
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，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有吉林省春城熱力股份有限公司股份，應立即將本通函連同代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Jilin Province Chuncheng Heating Company Limited*

吉 林 省 春 城 熱 力 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：1853)

(1) 主要及關連交易：

收購資產；

及

(2) 2025年第一次臨時股東大會通告

獨立財務顧問



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至29頁。獨立董事委員會函件載於本通函第30頁。

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問智富融資有限公司的函件載於本通函第31至65頁。

本公司謹訂於2025年9月10日(星期三)上午九時正於中國吉林省長春市南關區南湖大路998號春城熱力711會議室舉行臨時股東大會，日期為2025年8月25日的召開臨時股東大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

臨時股東大會適用的代表委任表格已於2025年8月25日寄發(如已要求)予閣下。無論閣下能否親身出席臨時股東大會，務請盡快按適用代表委任表格上印列的指示填妥並交回表格。H股股東應交回代表委任表格至本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，內資股股東則應交回代表委任表格至本公司中國總部，地址為中國吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路小區B區28號樓，且須盡快並在任何情況下不遲於有關會議(或其任何續會)指定舉行時間24小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

2025年8月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	30
獨立財務顧問函件	31
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 目標資產一估值報告	II-1
附錄三 — 目標資產二估值報告	III-1
附錄四 — 目標資產三估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
2025年第一次臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2024年收購事項」	指	本公司根據2024年資產轉讓協議向長熱集團收購資產
「2024年資產轉讓協議」	指	本公司與長熱集團所訂立日期為2024年11月1日的資產轉讓協議，進一步詳情於本公司日期為2024年12月9日的通函內披露
「2024年至2026年熱力採購框架協議(長熱集團)」	指	本公司(為其本身及代表其附屬公司)與長熱集團(為其本身及代表其附屬公司(本集團除外))就本集團向控股股東集團採購熱力所訂立日期為2023年10月11日的熱力採購框架協議，詳情載於本公司日期為2023年11月7日的通函
「章程」	指	本公司章程(經不時修訂)
「資產轉讓協議一」	指	有關建議收購事項一的原始資產轉讓協議一(經第一份補充資產轉讓協議一及第二份補充資產轉讓協議一修訂及補充)
「資產轉讓協議二」	指	有關建議收購事項二的原始資產轉讓協議二(經補充資產轉讓協議二修訂及補充)
「資產轉讓協議三」	指	本公司與吉林熱力就建議收購事項三所訂立日期為2025年6月16日的資產轉讓協議
「資產轉讓協議」	指	資產轉讓協議一、資產轉讓協議二及資產轉讓協議三的統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「長熱集團」	指	長春市熱力(集團)有限責任公司(前稱長春市春城投資發展集團有限公司)，為本公司控股股東

釋 義

「本公司」	指	吉林省春城熱力股份有限公司，目前為一家於2017年10月23日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「完成日期一」	指	資產轉讓協議一訂約各方在資產轉讓協議一所載先決條件達成後協定的日期
「完成日期二」	指	資產轉讓協議二訂約各方在資產轉讓協議二所載先決條件達成後協定的日期
「完成日期三」	指	資產轉讓協議三訂約各方在資產轉讓協議三所載先決條件達成後協定的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價一」	指	本公司就建議收購事項一應付長熱集團的代價
「代價二」	指	亞泰熱力就建議收購事項二應付長熱集團的代價
「代價三」	指	本公司就建議收購事項三應付吉林熱力的代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東集團」	指	長熱集團及其附屬公司(本集團除外)
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	內資股，由中國公民或在中國註冊成立的實體以人民幣認購並持有，現時並未於任何證券交易所上市或買賣
「內資股股東」	指	內資股持有人
「臨時股東大會」	指	本公司將於2025年9月10日(星期三)舉行的2025年第一次臨時股東大會，以考慮及酌情批准(其中包括)各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易

釋 義

「第一份補充資產轉讓協議一」	指	本公司與長熱集團訂立日期為2025年7月31日的原始資產轉讓協議一的第一份補充協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「H股」	指	以港元認購及買賣並於聯交所主板上市的境外上市外資股
「H股股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「H股股東」	指	H股持有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即張彥女士、杜婕女士及陳昇輝先生)組成的董事會轄下獨立委員會，旨在就各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	智富融資有限公司，一家根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其獲委任就各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於臨時股東大會上就批准(其中包括)各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「吉林熱力」	指	吉林省熱力集團有限公司，為長熱集團的全資附屬公司
「吉大」	指	吉林大學，中國吉林省長春市的一所公立大學

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2025年8月20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
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「原始資產轉讓協議一」	指	本公司與長熱集團訂立日期為2025年6月16日的資產轉讓協議
「原始資產轉讓協議二」	指	亞泰熱力與長熱集團訂立日期為2025年6月16日的資產轉讓協議
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「建議收購事項一」	指	建議由本公司根據資產轉讓協議一的條款及條件向長熱集團收購目標資產一
「建議收購事項二」	指	建議由亞泰熱力根據資產轉讓協議二的條款及條件向長熱集團收購目標資產二
「建議收購事項三」	指	建議由本公司根據資產轉讓協議三的條款及條件向吉林熱力收購目標資產三
「建議收購事項」	指	建議收購事項一、建議收購事項二及建議收購事項三的統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份補充資產轉讓協議一」	指	本公司與長熱集團訂立日期為2025年8月15日的原始資產轉讓協議一的第二份補充協議（經第一份補充資產轉讓協議一修訂及補充）
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章香港證券及期貨條例（經不時修訂）
「股份」	指	本公司內資股及H股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「補充資產轉讓協議二」	指	亞泰熱力與長熱集團訂立日期為2025年8月15日的原始資產轉讓協議二的補充協議
「目標資產」	指	目標資產一、目標資產二及目標資產三的統稱
「目標資產一」	指	長熱集團現時用於熱力生產用途並將由本公司根據資產轉讓協議一的條款及條件收購的長熱集團東盛鍋爐房、淨一鍋爐房及吉大南嶺校區鍋爐房的若干土地、機器及設備、管網及車輛
「目標資產二」	指	長熱集團現時用於熱力生產用途並將由亞泰熱力根據資產轉讓協議二所載條款及條件收購的長熱集團綠園事業部及永春事業部的若干機器及設備
「目標資產三」	指	吉林熱力現時用於熱力生產用途並將由本公司根據資產轉讓協議三所載條款及條件收購的若干機器及設備
「估值日」或 「評估基準日」	指	2025年3月17日
「估值師」	指	獨立估值師吉林省共建偉業房地產估價有限責任公司
「亞泰熱力」	指	長春亞泰熱力有限責任公司，一家於1998年10月30日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司。亞泰熱力主要從事供熱業務
「%」	指	百分比



Jilin Province Chuncheng Heating Company Limited*

吉 林 省 春 城 熱 力 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：1853)

執行董事：

張黎明先生(副董事長)

徐純剛先生

非執行董事：

宋馳先生(董事長)

楊忠實先生

史明俊先生

獨立非執行董事：

張彥女士

杜婕女士

陳昇輝先生

職工董事：

仇建華先生

敬啟者：

中國註冊辦事處：

中國吉林省長春市

南關區南湖大路998號

南湖大路小區B區28號樓

總部／中國主要辦公地點：

中國吉林省長春市

南關區南湖大路998號

南湖大路小區B區28號樓

香港主要辦公地點：

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心46樓

(1) 主要及關連交易：

收購資產；

及

(2) 2025年第一次臨時股東大會通告

I. 緒言

茲提述本公司日期為2025年6月16日、2025年7月31日及2025年8月15日的公告，內容有關(其中包括)建議收購事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)資產轉讓協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就資產轉讓協議向獨立股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就資產轉

* 僅供識別

讓協議致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(iv)上市規則規定須予披露的進一步資料；及(v)臨時股東大會通告。

II. 資產轉讓協議

A. 資產轉讓協議一

資產轉讓協議一的主要條款載列如下：

(i) 日期

原始資產轉讓協議一日期：2025年6月16日

第一份補充資產轉讓協議一日期：2025年7月31日

第二份補充資產轉讓協議一日期：2025年8月[15]日

(ii) 訂約方

(a) 本公司，作為買方

(b) 長熱集團，作為賣方

(iii) 將予收購資產

根據資產轉讓協議一，本公司有條件同意購買，而長熱集團有條件同意出售目標資產一，惟須受當中所載條款及條件規限。

目標資產一包括目前位於的長熱集團東盛鍋爐房、長熱集團淨一鍋爐房及吉大南嶺校區鍋爐房內的兩塊土地(含三套土地所有權證書)(「目標土地」)、兩條管道和溝槽、385項機器及設備及電子設備以及一輛汽車。

根據長熱集團提供的資料，目標資產一於估值日的賬面淨值為人民幣45,345,755.59元。

在目標資產一中，(a)目前位於長熱集團東盛鍋爐房及淨一鍋爐房內的兩條管道和溝槽、300項機器及設備及31項電子設備均落在目標土地上由長熱集團持有的房屋建築物(「長熱集團房屋建築物一」)中。長熱集團房屋建築物一總建築面積約為16,935.7平方米，位於目標土地上。目標土地(構成目標資產一的一部分)包括兩幅地塊(含三套土地所有權證書)，即(i)位於

中國吉林省長春市二道區懷仁路的地塊；及(ii)位於中國吉林省長春市淨月開發區南環路及衛星路以北的地塊；及(b)目前位於吉大南嶺校區鍋爐房內的23項機器及設備、31項電子設備及一輛汽車均落於吉大持有的土地及房屋建築物中。

根據吉大與本公司訂立之日期為2024年6月27日之集中供熱併網協議(「集中供熱併網協議」)，於集中供熱併網協議期限內，本公司已獲授予吉大南嶺校區鍋爐房之土地及房屋建築物的無償使用權。集中供熱併網協議為無期限的協議，且自簽署之日起長期有效，除非因不可抗力因素或法律或政策要求而終止。

根據資產轉讓協議一的條款，長熱集團同意並確認，於建議收購事項一完成後，本公司將獲授予長熱集團房屋建築物一及相關構築物的無限期無償使用權。倘因長熱集團之原因致使本公司無法使用長熱集團房屋建築物一及相關構築物，或因此蒙受任何損失，長熱集團須向本公司作出賠償。訂約方應於本公司告知長熱集團有關損失後三十日內，訂立協議以確定賠償細則。

長熱集團承諾目標資產一之所有權清晰，歸屬於長熱集團，且目標資產一未設有任何抵押、不存在法律糾紛或所有權瑕疵，為長熱集團之合法資產。

倘因長熱集團之原因導致任何目標資產一(經修訂)出現所有權瑕疵或使用權受限之情形，長熱集團承諾無條件解決有關問題。長熱集團應就所有權瑕疵所致本公司遭受之損失承擔賠償責任。訂約方進一步同意，於本公司告知長熱集團有關損失後三十日內，訂約方應訂立協議以確定賠償細則。

(iv) 代價

建議收購事項一的代價一為人民幣113,930,021.65元，須由本公司於完成日期一以現金償付。

代價一乃由本公司與長熱集團經參考估值師採用成本法編製的資產估值報告所載目標資產一於估值日的評估總金額人民幣113,930,021.65元後公平磋商而達致。本集團擬以現有內部資源撥付代價一。

下文載列目標資產一估值的進一步資料：

(a) 固定資產—機器設備類之估值

該類資產採用成本法進行評估測算，成本法是指首先估測被評估資產的重置成本，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中予以扣除而得到被評估資產價值的各種評估方法。

評估價值=重置成本×綜合成新率

標準機器設備通過賬面原值結合價格增長指數確定不含稅價格，加計該設備達到可使用狀態所應發生的運雜費、安裝調試費和必要的附件配套裝置費，按照委估資產所在地區現行市場的取費標準，計取建設工程前期及其它費用和資金成本，確定重置成本。

重置成本=不含稅價×(1+運雜費率+安裝調試費率+基礎費率)×
(1+前期及其他費率)×(1+資金成本率)

機器設備類資產包含機器設備、車輛、電子設備共計386項，其中機器設備323項，車輛1項，電子設備62項。評估總金額為人民幣48,718,469.73元。

機器設備類資產重置成本介於人民幣298元至人民幣12,978,255.53元。

在確定綜合成新率時，估值師根據委估對象的經濟使用壽命年限及已使用年限。委估對象經濟使用壽命年限介於8-15年，已使用年限介於0.25-23.23年，估值師對固定資產—機器設備類的評估過程採用的綜合成新率介於15%至96%。

在評估過程中，估值師採用的年限法成新率為理論成新率，並未考慮估價對象資產的實際狀況，通過結合反映資產實際狀況的勘察法成新率可解決此限制，故在估價過程勘察法成新率的權重更大。部分資產已過經濟使用壽命年限，導致以使用年限法確定的成新率理論上為負值。而企業在日常生產過程中對相關資產的維護保養，使得已超使用年限的資產依然能夠正常使用，故在此次評估過程採用取權重後的綜合成新率作為資產最終成新率進行計算。

對於已達經濟使用年限但仍正常使用的設備，估值師採用15%的綜合成新率，與此前國資辦發[1996]23號國家國有資產管理局關於轉發《資產評估操作規範意見(試行)》的通知所制定的行業規範一致，該通知規定常運行的資產成新率不得低於15%，評估價值不得低於重置成本的15%。

進一步資料請參閱本通函附錄二。

(b) 無形資產—土地使用權之估值

該類資產採用基準地價系數修正法進行評估。基準地價系數修正是市場法的衍生方法，將評估物業與基準地價相對應的平均地價進行比較和調整，從而得到評估物業的價值。基準地價系數修正法是一個公示地價，具有一定的階段特徵，長春市目前適用的地價文件為《長春市人民政府關於公佈實施長春市區基準地價等土地價格的通知》(長府發[2024]10號文件)，該文件於2024年8月21日公佈，估價期日為2023年1月1日，在時間上符合使用要求，且文件有完備的基準地價修正體系，可操作行強。基準地價無論在理論上，還是可操作性上適用性都較強，所以本次將基準地價系數修正法作為本次估價的計算方法。

基準地價系數修正法是利用城鎮基準地價和基準地價修正系數表等評估成果，按照替代原則，對待估地塊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，並對照修正系數表選取相應的修正系數對基準地價進行修正，進而求取待估地塊在估價期日價格的方法。

基本公式為：

地價 = (基準地價 ± 土地開發程度修正值) × (1 + 宗地地價修正系數) × 容積率修正系數 × 年期修正系數 × 期日修正系數 × 特殊因素修正系數

無形資產—土地使用權共計3套土地所有權證書，評估金額為人民幣65,079,666元。

進一步資料請參閱本通函附錄二。

(c) 目標資產一之評估價值與賬面值之差額

目標資產一之賬面淨值總計為人民幣45,345,755.59元，而於估值日目標資產一之評估價值為人民幣113,930,021.65元，評估增值人民幣68,584,266.06元，增值率為151.25%。

評估增值乃主要由於：

- (a) 目標資產一包含的機器設備評估淨值增值，評估淨值增值的主要原因是因為部分機器設備資產企業對部分機器設備資產提記折舊的年限短於機器設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值；
- (b) 目標資產一包含的無形資產評估價值比賬面價值增值，主要原因是由於企業對無形資產全部攤銷，評估時由於評估對象為無形資產，評估不考慮無形資產的攤銷及折舊，且企業土

地購置時間較早，截止評估基準日土地升值較大，從而造成評估價值增值；及

- (c) 淨一鍋爐房及吉大南嶺校區鍋爐房的電子設備評估淨值增值，評估淨值減值的主要原因是因為電子設備中價值量較大的因為儀器儀表等生產配套設備，該類設備購置時間較長，企業對此部分電子設備資產提記折舊的年限短於電子設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值。

目標資產一之評估價值與賬面值之間存在差額原因之詳細分析載於本通函第II-23頁至第II-25頁。經考慮上述分析及計及估值師採納之估值方法及假設且估值乃根據適用法律、規則及法規進行，董事會認為，目標資產一之評估價值（包括目標資產一評估增值人民幣68,584,266.06元）屬公平合理。

進一步資料請參閱本通函附錄二。

經考慮訂約各方於達致代價一時所考慮的因素、目標資產一之評估價值（包括目標資產一評估增值人民幣68,584,266.06元）以及估值師所採納的估值方法及假設（詳情載於本通函附錄二）後，董事（不包括(a)根據上市規則及章程須於相關董事會會議上放棄投票的宋馳先生；及(b)獨立非執行董事（其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）認為，代價一屬公平合理，而建議收購事項一亦符合本公司及股東的整體利益。

(v) 先決條件

建議收購事項一須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 長熱集團已根據其章程的規定完成有關資產轉讓協議一及其項下擬進行交易的適用內部決策程序；

(b) 資產轉讓協議一及其項下擬進行交易已根據上市規則、章程以及適用法律法規的規定經董事會及股東於本公司股東大會上批准；及

(c) (如適用)就訂立及履行資產轉讓協議一而言，長熱集團及本公司各自己取得中國、香港或其他司法管轄區任何相關政府或監管機構的所有必要同意、批准及備案。

任何一方皆不得豁免上述任何條件(不論全部或部分)。

(vi) 完成

待資產轉讓協議一所載全部先決條件達成後，建議收購事項一將於完成日期一完成。

待達成資產轉讓協議一所載的所有先決條件後，本公司擬於2025年10月中旬的2025年至2026年供暖期開始前完成建議收購事項一。

自完成日期一起，目標資產一所附帶的全部權益、權利及責任將由長熱集團轉移至本公司。

B. 資產轉讓協議二

資產轉讓協議二的主要條款載列如下：

(i) 日期

原始資產轉讓協議二日期：2025年6月16日

補充資產轉讓協議二日期：2025年8月15日

(ii) 訂約方

(a) 亞泰熱力，作為買方

(b) 長熱集團，作為賣方

(iii) 將予收購資產

根據資產轉讓協議二，亞泰熱力有條件同意購買，而長熱集團有條件同意出售目標資產二，惟須受當中所載條款及條件規限。

目標資產二包括長熱集團目前用作熱力生產的長熱集團綠園事業部及永春事業部的326項機器及設備。根據長熱集團提供的資料，目標資產二於估值日的賬面值為人民幣12,921,402.21元。

目標資產二位於長熱集團擁有的房屋建築物(「長熱集團房屋建築物二」)中。長熱集團房屋建築物二的總建築面積為19,353.4平方米，坐落於兩幅地塊上，即(a)位於中國吉林省長春市綠園區的一幅地塊；及(b)位於中國吉林省長春市南關區Xixi及Siwu社區的一幅地塊。根據資產轉讓協議二，待建議收購事項二完成後，亞泰熱力將以零代價獲授長熱集團房屋建築物二及相關構築物的無限期使用權。倘因長熱集團之原因致使亞泰熱力無法使用長熱集團房屋建築物二及相關構築物，或因此蒙受任何損失，長熱集團須向亞泰熱力作出賠償。訂約方應於亞泰熱力告知長熱集團有關損失後三十日內，訂立協議以確定賠償細則。

長熱集團承諾目標資產二之所有權清晰，歸屬於長熱集團，且目標資產二未設有任何抵押、不存在法律糾紛或所有權瑕疵，為長熱集團之合法資產。

倘因長熱集團之原因導致任何目標資產二出現所有權瑕疵或使用權受限之情形，長熱集團承諾無條件解決有關問題。長熱集團應就所有權瑕疵所致亞泰熱力遭受之損失承擔賠償責任。訂約方進一步同意，於亞泰熱力告知長熱集團有關損失後三十日內，訂約方應訂立協議以確定賠償細則。

(iv) 代價

建議收購事項二的代價二為人民幣16,457,865.00元，須由亞泰熱力於完成日期二以現金償付。

代價二乃由亞泰熱力與長熱集團經參考估值師採用成本法編製的資產估值報告所載目標資產二於估值日的評估總金額人民幣16,457,865.00元後公平磋商而達致。本集團擬以現有內部資源撥付代價二。

下文載列目標資產二估值的進一步資料：

(a) 固定資產—機器設備類之估值

該類資產採用成本法進行評估測算，成本法是指首先估測被評估資產的重置成本，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中予以扣除而得到被評估資產價值的各種評估方法。

評估價值=重置成本×綜合成新率

標準機器設備通過賬面原值結合價格增長指數確定不含稅價格，加計該設備達到可使用狀態所應發生的運雜費、安裝調試費和必要的附件配套裝置費，按照委估資產所在地區現行市場的取費標準，計取建設工程前期及其它費用和資金成本，確定重置成本。

重置成本=不含稅價×(1+運雜費率+安裝調試費率+基礎費率)×(1+前期及其他費率)×(1+資金成本率)

機器設備類資產包含機器設備、電子設備共計326項，其中機器設備321項，電子設備5項。評估淨值總金額為人民幣16,457,865元。

機器設備類資產重置成本介於人民幣264元至人民幣5,277,955.00元。

在確定綜合成新率時，估值師根據委估對象的經濟使用壽命年限及已使用年限。委估對象經濟使用壽命年限介於8-15年，已使用年限介於1.21-39.23年，估值師對固定資產—機器設備類的評估過程採用的綜合成新率介於15%至93%。

在評估過程中，估值師採用的年限法成新率為理論成新率，並未考慮估價對象資產的實際狀況，通過結合反映資產實際狀況的勘察法成新率可解決此限制，故在估價過程勘察法成新率的權重更大。部分資產已過經濟使用壽命年限，導致以使用年限法確定的成新率理論上為負值。而企業在日常生產過程中對相關資產的維護保養，使得已超使用年限的資產依然能夠正常使用，故在此次評估過程採用取權重後的綜合成新率作為資產最終成新率進行計算。

對於已達經濟使用年限但仍正常使用的設備，估值師採用15%的綜合成新率，與此前國資辦發[1996]23號國家國有資產管理局關於轉發《資產評估操作規範意見(試行)》的通知所制定的行業規範一致，該通知規定常運行的資產成新率不得低於15%，評估價值不得低於重置成本的15%。

進一步資料請參閱本通函附錄三。

(b) 目標資產二之評估價值與賬面值之差額

目標資產二之賬面淨值總計為人民幣12,921,402.21元，而於估值日目標資產二之評估價值為人民幣16,457,865.00元，評估增值人民幣3,536,462.79元，增值率為27.37%。

評估增值乃主要由於：

- (a) 目標資產二包含的機器設備評估淨值增值，評估淨值增值的主要原因是因為部分機器設備資產企業對部分機器設備資產提記折舊的年限短於機器設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值；及
- (b) 永春事業部的電子設備評估淨值增值，評估淨值減值的主要原因是因為電子設備中價值量較大的因為儀器儀表等生產配套設備，該類設備購置時間較長，企業對此部分電子設備資產提記折舊的年限短於電子設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值。

目標資產二之評估價值與賬面值之間存在差額原因之詳細分析載於本通函第III-19頁。經考慮上述分析及計及估值師採納之估值方法及假設且估值乃根據適用法律、規則及法規進行，董事會認為，目標資產二之評估價值(包括評估增值人民幣3,536,462.79元)屬公平合理。

進一步資料請參閱本通函附錄三。

經考慮訂約各方於達致代價二時所考慮的因素、目標資產二之評估價值(包括評估增值人民幣3,536,462.79元)以及估值師所採納的估值方法及假設(詳情載於本通函附錄三)後，董事(不包括(a)根據上市規則及章程須於相關董事會會議上放棄投票的宋馳先生；及(b)獨立非執行董事(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，代價二屬公平合理，而建議收購事項二亦符合本公司及股東的整體利益。

(v) 先決條件

建議收購事項二須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 長熱集團已根據其章程的規定完成有關資產轉讓協議二及其項下擬進行交易的適用內部決策程序；
- (b) 資產轉讓協議二及其項下擬進行交易已根據上市規則、章程以及適用法律法規的規定經亞泰熱力董事會、董事會及股東於本公司股東大會上批准；及
- (c) (如適用)就訂立及履行資產轉讓協議二而言，長熱集團及亞泰熱力各自己取得中國、香港或其他司法管轄區任何相關政府或監管機構的所有必要同意、批准及備案。

任何一方皆不得豁免上述任何條件(不論全部或部分)。

(vi) 完成

待資產轉讓協議二所載全部先決條件達成後，建議收購事項二將於完成日期二完成。

待達成資產轉讓協議二所載的所有先決條件後，亞泰熱力擬於2025年10月中旬的2025年至2026年供暖期開始前完成建議收購事項二。

自完成日期二起，目標資產二所附帶的全部權益、權利及責任將由長熱集團轉移至亞泰熱力。

C. 資產轉讓協議三

以下為資產轉讓協議三的主要條款：

(i) 日期

2025年6月16日

(ii) 訂約方

- (a) 本公司，作為買方

(b) 吉林熱力，作為賣方

(iii) 將予收購資產

根據資產轉讓協議三，本公司有條件同意購買，而吉林熱力有條件同意出售目標資產三，惟須受當中所載條款及條件規限。

目標資產三包括吉林熱力目前用作熱力生產的51項機器及設備。根據吉林熱力提供的資料，目標資產三於估值日的賬面值為人民幣212,031.89元。

目標資產三位於四方社區供熱站內。根據長春市人民政府國有資產監督管理委員會長國資[2020]183號《長春市國資委關於長春市天宇瑞邦節能科技有限公司供熱資產無償劃轉的批覆》，以及長熱集團與長春市天宇瑞邦節能科技有限公司（長春市天宇瑞邦節能科技有限公司）訂立的日期為2020年9月22日的協議，四方社區供熱站的經營權及資產將劃轉至長熱集團，站內全部機器及設備所有權歸屬長熱集團。因此，長熱集團享有四方社區供熱站所佔土地（「四方土地」）的使用權。

根據資產轉讓協議三，於建議收購事項三完成時，本公司將以零代價獲授目標資產三現時所在處所的無限期使用權。倘因吉林熱力之原因致使本公司無法使用四方土地或因此蒙受任何損失，吉林熱力須向本公司作出賠償。訂約方應於本公司告知吉林熱力有關損失後三十日內，訂立協議以確定賠償細則。

吉林熱力承諾目標資產三之所有權清晰，歸屬於吉林熱力，且目標資產三未設有任何抵押、不存在法律糾紛或所有權瑕疵，為吉林熱力之合法資產。

倘因吉林熱力之原因導致任何目標資產三出現所有權瑕疵或使用權受限之情形，吉林熱力承諾無條件解決有關問題。吉林熱力應就所有權瑕疵所致本公司遭受之損失承擔賠償責任。吉林熱力進一步同意，於本公司告知吉林熱力有關損失後三十日內，其應與本公司訂立協議以確定賠償細則。

(iv) 代價

建議收購事項三的代價三為人民幣475,980.76元，須由本公司於完成日期三以現金償付。

代價三乃由本公司與吉林熱力經參考估值師採用成本法編製的資產估值報告所載目標資產三於估值日的評估總金額人民幣475,980.76元後公平磋商而達致。本集團擬以現有內部資源撥付代價三。

下文載列目標資產三估值的進一步資料：

(a) 固定資產—機器設備類之估值

該類資產採用成本法進行評估測算，成本法是指首先估測被評估資產的重置成本，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中予以扣除而得到被評估資產價值的各種評估方法。

評估價值=重置成本×綜合成新率

標準機器設備通過賬面原值結合價格增長指數確定不含稅價格，加計該設備達到可使用狀態所應發生的運雜費、安裝調試費和必要的附件配套裝置費，按照委估資產所在地區現行市場的取費標準，計取建設工程前期及其它費用和資金成本，確定重置成本。

重置成本=不含稅價×(1+運雜費率+安裝調試費率+基礎費率)×(1+前期及其他費率)×(1+資金成本率)

機器設備類資產包含機器設備、電子設備共計51項，其中機器設備48項，電子設備3項。評估總金額為人民幣475,980.76元。

機器設備類資產重置成本介於人民幣392.99元至人民幣300,015.44元。

在確定綜合成新率時，估值師根據委估對象的經濟使用壽命年限及已使用年限。委估對象經濟使用壽命年限介於10–15年，已使用年限介於7.3–8.3年，估值師對固定資產—機器設備類的評估過程採用的綜合成新率介於17%至54%。

在評估過程中，估值師採用的年限法成新率為理論成新率，並未考慮估價對象資產的實際狀況，通過結合反映資產實際狀況的勘察法成新率可解決此限制，故在估價過程勘察法成新率的權重更大。部分資產已過經濟使用壽命年限，導致以使用年限法確定的成新率理論上為負值。而企業在日常生產過程中對相關資產的維護保養，使得已超使用年限的資產依然能夠正常使用，故在此次評估過程採用取權重後的綜合成新率作為資產最終成新率進行計算。

對於已達經濟使用年限但仍正常使用的設備，估值師採用15%的綜合成新率，與此前國資辦發[1996]23號國家國有資產管理局關於轉發《資產評估操作規範意見(試行)》的通知所制定的行業規範一致，該通知規定正常運行的資產成新率不得低於15%，評估價值不得低於重置成本的15%。

進一步資料請參閱本通函附錄四。

(b) 目標資產三之評估價值與賬面值之差額

目標資產三之評估價值與賬面值之間存在差額原因之詳細分析載於本通函第IV-17頁至第IV-18頁。經考慮上述分析及計及估值師採納之估值方法及假設且估值乃根據適用法律、規則及法規進行，董事會認為，目標資產三之評估價值(包括評估增值人民幣263,948.87元)屬公平合理。

進一步資料請參閱本通函附錄四。

經考慮訂約各方於達致代價三時所考慮的因素、目標資產三之評估價值(包括評估增值人民幣263,948.87元)以及估值師所採納的估值方法及假設(詳情載於本通函附錄四)後,董事(不包括(a)根據上市規則及章程須於相關董事會會議上放棄投票的宋馳先生;及(b)獨立非執行董事(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為,代價三屬公平合理,而建議收購事項三亦符合本公司及股東的整體利益。

(v) 先決條件

建議收購事項三須待下列條件達成後,方告完成:

- (a) 吉林熱力已根據其章程的規定完成有關資產轉讓協議三及其項下擬進行交易的適用內部決策程序;
- (b) 資產轉讓協議三及其項下擬進行交易已根據上市規則、章程以及適用法律法規的規定經董事會及股東於本公司股東大會上批准;及
- (c) (如適用)就訂立及履行資產轉讓協議三而言,吉林熱力及本公司各自己取得中國、香港或其他司法管轄區任何相關政府或監管機構的所有必要同意、批准及備案。

任何一方皆不得豁免上述任何條件(不論全部或部分)。

(vi) 完成

待資產轉讓協議三所載全部先決條件達成後,建議收購事項三將於完成日期三完成。

待達成資產轉讓協議三所載的所有先決條件後,本公司擬於2025年10月中旬的2025年至2026年供暖期開始前完成建議收購事項三。

自完成日期三起，目標資產三所附帶的全部權益、權利及責任將由吉林熱力轉移至本公司。

III. 進行建議收購事項的原因及裨益

本公司主要從事供熱服務業務，而控股股東集團亦從事（其中包括）熱力生產及供應。本集團一直根據2024年至2026年熱力採購框架協議（長熱集團）向控股股東集團採購熱力，根據上市規則第14A章，此舉構成本公司的持續關連交易。

建議收購事項涉及本集團向控股股東集團收購用作熱力生產的目標資產。目標資產主要包括生產熱能的相關資產但不包括主要輔助及配套資產。鑑於本公司持有相關供熱許可證，預計建議收購事項完成後，本集團可結合現有供熱管道及其他輔助及配套資產，共同運用目標資產以擴充本集團之熱能產能。於建議收購事項完成後，目標資產將由本集團僱員全權營運、維護及監管。根據資產轉讓協議，於建議收購事項完成後，本集團將以零代價獲授目標資產現時所在處所的使用權。因此，於建議收購事項完成後，本集團將能夠運營目標資產，而無需將其從現有處所遷出。

本公司認為，建議收購事項將為本集團帶來以下裨益：

- (a) 建議收購事項將促進本集團與控股股東集團之間的熱力生產資源整合，從而盡量減少本集團與控股股東集團之間的內部競爭、加強統一管理及有助於運營調整。
- (b) 建議收購事項有助優化資源，從而提升本公司作為上市公司的質素，並加強其相對於控股股東集團的獨立性。倘建議收購事項落實，目前預期本集團於截至2026年12月31日止年度與控股股東集團的持續關連交易金額可減少約人民幣100百萬元，從而盡量減少本集團對控股股東集團的依賴，符合上市公司獨立於其控股股東的監管規定；
- (c) 鑑於目標資產位於本集團核心供熱市場，建議收購事項有利於本集團實現戰略佈局升級，完善供熱產業供應鏈，提升本集團主要業務分部的市場競

爭力。目前預期於建議收購事項完成後，本集團將能夠提高其產能及熱力生產業務的規模；及

(d) 建議收購事項使本集團的熱力生產業務能夠獲得穩定的熱源。

基於上文所述，董事（不包括(a)根據上市規則及章程須於相關董事會會議上放棄投票的宋馳先生；及(b)獨立非執行董事（其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）認為，各項資產轉讓協議的條款均屬公平合理，其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。

IV. 有關本公司、亞泰熱力、長熱集團及吉林熱力的進一步資料

本公司是一家總部設於中國的公司，主要從事供熱服務業務。本公司透過兩大分部經營其業務，即供熱分部以及建設、維護及設計服務分部。供熱分部主要在吉林省內提供供熱服務。建設、維護及設計服務分部主要提供工程建設、工程維護、設計及電氣儀錶維護維修等維護相關服務。本公司主要在中國國內市場開展業務。

亞泰熱力是一家於1998年10月30日在中國成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司。亞泰熱力主要從事供熱服務業務，其供熱模式採用購買熱電聯產熱源和購買燃煤鍋爐熱源相結合的供熱方式。

長熱集團是一家於1998年4月28日在中國長春市成立的國有公司，由長春市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。長熱集團及其附屬公司主要從事物業管理、供水、管道製造、熱力生產及供應、工業蒸汽銷售及金融投資。

吉林熱力是一家於2016年12月26日在中國成立的有限公司，並為長熱集團的全資附屬公司。吉林熱力主要從事熱力生產及供應。

V. 上市規則的涵義

鑑於(i)長熱集團為本公司的控股股東，於資產轉讓協議日期持有本公司股本總額約69.75%，故長熱集團為本公司的關連人士；及(ii)吉林熱力（長熱集團的全資附

屬公司)為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，建議收購事項各自構成本公司的關連交易。

(a) 建議收購事項一

由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項一按單獨基準計算的其中一項或多項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，建議收購事項一單獨構成上市規則第14章所界定本公司的須予披露交易，因此須遵守相關申報及公告規定。

由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項一計算的其中一項或多項適用百分比率超過5%，故建議收購事項一須遵守上市規則第14A章項下之相關申報、公告及獨立股東批准規定。

(b) 建議收購事項二

由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項二按單獨基準計算的所有適用百分比率均低於5%，建議收購事項二單獨不構成上市規則第14章所項下之本公司的須予公佈交易。

由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項二計算的其中一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故建議收購事項二須遵守上市規則第14A章項下之相關申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務顧問及股東批准規定。

(c) 建議收購事項三

由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項三按單獨基準計算的所有適用百分比率均低於5%，建議收購事項三按單獨基準計算時並不構成上市規則第14章所界定本公司的須予公佈交易。

由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項三按單獨基準計算的所有適用百分比率均低於0.1%，故建議收購事項三按單獨基準計算時全面獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函、獨立財務意見及股東批准規定。

(d) 建議收購事項(按合併基準計算)

根據上市規則第14及14A章，資產轉讓協議項下擬進行交易須合併計算，原因為所有協議均由本集團與控股股東集團於12個月期間內訂立，且所有交易均涉及收購控股股東集團用作熱力生產的資產。

由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項按合併基準計算的其中一項或多項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，建議收購事項按合併基準計算構成上市規則第14章項下之本公司的須予披露交易，因此須遵守相關申報及公告規定。

由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項按合併基準計算的其中一項或多項適用百分比率超過5%，故建議收購事項按合併基準須遵守上市規則第14A章項下之相關申報、公告及獨立股東批准規定。

(e) 建議收購事項及2024年資產轉讓協議(按合併基準計算)

茲提述本公司日期為2024年12月9日的通函及日期為2025年1月15日的公告，內容有關2024年資產轉讓協議。

根據上市規則第14及14A章，2024年資產轉讓協議及資產轉讓協議項下擬進行交易須合併計算，原因為所有協議均由本集團與控股股東集團於12個月期間內訂立，且所有交易均涉及收購控股股東集團用作熱力生產的資產。

由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項及2024年收購事項按合併基準計算的其中一項或多項適用百分比率超過25%但全部均低於100%，建議收購事項與2024年收購事項合計構成上市規則第14章所界定本公司的主要交易，因此須遵守相關申報、公告及股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項及2024年收購事項按合併基準計算的其中一項或多項適用百分比率超過5%，建議收購事項與2024年收購事項按合併基準須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

VI. 臨時股東大會

本公司謹訂於2025年9月10日(星期三)上午九時正於中國吉林省長春市南關區南湖大路998號春城熱力711會議室召開臨時股東大會，藉以考慮及酌情通過有關臨時股東大會通告所載事項的決議案。代表委任表格已根據上市規則於2025年8月25日寄發(如已要求)予股東。臨時股東大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

不論閣下是否有意出席臨時股東大會及／或於會上投票，務請按其上印列的指示填妥並交回代表委任表格。

閣下如欲委任代表出席臨時股東大會，務請按其上印列的指示填妥並交回隨附代表委任表格。H股股東應交回代表委任表格至H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，內資股股東則應交回代表委任表格至本公司中國總部的董事會辦公室，且須盡快並在任何情況下不遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時以專人送達或郵寄方式交回。

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會，並於會上投票。

VII. 臨時股東大會上以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條的規定，股東於股東大會所作的表決必須以投票方式進行，惟倘股東大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決則作別論。因此，於臨時股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。

投票表決時，每名親身或委派代表出席大會的股東(或如股東為公司，則為其正式授權的代表)可就股東名冊內以其名義登記的每股股份投一票。有權投多於一票的股東毋須使用其所有投票權或以相同方式使用其所有投票權。

VIII. 暫停辦理股份過戶登記以及出席臨時股東大會及於會上投票的資格

為確定股東出席臨時股東大會並於會上投票的權利，本公司將於2025年9月5日(星期五)至2025年9月10日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。

釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票資格的記錄日期將為2025年9月10日(星期三)。於2025年9月10日(星期三)名列本公司股東名冊的股東將有權出席臨時股東大會並於會上投票。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票及其他適當文件必須於2025年9月4日(星期四)下午四時三十分前交回(就本公司內資股股東而言)本公司中國總部(地址為中國吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路小區B區28號樓)或(就本公司H股股東而言)本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以作登記。

IX. 一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問智富融資有限公司已獲委任，以就各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

擁有重大權益的股東須於臨時股東大會上就有關各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，長熱集團持有325,500,000股內資股，相當於本公司股本總額約69.75%。於臨時股東大會上，長熱集團及其聯繫人須就臨時股東大會上提呈有關各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於臨時股東大會上就有關各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

X. 推薦建議

董事(不包括(a)根據上市規則及章程須於相關董事會會議上放棄投票的宋馳先生；及(b)獨立非執行董事(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，各項資產轉讓協議的條款均屬公平合理，其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(不包括(a)根據上市規則及章程須於相關董事會會議上放棄投票的宋馳先生；及(b)獨立非執行董事(其意見載於本通函

董 事 會 函 件

「獨立董事委員會函件」一節)建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准建議收購事項的決議案。

XI. 其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
吉林省春城熱力股份有限公司
董事長
宋馳
謹啟

2025年8月25日



Jilin Province Chuncheng Heating Company Limited*

吉林省春城熱力股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1853)

敬啟者：

**主要及關連交易：
收購資產**

吾等謹此提述本公司致股東日期為2025年8月25日的通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就吾等認為各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易對獨立股東而言是否公平合理向閣下提供意見。有關各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易的詳情，載於通函所載董事會函件內。智富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其意見詳情及達致其推薦建議時所考慮的主要因素載於通函所載獨立財務顧問函件內。

經考慮各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易的條款並計及通函所載資料及獨立財務顧問的意見後，吾等認為，儘管各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟各項資產轉讓協議及其項下擬進行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的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案，以批准各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
張彥女士

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
杜婕女士
謹啟

獨立非執行董事
陳昇輝先生

2025年8月25日

* 僅供識別

以下為獨立財務顧問智富融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。



智富融資有限公司

敬啟者：

主要及關連交易 收購資產

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2025年8月25日發佈之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴集團於2025年6月16日就向控股股東集團收購若干熱力生產資產訂立以下協議：(a) 貴公司與長熱集團就建議收購事項訂立的原始資產轉讓協議一，代價為人民幣166,487,839.71元；(b) 亞泰熱力與長熱集團就建議收購事項訂立的原始資產轉讓協議二，代價為人民幣41,710,863.00元；及(c) 貴公司與吉林熱力就建議收購事項三訂立的資產轉讓協議三，代價為人民幣475,980.76元。2025年7月31日，貴公司與長熱集團訂立第一份補充資產轉讓協議一，以修訂目標資產範圍及代價。剔除資產的總評估值為人民幣1,803,309.98元，因此 貴公司就建議收購事項一應付長熱集團的總代價亦由人民幣166,487,839.71元修訂為人民幣164,684,529.73元。2025年8月15日，貴公司與長熱集團訂立第二份補充資產轉讓協議一，進一步修訂目標資產範圍及代價。由於房屋建築物及構築物被剔除，貴公司就建議收購事項一應付長熱

集團的總代價已修訂為人民幣113,930,021.65元。2025年8月15日，亞泰熱力與長熱集團訂立補充資產轉讓協議二以修訂目標資產範圍及代價。由於房屋建築物及構築物被剔除，亞泰熱力就建議收購事項二應付長熱集團的總代價已修訂為人民幣16,457,865.00元。

誠如董事會函件所披露，根據上市規則第14及14A章，2024年資產轉讓協議及資產轉讓協議項下擬進行交易須合併計算，原因為所有協議均由 貴集團與控股股東集團於12個月期間內訂立，且所有交易均涉及收購控股股東集團用作熱力生產的資產。由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項及2024年收購事項按合併基準計算的其中一項或多項適用百分比率超過25%但全部均低於100%，建議收購事項與2024年收購事項合計構成上市規則第14章所界定 貴公司的主要交易，因此須遵守相關申報、公告及股東批准規定。

鑑於(i)長熱集團為 貴公司的控股股東，於資產轉讓協議日期持有 貴公司股本總額約69.75%，故長熱集團為 貴公司的關連人士；及(ii)吉林熱力(長熱集團的全資附屬公司)為 貴公司的關連人士，根據上市規則第14A章，建議收購事項各自構成 貴公司的關連交易。由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項及2024年收購事項按合併基準計算的其中一項或多項適用百分比率超過5%，建議收購事項與2024年收購事項合計須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及股東批准規定。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即杜婕女士、陳昇輝先生及張彥女士)組成的獨立董事委員會，以就各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問之日前過往兩年內及直至吾等獲委任為獨立財務顧問之日為止，吾等就(i)2024年至2026年熱力採購框架協議(長熱集團)、2024年至2026年熱力採購框架協議(大唐合營企業)、2024年至2026年建設框架協議及2024年至2026年管道供應框架協議(如 貴公司日期為2023年11月7日之通函所詳

述)；及(ii)2024年資產轉讓協議及貸款協議(如 貴公司日期為2024年12月9日之通函所詳述)擔任 貴公司獨立董事會委員會及獨立股東的獨立財務顧問。儘管有上述委任，於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團且與 貴集團概無關連，因此，考慮到(i)吾等於上述委聘(「**先前委聘**」)中擔任獨立角色；(ii) 貴公司已付／應付予吾等之累計專業費用佔吾等相關期間收入的一小部分；及(iii)自先前委聘以來，吾等始終保持獨立於 貴公司，且該等先前委聘並未影響吾等之獨立性，吾等合資格擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

此外，除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應向吾等支付之顧問費及開支外，概不存在吾等據此應向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司日期為2025年6月16日、2025年7月31日及2025年8月15日有關建議收購事項之公告；(ii)各項資產轉讓協議之條款；(iii) 貴公司截至2024年(「**2024財年**」)及2023年(「**2023財年**」)12月31日止年度之年報(「**2024年年報**」)；(iv) 貴集團所提供之資料及事實；(v)董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)所表達之意見及陳述；及(vi)若干相關公開資料，並假設吾等獲提供的一切相關資料及事實以及向吾等所作出的任何意見及陳述於作出時及截至股東特別大會日期止在所有重大方面均屬真實、準確及完整。

吾等已依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團及／或管理層及／或董事向吾等提供之資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述之所有有關陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團及／或其管理層及／或董事及估值師向吾等提供之資料、意見及聲明於其作出時均屬真實及準確，且直至最後實際可行日期繼續屬真實。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何陳述、資料、意見及聲明為失實、不準確或具誤導成份，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，足以令致向吾等提供之資料及向吾等作出之聲明為失實、不準確或具誤導成份。然而，吾等亦無對 貴公司及估值師提供之資料以及 貴集團、 貴集團控股股東、亞泰熱力、長熱集團及吉林熱力或彼等各自之附屬公司或聯繫人(如適用)之業務及事務進行任何獨立核實及深入調查，吾等亦未考慮對 貴集團或股東之稅務影響。吾等之意見必須以於最後實際可行日期生效中之金融、經濟、市場、行業特

定及其他狀況以及吾等可得之資料為基礎。股東謹請留意，後續發展（包括市場及經濟狀況之任何變動）可能會影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新該意見，以考慮於最後實際可行日期後發生之事件或更新、修訂或重申吾等之意見。本函件中之任何內容均不應被視為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

董事共同及個別地就旨在提供有關 貴集團之資料（包括根據上市規則提供之資料）承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢及周詳考慮後，確認就其所深知及確信，通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致通函之任何陳述或通函產生誤導。吾等（作為獨立財務顧問）概不對通函任何部分（惟本意見函件除外）之內容承擔任何責任。

刊發本函件之目的僅在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮各項資產轉讓協議之條款及其項下擬進行交易時作參考，故除收錄於通函內，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件之全部或任何部分，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就各項資產轉讓協議及其項下擬進行交易之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

1.1 貴集團之業務

誠如董事會函件所披露， 貴公司是一家總部設於中國的公司，主要從事供熱服務業務。 貴公司透過兩大分部經營其業務，即供熱分部以及建設、維護及設計服務分部。供熱分部主要在吉林省內提供供熱服務。建設、維護及設計服務分部主要提供工程建設、工程維護、設計及電氣儀錶維護維修等維護相關服務。 貴公司主要在中國國內市場開展業務。

根據2024年年報， 貴集團持續在供熱信息化、智能化建設方面加強投入。自成立以來，有計劃、分階段地持續構建智能供熱網絡系統，目前該智能供熱網絡系統已實現實時監控、遠程遙控及大數據綜合分析等功能，被中國城

鎮供熱協會認定為供熱行業的領先系統。於2024年12月31日，貴集團供熱面積為約69.8百萬平方米，較於2023年12月31日的約67.1百萬平方米增加約3.9%。此外，貴集團於2024年的供熱客戶數為572,058戶，較2023年的551,558戶增加約3.7%。

根據2024年年報，貴集團的建設、維護、設計及其他業務涵蓋供熱產業鏈的周邊服務業務，主要為供熱企業或終端用戶提供供熱設施施工建設、工程維護、項目設計等服務。該等業務主要集中在中國東北地區。

1.2 貴集團之財務表現

下文載列摘錄自2024年年報之貴集團經營業績概要：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入		
— 供熱業務	1,570,725	1,615,315
— 建設、維護及設計服務及其他	<u>123,692</u>	<u>190,385</u>
	1,694,417	1,805,700
毛利	265,891	257,155
毛利率	15.7%	14.2%
淨利潤	120,956	99,900

於2023財年及2024財年，貴集團自兩個經營分部產生收入，即(i)供熱服務及(ii)建設、維護及設計服務。供熱分部產生之收入包括供熱及送熱費、就接入至貴集團的一級管網收取的管道連接費及向其他供熱服務供應商收取的熱力輸送費。建設、維護及設計服務產生之收入包括工程設建、工程維護及項目設計及其他。

截至2023年及2024年12月31日止年度之財務表現比較

根據2024年年報，貴集團之收入由2023財年之約人民幣1,694.4百萬元增加約6.6%至2024年之約人民幣1,805.7百萬元，乃主要由於(i)供熱業務產生之收入因供熱面積由2023年12月31日之約67.1百萬平方米增加至2024年12月31日之約69.8百萬平方米而增加約人民幣44.6百萬元，增幅為約3.9%；及(ii)工程設建業務產生之收入因承接項目數目增加而增加約人民幣66.7百萬元。

貴集團之毛利由2023財年之約人民幣265.9百萬元減少約3.3%至2024財年之約人民幣257.2百萬元，及毛利率由2023財年之約15.7%減少至2024財年之約14.2%，乃主要由於(i)2024財年外部維修項目增加令維護及維修成本增加，(ii)維修及維護過程消耗之材料增加令供熱材料消耗增加，及(iii)所消耗煤炭之成本增加，乃主要由於亞泰熱力富豪事業部於2024財年採用燃煤鍋爐令煤炭消耗增加。

貴集團之淨利潤由2023財年之約人民幣121.0百萬元減少至2024財年之約人民幣99.9百萬元，乃主要由於(i)上述毛利減少，(ii)確認與申請A股於深圳證券交易所主板上市有關之上市費令管理費用增加，及(iii)應收款項之信貸減值虧損增加(與2024財年應收款項之結餘總額增加一致)。

1.3 貴集團之財務狀況

下文載列摘錄自2024年年報之 貴集團財務狀況概要：

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
資產		
—現金及現金等價物	1,111,042	1,449,174
—固定資產	897,056	850,266
—預付款項	560,281	696,053
負債		
—合同負債	1,381,514	1,436,470
—短期借款	0	616,185
權益總額	989,846	1,043,160
資本負債比率(附註1)	不適用	不適用

附註：

- (1) 資本負債比率為各財務期間結束時計息負債總額(包括計息銀行及其他借款及租賃負債)(扣除現金及現金等價物)佔股東權益合計的百分比。
- (2) 為免生疑問，上表僅披露特定主要資產及負債的組成部分。

根據2024年年報， 貴集團現金及現金等價物由2023年12月31日的約人民幣1,111.0百萬元增加30.4%至2024年12月31日的約人民幣1,449.2百萬元，乃主要由於從短期銀行借款收取現金。

貴集團固定資產主要包括管道網絡及機器設備。固定資產賬面淨值減少主要由於年內計提折舊。

貴集團之預付款項主要指供熱期開始前向熱源供應商預付之購熱成本。因供熱區域擴大，為確保供熱， 貴集團之預付款項由2023年12月31日之約人民幣560.3百萬元增加至2024年12月31日之人民幣696.1百萬元。

貴集團的負債主要來自合同負債，即貴集團向客戶提供商品而已收或應收代價的義務。於2023年及2024年12月31日，貴集團合同負債維持相對穩定，分別約為人民幣14億元及人民幣14億元。

權益總額由2023年12月31日約人民幣989.8百萬元增加至2024年12月31日約人民幣1,043.2百萬元，主要是由於2024財年的溢利。

於2023年及2024年12月31日，貴集團短期借款為零及人民幣616.2百萬元。由於貴集團的現金及現金等價物超過貴集團的計息負債總額，故於2023年及2024年12月31日不適用資本負債比率。

1.4 業務展望

根據中國國家統計局(「國家統計局」)和吉林省統計局的數據，中國和吉林省的城鎮化率分別由2014年約54.8%和54.8%上升至2024年約67.0%和65.8%。吉林省城鎮居民人數2024年達約15.2百萬。中國和吉林省城鎮化率的不斷提高，導致供熱服務和相關城市市政基礎設施需求不斷增加，而這是熱力行業及相關的建設、維護及設計行業發展的根本原動力。

根據國家發展和改革委員會及住房和城鄉建設部於2022年發佈的《「十四五」全國城市基礎設施建設規劃》，中國政府持續改善集中供熱能力、市政基礎設施和服務區，降低供熱管網熱損失率。此外，政府提出加強清潔熱源及管網建設與改造，發展新能源、再生能源等低碳能源。這些利好政策有望刺激對高質量供熱基礎設施的需求，推動熱力行業的發展。根據國家統計局編製的中國統計年鑑，2014年至2023年，中國吉林省的供熱管道長度和集中供熱面積分別由約17,309公里增加至38,942公里以及由約4.5億平方米增加至6.91億平方米。

根據長春市政府2021年印發的《長春市國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》，市政府提出，建設城市供熱管網，推進熱力行業「互聯網+」的應用，通過整合實現智慧供熱。此外，擬實施區域鍋爐房改擴

建、天然氣分散式供熱等重點工程，有利於加速供熱管道建設，改善市政供熱基礎設施。隨著國家大力發展清潔能源供暖，以「碳達峰、碳中和」為目標，中國政府強調加快燃煤供熱設施清潔化改造，推廣使用再生能源供熱、淘汰大宗燃煤，加快老舊供熱管道改造。

於2022年3月，住房和城鄉建設部印發《「十四五」建築節能與綠色建築發展規劃》的通知，力求2025年前完成全國既有住宅建築面積1億平方米以上的節能改造。一系列政策的出台，意味著熱力行業未來發展將重點推廣提供清潔能源供熱，提高熱能使用效率，並加快供熱管道建設和改造。誠如2024年年報所披露，未來，貴集團將不忘初心，深化改革，順應行業發展趨勢，持續深耕清潔能源供熱事業，積極完善供熱產業布局，為行業的發展持續貢獻力量。

2. 亞泰熱力、長熱集團及吉林熱力之資料

誠如董事會函件所披露，亞泰熱力是一家於1998年10月30日在中國成立的有限責任公司，並為貴公司的全資附屬公司。亞泰熱力主要從事供熱服務業務，其供熱模式採用購買熱電聯產熱源和購買燃煤鍋爐熱源相結合的供熱方式。

長熱集團是一家於1998年4月28日在中國長春市成立的國有公司，由長春市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。長熱集團及其附屬公司主要從事物業管理、供水、管道製造、熱力生產及供應、工業蒸汽銷售及金融投資。

吉林熱力是一家於2016年12月26日在中國成立的有限公司，並為長熱集團的全資附屬公司。吉林熱力主要從事熱力生產及供應。

3. 資產轉讓協議之主要條款

資產轉讓協議之詳情載列於董事會函件。資產轉讓協議之主要條款及條件如下：

3.1 資產轉讓協議一

原始資產轉讓協議
一日期 2025年6月16日

第一份補充資產轉
讓協議一日期 2025年7月31日

第二份補充資產轉
讓協議一日期 2025年8月15日

訂約方 (a) 貴公司，作為買方
(b) 長熱集團，作為賣方

將予收購資產 根據資產轉讓協議一，貴公司有條件同意購買，而長熱集團有條件同意出售目標資產一，惟須受當中所載條款及條件規限。

目標資產一包括目前位於長熱集團東盛鍋爐房、長熱集團淨一鍋爐房及吉大南嶺校區鍋爐房內的兩幅土地(含三套土地所有權證書)(「目標土地」)、兩條管道和溝槽、385項機器及設備及電子設備以及一輛汽車。

根據長熱集團提供的資料，目標資產一於估值日的賬面淨值為人民幣45,345,755.59元。

在目標資產一中，(a)目前位於長熱集團東盛鍋爐房及淨一鍋爐房內的兩條管道和溝槽、300項機器及設備及31項電子設備均落在目標土地上由長熱集團持有的房屋建築物(「**長熱集團房屋建築物一**」)中。長熱集團房屋建築物一總建築面積約為16,935.7平方米，位於目標土地上。目標土地(構成目標資產一的一部分)包括兩幅地塊(含三套土地所有權證書)，即(i)位於中國吉林省長春市二道區懷仁路的地塊；及(ii)位於中國吉林省長春市淨月開發區南環路及衛星路以北的地塊；及(b)目前位於吉大南嶺校區鍋爐房內的23項機器及設備、31項電子設備及一輛汽車均落於吉大持有的土地及房屋建築物中。

根據吉大與 貴公司訂立之日期為2024年6月27日之集中供熱併網協議(「**集中供熱併網協議**」)，於集中供熱併網協議期限內， 貴公司已獲授予吉大南嶺校區鍋爐房之土地及房屋建築物的無償使用權。集中供熱併網協議為無期限的協議，且自簽署之日起長期有效，除非因不可抗力因素或法律或政策要求而終止。

根據資產轉讓協議一的條款，長熱集團同意並確認，於建議收購事項一完成後， 貴公司將獲授予長熱集團房屋建築物一及相關構築物的無限期無償使用權。倘因長熱集團之原因致使 貴公司無法使用長熱集團房屋建築物一及相關構築物，或因此蒙受任何損失，長熱集團須向 貴公司作出賠償。訂約方應於 貴公司告知長熱集團有關損失後三十日內，訂立協議以確定賠償細則。

長熱集團承諾目標資產一之所有權清晰，歸屬於長熱集團，且目標資產一未設有任何抵押、不存在法律糾紛或所有權瑕疵，為長熱集團之合法資產。

倘因長熱集團之原因導致任何目標資產一出現所有權瑕疵或使用權受限之情形，長熱集團承諾無條件解決有關問題。長熱集團應就所有權瑕疵所致 貴公司遭受之損失承擔賠償責任。訂約方進一步同意，於 貴公司告知長熱集團有關損失後三十日內，訂約方應訂立協議以確定賠償細則。

代價

建議收購事項一的代價一為人民幣113,930,021.65元，須由 貴公司於完成日期一以現金償付。

代價一乃由 貴公司與長熱集團經參考估值師採用成本法編製的資產估值報告所載目標資產一於估值日的估價總值人民幣113,930,021.65元後公平磋商而達致。 貴集團擬以現有內部資源撥付代價一。

進一步資料請參閱通函附錄二。

經考慮訂約各方於達致代價一時所考慮的因素、目標資產一之評估價值(包括目標資產一評估增值人民幣68,584,266.06元)以及估值師所採納的估值方法及假設(詳情載於通函附錄二)後，董事(不包括(a)根據上市規則及章程須於相關董事會會議上放棄投票的宋馳先生；及(b)獨立非執行董事(其意見載於通函「獨立董事委員會函件」一節))認為，代價一屬公平合理，而建議收購事項一亦符合 貴公司及股東的整體利益。

先決條件

建議收購事項一須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 長熱集團已根據其章程的規定完成有關資產轉讓協議一及其項下擬進行交易的適用內部決策程序；
- (b) 資產轉讓協議一及其項下擬進行交易已根據上市規則、章程以及適用法律法規的規定經董事會及股東於 貴公司股東大會上批准；及
- (c) (如適用)就訂立及履行資產轉讓協議一而言，長熱集團及 貴公司各自己取得及完成中國、香港或其他司法管轄區任何相關政府或監管機構的所有必要同意、批准及備案。

任何一方皆不得豁免上述任何條件(不論全部或部分)。

完成 待資產轉讓協議一所載全部先決條件達成後，建議收購事項一將於完成日期一完成。

待達成資產轉讓協議一所載的所有先決條件後，貴公司擬於2025年10月中旬的2025年至2026年供暖期開始前完成建議收購事項一。

自完成日期一起，目標資產一所附帶的全部權益、權利及責任將由長熱集團轉移至貴公司。

3.2 目標資產轉讓協議二

原始資產轉讓協議 2025年6月16日
二日期

補充資產轉讓協議 2025年8月15日
二日期

訂約方 (a) 亞泰熱力，作為買方
(b) 長熱集團，作為賣方

將予收購資產 根據資產轉讓協議二，亞泰熱力有條件同意購買，而長熱集團有條件同意出售目標資產二，惟須受當中所載條款及條件規限。

目標資產二包括長熱集團目前用作熱力生產的長熱集團綠園事業部及永春事業部的326項機器及設備。根據長熱集團提供的資料，目標資產二於估值日的賬面值為人民幣12,921,402.21元。

目標資產二位於長熱集團擁有的房屋建築物(「**長熱集團房屋建築物二**」)中。長熱集團房屋建築物二的總建築面積為19,353.4平方米，坐落於兩幅地塊上，即(a)位於中國吉林省長春市綠園區的一幅地塊；及(b)位於中國吉林省長春市南關區Xixi及Siwu社區的一幅地塊。根據資產轉讓協議二，待建議收購事項二完成後，亞泰熱力將以零代價獲授長熱集團房屋建築物二及相關構築物的無限期使用權。倘因長熱集團之原因致使亞泰熱力無法使用長熱集團房屋建築物二及相關構築物，或因此蒙受任何損失，長熱集團須向亞泰熱力作出賠償。訂約方應於亞泰熱力告知長熱集團有關損失後三十日內，訂立協議以確定賠償細則。

長熱集團承諾目標資產二之所有權清晰，歸屬於長熱集團，且目標資產二未設有任何抵押、不存在法律糾紛或所有權瑕疵，為長熱集團之合法資產。

倘因長熱集團之原因導致任何目標資產二出現所有權瑕疵或使用權受限之情形，長熱集團承諾無條件解決有關問題。長熱集團應就所有權瑕疵所致亞泰熱力遭受之損失承擔賠償責任。訂約方進一步同意，於亞泰熱力告知長熱集團有關損失後三十日內，訂約方應訂立協議以確定賠償細則。

代價

建議收購事項二的代價二為人民幣16,457,865.00元，須由亞泰熱力於完成日期二以現金償付。

代價二乃由亞泰熱力與長熱集團經參考估值師採用成本法編製的資產估值報告所載目標資產二於估值日的估價總值人民幣16,457,865.00元後公平磋商而達致。貴集團擬以現有內部資源撥付代價二。

進一步資料請參閱通函附錄三。

經考慮訂約各方於達致代價二時所考慮的因素、目標資產二之評估價值(包括評估增值人民幣3,536,462.79元)以及估值師所採納的估值方法及假設(詳情載於通函附錄三)後，董事(不包括(a)根據上市規則及章程須於相關董事會會議上放棄投票的宋馳先生；及(b)獨立非執行董事(其意見載於通函「獨立董事委員會函件」一節))認為，代價二屬公平合理，而建議收購事項二亦符合貴公司及股東的整體利益。

先決條件

建議收購事項二須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 長熱集團已根據其章程的規定完成有關資產轉讓協議二及其項下擬進行交易的適用內部決策程序；
- (b) 資產轉讓協議二及其項下擬進行交易已根據上市規則、章程以及適用法律法規的規定經亞泰熱力董事會、董事會及股東於貴公司股東大會上批准；及

(c) (如適用)就訂立及履行資產轉讓協議二而言，長熱集團及亞泰熱力各自己取得及完成中國、香港或其他司法管轄區任何相關政府或監管機構的所有必要同意、批准及備案。

任何一方皆不得豁免上述任何條件(不論全部或部分)。

完成

待資產轉讓協議二所載全部先決條件達成後，建議收購事項二將於完成日期二完成。

待達成資產轉讓協議二所載的所有先決條件後，亞泰熱力擬於2025年10月中旬的2025年至2026年供暖期開始前完成建議收購事項二。

自完成日期二起，目標資產二所附帶的全部權益、權利及責任將由長熱集團轉移至亞泰熱力。

3.3 資產轉讓協議三

日期

2025年6月16日

訂約方

(a) 貴公司，作為買方
(b) 吉林熱力，作為賣方

將予收購資產

根據資產轉讓協議三，貴公司有條件同意購買，而吉林熱力有條件同意出售目標資產三，惟須受當中所載條款及條件規限。

目標資產三包括吉林熱力目前用作熱力生產的51項機器及設備。根據吉林熱力提供的資料，目標資產三於估值日的賬面值為人民幣212,031.89元。

目標資產三位於四方社區供熱站內。根據長春市人民政府國有資產監督管理委員會長國資[2020]183號《長春市國資委關於長春市天宇瑞邦節能科技有限公司供熱資產無償劃轉的批覆》，以及長熱集團與長春市天宇瑞邦節能科技有限公司訂立的日期為2020年9月22日的協議，四方社區供熱站的經營權及資產將劃轉至長熱集團，站內全部機器及設備所有權歸屬長熱集團。因此，長熱集團享有四方社區供熱站所佔土地（「四方土地」）的使用權。

根據資產轉讓協議三，於建議收購事項三完成時，貴公司將以零代價獲授目標資產三現時所在處的無限期使用權。倘因吉林熱力之原因致使貴公司無法使用四方土地或因此蒙受任何損失，吉林熱力須向貴公司作出賠償。訂約方應於貴公司告知吉林熱力有關損失後三十日內，訂立協議以確定賠償細則。

吉林熱力承諾目標資產三之所有權清晰，歸屬於吉林熱力，且目標資產三未設有任何抵押、不存在法律糾紛或所有權瑕疵，為吉林熱力之合法資產。

倘因吉林熱力之原因導致任何目標資產三出現所有權瑕疵或使用權受限之情形，吉林熱力承諾無條件解決有關問題。吉林熱力應就所有權瑕疵所致貴公司遭受之損失承擔賠償責任。吉林熱力進一步同意，於貴公司告知吉林熱力有關損失後三十日內，其應與貴公司訂立協議以確定賠償細則。

代價

建議收購事項三的代價三為人民幣475,980.76元，須由 貴公司於完成日期三以現金償付。

代價三乃由 貴公司與吉林熱力經參考估值師採用成本法編製的資產估值報告所載目標資產三於估值日的估價總值人民幣475,980.76元後公平磋商而達致。 貴集團擬以現有內部資源撥付代價三。

進一步資料請參閱通函附錄四。

經考慮訂約各方於達致代價三時所考慮的因素、目標資產三之評估價值(包括評估增值人民幣263,948.87元)以及估值師所採納的估值方法及假設(詳情載於通函附錄四)後，董事(不包括(a)根據上市規則及章程須於相關董事會會議上放棄投票的宋馳先生；及(b)獨立非執行董事(其意見載於通函「獨立董事委員會函件」一節))認為，代價三屬公平合理，而建議收購事項三亦符合 貴公司及股東的整體利益。

先決條件

建議收購事項三須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 吉林熱力已根據其章程的規定完成有關資產轉讓協議三及其項下擬進行交易的適用內部決策程序；

- (b) 資產轉讓協議三及其項下擬進行交易已根據上市規則、章程以及適用法律法規的規定經董事會及股東於 貴公司股東大會上批准；及
- (c) (如適用)就訂立及履行資產轉讓協議三而言，吉林熱力及 貴公司各自己取得及完成中國、香港或其他司法管轄區任何相關政府或監管機構的所有必要同意、批准及備案。

任何一方皆不得豁免上述任何條件(不論全部或部分)

完成

待資產轉讓協議三所載全部先決條件達成後，建議收購事項三將於完成日期三完成。

待達成資產轉讓協議三所載的所有先決條件後， 貴公司擬於2025年10月中旬的2025年至2026年供暖期開始前完成建議收購事項三。

自完成日期三起，目標資產三所附帶的全部權益、權利及責任將由吉林熱力轉移至 貴公司。

經與管理層討論，彼等已(i)取得國有土地使用權證、鍋爐特種設備使用登記證及車輛牌照等主要文件；(ii)聘請估值師根據獨立、客觀及公平原則評估目標資產；及(iii)諮詢中國法律顧問就透過非公開方式轉讓目標資產進行法律分析。根據估值師提供的估值說明，估值師採用多種方法，包括審閱過往文件、實地視察、向第三方收集資料、調查及核實目標資產等。誠如估值說明所確認，目標資產並無抵押或擔保。

吾等已取得土地使用權證、鍋爐特種設備使用登記證及車輛行駛證。吾等亦取得集中供熱併網協議，該協議授予 貴公司無償使用吉大南嶺校區鍋爐房的權利。根據該協議，吉大亦已將吉大南嶺校區的供暖管理權轉讓予 貴公司。集中供熱併網協議自 之日起無限期有效，因不可抗力因素或法律或政策 定終止除外。此外， 貴公司取得長春市人民政府國有資產監督管理委員會長國資[2020]183號《長春市國資委關於長春市天宇瑞邦節能科技有限公司供熱資產無償劃轉的批覆》，以及長熱集團與長春市天宇瑞邦節能科技有限公司訂立的日期為2020年9月22日的協議。四方社區供熱站的經營權及相關資產將劃轉至長熱集團，由長熱集團承擔經營責任並實施集中供熱改革，包括所有供熱管網的管理。因此，吾等認同董事之意見，即 貴公司或長熱集團擁有上述處所的使用權。

此外，吾等已取得中國法律顧問編製的法律意見書，該中國法律顧問就透過非公開方式轉讓目標資產的可行性進行分析。謹請注意，轉讓屬可行，惟須獲得監管國有資產的相關監管部門的必要批准。實際上，中國法律顧問及管理層已就審批程序向長春市人民政府國有資產監督管理委員會產權處（「委員會」）查詢，該委員會確認，由於 貴集團與控股股東集團之間的建議收購事項被視為控股股東集團內的資產轉讓，因此該等集團內轉讓須經控股股東集團的內部程序且無須取得該委員會的批准。吾等已取得相關查詢記錄，並從中國法律顧問了解到(i)法律意見與實際做法之間的差異源於對政策指引的不同詮釋；及(ii)法律意見乃自較保守、嚴謹的角度發出。

吾等向中國法律顧問查詢其資格、經驗及獨立性，並審閱彼等之憑證，並注意到中國法律顧問按照中國律師法及律師事務所管理辦法持有執業許可證，及負責人員獲頒吉林省優秀律師。

此外，吾等已審閱國務院國有資產監督管理委員會及財政部於2016年6月發佈的《企業國有資產交易監督管理辦法》，並注意到，對於涉及國有資金企業或特定行

業內部交易的資產轉讓，國有企業、國有控股企業、國有實際控制企業之間需要進行非公開轉讓，轉讓人應將此事項報請相關國資企業審核及批准。

4. 代價分析

為評估代價一、代價二及代價三的公平性及合理性，吾等已審閱估值師編製的估值報告（「估值報告」），其詳情載於通函附錄二至四。

吾等自管理層了解到，目標資產由中國獨立合資格估值公司吉林省共建偉業房地產估價有限責任公司評估。根據估值師提供的估值報告及證明工作文件，截至2025年3月17日，(i)目標資產一的評估總值約為人民幣113.9百萬元，其中土地使用權約為人民幣65.1百萬元，管網約為人民幣0.1百萬元，機器及設備約為人民幣48.7百萬元及車輛約為人民幣35,000元；(ii)目標資產二的評估總值約為機器及設備人民幣16.5百萬元；及(iii)目標資產三的評估總值約為人民幣0.5百萬元，主要為與鍋爐相關的若干機器及設備。

根據董事會函件，於估值日，(i)目標資產一的賬面價值為人民幣45,345,755.59元，(ii)目標資產二的賬面價值為人民幣12,921,402.21元，及(iii)目標資產三的賬面價值為人民幣212,031.89元。據估值師所告知，評估價值與賬面值的差額主要是由於：

- (a) 控股股東集團在計算賬面淨值時採納的折舊率與估值師在估值過程中採納的綜合成新率存在差異。就若干鍋爐及配套設備而言，估值所採用的期間（當中計及設備有效可用性的物理狀態）長於控股股東集團採用的折舊年限（根據適用會計準則釐定）。比如，部分機器及設備超過其使用年限後仍可繼續正常運作；及
- (b) 土地使用權增加主要源於截至估值日土地價值升值，而賬面值反映控股股東集團所錄得無形資產之攤銷。

我們進行案頭研究並注意到根據長春市規劃和自然資源局發佈的公告，長春市區的國有工業用地的基準價格已從2010年的每平方米人民幣440元增加至2024年的每平方米約人民幣1,500元，增幅超過兩倍。此外，根據國家統計局的資料，製造業

和建築業的平均工資已從2010年的每年約人民幣30,000元上升至2024年的每年約人民幣100,000元，期間增長超過一倍。

經考慮(i)長春市區國有工業用地基準價格的上升趨勢；(ii)估值師採用的綜合成新率已考慮「(4)機器設備估值」分節所述目標資產的經濟使用年限及壽命；及(iii)土地使用權參考長春市的基準地價，該基準地價反映了當前的土地價格，並考慮了「(3)土地使用權估值」分節所述反映地塊狀況的調整系數，故目標資產的評估公允價值超過其賬面值屬合理。

(1) 估值師之資格及獨立性

就吾等之盡職調查而言，吾等已取得並審閱(i)估值師與 貴公司訂立之委聘條款；(ii)估值師編製估值報告之工作範圍；(iii)估值師編製估值報告之資格及經驗；及(iv)估值師進行其他估值之往績記錄。吾等從 貴公司與估值師訂立的委聘函中注意到，工作範圍就估值師形成所需提供之意見而言屬適合，且工作範圍不受限制，可能會對估值師在估值報告中提供的保證程度造成不利影響。此外，根據估值師提供的相關資料及吾等與估值師的訪談，吾等信納估值師編製估值報告的資格。估值師為中國資產評估協會成員。負責及簽署估值報告的人員為中國資產評估協會的執業會員，具有資產評估、房地產評估及土地評估資格。估值師亦確認彼等獨立於 貴集團及控股股東集團。

(2) 估值方法

吾等從估值報告中注意到，目標資產主要包括(i)土地使用權，及(ii)鍋爐及配套設備。吾等進一步審閱及查詢估值報告所採用的方法、基準及假設。

誠如與估值師所討論，當評估資產可被視為能夠單獨產生收益的最小資產單位時，收益法乃屬適當。供熱業務的最小資產單位通常包括供熱許可證、建築物、設備及其他配套固定資產，如供熱管道。誠如管理層所告知，(i)目標資產倘由並無供熱許可證的企業經營，則無法獨立產生收益；及(ii)目標資產並不包括所有供熱管道，部分供熱管道已由 貴集團擁有。因此，目標資產無法被

視為能夠獨立產生收益的最小資產單位。此外，由於各運營單位共同監管多個鍋爐房且並無單獨團隊或業務單位分配予各鍋爐房，難以準確量化與目標資產應佔勞工、管理及運營有關的成本及開支。估計該等成本涉及各種假設，而不當假設將對公允價值產生重大影響。鑑於上述因素，收益法不適合對目標資產進行整體評估。

(a) 土地使用權

吾等已與估值師討論，並了解到在進行土地使用權估值時，彼等已考慮採用不同的估值方法，即市場比較法、收益還原法、剩餘法、成本法及基準地價系數修正法。

市場比較法是指將評估對象與類似的資產或已有市場交易案例的資產進行比較，以確定評估對象價值的評估方法。

收益還原法是基於預期收益的原理，將待估土地未來正常年收益（地租），以一定的土地還原率還原，以此估算待估土地價格的方法。

剩餘法用於從評估對象開發完成後的交易價格中扣除預計開發成本及其他相關成本，從而確定評估對象價值。剩餘法是評估新開發或再開發房地產價值的常用方法。

成本法指基於取得成本及開發成本釐定評估對象的方法。該方法亦考慮同等金額投資所應產生的相應利潤及權益。

基準地價系數修正法依賴於城鎮基準地價及地塊價格修正系數表。通過採用替代原則，就地塊特定條件與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正系數表，選取相應的修正系數對基準地價進行修正，從而求取經調整估價。基準地價系數修正法是市場法的衍生方法，將評估物業與基準地價相對應的平均地價進行比較和調整，從而得到評估物業的價值。

經與估值師討論，由於市場上缺乏與評估對象相似的土地使用權可比交易記錄，故市場比較法於本案例中不適用。估值師指出，評估對象周邊區域近年已發展成熟，目前一級市場並無可供出售地塊。此外，二級市場近期並無類似地塊交易，難以獲取可靠的可比數據。此外，由於該等地塊所在區域的租賃市場相對不成熟，未能識別可比的租賃交易記錄，因此收益還原法於本案例中不適用。此外，由於評估對象為工業用地並由企業開發自用，未來規劃條件未明，故剩餘法於本案例中不適用。成本法於本案例中不適用，原因為地塊位於已開發區域，且評估土地周邊近期未有大型徵地項目，無法準確取得相關成本資料。相對而言，長春市現行的基準地價已於2024年更新發佈，在計及反映地塊條件的修正系數後，能公允反映當前地價。基於上文所述，吾等認同估值師的觀點，認為於本案例中評估土地使用權最適宜的估值方法為基準地價系數修正法。

(b) 其他目標資產(不包括土地使用權)(「其他目標資產」)

吾等已與估值師討論，並了解到在評估其他目標資產價值時，彼等已考慮三種公認的評估方法，即收入法、市場法及成本法。

資產價值評估中的收益法，是指將資產預期收益資本化或折現，以確定資產價值的評估方法。收益法是從盈利能力的角度計量資產的價值。

資產價值評估中的市場法，是指將評估對象與類似的資產或已有市場交易案例的資產進行比較，以確定評估對象價值的評估方法。

資產價值評估中的成本法如下。首先，由在當前條件下重建一個全新狀態被評估資產所需的全部成本確定重置成本，然後，比較被評估資產與全新狀態的資產，確定成新率。重置成本乘以成新率即確定評估價值。

經與估值師討論後，其他目標資產(主要包括鍋爐及配套設備)無法單獨產生收益。此外，就其他目標資產整體而言，難以按貨幣形式量化分配

至其他目標資產的勞動力、管理及營運、土地及鍋爐相關成本及開支，其估計涉及多種假設，而不當的假設將會對公允價值造成重大影響。因此，收益法不適用於本次評估。由於難以在市場中收集與評估對象類似的資產交易記錄，市場法於本案例中亦不適用。鍋爐及配套設備通常是由各種材料、管道、泵及其他組件裝配而成，而非在市場上整套購置。成本法則計及物質損耗及所有相關形式的陳舊及優化，因此是評估其他目標資產的合適方法。鑒於上文所述，吾等認同估值師的意見，認為收益法及市場法均不及所採用的成本法合適。

(3) 土地使用權估值

目標資產一項下有三幅土地位於長春，目前由長熱集團用作熱力生產。該等地塊的面積介乎10,924平方米至29,967平方米，於估值日的評估價值介乎約人民幣8,900,000元至人民幣38,100,000元。

經與估值師溝通，基準價乃參考長春市區工礦用地區片基準地價圖、長春市區基準地價成果應用說明及日期為2024年8月21日的長春市人民政府關於公佈實施長春市區基準地價更新成果的通知。根據長春市區基準地價成果應用說明，基準價隨後根據每幅地塊的剩餘使用權年限以及交通便利程度、環境質量、地理位置、鄰近區域、地形及土地規劃等多種因素進行調整。吾等從估值師提供的估值工作文件中進一步注意到，將根據地塊狀況對每項因素進行評級，以決定在評估土地使用權價值時採用的調整系數。

吾等已取得地塊的國有土地使用權證，其中包括土地使用權人姓名、證書號碼、地址及土地面積等詳細資料。土地使用權的有效期分別於2042年及2055年屆滿。該等詳細資料與估值中的資料一致。此外，吾等已審閱參考文件，並對地塊位置進行了案頭研究。吾等已審閱長春市區基準地價成果應用說明所列的基準價，並觀察到地塊所在區域的基準價介乎每平方米人民幣1,500元至人民幣1,620元。各調整因數的評估亦已列明。該等基準價格和調整因數與估值師使用者一致。

(4) 機器設備估值

機器設備主要包括鍋爐、鼓風機、除塵器、脫硝設備、脫硫設備、泵以及其他電子系統及設備。

估值師於得出機器設備的評估價值時採用的公式如下：

$$\text{評估價值} = \text{重置成本} \times \text{綜合成新率}$$

$$\text{綜合成新率} = (\text{勘察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%)$$

$$\text{年限法成新率} = (\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{經濟壽命年限}$$

前五大機器設備的評估價值如下：

設備項目	評估價值 (人民幣元)	年限法成 新率的確定	勘察法成 新率的確定
1. 鍋爐	4,521,237	89 %	95 %
2. 鍋爐	3,917,041	32 %	45 %
3. 除塵器	3,150,930	86 %	95 %
4. 鍋爐	2,507,111	11 %	45 %
5. 鍋爐	2,397,251	57 %	60 %

(a) 重置成本

根據估值報告，(i)目標資產一項下共有385台機器設備，重置成本介乎約人民幣298元至人民幣12,978,256元；(ii)目標資產二項下共有326台機器設備，重置成本介乎約人民幣264元至人民幣5,277,955元；及(iii)目標資產三項下共有51台機器設備，重置成本介乎約人民幣393元至人民幣300,015元。吾等已取得機器設備計算工作的完整清單，並已與估值師討論主要因素相關的基準及假設。吾等注意到，機器設備的重置成本乃以原賬面值為基準，並根據國家統計局發佈的工業生產者出廠價格指數作出調整。對於因長期使用而導致生產力降低或耗能相對較高的情況，以及電子設備的技術進步，會對評估價值進行折讓。此外，吾等與估值師討論，了解到常用

的重置成本計算方法有兩種：更新重置成本及復原重置成本。更新重置成本是指在現行價格水準下，採用新材料、現代建築或製造標準以及升級的設計、規格及技術，購買及建造與評估對象具有相同功能的新資產的成本。相較之下，復原重置成本是指按照當前價格水平，使用與原資產相同的材料、施工或製造標準、設計、規格及技術，回購並建造與評估對象相同的新資產的成本。由於市面上類似鍋爐配套設備的資產交易記錄較難收集，估值師選擇復原重置成本法。吾等進行了網上搜索，並注意到中國資產評估協會於2019年12月發佈的《資產評估執業準則—資產評估方法》中概述的重置成本分為兩類，其中指出，復原重置成本通過重現評估對象的原始狀態而適用。

就電子設備以外的機器設備而言，安裝費、運輸費及其他前期費用亦計入重置成本。該等費用就確保設備達致可用狀態而言屬必要。吾等已取得前期費用及其他費用的明細，並注意到該等費用乃主要參考國家計劃委員會和建設部發佈的《工程勘察設計收費管理規定》、國家發展和改革委員會與建設部發佈的《建設工程監理與相關服務收費管理規定》及《基本建設財務管理規定》。吾等亦從多個來源獲得數據，包括機器設備安裝調試費率指標參考、國產設備運雜費參考指標及國內設備基礎費概算指標，並注意到有關資料大致上與估值結果相符。就主要基於軟件的電子設備而言，如燃燒優化系統及煙霧監測系統，則不考慮上述前期費用。

(b) 綜合成新率

經與估值師討論後，勘察法成新率的確定包括透過實地視察，主要根據(i)腐蝕及結垢程度、(ii)使用及工作負荷、(iii)運行狀況及技術進步、(iv)檢查及保養頻率及(v)輔助設備，對機器設備進行評分。吾等亦取得並審閱樣本資產的評分記錄及估值師現場勘查的檢查照片。對於以軟件為主、難

以通過勘察法進行評估的電子設備(如燃燒優化系統及煙霧監測系統)，僅適用按年限法確定成新率。

此外，吾等向估值師查詢綜合成新率加權比率的依據。據估值師告知，使用年限法釐定的成新率偏理論化，並未考慮特定資產的實際狀況。通過結合反映目標資產實際狀況的勘察法可解決此限制。因此，在估值過程中，勘察法釐定的成新率權重更大。此外，吾等的線上研究顯示，使用年限法釐定的成新率的權重為40%，勘察法釐定的成新率的權重為60%，這被視為業內的實際估值標準。此方法可平衡理論評估與被評估目標資產的實際狀況。估值師所採用的機器設備的綜合成新率介乎15%至96%。

經與估值師討論，機器設備的經濟壽命年限乃參考《資產(價格)評估常用技術指標和參數大全》。吾等注意到熱水鍋爐的一般經濟壽命年限為15至16年，污水泵的一般經濟壽命年限為8至10年，而其他固定設備的一般經濟壽命年限為12至14年。吾等已取得及審閱估值師於評估機器設備時使用的數據，該等數據與大全中的方法基本一致。

對於目標資產一項下的機器設備，使用時間在10年以下的有149台，評估價值約為人民幣32.1百萬元；使用時間在10年以上的有236台，評估價值約為人民幣16.6百萬元。對於目標資產二項下的機器設備，使用時間在10年以下的有133台，評估價值約為人民幣11.2百萬元；使用時間在10年以上的有193台，評估價值約為人民幣5.3百萬元。對於目標資產三項下的機器設備，所有機器設備之使用時間均在10年以下，評估價值約為人民幣0.5百萬元。經與估值師討論後，由於資產的經濟壽命年限不計入維護等因素，因此即使已使用年限超過其經濟壽命年限，使用年限較長的設備在獲得充分維護的情況下仍可繼續運行。

對於目標資產一項下的機器設備(不包括電子設備)，(i)就評估價值而言，約0.1%的機器設備以使用年限法確定的成新率評估高於勘察法；(ii)約58.7%的設備以勘察法確定的較高成新率評估，惟較使用年限法不超過20%；(iii)約26.3%的設備以勘察法確定的較高成新率評估，較使用年限法確定的成新率高出20%以上；及(iv)約14.9%的設備已超過其經濟壽命年限，導致以使用年限法確定的成新率理論上為負值。對於目標資產二項下

的機器設備(不包括電子設備)，(i)約66.3%的設備以勘察法確定的較高成新率評估，惟較使用年限法不超過20%；(ii)約17.9%的設備以勘察法確定的較高成新率評估，較使用年限法確定的成新率高出20%以上；及(iii)約15.8%的設備已超過其經濟壽命年限，導致以使用年限法確定的成新率理論上為負值。對於目標資產三項下的機器設備(不包括電子設備)，(i)約35.9%的設備以勘察法確定的較高成新率評估，惟較使用年限法不超過20%；(ii)約64.1%的設備以勘察法確定的較高成新率評估，較使用年限法確定的成新率高出20%以上；及(iii)概無設備已超過其經濟壽命年限。設備的使用年限因其類型、品質、使用條件及維護方式而異。勘察法成新率通常高於年限法，原因為勘察法計及維護，而使用年限法則並未計及。由於已對老化設備進行定期維護，因此根據有關設備的實際狀態及運行效率採用勘察法確定的成新率高於年限法。對於已達經濟使用年限但仍正常使用的設備，估值師採用至少15%的綜合成新率，與此前國資辦發[1996]23號國家國有資產管理局關於轉發《資產評估操作規範意見(試行)》的通知所制定的行業規範一致，該通知規定正常運行的資產成新率不得低於15%，評估價值不得低於重置成本的15%。

吾等已從估值師取得有關估值報告之詳細解釋，而根據吾等對達至估值過程之理解，吾等並無發現任何重大因素導致吾等質疑估值報告所用方法、主要基準及參數之公平性及合理性。

經考慮(i)估值師採用以釐定目標資產公允價值的估值方法符合市場慣例，且相關基準及假設合理；(ii)估值報告所載的評估價值可作為評估目標資產代價的適當基準；(iii)代價等同估值師提供的估值；及(iv)吾等就估值報告進行的獨立工作，吾等認為目標資產的代價屬公平合理。

基於上文所述，吾等贊同董事之觀點，認為各份資產轉讓協議之條款屬公平合理，其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，並符合貴公司及股東之整體利益。

5. 進行建議收購事項的原因及裨益

誠如董事會函件所披露，貴公司主要從事供熱服務業務，而控股股東集團亦從事(其中包括)熱力生產及供應。貴集團一直根據2024年至2026年熱力採購框架協議(長熱集團)向控股股東集團採購熱力，根據上市規則第14A章，此舉構成貴公司的持續關連交易。

建議收購事項涉及貴集團向控股股東集團收購用作熱力生產的目標資產。目標資產主要包括生產熱能的相關資產，但不包括主要輔助及配套資產。鑑於貴公司持有相關供熱許可證，預計建議收購事項完成後，貴集團可結合現有供熱管道及其他輔助及配套資產，共同運用目標資產以擴充貴集團之熱能產能。於建議收購事項完成後，目標資產將由貴集團僱員全權營運、維護及監管。根據資產轉讓協議，於建議收購事項完成後，貴集團將以零代價獲授目標資產現時所在處所的使用權。因此，於建議收購事項完成後，貴集團將能夠運營目標資產，而無需將其從現有處所遷出。

貴公司認為，建議收購事項將為貴集團帶來以下裨益：

- (a) 建議收購事項將促進貴集團與控股股東集團之間的熱力生產資源整合，從而盡量減少貴集團與控股股東集團之間的內部競爭、加強統一管理及有助於運營調整；
- (b) 建議收購事項有助優化資源，從而提升貴公司作為上市公司的質素，並加強其相對於控股股東集團的獨立性。倘建議收購事項落實，目前預期貴集團於截至2026年12月31日止年度與控股股東集團的持續關連交易金額可減少約人民幣100百萬元，從而盡量減少貴集團對控股股東集團的依賴，符合上市公司獨立於其控股股東的監管規定；

(c) 鑑於目標資產位於 貴集團核心供熱市場，建議收購事項有利於 貴集團實現戰略佈局升級，完善供熱產業供應鏈，提升 貴集團主要業務分部的市場競爭力。目前預期於建議收購事項完成後， 貴集團將能夠提高其產能及熱力生產業務的規模；及

(d) 建議收購事項使 貴集團能夠獲得穩定的熱源保障其熱力生產業務。

基於上文所述，董事（不包括(a)根據上市規則及章程須於相關董事會會議上放棄投票的宋馳先生；及(b)獨立非執行董事（其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節））認為，各項資產轉讓協議的條款均屬公平合理，其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立並符合 貴公司及股東的整體利益。

促進熱力生產資源整合、優化業務結構及提升自身熱源保障能力

收購目標資產後， 貴集團將更有能力控制更多的供熱資源。經與管理層討論，該等地區的大部分鍋爐充當調峰鍋爐，在高峰時段或緊急情況下維持供熱區域的備用供熱能力。根據於2018年10月實施的《長春市城市供熱管理條例》，使用從當地熱電廠採購熱量的供熱服務供應商須維持調峰鍋爐，以應付熱電廠供熱暫停或短缺的情況。此外，目標資產的調峰鍋爐預計每年可提供總供熱逾6百萬吉焦，約佔 貴公司整體供熱能力的31%。由於鍋爐的使用由控股股東集團限定，在收購前僅能作為調峰鍋爐使用，收購目標資產提升鍋爐使用靈活性， 貴集團可藉此優化供熱效率與品質。具體而言，主供熱設施在最佳負荷狀態下通常能實現更高運作效率。在淡季時，可重新調配調峰鍋爐接管主供熱設施，以降低供熱成本並延長主供熱設施使用壽命；而在緊急情況下（例如主供熱設施突發故障），調峰鍋爐將作為備用熱源快速啟動，避免大範圍供熱中斷。因此，收購該等目標資產將提升 貴集團於長春的供熱品質，從而強化熱源保障能力。

此外，提供供熱服務極為依賴供熱設施及基礎設施，如供熱管網及鍋爐設施等，而這些供熱設施及基礎設施受管道所需的地下空間所限，並受制於當地政府的整體發展規劃。 貴集團的供熱服務區主要覆蓋長春的內城區。據管理

層告知，目標資產之若干調峰鍋爐服務於 貴集團現有熱力用戶，並與 貴集團的主要管道相連。建議收購事項可在無需新建可能耗費巨額成本與時間的管道設施的情況下實現熱源輸送。通過整合熱源並有效分配， 貴集團可通過穩定供熱提高生產效率，優化業務營運。

減少持續關連交易的金額

誠如 貴公司日期為2023年11月7日的通函所披露，於2023年10月11日， 貴公司與長熱集團（為其本身及代表其附屬公司（貴集團除外））訂立2024年至2026年熱力採購框架協議（長熱集團），據此，長熱集團須向 貴集團供應熱力。誠如管理層所告知，建議收購事項預期將令年度關連交易金額減少逾人民幣100百萬元及經營成本增加約人民幣91百萬元，從而令除稅後利潤淨增加約人民幣5百萬元。該較小規模的持續關連交易將令 貴集團對控股股東集團的依賴降至最低，其符合上市公司獨立於其控股股東的監管要求。

盡量減少任何潛在競爭

根據董事會函件，長熱集團及其附屬公司主要從事物業管理、供水、管道製造、熱力生產及供應、工業蒸汽銷售及金融投資。透過建議收購事項， 貴集團將納入用於熱力生產的若干建築物、鍋爐及配套設備。建議收購事項標志著長熱集團在長春的供熱業務進一步整合至 貴集團，從而減少長熱集團（不包括 貴集團）與 貴集團之間在此業務分部的潛在業務競爭。吾等同意管理層的觀點，即建議收購事項將減少 貴集團與長熱集團的潛在競爭，最終有利於 貴集團的整體戰略發展。

經計及建議收購事項之上述原因及裨益，吾等認同董事之觀點，即建議收購事項屬公平合理。

6. 建議收購事項的潛在財務影響

收益

目標資產主要包括調峰鍋爐，其能夠透過 貴集團管道供熱，而管道為 貴集團主要業務分部之一。因此，建議收購事項預計對 貴集團收益產生積極影響。經管理層確認，有關建議收購事項的稅項及專業費用將不會對 貴集團淨收入產生重大不利影響。

資產淨值

誠如與管理層討論，於建議收購事項完成後， 貴集團現金及現金等價物將減少，減少金額與代價總額相當，而固定資產將相應增加。由於代價總額與目標資產評估值相符，故 貴集團總資產將維持不變。儘管建議收購事項會產生相關稅項及專業費用，但預期其對負債及淨資產的影響微乎其微。

營運資金

誠如董事會函件所述，建議收購事項之代價總額將由 貴集團現有內部資源撥資並以現金支付。預計於建議收購事項完成後， 貴集團銀行結餘將減少，減少金額與代價總額相當。根據2024年年報， 貴集團於2024年12月31日之現金及現金等價物約為人民幣1,449.2百萬元，此足以支付建議收購事項之代價總額。此外，據管理層告知，代價總額的流出將不會對 貴公司業務運營產生重大不利影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為儘管各份資產轉讓協議並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，各份資產轉讓協議的條款就貴公司及獨立股東而言乃屬公平合理並按正常商業條款訂立，且符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成批准各份資產轉讓協議及其項下擬進行的交易的相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
智富融資有限公司
董事總經理
陳斯漢
謹啟

2025年8月25日

陳斯漢先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為智富融資有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及從事保薦人工作之負責人員。彼於企業融資顧問領域具有超過17年經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團截至2024年12月31日止三個年度的財務資料已於以下登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.cc-tp.com.cn)的文件內披露。請參閱下列超鏈接：

- 本公司截至2022年12月31日止年度的年報(第60至254頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042400611_c.pdf
- 本公司截至2023年12月31日止年度的年報(第59至251頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042501477_c.pdf
- 本公司截至2024年12月31日止年度的年報(第58至228頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0423/2025042300526_c.pdf

2. 債務聲明

於2025年6月30日(即本通函付印前就確定本集團債務而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

(a) 計息銀行借款

	於2025年6月30日	
	無抵押 人民幣千元	總計 人民幣千元
銀行借款	<u>548,000</u>	<u>548,000</u>
分析：		
一年內	<u>548,000</u>	<u>548,000</u>

上述銀行借款的利率介乎3.2%至3.9%。

(b) 租賃負債

於2025年6月30日營業時間結束時，本集團有以下與本集團為其營運需要而租賃的物業相關之租賃負債：

	於2025年 6月30日 總計 人民幣千元
租賃負債—流動	8,443
租賃負債—非流動	<u>3,473</u>
租賃負債總額	<u><u>11,916</u></u>

除上文所述或本通函另行披露及除集團內部負債外，於2025年6月30日營業時間結束時，本集團並無任何未償還或授權發行惟尚未發行之債務證券、有期貸款、其他借款或屬借款性質之借款或債項、承兌信貸、按揭及押記、或然負債或擔保。

3. 營運資金

董事認為，經考慮本集團現有內部資源及可用信貸融資並計及建議收購事項的影響後，在並無不可預見情況下，本集團將有足夠營運資金應付現時（即自本通函日期起計未來至少12個月）的需求。

4. 無重大不利變動

據董事所知，於最後實際可行日期，董事確認自2024年12月31日（即本集團最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期）以來並無發現本集團財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 建議收購事項的財務影響

緊隨建議收購事項完成後，由於代價一、代價二及代價三將以本集團現有內部資源撥付，對本集團造成的財務影響包括(i)非流動資產增加約人民幣130.864百萬元；(ii)本集團淨現金狀況減少約人民幣130.864百萬元；及(iii)對本集團資產淨值並無重大影響。

緊隨建議收購事項完成後，對本公司的盈利不會產生任何重大不利影響。

6. 本集團的財務及經營前景

未來，本集團將深入貫徹國家節能減排政策，緊跟智能化、綠色化、可持續創新的發展趨勢，推動智慧企業建設，增強企業競爭力和品牌影響力，以高質量發展成果，更好地服務城市建設、保障民生。

(a) 經營目標發展方面

本集團將聚焦供熱主業，推進轉型升級，優化區域佈局，強化市場服務。通過優化能源結構、完善管理體系、推動技術創新與加速市場化進程等措施，實現可持續發展。同時，推進建設、維護及設計等業務發展，加強項目管控，實現精細化管理，充分發揮供熱產業鏈條優勢，打造國企服務品牌，為供熱業務發展提供有力支撐。

(b) 技術創新發展方面

本集團將加速數字化改革，利用大數據、人工智能等技術優化管理，深化信息系統建設，實現業務流程和數據共享，推進智慧供熱，精準預測熱負荷需求，從而實現按需供熱、動態調節，大幅度提高能源使用效率。加快綠色化升級，有效利用鍋爐煙氣餘熱回收技術，減少環境污染，提高鍋爐熱效率，為企業降低生產成本，提高經濟效益。

(c) 安全生產經營方面

本集團將進一步提升安全管理水平，推進安全生產標準化，強化應急管理體系，做好應急準備，加強安全教育培訓，提高全員安全意識和防護能力。同時，強化責任追究，加強責任鏈條，確保企業穩定運營。

(d) 公司治理方面

本集團將持續優化公司治理結構、健全治理機制、提升治理有效性。充分發揮董事會職責，不斷完善公司綜合治理水平及規範化運作能力。同時，將企業信息化建設和管理制度保持高度協同，為董事會決策和規範運作提供科學依據，為企業發展提供堅強支撐，確保企業健康、穩定、可持續發展。

下文乃吉林省共建偉業房地產估價有限責任公司就建議收購事項一而編製之日期為2025年5月30日資產評估報告之摘要。

資產評估報告以中文編製，英文版本為翻譯版本。如中英文版本有任何不一致之處，概以中文版本為準。

務請留意下文內容為資產評估報告全文之摘要內容，並參考資產轉讓協議一項下擬收購的資產範圍進行調整。

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，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本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。

本資產評估機構及資產評估師提示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。

三、本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、產權持有人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。

五、本資產評估機構及資產評估師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。

六、資產評估師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。

七、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。

一、委託人、產權持有人及其他資產評估報告使用人

本次評估的委託人為長春市熱力(集團)有限責任公司、吉林省春城熱力股份有限公司，產權持有人為長春市熱力(集團)有限責任公司，資產評估報告使用人為資產評估委託合同中約定的資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的其他資產評估報告使用人。

(一)委託人及產權持有人

委託人之一及產權持有人概況：

1. 統一社會信用代碼：91220101124001988G
2. 企業名稱：長春市熱力(集團)有限責任公司
3. 法定代表人：宋馳
4. 類型：有限責任公司(國有獨資)
5. 成立日期：1998年04月28日
6. 註冊資本：三億陸仟壹佰萬元整
7. 住所：南關區南湖大路998號
8. 經營範圍：一般項目：以自有資金從事投資活動；自有資金投資的資產管理服務；工程造價諮詢業務；市政設施管理；工程管理服務；物業管理；機械設備租賃；人力資源服務(不含職業中介活動、勞務派遣服務)；建築材料生產專用機械製造；五金產品製造；金屬材料製造；金屬材料銷售；煤制活性炭及其他煤炭加工；生物質燃料加工；節能管理服務。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)許可項目：熱力生產和供應。(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，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)

委託人之二概況：

1. 統一社會信用代碼：91220101MA14W03575
2. 企業名稱：吉林省春城熱力股份有限公司
3. 法定代表人：宋馳
4. 類型：其他股份有限公司(上市)
5. 成立日期：2017年10月23日
6. 註冊資本：肆億陸仟陸佰柒拾萬元整
7. 住所：吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路小區B區(鴻城西域)28號樓
8. 經營範圍：新能源技術開發；供熱生產與供應；供暖工程設計、安裝服務；合同能源管理；銷售電纜、電氣設備、家用電器、地板、地磚、溫控器及供熱配套產品(法律、法規和國務院決定禁止的項目不得經營，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)。

(二)委託人和產權持有人之間的關係

委託人之一和產權持有人是同一家公司。委託人之二為產權持有人所屬的控股子公司。

二、評估目的

長春市熱力(集團)有限責任公司(以下簡稱：長熱)擬轉讓所屬部分資產，為此需要對擬轉讓資產的價值進行評估，為委託人之一擬了解資產價值提供價值參考依據。

三、評估對象和評估範圍

本次評估對象為長春市熱力(集團)有限責任公司申報的東盛鍋爐房固定資產(機器設備和電子設備)，賬面原值為人民幣51,653,558.00元，賬面淨值為人民幣19,992,442.03元。及無形資產(土地)，原始入賬價值人民幣5,950,995.68元，賬面淨值為人民幣3,673,165.31元；淨一鍋爐房固定資產(機器設備和電子設備)，賬面原值為人民幣63,270,059.52元，賬面淨值為人民幣10,700,020.30元。及無形資產(土地)，原始入賬價值人民幣15,090,000.00元，賬面淨值為人民幣10,227,998.47元；吉大南嶺校區鍋爐房固定資產(機器設備和電子設備)，賬面原值為人民幣13,471,847.12元，賬面淨值為人民幣752,129.48元。(詳見下表)

東盛鍋爐房資產評估明細

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值		評估價值		增值額	
		原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
一、	固定資產	51,653,558.00	19,992,442.03	47,261,938.52	22,228,892.41	-4,391,619.48	2,236,450.38
1	機器設備	48,743,763.35	18,648,753.42	45,530,610.52	21,070,608.67	-3,213,152.83	2,421,855.25
2	電子設備	2,909,794.65	1,343,688.61	1,731,328.00	1,158,283.74	-1,178,466.65	-185,404.87
二、	無形資產	5,950,995.68	3,673,165.31		26,931,675.00		23,258,509.69
1	土地	5,950,995.68	3,673,165.31		26,931,675.00		23,258,509.69

淨一鍋爐房資產評估明細

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值		評估價值		增值額	
		原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
一、	固定資產	63,270,059.52	10,700,020.30	63,696,170.13	18,762,790.67	426,110.61	8,062,770.37
1	管道和溝槽	423,662.40	16,946.50	471,021.14	131,885.92	47,358.74	114,939.42
2	機器設備	62,206,727.25	10,546,734.18	62,844,546.99	18,489,095.31	637,819.74	7,942,361.13
3	電子設備	639,669.87	136,339.62	380,602.00	141,809.44	-259,067.87	5,469.82
二、	無形資產	15,090,000.00	10,227,998.47		38,147,991.00		27,919,992.53
1	土地	15,090,000.00	10,227,998.47		38,147,991.00		27,919,992.53

吉大南嶺校區鍋爐房資產評估明細

金額單位：人民幣元

序號	科目名稱	賬面價值		評估價值		增值額	
		原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
一、	固定資產	13,471,847.12	752,129.48	13,446,687.98	7,858,672.57	-25,159.14	7,106,543.09
1	機器設備	12,979,103.02	664,531.01	13,123,197.98	7,699,446.57	144,094.96	7,034,915.56
2	車輛	96,822.52	3,872.9	87,920.00	35,170.00	-8,902.52	31,297.10
3	電子設備	395,921.58	83,725.57	235,570.00	124,056.00	-160,351.58	40,330.43

四、價值類型及其定義

根據本次評估目的、市場條件和被評估資產自身特點等因素，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

本項目評估基準日是2025年3月17日，由委託人根據經濟行為、會計期末、利率和匯率變化等因素確定。

六、評估依據

我們在本次評估過程中所遵循的國家、地方政府和有關部門的法律法規、準則依據、權屬依據、取價依據，以及在評估中參考的文件資料、依據主要有：

（一）經濟行為依據

長春市熱力（集團）有限責任公司2025年4月24日，（長熱集團黨委會會議紀要第九期）。

（二）主要法律、法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》（2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過）；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》（2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過）；
3. 《中華人民共和國民法典》（2020年5月28日第十三屆全國人大三次會議表決通過，自2021年1月1日起施行）；
4. 國務院[2003]第378號令《企業國有資產監督管理暫行條例》；

5. 國資委[2005]第12號令《企業國有資產評估管理暫行辦法》；
6. 國資產權[2006]274號《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》；
7. 國資產權[2009]941號《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》；
8. 國資發產權[2013]64號《企業國有資產評估項目備案工作指引》；
9. 國資委、財政部[2016]第32號令《企業國有資產交易監督管理辦法》；
10. 財政部令第97號《資產評估行業財政監督管理辦法》；
11. 國資發產權[2009]120號《企業國有產權交易操作規則》；
12. 國資發產權[2014]95號《關於促進企業國有產權流轉有關事項的通知》；
13. 國辦發[2003]96號《關於規範國有企業改制工作的意見》；
14. 國辦發[2005]60號《關於進一步規範國有企業改制工作的實施意見》；
15. 財政部14號令《國有資產評估管理若干問題的規定》；
16. 《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號)、《財政部關於修改〈企業會計準則—基本準則〉的決定》(財政部令第76號)；
17. 財政部[2006]第41號令《企業財務通則》；
18. 其他相關的法律法規。

(三) 準則依據

1. 財資[2017]43號《資產評估基本準則》；
2. 中評協[2019]35號《資產評估執業準則—資產評估方法》；
3. 中評協[2018]35號《資產評估執業準則—資產評估報告》；
4. 中評協[2018]36號《資產評估執業準則—資產評估程序》；
5. 中評協[2018]37號《資產評估執業準則—資產評估檔案》；
6. 中評協[2017]30號《資產評估職業道德準則》；
7. 中評協[2017]33號《資產評估執業準則—資產評估委託合同》；
8. 中評協[2017]38號《資產評估執業準則—不動產》；
9. 中評協[2017]39號《資產評估執業準則—機器設備》；
10. 中評協[2017]42號《企業國有資產評估報告指南》；
11. 中評協[2017]46號《資產評估機構業務質量控制指南》；
12. 中評協[2017]47號《資產評估價值類型指導意見》；
13. 中評協[2017]48號《資產評估對象法律權屬指導意見》；
14. 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)。

(四) 權屬依據

產權持有人提供的其他權屬證明文件。

(五) 取價依據

1. 相關國家產業政策、行業分析資料、參數資料等；
2. 全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)；

3. 《2024年上半年長春市建設工程造價指數指標》；
4. 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。

(六)其他參考依據

1. 產權持有人提供的資產評估申報明細表；
2. 資產評估專業人員現場勘查調查表、收集整理的其他資料；
3. 最新版《資產評估常用方法與參數手冊》；
4. 《中華人民共和國房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)；
5. 其它與評估有關的資料。

七、評估方法

(一)評估方法介紹

資產價值評估中的市場法，是指將評估對象與類似的資產，在市場上已有交易案例的資產進行比較以確定評估對象價值的評估思路。

資產價值評估中的收益法，是指將資產預期收益資本化或折現以確定評估價值的評估思路，收益法是從資產獲利能力的角度衡量資產的價值，建立在經濟學預期效用理論的基礎上。

資產價值評估中的成本法，即首先用現時條件下重新購建一個全新狀態被評估資產所需的全部成本得出重置成本，然後將被評估資產與其全新狀態相比，求出成新率。重置成本與成新率相乘作為評估值。

本次評估範圍包含機器設備，構築物及機器設備不具備單獨獲利能力，未來收入、成本等要素無法用貨幣進行預測、量化，故本次評估不宜採用收益法。市場上難以收集到與評估對象類似資產的成交記錄，故本次評估不宜採用市場法。經過分析，確定本次評估採用成本法進行評定估算。

(二) 成本法技術思路和模型

本項目採用的成本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，作為確定資產價值的依據，將構成企業的各種要素資產、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。

(三) 成本法評定過程

固定資產主要包括機器設備、車輛、電子設備。

1. 固定資產—設備類

納入評估範圍的機器設備不具有獨立獲利能力，不適合採用收益法進行評估；無法在現行市場中找到相同一致的可比參照物，不適合採用市場法；因此本次評估適宜採用重置成本法。

重置成本法，是指首先估測被評估資產的重置成本，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中予以扣除而得到被評估資產價值的各種評估方法。

評估價值=重置成本×綜合成新率

(1) 重置成本的確定

標準機器設備通過賬面原值結合價格增長指數確定不含稅價格，加計該設備達到可使用狀態所應發生的運雜費、安裝調試費和必要的附件配套裝置費，按照委估資產所在地區現行市場的取費標準，計取建設工程前期及其它費用和資金成本，確定重置成本。

(2) 成新率的確定

主要機器設備成新率的確定：

機器設備的經濟壽命年限：參照《資產評估常用方法與參數手冊》確定；

已使用年限：根據已安裝使用日期至評估基準日的時間結合設備的開機率確定；

年限法成新率 = (經濟壽命年限 - 已使用年限) / 經濟壽命年限 × 100 %

勘查法成新率 = $\sum$ 技術觀察分析評分值 × 各構成單元的分值權重 × 100 %

綜合成新率 = 年限法成新率 × 40 % + 勘查法成新率 × 60 %

(3) 評估值的確定

評估價值 = 重置成本 × 綜合成新率。

2. 固定資產—車輛類

車輛評估價值 = 重置成本 × 綜合成新率。

車輛重置成本的確定

車輛重置全價由不含稅購置價、購置附加稅、其他費用(驗車費、牌照費、手續費等)三部分構成。

購置價：參照車輛所在地同類車型最新交易的市場價格確定，對於部分已經停產的車輛，以同品牌性能相近的可替代車型的市場價格確定其購置價，其他費用依據地方車輛管理部門的合理收費標準水平確定。

車輛成新率的確定

以車輛行駛里程法、打分法兩種方法根據孰低原則確定理論成新率，然後結合現場對車輛的勘察情況，根據車輛的功能性和經濟性貶值對車輛的折扣率進行調整，以理論成新率和折扣率的乘機作為車輛的成新率，其公式為：

打分法成新率：評估人員現場對車輛現狀進行了綜合調查打分，確定打分法成新率。

行駛里程成新率 = (規定行駛里程 - 已行駛里程) / 規定行駛里程 × 100 %

成新率 = 理論成新率 × (1 - 折扣率)

3. 固定資產－電子設備類

評估價值 = 重置成本 × 綜合成新率

電子設備重置成本的確定

對電腦、打印機等辦公生活設備以及單位價值較小的電子類設備，其重置成本的確定主要是通過查閱價格信息資料等方式確定其現行不含稅市場價格，並以此作為其重置成本（由於該類設備均為通用設備，絕大部分不需安裝或者供應商負責上門免費安裝，同時單位價值較小，因此不考慮設備運雜費、安裝調試費以及資金成本等）。

電子設備成新率的確定

對於電子設備、空調設備等小型設備，主要依據其經濟壽命年限來確定其綜合成新率；對於大型的電子設備還參考其工作環境、設備的運行狀況等來確定其綜合成新率。

（四）無形資產評估方法

無形資產為企業所屬的土地使用權。

(1) 關於土地使用權的評估，根據《城鎮土地估價規程》以及委估宗地的具體條件、用地性質及評估目的，結合估價人員收集的有關資料，按照地價評估技術規則，根據當地房地產市場發育程度，選擇適當的評估方法。估價方法通常有市場比較法、收益還原法、剩餘法、成本逼近法、基準地價系數修正法等。

① 通過前期分析，委估對象具有可替代性，市場也具有可替代的環境，所以遵循可替代性原則，同時由於評估的地價為市場價值，應該優先選用最能夠體現市場競爭的方法進行地價測算。但近兩年來，委估對象周圍已開發完畢，無出讓地塊，二級市場也沒有

類似地塊的交易情況，市場比較法不具備可操作性，所以本次無法採用市場比較法。

- ② 剩餘法適用於具有開發或再開發潛力的房地產，一般適用於可從新開發、更新改造或改變用途的房地產等，委估對象已經開發完成，為企業自用其它交通用地，未來規劃條件未知，所以本次評估不適用剩餘法。
- ③ 收益還原法的收益值來源於市場，但經估價人員調查，委估對象所處區域租賃市場成熟度低，沒有單純的土地出租情況，無法獲得客觀的市場租金，故最終認為不適合作為本次估價方法。
- ④ 成本逼近法：成本逼近法的基本思路是把對土地的所有投資，包括土地取得費用和基礎設施開發費用兩大部分作為「基本成本」，運用經濟學等量資金應獲取等量收益的投資原理，加上「基本成本」這一投資所應產生的相應利潤和利息，組成土地價格的基礎部分，並同時根據國家對土地的所有權在經濟上得到實現的需要，加上土地所有權應得的收益，從而求得土地價格，理論上可以採用成本逼近法，但委估宗地周邊近期沒有大面積集中的土地徵收工作，不易收集相關文件求取土地使用成本，所以本次估價不採用成本逼近法。
- ⑤ 基準地價系數修正法：基準地價系數修正法是一個公示地價，具有一定的階段特徵，它是利用基準地價評估或更新成果，在將估價對象宗地的區域條件及個別條件與其所在區域的平均條件進行比較的基礎上，確定相應的修正系數，用此修正系數對基準地價進行修正，從而求取估價對象宗地於估價時點價格的方法。委估對象位於長春市基準地價範圍內，可以採用。長春市目前採用的

基準地價為2024年更新公佈，從時間上符合基準地價的使用條件，且相關修正系數完備，具備可操作性，所以本次估價適合採用基準地價系數修正法。

經過綜合考慮，土地使用權評估方法採用基準地價系數修正法。

八、評估程序實施過程和情況

- (一) 長春市熱力(集團)有限責任公司為實現轉讓資產之目的，在與我公司接洽後，決定委託我公司對產權持有人的資產價值進行評估。我公司接受項目委託後，根據本次評估項目所對應的經濟行為的特性、確定評估目的、評估對象價值類型；對評估對象、評估範圍的具體內容進行了初步了解，與委託人協商確定評估基準日，擬定評估計劃，簽訂評估委託合同。
- (二) 按照《資產評估執業準則—資產評估程序》的規定，向產權持有人提供資產評估所需申報資料，指導產權持有人清查資產、填報相關表格；在完成上述前期準備工作後，我公司組織資產評估專業人員進入評估現場，開始進行現場勘查，通過詢問、函證、核對、監盤、勘查、檢查等方式進行必要的調查，了解資產的經濟、技術使用狀況和法律權屬狀況，分析評估對象的具體情況，收集企業近期及評估基準日的財務數據資料，核實企業申報的評估資料與企業提供的會計資料是否相符，驗證索取各項資料是否真實、完整，並對資產法律權屬狀況給予必要的關注。
- (三) 按照評估相關的法律、準則、取價依據的規定，根據資產具體情況分別採用適用的評估方法，收集市場價格信息資料以其作為取價參考依據，對以核實後的賬面價值進行評定估算，確定評估價值。
- (四) 評估結果匯總，分析評估結論，撰寫評估報告，實施內部三級審核，提交評估報告。

九、評估假設

本項目評估對象的評估結論是在以下假設前提、限制條件成立的基礎上得出的，如果這些前提、條件不能得到合理滿足，本報告所得出的評估結論一般會有不同程度的變化。

(一) 一般假設

1. 交易假設：假設所有待評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：假設在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取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作出理智的判斷。
3. 資產持續使用假設：假設被評估資產按照規劃的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等條件合法、有效地持續使用下去，並在可預見的使用期內，不發生重大變化。

(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. 假設和產權持有人相關的利率、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。
4. 假設納入評估範圍的設備，其產權屬於長春市熱力(集團)有限責任公司所有。

十、評估結論

在實施了上述不同的評估方法和程序後，對長春市熱力(集團)有限責任公司擬實施資產轉讓之目的所涉及長春市熱力(集團)有限責任公司的部分資產在2025年3月17日所表現的市場價值，得出如下評估結論：

通過成本法評估，長春市熱力(集團)有限責任公司東盛鍋爐房評估前賬面資產淨值總計人民幣23,665,607.34元，評估價值人民幣49,160,567.41元，評估增值人民幣25,494,960.07元，增值率107.73%；淨一鍋爐房評估前賬面資產淨值總計人民幣20,928,018.77元，評估價值人民幣56,910,781.67元，評估增值人民幣35,982,762.90元，增值率171.94%；吉大南嶺校區鍋爐房評估前賬面資產淨值總計人民幣752,129.48元，評估價值人民幣7,858,672.57元，評估增值人民幣7,106,543.09元，增值率944.9%。

長春市熱力(集團)有限責任公司的資產評估價值為東盛鍋爐房人民幣49,160,567.41元；淨一鍋爐房人民幣56,910,781.67元；吉大南嶺校區鍋爐房人民幣7,858,672.57元。

本次評估結論的有效使用期限為自評估基準日起一年有效，超過本報告使用有效期間不得使用資產評估報告。

本評估結論係根據本資產評估報告所列示的目的、假設及限制條件、依據、方法、程序得出，本評估結論只有在上述目的、依據、假設、前提存在的條件下成立，且評估結論僅為本次評估目的服務。

十一、特別事項說明

(一) 權屬瑕疵事項

納入評估範圍設備中的鍋爐等大型設備，根據委託人提供的產權說明顯示，購置合同由於產權持有人內部管理人員調動等多種原因無法找尋，僅僅通過產權持有人提供的《中華人民共和國特種設備使用登記證》進行確權。

查閱相關文件：首先應查閱所有與該資產相關的文件，包括購買合同、轉讓協議、產權證書等，以確定資產的歷史所有權記錄；

尋求法律意見：如有需要，可以諮詢律師或法律專家，就相關法律法規和案例進行解釋，幫助判斷資產所有權的歸屬；

調整評估方法：在評估過程中，可以採用多種方法進行資產評估，以考慮不同所有權主張的可能性，從而減少不確定性；

資產所有權歸屬不清晰的情況，需要綜合運用查閱文件、調查當事人、法律意見、等方法，以確保評估結果的準確性和可靠性。

(二) 評估資料不完整情況說明

對納入本次評估範圍的構築物圖紙及工程預(結)算資料，產權持有人無法提供，評估人員通過參考類似工程的相關資料進行評估測算。

(三) 由於無法獲取足夠豐富的相關市場交易統計資料，缺乏關於流動性對評估對象價值影響程度的分析判斷依據，本次採用成本法的評估結果未考慮流動性折價因素。

(四) 對委託人和產權持有人可能存在的影響評估結論的其他瑕疵事項，在委託人和產權持有人未作特別說明，而資產評估專業人員已履行評估程序後仍無法獲知的情況下，資產評估機構及資產評估專業人員不承擔相關責任。

(五) 本評估結論沒有考慮未來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加或減少付出的價格等對評估結論的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對評估對象價值的影響；若前述條件以及評估中遵循的持續經營原則等其他假設、前提發生變化時，評估結論一般會失效，報告使用人不能使用本評估報告，否則所造成的一切後果由報告使用人承擔。

(六) 本評估結論未考慮評估對象評估增減值所引起的稅收責任，最終應承擔的稅負應以當地稅務機關核定的稅負金額為準。

(七) 在評估報告日至評估報告有效期內如資產數量發生重大變化，應對資產數額進行相應調整；若資產價格標準發生變化，並對評估結論產生明顯影響時，應重新評估。

(八) 本次評估資產價值為不含稅價值。

對上述特別事項的處理方式、特別事項對評估結論可能產生的影響，提請資產評估報告使用人關注其對經濟行為的影響。

十二、評估報告使用限制說明

(一) 資產評估報告只能用於載明的評估目的、用途。

(二) 資產評估報告只能由報告載明的報告使用人使用，國家法律、法規另有規定的除外。委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。除委託人、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。

(三) 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。

(四) 資產評估報告需按國家現行規定提交相關部門進行備案，則在取得備案批覆後方可正式使用。如未取得國有資產相關部門的備案文件，不可使用本評估報告。

(五) 除法律、法規規定以及相關當事方另有約定，未征得資產評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體。

(六) 資產評估報告解釋權僅歸本項目資產評估機構所有，國家法律、法規另有規定的除外。

十三、評估報告日

資產評估報告日為二零二五年五月三十日。

補充附註提供有關資產評估的進一步說明，惟並不構成估值報告的一部分。

補充說明

目標資產一之賬面淨值總計為人民幣45,345,755.59元，而於估值日目標資產一之評估價值為人民幣113,930,021.65元，評估增值人民幣68,584,266.06元，增值率為151.25%。具體而言：(a)東盛鍋爐房資產之賬面淨值總計為人民幣23,665,607.34元，評估價值為人民幣49,160,567.41元，評估增值人民幣25,494,960.07元，增值率為107.73%；(b)淨一鍋爐房資產之賬面淨值總計為人民幣20,928,018.77元，評估價值為人民幣56,910,781.67元，評估增值人民幣35,982,762.90元，增值率為171.94%；及(c)吉大南嶺校區資產之賬面淨值總計為人民幣752,129.48元，評估價值為人民幣7,858,672.57元，評估增值人民幣7,106,543.09元，增值率為944.9%。

一、評估結論

估價人員對委估資產評估測算過程如下：

固定資產—機器設備類

該類資產採用成本法進行評估測算，成本法是指首先估測被評估資產的重置成本，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中予以扣除而得到被評估資產價值的各種評估方法。

評估價值=重置成本×綜合成新率

標準機器設備通過賬面原值結合價格增長指數確定不含稅價格，加計該設備達到可使用狀態所應發生的運雜費、安裝調試費和必要的附件配套裝置費，按照委估資產所在地區現行市場的取費標準，計取建設工程前期及其它費用和資金成本，確定重置成本。

重置成本=不含稅價×(1+運雜費率+安裝調試費率+基礎費率)×(1+前期及其他費率)×(1+資金成本率)

機器設備類資產包含機器設備、車輛、電子設備共計386項，其中機器設備323項，車輛1項，電子設備62項。評估總金額為人民幣48,718,469.73元。

機器設備類資產重置成本介於人民幣298元至人民幣12,978,255.53元。

在確定綜合成新率時，估價人員根據委估對象的經濟使用壽命年限及已使用年限。委估對象經濟使用壽命年限介於8-15年，已使用年限介於0.25-23.23年，估價人員對固定資產—機器設備類的評估過程採用的綜合成新率介於15%至96%。

在評估過程中，估價人員採用的年限法成新率為理論成新率，並未考慮估價對象資產的實際狀況，通過結合反映資產實際狀況的勘察法成新率可解決此限制，故在估價過程勘察法成新率的權重更大。部分資產已過經濟使用壽命年限，導致以使用年限法確定上的成新率理論上為負值。而企業在日常生產過程中對相關資產的維護保養，使得已超使用年限的資產依然能夠正常使用，故在此次評估過程採用取權重後的綜合成新率作為資產最終成新率進行計算。

對於已達經濟使用年限但仍正常使用的設備，估價人員採用15%的綜合成新率，與此前國資辦發[1996]23號國家國有資產管理局關於轉發《資產評估操作規範意見(試行)》的通知所制定的行業規範一致，該通知規定常運行的資產成新率不得低於15%，評估價值不得低於重置成本的15%。

有關具有最高評估價值的前八項機器設備明細

序號	設備名稱	賬面價值		評估價值		年限法 成新率	觀察法 成新率	綜合 成新率
		原值	淨值	原值	淨值			
1	2#鍋爐	5,115,044.24	4,296,637.24	4,914,388.29	4,521,237.23	89%	95%	92%
2	4#熱水鍋爐	11,142,866.22	445,714.65	12,978,255.53	1,946,738.33	-27%	35%	15%
3	集塵器#2	4,385,925.66	3,684,177.46	3,462,560.71	3,150,930.25	86%	95%	91%
4	鍋爐	8,096,460.97	323,858.44	8,087,456.06	2,507,111.38	11%	45%	31%
5	3號熱水鍋爐	9,273,610.45	3,525,830.03	9,792,601.71	3,917,040.68	32%	45%	40%
6	天燃氣蒸汽鍋爐	3,957,134.75	197,856.74	4,063,137.07	2,397,250.87	57%	60%	59%
7	天然氣蒸汽鍋爐	3,957,134.75	197,856.74	4,063,137.07	2,397,250.87	57%	60%	59%
8	天燃氣蒸汽鍋爐	3,957,134.79	197,856.74	4,063,137.10	2,397,250.89	57%	60%	59%

無形資產—土地使用權

該類資產採用基準地價系數修正法進行評估，基準地價系數修正法是一個公示地價，具有一定的階段特徵，長春市目前適用的地價文件為《長春市人民政府關於公佈實施長春市區基準地價等土地價格的通知》（長府發[2024]10號文件），該文件於2024年8月21日公佈，估價期日為2023年1月1日，在時間上符合使用要求，且文件有完備的基準地價修正體系，可操作行強。基準地價無論在理論上，還是可操作性上適用性都較強，所以本次將基準地價系數修正法作為本次估價的計算方法。

基準地價系數修正法是利用城鎮基準地價和基準地價修正系數表等評估成果，按照替代原則，對待估地塊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，並對照修正系數表選取相應的修正系數對基準地價進行修正，進而求取待估地塊在估價期日價格的方法。

基本公式為：

$$\text{地價} = (\text{基準地價} \pm \text{土地開發程度修正值}) \times (1 + \text{宗地地價修正系數}) \times \text{容積率修正系數} \times \text{年期修正系數} \times \text{期日修正系數} \times \text{特殊因素修正系數}$$

無形資產—土地使用權共計3套土地所有權證書，評估金額為人民幣65,079,666元。

無形資產—土地使用權評估明細表

序號	土地權證編號	宗地名稱	土地位置	終止日期	使用權類型	土地用途	准用年限	已使用年限	開發程度	面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估價值 (元)
1	長國用(2012)第050007591號	工業用地	二道區懷仁路	2042年 1月29日	出讓	工業用地	50	16.88	七通一平	22,121	815.00	18,028,615.00
2	長國用(2012)第050007592號	工業用地	二道區懷仁路	2042年 1月29日	出讓	工業用地	50	16.88	七通一平	10,924	815.00	8,903,060.00
3	長淨土國用(2005)第010822102號	工業用地	淨月開發區衛星路南環路以北	2055年 4月13日	出讓	公共基礎設施	50	30.09	七通一平	29,967	1,273.00	38,147,991.00

二、評估結論與賬面值比較變動原因分析

(一)東盛鍋爐房

東盛鍋爐房資產的賬面淨值總計為人民幣23,665,607.34元，評估價值為人民幣49,160,567.41元，評估增值人民幣25,494,960.07元，增值率為107.73%。評估增值的主要原因是：

- (1) 機器設備評估淨值增值，評估淨值增值的主要原因是因為部分機器設備資產企業對部分機器設備資產提記折舊的年限短於機器設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值。
- (2) 電子設備評估淨值減值，評估淨值減值的主要原因是因為電子設備中價值量較大的為操作系統類資產，因為生產企業技術更新、生產工藝進步、程序優化等因素形成的價格降低，故電子設備重置價格降低，從而造成了評估淨值減值。
- (3) 無形資產評估價值比賬面價值增值，主要原因是由於企業對無形資產全部攤銷，評估時由於評估對象為無形資產，評估不考慮無形資產的攤銷及折舊，且企業土地購置時間較早，截止評估基準日土地升值較大，從而造成評估價值增值。

(二) 淨一鍋爐房

淨一鍋爐房資產的賬面淨值總計為人民幣20,928,018.77元，評估價值為人民幣56,910,781.67元，評估增值人民幣35,982,762.90元，增值率為171.94%。評估增值的主要原因是：

- (1) 管道和溝槽評估淨值增值，主要原因是由於企業建設使用時間較早，截止評估基準日管道和溝槽的生產原材料價值及人工成本增加，且施工工藝進步，從而造成了評估淨值增值。
- (2) 機器設備評估淨值增值，評估淨值增值的主要原因是因為部分機器設備資產企業對部分機器設備資產提記折舊的年限短於機器設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值。
- (3) 電子設備評估淨值增值，評估淨值減值的主要原因是因為電子設備中價值量較大的因為儀器儀表等生產配套設備，該類設備購置時間較長，企業對此部分電子設備資產提記折舊的年限短於電子設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值。
- (4) 無形資產評估價值比賬面價值增值，主要原因是由於企業對無形資產全部攤銷，評估時由於評估對象為無形資產，評估不考慮無形資產的攤銷及折舊，且企業土地購置時間較早，截止評估基準日土地升值較大，從而造成評估價值增值。

(三) 吉大南嶺校區鍋爐房

吉大南嶺校區資產的賬面淨值總計為人民幣752,129.48元，評估價值為人民幣7,858,672.57元，評估增值人民幣7,106,543.09元，增值率為944.9%。評估增值的主要原因是：

- (1) 機器設備評估淨值增值，評估淨值增值的主要原因是因為部分機器設備資產企業對部分機器設備資產提記折舊的年限短於機器設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值。

- (2) 車輛評估淨值增值。評估淨值增值的主要原因是企業記提折舊的時間短於車輛的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值。
- (3) 電子設備評估淨值增值，評估淨值減值的主要原因是因為電子設備中價值量較大的因為儀器儀錶等生產配套設備，該類設備購置時間較長，企業對此部分電子設備資產提記折舊的年限短於電子設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值。

三、個別問題說明

1、本次評估過程中評估方法未選用收益法的原因

被評估單位為熱力生產企業，其所屬資產和收益為一個整體，本次列入評估範圍內的資產為其部分資產，主要包含生產熱能的相關資產，不包含輔助及配套資產以及相關許可資質等組成最小資產組合包的必要資產（如供熱管線、換熱站以及供熱特許經營權等相關資產），故相對整體而言，無法針對其部分所涉資產進行收益分割，故無法選用收益法對其部分資產進行評估。

2、在本次評估過程中各資產類型賬面價值與評估價值之間的重大差異的根本原因

本次評估中所採用的價值類型為在評估基準日的公開、公允的市場價值，所涉企業資產為老國企交易所得，原始賬面構成無法獲得，到企業賬後正常折舊形成當前賬面價值，企業財務折舊與評估折舊方法不一致、且資產相關的取得費用及成本因年限較長，價格變化差異較大，故評估價值與賬面價值存在較大差異。

對於機器設備類資產，評估價值是根據評估基準日的賬面原值考慮價格增長指數確定的不含稅價或是查詢現行市場價值確定不含稅價，選取相關費用，再結合綜合成新率計算所得。

對於無形資產(土地)，評估價值是根據評估基準日的基準地價，考慮區域及個別因素，結合基準地價修正體系相關係數計算所得。

3、本次評估過程中所採用成新率範圍廣泛的原因

本次評估委估設備非一次性採購設備，由於是承接老國企資產，是隨著使用需求及設備更新逐漸形成當前規模。故設備採購年限分佈廣泛，導致設備成新率分佈廣泛，故理論成新率分佈廣泛。

不同類別的資產損耗邏輯不同，機械設備：易受使用頻率、維護記錄影響；房地產：需綜合考慮結構老化、裝修更新等多維度因素；故勘查成新率分佈廣泛。

本次評估過程所涉資產的成新率是採用結合理論成新率和打分法成新率兩者加權後的綜合成新率確定，因資產的購置日期年限不同，時間跨度較大，故計算後的綜合成新率也有不同，所以綜合成新率範圍的差異較大，範圍廣泛。

設備類綜合成新率範圍在15%–96%之間。

下文乃吉林省共建偉業房地產估價有限責任公司就建議收購事項二而編製之日期為2025年5月30日資產評估報告之摘要。

資產評估報告以中文編製，英文版本為翻譯版本。如中英文版本有任何不一致之處，概以中文版本為準。

務請留意下文內容為資產評估報告全文之摘要內容，並參考資產轉讓協議二項下擬收購的資產範圍進行調整。

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，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本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。

本資產評估機構及資產評估師提示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。

三、本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、產權持有人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。

五、本資產評估機構及資產評估師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。

六、資產評估師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。

七、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。

一、委託人、產權持有人及其他資產評估報告使用人

本次評估的委託人為長春市熱力(集團)有限責任公司、長春亞泰熱力有限責任公司，產權持有人為長春市熱力(集團)有限責任公司，資產評估報告使用人為資產評估委託合同中約定的資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的其他資產評估報告使用人。

(一)委託人及產權持有人

委託人之一及產權持有人概況：

1. 統一社會信用代碼：91220101124001988G
2. 企業名稱：長春市熱力(集團)有限責任公司
3. 法定代表人：宋馳
4. 類型：有限責任公司(國有獨資)
5. 成立日期：1998年04月28日
6. 註冊資本：三億陸仟壹佰萬元整
7. 住所：南關區南湖大路998號
8. 經營範圍：一般項目：以自有資金從事投資活動；自有資金投資的資產管理服務；工程造價諮詢業務；市政設施管理；工程管理服務；物業管理；機械設備租賃；人力資源服務(不含職業中介活動、勞務派遣服務)；建築材料生產專用機械製造；五金產品製造；金屬材料製造；金屬材料銷售；煤制活性炭及其他煤炭加工；生物質燃料加工；節能管理服務。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)許可項目：熱力生產和供應。(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，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)

委託人之二概況：

1. 統一社會信用代碼：912201017024277629
2. 企業名稱：長春亞泰熱力有限責任公司
3. 法定代表人：劉長春
4. 類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)
5. 成立日期：1998年10月30日
6. 註冊資本：壹萬貳仟捌佰柒拾萬元整
7. 住所：長春市南關區東南湖大路998號鴻城西域28號樓407室
8. 經營範圍：建築材料、五金、鋼材、電器機械及器材批發零售；供熱；機電安裝工程、市政公用工程、管道安裝工程(法律、法規和國務院決定禁止的項目不得經營，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)。

(二)委託人和產權持有人之間的關係

委託人之一和產權持有人是同一家公司。委託人之二為產權持有人所屬的控股子公司。

二、評估目的

長春市熱力(集團)有限責任公司(以下簡稱：長熱)擬轉讓所屬部分資產，為此需要對擬轉讓資產的市場價值進行評估，為委託人之一擬了解資產價值提供參考依據。

三、評估對象和評估範圍

本次評估對象為長春市熱力(集團)有限責任公司申報的綠園事業部固定資產(機器設備和電子設備)，賬面原值23,181,221.96元，賬面淨值為7,334,734.13元。永春事業部固定資產(機器設備和電子設備)，賬面原值為20,628,411.99元，賬面淨值5,586,668.08元。(詳見下表)

綠園事業部資產評估明細

序號	科目名稱	賬面價值		評估價值		增值額	
		原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
一、	固定資產	23,181,221.96	7,334,734.13	21,734,617.00	8,495,783.00	-1,446,604.96	1,161,048.87
1	機器設備	22,631,664.63	6,928,371.64	21,407,631.00	8,216,983.00	-1,224,033.63	1,288,611.36
2	電子設備	549,557.33	406,362.49	326,986.00	278,800.00	-222,571.33	-127,562.49

永春事業部資產評估明細

序號	科目名稱	賬面價值		評估價值		增值額	
		原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
一、	固定資產	20,628,411.99	5,586,668.08	18,476,897.00	7,962,082.00	-2,151,514.99	2,375,413.92
1	機器設備	19,754,463.36	5,242,960.02	17,956,898.00	7,612,472.00	-1,797,565.36	2,369,511.98
2	電子設備	873,948.63	343,708.06	519,999.00	349,610.00	-353,949.63	5,901.94

四、價值類型及其定義

根據本次評估目的、市場條件和被評估資產自身特點等因素，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

本項目評估基準日是2025年3月17日。

基準日是根據經濟行為文件，本著有利於保證評估結果有效地服務於評估目的，能較為準確地反映相關資產的最新狀況，並盡可能地與相關經濟行為的實現日接近等原則，確定資產評估基準日。

考慮到評估基準日盡可能與本次評估目的實現日接近的需要，經有關各方協商，委託人確定本次評估基準日為2025年3月17日。

六、評估依據

我們在本次評估過程中所遵循的國家、地方政府和有關部門的法律法規、準則依據、權屬依據、取價依據，以及在評估中參考的文件資料、依據主要有：

（一）經濟行為依據

長春市熱力（集團）有限責任公司2025年4月24日，（長熱集團黨委會會議紀要第九期）。

（二）主要法律、法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》（2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過）；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》（2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過）；
3. 《中華人民共和國民法典》（2020年5月28日第十三屆全國人大三次會議表決通過，自2021年1月1日起施行）；
4. 國務院[2003]第378號令《企業國有資產監督管理暫行條例》；
5. 國資委[2005]第12號令《企業國有資產評估管理暫行辦法》；
6. 國資產權[2006]274號《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》；
7. 國資產權[2009]941號《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》；
8. 國資發產權[2013]64號《企業國有資產評估項目備案工作指引》；
9. 國資委、財政部[2016]第32號令《企業國有資產交易監督管理辦法》；

10. 財政部令第97號《資產評估行業財政監督管理辦法》；
11. 國資發產權[2009]120號《企業國有產權交易操作規則》；
12. 國資發產權[2014]95號《關於促進企業國有產權流轉有關事項的通知》；
13. 國辦發[2003]96號《關於規範國有企業改制工作的意見》；
14. 國辦發[2005]60號《關於進一步規範國有企業改制工作的實施意見》；
15. 財政部14號令《國有資產評估管理若干問題的規定》；
16. 《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號)、《財政部關於修改〈企業會計準則—基本準則〉的決定》(財政部令第76號)；
17. 財政部[2006]第41號令《企業財務通則》；
18. 其他相關的法律法規。

(三) 準則依據

1. 財資[2017]43號《資產評估基本準則》；
2. 中評協[2019]35號《資產評估執業準則—資產評估方法》；
3. 中評協[2018]35號《資產評估執業準則—資產評估報告》；
4. 中評協[2018]36號《資產評估執業準則—資產評估程序》；
5. 中評協[2018]37號《資產評估執業準則—資產評估檔案》；
6. 中評協[2017]30號《資產評估職業道德準則》；
7. 中評協[2017]33號《資產評估執業準則—資產評估委託合同》；

8. 中評協[2017]38號《資產評估執業準則—不動產》；
9. 中評協[2017]39號《資產評估執業準則—機器設備》；
10. 中評協[2017]42號《企業國有資產評估報告指南》；
11. 中評協[2017]46號《資產評估機構業務質量控制指南》；
12. 中評協[2017]47號《資產評估價值類型指導意見》；
13. 中評協[2017]48號《資產評估對象法律權屬指導意見》；
14. 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)。

(四)權屬依據

委託人提供的發票；

委託人提供的資產評估申報明細表；

委託人提供的其他權屬證明文件。

(五)取價依據

1. 相關國家產業政策、行業分析資料、參數資料等；
2. 全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)；
3. 《2024年上半年長春市建設工程造價指數指標》；
4. 相關市場詢價資料；
5. 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。

(六)其他參考依據

1. 資產評估專業人員現場勘查調查表、收集整理的其他資料；
2. 最新版《資產評估常用方法與參數手冊》；
3. 《中華人民共和國房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)；

4. 其它與評估有關的資料。

七、評估方法

(一) 評估方法介紹

資產價值評估中的市場法，是指將評估對象與類似的資產，在市場上已有交易案例的資產進行比較以確定評估對象價值的評估思路。

資產價值評估中的收益法，是指將資產預期收益資本化或折現以確定評估價值的評估思路，收益法是從資產獲利能力的角度衡量資產的價值，建立在經濟學預期效用理論的基礎上。

資產價值評估中的成本法，即首先用現時條件下重新購建一個全新狀態被評估資產所需的全部成本得出重置成本，然後將被評估資產與其全新狀態相比，求出成新率。重置成本與成新率相乘作為評估值。

本次評估範圍包含機器設備，構築物及機器設備不具備單獨獲利能力，未來收入、成本等要素無法用貨幣進行預測、量化，故本次評估不宜採用收益法。市場上難以收集到與評估對象類似資產的成交記錄，故本次評估不宜採用市場法。經過分析，確定本次評估採用成本法進行評定估算。

(二) 成本法技術思路和模型

本項目採用的成本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，作為確定資產價值的依據，將構成企業的各種要素資產、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。

(三) 成本法評定過程

固定資產主要包括機器設備、及電子設備。

1. 固定資產—設備類

納入評估範圍的機器設備不具有獨立獲利能力，不適合採用收益法進行評估；無法在現行市場中找到相同類似的可比參照物，不適合採用市場法；因此本次評估適宜採用重置成本法。

重置成本法，是指首先估測被評估資產的重置成本，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中予以扣除而得到被評估資產價值的各種評估方法。

評估價值=重置成本×綜合成新率

(1) 重置成本的確定

標準機器設備通過賬面原值結合價格增長指數確定不含稅價格，加計該設備達到可使用狀態所應發生的運雜費、安裝調試費和必要的附件配套裝置費，按照委估資產所在地區現行市場的取費標準，計取建設工程前期及其它費用和資金成本，確定重置成本。

(2) 成新率的確定

主要機器設備成新率的確定：

機器設備的經濟壽命年限：參照《資產評估常用方法與參數手冊》確定；

已使用年限：根據已安裝使用日期至評估基準日的時間結合設備的開機率確定；

年限法成新率=(經濟壽命年限-已使用年限)／經濟壽命年限×100%

勘查法成新率=Σ技術觀察分析評分值×各構成單元的分值權重×100%

綜合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

(3) 評估值的確定

評估價值=重置成本×綜合成新率。

2. 固定資產—電子設備類

評估價值=重置成本×綜合成新率

電子設備重置成本的確定

對安全監控系統、煙氣在線監測系統設備，資產評估人員能夠收集到與其相關的再取得成本的相關數據和信息並以此作為其重置成本（由於該類設備絕大部分不需安裝或者供應商負責上門免費安裝，因此不考慮設備運雜費、安裝調試費以及資金成本等）。

電子設備成新率的確定

對於電子設備，主要依據其經濟壽命年限來確定其綜合成新率；對於大型的電子設備還參考其工作環境、設備的運行狀況等來確定其綜合成新率。

八、評估程序實施過程和情況

長春市熱力（集團）有限責任公司為實現轉讓資產之目的，在與我公司接洽後，決定委託我公司對產權持有人的資產價值進行評估。我公司接受項目委託後，根據本次評估項目所對應的經濟行為的特性、確定評估目的、評估對象價值類型；對評估對象、評估範圍的具體內容進行了初步了解，與委託人協商確定評估基準日，擬定評估計劃，簽訂評估委託合同。

按照《資產評估執業準則—資產評估程序》的規定，向產權持有人提供資產評估所需申報資料，指導產權持有人清查資產、填報相關表格；在完成上述前期準備工作後，我公司組織資產評估專業人員進入評估現場，開始進行現場勘查，通過詢問、函證、核對、監盤、勘查、檢查等方式進行必要的調查，了解資產的經濟、技術使用狀況和法律權屬狀況，分析評估對象的具體情況，收集企業近期及評估基準

日的財務數據資料，核實企業申報的評估資料與企業提供的會計資料是否相符，驗證索取各項資料是否真實、完整，並對資產法律權屬狀況給予必要的關注。

按照評估相關的法律、準則、取價依據的規定，根據資產具體情況分別採用適用的評估方法，收集市場價格信息資料以其作為取價參考依據，對以核實後的賬面價值進行評定估算，確定評估價值。

評估結果匯總，分析評估結論，撰寫評估報告，實施內部三級審核，提交評估報告。

九、評估假設

本項目評估對象的評估結論是在以下假設前提、限制條件成立的基礎上得出的，如果這些前提、條件不能得到合理滿足，本報告所得出的評估結論一般會有不同程度的變化。

（一）一般假設

1. 交易假設：假設所有待評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：假設在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取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作出理智的判斷。
3. 資產持續使用假設：假設被評估資產按照規劃的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等條件合法、有效地持續使用下去，並在可預見的使用期內，不發生重大變化。

（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. 假設和產權持有人相關的利率、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。
4. 假設納入評估範圍其產權屬於長春市熱力(集團)有限責任公司所有。

十、評估結論

在實施了上述不同的評估方法和程序後，對長春市熱力(集團)有限責任公司擬實施資產轉讓之目的所涉及長春市熱力(集團)有限責任公司的部分資產在2025年3月17日所表現的市場價值，得出如下評估結論：

通過成本法評估，綠園事業部評估前賬面資產淨值總計人民幣7,334,734.13元，評估價值人民幣8,495,783.00元，評估增值人民幣1,161,048.87元，增值率15.83%；永春事業部評估前賬面資產淨值總計人民幣5,586,668.08元，評估價值人民幣7,962,082.00元，評估增值人民幣2,375,413.92元，增值率42.52%。

長春市熱力(集團)有限責任公司的資產評估價值為綠園事業部人民幣8,495,783.00元；永春事業部人民幣7,962,082.00元。

本次評估結論的有效使用期限為自評估基準日起一年有效，超過本報告使用有效期不得再使用資產評估報告。

本評估結論係根據本資產評估報告所列示的目的、假設及限制條件、依據、方法、程序得出，本評估結論只有在上述目的、依據、假設、前提存在的條件下成立，且評估結論僅為本次評估目的服務。

十一、特別事項說明

(一) 權屬瑕疵事項

納入評估範圍設備中的鍋爐等大型設備，根據委託方提供的產權說明顯示，購置合同由於產權持有人內部管理人員調動等多種原因無法找尋，僅僅通過產權持有人提供的《中華人民共和國特種設備使用登記證》進行確權。

查閱相關文件：首先應查閱所有與該資產相關的文件，包括購買合同、轉讓協議、產權證書等，以確定資產的歷史所有權記錄；

尋求法律意見：如有需要，可以諮詢律師或法律專家，就相關法律法規和案例進行解釋，幫助判斷資產所有權的歸屬；

調整評估方法：在評估過程中，可以採用多種方法進行資產評估，以考慮不同所有權主張的可能性，從而減少不確定性；

資產所有權歸屬不清晰的情況，需要綜合運用查閱文件、調查當事人、法律意見、等方法，以確保評估結果的準確性和可靠性。

（二）評估資料不完整情況說明

對納入本次評估範圍的構築物圖紙及工程預（結）算資料，產權持有人無法提供，評估人員通過參考類似工程的相關資料進行評估測算。

（三）由於無法獲取足夠豐富的相關市場交易統計資料，缺乏關於流動性對評估對象價值影響程度的分析判斷依據，本次採用成本法的評估結果未考慮流動性折價因素。

（四）對委託人和產權持有人可能存在的影響評估結論的其他瑕疵事項，在委託人和產權持有人未作特別說明，而資產評估專業人員已履行評估程序後仍無法獲知的情況下，資產評估機構及資產評估專業人員不承擔相關責任。

（五）本評估結論沒有考慮未來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加或減少付出的價格等對評估結論的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對評估對象價值的影響；若前述條件以及評估中遵循的持續經營原則等其他假設、前提發生變化時，評估結論一般會失效，報告使用人不能使用本評估報告，否則所造成的一切後果由報告使用人承擔。

(六) 本評估結論未考慮評估對象評估增減值所引起的稅收責任，最終應承擔的稅負應以當地稅務機關核定的稅負金額為準。

(七) 在評估報告日至評估報告有效期內如資產數量發生重大變化，應對資產數額進行相應調整；若資產價格標準發生變化，並對評估結論產生明顯影響時，應重新評估。

(八) 本次評估資產價值為不含稅價值。

對上述特別事項的處理方式、特別事項對評估結論可能產生的影響，提請資產評估報告使用人關注其對經濟行為的影響。

十二、評估報告使用限制說明

(一) 資產評估報告只能用於載明的評估目的、用途。

(二) 資產評估報告只能由報告載明的報告使用人使用，國家法律、法規另有規定的除外。委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。除委託人、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。

(三) 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。

(四) 資產評估報告需按國家現行規定提交相關部門進行備案，則在取得備案批複後方可正式使用。如未取得國有資產相關部門的備案文件，不可使用本評估報告。

(五) 除法律、法規規定以及相關當事方另有約定，未徵得資產評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體。

(六) 資產評估報告解釋權僅歸本項目資產評估機構所有，國家法律、法規另有規定的除外。

十三、評估報告日

資產評估報告日為二零二五年五月三十日。

補充附註提供有關資產評估的進一步說明，惟並不構成估值報告的一部分。

補充說明

目標資產二之賬面淨值總計為人民幣12,921,402.21元，而於估值日目標資產二之評估價值為人民幣16,457,865.00元，評估增值人民幣3,536,462.79元，增值率為27.37%。具體而言：(a)綠園事業部資產的賬面淨值總計為人民幣7,334,734.13元，評估價值為人民幣8,495,783.00元，評估增值人民幣1,161,048.87元，增值率為15.83%；及(b)永春事業部資產的賬面淨值總計為人民幣5,586,668.08元，評估價值為人民幣7,962,082.00元，評估增值人民幣2,375,413.92元，增值率為42.52%。

一、評估結論

估價人員對委估資產評估測算過程如下：

大額設備金額明細

設備 編號	設備名稱	賬面價值		評估價值		淨值	年限法 成新率	觀察法 成新率	綜合 成新率
		原值	淨值	原值	成新率				
03306	2#鍋爐5120	4,526,886.72	181,075.47	4,543,708.00	32%	1,453,987.00	12%	45%	32%
03307	1#鍋爐5121	4,073,161.15	162,926.45	4,088,294.00	32%	1,308,254.00	12%	45%	32%
03586	鍋爐1111	4,649,758.06	185,990.32	5,277,955.00	15%	791,693.00	-15%	35%	15%
03667	濕電除塵脫硫脫硝一體化 裝置7735	1,458,557.06	735,112.56	1,240,225.00	65%	806,146.00	57%	70%	65%
03668	濕電除塵脫硫脫硝一體化 裝置7736	1,458,557.06	735,112.56	1,240,225.00	65%	806,146.00	57%	70%	65%

固定資產—機器設備類

該類資產採用成本法進行評估測算，成本法是指首先估測被評估資產的重置成本，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中予以扣除而得到被評估資產價值的各種評估方法。

評估價值=重置成本×綜合成新率

標準機器設備通過賬面原值結合價格增長指數確定不含稅價格，加計該設備達到可使用狀態所應發生的運雜費、安裝調試費和必要的附件配套裝置費，按照委估資產所在地區現行市場的取費標準，計取建設工程前期及其它費用和資金成本，確定重置成本。

重置成本=不含稅價 $\times$ (1+運雜費率+安裝調試費率+基礎費率) $\times$ (1+前期及其他費率) $\times$ (1+資金成本率)

機器設備類資產包含機器設備、電子設備共計326項，其中機器設備321項，電子設備5項。評估淨值總金額為人民幣16,457,865元。

機器設備類資產重置成本介於人民幣264元至人民幣5,277,955.50元。

在確定綜合成新率時，估價人員根據委估對象的經濟使用壽命年限及已使用年限。委估對象經濟使用壽命年限介於8-15年，已使用年限介於1.21-39.23年，估價人員對固定資產—機器設備類的評估過程採用的綜合成新率介於15%至93%。

在評估過程中，估價人員採用的年限法成新率為理論成新率，並未考慮估價對象資產的實際狀況，通過結合反映資產實際狀況的勘察法成新率可解決此限制，故在估價過程勘察法成新率的權重更大。部分資產已過經濟使用壽命年限，導致以使用年限法確定上的成新率理論上為負值。而企業在日常生產過程中對相關資產的維護保養，使得已超使用年限的資產依然能夠正常使用，故在此次評估過程採用取權重後的綜合成新率作為資產最終成新率進行計算。

對於已達經濟使用年限但仍正常使用的設備，估價人員採用15%的綜合成新率，與此前國資辦發[1996]23號國家國有資產管理局關於轉發《資產評估操作規範意見(試行)》的通知所制定的行業規範一致，該通知規定常運行的資產成新率不得低於15%，評估價值不得低於重置成本的15%。

二、評估結論與賬面值比較變動原因分析

(一) 綠園事業部

綠園事業部資產的賬面淨值總計為人民幣7,334,734.13元，評估價值為人民幣8,495,783.00元，評估增值人民幣1,161,048.87元，增值率為15.83%。評估增值的主要原因是：

- (1) 機器設備評估淨值增值，評估淨值增值的主要原因是因為部分機器設備資產企業對部分機器設備資產提記折舊的年限短於機器設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值。
- (2) 電子設備評估淨值減值，評估淨值減值的主要原因是因為電子設備中價值量較大的為操作系統類資產，因為生產企業技術更新、生產工藝進步、程序優化等因素形成的價格降低，故電子設備重置價格降低，從而造成了評估淨值減值。

(二) 永春事業部

永春事業部資產的賬面淨值總計為人民幣5,586,668.08元，評估價值為人民幣7,962,082.00元，評估增值人民幣2,375,413.92元，增值率為42.52%。評估增值的主要原因是：

- (1) 機器設備評估淨值增值，評估淨值增值的主要原因是因為部分機器設備資產企業對部分機器設備資產提記折舊的年限短於機器設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值。
- (2) 電子設備評估淨值增值，評估淨值增值的主要原因是因為電子設備中價值量較大的因為儀器儀錶等生產配套設備，該類設備購置時間較長，企業對此部分電子設備資產提記折舊的年限短於電子設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值。

三、個別問題說明

1、本次評估過程中評估方法未選用收益法的原因

被評估單位為熱力生產企業，其所屬資產和收益為一個整體，本次列入評估範圍內的資產為其部分資產，主要包含生產熱能的相關資產，不包含輔助及配套資產以及相關許可資質等組成最小資產組合包的必要資產（如供熱管線、換熱站以及供熱特許經營權等相關資產），故相對整體而言，無法針對其部分所涉資產進行收益分割，故無法選用收益法對其部分資產時進行評估。

2、在本次評估過程中各資產類型賬面價值與評估價值之間的重大差異的根本原因

本次評估中所採用的價值類型為在評估基準日的公開、公允的市場價值，所涉企業資產為老國企交易所得，原始賬面構成無法獲得，到企業賬後正常折舊形成當前賬面價值，企業財務折舊與評估折舊方法不一致、且資產相關的取得費用及成本因年限較長，價格變化差異較大，故評估價值與賬面價值存在較大差異。

對於機器設備類資產，評估價值是根據評估基準日的賬面原值考慮價格增長指數確定的不含稅價或是查詢現行市場價值確定不含稅價，選取相關費用，再結合綜合成新率計算所得。

3、本次評估過程中所採用成新率範圍廣泛的原因

本次評估委估設備非一次性採購設備，由於是承接老國企資產，是隨著使用需求及設備更新逐漸形成當前規模。故設備採購年限分佈廣泛，導致設備成新率分佈廣泛，故理論成新率分佈廣泛。

不同類別的資產損耗邏輯不同，機械設備：易受使用頻率、維護記錄影響；房地產：需綜合考慮結構老化、裝修更新等多維度因素；故勘查成新率分佈廣泛。

本次評估過程所涉資產的成新率是採用結合理論成新率和打分法成新率兩者加權後的綜合成新率確定，因資產的購置日期年限不同，時間跨度較大，故計算後的綜合成新率也有不同，所以綜合成新率範圍的差異較大，範圍廣泛。

設備類綜合成新率範圍在15%–93%之間。

下文乃吉林省共建偉業房地產估價有限責任公司就建議收購事項三而編製之日期為2025年5月30日資產評估報告之摘要。

資產評估報告以中文編製，英文版本為翻譯版本。如中英文版本有任何不一致之處，概以中文版本為準。

務請留意下文內容為資產評估報告全文之摘要內容。

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，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本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。

本資產評估機構及資產評估師提示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。

三、本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、產權持有人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。

五、本資產評估機構及資產評估師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。

六、資產評估師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。

七、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。

一、委託人、產權持有人及其他資產評估報告使用人

本次評估的委託人為吉林省熱力集團有限公司、吉林省春城熱力股份有限公司，產權持有人吉林省熱力集團有限公司，資產評估報告使用人為資產評估委託合同中約定的資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的其他資產評估報告使用人。

(一)委託人及產權持有人

委託人之一概況：

1. 統一社會信用代碼：91220000MA13WXED1L
2. 企業名稱：吉林省熱力集團有限公司
3. 法定代表人：王慧林
4. 類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)
5. 成立日期：2016年12月26日
6. 註冊資本：元整
7. 住所：長春市寬城區站前街道鐵西街芙蓉小區長春車輛段院內鍋爐房
8. 經營範圍：一般項目：熱力生產和供應；非居住房地產租賃。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法處方開展經營活動)

許可項目：自來水生產與供應。(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，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)

委託人之二及產權持有人概況：

1. 統一社會信用代碼：91220101MA14W03575
2. 企業名稱：吉林省春城熱力股份有限公司
3. 法定代表人：宋馳

4. 類型：其他股份有限公司(上市)
5. 成立日期：2017年10月23日
6. 註冊資本：肆億陸仟陸佰柒拾萬元整
7. 住所：吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路小區B區(鴻城西域)28號樓
8. 經營範圍：新能源技術開發；供熱生產與供應；供暖工程設計、安裝服務；合同能源管理；銷售電纜、電氣設備、家用電器、地板、地磚、溫控器及供熱配套產品(法律、法規和國務院決定禁止的項目不得經營，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)。

(二)委託人和產權持有人之間的關係

委託人之一和產權持有人是同一家公司。

二、評估目的

評估目的：吉林省熱力集團有限公司(以下簡稱：吉熱)擬轉讓所屬部分資產，為此需要對擬轉讓資產的價值進行評估，為委託人之一擬了解資產價值提供價值參考依據。

三、評估對象和評估範圍

本次評估對象為委託方申報的固定資產(機器設備和電子設備)，賬面原值為94.89萬元，賬面淨值為21.20萬元。(詳見下表)

序號	科目名稱	賬面價值		評估價值		增值額	
		原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
一、	固定資產	948,863.73	212,031.89	941,319.12	475,980.76	-7,544.61	263,948.87
1	機器設備	940,316.73	210,016.55	936,234.12	475,116.31	-4,082.61	265,099.76
2	電子設備	8,547.00	2,015.34	5,085.00	864.45	-3,462.00	-1,150.89

四、價值類型及其定義

根據本次評估目的、市場條件和被評估資產自身特點等因素，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

本項目評估基準日是2025年3月17日，由委託人根據經濟行為、會計期末、利率和匯率變化等因素確定。

六、評估依據

我們在本次評估過程中所遵循的國家、地方政府和有關部門的法律法規、準則依據、權屬依據、取價依據，以及在評估中參考的文件資料、依據主要有：

（一）經濟行為依據

長春市熱力（集團）有限責任公司2025年4月24日，（長熱集團黨委會會議紀要第九期）。

（二）主要法律、法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》（2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過）；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》（2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過）；
3. 《中華人民共和國民法典》（2020年5月28日第十三屆全國人大三次會議表決通過，自2021年1月1日起施行）；
4. 國務院[2003]第378號令《企業國有資產監督管理暫行條例》；
5. 國資委[2005]第12號令《企業國有資產評估管理暫行辦法》；
6. 國資產權[2006]274號《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》；
7. 國資產權[2009]941號《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》；

8. 國資發產權[2013]64號《企業國有資產評估項目備案工作指引》；
9. 國資委、財政部[2016]第32號令《企業國有資產交易監督管理辦法》；
10. 財政部令第97號《資產評估行業財政監督管理辦法》；
11. 國資發產權[2009]120號《企業國有產權交易操作規則》；
12. 國資發產權[2014]95號《關於促進企業國有產權流轉有關事項的通知》；
13. 國辦發[2003]96號《關於規範國有企業改制工作的意見》；
14. 國辦發[2005]60號《關於進一步規範國有企業改制工作的實施意見》；
15. 財政部14號令《國有資產評估管理若干問題的規定》；
16. 《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號)、《財政部關於修改〈企業會計準則—基本準則〉的決定》(財政部令第76號)；
17. 財政部[2006]第41號令《企業財務通則》；
18. 其他相關的法律法規。

(三) 準則依據

1. 財資[2017]43號《資產評估基本準則》；
2. 中評協[2019]35號《資產評估執業準則—資產評估方法》；
3. 中評協[2018]35號《資產評估執業準則—資產評估報告》；
4. 中評協[2018]36號《資產評估執業準則—資產評估程序》；

5. 中評協[2018]37號《資產評估執業準則—資產評估檔案》；
6. 中評協[2017]30號《資產評估職業道德準則》；
7. 中評協[2017]33號《資產評估執業準則—資產評估委託合同》；
8. 中評協[2017]38號《資產評估執業準則—不動產》；
9. 中評協[2017]39號《資產評估執業準則—機器設備》；
10. 中評協[2017]42號《企業國有資產評估報告指南》；
11. 中評協[2017]46號《資產評估機構業務質量控制指南》；
12. 中評協[2017]47號《資產評估價值類型指導意見》；
13. 中評協[2017]48號《資產評估對象法律權屬指導意見》；
14. 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)。

(四) 權屬依據

產權持有人提供的其他權屬證明文件。

(五) 取價依據

1. 相關國家產業政策、行業分析資料、參數資料等；
2. 全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)；
3. 《2024年上半年長春市建設工程造價指數指標》；
4. 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。

(六) 其他參考依據

1. 產權持有人提供的資產評估申報明細表；
2. 資產評估專業人員現場勘查調查表、收集整理的其他資料；

3. 最新版《資產評估常用方法與參數手冊》；
4. 《中華人民共和國房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)；
5. 其它與評估有關的資料。

七、評估方法

(一) 評估方法介紹

資產價值評估中的市場法，是指將評估對象與類似的資產，在市場上已有交易案例的資產進行比較以確定評估對象價值的評估思路。

資產價值評估中的收益法，是指將資產預期收益資本化或折現以確定評估價值的評估思路，收益法是從資產獲利能力的角度衡量資產的價值，建立在經濟學預期效用理論的基礎上。

資產價值評估中的成本法，即首先用現時條件下重新購建一個全新狀態被評估資產所需的全部成本得出重置成本，然後將被評估資產與其全新狀態相比，求出成新率。重置成本與成新率相乘作為評估值。

本次評估範圍包含機器設備及電子設備，機器設備及電子設備不具備單獨獲利能力，未來收入、成本等要素無法用貨幣進行預測、量化，故本次評估不宜採用收益法。市場上難以收集到與評估對象類似資產的成交記錄，故本次評估不宜採用市場法。經過分析，確定本次評估採用成本法進行評定估算。

(二) 成本法技術思路和模型

本項目採用的成本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，作為確定資產價值的依據，將構成企業的各種要素資產、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。

(三) 成本法評定過程

1. 固定資產—設備類

納入評估範圍的機器設備不具有獨立獲利能力，不適合採用收益法進行評估；無法在現行市場中找到相同類似的可比參照物，不適合採用市場法；因此本次評估適宜採用重置成本法。

重置成本法，是指首先估測被評估資產的重置成本，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中予以扣除而得到被評估資產價值的各種評估方法。

評估價值=重置成本×綜合成新率

(1) 重置成本的確定

標準機器設備通過賬面原值結合價格增長指數確定不含稅價格，加計該設備達到可使用狀態所應發生的運雜費、安裝調試費和必要的附件配套裝置費，按照委估資產所在地區現行市場的取費標準，計取建設工程前期及其它費用和資金成本，確定重置成本。

(2) 成新率的確定

主要機器設備成新率的確定：

機器設備的經濟壽命年限：參照《資產評估常用方法與參數手冊》確定；

已使用年限：根據已安裝使用日期至評估基準日的時間結合設備的開機率確定；

年限法成新率=（經濟壽命年限－已使用年限）／經濟壽命年限×100%

勘查法成新率=Σ技術觀察分析評分值×各構成單元的分值權重×100%

綜合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

(3) 評估值的確定

評估價值=重置成本×綜合成新率。

八、評估程序實施過程和情況

- (一) 吉林省熱力集團有限公司為實現處置資產之目的，在與我公司接洽後，決定委託我公司對產權持有人的資產價值進行評估。我公司接受項目委託後，根據本次評估項目所對應的經濟行為的特性、確定評估目的、評估對象價值類型；對評估對象、評估範圍的具體內容進行了初步了解，與委託人協商確定評估基準日，擬定評估計劃，簽訂評估委託合同。
- (二) 按照《資產評估執業準則—資產評估程序》的規定，向產權持有人提供資產評估所需申報資料，指導產權持有人清查資產、填報相關表格；在完成上述前期準備工作後，我公司組織資產評估專業人員進入評估現場，開始進行現場勘查，通過詢問、函證、核對、監盤、勘查、檢查等方式進行必要的調查，了解資產的經濟、技術使用狀況和法律權屬狀況，分析評估對象的具體情況，收集企業近期及評估基準日的財務數據資料，核實企業申報的評估資料與企業提供的會計資料是否相符，驗證索取各項資料是否真實、完整，並對資產法律權屬狀況給予必要的關注。
- (三) 按照評估相關的法律、準則、取價依據的規定，根據資產具體情況分別採用適用的評估方法，收集市場價格信息資料以其作為取價參考依據，對以核實後的賬面價值進行評定估算，確定評估價值。
- (四) 評估結果匯總，分析評估結論，撰寫評估報告，實施內部三級審核，提交評估報告。

九、評估假設

本項目評估對象的評估結論是在以下假設前提、限制條件成立的基礎上得出的，如果這些前提、條件不能得到合理滿足，本報告所得出的評估結論一般會有不同程度的變化。

(一) 一般假設

1. 交易假設：假設所有待評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：假設在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取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作出理智的判斷。
3. 資產持續使用假設：假設被評估資產按照規劃的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等條件合法、有效地持續使用下去，並在可預見的使用期內，不發生重大變化。

(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. 假設和產權持有人相關的利率、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。
4. 假設納入評估範圍的設備，其產權屬於吉林省熱力集團有限公司所有。

十、評估結論

在實施了上述不同的評估方法和程序後，對委託方擬實施資產轉讓之目的所涉及吉林省熱力集團有限公司申報的吉林省熱力集團有限公司所屬的部分資產在2025年3月17日所表現的市場價值，得出如下評估結論：

通過成本法評估，吉林省熱力集團有限公司申報的資產評估前賬面資產總計21.20萬元，評估價值47.60萬元，評估增值26.40萬元，增值率124.49%。

吉林省熱力集團有限公司的資產評估價值為47.60萬元。

本次評估結論的有效使用期限為自評估基準日起一年有效，超過本報告使用有效期不得再使用資產評估報告。

本評估結論係根據本資產評估報告所列示的目的、假設及限制條件、依據、方法、程序得出，本評估結論只有在上述目的、依據、假設、前提存在的條件下成立，且評估結論僅為本次評估目的服務。

十一、特別事項說明

(一) 權屬瑕疵事項

納入評估範圍設備中的鍋爐等大型設備，根據委託方提供的產權說明顯示，購置合同由於產權持有人內部管理人員調動等多種原因無法找尋，僅僅通過產權持有人提供的《中華人民共和國特種設備使用登記證》進行確權。

(二) 評估資料不完整情況說明

對納入本次評估範圍的構築物圖紙及工程預(結)算資料，產權持有人無法提供，評估人員通過參考類似工程的相關資料進行評估測算。

(三) 由於無法獲取足夠豐富的相關市場交易統計資料，缺乏關於流動性對評估對象價值影響程度的分析判斷依據，本次採用成本法的評估結果未考慮流動性折價因素。

(四) 對委託人和產權持有人可能存在的影響評估結論的其他瑕疵事項，在委託人和產權持有人未作特別說明，而資產評估專業人員已履行評估程序後仍無法獲知的情況下，資產評估機構及資產評估專業人員不承擔相關責任。

(五) 本評估結論沒有考慮未來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加或減少付出的價格等對評估結論的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對評估對象價值的影響；若前述條件以及評估中遵循的持續經營原則等其他假設、前提發生變化時，評估結論一般會失效，報告使用人不能使用本評估報告，否則所造成的一切後果由報告使用人承擔。

(六) 本評估結論未考慮評估對象評估增減值所引起的稅收責任，最終應承擔的稅負應以當地稅務機關核定的稅負金額為準。

(七) 在評估報告日至評估報告有效期內如資產數量發生重大變化，應對資產數額進行相應調整；若資產價格標準發生變化，並對評估結論產生明顯影響時，應重新評估。

(八) 本次評估資產價值為不含稅價值。

對上述特別事項的處理方式、特別事項對評估結論可能產生的影響，提請資產評估報告使用人關注其對經濟行為的影響。

十二、評估報告使用限制說明

(一) 資產評估報告只能用於載明的評估目的、用途。

(二) 資產評估報告只能由報告載明的報告使用人使用，國家法律、法規另有規定的除外。委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。除委託人、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。

(三) 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。

(四) 資產評估報告需按國家現行規定提交相關部門進行備案，則在取得備案批複後方可正式使用。如未取得國有資產相關部門的備案文件，不可使用本評估報告。

(五) 除法律、法規規定以及相關當事方另有約定，未征得資產評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體。

(六) 資產評估報告解釋權僅歸本項目資產評估機構所有，國家法律、法規另有規定的除外。

十三、評估報告日

資產評估報告日為二零二五年五月三十日。

補充附註提供有關資產評估的進一步說明，惟並不構成估值報告的一部分。

補充說明

目標資產三截止評估基準日評估前賬面資產淨值總計人民幣21.20萬元，評估價值人民幣47.60萬元。

一、評估結論

估價人員對委估資產評估測算過程如下：

固定資產—機器設備類

該類資產採用成本法進行評估測算，成本法是指首先估測被評估資產的重置成本，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中予以扣除而得到被評估資產價值的各種評估方法。

評估價值=重置成本×綜合成新率

標準機器設備通過賬面原值結合價格增長指數確定不含稅價格，加計該設備達到可使用狀態所應發生的運雜費、安裝調試費和必要的附件配套裝置費，按照委估資產所在地區現行市場的取費標準，計取建設工程前期及其它費用和資金成本，確定重置成本。

重置成本=不含稅價×(1+運雜費率+安裝調試費率+基礎費率)×(1+前期及其他費率)×(1+資金成本率)

機器設備類資產包含機器設備、電子設備共計51項，其中機器設備48項，電子設備3項。評估總金額為人民幣475,980.76元。

機器設備類資產重置成本介於人民幣392.99元至人民幣300,015.44元。

在確定綜合成新率時，估價人員根據委估對象的經濟使用壽命年限及已使用年限。委估對象經濟使用壽命年限介於10–15年，已使用年限介於7.3–8.3年，估價人員對固定資產—機器設備類的評估過程採用的綜合成新率介於17%至54%。

在評估過程中，估價人員採用的年限法成新率為理論成新率，並未考慮估價對象資產的實際狀況，通過結合反映資產實際狀況的勘察法成新率可解決此限制，故在估價過程勘察法成新率的權重更大。部分資產已過經濟使用壽命年限，導致以使用年限法確定上的成新率理論上為負值。而企業在日常生產過程中對相關資產的維護保養，使得已超使用年限的資產依然能夠正常使用，故在此次評估過程採用取權重後的綜合成新率作為資產最終成新率進行計算。

對於已達經濟使用年限但仍正常使用的設備，估價人員採用15%的綜合成新率，與此前國資辦發[1996]23號國家國有資產管理局關於轉發《資產評估操作規範意見(試行)》的通知所制定的行業規範一致，該通知規定常運行的資產成新率不得低於15%，評估價值不得低於重置成本的15%。

有關具有最高評估價值的機器設備明細

序號	設備名稱	賬面價值		評估價值		年限法 成新率	觀察法 成新率	綜合 成新率	綜合 成新率
		原值	淨值	原值	淨值				
1	鍋爐1—主機	267,658.61	64,460.02	300,015.44	162,008.34	45%	60%	54%	54%

二、評估結論與賬面值比較變動原因分析

評估前賬面資產總計人民幣21.20萬元，評估價值人民幣47.60萬元，評估增值人民幣26.40萬元，增值率124.53%；評估增值的主要原因是：

- (1) 機器設備評估淨值增值，評估淨值增值的主要原因是因為部分機器設備資產企業對部分機器設備資產提記折舊的年限短於機器設備的經濟壽命，從而造成了評估淨值增值。
- (2) 電子設備評估淨值減值，評估淨值減值的主要原因是因為電子設備資產為儀器儀表生產配套設備，該類設備購置時間較長，且價值量較低，近期該類電子設備價格降低，從而造成了評估淨值減值。

三、個別問題說明

1、本次評估過程中評估方法未選用收益法的原因

被評估單位為熱力生產企業，其所屬資產和收益為一個整體，本次列入評估範圍內的資產為其部分資產，主要包含生產熱能的相關資產，不包含輔助及配套資產以及相關許可資質等組成最小資產組合包的必要資產(如供熱管線、換熱站以及供熱特許經營權等相關資產)，故相對整體而言，無法針對其部分所涉資產進行收益分割，故無法選用收益法對其部分資產時進行評估。

2、在本次評估過程中各資產類型賬面價值與評估價值之間的重大差異的根本原因

本次評估中所採用的價值類型為在評估基準日的公開、公允的市場價值，所涉企業資產為老國企交易所得，原始賬面構成無法獲得，到企業賬後正常折舊形成當前賬面價值，企業財務折舊與評估折舊方法不一致、且資產相關的取得費用及成本因年限較長，價格變化差異較大，故評估價值與賬面價值存在較大差異。

對於機器設備類資產，評估價值是根據評估基準日的賬面原值考慮價格增長指數確定的不含稅價或是查詢現行市場價值確定不含稅價，選取相關費用，再結合綜合成新率計算所得。

3、本次評估過程中所採用成新率範圍廣泛的原因

本次評估委估設備非一次性採購設備，由於是承接老國企資產，是隨著使用需求及設備更新逐漸形成當前規模。故設備採購年限分佈廣泛，導致設備成新率分佈廣泛，故理論成新率分佈廣泛。

不同類別的資產損耗邏輯不同，機械設備：易受使用頻率、維護記錄影響；房地產：需綜合考慮結構老化、裝修更新等多維度因素；故勘查成新率分佈廣泛。

本次評估過程所涉資產的成新率是採用結合理論成新率和打分法成新率兩者加權後的綜合成新率確定，因資產的購置日期年限不同，時間跨度較大，故計算後的綜合成新率也有不同，所以綜合成新率範圍的差異較大，範圍廣泛。

設備類綜合成新率範圍在17%–54%之間。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司的資料，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，就彼等所深知及確信，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實，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記入本公司按該條所述存置的登記冊的任何權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(ii) 主要股東權益

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）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	股份類別	身份	持有股份／相關 股份數目（股） （附註2）	佔有關股本 類別百分比 （附註3）	佔股本總數 百分比 （附註4）
長熱集團	內資股	實益擁有人	325,500,000 (L)	93.00 %	69.75 %
長春市國有資本運營集團 有限責任公司（前稱長春市國有 資本投資運營（集團）有限公司）	內資股	實益擁有人	24,500,000 (L)	7.00 %	5.25 %
中國對外經濟貿易信託有限公司 （附註1）	H股	受託人	30,500,000 (L)	26.14 %	6.54 %
東北亞萬眾創投資管理（吉林） 有限公司	H股	實益擁有人	17,090,000 (L)	14.64 %	3.66 %

附註：

- (1) 中國對外經濟貿易信託有限公司為外貿信託—五行百川37號單一資金信託的受託人。
- (2) (L)指有關人士於該等股份的好倉。
- (3) 按本公司於最後實際可行日期已發行的350,000,000股內資股或116,700,000股H股計算。
- (4) 按本公司於最後實際可行日期的已發行股本總數為466,700,000股計算。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

3. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立本集團相關成員公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合同。

4. 專家資格及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載觀點、函件或意見的各專家的資格：

名稱	資格
智富融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
吉林省共建偉業房地產估價有限責任公司	中國合資格獨立估值師，持有由吉林省財政廳頒發的資產評估資格證書

上述專家各自己就刊發本通函發出同意書，同意以本通函現時的形式及內容轉載其函件或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司的股本中擁有任何權益，亦無擁有任何權利（不論可合法強制執行與否）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司自2024年12月31日（即本集團最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期）以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無在於本通函日期存續且對本集團的業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有任何重大權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所深知、盡悉及確信，本集團成員公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，概無任何尚未了結或針對本集團成員公司提出的重大訴訟或申索。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，下列董事被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務除外）中擁有權益：

董事姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體的業務簡介	董事於該實體的權益性質
宋馳先生	長熱集團	供熱	黨委書記及董事長

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或最高行政人員或彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

7. 於資產、合同或安排的權益

據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或最高行政人員於本集團任何成員公司自2024年12月31日（即本集團最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期）以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事或最高行政人員於截至本通函日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有任何重大權益。

8. 重大合同

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下屬重大或可能屬重大的合同（並非於一般業務過程中訂立的合同）：

- (a) 亞泰熱力與長熱集團所訂立日期為2024年3月19日的資產轉讓協議，據此，亞泰熱力以代價人民幣38,950,960.00元向長熱集團收購長熱集團用於熱力生產的若干建築物、燃煤鍋爐、土地使用權及配套設備；
- (b) 本公司與長熱集團所訂立日期為2024年11月1日的2024年資產轉讓協議，據此，本公司以代價人民幣82,886,461.00元向長熱集團收購長熱集團用於熱力生產的若干構築物、燃煤鍋爐及配套設備；
- (c) 本公司（作為出借人）與長熱集團（作為借款人）所訂立日期為2024年11月1日的借款協議，據此，本公司同意向長熱集團墊付借款不超過人民幣300百萬元；
- (d) 本公司（作為出借人）與長春城市管線建設投資（集團）有限公司（「借方」，作為借款人）所訂立日期為2024年12月11日的借款協議，據此，本公司同意向借方墊付借款人民幣138百萬元；
- (e) 原始資產轉讓協議一；
- (f) 原始資產轉讓協議二；
- (g) 資產轉讓協議三；
- (h) 第一份補充資產轉讓協議一；

- (i) 第二份補充資產轉讓協議一；及
- (j) 補充資產轉讓協議二。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於中國吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路小區B區28號樓。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。
- (c) 本公司的H股股份過戶登記處香港分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本公司的聯席公司秘書為萬滔先生及李忠成先生。李忠成先生為香港會計師公會會員和特許公認會計師公會資深會員。
- (e) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

10. 展示文件

以下文件的副本將由本通函日期起至臨時股東大會日期（包括該日）止不少於14日期間刊載於聯交所網站（<http://www.hkexnews.hk>）及本公司網站（www.cc-tp.com.cn）：

- (a) 獨立董事委員會的推薦建議函件，全文載於本通函第30頁；
- (b) 獨立財務顧問的意見函件，全文載於本通函第31至65頁；
- (c) 估值師就目標資產一出具的估值報告；
- (d) 估值師就目標資產二出具的估值報告；
- (e) 估值師就目標資產三出具的估值報告；
- (f) 本附錄「4.專家資格及同意書」一節所述同意書；
- (g) 原始資產轉讓協議一；
- (h) 原始資產轉讓協議二；

- (i) 資產轉讓協議三；
- (j) 第一份補充資產轉讓協議一；
- (k) 第二份補充資產轉讓協議一；及
- (l) 補充資產轉讓協議二。



Jilin Province Chuncheng Heating Company Limited*

吉林省春城熱力股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1853)

2025年第一次臨時股東大會通告

茲通告吉林省春城熱力股份有限公司(「本公司」)2025年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)謹訂於2025年9月10日(星期三)上午九時正於中國吉林省長春市南關區南湖大路998號春城熱力711會議室舉行，以審議並酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 審議及批准本公司與長熱集團訂立的資產轉讓協議一及其項下擬進行交易。
2. 審議及批准亞泰熱力與長熱集團訂立的資產轉讓協議二及其項下擬進行交易。
3. 審議及批准本公司與吉林熱力訂立的資產轉讓協議三及其項下擬進行交易。

承董事會命
吉林省春城熱力股份有限公司
董事長
宋馳

中國吉林，2025年8月25日

* 僅供識別

2025年第一次臨時股東大會通告

附註：

1. 本公司將於2025年9月4日(星期四)至2025年9月10日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票資格的記錄日期將為2025年9月10日(星期三)。股東如欲出席臨時股東大會並於會上投票，必須於2025年9月4日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票交回(就H股股東而言)本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)或(就內資股股東而言)本公司中國總部(地址為中國吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路小區B區28號樓)。
2. 有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東可委託一名或多名代理人代其出席及在投票表決時代其投票。受委託的代理人毋須為股東。
3. 臨時股東大會的股東代表委任表格最遲須於為表決而舉行的臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前，以專人送達或郵寄方式交回(就H股股東而言)H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)或(就內資股股東而言)本公司中國總部(地址為中國吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路小區B區28號樓)，方為有效。倘代表委任表格由經授權書或其他授權文件授權的人士簽署，須於代表委任表格所述同一時間送呈經公證人簽署證明的授權書或授權文件文本。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會並於會上投票。
4. 股東或其代表出席臨時股東大會時須出示其身份證明文件。倘股東為企業法人，其代表或其本人為成員的董事會或其他決策機構經決議後授權的其他人士，須提供有關決議案文本。
5. 如屬聯名股東，聯名股東中排名較優先的股東所作的投票(不論親身或由代表作出)將獲接納，其他聯名股東的投票將不予計算，就此而言，優先次序將按本公司股東名冊所示聯名股權的排名順序而定。
6. 現場臨時股東大會預期需時少於半天。出席臨時股東大會的股東須自行承擔交通及住宿費。
7. 本公司於中國的總部位於中國吉林省長春市南關區南湖大路998號南湖大路小區B區28號樓。
8. 除非另行界定，否則本通告所用詞彙與本公司日期為2025年8月25日的通函所界定者具有相同涵義。

於本通告日期，本公司非執行董事為宋馳先生(董事長)、楊忠實先生及史明俊先生；執行董事為張黎明先生及徐純剛先生；獨立非執行董事為張彥女士、杜婕女士及陳昇輝先生；及職工代表董事為仇建華先生。