

---

此 乃 要 件    請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之證券經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之天津天保能源股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函、隨附之代理委託書及回條送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、證券經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**Tianjin Tianbao Energy Co., Ltd.\***

**天津天保能源股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1671)

**主要交易**

- (1) 一家附屬公司的潛在增資；**
- (2) 採購燃氣輪機；**
- 及**
- (3) 潛在施工工程**

---

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6頁至30頁。

潛在增資、燃氣輪機採購及潛在施工工程已根據上市規則第14.44條以股東書面批准方式批准，以代替本公司股東大會。本通函僅寄發予股東以供參考。

\* 僅供識別

2022年3月8日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 — 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 — 臨港熱電股權估值報告 .....	II-1
附錄三 — 物業估值報告 .....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有指明外，以下詞彙具有下文所載相同涵義：

「該等公告」	指	本公司日期為2021年12月28日、2022年1月31日、2022年2月15日及2022年3月1日的公告，內容有關（其中包括）增資公開招標、潛在增資、建議增資授權、燃氣鍋爐採購、燃氣輪機採購、施工招標、潛在施工工程及建議施工授權及其項下擬進行的交易
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「增資協議」	指	臨港熱電、環投集團、本公司及潛在投資者將就潛在增資訂立的增資協議
「增資公開招標」	指	臨港熱電就潛在增資於天津產權交易中心進行的公開招標
「本公司」	指	天津天保能源股份有限公司，一家於2017年2月28日於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所主板上市（股份代號：1671）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「施工協議」	指	臨港熱電及潛在承包商就潛在施工工程訂立的工程及施工協議
「施工招標」	指	臨港熱電（通過一位獨立招標代理）將就潛在施工工程進行的招標

---

## 釋 義

---

「施工質保期」	指	潛在承包商根據施工協議向臨港熱電提供的潛在施工工程質保期
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「燃氣鍋爐」	指	燃氣鍋爐採購項下的五台出力均為40噸／小時的燃氣鍋爐及其各自的輔助設備
「燃氣鍋爐採購」	指	臨港熱電根據燃氣鍋爐採購合同採購燃氣鍋爐
「燃氣鍋爐採購合同」	指	臨港熱電及太原鍋爐集團有限公司訂立的日期為2022年1月31日的燃氣鍋爐採購合同，詳情載於本公司日期為2022年1月31日的公告
「燃氣分佈式能源站項目」	指	臨港熱電將參與的天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目
「燃氣輪機」	指	燃氣輪機採購項下兩台15MW等級燃氣輪機以及兩台29噸／小時餘熱蒸汽鍋爐及其配件
「燃氣輪機對價」	指	人民幣85.20百萬元，即臨港熱電根據燃氣輪機採購合同就燃氣輪機應付賣方的總對價
「燃氣輪機採購」	指	臨港熱電根據燃氣輪機採購合同採購燃氣輪機
「燃氣輪機採購合同」	指	臨港熱電與賣方就燃氣輪機採購訂立的日期為2022年2月15日的燃氣輪機採購合同

---

## 釋 義

---

「燃氣輪機質保期」	指	賣方根據燃氣輪機採購合同向臨港熱電提供的燃氣輪機質保期
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市普通股，該等股份均在聯交所主板上市並交易
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2022年3月1日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「臨港熱電」	指	天津天保臨港熱電有限公司（前稱天津津能臨港熱電有限公司），一家於2009年5月8日於中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資控股附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所營運的證券市場（不包括期權市場），乃獨立於聯交所GEM，並與其並行運作
「潛在增資」	指	潛在投資者及本公司建議分別向臨港熱電增資不低於人民幣40.8240百萬元及人民幣9.1646百萬元
「潛在施工工程」	指	潛在承包商就燃氣分佈式能源站項目將進行的建議建設及施工工程
「潛在承包商」	指	施工招標的中標者
「潛在投資者」	指	增資公開招標的中標者

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國
「建議增資授權」	指	股東將提前授予本集團進行潛在增資的一般授權
「建議施工授權」	指	股東將提前授予本集團進行潛在施工工程的一般授權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股東」	指	H股股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「環投集團」	指	天津港保稅區環境投資發展集團有限公司，一家於2007年10月10日於中國成立的有限責任公司，為臨港熱電49.0%股權的直接股東
「天津保稅區投資控股」	指	天津保稅區投資控股集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由天津港保稅區國有資產管理局及天津中聯置業有限公司(為天津市財政局全資附屬公司)分別持股90.55%及9.45%，為本公司的控股股東之一

---

## 釋 義

---

「天保控股」	指	天津天保控股有限公司，一家於1999年1月28日於中國成立的有限責任公司，為天津保稅區投資控股的全資附屬公司，為本公司的控股股東之一
「天保投資」	指	天津保稅區投資有限公司，一家於2002年1月18日於中國成立的國有企業，為天津保稅區投資控股的全資附屬公司，為本公司股東之一
「天津產權交易中心」	指	天津產權交易中心
「賣方」	指	利星行能源(昆山)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「%」	指	百分比



**Tianjin Tianbao Energy Co., Ltd.\***

**天津天保能源股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1671)

執行董事：

周善忠先生(董事長)

毛永明先生

邢城先生

中國註冊辦事處：

中國

天津市

天津港保稅區

海濱八路35號

非執行董事：

王小潼先生

董光沛女士

總部／中國主要營業地點：

中國

天津市

天津港保稅區

海濱八路35號

獨立非執行董事：

陳維端先生

韓曉平先生

楊瑩女士

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

2022年3月8日

敬啟者：

### 主要交易

(1) 一家附屬公司的潛在增資；

(2) 採購燃氣輪機；

及

(3) 潛在施工工程

## I. 緒言

茲提述該等公告，內容有關(其中包括)開始增資公開招標、潛在增資、建議增資授權、燃氣鍋爐採購、燃氣輪機採購、施工招標、潛在施工工程及建議施工授權。



本通函旨在為閣下提供(其中包括)增資公開招標、潛在增資、建議增資授權、燃氣輪機採購、施工招標、潛在施工工程、建議施工授權及其項下擬進行的交易的進一步詳情。

## II. 潛在增資

### 背景

於2022年1月30日，董事會決議批准潛在投資者及本公司對臨港熱電的潛在增資，增資金額分別不低於人民幣40.8240百萬元及人民幣9.1646百萬元。

由於本公司為中國國有企業，臨港熱電的股權被視為國有資產，故潛在增資須根據相關中國法律及法規由經批准的產權交易所組織公開招標。潛在增資將於天津產權交易中心以公開招標方式進行。增資公開招標已於2021年12月29日開始，並初步已於2022年2月28日結束，但根據天津產權交易中心的相關公開招標程序，可能會一直延期至確認中標者為止，於此期間，意向投資方可申請於增資公開招標中投標。於增資公開招標完成後，中標者將被確定，中標者將與本公司、環投集團及臨港熱電根據天津產權交易中心企業增資有關規則訂立增資協議。

### 增資公開招標及潛在增資的主要條款

增資公開招標及潛在增資的主要條款載列如下：

標的事項： 建議潛在投資者及本公司對臨港熱電增資，增資金額分別不低於人民幣40.8240百萬元及人民幣9.1646百萬元。

---

## 董事會函件

---

- 對價： 根據《企業國有資產交易監督管理辦法》及其他相關中國法律法規，潛在增資的最低投標價應參考臨港熱電以2021年6月30日為評估基準日的淨資產估值約人民幣222.1712百萬元，因此臨港熱電註冊資本每人民幣1.0元的增資價格不得低於約人民幣2.221712元。臨港熱電的淨資產估值基於獨立估值師為符合相關中國國有資產管理要求就臨港熱電的資產及負債採用資產基礎法編製的臨港熱電股權估值報告得出。股權估值報告全文載於本通函附錄二。本文件的中英文版本如有任何歧義，概以中文版本為準。
- 臨港熱電的股權： 無論最終增資金額（惟無論如何潛在投資者及本公司的增資金額分別不低於人民幣40.8240百萬元及人民幣9.1646百萬元），潛在投資者將認購臨港熱電經擴大註冊資本的15%。超過所認購的註冊資本的實際增資金額，將歸屬於臨港熱電的資本公積。

其他權利： 於建議增資完成後，臨港熱電董事會將由五名董事組成。潛在投資者有權提名一名臨港熱電董事兼副總經理。本公司及環投集團分別有權提名三名董事及一名董事。臨港熱電的董事長由其董事會從本公司代表董事中選舉產生，總經理由本公司提名。

潛在投標者的資格要求： 下文載列對參與增資公開招標的潛在投標者的資格要求：

- (i) 潛在投標者應為中國境內依法註冊成立且持續經營超過20年的法人實體；
- (ii) 潛在投標者主要從事經營壓縮天然氣、液化石油氣、燃氣及城市天然氣項目投資(以營業執照為準)等業務；
- (iii) 潛在投標者2020年度經審核繳足註冊資本及淨利潤分別不低於人民幣8,000百萬元及人民幣4,000百萬元，其資產負債率不得超過60%；及
- (iv) 增資公開招標不向金融投資者、基金及信託、自然人或代名人投資者開放。

此外，預計潛在投資者為獨立第三方(與本公司及其關連人士並無關連關係)。

增資公開招標的  
程序：

臨港熱電在天津產權交易中心進行的增資公開招標已於2021年12月29日開始並初步已於2022年2月28日結束。因於初始期間未接獲合格投標，根據天津產權交易中心的相關公開招標程序，投標期可按5個工作日為一個週期延長，直至確認中標者。於此期間，意向投資方可通過天津產權交易中心申請於增資公開招標中投標。

於投標期結束及接獲合格投標後，臨港熱電將考慮有關投標並確認中標者。倘接獲超過一份合格投標，臨港熱電將與潛在投標者進行競爭性談判，並根據(i)潛在投標者提出的增資金額；(ii)潛在投標者的整體能力，包括其背景、信譽、聲譽、資本實力、財務狀況及企業管治；(iii)潛在投標者對本集團的企業文化、發展策略及管理的認可，優先考慮可能與本集團產生潛在協同效應、有意與本集團建立長期合作或與本集團現有戰略或業務合作的潛在投標者；(iv)成功投資國有企業的經驗；(v)潛在投標者的資源、項目、營運及經驗，可提升管理系統，在資源利用及行業方面創造協同效應，為本集團創造更多利潤；及(vi)潛在投標者及其各自附屬公司實施相關項目的經驗確定中標者。

在確定為中標者後，潛在投資者將進一步與臨港熱電、環投集團及本公司落實及訂立增資協議。

增資公開招標的詳情（包括潛在投標者的資格、潛在增資的條件及中標者的選擇標準）已於2021年12月28日在天津產權交易中心網站www.tpre.cn發佈。本公司將於適當時候就（其中包括）中標者之身份及增資協議另行刊發公告。

潛在增資金額的  
付款：

於確認參與潛在增資的資格後5個工作日內，各潛在投標者須向天津產權交易中心支付人民幣12.0000百萬元的保證金，由天津產權交易中心代臨港熱電託管持有，用於支付潛在增資的部分最終金額（倘該潛在投標者於增資公開招標中成功中標）或悉數退還（不計利息）（倘該潛在投標者於增資公開招標中未能成功中標）。

然而，倘(i)潛在投標者於支付保證金後退出增資公開招標；(ii)潛在投標者於投標期結束後未能參與競爭性磋商；(iii)中標人未能於天津產權交易中心設定的時限內簽立增資協議及悉數支付潛在增資金額；或(iv)潛在投標者違反增資公開招標的其他條款及條件，則臨港熱電可扣除保證金。

所得款項用途：

潛在增資將籌集的所得款項擬用於建設及營運燃氣分佈式能源站項目，有關詳情進一步載於本通函「V.一進行交易的理由及裨益」一節。

其他先決條件：

預計潛在增資滿足以下先決條件後，方可作實：

(i) 增資協議生效；

- (ii) 潛在增資已獲相關訂約方正式批准，包括但不限於彼等各自的董事會、股東批准；
- (iii) 環投集團承諾放棄對潛在增資的優先認購權；
- (iv) 相關訂約方已就潛在增資取得國有資產監管部門或其授權監管機構的批准（如須）；
- (v) 潛在增資已獲相關機構批准，包括但不限於任何政府及監管機構及證券交易所（如須）；及
- (vi) 臨港熱電向本公司及潛在投資者出具出資證明書。

於最後實際可行日期，先決條件(iii)及(iv)已獲達成。在不違反任何規則及規例或上市規則相關規則且不會影響建議增資的實質及合法性的基礎上，訂約方可同意豁免上述若干先決條件。

臨港熱電可全權酌情保留與潛在投資者訂立增資協議的權利。將予訂立之增資協議之條款及條件應與上文所述之條款及增資公開招標之條款大致相同（倘並非完全相同）。本公司將於適當時候就（其中包括）增資協議作出進一步公告。

## 董事會函件

### 臨港熱電股權架構的變動

下表載列臨港熱電於最後實際可行日期及潛在增資完成後的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		潛在增資完成後 <sup>附註</sup>	
	註冊資本 (人民幣千元)	股權 百分比(%)	註冊資本 (人民幣千元)	股權 百分比(%)
本公司	51,000	51.00	55,125	45.00
環投集團	49,000	49.00	49,000	40.00
潛在投資者	—	—	18,375	15.00
<b>總計</b>	<b>100,000</b>	<b>100.00</b>	<b>122,500</b>	<b>100.00</b>

附註：假設潛在投資者及本公司的最低增資金額分別為人民幣40.8240百萬元及人民幣9.1646百萬元，剩餘增資金額將歸屬於臨港熱電的資本儲備。

### 建議增資授權

根據天津產權交易中心的相關規則，一旦確定中標者，本公司、環投集團、臨港熱電及潛在投資者將訂立增資協議，並在其條款及條件的規限下完成潛在增資。因此，董事會擬尋求股東對建議增資授權的事先批准，以授權董事會及其授權人士處理與潛在增資有關的所有事宜，包括但不限於：

1. 授權董事會處理及確定與潛在增資相關的具體事宜，包括但不限於根據法律、法規、規範性文件的規定、股東決議及聯交所的監管意見，確認增資公開招標的中標人、增資金額、潛在增資後臨港熱電的公司治理結構及簽立增資協議；
2. 授權董事會處理與潛在增資相關的所有行政事務、處理工商變更登記及辦理所有權變更手續；

## 董事會函件

3. 進行增資公開招標的相關流程、簽署、補充、修改及執行與潛在施工工程相關的合同、協議以及其他有關法律文件或加蓋公章或合同章，辦理與潛在增資相關事宜，如根據上市規則相關要求進行信息披露及取得股東批准（如須）等事項；及
4. 授權董事會採取一切必要行動以確定及處理與潛在增資有關的其他事宜。

建議增資授權將自股東批准日期起12個月內有效。於取得股東批准建議增資授權後，本集團將繼續完成增資公開招標程序、確定潛在投資者、簽立增資協議及完成潛在增資。

### 臨港熱電的財務資料

下表載列摘錄自根據中國企業會計準則編製的臨港熱電截至2019年及2020年12月31日止兩個財政年度以及截至2021年6月30日止六個月之經審核財務資料的選定數字：

	人民幣千元		
	截至12月31日止年度		截至2021年
	2019年	2020年	6月30日止 六個月
收入	191,503	193,757	99,424
稅前純利潤	27,315	42,158	8,424
稅後純利潤	20,482	31,619	6,318

於2021年6月30日，摘錄自臨港熱電經審核財務資料的資產淨值約為人民幣200.417百萬元。

### 物業估值對賬

戴德梁行有限公司已對臨港熱電於2022年1月31日的選定物業權益進行估值。其函件全文及估值證書載於本通函附錄三。下表載列臨港熱電於2021年6月30日的物業賬面淨值人民幣188.8百萬元（包括金額分別為人民幣130.3百萬元及人民幣58.5百萬元



---

## 董事會函件

---

的選定物業、廠房及設備以及物業使用權資產)與摘錄自本通函附錄三所載於2022年1月31日的物業估值報告的估值金額的對賬。

人民幣千元

臨港熱電於2021年6月30日的物業賬面淨值	188,841
減：	
折舊	3,771
臨港熱電於2022年1月31日的物業賬面淨值	185,070
於2022年1月31日的估值盈餘淨值	6,830
於2022年1月31日的估值	191,900

### 潛在增資的財務影響

於最後實際可行日期，臨港熱電為本公司的非全資控股附屬公司。倘增資公開招標成功及潛在增資完成，臨港熱電的註冊資本將由人民幣100.0百萬元增加至人民幣122.5百萬元，而本公司於臨港熱電持有的股權將由51.00%減少至45.00%。由於建議增資完成後，臨港熱電董事會預期將由五名董事組成，其大多數董事(五名中的三名)及主席為本公司代表，董事認為，本公司將繼續通過持有臨港熱電董事會多數表決權對其行使控制權，而臨港熱電將繼續為本公司的非全資控股附屬公司，其賬目將繼續計入本集團的綜合賬目。

潛在增資的影響將不會導致本公司失去對臨港熱電的控制權。根據國際財務報告準則第10號綜合財務報表，「當非控股權益持有的股權比例發生變化時，實體應調整控股及非控股權益的賬面值，以反映其於附屬公司的相關權益變動。實體應直接於權益中確認非控股權益調整金額與已付或已收對價公平值之間的任何差額，並將其歸屬於母公司擁有人。」因此，本公司於其附屬公司臨港熱電的擁有權權益變動(並無導致失去控制權)將入賬列作股權交易，且並無確認收益或虧損，而是於權益確認。此外，並無因潛在增資而對現有資產(包括商譽)或負債的賬面值作出調整。



---

## 董事會函件

---

燃氣輪機對價 : 根據燃氣輪機採購合同應付的燃氣輪機對價為人民幣85.20百萬元，將由臨港熱電按照以下方式支付予賣方：

- (1) 人民幣17.04百萬元（即燃氣輪機對價的20%）將於簽立燃氣輪機採購合同一個月內且臨港熱電審核完賣方提交對應的增值稅專用發票後15日內支付，並賣方須向臨港熱電提供屆滿日期為2022年8月31日的等額保函；
- (2) 人民幣42.60百萬元（即燃氣輪機對價的50%）將於燃氣輪機交付完成後且賣方提交對應的增值稅專用發票後15日內支付；
- (3) 人民幣17.04百萬元（即燃氣輪機對價的20%），(i) 將於燃氣輪機測試、調試（如需要）及驗收完成後且賣方提交對應的收據及人民幣25.56百萬元（即燃氣輪機對價的30%）的增值稅專用發票後30日內支付；或(ii)倘由於臨港熱電方面的原因未能於交付後200日內完成調試及驗收，則將於交付後第201日起或安裝後180日起（以較早者為準）的30個工作日內支付；及
- (4) 人民幣8.52百萬元（即燃氣輪機對價剩餘的10%）將於燃氣輪機質保期屆滿30個工作日內並賣方提供對應的收據後30日內支付。

交付 : 賣方須於根據燃氣輪機採購合同按照相關交付程序於2022年8月31日前開始向臨港熱電交付燃氣輪機。

- 燃氣輪機質保期** : 賣方須提供自燃氣輪機測試及驗收完成日期起計12個月或燃氣輪機交付之日起計18個月的燃氣輪機質保期，二者以先到日期為準。如由於賣方責任需要更換、修理有缺陷的燃氣輪機而使其等停運或推遲安裝時，則燃氣輪機質保期應按修理及更換所延誤的實際時間做相應的延長。
- 先決條件** : 燃氣輪機採購合同將於正式簽立及獲本公司股東批准後生效。

臨港熱電已就燃氣輪機採購進行公開招標，經計及一系列因素（包括賣方按所需規格提供燃氣輪機的技術能力、建議商業條款、具競爭力的招標價方案及付款時間）後，選定賣方為中標者。於參與公開招標的4名投標者中，賣方已按一般商業條款提供最具競爭力的整體方案，其價格方案亦與其他投標者相似。燃氣輪機對價的30%將由臨港熱電的自有資金支付，70%將由銀行借款支付。

#### 燃氣輪機的資料

燃氣輪機包括兩台15MW等級燃氣輪機搭配兩台29噸／小時餘熱蒸氣鍋爐及其配件，其中餘熱蒸氣鍋爐將使用燃氣輪機產生的餘熱（煙氣）生產蒸汽用作其他工業供熱。因此，餘熱可用於進一步能源生產，從而提高整體生產效率及提升產能收益。

#### 採購燃氣輪機的財務影響

於完成採購燃氣輪機後，本集團的物業、廠房及設備預期將增加約人民幣75.40百萬元（扣除增值稅），可收回增值稅將增加9.80百萬元，而本集團的現金結餘將減少約人民幣25.56百萬元。負債總額將增加人民幣59.64百萬元，相當於燃氣輪機採購的銀行借款。

## 上市規則的涵義

由於燃氣鍋爐採購、燃氣輪機採購及有關燃氣分佈式能源站項目的潛在施工工程乃為本集團自用於日常業務，因此根據上市規則第14.23A條，僅以上市規則第14.23(3)條所載因素（涉及收購或出售某項資產的組成部分）為依據，燃氣鍋爐採購合同、燃氣輪機採購合同及施工協議項下擬進行的交易毋須合併或視為同一交易。然而，由於根據上市規則第14.07條計算有關燃氣輪機採購合同項下擬進行交易之最高適用百分比比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，該協議項下擬進行交易構成本公司之主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

## IV. 潛在施工工程

### 背景

於2022年1月30日，董事會決議通過臨港熱電燃氣分佈式能源站項目的潛在施工工程。

臨港熱電擬通過招標方式選擇潛在承包商進行潛在施工工程。施工招標的資料將提交予政府網站天津工程建設信息網並於該網站公開，預期將於2022年4月前後開始，期間任何合格工程及施工工程承包商可申請施工招標及遞交施工招標標書。待施工招標完成後，中標者將被認定為潛在承包商並與臨港熱電就潛在施工工程訂立施工協議。

施工招標及潛在施工工程之主要條款

施工招標及潛在施工工程之主要條款載列如下：

標的事項： 建議潛在承包商負責有關燃氣分佈式能源站項目之潛在施工工程，包括但不限於：

- (i) 有關燃氣輪機（即兩台15MW等級燃氣輪機以及兩台29噸／小時餘熱蒸汽鍋爐）的燃機簡單循環系統，同期建設燃氣鍋爐（即五台出力各為40噸／小時的燃氣鍋爐），及其所有輔助設備；及
- (ii) 除升壓變、電力送出部分之外的項目場地內所有樁基工程、建築工程、裝飾裝修工程、燃氣工程、熱工工程、自控工程、煙氣在線連續監測系統(CEMS)、電氣設備安裝工程、給排水工程、暖通工程、消防工程、綠化工程、道路工程、安防監控工程以及與臨港熱電原有生產系統相連接的所有工程項目。

施工對價： 預期潛在施工工程的招標價上限人民幣74.87百萬元將載於施工招標。招標價應包括潛在承包商就潛在施工工程將產生的所有成本，包括工程及施工工程、施工材料、施工設備、所有相關專業工程、分包費用（如適用）以及缺陷責任期內的任何維修及保養。

招標價上限乃由臨港熱電基於中國電建集團河北省電力勘測設計研究院有限公司（一家獨立國有A級測量及設計公司，其協助燃氣分佈式能源站項目所規定的施工工程設計）估計的總成本及經計及所涉工程的建議範圍、複雜程度及規模、將予設立的機器及配套設備以及潛在施工工程的規定標準、潛在投標者的最低資質要求及類似施工服務價格而設定。

預期潛在施工工程對價的30%將由臨港熱電的自有資金支付，70%將由銀行借款支付。

潛在投標者的  
資格要求：

下文載列參與施工招標的潛在投標者的資格要求：

- (i) 潛在投標者須具有電力工程施工總承包三級及以上資格；
- (ii) 潛在投標者的營業執照、資格證明及安全生產許可證須為有效且已存在；

- (iii) 潛在投標者須能夠指定一名項目經理、一名副項目經理、一名由項目經理或副項目經理兼任的工程負責人、一名潛在施工工程技術管理負責人，所有該等人士須滿足資格及經驗要求並為潛在投標者的僱員；
- (iv) 潛在投標者須具有《特種設備安裝改造維修許可證》(鍋爐) 3級及以上證書或《中華人民共和國特種設備生產許可證》(鍋爐) B級(含安裝)及以上證書；及
- (v) 不誠實及經查詢信用中國([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))為失信被執行人的潛在投標者將被取消資格且各方共同提交的投標書將不獲接納。

此外，預計潛在承包商為獨立第三方(與本公司及其關連人士並無關連關係)。

施工招標的程序：

於取得股東批准建議施工授權後，臨港熱電將通過委任獨立招標代理編製招標文件及管理潛在施工工程的招標程序，以啟動施工招標的正式程序。施工招標資料將於政府網站天津工程建設信息網公開，供工程及施工承包商考慮及申請招標。



施工招標及有關事宜由天津港保稅區規劃國土和建設交通局管理。招標期預期為自施工招標公佈日期起計21日期間。倘接獲少於3份合格標書及倘臨港熱電擬進行潛在施工工程，則招標期須延長至其後各5個工作日期間，直至接獲3份或以上合格標書。

於招標期結束並收到合格標書後，臨港熱電將根據《市建委關於印發施工招標評標辦法適用範圍的通知》（津建招標[2014]459號）的規定，考慮投標者並通過評分系統確定中標者，其中符合招標文件所載標準（如潛在投標者按要求規格設計及建造潛在施工工程的資質及技術能力）的投標者首先被列入候選名單。選定最終中標者的方法視乎所收到的合格投標者數量：

- (i) 倘合格投標者少於5名（含5名），提出最低投標價方案的入圍投標者選定為中標者；
- (ii) 倘合格投標者為6名，於技術評估中得分最高的5名投標者中，提出最低投標價方案（但超過所有合格價格方案的均價）的入圍投標者選定為中標者；或

- (iii) 倘合格投資者為7名或以上，先計算所有合格價格方案的均價（第一均價）後將比第一均價低的價格方案作出平均值（第二均價），而於技術評估得分最高的5名投標者中，提出最低投標價方案（但超過第二均價）的入圍投標者選定為中標者。

於確定為中標者後，潛在承包商須與臨港熱電進一步敲定並訂立施工協議。本公司將於適當時候就（其中包括）中標者之身份及施工協議另行刊發公告。

臨港熱電可全權酌情保留與潛在承包商訂立施工協議的權利。將予訂立的施工協議的條款及條件應與上文所述的條款及施工招標的條款大致相同，倘並非完全相同，本公司將於適當時候就（其中包括）施工協議另行刊發公告。

預計動工及竣工日期： 待成功完成施工招標及妥為簽立施工協議後，潛在施工工程暫定預期於2022年5月31日前開工，並將於2023年6月竣工。

施工質保期： 建議施工質保期為潛在施工工程通過項目竣工驗收後2年，防水質保期為潛在施工工程通過項目竣工驗收後5年。

### 建議施工授權

為促進燃氣分佈式能源站項目的項目進度及開展潛在施工工程的程序，董事會擬尋求股東事先批准建議施工授權，以授權董事會及其授權人士處理與潛在施工工程有關的所有事宜，包括但不限於：

1. 授權董事會處理及確定與潛在施工工程相關的具體事宜，包括但不限於根據法律、法規、規範性文件的規定及股東決議案確認施工招標的中標者、最終施工金額、工程範圍及訂立施工協議；
2. 授權董事會處理有關潛在施工項目的所有行政事宜，提交、處理及推進施工招標事宜；
3. 簽署、補充、修改、執行與潛在施工工程相關的合同、協議以及其他有關法律文件或加蓋公章（或合同章），及根據上市規則相關要求進行信息披露及取得股東批准（如須）等事項；及
4. 授權董事會採取一切必要行動以釐定及處理與潛在施工工程有關的其他事宜。

建議施工授權將自股東批准日期起12個月內有效。於取得股東批准建議施工授權後，本集團將處理所有有關正式施工招標程序、物色潛在承包商、訂立施工協議及完成潛在施工工程。

### 潛在施工工程的財務影響

本公司認為，緊隨簽署及完成施工協議（倘施工招標成功且可物色到潛在承包商，則將簽署該協議）後，假設新增銀行貸款的利息因歸屬於上述項目而將資本化至該項目，則本集團的盈利將不會受到任何重大影響。於完成潛在施工工程及悉數支付施工協議項下的對價（不超過施工招標所載的人民幣74.87百萬元）後，本集團的物業、廠房及設備將增加約人民幣67.92百萬元（扣除增值稅），可收回增值稅將增加人民幣6.95百萬元，現金及現金等價物將減少約人民幣22.461百萬元，貸款及借款將增加約人民幣52.409百萬元。因此，資產總值及負債總額預期將相應地有所增加。

## 上市規則的涵義

由於燃氣鍋爐採購、燃氣輪機採購及有關燃氣分佈式能源站項目的潛在施工工程乃為本集團自用於日常及一般業務，因此根據上市規則第14.23A條，僅以上市規則第14.23(3)條所載因素（涉及收購或出售一項資產的組成部分）為依據，燃氣鍋爐採購合同、燃氣輪機採購合同及施工協議項下擬進行的交易毋須合併或視為同一交易。然而，由於根據上市規則第14.07條計算有關潛在施工工程項下擬進行交易之最高適用百分比比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，其項下擬進行交易構成本公司之主要交易，故須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

## V. 進行交易的理由及裨益

本集團為天津港保稅區海港區域及臨港區域的綜合能源運營商，已形成集電力、蒸汽、熱力等能源供應為主，分佈式光伏電站開發運營、電力維護服務、電氣設備銷售等增值業務為輔的多元化產業格局。誠如本集團的十四五戰略發展規劃所載，本集團將大力拓展清潔能源業務，並考慮國家發展和改革委員會及國家能源局關於推進供配電網絡負荷儲配一體化及開發多種能源資源的指引，根據實際發展情況，於十四五期間建立燃氣分佈式能源項目。

根據《天津濱海新區臨港經濟區電力專項規劃》，天然氣分佈式能源站的建設，可以協助滿足天津臨港糧油加工區及周邊地區的用電需求，減少相關區域變電站和電網的供應負荷及所需規模，有利於相關區域輸配電線路的簡化及優化改造。此外，基於最新政府政策要求減少和關停燃煤鍋爐，燃氣分佈式能源系統能補足原有的工業蒸汽負荷缺口，為對周邊企業提供能源的持續性穩定提供了有力保障。

因此，本集團擬參與燃氣分佈式能源站項目，其將涉及於臨港熱電現有生產基地建立燃氣蒸汽生產系統，並取代現有煤炭及蒸汽生產系統。該項目建成後，臨港熱電的蒸汽生產將僅以天然氣作為燃料，臨港熱電的產能亦將增加。燃氣分佈式能源站項目是本集團轉型升級的重要項目。

潛在增資(倘落實)代表潛在投標者於本集團增資公開招標中認可本集團為天津港保稅區海港區域及臨港區域的綜合能源運營商及其戰略發展方向。本公司同時參與潛在增資亦反映本集團對本集團能源結構轉型升級及臨港熱電發展的承諾。

此外，基於參與增資公開招標的嚴格資格要求，預期潛在投資者將擁有成熟的背景、獲認可的信譽及聲譽、雄厚的資本及財務狀況以及良好的企業管治。於潛在投資者成為臨港熱電的股東後，本集團可利用潛在投資者於本集團戰略發展、營運及管理方面的資源及經驗。本集團亦可能深化與潛在投資者的合作，創造其他協同效應，達致雙贏局面，並可能促進臨港熱電及本集團整體的可持續增長。

此外，潛在增資是為臨港熱電未來業務發展及擴大其業務及經營規模提供新資金的額外融資。具體而言，潛在增資所得款項將用於燃氣分佈式能源站項目，預期將包括採購燃氣鍋爐及燃氣輪機，以及進行潛在施工工程，以便及時建設臨港熱電的新清潔能源生產系統，並盡快達致其預期產能。

作為將臨港熱電的蒸汽生產轉換為完全以天然氣為燃料並提高其產能的燃氣分佈式能源站項目的一部分，所需的主要機器為燃氣鍋爐及燃氣輪機。誠如該等公告所闡釋，新燃氣鍋爐取代臨港熱電現有的燃煤鍋爐將能夠產生更多相同燃料熱值的蒸汽，同時減少氮氧化物、二氧化碳、粉塵及其他污染物的排放。另一方面，燃氣輪機為臨港熱電採購的新機器，旨在通過生產電力及由餘熱鍋爐回收餘熱(煙氣)以供進一步生產蒸汽，從而提高其生產效率。因此，燃氣輪機與本集團升級其生產設施及提高產能

的整體策略相輔相成，同時減少廢物排放以實現清潔能源生產。此外，憑藉通過燃氣輪機產生的額外電力，本集團具備了更佳條件，可通過供應額外電力以滿足其現有客戶或其他新潛在客戶不斷增長的需求，從而擴展其業務。燃氣輪機亦有助於滿足電力需求並促進附近地區綠色能源系統的建設。

為進行燃氣分佈式能源站項目以改造及升級臨港熱電的生產系統，臨港熱電應採購燃氣鍋爐等若干機器，及須委聘承包商進行潛在施工工程，當中涉及設立燃氣鍋爐及燃氣輪機的工程及施工工程，以及設立燃氣分佈式能源站的所有其他工程及施工工程。臨港熱電亦可利用潛在承包商的技術專長及經驗提高潛在施工工程的效率，同時確保相關機器將按所需標準及時設置以確保順利運作。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，於本集團日常及一般業務擴張中，有關潛在增資、燃氣輪機採購及潛在施工工程的各招標程序及協議的條款屬公平合理，且可滿足本集團的營運需求。董事認為，其項下擬進行的交易符合本集團的業務策略，並符合本公司及股東的整體利益。

## VI. 有關各方的資料

### 本公司

本公司是一家於2017年2月28日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股股份在聯交所主板上市（股份代號：1671）。本公司主要承擔為天津港保稅區海港區域的電力、熱力等能源供應及服務保障工作，以及天津港保稅區臨港區域糧油產業區的熱力供應及服務保障工作。本公司是天津市首家在聯交所主板上市從事熱電聯產蒸汽，連同電力、供熱和供冷的國有能源運營商。

### 環投集團

天津港保稅區環境投資發展集團有限公司，一間於2007年10月10日在中國成立的有限公司，由天津市濱海新區人民政府國有資產監督管理委員會和天津中聯置業有

限公司(為天津市財政局全資附屬公司)分別持股91.6%和8.4%，其主要從事市政綠化及衛生、電信、環保及水務以及城市物業的施工、維護及管理業務。

### 臨港熱電

臨港熱電是一家於2009年5月8日在中國成立的有限公司，於最後實際可行日期，臨港熱電由本公司擁有51%權益及環投集團擁有49%權益。其於天津港保稅區臨港區域糧油產業區承擔生產並供應企業生產用蒸汽業務。有關進一步資料，請參閱本通函「II. 潛在增資」一節。

### 賣方

賣方為一家於中國成立的有限公司，主要從事天然氣分佈式能源、光伏、儲能、微電網等清潔能源項目相關的投資、銷售、合同能源管理等業務。其為利星行有限公司(一家總部設立在香港並涵蓋汽車經銷、機械和設備經銷、房地產投資和發展、貿易以及金融服務的綜合企業)的間接附屬公司，最終實益擁有人為傅耀生先生。據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士，因而與本公司及其關連人士並無關連。

## VII. 控股股東的書面批准

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之聯繫人於任何潛在增資、燃氣輪機採購、潛在施工工程及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准潛在增資、燃氣輪機採購、潛在施工工程及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已於2022年2月21日自一組緊密聯繫的股東(即天保控股及天保投資，分別於109,606,538股H股股份及5,994,369股H股股份中擁有權益，合共持有115,600,907股H股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約72.29%)取得股東書面批准，以代替舉行股東大會以批准上述交易。天保控股及天

---

## 董事會函件

---

保投資皆為天津保稅區投資控股之全資附屬公司且在其指示下行事，因此，天保控股及天保投資以及天津保稅區投資控股為本公司控股股東且為一組緊密聯繫的股東。因此，本公司將不會就批准任何潛在增資、燃氣輪機採購及潛在施工工程召開股東大會。

### VIII. 推薦建議

經考慮本通函所載之理由後，董事（包括獨立非執行董事）考慮，潛在增資、燃氣輪機採購、潛在施工工程及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。儘管本公司將不會召開股東大會以批准潛在增資、燃氣輪機採購或潛在施工工程，但倘本公司召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准潛在增資、燃氣輪機採購及潛在施工工程的決議案。

### IX. 其他資料

謹請閣下垂註本通函各附錄所載其他資料。

由於完成各交易須待增資公開招標及／或施工招標（增資協議、燃氣輪機採購合同及施工協議所載之先決條件）獲達成後，方可作實，故其項下擬進行之交易未必會落實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務必審慎。

此敬

列位股東 台照

承董事會命  
天津天保能源股份有限公司  
董事長  
周善忠  
謹啟

中華人民共和國，天津，2022年3月8日



## I. 本集團財務資料

本公司截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表以及本公司截至2021年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表連同其相關附註於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.tjtbny.com](http://www.tjtbny.com))：

- (i) 本公司截至2018年12月31日止年度的年報(第80至144頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0423/lt20190423421\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0423/lt20190423421_c.pdf));
- (ii) 本公司截至2019年12月31日止年度的年報(第84至156頁);([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200510\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200510_c.pdf))
- (iii) 本公司截至2020年12月31日止年度的年報(第99至171頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300948\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300948_c.pdf)); 及
- (iv) 本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告(第19至40頁)([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0909/2021090900338\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0909/2021090900338_c.pdf))。

## II. 債務聲明

於2022年1月31日營業時間結束時，即本通函付印前為確定本集團之債務的最後實際可行日期，本集團擁有總額約人民幣289.5百萬元的未償還借款及租賃負債，包括：

- (i) 銀行貸款約人民幣262.9百萬元，其中約人民幣76.7百萬元為有擔保銀行貸款及約人民幣186.2百萬元為無抵押銀行貸款；
- (ii) 其他借款約人民幣25.0百萬元；及
- (iii) 租賃負債約人民幣1.6百萬元。

除上文所述或本文另有披露者外，且不計及集團內公司間負債，截至2022年1月31日，本集團並無任何已發行及發行在外或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### III. 營運資金

經作出審慎周詳查詢後，董事認為，經計及本集團可動用之財務資源（包括於2022年1月31日的內部產生資金連同可用銀行融資及融資租賃機構授出的分別為人民幣86.0百萬元及人民幣125.0百萬元的融資，以及潛在增資籌得的外部資金人民幣40.8百萬元），在並無不可預見的情況下（如自然災害等，包括颶風、暴風雨、水災、火災、地震或其他自然災害以及疾病、戰爭及內亂），本集團擁有足夠的營運資金滿足現時及自本通函日期起計未來至少12個月之資金需求。

### IV. 本集團的財務及經營前景

本集團是天津港保稅區海港區域及天津港保稅區臨港區域的綜合能源運營商，已形成集電力、蒸汽、熱力等能源供應為主，分佈式光伏電站開發運營、電力維護服務、電氣設備銷售等增值業務為輔的多元化產業格局。

在燃氣分佈式能源站項目完成後，本集團將能更全面響應國家對清潔能源的發展。臨港熱電將不再是單純供應蒸汽，而是轉變為蒸汽、電力聯合供應的綜合能源服務商。臨港熱電所發電力在投入運營後與所供蒸汽用戶將按照分佈式發電市場化交易模式進行電量交易，在有效保障臨港經濟區電力供應的同時，實現了天然氣優質能源的梯級利用，大大提高了能源利用效率。此外，使用天然氣代替煤炭作為燃料，臨港熱電大幅度減少了碳排放量，響應了國家「30/60雙碳目標」，保證了區域能源生產供應企業低碳高效可持續發展，對本集團未來持續高質量發展起到關鍵作用。

此外，潛在增資所引入戰略投資者符合本集團市場化改革發展，提供本集團與外部強而有實力的企業達到協同效應，大力提升本集團各方面之發展。引入戰略投資者可進一步優化臨港熱電現時相對簡單的股權結構，充分發揮各方股東的資源優勢，助力臨港熱電業務發展，並為本集團將來的總體發展提供利好因素。此外，臨港熱電引入戰略投資者，是本集團順應市場化改革方向、滿足《國企改革三年行動方案（2020—2022年）》中關於完善中國特色現代企業制度要求的體現。潛在增資完成後，臨港熱

電資本實力將得到明顯提升，從而有較強實力開展生產，加大對本集團總體生產力的貢獻。此外通過引入戰略投資者，臨港熱電獲得更好的生存能力、盈利能力、競爭能力，同時有利於提高公司業績及股東的回報。

儘管如此，臨港熱電在燃氣分佈式能源站項目完成後有可能存在售電成本增加、燃料成本增加或蒸汽售價降低的潛在風險。結合行業經驗，本集團已制定相應的應對措施，以避免或降低潛在風險。董事認為，本集團具有完備的應對機制足以應對潛在風險。

展望未來，本集團將繼續鞏固現有業務，拓展新市場，提高運營的效率，降低整體運營成本，同時秉承本集團的情況穩步發展的原則，適時拓展相關業務範圍，為未來本集團的壯大打下堅實的基礎，進一步為本公司股東及投資者創造利潤。

## V. 重大不利變動

董事確認，就彼等所知，本集團財務或經營狀況自2020年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起至最後實際可行日期止概無重大不利變動。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

天津天保臨港熱電有限公司擬增資擴股所涉及  
天津天保臨港熱電有限公司股東全部權益價值  
評估項目  
資產評估報告

津廣譽評報字(2021)第162號

(共二冊，第一冊)

二〇二一年十月十五日

## 目錄

聲明 .....	
資產評估報告摘要 .....	
資產評估報告正文 .....	
一、 委託人、被評估單位和評估委託合同約定的其他評估報告使用人 ..	
二、 評估目的 .....	
三、 評估對象和評估範圍 .....	
四、 價值類型 .....	
五、 評估基準日 .....	
六、 評估依據 .....	
七、 評估方法 .....	
八、 評估程序實施過程和情況 .....	
九、 評估假設 .....	
十、 評估結論 .....	
十一、 特別事項說明 .....	
十二、 評估報告使用限制說明 .....	
十三、 評估報告日 .....	

## 聲明

- 一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- 三、資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四、資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五、資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制。
- 六、資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 七、評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 八、資產評估機構及資產評估專業人員與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

- 九、 資產評估專業人員已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已經提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。
- 十、 本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

天津天保臨港熱電有限公司擬增資擴股所涉及  
天津天保臨港熱電有限公司股東全部權益價值評估項目  
資產評估報告摘要

津廣譽評報字(2021)第162號

天津廣譽資產評估有限公司接受天津天保臨港熱電有限公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則，遵循獨立、客觀、公正的原則，按照必要的評估程序，對天津天保臨港熱電有限公司的股東全部權益在評估基準日的市場價值進行評估。現將評估報告摘要如下：

評估目的：天津天保臨港熱電有限公司擬增資擴股，需對所涉及天津天保臨港熱電有限公司股東全部權益進行評估，為確定天津天保臨港熱電有限公司在評估基準日的股東全部權益價值提供價值參考依據。

評估對象：天津天保臨港熱電有限公司股東全部權益價值。

評估範圍：天津天保臨港熱電有限公司評估基準日經審計後的全部資產及相關負債。賬面資產總計337,793,688.63元，其中：流動資產52,457,165.35元，非流動資產285,336,523.28元；賬面負債總計137,377,006.19元，其中流動負債72,940,557.39元，非流動負債64,436,448.80元；賬面淨資產200,416,682.44元。

評估基準日：2021年6月30日。

價值類型：市場價值。

評估方法：資產基礎法、收益法。

評估結論：本評估報告選用資產基礎法評估結果作為最終評估結論，具體結論如下：

總資產賬面價值為33,779.37萬元，評估價值為33,011.11萬元，評估減值768.26萬元，減值率為2.27%；



總負債賬面價值為13,737.70萬元，評估價值為10,793.99萬元，評估減值2,943.71萬元，減值率為21.43%；

淨資產賬面價值為20,041.67萬元，評估價值為22,217.12萬元，評估增值2,175.45萬元，增值率為10.85%。

評估結果見下表：

資產評估結果匯總表

單位：人民幣萬元

	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
項目	A	B	C=B-A	D=C/ A×100%
1 流動資產	5,245.72	5,306.98	61.27	1.17
2 非流動資產	28,533.65	27,704.12	-829.53	-2.91
3 其中：可供出售金融資產	—	—	—	
4 持有至到期投資	—	—	—	
5 長期應收款	—	—	—	
6 長期股權投資	—	—	—	
7 投資性房地產	—	—	—	
8 固定資產	22,907.24	22,864.83	-42.41	-0.19
9 在建工程	24.13	24.13	—	—
10 工程物資	—	—	—	
11 固定資產清理	3.69	2.32	-1.37	-37.07
12 生產性生物資產	—	—	—	
13 油氣資產	—	—	—	
14 無形資產	5,598.60	4,812.85	-785.75	-14.03
15 開發支出	—	—	—	
16 商譽	—	—	—	
17 長期待攤費用	—	—	—	
18 遞延所得稅資產	—	—	—	
19 其他非流動資產	—	—	—	
20 資產總計	<b>33,779.37</b>	<b>33,011.11</b>	<b>-768.26</b>	<b>-2.27</b>
21 流動負債	7,294.06	7,294.06	—	—
22 非流動負債	6,443.64	3,499.94	-2,943.71	-45.68
23 負債合計	<b>13,737.70</b>	<b>10,793.99</b>	<b>-2,943.71</b>	<b>-21.43</b>
24 淨資產(所有者權益)	<b>20,041.67</b>	<b>22,217.12</b>	<b>2,175.45</b>	<b>10.85</b>

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考。本次評估結論的有效使用期限為自評估基準日起一年內有效，超過本報告使用有效期不得使用資產評估報告。

對評估結論產生影響的特別事項：

1. 納入本次評估範圍的部分房屋尚未辦理房屋所有權證，被評估單位出具了相關產權承諾函，承諾未辦證房屋所有權歸其所有，不存在產權爭議。本次評估是在假設上述房產不存在產權糾紛的前提條件下做出的，亦未考慮將來辦理房產證等需要支付的費用。
2. 對無法進行勘察的管道等隱蔽工程，依據被評估單位提供給評估機構和評估人員的產權依據、財務會計數據、企業生產經營資料、施工圖紙、部分結算報告等資料進行評估測算；對設備的內部質量和運行狀態，我們並沒有對其進行技術性檢測，對建築物和設備的現場勘察主要是通過查看其外觀、有關檢驗記錄和向現場管理人員進行了解。
3. 對納入本次評估範圍的房屋建(構)築物等工程結算資料，被評估單位無法提供紙質版竣工結算書，評估人員通過參考被評估單位提供的電子版結算工程量清單等資料進行評估測算。如被評估單位提供的資料中存在虛假或隱瞞事實真相等情況，本評估結果無效，由此引起的相關後果由被評估單位負責，本公司不承擔任何責任。
4. 根據《浦發銀行權利最高額質押合同》(借款人：天津天保能源股份有限公司，貸款人：上海浦東發展銀行股份有限公司天津分行)(ZZ770520200000032)，2020年12月28日，股東天津天保能源股份有限公司以其持有的天津天保臨港熱電有限公司51%股權出質給上海浦東發展銀行股份有限公司天津分公司，並簽訂《浦發銀行併購貸款合同》(77112020280085)取得借款5,000萬元，用於置換天津天保能源股份有限公司前期併購天津天保臨港熱電有限公司51%股權投入的自有資金，貸款期

限為2020年12月30日至2026年12月24日。借款人承諾併購貸款存續期間，借款人維持對目標企業的實際控制人地位不變，借款人不得轉讓、處置、質押目標公司股權，否則應提前清償貸款人併購貸款。截至評估基準日，天津天保能源股份有限公司持有的天津天保臨港熱電有限公司51%股權仍處於質押狀態。

5. 評估範圍內長期借款－放款銀行為國家開發銀行天津分行，該筆借款為保證借款，保證人為天津港保稅區環境投資發展集團有限公司（就借款人償付主合同下全部未清償借款本金、利息、罰息、複利、補償金、違約金、損害賠償金和實現債權的費用的49%向貸款人提供擔保）、天津天保能源股份有限公司（就借款人償付主合同下全部未清償借款本金、利息、罰息、複利、補償金、違約金、損害賠償金和實現債權的費用的51%向貸款人提供擔保）；該項借款同時為質押借款，質押物為應收賬款，截至2021年6月30日，總借款餘額為38,000,000.00元，其中一年內需償還的金額為25,000,000.00元。
6. 中國光大銀行天津濱海分行營業部賬號分別為75460188000567317、75460188000567496的兩個賬戶為環保資金監管賬戶，存放於此賬戶的6,890,891.76元貨幣資金為環保專用資金，在評估基準日該筆款項使用受限；在評估報告出具日前，該筆款項已轉出至中國建設銀行股份有限公司天津分行營業部賬號為12001860800052503127賬戶，受限已解除。
7. 被評估單位不動產權證書（津(2020)濱海新區臨港經濟區不動產權第1000883號）證載土地面積為85,999.2平方米，土地出讓合同面積為86,004.7平方米，導致面積差異原因為2011年取得土地時採用1950西安坐標系，2020年被評估單位將原房地產權證更換為不動產權證，重新測繪時採用2000天津城市坐標系。本次評估按照證載面積85,999.2平方米進行測算。

8. 被評估單位存在賬外資產－15項軟件著作權，據了解，該15項軟件著作權未使用，研發、申請、註冊均委託代理公司進行，但雙方未簽訂委託合同，未就委託費用達成一致，其相關成本及負債無法確認，故本次評估不考慮15項軟件著作及所形成的相關應付款價值。
9. 本次評估範圍內的一期燃煤鍋爐設備，賬面價值197,287,084.1元，賬面淨值115,237,981.5元。經向企業人員了解，預計處置時間為2025年底，且假設資產處置收益結算時點為2026年初。本次評估假設企業能夠如期完成資產處置事項並取得相關設備處置收益，基準日後無不可抗力對天津天保臨港熱電有限公司完成一期燃煤鍋爐相關運營資產處置事項的重大不利影響。
10. 本評估報告二期燃氣分佈式能源站項目運營標的資產、未來的盈利預測數據參考北京恩耐特分佈能源技術有限公司出具《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》技術參數指標，對於《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》所提及的對被評估單位的建議以及限制條件，本報告同樣適用。提請報告使用者注意。

相關技術參數指標如下所示：

運用參數	單位	數值
年供電量	萬kwh	25,090
年供蒸汽量	萬噸	140.8
生產運行參數	單位	數值
年耗天然氣量	萬Nm <sup>3</sup> /年	15,822
年耗除鹽水量	萬m <sup>3</sup> /年	146.5
年耗自來水量	萬m <sup>3</sup> /年	1.84
廠用電率	%	2.1

評估人員對上述經濟參數結合目前周邊糧油企業用氣量增長趨勢、天津臨港經濟區北區高壓配電網規劃對上述經濟參數進行必要的分析，《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》所提及的對二期燃氣鍋爐建議如下所示：

- (1) 建議被評估單位盡快與電網公司相關部門落實電力接入系統方案。
  - (2) 建議被評估單位盡快落實天然氣到廠參數，以便確認是否需要增設增壓機，並盡快簽訂供氣協議。
  - (3) 建議被評估單位盡快完成項目環評，以確定餘熱鍋爐和燃氣蒸汽鍋爐的煙囪高度。
  - (4) 配合被評估單位2021年下半年進行的增加中水水質制除鹽水的改造工程，請被評估單位盡快落實本項目的供水水量保障性。
11. 天津天保臨港熱電有限公司已於2021年7月29日取得天津市發展和改革委員會公佈的津發改許可[2021]48號《市發展改革委關於對天津天保臨港熱電有限公司天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目核准的批覆》，同意投建設2台15MW等級燃氣輪機、搭配2台29噸餘熱蒸汽鍋爐和5台40t/h燃氣蒸汽鍋爐，項目總投資23,189.00萬元(含稅)，項目投建期自2021年10月至2022年10月。

資產評估報告係資產評估機構及其資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，根據委託履行必要的資產評估程序後出具的專業報告，在資產評估機構蓋章及資產評估師簽名，並經國有資產監督管理機構或所出資企業備案(核准)後方可正式使用。

資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明對評估結論的影響。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

天津天保臨港熱電有限公司擬增資擴股所涉及  
天津天保臨港熱電有限公司股東全部權益價值評估項目  
資產評估報告正文

津廣譽評報字(2021)第162號

天津天保臨港熱電有限公司：

天津廣譽資產評估有限公司(以下簡稱「我公司」)接受 貴公司的委託，遵守法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，履行適當的資產評估程序，採用資產基礎法、收益法，對 貴公司擬增資擴股所涉及天津天保臨港熱電有限公司股東全部權益在2021年6月30日的市場價值進行了評估。現將評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位和評估委託合同約定的其他評估報告使用人

本次資產評估的委託人和被評估單位均為天津天保臨港熱電有限公司，評估委託合同約定的其他報告使用人為國家法律、法規規定的其他報告使用人。

(一) 委託人暨被評估單位概況

1. 基本情況：

公司名稱：天津天保臨港熱電有限公司

公司註冊號：911201166877273016

類型：有限責任公司

住所：天津市濱海新區臨港經濟區海河中道418號

法定代表人：邢城

註冊資本：壹億元人民幣

成立日期：二〇〇九年五月八日

營業期限：2009年05月08日至長期

經營範圍：火力發電；供熱、製冷服務；粉煤灰、脫硫石膏及相關建材製品的開發及生產經營；海水淡化、污水處理及相關技術諮詢服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

## 2. 歷史沿革

天津天保臨港熱電有限公司(原天津津能臨港熱電有限公司)於2009年05月成立,成立時註冊資本為1,600萬人民幣,由股東天津市津能投資公司一次性繳足,經天津市興業有限責任會計師事務所出具的(津興業驗字[2009]第050號)《驗資報告》驗證。成立時公司股東及股權結構情況見下表:

金額單位:萬元

股東名稱	出資金額	出資比例	實繳金額	實繳比例
天津市津能投資公司	1,600.00	100%	1,600.00	100%
合計	1,600.00	100%	1,600.00	100%

2010年7月9日,被評估單位變更註冊資本,由原1,600萬元人民幣變更為5,000萬元人民幣,由股東天津市津能投資公司增加註冊資本3,400萬元人民幣。其增資經天津市興業有限責任會計師事務所出具的(津興業驗字[2010]第057號)《驗資報告》驗證。變更後公司股東及股權結構情況見下表:

金額單位:萬元

股東名稱	出資金額	出資比例	實繳金額	實繳比例
天津市津能投資公司	5,000.00	100%	5,000.00	100%
合計	5,000.00	100%	5,000.00	100%

2012年8月20日，根據被評估單位股東會議決議，公司註冊資本由5,000萬元人民幣增至1億元人民幣，其中天津市津能投資公司出資5,100萬元人民幣，天津臨港公用事業發展有限公司出資額為4,900萬元人民幣，公司類型由「有限責任公司(法人獨資)」變更為「有限責任公司」。其增資經天津市興業有限責任會計師事務所出具的(津興業驗字[2012]第109號)《驗資報告》驗證。本次增資後，股東及股權結構情況見下表：

金額單位：萬元

股東名稱	出資金額	出資比例	實繳金額	實繳比例
天津市津能投資公司	5,100.00	51%	5,100.00	51%
天津臨港公用事業集團 有限公司	4,900.00	49%	4,900.00	49%
合計	10,000.00	100%	10,000.00	100%

2014年7月9日，根據《天津天保臨港熱電有限公司2014年第一次股東會決議》，批准《關於天津天保臨港熱電有限公司股權變更的議案》股東天津市津能投資公司將所持有的天津天保臨港熱電有限公司51%的股權無償劃轉給天津津能濱海供熱集團有限公司，並簽訂了《股權無償劃轉協議》。變更後，股東及股權結構情況見下表：

金額單位：萬元

股東名稱	出資金額	出資比例	實繳金額	實繳比例
天津津能濱海供熱集團 有限公司	5,100.00	51%	5,100.00	51%
天津臨港公用事業集團 有限公司	4,900.00	49%	4,900.00	49%
合計	10,000.00	100%	10,000.00	100%



2020年2月17日，天津天保能源股份有限公司與天津津能濱海供熱集團有限公司簽訂《產權交易合同》，天津津能濱海供熱集團有限公司將其持有的被評估單位51%股權以10,088.00萬元轉讓給天津天保能源股份有限公司，2020年6月4日天津津能臨港熱電有限公司名稱變更為天津天保臨港熱電有限公司。2020年6月18日，天津天保臨港熱電有限公司股東天津臨港公用事業集團有限公司名稱變更為天津港保稅區環境投資發展集團有限公司。

截至評估基準日，股權結構如下：

金額單位：人民幣萬元

股東名稱	出資金額	出資比例	實繳金額	實繳比例
天津天保能源股份有限公司	5,100.00	51%	5,100.00	51%
天津港保稅區環境投資發展集團有限公司	4,900.00	49%	4,900.00	49%
合計	10,000.00	100%	10,000.00	100%

### 3. 生產經營情況

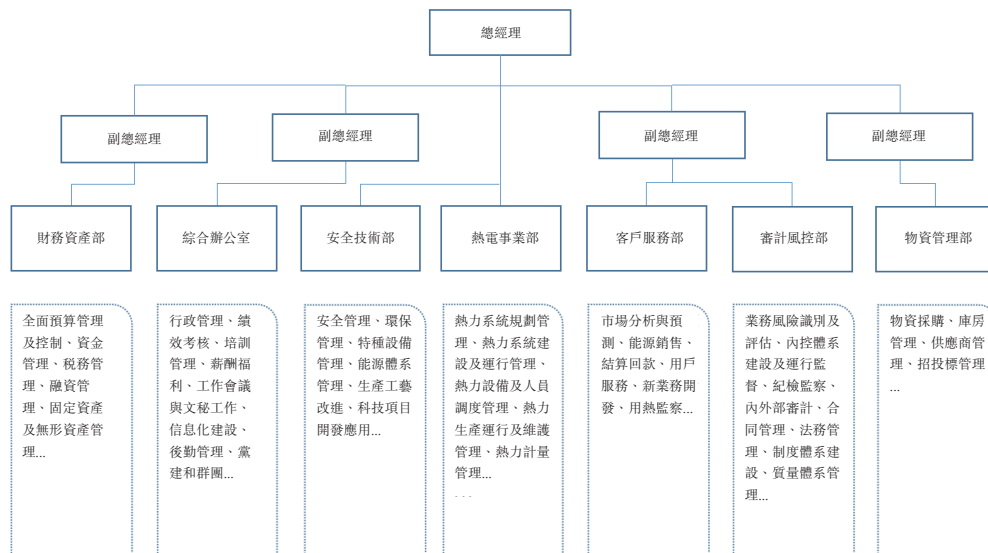
天津天保臨港熱電有限公司位於天津港保稅區臨港區域糧油產業區，屬於臨港區域基礎配套企業，一期工程規模為5x75t/h蒸汽鍋爐，設計供汽能力129.3萬噸／年。公司經營範圍：火力發電；供熱、製冷服務；粉煤灰、脫硫石膏及相關建材製品的開發及生產經營；海水淡化、污水處理及相關技術諮詢服務。主營業務即工業蒸汽銷售，主要為區域內多家糧油企業提供生產用蒸汽，下游客戶為工業區內包括中糧、京糧、艾地盟、路易達孚等6家用汽單位，年銷售額達1.9億元。

公司主要產品是飽和蒸汽，位於臨港經濟區糧油區，為配套服務型企業，有固定的銷售渠道，供應網絡簡單，為周邊糧油企業生產配套企業，因是區域配套服務型企業，在該區域無競爭對手。

公司於2020年5月被天津天保能源股份有限公司收購後，無正式職工，目前公司為外委單位提供管理、生產運行維護等。

公司已制定行政、黨政、生產、安全、環保、財務、物資採購、法務、檔案管理、審計、信息化管理等方面的150餘項制度，制度體系較健全。

4. 公司經營管理結構



5. 已獲資質情況

排污許可證（編號：911201166877273016001R）。

## 6. 近兩年及基準日的財務及經營狀況

被評估單位近兩年一期的財務狀況如下表：

金額單位：人民幣元

項目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
貨幣資金	52,889,160.27	43,492,584.29	31,074,606.67
應收賬款			13,721,276.00
預付款項	1,728,711.19	11,517.43	18,583.75
其他應收款	81,743.12		161,499.56
存貨	6,607,997.40	8,177,384.18	3,457,040.95
其他流動資產	8,330,363.45	5,453,907.45	4,024,158.42
<b>流動資產</b>	<b>69,637,975.43</b>	<b>57,135,393.35</b>	<b>52,457,165.35</b>
固定資產	236,367,513.82	237,204,611.52	229,109,272.84
在建工程	908,343.49	130,188.68	241,251.68
無形資產	58,077,630.36	56,685,267.02	55,985,998.76
<b>非流動資產</b>	<b>295,353,487.67</b>	<b>294,020,067.22</b>	<b>285,336,523.28</b>
<b>資產總計</b>	<b>364,991,463.10</b>	<b>351,155,460.57</b>	<b>337,793,688.63</b>
短期借款	40,000,000.00	29,900,000.00	18,000,000.00
應付票據及應付賬款	1,610,377.24	12,867,849.91	20,899,611.11
預收賬款	2,381.00		
應交稅費	1,007,013.85	2,239,206.58	711,002.41
應付利息	219,844.58	134,481.17	92,202.67
其他應付款	3,197,232.86	5,503,092.69	5,871,191.20
一年內到期的非流動負債	37,198,500.00	27,308,700.00	27,366,550.00
<b>流動負債</b>	<b>83,235,349.53</b>	<b>77,953,330.35</b>	<b>72,940,557.39</b>
長期借款	74,707,900.00	38,399,200.00	25,187,000.00
遞延收益	34,567,975.00	40,704,159.96	39,249,448.80
<b>非流動負債合計</b>	<b>109,275,875.00</b>	<b>79,103,359.96</b>	<b>64,436,448.80</b>
<b>負債合計</b>	<b>192,511,224.53</b>	<b>157,056,690.31</b>	<b>137,377,006.19</b>
實收資本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
資本公積	1,320,200.00	1,320,200.00	1,320,200.00
盈餘公積	11,310,321.97	14,472,175.14	14,472,175.14
其他綜合收益			
未分配利潤	59,849,716.60	78,306,395.12	84,624,307.30
歸屬於母公司所有者			
權益(或股東權益)合計	172,480,238.57	194,098,770.26	200,416,682.44
<b>所有者權益合計</b>	<b>172,480,238.57</b>	<b>194,098,770.26</b>	<b>200,416,682.44</b>

被評估單位近兩年一期的經營狀況如下表：

金額單位：人民幣元

項目	2021年		
	2019年	2020年	1月-6月
一、營業總收入	<b>191,503,167.50</b>	<b>193,757,109.35</b>	<b>99,424,132.32</b>
其中：主營業務收入	191,503,167.50	193,757,109.35	99,424,132.32
二、營業總成本	<b>167,149,786.73</b>	<b>155,654,547.95</b>	<b>92,754,985.82</b>
其中：營業成本	153,643,222.15	144,257,682.76	88,010,509.81
税金及附加	2,305,099.56	1,734,262.01	834,259.54
銷售費用			
管理費用	4,968,536.07	3,974,987.50	1,630,521.78
財務費用	6,232,928.95	5,687,615.68	2,279,694.69
其他收益	2,896,320.00	3,749,113.79	1,454,736.41
資產處置收益	2,514.70		
三、營業利潤	<b>27,252,215.47</b>	<b>41,851,675.19</b>	<b>8,123,882.91</b>
加：營業外收入	77,692.96	306,500.00	300,000.00
減：營業外支出	15,000.00	25.2	
四、利潤總額	<b>27,314,908.43</b>	<b>42,158,149.99</b>	<b>8,423,882.91</b>
減：所得稅	6,832,537.11	10,539,618.30	2,105,970.73
五、淨利潤	<b>20,482,371.32</b>	<b>31,618,531.69</b>	<b>6,317,912.18</b>

2019年財務數據經天津廣信有限責任會計師事務所審計，並出具津廣信審字(2020)II004號標準無保留意見的審計報告；2020年財務數據經天津天通泰和會計師事務所有限責任公司審計，並出具津天通泰和審字(2021)第1013號標準無保留意見的審計報告；2021年1-6月財務數據經天津廣信有限責任會計師事務所審計，並出具津廣信審字(2021)第279號標準無保留意見的審計報告。

#### 7. 企業主要執行會計準則、稅項及稅率

- (1) 企業主要執行《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號發佈、財政部令第76號修訂)、於2006年2月15日及其後頒佈和修訂的42項具體會計準則、企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定。

- (2) 被評估單位存貨取得時按實際成本計價，發出按移動加權平均計價。
- (3) 被評估單位固定資產折舊採用年限平均法計提。各類固定資產的預計使用年限、預計淨殘值率及年折舊率如下：

固定資產類別	預計淨 殘值率 (%)	預計使用 年限	年折舊率 (%)
房屋建築物	3-5	16-40	2.38-6.06
運輸工具	3-5	8	11.88-12.26
機器設備	3-5	3-16	5.94-32.33
工具器具、儀器儀表	3-5	5-16	5.94-32.33
辦公設備	3-5	3-16	5.94-32.33

- (4) 企業主要執行的稅種及稅率

稅種	計稅基礎	稅率 (%)
增值稅	按照稅法規定計算的銷售貨物和應稅勞務收入為基礎計算銷項稅額，在扣除當期允許抵扣的進項稅額後，差額部分為應交增值稅	9、13
城市維護建設稅	按實際繳納的增值稅、消費稅之和計算繳納	7
教育費附加	按實際繳納的增值稅、消費稅之和計算繳納	3
地方教育費附加	按實際繳納的增值稅、消費稅之和計算繳納	2
企業所得稅	按應納稅所得額計算繳納	25

## (5) 稅收優惠及批文

無。

## (二) 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

本資產評估報告僅供委託人和國家法律、法規規定的資產評估報告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依賴。

## 二、 評估目的

天津天保臨港熱電有限公司擬增資擴股，需對所涉及天津天保臨港熱電有限公司股東全部權益進行評估，為確定天津天保臨港熱電有限公司在評估基準日的股東全部權益價值提供價值參考依據。該評估目的所涉及經濟行為文件為：

1. 《天津天保能源股份有限公司支委會會議紀要》津保能源黨紀[2021]17號（2021年7月27日）；
2. 天津天保臨港熱電有限公司煤改燃項目組《關於啟動公司增資擴股工作擬聘請中介機構的請示》（2021年8月2日）；
3. 《天津天保臨港熱電有限公司總經理辦公會議紀要》津保臨港紀[2021]21號（2021年8月6日）；
4. 《天津天保能源股份有限公司總經理辦公會議紀要》津保能源紀[2021]23號（2021年8月13日）。

## 三、 評估對象和評估範圍

## (一) 評估對象

評估對象為天津天保臨港熱電有限公司的股東全部權益價值。

## (二) 評估範圍

評估範圍：天津天保臨港熱電有限公司評估基準日經審計後的全部資產及相關負債。賬面資產總計337,793,688.63元，其中：流動資產52,457,165.35元，非流動資產285,336,523.28元；賬面負債總計137,377,006.19元，其中流動負債72,940,557.39元，非流動負債64,436,448.80元；賬面淨資產200,416,682.44元。具體資產類型和審計後賬面價值見下表：

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值	科目名稱	賬面價值
<b>流動資產合計</b>	<b>52,457,165.35</b>	<b>流動負債合計</b>	<b>72,940,557.39</b>
貨幣資金	31,074,606.67	短期借款	18,000,000.00
應收賬款	13,721,276.00	應付票據	
預付賬款	18,583.75	應付賬款	20,899,611.11
其他應收款	161,499.56	應交稅費	711,002.41
存貨	3,457,040.95	應付利息	92,202.67
一年內到期的非流動資產		其他應付款	5,871,191.20
其他流動資產	4,024,158.42	一年內到期的 非流動負債	27,366,550.00
<b>非流動資產合計</b>	<b>285,336,523.28</b>	<b>非流動負債合計</b>	<b>64,436,448.80</b>
可供出售金融資產		長期應付款	
長期股權投資		長期借款	25,187,000.00
固定資產	229,109,272.84	遞延收益	39,249,448.80
在建工程	241,251.68	遞延所得稅負債	
無形資產	55,985,998.76	其他非流動負債	
遞延所得稅資產		負債合計	137,377,006.19
其他非流動資產		<b>所有者權益合計</b>	<b>200,416,682.44</b>
<b>資產總計</b>	<b>337,793,688.63</b>	<b>負債及所有者 權益合計</b>	<b>337,793,688.63</b>

納入本次評估範圍的還包括表外資產—15項軟件著作權，詳見評估明細表。

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致，2021年1-6月財務數據經天津廣信有限責任會計師事務所審計，並出具津廣信審字(2021)第279號標準無保留意見的審計報告。

### (三) 企業主要資產情況

#### 1. 固定資產

截至評估基準日被評估單位固定資產主要為：

- (1) 房屋建築物：房屋建築物共計14項，其中有證房屋建築物面積為24,607.96平方米。賬面原值101,858,338.91元，淨值為79,286,095.94元。
- (2) 構築物及其他輔助設施：共計34項，主要為廠區配套設施、蒸汽管道、清水池等，其中渣轉運站納入不動產證，面積為128.7平方米。賬面原值84,098,835.79元，淨值為48,810,601.86元。
- (3) 機器設備：納入評估範圍的是機器設備主要為供熱設備、配電設備等，共計838項，至評估基準日，委估機器設備維護、保養、使用正常。該公司設備管理各項規章制度健全，對設備實行定人定機崗位責任制度；設有專業設備維修隊伍，設備維修保養細則和設備現場管理考核標準，注重日常維修保養；關鍵設備運行、維修記錄及年檢資料基本齊全，可正常使用。
- (4) 電子設備：共計213項，主要為各類電腦、打印機、空調等辦公設備。賬面原值為1,755,363.24元，淨值為198,272.87元。
- (5) 車輛：共計8項，主要為轎車。賬面原值為1,188,323.56元，淨值為334,046.68元。



(四) 企業申報的表外資產的類型、數量

無形資產 — 15項軟件著作權 (詳見評估明細表)。

(五) 資產存在的權屬瑕疵、抵押(質押)、法律訴訟以及出租情況

評估範圍內長期借款 — 國家開發銀行天津分行借款金額為20,000萬元，截至評估基準日借款餘額3,800萬元，該筆借款質押物為評估範圍內的應收賬款；股東天津天保能源股份有限公司以其持有的天津天保臨港熱電有限公司51%股權出質給上海浦東發展銀行股份有限公司天津分公司。

(六) 引用其他機構出具的報告結論所涉及資產類型、數量和賬面金額(或者評估值)

1. 2019年財務數據引用天津廣信有限責任會計師事務所出具的津廣信審字(2020)II004號標準無保留意見的審計報告；2020年財務數據引用天津天通泰和會計師事務所有限責任公司出具的津天通泰和審字(2021)第1013號標準無保留意見的審計報告；2021年1-6月財務數據引用天津廣信有限責任會計師事務所出具的津廣信審字(2021)第279號標準無保留意見的審計報告。
2. 北京恩耐特分佈能源技術有限公司出具《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》。

#### 四、價值類型

價值類型是指反映評估對象特定價值內涵、屬性和合理性指向的各種價值定義的統稱，包括市場價值和市場價值以外的價值類型。

經資產評估師與委託人充分溝通後，根據本次評估目的、市場條件及評估對象自身條件等因素，最終確定評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

## 五、 評估基準日

本報告評估基準日為2021年6月30日。

評估基準日是由委託人根據有利於經濟行為實現的原則，並考慮與審計時點相銜接，以及考慮到資產評估是對某一時點的資產提供價值參考，選擇該評估基準日是委託人綜合考慮擬進行經濟行為的日程安排和經濟行為的性質確定的。

## 六、 評估依據

### (一) 經濟行為依據

1. 《天津天保能源股份有限公司支委會會議紀要》津保能源黨紀[2021]17號(2021年7月27日)；
2. 天津天保臨港熱電有限公司煤改燃項目組《關於啟動公司增資擴股工作擬聘請中介機構的請示》(2021年8月2日)；
3. 《天津天保臨港熱電有限公司總經理辦公會議紀要》津保臨港紀[2021]21號(2021年8月6日)；
4. 《天津天保能源股份有限公司總經理辦公會議紀要》津保能源紀[2021]23號(2021年8月13日)。

### (二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日，中華人民共和國主席令46號，中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過)；
2. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；

3. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號2019年修改)；
4. 《中華人民共和國企業國有資產法》(主席令第5號)；
5. 《關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發[2001]102號)；
6. 財政部關於貫徹執行《國務院辦公廳轉發財政部關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作意見的通知》的通知(財企[2002]8號)；
7. 《國有資產評估違法行為處罰辦法》(財政部令[2001]15號)；
8. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號，2019年修正)；
9. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號，2020年修訂)；
10. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號)；
11. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部第14號令)；
12. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委令第12號)；
13. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
14. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；

15. 《國務院辦公廳關於加強和改進企業國有資產監督防止國有資產流失的意見》(國辦發[2015]79號)；
16. 《天津市國資委監管企業國有資產評估管理辦法》(津國資[2018]5號)；《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國務院國資委國資產權[2009]941號)；
17. 《企業國有資產評估項目備案工作指引的通知》(國資發產權[2013]64號)；
18. 天津市人民政府國有資產監督管理委員會津國資產權[2014]3號《市國資委關於調整資產評估備案管理權限有關問題的通知》；
19. 《天津市市屬企業國有資產評估項目備案工作指引》(津國資產權(2016)18號)；
20. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修訂)；
21. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(2007年11月28日國務院第197次常務會議通過，2019年4月23日國務院令第714號修改)；
22. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號，財政部、國家稅務總局令第65號通過修改)；
23. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)；
24. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》中華人民共和國國務院令第538號；

25. 《增值稅轉型改革若干問題的通知》(財稅[2008]170號)；
26. 財政部、稅務總局、海關總署於2019年3月20日發佈的2019年第39號《關於深化增值稅改革有關政策的公告》；
27. 《中華人民共和國車輛購置稅法》(中華人民共和國第十三屆全國人大常務委員會第七次會議於2018年12月29日通過)；
28. 《關於明確二手車經銷等若干增值稅徵管問題的公告》(國家稅務總局公告2020年第9號)；
29. 《企業會計準則－基本準則》(財政部令第33號、財政部令第76號修訂)；
30. 《企業會計準則－應用指南》(財會[2006]18號及其後頒佈和修訂的42項具體會計準則及其應用指南、解釋及其他有關規定)；
31. 《關於推進國有股東與所控股上市公司解決同業競爭規範關聯交易的指導意見》(國資發產權[2013]202號)；
32. 其他相關法律、法規。

### (三) 評估準則依據

1. 資產評估基本準則(財資[2017]43號)；
2. 資產評估職業道德準則(中評協[2017]30號)；
3. 資產評估準則術語(中評協[2020]31號)；
4. 資產評估執業準則－資產評估程序(中評協[2018]36號)；
5. 資產評估執業準則－資產評估報告(中評協[2018]35號)；

6. 資產評估執業準則－資產評估委託合同（中評協[2017]33號）；
7. 資產評估執業準則－資產評估檔案（中評協[2018]37號）；
8. 資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告（中評協[2017]35號）；
9. 資產評估執業準則－資產評估方法（中評協[2019]35號）；
10. 資產評估執業準則－企業價值（中評協[2018]38號）；
11. 資產評估執業準則－無形資產（中評協[2017]37號）；
12. 資產評估執業準則－不動產（中評協[2017]38號）；
13. 資產評估執業準則－機器設備（中評協[2017]39號）；
14. 企業國有資產評估報告指南（中評協[2017]42號）；
15. 資產評估機構業務質量控制指南（中評協[2017]46號）；
16. 資產評估價值類型指導意見（中評協[2017]47號）；
17. 資產評估對象法律權屬指導意見（中評協[2017]48號）；
18. 資產評估專家指引第7號－中小評估機構業務質量控制（中評協[2015]68號）；
19. 資產評估專家指引第8號－資產評估中的核查驗證（中評協[2019]39號）；

20. 資產評估專家指引第10號－在新冠肺炎疫情期間合理履行資產評估程序（中評協[2020]6號）；
21. 資產評估操作專家提示－評估假設的使用與披露（徵求意見稿）（中評協[2014]209號）。

#### （四）權屬依據

1. 企業營業執照；
2. 中華人民共和國不動產權證書；
3. 機動車行駛證、機動車產權登記證；
4. 有關產權轉讓合同；
5. 企業產權登記表；
6. 其他權屬證明文件等。

#### （五）取價依據

1. 評估基準日銀行存貸款基準利率；
2. 2020年《天津市建築工程預算基價》、《天津市安裝工程預算基價》、《天津市裝飾裝修工程預算基價》和2021年6月天津工程造價信息；
3. 《基本建設項目建設成本管理規定》的通知（財建[2016]504號）；
4. 《2021年機電產品價格信息查詢系統》操作指導書；
5. 最新《資產評估常用數據與參數手冊》（機械工業出版社）；
6. 《國家發展改革關於降低部分建設項目收費標準規範收費行為等有關問題的通知》（發改價格[2011]534號）；

7. 《招標代理服務收費管理暫行辦法》(國家計委國計價格[2002]1980號)；
8. 《建設工程監理與相關服務收費規定》(國家發改委、建設部發改價格[2007]670號)；
9. 《建設項目前期工作諮詢收費暫行規定》(計價格[1999]1283號)；
10. 《關於工程勘察設計收費管理規定有關問題的補充通知》(計辦價格[2002]1153號)；
11. 《關於工程造價諮詢服務項目及價格的通知》(天津市建設管理委員會津價房地[2008]136號)；
12. 《天津市安全評價收費標準》(2004年12月1日執行)；
13. 評估人員向設備生產廠家及銷售商詢價取得的資料；
14. 被評估單位提供的財務會計及經營方面資料；
15. 評估人員以實地勘察、市場調研等方式收集的其他相關資料；
16. wind資訊資料；
17. 評估基準日土地市場交易案例資料；
18. 《天津市城鎮基準地價更新結果》(生效日期：2017年12月15日實施)；
19. 企業提供的項目可行性研究報告；
20. 企業提供的目前及未來預計市場銷售價格表；
21. 其他與企業取得、使用資產等有關的合同、會計憑證等其它資料；
22. 資產評估專業人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料。



## (六) 其他參考依據

1. 2019年財務數據引用天津廣信有限責任會計師事務所出具的津廣信審字(2020)II004號標準無保留意見的審計報告；2020年財務數據引用天津天通泰和會計師事務所有限責任公司出具的津天通泰和審字(2021)第1013號標準無保留意見的審計報告；2021年1-6月財務數據引用天津廣信有限責任會計師事務所出具的津廣信審字(2021)第279號標準無保留意見的審計報告；北京恩耐特分佈能源技術有限公司出具《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》。
2. 銷售／採購合同／服務合同；
3. 往來函證、銀行函證；
4. 市場詢價；
5. 被評估單位提供的資產清單和資產評估明細表；
6. 部分工程結算書、竣工財務決算審核報告、鑒定報告書；
7. 資產評估專業人員現場勘查調查表、收集整理的其他資料；
8. 《中華人民共和國房地產估價規範》(GB/T50291-2015)；
9. 《中華人民共和國城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014)；
10. 天津廣譽資產評估有限公司數據庫。

## 七、 評估方法

### (一) 評估方法的選擇

資產評估基本方法包括市場法、收益法和成本法。根據《資產評估準則－企業價值》資產評估師執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法和資產基礎法三種資產評估基本方法的適用性，恰當選擇一種或者多種資產評估基本方法。

#### 1、 評估基本方法

##### (1) 市場法

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

上市公司比較法是指獲取並分析可比上市公司的經營和財務數據，計算適當的價值比率，在與被評估企業比較分析的基礎上，確定評估對象價值的具體方法。

交易案例比較法是指獲取並分析可比企業的買賣、收購及合併案例資料，計算適當的價值比率，在與被評估企業比較分析的基礎上，確定評估對象價值的具體方法。

市場法適用的前提條件是：①存在一個活躍的公開市場且市場數據比較充分；②公開市場上有可比的交易案例。

##### (2) 收益法

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

股利折現法是將預期股利進行折現以確定評估對象價值的具體方法，通常適用於缺乏控制權的股東部分權益價值評估。

現金流量折現法通常包括企業自由現金流折現模型和股權自由現金流折現模型。資產評估師及其他評估專業人員應當根據被評估單位所處行業、經營模式、資本結構、發展趨勢等，恰當選擇現金流折現模型。

收益法從資產預期獲利能力的角度評價資產，符合對資產的基本定義，從理論上講，收益法的評估結論具有較好的可靠性和說服力。

收益法適用的前提條件是：①被評估對象的未來預期收益可以預測並可以用貨幣衡量；②資產擁有人獲得預期收益所承擔的風險也可以預測並可以用貨幣衡量；③被評估對象預期獲利年限可以預測。

### (3) 資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，通過評估企業表內及表外各項資產、負債對整體的貢獻價值，合理確定評估對象價值的評估方法。在對持續經營前提下的企業價值進行評估時，單項資產或者資產組合作為企業資產的組成部分，其價值通常受其對企業貢獻程度的影響。

資產基礎法的基本計算公式為：

股東全部權益評估價值=各單項資產評估價值之和-各項負債評估價值之和；

資產基礎法適用的前提條件是：①被評估對象處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態；②能夠確定被評估對象具有預期獲利潛力；③具備可利用的歷史資料。

## 2、評估方法選擇

三種基本方法是從不同的角度去衡量資產的價值。某項資產選用何種或哪些方法進行評估取決於評估目的、評估對象、市場條件、掌握的數據情況等等諸多因素。

- (1) 企業價值評估中的收益法，是指通過將被評估企業預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估思路。

按照國家有關規定和國際慣例，遵照中國資產評估協會《資產評估準則—企業價值》，確定按照收益途徑、採用現金流折現方法(DCF)對天津天保臨港熱電有限公司股東全部權益價值進行分析測算。

現金流折現方法(DCF)是通過將企業未來預期的現金流折算為現值，估計企業價值的一種方法，即通過估算企業未來預期現金流和採用適宜的折現率，將預期現金流折算成現時價值，得到企業價值。

根據本次評估盡職調查情況以及評估對象資產構成和主營業務特點，本次評估的基本思路是以評估對象經審計的會計報表口徑為基礎估算其權益資本價值，即首先按收益途徑採用現金流折現方法(DCF)，估算評估對象的經營性資產的價值，再加上基準日的非經營性和溢餘性資產的價值，來得到評估對象的企業價值，並由企業價值經扣減付息債務價值後，來得出評估對象的股東全部權益價值。

被評估單位具備持續經營的基礎和條件，歷史年度經營與收益之間存有較穩定的對應關係，同時根據天津市濱海新區發展和改革委員會公佈的《濱海新區落實中央環保督查電廠15公里半徑燃煤鍋爐關停整合工作方案》中，要求位於保稅區轄區內的天津天保臨港熱電有限公司，將目前運行5台每小時75噸工業蒸汽燃煤鍋爐，於2022年10月前5台鍋爐完成改燃(分佈式燃機)，北京恩耐特分佈能源技術有限公司針對本次整改項目出具《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目

可行性研究報告》，報告中對項目投資進度、項目籌資、目前主要穩定的客戶群體、發生成本進行量化分析，依據北京恩耐特分佈能源技術有限公司出具的《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》未來收益和風險能夠預測及可量化。使用現金流折現法的關鍵在於未來預期現金流的預測，以及數據採集和處理的客觀性和可靠性等。當對未來預期現金流的預測較為客觀公正、折現率的選取較為合理時，其估值結果具有較好的客觀性，易於為市場所接受。本次評估目的是對天津天保臨港熱電有限公司股東全部權益進行評估，為天津天保臨港熱電有限公司擬增資擴股經濟行為提供價值參考依據。根據國家有關規定以及《資產評估準則－企業價值》，確定按照收益途徑、採用現金流折現方法(DCF)估算天津天保臨港熱電有限公司擬增資擴股股東全部權益價值。

- (2) 企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。由於被評估單位屬非上市公司，同一行業的上市公司業務結構、經營模式、企業規模、資產配置和使用情況、企業所處的經營階段、成長性、經營風險、財務風險等因素與被評估單位相差較大，且評估基準日近期同一行業的可比企業的交易案例較少，所以相關可靠的可比交易案例的經營和財務數據很難取得，無法計算適當的價值比率，故本次評估不採用市場法。
- (3) 本評估被評估單位評估基準日資產負債表，表內及表外各項資產和負債可以識別，可識別的各項資產和負債都可以採用適當的評估方法進行單獨評估；被評估單位不存在對評估結論有重大影響且難以識別和評估的資產和負債，故本次評估採用資產基礎法。

綜上，結合此次評估目的和評估對象特點，本次評估採用收益法和資產基礎法進行評估。

## (二) 資產基礎法技術思路、模型及評定過程

本項目採用的資產基礎法是以重新建造一個與評估對象在評估基準日的表內、表外各項資產、負債相同的、具有獨立獲利能力的企業所需的投資額，作為確定企業整體資產價值的依據，將構成企業各種要素資產、負債根據具體情況選用適當的具體評估方法確定的評估價值加總，借以確定評估對象價值的一種評估技術思路。

資產基礎法評估價值計算公式：

股東全部權益價值=企業總資產價值-總負債價值

企業總資產價值=表內各項資產價值+表外各項資產價值

企業總負債價值=表內各項負債價值+表外各項負債價值

### 資產基礎法評定過程

#### 1. 流動資產

包括：貨幣資金、應收賬款、預付賬款、其他應收款、存貨及其他流動資產。

##### (1) 貨幣資金

銀行存款，根據銀行存款評估申報明細表，覆核加計是否正確，並與總賬數和日記賬合計數核對；獲取並檢查銀行存款餘額調節表，並與銀行存款對賬單、銀行詢證函回函核對，關注是否存在長期未達賬項，分析未達賬項的性質對企業價值評估的影響，抽查大額銀行存款收支的原始憑證，並關注銀行存款是否存在應計未計的利息，最後按照核實後的銀行存款金額確定評估值。

## (2) 應收賬款

- ① 本次評估應收賬款主要核算供汽費，根據應收賬款評估申報明細表覆核加計是否正確，並與總賬數和明細賬合計數核對是否相符，了解有無重分類事項。
- ② 根據應收賬款明細，全部進行往來函證，並查閱相關銷售發票、合同、發貨單等原始憑證，收集相關證明材料。
- ③ 在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。對於有充分理由相信全都能收回的，按全部應收款額計算評估值。

## (3) 預付賬款

- ① 本次評估預付賬款主要核算燃油費、通訊費及車輛保險費。
- ② 根據獲取預付賬款評估申報明細表，覆核加計是否正確，並與總賬數和明細賬合計數核對是否相符，同時就供應商名稱、業務內容、發生日期、賬齡、賬面金額等與明細賬進行核對；採用替代檢查程序，查閱支付單據、審批流程等原始憑證，關注款項支付時間及金額是否符合合同約定，按審計核實後金額確定評估值。

## (4) 其他應收款

- ① 本次其他應收款為計提外委項目暫估的進項稅。
- ② 根據其他應收款評估申報明細表覆核加計是否正確，並與總賬數和明細賬合計數核對，同時就欠款單位名稱(結算對象)、業

務內容、發生日期、賬齡、賬面金額等與明細賬進行核對。採用替代檢查程序，查閱支付單據、審批流程等原始憑證，收集相關證明材料。

- ③ 對計提外委項目暫估的進項稅查閱審批流程等原始憑證，按審計核實後金額確定評估值。

#### (5) 存貨

- ① 本次評估存貨為原材料，主要為生產用燃料、設備備件等。
- ② 資產評估專業人員通過實施現場盤點、訪談、核對等核查驗證程序，結合對評估基準日後企業的實際生產經營情況調查了解，查明存貨是否可以正常使用，是否存在盤盈、盤虧等賬實不符的情況，關注存貨的品質狀況和庫齡長短，核查查存貨是否存在毀損報廢、殘次冷背以及超儲積壓等品質方面的問題，是否存在潛虧掛賬事項。
- ③ 對於持有自用的外購存貨，通常採用成本法評估，以其評估基準日現行採購成本（購買價款、相關稅費、運輸費、裝卸費、保險費以入庫費用）確定評估值。對於量大價低且正常使用的輔助材料，通常在核查驗證的基礎上，考慮其周轉速度快，庫存時間短，市場價格變化不大特點，可以按照核實後賬面值確定評估值。

#### (6) 其他流動資產

本次評估其他流動資產為待抵扣進項稅額。根據其他流動資產評估申報明細表覆核、計算是否正確，並與總賬數和明細賬合計數核對，查閱近期增值稅納稅明細表，了解發生金額。本次評估按審計核實後的金額，確定評估值。



## 2. 非流動資產

### (1) 固定資產－房屋建築物類

- ① 據被評估單位提供《中華人民共和國不動產權證書》(津2020濱海新區臨港經濟區不動產權第1000883號)記載：權利人為天津天保臨港熱電有限公司，坐落於濱海新區臨港經濟區海河中道418號，權利類型為出讓，用途為公共設施用地／非居住，面積為85,999.2平方米／24,607.96平方米，使用期限至2062年2月21日。權利其他狀況：建築結構鋼混建築面積6,047.17平方米，建築結構鋼建築面積18,560.79平方米。

構築物及其他輔助設施主要為房屋建築物配套設施、蒸汽管道。

- ② 評估人員認真分析所掌握的資料，進行了實地查勘，對於估價對象進行調查並根據委託人設定的估價目的、估價對象的特點及實際情況，對於企業自建，主要用於生產及辦公用房，根據委估資產的具體情況，對此類資產適宜採用成本法評估。

建築物評估的成本法，是根據建築工程資料和竣工結算資料按建築物工程量或參考同類建築工程量，以當地現行定額標準、建設規費、貸款利率計算出建築物的重置全價，並按建築物的使用年限和對建築物現場勘察的情況綜合確定成新率，進而計算出建築物評估值。

建築物評估值=重置全價×綜合成新率

建築物是在實地勘察的基礎上，採用重編預算法，綜合考慮各項評估要素，確定重置單價並計算評估值。

#### A. 重置全價

房屋建築物的重置全價一般包括：建安綜合造價、前期及其他費用、資金成本和應扣除的增值稅。房屋建築物重置全價計算公式如下：

重置全價=建安綜合造價+前期及其他費用+建設單位管理費+資金成本-應扣除的增值稅

##### a. 建安綜合造價的確定

建安工程造價：對於有概算、預決算資料的重點工程，採用預決算調整法，即評估人員根據預決算工程量，定額和評估基準日適用的價格文件，測算出該工程的建築安裝工程造價。

對於一般的建築工程，評估人員參考同類型的建築安裝工程造價，根據層高、柱距、跨度、裝修標準、水電設施等工程造價的差異進行修正後得出委估建築的建安造價。

本次評估建築安裝工程造價採用重編預算法確定。

##### b. 前期及其他費用的確定

前期及其他費用，包括當地地方政府規定收取的建設費用及建設單位為建設工程而投入的除建安造價外的其它費用兩個部分。

## 前期及其他費用表

## 前期和其他費用合計

序號	費用項目	費率	取費計價	文件
1	工程勘察、設計費	2.15%	工程造價	計價格[2002]10號
2	建設項目前期工作諮詢費	0.57%	工程造價	計價格[1999]1283號
3	招標代理服務費及施工圖設計文件審查費	0.29%	工程造價	發改價格[2011]534號、計價格[2002]1980號
4	工程建設監理費	1.97%	工程造價	發改價格[670]號
5	項目環境影響評價	0.16%	工程造價	計價格[2002]125號
	合計		5.14%	

## c. 建設單位管理費

依據財建[2016]504號文件《基本建設項目建設成本管理規定》，根據本次評估項目情況，建設單位管理費為工程建安綜合造價、工程建設前期費用及其他費用的1.37%。

## d. 資金成本的確定

資金成本係在建設期內為工程建設所投入資金的貸款利息，貸款利率按評估基準日適用的全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)確定，工期按建設正常合理週期計算，並按均勻投入考慮。

資金成本=[建安工程造價+前期及其他費用]×貸款利率×合理建設工期×1/2

### B. 綜合成新率的確定

本次評估採用完損等級打分法和耐用年限法綜合確定委估建築物的成新率，其計算公式如下：

$$\text{綜合成新率} = \text{完損等級打分值} \times 60\% + \text{耐用年限法成新率} \times 40\%$$

完損等級打分值：首先對該建築物進行觀察，了解其結構，使用狀況，參考原城鄉建築環境保護部於1984年11月8日頒發的《房屋完損等級評定標準》，運用建築物現狀觀察打分法確定成新率。

耐用年限成新率：首先截止到評估基準日建築物已經使用年期，考慮該建築物用途及耐用年限。根據該公式計算建築物耐用年限成新率：

$$\text{耐用年限成新率} = 1 - (\text{建築物已使用年限} / \text{建築物耐用年限}) \times 100\%$$

若建築物已超過耐用年限，該建築物理論耐用年限成新率無法測算建築物成新率，只需考慮完損等級打分值成新率。

### C. 評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}$$

#### (2) 固定資產－設備類

根據本次評估目的，按照持續使用原則，主要採用成本法進行評估；對於部分電子設備，按照評估基準日的二手市場價格進行評估；對於待報廢和閒置的設備，以其可變現淨值確定評估值；無變現價值或無實物設

備，評估為零；對於到2025年尚未達到使用壽命終了，但不再繼續使用的設備，以尚可使用年限來確定成新率，並考慮處置時的殘值率，將其折現到評估基準日。

評估值=重置全價×成新率

#### A. 重置全價的確定

##### a. 機器設備

機器設備中對於需要安裝的設備，重置全價一般包括：設備購置價、運雜費、安裝工程費、其他費用和資金成本等；對於不需要安裝的設備，重置全價一般包括：設備購置價和運雜費。對於增值稅一般納稅人，符合增值稅抵扣條件的設備，設備重置全價應該扣除相應的增值稅。設備重置全價計算公式如下：

重置全價=設備購置費+運雜費+安裝工程費+其它費用+資金成本-增值稅可抵扣金額

① 設備購置費：主要通過向生產廠家或貿易公司詢價、參照《2021機電產品報價手冊》等價格資料，以及參考近期同類設備的合同價格確定；對少數未能查詢到購置價的設備，採用同年代、同類別設備的價格變動率推算確定購置價；對於自製設備的作價，按照自製設備所使用材料多少和工藝難易程度，按材料製作單價作價。

對生產廠家不再生產的設備，首先是了解該設備的基本參數及在該企業使用過程中的性能狀況，然後進行市場調查，盡可能查詢與該設備類同的設備現

價，或了解其設備價格的變化情況，考慮質量、性能等因素差異，根據替代法則綜合確定設備重置購價。

- ② 運雜費：以含稅購置價為基礎，根據生產廠家與設備所在地的距離不同，按不同運雜費率計取。
- ③ 安裝工程費：根據設備的特點、重量、安裝難易程度，以含稅購置價為基礎，按不同安裝費率計取。對購置價中包含安裝調試的或小型、無須安裝的設備，不考慮安裝工程費。
- ④ 其他費用：包括建設單位管理費、勘察設計費、工程監理費、招投標管理費及環評費等，是依據該設備所在地建設工程其他費用標準，結合本身設備特點進行計算。
- ⑤ 資金成本：資金成本為評估對象在合理建設工期內佔用資金的籌資成本，對於大、中型設備，合理工期在6個月以上的計算其資金成本，計算公式如下：

資金成本=(設備購置+運雜費+安裝工程費+其他費用)×貸款利率×合理工期×1/2

貸款利率按照評估基準日執行的利率確定，資金在建設期內按均勻投入考慮。

## ⑥ 增值稅可抵扣金額：

可抵扣進項稅額=設備購置價÷1.13×0.13+(運雜費+  
安裝工程費)÷1.09×0.09+其他費用(不含建設單位管  
理費)÷(1+0.06)×0.06

## b. 車輛

對目前市場已經不再出售同類型車輛，及貶值率較大的車  
輛直接以同類型車輛的市場不含稅二手價確定評估價值。

## B、成新率的確定

## ① 機器設備成新率

在本次評估過程中，按照設備的預計經濟使用年限、已使  
用年限等因素確定年限法成新率；根據不同類型設備，在  
現場進行查勘，同時向有關設備管理人員、操作人員了解  
設備的使用、維修、保養、改造、利用等情況，綜合考慮  
設備的來源、維護保養、開工班次、設備完好率、利用率  
及設備的工作環境條件、外觀、性能、精度等多方面因素  
情況下進行現場技術評定，確定技術評定成新率，最後按  
如下公式確定綜合成新率。對於到2025年尚未達到使用壽  
命終了，但不再繼續使用的設備，以尚可使用年限來確定  
成新率。

綜合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

## ② 電子設備成新率

根據使用時間，結合維修保養情況，採用年限法確定成新  
率。

## (3) 在建工程

- ① 本次評估在建工程為尚未開工的美麗華油脂管網增建工程、天津天保臨港熱電分佈式能源項目，正在安裝使用的財務數據導入U8財務軟件；②根據在建工程評估申報明細表，覆核加計是否正確，並與總賬數和明細賬合計數核對是否相符，結合在建工程減值準備科目和報表數核對是否相符；查閱主要在建工程項目的採購合同、付款憑據等原始資料，結合預付賬款，核查在建工程的賬面金額；③對於僅僅發生前期工程費的在建工程按照核實後賬面值確定評估值。

- (4) 固定資產清理：核算內容為報廢儲氣罐，採用市場法，按照評估基準日廢舊物資市場價值根據儲氣罐重量來確定評估值。

## (5) 無形資產

本次評估的無形資產包括土地使用權、其他無形資產。

- A 根據不動產評估準則，結合評估對象特點、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析市場比較法、收益法和成本逼近法三種資產評估基本方法以及假設開發法、基準地價係數修正法等衍生方法的適用性，根據被評估單位提供的有關資料和掌握的市場地價資料，經過實地勘察和認真分析，結合委估宗地的區位、用地性質、利用條件及當地土地市場狀況，選用市場比較法及基準地價係數修正法評估。



## ① 基準地價係數修正法

基準地價係數修正法是利用基準地價和基準地價修正係數表等評估成果，按照替代原則，評估對象證載用途為公共設施用地，根據被評估單位提供的《天津市國有建設用地使用權出讓合同》中約定「本合同項下宗地用於工業項目建設」，本次評估參照工業用地基準地價修正體系進行測算，就評估對象的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正係數表選取相應的修正係數對基準地價進行修正，進而求取評估對象在評估基準日價格的方法。根據《天津市城鎮基準地價更新結果》（基準期日：2016年1月1日），天津市濱海新區工業基準地價內涵界定如下：

- 1) 基準地價的評估基準日：2016年1月1日；
- 2) 年期：工業用地50年；
- 3) 土地開發程度：宗地紅線外「七通一平」，（即：通路、通電、供水、排水、通訊、燃氣、暖氣和宗地內場地平整）；

根據《城鎮土地估價規程》基準地價修正法宗地地價的基本計算公式為：

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

式中：P—宗地價格；

P1b—某一用途、某級別（均質區域）的基準地價；

$\Sigma K_i$ — 宗地地價修正係數；

$K_j$ — 評估基準日、容積率、土地用途等其它修正係數；

D— 土地開發程度修正值。

② 市場比較法

根據替代原理，將評估對象與具有替代性的，且在評估基準日近期市場上交易的類似宗地進行比較，並對類似宗地的成交價格進行差異修正，以此估算評估對象價格的方法。

首先選取恰當的比較案例，經過交易情況修正、評估基準日修正、年期修正、區域因素修正和個別因素修正後，求出比准價格並最終確定委估地塊採用市場比較法的評估價格。

以市場比較法評估土地價格公式如下：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P— 評估對象價格；

PB— 比較實例價格；

A— 評估對象交易情況指數／比較實例宗地交易情況指數；

B— 評估對象評估基準日地價指數／比較實例宗地交易日期地價指數；

C— 評估對象區域因素條件指數／比較實例宗地區域因素條件指數；

D— 評估對象個別因素條件指數／比較實例宗地個別因素條件指數；

E— 評估對象使用年期修正指數／比較實例使用年期修正指數。

B. 其他無形資產。

其他無形資產包括企業購買的應用軟件，評估人員核查了應用軟件的相關賬簿及原始憑證，了解其發生時間、原始發生額及受益匹配期限、攤餘情況，評估基準日軟件的實際應用情況。對於各類軟件等屬於通用性的應用軟件，本次評估在調查其當前市場售價情況的基礎上，採用市場法，以現行市場價格根據購置合同約定的升級條款，考察在用狀況，綜合分析、確定不含稅評估價值。對於無使用價值的軟件按零值確定評估價值。軟件著作權由於被評估單位無法提供其與成本構成的相關資料，且軟件著作權未使用，無法確定收益，因此按零確定評估價值。

3. 流動負債評估

(1) 短期借款

本次評估的短期借款為向中國銀行天津南豐路支行、中國光大銀行天津分行借入流動資金借款，借款期均為1年，貸款利率分別為4.35%、3.75%，按每季度付息，到期還本，目前處於正常償付中。

資產評估人員根據企業提供的項目明細表，查閱借款合同，了解借款事項和利息支付情況，對賬面值進行了核實，對於截至現場清查日的銀行借款詢證函進行了核實，本次評估以核實後的賬面值確定評估值。

## (2) 應付賬款

本次評估的應付賬款為企業購買原材料和接受勞務供應等經營活動支付的款項。

評估人員根據應付賬款評估申報明細表覆核加計是否正確，並與總賬數和明細賬合計數核對是否相符，根據應付賬款明細，選擇金額較大客戶、異常客戶及長期掛賬客戶進行函證，對回函存在差異的，對差異原因進行調查，收集相關支撐資料；不能回函的客戶，採用替代檢查程序，查閱相關採購合同、購貨發票、入庫單等原始憑證，收集相關證明材料；按核實後實際應承擔負債金額確定評估值。

## (3) 應交稅金

本次評估的應交稅金核算內容為被評估單位應交稅費。包括所得稅、環保稅。

評估人員根據應交稅金評估申報明細表，就徵稅機關、稅費種類、發生日期、賬面金額等與明細賬進行核對，將應交稅金賬面金額的合計數與總賬、資產負債表核對；查閱被評估單位納稅鑒定或納稅通知，核實其應納稅項內容；調查了解是否存在可能影響納稅的調整事項和重大納稅調整、罰沒款、滯納金事項，收集相關資料；根據納稅明細表、完稅憑證等原始資料，核查被評估單位各項稅款的計稅費基礎、適用稅率、計算是否正確，核驗期後實際繳納情況有無異常，最終按核實後的應繳納金額確定應交稅金評估值。

## (4) 應付利息

本次評估的應付利息為短期借款、長期借款應付利息。

評估人員查閱借款合同，了解借款事項和利息支付情況，對賬面值進行了核實，根據借款合同約定的利率進行測算，最終按核實後的應付利息金額確定應付利息評估值。

(5) 其他應付款

其他應付款核算內容為保證金。

評估人員根據其他應付款評估申報明細表覆核加計是否正確，並與總賬數和明細賬合計數核對是否相符，根據其他應付款明細，選擇金額較大客戶、異常客戶及長期掛賬客戶進行函證，對回函存在差異的，對差異原因進行調查，收集相關支撐資料；不能回函的客戶，採用替代檢查程序，查閱相關採購合同、協議、收款收據等，收集相關證明材料；按核實後實際應承擔負債金額確定評估值。

(6) 一年內到期的非流動負債

一年內到期的非流動負債核算內容為長期借款按借款合同中約定的還款計劃每年的還款。

評估人員進行總賬、明細賬、會計報表及評估明細表核對，並通過對各筆非流動負債進行函證、查閱借款合同及相關擔保合同、評估基準日貸款對賬單、評估基準日最近一期的結息證明等方法，逐筆核對借款金額、借款期限和借款利率等，核實結果賬、表、單金額相符。本次評估以核實後的賬面值確定評估價值。

#### 4. 非流動負債的評估

##### (1) 長期借款

本次評估的長期借款為向國家開發銀行天津分行、交通銀行天津友誼支行借入的基本建設貸款、固定資產貸款，借款期分別為10年、7年，採用浮動利率，按照還款計劃正常償付中。

資產評估人員根據企業提供的項目明細表，查閱借款合同，了解借款事項和利息支付情況，對賬面值進行了核實，對於截至現場清查日的銀行借款詢證函進行了核實，本次評估以核實後的賬面值確定評估值。

##### (2) 其他非流動負債

本次評估其他非流動負債為遞延收益。是財政撥付的配套設施補貼、管網補貼、生態環保專項資金補貼，遞延收益核算為已形成固定資產的補貼款。

遞延收益是企業確認的應在以後期間計入當期損益的政府補助金額。政府補助分為與資產相關的政府補助和與收益相關的政府補助。

評估人員根據遞延收益評估申報明細表，覆核加計是否正確，並與總賬數、報表數和明細賬合計數核對是否相符；查閱相關補助文件／（或合同）協議等，核對相關文件對政府補助的計算規則、享受政府補助的條件、餘額的退回等內容，核對是否與企業會計處理一致；抽查遞延收益的初始記賬憑證及相關附件是否齊全；核對計算相關遞延收益攤銷計算是否相符。

資產評估專業人員經向企業主管人員了解，評估範圍內遞延收益與資產相關，企業後續將遞延收益記入其他收益，並需要對此繳納企業所得稅，則應以評估基準日後應承擔的企業所得稅的金額作為評估值。在與之相關的所得稅尚未支付的情況下，按照遞延收益餘額與企業所得稅率的乘積估算評估值。

### (三) 收益法技術思路、模型及評定過程

#### 1、 評估分析及測算過程

(1) 本次評估的具體評估思路是：

- 1) 在項目投建期內對納入報表範圍的資產和主營業務，按照最近幾年的歷史經營狀況的變化趨勢和業務類型估算預期收益（淨現金流量），並折現得到經營性資產的價值；
- 2) 對項目投建完成後，依據北京恩耐特分佈能源技術有限公司出具的《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》內的營業收入、營業成本等盈利預測數據為基礎進行估算預期收益（淨現金流量），並折現得到經營性資產的價值；
- 3) 將納入報表範圍，但在預期收益（淨現金流量）估算中未予考慮的諸如基準日未計入損益的在建工程和未納入預測範圍的對外投資等類資產，定義為基準日存在的溢餘性或非經營性資產（負債），單獨估算其價值；由上述各項資產和負債價值的加和，得出評估對象的企業價值，經扣減付息債務價值後，得到評估對象的權益資本（股東全部權益）價值。

## (2) 評估模型

本次評估的基本模型為：

$$E=B-D$$

式中：E：評估對象的股東全部權益（淨資產）價值；

B：評估對象的企業價值；

D：評估對象的付息債務價值。

其中B：評估對象的企業價值的模型為：

$$B=P+\sum C_i$$

式中：

P：評估對象的經營性資產價值；

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

$R_i$ ：評估對象未來第*i*年的預期收益（自由現金流量）；

r：折現率；

n：評估對象的未來持續經營期，本次評估未來經營期為無限期。

$\sum C_i$ ：評估對象基準日存在的非經營性、溢餘性資產的價值。



## 八、評估程序實施過程和情況

評估工作於2021年8月13日開始，至2021年10月15日結束。具體分以下幾個階段：

### (一) 接受委託

我公司與委託人洽談，就評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日、資產評估報使用範圍、資產評估報告提交期限及方式、評估服務費及支付方式、評估工作各方參與人工作配合和協助等資產評估業務基本事項達成一致，簽訂資產評估委託合同，擬定評估計劃。

### (二) 前期準備

針對本項目特點和資產分佈情況，我公司制定了資產評估方案，組建了評估團隊。

為便於被評估單位的財務與資產管理人員理解並提交資產評估資料，我公司對被評估單位相關配合人員進行了資產評估資料準備工作培訓，並指派專人指導被評估單位清查資產、準備評估資料、核實資產、驗證資料，對資產評估資料準備過程中遇到的問題進行解答。

### (三) 現場調查

資產評估專業人員於2021年8月13日至2021年8月20日對評估對象涉及的資產和負債進行了必要的清查核實，對被評估單位的經營管理狀況等進行了必要的盡職調查。

#### 1. 資產核實

##### (1) 指導被評估單位填表和準備應向資產評估機構提供的資料

資產評估專業人員指導被評估單位的財務與資產管理人員在自行資產清查的基礎上，按照資產評估機構提供的「資產評估明細表」及其填寫要求、資料清單等，對納入評估範圍的資產進行細緻準確地填報，同時收集準備資產的產權證明文件和反映性能、狀態、經濟技術指標等情況的文件資料等。

(2) 初步審查和完善被評估單位填報的資產評估明細表

資產評估專業人員通過查閱有關資料，了解納入評估範圍的具體資產的詳細狀況，然後仔細審查各類「資產評估明細表」，檢查有無填項不全、錯填、資產項目不明確等情況，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查「資產評估明細表」有無漏項等，同時反饋給被評估單位對「資產評估明細表」進行完善。

(3) 現場實地勘查

根據納入評估範圍的資產類型、數量和分佈狀況，資產評估專業人員在被評估單位相關人員的配合下，按照資產評估準則的相關規定，對各項資產進行了現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了不同的勘查方法。

(4) 補充、修改和完善資產評估明細表

資產評估專業人員根據現場實地勘查結果，並和被評估單位相關人員充分溝通，進一步完善「資產評估明細表」，以做到：賬、表、實相符。

(5) 查驗產權證明文件資料

評估人員對評估範圍內資產的產權進行了調查，對權屬資料不完善、權屬資料不清晰的情況，提請企業核實。

2. 盡職調查

資產評估專業人員為了充分了解被評估單位的經營管理狀況及其面臨的風險，進行了必要的盡職調查。盡職調查的主要內容如下：

(1) 被評估單位的歷史沿革、主要股東及持股比例、必要的產權和經營管理結構；

- (2) 被評估單位的資產、財務、生產經營管理狀況；
- (3) 被評估單位的經營計劃、發展規劃和財務預測信息；
- (4) 評估對象、被評估單位以往的評估及交易情況；
- (5) 影響被評估單位生產經營的宏觀、區域經濟因素；
- (6) 被評估單位所在行業的發展狀況與前景；
- (7) 其他相關信息資料。

#### **(四) 資料收集**

資產評估專業人員根據評估項目的具體情況進行了評估資料收集，包括直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料，並對收集的評估資料進行了必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

#### **(五) 評定估算**

資產評估專業人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成了初步評估結論。項目負責人對各類資產評估初步結論進行匯總，撰寫並形成初步資產評估報告。

#### **(六) 內部審核**

根據我公司評估業務流程管理辦法規定，項目負責人在完成初步資產評估報告後提交公司內部審核。項目負責人在內部審核完成後，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通，根據反饋意見進行合理修改後出具並提交資產評估報告。

## 九、 評估假設

本資產評估報告分析估算採用的假設條件如下：

### (一) 基本假設

#### 1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

#### 2. 公開市場假設

公開市場假設是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。該假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

#### 3. 資產持續使用假設

持續使用假設是指評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

#### 4. 企業持續經營的假設

它是將企業整體資產作為評估對象而做出的評估假定。即企業作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標和經營管理模式持續經營下去。

### (二) 特殊假設

1. 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。

2. 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化。
3. 假設被評估單位所在的行業保持穩定發展態勢，行業政策、管理制度及相關規定無重大變化。
4. 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響。
5. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致。
6. 假設公司的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務。
7. 假設評估對象所涉及資產的購置、取得、建造過程均符合國家有關法律法規規定。
8. 假設被評估單位提供的正在履行或尚未履行的合同、協議、中標書均有效並能在計劃時間內完成。
9. 資產評估專業人員未對各種設備在評估基準日時的技術參數和性能做技術檢測，在假定被評估單位提供的有關技術資料和運行記錄是真實有效的前提下，通過實地勘察做出的判斷。
10. 資產評估專業人員對評估對象的現場勘查僅限於評估對象的外觀和使用狀況，並未對結構等內在質量進行測試，故不能確定其有無內在缺陷。本報告以評估對象內在質量符合國家有關標準並足以維持其正常使用為假設前提。
11. 二期生產線投建如期實現：根據北京恩耐特分佈能源技術有限公司出具的《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》，

天津天保臨港熱電有限公司生產線結構的改善計劃具體包括計劃2022年10月前5台鍋爐完成改燃(分佈式燃機)，本次評估以天津天保臨港熱電有限公司如期投產及正常運營為基礎。

12. 假設評估基準日後無不可抗力對天津天保臨港熱電有限公司完成改燃方案的運營規劃造成的重大不利影響。
13. 假設天保臨港熱電有限公司依據北京恩耐特分佈能源技術有限公司出具的《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》進行整改，未來的盈利預測數據均如期實現。
14. 假設公司在改燃項目投建期間內在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致。
15. 企業在未來在項目投建期間內其主營業務結構、收入成本構成以及未來業務的銷售策略和成本控制等仍保持其最近幾年的狀態持續，而不因改燃項目投建發生較大變化。
16. 本次評估以天津天保臨港熱電有限公司整改方案實施後標的資產及整改後相關資產或者業務運行為基礎。
17. 假設天津天保臨港熱電有限公司項目投建期間的融資方案、風險取向均按照《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》實施。
18. 假設企業在未來的經營期內，運營期間其管理等各項期間費用不會在現有基礎上發生大幅的變化，仍將保持其近幾年的變化趨勢，並隨營業規模的變化而同步變動。

19. 本次評估不考慮通貨膨脹因素的影響。評估測算中的一切取價標準均為評估基準日有效的價格標準及價值體系。
20. 假設企業能夠按照計劃進行安排生產，能夠較好執行營銷計劃。
21. 假設被評估單位對一期資產處置能夠如期完成，無不可抗力影響。
22. 本次評估範圍內的一期燃煤鍋爐設備，經向企業人員了解，預計處置時間為2025年底進行相關設備處置，且假設資產處置收益結算時點為2026年初，即2025年底。本次評估收益法是建立在企業能夠如期完成處置事項並取得相關設備處置收益。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本資產評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

## 十、 評估結論

在實施了上述不同的評估方法和程序後，對委託人應用於擬增資擴股之目的所涉及及天津天保臨港熱電有限公司的股東全部權益在2021年6月30日所表現的市場價值，得出如下評估結論：

### (一) 資產基礎評估結果

總資產賬面價值為33,779.37萬元，評估價值為33,011.11萬元，評估減值768.26萬元，減值率為2.27%；

總負債賬面價值為13,737.70萬元，評估價值為10,793.99萬元，評估減值2,943.71萬元，減值率為21.43%；

淨資產賬面價值為20,041.67萬元，評估價值為22,217.12萬元，評估增值2,175.45萬元，增值率為10.85%。

評估結果見下表：

資產評估結果匯總表

單位：人民幣萬元

		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
	項目	A	B	C=B-A	D=C/ A×100%
1	流動資產	5,245.72	5,306.98	61.27	1.17
2	非流動資產	28,533.65	27,704.12	-829.53	-2.91
3	其中：可供出售金融資產	-	-	-	
4	持有至到期投資	-	-	-	
5	長期應收款	-	-	-	
6	長期股權投資	-	-	-	
7	投資性房地產	-	-	-	
8	固定資產	22,907.24	22,864.83	-42.41	-0.19
9	在建工程	24.13	24.13	-	-
10	工程物資	-	-	-	
11	固定資產清理	3.69	2.32	-1.37	-37.07
12	生產性生物資產	-	-	-	
13	油氣資產	-	-	-	
14	無形資產	5,598.60	4,812.85	-785.75	-14.03
15	開發支出	-	-	-	
16	商譽	-	-	-	
17	長期待攤費用	-	-	-	
18	遞延所得稅資產	-	-	-	
19	他非流動資產	-	-	-	
20	資產總計	<b>33,779.37</b>	<b>33,011.11</b>	<b>-768.26</b>	<b>-2.27</b>
21	流動負債	7,294.06	7,294.06	-	-
22	非流動負債	6,443.64	3,499.94	-2,943.71	-45.68
23	負債合計	<b>13,737.70</b>	<b>10,793.99</b>	<b>-2,943.71</b>	<b>-21.43</b>
24	淨資產(所有者權益)	<b>20,041.67</b>	<b>22,217.12</b>	<b>2,175.45</b>	<b>10.85</b>

評估結果詳細情況見評估明細表。

(二) 收益法評估結果

截止評估基準日2021年6月30日，在持續經營前提下，經收益法評估，天津天保臨港熱電有限公司股東全部權益價值的評估結果為20,276.00萬元，評估增值234.33萬元，增值率1.17%。



### (三) 評估方法結果的分析選取

兩種方法評估結果差異的主要原因是兩種評估方法考慮的角度不同，資產基礎法是從資產的再取得途徑考慮的，反映的是企業現有資產的重置價值。收益法是從企業的未來獲利能力角度考慮的，反映了企業各項資產的綜合獲利能力。

天津天保臨港熱電有限公司擬建二期工程，將現有燃煤產汽變為以天然氣為主要燃料發電、生產蒸汽，目前正處於轉型的關鍵時期，未來的固定資產投資走勢以及成本存在著一定不確定性。

綜上所述，考慮到資產基礎法和收益法兩種不同評估方法的優勢與限制，分析兩種評估方法對本項目評估結果的影響程度，根據本次特定的經濟行為，資產基礎法評估結果更有利於反映評估對象的價值。因此，本次評估以資產基礎法評估結果作為最終評估結論。

天津天保臨港熱電有限公司的股東全部權益評估價值為**22,217.12萬元**。

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考。本次評估結論的有效使用期限為自評估基準日起一年內有效，超過本報告使用有效期不得再使用資產評估報告。

## 十一、特別事項說明

### (一) 引用其他機構出具的報告結論的情況

本次評估報告中基準日各項資產、負債賬面值，系引用天津廣信有限責任會計師事務所出具的津廣信審字(2021)第279號標準無保留意見的審計報告。

### (二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

納入本次評估範圍的部分房屋尚未辦理房屋所有權證，被評估單位出具了相關產權承諾函，承諾未辦證房屋所有權歸其所有，不存在產權爭議。本次評估是在假設上述房產不存在產權糾紛的前提條件下做出的，亦未考慮將來辦理房產證等需要支付的費用。

### (三) 評估程序受到限制的情形

對無法進行勘察的管道等隱蔽工程，依據被評估單位提供給評估機構和評估人員的產權依據、財務會計數據、企業生產經營資料、施工圖紙、部分結算報告等資料進行評估測試。

對設備的內部質量和運行狀態，我們並沒有對其進行技術性檢測，對建築物和設備的現場勘察主要是通過查看其外觀、有關檢驗記錄和向現場管理人員進行了解。

### (四) 評估資料不完整的情形

對納入本次評估範圍的房屋建(構)築物等工程結算資料，被評估單位無法提供紙質版竣工結算書，評估人員通過參考被評估單位提供的電子版結算工程量清單等資料進行評估測算。

### (五) 評估基準日存在的法律、經濟未決事項

無

### (六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係

1. 根據《浦發銀行權利最高額質押合同》(借款人：天津天保能源股份有限公司，貸款人：上海浦東發展銀行股份有限公司天津分行)(ZZ7705202000000032)，2020年12月28日，股東天津天保能源股份有限公司以其持有的天津天保臨港熱電有限公司51%股權出質給上海浦東發展銀行股份有限公司天津分公司，並簽訂《浦發銀行併購貸款合同》(77112020280085)取得借款5,000萬元，用於置換天津天保能源股份有限公司前期併購天津天保臨港熱電有限公司51%股權投入的自有資金，貸款期限為2020年12月30日至2026年12月24日。借款人承諾併購貸款存續期間，借款人維持對目標企業的實際控制人地位不變，借款人不得轉讓、處置、質押目標公司股權，否則應提前清償貸款人併購貸款。截至評估基準日，天津天保能源股份有限公司持有的天津天保臨港熱電有限公司51%股權仍處於質押狀態。

2. 評估範圍內長期借款－放款銀行為國家開發銀行天津分行，該筆借款為保證借款，保證人為天津港保稅區環境投資發展集團有限公司（就借款人償付主合同下全部未清償借款本金、利息、罰息、複利、補償金、違約金、損害賠償金和實現債權的費用的49%向貸款人提供擔保）、天津天保能源股份有限公司（就借款人償付主合同下全部未清償借款本金、利息、罰息、複利、補償金、違約金、損害賠償金和實現債權的費用的51%向貸款人提供擔保）；該項借款同時為質押借款，質押物為應收賬款，截至2021年6月30日，總借款餘額為38,000,000.00元，其中一年內需償還的金額為25,000,000.00元。

**(七) 評估基準日值資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項**

中國光大銀行天津濱海分行營業部賬號分別為75460188000567317、75460188000567496的兩個賬戶為環保資金監管賬戶，存放於此賬戶的6,890,891.76元貨幣資金為環保專用資金，在評估基準日該筆款項使用受限；在評估報告出具日前，該筆款項已轉出至中國建設銀行股份有限公司天津分行營業部賬號為12001860800052503127賬戶，受限已解除。

(八) 本次評估範圍內的一期燃煤鍋爐設備及部分房產，賬面價值340,387,238.36元，賬面淨值216,388,339.94元。經向企業人員了解，預計處置時間為2025年底，且假設資產處置收益結算時點為2026年初，即2025年底。本次評估假設企業能夠如期完成資產處置事項並取得相關設備處置收益，基準日後無不可抗力對天津天保臨港熱電有限公司完成一期燃煤鍋爐相關運營資產處置事項的重大不利影響。

(九) 本評估報告二期燃氣分佈式能源站項目運營標的資產、未來的盈利預測數據參考北京恩耐特分佈能源技術有限公司出具《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》技術參數指標，對於《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》所提及的對被評估單位的建議以及限制條件，本報告同樣適用。提請報告使用者注意。

相關技術參數指標如下所示：

運用參數	單位	數值
年供電量	萬kwh	25,090
年供蒸汽量	萬噸	140.8
生產運行參數	單位	數值
年耗天然氣量	萬Nm <sup>3</sup> /年	15,822
年耗除鹽水量	萬m <sup>3</sup> /年	146.5
年耗自來水量	萬m <sup>3</sup> /年	1.84
廠用電率	%	2.1

評估人員對上述經濟參數結合目前周邊糧油企業用氣量增長趨勢、天津臨港經濟區北區高壓配電網規劃對上述經濟參數進行必要的分析，《天津臨港糧油加工區燃氣分佈式能源站項目可行性研究報告》所提及的對二期燃氣鍋爐建議如下所示：

- (1) 建議被評估單位盡快與電網公司相關部門落實電力接入系統方案。
- (2) 建議被評估單位盡快落實天然氣到廠參數，以便確認是否需要增設增壓機，並盡快簽訂供氣協議。
- (3) 建議被評估單位盡快完成項目環評，以確定餘熱鍋爐和燃氣蒸汽鍋爐的煙囪高度。
- (4) 配合被評估單位2021年下半年進行的增加中水水質制除鹽水的改造工程，請被評估單位盡快落實本項目的供水水量保障性。

#### (十) 其他有關事項說明

1. 被評估單位不動產權證書(津(2020)濱海新區臨港經濟區不動產權第1000883號)證載土地面積為85,999.2平方米，土地出讓合同面積為86,004.7平方米，導致面積差異原因為2011年取得土地時採用1950西

安坐標系，2020年被評估單位將原房地產權證更換為不動產權證，重新測繪時採用2000天津城市坐標系。本次評估按照證載面積85,999.2平方米進行測算。

2. 被評估單位存在賬外資產－15項軟件著作權，據了解，該15項軟件著作權未使用，研發、申請、註冊均委託代理公司進行，但雙方未簽訂委託合同，未就委託費用達成一致，其相關成本及負債無法確認，故本次評估不考慮15項軟件著作及所形成的相關應付款價值。
3. 本報告是在委託人暨被評估單位提供的有關會計信息資料的基礎上做出的，這些相關信息的真實性、可靠性和全面性由委託人暨被評估單位負責。
4. 評估報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由被評估單位提供，被評估單位對其真實性、合法性承擔法律責任。
5. 天津天保臨港熱電有限公司為一般納稅人，評估結果不含增值稅。
6. 在評估基準日以後的有效期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：
  - (1) 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；
  - (2) 當資產價格標準發生變化、且對資產評估結果產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值；
  - (3) 對評估基準日後，資產數量、價格標準的變化，委託人在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。

評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論的可能影響。

## 十二、評估報告使用限制說明

1. 本評估報告僅供委託人、被評估單位以及國資審核備案和法律法規規定的資產評估報告使用人使用。
2. 委託人應當按照法律、行政法規規定和評估報告載明的評估目的及用途使用評估報告。
3. 委託人應在載明的評估結論使用有效期內使用評估報告。
4. 未徵得資產評估機構同意，評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。
5. 委託人未按照法律、行政法規規定和評估報告載明的使用範圍使用評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
6. 除委託人外，其他任何機構和個人不能成為評估報告的使用人。
7. 本評估報告的特定經濟行為需要國有資產管理部門和企業主管部門備案（核准）的，在國有資產管理部門和企業主管部門備案（核准）後方可使用本評估報告。
8. 本評估結論使用期為一年，自評估基準日2021年6月30日至2022年6月29日。

## 十三、評估報告日

本評估報告日為2021年10月15日。

天津廣譽資產評估有限公司

資產評估師：李穎

資產評估師：韓雙洋

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對位於中國臨港熱電的物業於2022年1月31日現況下的市值之意見而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：物業－中國天津濱海新區臨港經濟區海河中道418號的生產設施，地盤面積85,999.2平方米，總建築面積24,607.96平方米

#### 指示、目的及估值日期

根據天津天保能源股份有限公司（「貴公司」）的指示，吾等對天津天保臨港熱電有限公司（前稱天津津能臨港熱電有限公司（「臨港熱電」，貴公司的非全資附屬公司）於中華人民共和國（「中國」）持有的該物業的市值進行估值，吾等確認，吾等已視察該物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以便向貴公司提供吾等對該物業於2022年1月31日（「估值日期」）現況下的市值之意見。

## 市值的定義

吾等對該物業的估值乃指其市值。根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發的《香港測量師學會物業估值準則》（二零二零年版），市值被界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等的估值排除因特殊條款或情況（例如一般融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士授予的特殊代價或優惠，或僅對特定擁有人或買方適用的任何影響價值的因素）引致升跌的估計價格。

在對位於中國的該物業進行估值時，吾等根據 貴公司法律顧問北京安杰律師事務所出具的日期為2022年3月8日的中國法律意見，以已按名義年度土地使用費獲授予該物業於其特定年期的可轉讓土地使用權及已悉數繳付任何應付的地價為基礎而進行估值。吾等依賴 貴公司及中國法律意見提供的有關該物業的業權及該物業的權益之資料及意見。吾等對該物業進行估值時，已按擁有人對該物業有可執行的業權，並可於整個已授出而未屆滿年期內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該物業為基礎而進行估值。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、質押或欠款，或在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，該物業的估值乃基於其概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已對該物業的全部權益進行估值。

## 估值方法

對臨港熱電於中國持作自用之該物業進行估值時，由於缺乏相關市場數據以透過市場憑證達致該物業之市值，吾等已採用折舊重置成本法對該物業進行估值，折舊重置成本法要求以市場比較法對土地現有用途之市值進行估值，當中參考市場上可得之可資比較銷售憑證；及對樓宇及建築物之新重置成本之估計，當中就樓齡、狀況及功能過時作出扣減。以折舊重置成本法呈報之市值僅適用於作為單一權益之整個該物業，並假設該物業並無零碎交易。



為便於參考，折舊重置成本法包括(a)土地；及(b)建於其上的樓宇及建築物的估值。土地以市場比較法估值，而樓宇及建築物則以成本法估值。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)所載的規定。

### 資料來源

在吾等估值過程中，吾等相當倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該物業證明、建設成本、地盤及建築面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

### 業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該物業現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實該物業的所有權；吾等並未查閱正本文件以確定有否任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定位於中國的該物業的業權，故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司提供的意見。

### 實地視察

吾等天津辦事處的估值師梁若淼先生(於中國擁有逾10年的經驗)及王珺女士(於中國擁有逾5年的經驗)已於2022年2月17日視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實該物業及其建築面積，而吾等乃假設交予吾等的檔副本所載面積均屬正確。

### 貨幣

除另行說明外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉估值報告。

此致

天津天保能源股份有限公司 列位董事  
香港灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心40樓  
台照

為及代表

戴德梁行有限公司

董事

曾俊叡

註冊專業測量師(產業測量組)

中國註冊房地產估價師

MSc、MHKIS

謹啟

2022年3月8日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾29年經驗。

## 估值報告

## 臨港熱電於中國持作自用的該物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年1月31日 現況下的市值
位於中國天津濱海新區臨港經濟區海河中道418號的該物業一 生產設施，地盤面積 85,999.2平方米，總 建築面積24,607.96平 方米	該物業包括臨港熱電主要於2011年興 建的地盤面積85,999.2平方米及總建 築面積24,607.96平方米的生產設施。 該物業位於臨港經濟區海河中道418 號。臨港經濟區(原臨港工業區)為 大型工業區。周邊有許多工業廠房， 如太原濱海重型機械公司及路易達孚 (天津)食品科技有限責任公司。	根據本公司提供的 資料，該物業目前 用作生產及供應蒸 汽。	人民幣191,900,000元 (人民幣壹億玖仟壹佰玖 十萬圓整)
	根據本公司的資料，該物業作公共設 施用途。並無環境問題及訴訟糾紛； 並無計劃變更該物業的用途。		
	該物業的土地使用權獲批作公共設施 用途，期限50年，於2062年2月21日 屆滿。		

## 附註：

- (1) 根據天津市規劃和自然資源局發出的日期為2020年11月24日的不動產權證津(2020)濱海新區臨港經濟區不動產權第1000883號，地盤面積85,999.2平方米的該物業的土地使用權已被出讓予臨港熱電作公共設施用途，期限50年，於2062年2月21日屆滿。總建築面積24,607.96平方米的該物業的房屋所有權已歸屬於臨港熱電作非住宅用途。
- (2) 根據日期為2011年11月8日的國有土地使用權出讓合同第TJ12262011004號，該土地的土地使用權的出讓情況如下：

受讓人：	臨港熱電
地盤面積：	86,004.70平方米
土地使用期限：	50年，作公共設施用途
土地溢價：	人民幣66,653,643元
容積率：	>0.7

- (3) 根據日期為2020年7月29日的營業執照第911201166877273016號，臨港熱電為於2009年5月8日成立的有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 臨港熱電已取得不動產權證津(2020)濱海新區臨港經濟區不動產權第1000883號，土地佔地面積85,999.2平方米，樓宇總建築面積24,607.96平方米；
  - (ii) 土地使用期限至2062年2月21日，用作公共設施用途；
  - (iii) 土地使用權及樓宇所有權不存在抵押、擔保、其他產權負擔和糾紛；
  - (iv) 在不動產權證的有效期限內，臨港熱電依法擁有上述土地使用權及樓宇所有權，並有權佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關土地使用權及樓宇所有權。
- (5) 根據本公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權狀況及授出主要批文及執照如下：

不動產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

## I. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，及並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## II. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露並記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益或淡倉：

股東名稱	身份	持有H股	
		股份／相關 股份數目（股）	佔股本總數之 百分比 (%)
天保控股 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	109,606,538(L)	68.54
天津保稅區投資控股 <sup>(附註1)</sup>	受控股法團權益	115,600,907(L)	72.29
袁運南	實益擁有人	12,880,000(L)	8.05

附註：

1. 天保控股在109,606,538股H股中擁有權益，天保投資在5,994,369股H股中擁有權益。由於天保控股為天津保稅區投資控股的全資附屬公司，根據證券及期貨條例，天津保稅區投資控股被視為在天保控股及天保投資持有的H股中擁有權益。
2. 「L」指有關人士於該股份的好倉。

除所披露者外，據董事所知，概無人士（本公司董事、監事或最高行政人員除外）於最後實際可行日期於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露並記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益或淡倉。

### III. 權益披露

#### 董事及監事權益

- (a) 於最後實際可行日期，本公司董事、監事或最高行政人員概無在本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉（包括其根據證券及期貨條例的有關條文當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條將須載入有關條例所述登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則項下上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂有任何尚未屆滿或該集團成員公司不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。
- (c) 於最後實際可行日期，各董事或監事於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表編製之日）以來已購入或出售或租賃或建議購入或出售或租賃之任何資產中，概無擁有任何直接及間接重大權益。
- (d) 於本通函日期，各董事或監事於就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，概無擁有重大權益。

#### IV. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人（按上市規則所定義）在與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務（不包括本集團業務）中擁有任何權益。

## V. 專家資格及同意書

以下為本通函載列其意見及建議之專家資格：

名稱	資格
天津廣譽資產評估有限公司	中國合資格估值師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

以上專家已各自就刊發本通函發出同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其任何函件、報告、證書及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

上述專家已確認，於最後實際可行日期，其並無於本集團任何成員公司中持有任何實益股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論可否在法律上強制執行），或其並無於本集團任何成員公司自2020年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## VI. 訴訟

本公司及其附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司及其附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或申索。

## VII. 重大合約

本集團於本通函日期前兩年內訂立下列屬重大或可能屬重大的重大合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 日期為2021年11月1日由本公司與浦銀金融租賃股份有限公司就租賃本公司若干供氣設施、設備及相關零件而訂立的金融租賃協議；

- (ii) 日期為2022年1月31日及臨港熱電與太原鍋爐集團有限公司就採購燃氣鍋爐而訂立的燃氣鍋爐採購合同；及
- (iii) 日期為2022年2月15日及臨港熱電與利星行能源(昆山)有限公司就採購燃氣輪機而訂立的燃氣輪機採購合同。

### VIII. 展示文件

下列文件之副本將於本通函日期起計14日期間於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.tjtbny.com](http://www.tjtbny.com))刊載：

- (a) 天津廣譽資產評估有限公司編製的臨港熱電股權估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (b) 由戴德梁行有限公司編製的物業估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (c) 本附錄「VII. 重大合約」一段所述的重大合約；及
- (d) 本附錄「V. 專家資格及同意書」一段所述的同意書。

### IX. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處為中國天津市天津港保稅區海濱八路35號。
- (b) 本公司的中國總部／主要營業地點位於中國天津市天津港保稅區海濱八路35號。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (d) 本公司的H股股份過戶登記處(即香港中央證券登記有限公司)位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。



- (e) 本公司的公司秘書為劉國賢先生，其為香港會計師公會會員、特許財務分析師特許持有人及英國特許公司治理公會及香港公司治理公會資深會員。
- (f) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文文本為準。