



对评估结论产生影响的特别事项:

1. 纳入本次评估范围的部分房屋尚未办理房屋所有权证, 被评估单位出具了相关产权承诺函, 承诺未办证房屋所有权归其所有, 不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的, 亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。

2. 对无法进行勘察的管道等隐蔽工程, 依据被评估单位提供给评估机构和评估人员的产权依据、财务会计数据、企业生产经营资料、施工图纸、部分结算报告等资料进行评估测算; 对设备的内部质量和运行状态, 我们并没有对其进行技术性检测, 对建筑物和设备的现场勘察主要是通过查看其外观、有关检验记录和向现场管理人员进行了解。

3. 对纳入本次评估范围的房屋建(构)筑物等工程结算资料, 被评估单位无法提供纸质版竣工结算书, 评估人员通过参考被评估单位提供的电子版结算工程量清单等资料进行评估测算。如被评估单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等情况, 本评估结果无效, 由此引起的相关后果由被评估单位负责, 本公司不承担任何责任。

4. 根据《浦发银行权利最高额质押合同》(借款人: 天津天保能源股份有限公司, 贷款人: 上海浦东发展银行股份有限公司天津分行)(ZZ7705202000000032), 2020年12月28日, 股东天津天保能源股份有限公司以其持有的天津天保临港热电有限公司51%股权出质给上海浦东发展银行股份有限公司天津分公司, 并签订《浦发银行并购贷款合同》(77112020280085)取得借款5000万元, 用于置换天津天保能源股份有限公司前期并购天津天保临港热电有限公司51%股权投入的自有资金, 贷款期限为2020年12月30日至2026年12月24日。借款人承诺并购贷款存续期间, 借款人维持对目标企业的实际控制人地位不变, 借款人不得转让、处置、质押目标公司股权, 否则应提前清偿贷款人并购贷款。截至评估基准日, 天津天保能源股份有限公司持有的天津天保临港热电有限公司51%股权仍处于质押状态。

5. 评估范围内长期借款-放款银行为国家开发银行天津分行, 该笔借款为保证借款, 保证人为天津港保税区环境投资发展集团有限公司(就借款人偿付主合同下全部未清偿借款本金、利息、罚息、复利、补偿金、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用的49%向贷款人提供担保)、天津天保能源股份有限公司(就借



款人偿付主合同下全部未清偿借款本金、利息、罚息、复利、补偿金、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用的 51%向贷款人提供担保); 该项借款同时为质押借款, 质押物为应收账款, 截至 2021 年 6 月 30 日, 总借款余额为 38,000,000.00 元, 其中一年内需偿还的金额为 25,000,000.00 元。

6. 中国光大银行天津滨海分行营业部账号分别为 75460188000567317、75460188000567496 的两个账户为环保资金监管账户, 存放于此账户的 6,890,891.76 元货币资金为环保专用资金, 在评估基准日该笔款项使用受限; 在评估报告出具日前, 该笔款项已转出至中国建设银行股份有限公司天津分行营业部账号为 12001860800052503127 账户, 受限已解除。

7. 被评估单位不动产权证书(津(2020)滨海新区临港经济区不动产权第 1000883 号)记载土地面积为 85999.2 平方米, 土地出让合同面积为 86004.7 平方米, 导致面积差异原因为 2011 年取得土地时采用 1950 西安坐标系, 2020 年被评估单位将原房地产权证更换为不动产权证, 重新测绘时采用 2000 天津城市坐标系。本次评估按照证载面积 85999.2 平方米进行测算。

8. 被评估单位存在账外资产-15 项软件著作权, 据了解, 该 15 项软件著作权未使用, 研发、申请、注册均委托代理公司进行, 但双方未签订委托合同, 未就委托费用达成一致, 其相关成本及负债无法确认, 故本次评估不考虑 15 项软件著作权及所形成的相关应付款价值。

9. 本次评估范围内的一期燃煤锅炉设备, 账面价值 197,287,084.1 元, 账面净值 115,237,981.5 元。经向企业人员了解, 预计处置时间为 2025 年底, 且假设资产处置收益结算时点为 2026 年初。本次评估假设企业能够如期完成资产处置事项并取得相关设备处置收益, 基准日后无不可抗力对天津天保临港热电有限公司完成一期燃煤锅炉相关运营资产处置事项的重大不利影响。

10. 本评估报告二期燃气分布式能源站项目运营标的资产、未来的盈利预测数据参考北京恩耐特分布能源技术有限公司出具《天津临港粮油加工区燃气分布式能源站项目可行性研究报告》技术参数指标, 对于《天津临港粮油加工区燃气分布式能源站项目可行性研究报告》所提及的对被评估单位的建议以及限制条件, 本报告同样适用。提请报告使用者注意。

相关技术参数指标如下所示:



运用参数	单位	数值
年供电量	万 kwh	25090
年供蒸汽量	万吨	140.8
生产运行参数	单位	数值
年耗天然气量	万 Nm ³ /年	15822
年耗除盐水量	万 m ³ /年	146.5
年耗自来水量	万 m ³ /年	1.84
厂用电率	%	2.1

评估人员对上述经济参数结合目前周边粮油企业用气量增长趋势、天津临港经济区北区高压配电网规划对上述经济参数进行必要的分析，《天津临港粮油加工区燃气分布式能源站项目可行性研究报告》所提及的对二期燃气锅炉建议如下所示：

(1) 建议被评估单位尽快与电网公司相关部门落实电力接入系统方案。

(2) 建议被评估单位尽快落实天然气到厂参数，以便确认是否需要增设增压机，并尽快签订供气协议。

(3) 建议被评估单位尽快完成项目环评，以确定余热锅炉和燃气蒸汽锅炉的烟囱高度。

(4) 配合被评估单位 2021 年下半年进行的增加中水水质制除盐水的改造工程，请被评估单位尽快落实本项目的供水水量保障性。

11. 天津天保临港热电有限公司已于 2021 年 7 月 29 日取得天津市发展和改革委员会公布的津发改许可[2021]48 号《市发展改革委关于对天津天保临港热电有限公司天津临港粮油加工区燃气分布式能源站项目核准的批复》，同意投资建设 2 台 15MW 等级燃气轮机、搭配 2 台 29 吨余热蒸汽锅炉和 5 台 40t/h 燃气蒸汽锅炉，项目总投资 23189.00 万元（含税），项目投建期自 2021 年 10 月至 2022 年 10 月。

资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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

