

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京京能清洁能源電力股份有限公司

Beijing Jingneng Clean Energy Co., Ltd.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：00579)

關連交易

增資協議

視作出售一間附屬公司的12.05%股權

增資協議

董事會宣佈，於2026年9月3日，本公司及標的公司(本公司全資附屬公司)與京西發電訂立增資協議，據此，京西發電有條件同意以土地使用權作為代價認購標的公司的新增註冊資本，該土地使用權經評估後為人民幣279.53百萬元。於建議認購完成後，本公司於標的公司的股權將由100%減少至87.95%及標的公司將繼續作為本公司的附屬公司。京西發電將持有標的公司12.05%的股權。

上市規則的涵義

京能集團為本公司控股股東，直接及間接持有本公司已發行股本總額約68.68%權益，為本公司的關連人士。京西發電作為京能集團的全資附屬公司，為京能集團的聯繫人，因此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，增資協議項下擬進行的建議認購構成本公司的一項關連交易。

由於增資協議項下擬進行的建議認購的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故增資協議項下擬進行的建議認購須遵守上市規則第14A章項下的報告及公告要求，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

I. 緒言

董事會謹此宣佈，於2026年9月3日，本公司及標的公司(本公司全資附屬公司)與京西發電訂立增資協議，據此，京西發電有條件同意以土地使用權作為代價認購標的公司的新增註冊資本，該土地使用權經評估後為人民幣279.53百萬元。

II. 增資協議

增資協議的主要條款載列如下：

日期

2026年9月3日

訂約方

標的公司

本公司

京西發電

增資協議的生效

增資協議將於各訂約方之法定代表人(負責人)或其授權代表正式簽訂，並加蓋各訂約方的正式公司印章或專用合約印章後方會生效。

代價

根據增資協議，建議認購之代價將以該土地的土地使用權作價出資的方式支付，且不涉及現金支付。根據建議認購擬出資的土地位於中國北京市石景山區高井電廠工業區，經評估價值為人民幣279.53百萬元。該土地由京西發電於2011年12月透過國有建設用地使用權(工業用地)出讓方式取得，出讓年期為50年，原始取得價為人民幣22.61百萬元，面積為109,690.27平方米。

代價乃經各訂約方參考標的公司之審計報告及估值報告，以及該土地的估值報告後，經公平磋商後而釐定。估值報告已根據適用的中國國有資產管理規定妥善備案，且獲各訂約方接納。根據標的公司之估值報告，標的公司股東全部權益的評估價值為人民幣2,039.83百萬元，而京西發電將出資的該土地的土地使用權之評估價值為人民幣279.53百萬元。根據標的公司增資後的估值，該土地出資的價值使京西發電有權在建議認購完成後，持有標的公司經擴大股權的約12.05%。截至本公告日期，標的公司的註冊資本為人民幣1,030.01百萬元。在京西發電將出資的上述土地使用權金額中，人民幣141.15百萬元將用於增加標的公司註冊資本，而餘額人民幣138.38百萬元將作為資本溢價並計入標的公司的資本公積。

於建議認購完成後，標的公司的註冊資本將由人民幣1,030.01百萬元增加至人民幣1,171.16百萬元。

標的公司於緊接建議認購完成前及緊隨建議認購完成後之股權結構如下：

	緊接建議認購完成前		緊隨建議認購完成後	
	註冊資本 (人民幣)	持股比例	註冊資本 (人民幣)	持股比例
本公司	1,030,010,000	100%	1,030,010,000	87.95%
京西發電	—	—	141,147,974	12.05%
總計	<u>1,030,010,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,171,157,974</u>	<u>100%</u>

注資

根據增資協議，於辦妥由京西發電至標的公司的土地使用權轉讓登記手續及標的公司取得不動產權證書後，京西發電的注資責任即被視為已達成。

登記要求

在取得所有必要內部批准及相關國有資產監督管理機構的批准後，標的公司應完成與建議認購有關的所有相關登記及備案手續，包括其股東及註冊資本變更，以及新章程的備案。標的公司應完成國有產權變更登記。

III. 估值

1. 標的公司的估值

根據合資格獨立評估師北京天圓開資產評估有限公司發出的日期為2026年8月11日的估值報告，標的公司於評估基準日（即2025年12月31日）的股東全部權益，經採用資產基礎法評估後為人民幣2,039.83百萬元，而股東全部權益的賬面值為人民幣1,721.67百萬元，增值率為18.48%，乃主要由於房屋建築物及結構及無形資產增值。房屋建築物及結構增值主要是由於自建造以來材料、人工及機械成本上漲，以及會計折舊年限短於其經濟使用年限；無形資產增值主要是由於軟件經攤銷後的賬面價值較低，以及賬面價值未反映先前就專利及軟件著作權所產生的研發成本價值。有關估值報告的摘要（包括估值方式、主要假設及估值的主要輸入參數），請參閱本公告的附錄一。

2. 土地使用權估值

根據合資格獨立評估師北京華源龍泰房地產土地資產評估有限公司於2026年1月20日出具的估值報告，截至評估基準日（即2025年12月31日）的該土地的土地使用權價值之估值，採用成本逼近法評估後為人民幣279.53百萬元，而土地使用權的賬面值為人民幣16.27百萬元，增值率為1,618.37%，乃主要由於該土地於十多年前取得導致收購成本較低，且近年來區域地價持續上漲，導致於評估基準日的市場價值顯著高於其賬面價值。有關土地使用權的估值報告的摘要（包括估值方式、主要假設及估值的主要輸入參數），請參閱本公告的附錄二。

董事會對代價的公平性及合理性的意見

董事會已審閱標的公司的估值報告及該土地的估值報告，重點審視所採用的估值方法、主要假設及財務資料。經考慮(i)獨立評估師所進行的工作範圍就相關評估而言屬恰當；及(ii)獨立評估師就相關評估所採用的估值假設及方法屬公平合理，董事會認為，構成增資協議代價基準的標的公司估值及該土地估值均屬公平合理。

IV. 各訂約方的資料

本公司

本公司是中國領先的風力發電及光伏發電運營商及北京地區最大的燃氣熱電供應商，是行業領先的清潔能源服務供應商，從事風力發電、光伏發電、燃氣發電及供熱、中小型水電、儲能及其他清潔能源發電項目。本公司由京能集團直接及間接持有約68.68%權益。京能集團為一家在中國註冊成立的有限責任公司，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會成立和全資擁有的北京國管全資擁有。京能集團主要從事熱力、電力、煤炭、健康文旅等業務。

標的公司

標的公司為一家於中國成立的有限責任公司，於建議認購完成前亦為本公司的全資附屬公司。標的公司主要從事燃氣發電及供熱。

京西發電

京西發電為一家於中國成立的有限責任公司，亦為京能集團的全資附屬公司。京西發電主要從事汽車維修服務、一般貨物運輸、啤酒與礦泉水銷售、電力技術諮詢及技術服務。

以下載列根據中國企業會計準則所編製之視作將予出售權益（即標的公司12.05%股權）的應佔淨溢利：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅前視作將予出售權益的應佔淨溢利	41,738,074.08	40,708,311.30
除稅後視作將予出售權益的應佔淨溢利	31,193,046.41	30,094,044.66

標的公司於2025年12月31日根據中國企業會計準則編製的經審計總資產及淨資產，分別約為人民幣2,786.60百萬元及人民幣1,721.67百萬元。經獨立評估師評估，標的公司於2025年12月31日之股東全部權益估值約為人民幣2,039.83百萬元。

V. 視作出售的財務影響

於建議認購完成後，本公司於標的公司的直接實益權益將由100%攤薄至87.95%。

鑒於標的公司將於緊隨建議認購完成後繼續作為本公司的附屬公司，預期根據增資協議將本公司於標的公司的股權視作出售所產生的任何重大收益或虧損，均不會於本公司的合併損益及其他綜合收益表中確認。

VI. 建議認購之理由及裨益與所得款項用途

過往期間，由於涉及建設用地邊界之若干事宜，標的公司主要透過與持有該土地的土地使用權的京西發電訂立租賃安排在該土地進行營運。標的公司雖擁有並營運該土地上的設施，但並無土地使用權。於建議認購完成後，該土地的土地使用權將轉讓予標的公司並由其持有，從而使土地使用權的持有者與該土地上相關設施的所有權及營運相一致。建議認購將透過以相關土地使用權作價出資之方式完成，此舉將使標的公司得以整合土地使用權及該土地的相關物業的所有權，並進一步規範相關資產的所有權結構。標的公司建議進行餘熱利用項目，而這將涉及該土地上的建設工程，包括於標的公司結合循環單元之立式餘熱鍋爐後方安裝煙氣餘熱回收系統以回收煙氣餘熱，從而提升供熱量、優化供熱結構、降低燃氣消耗並改善標的公司的營運表現。建議認購將有助於標的公司建議餘熱利用項目的後續項目審批及其他相關手續，並為該項目的持續發展及營運提供更為適當的資產及所有權結構。

建議認購將有助於有效利用相關資源，增強標的公司進一步開發並變現餘熱利用項目所產生經濟效益的能力，並緩解土地使用權與該土地的相關物業以往脫鉤所衍生的潛在風險。

本公司將不會從建議認購收取任何所得款項。

董事會已決議並批准增資協議及其項下擬進行的交易。鑒於周建裕先生於京能集團之職位及郭堯先生於京能集團唯一股東北京國管之職位，彼等均已就批准增資協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。除上述披露者外，概無董事於增資協議及其項下擬進行的建議認購中擁有任何重大權益。

董事(包括獨立非執行董事，但不包括因上述原因而放棄表達意見的周建裕先生及郭堯先生)認為，儘管增資協議及其項下擬進行的交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行，增資協議的條款屬公平合理，而增資協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。

VII. 上市規則的涵義

京能集團為本公司控股股東，直接及間接持有本公司已發行股本總額約68.68%權益，為本公司的關連人士。京西發電作為京能集團的全資附屬公司，為京能集團的聯繫人，因此根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，增資協議項下擬進行的建議認購構成本公司的一項關連交易。

由於增資協議項下擬進行的建議認購的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故增資協議項下擬進行的建議認購須遵守上市規則第14A章項下的報告及公告要求，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「京能集團」	指	北京能源集團有限責任公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東
「董事會」	指	本公司董事會
「北京國管」	指	北京國有資本運營管理有限公司，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會成立及全資擁有
「增資協議」	指	本公司、標的公司及京西發電訂立日期為2026年9月3日的增資協議，內容有關增資及京西發電認購標的公司的新增註冊資本
「本公司」	指	北京京能清潔能源電力股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：00579)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「京西發電」	指	北京京西發電有限責任公司，一家於2000年8月24日根據中國法律成立的有限責任公司，為京能集團的全資附屬公司

「該土地」	指	根據增資協議，將由京西發電轉讓予標的公司的土地
「標的公司」	指	北京京西燃氣熱電有限公司，一家於2012年4月11日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「建議認購」	指	京西發電根據增資協議認購標的公司的新增註冊資本
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
北京京能清潔能源電力股份有限公司
陳大宇
董事會主席

中國，北京
2026年9月3日

於本公告刊發日期，本公司的執行董事為陳大宇先生、李明輝先生及張偉先生；非執行董事為周建裕先生、郭堯先生及王婧女士；獨立非執行董事為趙潔女士、王洪信先生、秦海岩先生及胡志穎女士。

附錄一 標的公司評估報告概要

北京天圓開資產評估有限公司受本公司、京西發電、標的公司所託，對標的公司股東全部權益價值進行評估並出具了評估報告。本次評估的兩名簽字評估師崔立偉、郭涯鑫均為中國資產評估協會正式執業會員，具備專業執業資格，會員編號：崔立偉11190115、郭涯鑫11200197。北京天圓開資產評估有限公司獨立於本公司、京西發電、標的公司及其各自的關連方。北京天圓開資產評估有限公司於建議認購中不存在任何現有或預期利益，亦與交易各方不存在任何現有或潛在利益關係，對任何相關方均不存在偏袒情形。

標的公司評估報告

根據北京天圓開資產評估有限公司於2026年8月11日出具的評估報告，於評估基準日（即2025年12月31日），採用資產基礎法評估的標的公司股東全部權益價值為人民幣2,039.83百萬元，股東全部權益賬面值為約人民幣1,721.67百萬元，增值率18.48%，主要是由於房屋建築物和無形資產增值。其中，房屋建築物因建造以來材料、人工及機械成本上漲，以及會計折舊年限短於經濟使用年限而增值；無形資產因軟件攤銷後賬面價值較低，以及專利和軟件著作權前期研發成本未體現賬面價值而增值。評估結論有效期自評估基準日起一年。

1、評估對象和評估範圍

評估對象是標的公司的股東全部權益價值。評估範圍包括標的公司的全部資產及負債，包括流動資產、非流動資產、流動負債、非流動負債等。

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值
一、流動資產合計	784,635,636.86
貨幣資金	134,262,630.28
應收賬款	616,123,544.87
預付款項	25,787,805.64
其他應收款	32,082.44
存貨	8,421,718.90
其他流動資產	7,854.73
二、非流動資產合計	2,001,964,839.63
固定資產	1,897,387,518.43
在建工程	10,370,109.75
無形資產	87,276,008.04
開發支出	6,602,103.01
遞延所得稅資產	329,100.40
三、資產總計	2,786,600,476.49
四、流動負債合計	1,062,433,067.05
應付賬款	729,104,230.65
應付職工薪酬	7,343,643.36
應交稅費	90,694,851.53
其他應付款	235,290,341.51
五、非流動負債合計	2,500,000.00
遞延收益	2,500,000.00
六、負債總計	1,064,933,067.05
七、淨資產	1,721,667,409.44

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。評估範圍內的資產、負債賬面價值已經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具了無保留意見的審計報告。

2、評估方法的選擇及原因

根據評估報告，企業價值評估的基本方法主要有收益法、市場法和資產基礎法。本次評估選用資產基礎法和收益法對標的公司進行評估，評估方法選擇理由如下：

採用資產基礎法評估理由：本次評估可收集到評估基準日被評估單位各項資產和負債的相關資料，故本次採用資產基礎法進行評估。

採用收益法評估理由：由於被評估單位具有獨立獲利能力，收入、成本和費用之間存在比較穩定的配比關係，未來收益可以預測並量化。與獲得收益相對應的風險也能預測並量化，故本次採用收益法進行評估。

由於難以為在公開市場中找到與評估對象業務內容可比的上市公司或交易案例以及相應進行市場法比較修正的充分數據，故本次未採用市場法進行評估。

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，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

具體模型如下：股東全部權益評估值=Σ各項資產評估值-Σ各項負債評估值

根據上述分析，本評估報告結論採用資產基礎法評的結果，即標的公司的股東全部權益價值為人民幣2,039.83百萬元。

3、價值類型

根據本次評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定評估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。

4、評估依據－資產權屬依據

- (1) 國有資產產權登記證書；
- (2) 機動車輛行駛證；
- (3) 專利權證書或申請通知書；
- (4) 著作權(版權)證書；
- (5) 商標註冊證書；
- (6) 重要資產購建合同或記賬憑證等；
- (7) 被評估單位提供的其他權屬證明文件。

5、評估報告中採納的主要假設

評估報告所用的主要假設載列如下：

(一) 一般假設

1. 公開市場：假定在市場上交易，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。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。
2. 交易假設：假定所有待評估資產已經處於交易過程中，評估師根據評估對象的交易條件等模擬市場進行估價。
3. 資產持續使用假設：評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，相應確定評估方法、參數和依據。

(二) 特殊假設

1. 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，企業所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
2. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營。
3. 假設公司的經營者是負責的，並且公司管理層有能力擔當其職務。
4. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規。
5. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。
6. 假設公司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。
7. 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
8. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。
9. 假設評估基準日後標的公司的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出。
10. 標的公司提供的與評估相關的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。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。

6、關鍵輸入參數及計算過程

(1) 資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以標的公司評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

具體模型如下：

股東全部權益評估值=各項資產評估值-各項負債評估值

在評估過程中，評估人員根據各項資產及負債的具體情況，分別採用了不同的評估方法。各項資產評估方法簡介如下：

1. 貨幣資金：對於幣種為人民幣的貨幣資金，以核實後賬面價值作為評估值。
2. 應收賬款：採用個別認定與賬齡分析相結合，綜合分析應收賬款的可收回金額及未來可收回金額的評估風險損失確定應收賬款的評估值。
3. 預付賬款：對按照合同約定能夠收到相應貨物或形成權益的預付賬款，以核實後的賬面價值作為評估值。
4. 其他應收款：採用個別認定與賬齡分析相結合，綜合分析其他應收款的可收回金額及未來可收回金額的評估風險損失確定其他應收款的評估值。
5. 存貨：列入評估範圍的存貨為原材料。原材料近期市場價格無較大波動，以核實後的賬面價值作為評估值。
6. 其他流動資產：其他流動資產企業尚存的受益權利與賬面價值相符。其他流動資產以核實後的賬面價值作為評估值。

7. 固定資產－房屋建築物類：根據各類房屋建築物類資產的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，房屋建築物類資產選用的評估方法為：成本法。

成本法計算公式如下：

評估值=重置成本×成新率

重置成本=建安工程造價+前期費用及其他費用+資金成本-可抵扣增值稅

成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)*100%

8. 固定資產－機器設備類

根據各類機器設備類資產的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，機器設備主要採用成本法評估，部分使用年限較長的車輛、辦公設備及閒置設備採用市場法評估。

(1)成本法

成本法計算公式如下：

評估值=重置成本*成新率

重置成本=設備購置價+運雜費+安裝調試費+基礎費+前期費用及其他費用+資金成本-可抵扣增值稅

成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

電子設備

重置成本=電子設備購置價

成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(2)市場法

對於部分使用時間較長的車輛、辦公設備和廢棄設備，按照評估基準日的二手市場價格或廢品價格，採用市場法進行評估。市場法計算公式如下：

比準價格=可比交易實例價格×交易情況修正係數*交易日期修正係數×區位因素修正係數*實物因素修正係數*權益狀況因素修正係數。

9. 在建工程

根據在建工程的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，採用成本法進行評估。主要項目已轉固，但部分費用項目未轉的在建工程，若其價值在其他資產評估值中已包含，則該類在建工程評估值為零。對於開工時間距評估基準日半年內的在建項目，以核實後的賬面價值作為評估值。

10. 無形資產－其他無形資產

列入本次評估範圍的其他無形資產為：外購軟件、專利、軟件著作權、商標。

確定無形資產價值的評估方法包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。執行無形資產評估業務，資產評估專業人員應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析上述三種基本方法的適用性，選擇評估方法。

採用成本法評估的其他無形資產為商標、專利、外購軟件、軟件著作權。

本次在對無形資產充分了解後，經分析相關無形資產或與其類似無形資產均無歷史實施經營情況或未帶來明顯超額收益，標的公司目前亦無未來經營應用計劃；同時亦無存在類似無形資產的活躍交易市場（或是具有比較基礎的類似無形資產可比交易案例），故本次採用成本法評估得到評估對象無形資產市場價值。

評估值=重置成本*(1-貶值率)

11. 開發支出

評估人員調查了解了開發支出發生的原因，查閱了開發支出的原始記賬憑證。向標的公司研發人員了解了項目的實施情況和現有進度，確認該等支出屬於可以資本化的費用項目，本次以核實後的賬面價值作為評估值。

12. 遞延所得稅資產

評估人員調查了解了遞延所得稅資產發生的原因，查閱了確認遞延所得稅資產的相關會計規定，核實了評估基準日確認遞延所得稅資產的款項金額、發生時間、業務內容等賬務記錄。考慮持續經營，遞延所得稅資產以核實後的賬面價值作為評估值。

13. 負債

本次評估的負債為流動負債、非流動負債，流動負債為應付賬款、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款；非流動負債為遞延收益。對於負債，評估人員根據企業提供的各項目明細表及相關財務資料，對賬面值進行核實，以核實後的賬面價值或標的公司實際應承擔的負債確定評估值。

7、評估結果

(一) 資產基礎法評估結果

於評估基準日，標的公司總資產賬面價值人民幣2,786.60百萬元，評估值人民幣3,104.76百萬元，評估增值人民幣318.16百萬元，增值率11.42%；總負債賬面價值人民幣1,064.93百萬元，評估值人民幣1,064.93百萬元，無評估值增減；淨資產賬面價值人民幣1,721.67百萬元，評估值人民幣2,039.83百萬元，增值率18.48%。各類資產評估情況見下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流動資產	78,463.56	78,463.56		
非流動資產	200,196.49	232,012.75	31,816.26	15.89
其中：債權投資				
其他債權投資				
長期應收款				
長期股權投資				
其他權益工具投資				
其他非流動金融資產				
投資性房地產				
固定資產	189,738.76	220,353.63	30,614.87	16.14
在建工程	1,037.01	326.64	-710.37	-68.50
生產性生物資產				
油氣資產				
使用權資產				
無形資產	8,727.60	10,639.36	1,911.76	21.90
開發支出	660.21	660.21		
商譽				
長期待攤費用				
遞延所得稅資產	32.91	32.91		
其他非流動資產				
資產總計	278,660.05	310,476.31	31,816.26	11.42
流動負債	106,243.31	106,243.31		
非流動負債	250.00	250.00		
負債總計	106,493.31	106,493.31		
淨資產(所有者權益)	172,166.74	203,983.00	31,816.26	18.48

(二)收益法評估結果

標的公司評估基準日總資產賬面價值人民幣2,786.60百萬元，總負債賬面價值人民幣1,064.93百萬元，淨資產賬面價值人民幣1,721.67百萬元。

收益法評估後的股東全部權益價值為人民幣2,221.10百萬元，評估增值人民幣499.43百萬元，增值率29.01%。

8、評估結論

1. 評估結果差異分析

本次評估，採用收益法得出標的公司的股東全部權益價值為人民幣2,221.10百萬元；採用資產基礎法得出標的公司的股東全部權益價值為人民幣2,039.83百萬元，收益法與資產基礎法評估結果相比差異人民幣181.27百萬元，差異率為8.89%。

資產基礎法評估是以資產的成本重置為價值標準，反映的是資產投入(購建成本)所耗費的社會必要勞動，這種購建成本通常將隨著國民經濟及市場供求的變化而變化。

收益法評估是以資產的預期收益為價值標準，反映的是資產的經營能力(獲利能力)的大小，這種獲利能力通常受到宏觀經濟、市場競爭、政府政策以及資產的有效使用等多種因素的影響。

2. 最終評估結論的確定

經考慮評估方法的適用性及有關評估目的後，獨立評估師最終選取資產基礎法的評估結果作為本次評估的最終評估結論。原因如下：

標的公司以發電和供熱為主要業務，主要負責建設並運行北京西北熱電中心京西燃氣熱電項目，裝機容量為1,307兆瓦，供熱能力為919兆瓦，供熱面積達1,800萬平方米，年發電量為58.81億千瓦時。資產基礎法通過分析標的公司各項資產和負債，對資產價值的確認更具有確定性和審慎性，基本反映了企業資產的現行市場價值。收益法是從企業未來經營活動所產生的淨現金流角度反映企業價值，燃氣電廠的經營收入受國家電價政策、天然氣價格波動及發電利用小時數等多重因素影響，未來收益的預測存在較大不確定性。

根據上述分析，本評估報告結論採用資產基礎法評估結果，即標的公司的股東全部權益價值為人民幣2,039.83百萬元。

附錄二 土地使用權評估報告概要

北京華源龍泰房地產土地資產評估有限公司受本公司、京西發電、標的公司所托，對京西發電擬以土地使用權增資入股涉及的土地使用權價值進行評估並出具了評估報告。本次評估的兩名簽字評估師王婧、張翠英均為中國資產評估協會正式執業會員，具備專業執業資格，會員編號：王婧21210088、張翠英13090087。北京華源龍泰房地產土地資產評估有限公司獨立於本公司、京西發電、標的公司及其各自的關連方。北京華源龍泰房地產土地資產評估有限公司於建議認購中不存在任何現有或預期利益，亦與交易各方不存在任何現有或潛在利益關係，對任何相關方均不存在偏袒情形。

土地使用權評估報告

根據北京華源龍泰房地產土地資產評估有限公司於2026年1月20日出具的評估報告，於評估基準日（即2025年12月31日），採用成本逼近法評估的土地使用權評估價值為人民幣279.53百萬元，土地使用權賬面值為人民幣16.27百萬元，增值率1,618.37%，主要是由於土地取得時間較早、成本較低，且近年來區域地價持續上漲，評估基準日市場價值顯著高於賬面價值，因此形成較大幅度評估增值。評估結論有效期自評估基準日起至2026年12月30日。

1、評估對象和評估範圍

評估對象為京西發電擬以土地使用權增資入股事宜涉及的其持有的位於北京市石景山區高井電廠工業區土地使用權市場價值。

評估範圍為京西發電持有的位於北京市石景山區高井電廠工業區一宗國有工業用地土地使用權，土地使用權面積為109,690.27平方米，資產原始入賬價值人民幣22.61百萬元，賬面價值人民幣16.27百萬元。

(1) 資產權屬情況

納入本次評估範圍的土地使用權已取得不動產權證書，具體證載信息如下：

證號	京(2020)石不動產權第0008179號
權利人	京西發電
坐落	石景山區高井電廠工業區現狀工業用地項目
不動產單元號	110107009001GB00265W00000000
權利類型	國有建設用地使用權
權利性質	出讓
用途	工業用地
面積(平方米)	109,690.27
使用期限	2011年12月24日起至2061年12月23日止

截至評估基準日未發現資產存在抵押、擔保等他項權利，亦未有訴訟等其他資產權利受限制情況。

(2) 資產利用狀況

該宗土地位於石景山區高井電廠工業區，證載土地面積為109,690.27平方米，目前該宗地上建有多棟建築物，總建築面積為84,078.21平方米，其中地上建築面積為73,946.77平方米，地下建築面積為10,131.44平方米，現作為發電廠用地使用中。該宗土地東至大唐國際高井熱電廠，南至規劃排水設施用地，西起石廣路，北起翠雲南路。土地開發程度為「七通一平」(宗地外通路、通電、通訊、通上水、通排水、通燃氣、通暖和宗地內場地平整)。

2、價值類型

依據本次評估目的，確定本次評估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。

3、評估依據

- (1) 產權持有人營業執照；
- (2) 國有土地使用權證；
- (3) 會計憑證等資料；
- (4) 項目所在地區土地徵收資料；
- (5) 互聯網收集的有關資料；
- (6) 國家有關部門頒布的統計資料和技術標準資料；
- (7) 中國城市地價監測系統公佈的地價增長率；
- (8) 中國人民銀行公佈的基準日當月全國銀行間同業拆借中心受權公佈貸款市場報價利率(LPR)公告；
- (9) 產權持有人提供的評估申報表等；
- (10) 竣工測量報告；
- (11) 其他有關資料。

4、評估方法的選擇及原因

土地評估的方法有市場比較法、收益還原法、成本逼近法、剩餘法、基準地價係數修正法。由於該區域土地交易與評估對象相同類型的案例較少，無法取得適宜的可比實例，無法採用市場比較法評估。收益還原法適用於有現實收益或潛在收益的土地或不動產評估。評估對象所在區域內類似用地地上房屋建築物出租交易情況少，不能夠通過所在區域房地產的租金水平合理確定評估對象的房地產總收益，進而確定土地收益。且區域內缺乏類似用途單純土地出租實例，因此不宜採用收益還原法進行評估。剩餘法適用於有未開發完成不動產交易案例的土地評估。評估對象為工業用地，已建成使用，市場上沒有類似不動產交易案例，因此不選用剩餘法評估。

委託評估的土地為已開發用地，土地使用權取得的有關文件比較完備，各項土地費用可較為精確地測算，具備成本逼近法的應用條件及適用範圍，可採用成本逼近法進行評估。待評估宗地區域已完成了規劃區內的土地定級和基準地價的編制，有完善的修正體系，因此可採用基準地價係數修正法進行評估。綜上所述，本次採用基準地價係數修正法和成本逼近法作為土地使用權評估的方法。

5、評估報告中採納的主要假設

(一) 一般假設

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。交易假設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，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。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3、繼續使用假設

繼續使用假設，是假設被評估資產按照規劃的用途和使用的方式、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、 有關各方提供的資料及對資產狀況的描述真實、完整、有效。
- 2、 國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢和政治、經濟、社會環境無重大變化。
- 3、 有關利率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
- 4、 假設評估對象所涉及資產的取得過程符合國家有關法律法規規定。

以上假設是本評估結論成立的重要條件，如上述假設發生改變，則本評估結論發生改變。

6、關鍵輸入參數及計算過程

1、基準地價係數修正法

利用當地土地定級估價成果，按照當地基準地價標準，通過實地勘查，調查收集待評估宗地的區域因素和個別因素條件，根據因素條件優劣確定各因素修正係數，計算得到待評估宗地的評估地價。

地上部分：樓面熟地價=適用的基準地價×用途修正係數×期日修正係數×年期修正係數×容積率修正係數×因素修正係數

地下部分：樓面熟地價=適用的基準地價×用途修正係數×期日修正係數×年期修正係數×因素修正係數×相應用途地下空間修正係數

2、成本逼近法

以開發土地所需要的各項費用之和為主要依據，加上一定的利息、利潤、應交稅費和土地增值收益確定土地價格，基本計算公式：

土地價格=土地取得費+土地開發費+各項稅費+土地開發利息+土地開發利潤+土地增值收益

7、評估結果

根據上述評估方法，基準地價係數修正法評估結果為人民幣175.39百萬元，成本逼近法評估結果為人民幣266.22百萬元。兩種方法差異較大。其中，基準地價是政府公佈的對土地市場具有重要指導作用的地價標準，獨立估值師對影響地價的各因素條件進行了認真調查分析，同時充分考慮了基準地價係數修正法中其他影響地價的因素，合理確定了相關修正係數，但考慮到北京市基準地價基準日為2021年，距離本次評估基準日較久，其測算結果反應市場地價水平的能力相對較弱；

而成本逼近法可以獲取客觀正常的土地取得費及相關成本等費用，故成本逼近法測算結果較基準地價係數修正法更接近市場水平。綜上，本次評估取成本逼近法測算結果作為評估對象的最終土地價值。

綜上，土地評估總價=2,427元/平方米（土地單價）×109,690.27平方米（土地使用權面積），約為人民幣266.22百萬元。

經諮詢當地的稅務局，該宗土地交易涉及到的增值稅符合5%的稅率繳納標準，故土地含稅總價為人民幣279.53百萬元。因此，得出評估基準日京西發電擬用於增資入股的土地使用權賬面值人民幣16.27百萬元，評估值人民幣279.53百萬元，評估增值人民幣263.26百萬元，增值率1,618.37%。

評估結果匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估值 B	增減值 C=B-A	增值率% $D=C/A \times 100\%$
非流動資產	1,626.71	27,952.92	26,326.21	1,618.37
土地使用權	1,626.71	27,952.92	26,326.21	1,618.37
資產總計	1,626.71	27,952.92	26,326.21	1,618.37