

股票代码：000809

股票简称：*ST 和展

上市地：深圳证券交易所



辽宁和展能源集团股份有限公司 重大资产出售暨关联交易报告书（草 案）（修订稿）

交易对方	住所
铁岭源盛资产管理有限公司	辽宁省铁岭市新城区黄山路 51-3 号 7-1 水木华园 A3 幢 7-1

独立财务顾问



二零二四年十二月

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负相应的法律责任。

本公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本人向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

本报告书及其摘要所述事项并不代表证券交易所等有权审批机关对于本次重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本报告书及其摘要所述本次重组相关事项的生效和完成尚待取得股东大会的批准、审批机关的确认或批准。有权审批机关对于本次交易相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。

本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重组引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者在评价本次重组时，除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应认真考虑本报告书披露的各项风险因素。投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本次交易的交易对方源盛资产承诺：

1、本公司保证及时提供本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本公司保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面材料或副本资料，副本资料或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3、本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

4、本公司保证本次交易的各中介机构在本次交易申请文件引用的由本公司及现任董事、监事、高级管理人员所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司及现任董事、监事、高级管理人员审阅，确认本次交易申请文件不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

5、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司及现任董事、监事、高级管理人员不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司及现任董事、监事、高级管理人员向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

6、本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，保证如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

相关证券服务机构声明

本公司及项目经办人员同意《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告之结论性意见，并对所引述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。本公司及本公司经办人员承诺，如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

本所及经办律师同意《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要引用本所出具的法律意见书之结论性意见，并对所述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。本所及本所经办律师承诺，如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

本所及经办注册会计师同意《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要引用本所出具的“中兴华审字（2024）第 014612 号”审计报告之结论性意见，并对所述的内容进行了审阅，确认《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

本所及经办资产评估师同意《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要中引用本公司出具的资产评估报告之结论性意见，并对所述内容进行审阅，确认该报告书不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。本所及本所签字资产评估师承诺，如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

本所及经办注册会计师同意《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售

暨关联交易报告书(草案)(修订稿)》及其摘要引用本所出具的“中兴华阅字(2024)第 010029 号”备考审阅报告之结论性意见，并对所述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。本所及本所签字注册会计师承诺，如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

目录

公司声明	1
交易对方声明	2
相关证券服务机构声明	3
目录	5
释义	10
重大事项提示	12
一、本次交易方案介绍	12
二、本次交易对上市公司的影响	14
三、本次交易的决策过程和审批情况	16
四、控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见	17
五、上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员自首次披露本交易之日起至实施完毕期间的股份减持计划	17
六、本次交易对中小投资者权益保护的安排	18
七、其他重大事项	22
重大风险提示	23
一、与本次交易相关的风险	23
二、与上市公司相关的风险	24
三、其他风险	25
第一节 本次交易概述	27
一、本次交易的背景及目的	27
二、本次交易的具体方案	27
三、本次交易的性质	29
四、本次交易对上市公司的影响	30
五、本次交易的决策过程和审批情况	31
六、本次交易相关方作出的重要承诺	33
第二节 上市公司基本情况	40
一、基本信息	40

二、最近三十六个月的控制权变动情况	40
三、控股股东及实际控制人情况	41
四、最近三年的重大资产重组的基本情况	42
五、最近三年的主营业务发展情况	42
六、最近三年及一期主要财务数据及财务指标	43
七、最近三年的合法合规情况	44
第三节 交易对方情况	45
一、交易对方基本情况	45
二、交易对方股权控制关系	46
三、主要业务发展情况	47
四、下属企业情况	47
五、主要财务数据	47
六、交易对方与上市公司的关联关系说明	48
七、交易对方向上市公司推荐董事、监事、高级管理人员的情况	48
八、交易对方及其主要管理人员最近五年内受过行政处罚、刑事处罚、涉及 与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明	49
九、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况	49
第四节 交易标的基本情况	50
一、交易标的基本情况	50
二、股权结构及控制关系情况	54
三、下属子公司基本情况	55
四、主要资产权属、对外担保及主要负债、或有负债情况	59
五、主要经营资质	66
六、重大未决诉讼、仲裁、最近三年行政处罚或刑事处罚和合法合规情况	67
七、最近三年主营业务发展情况	69
八、报告期经审计的主要财务指标	70
九、最近三年发生的与改制、增资、股权转让相关的资产评估或估值情况	71

十、其他事项说明	71
第五节 本次交易标的评估情况	73
一、标的资产的评估情况	73
二、标的公司重要子公司评估情况	125
三、上市公司董事会对标的资产作价公允性及合理性的说明	164
四、独立董事对本次交易评估事项的意见	169
第六节 本次交易合同的主要内容	170
一、协议主体、签订时间	170
二、交易价格及定价依据	170
三、支付方式及支付安排	170
四、资产交付或过户的时间安排	171
五、交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属	172
六、与资产相关的人员安排	173
七、其他事项	173
八、合同的生效条件和生效时间	173
九、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件	174
十、违约责任	174
第七节 本次交易的合规性分析	175
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定	175
二、本次交易符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的规定	178
三、独立财务顾问和法律顾问的核查意见	179
第八节 管理层讨论与分析	180
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论和分析	180
二、交易标的行业特点的讨论与分析	187
三、交易标的核心竞争力及行业地位	203
四、标的公司财务状况、盈利能力分析	203
五、本次交易对上市公司的持续经营能力的影响分析	238
六、本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析	240
七、本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响	240

第九节 财务会计信息	242
一、标的资产两年及一期财务报表	242
二、上市公司备考财务报表	247
第十节 同业竞争与关联交易	252
一、同业竞争情况	252
二、关联交易情况	253
第十一节 风险因素	261
一、与本次交易相关的风险	261
二、与上市公司相关的风险	262
三、其他风险	263
第十二节 其他重要事项	264
一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用或为其提供担保的情况	264
二、本次交易对于上市公司负债结构的影响	264
三、上市公司最近十二个月内重大资产购买或出售情况	264
四、本次交易对上市公司治理机制的影响	265
五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明	265
六、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况	268
七、上市公司股票在重组方案首次披露前股价波动情况的说明	268
八、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见	269
九、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组方案公告之日起至实施完毕期间的股份减持计划	269
十、本次交易的相关主体不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形的说明	270
十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排	270
第十三节 独立董事和中介机构对本次交易的结论性意见	275
一、独立董事意见	275
二、独立财务顾问意见	276

三、法律顾问意见	277
第十四节 相关中介机构	278
一、独立财务顾问	278
二、法律顾问	278
三、审计机构	278
四、资产评估机构	278
五、备考审阅机构	279
第十五节 公司及有关中介机构声明	280
公司全体董事、监事、高级管理人员声明	280
独立财务顾问声明	281
法律顾问声明	282
审计机构声明	283
资产评估机构声明	284
备考审阅机构声明	285
第十六节 备查文件	286
一、备查文件	286
二、备查地点	286

释义

本报告中，除非另有规定或说明，下列词语或简称具有如下含义：

公司、上市公司、和展能源	指	辽宁和展能源集团股份有限公司，曾用名为四川中汇医药(集团)股份有限公司、铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司、铁岭新城投资控股股份有限公司
本次重组、本次交易、本次重大资产重组	指	源盛资产拟以 38,000.00 万元认购财京投资新增注册资本 6,591.46 万元，同时以 42,000.00 万元受让上市公司持有财京投资的 7,285.29 万元股权，合计取得标的公司 22.95% 股权
和展中达	指	北京和展中达科技有限公司
铁岭财政	指	铁岭财政资产经营有限公司，曾用名为铁岭财政资产经营公司
交易对方、源盛资产	指	铁岭源盛资产管理有限公司
瀚禾投资	指	铁岭瀚禾投资发展有限公司
标的公司、财京投资	指	铁岭财京投资有限公司
财京公用	指	铁岭财京公用事业有限公司
出租车分公司	指	铁岭财京公用事业有限公司新城区出租车分公司
给排水分公司	指	铁岭财京公用事业有限公司新城区给排水分公司
交易标的、标的资产	指	财京投资 22.95% 股权
审计基准日、评估基准日	指	2024 年 6 月 30 日
重组报告书、本报告、本报告书	指	辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）
东莞证券、独立财务顾问	指	东莞证券股份有限公司
《法律意见书》	指	《北京市康达律师事务所关于辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易的法律意见书》（康达股重字【2024】第 0001 号）
《审计报告》	指	《铁岭财京投资有限公司 2024 年 1-6 月、2023 年度及 2022 年度合并及母公司财务报表审计报告》（中兴华审字（2024）第 014612 号）
《备考审阅报告》	指	《辽宁和展能源集团股份有限公司备考财务报表审阅报告》（中兴华阅字（2024）第 010029 号）
《资产评估报告》	指	《辽宁和展能源集团股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的铁岭财京投资有限公司股东全部权益资产评估报告》（中铭评报字[2024]第 1010 号）
《增资及股权转让协议》	指	《关于铁岭财京投资有限公司之附条件生效的增资及股权转让协议》

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市类第1号指引》	指	《监管规则适用指引——上市类第1号》
《监管指引第9号》	指	《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》
《格式准则26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》
《深交所重大资产重组业务指引》	指	《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第8号——重大资产重组（2023年修订）》
首次交割日	指	标的公司就首次交割事宜完成工商登记变更手续并将最新的持股情况记载于股东名册之日
二次交割日	指	标的公司就二次交割事宜完成工商登记变更手续并将最新的持股情况记载于股东名册之日
交割日	指	二次交割日与首次交割日的统称
过渡期	指	标的资产评估基准日（不含当日）起至完成本次交易全部股权交割的完整期间
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
辽宁监管局	指	中国证券监督管理委员会辽宁监管局
最近三年及一期	指	2021年、2022年、2023年及2024年1~6月
报告期、最近两年及一期	指	2022年、2023年及2024年1~6月
审计机构、中兴华会计师	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、中铭评估	指	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
律师、康达律师	指	北京市康达律师事务所
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：除特别说明外，本报告所有数值保留2位小数，本报告中所列出的汇总数据与所列表示的相关单项数据计算得出的结果略有差异系由四舍五入造成的。

重大事项提示

本公司提醒投资者认真阅读本报告全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案介绍

（一）交易重组方案

交易形式		重大资产出售			
交易方案简介		源盛资产拟以 38,000.00 万元认购财京投资新增注册资本 6,591.46 万元，同时以 42,000.00 万元受让上市公司持有财京投资的 7,285.29 万元股权，合计取得标的公司 22.95% 股权。本次交易完成后，上市公司对财京投资的持股比例将由 56.93% 下降至 38.68%			
交易价格		80,000.00 万元			
交易标的	名称	财京投资			
	主营业务	土地一级开发、城市公共服务等			
	所属行业	N79 土地管理业			
	其他（如为拟购买资产）	符合板块定位	口是	口否	√不适用
		属于上市公司的同行业或上下游	口是	口否	
与上市公司主营业务具有协同效应		口是	口否		
交易性质	构成关联交易	√是	口否		
	构成《重组办法》第十二条规定的重大资产重组	√是	口否		
	构成重组上市	口是	√否		
本次交易有无业绩补偿承诺		口有		√无	
本次交易有无减值补偿承诺		口有		√无	
其它需特别说明的事项		无			

（二）交易标的的定价依据及交易价格

单位：万元

交易标的名称	基准日	评估或估值方法	评估或估值结果	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格	其他说明
财京投资	2024.6.30	资产基础法	248,128.76	-3.19%	22.95%	80,000.00	无

根据中铭评估出具的“中铭评报字[2024]第 1010 号”《资产评估报告》，截

至 2024 年 6 月 30 日，财京投资股东全部权益的市场价值为 248,128.76 万元，减值额为 8,168.17 万元，减值率为 3.19%。

根据中兴华会计师出具的“中兴华审字(2024)第 014612 号”《审计报告》，截至 2024 年 6 月 30 日，财京投资合并口径净资产账面净资产为 230,601.56 万元。

参考评估与审计结果，经交易双方协商确定，本次交易标的公司 100.00% 股权的交易价格为 230,601.56 万元。本次交易源盛资产拟以 38,000.00 万元认购财京投资新增注册资本 6,591.46 万元，同时以 42,000.00 万元受让上市公司持有财京投资的 7,285.29 万元股权，合计取得标的公司 22.95% 股权。本次交易总价为 80,000.00 万元，增资价格和股权转让价格均为 5.77 元/注册资本。

（三）本次重组支付方式

单位：万元

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式		向该交易对方收取的总对价
			现金对价	其他	
1	源盛资产	财京投资的 22.95% 股权	80,000.00	-	42,000.00

注：本次交易上市公司向源盛资产转让股权收取的对价为 42,000.00 万元，源盛资产的增资款由财京投资收取。

（四）本次交易构成重大资产重组

1、本次重组前十二个月上市公司购买、出售相关资产情况

根据《重组管理办法》第十四条的规定，上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。

上市公司于 2024 年 8 月 26 日召开第十二届董事会第九次会议，审议通过了《关于控股子公司增资扩股暨公司放弃优先认缴出资权的议案》，同意源盛资产对财京投资进行增资，增资款用于偿还财京投资对上市公司的往来欠款。根据财京投资以 2024 年 6 月 30 日为基准日的审计和评估结果，同意财京投资权益整体估值额为 230,601.56 万元，源盛资产以 80,000.00 万元认购子公司财京投资

13,876.75 万元新增注册资本。本次增资完成后，财京投资的注册资本由 40,000.00 万元增加至 53,876.75 万元，上市公司对财京投资的持股比例由 76.69% 下降至 56.93%，财京投资仍为上市公司合并报表范围内的控股子公司。上述增资的价格为 5.77 元/注册资本。财京投资已于 2024 年 9 月 25 日完成增资事项的工商变更登记。

2、本次交易构成重大资产重组

本次出售标的资产为财京投资的 22.95% 股权。本次交易完成后，公司丧失对财京投资的控制权，财京投资不再纳入公司的合并范围。

本次拟出售资产的资产总额、资产净额、营业收入占上市公司相应项目比例的情况如下：

单位：万元

项目	上市公司	标的公司	计算比例
资产总额	461,170.18	426,904.73	92.57%
资产净额	336,641.46	230,601.56	68.50%
2023 年度营业收入	2,378.53	2,031.96	85.43%

注：1、上市公司的资产总额、资产净额为 2023 年 12 月 31 日经审计数据；

2、标的公司的资产总额、资产净额为 2024 年 6 月 30 日经审计数据。

基于上述测算，本次交易构成《重组管理办法》第十二条“（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到百分之五十以上”及“（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且超过五千万人民币”的情况，构成重大资产重组。

本次交易对价均为现金，不涉及发行股份，依据《重组管理办法》的规定，本次重大资产重组无需提交中国证监会注册。

二、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，公司主营业务为新能源、风机混塔及土地一级开发业务、城市公共服务等。其中子公司财京投资的主营业务为土地一级开发、城市公共服务等，

该子公司资产流动性较差、亏损严重。本次交易完成后，财京投资不再纳入上市公司的合并报表，上市公司主营业务聚焦于新能源及其相关配套产业链的发展，全力拓展和培育新能源及混塔业务。

本次交易将有助于上市公司剥离经营状况不佳的业务，减轻上市公司的负担与压力，优化上市公司资产质量。本次交易完成后，上市公司将更加聚焦于新能源及混塔业务，持续优化战略布局。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及出售上市公司自身股份，也不涉及发行股份购买资产，因此不会对上市公司股权结构产生影响。

（三）本次交易对上市公司财务状况和盈利能力的影响

本次交易完成后，财京投资将不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司将通过本次资产出售回笼部分资金，聚焦于新能源及混塔业务发展，预计将对上市公司未来盈利能力产生积极影响。

根据中兴华会计师出具的本次交易的《备考审阅报告》，本次交易前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日/2024年1~6月		2023年12月31日/2023年度	
	实际数	备考数	实际数	备考数
资产总计	444,818.20	309,316.12	461,170.18	323,110.54
负债合计	114,450.73	32,712.17	124,528.73	42,742.29
归属于母公司所有者权益	276,604.10	276,603.95	281,923.89	280,368.26
营业收入	1,028.39	-	2,378.53	1,675.88
归属于母公司股东的净利润	-5,319.79	-3,764.31	-10,578.64	-7,477.00
基本每股收益（元/股）	-0.06	-0.05	-0.13	-0.09

本次交易完成后，上市公司2023年度、2024年1~6月的营业收入相比于交易前均有所下降，但归属于母公司股东的净利润、每股收益等各项盈利指标相比于交易前均有所提升，上市公司盈利能力得到改善。本次交易有利于提升上市公司资产质量，增强上市公司的持续经营能力，为未来上市公司新能源及混塔业务的发展提供有力支撑。

三、本次交易的决策过程和审批情况

（一）本次交易已履行的决策程序

1、上市公司的决策程序

2024年11月7日，上市公司召开2024年第三次独立董事专门会议，独立董事审议通过《关于本次重大资产出售暨关联交易方案的议案》《关于〈辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及摘要的议案》等与本次交易相关的议案。

2024年11月8日，上市公司召开第十二届董事会第十二次会议，审议通过了《关于本次重大资产出售暨关联交易方案的议案》《关于〈辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及摘要的议案》等与本次交易相关的议案。

2024年11月8日，上市公司召开第十二届监事会第九次会议，审议通过了《关于本次重大资产出售暨关联交易方案的议案》《关于〈辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及摘要的议案》等与本次交易相关的议案。

2、交易对方的决策程序

2024年10月30日，源盛资产股东作出决定，同意源盛资产以38,000.00万元认购财京投资新增注册资本6,591.46万元，同时以42,000.00万元受让上市公司持有财京投资的7,285.29万元股权。

2024年11月4日，铁岭市人民政府国有资产监督管理委员会出具《市属国有企业投资项目报告表》（备案号[002]），该报告表载明，按照市政府常务会要求，源盛资产向财京投资增资3.8亿元及出资4.2亿元从和展能源购买财京投资股权。本次增资及购买股权完成后，源盛资产共持有财京投资61.3203%股权。

3、标的公司的决策程序

2024年11月8日，财京投资召开股东会并作出决议，同意财京投资注册资本由53,876.75万元增加到60,468.21万元，新增注册资本人民币6,591.46万元均由源盛资产认缴；同意源盛资产受让上市公司持有财京投资的7,285.29万元股权。

（二）本次交易尚需履行的决策程序

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于：

- 1、本次交易方案获得上市公司股东大会审议通过；
- 2、相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

本次交易能否获得上述相关审批、同意，以及获得审批、同意的时间，均存在不确定性，特此提醒广大投资者注意投资风险。

本次交易不属于《重组管理办法》第十三条的情形，不涉及发行股份，无需按照《重组管理办法》第二十九条或第四十四条的规定提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审批。

上述审批为本次交易的前提条件，通过审批前不得实施本次交易方案。本次交易能否通过上述审批以及最终通过审批的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

四、控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东和展中达及实际控制人刘名、杨宇先生已就本次交易出具了关于本次重组的原则性意见，具体为：“本次交易将推动上市公司持续健康发展，全面提升上市公司的综合竞争实力和持续盈利能力，增强上市公司活力。本公司/本人原则性同意上市公司实施本次交易，并将积极促成本次交易的顺利进行。”

五、上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员自首次披露本交易之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东、实际控制人承诺自本次重组首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。

上市公司董事、监事、高级管理人员承诺若其本人持有上市公司股份（含直接持股和间接持股），则自本次重组首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。

六、本次交易对中小投资者权益保护的安排

本次交易将对上市公司产生重大影响，上市公司采取以下措施，以保护投资者，特别是中小投资者的合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《重组管理办法》及《深交所重大资产重组业务指引》等相关规定的要求，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续按照相关法律法规的要求，及时、准确的披露公司重组进展情况。

（二）严格执行内部决策程序

本次交易构成关联交易，上市公司将在本次交易过程中严格按照相关规定和法定程序进行审议和披露。上市公司董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决，独立董事已就该事项发表了独立意见。本次交易涉及的关联交易议案将在公司股东大会上由公司非关联股东表决。

（三）标的资产定价公允

上市公司聘请具有证券、期货相关业务资格的审计机构、评估机构对标的资产进行审计和评估，并聘请独立财务顾问对本次交易所涉及的资产定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并将由独立财务顾问和法律顾问对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，以确保本次交易标的资产定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。公司董事会及独立董事将对本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法选取、评估目的、评估资产状况的相关性以及评估定价的公允性发表明确意见。

（四）股东大会提供网络投票平台

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司将就本次重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（五）摊薄当期每股收益的填补回报安排

为保障公司中小投资者知情权，维护中小投资者利益，根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发〔2014〕17号）《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告〔2015〕31号）等相关规定，现将本次重大资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司拟采取的措施说明如下：

1、本次重组对最近一年财务数据的影响

本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日/2024年1~6月		2023年12月31日/2023年度	
	交易前	交易后 (备考)	交易前	交易后 (备考)
资产总额	444,818.20	309,316.12	461,170.18	323,110.54
负债合计	114,450.73	32,712.17	124,528.73	42,742.29
归属母公司股东的所有者权益	276,604.10	276,603.95	281,923.89	280,368.26
营业收入	1,028.39	-	2,378.53	1,675.88
归属于母公司股东的净利润	-5,319.79	-3,764.31	-10,578.64	-7,477.00
基本每股收益（元/股）	-0.06	-0.05	-0.13	-0.09

上市公司2023年度和2024年1~6月实现的基本每股收益分别为-0.13元/股和-0.06元/股。本次交易完成后，上市公司2023年度和2024年1~6月备考基本每股收益分别为-0.09元/股和-0.05元/股。本次交易完成后，上市公司归属于母公司股东的净利润将有所增加，每股收益将有所提升，不存在因本次交易而导致每股收益被摊薄的情况。

2、公司对本次重大资产重组摊薄即期回报及提高未来回报能力采取的措施

本次交易将在一定程度上提升上市公司盈利能力，预计本次交易后不存在即期回报被摊薄的情形，但并不能完全排除其未来盈利能力不及预期的可能。为进一步防范上市公司即期回报被摊薄的风险，上市公司将采取以下应对措施：

（1）不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司已建立、健全了法人治理结构，规范运作，有完善的股东大会、董事会、

监事会和管理层的独立运行机制，设置了与公司生产经营相适应的组织职能机构，并制定了相应的岗位职责，各职能部门之间职责明确、相互制约。公司组织机构设置合理、运行有效，股东大会、董事会、监事会和管理层之间权责分明、相互制衡、运作良好，形成了一套合理、完整、有效的公司治理与经营管理框架。

公司将严格遵守《公司法》《证券法》《股票上市规则》等法律、法规和规范性文件的规定，不断完善治理结构，切实保护投资者尤其是中小投资者权益，为公司发展提供制度保障。

（2）进一步加强经营管理及内部控制、提升公司运营效率

公司将进一步优化治理结构、加强内部控制，完善并强化投资决策程序，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，在保证满足公司业务转型、日常经营、发展必要的资金需求之余，重视并有效控制公司的日常经营风险和资金风险，进一步提升经营效率和盈利能力。

（3）严格落实现金分红政策，保护中小投资者的利益

公司重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司可持续发展。为更好的保障投资者的合理回报，增加股利分配决策的透明度，便于股东对公司经营和利润分配进行监督，公司制定了相关制度以确保公司股利分配政策的持续性、稳定性及科学性。公司将继续保持和完善利润分配制度，特别是现金分红政策，进一步强化投资者回报机制，使广大投资者共同分享公司发展的成果。

未来，公司将继续保持和完善利润分配制度特别是现金分红政策，进一步强化投资者回报机制，使广大投资者共同分享公司快速发展的成果。上市公司提请投资者注意，制定上述填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。

3、相关主体出具的承诺

为切实保护中小投资者合法权益，上市公司控股股东、实际控制人以及公司全体董事、高级管理人员分别作出了相关承诺，承诺内容如下：

（1）上市公司控股股东、实际控制人的承诺

- ①不越权干预公司经营管理活动。
- ②不会侵占公司利益。

③若中国证监会或深圳证券交易所对本公司/本人有关确保本次交易摊薄即期回报实现的填补回报措施得以切实履行的承诺有不同要求的，本公司/本人将自愿无条件按照中国证监会或深圳证券交易所的要求予以承诺。

④作为填补回报措施相关责任主体之一，本公司/本人承诺严格履行本公司/本人所作出的上述承诺事项，确保公司填补回报措施能够得到切实履行。本公司/本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司/本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本公司/本人作出相关处罚或采取相关管理措施。

（2）上市公司董事、高级管理人员的承诺

①承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。

②承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

③承诺对本人的职务消费进行约束。

④承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

⑤承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

⑥公司如后续推出公司股权激励政策，承诺在本人合法权限范围内，促使拟公布的股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

⑦本承诺出具日后至公司本次资产重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

⑧承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。

⑨作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。

（六）其他保护投资者权益的措施

本次交易的相关各方承诺，保证其所提供的信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承诺依法承担由此给上市公司或者投资者造成的损失产生的赔偿责任。

七、其他重大事项

（一）本报告根据目前进展情况以及可能面临的不确定性，就本次重组的有关风险因素作出了特别说明。敬请投资者认真阅读本报告所披露风险提示内容，注意投资风险。

（二）本报告的全文已在深圳证券交易所网站披露，建议投资者据此作出投资决策。

重大风险提示

提醒投资者认真阅读本报告全文与“第十一节 风险因素”，并特别注意下列风险：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次重组存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、尽管上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，在本次交易过程中积极主动进行内幕信息管理，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，按时登记相关内幕信息知情人信息，但仍旧难以排除有关机构或个人利用本次交易内幕信息进行内幕交易的行为，因此本次交易存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕而被暂停、中止或取消的风险。

2、在本次交易的推进过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的条件；此外，监管机构的审核要求也可能对交易方案产生影响。在本次交易审核过程中，交易双方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，本次交易存在被暂停、中止或取消的风险。

3、本次交易签署的《增资及股权转让协议》中约定的协议生效条件和交割条件中任一条款若无法满足，则有可能导致本次交易被暂停、中止、取消或者后续步骤无法进行。

4、其他原因可能导致本次交易被暂停、中止或取消的风险。

（二）审批风险

本次交易尚需履行多项审批程序，包括但不限于上市公司股东大会审议通过本次重大资产出售相关议案、深圳证券交易所等监管机构要求履行的其他程序等。本次交易能否取得上述批准，以及最终成功实施的时间，均存在不确定性，存在无法通过审批而导致交易失败的风险。

（三）标的资产的评估风险

本次交易中，公司聘请了符合《证券法》规定的资产评估机构对标的资产进行评估并出具《资产评估报告》。资产评估中的分析、判断和结论受相关假设和限定条件的影响，而相关假设和限定条件可能受到宏观经济波动、国家法律法规及行业政策变化、市场竞争环境变化等因素的影响，如未来出现预期之外的重大变化，仍然有可能会最终导致最终评估结果与实际不符的风险。

（四）标的资产交割的风险

截至本报告书签署日，交易双方已签署相关协议对本次交易双方需履行的义务、交割相关条件等作出了明确的约定和安排，但是未来如出现交易对方未能及时支付本次交易对价、标的资产因法律、政策、质押或其他原因而无法完成过户手续或其他交割程序或者其他影响本次交易的事项，仍存在标的资产无法交割履约的风险。

（五）交易对价资金筹措风险

本次交易对价采用现金方式支付，尽管交易对方已经对交易对价支付作出了相关安排，且交易双方已就本次交易价款的支付进度及违约条款进行了明确约定，但若交易对方在约定时间内无法筹集足额资金，则本次交易价款存在不能及时、足额支付的风险。

二、与上市公司相关的风险

（一）营业收入规模下降的风险

本次交易完成后，上市公司剥离经营不佳的土地一级开发、城市公共服务等业务，将聚焦于新能源及混塔业务。由于报告期内拟出售资产涉及的营业收入占上市公司营业收入的比重较大，若重组完成后上市公司新能源及混塔业务拓展未及预期，短期内上市公司营业收入可能出现下滑，从而使公司面临营业收入规模下降的风险。

（二）未来主营业务开展及盈利不达预期的风险

本次交易完成后，上市公司将聚焦新能源及混塔主业，该主业的发展受到宏观经济、行业政策等多种因素的影响，同时对公司的人员构成、业务管理体系和企业运营要求更高，可能存在后续上市公司主营业务开展及盈利不达预期的风险。

（三）本次交易完成后上市公司新增关联交易的风险

本次交易完成后，标的公司成为上市公司参股子公司，属于上市公司关联方。本次交易完成后，上市公司对标的公司及其子公司未履行完毕的担保变为关联担保，具体情况参见本报告书“第十节 同业竞争与关联交易”之“二、关联交易情况”之“（二）本次交易对上市公司关联交易的影响”。因此，本次交易完成后，上市公司存在新增关联交易的风险。

（四）2024 年关联交易收入占比较高的风险

截至目前，公司已签订混塔业务关联交易合同合计金额为 41,800 万元（含税），根据合同约定相关产品应于 2024 年末完成交付。公司预计 2024 年度关联交易收入占公司主营业务收入比例高于 90%。公司存在 2024 年关联交易收入占比较高的风险。

（五）公司股票可能被终止上市的风险

公司股票交易于 2024 年 4 月被深圳证券交易所实施退市风险警示。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2024 年修订）》第 9.3.12 条规定，上市公司股票交易被实施退市风险警示后，实际触及退市风险警示情形相应年度次一年度出现“经审计的利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值，且扣除后的营业收入低于 3 亿元”等情形之一的，上市公司股票将被终止上市交易。若公司 2024 年度出现《深圳证券交易所股票上市规则（2024 年修订）》第 9.3.12 条规定列示情形，深圳证券交易所将决定公司股票终止上市，敬请广大投资者注意投资风险。

三、其他风险

（一）股票价格波动风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生一定影响，公司基本面的变化将影响公司股票价格。此外，股票价格波动还要受宏观经济形势变化、行业的景气度变化、资金供求关系及投资者心理因素变化等因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

（二）不可抗力风险

本次交易不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的

可能性。

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景及目的

（一）本次交易的背景

公司主营业务为新能源、风机混塔及土地一级开发、城市公共服务等。公司新能源与风机混塔业务正处于起步阶段，尚未形成规模收入。公司土地一级开发及城市公共服务等业务主要来源为财京投资，盈利能力欠佳。最近三年及一期公司归属于母公司的净利润分别为-14,159.65万元、-3,612.48万元、-10,578.64万元及-5,319.79万元，经营业绩持续亏损。

由于公司2023年度经审计的扣除非经常性损益净利润为负值且扣除与主营业务无关的业务收入后的营业收入低于1亿元，公司股票于2024年4月被深圳证券交易所实施退市风险警示。

公司于2023年发生控制权变动，公司现有控股股东及实际控制人具备新能源产业方面的资源及行业经验，公司拟剥离经营状况不佳的土地一级开发及城市公共服务等业务，积极推动新能源及其相关配套产业链，逐步实现业务转型。本次交易完成后，上市公司将更加聚焦于新能源及混塔业务，持续优化战略布局。

（二）本次交易的目的

本次交易构成重大资产出售，上市公司拟剥离经营状况不佳的业务，以减轻上市公司的负担与压力，优化上市公司资产质量。本次交易完成后，标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，有利于上市公司改善财务状况，提升资产质量和盈利能力，同时增厚公司营运资金储备，便于聚焦资源实现业务转型和公司长期可持续发展。

二、本次交易的具体方案

（一）交易重组方案概要

交易形式	重大资产出售
交易方案简介	源盛资产拟以38,000.00万元认购财京投资新增注册资本6,591.46万元，同时以42,000.00万元受让上市公司持有财京投资的7,285.29万元股权，合计取得标的公司22.95%股权。本

		次交易完成后，上市公司对财京投资的持股比例将由 56.93%下降至 38.68%		
交易价格		80,000.00 万元		
交易标的	名称	财京投资		
	主营业务	土地一级开发		
	所属行业	N79 土地管理业		
	其他（如为拟购买资产）	符合板块定位	口是 口否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用	
		属于上市公司的同行业或上下游	口是 口否	
与上市公司主营业务具有协同效应		口是 口否		
交易性质	构成关联交易	<input checked="" type="checkbox"/> 是 口否		
	构成《重组办法》第十二条规定的重大资产重组	<input checked="" type="checkbox"/> 是 口否		
	构成重组上市	口是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		
本次交易有无业绩补偿承诺		口有 <input checked="" type="checkbox"/> 无		
本次交易有无减值补偿承诺		口有 <input checked="" type="checkbox"/> 无		
其它需特别说明的事项		无		

（二）交易标的的定价依据及交易价格

根据中铭评估出具的“中铭评报字[2024]第 1010 号”《资产评估报告》，截至 2024 年 6 月 30 日，财京投资股东全部权益的市场价值为 248,128.76 万元，减值额为 8,168.17 万元，减值率为 3.19%。

根据中兴华会计师出具的“中兴华审字(2024)第 014612 号”《审计报告》，截至 2024 年 6 月 30 日，财京投资合并口径净资产账面净资产为 230,601.56 万元。

参考评估与审计结果，经交易双方协商确定，本次交易标的公司 100.00% 股权的交易价格为 230,601.56 万元。本次交易源盛资产拟以 38,000.00 万元认购财京投资新增注册资本 6,591.46 万元，同时以 42,000.00 万元受让上市公司持有财京投资的 7,285.29 万元股权，合计取得标的公司 22.95% 股权。本次交易总价为 80,000.00 万元，增资价格和股权转让价格均为 5.77 元/注册资本。

三、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

1、本次重组前十二个月上市公司购买、出售相关资产情况

根据《重组管理办法》第十四条的规定，上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。

上市公司于 2024 年 8 月 26 日召开第十二届董事会第九次会议，审议通过了《关于控股子公司增资扩股暨公司放弃优先认缴出资权的议案》，同意源盛资产对财京投资进行增资，增资款用于偿还财京投资对上市公司的往来欠款。根据财京投资以 2024 年 6 月 30 日为基准日的审计和评估结果，同意财京投资权益整体估值额为 230,601.56 万元，源盛资产以 80,000.00 万元认购子公司财京投资 13,876.75 万元新增注册资本。本次增资完成后，财京投资的注册资本由 40,000.00 万元增加至 53,876.75 万元，上市公司对财京投资的持股比例由 76.69% 下降至 56.93%，财京投资仍为上市公司合并报表范围内的控股子公司。上述增资的价格为 5.77 元/注册资本。财京投资已于 2024 年 9 月 25 日完成增资事项的工商变更登记。

2、本次交易构成重大资产重组

本次出售标的资产为财京投资的 22.95% 股权。本次交易完成后，公司丧失对财京投资的控制权，财京投资不再纳入公司的合并范围。

本次拟出售资产的资产总额、资产净额、营业收入占上市公司相应项目比例的情况如下：

单位：万元

项目	上市公司	标的公司	计算比例
资产总额	461,170.18	426,904.73	92.57%
资产净额	336,641.46	230,601.56	68.50%
2023 年度营业收入	2,378.53	2,031.96	85.43%

注：1、上市公司的资产总额、资产净额为 2023 年 12 月 31 日经审计数据；

2、标的公司的资产总额、资产净额为2024年6月30日经审计数据。

基于上述测算，本次交易构成《重组管理办法》第十二条“（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到百分之五十以上”及“（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且超过五千万人民币”的情况，构成重大资产重组。

本次交易对价均为现金，不涉及发行股份，依据《重组管理办法》的规定，本次重大资产重组无需提交中国证监会注册。

（二）本次交易构成关联交易

截至本报告签署日，交易对方源盛资产的控股股东为瀚禾投资，公司董事张潇潇、监事关笑在瀚禾投资担任董事。根据《股票上市规则》的相关规定，瀚禾投资为公司关联方，其控制的源盛资产亦为公司关联方，因此本次交易构成关联交易。与本次交易相关的关联董事、关联监事已在上市公司审议本次交易相关议案时回避表决，关联股东也将在上市公司股东大会审议本次交易时回避表决。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易为现金交易，不涉及股份发行。本次交易前后，上市公司的实际控制人均为刘名、杨宇。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，公司主营业务为新能源、风机混塔及土地一级开发业务、城市公共服务等。其中子公司财京投资的主营业务为土地一级开发、城市公共服务等，该子公司资产流动性较差、亏损严重。本次交易完成后，财京投资不再纳入上市公司的合并报表，上市公司主营业务聚焦于新能源及其相关配套产业链的发展，全力拓展和培育新能源及混塔业务。

本次交易将有助于上市公司剥离经营状况不佳的业务，减轻上市公司的负担与压力，优化上市公司资产质量。本次交易完成后，上市公司将更加聚焦于新能源及混塔业务，持续优化战略布局。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及出售上市公司自身股份，也不涉及发行股份购买资产，因此不会对上市公司股权结构产生影响。

（三）本次交易对上市公司财务状况和盈利能力的影响

本次交易完成后，财京投资将不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司将通过本次资产出售回笼部分资金，聚焦于新能源及混塔业务发展，预计将对上市公司未来盈利能力产生积极影响。

根据中兴华会计师出具的本次交易的《备考审阅报告》，本次交易前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日/2024年1~6月		2023年12月31日/2023年度	
	实际数	备考数	实际数	备考数
资产总计	444,818.20	309,316.12	461,170.18	323,110.54
负债合计	114,450.73	32,712.17	124,528.73	42,742.29
归属于母公司所有者权益	276,604.10	276,603.95	281,923.89	280,368.26
营业收入	1,028.39	-	2,378.53	1,675.88
归属于母公司股东的净利润	-5,319.79	-3,764.31	-10,578.64	-7,477.00
基本每股收益（元/股）	-0.06	-0.05	-0.13	-0.09

本次交易完成后，上市公司2023年度、2024年1~6月的营业收入相比于交易前均有所下降，但归属于母公司股东的净利润、每股收益等各项盈利指标相比于交易前均有所提升，上市公司盈利能力得到改善。本次交易有利于提升上市公司资产质量，增强上市公司的持续经营能力，为未来上市公司新能源及混塔业务的发展提供有力支撑。

五、本次交易的决策过程和审批情况

（一）本次交易已履行的决策程序

1、上市公司的决策程序

2024年11月7日，上市公司召开2024年第三次独立董事专门会议，独立董事审议通过《关于本次重大资产出售暨关联交易方案的议案》《关于〈辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及摘要的议

案》等与本次交易相关的议案。

2024年11月8日，上市公司召开第十二届董事会第十二次会议，审议通过了《关于本次重大资产出售暨关联交易方案的议案》《关于〈辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及摘要的议案》等与本次交易相关的议案。

2024年11月8日，上市公司召开第十二届监事会第九次会议，审议通过了《关于本次重大资产出售暨关联交易方案的议案》《关于〈辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及摘要的议案》等与本次交易相关的议案。

2、交易对方的决策程序

2024年10月30日，源盛资产股东作出决定，同意源盛资产以38,000.00万元认购财京投资新增注册资本6,591.46万元，同时以42,000.00万元受让上市公司持有财京投资的7,285.29万元股权。

2024年11月4日，铁岭市人民政府国有资产监督管理委员会出具《市属国有企业投资项目报告表》（备案号[002]），该报告表载明，按照市政府常务会要求，源盛资产向财京投资增资3.8亿元及出资4.2亿元从和展能源购买财京投资股权。本次增资及购买股权完成后，源盛资产共持有财京投资61.3203%股权。

3、标的公司的决策程序

2024年11月8日，财京投资召开股东会并作出决议，同意财京投资注册资本由53,876.75万元增加到60,468.21万元，新增注册资本人民币6,591.46万元均由源盛资产认缴；同意源盛资产受让上市公司持有财京投资的7,285.29万元股权。

（二）本次交易尚需履行的决策程序

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于：

- 1、本次交易方案获得上市公司股东大会审议通过；
- 2、相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

本次交易能否获得上述相关审批、同意，以及获得审批、同意的时间，均存

在不确定性，特此提醒广大投资者注意投资风险。

本次交易不属于《重组管理办法》第十三条的情形，不涉及发行股份，无需按照《重组管理办法》第二十九条或第四十四条的规定提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审批。

上述审批为本次交易的前提条件，通过审批前不得实施本次交易方案。本次交易能否通过上述审批以及最终通过审批的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

六、本次交易相关方作出的重要承诺

（一）交易对方作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	承诺内容
源盛资产及其董事、监事、高级管理人员	关于本次交易提供资料和信息披露真实性、准确性、完整性的承诺	<p>1、本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本单位保证及时提供本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>2、本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本单位保证向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面材料或副本资料，副本资料或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本单位保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。</p> <p>4、本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本单位保证本次交易的各中介机构在本次交易申请文件引用的由本公司及现任董事、监事、高级管理人员所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司及现任董事、监事、高级管理人员审阅，确认本次交易申请文件不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>5、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本单位不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本单位向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>6、本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本单位知悉上述承诺可能导致的法律后果，保证如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p>
源盛资产控股股东、实际控制人	关于就本次交易所提供资料和信息披露真实性、	<p>1、本公司/本单位保证本公司/本单位自身就本次交易之目的所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司/本单位也不存在指使或者协助上市公司、交易对方进行虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形。</p>

	准确性、完整性的承诺	2、本公司/本单位保证本公司/本单位自身就本次交易之目的向上市公司及参与本次交易的各中介机构所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
源盛资产及其董事、监事、高级管理人员	关于最近五年内未受到处罚等事项的承诺	1、本公司及主要管理人员最近五年内未受过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁，不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，亦不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。 2、本公司及主要管理人员最近五年诚信情况良好，最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等，不存在其他重大失信行为。 3、本公司及主要管理人员保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如违反上述承诺，本公司及主要管理人员将承担相应的法律责任。
源盛资产	关于本次交易资金来源的承诺	1、本公司用于购买铁岭财京投资有限公司股权的资金（以下简称“收购资金”）均来自于本公司自有资金或合法筹集的其他资金，不存在收购资金直接或间接来源于上市公司的情形，不存在上市公司为本公司收购资金融资（如有）提供担保的情形，不存在其他因本次收购资金导致的短期内偿债的相关安排，不存在代其他第三方支付收购资金及持有本次交易所涉标的公司股权的安排。 2、本公司的收购资金不涉及向特定对象募集资金的情形，不涉及以公开、变相公开方式向不特定对象募集资金或向超过 200 人以上特定对象募集资金的情形，资金来源不存在结构化、杠杆等安排。 3、本公司保证资金来源合法、及时到位，本公司保证上述事项的承诺真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。 4、本承诺自签署之日起生效，具有不可撤销的效力。
源盛资产及其控股股东、董事、监事、高级管理人员	关于不存在内幕交易行为的承诺	1、本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本公司/本单位不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易内幕信息进行证券交易的情形。 2、本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本公司/本单位不涉及因内幕交易被中国证监会或司法机关立案调查或者立案侦查，尚未形成结论意见，或最近 36 个月内因内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。 3、本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本公司/本单位不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条所述不得参与任何上市公司重大资产重组情形。 4、本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本公司/本单位保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如违反上述承诺，本公司及现任董事、监事、高级管理人员/本公司/本单位将承担相应的法律责任。

（二）标的公司及董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	承诺内容
财京投资及其董事、监事、高级管理人员	关于本次交易提供资料和信息披露真实性、准确性、完整性的承诺	1、本公司及现任董事、监事、高级管理人员保证及时提供本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本公司及现任董事、监事、高级管理人员保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面材料或副本资料，副本资料或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3、本公司及现任董事、监事、高级管理人员为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

		<p>4、本公司及现任董事、监事、高级管理人员保证本次交易的各中介机构在本次交易申请文件引用的由本公司及现任董事、监事、高级管理人员出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司及现任董事、监事、高级管理人员审阅，确认本次交易申请文件不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>5、本公司及现任董事、监事、高级管理人员知悉上述承诺可能导致的法律后果，保证如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任</p>
财京投资	关于诚信与无违法违规的承诺	<p>1、本公司最近三年不存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况，未受到过刑事处罚或者与证券市场相关的行政处罚，最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>2、本公司最近三年内诚信状况良好，不存在重大失信情况。</p> <p>3、本公司保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。</p>
隋景宝、张铁成、王洪海、迟峰	关于诚信与无违法违规的承诺	<p>1、2023年8月29日，辽宁和展收到中国证券监督管理委员会辽宁监管局（以下简称“辽宁监管局”）下发的《关于对铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司及隋景宝、张铁成、王洪海、迟峰采取警示函措施的决定》（〔2023〕21号），因辽宁和展未及时披露业绩预告更正公告说明具体差异及造成差异的原因，辽宁监管局对本人采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。</p> <p>除上述情形外，本人最近三年不存在其他被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施的情况，未受到过证券交易所纪律处分，未受到过刑事处罚或者与证券市场相关的行政处罚，最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>2、本人最近三年内诚信状况良好，不存在重大失信情况。</p> <p>3、本人保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任。</p>
财京投资其他董事、监事、高级管理人员	关于诚信与无违法违规的承诺	<p>1、本人最近三年不存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况，未受到过刑事处罚或者与证券市场相关的行政处罚，最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。</p> <p>2、本人最近三年内诚信状况良好，不存在重大失信情况。</p> <p>3、本人保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任。</p>
财京投资及其董事、监事、高级管理人员	关于不存在内幕交易行为的承诺	<p>1、本公司及现任董事、监事、高级管理人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易内幕信息进行证券交易的情形；</p> <p>2、本公司及现任董事、监事、高级管理人员不涉及因内幕交易被中国证监会或司法机关立案调查或者立案侦查，尚未形成结论意见，或最近36个月内因内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形；</p> <p>3、本公司及现任董事、监事、高级管理人员不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条所述不得参与任何上市公司重大资产重组情形。</p> <p>4、本公司及现任董事、监事、高级管理人员保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如违反上述承诺，本公司及现任董事、监事、高级管理人员将承担相应的法律责任。</p>

（三）上市公司及董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	承诺内容
-----	------	------

<p>上市公司及其董事、监事、高级管理人员</p>	<p>关于本次交易提供资料和信息披露真实性、准确性、完整性的承诺</p>	<p>1、本人/本公司保证及时提供本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本人/本公司保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面材料或副本资料，副本资料或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3、本人/本公司为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。 4、本人/本公司保证本次交易的各中介机构在本次交易申请文件引用的由本人/本公司出具的文件及引用文件的相关内容已经本人/本公司审阅，确认本次交易申请文件不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 5、本人/本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，保证如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p>
<p>上市公司</p>	<p>关于诚信与无违法违规的承诺</p>	<p>1、2022年1月19日，本公司收到中国证券监督管理委员会辽宁监管局（以下简称“辽宁监管局”）下发的《关于对铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司采取责令改正措施的决定》（〔2022〕2号），因本公司未按照企业会计准则的规定确认收入，导致2020年年度报告信息披露不准确，辽宁监管局对本公司采取责令改正的监管措施，并将相关情况记入证券期货市场诚信档案。 2023年8月29日，本公司收到辽宁监管局下发的《关于对铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司及隋景宝、张铁成、王洪海、迟峰采取警示函措施的决定》（〔2023〕21号），因本公司未及时披露业绩预告更正公告说明具体差异及造成差异的原因，辽宁监管局对本公司及隋景宝、张铁成、王洪海、迟峰采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。 2024年7月29日，本公司收到辽宁监管局下发的《关于对辽宁和展能源集团股份有限公司及侯强、任万鹏采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕14号），因本公司2023年三季度报告相关财务信息及2023年年报业绩预告信息披露不准确，辽宁监管局对本公司及侯强、任万鹏采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。 2024年8月2日，深圳证券交易所向本公司出具《关于对辽宁和展能源集团股份有限公司及相关当事人给予通报批评处分的决定》（深证上〔2024〕605号），因本公司业绩预告不准确，且未在会计年度结束后一个月内披露公司股票交易可能被实施退市风险警示的风险提示公告，深圳证券交易所对本公司及侯强、任万鹏给予通报批评的处分，并记入上市公司诚信档案。 除上述情形外，本公司最近三年不存在其他被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况，未受到过刑事处罚或者与证券市场相关的行政处罚，最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。 2、本公司最近三年内诚信状况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺等。 3、本公司保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。</p>
<p>隋景宝</p>	<p>关于诚信与无违法违规的承诺</p>	<p>1、2023年8月29日，上市公司收到中国证券监督管理委员会辽宁监管局（以下简称“辽宁监管局”）下发的《关于对铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司及隋景宝、张铁成、王洪海、迟峰采取警示函措施的决定》（〔2023〕21号），因上市公司未及时披露业绩预告更正公告说明具体差异及造成差异的原因，辽宁监管局对本人采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。</p>

		<p>除上述情形外，本人最近三年不存在其他被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施的情况，未受到过证券交易所纪律处分，未受到过刑事处罚或者与证券市场相关的行政处罚，最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>2、本人最近三年内诚信状况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺等。</p> <p>3、本人保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任。</p>
任万鹏	关于诚信与无违法违规的承诺	<p>1、2023年8月29日，上市公司收到中国证券监督管理委员会辽宁监管局（以下简称“辽宁监管局”）下发的《关于对铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司及隋景宝、张铁成、王洪海、迟峰采取警示函措施的决定》（〔2023〕21号），因上市公司未及时披露业绩预告更正公告说明具体差异及造成差异的原因，辽宁监管局对本人采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。</p> <p>2024年7月29日，上市公司收到辽宁监管局下发的《关于对辽宁和展能源集团股份有限公司及侯强、任万鹏采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕14号），因上市公司2023年三季度报告相关财务信息及2023年年报业绩预告信息披露不准确，辽宁监管局对本人采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。</p> <p>2024年8月2日，深圳证券交易所向上市公司出具《关于对辽宁和展能源集团股份有限公司及相关当事人给予通报批评处分的决定》（深证上〔2024〕605号），因上市公司业绩预告不准确，且未在会计年度结束后一个月内披露公司股票交易可能被实施退市风险警示的风险提示公告，深圳证券交易所对本人给予通报批评的处分，并记入上市公司诚信档案。</p> <p>除上述情形外，本人最近三年不存在其他被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况，未受到过刑事处罚或者与证券市场相关的行政处罚，最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>2、本人最近三年内诚信状况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺等。</p> <p>3、本人保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任。</p>
迟峰	关于诚信与无违法违规的承诺	<p>1、2023年8月29日，上市公司收到中国证券监督管理委员会辽宁监管局（以下简称“辽宁监管局”）下发的《关于对铁岭新城投资控股(集团)股份有限公司及隋景宝、张铁成、王洪海、迟峰采取警示函措施的决定》（〔2023〕21号），因上市公司未及时披露业绩预告更正公告说明具体差异及造成差异的原因，辽宁监管局对本人采取出具警示函的监督管理措施，并记入证券期货市场诚信档案。</p> <p>除上述情形外，本人最近三年不存在其他被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施的情况，未受到过证券交易所纪律处分，未受到过刑事处罚或者与证券市场相关的行政处罚，最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>2、本人最近三年内诚信状况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺等。</p> <p>3、本人保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任。</p>
上市公司其他董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人	关于诚信与无违法违规的承诺	<p>1、本公司/本人最近三年不存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况，未受到过刑事处罚或者与证券市场相关的行政处罚，最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>2、本公司/本人最近三年内诚信状况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺等。</p>

		3、本公司/本人保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任。
上市公司及其董事、监事、高级管理人员	关于不存在内幕交易行为的承诺	1、本公司及现任董事、监事、高级管理人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易内幕信息进行证券交易的情形。 2、本公司及现任董事、监事、高级管理人员不涉及因内幕交易被中国证监会或司法机关立案调查或者立案侦查，尚未形成结论意见，或最近36个月内因内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。 3、本公司及现任董事、监事、高级管理人员不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条所述不得参与任何上市公司重大资产重组情形。 4、本公司及现任董事、监事、高级管理人员保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如违反上述承诺，本公司及现任董事、监事、高级管理人员将承担相应的法律责任。
上市公司控股股东、实际控制人	关于不存在内幕交易行为的承诺	1、本公司/本人及本公司/本人控制的机构不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易内幕信息进行证券交易的情形。 2、本公司/本人及本公司/本人控制的机构不涉及因内幕交易被中国证监会或司法机关立案调查或者立案侦查，尚未形成结论意见，或最近36个月内因内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。 3、本公司/本人及本公司/本人控制的机构不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。 4、本公司/本人保证上述事项的说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如违反上述承诺，本公司/本人将承担相应的法律责任。
上市公司控股股东、实际控制人	关于无减持计划的承诺	1、自本次重组首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。 2、上述股份包括本公司/本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。 3、若本公司/本人未来实施股份减持，本公司/本人将严格按照《上市公司股东减持股份管理暂行办法》以及深圳证券交易所信息披露相关规定的要求及时履行信息披露义务。 4、若违反上述承诺，由此给上市公司或者其他投资者造成损失的，本公司/本人承诺将向上市公司或其他投资者依法承担赔偿责任。
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于无减持计划的承诺	1、若本人持有上市公司股份（含直接持股和间接持股），自本次重组首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。 2、上述股份包括本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。 3、若本人未来实施股份减持，本人将严格按照《上市公司股东减持股份管理暂行办法》以及深圳证券交易所信息披露相关规定的要求及时履行信息披露义务。 4、若违反上述承诺，由此给上市公司或者其他投资者造成损失的，本人承诺将向上市公司或其他投资者依法承担赔偿责任。
上市公司	关于拟出售资产产权声明与承诺	1、本公司合法持有标的股权，且本公司系在中华人民共和国具有完全民事行为能力的主体，不存在根据法律、法规、规范性文件及公司章程规定需予终止的情形。本公司具备作为本次交易标的股权的出让方的资格，具备与最终受让方签署本次交易涉及的相关协议和履行该等协议项下权利义务的合法主体资格。 2、本公司已经依法履行对标的公司的出资义务，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反本公司作为股东应承担的义务和责任的行为，不存在其他可能影响标的公司合法存续的其他情况。 3、本公司对标的股权拥有完整的所有权，标的股权权属清晰，不存在

		<p>现实或潜在的权属纠纷或潜在纠纷，不存在委托持股、信托持股或类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排，不存在质押、司法冻结以及其他权利受限制等妨碍权属转移的事项。</p> <p>4、本公司确认不存在尚未了结或可预见的可能影响本公司持有的标的股权权属发生变动或妨碍标的股权转让给受让方的重大诉讼、仲裁及纠纷。本公司保证在本次交易完成前，不会就标的股权设置质押和其他可能妨碍将标的股权转让给最终受让方的限制性权利。</p> <p>5、本公司通过协议转让标的股权符合相关法律法规及本公司相关规定，不存在法律障碍。</p> <p>6、如本函签署之后，本公司发生任何可能影响标的股权权属或妨碍将标的股权转让的事项，本公司将立即通知相关意向受让方。</p>
上市公司 控股股东、 实际控制人	关于保持上市公司独立性的承诺	<p>1、本次交易完成后，本公司/本人将严格遵守中国证监会、深圳证券交易所相关规章及《公司章程》等相关规定，平等行使股东权利、履行股东义务，不利用股东地位谋取不当利益，保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业完全分开，保持上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。</p> <p>2、本次交易完成后，本公司/本人将遵守《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》的规定，规范上市公司及其子公司的对外担保行为，不违规占用上市公司及其子公司的资金。</p> <p>3、本公司/本人愿意承担由于违反上述承诺给上市公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。</p>

第二节 上市公司基本情况

一、基本信息

上市公司名称	辽宁和展能源集团股份有限公司
股票上市地	深圳证券交易所
证券代码	000809
证券简称	*ST 和展
住所	铁岭市凡河新区金沙江路 12 号
法定代表人	王海波
注册资本	82,479.1293 万元
统一社会信用代码	91211200201909093K
成立日期	1996-11-05
上市日期	1998-06-16
邮政编码	112000
联系电话	024-74997822
传真	024-74997827
公司网站	-
电子邮箱	hzny809@hezhanenergy.com.cn
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、最近三十六个月的控制权变动情况

2021 年 1 月 1 日至 2023 年 8 月 2 日，公司控股股东为铁岭财政，实际控制人为铁岭市财政局。2023 年 8 月 3 日至今，公司控股股东为和展中达，实际控制人为刘名、杨宇。

公司控制权变动情况如下：

2023 年 7 月 12 日，铁岭财政与和展中达签署《股份转让协议》，约定和展中达以 3.5337 元/股的价格受让铁岭财政持有公司的 206,197,823 股股份（占公司总股本的 25%）。2023 年 7 月 20 日，铁岭市人民政府国有资产监督管理委员会

批复同意上述股份转让事项。2023年8月3日，铁岭财政已将上述股份过户至和展中达。

上述交易完成后，铁岭财政持有公司76,659,677股股份，占公司总股本的9.29%；和展中达持有公司206,197,823股股份，占公司总股本的25.00%。公司控股股东由铁岭财政变更为和展中达，实际控制人由铁岭市财政局变更为刘名、杨宇。

三、控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

和展中达系公司控股股东。截至2024年6月30日，和展中达持有公司206,197,823股股份，占公司总股本的25.00%。

和展中达的基本情况如下：

公司名称	北京和展中达科技有限公司
住所	北京市朝阳区朝外大街乙12号办公楼9层0-1007号6
法定代表人	刘建立
注册资本	80,000.00万元
统一社会信用代码	91110105MACGBBWX7R
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
营业期限	2023-04-25至2053-04-24

（二）实际控制人情况

刘名、杨宇系一致行动人，为公司共同实际控制人。

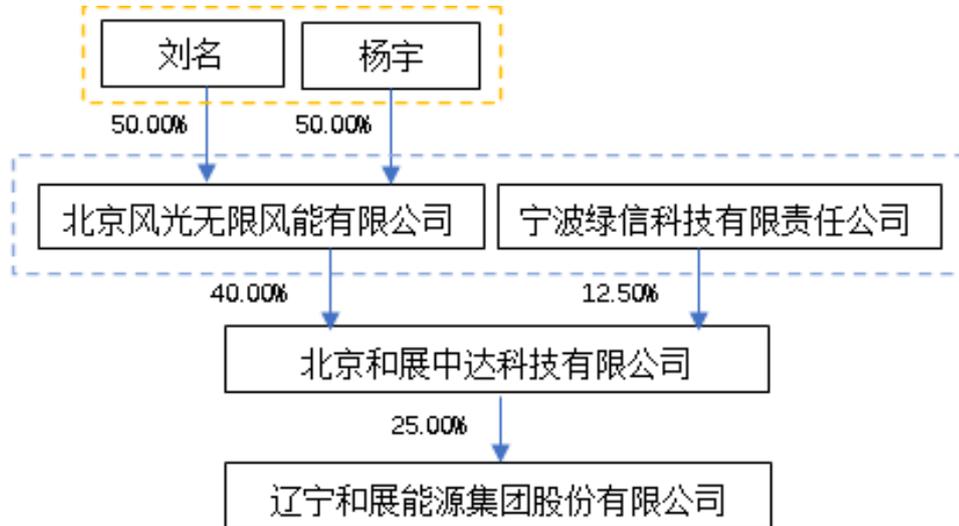
刘名先生，1981年12月出生，中国国籍、无境外永久居留权，2015年至今担任奇美拉（北京）科技有限责任公司董事长。

杨宇先生，1957年10月出生，中国国籍、无境外永久居留权。1982年至1997年，任煤炭部副处长、国家经贸委处长、国家计委处长；1998年至2022年，任国华能源公司副总经理、北京集华煤炭公司董事长、山阴县联成风能有限责任公司董事长、山阴联胜风能公司董事长；2023年4月至今，担任北京和展

中达科技有限公司董事。

（三）上市公司与控股股东、实际控制人之间的股权关系

截至 2024 年 6 月 30 日，上市公司与控股股东及实际控制人之间的股权控制关系如下：



注：刘名与杨宇为一致行动人，系公司共同实际控制人；北京风光无限风能有限公司与宁波绿信科技有限责任公司为一致行动人。

四、最近三年的重大资产重组的基本情况

除本次交易外，最近三年上市公司无其他重大资产重组事项。

五、最近三年的主营业务发展情况

公司主营业务为新能源、风机混塔及土地一级开发、城市公共服务等，其中新能源与风机混塔业务正处于起步阶段，尚未形成规模收入。

2023 年，公司开始布局新能源及混塔业务，并在当年实现混塔业务收入实质性突破。公司拥有专业的混塔自主设计团队，不断提升混塔设计和制造的可靠性，并通过不断调整混凝土塔筒、钢塔筒比例，实现安全可靠的混塔方案。公司混塔业务资质体系已全面建立，已取得 7-10MW 混塔体系认证、鉴衡认证。

2024 年 5 月，公司签订了《源网荷储能源管理合同》，公司主要负责在负荷侧企业周边区域建设分散式风电、分布式光伏及储能等多种设施，为客户提供多场景新能源解决方案，客户按照约定的价格购买并使用公司提供的电量。项目总规模共计 32.32MW，其中风电规模 31.25MW、光伏规模 1.07MW。该项目已于 2024

年7月被河南省发改委纳入实施范围，综合项目办理并网核准、相关手续通常所需时间及项目建设周期，预计将于2025年年末实现并网发电。上述项目为公司实施新能源转型战略以来被纳入实施范围的首个新能源项目，实现了新能源业务零的突破，将为公司新能源业务的拓展以及整个业务的未来发展奠定坚实的基础。

六、最近三年及一期主要财务数据及财务指标

公司2021~2023年度的财务报表业经中兴华会计师审计，均已出具了标准无保留意见的审计报告。公司2024年6月30日/2024年1~6月的财务报表未经审计。公司最近三年一期的主要财务数据及财务指标具体如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
资产总计	444,818.20	461,170.18	430,501.85	440,667.77
负债合计	114,450.73	124,528.73	142,656.59	149,210.03
所有者权益合计	330,367.47	336,641.46	287,845.26	291,457.74
归属于母公司股东的所有者权益	276,604.10	281,923.89	287,845.26	291,457.74

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度	2021年度
营业收入	1,028.39	2,378.53	22,183.37	11,425.66
营业利润	-6,209.47	-11,204.15	-3,590.04	-11,863.87
利润总额	-6,209.49	-11,273.42	-3,591.13	-11,863.61
净利润	-6,273.99	-11,203.80	-3,612.48	-14,159.65
归属于母公司股东的净利润	-5,319.79	-10,578.64	-3,612.48	-14,159.65

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,294.06	-4,825.50	12,136.85	5,852.04
投资活动产生的现金流量净额	-671.36	59,707.49	3,754.50	-147.31
筹资活动产生的	-7,582.62	-34,068.75	-18,050.86	-6,321.39

现金流量净额				
现金及现金等价物净增加	-14,548.04	20,813.24	-2,159.51	-616.66

（四）主要财务指标

项目	2024年6月30日 /2024年1~6月	2023年12月31日 /2023年度	2022年12月31日 /2022年度	2021年12月31日 /2021年度
资产负债率	25.73%	27.00%	33.14%	33.86%
毛利率	-26.37%	-9.59%	36.14%	28.87%
基本每股收益 (元/股)	-0.06	-0.13	-0.04	-0.17
流动比率(倍)	5.28	4.76	5.49	5.41
速动比率(倍)	0.22	0.39	0.10	0.12

七、最近三年的合法合规情况

（一）涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查情况

截至本报告书签署日，上市公司不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况。

（二）最近三年行政处罚或者刑事处罚情况

最近三年上市公司未受到刑事处罚或者与证券市场相关的行政处罚，未受到过其他重大行政处罚。

（三）上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内受证券交易所公开谴责的情况及其他重大失信行为的情况

上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内未受到过证券交易所公开谴责，未发生其他重大失信行为。

第三节 交易对方情况

本次重大资产重组的交易对方为源盛资产，具体情况如下：

一、交易对方基本情况

（一）基本情况

公司名称	铁岭源盛资产管理有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	辽宁省铁岭市新城区黄山路 51-3 号 7-1 水木华园 A3 幢 7-1
主要办公地点	辽宁省铁岭市新城区黄山路 51-3 号 7-1 水木华园 A3 幢 7-1
法定代表人	刘昊
注册资本	10,000 万元人民币
统一社会信用代码	91211200MA10T5J524
成立日期	2020 年 12 月 22 日
营业期限	2020 年 12 月 22 日至无固定期限
经营范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务，以自有资金从事投资活动，机械设备租赁，特种设备出租，办公设备租赁服务，土地使用权租赁，非居住房地产租赁，汽车租赁，仓储设备租赁服务，住房租赁，运输设备租赁服务，国内贸易代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）历史沿革

1、2020 年 12 月，源盛资产设立

2020 年 12 月 21 日，铁岭市人民政府国有资产监督管理委员会作出股东决定，同意设立源盛资产，注册资本 10.00 万元。2020 年 12 月 22 日，铁岭市市场监督管理局核准了源盛资产设立事宜。

源盛资产成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	铁岭市人民政府国有资产监督管理委员会	10.00	100.00%
	合计	10.00	100.00%

2、2021 年 5 月，源盛资产第一次增资

2021 年 4 月 27 日，源盛资产股东作出决定，同意源盛资产的注册资本增加至 10,000.00 万元，新增注册资本由铁岭市人民政府国有资产监督管理委员会以

货币资金认缴。

2021年5月12日，铁岭市市场监督管理局核准了上述变更事项。

本次增资后，源盛资产的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	铁岭市人民政府国有资产监督管理委员会	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

3、2024年10月，源盛资产第一次股权转让

2024年10月28日，铁岭市人民政府国有资产监督管理委员会作出《关于同意铁岭瀚禾投资发展有限公司100%股权无偿划转的决定》，同意将其持有源盛资产的100.00%股权无偿划转给瀚禾投资。

2024年10月30日，铁岭市市场监督管理局核准了上述变更事项。

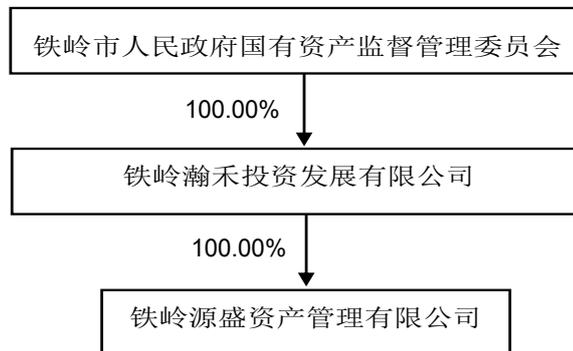
本次变更后，源盛资产的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	瀚禾投资	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

二、交易对方股权控制关系

（一）股权结构图

截至本报告书签署日，源盛资产的股权结构图如下：



截至本报告书签署日，瀚禾投资持有源盛资产100.00%股权，为源盛资产的控股股东；铁岭市人民政府国有资产监督管理委员会持有瀚禾投资100.00%股权，因此铁岭市人民政府国有资产监督管理委员会为源盛资产的实际控制人。

（二）股东基本情况

源盛资产的股东为瀚禾投资，其基本情况如下：

公司名称	铁岭瀚禾投资发展有限公司
公司类型	有限责任公司（国有独资）
住所	辽宁省铁岭市银州区工人街道市府路30号1-1铁岭市科学馆办公楼1-1
法定代表人	李海旭
注册资本	10,000 万元
统一社会信用代码	91211200MAC1JXY34J
成立日期	2022-11-03
营业期限	2022-11-03 至无固定期限
经营范围	许可项目：房地产开发经营，建设工程施工，发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动，新能源原动设备销售，发电技术服务，风力发电技术服务，土地整治服务，企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

三、主要业务发展情况

源盛资产专门从事股权投资业务，对外投资的项目为财京投资 43.07%股权、铁岭梦家园集团管理有限公司 27.72%股权。截至本报告书签署日，除上述股权投资外，源盛资产无其他投资项目。

四、下属企业情况

截至本报告书签署日，源盛资产不存在下属控股子公司。

五、主要财务数据

交易对方最近两年及一期主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2024年6月30日/2024年 1~6月	2023年12月31日 /2023年度	2022年12月31日 /2022年度
资产总计	107,123.81	67,227.04	3,745.09
负债合计	44,317.65	4,440.56	970.04
所有者权益	62,806.16	62,786.48	2,775.05
营业收入	-	-	-
利润总额	19.68	-38.28	4.42
净利润	19.68	-38.57	4.41

注：财务数据未经审计。

交易对方最近一年及一期未经审计的简要财务报表如下：

（一）简要资产负债表

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产	44,353.24	4,456.47
非流动资产	62,770.57	62,770.57
总资产	107,123.81	67,227.04
流动负债	44,317.65	4,440.56
非流动负债	-	-
总负债	44,317.65	4,440.56
所有者权益	62,806.16	62,786.48

（二）简要利润表

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度
营业收入	-	-
营业成本	-	-
营业利润	19.70	-38.27
利润总额	19.68	-38.28
净利润	19.68	-38.57

六、交易对方与上市公司的关联关系说明

截至本报告书签署日，源盛资产与上市公司控股股东、实际控制人不存在关联关系；源盛资产的控股股东为瀚禾投资，上市公司董事张潇潇、监事关笑在瀚禾投资担任董事。根据《股票上市规则》的相关规定，瀚禾投资为公司关联方，其控制的源盛资产亦为公司关联方，因此本次交易构成关联交易。

七、交易对方向上市公司推荐董事、监事、高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，源盛资产未向上市公司推荐董事、监事、高级管理人员。

八、交易对方及其主要管理人员最近五年内受过行政处罚、刑事处罚、涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

根据交易对方及其主要管理人员出具的承诺，源盛资产及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

九、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

根据交易对方及其主要管理人员出具的承诺，源盛资产及其主要管理人员最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等违反诚信的情形。

第四节 交易标的基本情况

一、交易标的基本情况

（一）基本情况

公司名称	铁岭财京投资有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地	铁岭市凡河新区金沙江路 12 号
主要办公地点	铁岭市凡河新区金沙江路 11 号
法定代表人	隋景宝
注册资本	53,876.75 万元
成立日期	2006 年 4 月 12 日
营业期限	2006 年 4 月 12 日至 2026 年 4 月 11 日
统一社会信用代码	91211200785140598T
经营范围	对新城区土地的征用、市政基础设施建设、土地开发、房地产开发、工业项目开发的投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（二）历史沿革

1、2006 年 4 月，财京投资设立

财京投资成立于 2006 年 4 月 12 日，由铁岭财政资产经营公司（以下简称“资产经营公司”）、北京京润蓝筹投资有限公司（以下简称“北京京润”）以货币资金出资设立，注册资本为 40,000.00 万元，其中资产经营公司、北京京润分别认缴出资 20,000.00 万元。

2006 年 4 月 4 日，辽宁中实会计师事务所出具编号为“辽中会师验字[2006]006 号”《验资报告》审验，截至 2006 年 4 月 4 日，财京投资已经收到资产经营公司、北京京润缴纳的注册资本 8,000.00 万元，其中资产经营公司、北京京润分别缴纳 4,000.00 万元。

2006 年 4 月 12 日，铁岭市工商行政管理局向财京投资核发了《企业法人营业执照》。

财京投资设立时股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	资产经营公司	20,000.00	4,000.00	50.00%	货币出资
2	北京京润	20,000.00	4,000.00	50.00%	货币出资
合计		40,000.00	8,000.00	100.00%	-

2、2007年12月，财京投资增加实收资本

2007年12月25日，财京投资召开股东会，同意财京投资实收资本由8,000.00万元增加至40,000.00万元。

根据辽宁佳兴会计师事务所有限责任公司于2007年2月13日出具的编号为“辽佳会师验字（2007）第004号”《验字报告》，截至2007年2月13日，财京投资已收到资产经营公司、北京京润缴纳的出资32,000.00万元，财京投资累计实缴注册资本为40,000.00万元。

2007年12月28日，铁岭市工商行政管理局向财京投资核发了变更后的《企业法人营业执照》。

本次增加实缴注册资本后，财京投资的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	资产经营公司	20,000.00	20,000.00	50.00%	货币出资
2	北京京润	20,000.00	20,000.00	50.00%	货币出资
合计		40,000.00	40,000.00	100.00%	-

3、2008年6月，财京投资第一次股权转让

2008年4月28日，财京投资召开股东会，同意北京京润分别将其持有财京投资的15.50%股权、5.00%股权、4.50%股权转让给罗德安、付驹、北京三助嘉禾投资顾问有限公司（以下简称“三助嘉禾”）。北京京润与各受让方于2007年10月8日分别签订了《股权转让合同》，本次股权转让价格为1元/出资额。

2008年6月24日，铁岭市市场监督管理局向财京投资核发了变更后的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，财京投资的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
----	------	-------	-------	------	------

1	资产经营公司	20,000.00	20,000.00	50.00%	货币出资
2	北京京润	10,000.00	10,000.00	25.00%	货币出资
3	罗德安	6,200.00	6,200.00	15.50%	货币出资
4	付驹	2,000.00	2,000.00	5.00%	货币出资
5	三助嘉禾	1,800.00	1,800.00	4.50%	货币出资
合计		40,000.00	40,000.00	100.00%	-

4、2011年11月，财京投资第二次股权转让

2009年7月，四川中汇医药（集团）股份有限公司（以下简称“中汇医药”）与铁岭财政（曾用名为铁岭财政资产经营公司）、北京京润、罗德安、付驹、三助嘉禾共同签署《四川中汇医药（集团）股份有限公司发行股份购买资产协议书》，约定由中汇医药通过非公开发行股份购买财京投资100.00%股权，发行价格为10.23元/股，最终发行数量以中国证监会核准的股数为准；发行数量乘以发行价格低于拟购买资产价格的差额部分，由中汇医药以现金方式补足。

2011年11月9日，财京投资召开股东会，同意铁岭财经、北京京润、罗德安、付驹、三助嘉禾分别将其持有财京投资的50.00%股权、25.00%股权、15.50%股权、5.00%股权、4.50%股权转让给中汇医药，转让对价分别为中汇医药发行的126,001,955股股份、63,000,977股股份、39,060,606股股份、12,600,195股股份、11,340,175股股份。本次股权转让后，财京投资成为中汇医药的全资子公司。同日，转让各方分别签订了《股权转让协议》。

2011年11月9日，铁岭市工商行政管理局向财京投资核发了变更后的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，财京投资的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	中汇医药	40,000.00	40,000.00	100.00%	货币出资
合计		40,000.00	40,000.00	100.00%	-

5、2023年8月，财京投资第三次股权转让

2023年8月14日，铁岭新城投资控股（集团）股份有限公司（曾用名为四川中汇医药（集团）股份有限公司、铁岭新城投资控股股份有限公司）与源盛资

产签订《股权转让协议》，约定将其持有财京投资的 23.31%股权转让给源盛资产。本次股权转让价格为 6.43 元/出资额。

2023 年 8 月 28 日，财京投资召开股东会并形成决议，股东一致同意通过新公司章程。同日，铁岭新城集团与源盛资产共同签署《铁岭财京投资有限公司章程》。

2023 年 8 月 31 日，铁岭市市场监督管理局向财京投资核发了变更后的《营业执照》。

本次股权转让完成后，财京投资的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	铁岭新城投资控股（集团）股份有限公司	30,674.24	30,674.24	76.69%	货币出资
2	源盛资产	9,325.76	9,325.76	23.31%	货币出资
合计		40,000.00	40,000.00	100.00%	-

6、2024 年 9 月，财京投资第一次增资

2024 年 5 月，铁岭新城投资控股（集团）股份有限公司更名为辽宁和展能源集团股份有限公司。

2024 年 8 月 26 日，财京投资召开股东会，同意财京投资的注册资本增加至 53,876.75 万元，新增注册资本 13,876.75 万元均由源盛资产以 80,000.00 万元货币资金认缴，和展能源放弃优先认购权。同日，财京投资、源盛资产及和展能源签署《关于铁岭财京投资有限公司之增资协议》，本次增资价格为 5.77 元/出资额。

2024 年 9 月 25 日，铁岭市市场监督管理局向财京投资核发了变更后的《营业执照》。

本次增资完成后，财京投资的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	和展能源	30,674.24	30,674.24	56.93%	货币出资
2	源盛资产	23,202.51	23,202.51	43.07%	货币出资
合计		53,876.75	53,876.75	100.00%	-

（三）最近三年增减资及股权转让情况

财京投资最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性，股权变动相关方的关联关系的具体情况如下：

序号	事项	变更登记时间	交易对方	评估基准日	评估方法	净资产评估价值（万元）	评估增值率	交易价格
1	增资	2024年9月25日	源盛资产	2024.6.30	资产基础法	248,128.76	-3.19%	源盛资产以8.00亿元认购财京投资13,876.75万元新增注册资本
2	股权转让	2023年8月31日	源盛资产	2023.6.30	资产基础法	257,351.71	-2.45%	源盛资产以6.00亿元受让财京投资9,325.76万元股权

源盛资产为上市公司的关联方。

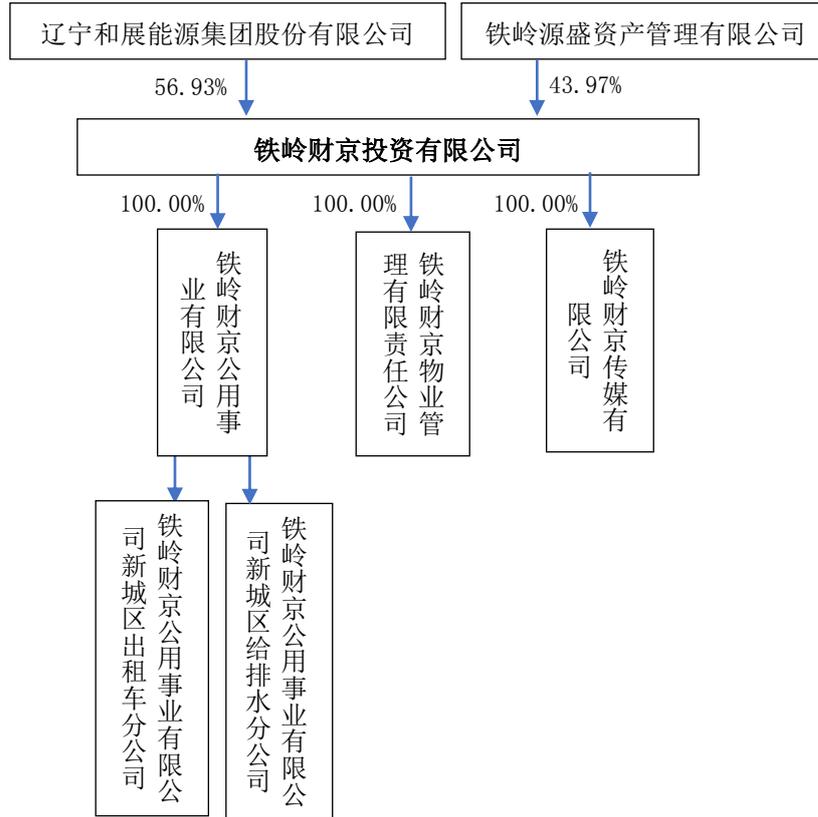
2023年8月，上市公司实际控制人变更，在新核心管理团队的带领下，上市公司开始布局发展新能源及混塔业务，并计划逐步剥离对财京投资的控制权。

2023年8月的股权转让价格以评估值为定价依据，2024年9月的增资价格以评估、审计结果作为定价依据，定价具有合理性。

最近三年财京投资的历次增资、股权转让均履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

二、股权结构及控制关系情况

截至本报告书签署日，公司持有财京投资56.93%股权，为财京投资的控股股东。标的公司的股权结构如下：



三、下属子公司基本情况

报告期内，标的公司拥有 5 家下属子公司、2 家分公司，其中铁岭财京贸易有限公司、铁岭财京汽车租赁有限公司已于 2024 年 7 月 24 日注销。

截至本报告书签署日，标的公司下属子公司、分公司情况如下：

（一）财京公用

财京公用为标的公司的重要子公司，该公司的情况如下：

1、基本情况

公司名称	铁岭财京公用事业有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册地	铁岭市凡河新区金沙江路 12 号
法定代表人	刘进
注册资本	30,000.00 万元
成立日期	2008 年 5 月 27 日
营业期限	2008 年 5 月 27 日至 2040 年 2 月 8 日
统一社会信用代码	91211200673787442L

经营范围	许可项目：自来水生产与供应；建设工程施工；巡游出租汽车经营服务；特种设备安装改造修理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：热力生产和供应；水质污染物监测及检测仪器仪表销售；污水处理及其再生利用；园林绿化工程施工；城市绿化管理；供应用仪器仪表销售；通讯设备销售；光通信设备销售；市政设施管理；信息技术咨询服务；对外承包工程；金属结构制造；门窗制造加工；专业保洁、清洗、消毒服务；水污染防治服务；食品销售（仅销售预包装食品）；服装服饰批发；体育用品及器材批发；第一类医疗器械销售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；五金产品批发；电子产品销售；贸易经纪；货物进出口；技术进出口；小微型客车租赁经营服务；机动车修理和维护；洗车服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
-------------	--

2、历史沿革

（1）2008年5月，财京公用设立

财京公用成立于 2008 年 5 月 27 日，由财京投资出资设立，注册资本为 1,000.00 万元，其中财京投资认缴出资 1,000.00 万元，占注册资本的 100.00%。

铁岭信达资产评估事务所对财京投资出资的机器设备进行了评估，并出具了编号为“铁信评报字[2008]第 N44 号”的《关于对铁岭财京投资有限公司拟投资成立铁岭财京公用事业有限公司的资产进行估价的资产评估报告书》，经成本法评估，机器设备的评估值为 882.00 万元，不低于财京投资认缴的注册资本 700.00 万元。

根据辽宁信达联合会计师事务所于 2008 年 5 月 23 日出具的编号为“辽信会验字[2008]第 18 号”《验资报告》验证，截至 2008 年 5 月 23 日，财京公用已经收到财京投资缴纳的注册资本 1,000.00 万元，其中货币出资 300.00 万元、机器设备出资 700.00 万元。

2008 年 5 月 27 日，铁岭市工商行政管理局核准了财京公用的设立登记，并核发了《企业法人营业执照》。

财京公用设立时股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	财京投资	1,000.00	1,000.00	100.00%	货币出资、实物出资
	合计	1,000.00	1,000.00	100.00%	-

（2）2014年3月，财京公用第一次增资

2014年3月24日，财京公用股东作出决定，同意财京公用注册资本由1,000.00万元增加至30,000.00万元，新增注册资本29,000.00万元由财京投资以货币形式认缴。

2014年3月25日，财京公用已经收到财京投资缴纳的29,000.00万元增资款。

2014年3月25日，铁岭市工商行政管理局向财京公用核发了新的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，财京公用的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	财京投资	30,000.00	30,000.00	100.00%	货币出资、实物出资
	合计	30,000.00	30,000.00	100.00%	-

3、最近三年增减资及股权转让情况

财京公用最近三年不存在增减资及股权转让情况。

4、最近两年及一期主要财务数据

财京公用最近两年及一期经审计的合并口径的财务数据具体如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
资产总计	26,301.45	26,132.06	26,455.94
负债合计	21,728.05	20,885.66	20,233.48
所有者权益	4,573.39	5,246.40	6,222.46
项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
营业收入	998.27	1,914.26	1,794.01
营业利润	-673.00	-921.17	-1,269.99
利润总额	-673.01	-976.06	-1,270.38
净利润	-673.01	-976.06	-1,270.38

（二）铁岭财京物业管理有限责任公司

公司名称	铁岭财京物业管理有限责任公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）

注册地	辽宁省铁岭市新城区凡河新村二期五区 2 幢 1-1-2
法定代表人	贺利国
注册资本	100.00 万元
成立日期	2023 年 9 月 8 日
营业期限	2023 年 9 月 8 日至长期
统一社会信用代码	91211221MACXEXP47U
经营范围	一般项目：物业管理；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；市政设施管理；城市绿化管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）铁岭财京传媒有限公司

公司名称	铁岭财京传媒有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册地	辽宁省铁岭市凡河新区金沙江路 12 号
法定代表人	刘进
注册资本	50.00 万元
成立日期	2009 年 4 月 1 日
营业期限	2009 年 4 月 1 日至 2029 年 4 月 1 日
统一社会信用代码	912112006866120198
经营范围	广告策划、设计、制作、发布、代理,流动广告；网站设计、制作、广告发布；为大型娱乐活动提供策划制作；水上旅游运输（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）。

（四）铁岭财京公用事业有限公司新城区出租车分公司

公司名称	铁岭财京公用事业有限公司新城区出租车分公司
企业类型	有限责任公司分公司
注册地	辽宁省铁岭市新城区博润澜庭二期商业 3 栋 1 号门市
负责人	刘进
成立日期	2009 年 8 月 27 日
营业期限	2009 年 8 月 27 日至长期
统一社会信用代码	91211200692673299T
经营范围	许可项目：巡游出租汽车经营服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

（五）铁岭财京公用事业有限公司新城区给排水分公司

公司名称	铁岭财京公用事业有限公司新城区给排水分公司
企业类型	有限责任公司分公司

注册地	铁岭凡河新区金沙江路 12 号
负责人	刘进
成立日期	2009 年 3 月 18 日
营业期限	2009 年 3 月 18 日至长期
统一社会信用代码	912112006926708217
经营范围	一般项目：市政设施管理, 信息技术咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

四、主要资产权属、对外担保及主要负债、或有负债情况

（一）主要资产情况

根据中兴华会计师出具的《审计报告》（中兴华审字（2024）第 014612 号），截至 2024 年 6 月 30 日，财京投资合并口径的主要资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	
	金额	比例
货币资金	1,333.86	0.31%
应收账款	2,362.59	0.55%
预付款项	456.08	0.11%
其他应收款	382.38	0.09%
存货	405,543.43	95.00%
其他流动资产	1.88	0.00%
流动资产合计	410,080.23	96.06%
投资性房地产	1,983.24	0.46%
固定资产	9,085.61	2.13%
无形资产	2,365.38	0.55%
长期待摊费用	15.94	0.00%
递延所得税资产	1,383.94	0.32%
其他非流动资产	1,990.38	0.47%
非流动资产合计	16,824.50	3.94%
资产总计	426,904.73	100.00%

1、存货

截至 2024 年 6 月 30 日，财京投资合并口径存货情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日			2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	4.39	-	4.39	4.82	-	4.82	6.28	-	6.28
库存商品	498.46	115.49	382.97	490.72	115.49	375.23	580.36	115.49	464.87
开发成本	405,156.07	-	405,156.07	403,927.09	-	403,927.09	403,943.82	-	403,943.82
合计	405,658.92	115.49	405,543.43	404,422.63	115.49	404,307.14	404,530.46	115.49	404,414.97

报告期各期末，标的公司存货账面价值分别为 404,414.97 万元、404,307.14 万元和 405,543.43 万元，占资产总额的比例为 93.94%、95.24%和 95.00%，其中开发成本系存货的重要组成部分。

截至 2024 年 6 月 30 日，标的公司土地一级开发的具体开发面积及成本构成情况如下：

单位：万元、平方米

项目	项目地块名称			合计	
	莲花湖两侧	凡河北	凡河南		
成本构成	土地征用及拆迁补偿费	35,165.39	120,008.79	39,795.46	194,969.64
	安置动迁用房支出	12,445.87	60,845.18	34,458.35	107,749.40
	市政基础设施建设费	3,545.38	202,601.51	31,324.48	237,471.37
	报卷费用	58,507.72	54,150.80	238.15	112,896.67
	资本化利息支出	4,429.69	35,718.06	25,830.64	65,978.39
	暂估	-	17,092.69	-	17,092.69
	小计	114,094.05	490,417.03	131,647.08	736,158.16
结转成本	17,597.05	313,405.04	-	331,002.09	
期末成本合计	96,497.00	177,011.99	131,647.08	405,156.07	
土地面积	1,985,043.00	16,713,629.00	3,700,000.00	22,398,672.00	
开发状态	已完成	已完成	未完成	-	

2、固定资产

截至 2024 年 6 月 30 日，财京投资合并口径固定资产情况如下：

单位：万元

项目	固定资产原值	固定资产净值	成新率
房屋及建筑物	8,428.27	4,173.59	49.52%
机器设备	18,209.97	7,510.10	41.24%

运输设备	1,209.29	180.71	14.94%
办公设备及其他	860.89	186.67	21.68%
道路	2,020.73	1,287.97	63.74%
合计	30,729.14	13,339.03	43.41%

3、无形资产

截至2024年6月30日，标的公司合并口径无形资产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	3,014.75	686.44	-	2,328.31
商用软件	64.69	27.62	-	37.07
合计	3,079.44	714.06	-	2,365.38

（二）主要资产权属

1、土地使用权

（1）自有土地

截至本报告书签署日，标的公司及其子公司拥有的土地使用权的主要情况如下：

序号	权利人	权利证号	坐落位置	宗地面积 (m ²)	使用日期	用途	用地性质	他项权利
1	财京公用	铁岭县国用(2011)第064号	凡河新区	22,171.00	2010.8.18-2060.8.17	公共设施用地	出让	无
2	财京公用	辽(2024)铁岭县不动产权第0002952号	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	75,000.00	2012.4.1-2062.3.31	公共设施用地	出让	无
3	财京投资	辽(2019)铁岭市新城区不动产权第0006025号	铁岭市新城区如意大厦9-1	1,113.04	2008.12.27-2048.12.27	商务金融用地	出让	无
4	财京投资	辽(2019)铁岭市新城区不动产权第0006024号	铁岭市新城区如意大厦10-1	1,113.04	2008.12.27-2048.12.27	商务金融用地	出让	无
5	财京投资	辽(2019)铁岭市新城区不动产权第0006020号	铁岭市新城区如意大厦11-1	1,113.04	2008.12.27-2048.12.27	商务金融用地	出让	无
6	财京投资	辽(2019)铁岭市新城区不动产权第0006047号	铁岭市新城区如意大厦12-1	1,113.04	2008.12.27-2048.12.27	商务金融用地	出让	无
7	财京投资	辽(2019)铁岭市新城区不动产权第0006046号	铁岭市新城区如意大厦13-1	1,113.04	2008.12.27-2048.12.27	商务金融用地	出让	无

（2）租赁土地

截至本报告书签署日，标的公司及其子公司不存在租用土地情况。

2、房屋所有权

（1）自有房产

截至本报告书签署日，标的公司及其子公司拥有的房屋所有权的主要情况如下：

①已取得房屋权属证书的房屋建筑物

序号	权利人	证书编号	坐落	面积（m ² ）	用途	他项权利
1	财京投资	辽（2019）铁岭市新城区不动产权第0006025号	铁岭市新城区如意大厦9-1	1,571.31	商业服务	无
2	财京投资	辽（2019）铁岭市新城区不动产权第0006024号	铁岭市新城区如意大厦10-1	1,571.31	商业服务	无
3	财京投资	辽（2019）铁岭市新城区不动产权第0006020号	铁岭市新城区如意大厦11-1	1,571.31	商业服务	无
4	财京投资	辽（2019）铁岭市新城区不动产权第0006047号	铁岭市新城区如意大厦12-1	1,571.31	商业服务	无
5	财京投资	辽（2019）铁岭市新城区不动产权第0006046号	铁岭市新城区如意大厦13-1	1,571.31	商业服务	无
6	财京公用	铁岭市房权证新城区字第211205-005805-0号	新城区净水厂二级泵站	931.67	公共设施用房	无
7	财京公用	铁岭市房权证新城区第211205-005808-0号	新城区净水厂附属用房	542.59	公共设施用房	无
8	财京公用	铁岭市房权证新城区第211205-005810-0号	新城区净水厂换热站	101.92	公共设施用房	无
9	财京公用	铁岭市房权证新城区第211205-005806-0号	新城区净水厂加氟间	105.91	公共设施用房	无
10	财京公用	铁岭市房权证新城区第211205-005811-0号	新城区净水厂净水车间	3,619.32	公共设施用房	无
11	财京公用	铁岭市房权证新城区第211205-005809-0号	新城区净水厂门卫	44.87	公共设施用房	无
12	财京公用	铁岭市房权证新城区第211205-005807-0号	新城区净水厂综合楼	1,498.77	公共设施用房	无

②尚未取得房屋权属证书的房屋建筑物

序号	所有人	房屋名称	坐落位置	建筑面积（m ² ）
1	财京投资	凡河新村三期8区1#-1-01	新城区千山路10号14幢101室	107.35
2	财京投资	凡河新村三期8区1#-1-02	新城区千山路10号14幢102室	117.30
3	财京投资	凡河新村三期8区1#-1-03	新城区千山路10号14幢103室	91.33
4	财京投资	凡河新村三期8区1#-1-04	新城区千山路10号14幢104室	91.33
5	财京投资	凡河新村三期8区1#-1-05	新城区千山路10号14幢105室	91.33
6	财京投资	凡河新村三期8区1#-1-06	新城区千山路10号14幢106室	91.33
7	财京投资	凡河新村三期8区1#-1-07	新城区千山路10号14幢107室	115.99

8	财京投资	凡河新村三期8区1#-1-08	新城区千山路10号14幢108室	115.99
9	财京投资	凡河新村三期8区4#-1-01	新城区千山路10号17幢101室	102.93
10	财京投资	凡河新村三期8区4#-1-02	新城区千山路10号17幢102室	101.58
11	财京投资	凡河新村三期8区4#-1-03	新城区千山路10号17幢103室	112.83
12	财京投资	凡河新村三期8区4#-1-04	新城区千山路10号17幢104室	101.58
13	财京投资	凡河新村三期8区4#-1-05	新城区千山路10号17幢105室	101.58
14	财京投资	凡河新村三期8区4#-1-06	新城区千山路10号17幢106室	112.83
15	财京投资	凡河新村三期8区4#-1-07	新城区千山路10号17幢107室	134.78
16	财京投资	凡河新村三期8区4#-1-08	新城区千山路10号17幢108室	118.58
17	财京投资	盛发公寓503室	铁岭市银州区红旗街道盛发商城503室	49.47
18	财京投资	盛发公寓504室	铁岭市银州区红旗街道盛发商城504室	49.47
19	财京投资	盛发公寓506室	铁岭市银州区红旗街道盛发商城506室	49.47
20	财京投资	盛发公寓507室	铁岭市银州区红旗街道盛发商城507室	49.47
21	财京投资	盛发公寓509室	铁岭市银州区红旗街道盛发商城509室	48.94
22	财京投资	盛发公寓510室	铁岭市银州区红旗街道盛发商城510室	49.03
23	财京公用	博润澜庭28A-3-1门市	新城区泰山路博润澜庭28A-3-1门市	176.08
24	财京公用	综合楼	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	1,495.80
25	财京公用	四联体车间	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	735.00
26	财京公用	鼓风机房	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	384.56
27	财京公用	滤池车间	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	558.96
28	财京公用	滤池设备间	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	359.64
29	财京公用	脱水机房	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	398.78
30	财京公用	变电所	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	329.00
31	财京公用	1#配电间	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	59.40
32	财京公用	2#配电间	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	59.40
33	财京公用	3#配电间	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	59.40
34	财京公用	加药间	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	180.00
35	财京公用	泥饼车库	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	150.50
36	财京公用	门卫	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	47.50
37	财京公用	锅炉房	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	101.92
38	财京公用	净水厂食堂（扩建部分）	铁岭县凡河镇贺家屯村、康西楼村	165.00

上述未取得房产证的建筑物建筑面积为 7,265.43 m²，占标的公司及其子公

司所有建筑物面积的比例为 33.07%，上述房屋产权正在推进办理中。

根据《增资及股权转让协议》的约定，本次交易完成后，财京投资及财京公用将承担该等房产权属证书的办理义务，办理权属证书所需费用均由财京投资及财京公用承担，对于该等费用的支出以及因未能取得权属证书所造成的任何损失，财京投资及财京公用不会因此要求和展能源承担任何形式的赔偿或补偿义务；源盛资产已充分了解该等尚未取得权属证书的房产的情形，保证不因前述事项要求和展能源或财京投资承担任何形式的赔偿或补偿义务（除非和展能源或财京投资因故意或重大过失违反协议约定的信息披露义务而致源盛资产损失）。

本次交易系标的公司股权出售，不涉及固定产权属的交割，且交易各方已签署《增资及股权转让协议》，对于尚未取得权属证书的房产的证书办理、相关费用及损失的承担均作了明确约定，上述尚未取得权属证书的房产不会对本次交易造成重大不利影响。

综上，除上述房屋建筑物尚未取得所有权证书外，财京投资及其下属子公司拥有的房屋建筑物所有权清晰，不存在抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（2）租赁房产

截至本报告书签署日，标的公司及其子公司租用房产情况如下：

序号	承租人	出租人	租赁地址	租赁期限	租金	用途
1	财京投资	铁岭银行	金沙江路 11 号金鹰大厦第 8 层	2024.6.1-2025.5.31	55 万元/年	办公

3、知识产权

截至本报告签署日，财京投资及其子公司不存在商标、专利、软件著作权、域名等知识产权。

（三）主要负债、或有负债情况

1、主要负债情况

截至 2024 年 6 月 30 日，标的公司合并口径负债构成具体情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日
----	-----------------

	金额	占比
短期借款	3,990.95	2.03%
应付账款	33,377.90	17.00%
预收款项	1,788.45	0.91%
合同负债	0.33	0.00%
应付职工薪酬	52.48	0.03%
应交税费	374.26	0.19%
其他应付款	121,908.17	62.10%
一年内到期的非流动负债	1,491.03	0.76%
流动负债合计	162,983.56	83.03%
长期借款	30,500.00	15.54%
递延收益	2,819.61	1.44%
非流动负债合计	33,319.61	16.97%
负债合计	196,303.18	100.00%

2、或有负债情况

截至2024年6月30日，标的公司及其子公司不存在或有负债的情况。

（四）对外担保

截至本报告书签署日，标的公司不存在对外担保及或有负债情况。

（五）权利限制

1、资产权利受限情况

截至2024年6月30日，标的公司资产权利受限情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
存货	182,510.81	贷款质押担保
其他货币资金	15.71	法院冻结
合计	182,526.52	-

（1）2020年11月19日，标的公司与国家开发银行股份有限公司签订《人民币资金借款合同》（编号：2110202001100001095），借款金额为16,800.00万元，借款期限为2020年11月20日至2025年11月19日。2024年5月17日，标的公司与国家开发银行辽宁省分行、铁岭财政签订《人民币资金借款合同、保

证合同的变更协议》（编号：2110202001100001095001），借款期限变更为 2020 年 11 月 20 日至 2028 年 11 月 19 日。上述借款由标的公司以其与铁岭市人民政府、铁岭市土地储备中心签订的《铁岭莲花湖区域土地开发（一期）项目委托协议书》项下享有的全部权益和收益进行质押，并由铁岭财政提供连带责任保证。截至 2024 年 6 月 30 日，上述贷款本金余额为 7,850.00 万元，标的公司为上述借款质押的项目开发成本为 8,327.83 万元。

（2）2024 年 3 月 15 日，和展能源与铁岭银行股份有限公司营业部签订《流动资金借款合同》（编号：DK17001214202400119），借款金额为 30,000.00 万元，借款期限为 2024 年 3 月 15 日至 2024 年 9 月 13 日。标的公司以其开发 2,071.67 亩土地的收益权为该项合同借款提供质押担保，担保期限 6 个月。截至 2024 年 6 月 30 日，标的公司为上述借款质押的项目开发成本为 99,232.50 万元。

2、股权受限情况

截至本报告书签署日，标的公司及其子公司股权权属清晰，不存在诉讼、仲裁、司法执行等重大争议或者妨碍权属转移的其他情况。

五、主要经营资质

截至本报告书签署日，标的公司及其子公司取得的经营资质主要情况如下：

序号	持证主体	名称	证书编号	发证机关	发证日期	有效期
1	财京公用	特许经营证书	2008 字第 01 号	铁岭市住房和城乡建设委员会	2008.6.5	经营权限 30 年
2	财京公用	特许经营证书	2011 字第 01 号	铁岭市住房和城乡建设委员会	2011.1.7	经营权限 30 年
3	出租车分公司	道路运输经营许可证	辽交运管许可铁字 211202801452 号	铁岭市交通运输局	2021.7.5	2025.7.4
4	铁岭财京公用事业有限公司供水分公司	卫生许可证	铁县卫水字[2021]第 01 号	铁岭县卫生健康局	2021.6.17	2025.6.16
5	铁岭新城污水处理厂	排污许可证	91211200673787442L001V	铁岭市生态环境局	2024.1.30	2029.1.29

2008 年 6 月 2 日，财京公用与铁岭市城乡建设委员会签署《城市供水特许经营协议》，根据该协议，在特许经营期内，财京公用独家在特许经营区域范围内设计、融资、建设、运营，维护供水工程，向用水户提供服务并收取费用。特

许经营期指开始运行日起 30 年期间，特许经营区域范围为铁岭市凡河新区。

2021 年 12 月 31 日，财京公用与铁岭县住房和城乡建设局签署《铁岭市凡河新区城市污水处理特许经营协议》，根据该协议，财京公用取得铁岭县凡河新区城市污水处理特许经营的权利，即运营和维护铁岭新城污水处理厂，提供铁岭县凡河新区城市污水处理服务并收取污水处理服务费；在特许期终止时，铁岭县住房和城乡建设局无偿收回铁岭新城污水处理厂的特许经营权，铁岭新城污水处理厂经营权无偿移交给甲方指定机构。特许经营年限为 30 年，自特许经营权证下发之日起计算。

根据铁岭县卫生健康局于 2024 年 9 月 18 日出具的《情况说明》，《卫生许可证》的持证单位及使用单位均为财京公用，系财京公用开展供水业务所需资质。

根据《排污许可证》所载内容，该证书持证单位的统一社会信用代码为 91211200673787442L，对应公司主体为财京公用。根据财京投资出具的书面说明，《排污许可证》持证单位记载有误，该证书为财京公用开展污水处理业务所需资质。

六、重大未决诉讼、仲裁、最近三年行政处罚或刑事处罚和合法合规情况

（一）诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署日，标的公司及其子公司存在尚未了结的重大诉讼或仲裁案件，具体情况如下：

2024 年 2 月 4 日，辽宁衍水水工水泥制品集团有限公司（以下简称“辽宁衍水”）向铁岭市铁岭县人民法院递交《民事起诉状》，起诉中国地质工程集团公司铁岭市市政建设项目部（以下简称“市政建设项目部”）、中国地质工程集团有限公司（以下简称“地质工程集团”）、铁岭市市政建设工程有限公司（以下简称“市政建设工程公司”）、财京投资，并将第三人郭大伟列为第三人。请求判令：1、被告市政建设项目部、地质工程集团、市政建设工程公司向辽宁衍水履行代位清偿义务，向辽宁衍水支付 3,115,725 元；2、财京投资在欠付被告市政建设项目部、地质工程集团、市政建设工程公司工程款范围内向辽宁衍水承担责任；3、保全费、诉讼费、律师费由四被告承担。

截至本报告签署日，上述案件正在审理中。上述诉讼案件不会对标的公司的持续经营造成重大不利影响，不构成本次交易的实质障碍。

截至本报告签署日，除上述诉讼案件外，标的公司及其子公司不存在其他尚未了结的重大诉讼、仲裁案件。

（二）最近三年行政处罚或刑事处罚

根据标的公司提供的《税收完税证明》，铁岭财京贸易有限公司、铁岭财京汽车租赁有限公司、铁岭财京传媒有限公司三家公司于 2024 年 1~6 月分别被国家税务总局铁岭县税务局罚款 57.50 元、50.00 元及 143.50 元，合计罚款 251.00 元。上述罚款金额较小，不属于重大处罚情形。

2024 年 6 月 17 日，铁岭市生态环境局向财京公用出具《不予行政处罚决定书》（铁市环不罚[2024]第 05-02 号），因财京公用存在出水在线监测数据氨氮、总氮、总磷日均值均超过城市污水处理厂污染物排放标准（GB18918-2002）一级 A 标准，违反了《中华人民共和国水污染防治法》第十条“排放水污染物，不得超过国家或者地方规定的水污染物排放标准和重点水污染物排放总量控制指标”的规定。结合财京公用对存在问题后续整改、情节轻重程度、日常生产经营等实际情况和当地政府扶持企业发展的意愿，依据《关于进一步规范城镇（园区）污水处理环境管理的通知》《辽宁省生态环境行政处罚裁量若干规定（试行）》《生态环境行政处罚办法》第四十二条第二款等相关规定，决定免除 144,500 元整人民币的行政处罚。

根据《中华人民共和国行政处罚法》等规定，违法行为轻微并及时改正，没有造成危害后果的，不予行政处罚；当事人有证据足以证明没有主观过错的，不予行政处罚。因此，财京公用上述违法行为轻微，没有造成危害后果，且铁岭市生态环境局未对财京公用予以行政处罚，该行为不构成重大违法违规情形，对本次交易不构成实质性法律障碍。

除上述情形外，标的公司及其子公司最近三年不存在因违反法律法规而受到行政处罚、刑事处罚的情形。

（三）因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况

截至本报告书签署日，标的公司及其子公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

七、最近三年主营业务发展情况

财京投资的主营业务为土地一级开发、城市公共服务等。2022 年度，标的公司实现土地一级开发收入 16,320.00 万元；2023 年度及 2024 年 1~6 月，标的公司无土地一级开发收入。报告期内，标的公司供水收入分别为 1,376.49 万元、1,325.09 万元和 863.86 万元，占营业收入的比例分别为 6.21%、65.21%和 84.00%；标的公司污水处理业务收入分别为 215.75 万元、142.87 万元和 59.44 万元，占营业收入的比例分别为 0.97%、7.03%和 5.78%。

土地一级开发业务是标的公司收入的主要来源。财京投资受铁岭市政府和铁岭市土地储备中心的委托，对铁岭市政府依法通过收购、收回、征收等方式储备的土地，支付征地、拆迁、安置等费用，并实施市政基础设施建设，做到“九通一平”，使该等土地达到可出让条件，经铁岭市土地储备中心验收后统一划拨或挂牌出让，财京投资按照与铁岭市政府、铁岭市土地储备中心签订的《土地一级开发合作协议书》之约定享有土地划拨费用和土地出让收益。

财京投资子公司财京公用拥有铁岭市凡河新区城市供水特许经营权、污水处理特许经营权。2021 年，标的公司所从事的供水和污水处理业务模式均发生变化。其中，供水业务因铁岭市实施中心城区地下水取水工程集中封闭专项行动，净水厂由供水生产厂变更为配水厂；污水处理业务采取委托运营。

根据财京公用于 2008 年 6 月 2 日与铁岭市城乡建设委员会签订的《城市供水特许经营协议》，铁岭市人民政府授权铁岭市城乡建设委员会以特许经营的方式实施铁岭新城的供水项目，供水规模为 8 万立方米/日。财京公用向公众用户供水的价格实行政府定价，按照铁岭市人民政府批准的收费标准向其服务范围内的用水户收取费用。

2021 年 5 月 1 日，财京公用与辽宁省环保集团清源水务有限公司（以下简称“清源水务”）、铁岭市凡河新区管理委员会签订《污水处理厂第三方治理委

托运营协议》，财京公用将污水处理厂委托运营权授权给从事污水处理服务的清源水务，委托运营期自 2021 年 4 月 27 日至 2024 年 4 月 26 日。2024 年 4 月 27 日，财京公用与清源水务续签了委托运营协议，委托期限为 2024 年 4 月 27 日至 2027 年 4 月 26 日，年污水处理基础费为 1,238.10 万元/年，清源水务承担 70.00 元/吨的污泥运输相关费用。

八、报告期经审计的主要财务指标

（一）最近两年一期主要财务数据

标的公司最近两年及一期经审计的合并口径的财务数据具体如下：

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总计	426,904.73	424,501.43	430,491.32
负债合计	196,303.18	189,807.14	185,787.18
所有者权益	230,601.56	234,694.29	244,704.14
项目	2024 年 1~6 月	2023 年度	2022 年度
营业收入	1,028.39	2,031.96	22,183.37
营业利润	-4,092.71	-9,954.95	-3,125.56
利润总额	-4,092.74	-10,009.85	-3,126.66
净利润	-4,092.74	-10,009.85	-3,148.00

（二）非经常性损益情况

报告期内，标的公司合并口径非经常性损益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年 1~6 月	2023 年度	2022 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	-54.90	1,936.59
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	494.15	392.10
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.03	-	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-

非经常性损益合计	0.03	439.26	2,328.69
减：所得税影响额	-	-	-
非经常性损益净额	0.03	439.26	2,328.69

九、最近三年发生的与改制、增资、股权转让相关的资产评估或估值情况

2023年8月，和展能源将其持有标的公司的23.32%股权转让给源盛资产；2024年9月，源盛资产以80,000.00万元认购财京投资新增注册资本13,876.75新增万元。上述股权变动涉及的标的公司100.00%股权的评估情况如下：

评估目的	评估基准日	评估方法	净资产账面价值	净资产评估值	增值率
股权转让	2023年6月30日	资产基础法	263,808.95	257,351.71	-2.45%
增资	2024年6月30日	资产基础法	256,296.93	248,128.76	-3.19%
本次交易	2024年6月30日	资产基础法	256,296.93	248,128.76	-3.19%

财京投资上述评估均采用资产基础法，评估值差异较小。评估差异的主要原因是评估基准日不同，导致标的公司净资产变动。本次交易与前次增资的评估基准日为2024年6月30日，由于标的公司持续亏损经营，导致当期末净资产下降，进而导致评估值略低于2023年6月末的评估值。

十、其他事项说明

（一）交易标的为股权时的说明

截至本报告签署日，标的公司的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

（二）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明

本次交易不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利。

（三）涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项的说明

本次交易的标的资产为股权，不直接涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、许可建设等有关报批事项。

（四）涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况

本次交易不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

（五）涉及的债权债务转移情况

本次交易完成后，标的公司仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由其享有或承担，因此，本次交易不涉及债权债务转移的情形。

第五节 本次交易标的评估情况

一、标的资产的评估情况

本次交易以 2024 年 6 月 30 日为评估基准日，以经中兴华会计师审计的财务报表为基础，对财京投资股东全部权益的市场价值进行了评估。

公司聘请中铭评估担任本次交易的评估机构对标的资产进行评估。根据中铭评估出具的《资产评估报告》及评估说明，经资产基础法评估，财京投资股东全部权益于评估基准日的市场价值为 248,128.76 万元，减值额为 8,168.17 万元，减值率为 3.19%。

（一）评估结果及评估方法

1、评估结论

截至评估基准日，采用资产基础法，财京投资总资产账面价值为 443,708.23 万元，评估价值 435,540.06 万元，评估价值较账面价值减值额为 8,168.17 万元，减值率为 1.84%；总负债账面价值为 187,411.30 万元，评估价值 187,411.30 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 256,296.93 万元，评估价值 248,128.76 万元，评估价值较账面价值减值额为 8,168.17 万元，减值率为 3.19%。

资产基础法评估结果具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	407,870.76	419,601.69	11,730.93	2.88%
非流动资产	35,837.47	15,938.37	-19,899.10	-55.53%
其中：长期股权投资	30,050.00	9,360.20	-20,689.80	-68.85%
投资性房地产	1,983.24	2,225.49	242.25	12.21%
固定资产	1,126.36	1,246.89	120.53	10.70%
无形资产	1.80	1.80	-	-
长期待摊费用	7.15	7.15	-	-
递延所得税资产	1,383.94	1,383.94	-	-
其他非流动资产	1,284.97	1,712.90	427.93	33.30%

资产总计	443,708.23	435,540.06	-8,168.17	-1.84%
流动负债	164,361.30	164,361.30	-	-
非流动负债	23,050.00	23,050.00	-	-
负债总计	187,411.30	187,411.30	-	-
净资产（所有者权益）	256,296.93	248,128.76	-8,168.17	-3.19%

评估减值的主要原因系：（1）存货、投资性房地产、固定资产、其他非流动资产为评估增值，其中存货增值主要是因为开发成本类存货有一定毛利，属于正常增值；固定资产等增值主要是原因为被评估单位的折旧年限低于评估中采用的经济寿命年限，因此造成评估增值；（2）长期股权投资为评估减值，减值主要原因为财京投资对长期股权投资采用成本法核算，而财京投资子公司近年均连续经营亏损，因此造成评估减值。

2、评估方法

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（又称资产基础法）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，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

（1）收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，财京投资主营土地一级开发，由于土地使用权出让除受市场因素影响外，还受到诸如：拟出让土地取得建设用地指标的时间，省自然资源局对入库土地储备计划能否顺利予以备案及省政府是否批准等因素的影响，另外，财京投资已连续数年亏损，因此，企业未来财务状况预测存在不确定性，企业管理层目前无法合理预计未来的盈利水平，因此本次评估不适用收益法。

（2）选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。财

京投资评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对财京投资资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

（3）市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。从市场法适用条件来看，由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比性较强的企业，股权交易信息公开度不高，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。另外，由于财京投资主营业务为土地一级开发业务，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（二）评估的基本假设

1、一般假设

（1）交易假设

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

（2）公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（3）企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

2、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）无重大变化假设：是假定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）无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

（4）方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

（5）政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（6）资产持续使用假设：是假定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。

（7）数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估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。

（8）评估范围仅以和展能源及财京投资提供的评估申报表为准，未考虑和展能源及财京投资提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（三）资产基础法评估情况

本次交易的评估方法为资产基础法。标的公司主要资产的评估情况如下：

1、流动资产

（1）货币资金

财京投资的货币资金账面价值为 10,215,241.14 元，包括现金和银行存款。

货币资金的评估值 10,215,241.14 元，无评估增减值。

（2）应收账款

应收账款账面价值 6,921,611.93 元，其中应收账款余额 100,766,208.94 元，计提减值准备 93,844,597.01 元，为应收铁岭市自然资源局土地储备中心的配套费和地价款。

应收账款评估值 6,921,611.93 元，无评估增减值。

（3）预付款项

预付账款账面值 3,636,891.79 元，主要为预付工程款、担保费等。

预付账款的评估值为 3,636,891.79 元，无评估增减值。

（4）其他应收款

其他应收款账面价值 6,373,156.13 元，其中其他应收款余额 32,124,739.16 元，计提坏账准备 25,751,583.03 元，其他应收款主要为往来款、租赁费、工程款等。

其他应收款评估值 6,373,156.13 元，无评估增减值。

（5）存货

存货为铁岭新城区 22 平方公里土地一级开发剩余的开发成本，账面价值 4,051,560,709.21 元，目前凡河北和莲花湖两侧区域土地开发已基本完成，处于待出让状态，凡河南区域已完成部分开发。

财京投资与铁岭市政府、铁岭市土地储备中心于 2007 年 12 月 22 日签订《土地一级开发协议书》，由财京投资对约定范围内的土地进行一级开发，该协议约定的开发项目情况：“本项目土地位于铁岭市凡河新区，该地块总面积约为 22 平方公里（具体位置及面积以规划为准，且不得超过规划确定的面积）”。截至评估基准日，开发完成的凡河北土地已出售面积 14,904.52 亩。

1) 评估方法

存货为土地一级开发成本，本次采用市场法评估，首先预计土地使用权的出让收入，然后按照财京投资与铁岭市政府、铁岭市土地储备中心于 2007 年 12 月 22 日签订《土地一级开发协议书》及后续修订资料、《铁岭市凡河新城区控制性详规》等资料确定财京投资开发成本预计销售收入，再根据预计收入扣除预计后续开发成本、资金成本、销售费用以及相关税费确定评估值。

计算公式：开发成本评估值=预计销售收入-预计续建成本-后续资金成本-预计销售费用-相关税费

具体程序如下：

①确定评估基准日各性质土地开发成本预计售价

参考历史三年同区域土地使用权出让价格，依据《土地一级开发协议书》中约定的扣除项目扣除后，确定土地开发成本预计售价。

《土地一级开发协议书》约定财京投资收益确认公式如下：

A. 出让地收益

财京投资收益=土地使用权出让价-农业发展基金-国有土地收益基金-土地出让金

B. 划拨地收入

根据《土地一级开发协议书》：“政府方划拨土地的，应该按照成本向财京公司支付相应的土地一级开发费用”、“政府方按照规定划拨土地的，政府方应该按照成本向公司支付相应的土地一级开发费用，其他划拨用地支付公司的费用由双方另行协商，但不得低于每亩 25 万元”；经核查 2021 年 12 月及 2022 年 12 月企业分别有两块地完成划拨，划拨结算价格 36.2 万元/亩，至评估基准日 2021 年划拨的土地尚有 4,888,947.00 元尚未收回，2022 年 9 月公告的一块地（13 号地块，面积 18.91 亩）划拨手续完成，至评估基准日已交付，但至评估报告日企业尚未取得铁岭市土储中心及财政部门的收款凭证；综上所述，根据划拨地收款情况、土地一级开发协议的规定及评估基准日账面土地开发情况，本次采用最近划拨地收款单价作为评估单价。

②预计续建成本

根据各地块后续开发可预见的尚需支出成本分别预计。

③后续资金成本

根据后续开发时间及相应的 LPR 利率计算。

④确定销售费用

由于铁岭凡河新区建设已经具有相当规模，财京投资没有再做大型宣传的计划，没有大额宣传费用发生，以有销售的最近三年的销售费用发生额及土地销售面积的平均比值计算确定销售费用。

⑤确定相关税费

财京投资从事的土地一级开发业务，根据《土地一级开发协议》企业自负盈亏。经评估人员了解，根据国家税务总局公告 2013 年第 15 号，不属于营业税征收范围，不征收营业税，2016 年营改增后，国家及辽宁省税务机关均未重新出台与土地一级开发收入相关的相关流转税政策，财京投资涉及土地开发成本的收入部分也未实际征收相关流转税。另外，财京投资已连续三年亏损，存货负担的所得税为零。

2) 案例

案例一：凡河北地块

①凡河北地块概况

凡河北地块开发时间自 2007 年起至 2018 年，2018 年后账面基本无大额开发支出，评估基准日账面剩余待出售土地面积 4,824.759 亩，具体地块及规划情况如前所述。

评估基准日账面成本情况如下：

单位：元

项目	2024-6-30 已发生
征地补偿费	883,808,972.00
拆迁补偿费	316,278,925.80
1、拆迁补偿费	169,736,884.03
2、农民养老保险费	88,620,000.00
3、森林植被恢复费	1,204,478.00
4、其他费用	56,717,563.77
报卷费	510,553,337.13
开垦费	30,954,656.00
拆迁安置成本	608,451,794.60
资本化利息	357,180,618.87
大市政基础设施支出	2,026,015,097.49
1、开发间接费	48,098,933.25
2、前期工程费	115,007,184.80
3、配套设施费-绿化费用	1,798,597,009.47
4、其他成本	64,311,969.97

项目	2024-6-30 已发生
5、预估未付暂估	-
成本总计	4,733,243,401.89
已售土地转出成本（结转销售成本）	-3,134,050,372.72
暂估成本（已售土地预提成本）	170,926,922.96
基准日账面价值	1,770,119,952.13

财京投资的成本核算采用全成本口径，即每年以实际累计发生成本加预计尚需发生成本计算出整个项目总成本，然后以测算总成本减已转出成本除剩余土地面积计算当期账面已售土地面积的单位成本，并据此结转当期销售成本，2019年以后开垦费单独结转计算。

②确定评估基准日土地开发成本预计售价

A. 土地使用权出让市场价格

对于土地使用权的预计出让价格采用市场比较法测算，即根据规划，选取凡河北账面有代表性的未出售地块作为案例采用市场比较法测算土地使用权预计出让价格。根据财京投资提供的凡河北剩余地块明细表，选择第14号地块作为待估案例，该地块规划位置：北临近鸭绿江路，南临近嘉陵江路，西至昆仑山路，东至祁连山路；规划用途为居住用地，面积75,045.67平方米，评估基准日的基础设施开发程度达到宗地红线外“九通”（九通指：道路、供电、供水、燃气、供热、排水、排污、邮电通讯、有线电视），红线内场地平整；由于没有新的地区控制性详规，根据2009年《铁岭市凡河新区控制性详规》（2009-2020），并参考近年凡河新区出让地块对2009年详规的地块容积率修订情况，确定本地块容积率为1。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将评估对象宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算评估对象宗地客观合理价格的方法。

计算公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：V——评估对象价值；

VB——可比交易实例价格；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区位因素修正系数；

D——实物因素修正系数；

E——权益状况修正系数。

B. 测算过程

A) 选取交易实例

在委估宗地所在的同一地区或同一供求范围内，选取与委估宗地相类似的交易实例。实例选取的标准是：a. 参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的已交易宗地；b. 参照物与委估宗地属同一交易类型，用地性质相同；c. 参照物的交易属于正常交易或可修正为正常交易；d. 参照物为近期发生交易的交易案例；e. 参照物的实物因素与委估宗地基本相同，可作比较。

B) 交易情况修正

选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。并剔除参照物的交易价格中包含的一些特殊交易因素。

C) 进行交易日期修正

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类宗地价格变动情况的基础上，采用同类宗地的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实可靠。

D) 进行区位因素修正

进行区位因素调整时，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在评估对象区位状况下的价格，且调整的内容应包括居住环境、商业繁华度、交通便捷度、基础设施完善度、公共设施完善度、环境优劣度等。

E) 进行实物因素的修正

进行实物状况调整时，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在评估对象实物状况下的价格。土地实物状况调整的内容应包括土地的面积、形状、地

形、地势、地质、土壤、开发程度等。

F) 进行权益状况因素的修正

进行权益状况调整时，应将可比实例在自身在权益状况下的价格调整为在评估对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括土地使用权性质、规划条件、土地使用期限、土地使用管制、其他权利设立情况和其他特殊情况等。

G) 具体测算过程如下：

通过调查分析，选择了近期发生交易的与评估对象宗地用途相同或相近、在同一供需圈的 3 个比较案例，各比较案例的具体情况如下：

案例 A：松花江路以北、黑龙江路以南、衡山路以东、嵩山路以西 A-2 号地块，土地用途为城镇住宅-普通商品住房用地，土地面积 51,922 m²，建筑容积率 R 等于 1.2-1.5，挂牌出让时，土地剩余使用年期为 70.00 年。评估基准日的基础设施开发程度达到宗地红线外“九通”（九通指：道路、供电、供水、燃气、供热、排水、排污、邮电通讯、有线电视），红线内场地平整，招牌挂土地使用权出让成交价 7,009.47 万元。

案例 B：松花江路以北、黑龙江路以南、衡山路以东、嵩山路以西 A-4 号地块，土地用途为城镇住宅-普通商品住房用地，土地面积 40,045 m²，建筑容积率 R 等于 1.2-1.5，挂牌出让时，土地剩余使用年期为 70.00 年。评估基准日基础设施开发程度达到宗地红线外“九通”（九通指：道路、供电、供水、燃气、供热、排水、排污、邮电通讯、有线电视），红线内场地平整，招牌挂土地使用权出让成交价 5,406.08 万元。

案例 C：松花江路以南、鸭绿江以北、泰山路以西 A-1 地块，土地用途为城镇住宅-普通商品住房用地，土地面积 46,020 m²，建筑容积率 R 为 1.2-1.5，挂牌出让时，土地剩余使用年期为 70.00 年。2021 年 12 月 24 日的基础设施开发程度达到宗地红线外“九通”（九通指：道路、供电、供水、燃气、供热、排水、排污、邮电通讯、有线电视）及红线内“场地平整”，招牌挂土地使用权出让成交价 6,903.00 万元。

a. 比较因素修正

根据评估对象宗地的宗地条件，影响评估对象宗地价格的主要因素有：

- a) 交易期日：根据当地地价指数，确定交易期日修正系数；
- b) 交易情况：是指交易是否属于正常；
- c) 交易方式：主要指拍卖、招标、协议出让、转让、企业改制、抵押等；
- d) 土地使用年期：指评估对象宗地和比较案例的土地使用年期；
- e) 区域因素：主要有居住环境、交通条件、基础设施状况和商业聚集度等；
- f) 实物因素：主要指宗地形状，容积率，开发程度、临路状况等；
- g) 权益因素：主要指租约限制、他项权力等。

b. 修正后土地出让单价

项目	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
修正后价格(元/m ²)		1,284.73	1,284.73	1,346.68
算术平均评估单价 (元/m ²)		1,305.38		

经过比较分析，采用各因素修正系数求算各比较实例经因素修正后达到待估宗地条件时的比准价格。比准后价格差异较小，故本次评估取简单算术平均值作为市场比较法评估宗地单位地价的结果。

H) 《土地一级开发协议书》约定及近年至评估基准日实际扣除的扣除项目标准如下：

项目	计算公式
两金：	
农业发展基金	土地出让面积（平方米）*35 元*15%
国有土地收益基金	土地使用权出让金-规费*5%
土地出让金：	使用权出让金≤45 万元/亩，5000 元/亩；使用权出让金>45 万元/亩，5000 元/亩，按超出部分的 35%加收土地出让金

经上述测算后第 14 号地可确认营业收入为 75,550,000.00 元。

I) 划拨地价的确定：

根据《土地一级开发协议书》：“政府方划拨土地的，应该按照成本向财京公司支付相应的土地一级开发费用”、“政府方按照规定划拨土地的，政府方应该按照成本向公司支付相应的土地一级开发费用，其他划拨用地支付公司的费用由双方另行协商，但不得低于每亩 25 万元”；经核查 2021 年 12 月及 2022 年

12月企业分别有两块地完成划拨，划拨价格36.2万元/亩，至评估基准日2021年划拨的土地尚有4,888,947.00元尚未收回，2022年9月公告的一块地（13号地块，面积18.91亩）划拨手续完成，至评估基准日已交付，但至评估报告日企业尚未取得铁岭市土储中心及财政部门的收款凭证；综上所述，根据划拨地收款情况、土地一级开发协议的规定及评估基准日账面土地开发情况，本次采用最近划拨地收款单价作为评估单价。

凡河北剩余地块中计划拟出让土地面积2,873.88亩，拟划拨土地面积1,963.81亩，由于剩余土地面积未进行实际测绘，上述统计土地面积为财京投资土地管理人员采用CAD软件（2020版AutoCAD）经多次测量综合确定的，评估人员进行了实地踏勘。

J) 经上述测算，财京投资凡河北地块剩余土地开发成本预计销售收入：

项目	金额（万元）
预计出让地营业收入	185,462.00
预计划拨地营业收入	71,090.00
预计营业收入合计	256,552.00

③预计续建成本

根据前述企业账面成本情况，预计凡河北尚需发生成本：

A. 拆迁补偿费

参考企业财务测算拆迁补偿费方法，根据企业提供的资料，2018年12月31日凡河北地块重新预计未发生拆迁补偿费，即剩余未拆迁的小凡河村重新估算未发生部分，拆迁计算标准65万元/户，根据近年拆迁费实际支付情况，该标准基本合理；回迁计算标准146平方米/户，按此标准测算剩余拆迁费总额，扣减2019年-2024年6月已支付的拆迁款后，得出剩余44户拆迁户应付拆迁费总额，计算得出剩余未付拆迁补偿费。

B. 报卷费

报卷费主要包括：新增建设用地使用费、复垦费、公告费、测绘费、制图费、社会风险稳定评估费等项目，后续报卷费参考历史报卷费平均金额进行预计，根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策

等问题的通知》（财综〔2006〕48号）、《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）的规定，铁岭县新增建设用地使用费按每公顷24万元新增建设用地使用费，除社会风险稳定评估费以外的其他费用按1万元进行测算，社会风险稳定评估费由企业按《辽宁省第三方社会风险评估机构培育管理办法（试行）》（辽稳办明发〔2015〕4号）进行测算。

C. 耕地开垦费

2020年《辽宁省人民政府办公厅关于调整耕地开垦费征收标准和使用政策的通知》（辽政办〔2020〕15号）文件仅对最低收费标准进行了规定，经了解，开垦费目前基本为市场定价，本次按照企业提供的相关历史数据，结合现行开垦费实际成交价、并咨询相关政府部门等，经测算，耕地开垦费按每亩（可售面积）11万元进行预计。

D. 拆迁安置成本

根据企业提供的资料，拆迁安置成本包括地价款和安置工程支出，其金额是计算拆迁安置房总的支出，再计算出拆迁安置房合计单位成本，最后计算安置凡河北拆迁安置总成本和预计剩余安置成本。

E. 大市政基础设施支出

大市政基础设施已基本完工，仅剩部分零星工程，以企业提供的2019年由铁岭投资审核中心确认的尚需市政建设项目支出扣除2019年以后已支付的工程支出确认为尚需支付的大市政基础设施支出，至评估基准日该预计支出金额变化不大。

F. 凡河北各项开发已基本结束，仅剩少量拆迁、基础设施建设工程等，本次仅对剩余拆迁安置费、市政基础设施部分计算资金成本，按在期限内均匀投入考虑。

④ 预计销售费用

由于铁岭凡河新区建设已经初具规模，财京投资预计没有再做大型宣传的计划，没有大额宣传费用发生，以2023年至2024年上半年无出让土地使用权，因此以有土地使用权出让的前三年销售费用发生额及土地销售面积的平均比值计

算确定销售费用。

平均每亩销售费用=2,315 元/亩（取整）

销售费用=2,315 元/亩×2,873.88 亩=665.00 万元（取整）

⑤预计销售税费

财京投资从事的土地一级开发业务，根据《土地一级开发协议》企业自负盈亏。根据《国家税务总局关于纳税人投资政府土地改造项目有关营业税问题的公告》（国家税务总局公告 2013 年第 15 号），不属于营业税征收范围，不征收营业税，2016 年营改增后，国家及辽宁省税务机关均未重新出台与土地一级开发收入相关的流转税政策，财京投资涉及土地开发成本的收入部分也未实际征收相关流转税。另外，财京投资已连续三年亏损，存货负担的所得税为零。

⑥凡河北土地开发成本评估值

凡河北土地开发成本评估值测算结果如下：

单位：万元

预计销售收入合计	256,552.00
预计后续支出：	
1、拆迁补偿费	1,614.31
2、报卷费	2,631.32
3、开垦费	62,267.61
4、凡河北安置费	772.63
5、大市政基础设施	1,125.08
6、资金成本	60.07
预计后续支出合计	68,472.34
销售费用	665.00
凡河北开发成本评估值	187,416.00

3) 存货-开发成本评估结果

存货 - 开发成本账面价值为 4,051,560,709.21 元，评估值为 4,168,870,000.00 元，增值额为 117,309,290.79 元，增值率为 2.90%，增值原因为开发成本类存货存在一定的毛利。

2、长期股权投资

（1）评估范围

财京投资现有长期股权投资单位共 4 家，均为 100%持股的子公司，评估基准日账面价值 300,500,000.00 元，具体情况见下表：

被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本（元）	账面价值（元）
财京公用	2008.5	100%	300,000,000.00	300,000,000.00
铁岭财京传媒有限公司	2009.4	100%	500,000.00	500,000.00
铁岭财京贸易有限公司	2018.7	100%	认缴	-
铁岭财京物业管理有限责任公司	2023.9	100%	认缴	-
合计	-	-	300,500,000.00	300,500,000.00

（2）评估说明

对纳入评估范围的长期股权投资中的全资子公司，采用资产基础法进行整体评估，再根据投资比例乘以被投资单位净资产评估值确定长期股权投资的评估价值。

具体选用方法如下：

被投资单位名称	评估方法	最终评估结果选用方法
财京公用	资产基础法	资产基础法
铁岭财京传媒有限公司	资产基础法	资产基础法
铁岭财京贸易有限公司	资产基础法	资产基础法
铁岭财京物业管理有限责任公司	尚未开展经营活动	尚未开展经营活动

（3）评估结果

①长期股权投资评估值为 93,601,968.91 元，具体如下：

被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
财京公用	300,000,000.00	95,049,006.68	-204,950,993.32	-68.32%
铁岭财京传媒有限公司	500,000.00	757,979.39	257,979.39	51.60%
铁岭财京贸易有限公司	-	-2,205,017.16	-2,205,017.16	-
铁岭财京物业管理有限责任公司	-	-	-	-
合计	300,500,000.00	93,601,968.91	-206,898,031.09	-68.85%

②评估增减值分析

本次评估长期股权投资账面价值 300,500,000.00 元，减值额为 206,898,031.09 元，减值率为 68.85%，主要减值原因为企业账面对长期股权投资采用成本法核算，而被投资公司近年来一直处于亏损状态，因此造成长期股权投资减值。

3、投资性房地产

（1）评估范围

铁岭财京持有的投资性房地产为出租和拟出租的房地产，主要包括如意大厦 11-13 层、14 间农民新村门市、6 间盛发公寓房间等，账面价值合计 19,832,400.57 元。

（2）评估方法

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》，参考《房地产估价规范》，通常评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。本次评估应按照《资产评估执业准则——资产评估方法》《投资性房地产评估指导意见》、参考《房地产估价规范》，根据当地房地产市场状况、估价目的及评估对象特点等选取适宜的评估方法。在本次估价中选择确定评估方法时，主要从以下方面予以考虑：

对于投资性房地产中的写字楼，财京投资申报的写字楼是经企业管理层认定为拟出租和出租的房地产，经多方查询铁岭新区同档次写字楼目前租售交易不活跃，无法查询到足够的出租、出售案例，因此不宜采用市场法和收益法。

由于评估对象均已经建设完毕，已经投入正常使用，无重新规划建设计划，因此不适宜选用假设开发法评估。

按照中国资产评估协会颁发的《投资性房地产评估指导意见》的第二十一条，资产评估师运用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。由于纳入本次评估范围的房产不适用市场法、收益法，因此适宜采用成本法。

对于投资性房地产中的门面房和公寓，目前租赁市场交易较活跃，可以查询到足够的出租案例，因此适宜采用收益法。

①投资性房地产成本法简介

A. 房屋建筑物（不含土地使用权价值）评估方法

成本法进行评估（不含土地使用权价值），即在原地持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定复建成本（重置成本），计算公式如下。

重置成本=不含税建安综合造价+不含税前期费及期间费用+资金成本

复建成本（重置成本）确定

A) 建安工程造价的确定

由于账面投资性房地产为抵账转入，无法取得详细竣工决算资料，因此本次评估采用类比推算法。

将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程造价相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程造价。

B) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括可行性研究费（又称建设项目前期工作咨询费）、招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《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》文件之规定，对建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费的政府指导价放开，实行市场调节价。由于市场价没有标准，本次评估仍参考上述五项费用政府指导价文件规定的标准计算。

该评估项目所在地现行前期及期间费率：含税费率为 6.34%，不含税费率 6.03%。

C) 资金成本的确定

为评估对象在整体项目正常建设工期内占用资金的筹资成本，即利息。对于工程造价较大的、建设期在六个月以上，一年以内的项目计算其资金成本，按《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2024 年 6 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）》的贷款利率计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

资金成本=（含税建安综合造价+含税前期及其他费用）×利率×合理工期/2

D) 重置成本的确定：

重置成本=不含税建安综合造价+不含税前期费及期间费用+资金成本

E) 成新率的确定

采用理论成新率和完损等级打分法成新率相结合的方法综合确定成新率。权重分别为 40%和 60%。即：

理论成新率的确定：

理论成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

或=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

完损等级打分法成新率的确定：

完损等级的测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分为三部分 15 类。其中：结构部分分为五类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分分为四类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚；设备部分分为六类：水卫、电照、通风、通讯等。通过建筑物造价中所占比重，确定不同结构形成建筑各因素的标准分值，再根据完损等级打分法的实际状况，确定各部分评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

完损等级打分法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

综合成新率的确定：

综合成新率=理论成新率×40%+完损等级打分法成新率×60%

F) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

B. 投资性房地产证载分摊土地使用权评估

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，根据评估

对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。基本计算公式如下：

A) 无限年期土地使用权价格

$$V_n = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中：V_n：无限年期土地使用权价格

E_a：土地取得费

E_d：土地开发费

T：税费

R₁：利息

R₂：利润

R₃：土地增值

B) 有限年期土地使用权价格

$$V_N = V_n \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：V_N：待估宗地有限年期土地使用权价格

V_n：无限年期土地使用权价格

r：土地还原率

②投资性房地产-收益法简介（收益法案例参考其他非流动资产评估案例）

收益法的定义：预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1 + R_{\text{房地产}})^i} + \frac{a}{R_{\text{房地产}} \times (1 + R_{\text{房地产}})^t} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + R_{\text{房地产}})^{n-t}} \right] + \frac{b}{(1 + R)^n}$$

式中：V—收益价格；

a_i—第 i 年的房地产净收益；

a—第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

t—纯收益有变化的年限；

n—未来可获收益年期；

b—收益期结束时点房屋或土地使用权的剩余价值；

$R_{\text{房地产}}$ —还原利率；

R—收益期结束时点房屋或土地使用权的剩余价值对应的还原利率

（3）评估案例

如意大厦 13 层：钢混结构，13 层证载面积为 1,571.31 平方米，共二十层总高 86.1 米，层高 4 米，外立面装饰为外墙石材，部分玻璃幕墙，1 层为大堂，其他楼层高 4 米，室内地面铺设普通地面砖，内墙面涂料粉刷，顶棚部分为硅酸钙板吊顶，窗户为断桥铝玻璃窗，水电、照明、通风等设施齐全。房屋建筑物于 2013 年 1 月正式投入使用，土地使用权为商业服务。

①重置成本确定

A. 建安工程造价的确定

由于账面投资性房地产为抵账转入，无法取得详细竣工决算资料，因此本次评估采用类比推算法。

将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程造价相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程造价。

A)如意大厦所在地紧邻沈阳市，根据近期收集的市场同类结构的房屋造价，结合广联达造价指数网公布的周边区域同类写字楼造价指标等相关资料，计算确定评估基准日同类结构的房屋工程不含税单位造价为 4,094.51 元/平方米，含税单位造价为 4,463.02 元/平方米，详见下表：

科目	指标建面单方（元/㎡）	调整后造价（元/㎡）
结构工程	1,429.19	1,514.94
土石方工程	103.47	96.19
基坑支护工程	384.32	364.96

降水工程	265.36	259.79
桩基工程	258.01	247.59
幕墙工程	977.90	1,064.58
通风空调工程	62.36	58.60
消防工程	54.97	51.59
室内精装修工程	701.53	652.16
泛光照明工程	80.22	85.73
电梯工程	65.00	66.89
含税单方造价	4,382.33	4,463.02
不含税单方造价	4,020.49	4,094.51

单位：元/m²

项目	调整后（含税）	调整后（不含税）	占造价比
建筑工程	3,548.05	3,255.09	79%
装修工程	652.16	598.31	15%
安装工程	262.81	241.11	6%
合计	4,463.02	4,094.51	100%

则：不含税建安综合造价=4,094.51×1,571.31=6,433,745.00元（取整）

含税建安综合造价=4,463.02×1,571.31=7,012,788.00元（取整）

B) 前期费用的确定

前期及其他费用=建安工程造价×费率=422,871.00元（取整）

含税前期及其他费用=7,012,788.00×6.34%=444,611.00元（取整）

C) 资金成本的确定

根据《全国统一建筑安装工程工期定额》，结合委估房屋建筑工程量大小，取本工程建设工期为2年，采用1年期贷款市场报价利率3.45%，采用总投资在建设期中按资金平均投入的方法计取资金成本。

资金成本=[建安工程造价（含税）+前期及其它费用（含税）]×贷款利率×建设工期×1/2=257,280.27元

重置成本=6,433,745.00+422,871.00+257,280.27=7,113,900.00元（取整到百位）

D) 综合成新率的确定：

综合成新率=年限成新率×40%+勘查成新率×60%

a. 年限成新率：

钢混结构非生产用房经济耐用年限60年，截至评估基准日已使用11.42年，尚可使用年限为48.58年。该单位土地为出让商服用地，土地使用期限至2048年12月27日，截至评估基准日尚可使用年限为24.51年。

根据土地和房屋建筑物使用年限孰短的原则，按年限法确定年限成新率：

年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

$$=24.51 / (11.42+24.51) \times 100\%$$

$$=68\%$$

b. 勘查成新率为85%，具体打分情况见下表：

项目		考虑因素	房屋现状	标准分数	评定分数
结构 G	1. 基础	承载能力	有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降	25	24
	2. 承重构件	梁、柱、承重墙	梁、柱、承重墙均有足够承载，无裂痕	25	24
	3. 非承重墙	墙面、节点	墙面无裂痕，节点坚固严实	15	12
	4. 屋面	保温状况	局部微渗，保温隔热效果尚可	20	15
	5. 地面	平整度	轻度磨损	15	12
	小计：(1+2+3+4+5) × 权重 79% (24+24+12+15+12) × 0.79=70				
装饰 S	6. 门窗	完整性	少量变形，玻璃完整、五金少量残缺	30	24
	7. 外装饰	密实度	微小空鼓、风化、剥落，勾缝砂浆少量酥松脱落	25	17
	8. 内装饰	密实度	可见微小空鼓、裂缝、剥落	20	15
	9. 顶棚	牢固性	无明显变形、下垂	30	18
	小计：(6+7+8+9) × 权重 0.15= (24+18+15+17) × 0.15=11				
设备 B	10. 空调、水卫	可用度	可正常使用	50	37
	11. 照明、通讯	线路情况	正常老化	50	37
	小计：(10+11) × 权重 0.06= (37+37) × 0.06=4				
评定分数 (A)：A=K × (G+S+B) =1 × (70+11+5) =85					

综合成新率=年限成新率×40%+勘查成新率×60%

$$=68\% \times 40\% + 85\% \times 60\% = 78\% \text{（取整后）}$$

评估价值=7,113,900.00×78%=5,548,800.00元（结果取整）

②分摊的土地使用权评估

根据辽（2019）铁岭市新城区不动产权第0006046号不动产证所载如意大厦13层分摊的土地使用权面积为1,113.04平方米，使用权期限2008年12月21日起2048年12月止，权利性质：出让，土地用途商业服务，开发程度九通一平（道路、供电、供水、燃气、供热、排水、排污、邮电通讯、有线电视）。

A. 评估方法

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。基本计算公式如下：

A) 无限年期土地使用权价格

$$V_n = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中：V_n：无限年期土地使用权价格

E_a：土地取得费

E_d：土地开发费

T：税费

R₁：利息

R₂：利润

R₃：土地增值

B) 有限年期土地使用权价格

$$VN=Vn \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中：VN：待估宗地有限年期土地使用权价格

Vn：无限年期土地使用权价格

r：土地还原率

B. 评估对象宗地描述

A) 土地权利状况

评估对象宗地的土地所有权属国家所有，纳入评估范围的土地使用权为整栋大厦分摊的土地使用权，已取得辽（2019）铁岭市新城区不动产权第 0006046 号不动产证，具体情况如上表所示。

他项权利：财京投资承诺无抵押事项。

B) 土地利用状况

评估对象宗地开发程度宗地红线内达“九通”及红线内“场地平整”，现状为如意大厦写字楼，该房屋建筑物于 2013 年竣工投用，目前状况良好。

C. 地价影响因素分析

参考存货评估说明相关部分。

A) 区域位置

评估对象宗地所在地属于凡河新区，临如意湖、衡山路与金沙江路交叉路口往南。地理位置优越。

B) 基础设施条件

评估对象所处区域目前已拥有较完善的基础设施配套保障，区域基础设施配套目前达到九通一平（道路、供电、供水、燃气、供热、排水、排污、邮电通讯、有线电视）条件。

C. 实物因素分析

影响地价水平的实物因素主要是临路位置、面积、土地性质、土地用途、剩余使用年限、开发程度等因素。

A) 宗地形状及地势

评估对象宗地形状为规则多边形，地势平坦。

B) 交通条件

评估对象宗地一面临路。

C) 环境状况

区域较少重工业企业，无废气和废水污染等，总体环境条件较好。

D) 土地使用年限

商业服务用地，使用年限 40 年，剩余使用年限 24.51 年。

E) 规划限制条件

评估对象宗地为批准用途为商业服务用地，无特殊规划限制，符合铁岭市土地利用规划。

D. 地价定义

根据委托人提供的资料及评估人员现场勘查获知情况，评估对象宗地土地登记用途、设定用途、设定年期、实际及设定开发程度等状况详见下表《评估对象宗地地价定义一览表》。本次评估价格是指在上述设定用途、开发程度和年期条件下，于评估基准日 2024 年 6 月 30 日的国有出让土地使用权价格。

评估对象宗地地价定义一览表

宗地名称	宗地面积	宗地位置	评估期日的批准用途	评估设定的用途	土地使用年限（年）	评估期日的实际开发程度	评估设定的开发程度
如意大厦分摊土地使用权	1,113.04 平方米	衡山路与金沙江路交叉路口往南	商业服务	商业服务	40	九通一平	九通一平

E. 评估程序

A) 查看评估对象宗地取得文件、核定权属；

B) 按照宗地图现场查勘评估对象宗地的四周界址，了解有关事宜，记录现场各类标志、地势、地形、土质、供电、供水、排水、电讯、交通等实际情况；

C) 收集评估所需的各类资料，为评估对象宗地提供计价依据；

D) 根据评估对象宗地的特点，以当地已公布的政策性文件为依据，选择恰

当的评估方法进行估算；

E) 选取区域范围内土地价格应考虑的各类因素；

F) 测算评估对象宗地土地使用权价值；

G) 撰写土地使用权评估说明。

F. 评估方法

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在评估原则的基础上，根据评估对象宗地的实际情况，结合评估对象宗地的评估目的，决定采用成本逼近法评估宗地价格。

根据《资产评估执业准则—不动产》、参考《城镇土地评估规程》，通常评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。根据当地土地市场状况、评估目的及评估对象特点等选取适宜的评估方法。评估师在本次评估中选择确定评估方法时，主要用以下方面予以考虑：

A) 评估对象所在区域公开交易的同类型土地使用权单独交易案例较少，因此不适用市场比较法评估；

B) 评估对象已建成并投入正常使用，无重新建设的计划，类似建筑物建成后出租、买卖案例少，未形成稳定公开的租赁或买卖交易市场，因此不适宜采用剩余法进行评估；

C) 评估对象处于基准地价覆盖的区域内，但铁岭市最近发布基准地价的时间为 2021 年 1 月 1 日，距评估基准日已超过三年，因此本次评估不宜采用基准地价系数修正法进行评估；

D) 评估对象目前市场出租案例较少，其收益或者潜在收益难以量化，无法通过所在区域房地产的租金水平合理确定评估对象的房地产总收益；因此评估对象不适用收益还原法估价；

E) 辽宁省已公布的新征用地统一年产值，铁岭市的征地统一年产值数据齐全，可通过土地取得成本可以测算出土地价值，因此本次考虑采用成本逼近法进行评估。

综上所述，结合本次评估目的，因此采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本原则是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，从而求出土地价格。其基本公式为：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{有关税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值税收益}$$

G. 成本逼近法评估过程

A) 土地取得费及相关税费

a. 土地取得费

a) 土地补偿费和安置补助费：调查委估宗地所在区域利用类型，确定委估宗地所在区域主要用地类型为水田，根据铁岭市人民政府办公室《关于公布实施铁岭市征地区片综合地价标准的通知》（铁政办发[2020]25号），土地补偿费和安置补助费标准为 58.5 元/平方米；

b) 拆迁补偿：参考铁岭凡河新区历史拆迁补偿调整后为 33.15 元/平方米。

c) 社会保险费：根据《辽宁省人民政府办公厅关于印发〈辽宁省被征地农民社会保障暂行办法〉的通知》（辽政办发[2005]81号）文件及周边地区缴费计算标准测算，则征收评估对象所需支付的养老保险补贴为 10.61 元/平方米。

d) 图件及其他费

图件及其他费主要包括图件制作及规划设计费等，按实际收费摊至每平方米土地约为 4.40 元/平方米。

土地取得费=土地补偿费和安置补助费+拆迁补偿+社会保险费+图件及其他费=106.66 元/平方米

b. 相关税费

a) 征地管理费

根据财政部《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101号），征地管理费不计。

b) 耕地开垦费

根据《辽宁省发布 2020 年关于调整耕地开垦费征收标准和使用政策的通知》（辽政办[2020]15 号），辽宁省耕地开垦费征收最低标准（见附件）综合考虑了耕地开发平均成本、耕地质量提升与管护需求、建设占用耕地质量状况等影响因素，各市政府可根据实际情况，研究制定适合本地区的耕地开垦费征收标准，但不得低于全省耕地开垦费征收最低标准。对经依法批准占用永久基本农田的，缴费标准按照占用当地同类型、同等级耕地开展费标准的 2 倍执行。委估宗地耕地开垦费征收标准为 84 元/平方米。

c) 耕地占用税：根据辽宁省出台的《辽宁省耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 8 月 10 日），耕地占用税按 20.00 元/平方米计征。

土地取得费及相关税费=210.66 元/平方米

B) 土地开发费

本次评估设定委估宗地开发程度根据财京投资与铁岭市政府、铁岭市土地储备中心于 2007 年 12 月 22 日签订《土地一级开发协议书》：纳入协议范围的土地开发程度为“九通一平”，九通指：道路、供电、供水、燃气、供热、排水、排污、邮电通讯、有线电视、红线内“场地平整”，结合近年物价变动情况，经评估人员现场勘察，根据委估宗地实际开发状况，参考凡河北实际土地开发成本中的大市政支出及历年价格指数，土地开发配套费确定为 184.00 元/平方米。

C) 利息

根据委估宗地的规模及项目占地的特点，参照评估基准日《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2024 年 6 月 22 日公布的贷款市场报价利率(LPR)及外汇汇率》公布的一年期以内贷款利率 3.45%估算。投资利息的计费基数包括土地取得费、相关税费和土地开发费。土地取得费及税费为一次性投入；土地开发费为分期投入，按平均投入计算。投资利息计算过程如下：

投资利息=10.44 元/平方米

D) 利润

投资利润是把土地作为一种生产要素投入发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致。土地开发投资应获得相应的投资回报，投资利润率一般以土

地取得费、土地开发费为基础进行测算，考虑当地土地开发及投资收益实际情况，按评估对象宗地用途、开发周期确定开发投资利润率 10%~20%，综合委估宗地所处区域工业用地开发情况，本次取 10%，则：

投资利润=39.47 元/平方米

E) 土地增值收益

根据近年来铁岭市国土资源局的土地出让情况和土地增值收益收取标准分析，参考《农村集体经营性建设用地入市须征收增值收益调节金》《沈北新区农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征收使用管理办法（试行）》等文件，结合用地性质，综合确定其土地增值收益为成本价格（土地取得费及税费、土地开发费、投资利润、投资利息四项之和）的 35%，则：

土地增值收益=155.60（元/m²）

F) 无限年期土地使用权价格确定

无限年期土地单价=土地取得费及相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值税收益

$$=210.66+184.00+10.44+39.47+155.6$$

$$=600.17 \text{ 元/平方米}$$

G) 待估宗地年期修正

待估宗地使用权类型均为出让地，待估宗地用途设定为商业服务用地。根据待估方提供的《国有土地使用证》，待估宗地剩余使用年限为 24.51 年，需进行出让年限修正。根据当地土地市场状况，待估宗地土地还原利率按 5.5%计取，则：

$$\text{年期修正系数}=[1-1/(1+5.5\%)^{24.51}]=0.7308$$

H) 委估土地使用权价格

待估宗地土地使用权单价=600.17×0.7308=439 元（取整）

待估宗地土地使用权总价=439.00×1113.04=488,600.00 元（结果取整）

则：如意湖大厦 13 层评估值为 6,037,400.00 元。

（4）评估结论

经过上述测算，投资性房地产评估值为 22,254,900.00 元，增值额为 2,422,499.43 元，增值率为 12.21%，增值原因为企业计提折旧年限低于房屋建筑物的寿命年限，账面价值较低，因此造成评估增值。

4、房屋建筑物

（1）评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物共计 2 项，为位于铁岭市铁岭县衡山路与金沙江路交叉路口往南如意大厦 9 层和 10 层，土地用途为商业金融用地，现状为写字楼，房屋建筑物账面原值 20,477,233.00 元，账面净值 10,893,887.02 元。

（2）评估方法

根据《资产评估准则——不动产准则》，执行不动产评估业务，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以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

财京投资申报的房屋建筑物为位于铁岭市新城区的如意大厦 9 层、10 层，经多方查询铁岭新区同档次写字楼目前无大量的租售交易，不能查询到足够的出租、出售案例，因此不宜采用市场法和收益法；

由于评估对象均已经建设完毕，已经投入正常使用，无重新规划建设计划，因此不适宜选用假设开发法评估；

综上所述，本次对于房屋建筑物适宜采用成本法。

成本法进行评估（不含土地使用权价值），即在原地持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定复建成本（重置成本），计算公式如下：

重置成本=不含税建安综合造价+不含税前期费及期间费用+资金成本

复建成本（重置成本）确定：

①建安工程造价的确定

由于账面投资性房地产为抵账转入，无法取得详细竣工决算资料，因此本次评估采用类比推算法。

将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程造价相比较，调整

其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程造价。

②前期及期间费用的确定

前期及期间费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费是指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取，如招投标费等。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如建设单位管理费等支出。

该评估项目所在地现行前期及期间费用标准如下：

费用名称	含税费率	不含税费率	取费基数	参考取费依据
建设单位管理费	0.94%	0.94%	工程费用	财建[2002]394号
勘察设计费	3.30%	3.31%	工程费用	计价格[2002]10号
工程监理费	1.60%	1.51%	工程费用	发改价格[2007]670号
工程招投标代理服务费	0.13%	0.12%	工程费用	计价格[2002]1980号
1、可行性研究费	0.30%	0.28%	工程费用	计价格[1999]1283号
2、环境影响评价费	0.07%	0.07%	工程费用	计价格[2002]125号
合计	6.34%	6.03%		

③资金成本的确定

为评估对象在整体项目正常建设工期内占用资金的筹资成本，即利息。对于工程造价较大的、建设期在六个月以上，一年以内的项目计算其资金成本，按《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2024年6月20日公布的贷款市场报价利率（LPR）》的贷款利率计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

资金成本=[建安工程造价(含税)+前期及其它费用(含税)]x贷款利率x建设工期x1/2)

④重置成本的确定

重置成本=不含税建安综合造价+不含税前期费及期间费用+资金成本

⑤成新率的确定

采用理论成新率和完损等级打分法成新率相结合的方法综合确定成新率。权

重分别为 40%和 60%。即：

A. 理论成新率的确定

理论成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

或=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

B. 完损等级打分法成新率的确定

完损等级的测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分为三部分 15 类。其中：结构部分分为五类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分分为四类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚；设备部分分为六类：水卫、电照、通风、通讯、供配电、其他。通过建筑物造价中上述 15 类各占比重，确定不同结构形成建筑各因素的标准分值，再根据完损等级打分法的实际状况，确定各部分评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

完损等级打分法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

C. 综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+完损等级打分法成新率×60%

⑥评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

（3）评估案例

由于账面房屋建筑物与投资性房地产同属一栋大厦，评估案例参见投资性房地产案例。

（4）评估结果

房屋建筑物评估值为 11,520,000.00 元。评估增值额为 626,112.98 元，增值率为 5.75%，增值原因为企业计提折旧年限低于房屋建筑物的寿命年限，账面价值较低，因此造成评估增值。

5、设备类资产

（1）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、车辆和电子设备，评估基准日设备类资产账面原值 7,617,810.00 元，账面价值 369,729.86 元。

机器设备主要为变压器、柴油发电机、管道成像声呐检测仪、五环牌管道疏通车，其中变压器和柴油发电机均放置在财京公用室外草坪上，均已无法正常使用；车辆主要为大型普通客车、小型轿车、小型普通客车等，电子设备主要为电脑、打印机等办公设备。设备类资产购置于 2018 年以后的，目前状况尚可，部分购置于 2017 年以前的办公用电子设备已基本仅尚可使用。

（2）评估方法

设备类资产为机器设备、车辆、电子设备，其中机器设备和电子设备采用的评估方法为成本法，车辆采用市场比较法。

①成本法

基本公式：评估值=重置价值×成新率

或评估值=重置价值-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员首先根据委估设备清单，现场核查设备现状并对新旧程度、技术性能、运行环境、利用率及维修保养状况进行实地勘查，对价值较大的重点设备查阅设备技术档案，按照操作要求，现场填写设备作业表；然后根据评估规定，结合设备现状，确定评估标准与测算方法；通过向有关设备生产厂家、供应商询价以及查阅有关设备价格行情资料，确定设备重置价值。成新率则根据有形损耗和功能性贬值、经济性贬值进行确定。操作过程如下：

A. 重置价值的确定

A) 不需安装的设备

重置价值=购置价+运杂费

B) 需要安装的机器设备

重置成本=不含税购置价+运杂费+安调费

a. 设备购置价的确定：向设备厂家国内人员、代理销售单位询问设备现行市场价格信息，结合采购合同等资料，确定设备的购置价格。

b. 运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的

行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。

c. 资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率为评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率。按工程合理的建设工期，整个建设工期内资金均匀投入计算。

B. 成新率

通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

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

对于办公用电子设备采用年限法成新率确定综合成新率。

②市场法

市场法是根据目前公开市场上与评估对象相似的或可比参照物的价格来确定被评估对象的价格。具体方法如下：

市场法是以与委估对象相类似的车辆的市场交易价格作为可比实例，将可比实例与委估对象进行交易情况、交易时间、个别因素的修正后得出修正价格；再将修正价格以一定的算术方法处理后从而得出委估对象在评估基准日的市场价格。

其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{可比案例交易价} \times K1 \times K2 \times K3$$

K1—交易情况修正系数

K2—交易日期修正系数

K3—个别因素修正系数（包括规格型号、生产厂家、行驶里程等 15 个方面因素）

③评估案例（机器设备、电子设备）

针对设备状况，选取有代表性的设备来说明评估过程。

案例一：

设备名称：五环牌管道疏通车

设备序号：《固定资产-机器设备清查评估明细表》序号 11 号

规格型号：WX5250GST

启用时间：2011 年 5 月 31 日

生产厂家：上海雷迪机械仪器有限公司

账面原值：2,850,000.00 元

账面净值：142,500.00 元

设备参数如下：罐体为圆形截面，罐体外形尺寸（直径×直段长）(mm)： $\phi 1812 \times 2900$ ，有效容积：7.14 立方米。运送介质品名：水；介质密度：1000 千克/立方米；仅采用轴距为 4250+1350mm 的原底盘。防护栏的材料材质：Q235-A；防护栏安装采用螺栓联接；后护栏截面尺寸/离地高(mm)：50×160/500。

设备概况：该设备车身有碰伤、脱漆、锈蚀现象，运行无异响，又有漏油现象，油耗较大，设备状况一般。

A. 重置价值

重置价值=购置价+运杂费

A) 购置价

经网络及电话询价，评估基准日配置相近的管道疏通车价格为 1,960,000.00 元/台(含税)，不含税价为 1,734,500.00 元/台（取整到百位）。

B) 运杂费

经过沟通了解到，该设备可申请减免运费，故运杂费为零。

重置价值=购置价+运杂费

$$=1,734,500.00+0$$

$$=1,734,500.00 \text{ 元}$$

B. 成新率

成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

A) 理论成新率

根据评估基准日设备技术状况、利用率、使用环境及维护保养情况，经查阅《机动车强制报废标准规定》，综合确定该设备经济寿命年限为 15 年，自 2011 年 5 月购入并使用，截至评估基准日运行 13.09 年，则：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (15 - 13.09) / 15 \times 100\% \\ &= 13\% \end{aligned}$$

B) 现场勘察成新率

评估人员经现场勘察，并与使用、管理人员交流，现场勘察情况如下：

序号	项目名称及评定内容	标准分	现场勘察情况	评估分
1	发动机离合器：气缸压力符合规定值，功率符合设计要求，油耗不超过国家标准，运行平稳无异响，无漏油漏水、漏气现象	70	车辆年限较久，油耗已超过国家标准，运行平稳无异响，有漏油现象	10
2	车身无碰伤、脱漆、锈蚀，门窗玻璃完好、座椅完整	15	车身有碰伤、脱漆、锈蚀，门窗玻璃尚可、座椅完整	3
3	制动系统：工作正常可靠，无漏油、漏气现象，完全装置完好	15	尚可正常工作，有漏油现象	5
现场勘察成新率		100		18

C) 综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 13\% \times 40\% + 18\% \times 60\% \\ &= 16\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

C. 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 1,734,500.00 \times 16\% \\ &= 277,500.00 \text{ 元} (\text{取整}) \end{aligned}$$

案例二：

奥迪 A6 FV7241FCVTG

车辆型号：FV7241FCVTG

车牌号码：辽 MN2590

生产厂家：一汽大众汽车有限公司奥迪牌

购置日期：2012 年 03 月 28 日

启用日期：2012 年 03 月 28 日

账面原值：428,760.00 元

账面净值：21,438.00 元

已行驶里程：71,710 公里

主要技术参数：

级别	小型轿车	年款	2013
车身型式	三厢	车门数	四
座位数	5	长 X 宽 X 高 (mm)	5035X1855X1485
轴距 (mm)	1945	最大扭矩 (N·m)	280
最小离地间隙 (mm)	142	行李箱容积 (L)	501
油箱容积 (L)	80	整备/总质量 (KG)	1755
最高时速 (km/h)	220	发动机型号	BDW
气缸排列形式	V	进气形式	自然吸气
每缸气门数(个)	4	汽缸数(个)	6
最大马力 (ps)	177	功率 (KW)	130
功率转速 (rpm)	6000	扭矩 (N.m)	230

A. 评估方法及评估过程

通过评估人员市场调查、询价了解，收集与评估对象类似的奥迪牌 FV7241FCVTG 近期市场交易实例三则，根据替代原理，按规格型号、生产厂家、技术状况等因素上的差异，对比较案例的市场价格进行修正，来确定委估车辆的价格。比较因素的修正：把估价对象的比较因素状况定为标准状况，评定为 100 分，把比较案例的比较因素与标准状况进行对比评分，比标准状况好的，向上修正，比标准状况差的，向下修正，求得比较实例的评分。具体评估过程详见下表：

车辆市场法可比因素说明表

项目	待估车辆	交易案例1	交易案例2	交易案例3
车辆名称	奥迪A6L 2011款 2.4L	奥迪A6L 2011款 2.4L	奥迪A6L 2011款 2.4L	奥迪A6L 2011款 2.4L
交易价格（元）		31,600.00	34,000.00	30,400.00
交易日期	2024年6月	2024年6月	2024年6月	2024年6月
交易情况	正常转让	正常转让	正常转让	正常转让
生产厂家	一汽大众汽车有限公司	一汽大众汽车有限公司	一汽大众汽车有限公司	一汽大众汽车有限公司
规格型号	FV7241FCVTG	FV7241FCVTG	FV7241FCVTG	FV7241FCVTG
启用年月	2012年3月	2011年10月	2011年12月	2011年6月
已行驶里程（公里）	71,710.00	260,000.00	110,000.00	230,000.00
发动机及离合器总成	一般	一般	一般	一般
变速器及传动轴总成	一般	一般	一般	一般
前桥及转向器、前悬挂总成	一般	一般	一般	一般
后桥及后悬挂总成	一般	一般	一般	一般
制动系统	可靠	可靠	可靠	可靠
车架总成	牢固、无变形	牢固、无变形	牢固、无变形	牢固、无变形
车身总成	密封性良好	密封性良好	密封性良好	密封性良好
电器仪表系统	齐全	齐全	齐全	齐全
轮胎及其他	正常磨损	正常磨损	正常磨损	正常磨损
外观	一般	一般	一般	一般
事故情况	无	无	无	无

车辆市场法可比因素条件指数表

单位：元

项目	待估车辆	交易案例1	交易案例2	交易案例3
因素修正	车辆名称	奥迪A6L 2011款 2.4L	奥迪A6L 2011款 2.4L	奥迪A6L 2011款 2.4L
	交易价格（元）		31,600.00	34,000.00
	交易日期	100	100	100
	交易方式	100	100	100
	生产厂家	100	100	100
	规格型号	100	100	100

项目	待估车辆	交易案例1	交易案例2	交易案例3
启用年月	100	97	98	95
已行驶里程	100	69	94	74
发动机及离合器总成	100	100	100	100
变速器及传动轴总成	100	100	100	100
前桥及转向器、前悬挂总成	100	100	100	100
后桥及后悬挂总成	100	100	100	100
制动系统	100	100	100	100
车架总成	100	100	100	100
车身总成	100	100	100	100
电器仪表系统	100	100	100	100
轮胎及其他	100	100	100	100
外观	100	100	100	100
事故情况	100	100	100	100
修正系数		1.4941	1.0855	1.4225
修正价格（元）		47,214.00	36,908.00	43,243.00
计算公式	（修正价格1+修正价格2+修正价格3）/3			
评估值（单位：元，百位取整）	42,500.00			

B. 评估结果

委估车辆评估价值为 42,500.00 元。

案例三：

设备名称：东芝复印机

设备序号：《固定资产-电子设备清查评估明细表》序号 100 号

规格型号：2110 主机+双输+双纸盒+工作台

启用时间：2022 年 6 月 30 日

生产厂家：东芝公司

账面原值：11,900.00 元

账面净值：6,634.25 元

设备概况：该设备自 2022 年 6 月投入使用以来，运行状态正常，未出现过

故障现象。

A. 重置价值

重置价值=购置价+运杂费

A) 购置价

经在京东商城网上查询，评估基准日配置相同的复印机价格为 14,949.00 元/台(含税)，不含税价 13,229.00 元/台。

B) 运杂费

设备体积小，运费可忽略不计，因此运杂费为零。

重置价值=购置价+运杂费

$$=13,229.00+0$$

$$=13,229.00 \text{ 元}$$

B. 成新率

对于办公用电子设备采用年限法成新率（理论成新率）确定综合成新率。

根据评估基准日设备技术状况、利用率、使用环境及维护保养情况，经查阅《资产评估常用数据与参数手册》，综合确定该设备经济寿命年限为 5 年，自 2022 年 6 月购入并使用，截至评估基准日运行 2 年，则：

理论成新率/综合成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限
×100%

$$= (5-2) / 5 \times 100\%$$

$$=60\%$$

C. 评估值=重置价值×成新率

$$=13,229.00 \times 60\%$$

$$=7,937.00 \text{ 元（取整）}$$

（3）设备类资产评估结论

①评估结论

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	7,617,810.00	369,729.86	2,770,306.00	948,924.00	-4,847,504.00	579,194.14	-63.63	156.65
机器设备	4,036,000.00	190,540.00	2,123,800.00	319,100.00	-1,912,200.00	128,560.00	-47.38	67.47
车辆	3,020,750.00	151,037.50	611,400.00	611,400.00	-2,409,350.00	460,362.50	-79.76	304.80
电子设备	561,060.00	28,152.36	35,106.00	18,424.00	-525,954.00	-9,728.36	-93.74	-34.56

②设备类资产评估增减值分析

设备类资产评估增值额为 579,194.14 元，增值率为 156.65%，增值原因为企业计提折旧年限低于经济寿命年限所致。

6、无形资产

纳入本次评估范围的无形资产账面价值 18,000.00 元，为一款外购办公软件。

无形资产评估值为 18,000.00 元，无评估增减值。

7、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 71,480.00 元，为租入停车位的摊余价值。

长期待摊费评估值为 71,480.00 元，无评估增减值。

8、递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 13,839,447.87 元，为财京投资按照新会计准则的规定，根据坏账准备、存货计提存货跌价准备计算并确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

递延所得税资产评估值为 13,839,447.87 元。

9、其他非流动资产

纳入本次评估范围的其他非流动资产账面价值 12,849,728.22 元，包括自用的两套农民新村 4 号楼门面房和字画类书画作品。

（1）评估方法的选择

对于位于农民新村的自用门面房，其规划建设状况、基础设施和公共配套服务设施状况等均较好，周边类似房地产租赁市场较活跃，可以通过租金收益测算评估对象价值，适宜采用收益法测算其评估值。

对于书画作品大部分为由北京瀚海拍卖公司和中国嘉德国际拍卖有限公司购置的拍卖作品，书画作品在铁岭市中国书法博物馆保存，部分价值量较大的作品在展厅展示，少部分在库房存放。经查询书画作品大部分带有拍卖行的拍卖证书，考虑多数作品为拍卖购得，且对企业价值影响有限，因此本次出于谨慎考虑采用成本法测算其评估值。

（2）评估方法

1) 农民新村 4 号楼门面房

对于自用的两套农民新村 4 号楼门面房，其权属情况与前述投资性房地产中的另外 14 套门面房相同，根据《资产评估执业准则——资产评估方法》，参考《房地产估价规范》，通常评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。本次评估应按照《资产评估执业准则——资产评估方法》、参考《房地产估价规范》，根据当地房地产市场状况、估价目的及评估对象特点，本次评估对投资性房地产采用收益法评估。

收益法的定义：预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1 + R_{\text{房地产}})^i} + \frac{a}{R_{\text{房地产}} \times (1 + R_{\text{房地产}})^t} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + R_{\text{房地产}})^{n-t}} \right] + \frac{b}{(1 + R)^n}$$

式中：V—收益价格；

a_i —第 i 年的房地产净收益；

a—第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

t—纯收益有变化的年限；

n—未来可获收益年期；

b—收益期结束时点房屋或土地使用权的剩余价值；

$R_{\text{房地产}}$ —还原利率；

R—收益期结束时点房屋或土地使用权的剩余价值对应的还原利率

案例：农民新村 8 区 4 号楼 1-07

①收益法：是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

本次估价具体采用的是报酬资本化法，通过预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格。

②房地产价值测算

A. 租金内涵及基本参数说明

A) 租金内涵：指单位建筑面积含增值税的租金，但不包括应由承租人承担的水、电、物业、燃气等费用。

B) 租约情况：估价对象在价值时点无租约限制。

C) 租赁面积：根据评估人员对铁岭市租赁市场的调查，租赁面积通常按权属证件所记载面积确定，本次评估根据被评估单位提供的建筑面积确定的租赁面积为 134.78 平方米。

D) 根据现场调查，同区位类似房地产的租赁市场供求趋于平衡，租金在一段时间内保持平衡，目前出租率正常，同时参考该房产历史出租率，确定评估对象出租率按 95%确定。

B. 租金收入的确定

A) 市场含税租金确定

根据估价委托人提供资料和评估人员现场勘察、调查所获取信息，按市场租金计算。调查目前铁岭市同地区、同类物业、用途相近、建筑结构相近的物业含税租金水平，评估师选取三个同区位类似出租的房地产进行比较，具体见下表。

可比案例一：商业街店铺，简单装修，砖混结构，面积为 173m²，环境较好。沿街有商铺，商业繁华程度一般。根据调查，该房屋的含税租金为 27.46 元/m²·月。

可比案例二：新区金悦蓝湾对面临街商铺，简单装修，砖混结构，面积为 180m²，环境较好。沿街有商铺，商业繁华程度一般。根据调查，该房屋的含税租金为 26.39 元/m²·月。

可比案例三：新区有巢氏市政花园临街商铺，砖混结构，钢混结构，面积为

150m²，环境较好。沿街有商铺，商业繁华程度一般。根据调查，该房屋的含税租金 26.6 元/m²·月。

修正后单位月租金：

项目	委估房屋	可比案例一	可比案例二	可比案例三
修正租金（元/m ² ·月）		23.22	22.32	22.5
权重		1/3	1/3	1/3
比准租金（元/m ² ·月）	22.68			

最终租金价格=22.68 元/m²·月

B) 房地产出租含增值税年租金收入

估价对象的房产面积为 134.78 平方米，依据上述分析的月租金和出租率，则：

租约期内：房地产年租金收入=租赁合同中约定月租金×出租月数×总建筑面积×出租率

租约期外：房地产年租金收入=市场含税月租金×出租月数×总建筑面积×出租率

C) 押金利息收入

按评估基准日时中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%，一年押金利息为：押金×一年期存款利率×出租率。根据当地该类房地产租赁的习惯，押金按 1 个月租金收取。

D) 其他收入

评估对象作为出租经营，除了上述房地产出租租金收入和押金利息收入外，无其他收入。

E) 房地产出租不含增值税年总收入

财京投资于 2010 年取得评估对象，根据《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）的有关规定，评估对象增值税采用简易征收办法计算，征收率为 5%，则：

房地产出租不含增值税年租金收入=房地产出租含税年租金收入 \div (1+5.00%)

房地产出租不含增值税年总收入=房地产出租不含增值税年租金收入+押金利息收入+其他收入

C. 计算房地出租年运营费用

房地产出租运营费用主要有：管理费、维修费、房屋年保险费、房屋出租年税金及其他费用。

A) 管理费：管理费是指对出租房屋进行必要管理所需的费用：一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出；二是管理人员的劳务支出。根据评估机构调查和掌握的资料，管理费为房地产不含增值税年总收入的 1.00%，本次估价的管理费按不含增值税年总收入的 1.00%计算。

B) 维修费：房屋维修费是保证房屋正常使用进行的定期修缮和日常维修保养费用。参考评估对象的实际状况，维修费按房屋重置价的 1.00%计算。

C) 房屋年保险费：保险费是房屋所有权人为自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险费一般按房屋现值的 0.2%计算。

D) 房屋出租年税金：税金是指房产所有人按照国家及地方有关规定，向税务机关缴纳的房产税和增值税附加（包括城市建设维护费和教育费附加、地方教育费附加）等。根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 23 号）文件，其中：房产税 12%，按不含增值税年租金收入计算；增值税 5%，按不含增值税年租金收入计算；附加税为城市维护建设税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，按增值税数额计算。

E) 房屋建筑物重置成本和房屋现值确定

a. 建筑物重置成本确定：评估对象主体结构为砖混结构，参照当地各类结构房屋重置价及广联达造价指数网数据，结合评估人员实地踏勘调查，确定估价对

象的单位房屋重置价格为：1,692 元/平方米。

b. 成新率确定

估价对象于 2010 年建成投入使用，根据年限法和现场勘察法综合确定 2024 年 6 月成新率为 77%。

D. 计算房地产年纯收益，并对年纯收益未来变化趋势分析

房地产年净收益=房地产年总收入-房地产年总费用

铁岭凡河新区位于铁岭老城区和沈北新区之间，1992 年 5 月 22 日，国务院（国函[1992]）批复设立铁岭凡河新区，铁岭新城即铁岭凡河新区，位于铁岭老城区和沈北新区之间，北距老城 11 公里，南距沈北新区 14 公里，规划占地面积 35 平方公里，起步区面积 5 平方公里。预计 2024 年 7 月至 2029 年，评估对象周边区位租金能够达到 CPI 预计涨幅，年涨幅约 1.5%，根据评估师的分析及经验，预计租金水平在 2029 年以后保持基本平稳。房地产年总收入以及年总费用预期将在未来一定期间内平稳，故房地产年净收益将在未来一定期间基本平稳。

E. 报酬率的确定

报酬率也称为回报率、收益率，是将估价对象未来各年的净收益转化为估价对象价值或价格的折现率。

报酬率是决定收益法运用是否得当的关键，其微小的变化都给估价结果带来较大的影响，由于本估价报告要求的是房地产现行市场价值，对应的净收益是房屋和土地的综合收益，因而确定报酬率为土地和房屋的综合报酬率。本次估价房地产报酬率的确定采用安全利率加风险调整值法确定。

安全利率加风险调整值法：

报酬率采用安全利率加风险补偿率，安全利率在各种形式投资中大小一致，因为各种投资在公平竞争中获得的社会平均纯收益是一致的。实际报酬率之所以有差异，主要是由于市场风险的存在导致不同投资产生的级差收益不同，因此需要以安全利率为基础加上风险补偿率。风险补偿率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的补偿率，具体是对估价对象房地产自身及其所在的区位、行业、市场等所存在的风险的补偿。投资带来的优惠率是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，从而投资者会降低所要求的报酬率。

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-升值潜力优惠率

项目	数值	说明
安全利率	1.50%	按价值时点时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%
投资风险补偿率	1.50%	评估对象为住宅小区门面房，相对于一年期存款，通用性及变现性一般，投资风险一般
管理负担补偿率	2.00%	评估对象为住宅小区门面房，相对于一年期存款，需要进行管理，管理负担补偿率较高
缺乏流动性补偿率	2.00%	评估对象为住宅小区门面房，相对于一年期存款，流动性较差，缺乏流动性补偿率较高
易于获得融资的优惠率	0.50%	评估对象未办理有产权证，相对于一年期存款，获得融资的优惠率较低
升值潜力优惠率	0.50%	估价对象为住宅小区门面房，相对于一年期存款，升值潜力优惠率一般
报酬率	6.00%	

F. 确定收益年限

本次估价模拟投资人全剩余寿命持有估价对象，因此采用全剩余寿命模式确定收益年限。收益年限依据建筑物的剩余寿命和土地的剩余使用年限孰短确定。估价对象房地产为砖混结构建筑物，经济耐用年限为 50 年，估价对象于 2010 年建成投入使用，已使用 13.73 年，建筑物剩余使用年限为 36.27 年；该房地产所在土地的使用权终止日期为 2083 年 7 月 11 日，至评估基准日土地使用权剩余年限为 59.07 年，即土地使用权的剩余使用年限长于建筑物的剩余经济寿命。根据估价遵循的谨慎原则，本次评估根据土地使用权的剩余使用年限确定收益年限，故确定房地产收益年限为 36.27 年，并对于建筑物年限结束后的土地使用权剩余价值进行折现。

G. 选取适宜计算公式求取房地产收益价值

根据以上分析，房地产年纯收益先增长，后保持平稳，收益年限为 36.27 年，采用净收益分段年限的计算公式计算房地产收益价值，为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+R_{\text{房地产}})^i} + \frac{a}{R_{\text{房地产}} \times (1+R_{\text{房地产}})^t} \times \left[1 - \frac{1}{(1+R_{\text{房地产}})^{n-t}} \right] + \frac{b}{(1+R)^n}$$

式中：V—收益价格；

a_i —第 i 年的房地产净收益；

a—第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

t—纯收益有变化的年限；

n—未来可获收益年期；

b—收益期结束时点房屋或土地的剩余价值；

$R_{\text{房地产}}$ —还原利率；

R—收益期结束时点房屋或土地的剩余价值对应的还原利率；

H. 收益法测算结果

房地产总价：439,400.00 元（取整）。

2) 书画作品

书画作品评估基准日账面价值 12,340,945.00 元，以成本模式计价，共计 318 幅作品，大部分购置自北京瀚海拍卖公司和中国嘉德国际拍卖有限公司的拍卖作品，书画作品在铁岭中国书法博物馆保存，部分价值量较大的作品在展厅展示，少部分在库房存放。经查询书画作品大部分带有拍卖行的拍卖证书，考虑多数作品为拍卖购得，且对企业价值影响有限，因此本次出于谨慎考虑采用价格指数调整方式测算该项其他非流动资产评估值。

案例：郭沫若行书七言诗

该幅作品为 2009 年 11 月自中国嘉德国际拍卖有限公司竞拍购入，立轴、水墨纸本，尺寸：98.3*43.5cm，拍卖行提供的证书中显示为郭沫若先生 1962 年作品，铁岭中国书法博物馆展厅展示。

经核查该作品购入价为 504,000.00 元，佣金 1,964.00 元，装裱费 710.00 元，评估基准日账面价值 506,674.00 元，以居民价格指数调整购置价为 688,472.00 元，以拍卖法规定的佣金比例及国家统计局网站公布的文教、工美、体育和娱乐用品制造业工业生产者出厂价格指数调整佣金及装裱费分别为 34,424.00 元和 970.00 元，则该幅作品评估值为 724,000.00 元（千位取整）。

③评估结论

经过上述测算，其他非流动资产评估值为 17,129,000.00 元。评估增值额为 4,279,271.78 元，增值率为 33.30%，增值原因为：房屋建筑物类资产：企业计

提折旧年限低于房屋建筑物的收益年限，其账面价值较低，因此造成评估增值；字画类资产：评估基准日书画作品购置价格有所提高，也是造成其他非流动资产增值的原因。

10、流动负债

（1）评估范围

财京投资申报评估的流动负债账面价值 1,643,612,971.08 元，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

①应付账款

应付账款账面价值为 269,593,746.74 元，为应付工程款、暂估报卷费、拆迁补偿等。

应付账款评估值为 269,593,746.74 元。

②预收账款

预收账款账面价值为 14,896,065.00 元，为预收土地补偿收入、配套费等，发生时间主要在 2017 年以前。

预收账款评估值为 14,896,065.00 元。

③应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 274,441.20 元，主要为企业应付的工资、奖金、津贴和补贴、工会经费。

应付职工薪酬评估值为 274,441.20 元。

④应交税费

应交税费账面价值 3,578,783.67 元，为应交增值税、土地增值税、房产税等。

应交税费评估值为 3,578,783.67 元。

⑤其他应付款

其他应付款账面价值为 1,342,286,791.37 元，主要为往来款项、借款、保

证金等。

其他应付款评估值为 1,342,286,791.37 元。

⑥一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 12,983,143.10 元，为企业向国家开发银行股份有限公司、铁岭银行股份有限公司营业部等银行借入的款项中一年内到期部分的本金和利息。

一年内到期的非流动负债评估价值为 12,983,143.10 元。

（2）流动负债评估结论

①评估结论

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	269,593,746.74	269,593,746.74	-	-
预收款项	14,896,065.00	14,896,065.00	-	-
应付职工薪酬	274,441.20	274,441.20	-	-
应交税费	3,578,783.67	3,578,783.67	-	-
其他应付款	1,342,286,791.37	1,342,286,791.37	-	-
一年内到期的非流动负债	12,983,143.10	12,983,143.10	-	-
流动负债合计	1,643,612,971.08	1,643,612,971.08	-	-

②评估增减值分析

流动负债无评估增减值。

11、长期负债

财京投资申报评估的非流动负债账面价值 230,500,000.00 元，为长期借款，系企业向国家开发银行股份有限公司、铁岭银行股份有限公司营业部等银行借入的一年以上的长期借款。

长期借款评估值为 230,500,000.00 元。

（四）引用其他评估机构报告内容的相关情况

本次评估不存在引用其他评估机构报告内容的情况。

（五）评估或估值特殊处理、对评估或估值结论有重大影响事项

1、权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内的房屋建筑物，财京投资有 22 项房屋未办理房屋所有权证，财京投资承诺产权归其所有。本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按财京投资提供的《商品房销售合同》等资料作为评估计算的依据。

2、重大期后事项

（1）2024 年 7 月 24 日，财京投资子公司铁岭财京贸易有限公司、二级子公司铁岭财京汽车租赁有限公司已注销。上述两家公司的全部资产、负债后续将并入各自母公司中，后续税务、银行账号等注销过程中可能存在的资金缺口由其各自母公司提供。

（2）上市公司于 2024 年 8 月 26 日召开第十二届董事会第九次会议，审议通过了《关于控股子公司增资扩股暨公司放弃优先认缴出资权的议案》，同意源盛资产以 80,000.00 万元认购子公司财京投资 13,876.75 万元新增注册资本。本次增资完成后，财京投资的注册资本变更为 53,876.75 万元。本次增资事项已于 2024 年 9 月 25 日完成工商变更登记。

3、租赁事项

截至评估基准日，财京投资承租 1 处房屋，出租 12 处房屋，财京投资承诺所出租房屋的产权归其所有。

4、担保事项

截至评估基准日，财京投资、铁岭财政和铁岭公共资产投资运营集团有限公司为财京公用 7,900.00 万元银行借款提供连带责任保证。

5、资产质押事项

财京投资以其在《铁岭莲花湖区域土地开发（一期）项目委托协议书》项下享有的全部权益和收益进行质押，为其在国家开发银行股份有限公司的借款提供质押担保。截至评估基准日，上述借款质押的土地开发成本为 83,278.31 万元。

财京投资资产质押情况详见“第四节 交易标的基本情况”之“四、主要资产权属、对外担保及主要负债、或有负债情况”之“（五）权利限制”。

6、评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，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被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

7、其他事项

（1）截至评估基准日，财京投资质押 2,071.67 亩土地的收益权为上市公司 3 亿元银行借款提供担保。

（2）截至评估基准日，上市公司的股东铁岭财政质押其持有上市公司的 3,700.00 万股股份为财京公用 3,990.00 万元借款提供担保。

（3）铁岭财政将其持有上市公司的 37,000,000 股股份质押给沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行，为财京投资子公司财京公用的 3,990.00 万元银行借款提供质押担保。

（4）截至评估基准日，财京投资存在 10,500.00 万元银行借款由铁岭公共资产投资运营集团有限公司提供连带责任担保。

（5）纳入评估范围的凡河北地块计划可售土地账载面积为 4,824.76 亩，该剩余土地面积系根据凡河北可售土地面积减去已经挂牌出让及划拨的土地面积所得。2023 年 5 月，财京投资营销策划部门员工采用原测量方法，即：根据 2009 版控制性规划，利用 CAD 软件重新测量得到的结果为拟出让土地面积 2,873.88 亩，拟划拨土地面积 1,963.81 亩，合计 4,837.69 亩，上述统计测量口径与财务账面统计口径存在差异，差异为 12.93 亩。本次评估凡河北地块拟出让和划拨面积以 2023 年 5 月财京投资重新测量的面积为准。

凡河南地块、莲花湖两侧剩余地块开发面积依据铁岭市凡河新区控制性详细规划[2006-2020 年]载明的面积确定。

除上述事项外，本次评估不存在评估特殊处理、或对评估结论有重大影响的事项。

（六）评估或估值基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估或估值结果的影响

上市公司于 2024 年 8 月 26 日召开第十二届董事会第九次会议，审议通过了《关于控股子公司增资扩股暨公司放弃优先认缴出资权的议案》，同意源盛资产以 80,000.00 万元认购子公司财京投资 13,876.75 万元新增注册资本。本次增资完成后，财京投资的注册资本变更为 53,876.75 万元。财京投资于 2024 年 9 月 10 日收到源盛资产缴纳的 80,000.00 万元增资款。本次增资事项已于 2024 年 9 月 25 日完成工商变更登记。

不考虑其他因素的情况下，采用资产基础法评估后，上述增资前后财京投资评估值情况如下：

单位：万元

项目	净资产账面价值	净资产评估值	增值率
增资前	256,296.93	248,128.77	-3.19%
增资后	336,296.93	328,128.77	-2.43%

财京投资增资前后的净资产评估减值率分别为 3.19%、2.43%，差异较小。因此，财京投资在评估基准日后至重组报告书签署日的增资事项未对评估结果产生重大影响。

二、标的公司重要子公司评估情况

财京公用为标的公司重要子公司（构成交易标的最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20%以上且重大影响的公司），本次评估采用资产基础法进行评估。

（一）评估结论

截至评估基准日，财京公用股东全部权益账面价值为 4,841.64 万元，评估价值 9,504.90 万元，评估价值较账面价值评估增值额为 4,663.26 万元，增值率为 96.32%。

资产基础法评估结果具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
----	------	------	-----	-----

	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	15,464.14	15,531.85	67.71	0.44%
非流动资产	11,095.17	12,871.11	1,775.94	16.01%
长期股权投资	100.00	-174.59	-274.59	-274.59%
固定资产	7,917.40	9,155.67	1,238.27	15.64%
无形资产	2,363.58	3,804.14	1,440.56	60.95%
长期待摊费用	8.79	8.79	-	-
其他非流动资产	705.41	77.10	-628.31	-89.07%
资产总计	26,559.31	28,402.96	1,843.65	6.94%
流动负债	11,448.06	11,448.06	-	-
非流动负债	10,269.61	7,450.00	-2,819.61	-27.46%
负债总计	21,717.67	18,898.06	-2,819.61	-12.98%
净资产（所有者权益）	4,841.64	9,504.90	4,663.26	96.32%

资产基础法评估增值的主要固定资产增值、无形资产评估增值、递延收益评估减值所致，具体情况为：（1）固定资产增值主要是原因为房屋建筑物被评估单位的折旧年限低于评估准则中规定的经济适用年限，因此造成评估增值；（2）无形资产评估增值是因为无形资产中的土地评估增值，是因为土地购置较早，购置土地后当地土地市场上涨所致；（3）递延收益评估减值是因为纳入评估范围内的递延收益是与资产相关的递延收益，企业无需偿还，因此造成评估减值。

（二）评估的基本假设

具体参见“第五节 本次交易标的评估情况”之“一、标的资产的评估情况”之“（二）评估的基本假设”的相关内容。

（三）资产基础法评估情况

财京公用的主要资产的评估说明如下：

1、流动资产

财京公用流动资产账面价值为 154,641,420.28 元，包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

财京公用的货币资金账面价值为 3,042,876.95 元，包括现金、银行存款和

其他货币资金。

货币资金的评估值 3,042,876.95 元，无评估增减值。

（2）应收账款

应收账款账面价值 16,628,644.61 元，为水费、污水处理费及租赁费，其中计提减值准备 955,891.05 元。

经核查，计提的风险损失为 955,891.05 元。坏账准备评估值为零。

应收账款评估值 16,628,644.61 元，无评估增减值。

（3）预付款项

预付账款账面值 920,567.97 元，主要为预付材料款。

预付账款的评估值为 920,567.97 元，无评估增减值。

（4）其他应收款

其他应收款账面余额 130,157,076.91 元，其中计提坏账准备 108,688.78 元，其他应收款主要为内部往来款和运维费和人工费。

其他应收款的评估值 130,157,076.91 元，无评估增减值。

（5）存货

纳入评估范围内的存货账面价值共计 3,873,599.41 元，存货跌价准备 1,154,887.57 元，包括原材料、产成品。评估人员会同企业会计人员、存货管理人员共同对存货进行了抽盘确认。经核实盘点，账物基本一致。

①原材料的评估

原材料账面值 43,877.66 元，主要为净水厂和污水进行日常自来水净化消毒和污水污染物处理的所使用的各种化学材料，日常有专人保管，原材料中因取水井关闭导致不再使用，部分原材料评估为零，其他可使用部分以核实的账面值确定评估值。原材料评估值 34,137.68 元。

②产成品的评估

产成品账面价值共计 4,984,609.32 元，主要为水表和通讯管网。

具体评估方法如下：经了解，各种水表销售正常。通讯管网产品库龄在 12

年左右，评估基准日保管得当，质量尚可，该类存货主要采购方为各大通讯运营商，但近年来运营商对该类存货多改为自建方式，基本不再外购，即今年市场成交价较少，故本次评估经与管理层沟通以评估基准日的建造价格加适当净利作为估价售价，再扣除销售费用以及相关税费作为产成品的可变现净值即评估值。

可变现净值评估值=估计售价-应负担的销售费用-应负担的税金

案例：

由于财京公用通讯管网建成后无后续新建，账面仅为剩余的较少部分，因此本次参考企业提供的中国移动公司在铁岭市昌图县建造的单项通讯管道工程造价作为估计售价的依据。铁岭市昌图县建造的单项通讯管道工程为原有路面开挖，铺设 PVC-U 管材并按标准设计人孔等，铺设数量为 0.638 孔公里，设计孔四个。

建安工程费如下：

序号	费用名称	依据和计算方法	合计（元）
I	II	III	IV
	建安工程费（含税价）	一+二+三+四	53,553.62
	建安工程费（除税价）	一+二+三	48,643.25
一	直接费	(一) + (二)	38,825.33
(一)	直接工程费	1. +2. +3. +4.	33,298.19
1	人工费	(1) + (2)	12,107.45
(1)	技工费	技工工日×114 元	1,988.16
(2)	普工费	普工工日×61 元	10,119.29
2	材料费	(1) + (2)	19,984.16
(1)	主要材料费		19,884.74
(2)	辅助材料费	主要材料费×0.5%	99.42
3	机械使用费		1,030.49
4	仪表使用费		176.09
(二)	措施项目费	1~12 项之和	5,527.14
1	文明施工费	人工费×1.5%	181.61
2	工地器材搬运费	人工费×1.2%	145.29
3	工程干扰费	人工费×6%	726.45
4	工程点交、场地清理费	人工费×1.4%	169.50
5	临时设施费	人工费×3.8%	460.08

序号	费用名称	依据和计算方法	合计（元）
6	工程车辆使用费	人工费×2.2%	266.36
7	夜间施工增加费	人工费×2.5%	302.69
8	冬雨季施工增加费	人工费×3.6%	435.87
9	生产工具用具使用费	人工费×1.5%	181.61
10	施工用水电蒸汽费	5元/立方米×19.95立方米	99.75
11	已完工程及设备保护费	人工费×1.8%	217.93
12	运土费	30元/立方米×78立方米	2,340.00
二	间接费	(一)+(二)	7,396.43
(一)	规费	1.+2.+3.+4.	4,078.99
1	工程排污费	按规定	
2	社会保障费	人工费×28.5%	3,450.62
3	住房公积金	人工费×4.19%	507.30
4	危险作业意外伤害保险费	人工费×1.00%	121.07
(二)	企业管理费	人工费×27.4%	3,317.44
三	利润	人工费×20%	2,421.49
四	销项税额	(一+二+三-主要材料费)×9%+所有材料销项税额	4,910.37

工程前期费参考财京公用房屋建筑物等的取费比例，取工程造价的 6.84%，则工程前期费（含税）=53,553.62*6.84%=3,663.07 元

另外需考虑原有道路恢复等：

序号	费用名称	计算依据及方法	金额(元)		
			除税价	增值税	含税价
1	柏油路面恢复费	8.4 m ² ×520 元/m ² ×30%	1,310.40	117.94	1,428.34
2	彩色方砖恢复费	211.4 m ² ×230 元/m ² ×30%	14,586.60	1,312.79	15,899.39
3	土路路面恢复费	3.5 m ² ×30 元/m ² ×30%	31.50	2.84	34.34
合计			15,928.5	1,433.6	17,362.1

由于工程所需时间较短，资金成本忽略不计。

则：上述 0.638 孔公里通讯管道工程含税造价=74,579.00 元（取整）

案例造价为 2021 年 12 月，经物价指数调整含税造价为 73,726.00 元。

则：通讯管道单位造价=115,600.00 元/公里（取整到百位）

考虑建筑行业的平均利润率为 3.3%（取自《企业绩效评价》2022 版土木工程建筑业），则：通讯管道估计单位售价=119,400.00 元（取整到百位）

经查询《资产评估参数手册》，该类通讯管道经济寿命年限为 20 年，至评估基准日已竣工时间为 11.59 年，因此确定其成新率为 $(20-11.59)/20=42\%$ 。

则：通讯管网评估基准日估计售价=50,148.00 元（取整到百位）

根据财京公用提供的历史年度审计报告，2021 年-2023 年的平均销售税金及附加率为 6.45%，销售费用率 0%，出售时增值税按简易征收税率 5%。

则该项目的评估值为：

评估值=（售价-销售税金及附加-应负担的销售费用）×数量

评估单价计算表：（评估单价取到两位小数）

单位：元/孔公里

品名规格型号	计量单位	现行单位售价(含税)	单位产品应分摊的税金及附加费	出售时增值税简易征收税率 5%	单位产品应分摊的营业费用	评估单价
费率	-	-	6.45%	5.00%	-	-
通讯管网	孔公里	50,148.00	3,079.63	2,388.00	-	44,680.37

评估值=（售价-销售税金及附加-应负担的销售费用）×数量

=1,458,367.00 元

存货评估值为 4,550,654.68 元。评估增值为 677,055.27 元。增值原因为水表售价较高，导致评估增值。

（6）其他流动资产

纳入评估范围内的其他流动资产账面价值共计 18,654.43 元，未认证进项税额。以账面值确定评估值。

2、长期股权投资

（1）评估范围

财京公用现有长期股权投资单位共 1 家，为 100%持股的子公司，评估基准日账面价值 1,000,000.00 元，具体情况见下表：

单位：元

被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	投资成本	账面价值
铁岭财京汽车租赁有限公司	2013/6/18	100	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	-	-	1,000,000.00	1,000,000.00

（2）评估说明

对纳入评估范围的长期股权投资中的全资子公司，采用资产基础法评估，再根据投资比例乘以被投资单位净资产评估值确定长期股权投资的评估价值。

（3）评估结果

①长期股权投资评估值为-1,745,886.33元，具体如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值（元）	评估价值（元）	增减值（元）	增值率（%）
铁岭财京汽车租赁有限公司	2013/6/18	100	1,000,000.00	-1,745,886.33	-2,745,886.33	-274.59
合计			1,000,000.00	-1,745,886.33	-2,745,886.33	-274.59

②评估增减值分析

本次评估长期股权投资减值额为 2,745,886.33 元，减值率为 274.59%，主要减值原因为铁岭财京汽车租赁有限公司长期经营亏损。

3、房屋建筑物

（1）评估范围

本次列入评估范围的房屋建（构）筑物情况如下：本次房屋建（构）筑物评估范围是指财京公用所属的，并确认和本次评估目的相关的全部房屋建筑物类资产，房屋建筑物 24 项、构筑物及其他辅助设施 56 项。房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

序号	科目名称	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	41,322,370.06	16,541,477.47
2	构筑物及其他辅助设施	161,717,565.66	51,777,730.66
3	房屋建筑物类合计	161,717,565.66	68,319,208.13

（2）评估方法

本次评估对自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

①对于评估范围内的房屋建筑物（不含土地使用权），采用重置成本法进行评估：

重置成本法基本计算公式为：

评估价值=重置全价×成新率

重置全价的确定：

重置全价=建安综合造价+前期费用和其他费用+资金成本

对于净水厂已停用部分建筑物已不可转让也无法用于其他目的，评估为零。

A. 建安工程造价的确定

A) 决算调整法

对于有决算资料的建（构）筑物，建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核定其工程造价，并根据现行人工价格、材料费价格调整工程造价，计算出其评估基准日建安工程造价。

B) 类比推算法

对于其他未直接按决算资料调整的项目，按决算调整法计算出的造价平均增幅进行调整确定其建安工程造价。

B. 前期费用和其他费用的确定

按建设部、财政部等部门的有关规定取费，主要考虑建设单位管理费、工程勘察设计费、工程建设监理费等，该评估项目所在地现行前期费用和其他费用为6.84%（含税）。

C. 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，建设期在三个月以下的项目不计算其资金成本。

资金成本率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价（含税）+前期及其它费用（含税）]×贷款利率×建设工期×1/2

评估基准日 2024 年 6 月 31 日执行的银行贷款利率为 2024 年 6 月 20 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR），如下：

时间	年利率
1 年期 LPR	3.45%
5 年期以上 LPR	3.95%

D. 综合成新率的确定：

A) 对于相对价值大、重要的建筑物采用理论成新率与勘查成新率相结合的方法确定其综合成新率，其计算公式为：

综合成新率=年限成新率×权重+勘查成新率×权重

其中：年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

对尚可使用年限考虑了土地和房屋建筑物使用年限孰短的原则。

勘查成新率：将影响房屋成新程度的主要因素分为两部分，即结构、安装，通过建筑物各部位因素所占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定勘查成新率。

B) 对于隐蔽工程、单价价值小、结构相对简单的建筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

其中尚可使用年限除考虑其建筑物尚可使用年限外，需结合考虑其相应房屋的可使用年限、房屋大修情况等。

（3）案例

案例一：

综合楼 401：建筑面积为 1,495.80 平方米，于 2012 年 1 月建成，为砌体框架—砖混结构，2 层，层高 3.5 米。楼地面为瓷砖地面，外墙涂料，内墙涂料，

塑钢窗，室内木门，大门为防盗门，普通洁具，普通日光灯照明。

重置全价=建安综合造价+前期费用和其他费用+资金成本

①建安综合造价的确定

A. 根据收集的该建筑物决算资料，结合辽宁省住房和城乡建设厅公布人工费和建筑材料等价格指数，对原决算进行调整得到评估基准日建安造价如下，详见下表：

土建工程造价

单位：元

序号	项目名称	审定		调整金额	评估值
		计算表达式	金额		
一	分部分项工程费	(分部分项合计)*100%	1,211,161.10	301,983.85	1,513,144.95
1.1	其中：人工费	(分部分项人工费)*100%	188,603.20	116,933.98	305,537.18
1.2	其中：机械费	(分部分项机械费)*100%	35,264.70	-5,102.80	30,161.90
1.3	其中：材料费		987,293.20	190,152.67	1,177,445.87
二	措施项目费	(措施项目合计)*100%	-	-	-
三	机械价差	(0)*100%	-	-	-
四	税费前工程造价合计	(分部分项工程费+措施项目费+机械价差)*100%	1,211,161.10	301,983.85	1,513,144.95
五	规费	(其中：人工费+其中：机械费)*18%	40,296.22	-918.50	39,377.72
	人工费动态调整		-	-	-
六	税金	(税费前工程造价合计+规费)*3.381%	42,311.77	111,387.97	153,699.74
	合计		1,293,769.09	412,453.32	1,706,222.41

安装工程造价

单位：元

序号	项目名称	审定金额		调整金额	评估值
		计算表达式	金额		
一	分部分项工程费	(分部分项合计)*100%	142,716.96	36,914.55	179,631.51

序号	项目名称	审定金额		调整金额	评估值
		计算表达式	金额		
1.1	其中：人工费	(分部分项人工费)*100%	22,057.23	13,675.48	35,732.71
1.2	其中：机械费	(分部分项机械费)*100%	-	-	-
1.3	其中：材料费		120,659.73	23,239.06	143,898.79
二	措施项目费	(措施项目合计)*100%	-	-	-
三	机械价差	(0)*100%	-	-	-
四	税费前工程造价合计	(分部分项工程费+措施项目费+机械价差)*100%	142,716.96	36,914.55	179,631.51
五	规费	(其中：人工费+其中：机械费)*18%	3,970.30	-	3,970.30
	人工费动态调整		-	-	-
六	税金	(税费前工程造价合计+规费)*3.381%	4,959.50	13,217.08	18,176.58
	合计		151,646.76	50,131.63	201,778.39

B. 完善性修复费用，2021 年中央第二环境保护督察组责令财京公用污水厂整改，案例发生修复性费用 9,708.97 元，此修复性费用为财政负担，该修复性费用应在重置成本中扣除。

建安工程造价=1,898,291.83 元

②前期费用的确定

单位前期及其他费用=建安工程造价×费率

=129,843.16 元

③资金成本的确定

根据《全国统一建筑安装工程工期定额》，结合委估房屋建筑工程量大小，取本工程建设工期为 1.5 年，因此采用内插法计算的贷款市场利率 3.51%，采用总投资在建设期中按资金平均投入的方法计取资金成本。

资金成本=[建安工程造价（含税）+前期及其它费用（含税）]×贷款利率×建设工期×1/2

=53,390.65 元

重置原价=2,081,526.00 元（取整）

④综合成新率的确定：

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

A. 年限成新率：

综合楼 401 为框架结构砖混，该用房经济耐用年限 50 年，截至评估基准日已使用 12.5 年，尚可使用年限为 37.5 年。该单位土地为出让工业用地，土地使用期限至 2062 年 4 月 1 日，截至评估基准日尚可使用年限为 37.78 年。

根据土地和房屋建筑物使用年限孰短的原则，按年限法确定年限成新率：

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

$$= 37.5 / (37.5 + 12.5) \times 100\%$$

$$= 75.00\% \text{（取整）}$$

B. 勘察成新率为 72%，具体打分情况见下表：

项目	考虑因素	房屋现状	标准分数	评定分数	
结构 G	1. 基础	承载能力	有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降	25	20
	2. 承重构件	梁、柱	梁、柱均有足够承载，无裂痕	25	20
	3. 非承重墙	墙面、节点	墙面无裂痕，节点坚固严实	15	10
	4. 屋面	保温状况	局部渗漏，保温隔热局部损坏	20	12
	5. 地面	平整度	轻度磨损剥落	15	11
	小计：(1+2+3+4+5) × 权重 0.87 = 63.51				
安装 S	6. 门窗	完整性	少量变形，玻璃、五金少量残缺	20	16
	7. 外粉饰	密实度	稍有空鼓、风化、剥落，勾缝砂浆少量酥松脱落	20	14
	8. 内粉饰	密实度	部分空鼓、裂缝、剥落	20	13
	9. 顶棚	牢固性	无明显变形、下垂	20	14
	10. 水卫	可用度	部分不能正常使用	10	5
	11. 照明	线路情况	正常老化	10	5
	小计：(6+7+8+9+10+11) × 权重 0.13 = 8.71				
评定分数 (A)：A = K × (G + S) = 1 × (63.51 + 8.71) = 72					

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

$$=75\% \times 40\% + 72\% \times 60\%$$

$$=73\% \text{（取整后）}$$

评估价值=2,081,526.00×73%=1,519,500.00元（结果取整）

案例二：

围墙（污水厂）：于2012年1月建成，为混凝土铁艺结构，柱距3.6米，高2米。

重置全价=建安综合造价+前期费用和其他费用+资金成本

①建安综合造价的确定

根据收集的该建筑物决算资料，结合辽宁省住房和城乡建设厅公布人工费和建筑材料等价格指数，对原决算进行调整得到评估基准日建安造价如下，详见下表：

土建工程造价

单位：元

序号	费用名称	取费基数	费率	费用金额		
				审定	调整	评估值
一	分部分项工程费	分部分项合计	100%	1,322,871.87	399,139.34	1,722,011.21
1.1	其中：人工费	分部分项人工费	100%	365,248.73	226,454.21	591,702.94
1.2	其中：机械费	分部分项机械费	100%	34,844.63	-5,042.02	29,802.61
1.3	其中：材料费		100%	922,778.51	177,727.14	1,100,505.65
二	措施项目费	措施项目合计	100%	-	-	-
三	机械价差		100%	-	-	-
四	税费前工程造价合计	分部分项工程费+措施项目费+机械价差	100%	1,322,871.87	399,139.34	1,722,011.21
五	规费	其中：人工费+其中：机械费	18%	72,016.80	-907.56	71,109.24
	人工费动态调整	其中：人工费+其中：机械费	100%	-	-	-
六	税金	税费前工程造价合计+规费+人工费动态调整	3.38%	47,161.19	130,357.73	177,518.92
合计				1,442,049.86	528,589.51	1,970,639.37

建安工程造价=1,970,639.37 元

②前期费用的确定

单位前期及其他费用=建安工程造价×费率

=1,970,639.37×6.84%

=134,791.73 元

③资金成本的确定

根据《全国统一建筑安装工程工期定额》，结合委估房屋建筑工程量大小，取本工程建设工期为 1.5 年，因此采用内插法计算的贷款市场利率 3.51%，采用总投资在建设期中按资金平均投入的方法计取资金成本。

资金成本=[建安工程造价（含税）+前期及其它费用（含税）]×贷款利率×
建设工期×1/2

=55,425.47 元

重置原价=1,970,639.37+134,791.73+55,425.47=2,160,857.00 元（取整）

④综合成新率的确定：

综合成新率=年限成新率×40%+勘查成新率×60%

A. 年限成新率：

围墙（污水厂）经济耐用年限 20 年，截至评估基准日已使用 12.5 年，尚可使用年限为 7.5 年。该单位土地为出让工业用地，土地使用期限至 2062 年 4 月 1 日，截至评估基准日尚可使用年限为 37.78 年。

根据土地和房屋建筑物使用年限孰短的原则，按年限法确定年限成新率：

年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=38.00%（取整）

B. 评估人员综合确定勘查成新率为 40%。

综合成新率=年限成新率×40%+勘查成新率×60%

=39%（取整后）

评估价值=2,160,857.00×39%

=842,700.00 元（结果取整）

（4）房屋建筑物评估结果

房屋建筑物类资产账面净值的 68,319,208.13 元，市场价值评估净值 78,290,300.00 元，增值 9,971,091.87 元，增值率 14.59%。增值原因为房屋建筑物经济年限大于折旧年限。

4、设备类资产

（1）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、车辆和电子设备，评估基准日设备类资产账面原值 70,016,957.38 元，账面价值 10,854,752.31 元。

设备类资产为机器设备、车辆和电子设备，机器设备账面原值 61,280,479.12 元，净值 9,272,024.67 元。主要为净水厂和污水厂设备。车辆账面原值 5,809,574.26 元，净值 1,551,277.55 元。车辆主要为两辆办公用车辆及两辆厂内自用拖拉机、自卸汽车及 57 台出租车。电子设备账面原值 2,926,904.00 元，净值 31,450.09 元。电子设备主要为电脑、打印机等办公设备。设备类资产开始使用时间多数购置于 2010 年左右，目前状况一般。

（2）评估方法

设备类资产为机器设备、车辆、电子设备，评估人员根据所能掌握、收集到的资料对设备类资产分别采用成本法、市场法进行评估。其中：机器设备、电子设备采用成本法进行评估；车辆采用成本法或市场法进行评估。

①成本法：

A. 机器设备、电子设备

基本公式：评估值=重置价值×成新率

或评估值=重置价值-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员首先根据委估设备清单，现场核查设备现状并对新旧程度、技术性能、运行环境、利用率及维修保养状况进行实地勘查，对价值较大的重点设备填写设备作业表；然后根据评估规定，结合设备现状，确定评估标准与测算方法；通过向有关设备生产厂家、供应商询价以及查阅有关设备价格行情资料，确定设

备重置价值。询不到价的设备利用价格指数确定重置价值。

A) 重置价值的确定

a. 不需安装的设备

重置价值=购置价+运杂费

b. 需要安装的机器设备

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本。

(a) 设备购置价的确定：向设备厂家国内人员、代理销售单位询问设备现行市场价格信息，结合采购合同等资料，确定设备的购置价格。询不到价的设备采用物价指数确定。

(b) 运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率或企业安装费率计算。

(c) 资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率为评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率。按工程合理的建设工期，整个建设工期内资金均匀投入计算。

B) 成新率

通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。电子设备成新率采用理论成新率确定，即：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

B. 车辆

A) 重置价值的确定

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上国家规定的车辆购置税及其他费用，确定委估车辆的重置全价。计算公式为：

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置税=车辆售价×税率 10%

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 300.00 元计算。

B) 成新率

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率。计算公式为：

使用年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）÷经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

②市场法：

市场法是根据目前公开市场上与评估对象相似的或可比参照物的价格来确定被评估对象的价格。具体方法如下：

市场法是以与委估对象相类似的车辆的市场交易价格作为可比实例，将可比实例与委估对象进行交易情况、交易时间、个别因素的修正后得出修正价格；再将修正价格以一定的算术方法处理后从而得出委估对象在评估基准日的市场价格。本次评估对车辆中的部分自用车辆利用市场法确定评估值。

其计算公式为：

评估值=可比案例交易价×K1×K2×K3

K1—交易情况修正系数

K2—交易日期修正系数

K3—个别因素修正系数

评估案例：

针对设备状况，选取有代表性的设备来说明评估过程。

案例一：

设备名称：滤池 116 设备

启用时间：2012 年 1 月

A. 设备概况：

滤池 116 设备具体明细情况如下：

设备名称	规格型号	生产单位	单位	数量
反冲鼓风机	Q=11.75m ³ /min、P=392kpa、N=15KW	鞍山飞达	台	3
反冲水泵	Q=340m ³ 、H=10.5m、N=22KW	上海连成	台	3
空压机	Q=1.25m ³ /min、N=7.5KW	德斯兰上海有限公司	台	2
回转式螺杆压缩机整体 安装机组重量 2t 以内	2T	德斯兰上海有限公司	台	1
储气罐	1.0m ³	上海森虑	个	2
冷冻式空气干燥机	Q=1.0m ³ /min	德斯兰上海有限公司	台	2
电动葫芦	W=2T N=2KW LK=11.7m	河南力达	个	1
电动葫芦	W=1T N=1.7KW LK=3.6m	河南力达	个	1
电动葫芦	W=1T N=1.7KW LK=10.76m	河南力达	个	1
手动蝶阀	DN800	江苏一环	个	3
伸缩节	直径 800 mm	江苏一环	个	3
手动蝶阀	DN350	江苏一环	个	3
手动蝶阀	DN300	上海竞玲机电有限公司	个	3
止回阀	DN300	上海竞玲机电有限公司	个	3
进水气动闸板	QJB4/4-1100/2-135P	安徽铜都	个	6
排水气动闸板	NQF-350×400	安徽铜都	个	6
反冲水气动蝶阀	QKD-DN350	安徽铜都	个	6
出水数字调节气动蝶阀	QSTD-DN350	安徽铜都	个	6
伸缩节	DV350	安徽铜都	个	15
伸缩节	DV300	安徽铜都	个	3
伸缩节	DV200	安徽铜都	个	6
滤池低压配电柜（AP01）	AP01	江苏一环	套	1
滤池低压配电柜（AP02）		江苏一环	套	1
水泵软启控制柜（AC02）		江苏一环	套	1
就地控制柜		江苏一环	套	6

系统中各设备自 2012 年 1 月投入使用，目前运行状况正常。

B. 重置成本的确定

A) 设备购置价的确定

以鼓风机为例说明设备购置价的确定过程：

反冲洗鼓风机用途广泛，可用于化工、农药、石化、造纸厂等行业，具有运转平稳、结构紧凑、能耗低、安装灵活多变等特点，可用于鼓风送气、脱硫脱硝、通风换气、污水处理曝气等用途，主要利用两个叶形转子在气缸内作相对运动来压缩和输送气体的回转压缩机。

反冲洗鼓风机工作原理：

反冲洗鼓风机是容积式风机的一类，在机体内通过同步齿轮的作用，使转子相对地呈反方向旋转，由于转子之间和转子与机壳之间都有适当的工作间隙，所以构成进气气腔，借助转子旋转，形成无内压缩地将机体内气体由进气腔输送到排气腔后排出机体，达到鼓风作用。

经向网上询价，现行同等功能的设备评估基准日设备本体报价约为人民币元 22,000.00 元（含运费、增值税）。

B) 利用网上询价和物价指数调整整套设备购置价为 2,902,444.64 元。

C) 滤池 116 设备安装费的确定

经核查，财京公用的设备购置及安装等费用支出均由其母公司财京投资统一管理，其基本报批程序为：财京公用按规定编制工程预算报母公司，母公司根据工程大小选择预算审核单位，一般小工程预算由母公司委托第三方机构审核，较大工程预算由母公司委托铁岭市财政金融审计服务中心进行审核并作为终审结论，铁岭市财政金融审计服务中心为政府审计机构，其可靠性较高。

根据上述询价情况及原经审核的安装费占设备购置价的比重 0.21，测算整套设备安装费为：609,513.37 元（取整）

D) 前期及其他费用费率为 6.84%（含税）。

则前期费用计算结果如下：

$$\begin{aligned} \text{前期费用} &= \text{工程造价} \times \text{前期费率} \\ &= 240,217.93 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

E) 资金成本

一般对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，本次委估资产整套工期约 1.5 年，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于

2024年6月20日公布的市场贷款报价利率（LPR）1年期利率为3.45%，5年期利率为3.95%，本次资金成本按3.51%均匀投入。

资产成本=98,776.03元（取整）

F) 修复性费用：

2021年中央第二环境保护督察组责令财京公用污水厂整改，案例发生修复性费用877,360.50元，此修复性费用为财政负担，该修复性费用应在重置成本中扣除。

G) 重置价值

重置价值=购置价+运杂费+安调费及基础费+其他费用+资金成本-修复性费用

$$=2,902,444.64+0+609,513.37+240,217.93+98,776.03-877,360.50$$

$$=2,973,591.00\text{元（取整）}$$

B. 综合成新率的确定

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

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

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

该套设备于2012年1月建成并使用，截至评估基准日已使用12.5年，参考《资产评估常用数据与参数手册》，确定该设备经济使用年限为10年，故年限成新率为零。

现场勘察成新率：虽然设备已达参考经济寿命年限，评估人员通过对该设备进行现场勘察，并向该设备使用、管理人员了解日常使用、维护情况，该设备自使用以来未发生重大事故，目前使用情况正常。

综合以上具体情况，综合确定设备综合成新率为15%。

C. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

=2,973,591.00×15%

=446,039.00 元

案例二：辽 M82C69 大众车

车辆型号：大众牌 FV7207FCDWG

车牌号码：辽 M82C69

生产厂家：一汽大众汽车有限公司

购置日期：2013 年 6 月

启用日期：2013 年 6 月

账面原值：306,970.00 元

账面净值：15,348.50 元

已行驶里程：204,005.00 公里

主要技术参数：

级别	小型客车	年款	2013
车身型式	三厢	车门数	五
座位数	5	总质量	2000
轴距（mm）	2812	轴荷	1060/940
前悬后悬	937/1116	前轮距	1552
后轮距	1551	整车长	4865
整车宽	1820	整车高	1475
发动机	CGM(国五)	排量（L）	1.984
最高车速	230	功率（KW）	147kw

A. 评估方法及评估过程

通过评估人员市场调查、询价了解，收集与评估对象类似的大众牌 FV7207FCDWG 近期市场交易实例三则，根据替代原理，按规格型号、生产厂家、技术状况等因素上的差异，对比较案例的市场价格进行修正，来确定委估车辆的价格。比较因素的修正：把估价对象的比较因素状况定为标准状况，评定为 100 分，把比较案例的比较因素与标准状况进行对比评分，比标准状况好的，向上修正，比标准状况差的，向下修正，求得比较实例的评分。具体评估过程详见下表：

车辆市场法可比因素说明表

序号	项目	待估车辆辽M82C69	交易案例 1	交易案例 2	交易案例 3
1	车辆名称	大众迈腾	大众迈腾	大众迈腾	大众迈腾
2	交易价格（元）		56,810.00	38,950.00	44,460.00
3	交易日期	2024年6月	2024年6月	2024年6月	2024年6月
4	交易情况	正常转让	正常转让	正常转让	正常转让
5	生产厂家	上汽大众汽车有限公司	上汽大众汽车有限公司	上汽大众汽车有限公司	上汽大众汽车有限公司
6	规格型号	2.0TSI 至尊型 12款	2.0TSI 至尊型 12款	2.0TSI 至尊型 12款	3.0SFI 旗舰型
7	启用年月	2013年6月	2012年2月	2012年9月	2012年3月
8	已行驶里程（公里）	204,005.00	59,400.00	140,000.00	110,000.00
9	发动机及离合器总成	良好	良好	良好	良好
10	变速器及传动轴总成	良好	良好	良好	良好
11	前桥及转向器、前悬挂总成	良好	良好	良好	良好
12	后桥及后悬挂总成	良好	良好	良好	良好
13	制动系统	可靠	可靠	可靠	可靠
14	车架总成	牢固、无变形	牢固、无变形	牢固、无变形	牢固、无变形
15	车身总成	密封性良好	密封性良好	密封性良好	密封性良好
16	电器仪表系统	齐全	齐全	齐全	齐全
17	轮胎及其他	正常磨损	正常磨损	正常磨损	正常磨损
18	外观	一般	一般	一般	一般
19	事故情况	无	无	无	无

车辆市场法可比因素条件指数表

车辆市场法可比因素条件指数表					
项目		待估车辆辽M82C69	交易案例 1	交易案例 2	交易案例 3
因素修正	车辆名称	大众迈腾	大众迈腾	大众迈腾	大众迈腾
	交易价格（元）		56,810.00	38,950.00	44,460.00
	交易日期	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
	生产厂家	100	100	100	100

规格型号	100	100	100	105
启用年月	100	91	95	92
已行驶里程	100	124	111	116
发动机及离合器总成	100	100	100	100
变速器及传动轴总成	100	100	100	100
前桥及转向器、前悬挂总成	100	100	100	100
后桥及后悬挂总成	100	100	100	100
制动系统	100	100	100	100
车架总成	100	100	100	100
车身总成	100	100	100	100
电器仪表系统	100	100	100	100
轮胎及其他	100	100	100	100
外观	100	100	100	100
事故情况	100	100	100	100
修正系数		0.8862	0.9483	0.8924
修正价格（元）		50,346.00	36,937.00	39,677.00
计算公式	（修正价格 1+修正价格 2+修正价格 3）/3			
评估值（单位：元，百位取整）	42,300.00			

B. 评估结果

委估车辆评估价值为 42,300.00 元。

案例三：

设备名称：浊度计

规格型号：G3260

启用时间：2012 年 11 月

生产厂家：北京鸿博威尔科技有限公司

账面原值：27,500.00 元

账面净值：36.96 元

设备参数如下：

测量范围：0-800	电源电压：220（V）
------------	-------------

显示方式：液晶	重量：1（kg）
---------	----------

设备概况：

用于测量悬浮于水或透明液体中不溶性颗粒物质所产生的光的散射程度，并能定量表征这些悬浮颗粒物质的含量。该设备自 2012 年 11 月投入使用以来，运行状态正常，未出现过故障现象。

A. 重置价值

重置价值=购置价+运杂费

A) 购置价

经在爱采网上查询，评估基准日价格为 12,800.00 元/台(含税)。

B) 运杂费

设备体积小，运费可忽略不计，因此运杂费为零。

重置价值=购置价+运杂费

$$=12,800.00+0$$

$$=12,800.00 \text{ 元（取整）}$$

B. 成新率

成新率=理论成新率

根据评估基准日设备技术状况、利用率、使用环境及维护保养情况，经查阅《资产评估常用数据与参数手册》，综合确定该设备经济寿命年限为 10 年，自 2012 年 11 月购入并使用，截至评估基准日运行 11.59 年，运行状态正常，未出现过故障现象。则确定理论成新率为 15%。

C. 评估值

评估值=重置价值×成新率

$$=12800.00 \times 15\%$$

$$=1,920.00 \text{ 元（取整）}$$

（3）设备类资产评估结论

设备类资产评估增值额为 2,411,683.69 元，增值率为 22.22%，增值原因为

设备使用已过经济寿命期但仍可以继续使用，成新率按最低成新率 15%确定所致。

5、土地使用权

（1）评估对象和范围

纳入本次评估范围的土地使用权资产为 3 宗土地使用权具体情况如下：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值(元)
铁岭县国用(2011)第064号	净水厂土地	凡河新区	2011/4/29	出让	公共设施用地	50	五通一平	22,171.00	6,377,578.00
铁岭县国用(2014)第090号	污水厂土地	铁岭县凡河镇贺家屯、康西楼村	2014/5/14	出让	公共设施用地	50	五通一平	54,773.00	16,905,489.84
无	污水厂二期土地	铁沙500KV电力线以西、前家亮子村南约400米	2012/4/1	出让	公共设施用地	50	五通一平	20,227.00	6,188,449.28

截至评估基准日，污水厂二期土地尚未取得土地使用权证。

（2）评估方法

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。基本计算公式如下：

①无限年期土地使用权价格

$$V_n = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中：V_n：无限年期土地使用权价格

E_a：土地取得费

E_d：土地开发费

T：税费

R₁：利息

R₂：利润

R₃：土地增值

②有限年期土地使用权价格

$$V_N = V_n \times 1 - \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中：V_N：待估宗地有限年期土地使用权价格

V_n：无限年期土地使用权价格

r：土地还原率

（3）案例：污水厂土地（铁岭县国用（2014）第090号）

①评估对象宗地描述

A. 土地权利状况

评估对象宗地的土地所有权属国家所有，3宗土地使用权资产，其中污水厂二期用地尚未取得土地使用权证书，其他两宗土地使用权证号为铁岭县国用（2011）第064号、铁岭县国用（2014）第090号。

他项权利：财京公用承诺无抵押事项。

B. 土地利用状况

评估对象宗地开发程度宗地红线内达“五通”及红线内“场地平整”，现状为财京公用经营场所，其中未取得土地使用权证的污水厂二期用地尚未开工建设，其他两宗土地建设完成，纳入评估范围内地上主要房屋建（构）筑物为二泵站、

办公楼、门卫值班室、附属用房、锅炉房、清水池、加氯间、净水车间、配电室、道路、围墙等。

②地价定义

根据委托人提供的资料及评估人员现场勘查获知情况，评估对象宗地土地登记用途、设定用途、设定年期、实际及设定开发程度等状况详见下表《评估对象宗地地价定义一览表》。本次评估价格是指在上述设定用途、开发程度和年期条件下，于评估基准日 2024 年 6 月 30 日的国有出让土地使用权价格。土地剩余使用年限为 37.78 年。

评估对象宗地地价定义一览表

宗地名称	宗地面积 (平方米)	宗地位置	评估期日的批准用途	评估设定的用途	土地使用年限 (年)	评估期日的实际开发程度	评估设定的开发程度
污水厂土地	54,773.00	铁岭县凡河镇贺家屯、康西楼村	公用设施用地	公用设施用地	50	宗地红线外“五通”，红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”，红线内“场地平整”
合计	54,773.00	宗地红线外“五通”，指通路、通电、通上水、通下水、通讯。					

③评估方法

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在评估原则的基础上，根据评估对象宗地的实际情况，结合评估对象宗地的评估目的，决定采用成本逼近法评估宗地价格。

根据《资产评估执业准则——不动产》、参考《城镇土地评估规程》，通常评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。根据当地土地市场状况、评估目的及评估对象特点等选取适宜的评估方法。评估师在本次评估中选择确定评估方法时，主要用以下方面予以考虑：

A. 评估对象所在区域公开交易的同类型土地使用权交易案例较少，因此不适用市场比较法评估；

B. 评估对象地上已建成构筑物投入正常使用，无重新建设的计划，类似构筑物建成后出租买卖案例少，未形成稳定公开的租赁或买卖交易市场，因此不适宜采用剩余法进行评估；

C. 评估对象处于基准地价覆盖的区域内，但铁岭市最新发布基准地价的时间为2016年5月，因此本次评估不采用基准地价系数修正法进行评估；

E. 评估对象公用设施用地地上建筑物类似工业生产厂房及其配套用房，区域内该类建筑多为自建自用，出租案例较少，其收益或者潜在收益难以量化，无法通过所在区域房地产的租金水平合理确定评估对象的房地产总收益；因此评估对象不适用收益还原法估价；

F. 辽宁省已公布的新征用地统一年产值，铁岭市的征地统一年产值数据齐全，可通过土地取得成本可以测算出土地价值，因此本次考虑采用成本逼近法进行评估。

综上所述，结合本次评估目的，因此采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本原则是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，从而求出土地价格。其基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+有关税费+利息+利润+土地增值收益

④成本逼近法评估过程

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本原则是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，从而求出土地价格。其基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+有关税费+利息+利润+土地增值税收益

A. 土地取得费及相关税费

A) 土地取得费

a. 土地补偿费和安置补助费：调查委估宗地所在区域利用类型，确定委估宗

地所在区域主要用地类型为旱耕地，属于一般耕地，根据铁岭市人民政府办公室《关于公布实施铁岭市征地区片综合地价标准的通知》（铁政办发【2020】25号），土地补偿费和安置补助费标准为 58.5 元/平方米；

b. 拆迁补偿：参考铁岭凡河新区拆迁补偿费，确定宗地拆迁补偿为 26.52 元/平方米。

c. 社会保险费：辽宁省人民政府办公厅关于印发《辽宁省被征地农民社会保障暂行办法》的通知（辽政办发[2005]81号）及周边区域社会保险费计算标准测算，则征收评估对象所需支付的养老保险补贴为 10.61 元/平方米。

d. 图件及其他费

图件及其他费主要包括图件制作及规划设计费等，按实际收费摊至每平方米土地约为 2.92 元/平方米。

土地取得费=土地补偿费和安置补助费+拆迁补偿+社会保险费+图件及其他费

$$=98.55 \text{ 元/平方米}$$

B) 相关税费

a. 征地管理费

根据财政部《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》财税[2014]101号，征地管理费不计。

b. 耕地开垦费

根据《辽宁省发布 2020 年关于调整耕地开垦费征收标准和使用政策的通知》（辽政办[2020]15号），辽宁省耕地开垦费征收最低标准（见附件）综合考虑了耕地开发平均成本、耕地质量提升与管护需求、建设占用耕地质量状况等因素，各市政府可根据实际情况，研究制定适合本地区的耕地开垦费征收标准，但不得低于全省耕地开垦费征收最低标准。对经依法批准占用永久基本农田的，缴费标准按照占用当地同类型、同等级耕地开展费标准的 2 倍执行。委估宗地耕地开垦费征收标准为 84 元/平方米。

c. 耕地占用税：根据辽宁省出台《辽宁省耕地占用税适用税额的决定》（2019

年 8 月 10 日），耕地占用税按 20.00 元/平方米计征。

土地取得费及相关税费=202.55 元/平方米

B. 土地开发费

本次评估设定委估宗地开发程度为宗地红线内“五通”、红线内“场地平整”，结合近年物价变动情况，经评估人员现场勘察，根据委估宗地实际开发状况，参考凡河北地块的开的程度确定宗地土地开发费为 129 元/平米。

C. 利息

根据委估宗地的规模及项目占地的特点，参照评估基准日《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2024 年 6 月 20 日公布的贷款市场报价利率(LPR)及外汇汇率》公布的一年期以内贷款利率 3.45%估算。投资利息的计费基数包括土地取得费、相关税费和土地开发费。土地取得费及税费为一次性投入；土地开发费为分期投入，按平均投入计算。投资利息计算过程如下：

投资利息=9.21 元/平方米

D. 利润

投资利润是把土地作为一种生产要素投入发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致。土地开发投资应获得相应的投资回报，投资利润率一般以土地取得费、土地开发费为基础进行测算，考虑当地土地开发及投资收益实际情况，按评估对象宗地用途、开发周期确定开发投资利润率 10%~20%，综合参照企业绩效评价 2022 房地产企业成本利润率，本次取 10%，则：

投资利润=33.15 元/平方米

E. 土地增值收益

根据近年来铁岭市国土资源局的土地出让情况和土地增值收益收取标准分析，结合估价对象实际的用地性质，综合《沈北新区农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征收使用管理办法（试行）》确定为 20%，则：

土地增值收益=74.78（元/m²）

F. 无限年期土地使用权价格确定

无限年期土地单价=土地取得费及相关税费+土地开发费+投资利息+投资利

润+土地增值税收益

$$=202.55+129.00+9.21+33.15+74.78$$

$$=448.69 \text{ 元/平方米}$$

G. 待估宗地年期修正

待估宗地使用权类型均为出让地，待估宗地用途设定为公共事业用地。根据待估方提供的《国有土地使用证》，待估宗地剩余使用年限为 37.78 年，需进行出让年限修正。根据当地土地市场状况，待估宗地土地还原利率按 6% 计取，则：

$$\text{年期修正系数}=[1-1/(1+5.5\%)^{37.78}]=0.8677$$

H. 委估土地使用权价格

待估宗地土地使用权单价=389 元（取整）

待估宗地土地使用权总价=21,306,697.00（结果取整）

⑤评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估宗地在满足全部地价定义条件下的国有出让土地使用权价值为 37,688,664.00 元。

6、其他无形资产评估说明

纳入本次评估范围的其他无形资产账面价值 352,725.00 元，为一款外购办公软件和一款自来水管控一体化软件。

无形资产评估值为 352,725.00 元，无评估增减值。

7、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 87,891.96 元，为客服中心的装修费。

长期待摊费用评估值 87,891.96 元，无评估增减值。

8、其他非流动资产

其他非流动资产账面价值 7,054,102.48 元，为客服中心门市和污水厂二期土地。

污水厂二期土地评估值在无形资产中反映。客服中心门市采用收益法评估。

（1）评估方法

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》，参考《房地产估价规范》，通常评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。本次评估应按照《资产评估执业准则——资产评估方法》、参考《房地产估价规范》，根据当地房地产市场状况、估价目的及评估对象特点，本次评估对投资性房地产采用收益法评估。

收益法的定义：预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1 + R_{\text{房地产}})^i} + \frac{a}{R_{\text{房地产}} \times (1 + R_{\text{房地产}})^t} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + R_{\text{房地产}})^{n-t}} \right] + \frac{b}{(1 + R)^n}$$

式中：V—收益价格；

a_i —第 i 年的房地产净收益；

a—第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

t—纯收益有变化的年限；

n—未来可获收益年期；

b—收益期结束时点房屋或土地使用权的剩余价值；

$R_{\text{房地产}}$ —还原利率；

R—收益期结束时点房屋或土地使用权的剩余价值对应的还原利率

（2）案例：金石地产-客服中心门市摊销

①**收益法**：是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

本次估价具体采用的是报酬资本化法，通过预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格。

②房地产价值测算

A. 租金内涵及基本参数说明

A) 租金内涵：指单位建筑面积含增值税的租金，但不包括应由承租人承担的水、电、物业、燃气等费用。

B) 租约情况：估价对象在价值时点无租约限制。

C) 租赁面积：根据评估人员对铁岭市租赁市场的调查，租赁面积通常按权属证件所记载面积确定，本次评估根据被评估单位提供的建筑面积确定的租赁面积为 176.08 平方米。

D) 根据现场调查，同区位类似房地产的租赁市场供求已趋于平衡，租金在一段时间内保持平衡，目前出租率较高，评估对象出租率按 95% 确定。

B. 租金收入的确定

A) 市场含税租金确定

根据估价委托人提供资料和评估人员现场勘察、调查所获取信息，按市场租金计算。调查目前铁岭市同地区、同类物业、用途相近、建筑结构相近的物业含税租金水平，评估师选取三个同区位类似出租的房地产进行比较，具体见下表。

可比案例一：新区商业街店铺，简单装修，砖混结构，面积为 173m²，环境较好。沿街有商铺，商业繁华程度较好。根据调查，该房屋的含税租金为 27.46 元/m²·月。

可比案例二：新区金悦蓝湾对面临街商铺，简单装修，砖混结构，面积为 180m²，环境较好。沿街有商铺，商业繁华程度较好。根据调查，该房屋的含税租金为 26.39 元/m²·月。

可比案例三：新区有巢氏市政花园临街商铺，简单装修，砖混结构，面积为 150m²，环境较好。沿街有商铺，商业繁华程度较好。根据调查，该房屋的含税租金 26.6 元/m²·月。

修正后单位月租金：

项目	博润澜庭 3-1	新区商业街店铺	新区金悦蓝湾 对面临街商铺	新区有巢氏市政 花园临街商铺
修正租金		29.19	28.05	28.27
比准租金（元/m ² ·月）	28.50			

最终租金价格=28.50 元/m²·月

B) 房地产出租含增值税年租金收入

估价对象的房产面积为 176.08 平方米，依据上述分析的月租金和出租率，

则：

房地产年租金收入=市场含税月租金×出租月数×总建筑面积×出租率

C) 押金利息收入

按评估基准日时中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%，一年押金利息为：押金×一年期存款利率×出租率。根据当地该类房地产租赁的习惯，押金按 1 个月租金收取。

D) 其他收入

评估对象作为出租经营，除了上述房地产出租租金收入和押金利息收入外，无其他收入。

E) 房地产出租不含增值税年总收入

根据《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）的有关规定，评估对象增值税采用简易征收办法计算，征收率为 5%，则：

房地产出租不含增值税年租金收入=房地产出租含税年租金收入÷（1+5%）

房地产出租不含增值税年总收入=房地产出租不含增值税年租金收入+押金利息收入+其他收入

C. 计算房地出租年运营费用

房地产出租运营费用主要有：管理费、维修费、房屋年保险费、房屋出租年税金及其他费用。

A) 管理费：管理费是指对出租房屋进行必要管理所需的费用：一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出；二是管理人员的劳务支出。根据评估机构调查和掌握的资料，管理费为房地产不含增值税年总收入的 1%，本次估价的管理费按不含增值税年总收入的 1%计算。

B) 维修费：房屋维修费是保证房屋正常使用进行的定期修缮和日常维修保养费用。参考评估对象的实际状况，维修费按房屋重置价的 1%计算。

C) 房屋年保险费：保险费是房屋所有权人为自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险费一般按房屋现值的 0.2%计算。

D) 房屋出租年税金：税金是指房产所有人按照国家及地方有关规定，向税务机关缴纳的房产税和增值税附加（包括城市建设维护费和教育费附加、地方教育费附加）等。根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（国家税务总局公告2016年第23号）文件，其中：房产税12%，按不含增值税年租金收入计算；增值税5%，按不含增值税年租金收入计算；附加税为城市维护建设税5%、教育费附加3%、地方教育费附加2%，按增值税数额计算。

E) 房屋建筑物重置成本和房屋现值确定

a. 建筑物重置成本确定：评估对象主体结构为钢混结构，参照当地各类结构房屋重置价及耐用年限等标准，结合评估人员实地踏勘调查，确定估价对象的单位房屋重置价格为1,692元/平方米。

b. 成新率确定

估价对象于2016年建成投入使用，根据年限法和现场勘察法综合确定2024年6月成新率为87%。

D. 计算房地产年纯收益，并对年纯收益未来变化趋势分析

房地产年净收益=房地产年总收入-房地产年总费用

铁岭凡河新区位于铁岭老城区和沈北新区之间，1992年5月22日，国务院（国函〔1992〕）批复设立铁岭凡河新区，铁岭新城即铁岭凡河新区，位于铁岭老城区和沈北新区之间，北距老城11公里，南距沈北新区14公里，规划占地面积35平方公里，起步区面积5平方公里。预计2024年7月至2029年，评估对象周边区位租金能够达到CPI预计涨幅，年涨幅约1.5%，根据评估师的分析及经验，预计租金水平在2029年以后保持基本平稳。房地产年总收入以及年总费用预期将在未来一定期间内平稳，故房地产年净收益将在未来一定期间基本平稳。

E. 报酬率的确定

报酬率也称为回报率、收益率，是将估价对象未来各年的净收益转化为估价对象价值或价格的折现率。

报酬率是决定收益法运用是否得当的关键，其微小的变化都给估价结果带来较大的影响，由于本估价报告要求的是房地产现行公允价值，对应的净收益是房屋和土地的综合收益，因而确定报酬率为土地和房屋的综合报酬率。本次估价房地产报酬率的确定采用安全利率加风险调整值法确定。

安全利率加风险调整值法：

报酬率采用安全利率加风险补偿率，安全利率在各种形式投资中大小一致，因为各种投资在公平竞争中获得的社会平均纯收益是一致的。实际报酬率之所以有差异，主要是由于市场风险的存在导致不同投资产生的级差收益不同，因此需要以安全利率为基础加上风险补偿率。风险补偿率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的补偿率，具体是对估价对象房地产自身及其所在的区位、行业、市场等所存在的风险的补偿。投资带来的优惠率是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，从而投资者会降低所要求的报酬率。

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-升值潜力优惠率

项目	数值	说明
安全利率	1.50%	按价值时点时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%
投资风险补偿率	1.50%	评估对象为新区内门面房，相对于一年期存款，通用性及变现性一般，投资风险一般。
管理负担补偿率	2.00%	评估对象为新区内门面房，相对于一年期存款，需要进行管理，管理负担补偿率一般
缺乏流动性补偿率	2.00%	评估对象为新区内门面房，相对于一年期存款，流动性较差，缺乏流动性补偿率较高
易于获得融资的优惠率	0.50%	评估对象未办理有产权证，相对于一年期存款，获得融资的优惠率较低
升值潜力优惠率	0.50%	估价对象为新区内门面房，相对于一年期存款，升值潜力优惠率较差
报酬率	6.00%	

F. 确定收益年限

本次估价模拟投资人全剩余寿命持有估价对象，因此采用全剩余寿命模式确定收益年限。收益年限依据建筑物的剩余寿命和土地的剩余使用年限孰短确定。

估价对象房地产为钢混结构建筑物，经济耐用年限为 60 年，估价对象于 2016 年建成投入使用，已使用 7.55 年，建筑物剩余使用年限为 52.45 年；该房地产所在土地的使用权终止日期为 2084 年 3 月 9 日，至评估基准日土地使用权剩余年限为 59.73 年，即土地使用权的剩余使用年限长于建筑物的剩余经济寿命。根据估价遵循的谨慎原则，本次评估根据建筑物的剩余使用年限确定收益年限，故确定房地产收益年限为 52.45 年，并对于建筑物年限结束后的土地使用权剩余价值进行折现。

G. 选取适宜计算公式求取房地产收益价值

根据以上分析，房地产年纯收益先增长，后保持平稳，收益年限为 52.45 年，采用净收益分段年限的计算公式计算房地产收益价值，为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1 + R_{\text{房地产}})^i} + \frac{a}{R_{\text{房地产}} \times (1 + R_{\text{房地产}})^t} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + R_{\text{房地产}})^{n-t}} \right] + \frac{b}{(1 + R)^n}$$

式中：V—收益价格；

a_i —第 i 年的房地产净收益；

a—第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

t—纯收益有变化的年限；

n—未来可获收益年期；

b—收益期结束时点房屋或土地的剩余价值；

$R_{\text{房地产}}$ —还原利率；

R—收益期结束时点房屋或土地的剩余价值对应的还原利率；

H. 收益法测算结果。

房地产总价为 771,000.00 元。

9、流动负债评估说明

(1) 评估范围

财京公用申报评估的流动负债账面价值 114,480,599.50 元，包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非

流动负债。

（2）评估说明

①短期借款

短期借款账面价值为 39,909,450.00 元，为沈阳农村商业银行股份有限公司大东支行贷款。

短期借款评估值为 39,909,450.00 元。

②应付账款

应付账款账面价值为 64,185,301.55 元，为应付水费、材料费等，大部分发生时间在 1 年以内。

应付账款评估值为 64,185,301.55 元。

③预收账款

预收账款账面价值为 2,988,390.39 元，为预收销货款等，发生时间主要在 2023 年。

预收账款评估值为 2,988,390.39 元。

④应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 250,309.36 元，为应付工资及工会经费。

应付职工薪酬评估值为 250,309.36 元。

⑤应交税费

应交税费账面价值 152,252.24 元，为应交增值税和个人所得税等。

应交税费评估值为 152,252.24 元。

⑥其他应付款

其他应付款账面价值为 5,067,729.31 元，主要为污水处理费和押金。

其他应付款评估值为 5,067,729.31 元。

⑦一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值为 1,927,166.65 元，主要为铁岭银行股份有限公司一年内到期的贷款本金及利息。

其他应付款评估值为 1,927,166.65 元。

（4）流动负债评估结论

流动负债账面值 114,480,599.50 元，评估值 114,480,599.50 元，无评估增减值。

10、非流动负债

（1）评估范围

财京公用申报评估的非流动负债账面价值 102,696,149.31 元，包括长期借款、递延收益。

（2）评估说明

①长期借款评估说明

长期借款账面价值 74,500,000.00 元，为铁岭银行股份有限公司借款。

长期借款评估值为 74,500,000.00 元。

②递延收益评估说明

递延收益账面价值 28,196,149.31 元，分别为凡河新区污水处理厂一期专项资金，新城区生活污水管网建设项目国债专项资金，凡河新区净水厂工程专项资金。

递延收益评估值为 0.00 元。财京公用常年亏损，可预见未来无足够的税前利润，因此评估值为零。

（四）评估或估值特殊处理、对评估或估值结论有重大影响事项

1、权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

（1）截至评估基准日，财京公用被冻结的银行存款为 15.71 万元。

（2）截至评估基准日，财京公用纳入评估范围的原材料中，存在合计账面价值为 0.97 万元的原材料已不再使用，亦无法对外转让。

（3）截至评估基准日，财京公用纳入评估范围的部分房屋建筑物尚未取得房屋产权证书。本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸作为评估计算的依据。财京公用承诺上述房屋建筑物为财京公用所有，无产权争议。

（4）根据铁岭市凡河新区管理委员会出具的《关于启用新水源关停地下井搁置水源井和净水车间相关生产设备的批复》（铁凡管委[2021]72号），财京公用已依要求关停水源井、注销取水许可证。相关资产已封存，处于闲置状态。

（5）截至评估基准日，财京公用纳入评估范围的资产在清查时发现损坏、闲置、无实物情况，该部分资产合计账面净值为6.21万元。

（6）财京公用入评估范围的其他非流动资产中存在1项房屋尚未取得房屋产权证书。本次评估中，上述无房产证的房屋按购房合同上面积作为评估计算的依据。财京公用承诺上述房屋产权归其所有，无产权争议。

（7）截至评估基准日，财京公用面积为20,227.00平方米的土地尚未取得土地使用权证，承诺上述长期资产均为公用公司所有，无产权争议。

2、其他事项

（1）财京公用纳入评估范围的污水处理厂已委托给辽宁省环保集团清源水务有限公司运营，委托运营期自2024年4月27日至2027年4月26日共三年。

（2）截至评估基准日，财京公用存在7,900.00万元银行借款由财京投资、铁岭财政和铁岭公共资产投资运营集团有限公司提供连带责任保证。

（3）评估基准日后，财京公用污水厂二期土地取得了不动产权证书，并与污水厂一期土地合并为新的不动产权证书。

（4）财京公用的全资子公司铁岭财京汽车租赁有限公司已于2024年7月24日注销。

除上述事项外，本次评估不存在评估特殊处理、或对评估结论有重大影响的事项。

三、上市公司董事会对标的资产作价公允性及合理性的说明

（一）对资产评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性发表意见

根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《股票上市规则》等有关法律、法规、以及《公司章程》的有关规定，公司董事会在详细核查了有关评估事项以后，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关

性及评估定价的公允性说明如下：

1、评估机构的独立性

本次交易的评估机构为中铭评估。评估机构及评估人员与公司、本次交易的相关各方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突。上述评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况和本次交易的实际情况。评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

评估机构在评估过程中遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的公司实际情况和本次交易实际情况的评估方法，选用的可比公司、可比交易恰当，参照数据可靠；评估方法选用恰当，评估结论合理。评估方法与评估目的的相关性一致。

（二）评估依据的合理性

中铭评估采用资产基础法对标的资产进行评估，并选用资产基础法的评估结果作为本次交易评估的最终评估结论。本次资产评估使用到的评估方法、评估参数、评估数据等均来自法律法规、评估准则、评估证据及合法合规的参考资料等，评估依据具备合理性。

（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及应对措施及其对评估的影响

本次评估是基于现有的国家法律、法规、税收政策、金融政策并基于现有市场情况对未来的合理预测，未考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。本次交易评估已充分考虑未来政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的发展，未来宏观环境及行业、技术的正常发展变化，不会影响本次标的资产估值的准确性。

标的公司在经营中所涉及的国家 and 地方的现行法律法规、产业政策、行业管理体系、技术、税收优惠等预计不会发生重大不利变化。

（四）本次交易定价的公允性

根据中铭评估出具的“中铭评报字[2024]第 1010 号”《资产评估报告》，截至 2024 年 6 月 30 日，财京投资股东全部权益的市场价值为 248,128.76 万元，减值额为 8,168.17 万元，减值率为 3.19%。

根据中兴华会计师出具的“中兴华审字(2024)第 014612 号”《审计报告》，截至 2024 年 6 月 30 日，财京投资合并口径净资产账面净资产为 230,601.56 万元。

参考评估与审计结果，经交易双方协商确定，本次交易标的公司 100.00% 股权的交易价格为 230,601.56 万元。本次交易源盛资产拟以 38,000.00 万元认购财京投资新增注册资本 6,591.46 万元，同时以 42,000.00 万元受让上市公司持有财京投资的 7,285.29 万元股权，合计取得标的公司 22.95% 股权。本次交易总价为 80,000.00 万元，增资价格和股权转让价格均为 5.77 元/注册资本。

1、标的公司的估值倍数

本次交易中，标的公司报告期内的净利润均为负，因此不适用同行业上市公司市盈率指标的分析。

本次交易中，本次交易标的公司的估值水平如下：

项目	市净率（倍）	评估增值率
本次交易标的公司	1.00	-3.19%

注：市净率=标的公司 100% 股权的交易价格/截至 2024 年 6 月 30 日标的公司经审计的合并口径净资产。

2、同行业上市公司的估值对比

标的公司主营业务为土地一级开发业务，上市公司中无与标的公司业务一致的企业，选取包含与标的公司相同或相似业务的上市公司进行比较如下：

公司名称	证券代码	市净率（倍）
和展能源	000809.SZ	0.62
中新集团	601512.SH	0.79
东方集团	600811.SH	0.14
城投控股	600649.SH	0.41

公司名称	证券代码	市净率（倍）
黑牡丹	600510.SH	0.39
平均值		0.47
本次交易标的公司		1.00

注：数据来源于 iFinD；市净率=截至 2024 年 6 月 30 日可比上市公司市值/截至 2024 年 6 月 30 日可比上市公司归属于母公司的合并口径净资产。

截至 2024 年 6 月 30 日，同行业上市公司平均市净率为 0.47 倍，低于本次交易标的公司市净率 1.00 倍。标的公司业务与中新集团**接近**，可比性较高，两者市净率接近，因而标的公司市净率水平具有合理性。

与同行业上市公司的估值对比，本次交易标的公司的估值具有合理性。

3、市场交易可比案例

根据标的公司所处行业、主营业务等，选取近年与标的公司业务相近的出售案例如下：

单位：万元

序号	证券简称及代码	首次披露时间	评估基准日	标的资产	交易作价	市净率（倍）
1	三峡旅游 002627.SZ	2022 年 4 月	2023 年 7 月 30 日	湖北三峡九凤谷旅游开发有限公司 100%控股权、长江三峡旅游发展有限责任公司 100%股权、宜昌行胜建设投资有限公司 100%股权	18,368.86	1.21
2	派斯林 600215.SH	2020 年 1 月	2022 年 12 月 31 日	六合房产 100%股权、经开物业 100%股权	106,829.35	1.00
平均值						1.11
本次交易标的公司						1.00

注：数据来源于上市公司公告；市净率=标的资产交易作价/披露时间最近一期的净资产。

近年资本市场发生的标的公司同行业公司出售案例中，平均市净率为 1.11 倍，略高于本次交易标的公司的市净率。同行业公司出售案例平均市净率与本次交易差异较小。

与近年资本市场发生的同行业公司出售案例对比，本次交易标的公司的估值具有合理性。

综上，本次交易标的资产的定价公允、合理。

（五）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及其对评估的影响

在可预见的未来发展时期，标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面尚无发生重大不利变化的迹象，其变动趋势对标的资产的估值水平没有重大不利影响。

（六）交易标的与上市公司现有业务的协同效应及其对上市公司未来业绩的影响

本次交易完成后，标的公司不再纳入上市公司合并报表范围。因此，本次交易定价未考虑交易标的与上市公司的协同效应。

（七）评估基准日至重组报告书披露日交易标的重要变化事项及其对交易定价的影响

上市公司于2024年8月26日召开第十二届董事会第九次会议，审议通过了《关于控股子公司增资扩股暨公司放弃优先认缴出资权的议案》，同意源盛资产以80,000.00万元认购子公司财京投资13,876.75万元新增注册资本。本次增资完成后，财京投资的注册资本变更为53,876.75万元。财京投资于2024年9月10日收到源盛资产缴纳的80,000.00万元增资款。本次增资事项已于2024年9月25日完成工商变更登记。

不考虑其他因素的情况下，采用资产基础法预评估后，上述增资前后财京投资评估值情况如下：

单位：万元

项目	净资产账面价值	净资产评估值	增值率
增资前	256,296.93	248,128.77	-3.19%
增资后	336,296.93	328,128.77	-2.43%

财京投资增资前后的净资产评估减值率分别为3.19%、2.43%，差异较小。因此，财京投资在评估基准日后至重组报告书签署日的增资事项未对评估结果产生重大影响，亦未对本次交易定价产生重大影响。

（八）本次交易定价与评估结果的差异情况

本次交易中，财京投资100.00%股权的评估值为248,279.28万元、交易定

价为 230,601.56 万元，交易定价为评估值的 92.88%。因此，本次交易定价与评估结果不存在显著差异。

四、独立董事对本次交易评估事项的意见

作为公司的独立董事，在认真审阅了本次交易相关评估资料后，对本次重组所涉及的标的资产评估事项进行了核查，就本次评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性发表如下独立意见：

“1、本次交易的评估机构为中铭国际资产评估（北京）有限责任公司。评估机构及评估人员与公司、本次交易的相关各方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突。上述评估机构具有独立性。

2、评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况和本次交易的实际情况。评估假设前提具有合理性。

3、评估机构在评估过程中遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的公司实际情况和本次交易实际情况的评估方法，选用的可比公司、可比交易恰当，参照数据可靠；评估方法选用恰当，评估结论合理。评估方法与评估目的相关性一致。

4、本次交易价格以标的公司截至 2024 年 6 月 30 日的净资产审计、评估结果为定价依据，并经交易双方协商确定。本次交易资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及公司章程的规定，不存在损害公司及股东特别是中小股东的利益的情形。

综上，本次交易中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。”

第六节 本次交易合同的主要内容

2024年11月8日，本次交易所涉各方签署了《增资及股权转让协议》，该协议对本次交易有重大影响的主要内容如下：

一、协议主体、签订时间

甲方：财京投资

乙方：源盛资产

丙方：和展能源

合同签订时间：2024年11月8日

二、交易价格及定价依据

1、本次交易的定价依据

根据中铭评估出具的“中铭评报字[2024]第1010号”《资产评估报告》，截至2024年6月30日，财京投资股东全部权益的市场价值为248,128.76万元，减值额为8,168.17万元，减值率为3.19%。

根据中兴华会计师出具的“中兴华审字(2024)第014612号”《审计报告》，截至2024年6月30日，财京投资合并口径净资产账面净资产为230,601.56万元。

参考评估与审计结果，经交易双方协商确定，财京投资100.00%股权的交易价格为230,601.56万元。

2、交易价格

本次交易总价为80,000.00万元，其中源盛资产以380,000,000元认购财京投资65,914,558元的新增注册资本，对应本轮增资后共计10.90%的财京投资股权；源盛资产以420,000,000元价格受让和展能源持有财京投资的72,852,933元股权，对应本轮增资后共计12.05%的财京投资股权。

三、支付方式及支付安排

1、增资款的支付

源盛资产应在本协议所述的先决条件全部得到满足，或未获满足的先决条件已经取得源盛资产书面豁免后的 5 日内，一次性支付上述增资款至公司账户。

2、股权转让款的支付

股权转让款由源盛资产分两期向和展能源支付，具体安排如下：

（1）一期股权转让款

源盛资产应在本协议所述的先决条件全部得到满足，或未获满足的先决条件已经取得源盛资产书面豁免后的 5 日内，支付一期股权转让款（70,000,000 元人民币）至和展能源账户；

（2）二期股权转让款

源盛资产应在本协议所述的先决条件全部得到满足，或未获满足的先决条件已经取得源盛资产书面豁免后的 12 个月内，支付二期股权转让款（350,000,000 元人民币）至和展能源账户。

四、资产交付或过户的时间安排

1、各方同意，源盛资产按照本协议支付增资款及一期股权转让款为“首次交割”，公司就首次交割事宜完成工商登记变更手续并将最新的持股情况记载于股东名册之日为“首次交割日”。

首次交割完成后，公司的股权结构变更如下：

序号	股东名称	认缴出资额（元）	持股比例
1	辽宁和展能源集团股份有限公司	294,600,244	48.72%
2	铁岭源盛资产管理有限公司	310,081,805	51.28%
合计		604,682,049	100.00%

2、源盛资产按照本协议支付二期股权转让款为“二次交割”，公司就二次交割事宜完成工商登记变更手续并将最新的持股情况记载于股东名册之日为“二次交割日”。

二次交割完成后，公司的股权结构变更如下：

序号	股东名称	认缴出资额（元）	持股比例
1	辽宁和展能源集团股份有限公司	233,889,467	38.68%
2	铁岭源盛资产管理有限公司	370,792,582	61.32%
合计		604,682,049	100.00%

二次交割日与首次交割日统称为“交割日”。

3、本次交易的工商变更登记手续分两次办理，具体安排如下：

（1）第一次工商变更登记

公司在以下条件全部满足之日起 30 个工作日内，按照本协议的约定向工商行政机关申请办理相应的工商变更登记手续（包括但不限于按本协议修改并签署的公司章程等），并将最新的持股情况记载于股东名册：

- ①源盛资产完成增资款与一期股权转让款的支付；
- ②标的公司按照本协议约定向和展能源偿还借款本金；
- ③就本协议所述之担保事项，源盛资产向和展能源提供反担保。

（2）第二次工商变更登记

公司在以下条件全部满足之日起 30 个工作日内，按照本协议的约定向工商行政机关申请办理相应的工商变更登记手续（包括但不限于按本协议修改并签署的公司章程等），并将最新的持股情况记载于股东名册：

源盛资产完成二期股权转让款的支付。

五、过渡期损益

1、过渡期损益确认

二次交割日后，由和展能源聘请符合《证券法》要求的会计师事务所对标的公司自 2024 年 7 月 1 日至标的资产二次交割日期间的损益进行过渡期审计并出具审计报告。若交割日为当月 15 日之前（含 15 日），则损益审计基准日为上月月末；若交割日为当月 15 日之后，则损益审计基准日为当月月末。

2、过渡期损益归属

（1）标的公司的过渡期损益由和展能源与源盛资产按过渡期内双方实缴出资比例分别享有或承担。

（2）标的公司过渡期内存在亏损或因其他原因导致净资产减少的，由和展能源在审计报告出具之日起 30 个工作日内按本协议约定方式向源盛资产支付相应补偿；标的公司过渡期内存在收益或因其他原因导致净资产增加的（增资及政府资产划拨除外），由源盛资产在审计报告出具之日起 30 个工作日内按本协议约定方式向和展能源支付相应补偿。

（3）基于过渡期损益产生的补偿金额为过渡期损益绝对值*股权变动比例（注：股权变动比例=本次交易完成后源盛资产持有标的公司的股权比例-过渡期内源盛资产持有标的公司的股权比例），具体金额根据审计报告确定。

（4）和展能源与源盛资产确认以现金作为前述补偿支付方式。

六、与资产相关的人员安排

标的公司与其员工之间的劳动关系不因本次交易的实施而发生变更或终止，标的公司在本次交易完成后仍将独立、完整地履行其与员工之间签订的劳动合同。

七、其他事项

1、债权债务清理

本次交易交割日前，标的公司及其子公司对和展能源尚有部分往来款未偿还，经各方协商一致，标的公司在收到源盛资产本次交易增资款后 1 个工作日内将向和展能源全额清偿往来款项。

2、现有担保的处理

本次交易之前，和展能源存在为财京投资子公司向辽宁农村商业银行股份有限公司沈阳大东支行的借款（《借款合同》编号为 MCON202403180000750，借款金额为 3,990.00 万元）提供连带责任保证担保的情形，经各方协商一致，前述担保不因本次交易的实施而发生变更或终止，和展能源将继续履行前述担保义务，直至担保期满。源盛资产同意按其本次交易后所持有标的公司股权比例，以连带责任保证的方式向担保人和展能源提供反担保。

八、合同的生效条件和生效时间

- 1、和展能源就本次交易召开董事会及股东大会审议并通过；
- 2、源盛资产、财京投资就本次交易召开董事会及股东会审议并通过；

3、深圳证券交易所、国资监管机构等要求履行的其他程序已履行完毕；

4、本协议已经各方签字、盖章。

九、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件

无。

十、违约责任

1、本协议生效后，协议各方应按照本协议的约定全面、适当、及时地履行其义务。

2、本协议生效后，任何一方无故提出解除合同，均应按照本次交易增资及股权转让款总价款的 5%向守约方一次性支付违约金，给守约方造成损失的，还应承担赔偿责任。

3、源盛资产未按照本协议约定期限支付增资款及股权转让款的，应向和展能源支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间应付未付价款的每日万分之五计算，最高不超过增资款及股权转让款总价款的 10%。逾期付款超过 90 日，和展能源有权解除合同。

4、和展能源逾期办理标的公司增资/股权转让交割手续的，每逾期一日，源盛资产有权要求和展能源按照增资款/股权转让款的万分之五向源盛资产支付违约金，但和展能源因此承担的违约金总额不超过增资款及股权转让款总价款的 10%。

5、自本协议签订之日起，在执行本协议过程中需各方配合准备变更登记材料、签字等事宜，各方应积极配合，不得拖延，由此造成他方损失的，应当承担赔偿责任。

第七节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家产业政策

本次交易的标的资产为财京投资 22.95%股权。标的公司的主营业务为土地一级开发、城市公共服务等。本次交易标的公司主营业务不属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中规定的限制类或淘汰类产业，不属于《关于加强高耗能、高排放建设项目生态环境源头防控的指导意见》等法规规定的高耗能、高排放行业。

因此，本次交易符合国家产业政策。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易的标的资产为财京投资 22.95%股权，不涉及环境保护有关的报批事项。

本次交易的标的公司及其子公司在报告期内不存在因违反国家环境保护相关法规而受到重大行政处罚的情形。

因此，本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

3、本次交易符合土地管理的法律和行政法规的规定

本次交易的标的资产为财京投资 22.95%股权，不存在违反土地管理等法律和行政法规的规定。

本次交易的标的公司及其子公司在报告期内不存在因违反土地管理方面法律法规而受到重大行政处罚的情况。因此，本次交易符合有关土地管理的法律和行政法规的规定。

4、本次交易符合反垄断的相关规定

根据《中华人民共和国反垄断法》《国务院关于经营者集中申报标准的规定

（2018年修正）》等有关法律规定，上市公司本次交易的行为未达到经营者集中申报标准，无需进行经营者集中申报，本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的情形。

5、本次交易符合外商投资、对外投资有关法律和行政法规的规定

本次交易中，上市公司、交易对方以及标的公司均为在中国内地注册企业，不涉及对外投资。

因此，本次交易不存在违反国家有关外商投资、对外投资有关法律和行政法规的规定的规定的情形。

综上，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易系以现金方式出售标的资产，不涉及发行股份，不影响上市公司的股本总额和股权结构，不会导致上市公司的股权结构和股权分布不符合股票上市条件。

综上所述，本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易已聘请符合《证券法》规定的审计机构、评估机构对标的资产进行审计、评估，审计机构及其经办注册会计师、评估机构及其经办评估师与本次交易各方不存在除本次业务关系以外的其他利益关系或冲突，具有充分的独立性。标的资产的交易价格以审计、评估结果为依据，经双方协商确定，标的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

上市公司的独立董事已就本次交易的价格公允性发表了独立意见，认为本次交易的定价公平、合理，不存在损害上市公司及其股东、特别是中小股东利益的情形。

综上所述，本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易标的资产为财京投资 22.95%股权，标的资产权属清晰，不存在资产抵押、质押、留置、担保等影响权利转移的情况，上市公司依法拥有标的资产的完整权益，资产过户或者转移不存在法律障碍。

本次交易完成后，标的公司仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由其享有或承担，因此，本次交易不涉及债权债务转移的情形。

综上所述，本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，上市公司将剥离经营状况不佳的业务，标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，有利于减轻上市公司的负担与压力，有利于上市公司改善财务状况，提升资产质量和盈利能力，同时增厚公司营运资金储备，便于聚焦资源实现业务转型和公司长期可持续发展，进而有利于上市公司增强持续经营能力。

本次交易不存在可能导致上市公司在本次交易完成后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易采用支付现金的方式，交易完成后，公司股权结构不变，公司控股股东仍为和展中达，实际控制人仍然为刘名、杨宇。

本次交易前上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

为了进一步规范并减少关联交易及避免同业竞争业务，上市公司控股股东、实际控制人已出具《关于减少和规范关联交易的承诺》《关于避免同业竞争的承

诺》以及《关于保持上市公司独立性的承诺》，本次交易的实施不会对上市公司的独立性构成不利影响。本次交易完成后上市公司仍将在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

综上所述，本次交易不会导致上市公司的控制权及实际控制人发生变更，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

（七）本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构

上市公司已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、深交所的相关规定，建立了以法人治理结构为核心的现代企业制度，并按上市公司治理标准持续规范法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将继续依据相关法律、法规的要求，采取多种措施继续完善公司治理结构、规范运作，继续保持健全、有效的法人治理结构。

本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

二、本次交易符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的规定

根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》等相关法律法规，本次交易符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条规定，具体说明如下：

1、本次交易的标的资产为财京投资 22.95%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。本次交易尚需履行的程序已在本报告书中披露，并对可能无法获得批准的风险作出特别提示。

2、本次交易属于重大资产出售，不涉及购买资产或企业股权的情形，不适

用《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条之第（二）项、第（三）项的规定。

3、本次交易完成后，上市公司将剥离经营不佳的标的公司，聚焦新能源及混塔业务。本次交易完成后，标的公司成为上市公司的参股公司，不再纳入上市公司合并报表范围。通过本次交易，上市公司能够收回部分现金，有利于减轻上市公司经营压力，改善自身业务结构和经营状况。

4、上市公司控股股东、实际控制人已作出相关承诺，将继续保持上市公司独立性、避免同业竞争、减少和规范关联交易。本次交易有利于上市公司增强持续经营能力及抗风险能力，且不会影响上市公司的独立性、不会导致上市公司新增同业竞争及非必要关联交易。

综上所述，本次交易符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的规定。

三、独立财务顾问和法律顾问的核查意见

（一）独立财务顾问意见

参见本报告书“第十三节 独立董事和中介机构对本次交易的结论性意见”之“二、独立财务顾问意见”相关内容。

（二）法律顾问意见

参见本报告书“第十三节 独立董事和中介机构对本次交易的结论性意见”之“三、法律顾问意见”相关内容。

第八节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论和分析

报告期内，中兴华会计师审计了上市公司 2022 年度、2023 年度的财务报表及相关报表附注，并出具了“中兴华审字（2023）第 013099 号”和“中兴华审字（2024）第 012989 号”《审计报告》，结合上述《审计报告》以及上市公司 2024 年 1~6 月未经审计的财务报表，上市公司最近两年及一期的财务状况和经营成果如下：

（一）财务状况分析

1、资产结构及变动分析

报告期各期末，上市公司合并报表中资产构成如下：

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	10,881.96	2.45%	25,414.29	5.51%	4,601.05	1.07%
应收账款	2,434.38	0.55%	1,962.26	0.43%	2,099.41	0.49%
预付款项	965.67	0.22%	402.88	0.09%	311.44	0.07%
其他应收款	3,295.81	0.74%	8,765.22	1.90%	493.98	0.11%
存货	406,059.84	91.29%	404,392.14	87.69%	404,414.97	93.94%
其他流动资产	900.94	0.20%	193.13	0.04%	0.66	0.00%
流动资产合计	424,538.60	95.44%	441,129.92	95.65%	411,921.50	95.68%
投资性房地产	1,983.24	0.45%	2,069.91	0.45%	2,243.25	0.52%
固定资产	11,336.18	2.55%	9,792.45	2.12%	10,444.00	2.43%
在建工程	-	0.00%	1,058.87	0.23%	-	-
使用权资产	897.53	0.20%	989.44	0.21%	-	-
无形资产	2,365.38	0.53%	2,395.69	0.52%	2,462.99	0.57%
长期待摊费用	80.06	0.02%	17.02	0.00%	19.20	0.00%
递延所得税资产	1,626.83	0.37%	1,714.30	0.37%	1,383.94	0.32%
其他非流动资产	1,990.38	0.45%	2,002.57	0.43%	2,026.95	0.47%

非流动资产合计	20,279.60	4.56%	20,040.26	4.35%	18,580.34	4.32%
资产总计	444,818.20	100.00%	461,170.18	100.00%	430,501.85	100.00%

报告期各期末，上市公司的资产总额分别为 430,501.85 万元、461,170.18 万元、444,818.20 万元，流动资产占资产总额的比例分别为 95.68%、95.65%和 95.44%，非流动资产总额占资产总额的比例分别为 4.32%、4.35%和 4.56%。

2023 年末，上市公司的资产总额较上年末增加 30,668.33 万元，增幅 7.12%，主要系当年上市公司收到转让子公司财京投资股权的价款 60,000.00 万元所致。2024 年 6 月末，上市公司的资产总额较上年末减少 16,351.98 万元，减幅 3.55%，主要原因系：当期公司混塔业务发生的资金支出较多，导致当期末货币资金减少 14,532.33 万元。

（1）流动资产分析

报告期内各期末，上市公司的流动资产分别为 411,921.50 万元、441,129.92 万元和 424,538.60 万元。上市公司的流动资产主要为存货，存货主要由一级土地开发成本构成。

报告期各期末，上市公司的存货账面价值分别为 404,414.97 万元、404,392.14 万元和 406,059.84 万元，占资产总额的比例分别为 93.94%、87.69%和 91.29%。报告期各期末，公司存货账面价值基本保持稳定。

（2）非流动资产分析

报告期各期末，上市公司的非流动资产分别为 18,580.34 万元、20,040.26 万元和 20,279.60 万元，占资产总额的比例分别为 4.32%、4.35%和 4.56%。上市公司的非流动资产主要为投资性房地产、固定资产及无形资产。

报告期各期末，上市公司的投资性房地产分别为 2,243.25 万元、2,069.91 万元和 1,983.24 万元，占资产总额的比例分别为 0.52%、0.45%和 0.45%。2023 年末，公司投资性房地产较 2022 年末减少 173.34 万元，减幅为 7.73%，主要系对投资性房地产正常计提折旧所致。

报告期各期末，上市公司的固定资产分别为 10,444.00 万元、9,792.45 万元和 11,336.18 万元，占资产总额的比例分别为 2.43%、2.12%和 2.55%。报告期各期末，公司固定资产占总资产的比例基本保持稳定。

报告期各期末，上市公司的无形资产分别为 2,462.99 万元、2,395.69 万元和 2,365.38 万元，占资产总额的比例分别为 0.57%、0.52%和 0.53%。报告期各期末，公司无形资产基本保持稳定。

2、负债结构及变动分析

单位：万元

项目	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	34,040.95	29.74%	4,001.97	3.21%	4,010.00	2.81%
应付账款	34,469.34	30.12%	33,737.25	27.09%	31,712.67	22.23%
预收款项	1,788.45	1.56%	1,895.34	1.52%	1,821.43	1.28%
合同负债	0.33	0.00%	0.83	0.00%	6.47	0.00%
应付职工薪酬	269.14	0.24%	165.84	0.13%	78.18	0.05%
应交税费	388.18	0.34%	407.01	0.33%	578.18	0.41%
其他应付款	7,597.79	6.64%	13,574.33	10.90%	5,147.68	3.61%
一年内到期的非流动负债	1,907.71	1.67%	38,941.86	31.27%	31,718.67	22.23%
流动负债合计	80,461.88	70.30%	92,724.42	74.46%	75,073.28	52.63%
长期借款	30,500.00	26.65%	28,120.00	22.58%	32,660.00	22.89%
应付债券	-	-	-	-	31,860.85	22.33%
租赁负债	444.85	0.39%	536.38	0.43%	-	-
递延收益	2,819.61	2.46%	2,900.56	2.33%	3,062.46	2.15%
递延所得税负债	224.38	0.20%	247.36	0.20%	-	-
非流动负债合计	33,988.85	29.70%	31,804.30	25.54%	67,583.31	47.37%
负债合计	114,450.73	100.00%	124,528.73	100.00%	142,656.59	100.00%

报告期各期末，上市公司的负债总额分别为 142,656.59 万元、124,528.73 万元和 114,450.73 万元，流动负债占负债总额的比例分别为 52.63%、74.46%和 70.30%，非流动负债占负债总额的比例分别为 47.37%、25.54%和 29.70%。

2023 年末，上市公司的负债总额较上年末减少了 18,127.86 万元，减幅 12.71%，主要系当年归还长期借款 4,540.00 万元、兑付“20 铁岭 01”公司债本息 29,510.00 万元所致。2024 年 6 月末，上市公司负债总额较上年末减少 10,078.00 万元，减幅 8.09%，主要系当期上市公司归还了到期的银行长期借款并兑付到期的“21 铁岭 01”公司债券本息所致。

（1）流动负债分析

报告期各期末，上市公司的流动负债金额分别为 75,073.28 万元、92,724.42 万元和 80,461.88 万元。上市公司的流动负债主要为短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

报告期各期末，上市公司的短期借款分别为 4,010.00 万元、4,001.97 万元和 34,040.95 万元，占负债总额的比例分别为 2.81%、3.21%和 29.74%。2024 年 6 月末，上市公司短期借款较上年末增加 30,038.98 万元，主要系当期上市公司新增 30,000.00 万元银行借款所致。

报告期各期末，上市公司的应付账款分别为 31,712.67 万元、33,737.25 万元和 34,469.34 万元，占负债总额的比例分别为 22.23%、27.09%和 30.12%。2023 年末，应付账款较上年末增加 2,024.57 万元，主要系上市公司当年购买材料等应支付的款项增加所致。2024 年 6 月末，应付账款较上年末增加 732.09 万元，主要系当期上市公司未支付的污水处理运营服务费、货款及材料款等增加所致。

报告期各期末，上市公司的其他应付账款分别为 5,147.68 万元、13,574.33 万元和 7,597.79 万元，占负债总额的比例分别为 3.61%、10.90%和 6.64%。2023 年末，其他应付账款较上年末增加 8,426.66 万元，增幅 163.70%，主要系上市公司当年末新增混塔委外加工相关的代付采购款所致。2024 年 6 月末，其他应付款较上年末减少 5,976.54 万元，减幅 44.03%，主要原因系当期未发生混塔环片的代付采购款。

报告期各期末，上市公司的一年内到期的非流动负债分别为 31,718.67 万元、38,941.86 万元和 1,907.71 万元，占负债总额的比例分别为 22.23%、31.27%和 1.67%。2023 年末，一年内到期的非流动负债较上期末增加 7,223.19 万元，增幅 22.77%，主要系一年内到期的应付债券增加所致；2024 年 6 月末，一年内到期的非流动负债减少 37,034.14 万元，减幅 95.10%，主要系上市公司归还了到期的银行长期借款并兑付到期的“21 铁岭 01”公司债券本息所致。

（2）非流动负债分析

报告期各期末，上市公司的非流动负债分别为 67,583.31 万元、31,804.30 万元和 33,988.85 万元。上市公司的非流动负债主要为长期借款和应付债券。

报告期各期末，上市公司的长期借款分别为 32,660.00 万元、28,120.00 万元和 30,500.00 万元，占负债总额的比例分别为 22.89%、22.58%和 26.65%。2023 年末，长期借款较上年末减少 4,540.00 万元，减幅 13.90%，主要系上市公司将一年内到期的长期借款列入一年内到期的非流动负债所致；2024 年 6 月末，长期借款较上年末增加 2,380.00 万元，主要系控股子公司财京投资在国家开发银行的借款展期，相应借款由一年内到期的非流动负债重分类至长期借款所致。

2022 年末，上市公司应付债券为 31,860.85 万元。2023 年末，上市公司应付债券为 0 元，主要系公司当年兑付到期的“20 铁岭 01”公司债券本息，同时将“21 铁岭 01”公司债券本息转入一年内到期的非流动负债。

3、偿债能力分析

报告期内，上市公司的主要偿债能力指标如下：

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产负债率	25.73%	27.00%	33.14%
流动比率（倍）	5.28	4.76	5.49
速动比率（倍）	0.22	0.39	0.10

注：（1）资产负债率=总负债/总资产；（2）流动比率=流动资产/流动负债；（3）速动比率=（流动资产-存货-其他流动资产）/流动负债。

报告期各期末，上市公司资产负债率分别为 33.14%、27.00%和 25.73%，资产负债率呈下降趋势，主要系上市公司分别于 2023 年、2024 年 1~6 月兑付到期的公司债券本息，导致负债总额逐年下降。

报告期各期末，上市公司流动比率分别为 5.49 倍、4.76 倍和 5.28 倍。2023 年末，上市公司流动比率同比下降，主要系当年末流动资产同比增加 7.09%、流动负债同比增加 23.51%所致；2024 年 6 月末，上市公司流动负债较上年末下降 13.22%、流动资产较上年末下降 3.76%，导致当期末流动比率上升。上市公司流动资产与流动负债的变动分析详见“第八节 管理层讨论与分析”之“（一）财务状况分析”之“1、资产结构及变动分析”、“2、负债结构及变动分析”。

报告期各期末，上市公司速动比率分别为 0.10 倍、0.39 倍和 0.22 倍，速动比率较小，主要系上市公司的流动资产主要为由一级土地开发成本构成的存货，速动资产占比较小所致。

4、营运能力分析

报告期内，上市公司的营运能力指标如下：

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
应收账款周转率（次/年）	0.18	0.21	2.02
存货周转率（次/年）	0.01	0.01	0.03
总资产周转率（次/年）	0.00	0.01	0.05

注：（1）2024年1~6月数据已经年化处理；（2）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均账面余额；（3）存货周转率=营业成本/存货平均账面余额；（4）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

报告期各期，上市公司的应收账款周转率分别为2.02次/年、0.21次/年和0.18次/年。2022年度，应收账款周转率较高，主要系当年子公司财京投资实现土地一级开发收入16,320.00万元所致；2023年度、2024年1~6月，上市公司应收账款周转率较低，主要原因系：该期间子公司财京投资未实现土地一级开发收入，且供水与污水治理等业务收入规模较小；同时2023年末与2024年6月末的应收账款余额较大。

报告期各期末，上市公司存货周转率分别为0.03次/年、0.01次/年和0.01次/年，总资产周转率分别为0.05次/年、0.01次/年和0.00次/年。上市公司子公司财京投资的主营业务之一为土地一级开发业务，其存货主要为土地开发成本，系上市公司资产的主要构成，且土地开发成本金额较大，因而上市公司的存货周转率、总资产周转率水平较低。

（二）经营成果分析

1、利润表构成分析

报告期各期，上市公司利润表构成如下：

单位：万元

项目	2024年1~6月		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、营业收入	1,028.39	100.00%	2,378.53	100.00%	22,183.37	100.00%
减：营业成本	1,299.58	126.37%	2,606.52	109.59%	14,166.40	63.86%
税金及附加	85.79	8.34%	244.64	10.29%	209.91	0.95%

项目	2024年1~6月		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	4.44	0.43%	30.00	1.26%	58.29	0.26%
管理费用	3,088.82	300.35%	4,090.78	171.99%	3,046.87	13.73%
研发费用	376.16	36.58%	-	-	-	-
财务费用	2,741.88	266.62%	6,494.50	273.05%	8,440.04	38.05%
其中：利息费用	2,356.84	229.18%	6,565.15	276.02%	8,440.42	38.05%
利息收入	102.69	9.99%	75.36	3.17%	2.40	0.01%
加：其他收益	82.74	8.05%	656.86	27.62%	394.94	1.78%
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	276.07	26.84%	-773.02	-32.50%	-246.65	-1.11%
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-0.06	0.00%	-0.18	0.00%
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-6,209.47	-603.80%	-11,204.15	-471.05%	-3,590.04	-16.18%
加：营业外收入	-	-	0.00	0.00%	-	-
减：营业外支出	0.03	0.00%	69.27	2.91%	1.10	0.00%
三、利润总额（损失以“-”号填列）	-6,209.49	-603.81%	-11,273.42	-473.97%	-3,591.13	-16.19%
减：所得税费用	64.49	6.27%	-69.62	-2.93%	21.34	0.10%
四、净利润（损失以“-”号填列）	-6,273.99	-610.08%	-11,203.80	-471.04%	-3,612.48	-16.28%
减：少数股东损益	-954.20	-92.79%	-625.16	-26.28%	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-5,319.79	-517.29%	-10,578.64	-444.76%	-3,612.48	-16.28%

报告期各期，上市公司的营业收入分别为 22,183.37 万元、2,378.53 万元和 1,028.39 万元。2023 年度，上市公司开始业务转型，成功开拓混塔业务，当年实现混塔业务收入 346.57 万元。由于 2023 年度公司无土地一级开发收入及处置投资性房地产收入，导致当年营业收入较上年减少 19,804.84 万元，减幅 89.28%。

报告期各期，上市公司的营业成本分别为 14,166.40 万元、2,606.52 万元和 1,299.58 万元。2023 年度，营业成本较上年减少 11,559.88 万元，减幅 81.60%，主要系当年公司无土地一级开发收入，当年无结转土地开发成本所致。

报告期各期，上市公司的管理费用分别为 3,046.87 万元、4,090.78 万元和 3,088.82 万元。2023 年度，管理费用较上年增加 1,043.91 万元，增幅 34.26%，主要原因系：上市公司当年新增混塔业务，导致管理人员薪酬增加；同时当年标的公司自来水厂管网施工维修费、农民新村小区管线维修费增加。

报告期各期，上市公司的财务费用分别为 8,440.04 万元、6,494.50 万元和 2,741.88 万元。2023 年度，财务费用较上年减少 1,945.54 万元，减幅 23.05%，主要系上市公司归还长期银行贷款并兑付到期的公司债券本息导致当年利息费用减少。

2、盈利能力指标分析

项目	2024 年 1~6 月	2023 年度	2022 年度
毛利率	-26.37%	-9.59%	36.14%
净利率	-610.08%	-471.04%	-16.28%
基本每股收益（元/股）	-0.06	-0.13	-0.04

2023 年度，上市公司的毛利率较上年度下降 45.73 个百分点，主要系当年无土地一级开发收入，其他业务毛利率较低所致；净利率较上年度下降 454.75 个百分点，主要原因系：（1）当年无土地一级开发收入，供水及污水处理业务毛利率为负；（2）当年新增混塔业务，尽管贡献了一定毛利，但新业务的开展大幅增加管理费用。

2024 年 1~6 月，上市公司毛利率较上年度下降 16.78 个百分点，净利率较上年度下降 139.04 个百分点，主要系当期无土地一级开发及混塔业务收入，且供水、污水处理业务持续亏损所致。

二、交易标的行业特点的讨论与分析

财京投资及子公司主要从事土地一级开发以及城市公共服务业务，城市公共服务业务中以供水、污水处理的水务业务为主。根据《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2017），财京投资所处行业为“N 水利、环境和公共设施管理业”，其中土地一级开发业务所属行业为“N79 土地管理业”、供水及污水处理业务所属行业为“N78 公共设施管理业”。

（一）行业监管部门、监管体制、主要法律法规及政策

1、行业主管部门

管理机构	主要职能
国家发展和改革委员会	拟订并组织实施国民经济和社会发展战略、中长期规划和年度计划；统筹协调经济社会发展，研究分析国内外经济形势，提出国民经济发展、价格总水平调控和优化重大经济结构的目标、政策；提出综合运用各种经济手段和政策的建议；负责产业政策的研究制定、行业的管理与规划等。
住房和城乡建设部	主要职责是研究拟定城市规划、村镇规划、工程建设、城市建设、村镇建设、建筑业、住宅房地产业、勘察设计咨询业、市政公用事业的方针、政策、法规，以及相关的发展战略、中长期规划并指导实施，对全国的建筑活动实施统一监督管理，重点审查施工单位的资格和资质，制定及推行相关的行业标准。
生态环境部	建立健全生态环境基本制度，统筹协调和监督管理重大生态环境问题，监督管理国家减排目标的落实，提出生态环境领域投资规模和方向的意见，监督管理环境污染防治工作，指导协调和监督生态保护修复工作，负责核与辐射安全的监督管理，监督管理生态环境准入，负责生态环境监测工作，负责应对气候变化工作，组织开展中央生态环境保护督察，统一负责生态环境监督执法，组织指导和协调生态环境宣传教育工作，开展生态环境国际合作交流等。

2、行业协会

公司所处行业的自律性组织包括中国房地产业协会、中国环境保护产业协会和中国城市环境卫生协会。

中国房地产业协会是由房地产行业有关的企事业单位、社会团体和个人自愿结成的全国性、行业性社会团体，是非营利性社会组织。协会主要工作包括研究探讨房地产业发展改革的理论、方针、政策，向政府有关部门提出行业发展的经济、技术政策和法规等建议、定期发布行业信息等。

中国环境保护产业协会是从事生态环境保护相关的全国性行业组织，其主要职能包括：建立行业自律机制；参与制定生态环境保护的法律法规、发展规划、经济政策、技术政策等；接受政府委托，承担本行业相关标准、规范的研究、编制工作，制定、发布团体标准；开展国内外行业交流与合作；开展环保先进技术推广、示范及咨询服务等。

中国城市环境卫生协会是由从事城市市容环境卫生相关工作的企事业单位、社会团体和个人自愿结成的全国性、行业性非营利社会组织。协会主要工作包括深入开展行业调查研究，向政府部门反映行业与会员诉求并提出政策建议；协助政府部门研究制定行业发展规划和相关政策、法规标准等。

3、主要法律法规及政策

（1）行业法律法规

序号	法律法规	施行/修订时间
1	《基础设施和公用事业特许经营管理办法》	2024年4月
2	《中华人民共和国土地管理法》	2022年1月
3	《中华人民共和国城市房地产管理法》	2020年1月
4	《排污许可管理办法（试行）》	2019年8月
5	《中华人民共和国城乡规划法》	2019年4月
6	《中华人民共和国农村土地承包法》	2019年1月
7	《中华人民共和国水污染防治法》	2018年1月
8	《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》	2017年11月
9	《建设项目环境保护管理条例》	2017年10月
10	《中华人民共和国水法》	2016年7月
11	《基础设施和公用事业特许经营管理办法》	2015年6月
12	《市政公用事业特许经营管理办法》	2015年5月
13	《城市生活垃圾管理办法》	2015年5月
14	《中华人民共和国环境保护法》	2015年1月
15	《城镇排水与污水处理条例》	2014年1月

（2）产业政策

发布时间	产业政策名称	主要相关内容
2024年2月	自然资源部关于进一步改进优化能源、交通、水利等重大建设项目用地组卷报批工作的通知（自然资发〔2024〕36号）	进一步改进优化能源、交通、水利等重大建设项目用地组卷报批工作，提升行政效能，为巩固和增强经济回升向好态势提供土地要素保障。
2023年11月	自然资源部办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知（自然资办发〔2023〕47号）	在“五级三类”国土空间规划体系内强化城市更新的规划统筹，促进生产、生活、生态空间布局优化，实现城市发展方式转型，增进民生福祉，提升城市竞争力，推动城市高质量发展。
2023年9月	国家标准委工业和信息化部民政部生态环境部住房城乡建设部应急管理部关于印发《城市标准化行动方案》的通知	到2027年，基本建成具有中国特色的城市高质量发展标准体系，城市治理标准供给显著增加，标准协同和国际化程度显著增强，城市标准化发展基础更加牢固，标准化融入城市社会治理的基础性、战略性、引领性作用更加凸显。
2023年6月	自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知	在严守资源资产安全底线，保持行之有效政策举措连续性稳定性的基础上，进一步

	(自然资发〔2023〕89号)	完善有关用地用海要素保障政策举措。
2023年6月	自然资源部关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知（自然资发〔2023〕90号）	贯彻落实党中央、国务院关于贯彻新发展理念，推动高质量发展的决策部署，更好地统筹发展与安全，落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约集约用地制度，坚决防止资源要素保障工作中发生违法违规占用耕地、用地粗放浪费、破坏生态和人居环境、侵害群众合法权益等问题。
2023年5月	国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见（国办发〔2022〕19号）	重点盘活存量规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产，包括交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房、水电气热等市政设施、生态环保、产业园区、仓储物流、旅游、新型基础设施等。
2022年7月	《“十四五”全国城市基础设施建设规划》	到2035年，全面建成系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化城市基础设施体系，建设方式基本实现绿色转型，设施整体质量、运行效率和服务管理水平达到国际先进水平。
2021年12月	《“十四五”公共服务规划》	统筹有效市场和有为政府作用，强化各级政府对基本公共服务供给的兜底责任，不断织密民生保障网，立足社会公平持续推进基本公共服务均等化。发挥政府引导作用，优化资源配置，吸引社会参与，不断扩大普惠性非基本公共服务供给。充分发挥市场机制作用，加强标准化品牌化建设，鼓励生活服务高品质多样化升级。
2021年3月	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	优化国土空间开发保护格局 顺应空间结构变化趋势，优化重大基础设施、重大生产力和公共资源布局，分类提高城市化地区发展水平，推动农业生产向粮食生产功能区、重要农产品生产保护区和特色农产品优势区集聚，优化生态安全屏障体系，逐步形成城市化地区、农产品主产区、生态功能区三大空间格局。

（二）行业基本情况

1、土地一级开发行业的现状及趋势

（1）土地一级开发行业的现状及趋势

土地一级开发指以土地整理复垦开发和城乡建设用地增减挂钩为平台，通过对城镇的田、水、路、林、村、房各方面进行综合整治的行为。土地一级开发主要依据土地利用总体规划，遵循耕地规模经营、人口集中居住、产业集聚发展的战略，采取行政、经济、法律和技术手段，对土地利用状况进行综合整治，可以达到有效增加耕地面积，提高土地质量和利用效率，改善生产、生活条件和生态

环境的效果，有利于科学、高效地推进城乡统筹发展。

目前，我国土地一级开发主要有以下三种模式：

①工程总承包模式

土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设，土地储备中心按照总建设成本的一定百分比作为经营利润返还给土地一级开发企业。

②利润分成模式

土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托进行土地一级开发，生地变成熟地之后，土地储备中心进行招拍挂出让，出让所得扣除开发成本后在政府和企业之间按照一定的比例进行分成。

③土地补偿模式

土地一级开发企业在完成规定的土地一级开发任务后，土地储备中心给予开发企业一定面积土地作为补偿，而不是给予现金结算。

土地一级开发行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。中指研究院数据显示，2022年全国300城共推出住宅用地规划建筑面积7.66亿平方米，同比下降36.29%；成交规划建筑面积6.2亿平方米，同比下降31.09%，全年供应与成交规模均处近十年同期最低水平。除供求规模外，2022年全国主要城市住宅用地出让金、溢价率等数据也出现明显收窄。得益于土地供应质量提升，2022年全国主要城市住宅用地成交楼面均价则出现小幅上涨。2023年，全国300城住宅用地成交平均溢价率为4.73%，较上一年增长1.68个百分点；住宅用地成交金额28,714.92亿元，同比下降15.0%；成交楼面均价则为5,818元/平方米，同比上涨7.4%。国家统计局发布数据，2023年全国房地产开发投资110,913亿元，比上年下降9.6%；其中，住宅投资83,820亿元，下降9.3%。

（2）铁岭市土地一级开发行业的现状及趋势

中国土地市场网数据显示，2023年铁岭市共计成交57宗土地，面积133万平方米，成交金额3.67亿元。其中，居住用地8宗，面积16.3万平方米，成交

金额 1.12 亿元；商住用地 2 宗，面积 3.35 万平方米，成交金额 0.41 亿元；商业 1 宗，面积 0.25 万平方米，成交金额 0.014 亿元；其它为工业用地及物流仓储用地。以上出让成交土地均为县区用地，市区范围内未实现土地出让。2024 年开始，随着铁岭市大型投资产业的陆续开工、复工，激活了新城区商品房市场的去化速度，铁岭新区土地市场也有回暖迹象。

2、水务行业现状及趋势

（1）水务行业的现状及趋势

水务行业与各行业生产和居民生活息息相关，是关系国计民生和国家安全的公用事业行业。由于城市自来水供应和污水处理都需要铺设大量管网，同一地区不可能进行管网的重复建设，这使行业具有区域垄断的特征。

据中华人民共和国水利部估计，我国城市需水量年增长率将保持 15%以上，到 2030 年和 2050 年将分别增加到 1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。虽然随着我国各项节水措施的推进，我国单位国内生产总值用水量、人均用水量将逐渐减少。但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。近年来，国家深化水价改革，强化市场机制，利用政策导向，促进中国水务行业健康可持续发展。自水价改革实行以来，中国水价虽多次上调，但中国仍属于低水价国家，与发达国家的水价体系相比还有较大差距，因此中国水价仍有较大上升空间。总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。

（2）铁岭市水务行业的现状及趋势

根据《铁岭市水资源公报》，2023 年农田灌溉用水量 4.82 亿立方米，占总用水量的 68.2%；林牧渔畜用水量 0.44 亿立方米，占总用水量的 6.3%；工业用水量 0.59 亿立方米，占总用水量的 8.4%；居民生活用水量 1.06 亿立方米，占总用水量的 15.0%；其它用水量 0.15 亿立方米，占总用水量的 2.1%。从行政分区来看，开原市用水量为 2.32 亿立方米，占全市用水量的 32.9%，为全市第一位。其余用水量较多的县（市、区）有铁岭县、昌图县、西丰县等，用水量分别

为 1.97 亿立方米、1.24 亿立方米、0.63 亿立方米。

《2023 年铁岭市国民经济和社会发展统计公报》显示，铁岭全市地区生产总值（GDP）764.6 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.4%。其中，第一产业增加值 172.1 亿元，比上年增长 5.2%；第二产业增加值 216.7 亿元，比上年增长 4.3%；第三产业增加值 375.9 亿元，比上年增长 5.9%。三次产业增加值占地区生产总值（GDP）的比重分别为 22.5%、28.3%和 49.2%。全年全市人均 GDP33,123 元，比上年增长 2.5%。经济的增长和财政实力的不断增强，为铁岭市水务基础设施的投资建设奠定了较好的经济基础。

（三）进入行业的主要壁垒

1、土地一级开发行业壁垒

（1）政策壁垒

土地一级开发受到严格的政策法规约束。政府对土地开发的规划、用途、审批流程等方面都有详细的规定。

规划限制：土地开发必须符合国家和地方的土地利用总体规划、城市规划等，这要求开发者对各类规划有深入的理解和把握，否则难以获得开发许可。

审批流程复杂：从土地征收、拆迁安置到基础设施建设等各个环节，都需要经过多个政府部门的审批，审批时间长、难度大。

（2）资金壁垒

巨额资金需求：土地一级开发需要大量的资金投入，包括土地征收补偿费用、拆迁安置费用、基础设施建设费用等。

资金回笼周期长：土地一级开发的资金回笼主要依赖土地出让金的返还，土地出让的时间受到市场需求、宏观经济环境等多种因素影响，资金回笼周期较长。

（3）专业技术壁垒

规划设计能力：需要具备专业的规划设计团队，能够根据土地的自然条件、区位特点和城市发展需求，制定合理的开发方案。

工程建设管理能力：土地一级开发涉及大量的基础设施建设工程，如道路、桥梁、给排水、电力等。开发者需要具备丰富的工程建设管理经验，确保工程质

量、进度和安全的同时，能够有效地协调各专业施工队伍，提高工程建设效率。

生态环境保护能力：在开发过程中，要注重生态环境保护，采取有效的措施减少对自然环境的破坏。

（4）资源整合壁垒

政府关系：土地一级开发与政府部门的合作密切，需要与国土、规划、住建等多个部门进行沟通协调。良好的政府关系有助于项目的顺利推进，获取政策支持和审批便利。

土地资源获取：土地资源是有限的，获取优质的土地资源需要与土地所有者、农村集体经济组织等进行谈判和合作。了解土地市场动态，及时把握土地出让和收储信息。

社会资源整合：土地一级开发过程中，还需要整合社会资源，如拆迁公司、评估机构、律师事务所等。

2、水务行业壁垒

（1）特许经营壁垒

水务行业作为市政公用事业，其投资运营普遍采取特许经营模式。水务项目的布局和规模与当地人口状况、城市规划、社会经济发展状况密切相关，受到当地政府严格管控。为保证供排水安全稳定，避免产能过剩，供排水业务授权通常具有排他性和长期性，增加了其他潜在竞争者进入的难度。

（2）资金壁垒

水务行业属于资本密集型行业，水务工程项目投资金额较大，需要企业有一定资金实力和稳定运营能力。自来水价格和污水处理价格受政府政策限制和管控，供水量和污水处理量与当地人口、经济发展等因素密切相关，短时间内难有大幅提升，项目投资回收期较长。

（3）技术和管理壁垒

水务行业相关技术涉及多个领域，属技术密集型行业，在项目投资、建设、运营、管理等方面对投资方专业技术能力、综合管理能力有较高要求。随着行业竞争加剧、环保标准提高，投资方需不断加大技术研发投入和提高综合管理效率。

（4）区域垄断性壁垒

供排水管道具有不可移动性和不可替代性，供排水设施与供水区域一旦确定，运营商在服务区域的经营便具有垄断性。供水行业属于市政公用事业，供排水设施建设必须符合城市发展规划，一般不可重复建设。且因成本等原因，自来水很难远距离在各个市场流通，水务公司只能在其供排水管道覆盖的区域内供水，所以供水行业存在区域垄断性特征。

（四）行业竞争格局和市场化程度

1、行业竞争情况

（1）土地一级开发业务方面，参与主体多样，政府平台公司凭借与政府的紧密联系，在大型重点项目中占重要地位；大型房地产企业期望通过参与提前锁定优质土地；专业开发企业则在特定领域凭借专业经验占据一定份额。

区域竞争差异明显且竞争格局不断变化。一线城市及发达地区因土地稀缺、市场潜力大，竞争激烈；二三线及欠发达地区虽竞争较弱但也在加剧。政策调整和市场环境变化持续影响行业竞争格局。

（2）水务方面，参与主体有大型国有水务企业、民营水务公司和外资水务企业。大型国有水务企业具有资金、资源和政策优势，主导重大项目；民营水务公司经营灵活、管理高效，在细分领域有竞争力；外资水务企业带来先进技术和经验。竞争焦点为技术创新能力、资金实力和品牌与服务质量。

同样，区域竞争也存在差异。发达地区和大城市竞争激烈，中小城市和欠发达地区具有发展空间。同时，政策环境的变化也会对水务行业的竞争格局产生重大影响。

2、行业主要企业

涉及土地一级开发行业与水务行业的可比公司如下表所示：

序号	企业名称	主要情况
1	东方集团股份有限公司	东方集团股份有限公司的核心主业为现代农业及健康食品产业，对外投资的产业还涉及新型城镇化开发、金融等产业板块。公司控股子公司东方安颐（北京）城镇发展投资有限公司主要开展房地产一级、二级开发、区域发展规划、土地整理服务、产业引进投资及运营、新型城镇化建设等业务。

2	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的主营业务为园区开发运营，主要产品有土地开发-苏滁现代产业园、房产销售。该公司的园区的开发取得了举世瞩目的成就，苏州工业园区成为国内发展速度最快、建设水准最高、竞争力最强的开发区之一。
3	武汉三镇实业控股股份有限公司	武汉三镇实业控股股份有限公司下属排水公司为武汉市主城区提供污水处理服务，是武汉市污水处理行业的龙头企业。主要业务为自来水生产与供应、污水处理业务、隧道运营业务等。公司主要产品及服务为污水处理、水务工程建设、自来水生产、垃圾渗沥液处理业务、隧道运营业务。根据武汉市政府授予排水公司的特许经营协议，特许经营期内，排水公司在特许经营区域范围内独家从事排水服务。公司下属宗关水厂、白鹤嘴水厂供水业务占汉口地区供水 90%以上的市场份额，处于区域垄断经营地位。
4	中山公用事业集团股份	公司以环保水务为核心业务，涵盖固废处理、新能源、工程建设以及辅助板块等业务领域。中山公用以“双核双轮”总体战略框架，围绕环境、资源双核发展，坚持资本、科技双轮驱动。根据发展战略，公司着力构建“市政环保、固废处理、新能源”三阶成长曲线，切实增强公司的经济效益、经营水平和担当能力，引领公司实现良好开局和高质量发展，致力成为国内领先的环境与资源解决方案提供商。

（五）影响行业发展的有利和不利因素

1、土地一级开发行业有利因素

（1）政策支持与引导

政府积极制定并实施一系列土地利用规划、城市发展规划等相关政策，为土地一级开发提供了明确的战略方向和科学的指导原则。这些政策确保土地一级开发活动紧密契合城市整体发展目标，有力地推动了土地资源的合理配置和高效利用，为土地一级开发行业的持续健康发展奠定了坚实基础。

（2）城市化进程推进

随着我国城市化水平的稳步提升，城市人口规模持续扩大，对城市建设用地的需求呈现出不断增长的态势。这一趋势为土地一级开发行业开辟了广阔的市场空间，成为推动行业发展的重要动力。无论是新城市区域的拓展，还是城市功能区的完善与升级，都离不开土地一级开发的积极参与，为行业发展带来了众多机遇。

（3）区域发展战略带动

国家和地方层面的区域发展战略，如京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化等，对相关区域的基础设施建设和土地开发起到了强大的带动作用。

在这些重大区域发展战略的引领下，土地一级开发行业能够获得更多的政策扶持和资源投入，为行业的快速发展注入了新的活力。

（4）土地资源价值提升

土地作为一种稀缺的自然资源，其价值随着经济的持续发展和城市建设的不断推进而日益凸显。土地一级开发通过对土地进行整理、完善配套设施建设等一系列举措，能够显著提高土地的综合价值，为开发者带来更为丰厚的经济收益。这种价值提升效应吸引了大量的资金和企业积极投身于土地一级开发领域。

2、土地一级开发行业不利因素

（1）市场波动风险

房地产市场的波动对土地一级开发行业具有重大影响。在房地产市场处于低迷状态时，开发商的拿地积极性显著下降，土地出让的难度大幅增加，导致土地一级开发的资金回收周期延长。在极端情况下，甚至可能使开发项目陷入停滞状态。

（2）资金压力较大

土地一级开发需要投入巨额资金，用于征地拆迁、土地平整、基础设施建设等多个环节。而且，资金回收通常依赖于土地出让，回收周期较长。如果开发企业资金实力不足或融资渠道不畅，很容易面临资金链断裂的风险，进而严重影响项目的顺利推进。

（3）征地拆迁难度高

征地拆迁工作涉及众多利益主体，协调难度极大，容易引发矛盾和纠纷。若不能妥善处理好征地拆迁问题，极有可能导致项目延误甚至无法继续推进。同时，随着社会对拆迁补偿标准和权益保障的关注度不断提高，征地拆迁的成本也在持续攀升。

（4）政策法规变化

土地一级开发行业受到土地政策、规划政策、环保政策等多种政策法规的严格约束。政策法规的调整变化可能会对土地一级开发的条件、程序、标准等产生重大影响，增加开发企业的合规成本和不确定性。例如，土地出让方式的调整、环保要求的提高等政策变化，都可能给土地一级开发项目带来不利影响。

（5）竞争日益激烈

随着土地一级开发市场的不断发展壮大，越来越多的企业涌入这一领域，市场竞争愈发激烈。大型国有企业、民营企业以及外资企业等纷纷参与竞争，竞争焦点不仅体现在土地获取能力上，还涵盖资金实力、技术水平、管理能力等多个方面。

3、水务行业有利因素

（1）政策支持

国家高度重视水务行业，出台《关于全面加强生态环境保护坚决打好污染防治攻坚战的意见》《关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》《“十四五”城镇污水处理及资源化利用发展规划》等一系列产业政策，为水务行业在供水价格机制、污水处理规划等方面提供明确的政策指引和坚实保障，积极鼓励社会资本参与，有力规范行业发展。

（2）城镇化进程推动

随着我国城镇化水平不断提升，城市人口持续增多，对供水、污水处理等水务服务的需求稳步增长。原有水务体系运行压力日益增大，促使城市积极推进供水和污水处理体系的升级改造与新建，从而带来大量建设项目和持续的市场需求。

（3）环保水处理标准提升

各地为实现更高的环保要求，纷纷出台更严格的污染物排放地方性标准。这使得污水处理企业必须提高处理质量，对处理设备进行更新改造或新建，为污水处理运营商和设备商创造了持续的市场机遇。

（4）“供排污”一体化智慧管控系统发展趋势良好

通过整合供水、排水、污水处理等资源，可显著提高水务管理效率。各地政府积极推进“供排污”一体化改革，水务公司也大力开展相关工作，有力带动了“供排污”一体化智慧管理系统的应用需求增长。

（5）智慧水务与智慧城市融合发展

智慧水务作为智慧城市的重要组成部分，能够有效提高城市供排水系统的智慧化水平，有力推动城市生态文明建设和智慧城市升级发展。“水电气热”四表

合一抄收系统充分体现了智慧水务与智慧城市的融合，其应用推广步伐不断加快，为客户提供一站式收费服务，极大提升了服务便利性。

4、水务行业不利因素

（1）收费价格严格管控

由于水务行业具有一定垄断性，产品定价通常受政府管制，且政府在价格调整方面缺乏国家统一的政策性规定。同时，水务行业直接关系到民生，各地在进行价格调整时需广泛征求群众意见，做多方调研比较，调价幅度有限且调价周期通常较长，导致水务行业企业综合毛利率相对较低，企业主动进行再投资的动力较差。

（2）配套管网建设滞后

在污水处理方面，部分地区排水管网建设滞后于污水处理厂建设，导致污水处理厂建设完成后大量处理能力闲置，产能利用率低下，同时也影响公司的投资回报。在供水方面，管网随着使用年限的增长，存在一定程度的老化问题，若不及时更新，可能会在运输过程中造成二次污染，导致水质不达标。

（3）前期资金投入大且投资回报期长

水务行业市场较多采用 BOT 或 TOT 等模式进行运营，上述方式投资回收期较长，多在 10 年以上。同时，在项目建设期，运营方通常需要大量资金投入，导致行业内企业资产负债率和财务费用普遍较高，上述特点使得业内企业通过自身积累进行再投入的投资速度相对较慢。

（4）水务行业创新发展面临挑战

运营模式创新挑战：传统供排水运营模式重构难度较大，业务与数字化流程尚未形成合力，数字化转型倒逼业务架构重构，运营模式创新提升任重道远。认知创新挑战：数字化转型将破除业务壁垒、机构壁垒，带来全流程、全链条和全业态的水务数字化发展统一认知挑战。技术创新挑战：先进管理理念、给排水工艺技术与新一代信息化技术的融合度不足，未形成多元化、多维度技术支撑体系，技术创新已迫在眉睫。

（六）行业技术水平及技术特点

土地一级开发行业与水务行业涉及的技术均为成熟技术。土地一级开发行业

在规划设计层面，依托先进的地理信息系统（GIS）、计算机辅助设计（CAD）等技术手段，能够实现科学、合理的土地规划布局，精准确定土地用途、开发强度等关键指标。于土地整理环节，大型现代化机械设备的广泛应用，使得土地平整、填方挖方等工程得以高效推进。同时，生态修复技术持续进步，在土地一级开发过程中，能够更好地实现对生态环境的保护与修复。

在水务行业的供水领域，先进的水处理技术能够切实有效地去除水中的各类杂质与污染物，有力保障供水质量。在污水处理方面，多种生物处理、物理化学处理技术协同作用，能够高效去除污水中的有机物、氮、磷等污染物，确保达到排放标准。

（七）行业的周期性、区域性、季节性

1、周期性

土地一级开发行业呈现出一定的周期性特征。该行业与宏观经济形势以及房地产市场的发展状况紧密关联。在经济繁荣、房地产市场需求旺盛的阶段，土地开发的需求大幅增加，行业发展态势良好。反之，当经济处于下行周期、房地产市场低迷时，土地市场的成交规模显著下降，土地一级开发行业的发展也会受到明显抑制。

水务行业作为基础民生行业，需求相对稳定，对经济周期波动的敏感度较低。其自身盈利能力受能源、基础性生产资料价格的波动性影响较小。

2、区域性

土地一级开发行业具有突出的区域性特点。不同地区的经济发展水平、城市规划布局以及土地资源状况存在巨大差异，这直接导致了土地一级开发的需求和规模各不相同。通常情况下，经济发达、城市化进程迅速的地区，对土地开发的需求更为强烈，项目数量也相对较多；而经济欠发达地区的土地开发需求则相对较小。

水务行业的区域性较为明显。水务企业在获得政府特许经营权后，通常在其运营区域内具有垄断性和排他性，一般只能在供排水管网覆盖的范围内提供服务。

3、季节性

土地一级开发行业与水务行业的运营周期较长、回报周期较长，一般不存在

显著的季节性。

（八）与上、下游行业之间的关联性

1、土地一级开发行业

（1）与上游行业的关联性

政府部门：土地一级开发高度依赖政府规划审批与授权。政府制定的城市规划和土地利用规划决定开发区域、规模及用途，其政策导向左右开发节奏与方向。例如，政府为推动新区建设进行规划布局，引导企业开展相应开发。

金融机构：开发过程需大量资金，金融机构如银行、债券市场等为其提供融资支持。资金的充裕程度与成本直接影响开发进度与成本控制。融资不畅或成本过高会延缓开发进程、降低项目收益。

工程建设企业：包括建筑施工、市政工程等企业。土地平整、道路修建、给排水等基础设施建设依赖这些企业，其施工能力、质量与效率关乎开发项目建设进度与质量。

原材料供应商：如水泥、钢材、砂石等供应商。其产品价格、质量与供应稳定性对建设成本与进度有重要影响。原材料价格波动或供应不及时会增加开发成本与工期压力。

（2）与下游行业的关联性

房地产开发企业：是土地一级开发成果的主要需求方。开发后的土地通过出让进入房地产市场，房地产企业进行二级开发，建设住宅、商业等项目。土地一级开发质量与规划条件影响房地产企业开发决策与项目收益。

产业园区运营商：部分土地开发后用于产业园区建设。运营商参与土地后续开发与运营，吸引企业入驻，带动区域产业发展。土地位置与配套设施影响产业园区招商与运营效果。

城市居民与企业：土地一级开发完善城市基础设施与公共服务设施，改善居住与营商环境，最终使城市居民与企业受益。良好的开发成果提升居民生活质量，吸引企业投资，促进城市经济发展。

2、水务行业

（1）与上游行业的关联性

水资源供应商：水务行业原水主要来自地表水和地下水。水资源供应商负责原水取水与输送，原水供应稳定性与质量对水务企业生产运营至关重要。供应不足或水质不达标会影响供水安全与正常生产。

化学药剂生产制造商：水处理过程需使用混凝剂、消毒剂等化学药剂。药剂质量、性能与价格影响水处理效果与成本。优质药剂提高处理效率与水质，药剂价格波动增加企业生产成本。

输水管材及水处理设备供应商：管材质量影响输水安全性与效率，水处理设备先进程度决定处理技术水平与效果。例如，先进膜处理设备提高水质但价格较高，供应商技术创新与价格策略影响企业设备采购与运营成本。

电力供应商：水务企业生产过程消耗大量电力。电力供应稳定性与价格是影响运营成本的重要因素。供应不足或价格上涨增加运营压力。

技术服务商和设计院：为水务企业提供技术咨询与设计规划服务。先进技术方案与合理设计规划提高水务设施建设质量与运营效率，帮助企业降低成本、提升竞争力。

（2）与下游行业的关联性

居民用户：是水务行业主要服务对象之一。日常生活中的饮用水与生活污水排放依赖水务企业服务。企业需保障用水安全、稳定与水质达标，根据居民用水量合理规划设施建设与运营。

工业企业用户：工业生产需大量用水并产生工业废水。水务企业提供工业用水供应与废水处理服务。不同行业企业对水质、水量要求不同，企业需提供个性化服务。工业企业发展规模与用水需求变化影响水务企业业务量与运营策略。

农业用户：农业灌溉等需用水，水务企业供水服务对农业生产至关重要。农业用水季节性与区域性强，企业需合理调配水资源满足需求，农业面源污染影响污水处理业务。

环保部门：水务企业污水处理效果与水质达标情况受环保部门监管。环保政策与标准变化促使企业改进处理工艺、提升处理能力。环保部门水污染治理与水

资源保护工作与水务企业业务密切相关。

三、交易标的核心竞争力及行业地位

（一）标的公司的行业地位

标的公司系铁岭市新城区唯一一家土地一级开发商，对铁岭新城区 22 平方公里的土地独家开发运营，同时标的公司拥有铁岭市新城区供水、污水处理的特许经营权。

（二）标的公司的核心竞争力

1、土地储备丰厚

标的公司是具体负责铁岭新城区 22 平方公里土地一级开发以及铁岭新城城市基础设施建设的主体。截至 2024 年 6 月 30 日，标的公司已开发整理土地 18.3 平方公里，基本实现“九通一平”，达到可出让条件，已开发整理完成的土地未来将为标的公司带来可观的收入。土地的稀缺及不可再生的特性，必然会有较大的升值空间。

2、行业壁垒较强

标的公司系铁岭市新城区唯一一家土地一级开发商，对铁岭新城区 22 平方公里的土地独家开发运营，同时标的公司拥有铁岭市新城区供水、污水处理特许经营权，具有较强的行业壁垒。

3、业务模式创新

标的公司的运营模式为“政府主导、市场化运作”，既有政府的强力支持，又有市场的溢价空间。

4、人才储备丰富

在十余年的时间里，标的公司在土地一级开发领域培养了一批业务精通、技术过硬、经验丰富的人才，为标的公司未来的发展提供丰富的人力资源储备。

四、标的公司财务状况、盈利能力分析

根据中兴华会计师出具的《审计报告》（中兴华审字（2024）第 014612 号），标的公司报告期的财务状况和经营成果分析如下：

（一）财务状况分析

1、资产结构分析

报告期各期末，标的公司合并口径的资产结构如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,333.86	0.31%	287.09	0.07%	4,580.46	1.06%
应收账款	2,362.59	0.55%	1,692.12	0.40%	2,099.41	0.49%
预付款项	456.08	0.11%	345.92	0.08%	311.44	0.07%
其他应收款	382.38	0.09%	451.18	0.11%	510.34	0.12%
存货	405,543.43	95.00%	404,307.14	95.24%	404,414.97	93.94%
其他流动资产	1.88	0.00%	0.55	0.00%	0.66	0.00%
流动资产合计	410,080.23	96.06%	407,084.00	95.90%	411,917.27	95.69%
投资性房地产	1,983.24	0.46%	2,069.91	0.49%	2,243.25	0.52%
固定资产	9,085.61	2.13%	9,548.29	2.25%	10,437.72	2.42%
无形资产	2,365.38	0.55%	2,395.69	0.56%	2,462.99	0.57%
长期待摊费用	15.94	0.00%	17.02	0.00%	19.20	0.00%
递延所得税资产	1,383.94	0.32%	1,383.94	0.33%	1,383.94	0.32%
其他非流动资产	1,990.38	0.47%	2,002.57	0.47%	2,026.95	0.47%
非流动资产合计	16,824.50	3.94%	17,417.43	4.10%	18,574.06	4.31%
资产总计	426,904.73	100.00%	424,501.43	100.00%	430,491.32	100.00%

报告期各期末，标的公司的资产总额分别为 430,491.32 万元、424,501.43 万元和 426,904.73 万元。2023 年末，资产总额较上年末减少 5,989.89 万元，减幅 1.39%；2024 年 6 月末，资产总额较上年末增加 2,403.30 万元，增长 0.57%。报告各期末，标的公司资产变动较小，基本保持稳定。

报告期各期末，标的公司的流动资产分别为 411,917.27 万元、407,084.00 万元和 410,080.23 万元，占资产总额的比例分别为 95.69%、95.90%和 96.06%。流动资产主要由存货构成。

报告期各期末，标的公司的非流动资产分别为 18,574.06 万元、17,417.43 万元和 16,824.50 万元，占资产总额的比例分别为 4.31%、4.10%和 3.94%。非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、无形资产及其他非流动资产等构成。

（1）货币资金

报告期各期末，标的公司的货币资金情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
库存现金	6.26	3.43	7.46
银行存款	1,309.76	281.65	4,569.80
其他货币资金	17.85	2.02	3.19
合计	1,333.86	287.09	4,580.46

报告期各期末，标的公司的货币资金余额分别为 4,580.46 万元、287.09 万元和 1,333.86 万元，占资产总额的比例分别为 1.06%、0.07%和 0.31%。2023 年末，货币资金较上年末减少 4,293.36 万元，减幅 93.73%，主要原因系：当年标的公司收到单位往来款 26,967.86 万元，同时取得银行借款及上市公司借款等合计 10,480.81 万元；同时当年标的公司偿还银行及关联方借款本息等债务 40,503.20 万元。2024 年 6 月末，货币资金较上年末增加 1,046.77 万元，增幅 364.61%，主要系标的公司当期新增银行借款及上市公司借款 8,197.72 万元并偿还部分债务本息所致。

（2）应收账款

①应收账款变动趋势分析

报告期各期末，标的公司的应收账款情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
应收账款账面余额	11,847.67	11,137.51	11,289.22
减：坏账准备	9,485.09	9,445.39	9,189.81
应收账款账面价值	2,362.59	1,692.12	2,099.41

报告期各期末，标的公司的应收账款账面价值分别为 2,099.41 万元、1,692.12 万元和 2,362.59 万元，占资产总额的比例分别为 0.49%、0.40%和 0.55%。

标的公司应收账款主要为应收铁岭市土地储备中心的配套费、地价款等。2023 年末，应收账款账面余额较上年末减少 151.71 万元，减幅 1.34%，主要系标的公司当期收回部分地价款，2023 年度标的公司收入大幅度下滑，当年未新增大额应收账款余额。

2024年6月30日，标的公司应收账款账面余额较上年末增加710.17万元，增幅6.38%，主要系当期应收的污水处理费增加所致。

②应收账款账龄分析

报告期各期末，标的公司的应收账款账龄情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	1,643.89	1,036.60	1,188.32
1至2年	112.41	-	498.43
2至3年	488.89	498.43	12.60
3至4年	12.60	12.60	752.61
4至5年	752.61	752.61	2.15
5年以上	8,837.27	8,837.27	8,835.11
小计	11,847.67	11,137.51	11,289.22
减：坏账准备	9,485.09	9,445.39	9,189.81
合计	2,362.59	1,692.12	2,099.41

报告期各期末，标的公司5年账龄以上的应收账款余额占比分别为78.26%、79.35%和79.35%，主要为应收铁岭市土地储备中心的配套费。

③应收账款坏账准备计提分析

报告期各期末，标的公司的应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

2024年6月30日					
项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	11,847.67	100.00%	9,485.09	80.06%	2,362.59
其中：账龄组合	11,847.67	100.00%	9,485.09	80.06%	2,362.59
合计	11,847.67	100.00%	9,485.09	80.06%	2,362.59
2023年12月31日					
项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

按组合计提坏账准备的应收账款	11,137.51	100.00%	9,445.39	84.81%	1,692.12
其中：账龄组合	11,137.51	100.00%	9,445.39	84.81%	1,692.12
合计	11,137.51	100.00%	9,445.39	84.81%	1,692.12
2022年12月31日					
项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	11,289.22	100.00%	9,189.81	81.40%	2,099.41
其中：账龄组合	11,289.22	100.00%	9,189.81	81.40%	2,099.41
合计	11,289.22	100.00%	9,189.81	81.40%	2,099.41

报告期各期末，标的公司应收账款按照预期信用损失模型计提坏账准备，均按组合计提坏账准备。

标的公司土地一级开发业务涉及的土地出让金原则上 1 年内必须交齐且由政府相关职能部门进行征收，标的公司判断 1 年以内应收账款产生坏账损失的可能性较小且可回收性不存在重大风险，因此对账龄在 1 年以内的应收账款不计提坏账准备。

2023 年 12 月，为了更加客观、公允地反映公司财务状况和经营成果，为投资者提供更可靠、更准确的会计信息，上市公司根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，同时参考同类型上市公司对于应收款项预计损失率情况，对应收账款、其他应收款、长期应收款账龄组合的预计损失率进行相应调整。上述会计估计变更后，公司土地一级开发业务产生的 1 年以内应收款项不计提坏账准备，其他客户 1 年以内应收款项预计损失率为 5.00%。标的公司为上市公司的控股子公司，执行上市公司制定的应收款项会计估计。

报告期各期末，标的公司按组合计提应收账款坏账准备明细如下：

单位：万元

2024年6月30日			
账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	1,643.89	82.19	5.00%
1 至 2 年	112.41	11.24	10.00%
2 至 3 年	488.89	97.78	20.00%
3 至 4 年	12.60	5.04	40.00%

4至5年	752.61	451.57	60.00%
5年以上	8,837.27	8,837.27	100.00%
合计	11,847.67	9,485.09	-
2023年12月31日			
账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	1,036.60	51.83	5.00%
1至2年	-	-	10.00%
2至3年	498.43	99.69	20.00%
3至4年	12.60	5.04	40.00%
4至5年	752.61	451.57	60.00%
5年以上	8,837.27	8,837.27	100.00%
合计	11,137.51	9,445.39	-
2022年12月31日			
账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	1,188.32	-	-
1至2年	498.43	49.84	10.00%
2至3年	12.60	2.52	20.00%
3至4年	752.61	301.05	40.00%
4至5年	2.15	1.29	60.00%
5年以上	8,835.11	8,835.11	100.00%
合计	11,289.22	9,189.81	-

（3）预付款项

报告期各期末，标的公司的预付款项情况如下：

单位：万元

账龄	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	208.65	45.75%	87.92	25.42%	51.70	16.60%
1至2年	0.70	0.15%	0.80	0.23%	13.00	4.17%
2至3年	-	-	10.46	3.02%	-	0.00%
3年以上	246.74	54.10%	246.74	71.33%	246.74	79.23%
合计	456.08	100.00%	345.92	100.00%	311.44	100.00%

标的公司的预付款主要为预付材料款。报告期各期末，标的公司的预付款项余额分别为 311.44 万元、345.92 万元和 456.08 万元，占资产总额的比例分别

为 0.07%、0.08%和 0.11%，占比较小。

（4）其他应收款

①其他应收款按款项性质构成情况

报告期各期末，标的公司的其他应收款账面余额按款项性质列示如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
往来款	578.06	578.06	594.42
工程款（实验中学代建）	1,367.39	1,367.39	1,367.39
购房款	50.50	50.50	50.50
租赁费	148.80	128.80	88.80
代收代付款	7.84	111.52	113.75
保证金	200.00	200.00	200.00
备用金	3.20	0.20	2.20
代收配套费	601.75	601.75	601.75
合计	2,957.54	3,038.23	3,018.81

报告期各期末，标的公司的其他应收款包括往来款、工程款（实验中学代建）、代收配套费，其他应收款余额变动较小。

②其他应收款账龄分析

报告期各期末，标的公司的其他应收款账龄情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	48.20	1.63%	40.20	1.32%	301.76	10.00%
1至2年	222.40	7.52%	280.98	9.25%	104.51	3.46%
2至3年	74.40	2.52%	104.51	3.44%	2.40	0.08%
3至4年	2.40	0.08%	2.40	0.08%	187.66	6.22%
4至5年	187.66	6.35%	187.66	6.18%	-	-
5年以上	2,422.48	81.91%	2,422.48	79.73%	2,422.48	80.25%
账面余额	2,957.54	100.00%	3,038.23	100.00%	3,018.81	100.00%
减：坏账准备	2,575.16	87.07%	2,587.05	85.15%	2,508.48	83.09%
账面价值	382.38	12.93%	451.18	14.85%	510.34	16.91%

报告期各期末，其他应收款账龄集中在5年以上，主要为应收铁岭天水物产经营管理有限公司的工程款、铁岭市土地储备中心的代收配套费，以及铁岭市凡河新区城市建设管理局、铁岭市住房和城乡建设局的往来款等。

报告期各期末，标的公司的其他应收款账面价值分别为510.34万元、451.18万元和382.38万元，占资产总额的比例分别为0.12%、0.11%、0.09%。标的公司的其他应收款坏账准备分别为2,508.48万元、2,587.05万元和2,575.16万元，主要系其他应收款中的工程款、代收配套费、部分往来款等账龄均在5年以上，已全额计提了坏账准备。

③其他应收款坏账计提分析

报告期各期末，标的公司的其他应收款坏账计提情况如下：

单位：万元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024年1月1日余额	20.37	2,566.68	0.00	2,587.05
2024年1月1日余额 在本期：				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	8.48	-	8.48
本期转回	20.37	-	-	20.37
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024年6月30日余额	-	2,575.16	-	2,575.16

（续）

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	

2023年1月1日余额	9.49	2,498.99	-	2,508.48
2023年1月1日余额 在本期:				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	10.88	67.69	0.00	78.57
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2023年12月31日余额	20.37	2,566.68	-	2,587.05

(续)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2022年1月1日余额	-	2,545.62	-	2,545.62
2022年1月1日余额 在本期:				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	9.49	38.74	-	48.23
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	85.37	-	85.37
其他变动	-	-	-	-
2022年12月31日余额	9.49	2,498.99	-	2,508.48

报告期各期末，标的公司的其他应收款按照预期信用损失模型计提坏账准备，均已足额计提坏账准备。

（5）存货

报告期各期末，标的公司存货情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日			2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	4.39	-	4.39	4.82	-	4.82	6.28	-	6.28
库存商品	498.46	115.49	382.97	490.72	115.49	375.23	580.36	115.49	464.87
开发成本	405,156.07	-	405,156.07	403,927.09	-	403,927.09	403,943.82	-	403,943.82
合计	405,658.92	115.49	405,543.43	404,422.63	115.49	404,307.14	404,530.46	115.49	404,414.97

报告期各期末，标的公司存货账面价值分别为404,414.97万元、404,307.14万元和405,543.43万元，占资产总额的比例为93.94%、95.24%和95.00%，其中开发成本系存货的重要构成部分。

报告期各期末，标的公司土地一级开发业务开发成本账面价值分别为403,943.82万元、403,927.09万元和405,156.07万元，主要包括征地拆迁补偿费、安置费、报卷费、暂估报卷费等支出及市政基础设施建设支出、资本化利息支出。目前凡河北和莲花湿地两侧已经开发完成，剩余可出让土地待取得国有建设用地指标后，由市自然资源部门根据市场需求情况进行公开挂牌出让；凡河南地块目前处于暂停开发状态，标的公司将结合铁岭市新城区的区域经济、人口、房地产市场情况，以及待出让土地情况等决定具体开发时间。

截至2024年6月30日，标的公司土地一级开发的具体开发面积及成本构成情况如下：

单位：万元、平方米

项目	项目地块名称			合计	
	莲花湖两侧	凡河北	凡河南		
成本构成	土地征用及拆迁补偿费	35,165.39	120,008.79	39,795.46	194,969.64
	安置动迁用房支出	12,445.87	60,845.18	34,458.35	107,749.40
	市政基础设施建设费	3,545.38	202,601.51	31,324.48	237,471.37
	报卷费用	58,507.72	54,150.80	238.15	112,896.67
	资本化利息支出	4,429.69	35,718.06	25,830.64	65,978.39
	暂估	-	17,092.69	-	17,092.69
	小计	114,094.05	490,417.03	131,647.08	736,158.16

结转成本	17,597.05	313,405.04	-	331,002.09
期末成本合计	96,497.00	177,011.99	131,647.08	405,156.07
土地面积	1,985,043.00	16,713,629.00	3,700,000.00	22,398,672.00
开发状态	已完成	已完成	未完成	-

截至 2024 年 6 月 30 日，标的公司存货余额中含有借款费用资本化金额 42,365.78 万元。

截至 2024 年 6 月 30 日，标的公司质押土地开发成本情况详见“第四节 交易标的基本情况”之“四、主要资产权属、对外担保及主要负债、或有负债情况”之“（五）权利限制”。

（6）其他流动资产

报告期各期末，标的公司其他流动资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	1.88	0.55	0.66
合计	1.88	0.55	0.66

（7）投资性房地产

报告期各期末，标的公司投资性房地产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	3,616.97	1,633.73	-	1,983.24
合计	3,616.97	1,633.73	-	1,983.24
项目	2023 年 12 月 31 日			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	3,616.97	1,547.06	-	2,069.91
合计	3,616.97	1,547.06	-	2,069.91
项目	2022 年 12 月 31 日			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	3,616.97	1,373.72	-	2,243.25
合计	3,616.97	1,373.72	-	2,243.25

截至 2024 年 6 月 30 日，标的公司尚未办妥产权证书的投资性房地产情况如

下：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
门市房 14 套	292.32	正在办理中
盛发公寓 6 套	56.84	正在办理中

(8) 固定资产

报告期各期末，标的公司固定资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
一、账面原值合计	30,729.14	30,718.12	31,027.66
房屋及建筑物	8,428.27	8,428.27	8,430.22
机器设备	18,209.97	18,209.97	18,508.04
运输设备	1,209.29	1,209.29	1,201.90
办公设备及其他	860.89	849.87	866.78
道路	2,020.73	2,020.73	2,020.73
二、累计折旧合计	17,390.11	16,916.41	16,205.57
房屋及建筑物	4,254.68	4,119.26	3,849.02
机器设备	10,699.87	10,437.34	10,112.16
运输设备	1,028.57	1,000.02	961.52
办公设备及其他	674.23	662.16	655.49
道路	732.76	697.64	627.38
三、减值准备合计	4,253.42	4,253.42	4,384.37
房屋及建筑物	915.76	915.76	915.76
机器设备	3,327.13	3,327.13	3,457.54
运输设备	-	-	-
办公设备及其他	10.53	10.53	11.07
道路	-	-	-
四、账面价值	9,085.61	9,548.29	10,437.72
房屋及建筑物	3,257.82	3,393.25	3,665.43
机器设备	4,182.97	4,445.50	4,938.34
运输设备	180.71	209.27	240.39
办公设备及其他	176.14	177.18	200.21

道路	1,287.97	1,323.09	1,393.34
----	----------	----------	----------

报告期各期末，标的公司的固定资产账面价值分别为 10,437.72 万元、9,548.29 万元和 9,085.61 万元，占资产总额的比例分别为 2.42%、2.25%和 2.13%，主要包括房屋及建筑物、机器设备和道路等。

2023 年末，固定资产账面价值较上年末减少 889.43 万元，减幅 8.52%，主要系当年正常计提固定资产折旧及报废部分固定资产所致。

2024 年 6 月末，固定资产账面价值较上年末减少 462.68 万元，减幅 4.85%，主要系当期正常计提固定资产折旧所致。

报告期各期末，标的公司机器设备的减值准备分别为 3,457.54 万元、3,327.13 万元和 3,327.13 万元，固定资产减值准备已足额计提。

（9）无形资产

报告期各期末，标的公司的无形资产情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日			
	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	3,014.75	686.44	-	2,328.31
商用软件	64.69	27.62	-	37.07
合计	3,079.44	714.06	-	2,365.38
项目	2023 年 12 月 31 日			
	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	3,014.75	655.32	-	2,359.43
商用软件	61.39	25.13	-	36.26
合计	3,076.14	680.45	-	2,395.69
项目	2022 年 12 月 31 日			
	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	3,014.75	593.08	-	2,421.67
商用软件	61.39	20.07	-	41.32
合计	3,076.14	613.15	-	2,462.99

报告期各期末，标的公司的无形资产账面价值分别为 2,462.99 万元、2,395.69 万元和 2,365.38 万元，占资产总额的比例分别为 0.57%、0.56%和 0.55%，

主要包括土地使用权、商用软件。报告期各期末，无形资产账面价值基本保持稳定。

（10）长期待摊费用

报告期各期末，标的公司的长期待摊费用情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
停车位	7.15	7.25	7.47
客服中心装修	8.79	9.77	11.73
合计	15.94	17.02	19.20

报告期各期末，标的公司的长期待摊费用分别为19.20万元、17.02万元和15.94万元，占资产总额的比例较小。

（11）递延所得税资产

报告期各期末，标的公司的递延所得税资产情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
资产减值准备	1,383.94	1,383.94	1,383.94
合计	1,383.94	1,383.94	1,383.94

报告期各期末，标的公司的递延所得税资产分别为1,383.94万元、1,383.94万元和1,383.94万元，占资产总额的比例分别为0.32%、0.33%和0.32%。

（12）其他非流动资产

报告期各期末，标的公司的其他非流动资产情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
1、土地使用权			
土地使用权原值	795.18	795.18	795.18
减：摊销金额	176.34	167.94	151.14
土地使用权净额	618.84	627.25	644.05
2、字画			
字画账面原值	1,234.09	1,234.09	1,234.09
3、未取得权证房产			

房产账面原值	193.99	193.99	193.99
减:折旧金额	56.55	52.76	45.18
房产净值	137.44	141.23	148.81
合计	1,990.38	2,002.57	2,026.95

报告期各期末,标的公司的其他非流动资产分别为 2,026.95 万元、2,002.57 万元和 1,990.38 万元,占资产总额的比例分别为 0.47%、0.47%和 0.47%。

标的公司的土地使用权系标的公司向国土部门支付的土地出让金以及向税务等部门支付的相关税费。2024 年 7 月 9 日,子公司财京公用取得土地使用证。

标的公司下属子公司财京公用于 2016 年 12 月 15 日与铁岭金石地产置业有限公司签订《商品房买卖合同》,约定其向公司出售房屋(博润澜庭二期第 3 座 01 号商铺)作为办公用房,交易价格为 115.42 万元。截至 2024 年 6 月 30 日,该房屋产权证尚在办理中。出于谨慎性和配比原则考虑,财京公用比照房屋建筑物折旧政策进行摊销,摊销年限 30 年。

标的公司在农民新村两套自用的门市房,无权证,按折旧年限 20 年摊销。

2、负债结构分析

报告期各期末,标的公司的负债结构如下表所示:

单位:万元

项目	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,990.95	2.03%	4,001.97	2.11%	4,010.00	2.16%
应付账款	33,377.90	17.00%	32,506.28	17.13%	31,712.67	17.07%
预收款项	1,788.45	0.91%	1,895.34	1.00%	1,821.43	0.98%
合同负债	0.33	0.00%	0.83	0.00%	6.47	0.00%
应付职工薪酬	52.48	0.03%	57.09	0.03%	58.01	0.03%
应交税费	374.26	0.19%	380.64	0.20%	575.96	0.31%
其他应付款	121,908.17	62.10%	115,346.62	60.77%	107,775.28	58.01%
一年内到期的非流动负债	1,491.03	0.76%	4,597.82	2.42%	4,104.90	2.21%
流动负债合计	162,983.56	83.03%	158,786.58	83.66%	150,064.72	80.77%
长期借款	30,500.00	15.54%	28,120.00	14.82%	32,660.00	17.58%
递延收益	2,819.61	1.44%	2,900.56	1.53%	3,062.46	1.65%

非流动负债合计	33,319.61	16.97%	31,020.56	16.34%	35,722.46	19.23%
负债合计	196,303.18	100.00%	189,807.14	100.00%	185,787.18	100.00%

报告期各期末，标的公司的负债总额分别为 185,787.18 万元、189,807.14 万元和 196,303.18 万元。

（1）短期借款

报告期各期末，标的公司的短期借款情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
质押借款	3,980.00	3,990.00	3,999.00
应计利息	10.95	11.97	11.00
合计	3,990.95	4,001.97	4,010.00

报告期各期末，标的公司的短期借款余额分别为 4,010.00 万元、4,001.97 万元和 3,990.95 万元，占负债总额的比例分别为 2.16%、2.11%和 2.03%。

标的公司的质押借款系上市公司的股东铁岭财政将其持有和展能源的 37,000,000 股股份作为标的证券，为子公司财京公用向辽宁农村商业银行股份有限公司沈阳大东支行申请贷款提供质押担保。

（2）应付账款

报告期各期末，标的公司的应付账款情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
暂估及未结算工程款	26,354.37	78.96%	26,654.20	82.00%	26,801.24	84.51%
监理费	145.87	0.44%	147.87	0.45%	138.87	0.44%
热帖费	14.99	0.04%	14.99	0.05%	20.09	0.06%
设计费	575.65	1.72%	579.45	1.78%	589.39	1.86%
水资源费	549.20	1.65%	549.20	1.69%	549.20	1.73%
修理费	4.64	0.01%	9.51	0.03%	230.28	0.73%
咨询费	53.04	0.16%	57.34	0.18%	81.15	0.26%
货款、材料款	4,452.58	13.34%	3,739.35	11.50%	2,576.40	8.12%
污水处理运营服务费	1,224.62	3.67%	744.73	2.29%	726.05	2.29%

固定资产尾款	2.93	0.01%	9.62	0.03%	-	-
合计	33,377.90	100.00%	32,506.28	100.00%	31,712.67	100.00%

报告期各期末，标的公司的应付账款余额分别为 31,712.67 万元、32,506.28 万元和 33,377.90 万元，占负债总额的比例分别为 17.07%、17.13%和 17.00%，标的公司应付账款主要为暂估及未结算工程款及货款材料款。报告期各期末，标的公司的应付账款余额波动较小。

（4）预收账款

报告期各期末，标的公司的预收账款情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
配套费	610.34	610.34	610.34
预存水费	291.84	398.73	316.89
预收土地开发收益	879.27	879.27	879.27
预收二次管网工程款	7.00	7.00	7.00
租赁费	-	-	7.94
合计	1,788.45	1,895.34	1,821.43

报告期各期末，标的公司的预收账款分别为 1,821.43 万元、1,895.34 万元和 1,788.45 万元，占负债总额的比例分别为 0.98%、1.00%和 0.91%。

（5）合同负债

报告期各期末，标的公司的合同负债余额分别为 6.47 万元、0.83 万元和 0.33 万元，主要为标的公司预收户外媒体出租费用。

（6）应付职工薪酬

报告期各期末，标的公司的应付职工薪酬分别为 58.01 万元、57.09 万元和 52.48 万元，占负债总额的比例分别为 0.03%、0.03%和 0.03%。

（7）应交税费

报告期各期末，标的公司应交税费情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
增值税	5.99	8.58	155.24

个人所得税	1.22	2.17	30.35
城市维护建设税	0.27	0.35	7.71
教育费附加	0.16	0.21	4.62
地方教育附加	0.11	0.14	3.08
土地使用税	7.71	7.71	9.06
房产税	6.32	8.58	9.14
印花税	0.16	0.56	4.42
车船使用税	1.16	1.16	1.16
土地增值税	351.18	351.18	351.18
合计	374.26	380.64	575.96

报告期各期末，标的公司的应交税费分别为 575.96 万元、380.64 万元和 374.26 万元，占负债总额的比例分别为 0.31%、0.20%和 0.19%。

（8）其他应付款

报告期各期末，标的公司其他应付款的情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
应付利息	3,544.59	3,544.59	3,544.59
其他应付款	118,363.58	111,802.03	104,230.69
合计	121,908.17	115,346.62	107,775.28

①应付利息

报告期各期末，标的公司应付利息的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
非金融机构借款应付利息	3,544.59	3,544.59	3,544.59
合计	3,544.59	3,544.59	3,544.59

②其他应付款

报告期各期末，标的公司其他应付款的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保证金	302.14	0.26%	302.14	0.27%	299.64	0.29%

质保金	2.40	0.00%	2.40	0.00%	2.40	0.00%
代收款	426.66	0.36%	425.30	0.38%	427.13	0.41%
往来款	73,060.85	61.73%	70,247.93	62.83%	43,334.90	41.58%
广告宣传费	39.11	0.03%	39.11	0.03%	39.11	0.04%
未付办公费用	22.78	0.02%	40.31	0.04%	27.09	0.03%
中介机构费用	30.00	0.03%	39.79	0.04%	55.79	0.05%
非金融机构借款及担保费	44,479.63	37.58%	40,705.05	36.41%	60,044.62	57.61%
合计	118,363.58	100.00%	111,802.03	100.00%	104,230.69	100.00%

报告期各期末，标的公司的其他应付款的余额分别为 107,775.28 万元、115,346.62 万元和 121,908.17 万元，占负债总额的比例分别为 58.01%、60.77% 和 62.10%。其中往来款、非金融机构借款及利息主要系标的公司向上市公司、铁岭财政资产经营有限公司等借款形成。

2023 年末，标的公司其他应付款余额较上年末增加 7,571.34 万元，主要系当年标的公司向上市公司、铁岭博发建设工程咨询有限公司等新增借款所致。

2024 年 6 月末，标的公司其他应付款余额较上年末增加 6,561.55 万元，主要系当期标的公司向上市公司新增借款所致。

（9）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，标的公司一年内到期的非流动负债的情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	1,440.00	4,540.00	4,040.00
1 年内到期的长期借款利息	51.03	57.82	64.90
合计	1,491.03	4,597.82	4,104.90

报告期各期末，标的公司一年内到期的非流动负债余额分别为 4,104.90 万元、4,597.82 万元和 1,491.03 万元，主要为一年内到期的长期借款和利息，具体情况详见“第八节 管理层讨论与分析”之“四、标的公司财务状况、盈利能力分析”之“（一）财务状况分析”之“2、负债结构分析”之“（10）长期借款”。

（10）长期借款

报告期各期末，标的公司长期借款的情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
质押借款	7,850.00	8,300.00	11,800.00
保证借款	24,090.00	24,360.00	24,900.00
借款利息	51.03	57.82	64.90
减：一年内到期的长期借款	1,491.03	4,597.82	4,104.90
合计	30,500.00	28,120.00	32,660.00

报告期各期末，标的公司长期借款余额分别为 32,660.00 万元、28,120.00 万元和 30,500.00 万元，占负债总额的比例分别为 17.58%、14.82%和 15.54%。

保证借款均为关联方担保，详见“第十节 同业竞争与关联交易”之“二、关联交易情况”之“（一）标的公司关联交易情况”。

质押借款的情况详见“第四节 交易标的基本情况”之“四、主要资产权属、对外担保及主要负债、或有负债情况”之“（五）权利限制”。

（11）递延收益

报告期各期末，标的公司递延收益的情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
辽河流域水污染防治专项资金(污水厂)	2,187.50	2,250.00	2,375.00
国债专项资金(污水厂)	412.11	423.90	447.46
辽宁省基本建设支出资金(净水厂)	220.00	226.67	240.00
合计	2,819.61	2,900.56	3,062.46

3、偿债能力分析

报告期内，标的公司的偿债能力具体情况如下表所示：

项目	2024年6月30日 /2023年1-6月	2023年12月31日 /2023年度	2022年12月31日 /2022年度
流动比率（倍）	2.52	2.56	2.74
速动比率（倍）	0.03	0.02	0.05
资产负债率	45.98%	44.71%	43.16%
息税折旧摊销前利润（万元）	-923.56	-2,193.26	6,705.18

利息保障倍数（倍）	-0.36	-0.33	0.79
-----------	-------	-------	------

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；（2）速动比率=（流动资产-存货-其他流动资产）/流动负债；（3）资产负债率=总负债/总资产；（4）息税折旧摊销前利润=利润总额+利息费用+固定资产折旧+投资性房地产折旧+其他非流动资产折旧及摊销+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；（5）利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/利息支出。

报告期各期末，标的公司的流动比率分别为 2.74 倍、2.56 倍和 2.52 倍，速动比率分别为 0.05 倍、0.02 倍和 0.03 倍，资产负债率分别为 43.16%、44.71% 和 45.98%。报告期各期末，标的公司流动比率、速动比率、资产负债率波动较小。

报告期各期，标的公司的息税折旧摊销前利润分别为 6,705.18 万元、-2,193.26 万元和-923.56 万元。2023 年度，利息税折旧摊销前利润较上年度大幅度下降，主要原因系：2023 年，受人口、产业聚集等因素影响，同时市场沉淀需要一定周期，当年铁岭新区未能实现土地出让，标的公司未能实现土地一级开发收入；同时，标的公司当年无处置投资性房地产收入，使得标的公司营业收入较上年度减少 20,151.41 万元，降幅为 90.84%。

报告期各期，标的公司的利息保障倍数分别为 0.79 倍、-0.33 倍和-0.36 倍。2023 年度及 2024 年 1~6 月，标的公司利息保障倍数为负数，主要系利润总额亏损较大所致。

（1）息税折旧摊销前利润、利息保障倍数与同行业比较

报告期内，标的公司及同行业可比上市公司的息税折旧摊销前利润及利息保障倍数情况如下：

指标	证券简称	证券代码	2024年1~6月	2023年度	2022年度
息税折旧摊销前利润（万元）	武汉控股	600168.SH	70,669.56	92,947.97	104,183.69
	中山公用	000685.SZ	52,257.55	96,834.52	69,873.40
	中新集团	601512.SH	99,303.75	190,869.69	290,692.16
	东方集团	600811.SH	-2,511.13	-89,669.56	-44,622.41
	平均值		54,929.93	72,745.66	105,031.71
	标的公司		-923.56	-2,193.26	6,705.18
利息保障倍数（倍）	武汉控股	600168.SH	2.97	3.10	2.83
	中山公用	000685.SZ	12.14	9.95	14.19

	中新集团	601512.SH	11.06	14.62	20.64
	东方集团	600811.SH	1.37	-1.10	-0.38
	平均值		6.89	6.64	9.32
	标的公司		-0.36	-0.33	0.79

注：同行业可比上市公司数据来源于 wind 资讯。

报告期内，标的公司的息税折旧摊销前利润、利息保障倍数均低于同行业可比上市公司平均数，主要系标的公司整体规模较同行业公司小所致。

（2）流动比率、速动比率、资产负债率与同行业比较

报告期各期末，标的公司及同行业可比上市公司的流动比率、速动比率、资产负债率情况如下：

指标	证券简称	证券代码	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动比率 (倍)	武汉控股	600168.SH	0.86	0.90	0.98
	中山公用	000685.SZ	0.89	0.58	0.63
	中新集团	601512.SH	1.99	2.19	2.20
	东方集团	600811.SH	0.81	0.88	0.96
	平均值		1.14	1.14	1.19
	标的公司		2.52	2.56	2.74
速动比率 (倍)	武汉控股	600168.SH	0.86	0.90	0.97
	中山公用	000685.SZ	0.86	0.56	0.61
	中新集团	601512.SH	0.75	0.79	0.83
	东方集团	600811.SH	0.35	0.45	0.58
	平均值		2.83	2.70	2.99
	标的公司		0.03	0.02	0.05
资产负债率	武汉控股	600168.SH	76.18%	75.71%	73.95%
	中山公用	000685.SZ	43.78%	42.58%	37.40%
	中新集团	601512.SH	45.70%	45.47%	44.44%
	东方集团	600811.SH	54.38%	56.78%	56.79%
	平均值		55.01%	55.13%	53.15%
	标的公司		45.98%	44.71%	43.16%

注：同行业可比上市公司数据来源于 wind 资讯。

报告期各期末，标的公司的流动比率高于同行业可比上市公司平均值，速动

比率较低，主要原因系：标的公司的主营业务之一为土地一级开发，由土地开发成本构成的存货占流动资产的比例均在 98%以上，且标的公司借款规模相对较小。

报告各期末，标的公司的资产负债率低于同行业可比上市公司平均值，与中新集团、东方集团较为接近。

4、营运能力分析

报告期内，标的公司的营运能力具体情况如下表所示：

项目	2024 年 1~6 月	2023 年度	2022 年度
应收账款周转率（次/年）	0.12	0.18	2.20
存货周转率（次/年）	0.00	0.01	0.04

注：1、2024 年 1~6 月数据已经年化处理；2、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；3、存货周转率=营业成本/存货平均余额。

报告期内，标的公司的应收账款周转率分别为 2.20 次/年、0.18 次/年和 0.12 次/年。2022 年度应收账款周转率较高，主要系当年实现土地一级开发收入所致。

报告期内，标的公司存货周转率分别为 0.04 次/年、0.01 次/年和 0.00 次/年。存货周转率较低，主要系标的公司存货中的土地开发成本较大，占报告期各期末资产总额的比例均在 90.00%以上。

（二）盈利能力分析

2022 年、2023 年和 2024 年 1~6 月，标的公司实现利润情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年 1~6 月		2023 年度		2022 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业收入	1,028.39	100.00%	2,031.96	100.00%	22,183.37	100.00%
减：营业成本	1,299.58	126.37%	2,601.92	128.05%	14,166.40	63.86%
税金及附加	84.66	8.23%	170.08	8.37%	209.28	0.94%
销售费用	-	-	30.00	1.48%	58.29	0.26%
管理费用	1,194.26	116.13%	2,905.90	143.01%	2,589.29	11.67%
研发费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	2,596.56	252.49%	6,601.24	324.87%	8,439.71	38.05%
其中：利息费用	2,561.92	249.12%	6,599.80	324.80%	8,440.42	38.05%
利息收入	0.47	0.05%	1.22	0.06%	2.35	0.01%

加：其他收益	81.76	7.95%	656.38	32.30%	392.70	1.77%
投资收益	-	-	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-
信用减值损失	-27.81	-2.70%	-334.15	-16.44%	-246.65	-1.11%
资产减值损失	-	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	7.99	0.04%
营业利润	-4,092.71	-397.97%	-9,954.95	-489.92%	-3,125.56	-14.09%
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	0.03	0.00%	54.90	2.70%	1.10	0.00%
利润总额	-4,092.74	-397.97%	-10,009.85	-492.62%	-3,126.66	-14.09%
减：所得税费用	-	0.00%	-	-	21.34	0.10%
净利润	-4,092.74	-397.97%	-10,009.85	-492.62%	-3,148.00	-14.19%
归属于母公司所有者的净利润	-4,092.74	-397.97%	-10,009.85	-492.62%	-3,148.00	-14.19%
少数股东损益	-	-	-	-	-	-

1、营业收入分析

报告期内，标的公司的营业收入整体构成情况如下：

单位：万元

项目	2024年1~6月		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	993.25	96.58%	1,611.36	79.30%	18,047.46	81.36%
其他业务收入	35.14	3.42%	420.60	20.70%	4,135.91	18.64%
合计	1,028.39	100.00%	2,031.96	100.00%	22,183.37	100.00%

报告期内，标的公司的主营业务收入分别为 18,047.46 万元、1,611.36 万元和 993.25 万元，占营业收入的比例分别为 81.36%、79.30%和 96.58%，主要为土地一级开发、供水等业务所取得的收入，系标的公司收入的主要来源。2023 年度，标的公司主营业务收入同比下降 16,436.10 万元，降幅 91.07%，主要系受土地一级开发业务收入下降影响所致。

（1）主营业务收入变动分析

报告期内，公司主营业务收入按业务分类情况如下：

单位：万元

项目	2024年1~6月		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	-	-	-	-	16,320.00	73.57%
供水	863.86	84.00%	1,325.09	65.21%	1,376.49	6.21%
污水处理	59.44	5.78%	142.87	7.03%	215.75	0.97%
广告位租赁	0.50	0.05%	7.63	0.38%	5.18	0.02%
汽车租赁	69.45	6.75%	135.77	6.68%	130.04	0.59%
主营业务收入	993.25	96.58%	1,611.36	79.30%	18,047.46	81.36%

土地一级开发业务和供水业务系标的公司主营业务收入的重要构成来源，变动情况如下：

①土地一级开发

2022年度，标的公司实现土地一级开发收入16,320.00万元，占主营业务收入的比例为73.57%，主要系当年铁岭市自然资源局挂牌出让属于标的公司开发范围内的地块，其中通过挂牌出让方式成交的土地3宗，面积218.495亩；通过铁岭县国土资源局划拨的土地1宗，面积34.965亩。

2023年及2024年1~6月，受人口、产业聚集等因素影响，同时市场沉淀需要一定周期，当期铁岭新区未能实现土地出让，标的公司未能实现土地开发补偿收入。

②供水

报告期内，标的公司供水收入分别为1,376.49万元、1,325.09万元和863.86万元，占营业收入的比例分别为6.21%、65.21%和84.00%。

报告期内，标的公司供水收入的构成情况如下：

单位：元/吨、吨/平方米、万元

供水收入类别		单价（不含税）	2024年1-6月	2023年度	2022年度
居民用水	居民水费收入	1.89	420.87	634.46	677.27
	学校、水费收入	1.89	121.09	278.73	181.79
非居民用水	商业水费收入	3.11	102.43	129.93	83.47
	单位水费收入	3.11	60.38	185.83	178.59

	基建水费收入	3.11	0.75	0.62	0.65
特种行业	特行水费收入	9.71	31.71	49.97	31.13
基建用水	基建水费收入	8.74	126.63	45.55	94.99
	基建水费收入	6.80	-	-	128.59
合计		-	863.86	1,325.09	1,376.49

③污水处理

报告期内，标的公司污水处理业务收入分别为 215.75 万元、142.87 万元和 59.44 万元，占营业收入的比例分别为 0.97%、7.03%和 5.78%。2023 年度，标的公司污水处理收入下降了 72.88 万元，主要原因系：按照污水处理特许经营协议，在污水处理量未超过污水处理厂设计能力的情况下，标的公司收取的污水处理费是确定数，而 2023 年污水实际处理量增加，标的公司支付委托运营费用增加，导致按差额确认的污水处理收入减少。

④汽车租赁

报告期内，标的公司的汽车租赁收入分别为汽车租赁 130.04 万元、135.77 万元和 69.45 万元，占营业收入的比例分别为 0.59%、6.68%和 6.75%。报告期内，汽车租赁收入波动较小。

（2）其他业务收入分析

报告期内，公司其他业务收入按业务分类情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 1~6 月		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋租赁	29.63	2.88%	110.07	5.42%	147.58	0.67%
供水配件及相关劳务	5.51	0.54%	310.53	15.28%	71.40	0.32%
处置投资性房地产	-	-	-	-	3,916.93	17.66%
其他业务收入	35.14	3.42%	420.60	20.70%	4,135.91	18.64%

2022 年度，标的公司处置投资性房地产的收入为 3,916.93 万元，主要系当年标的公司出售了部分房屋及土地。

2023 年度，标的公司供水配件及相关劳务收入为 310.53 万元，较上年度增加 239.13 万元，增幅 334.92%，主要系当年标的公司向已开发完工的房地产项

目单位出售水表增加所致。

2、营业成本分析

报告期内，标的公司的营业成本主要构成如下：

单位：万元

项目	2024年1~6月		2023年度		2022年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	1,262.11	97.12%	2,437.33	93.67%	11,998.77	84.70%
其他业务成本	37.47	2.88%	164.58	6.33%	2,167.63	15.30%
合计	1,299.58	100.00%	2,601.92	100.00%	14,166.40	100.00%

报告期内，标的公司营业成本包括主营业务成本和其他业务成本，其中其他业务成本为房屋租赁、供水配件及相关劳务、处置投资性房地产的成本。

2023年度，标的公司营业成本较上年度大幅度下降，主要系当年未实现土地一级开发收入，因此无相应的土地开发成本结转。

3、毛利率分析

（1）毛利润构成及毛利率

报告期内，标的公司综合毛利率情况如下：

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
毛利率	-26.37%	-28.05%	36.14%

报告期内，标的公司毛利率分别为36.14%、-28.05%和-26.37%。2022年度，标的公司毛利率较高，主要系当年公司实现土地一级开发业务收入，拉升整体毛利率水平；2023年度及2024年1~6月，标的公司毛利率为负，主要系当期无土地一级开发业务收入，且供水、污水处理等业务仍为亏损经营所致。

报告期内，标的公司按业务分类的毛利率及毛利率贡献情况如下：

业务类别	2024年1~6月		2023年度		2022年度	
	毛利率	毛利率贡献	毛利率	毛利率贡献	毛利率	毛利率贡献
土地一级开发	-	-	-	-	40.94%	30.12%
供水	-10.38%	-8.72%	-37.09%	-24.19%	-26.04%	-1.62%
污水处理	-322.73%	-18.65%	-252.60%	-17.76%	-136.41%	-1.33%

广告位租赁	-1355.00%	-0.65%	-128.36%	-0.48%	-214.46%	-0.05%
汽车租赁	27.84%	1.88%	26.66%	1.78%	24.28%	0.14%
房屋租赁	-19.11%	-0.55%	24.71%	1.34%	-20.13%	-0.13%
供水配件及相关劳务	60.50%	0.32%	73.68%	11.26%	72.06%	0.23%
处置投资性房地产	-	-	-	-	49.70%	8.77%
合计	-26.37%	-26.37%	-28.05%	-28.05%	36.14%	36.14%

注：毛利率贡献=毛利率×占营业收入的比例

报告期内，标的公司供水业务的毛利率分别为-26.04%、-37.09%和-10.38%，供水业务亏损的主要原因系：标的公司负责供水业务的凡河新区为新建城区，人口数量尚未达到规划规模，供水始终未达到满负荷运转，加之供水业务经营模式的调整，成本大幅度增加，导致供水业务一直处于亏损状态。

报告期内，标的公司污水处理业务的毛利率分别为-136.41%、-252.60%和-322.73%，污水处理业务亏损较大的原因系：①标的公司负责污水处理业务的凡河新区为新建城区，人口数量尚未达到规划规模；②2021年，标的公司污水处理业务采用委托运营模式，委托运营期间为2021年4月至2024年4月，各年与受托方结算的年污水处理量分别为污水厂设计规模的70%、85%、100%。鉴于标的公司按照特许经营协议收取的费用为固定数，随着委托运营费的逐年增加，标的公司按差额法确认的污水处理收入下降。

（2）与同行业可比上市公司毛利率对比分析

①土地一级开发业务毛利率比较情况

报告期内，标的公司仅在2022年度实现土地一级开发业务收入，当年度该业务毛利率与同行业可比上市公司比较情况如下：

证券简称	证券代码	2022年度
东方集团	601512	21.36%
中新集团	600811	64.69%
平均值		43.03%
标的公司		40.94%

注：同行业可比上市公司数据来源于其公开披露的定期报告，其中东方集团的毛利率为土地及房地产开发毛利率；中新集团的毛利率为园区开发运营毛利率，该毛利率包含土地一

级开发业务毛利率。

2022 年度，标的公司土地一级开发毛利率介于东方集团与中新集团的毛利率水平，主要系东方集团上述毛利率包含房地产业务，该类业务的成本较高，拉低毛利率水平；中新集团的园区开发运营业务包括土地一级开发服务、工程代理服务、物业管理服务、招商代理服务、产业发展服务、软件转移服务和城市运营服务等，毛利率较高。

②供水与污水处理业务毛利率比较情况

报告期内，标的公司供水与污水处理业务毛利率与同行业可比上市公司比较情况如下：

证券简称	证券代码	2024 年 1~6 月	2023 年度	2022 年度
武汉控股	600168.SH	31.99%	20.83%	28.35%
中山公用	000685.SZ	25.87%	26.25%	28.38%
平均值		28.93%	23.54%	28.37%
标的公司		-10.38%	-37.09%	-26.04%

注：同行业可比上市公司数据来源于其公开披露的定期报告，其中中山公用未分别披露供水、污水处理业务的毛利率。

报告期内，标的公司供水与污水处理业务毛利率低于同行业可比公司，主要系标的公司主要服务区域为铁岭市新城，供水规模为 5 万吨/日、污水处理量为 3 万吨/日，供水及污水处理业务均为亏损经营。

中山公用的毛利率较高，主要系其供水及污水处理规模远超标的公司，如中山公用 2024 年 1~6 月供水能力超过 200 万立方米/日，承担着中山市约 80% 的供水任务；中山市内的污水处理能力为 75 万吨/日，承担着中山市约 36% 的污水处理任务，该两项业务在中山市的市场占有率较高，毛利率较高。

报告期内，武汉控股污水处理规模超过 320 万吨/日，该类业务毛利率分别为 33.02%、25.50%和 34.79%，毛利率较高。报告期内，武汉控股自来水生产能力为 130 万吨/日，供水业务毛利率分别为-21.42%、-33.56%和-2.88%，标的公司的供水业务毛利率与武汉控股接近。

4、期间费用分析

报告期内，标的公司期间费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年1~6月		2023年度		2022年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	-	-	30.00	1.48%	58.29	0.26%
管理费用	1,194.26	116.13%	2,905.90	143.01%	2,589.29	11.67%
研发费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	2,596.56	252.49%	6,601.24	324.87%	8,439.71	38.05%
合计	3,790.82	368.62%	9,537.14	469.36%	11,087.28	49.98%

报告期内，标的公司的期间费用总额分别为 11,087.28 万元、9,537.14 万元和 3,790.82 万元，占当期营业收入的比例分别为 49.98%、469.36%和 368.62%。2023 年度期间费用总额较上年度减少 1,550.14 万元，减幅 13.98%，主要系标的公司归还部分银行借款且借款利率下调导致财务费用中的利息费用减少。

（1）销售费用

报告期内，标的公司的销售费用明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年1~6月		2023年度		2022年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他	-	-	30.00	100.00%	58.29	100.00%
合计	-	-	30.00	100.00%	58.29	100.00%

报告期各期，标的公司的销售费用分别为 58.29 万元、30.00 万元和 0 万元，占营业收入的比例分别为 0.26%、1.48%和 0.00%，主要为报卷地块规划设计费。

报告期内，标的公司销售费用率与同行业可比上市公司比较情况如下：

证券简称	证券代码	2024年1~6月	2023年度	2022年度
武汉控股	600168.SH	0.10%	0.15%	0.20%
中山公用	000685.SZ	1.53%	1.26%	1.39%
中新集团	601512.SH	0.26%	0.41%	0.26%
东方集团	600811.SH	0.60%	1.00%	0.60%
平均值		0.81%	0.71%	0.79%
标的公司		-	1.48%	0.26%

注：同行业可比上市公司数据来源于 Wind 资讯。

报告期内，标的公司的销售费用率较低，与同行业可比公司差异较小，符合行业特点。

（2）管理费用

报告期内，标的公司的管理费用明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年1~6月		2023年度		2022年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	429.59	35.97%	874.85	30.11%	888.91	34.33%
办公费	36.57	3.06%	125.26	4.31%	115.65	4.47%
折旧摊销	227.51	19.05%	453.86	15.62%	484.59	18.72%
招待费	3.06	0.26%	32.57	1.12%	23.04	0.89%
中介机构费	58.00	4.86%	74.46	2.56%	122.86	4.74%
维修费	14.60	1.22%	217.95	7.50%	220.55	8.52%
其他	424.93	35.58%	1,126.95	38.78%	733.69	28.34%
合计	1,194.26	100.00%	2,905.90	100.00%	2,589.29	100.00%

报告期各期，标的公司的管理费用分别为2,589.29万元、2,905.90万元和1,194.26万元，占营业收入的比例分别为11.67%、143.01%和116.13%，主要包括职工薪酬、折旧摊销及其他等。2023年度管理费用较上年度增加316.61万元，增幅12.23%，主要系当年标的公司自来水厂管网施工维修费、农民新村小区管线维修费增加。

报告期内，标的公司管理费用率与同行业可比上市公司比较情况如下：

证券简称	证券代码	2024年1~6月	2023年度	2022年度
武汉控股	600168.SH	8.33%	8.29%	5.68%
中山公用	000685.SZ	18.93%	3.65%	2.38%
中新集团	601512.SH	4.20%	5.62%	5.38%
东方集团	600811.SH	8.59%	8.74%	9.44%
平均值		13.63%	5.97%	4.03%
标的公司		116.13%	143.01%	11.67%

注：同行业可比上市公司数据来源于Wind资讯。

报告期内，标的公司的管理费用率高于同行业可比公司，主要系标的公司的收入规模远低于同行业可比公司所致。

（3）财务费用

报告期内，标的公司的财务费用明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年1~6月		2023年度		2022年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
利息支出	2,561.92	98.67%	6,599.80	99.98%	8,440.42	100.01%
减：利息收入	0.47	0.02%	1.22	0.02%	2.35	0.03%
利息净支出	2,561.45	98.65%	6,598.57	99.96%	8,438.07	99.98%
银行手续费	1.32	0.05%	2.67	0.04%	0.82	0.01%
其他	33.78	1.30%	-	-	0.82	0.01%
合计	2,596.56	100.00%	6,601.24	100.00%	8,439.71	100.00%

报告期各期，标的公司的财务费用分别为 8,439.71 万、6,601.24 万元和 2,596.56 万元，占营业收入的比例分别为 38.05%、324.87%和 252.49%，主要包括利息支出、利息收入和银行手续费等。

2023 年度，标的公司财务费较上年度下降 1,838.47 万元，降幅 21.78%，主要系标的公司归还了部分银行借款且借款利率下调导致利息费用减少。

报告期内，标的公司财务费用率与同行业可比上市公司比较情况如下：

证券简称	证券代码	2024年1~6月	2023年度	2022年度
武汉控股	600168.SH	6.79%	4.89%	3.57%
中山公用	000685.SZ	78.87%	15.72%	9.58%
中新集团	601512.SH	13.97%	15.12%	14.62%
东方集团	600811.SH	3.78%	3.29%	3.15%
平均值		42.83%	10.31%	6.58%
标的公司		252.49%	324.87%	38.05%

注：同行业可比上市公司数据来源于 Wind 资讯。

报告期内，标的公司的财务费用率高于同行业可比公司，主要系标的公司收入规模远低于同行业可比公司所致。

5、利润表其他科目分析

（1）税金及附加

报告期内，标的公司的税金及附加情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
城市维护建设税	1.49	3.33	10.28
教育费附加	0.89	1.96	6.15
房产税	32.08	67.24	71.69
土地使用税	46.23	92.46	108.67
车船使用税	2.94	3.45	3.96
印花税	0.43	0.33	4.43
地方教育费附加	0.59	1.31	4.10
合计	84.66	170.08	209.28

（2）其他收益

报告期内，标的公司的其他收益明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
与企业日常活动相关的政府补助	80.95	656.05	392.10
代扣个人所得税手续费返还	0.81	0.33	0.60
合计	81.76	656.38	392.70

报告期内，标的公司其他收益分别为392.70万元、656.38万元和81.76万元，占营业收入的比例分别为1.77%、32.30%和7.95%，主要系为标的公司收到的政府补助。

2023年度，其他收益较上年增加263.68万元，增幅67.15%，主要系当年标的公司收到与基础设施配套费（供水）相关的政府补助增加所致。

（2）信用减值损失

报告期内，标的公司的信用减值损失情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
应收账款坏账损失	-39.70	-255.58	-198.42
其他应收款坏账损失	11.89	-78.57	-48.23
合计	-27.81	-334.15	-246.65

报告期内，标的公司信用减值损失分别为-246.65万元、-334.15万元和-27.81万元，占营业收入的比例分别为-1.11%、-16.44%和-2.70%，主要为应收

账款坏账损失。

（3）资产处置收益

报告期内，标的公司的资产处置收益明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
固定资产处置利得或损失	-	-	7.99
合计	-	-	7.99

2022年度，标的公司的资产处置收益分别为7.99万元，占营业收入的比例为0.04%，主要系由标的公司处置固定资产形成。

（4）营业外支出

报告期内，标的公司的资产处置收益明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
非流动资产毁损报废损失	-	54.90	1.10
其中：固定资产	-	54.90	1.10
罚款	0.03	-	-
合计	0.03	54.90	1.10

2022年度及2023年度，标的公司营业外支出分别为1.10万元、54.90万元，主要为固定资产的毁损报废损失。2024年1~6月，标的公司营业外支出为0.03万元，主要系税务罚款。

6、非经常损益分析

报告期各期，标的公司非经常性损益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	-54.90	1,936.59
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	494.15	392.10
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.03	-	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
非经常性损益合计	0.03	439.26	2,328.69
减：所得税影响额	-	-	-
非经常性损益净额	0.03	439.26	2,328.69

报告期内，标的公司归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益分别为 2,328.69 万元、439.26 万元和 0.03 万元。

2022 年度，标的公司存在处置投资性房地产的情形，导致当年非经常性损益较高。

2023 年度，标的公司的非经常性损益主要为计入其他收益的政府补助。

2024 年 1~6 月，标的公司非经常性损益金额较小，对标的公司的盈利稳定性不具有重大影响。

7、利润及影响盈利能力的主要因素分析

报告期内，标的公司主要利润来源情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 1~6 月	2023 年度	2022 年度
营业收入	1,028.39	2,031.96	22,183.37
营业利润	-4,092.71	-9,954.95	-3,125.56
营业外收入	-	-	-
营业外支出	0.03	54.90	1.10
利润总额	-4,092.74	-10,009.85	-3,126.66
营业利润/利润总额	100.00%	99.45%	99.96%

报告期内，标的公司营业利润占利润总额的比例分别为 99.96%、99.45%和 100.00%，营业外支出对利润总额的影响较小。报告期内，标的公司的利润总额主要来源于营业利润。

8、现金流量分析

报告期内，标的公司的现金流情况如下：

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,233.30	25,842.38	12,180.66
投资活动产生的现金流量净额	-25.31	-113.35	3,754.50
筹资活动产生的现金流量净额	2,289.67	-30,022.39	-18,050.86
现金及现金等价物净增加额	1,031.07	-4,293.36	-2,115.69

（1）经营活动产生的现金流量净额分析

报告期内，标的公司经营活动产生的现金流量净额分别为12,180.66万元、25,842.38万元和-1,233.30万元。2023年度，标的公司经营活动产生的现金流量净额较上年度增加13,661.72万元，增幅112.16%，主要系当年标的公司收到单位往来款26,967.86万元。2024年1~6月，标的公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要系当期回款较少，而支付购买商品、接受劳务支付的现金较多所致。

（2）投资活动产生的现金流量净额分析

报告期内，标的公司投资活动产生的现金流量净额分别为3,754.50万元、-113.35万元和-25.31万元。2023年度，标的公司投资活动产生的现金流量净额下降为负值，主要系当年投资活动现金流入较小，并发生购买办公设备、商用软件等资产购建支出所致。

（3）筹资活动产生的现金流量净额分析

报告期内，标的公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-18,050.86万元、-30,022.39万元和2,289.67万元。2022年度、2023年度，筹资活动产生的现金流量净额为负值，主要系标的公司归还银行借款及关联方借款本息所致。

五、本次交易对上市公司的持续经营能力的影响分析

（一）本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响

财京投资主营业务为土地一级开发、城市公共服务等，经营不佳。通过本次交易，上市公司将剥离经营不佳的资产，标的公司不再纳入上市公司的合并范围，有利于减轻上市公司的负担与压力，有利于上市公司改善财务状况，提升资产质量和盈利能力，同时增厚公司营运资金储备，便于聚焦资源实现业务转型和公司长期可持续发展。

（二）本次交易完成后上市公司资产负债率及财务安全性分析

本次交易前后，上市公司资产、负债、资产负债率等财务数据变动情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日/2024年1~6月			2023年12月31日/2023年度		
	交易前	交易后 (备考)	变动率	交易前	交易后 (备考)	变动率
流动资产	424,538.60	171,022.98	-59.72%	441,129.92	184,066.62	-58.27%
非流动资产	20,279.60	138,293.13	581.93%	20,040.26	139,043.93	593.82%
资产总额	444,818.20	309,316.12	-30.46%	461,170.18	323,110.54	-29.94%
流动负债	80,461.88	32,042.94	-60.18%	92,724.42	41,958.54	-54.75%
非流动负债	33,988.85	669.23	-98.03%	31,804.30	783.74	-97.54%
负债总额	114,450.73	32,712.17	-71.42%	124,528.73	42,742.29	-65.68%
流动比率（倍）	5.28	5.34	-	4.76	4.39	-
速动比率（倍）	0.22	5.29	-	0.39	4.38	-
资产负债率	25.73%	10.58%	-	27.00%	13.23%	-

本次交易完成后，上市公司2023年末的资产负债率由27.00%下降至13.23%，流动比率由4.76倍下降至4.39倍，速动比率由0.39倍上升至4.38倍；上市公司2024年6月末的资产负债率由25.73%下降至10.58%，流动比率由5.28倍上升至5.34倍，速动比率由0.22倍上升至5.29倍。

本次交易完成后，上市公司2023年末的流动资产将减少257,063.30万元，降幅58.27%；2024年6月末的流动资产将减少253,515.62万元，降幅59.72%。上市公司流动资产下降主要系应收账款、存货等均较交易前有明显减少所致。

本次交易完成后，上市公司2023年末的非流动资产将增加119,003.66万元，增幅593.82%；2024年6月末的非流动资产将增加118,013.54万元，增幅581.93%。上市公司非流动资产增加主要系长期股权投资较交易前有明显增加所致。

本次交易完成后，上市公司2023年末的流动负债将减少50,765.88万元，降幅54.75%；2024年6月末流动负债将减少48,418.94万元，降幅60.18%。其中，2023年末、2024年6月末的流动负债较交易前分别减少了32,506.28万元和33,377.90万元。

本次交易完成后，上市公司2023年末的非流动负债将减少31,020.56万元，

减幅97.54%；2024年6月末非流动负债将减少33,319.61万元，减幅98.03%。其中，2023年末、2024年6月末上市公司长期借款较交易前分别减少了28,120.00万元和30,500.00万元。

本次交易完成后，2023年末上市公司流动比率略有下降，但速动比率显著上升、资产负债率大幅下降；2024年6月末上市公司速动比率、流动比率均上升，资产负债率下降。本次交易完成后，上市公司的偿债能力显著增强，有利于提升上市公司的财务安全性。

六、本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

本次交易完成后，上市公司将剥离财京投资，聚焦于新能源及混塔主业，有助于改善上市公司的业务结构和经营状况。上市公司将继续努力提升公司的可持续经营能力和盈利能力，优化上市公司的资产质量，提升上市公司价值，维护全体股东利益。

七、本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响

（一）本次交易对上市公司财务指标及非财务指标的影响

本次交易前后，上市公司最近一年一期主要财务指标的影响如下表所示：

单位：万元

项目	2024年1~6月			2023年度		
	交易前	交易后 (备考)	变动率	交易前	交易后 (备考)	变动率
资产总额	444,818.20	309,316.12	-30.46%	461,170.18	323,110.54	-29.94%
负债总额	114,450.73	32,712.17	-71.42%	124,528.73	42,742.29	-65.68%
归属于母公司的所有者权益	276,604.10	276,603.95	-1.81%	281,923.89	280,368.26	-0.55%
营业收入	1,028.39	-	-100.00%	2,378.53	1,675.88	-29.54%
净利润	-6,273.99	-3,764.31	-40.00%	-11,203.80	-10,840.57	-3.24%
归属于母公司所有者的净利润	-5,319.79	-3,764.31	-29.24%	-10,578.64	-7,477.00	-29.32%
基本每股收益(元/股)	-0.06	-0.05	-22.48%	-0.13	-0.09	-30.77%

上市公司2023年度、2024年1~6月的每股收益将分别由本次交易前的-0.13元/股、-0.06元/股变为-0.09元/股、-0.05元/股，上市公司不存在因本

次交易而导致基本每股收益被摊薄的情况。

本次交易将在一定程度上提升上市公司盈利能力，预计本次交易后不存在即期回报被摊薄的情形，但并不能完全排除其未来盈利能力不及预期的可能。为进一步防范上市公司即期回报被摊薄的风险，上市公司将制定了相应措施，上市公司董事、高级管理人员及控股股东、实际控制人出具了承诺，具体情况详见“重大事项提示”之“六、本次交易对中小投资者权益保护的安排”之“（五）摊薄当期每股收益的填补回报安排”。

（二）本次交易对上市公司未来资本性支出的影响及融资计划

本次交易为源盛资产以现金对标的公司进行增资及受让标的公司的股权，不涉及上市公司资本性支出事项，对上市公司资本性支出无影响。

同时，未来上市公司也将根据业务发展的实际需要、自身的资产负债结构及融资成本等多方面因素，根据实际情况制定融资计划，满足未来资本性支出的需求。

（三）本次交易职工安置方案

本次交易前后，标的公司作为独立法人的法律主体资格未曾发生变化，仍然履行与其员工的劳动合同。因此，本次交易不涉及标的公司的职工安置问题。

（四）本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

第九节 财务会计信息

一、标的资产两年及一期财务报表

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	1,333.86	287.09	4,580.46
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	2,362.59	1,692.12	2,099.41
应收款项融资	-	-	-
预付款项	456.08	345.92	311.44
其他应收款	382.38	451.18	510.34
买入返售金融资产	-	-	-
存货	405,543.43	404,307.14	404,414.97
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	1.88	0.55	0.66
流动资产合计	410,080.23	407,084.00	411,917.27
非流动资产：			
债券投资	-	-	-
其他债券投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	1,983.24	2,069.91	2,243.25
固定资产	9,085.61	9,548.29	10,437.72
在建工程	-	-	-

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	2,365.38	2,395.69	2,462.99
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	15.94	17.02	19.20
递延所得税资产	1,383.94	1,383.94	1,383.94
其他非流动资产	1,990.38	2,002.57	2,026.95
非流动资产合计	16,824.50	17,417.43	18,574.06
资产总计	426,904.73	424,501.43	430,491.32
流动负债：	-	-	-
短期借款	3,990.95	4,001.97	4,010.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	33,377.90	32,506.28	31,712.67
预收款项	1,788.45	1,895.34	1,821.43
合同负债	0.33	0.83	6.47
应付职工薪酬	52.48	57.09	58.01
应交税费	374.26	380.64	575.96
其他应付款	121,908.17	115,346.62	107,775.28
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,491.03	4,597.82	4,104.90
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	162,983.56	158,786.58	150,064.72
非流动负债：	-	-	-
长期借款	30,500.00	28,120.00	32,660.00
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	-	-	-

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
预计负债	-	-	-
递延收益	2,819.61	2,900.56	3,062.46
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	33,319.61	31,020.56	35,722.46
负债合计	196,303.18	189,807.14	185,787.18

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
一、营业总收入	1,028.39	2,031.96	22,183.37
其中：营业收入	1,028.39	2,031.96	22,183.37
二、营业总成本	5,175.05	12,309.14	25,462.97
其中：营业成本	1,299.58	2,601.92	14,166.40
税金及附加	84.66	170.08	209.28
销售费用	-	30.00	58.29
管理费用	1,194.26	2,905.90	2,589.29
研发费用	-	-	-
财务费用	2,596.56	6,601.24	8,439.71
其中：利息费用	2,561.92	6,599.80	8,440.42
利息收入	0.47	1.22	2.35
加：其他收益	81.76	656.38	392.70
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-27.81	-334.15	-246.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	7.99
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,092.71	-9,954.95	-3,125.56
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	0.03	54.90	1.10

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	-4,092.74	-10,009.85	-3,126.66
减：所得税费用	-	-	21.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,092.74	-10,009.85	-3,148.00
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,092.74	-10,009.85	-3,148.00
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,092.74	-10,009.85	-3,148.00
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额	-	-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
（4）其他债券投资信用减值准备	-	-	-
（5）现金流量套期储备	-	-	-
（6）外币财务报表折算差额	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	-4,092.74	-10,009.85	-3,148.00
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,092.74	-10,009.85	-3,148.00
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

（三）现金流量表

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
销售商品、提供劳务收到的现金	904.17	2,887.15	18,711.55
收到的税费返还	-	-	0.11
收到其他与经营活动有关的现金	1,335.28	28,289.38	1,077.52
经营活动现金流入小计	2,239.44	31,176.54	19,789.17
购买商品、接受劳务支付的现金	2,495.46	2,870.59	5,373.66
支付给职工以及为职工支付的现金	485.22	979.07	1,010.08
支付的各项税费	119.30	404.73	261.61
支付其他与经营活动有关的现金	372.75	1,079.76	963.15
经营活动现金流出小计	3,472.74	5,334.16	7,608.51
经营活动产生的现金流量净额	-1,233.30	25,842.38	12,180.66
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.49	3,865.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	0.49	3,865.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25.31	113.84	111.35
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	25.31	113.84	111.35
投资活动产生的现金流量净额	-25.31	-113.35	3,754.50
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	8,197.72	10,480.81	35,429.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	8,197.72	10,480.81	35,429.00
偿还债务支付的现金	4,710.00	33,539.00	44,330.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,137.38	6,964.20	9,149.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-

项目	2024年1~6月	2023年度	2022年度
支付其他与筹资活动有关的现金	60.67	-	-
筹资活动现金流出小计	5,908.05	40,503.20	53,479.86
筹资活动产生的现金流量净额	2,289.67	-30,022.39	-18,050.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,031.07	-4,293.36	-2,115.69
加：期初现金及现金等价物余额	287.09	4,580.46	6,696.15
六、期末现金及现金等价物余额	1,318.16	287.09	4,580.46

二、上市公司备考财务报表

（一）资产负债表

单位：万元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	166,112.71	175,147.90
交易性金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	71.80	270.14
应收款项融资	-	-
预付款项	509.59	56.96
其他应收款	2,913.42	8,314.03
买入返售金融资产	-	-
存货	516.41	85.00
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	899.05	192.58
流动资产合计	171,022.98	184,066.62
非流动资产：		
债券投资	-	-
其他债券投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	134,838.04	136,421.09

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	2,250.56	244.16
在建工程	-	1,058.87
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	897.53	989.44
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	64.13	-
递延所得税资产	242.88	330.35
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	138,293.13	139,043.93
资产总计	309,316.12	323,110.54
流动负债：		
短期借款	30,050.00	-
交易性金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	1,091.43	1,230.97
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	216.66	108.75
应交税费	13.91	26.38
其他应付款	254.24	6,248.42
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	416.68	34,344.03
其他流动负债	-	-
流动负债合计	32,042.94	41,958.54
非流动负债：		
长期借款	-	-

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
应付债券	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	444.85	536.38
长期应付款	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	224.38	247.36
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	669.23	783.74
负债合计	32,712.17	42,742.29
所有者权益：	-	-
股本	82,479.13	82,479.13
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	217,221.64	217,221.64
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	660.61	660.61
未分配利润	-23,757.43	-19,993.12
归属于母公司所有者权益合计	276,603.95	280,368.26
少数股东权益	-	-
所有者权益合计	276,603.95	280,368.26
负债和所有者权益总计	309,316.12	323,110.54

（二）利润表

单位：万元

项目	2024年1~6月	2023年度
一、营业总收入	-	1,675.88
其中：营业收入	-	1,675.88
二、营业总成本	2,645.69	9,802.54

项目	2024年1~6月	2023年度
其中：营业成本	-	1,701.99
税金及附加	1.13	186.86
销售费用	4.44	30.00
管理费用	1,894.56	3,141.34
研发费用	376.16	-
财务费用	369.39	4,742.35
其中：利息费用	18.99	4,813.60
利息收入	102.22	75.03
加：其他收益	0.98	108.74
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,358.99	-2,279.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	303.88	-597.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-0.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,699.82	-10,895.04
加：营业外收入	-	0.00
减：营业外支出	-	15.15
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	-3,699.82	-10,910.19
减：所得税费用	64.49	-69.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,764.31	-10,840.57
（一）按经营持续性分类：		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,764.31	-10,840.57
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类：		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,764.31	-7,477.00
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-3,363.57
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		

项目	2024年1~6月	2023年度
(1) 重新计量设定受益计划变动额	-	-
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(4) 其他债券投资信用减值准备	-	-
(5) 现金流量套期储备	-	-
(6) 外币财务报表折算差额	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益税后净额	-	-
七、综合收益总额	-3,764.31	-10,840.57
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,764.31	-7,477.00
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-	-3,363.57

第十节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争情况

（一）本次交易完成后上市公司的同业竞争情况

本次交易不涉及上市公司发行股份，因此本次交易不会导致上市公司控股股东和实际控制人发生变更。本次交易完成后，不会导致上市公司新增与控股股东、实际控制人及交易对方之间的同业竞争。

（二）上市公司控股股东、实际控制人出具的避免同业竞争的承诺

上市公司控股股东及实际控制人出具了《关于避免同业竞争的承诺》，具体内容如下：

“1、截至本承诺出具日，本公司/本人未控制任何与上市公司及其子公司的主营业务构成直接或间接竞争关系的其他公司、企业。

2、本次交易完成后，除非上市公司明确书面表示不从事该类业务或放弃相关计划，本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业，未来不会控制任何与上市公司及其子公司的主营业务构成直接或间接竞争关系的其他公司、企业。

3、如本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司获得与上市公司及其子公司主营业务构成直接或间接竞争关系的业务机会，本公司/本人及控制的其他公司、企业将立即通知上市公司，并在同等商业条件下优先将该等业务机会让予上市公司及其子公司。若上市公司及其子公司不受让该等项目，本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业将在该等项目进入实施阶段之前整体转让给其他非关联第三方，而不就该等项目进行实施，从而使本公司/本人及本公司/本人控制的公司、企业不从事与上市公司及其子公司主营业务构成直接或间接竞争关系的业务，以避免同业竞争。

4、本公司/本人保证严格履行上述承诺，如出现因本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业违反上述承诺而导致上市公司及其子公司的权益受到损害的情况，本公司/本人将依法承担相应的赔偿责任。”

二、关联交易情况

（一）标的公司关联交易情况

1、关联采购和销售情况

（1）向关联方购买商品、接受劳务的情况

报告期内，标的公司及其下属子公司不存在向关联方购买商品、接受劳务的情况。

（2）向关联方销售商品、提供劳务的情况

报告期内，标的公司及其下属子公司向关联方销售商品、提供劳务的情况如下：

单位：万元

关联方	销售内容	2024年1~6月		2023年度		2022年度	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
铁岭银行股份有限公司	供水	4.17	0.41%	7.83	0.39%	8.82	0.04%
铁岭金峰华园酒店有限公司	供水	0.42	0.04%	3.75	0.18%	1.84	0.01%
辽宁金峰建设投资有限公司	供水	-	0.00%	-	0.00%	3.43	0.02%
铁岭绿之源燃气管理有限公司	供水	-	0.00%	-	0.00%	0.08	0.00%
合计		4.59	0.45%	11.57	0.57%	14.17	0.06%

2、关联租赁情况

报告期内，标的公司及其下属子公司向关联方租赁办公楼的情况如下：

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2024年1~6月 确认的租赁费	2023年度 确认的租赁费	2022年度 确认的租赁费
铁岭银行股份有限公司	办公楼层	5.00	12.00	12.00
合计		5.00	12.00	12.00

3、关联担保情况

（1）标的公司作为担保方

报告期内，标的公司及其下属子公司对外提供担保的情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经
------	------	-------	-------	--------

				履行完毕
和展能源	30,000.00	2024/3/20	债权债务时效届满	否

（2）标的公司作为被担保方

报告期内，标的公司及子公司作为被担保方的担保情况如下：

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保合同金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
1	铁岭财政	财京投资	16,800.00	2020/11/20	2031/11/19	否
2	铁岭财政	财京投资	10,500.00	2022/12/12	2027/12/11	否
3	铁岭财政	财京投资	6,500.00	2022/12/12	2027/12/11	否
	铁岭公共资产投资运营集团有限公司			2022/12/12	2027/12/11	否
4	铁岭财政	财京公用	7,900.00	2022/12/12	2027/12/11	否
	铁岭公共资产投资运营集团有限公司			2022/12/12	2027/12/11	否
5	铁岭财政	财京公用	3,990.00	2023/3/16	2024/3/29	是
	铁岭新城投资控股（集团）股份有限公司			2023/3/16	2024/3/29	是
6	铁岭财政	财京公用	3,990.00	2024/3/29	2028/3/24	否
	和展能源			2024/3/29	2028/3/24	否
7	铁岭财政	财京公用	4,000.00	2022/3/30	2023/3/16	是
	铁岭新城投资控股（集团）股份有限公司			2022/3/30	2023/3/16	是
8	铁岭财政	财京投资	10,500.00	2021/12/16	2022/12/12	是
9	铁岭财政	财京投资	6,500.00	2021/12/16	2022/12/12	是
	铁岭公共资产投资运营集团有限公司			2021/12/16	2022/12/12	是
10	铁岭财政	财京公用	7,900.00	2021/12/16	2022/12/12	是
	铁岭公共资产投资运营集团有限公司			2021/12/16	2022/12/12	是
11	铁岭财政	财京公用	4,400.00	2021/3/17	2022/3/30	是
	铁岭新城投资控股（集团）股份有限公司			2021/3/17	2022/3/30	是

4、关联方资金拆借情况

（1）拆入资金

①报告期内，标的公司及其下属子公司向关联法人拆入资金的情况如下：

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
和展能源	4,217.72	2024/1/12	2024/9/14	/
和展能源	30,000.00	2024/3/20	2024/9/19	/
和展能源	1,000.00	2024/5/21	2024/9/3	/
和展能源	3,890.81	2023/9/15	2024/9/14	/
和展能源	26,950.00	2023/8/23	2024/9/10	/
铁岭新城投资控股（集团）股份有限公司	50.00	2022/7/20	2022/8/1	已偿还
和展能源	95.00	2022/1/7	2024/9/10	/
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	2,000.00	2022/3/17	2022/6/30	已偿还
铁岭公共资产投资运营集团有限公司	1,700.00	2022/8/23	2022/12/31	已偿还
铁岭银行股份有限公司营业部	10,500.00	2022/12/12	2025/12/11	/
铁岭银行股份有限公司营业部	6,500.00	2022/12/12	2025/12/11	/
铁岭银行股份有限公司营业部	7,900.00	2022/12/12	2025/12/11	/

②报告期内，标的公司及其下属子公司向关联自然人拆入资金的情况如下：

2022 年度，标的公司向上市公司董监高等 10 名关联自然人合计拆入资金 593.00 万元，用于标的公司临时资金周转，上述款项已于 2022 年底全部偿还。

（2）拆出资金

报告期内，标的公司及其下属子公司不存在向关联方拆出资金的情形。

5、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预付款项	铁岭银行股份有限公司	-	-	5.00
应收账款	铁岭银行股份有限公司	1.31	1.25	-
	铁岭金峰华园酒店有限公司	-	0.67	-

（2）应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
------	-----	-----------------	------------------	------------------

其他应付款	铁岭财政	3,669.09	3,544.59	3,544.59
	和展能源	114,564.62	108,020.70	102,868.68
	铁岭银行股份有限公司	12.00	7.00	-
应计利息	铁岭银行股份有限公司	40.15	44.66	45.65

注：标的公司已于2024年9月10日归还上市公司欠款8亿元。

（二）本次交易对上市公司关联交易的影响

1、本次交易构成关联交易

截至本报告签署日，交易对方源盛资产的控股股东为瀚禾投资，公司董事张潇潇、监事关笑在瀚禾投资担任董事。根据《股票上市规则》的相关规定，瀚禾投资为公司关联方，其控制的源盛资产亦为公司关联方，因此本次交易构成关联交易。与本次交易相关的关联董事、关联监事已在上市公司审议本次交易相关议案时回避表决，关联股东也将在上市公司股东大会审议本次交易时回避表决。

2、本次交易完成后，上市公司与控股股东、实际控制人及其关联企业之间的关联交易情况

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的参股公司，不再纳入上市公司合并范围。上市公司将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，规范本次交易完成后的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

3、本次交易前后上市公司最近一年及一期关联交易的金额及占比

（1）本次交易前关联交易

上市公司的关联交易主要为财京投资及其子公司与关联方发生的交易，具体详见“第十节 同业竞争与关联交易”之“二、关联交易情况”之“（一）标的公司关联交易情况”。

除上述标的公司已披露的关联交易外，2023年度及2024年1~6月，上市公司其他关联交易情况如下：

①关联担保情况

上市公司作为被担保方：

单位：万元

序号	担保方	担保合同金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
1	铁岭公共资产投资运营集团有限公司	32,000.00	2021/3/22	2024/3/22	是
	和展中达		2023/8/9	2024/3/22	是
	铁岭财政		2021/3/23	2023/8/9	是
2	铁岭财政	30,000.00	2024/3/15	2026/9/13	否
	铁岭公共资产投资运营集团有限公司		2024/3/15	2026/9/13	否
	和展中达		2024/3/15	债权诉讼时效届满	否
	财京投资		2024/3/15	债权诉讼时效届满	否
3	铁岭公共资产投资运营集团有限公司	25,000.00	2020/8/28	2023/8/28	是

②关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日
铁岭银行股份有限公司营业部	30,000.00	2024/3/20	2024/9/13

报告期内，上市公司与控股子公司财京投资及其子公司之间的担保，均已履行审议程序。

(2) 本次交易完成后关联交易

根据中兴华会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易后上市公司最近一年一期的关联交易情况如下：

①关联销售情况

单位：万元

关联方	销售内容	2024年1~6月		2023年度	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
铁岭银行股份有限公司	供水	-	-	4.20	0.25%
铁岭金峰华园酒店有限公司	供水	-	-	0.15	0.01%
合计		-	-	4.35	0.26%

②关联租赁

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2024年1~6月 确认的租赁费	2023年度 确认的租赁费
-----	--------	---------------------	------------------

铁岭银行股份有限公司	办公楼层	-	8.00
合计		-	8.00

③关联担保

A. 公司作为担保方

单位：万元

序号	被担保方	担保合同金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
1	财京公用	3,990.00	2023/3/16	2024/3/29	是
2	财京公用	3,990.00	2024/3/29	2028/3/24	否
3	财京公用	3,990.00	2022/3/30	2023/3/16	是

根据《增资及股权转让协议》及《反担保协议》，经各方协商一致，前述担保不因本次交易的实施而发生变更或终止，和展能源将继续履行前述担保义务直至担保期满，源盛资产同意按其本次交易后所持有标的公司股权比例，以连带责任保证的方式向担保人和展能源提供反担保。

本次交易完成后，财京投资构成上市公司的关联方，上述上市公司对财京公用未履行完毕的担保转变为关联担保。该关联担保事宜已由公司2024年第三次独立董事专门会议、第十二届董事会第十二次会议审议通过，尚需提交和展能源股东大会审议通过。

B. 公司作为被担保方

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保合同金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
1	铁岭公共资产投资运营集团有限公司	铁岭新城投资控股（集团）股份有限公司	32,000.00	2021/3/22	2024/3/22	是
	和展中达			2023/8/9	2024/3/22	是
	铁岭财政			2021/3/22	2023/8/9	是
2	铁岭财政	和展能源	30,000.00	2024/3/20	2026/9/13	否
	铁岭公共资产投资运营集团有限公司			2024/3/20	2026/9/13	否
	和展中达			2024/3/20	债权债务时效届满	否
	财京投资			2024/3/20	债权债务时效届满	否

3	铁岭公共资产投资运营集团有限公司	铁岭新城投资控股（集团）股份有限公司	25,000.00	2020/8/28	2023/8/28	是
---	------------------	--------------------	-----------	-----------	-----------	---

④关联方资金拆借

A. 拆入资金

报告期内，上市公司向关联方拆入资金的情况如下：

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日
铁岭银行股份有限公司营业部	30,000.00	2024/3/20	2024/9/13

B. 拆出资金

报告期内，上市公司向关联方拆出资金的情况如下：

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日
财京投资	3,890.81	2023/9/15	2024/9/14
财京投资	4,217.72	2024/1/12	2024/9/14
财京投资	30,000.00	2024/3/20	2024/9/19
财京投资	1,000.00	2024/5/21	2024/9/3

（3）本次交易完成后的关联方往来余额

应付项目：

单位：万元

项目名称	关联方	2024年6月30日	2023年12月31日
短期借款-应计利息	铁岭银行股份有限公司	50.00	-

（三）关于规范和减少关联交易的措施

本次交易完成后，公司与实际控制人及其关联企业之间若发生关联交易，将继续严格按照公司的关联交易相关制度和有关法律法规及《公司章程》的要求履行关联交易的决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

为确保减少和规范本次交易完成后可能产生的关联交易，和展能源控股股东及实际控制人出具了《关于减少和规范关联交易的承诺》，具体内容如下：

“1、本公司/本人作为上市公司控股股东/实际控制人期间，本公司/本人及本公司/本人实际控制或施加重大影响的其他企业将尽可能减少与上市公司及其下属子公司的关联交易，若发生必要且不可避免的关联交易，本公司/本人及本公司/本人实际控制或施加重大影响的其他企业将与上市公司及其下属子公司按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，履行法定程序，并将按照有关法律法规和《公司章程》等内控制度规定履行信息披露义务及相关内部决策、报批程序，关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性，亦不利用该等交易从事任何损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益的行为。

2、本公司/本人及本公司/本人实际控制或施加重大影响的其他企业将杜绝非法占用上市公司的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求上市公司向本公司/本人及本公司/本人实际控制或施加重大影响的其他企业提供任何形式的担保。

3、本公司/本人将依照《公司章程》的规定参加股东大会，平等地行使相应权利，承担相应义务，不利用控股股东地位谋取不正当利益，不利用关联交易非法转移上市公司及其下属公司的资金、利润，保证不损害上市公司其他股东的合法权益。

4、上述承诺在本公司/本人及本公司/本人控制或影响的企业作为上市公司的控股股东/实际控制人期间持续有效，且不可变更或撤销。”

第十一节 风险因素

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次重组存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、尽管上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，在本次交易过程中积极主动进行内幕信息管理，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，按时登记相关内幕信息知情人信息，但仍旧难以排除有关机构或个人利用本次交易内幕信息进行内幕交易的行为，因此本次交易存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕而被暂停、中止或取消的风险。

2、在本次交易的推进过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的条件；此外，监管机构的审核要求也可能对交易方案产生影响。在本次交易审核过程中，交易双方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，本次交易存在被暂停、中止或取消的风险。

3、本次交易签署的《关于铁岭财京投资有限公司之附条件生效的增资及股权转让协议》中约定的协议生效条件和交割条件中任一条款若无法满足，则有可能导致本次交易被暂停、中止、取消或者后续步骤无法进行。

4、其他原因可能导致本次交易被暂停、中止或取消的风险。

（二）审批风险

本次交易尚需履行多项审批程序，包括但不限于上市公司股东大会审议通过本次重大资产出售相关议案、深圳证券交易所等监管机构要求履行的其他程序等。本次交易能否取得上述批准，以及最终成功实施的时间，均存在不确定性，存在无法通过审批而导致交易失败的风险。

（三）标的资产的评估风险

本次交易中，公司聘请了符合《证券法》规定的资产评估机构对标的资产进行评估并出具《资产评估报告》。资产评估中的分析、判断和结论受相关假设和

限定条件的影响，而相关假设和限定条件可能受到宏观经济波动、国家法律法规及行业政策变化、市场竞争环境变化等因素的影响，如未来出现预期之外的重大变化，仍然有可能会最终导致最终评估结果与实际不符的风险。

（四）标的资产交割的风险

截至本报告书签署日，交易双方已签署相关协议对本次交易双方需履行的义务、交割相关条件等作出了明确的约定和安排，但是未来如出现交易对方未能及时支付本次交易对价、标的资产因法律、政策、质押或其他原因而无法完成过户手续或其他交割程序或者其他影响本次交易的事项，仍存在标的资产无法交割履约的风险。

（五）交易对价资金筹措风险

本次交易对价采用现金方式支付，尽管交易对方已经对交易对价支付作出了相关安排，且交易双方已就本次交易价款的支付进度及违约条款进行了明确约定，但若交易对方在约定时间内无法筹集足额资金，则本次交易价款存在不能及时、足额支付的风险。

二、与上市公司相关的风险

（一）营业收入规模下降的风险

本次交易完成后，上市公司剥离经营不佳的土地一级开发、城市公共服务等业务，将聚焦于新能源及混塔业务。由于报告期内拟出售资产涉及的营业收入占上市公司营业收入的比重较大，若重组完成后上市公司新能源及混塔业务拓展未及预期，短期内上市公司营业收入可能出现下滑，从而使公司面临营业收入规模下降的风险。

（二）未来主营业务开展及盈利不达预期的风险

本次交易完成后，上市公司将聚焦新能源及混塔主业，该主业的发展受到宏观经济、行业政策等多种因素的影响，同时对公司的人员构成、业务管理体系和企业运营要求更高，可能存在后续上市公司主营业务开展及盈利不达预期的风险。

（三）本次交易完成后上市公司新增关联交易的风险

本次交易完成后，标的公司成为上市公司参股子公司，属于上市公司关联方。

本次交易完成后，上市公司对标的公司及其子公司未履行完毕的担保变为关联担保，具体情况参见本报告书“第十节 同业竞争与关联交易”之“二、关联交易情况”之“（二）本次交易对上市公司关联交易的影响”。因此，本次交易完成后，上市公司存在新增关联交易的风险。

（四）2024 年关联交易收入占比较高的风险

截至目前，公司已签订混塔业务关联交易合同合计金额为 41,800 万元（含税），根据合同约定相关产品应于 2024 年末完成交付。公司预计 2024 年度关联交易收入占公司主营业务收入比例高于 90%。公司存在 2024 年关联交易收入占比较高的风险。

（五）公司股票可能被终止上市的风险

公司股票交易于 2024 年 4 月被深圳证券交易所实施退市风险警示。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2024 年修订）》第 9.3.12 条规定，上市公司股票交易被实施退市风险警示后，实际触及退市风险警示情形相应年度次一年度出现“经审计的利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值，且扣除后的营业收入低于 3 亿元”等情形之一的，上市公司股票将被终止上市交易。若公司 2024 年度出现《深圳证券交易所股票上市规则（2024 年修订）》第 9.3.12 条规定列示情形，深圳证券交易所将决定公司股票终止上市，敬请广大投资者注意投资风险。

三、其他风险

（一）股票价格波动风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生一定影响，公司基本面的变化将影响公司股票价格。此外，股票价格波动还要受宏观经济形势变化、行业的景气度变化、资金供求关系及投资者心理因素变化等因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

（二）不可抗力风险

本次交易不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第十二节 其他重要事项

一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用或为其提供担保的情况

截至本报告书签署日，上市公司、标的公司不存在资金、资产被其实际控制人或其他关联人占用的情况，不存在为其实际控制人或其他关联人提供违规担保的情况。

本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人未发生变化，上市公司不会因本次交易增加关联方资金占用和关联方违规担保。

二、本次交易对于上市公司负债结构的影响

本次交易前，上市公司 2023 年末与 2024 年 6 月末的资产负债率分别为 27.00%、25.73%；本次交易完成后，上市公司 2023 年末与 2024 年 6 月末的资产负债率分别为 13.23%、10.58%。

本次交易完成后，上市公司资产负债率有所下降，主要系上市公司通过股权转让部分的交易对价，满足交易的资金支付需求。上市公司不存在因本次交易大量增加负债的情况。本次交易完成后，资产负债率整体仍处于合理水平，本次交易可一定程度上提升上市公司未来盈利能力，不存在对上市公司负债结构的重大不利影响。

三、上市公司最近十二个月内重大资产购买或出售情况

根据《重组管理办法》第十四条规定：“上市公司在十二个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。中国证监会对本办法第十三条第一款规定的重大资产重组的累计期限和范围另有规定的，从其规定。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。”

本次交易前 12 个月内，公司连续对同一或者相关资产进行购买、出售的具

体情况如下：

上市公司于2024年8月26日召开第十二届董事会第九次会议，审议通过了《关于控股子公司增资扩股暨公司放弃优先认缴出资权的议案》，同意源盛资产以80,000.00万元认购子公司财京投资13,876.75万元新增注册资本，增资款将用于偿还对上市公司的欠款。本次增资完成后，财京投资的注册资本由40,000.00万元增加至53,876.75万元，上市公司对财京投资的持股比例由76.69%下降至56.93%，财京投资仍为上市公司合并报表范围内的控股子公司。上述增资的价格为5.77元/注册资本。财京投资已于2024年9月25日完成增资事项的工商变更登记。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

在本次交易完成前，上市公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》及其它有关法律法规、规范性文件的要求，建立了规范的法人治理结构、建立健全了公司内部管理制度，保障了上市公司运作的规范性，不断提高公司的治理水平，公司治理的实际状况符合《上市公司治理准则》等法规的要求。

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的参股公司，上市公司控制权、法人治理结构以及股东大会、董事会、监事会运作不会发生根本变化。本次交易不会对现有的公司治理结构产生不利影响。公司将严格按照相关法律法规及规范性文件的要求，在目前已建立的法人治理机构上继续有效运作，并继续完善法人治理机构，使其更加符合本次交易完成后本公司的实际情况。

五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明

（一）公司现行分红政策

上市公司现行《公司章程》中规定的利润分配政策的具体内容如下：

公司利润分配政策应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的持续发展，利润分配政策应保持连续性和稳定性。

1、利润分配方式和分红条件

公司可以采取现金、股票或者现金和股票相结合的方式分配股利；在符合条

件的前提下，公司应优先采取现金分红。

（1）现金分红的具体条件和比例

公司当年度盈利，在依法弥补亏损、提取法定公积金、盈余公积金后有可分配利润的，公司应当进行现金分红，公司以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%。公司存在下列情形之一的，可以不按照前款规定进行现金分红：

①公司存在重大投资计划或重大资金支出事项的，其中重大投资计划是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备等，预计支出（扣除专用于该事项的已公开或非公开募集资金部分）累计达到或超过公司最近一期经审计净资产的 20% 投资事项。重大资金支出指单笔或连续十二个月累计金额占公司最近一期经审计净资产的 20% 以上的投资资金或营运资金的支出；

②审计机构对公司当年度财务报告出具非标准无保留意见的审计报告；

③分红年度净现金流量为负数，且年底货币资金余额不足以支付现金分红金额的。

（2）股票股利分红的具体条件

公司可以根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证最低现金分红及公司股本规模合理的前提下，为保持股本扩张与业绩增长相适应，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配，具体分红比例由公司董事会审议通过后，并提交股东大会审议决定。除上述原因之外，公司采用股票股利进行利润分配的，还应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

在公司盈利的情况下，如公司董事会未做出现金利润分配预案或现金利润分配比例低于当年实现的可分配利润的 10% 的，应当在定期报告中披露原因以及留存资金的用途，独立董事、监事会应当对此发表明确意见。

公司最近三年未进行现金利润分配的，不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司在进行利润分配时，应当扣减该股东应获分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

2、利润分配的期间间隔

一般进行年度分红，公司董事会也可以根据公司的资金需求状况提议进行中期分红。

公司应当在年度报告中详细披露利润分配预案及利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

- （1）是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；
- （2）分红标准和比例是否明确和清晰；
- （3）相关的决策程序和机制是否完备；
- （4）独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；
- （5）中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

3、利润分配政策的调整

对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

公司的利润分配政策如与公司生产经营情况、投资规划和长期发展的需要确实发生冲突的，可以调整利润分配政策；调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，有关调整利润分配政策的议案需按照公司章程的规定经公司董事会审议后提交公司股东大会以特别决议的形式批准，公司应当提供网络投票等方式以方便公众投资者参与股东大会表决，独立董事应对此发表独立意见，公司监事会应当对该等议案进行审核并提出书面审核意见，公司应当在定期报告中披露调整的原因。

4、利润分配应履行的审议程序：

（1）公司每年利润分配预案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况制订。董事会在制定和审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。利润分配预案经董事

会审议通过，方可提交股东大会审议。

（2）监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督，并应对年度内盈利但未提出利润分配的预案，就相关政策、规划执行情况发表专项说明和意见。

（二）本次交易对上市公司现金分红政策的影响

本次交易后，公司将继续严格执行章程中的利润分配政策，保持利润分配的可持续、稳定。同时，公司将结合实际经营情况和投资者诉求，广泛听取独立董事、投资者尤其是中小股东的意见和建议，完善公司股利分配政策，强化中小投资者权益保障机制，给予投资者合理回报。

六、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况

根据《证券法》《重组管理办法》《格式准则 26 号》《深交所重大资产重组业务指引》等文件的规定，本次重组的股票交易自查期间为自本次交易首次公告日前六个月至本报告书披露之前一日止，即 2024 年 4 月 9 日至 2024 年 11 月 8 日。自查范围具体包括：

- 1、上市公司及其董事、监事、高级管理人员及相关知情人员；
- 2、交易对方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或主要负责人及相关知情人员；
- 3、上市公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员及相关知情人员；
- 4、标的公司及其董事、监事、高级管理人员及相关知情人员；
- 5、为本次交易提供服务的相关中介机构及其经办人员；
- 6、上述自然人的直系亲属，包括配偶、父母、成年子女。

上市公司已在本报告书披露后向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关人员在自查期间内买卖上市公司股票记录的查询申请，已在《关于重大资产重组相关内幕知情人买卖股票情况的自查报告》中披露查询情况。

七、上市公司股票在重组方案首次披露前股价波动情况的说明

上市公司于 2024 年 10 月 9 日披露了《关于筹划重大资产重组的提示性公告》（公告编号：2024-053），首次披露本次交易相关公告前 20 个交易日的区间为

2024年8月30日至2024年10月8日，该期间范围内的公司股票价格波动情况以及深证成指、同行业板块波动情况进行了自查比较，情况如下：

项目	2024年8月30日 (披露日前第21个交易日)	2024年10月8日 (披露日前第1个交易日)	涨跌幅
和展能源股票收盘价(元/股)	2.14	2.20	2.80%
深证成指(399001.SZ)	8,348.48	11,495.00	37.69%
水务指数(886067.WI)	4,684.94	5,584.34	19.20%
剔除大盘因素影响涨幅			-34.89%
剔除同行业板块因素影响涨幅			-16.39%

注：数据来源于Wind。

根据上表，上市公司股价在本次交易首次公告日前20个交易日累计上涨2.80%，剔除大盘因素影响后，上市公司股价累计下跌幅度为34.89%；剔除水务指数(886067.WI)影响后，上市公司股价累计下跌幅度为16.39%。因此，剔除大盘因素影响后，上市公司股价在本次交易首次公告日前20个交易日累计跌幅超过20%。

尽管在本次交易过程中上市公司已经按照相关规定采取了严格的保密措施，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但仍无法排除上市公司股价异常波动或涉嫌内幕交易致使本次交易被暂停、中止或取消的风险。上市公司已在本报告“第十一节 风险因素”之“一、与本次交易相关的风险”之“（一）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险”进行风险提示。

八、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东和展中达已原则性同意上市公司实施本次重组。

九、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组方案公告之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东、实际控制人承诺自本次重组首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。

上市公司董事、监事、高级管理人员承诺若其本人持有上市公司股份（含直接持股和间接持股），则自本次重组首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方

式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。

十、本次交易的相关主体不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形的说明

截至本报告书签署日，本次交易相关主体（包括上市公司及其董事、监事、高级管理人员，上市公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其主要管理人员，标的公司的董事、监事、高级管理人员，为本次重大资产重组提供服务的证券服务机构及其经办人员，参与本次重大资产重组的其他主体）均不存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月内不存在被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。

十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排

本次交易将对上市公司产生重大影响，上市公司采取以下措施，以保护投资者，特别是中小投资者的合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《重组管理办法》及《深交所重大资产重组业务指引》等相关规定的要求，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续按照相关法律法规的要求，及时、准确的披露公司重组进展情况。

（二）严格执行内部决策程序

本次交易构成关联交易，上市公司将在本次交易过程中严格按照相关规定和法定程序进行审议和披露。上市公司董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决，独立董事已就该事项发表了独立意见。本次交易涉及的关联交易议案将在公司股东大会上由公司非关联股东表决。

（三）标的资产定价公允

上市公司聘请具有证券、期货相关业务资格的审计机构、评估机构对标的资产进行审计和评估，并聘请独立财务顾问对本次交易所涉及的资产定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并将由独立财务顾问和法律顾问对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，以确保本次交易标的资产定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。公司董事会及独立董事将对本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性及评估定价的公允性等发表明确意见。

（四）股东大会提供网络投票平台

未来召开股东大会审议本次重组相关议案时，上市公司将根据法律、法规及规范性文件的相关规定，为股东大会审议本次交易相关事项提供网络投票平台，为股东参加股东大会提供便利，以保障股东的合法权益。上市公司股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。上市公司将单独统计中小股东投票情况，并在股东大会决议公告中披露。

（五）摊薄当期每股收益的填补回报安排

为保障公司中小投资者知情权，维护中小投资者利益，根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）等相关规定，现将本次重大资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司拟采取的措施说明如下：

1、本次重组对最近一年财务数据的影响

本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日/2024年1~6月		2023年12月31日/2023年度	
	交易前	交易后 (备考)	交易前	交易后 (备考)
资产总额	444,818.20	309,316.12	461,170.18	323,110.54
负债合计	114,450.73	32,712.17	124,528.73	42,742.29

归属母公司股东的所有者权益	276,604.10	276,603.95	281,923.89	280,368.26
营业收入	1,028.39	-	2,378.53	1,675.88
归属于母公司股东的净利润	-5,319.79	-3,764.31	-10,578.64	-7,477.00
基本每股收益（元/股）	-0.06	-0.05	-0.13	-0.09

上市公司 2023 年度和 2024 年 1~6 月实现的基本每股收益分别为-0.13 元/股和-0.06 元/股。本次交易完成后，上市公司 2023 年度和 2024 年 1~6 月备考基本每股收益分别为-0.09 元/股和-0.05 元/股。本次交易完成后，上市公司归属于母公司股东的净利润将有所增加，每股收益将有所提升，不存在因本次交易而导致每股收益被摊薄的情况。

2、公司对本次重大资产重组摊薄即期回报及提高未来回报能力采取的措施

本次交易将在一定程度上提升上市公司盈利能力，预计本次交易后不存在即期回报被摊薄的情形，但并不能完全排除其未来盈利能力不及预期的可能。为进一步防范上市公司即期回报被摊薄的风险，上市公司将采取以下应对措施：

（1）不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司已建立、健全了法人治理结构，规范运作，有完善的股东大会、董事会、监事会和管理层的独立运行机制，设置了与公司生产经营相适应的组织职能机构，并制定了相应的岗位职责，各职能部门之间职责明确、相互制约。公司组织机构设置合理、运行有效，股东大会、董事会、监事会和管理层之间权责分明、相互制衡、运作良好，形成了一套合理、完整、有效的公司治理与经营管理框架。

公司将严格遵守《公司法》《证券法》《股票上市规则》等法律、法规和规范性文件的规定，不断完善治理结构，切实保护投资者尤其是中小投资者权益，为公司发展提供制度保障。

（2）进一步加强经营管理及内部控制、提升公司运营效率

公司将进一步优化治理结构、加强内部控制，完善并强化投资决策程序，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，在保证满足公司业务转型、日常经营、发展必要的资金需求之余，重视并有效控制公司的日常经营风险和资金风险，进一步提升经营效率和盈利能力。

（3）严格落实现金分红政策，保护中小投资者的利益

公司重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司可持续发展。为更好的保障投资者的合理回报，增加股利分配决策的透明度，便于股东对公司经营和利润分配进行监督，公司制定了相关制度以确保公司股利分配政策的持续性、稳定性及科学性。公司将继续保持和完善利润分配制度，特别是现金分红政策，进一步强化投资者回报机制，使广大投资者共同分享公司发展的成果。

未来，公司将继续保持和完善利润分配制度特别是现金分红政策，进一步强化投资者回报机制，使广大投资者共同分享公司快速发展的成果。上市公司提请投资者注意，制定上述填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。

3、相关主体出具的承诺

为切实保护中小投资者合法权益，上市公司控股股东、实际控制人以及公司全体董事、高级管理人员分别作出了相关承诺，承诺内容如下：

（1）上市公司控股股东、实际控制人的承诺

①不越权干预公司经营管理活动。

②不会侵占公司利益。

③若中国证监会或深圳证券交易所对本公司/本人有关确保本次交易摊薄即期回报实现的填补回报措施得以切实履行的承诺有不同要求的，本公司/本人将自愿无条件按照中国证监会或深圳证券交易所的要求予以承诺。

④作为填补回报措施相关责任主体之一，本公司/本人承诺严格履行本公司/本人所作出的上述承诺事项，确保公司填补回报措施能够得到切实履行。本公司/本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司/本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本公司/本人作出相关处罚或采取相关管理措施。

（2）上市公司董事、高级管理人员的承诺

①承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。

②承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

③承诺对本人的职务消费进行约束。

④承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

⑤承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

⑥公司如后续推出公司股权激励政策，承诺在本人合法权限范围内，促使拟公布的股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

⑦本承诺出具日后至公司本次资产重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

⑧承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。

⑨作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。

（六）其他保护投资者权益的措施

本次交易的相关各方承诺，保证其所提供的信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承诺依法承担由此给上市公司或者投资者造成的损失产生的赔偿责任。

第十三节 独立董事和中介机构对本次交易的结论性意见

一、独立董事意见

根据《公司法》《上市公司独立董事规则》《公司章程》及公司《独立董事工作制度》等有关规定，公司独立董事基于独立判断立场，就本次交易的相关事项发表如下独立意见：

（一）公司符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律、法规及规范性文件规定的重大资产重组的各项条件及要求。

（二）根据《上市公司重大资产重组管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易构成关联交易。

（三）重组报告书等文件符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，本次交易方案具备可行性和可操作性。

（四）本次交易有利于实现公司的战略目标，有利于提高公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，有利于公司减少关联交易、增强独立性、避免同业竞争，符合公司的长远发展及全体股东的利益。

（五）为本次交易目的，公司聘请了具有相关资格证书及专业资质的专项审计机构与评估机构，前述机构及其经办会计师、评估师与公司及本次交易的交易对方之间除正常的业务往来关系外，不存在其他关联关系，具有充分的独立性，其进行审计、评估符合客观、公正、独立的原则和要求。

（六）本次交易价格是基于公平合理的原则，通过谈判确定，并已综合考虑了多方面的影响因素，交易价格合理公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

（七）重组报告书已详细披露与本次交易有关的审批事项及程序，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示。

综上，本次交易符合公司和全体股东的利益，公司独立董事同意本次交易事

项的总体安排，同意将重组相关议案提交股东大会审议。

综上，本次交易符合公司和全体股东的利益，公司独立董事同意本次交易事项的总体安排，同意将重组相关议案提交股东大会审议。

二、独立财务顾问意见

上市公司聘请东莞证券作为本次交易的独立财务顾问。东莞证券对本次交易的相关事项进行审慎核查，并发表了以下独立财务顾问核查意见：

1、本次交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定；

3、本次交易所涉及的交易标的资产定价合理；

4、本次交易完成后有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强公司的运营效率和发展前景，本次交易有利于上市公司的持续发展、不存在损害股东合法权益的问题；

5、本次交易完成后上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构；

6、本次交易标的资产权属清晰，标的资产不存在质押或其他任何形式的转让限制情形，在相关法律程序和先决条件得到适当履行的情形下，资产过户或者转移不存在实质性障碍，本次交易不涉及债权债务处理事宜，不存在损害相关债权人利益的情形；

7、本次交易构成关联交易；

8、本次交易未导致上市公司控制权变化，也不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形；

9、本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护。对本次交易可能存在的风险，上市公司已经在重组报告书及相关文件中做了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观判断。

三、法律意见

上市公司聘请康达律师作为本次交易的法律顾问。根据康达律师出具的《法律意见书》，其认为：

本次交易的方案符合《重组管理办法》等相关法律法规的规定；本次交易中，上市公司、交易对方具备参与本次交易的主体资格；本次交易相关安排不存在违反法律法规强制性规定的情形；本次交易已履行了现阶段必要的授权和批准程序，在获得《法律意见书》所述之全部批准与授权并履行全部必要的法律程序后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。

第十四节 相关中介机构

一、独立财务顾问

单位名称	东莞证券股份有限公司
住所	东莞市莞城区可园南路一号
法定代表人	陈照星
电话	010-88091072
传真	010-88091072
项目经办人	田方圆、王健实、赵楠、黄律文、李莹

二、法律顾问

单位名称	北京市康达律师事务所
住所	北京市朝阳区建外大街丁 12 号英皇集团中心 8 层、9 层、11 层
单位负责人	乔佳平
电话	010-50867666
传真	010-56916450
经办律师	苗丁、苗梦舒

三、审计机构

单位名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所	北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHOB 座 20 层
单位负责人	李尊农、乔久华
电话	010-51423818
传真	010-51423816
经办注册会计师	鹿丽鸿、袁冬梅

四、资产评估机构

单位名称	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
住所	北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼-4 至 45 层 101 内 15 层 2180C 室
单位负责人	刘建平
电话	010-51398652
传真	-

经办注册评估师	刘彦丽、张洪峰
---------	---------

五、备考审阅机构

单位名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所	北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHOB 座 20 层
单位负责人	李尊农、乔久华
电话	010-51423818
传真	010-51423816
经办注册会计师	鹿丽鸿、袁冬梅

第十五节 公司及有关中介机构声明

公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司董事会及全体董事、监事和高级管理人员保证本报告书及其摘要内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

_____ 王海波	_____ 雷 鸣	_____ 冉 然
_____ 杨 宇	_____ 刘建立	_____ 张潇潇
_____ 张军洲	_____ 李 哲	_____ 肖和勇

全体监事签字：

_____ 苏 禹	_____ 关 笑	_____ 王 殊
--------------	--------------	--------------

高级管理人员签字：

_____ 雷 鸣	_____ 隋景宝	_____ 郑 权
_____ 冉 然	_____ 任万鹏	_____ 迟 峰

辽宁和展能源集团股份有限公司

2024 年 月 日

独立财务顾问声明

本公司及项目经办人员同意《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告之结论性意见，并对所引述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。本公司及本公司经办人员承诺，如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人：

陈照星

财务顾问主办人：

田方圆

王健实

东莞证券股份有限公司

2024年 月 日

法律顾问声明

本所及经办律师同意《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要引用本所出具的法律意见书之结论性意见，并对所述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。本所及本所经办律师承诺，如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

律师事务所负责人：

乔佳平

经办律师：

苗 丁

苗梦舒

北京市康达律师事务所

2024 年 月 日

审计机构声明

本所及经办注册会计师同意《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要引用本所出具的“中兴华审字（2024）第 014612 号”审计报告之结论性意见，并对所述的内容进行了审阅，确认《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

李尊农

签字注册会计师：

鹿丽鸿

袁冬梅

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2024 年 月 日

资产评估机构声明

本所及经办资产评估师同意《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要中引用本公司出具的资产评估报告之结论性意见，并对所述内容进行审阅，确认该报告书不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。本所及本所签字资产评估师承诺，如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

资产评估机构负责人：

刘建平

签字资产评估师：

刘彦丽

张洪峰

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

2024年 月 日

备考审阅机构声明

本所及经办注册会计师同意《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要引用本所出具的“中兴华阅字（2024）第 010029 号”备考审阅报告之结论性意见，并对所述的内容进行了审阅，确认该报告书不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。本所及本所签字注册会计师承诺，如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

会计师事务所负责人：

李尊农

签字注册会计师：

鹿丽鸿

袁冬梅

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2024 年 月 日

第十六节 备查文件

一、备查文件

- （一）关于本次交易的上市公司董事会决议和监事会决议；
- （二）关于本次交易的上市公司独立董事意见；
- （三）上市公司与交易对方签署的相关协议；
- （四）独立财务顾问报告；
- （五）法律意见书；
- （六）标的公司审计报告；
- （七）上市公司备考审阅报告；
- （八）标的公司评估报告；
- （九）其他与本次交易有关的重要文件。

二、备查地点

投资者可在下列地点、报纸或者网址查阅本报告书和有关备查文件：

1、辽宁和展能源集团股份有限公司

地址：铁岭市凡河新区昆仑山路 42 号 38-1 号楼

联系人：迟峰

电话：024-74997822

传真：024-74997827

2、东莞证券股份有限公司

地址：东莞市莞城区可园南路一号

联系人：王健实

电话：0769-22119285

传真：0769-22119285

（本页无正文，为《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》之盖章页）

辽宁和展能源集团股份有限公司

2024年12月2日