

北京能源集团有限责任公司拟将持有的京能锡林郭勒能源有限公司 51% 股权协议转让给北京京能电力股份有限公司涉及的京能锡林郭勒能源有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告摘要

天兴评报字（2024）第 0838 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京能源集团有限责任公司、北京京能电力股份有限公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京能源集团有限责任公司拟将持有的京能锡林郭勒能源有限公司 51% 股权协议转让给北京京能电力股份有限公司而涉及京能锡林郭勒能源有限公司的股东全部权益在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据《北京能源集团有限责任公司总经理办公会会议纪要》2024 年第 12 期（总第 249 期），北京能源集团有限责任公司拟将持有的京能锡林郭勒能源有限公司 51% 股权协议转让给北京京能电力股份有限公司，需对京能锡林郭勒能源有限公司股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：京能锡林郭勒能源有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：京能锡林郭勒能源有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论：

在评估基准日持续经营假设前提下，京能锡林郭勒能源有限公司总资产账面价值为 523,049.86 万元，负债账面价值为 411,354.63 万元，净资产账面价值为 111,695.23 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 546,391.50 万元，负债为 411,354.63 万

元，净资产为 135,036.87 万元，评估增值 23,341.64 万元，增值率 20.90 %。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
流动资产	41,903.26	41,903.26	-	-
非流动资产	481,146.60	504,488.24	23,341.64	4.85
其中：长期股权投资	10,898.29	11,570.87	672.58	6.17
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	435,213.54	460,676.61	25,463.07	5.85
在建工程	416.24	-	-416.24	-100.00
无形资产	6,714.35	8,924.88	2,210.53	32.92
土地使用权	6,546.98	8,673.72	2,126.74	32.48
其他	27,904.18	23,315.88	-4,588.30	-16.44
资产总计	523,049.86	546,391.50	23,341.64	4.46
流动负债	66,145.71	66,145.71	-	-
非流动负债	345,208.92	345,208.92	-	-
负债总计	411,354.63	411,354.63	-	-
净资产	111,695.23	135,036.87	23,341.64	20.90

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注。

（一）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（二）2024年4月22日，国家能源局华北监管局为被评估单位印制颁发了电力业务许可证，许可证编号：1910524-01234，有效期自2024年4月22日至2044年4月21日。评估基准日时，被评估单位尚未取得电力业务许可证，本次评估未考虑该事项可能对评估值的影响。

(三) 截止目前, 由于被评估单位电厂整体项目未进行决算, 相关资产明细是根据目前合同台账并结合现场实际情况列示并进行作价, 可能与后续决算的项目明细、参数信息或办理权证时登记的建筑面积等不完全一致。账面价值确定方式均为预估, 关于房屋构筑物、设备类资产的分配方式可能与决算不一致。本次评估是以企业盖章确认的资产明细进行评估的, 如果后期决算后, 相关资产明细以及参数与盖章确认的不一致, 需重新评估作价。

(四) 根据被评估单位提供的相关资料, 子公司京能阿巴嘎旗生态科技有限公司账面有一宗土地, 证载权利人为阿巴嘎旗林业水务局, 权证编号: 阿国用(2009)第 224016632 号, 土地性质为划拨土地, 为被评估单位原股东阿巴嘎旗水利局 2009 年作价入股取得, 截止目前尚未进行过户。

本次评估对于该宗划拨土地, 按照核实后的账面价值确认评估值, 待该宗划拨土地产权权属登记到能阿巴嘎旗生态科技有限公司名下后, 应根据实际情况调整评估结果。

(五) 根据京能锡林郭勒能源有限公司提供的资料, 京能锡林郭勒能源有限公司存在部分设备具有融资租赁情形, 全部为与深圳京能融资租赁有限公司签订的设备融资租赁项目, 具体为锅炉设备、间接空冷设备、低温静电除尘器、烟气脱硫除尘提水一体化项目。各项目主要租赁信息如下表:

序号	融租租赁设备名称	出租人	本金	起租日	租赁期数	租赁利率
1	低温静电除尘器设备	深圳京能融资租赁有限公司	126,070,000.00	2022/8/20	32	4.56%
2	锅炉设备	深圳京能融资租赁有限公司	676,000,000.00	2023/7/20	32	4.56%
3	间接空冷系统设备	深圳京能融资租赁有限公司	118,000,000.00	2023/7/20	32	4.56%
4	烟气脱硫除尘提水一体化装置	深圳京能融资租赁有限公司	166,900,000.00	2023/7/20	32	4.56%

(六) 2022 年, 京能锡林郭勒能源有限公司开展了收购阿巴嘎旗中天环保有限公司股权的工作, 并于 2023 年 11 月完成工商变更。根据被评估单位申报的相关资料, 阿巴嘎旗中天环保有限公司在建工程中有一项安装费用, 账面价值 30 万元。经评估测算, 阿巴嘎旗中天环保有限公司相关资产的安装费用与该金额差

异较大。经核实，该部分费用为企业收购股权之前发生的费用，评估人员核实了原始合同发票支付记录等材料，该费用真实无误，最终以核实后的账面价值确认评估值。

（七）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

截止评估基准日，京能锡林郭勒能源有限公司拥有的房屋建筑物，包括主厂房本体、集中控制楼、送风机房、引风机房等，均未办理房屋所有权证或不动产权证。本次评估中，相关资产明细是根据目前合同台账并结合现场实际情况列示并进行作价，企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归京能锡林郭勒能源有限公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

（八）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

一）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（九）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

1.本次评估未考虑评估基准日期后 LPR 变动对评估结果的影响。

2.本次评估，假设未来标煤平均单价水平不变，未考虑煤价上涨或下降可能对估值的影响；假设未来上网平均电价水平不变。

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

（十）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（十一）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

我们特别强调：本评估结论仅作为委托人股权交易的价值参考依据，而不能取代委托人股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起，至 2024 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。