站；安智小区的安智、供、换热站；安居小区的安居换热站；如意小区的如意换热站；福鼎小区的福鼎换热站；民乐小区的民乐换热站；新豪尚品小区的新豪换热站；长青小区的长青换热站。中信公司锅炉 22 台，全部地下管网及管道沟槽等设备，以上查封期限三年 房管办名下坐落于建华区石牌换热站 00 单元 01 层 01 号，（不动产证号黑 2018 齐齐哈尔市不动产权第 0064203 号），2022 年 8 月 25 日到期 房管办名下坐落于龙沙区源地街（不动产证号 0002010），2023 年 12 月 23 日到期 房管办名下坐落于龙沙区源地街（不动产证号 0002010），2024 年 5 月 20 日到期 房管办名下坐落于龙沙区源地街（不动产证号 0002010），2024 年 8 月 13 日到期； 房管办名下坐落于龙沙区源地街（不动产证号 S201302152、S201302153、
2014 哈执字第 294 号	哈尔滨市融信典当 有限责任公司	2020 年 8 月 13 日	
2019 黑 0202 执 1375 号	齐齐哈尔铁鑫储运 有限公司	2019 年 8 月 26 日	
2017 黑 0202 执 100 号	吕振全	2020 年 12 月 23 日	
2015 龙执字第 244 号	齐齐哈尔黑金煤炭 销售公司	2021 年 5 月 20 日	
2019 黑 0202 执恢 144 号	鸡西市莹宝利煤炭 销售公司	2021 年 8 月 13 日	



执行文书号	申请执行人	执行日期	查封财产
2015 龙执字第 510 号	齐齐哈尔商联投资咨询有限公司	2021 年 11 月 12 日	S201302154、S200701850)，2023 年 7 月 13 日到期； 房管办名下坐落于龙沙区源地街（不动产证号 S201302145），2024 年 8 月 13 日到期 房管办名下坐落于龙沙区源地街（不动产证号 0002010），2024 年 11 月 12 日到期

注：上述不动产查封涉及部分无证房产，查封文书未就查封资产进行详细描述，且无证房产无法于不动产登记中心查询其受限信息；此外，部分无证房产存在新建、改建的情形；综上所述，无法确定上述查封文书所对应的具体不动产信息。

2、动产存在查封的情况如下：

查封文书号	申请执行人	申请日期	查封财产
(2014) 碾民初字第 140-1 号	付强	2014 年 9 月 12 日	查封齐齐哈尔市安信供热有限公司在齐齐哈尔市碾子山区人民医院院内的锅炉房及供暖设备
(2016) 黑 02 执 103 号；(2019) 黑 02 执恢 118 号	安徽省春城建设有限公司（后变更为张纯义）	2020 年 1 月 7 日	中信供热公司坐落于龙沙区糖厂地段的锅炉房及锅炉设备
(2019) 黑 02 执恢 118 号	张纯义	2020 年 12 月 31 日	中信供热公司坐落于龙沙区民航路南侧原煤建一营院内的锅炉房及锅炉设备

注：上述查封文书就查封资产未进行详细描述，无法确定上述查封文书所对应的具体动产信息。

3、管网存在查封的情况如下：

查封文书号	申请执行人	申请日期	查封财产
(2014) 大法执字第 14 号	黑龙江兴安集团红远煤矿公司	2017 年 1 月 17 日	查封中信供热公司、房管办海山、丰恒、一营、红星、中东、安居、安智、新化、碾子山、建华热网

注：上述查封文书就查封资产未进行详细描述，无法确定上述查封文书所对应的具体动产信息。

4、根据《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》规定：“人民法院冻结被执行人的银行存款的期限不得超过一年，查封、扣押动产的期限不得超过两年，查封不动产、冻结



其他财产的期限不得超过三年。”部分查封已过查封期限，无法确定已过有效查封期限的房产、动产及管网是否被续期查封的情况。

5、本次收购范围内资产部分房产查封信息存在未送达的情形，收购范围内存在较多无证房产，查询其查封信息存在较大障碍；由于动产权利变动采用公示对抗主义，登记并非其成立之构成要件，因此动产权利是否存在限制难以核查；建议收购方要求房管办及中信供热公司承诺除已披露的不动产权利、动产权利、管网权利限制情形外不存在其他隐瞒情形。

（五）行政处罚

截至本报告出具日，本次收购范围内供热资产涉及的行政处罚共计 16,386,407.18 元。明细详见下表：

处罚单位及名头	处罚期限、内容	欠缴单位	金额
齐齐哈尔市环境保护局督促排污费限期缴纳催告书	2011-2012、排污费	中信供热公司	767,524.87
齐齐哈尔市环境保护局督促排污费限期缴纳催告书	2012-2013、排污费	中信供热公司	767,524.87
齐齐哈尔市环境保护局督促排污费限期缴纳催告书	2013-2014、排污费	中信供热公司	767,524.87
齐齐哈尔市环境保护局督促排污费限期缴纳催告书	2014 年 10 月-2015 年 4 月、排污费	中燃热电	752,174.37
齐齐哈尔市环境保护局行政处罚决定书	2018 年 7 月 18 日检查发现安智站未按规定时限安装大气污染物排放自动检测设备	昱顺供热	100,000.00
齐齐哈尔市环境保护局行政处罚决定书	2018 年 7 月 18 日检查发现一营站未按规定时限安装大气污染物排放自动检测设备	昱顺供热	100,000.00
齐齐哈尔市环境保护局行政处罚决定书	2018 年 7 月 18 日检查发现糖厂站未按规定时限安装大气污染物排放自动检测设备	昱顺供热	100,000.00
齐齐哈尔市环境保护局行政处罚听证告知书	2018 年 10 月 17 日调查发现涉嫌超标排放大气污染物	昱顺供热	800,000.00
龙沙区环境保护局责令改正违法行为决定书	2018 年 11 月 15 日龙南货场煤堆未采取有效覆盖。立即整改。	昱顺供热	20,000.00
排污费核定与排污费缴纳决定书	2017 年四季度、排污费	昱顺供热	583,542.00
黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区人民法院行政裁定书	征收 2016 年四季度排污费，未足额缴纳。处以二倍罚款及加处罚，加收滞纳金。	昱顺供热	5,814,058.10



处罚单位及名头	处罚期限、内容	欠缴单位	金额
黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区人民法院行政裁定书	征收 2017 年一季度排污费, 未足额缴纳。处以二倍罚款及加处罚, 加收滞纳金。	显顺供热	5,814,058.10
	合计		16,386,407.18

我们提请富发电厂关注: 欠缴排污费是否影响收购后的正常经营, 以及为满足环保要求, 富发电厂可能存在的后续投入。

九、本报告用途和使用责任

(一) 报告的使用

本报告仅供富发电厂及其授权的单位内部使用, 为富发电厂与中信供热公司的供热资产收购合作提供参考。因使用报告不当所造成的后果与执行该业务的注册会计师及其所在的会计师事务所无关。

(二) 报告的局限性

由于本次工作是有限范围的供热资产专项审计, 受可获得资料的限制, 我们的报告和工作可能未充分反映中信供热公司的供热资产价值情况。

(三) 除外事项

我们建议富发电厂向其他有关机构专家咨询下列相关且重要的事项, 包括: 与法律、法规相关的事项 (如合同、许可证、固定资产和在建工程的所有权归属的真实性和有效性; 相关法律、法规的合规性); 与环保有关的事项; 其他任何未在业务约定书中特别列明的事项。

附表:

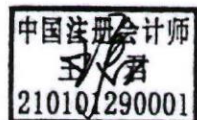
供热资产明细表



[此页无正文]



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国注册会计师:



供热资产明细表

日期: 2022年4月30日

编制单位：齐齐哈尔市中信供热有限责任公司				资产类别		设备名称		存放地点		审计前账面价值			审计调整			调整后账面价值			单位金额：元	
序号	资产类别	设备名称	启用日期/停用日期	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	备注		
1	机器设备	电焊机	2013-8-31	2,393.00	1,970.80	422.20						-1,106.66		1,106.66		2,393.00	864.14	正常		
2	机器设备	补水泵	2013-11-30	2,367.52	1,892.74	474.78						-1,062.46		1,062.46		2,367.52	1,328.86	正常		
3	机器设备	补水泵	2013-11-30	2,367.53	1,892.74	474.79						-1,062.46		1,062.46		2,367.53	1,328.87	正常		
4	机器设备	流量计 (循环水泵)	2013-11-30	20,940.17	16,743.78	4,196.39						-9,400.18		9,400.18		20,940.17	13,596.57	正常		
5	机器设备	板式换热器	2013-9-30	27,008.54	22,024.49	4,984.05						-12,365.19		12,365.19		27,008.54	9,659.30	正常		
6	机器设备	板式换热器	2013-9-30	27,008.55	22,024.49	4,984.06						-12,365.18		12,365.18		27,008.55	9,659.31	正常		
7	机器设备	板式换热器	2013-9-30	48,547.01	39,588.05	8,958.96						-22,225.75		22,225.75		48,547.01	17,349.24	正常		
8	机器设备	板式换热器	2013-9-30	48,547.01	39,588.05	8,958.96						-22,225.75		22,225.75		48,547.01	17,349.25	正常		
9	机器设备	板式换热器	2013-9-30	48,547.01	39,588.05	8,958.96						-22,225.75		22,225.75		48,547.01	17,349.26	正常		
10	机器设备	板式换热器	2013-9-30	48,547.01	39,588.05	8,958.96						-22,225.75		22,225.75		48,547.01	17,349.27	正常		
11	机器设备	流量计	2013-9-30	14,358.97	11,709.04	2,649.93						-6,573.71		6,573.71		14,358.97	31,184.71	正常		
12	机器设备	变频器 (变频器)	2013-9-30	8,247.87	6,725.90	1,521.97						-3,776.14		3,776.14		8,247.87	31,184.72	正常		
13	机器设备	电动机	2013-9-30	7,606.84	6,202.66	1,404.18						-3,482.16		3,482.16		7,606.84	31,184.73	正常		
14	机器设备	电动机	2013-9-30	30,683.76	25,020.76	5,663.00						-14,047.05		14,047.05		30,683.76	48,547.01	正常		
15	机器设备	反冲过滤器	2013-9-30	27,948.72	22,790.81	5,157.91						-12,795.26		12,795.26		27,948.72	17,349.28	正常		
16	机器设备	反冲过滤器	2013-9-30	6,410.26	5,227.25	1,183.01						-2,934.69		2,934.69		6,410.26	17,349.29	正常		
17	机器设备	反冲过滤器	2013-9-30	8,290.60	6,760.92	1,529.68						-3,795.88		3,795.88		8,290.60	17,349.30	正常		
18	机器设备	反冲过滤器	2013-9-30	11,538.46	9,500.40	2,038.06						-5,373.80		5,373.80		11,538.46	17,349.31	正常		
19	机器设备	卧式双效循环泵	2013-11-30	11,170.94	8,932.44	2,238.50						-5,014.85		5,014.85		11,170.94	17,349.32	正常		
20	机器设备	补水泵	2013-11-30	69,417.10	55,507.58	13,909.52						-31,163.39		31,163.39		69,417.10	45,072.91	正常		
21	机器设备	补水泵	2013-11-30	3,504.27	2,801.74	702.53						-1,572.81		1,572.81		3,504.27	45,072.92	正常		
22	机器设备	补水泵	2013-11-30	3,504.28	2,801.74	702.54						-1,572.81		1,572.81		3,504.28	45,072.93	正常		
23	机器设备	补水泵	2013-11-30	6,217.95	4,972.23	1,245.72						-2,791.63		2,791.63		6,217.95	45,072.94	正常		
24	机器设备	补水泵	2013-11-30	6,217.95	4,972.23	1,245.72						-2,791.63		2,791.63		6,217.95	45,072.95	正常		
25	机器设备	循环泵	2013-11-30	30,758.12	24,594.51	6,163.61						-13,807.81		13,807.81		30,758.12	45,072.96	正常		
26	机器设备	流量计 (循环水泵)	2013-11-30	30,758.12	24,594.51	6,163.61						-13,807.81		13,807.81		30,758.12	45,072.97	正常		
27	机器设备	流量计	2013-11-30	20,940.17	16,743.78	4,196.39						-9,400.18		9,400.18		20,940.17	45,072.98	正常		
28	机器设备	流量计 (循环水泵)	2013-11-30	18,500.00	14,206.62	4,293.38						-7,975.72		7,975.72		18,500.00	45,072.99	正常		
29	机器设备	流量计	2013-11-30	20,940.17	16,743.78	4,196.39						-9,400.18		9,400.18		20,940.17	45,073.00	正常		
30	机器设备	变频器	2013-9-30	8,376.07	6,829.93	1,546.14						-3,834.32		3,834.32		8,376.07	45,073.01	正常		
31	机器设备	变频器	2013-10-31	37,008.55	29,886.00	7,122.55						-16,778.81		16,778.81		37,008.55	45,073.02	正常		
32	机器设备	变频器	2013-10-31	5,521.37	4,458.42	1,062.95						-2,502.93		2,502.93		5,521.37	45,073.03	正常		
33	机器设备	变频器	2013-10-31	42,051.28	33,957.84	8,093.44						-19,064.68		19,064.68		42,051.28	45,073.04	正常		
34	机器设备	变频器	2013-10-31	25,128.21	20,291.88	4,836.33						-11,392.31		11,392.31		25,128.21	45,073.05	正常		
35	机器设备	变频器	2013-11-30	255,555.56	204,346.23	51,209.33						-114,724.31		114,724.31		255,555.56	45,073.06	正常		
36	机器设备	补水泵	2013-11-30	30,758.12	24,594.51	6,163.61						-13,807.81		13,807.81		30,758.12	45,073.07	正常		
37	机器设备	补水泵	2013-11-30	2,367.52	1,892.74	474.78						-1,062.46		1,062.46		2,367.52	45,073.08	正常		
38	机器设备	补水泵	2013-11-30	2,367.52	1,892.74	474.78						-1,062.46		1,062.46		2,367.52	45,073.09	正常		
39	机器设备	变频器	2013-11-30	13,679.49	10,938.30	2,741.19						-6,140.98		6,140.98		13,679.49	45,073.10	正常		
40	机器设备	变频器	2013-11-30	187,650.00	150,048.63	37,601.37						-84,240.82		84,240.82		187,650.00	45,073.11	正常		
41	机器设备	变频器	2013-11-30	7,008.55	6,658.12	350.43						-4,200.26		4,200.26		7,008.55	45,073.12	正常		
42	机器设备	变频器	2013-11-30	6,666.67	6,333.34	333.33						-3,995.38		3,995.38		6,666.67	45,073.13	正常		
43	机器设备	变频器	2013-11-30	21,794.87	20,705.13	1,089.74						-13,061.79		13,061.79		21,794.87	45,073.14	正常		
44	机器设备	变频器	2013-11-30	21,794.87	20,705.13	1,089.74						-13,061.79		13,061.79		21,794.87	45,073.15	正常		
45	机器设备	变频器	2013-11-30	13,888.89	13,194.45	694.44						-8,323.69		8,323.69		13,888.89	45,073.16	正常		
46	机器设备	变频器	2013-11-30	13,888.89	13,194.45	694.44						-8,323.69		8,323.69		13,888.89	45,073.17	正常		
47	机器设备	变频器	2013-11-30	6,666.67	6,333.33	333.33						-3,995.37		3,995.37		6,666.67	45,073.18	正常		
48	机器设备	变频器	2014-7-31	6,666.67	6,333.33	333.33						-3,995.38		3,995.38		6,666.67	45,073.19	正常		
49	机器设备	变频器	2014-7-31	7,218.80	6,857.86	360.94						-7,218.80		7,218.80		7,218.80	45,073.20	正常		
50	机器设备	变频器	2014-7-31	29,171.79	27,713.21	1,458.59						-18,293.14		18,293.14		29,171.79	45,073.21	正常		





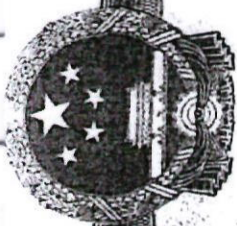
序号	资产类型	设备名称	启用日期/停用日期	存放地点	原值		净值		累计折旧		净值		累计折旧		净值		备注
					原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	
51	机器设备	变频器控制柜	2014-7-31	热电厂热站	7,218.80	6,857.86	360.94		-4,526.79		7,218.80	6,857.86	-4,526.79		2,331.07		正常
52	机器设备	变频器控制柜	2014-7-31	热电厂热站	29,171.79	27,713.20	1,458.59		-18,293.14		29,171.79	27,713.20	-18,293.14		9,420.06		正常
53	机器设备	变频器控制柜	2014-7-31	热电厂热站	29,171.80	27,713.21	1,458.59		-18,293.15		29,171.80	27,713.21	-18,293.15		9,420.06		正常
54	机器设备	变频器控制柜	2013-12-31	热电厂热站	7,218.80	6,857.86	360.94		-7,218.80		7,218.80	6,857.86	-7,218.80		360.94		正常
55	机器设备	变频器控制柜	2014-7-31	热电厂热站	8,857.26	8,414.40	442.86		-8,554.24		8,857.26	8,414.40	-8,554.24		3,997.10		正常
56	电子设备	变频器控制柜	2014-2-28	热电厂热站	6,234.70	5,922.96	311.74		-265.55		6,234.70	5,922.96	-265.55		5,977.41		正常
57	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
58	电子设备	变频器控制柜	2013-1-31	热电厂热站	683.75	649.56	34.19		-34.19		683.75	649.56	-34.19		649.56		正常
59	电子设备	变频器控制柜	2013-1-31	热电厂热站	2,435.90	2,314.10	121.80		-121.80		2,435.90	2,314.10	-121.80		2,314.10		正常
60	电子设备	变频器控制柜	2013-1-31	热电厂热站	683.76	649.57	34.19		-34.19		683.76	649.57	-34.19		649.57		正常
61	电子设备	变频器控制柜	2014-2-28	热电厂热站	11,348.30	10,780.88	567.42		-483.35		11,348.30	10,780.88	-483.35		10,900.77		正常
62	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	3,931.62	3,735.04	196.58		-14.56		3,931.62	3,735.04	-14.56		3,917.06		正常
63	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	4,444.44	4,222.22	222.22		-16.46		4,444.44	4,222.22	-16.46		4,427.98		正常
64	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	4,444.44	4,222.22	222.22		-16.46		4,444.44	4,222.22	-16.46		4,427.98		正常
65	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
66	电子设备	变频器控制柜	2014-2-28	热电厂热站	9,041.50	8,589.42	452.08		-351.10		9,041.50	8,589.42	-351.10		8,690.40		正常
67	电子设备	变频器控制柜	2014-2-28	热电厂热站	12,001.80	11,401.71	600.09		-511.10		12,001.80	11,401.71	-511.10		11,890.61		正常
68	电子设备	变频器控制柜	2014-2-28	热电厂热站	5,081.30	4,827.23	254.07		-216.42		5,081.30	4,827.23	-216.42		4,864.81		正常
69	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	4,273.50	4,059.82	213.68		-4,273.50		4,273.50	4,059.82	-4,273.50		4,059.82		正常
70	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	4,444.44	4,222.22	222.22		-4,444.44		4,444.44	4,222.22	-4,444.44		4,222.22		正常
71	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	4,444.44	4,222.22	222.22		-4,444.44		4,444.44	4,222.22	-4,444.44		4,222.22		正常
72	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
73	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
74	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
75	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	10,694.90	10,160.15	534.75		-455.52		10,694.90	10,160.15	-455.52		9,739.34		正常
76	电子设备	变频器控制柜	2014-2-28	热电厂热站	6,534.70	6,207.96	326.74		-278.32		6,534.70	6,207.96	-278.32		6,266.38		正常
77	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	3,076.93	2,923.08	153.85		-11.40		3,076.93	2,923.08	-11.40		2,915.53		正常
78	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	5,128.21	4,871.80	256.41		-256.41		5,128.21	4,871.80	-256.41		4,871.80		正常
79	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
80	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
81	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	3,931.63	3,735.05	196.58		-14.56		3,931.63	3,735.05	-14.56		3,917.07		正常
82	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
83	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	3,931.62	3,735.04	196.58		-14.56		3,931.62	3,735.04	-14.56		3,917.06		正常
84	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	4,273.50	4,059.82	213.68		-15.83		4,273.50	4,059.82	-15.83		4,043.67		正常
85	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.74	7,581.70	399.04		-487.71		7,980.74	7,581.70	-487.71		7,494.02		正常
86	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	1,923.08	1,826.93	96.15		-7.12		1,923.08	1,826.93	-7.12		1,915.96		正常
87	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	3,931.63	3,735.05	196.58		-14.56		3,931.63	3,735.05	-14.56		3,917.07		正常
88	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
89	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	3,931.63	3,735.05	196.58		-14.56		3,931.63	3,735.05	-14.56		3,917.07		正常
90	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
91	电子设备	变频器控制柜	2013-1-31	热电厂热站	2,435.90	2,314.10	121.80		-121.80		2,435.90	2,314.10	-121.80		2,314.10		正常
92	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	4,273.52	4,059.84	213.68		-15.83		4,273.52	4,059.84	-15.83		4,043.69		正常
93	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	3,076.92	2,923.07	153.85		-15.83		3,076.92	2,923.07	-15.83		2,911.14		正常
94	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	3,076.92	2,923.07	153.85		-15.83		3,076.92	2,923.07	-15.83		2,911.14		正常
95	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	3,076.92	2,923.07	153.85		-15.83		3,076.92	2,923.07	-15.83		2,911.14		正常
96	电子设备	变频器控制柜	2013-9-30	热电厂热站	4,273.52	4,059.84	213.68		-15.83		4,273.52	4,059.84	-15.83		4,043.69		正常
97	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
98	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
99	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
100	电子设备	变频器控制柜	2014-4-30	热电厂热站	7,980.77	7,581.73	399.04		-487.71		7,980.77	7,581.73	-487.71		7,494.02		正常
101	电子设备	变频器控制柜	2013-1-31	热电厂热站	1,560.00	1,462.00	98.00		-78.00		1,560.00	1,462.00	-78.00		1,482.00		正常
102	电子设备	变频器控制柜	2013-1-31	热电厂热站	1,560.00	1,462.00	98.00		-78.00		1,560.00	1,462.00	-78.00		1,482.00		正常
103	电子设备	变频器控制柜	2014-2-28	热电厂热站	4,478.90	4,254.95	223.95		-91.88		4,478.90	4,254.95	-91.88		4,387.02		正常
104	电子设备	变频器控制柜	2014-2-28	热电厂热站	20,750.23	19,712.72	1,037.51		-883.81		20,750.23	19,712.72	-883.81		19,828.91		正常
105	电子设备	变频器控制柜	2014-1-31	热电厂热站	38,831.00	36,889.45	1,941.55		-1,294.37		38,831.00	36,889.45	-1,294.37		38,536.68		正常

序号	资产类型	设备名称	启用日期/资产入账日期	存放地点	审计前账面价值			审计后账面价值			备注
					原值	累计折旧	净值	原值	累计折旧	净值	
106	电子设备	监控设备	2014-2-28	宏智供热站	4,478.90		223.95				
107	电子设备	惠普电脑	2013-8-31	宏智供热站	2,290.60		114.53				
108	电子设备	HP打印机	2013-8-31	宏智供热站	1,136.75		56.84				
109	电子设备	惠普电脑	2013-8-31	宏智供热站	1,333.16		69.66				
110	电子设备	HP打印机	2013-8-31	宏智供热站	3,010.00		150.50				
111	电子设备	惠普电脑	2014-7-31	宏智供热站	2,290.60		114.53				
112	电子设备	惠普电脑	2013-8-31	宏智供热站	2,290.60		114.53				
113	电子设备	惠普电脑	2013-11-30	宏智供热站	1,550.00		78.388.33				
114	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站	82,514.03		4,588.00				
115	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站	4,588.00		197.00				
116	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站	1,344.00		1,344.00				
117	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站	756.00		756.00				
118	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
119	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
120	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
121	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
122	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
123	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
124	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
125	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
126	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
127	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
128	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
129	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
130	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
131	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
132	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
133	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
134	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
135	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
136	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
137	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
138	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
139	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
140	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
141	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
142	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
143	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
144	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
145	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
146	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
147	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
148	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
149	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
150	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
151	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
152	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
153	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
154	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
155	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
156	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
157	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
158	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
159	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							
160	电子设备	惠普电脑	2015-6-1	宏智供热站							



序号	资产类型	设备名称	启用日期/停用日期	存放地点	账面原值		账面净值		累计折旧		减值准备		账面价值		减值准备		账面价值		减值准备		账面价值		备注
					原值	累计折旧	净值	净值	原值	累计折旧	净值	原值	净值	原值	累计折旧	净值	原值	净值	原值	累计折旧	净值	原值	净值
161	机器设备	污水泵	2022-3-31	一营(喜林高层换热站)					17,300.00	92.41	17,207.59		17,207.59	92.41			17,207.59	92.41			17,207.59	92.41	正常
162	机器设备	污水泵	2022-3-31	一营(喜林高层换热站)					4,600.00	26.62	4,573.38		4,573.38	26.62			4,573.38	26.62			4,573.38	26.62	正常
163	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房					1,310,900.00	7,586.23	1,303,313.77		1,303,313.77	7,586.23			1,303,313.77	7,586.23			1,303,313.77	7,586.23	正常
164	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房					443,800.00	2,568.29	441,231.71		441,231.71	2,568.29			441,231.71	2,568.29			441,231.71	2,568.29	正常
165	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房					21,200.00	122.69	21,077.31		21,077.31	122.69			21,077.31	122.69			21,077.31	122.69	正常
166	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
167	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
168	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
169	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
170	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
171	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
172	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
173	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
174	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
175	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
176	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
177	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
178	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
179	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
180	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
181	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
182	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
183	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
184	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
185	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
186	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
187	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
188	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
189	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
190	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
191	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
192	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
193	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
194	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
195	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
196	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
197	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
198	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
199	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
200	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
201	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
202	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
203	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
204	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
205	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
206	机器设备	锅炉	2022-3-31	一营新锅炉房																			正常
合计					1,888,640.02	1,616,248.92	272,391.10	272,391.10	12,119,192.72	-674,157.58	12,793,350.30	14,007,832.74	942,091.34	13,065,741.40									





照 执 业 基 础

(副本)(15-1)

统一社会信用代码

911101085923425568



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

名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)。

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

围 范 营 经

成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日至长期

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

具
出业理记，行企为推业
计法律、主
本审法服询，场时门批产
资审计，软件中的(市资部门市
企业申培、软件处)期相关和
企宣算计、数据下，经国家
证事决会咨服务设备，事
验算决会咨服务设备，事
：清财、税系统数据得从
告、度咨、机处理营的不
报立业理及算数据经准、活
审分建管、计数据、软件开、经
具并建管、计数据、软件开、经
出合基咨、开、展经营项目
表、业、务、件、件、展经营项目
报理报、税、软、件、件、展经营项目
计办关询、其、基、础、在1.4以上的计算机项目、开展经营
会、有咨的服务、基础在1.4以上的计算机项目、开展经营
企告具计定的理咨、自主选择28日和有限限制类
查报、出规软件设计、管理自主2022年批准的限制类
审验、账法应用卡中业管依2022年批准的限制类
政策



2022年01月28日

登记机关

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

与原件核对

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxl.gov.cn>

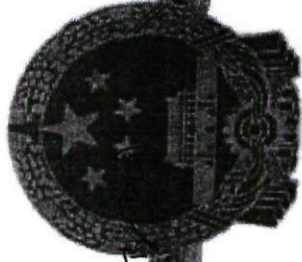
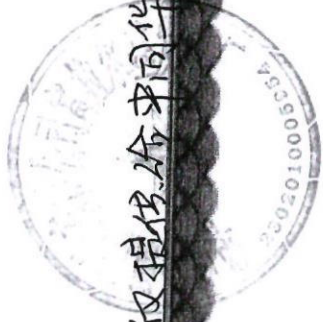
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监管总局



扫描全能王 创建

此复印件仅提供给中同华评估公司评估



统一社会信用代码
91230200565166278K

营业执照



名称 华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂

类型 分公司

负责人 安艳峰

经营范围 生产销售电力、热力；粉煤灰、石膏及其制品的加工与销售；自有房产、土地及设备租赁。（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）

成立日期 2010年12月06日

营业期限 2010年12月06日至2040年10月27日

营业场所 黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区电力办事处新电街

登记机关

2021年03月04日



提示
每年1月1日至6月30日
通过全国企业信用信息公示
系统报送并公示企业年度报告



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912302027726326062

名称 齐齐哈尔市中信供热有限责任公司
类型 其他有限责任公司
住所 黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区源地街39号
法定代表人 褚剑锋
注册资本 伍拾万圆整
成立日期 2004年11月09日
营业期限 2004年11月09日至2024年11月08日
经营范围 供热; 水暖安装。(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)



登记机关

2015年12月16日

委托人承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司拟收购齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市中信供热有限责任公司供热资产的需要，特委托贵公司对所涉及的相关资产进行评估，评估基准日为 2022 年 4 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对产权持有人评估基准日的资产进行了审计；
4. 负责协调产权持有人为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
5. 产权持有人提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
6. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人：



华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂（盖章）



年 月 日

委托人及产权持有人承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市中信供热有限责任公司相关供热资产的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的相关供热资产进行评估，评估基准日为2022年4月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1.评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准；
- 2.本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
- 3.本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
- 4.所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 5.纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 6.纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 7.纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 8.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 9.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

法定代表人（负责人）：

齐齐哈尔市中信供热有限责任公司



年 月 日

资产评估师承诺函

华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂：

齐齐哈尔市中信供热有限责任公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟收购齐齐哈尔市中信供热有限责任公司相关供热资产的市场价值，以2022年4月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师：

赵汉萍

赵汉萍



资产评估师：

李远菲

李远菲



2022年6月27日



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

北京中同华资产评估有限公司

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：0100020009

变更文号：财办企[2010]53号

序列号：000098



发证时间： 年 月

北京市财政局

京财资评备〔2021〕0095号

变更备案公告

北京中同华资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京中同华资产评估有限公司股东由季珉（资产评估师证书编号：11001513）、赵强（资产评估师证书编号：11001723）、贾瑞东（资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（资产评估师证书编号：11001517）、杨洋（资产评估师证书编号：11030075）、宋兆东（资产评估师证书编号：53000043）、管伯渊（资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（资产评估师证书编号：11020097）、方军哲（资产评估师证书编号：23000056）、刘欣（资产评估师证书编号：12000290）、徐建福（资产评估师证书编号：31000013）、董玉香（资产评估师证书编号：51040097）、范海兵（资产评估师证书编号：11080080），变更为季珉（资产评估师证书

编号：11001513)、赵强(资产评估师证书编号：11001723)、贾瑞东(资产评估师证书编号：11020089)、吕艳冬(资产评估师证书编号：11001517)、杨洋(资产评估师证书编号：11030075)、宋兆东(资产评估师证书编号：53000043)、管伯渊(资产评估师证书编号：11030033)、李伯阳(资产评估师证书编号：11020097)、刘欣(资产评估师证书编号：12000290)、徐建福(资产评估师证书编号：31000013)、董玉香(资产评估师证书编号：51040097)、范海兵(资产评估师证书编号：11080080)、赵玉玲(资产评估师证书编号：11040045)、曹保桂(资产评估师证书编号：11060067)、张全勇(资产评估师证书编号：21120016)、赵起超(矿业权评估师证书编号：2102201701139)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。





统一社会信用代码

91110102101880414Q

营业执照

(副本)(6-1)



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

名称 北京中同华资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李伯阳

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关的咨询业务；探矿权和采矿权评估。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。)

注册资本 1000万元
成立日期 1993年06月29日
营业期限 1999年12月22日至 2049年12月21日
住所 北京市西城区金融大街35号819室

登记机关





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵汉萍

性别：女

登记编号：11070030

单位名称：北京中同华资产评估有
限公司山西分公司



初次执业登记日期：2007-08-17

年检信息：通过（2021-05-08）



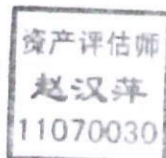
（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

赵汉萍

本人印鉴：



打印日期：2021-06-04

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李远菲

性别：男

登记编号：11200293



单位名称：北京中同华资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2020-10-27

年检信息：通过（2021-04-27）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

李远菲

本人印鉴：



打印日期：2021-06-07

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

资产评估委托合同

中同华合同字[2022]0864 号

甲方（委托人一）：华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂

乙方（受托人）：北京中同华资产评估有限公司

丙方（委托人二）：齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室

丁方（委托人三）：齐齐哈尔市中信供热有限责任公司

一、委托项目名称：华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市中信供热有限责任公司相关供热资产项目

二、评估目的：为华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市中信供热有限责任公司相关供热资产提供价值参考依据

三、评估对象和评估范围：齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市中信供热有限责任公司申报的相关供热资产，具体为非流动资产（不含土地使用权价值），详见评估申报明细表。

四、评估基准日：2022-4-30

五、资产评估报告的使用者及使用范围

（一）本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）《资产评估报告》仅供上述使用者按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用，乙方对上述报告使用者不当使用所造成的后果不承担责任。

（三）委托人或者其他资产评估报告应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

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

（五）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。

六、评估报告提交期限和方式：

在正常情况下，乙方收到委托人应提供的全部资料后，组织评估人员在20个工作日内完成委托的评估工作，并向委托人提交资产评估报告交换意见稿，经充分交换意见后，以快递（或自取等）方式提交正式资产评估报告。

七、评估服务费及支付方式

1. 本次资产评估服务费为：评估专业服务费用为人民币柒万伍仟元整（含税），差旅费用及食宿费用由委托人负担。

2. 支付方式：本合同经四方签章后，本约定书经四方签章后，乙方评估人员进驻现场三天内，甲方



即支付给乙方肆万元整；提交评估报告书交换意见稿时，甲方支付给乙方贰万元整；提交正式评估报告书时，甲方支付给乙方壹万伍仟元整元。

3. 如本合同因甲方原因而中止，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

4. 乙方账号如下：

户 名：北京中同华资产评估有限公司

开户银行：交通银行北京百万庄支行

开户账号：1100 6113 7018 01001 9658

八、其他约定

(一) 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

(二) 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(三) 委托人或者其他相关当事人需要出具《承诺函》和《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，以确认资产评估所对应的经济行为符合国家法律规定并已获得恰当的批准，所提供资料的真实、准确、完整，以及对资产评估委托业务的基本事项的确认。

(四) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

九、资产评估委托合同的变更、中止、解除

(一) 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。补充合同或者新的委托合同未达成前，本委托合同仍然有效。

(二) 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；当事人可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十、资产评估委托合同争议的解决

凡因本合同或与本合同有关的一切争议，四方应友好协商解决，协商不成的，提交北京仲裁委员会进行仲裁，仲裁裁决是终局，对签约各方均有约束力。

十一、违约责任

按照《中华人民共和国合同法》的规定承担相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行委托合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十二、业务约定书的有效期限

本委托合同经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

十三、对其他有关事项的约定

本合同一式捌份，甲方持贰份，乙方持贰份，丙方持贰份，丁方持贰份。未尽事宜，由签约各方协商解决。



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

(本页无正文, 为签字盖章专页)

甲方(委托人之一)名称: 华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂

住所: 黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区电力办事处新电街

负责人: 孙建强

联系人: _____

联系电话: _____

合同签署时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

合同签署地点: _____

乙方(受托人)名称: 北京中同华资产评估有限公司

住所: 北京市丰台区丽泽路16号院北京汇亚大厦28层

法定代表人授权人: 曾强

联系人: _____

联系电话: _____

合同签署时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

合同签署地点: _____

丙方(委托人之二)名称: 齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室

住所: 齐齐哈尔市龙沙区源地街53号

法定代表人授权人: 孙利江

联系人: _____

联系电话: _____

合同签署时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

合同签署地点: _____

丁方(委托人之三)名称: 齐齐哈尔市中信供热有限责任公司

住所: 黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区源地街39号

法定代表人授权人: 褚伟强

联系人: _____

联系电话: _____

合同签署时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

合同签署地点: _____

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购
齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市
中信供热有限责任公司相关供热资产项目

资产评估报告

中同华评报字（2022）第 031062 号

共壹册 第壹册

（明细表）



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2022 年 6 月 27 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年4月30日

产权持有人名称：齐齐哈尔市中信供热有限责任公司
表1
金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	D	E=D-A	F=E/A×100
非流动资产	1	1,306.57	1,302.65	-3.92	-0.30
固定资产	12	1,306.57	1,302.65	-3.92	-0.30
资产总计	3	1,306.57	1,302.65	-3.92	-0.30

评估机构：北京中同华资产评估有限公司



固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

产权持有人名称：齐齐哈尔市中信供热有限责任公司

表4-6-2-1
金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	存放地点	账面价值		评估原值	成新率%	评估价值		增值额	价税合一金额	增值率%	备注
										原值	净值			评估净值	评估价值				
1	200036	电焊机	315A/380V	伊泰集团第一工程有限公司	台	1	2013/8/31	2013/8/31	A-2安智	2,393.00	1,528.86	2,300.00	29	667.00	667.00	87.00	754.00	-50.68	
2	200081	补水泵	80-200B	六安江淮电机有限公司	台	1	2013/11/30	2013/11/30	A-2安智	2,367.52	1,537.24	2,900.00	42	1,218.00	1,218.00	158.00	1,376.00	-10.49	
3	200082	补水泵	80-200B	六安江淮电机有限公司	台	1	2013/11/30	2013/11/30	A-2安智	2,367.53	1,537.25	2,900.00	42	1,218.00	1,218.00	158.00	1,376.00	-10.49	
4	300105	变频补水稳压控制柜	AC60-7.5KW		台	1	2013/11/30	2013/11/30	A-2安智	7,008.55	4,550.69	7,700.00	59	4,543.00	4,543.00	591.00	5,134.00	12.82	
5		变频器	SI1-200KVA		套	1	2017/10/10	2017/11/15	A-2安智	37,300.00	37,127.31	29,200.00	79	23,068.00	23,068.00	2,999.00	26,067.00	-29.79	
6		脱酸、脱硝设备								975,200.00	970,685.19	732,500.00	70	512,750.00	512,750.00	66,658.00	579,408.00	-40.31	
7	200108	流量计（循环水泵）	DN300	威海	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-1—营老锅炉房	20,940.17	13,596.57	25,600.00	42	10,752.00	10,752.00	1,398.00	12,150.00	-10.64	
8	200086	循环泵	200-315	西门子	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-1—营老锅炉房	13,679.49	8,882.17	32,300.00	42	13,566.00	13,566.00	1,764.00	15,330.00	72.59	
9	300109	变频补水稳压控制柜	AC60-5.5KW	沧州瑞丰	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-1—营老锅炉房	6,666.67	4,328.71	7,300.00	59	4,307.00	4,307.00	560.00	4,867.00	-23.73	
10	200069	售煤器		不祥	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-2—营新锅炉房	187,660.00	121,842.19	195,800.00	42	82,236.00	82,236.00	10,691.00	92,927.00	12.44	
11	200038	板式换热器	BR80-85-80	四平	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	27,008.54	17,349.24	33,000.00	59	19,470.00	19,470.00	2,531.00	22,001.00	26.81	
12	200039	板式换热器	BR80-85-80	四平	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	27,008.55	17,349.24	33,000.00	59	19,470.00	19,470.00	2,531.00	22,001.00	26.81	
13	200040	板式换热器	BR80-85-160	四平	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	48,547.01	31,184.71	59,300.00	59	34,987.00	34,987.00	4,548.00	39,535.00	26.78	
14	200041	板式换热器	BR80-85-160	四平	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	48,547.01	31,184.71	59,300.00	59	34,987.00	34,987.00	4,548.00	39,535.00	26.78	
15	200042	板式换热器	BR80-85-160	四平	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	48,547.01	31,184.71	59,300.00	59	34,987.00	34,987.00	4,548.00	39,535.00	26.78	
16	200045	热计量表	RC-DN250	汇瑞科技	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	14,358.97	9,223.64	15,700.00	15	2,355.00	2,355.00	306.00	2,661.00	-71.15	
17	200047	计量柜	800*2200*600	汇瑞科技	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	8,247.87	5,298.11	10,100.00	59	5,959.00	5,959.00	775.00	6,734.00	27.10	
18	200049	频电柜（变频柜）	800*2200*600	汇瑞科技	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	7,606.84	4,886.34	9,300.00	59	5,487.00	5,487.00	713.00	6,200.00	26.88	
19	200052	电动调节阀	16KG DN250	上海开泰阀门有限公司	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	30,683.76	19,710.05	30,200.00	41	12,382.00	12,382.00	1,610.00	13,992.00	-29.01	
20	200053	电动调节阀	16KG DN250	上海开泰阀门有限公司	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	27,948.72	17,953.17	30,200.00	41	12,382.00	12,382.00	1,610.00	13,992.00	-22.06	
21	200054	反冲洗排污器	DN250	不祥	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	6,410.26	4,117.70	6,300.00	41	2,583.00	2,583.00	336.00	2,919.00	-29.11	
22	200055	反冲洗排污器	DN300	不祥	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	8,290.60	5,325.56	8,300.00	41	3,403.00	3,403.00	442.00	3,845.00	-27.80	
23	200056	反冲洗排污器	DN350	不祥	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	11,538.46	7,411.86	10,400.00	41	4,264.00	4,264.00	554.00	4,818.00	-35.00	
24	200074	卧式高效循环泵	KP125-315	不祥	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	11,170.94	7,253.35	13,700.00	42	5,754.00	5,754.00	748.00	6,502.00	-10.36	
25	200075	卧式高效循环泵	KP300-400	不祥	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	69,417.10	45,072.91	84,700.00	42	35,574.00	35,574.00	4,625.00	40,199.00	-10.81	
26	200076	补水泵	65-200B	六安江淮电机有限公司	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	3,504.27	2,275.34	4,300.00	42	1,806.00	1,806.00	235.00	2,041.00	-10.30	
27	200077	补水泵	65-200B	六安江淮电机有限公司	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	3,504.28	2,275.35	4,300.00	42	1,806.00	1,806.00	235.00	2,041.00	-10.30	
28	200084	补水泵	500GDL*7	六安江淮电机有限公司	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	6,217.95	4,037.35	7,600.00	42	3,192.00	3,192.00	415.00	3,607.00	-10.66	
29	200085	补水泵	500GDL*7	六安江淮电机有限公司	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	6,217.95	4,037.35	7,600.00	42	3,192.00	3,192.00	415.00	3,607.00	-10.66	
30	200087	循环泵	250-315	西门子	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	30,758.12	19,971.42	37,600.00	42	15,792.00	15,792.00	2,053.00	17,845.00	-10.65	
31	200088	循环泵	250-315	西门子	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	30,758.12	19,971.42	37,600.00	42	15,792.00	15,792.00	2,053.00	17,845.00	-10.65	
32	200106	流量计（循环水泵）	DN300	威海	台	1	2014/3/31	2014/3/31	H-3—营欣豪站	18,500.00	12,269.10	19,700.00	48	9,456.00	9,456.00	1,229.00	10,685.00	-12.91	
33	200138	玻璃钢管水箱	SMC3M*2.5M	不祥	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	21,794.87	14,151.53	24,000.00	59	14,160.00	14,160.00	1,841.00	16,001.00	13.07	
34	300093	循环泵变频控制柜	AC60-75KW	沧州瑞丰	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	21,794.87	14,151.53	24,000.00	59	14,160.00	14,160.00	1,841.00	16,001.00	13.07	
35	300094	循环泵变频控制柜	AC60-75KW	沧州瑞丰	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	13,888.89	9,018.13	15,200.00	59	8,968.00	8,968.00	1,166.00	10,134.00	12.37	
36	300095	循环泵变频控制柜	AC60-30KW	沧州瑞丰	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	13,888.89	9,018.13	15,200.00	59	8,968.00	8,968.00	1,166.00	10,134.00	12.37	
37	300096	循环泵变频控制柜	AC60-30KW	沧州瑞丰	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	5,666.66	4,328.70	7,300.00	59	4,307.00	4,307.00	560.00	4,867.00	12.44	
38	300097	变频补水稳压控制柜	AC60-5.5KW	沧州瑞丰	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	6,666.67	4,328.71	7,300.00	59	4,307.00	4,307.00	560.00	4,867.00	12.44	
39	300098	变频补水稳压控制柜	AC60-5.5KW	沧州瑞丰	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-3—营欣豪站	35,100.00	34,896.87	33,200.00	64	21,248.00	21,248.00	2,762.00	24,010.00	-31.20	
40		变频器	SI1-250KVA		台	1	2014/10/1	2014/10/1	H-3—营欣豪站	20,940.17	13,596.57	25,600.00	42	10,752.00	10,752.00	1,398.00	12,150.00	-10.64	
41	200107	流量计（循环水泵）	DN300	威海	台	1	2013/11/30	2013/11/30	H-4—营如意站	29,171.79	19,751.73	32,000.00	63	20,160.00	20,160.00	2,621.00	22,781.00	15.34	
42	300182	变频控制柜	AC60-90KW	不祥	台	1	2014/7/31	2014/7/31	H-4—营如意站										

产权持有人填表人：钱自平
填表日期：2022年6月1日

评估人员：马瑞

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

产权持有人名称：齐齐哈尔市中信供热有限责任公司

表4-6-2-1
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	存放地点	账面价值		评估价值				增值率%	备注
									原值	净值	评估原值	成新率%	评估净值	增值税	价税合一金额	
43	变频控制柜	AC80-90KW	不祥	台	1	2014/7/31	2014/7/31	H-4-营如意	29,171.80	19,751.74	32,000.00	63	20,160.00	2,621.00	22,781.00	15.34
44	循环泵	YE2-280S-4G		台	4	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	45,100.00	44,815.28	36,400.00	58	21,112.00	2,745.00	23,857.00	-46.77
45	补水泵	YE2-132S-2		台	4	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	22,200.00	22,059.85	29,200.00	58	16,936.00	2,202.00	19,138.00	-13.25
46	换热器	BBR1.0*1.6/150		台	4	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	204,300.00	203,117.71	192,000.00	69	132,480.00	17,222.00	149,702.00	-26.30
47	除污器			台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	10,600.00	10,538.66	13,000.00	58	7,540.00	980.00	8,520.00	-19.15
48	回水气缸	DN600*1500mm		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	12,300.00	12,228.82	11,800.00	58	6,844.00	890.00	7,734.00	-36.76
49	供水气缸	DN600*900mm		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	12,300.00	12,228.82	11,800.00	58	6,844.00	890.00	7,734.00	-36.76
50	循环泵	YE2-280S-4G		台	2	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	22,500.00	22,357.95	18,200.00	58	10,556.00	1,372.00	11,928.00	-46.65
51	补水泵	YE2-100M1-2		台	2	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	44,600.00	44,318.43	5,200.00	58	3,016.00	392.00	3,408.00	-92.31
52	换热器	BBR1.0*1.6/150		台	2	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	102,100.00	101,509.14	192,000.00	69	132,480.00	17,222.00	149,702.00	47.48
53	除污器			台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	10,600.00	10,538.66	13,000.00	58	7,540.00	980.00	8,520.00	-19.15
54	回水气缸	DN350*4500mm		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	7,200.00	7,158.33	6,900.00	58	4,002.00	520.00	4,522.00	-36.83
55	供水气缸	DN350*4500mm		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	7,200.00	7,158.33	6,900.00	58	4,002.00	520.00	4,522.00	-36.83
56	循环泵	YE2-225M1-4G		台	2	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	44,600.00	44,318.43	26,000.00	58	15,080.00	1,960.00	17,040.00	-61.55
57	补水泵	YE2-100M1-2		台	2	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	9,300.00	9,241.29	12,600.00	58	7,308.00	950.00	8,258.00	-10.64
58	换热器	BBR1.0*1.6/150		台	2	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	102,100.00	101,509.14	192,000.00	69	132,480.00	17,222.00	149,702.00	47.48
59	除污器			台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	10,600.00	10,538.66	13,000.00	58	7,540.00	980.00	8,520.00	-19.15
60	铁水箱	5*5*5 (米)		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	125,200.00	124,475.46	96,400.00	58	55,912.00	7,269.00	63,181.00	-49.24
61	铁水箱	1.5*4*5		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	43,600.00	43,347.69	39,400.00	58	22,852.00	2,971.00	25,823.00	-40.43
62	回水气缸	DN1200*4000mm		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	15,400.00	15,310.88	14,800.00	58	8,584.00	1,116.00	9,700.00	-36.65
63	供水气缸	DN1200*4000mm		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	15,400.00	15,310.88	14,800.00	58	8,584.00	1,116.00	9,700.00	-36.65
64	除污器			台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	10,600.00	10,538.66	13,000.00	58	7,540.00	980.00	8,520.00	-19.15
65	补水泵	YE2-132S1-2		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	96,000.00	95,393.94	125,200.00	58	72,616.00	9,440.00	82,056.00	-13.98
66	水处理设备			套	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	37,400.00	37,183.56	31,300.00	58	18,154.00	2,360.00	20,514.00	-44.83
67	计量柜	TGX2		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	17,500.00	17,389.52	20,900.00	69	14,421.00	1,875.00	16,296.00	-6.29
68	总控柜	GGDNL5		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	13,200.00	13,116.67	15,700.00	69	10,833.00	1,408.00	12,241.00	-6.68
69	开关柜	GGDNL5		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	8,700.00	8,645.08	10,400.00	69	7,176.00	933.00	8,109.00	-6.20
70	变频控制柜	YLT2015		台	2	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	32,200.00	31,880.56	62,600.00	69	43,194.00	5,615.00	48,809.00	53.10
71	变频控制柜	YLT2015		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	16,100.00	15,940.28	31,300.00	69	21,597.00	2,808.00	24,405.00	53.10
72	变频控制柜	YLT2015		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	13,400.00	13,267.06	26,100.00	69	18,009.00	2,341.00	20,350.00	53.39
73	变频器	S11-400KVA		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营 (恒大换热站)	46,200.00	45,953.21	47,500.00	69	32,775.00	4,261.00	37,036.00	-19.40
74	板式换热器	BR80-S1.6-60-E		台	2	2016/10/1	2016/10/1	一营 (喜乐高层换热站)	76,200.00	75,792.95	96,000.00	74	71,040.00	9,236.00	80,276.00	5.91
75	电动调节阀	DN150		台	1	2016/10/1	2016/10/1	一营 (喜乐高层换热站)	10,200.00	10,145.51	14,500.00	61	8,845.00	1,150.00	9,995.00	-1.48
76	反冲洗除污器	EX-150		台	1	2016/10/1	2016/10/1	一营 (喜乐高层换热站)	2,200.00	2,188.25	2,100.00	61	1,281.00	167.00	1,448.00	-33.83
77	反冲洗除污器	EX-200		台	1	2016/10/1	2016/10/1	一营 (喜乐高层换热站)	2,700.00	2,685.58	4,200.00	61	2,562.00	333.00	2,895.00	7.80
78	循环泵	TYPE2-160M2-2		台	2	2016/10/1	2016/10/1	一营 (喜乐高层换热站)	118,400.00	117,736.92	31,400.00	61	19,154.00	2,400.00	21,544.00	-81.62
79	补水泵	TYPE2-130S1-2		套	2	2016/10/1	2016/10/1	一营 (喜乐高层换热站)	7,500.00	7,458.00	8,400.00	61	5,124.00	666.00	5,790.00	-22.37
80	水处理设备			套	1	2016/10/1	2016/10/1	一营 (喜乐高层换热站)	46,000.00	45,754.27	35,700.00	61	21,777.00	2,831.00	24,608.00	-46.22
81	玻璃钢水箱	1*2*2 (米)		套	1	2016/10/1	2016/10/1	一营 (喜乐高层换热站)	8,400.00	8,355.13	3,100.00	61	1,891.00	246.00	2,137.00	-74.42
82	低压配电柜	GGD (30KV, 200A)		台	4	2016/10/1	2016/10/1	一营 (喜乐高层换热站)	19,200.00	19,088.89	20,800.00	74	15,392.00	2,001.00	17,393.00	-8.88
83	污水泵			台	2	2016/10/1	2016/10/1	一营 (喜乐高层换热站)	17,300.00	17,207.59	8,400.00	61	5,124.00	666.00	5,790.00	-66.35
84	墙壁式配电箱	TPK-Q22-2B		台	1	2016/10/1	2016/10/1	一营 (喜乐高层换热站)	4,600.00	4,573.38	5,000.00	61	3,050.00	397.00	3,447.00	-24.63

产权持有人填表人：钱自平
填表日期：2022年6月1日

评估人员：马瑞

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

产权持有人名称：齐齐哈尔市中信供热有限责任公司

表4-6-2-1
金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	存放地点	账面价值		成新率	评估价值		增值率	增值%	备注
										原值	净值		评估原值	评估净值			
85		锅炉			台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营新锅炉房	1,310,900.00	1,303,313.77	69	1,894,100.00	1,306,929.00	169,901.00	13.31	
86		省煤器			台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营新锅炉房	443,800.00	441,231.71	58	391,600.00	227,128.00	29,527.00	-41.83	
87		鼓风机	G6-48-100		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营新锅炉房	21,200.00	21,077.31	58	45,700.00	26,506.00	3,446.00	42.11	
88		炉前控制柜			台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营新锅炉房	8,100.00	8,019.64	69	15,700.00	10,833.00	2,766.00	52.64	
89		变频器控制柜	110-45KW		台	2	2015/10/1	2015/10/1	一营新锅炉房	21,500.00	21,286.71	69	41,800.00	28,842.00	3,749.00	53.10	
90		粉碎机电机	600*700mm		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营新锅炉房	78,300.00	77,846.87	69	144,600.00	99,774.00	12,971.00	44.83	
91		柴油发电机组	GF-30		台	1	2015/10/1	2015/10/1	一营新锅炉房	15,600.00	15,504.97	69	144,600.00	99,774.00	12,971.00	627.15	
92		变压器	SC-800KVA		台	1	2012/10/1	2012/10/1	一营	69,600.00	69,116.67	79	54,300.00	27,887.00	3,825.00	-52.06	
93		变压器	SC-400KVA		台	1	2017/10/1	2017/11/1	一营	53,700.00	53,451.39	79	35,300.00	29,322.00	3,812.00	-41.05	
94		变压器反出柜			台	1	2017/10/1	2017/11/1	一营	19,600.00	19,502.78	79	18,800.00	14,852.00	1,931.00	-13.95	
95	200046	计量柜	800*2200*600	汇瑞科技	台	1	2013/9/30	2013/9/30	J-1糖厂	8,376.07	5,380.46	59	10,200.00	6,018.00	782.00	26.38	
96	300176	变频控制柜	5.5KW	万鑫	台	1	2014/7/31	2014/7/31	J-2糖厂新锅炉房	7,218.80	4,887.73	63	7,900.00	4,977.00	647.00	15.06	
97	300178	变频控制柜	AC60-90KW	万鑫	台	1	2014/7/31	2014/7/31	J-2糖厂新锅炉房	29,171.79	19,751.73	63	32,000.00	20,160.00	2,621.00	15.34	
98	300179	变频控制柜	AC60-90KW	万鑫	台	1	2014/7/31	2014/7/31	J-2糖厂新锅炉房	29,171.80	19,751.74	63	32,000.00	20,160.00	2,621.00	15.34	
99		脱硫、脱硝设备			套	1	2017/10/10	2017/10/12	糖厂	975,200.00	970,685.19	70	732,500.00	512,750.00	66,658.00	-40.31	
100		引风机电机	200KW		台	1	2017/10/10	2017/10/12	糖厂	28,100.00	27,969.91	70	23,000.00	15,100.00	2,093.00	-34.96	
101		变频器	S11-315KVA		台	1	2017/10/10	2017/10/12	糖厂长青换热站	48,000.00	47,777.78	79	37,300.00	29,467.00	3,831.00	-30.31	
102	300184	变频控制柜	7.5KW		台	1	2014/7/31	2014/7/31	P石牌	8,857.26	5,997.10	63	9,700.00	6,111.00	794.00	15.14	
103	200091	循环泵	250-315	西门子	台	1	2013/11/30	2013/11/30	QPS1碾子山	30,758.12	19,971.42	42	37,600.00	15,792.00	2,053.00	-10.65	
104	200091	变频设备	132KW		台	1	2013/10/31	2013/10/31	Q碾子山-五号	42,051.28	27,158.12	59	51,300.00	30,267.00	3,935.00	25.94	
105	200063	装载机	LW500FN		台	1	2013/11/30	2013/11/30	Q碾子山-五号	255,555.56	165,933.64	30	258,300.00	77,490.00	10,074.00	-47.23	
106		20T锅炉	SHW14.0/150/70-A8	齐齐哈尔锅炉厂	台	1	2013/9/30	2013/9/30	Q碾子山-五号	802,400.00	796,927.78	59	1,894,100.00	1,117,519.00	145,277.00	58.48	
107		20T锅炉	SHW14.0/150/70-A11	哈尔滨红旗锅炉厂	台	2	2013/9/30	2013/9/30	Q碾子山-五号	1,604,800.00	1,593,655.56	59	3,788,200.00	2,235,038.00	290,555.00	58.48	
108	200017	变频设备	110KW		台	1	2013/10/31	2013/10/31	R碾子山-六号	37,008.55	23,901.36	59	47,000.00	27,730.00	3,605.00	31.10	
109	200089	补水泵	80-200B	浙江中星电器	台	1	2013/11/30	2013/11/30	R碾子山-六号	2,367.52	1,537.24	42	2,900.00	1,218.00	158.00	-10.49	
110	200090	变频设备	75KW		台	1	2013/10/31	2013/10/31	S碾子山-团结里	2,367.52	1,537.24	42	2,900.00	1,218.00	158.00	-10.49	
111	200020	变频设备	5.5KW		台	1	2013/10/31	2013/10/31	T碾子山-住院部	25,128.21	16,228.64	59	45,200.00	26,668.00	3,467.00	85.69	
112	200018	锅炉	SHW25-1.25/15/70	哈尔滨红旗锅炉厂	台	1	2016/10/1	2016/10/1	碾子山	5,521.37	3,565.88	59	7,900.00	4,661.00	606.00	47.71	
113		鼓风机	CHG1-INO.10.5D		台	1	2016/10/1	2016/10/1	碾子山	2,150,700.00	2,139,211.22	74	3,156,800.00	2,336,032.00	303,684.00	23.40	
114		引风机	CHY1-INO13.5D		台	1	2016/10/1	2016/10/1	碾子山	30,200.00	30,038.68	61	45,700.00	27,877.00	3,624.00	4.87	
115		上料机	HL400		台	1	2016/10/1	2016/10/1	碾子山	28,200.00	28,049.36	61	45,700.00	27,877.00	3,624.00	12.31	
116		除渣机			台	3	2016/10/1	2016/10/1	碾子山	117,300.00	116,673.40	61	96,000.00	58,560.00	7,613.00	-43.28	
117		管道除尘器	SC-40		台	1	2016/10/1	2016/10/1	碾子山	382,350.00	380,307.53	61	78,300.00	47,763.00	6,209.00	-85.81	
118		脱硫塔			台	1	2016/10/1	2016/10/1	碾子山	127,400.00	126,719.44	61	104,400.00	63,684.00	8,279.00	-43.21	
119		配电柜			台	1	2016/10/1	2016/10/1	碾子山	928,100.00	923,142.20	61	732,500.00	446,825.00	58,087.00	-45.31	
120		变频器	S11-800KVA		台	4	2016/10/1	2016/10/1	碾子山	37,800.00	37,581.25	74	111,600.00	72,584.00	10,736.00	148.32	
121		变频器	S11-1000KVA		台	1	2016/10/1	2016/10/1	碾子山	97,700.00	97,215.38	74	82,300.00	60,902.00	7,917.00	-29.21	
122		变频器	S11-400KVA		台	1	2016/10/1	2016/10/1	碾子山	110,400.00	109,852.38	74	93,900.00	69,486.00	9,033.00	-28.52	
123		变频器	S11-500KVA		台	1	2005/10/1	2005/10/1	碾子山	50,300.00	50,050.50	74	47,500.00	35,150.00	4,570.00	-20.64	
124		变频器	S9-250KVA		台	1	2005/10/1	2005/10/1	北华	16,400.00	16,020.37	19	52,500.00	9,975.00	200.00	-36.49	
125		循环泵	CDL65-30	南方泵业股份	台	2	2011/10/1	2011/10/1	旧糖厂	9,600.00	9,377.78	19	27,300.00	5,187.00	104.00	-43.58	
126		循环泵			台	2	2011/10/1	2011/10/1	军缘高区(北华)	5,400.00	5,337.50	30	25,000.00	7,500.00	975.00	58.78	

产权持有人填表人：钱自平
填表日期：2022年6月1日

评估人员：马瑞

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

产权持有人名称：齐齐哈尔市中信供热有限责任公司
表4-6-2-1
金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	存放地点	账面价值		评估价值		成新率		评估净值		增值额	评估价值		增值率	备注
										原值	净值	评估原值	评估净值	成新率	成新率	评估净值	评估净值	增值额	评估价值	评估净值	增值率	
127		变频器			台	1	2011/10/1	2011/10/1	军缘高区(北华)	3,500.00	3,418.98	15,700.00	7,693.00	49	49	7,693.00	7,693.00	1,000.00	12,693.00	7,693.00	154.26	
128		循环泵	PD125-32/4 SWHC	南方泵业股份	台	2	2011/10/1	2011/10/1	军缘中区(北华)	8,900.00	8,796.99	25,000.00	7,500.00	30	30	7,500.00	7,500.00	975.00	12,475.00	7,500.00	-3.66	
129		变频器			台	1	2011/10/1	2011/10/1	军缘中区(北华)	3,500.00	3,418.98	15,700.00	7,693.00	49	49	7,693.00	7,693.00	1,000.00	12,693.00	7,693.00	154.26	
130		分气缸	长3米直径0.6米		台	2	2011/10/1	2011/10/1	军缘	12,400.00	12,292.36	23,600.00	7,080.00	30	30	7,080.00	7,080.00	920.00	12,000.00	7,080.00	-34.92	
131		变压器	S9-315KVA		台	1	1998/10/1	1998/10/1	石牌	9,200.00	8,987.04	30,500.00	4,575.00	15	15	4,575.00	4,575.00	92.00	4,667.00	4,575.00	-48.07	
132		变压器	S11-315KVA		台	1	2013/10/1	2013/10/1	喜乐	35,100.00	34,878.41	37,300.00	22,007.00	59	59	22,007.00	22,007.00	2,861.00	24,868.00	22,007.00	-28.70	
账面余额合计																						
减：减值准备											13,590,393.89	13,028,166.53	18,074,200.00			11,451,735.00	1,486,559.00		12,938,294.00	11,451,735.00	-0.69	
账面净值合计											13,590,393.89	13,028,166.53	18,074,200.00			11,451,735.00	1,486,559.00		12,938,294.00	11,451,735.00	-0.69	

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日：2022年4月30日

产权持有人名称：齐齐哈尔市中信供热有限责任公司

表4-6-2-3
金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	存放地点	账面价值		评估价值				增值率%	备注
										原值	净值	评估原值	成新率%	评估净值	增值税	价税合一金额	
1	300119	监控设备	5个头	组装	套	1	2014/2/28	2014/2/28	A-2安智	11,348.30	1,050.77	9,500.00	15	1,425.00	185.00	1,610.00	53.22
2	300120	监控设备	3个头	组装	套	1	2014/2/28	2014/2/28	A-1安居	6,234.70	577.29	5,000.00	15	750.00	98.00	848.00	46.89
3	300123	监控设备	5个头	组装	套	1	2014/2/28	2014/2/28	H-2一营新锅炉房	9,041.50	837.18	9,500.00	15	1,425.00	185.00	1,610.00	99.31
4	300124	监控设备	5个头	组装	套	1	2014/2/28	2014/2/28	H-2一营新锅炉房	12,001.80	1,111.28	9,500.00	15	1,425.00	185.00	1,610.00	44.88
5	300125	监控设备	3个头	组装	套	1	2014/2/28	2014/2/28	H-1一营老锅炉房	5,081.30	470.49	5,000.00	15	750.00	98.00	848.00	80.24
6	300127	监控设备	DS-7800	杭州海康威视数字	套	1	2014/2/28	2014/2/28	J-1糖厂老锅炉房	10,694.90	990.27	9,400.00	15	1,410.00	183.00	1,593.00	60.87
7	300128	监控设备	DS-7800	杭州海康威视数字	套	1	2014/2/28	2014/2/28	J-2糖厂新锅炉房	6,534.70	605.06	5,800.00	15	870.00	113.00	983.00	62.46
8	300132	监控设备	9个头5个点	组装	套	1	2014/2/28	2014/2/28	W煤场	20,750.23	1,921.32	18,200.00	15	2,730.00	355.00	3,085.00	60.57
9	300133	监控设备	2个头	组装	套	1	2014/2/28	2014/2/28	安智供热站	4,478.90	414.71	4,000.00	15	600.00	78.00	678.00	63.49
10	300134	监控设备	2个头	组装	套	1	2014/2/28	2014/2/28	U大车队	4,478.90	414.71	4,000.00	15	600.00	78.00	678.00	63.49
11	300135	监控设备	2个头	组装	套	1	2014/2/28	2014/2/28	综合楼207	82,514.03	7,640.19	72,700.00	15	10,905.00	1,418.00	12,323.00	61.29
12	300136	监控设备	17个头接3个点	组装	套	1	2014/1/31	2014/1/31	W煤场	38,831.00	3,235.92	29,200.00	15	4,380.00	569.00	4,949.00	52.94
13	300141	远传流量表	DN65	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	P石碑	3,931.63	182.02	3,400.00	27	918.00	119.00	1,037.00	469.72
14	300142	远传流量表	DN65	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	M北华	3,931.63	182.02	3,400.00	27	918.00	119.00	1,037.00	469.72
15	300143	远传流量表	DN65	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	O华意	3,931.63	182.02	3,400.00	27	918.00	119.00	1,037.00	469.72
16	300146	远传流量表	DN65	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	A-2安智	3,931.62	182.02	3,400.00	27	918.00	119.00	1,037.00	469.72
17	300147	远传流量表	DN65	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	N荣华	3,931.62	182.02	3,400.00	27	918.00	119.00	1,037.00	469.72
18	300148	远传流量表	DN80	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	N荣华	4,273.50	197.85	3,500.00	27	945.00	123.00	1,068.00	439.80
19	300155	远传流量表	DN80	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	Q碾子山-五号	4,273.52	197.85	3,500.00	27	945.00	123.00	1,068.00	439.80
20	300156	远传流量表	DN80	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	Q碾子山-五号	4,273.50	197.85	3,500.00	27	945.00	123.00	1,068.00	439.80
21	300160	远传流量表	DN50	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	J-2糖厂新锅炉房	3,076.93	142.45	2,500.00	27	675.00	88.00	763.00	435.63
22	300162	远传流量表	DN100	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	J-3糖厂长青站	4,444.44	205.76	3,700.00	27	999.00	130.00	1,129.00	448.70
23	300163	远传流量表	DN100	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	A-2安智	4,444.44	205.76	3,700.00	27	999.00	130.00	1,129.00	448.70
24	300164	远传流量表	DN100	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	A-2安智	4,444.44	205.76	3,700.00	27	999.00	130.00	1,129.00	448.70
25	300167	远传流量表	DN50	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	S碾子山-团结里	3,076.92	142.45	2,500.00	27	675.00	88.00	763.00	435.63
26	300168	远传流量表	DN50	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	T碾子山-住院部	3,076.92	142.45	2,500.00	27	675.00	88.00	763.00	435.63
27	300171	远传流量表	DN80	北京京源水仪器有	台	1	2013/9/30	2013/9/30	R碾子山-六号	4,273.52	197.85	3,500.00	27	945.00	123.00	1,068.00	439.80
28	300189	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	P石碑	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
29	300191	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	N荣华	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
30	300192	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	M北华	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
31	300193	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	O华意	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
32	300197	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	J-1糖厂老锅炉房	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
33	300198	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	J-2糖厂新锅炉房	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
34	300199	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	J-3糖厂长青站	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
35	300202	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	H-3一营欣鑫站	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
36	300203	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	H-4一营如意	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
37	300205	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	A-2安智	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
38	300206	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	A-1安居	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
39	300208	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	Q碾子山-五号	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
40	300209	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	R碾子山-六号	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
41		电脑	QT041AV	上海慧普有限公司	台	1	2015/6/1	2015/6/1	M北华	756.00	182.00	2,200.00	15	330.00	43.00	373.00	104.95
42	300210	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	S碾子山-团结里	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
43	300211	抄表采集器	RC250	威海市天罡仪表股	台	1	2014/4/30	2014/4/30	T碾子山-住院部	7,980.77	886.75	6,900.00	32	2,208.00	287.00	2,495.00	181.36
44		监控器	4个探头	组装	台	1	2015/6/1	2015/6/1	P石碑	4,588.00	1,104.52	8,400.00	15	1,260.00	164.00	1,424.00	28.92

产权持有人填表人：钱自平
填表日期：2022年6月1日

评估人员：李远非

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购
齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市
中信供热有限责任公司相关供热资产项目

资产评估说明

中同华评报字（2022）第 031062 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

报告日期：2022 年 6 月 27 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

目录

资产评估说明使用范围声明	1
企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
资产评估说明正文	3
第一部分 评估对象与评估范围说明	3
第二部分 资产核实情况总体说明	5
第三部分 成本法评估技术说明	7
第四部分 评估结论及分析	15
附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明	16

资产评估说明使用范围声明

本资产评估说明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、行政法规规定外，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。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

（由委托人与产权持有人提供，见附件一）

资产评估说明正文

第一部分 评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围

评估对象是华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市中信供热有限责任公司（以下简称“中信公司”）相关供热资产的市场价值。

评估对象涉及的资产范围是齐齐哈尔市中信供热有限责任公司申报的相关供热资产，具体包括供热相关的设备类固定资产。中信公司资产合计 13,065,741.40 元。详见下表：

金额单位：人民币元	
科目名称	账面净值
一、固定资产	13,065,741.40
其中：设备类	13,065,741.40

注：评估范围不包括以下 2 项：

①国有土地使用权价值；②供热特许经营权价值。

上述资产已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了报告号为“天职业字[2022] 34231 号”的《齐齐哈尔市中信供热有限责任公司供热资产专项审计报告》。

委估资产的权属状况如下：

为解决本次出售资产存在权属不清晰问题，2020年8月10日，齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会出具了《关于资产划拨的通知》，通知以确权形式认定本次申报范围内权属不清资产为中信公司所有。根据中银律师事务所出具的《<关于资产划拨的通知>的审阅意见》，“齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会作为国有资产监督管理机构出具的《关于资产划拨的通知》对资产权属具有确认效力。”

二、 实物资产分布情况及特点

纳入评估范围的资产主要为设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

1. 中信公司申报机器设备共计 132 项，中信公司申报的机器设备为安置于其所属的各供热站设备，主要包括变压器、变频柜、循环泵、补水泵等，截止评估基准日，资产均可以正常使用。

2. 中信公司申报电子设备 57 项。主要资产为电脑、打印机、监控等办公用电子设备；抄表采集器、远传流量计等监测用电子设备。截止评估基准日，委估资产仍可以正常使用。

三、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产及权属情况

1.中信公司所申报的资产已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了报告号为“天职业字[2022] 34231 号”的《齐齐哈尔市中信供热有限责任公司供热资产专项审计报告》，本次评估是在天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）清产核资的基础上进行的。本次评估我们承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。特别提醒评估报告使用者关注审计报告“八、重大事项说明”可能对评估结果产生的影响。

2.中信公司所申报的资产权属已经北京市中银律师事务所查验并出具《关于华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂收购项目的法律尽职调查报告》，本次评估是在北京市中银律师事务所法律尽职的基础上进行的。特别提醒评估报告使用者关注由法律尽职调查报告“六、对拟收购项目律师意见”可能对评估结果产生的影响。

第二部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向产权持有人提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，辅导企业进行资产的清查、申报，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

成立以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划进行核查。

评估组现场核实工作期间为 2022 年 6 月 1 日至 6 月 6 日。

核实过程分三个阶段进行。

第一阶段，前期准备资料交接；对评估申报明细表进行初步审核；进行“账”、“表”核对一致；了解委托评估资产的概况；

第二阶段，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

第三阶段，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

机器设备核实情况

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了设备的购建合同、技术档案、检测报告、运行记录、维修保养等历史资料；通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况；填写设备状况调查表等；调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象；通过查阅购置合同、购置发票、车辆行驶证等进行权属核查，对产权权属存在瑕疵的，要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”；对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求企业有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤

比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

二、影响资产核实的事项及处理方法

在我们履行核实程序中，发现以下事项对资产勘查核实有一定影响：

部分设备类资产没有购置合同及发票等权属证明资料，产权持有人承诺产权归其所有。

除上述事项外，评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

三、核实结论

根据核实结果，评估人员发现纳入评估范围内的资产存在以下瑕疵：

为解决本次出售资产存在权属不清晰问题，2020年8月10日，齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会出具了《关于资产划拨的通知》，通知以确权形式认定本次申报范围内权属不清资产为中信公司所有。

除上述资产外，纳入评估范围内的其他资产账、表、实相符，实物资产均可继续正常使用，未发现产权纠纷问题。

第三部分 成本法评估技术说明

一、设备类评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产在评估基准日的数量和账面值如下表所示：

额单位：人民币元

序号	项 目	数量（台、套）	账面原值	账面净值
	合 计	189	14,007,832.74	13,065,741.40
1	机器设备	132	13,590,393.89	13,028,166.53
2	电子设备	57	417,438.85	37,574.87

(二) 设备类资产概况

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备和电子设备。

机器设备：中信公司申报机器设备 189 项。申报机器设备为安置于其所属的各供热站设备，主要资产为变压器、变频柜、循环泵、补水泵等。截止评估基准日，委估资产仍可以正常使用。

电子设备： 齐齐哈尔中信供热公司申报电子设备 57 项，主要资产为电脑、打印机、监控等办公用电子设备；抄表采集器、远传流量计等监测用电子设备。截止评估基准日，全部资产仍可以正常使用。

(三) 评估程序

现场清查核实

1. 听取产权持有人相关人员对委估设备类资产的购建历史和现状使用情况的介绍，明确固定资产财务、设备管理、档案等企业相关配合人员；

2. 审阅产权持有人填报的各类“申报明细表”，根据产权持有人的生产流程特点，检查所填内容是否漏项、重项和不规范的地方，发现问题及时修改更正；

3. 核查固定资产财务账册，核实机器设备的数量、购置时间、账面原值和净值，了解账面价值的构成和折旧、净值计算情况，做到表、账相符；

4. 由于设备类资产众多，根据数量、单价等进行 ABC 分类统计；指导产权持有人根据实际情况填写重点（A 类）设备的《设备调查表》；

5. 根据“申报明细表”的内容进行现场清查核实，A、B 类设备进行详查，C 类设备进行抽查，实地观察并记录设备的实有数量、运行状况、技术状态、磨损和锈蚀程度并做出记录，做到不重，不漏，表、物相符；

6. 与设备管理人员和操作人员就产权持有人设备的购建情况、价值构成、历年大修技改情况、运行管理制度和现场勘查中发现的问题进行座谈；

7. 抽查并复印主要设备购置合同和发票、车辆行驶证，核实产权；抽查并复印锅炉、压力容器等安全检验资料；

8. 现场询价，并收集主要设备的预决算资料及验收记录、大修理和技改等价格资料。

9. 根据现场勘查结果进一步修正产权持有人提供的评估申报明细表，然后由产权持有人盖章，作为评估的依据。

评定估算

1. 利用机器设备价格数据库、询价资料和网上查询的价格资料，确定设备购置价，按照行业和地区规定的运杂费、安装费等取费标准，计算重置全价；

2. 根据对机器设备的现场勘察情况及修理记录确定其成新率；

3. 汇总机器设备、运输设备和电子设备等评估明细表；

4. 对重大设备进行研讨，以便使评估结果正确反映设备的状况；

5. 对评估结果进行排序检查，对增减值异常的进行合理性分析；

6. 编制设备评估技术说明。

（四） 评估方法

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对极少量超出经济寿命年限且待报废的电子设备，按可变现净值确定评估值。

重置成本法评估：

评估值 = 重置全价×综合成新率+增值税（销项）

A. 机器设备

1、重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

（1）购置价（含税）

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2018 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。

（2）运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，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。

若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

(3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

(4) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，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，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

序号	费用名称	取费基数	费率（含税）	参考取费依据
1	项目建设管理费	建安造价	1.00%	财建[2016]504号
2	建设工程监理与相关服务收费	建安造价	2.00%	发改价格[2007]670号
3	工程勘察设计收费	建安造价	2.90%	计价格[2002]10号
4	招标代理服务收费	建安造价	0.08%	计价格[2002]1980号文
5	建设项目环境影响咨询费	建安造价	0.10%	计价格（2002）125号
6	建设项目前期工作咨询费	建安造价	0.12%	
7	小计		6.20%	

(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利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

(6) 可抵扣增值税

根据财税[2013]106号、财税[2016]36号、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/(1+13%)+(运杂费+安调费+基础费)*9%/(1+9%)
+其他费用可抵税金额

2、成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

3、增值税

按资产适用的增值税销项税率确定。

B. 电子设备

1、重置全价

重置全价=购置价

2、成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

3、增值税

按资产适用的增值税销项税率确定。

C. 对逾龄电子设备，采用市场法进行评估。

(五) 评估结果及分析

设备类资产的评估结果详见下表。

中信固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资 产	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
机器设备	13,028,166.53	12,938,294.00	-89,872.53	-0.69
电子设备	37,574.87	88,198.00	50,623.13	134.73
合 计	13,065,741.40	13,026,492.00	-39,249.40	-0.30

本次设备类资产评估增减变动的主要原因：

1.机器设备评估原值增值，主要原因是由于近几年人工费、材料费、机械费的上
涨；评估净值减值，是由于企业采用的综合折旧年限大于评估用的经济寿命年限所致。

2.电子设备整体评估增值，主要原因为企业计提折旧年限小于评估用经济寿命年
限所致。

(六) 案例

案例一：20T 锅炉

1.设备概况

明细表序号： 固定资产-机器设备评估明细表第 85 项

规格型号： SHW14-1.25/115/70-A II

生产厂家： 哈团结锅炉集团公司

购置日期： 2015 年 10 月

启用日期： 2015 年 10 月

该锅炉主要提供冬季供暖使用，夏季停用。锅炉本体由炉筒、水冷壁、炉墙、链排、保温层等组成，附件主要包括安全阀、压力表、水位计、排污阀等。附属设备主要有仪表阀门、减速机、鼓风机、引风机、除尘器、上煤机、滤盐器、除渣机、电控箱、循环水泵、除污器、集分水器等。该锅炉每年定期年检，操作工持证上岗，并作运行记录。锅炉运行正常，能够满足生产和生活需要，因使用时间较短，未做过大修。

2.重置价值的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+工程建设其它费用+资金成本-可抵扣增值税

(1) 设备购置价的确定

经评估人员市场调查，最终确定该种型号的锅炉现行售价为 1,500,000.00 元/套，该价格包含了设备运输费及运输保险费。

(2) 安装工程费的确定

安装工程费包括安装调试费、基础费。根据《资产评估常用方法与参数手册》，依据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，安装工程费率合计取 30%。

安装工程费=设备购置价×费率

=1,500,000.00×30%

=450,000.00 元

(3) 其他费用的确定

其他费用主要包括勘测费、设计费、建设单位管理费以及齐齐哈尔市规定收取的建设工程相关费用等。

序号	费用名称	取费基数	费率（含税）	参考取费依据
1	项目建设管理费	建安造价	1.00%	财建[2016]504 号
2	建设工程监理与相关服务收费	建安造价	2.00%	发改价格[2007]670 号
3	工程勘察设计收费	建安造价	2.90%	计价格[2002]10 号

4	招标代理服务收费	建安造价	0.08%	计价格[2002]1980号文
5	建设项目环境影响咨询费	建安造价	0.10%	计价格(2002)125号
6	建设项目前期工作咨询费	建安造价	0.12%	
7	小计		6.20%	

其他费用=（设备购置价+安装工程费）×其他费率

$$= (1,500,000.00 + 450,000.00) \times 6.20\%$$

$$= 120,900.00 \text{ 元}$$

（4）资金成本的确定

本次评估采用建设期1年，取基准日执行1年期贷款利率为3.70%，按均匀投入计算，资金成本的计算公式如下：

资金成本=（设备购置费+安装工程费+其他费用）×年利息率×合理工期/2

$$= (1,500,000.00 + 450,000.00 + 120,900.00) \times 3.70\% \times 1/2$$

$$= 38,311.65 \text{ 元}$$

（5）可抵扣增值税的确定

可抵扣增值税=设备购置价/(1+0.13)×0.13+安调费/(1+0.09)×0.09+其他费用增值税可抵扣额=215,137.07 元

（6）重置价值的确定

重置价值=设备购置价+安装调试费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

$$= 1,500,000.00 + 450,000.00 + 120,900.00 + 38,311.65 - 215,137.07$$

$$= 1,894,100.00 \text{ 元(取整)}$$

3.成新率的确定

通过观察法并结合使用年限法综合确定设备的成新率。观察法成新率的权重为60%，使用年限法成新率的权重为40%。

（1）使用年限法成新率的确定

该锅炉于2015年10月开始启用，至评估基准日已使用6.58年。该种类型锅炉的经济使用寿命一般为20年，则：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用寿命年限）/经济寿命年限×100%

$$= (20.00 - 6.58) / 20.00 \times 100\%$$

$$= 67\%$$

（2）观察法成新率的确定

序号	部件名称	技术状态	标准分	评定分
1	汽包	无鼓包，无裂纹，无渗漏，运行正常	10	7

2	水冷壁	受热面良好，微量磨损，有腐蚀	10	7
3	过热器	过热器管子微量磨损，运行正常	20	14
4	再热器	再热器管子微量磨损，运行正常	20	14
5	省煤器	管子微量腐蚀和磨损，无漏水	20	14
6	空气预热器	无堵灰，运行正常	10	7
7	汽水管路	保温达标，水压试验正常，管路运行正常	10	7
	合计			70

(3) 综合成新率的确定

综合成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

=70%×60%+67%×40%

=69%

4. 评估价值的确定

评估价值=重置价值×综合成新率+增值税（销项）

=1,894,100.00×69%+1,894,100.00×69%×13%

=1,476,830.00 元

案例二：打印机

1. 设备概况

序 号： 电子设备评估明细表第 47 项

规格型号： HP1020

生产厂家： 惠普

启用日期： 2013 年 8 月 31 日

账面原值： 1,393.16 元

账面净值： 51.60 元

基本参数

产品类型	黑白激光打印机
产品定位	个人办公/商用高效
最大打印幅面	A4
最高分辨率	600×600dpi
黑白打印速度	A4: 14ppm, Letter: 15ppm
处理器	234MHz
内存	标配：2MB，最大：2MB
打印方式	激光打印
首页打印时间	10 秒
月打印负荷	5000 页
接口类型	USB2.0
耗材类型	鼓粉一体
硒鼓型号	Q2612A

晒鼓寿命	2000 页
介质尺寸	A4, A5, A6, B5, C5, DL, 明信片
产品尺寸	242×370×209mm

2. 重置全价确定:

评估人员经市场调查和向销售商询价类比得出, 此型设备目前的含税购置价为 750.00 元。

重置价值=设备含税购置价/1.13=750.00/1.13=700.00 元 (取整)

3. 综合成新率的确定:

该设备的经济寿命年限为 5 年, 截至评估基准日, 已超出设备使用年限, 经现场勘查, 该设备现在使用正常, 基本满足生产工艺要求, 因此, 对成新率调整到 15%, 故: 综合成新率确定为 15%。

4. 评估值的确定:

评估值=重置全价×成新率+增值税 (销项)

$$=700.00 \times 15\% + 700.00 \times 15\% \times 13\%$$

$$=119.00 \text{ 元}$$

第四部分 评估结论及分析

截止评估基准日2022年4月30日，华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市中信供热有限责任公司的相关供热资产的账面净值总计1,306.57万元，资产评估价值合计为1,152.98万元(不含税价)，增值税149.67万元，价税合一金额1,302.65万元，评估增值-3.92万元，减值率为0.30%。具体结论如下：

资产评估结果汇总表（中信）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	D	E=D-A	F=E/A×100
非流动资产	1	1,306.57	1,302.65	-3.92	-0.30
固定资产	2	1,306.57	1,302.65	-3.92	-0.30
资产总计	3	1,306.57	1,302.65	-3.92	-0.30

本次评估的增值税金额是根据评估范围资产企业申报是否已抵扣增值税进项税额、资产评估价值和转让资产适用税率模拟测算结果，产权持有人需根据每项转让资产购置时是否抵扣增值税进项税额、实际成交价格 and 增值税适用征收税率等情况的测算结果进行增值税纳税申报、缴纳，最终准确的增值税缴纳金额以税务机关核查结果为准。

附件一：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、委托人暨产权持有单位简介

（一）委托人一概况

1. 注册登记情况

名称：华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂

统一社会信用代码：91230200565166278K

类型：分公司

营业场所：黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区电力办事处新电街

负责人：安艳峰

成立日期：2010 年 12 月 06 日

营业期限：2010 年 12 月 06 日至 2046 年 10 月 27 日

经营范围：生产销售电力、热力；粉煤灰、石膏及其制品的加工与销售；自有房产、土地及设备租赁。

2. 公司经营状况

华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂（以下简称“华电能源富发电厂”）坐落于齐齐哈尔市富拉尔基区西南 8 公里嫩江右岸，是国有特大型火力发电厂。华电能源富发电厂前身为富拉尔基发电总厂二电厂，2002 年末国家电力体制改革后，划归中国华电集团公司。2010 年 12 月，富发电厂被华电能源股份有限公司收购，成为其上市公司旗下的主力发电厂。目前，华电能源富发电厂在职员工人数为 1831 人。

华电能源富发电厂分两期建设，分别是国家“六五”、“七五”计划重点工程，现装有 6 台 20 万千瓦凝汽式机组，一期三台 20 万千瓦机组分别于 1982、1983、1984 年投产；二期三台 20 万千瓦机组于 1987 年、1988 年、1989 年相继投产。锅炉为哈尔滨锅炉厂生产的超高压参数一次中间再热汽包自然循环锅炉（HG-670-140-6/HM 型）；汽轮机为哈尔滨汽机厂生产的冲动式三缸三排汽一次中间再热单轴冷凝式超高压汽轮机组（N200-130-535/535 型）；发电机为哈尔滨电机厂生产的型号为 QFQS-200 型发电机。华电能源富发电厂共有 220 千伏送电线 6 条、110 千伏送电线 6 条，35 千伏送电线 3 条和 6 千伏直配线 34 条，所产电能全部输入东北电网。

（二）委托人二暨产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：齐齐哈尔市中信供热有限责任公司

统一社会信用代码：91230202772632606Q

类型：有限责任公司

住所：黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区源地街 39 号

法定代表人：褚剑锋

注册资本：伍拾万圆整

营业期限：2004 年 11 月 09 日至 2024 年 11 月 08 日

经营范围：供热；水暖安装。

2.历史沿革

齐齐哈尔市中信供热有限责任公司（以下简称“中信公司”）组建于 2004 年，目前是齐齐哈尔市地区第二大供热企业。中信公司机关设管理部、核算部、技术部、财务部、安全监察部、综合办公室。下设服务监察支队、储备运输中心、水暖安装工程公司、总供热收费面积 450 万平方米，服务 5 万热用户，供热服务范围遍布北三区、富拉尔基区及碾子山区。

根据黑龙江中齐会计师事务所有限公司出具的黑中齐验字[2006]114 号《验资报告》，截止 2006 年 8 月 11 日止，中信公司已收到股东缴纳的注册资本金合计人民币 50 万元，各股东均以货币出资，各股东出资金额及其出资比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名或名称	出资金额（单位：元）	出资时间
1	齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室	449,800.00	2006/8/11
2	齐齐哈尔市宏政物业有限责任公司	50,200.00	2006/8/11

注：该公司 2004 年成立时股东出资未到位，2006 年用货币补足注册资本 50 万元。

截止评估基准日，上述股东及出资比例未发生变化。

2021 年 3 月 16 日，齐齐哈尔市中信供热有限责任公司股东会通过决议，齐齐哈尔市宏政物业有限责任公司将其持有的齐齐哈尔市中信供热有限责任公司股权全部转让给齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室，并于 2021 年 3 月 22 日办理了相关变更手续，截止报告出具日，齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室为齐齐哈尔市中信供热有限责任公司的唯一股东。

二、关于经济行为的说明

根据中国华电集团有限公司2018年5月10日出具的《关于华电能源富拉尔基发电厂长距离热网项目立项的批复》（中国华电函[2018]244号），华电能源股份有限公司富

拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市中信供热有限责任公司的相关供热资产。

三、关于评估对象和范围的说明

(一) 评估对象和评估范围

评估对象是华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市中信供热有限责任公司相关供热资产的市场价值。

评估对象涉及的资产范围是齐齐哈尔市中信供热有限责任公司申报的相关供热资产，具体包括供热相关的设备类固定资产。中信公司资产合计 13,065,741.40 元。详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面净值
一、固定资产	13,065,741.40
其中：设备类	13,065,741.40

注：评估范围不包括以下 2 项：

①国有土地使用权价值；②供热特许经营权价值。

上述资产已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了报告号为“天职业字[2022] 34231 号”的《齐齐哈尔市中信供热有限责任公司供热资产专项审计报告》。

(二) 评估范围内主要资产情况

纳入评估范围的资产主要为设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

1. 中信公司申报机器设备共计 132 项，中信公司申报的机器设备为安置于其所属的各供热站设备，主要包括变压器、变频柜、循环泵、补水泵等，截止评估基准日，资产均可以正常使用。

2. 中信公司申报电子设备 57 项。主要资产为电脑、打印机、监控等办公用电子设备；抄表采集器、远传流量表等监测用电子设备。截止评估基准日，委估资产仍可以正常使用。

四、关于评估基准日的说明

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为 2022 年 4 月 30 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 为解决本次出售资产存在权属不清晰问题，2020年8月10日，齐齐哈尔市国有资产监督管理委员会出具了《关于资产划拨的通知》，通知以确权形式认定本次申报范围内权属不清资产为齐房管办及中信公司所有。

根据中银律师事务所出具的《<关于资产划拨的通知>的审阅意见》，“齐齐哈尔市

国有资产监督管理委员会作为国有资产监督管理机构出具的《关于资产划拨的通知》对资产权属具有确认效力。”

2. 动产存在查封的情况如下：

序号	查封文书号	申请执行人	申请日期	查封财产	裁判依据
1	(2014)碾民初字第140-1号	付强	2014年9月12日	查封齐齐哈尔市安信供热有限公司在齐齐哈尔市碾子山区人民医院院内的锅炉房及供暖设备	(2014)碾民初字第140号 涉及金额1316781元
2	(2016)黑02执103号； (2019)黑02执恢118号	安徽省春城建设有限公司（后变更为张纯义）	2020年1月7日	中信公司坐落于龙沙区糖厂地段的锅炉房及锅炉设备	(2015)齐民初字第33号 涉及金额11156979.05元
3	(2019)黑02执恢118号	张纯义	2020年12月31日	中信公司坐落于龙沙区民航路南侧原煤建一营院内的锅炉房及锅炉设备	-

3. 中银律师事务所根据齐齐哈尔市中信供热有限公司和齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室提供的资料及网上公开信息查询（中国裁判文书网、中国法院网法院公告专栏、全国法院被执行人信息查询网、中国执行信息公开网、信用中国网站），对标的资产所涉及的诉讼情况进行梳理。但由于查询渠道有限，披露之涉诉情况可能存在遗漏，尚未达到真实、准确、完整的核查要求。根据中银律师事务所出具的《关于华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂收购项目的法律尽职调查报告》，截至2022年4月30日，齐齐哈尔市中信供热有限公司和齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室涉及金钱给付义务的未履行完毕的诉讼案件共计61起。

除上述事项外，无其他的权属纠纷、未决事项、法律纠纷以及抵押、担保、诉讼、冻结、查封、财产保全、或有负债或其他权利受限制的情形。

六、资产核实情况说明

1. 核实范围

列入核实范围的资产，是华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购的齐齐哈

尔市中信供热有限责任公司的相关供热资产，具体类型及账面金额详见评估申报明细表。

2. 核实工作的组织

为配合本次资产评估工作，齐齐哈尔市中信供热有限责任公司成立了由法务部、财务部等部门负责人和专业人员参加的工作班子，对相关供热资产进行了全面核实，填报资产评估明细表，准备评估所需的相关资料，至 2022 年 5 月 31 日基本完成核实工作。

3. 核实过程和方法

在核实过程中，对进入评估范围的与供热相关的建筑物类和设备类固定资产账面值的构成内容进行核实，并对委估资产进行查看。

对设备进行了盘点，对设备的实有数量、运行状况、技术状态、磨损和锈蚀程度、使用情况、日常维护及成新状态进行了调查。核实设备的购建合同、技术档案、检测报告、运行记录、维修养护等历史资料；核实设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况；填写设备状况调查表等。

4. 核实结果

通过核实，认为申报评估的资产与账面记录一致。

七、未来经营和收益状况预测说明

不涉及。

八、资料清单

1. 委托人（产权持有单位）法人营业执照复印件；
2. 资产评估申报表及相关资料；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 委托人（产权持有单位）承诺函原件；
5. 其他资料。

(本页无正文，为《华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市中信供热有限责任公司相关供热资产项目》企业关于进行资产评估有关事项的说明签字盖章页)

委托人一：华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂(盖章)

法定代表人(签字):



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the legal representative of the Fulake Power Plant.

年 月 日

(本页无正文，为《华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂拟收购齐齐哈尔市市直机关职工住房管理办公室及齐齐哈尔市中信供热有限责任公司相关供热资产项目》企业关于进行资产评估有关事项的说明签字盖章页)

年 月 日

委托人二暨产权持有单位：齐齐哈尔市中信供热有限责任公司(盖章)

法定代表人(签字):



褚明华

年 月 日