

本报告依据中国资产评估准则编制

邦银金融租赁股份有限公司拟融资租赁
涉及的沈阳惠天热电股份有限公司
机器设备市场价值
评估报告

豫华泰资评报字（2024）第 050029 号

（第 1 册，共 1 册）

河南华泰房地产评估咨询有限公司

2024年5月10日



目 录

| | |
|--|-----------|
| 声 明 | 1 |
| 摘 要 | 3 |
| 正 文 | 5 |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 | 5 |
| 二、评估目的 | 6 |
| 三、评估对象和评估范围 | 6 |
| 四、价值类型 | 7 |
| 五、评估基准日 | 7 |
| 六、评估依据 | 8 |
| 七、评估方法 | 9 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 11 |
| 九、评估假设 | 12 |
| 十、评估结论 | 13 |
| 十一、特别事项说明 | 13 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 15 |
| 十三、资产评估报告日 | 16 |
| 十四、资产评估专业人员和资产评估机构印章 | 16 |
| 附 件 | 18 |

声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，

并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对机器设备的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

**邦银金融租赁股份有限公司拟融资租赁
涉及的沈阳惠天热电股份有限公司
机器设备市场价值
评估报告
摘 要**

豫华泰资评报字（2024）第 050029 号

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

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为邦银金融租赁股份有限公司，被评估单位为沈阳惠天热电股份有限公司，资产评估报告使用人为邦银金融租赁股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

融资租赁。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为邦银金融租赁股份有限公司拟进行融资租赁涉及的沈阳惠天热电股份有限公司机器设备市场价值，评估范围为沈阳惠天热电股份有限公司申报的于评估基准日的机器设备。（详见资产评估明细表）

四、 价值类型

市场价值。

五、 评估基准日

2024 年 4 月 30 日。

六、 评估方法

采用成本法。

七、评估结论

经评估，以 2024 年 4 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，邦银金融租赁股份有限公司拟进行融资租赁涉及的沈阳惠天热电股份有限公司机器设备评估值为 305,262,112.53 元，大写人民币：叁亿零伍佰贰拾陆万贰仟壹佰壹拾贰元伍角叁分。

评估结论使用有效期为一年，即在 2024 年 4 月 30 日到 2025 年 4 月 29 日期间内有效。

八、对评估结论产生重大影响的特别事项

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本资产评估报告日为 2024 年 5 月 10 日。

邦银金融租赁股份有限公司拟融资租赁 涉及的沈阳惠天热电股份有限公司 机器设备市场价值 评估报告 正文

豫华泰资评报字（2024）第 050029 号

邦银金融租赁股份有限公司：

河南华泰房地产评估咨询有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对邦银金融租赁股份有限公司拟融资租赁涉及的沈阳惠天热电股份有限公司机器设备在 2024 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）委托人：邦银金融租赁股份有限公司

统一社会信用代码：9112011607592059XH

类型：其他股份有限公司(非上市)

住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路 33 号美盛中心（河南省郑州市金水东路 33 号美盛中心）

法定代表人：潘文尧

注册资本：叁拾亿圆整

成立日期：2013 年 08 月 16 日

经营期限：长期

经营范围：融资租赁业务；转让和受让融资租赁资产；固定收益类证券投资业务；接受承租人的租赁保证金；吸收非银行股东 3 个月（含）以上定期存款；同业拆借；向金融机构借款；境外借款；租赁物变卖及处理业务；经济咨询；中国银监会批准的

其他业务。（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）。

（二）被评估单位：沈阳惠天热电股份有限公司

统一社会信用代码：912101002434901556

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：沈阳市沈河区热闹路 47 号

法定代表人：郝杰

注册资本：伍亿叁仟贰佰捌拾叁万贰仟玖佰柒拾陆元整

成立日期：1993 年 12 月 28 日

经营期限：1993 年 12 月 28 日至 2043 年 12 月 28 日

经营范围：供暖，设备安装，工业管道、土建工程施工，非标准结构件制造、安装，硫酸铵（销售给指定单位），水暖材料零售，供暖设施租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：

除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

邦银金融租赁股份有限公司拟进行融资租赁，委托河南华泰房地产评估咨询有限公司对该经济行为涉及的沈阳惠天热电股份有限公司机器设备市场价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为邦银金融租赁股份有限公司拟进行融资租赁涉及的沈阳惠天热电股份有限公司机器设备市场价值，评估范围为沈阳惠天热电股份有限公司申报的于评估基准日的机器设备。（详见资产评估明细表）

委估对象为沈阳惠天热电股份有限公司申报的机器设备，主要为热水锅炉、供暖管道、换热机组、板式换热器等设备，所在位置分布在辽宁沈阳市各锅炉房及换热站，至评估基准日，设备维护良好，能满足正常使用需求。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，沈阳惠天热电股份有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、被评估单位协商一致，本项目资产评估基准日为 2024 年 4 月 30 日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年修订）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；
- 8、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号公布）；
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
- 10、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 11、其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》中评协〔2017〕39号；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；

- 10、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
- 13、其他相关的准则依据。

（三）经济行为依据

- 1、资产评估委托合同。

（四）权属依据

- 1、设备购置发票、合同；
- 2、其他产权证明资料；
- 3、委托人及被评估单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 4、《机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 5、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 6、同花顺 IFind 数据库及 WIND 金融数据终端的数据；
- 7、评估人员现场勘察记录；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

评估方法一般可分为市场法、收益法和成本法三种。三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会

趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

成本法，是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。

由于待评估的设备不具备独立产生现金流的能力，故不适用收益法评估。

由于待评估的设备类似市场交易案例极少，近期市场无可比案例，故不适用市场比较法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合待评估的设备具体情况及评估目的，本次评估采用成本法进行评估。

评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（二）评估方法介绍

机器设备的评估采用成本法。

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计(1995)1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中,有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标,并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备,按建设周期及付款方法计算其资金成本;对建设周期较短,价值量小的设备,其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时,计算公式为:

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

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备,尚可使用年限=法定使用年限-已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估,对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察(打分)法二种评估方法进行评估,根据不同的评估方法确定相应的权重,采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为40%、技术观察(打分)法为60%。

$$\text{综合成新率} = \text{技术观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

将重置全价与成新率相乘,得出设备的评估值。

通过以上的评估,经过分析后最终确定评估对象的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况,进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象,商定评估基准日,评估机构与委托人订立资产评估委托合同,并按规定作出承诺。

- 3、组成评估项目组，拟订评估计划和方案。
- 4、指导被评估单位进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及评估对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算评估对象的评估值。
- 7、根据评估人员对评估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。
- 8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设

- 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；评估范围仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准；
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

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

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、被评估单位提供的基础性资料、财务资料等所有证据资料是真实的、准确的、有效的；

2、针对评估基准日资产的实际状况及本次评估目的，假设评估对象按原用途原地使用。

十、评估结论

经评估，以2024年4月30日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，邦银金融租赁股份有限公司拟进行融资租赁涉及的沈阳惠天热电股份有限公司机器设备评估值为305,262,112.53元，大写人民币：叁亿零伍佰贰拾陆万贰仟壹佰壹拾贰元伍角叁分。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和

其它不可抗力对资产价值的影响。

(二)本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(四)评估对象涉及的资产申报表由被评估单位申报，委托方和被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

(五)本报告评估结果未含增值税。

(六)本评估结论成立的前提条件是被评估单位对委估资产具有完整产权，若实际情况与上述前提不符，则本次评估结论无效。

(七)本报告对评估资产所做的评估，是为客观反映邦银金融租赁股份有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(八)以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

7、本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2025 年 4 月 29 日止）。

8、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明

确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 5 月 10 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为河南华泰房地产评估咨询有限公司

办公地址：郑州市金水区政七街 13 号院 1 号楼 609 室

邮 编：450000

联系电话：0371-60933089

(本页无正文)



资产评估机构：河南华泰房地产评估咨询有限公司

资产评估师：



资产评估师：



2024年5月10日