



天地恒安
TIAN DI HENG AN

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的丹阳港能投光伏新能源有限公司股东全部权益价值评估项目-资产评估报告

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购
涉及的丹阳港能投光伏新能源有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

天地恒安[2024]资评字第 2025 号
(共 2 册 第 1 册)

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年四月十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232180060202400112
合同编号:	2024-BA-001
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天地恒安[2024]资评字第2025号
报告名称:	中新绿能港华(苏州)能源有限公司拟股权收购涉及的丹阳港能投光伏新能源有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	2,980,000.00元
评估报告日:	2024年04月12日
评估机构名称:	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	黄一飞 (资产评估师) 会员编号: 32200220 刘佳 (资产评估师) 会员编号: 32030117
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年04月15日



目 录

第一册/部分（声明、摘要、正文及附件、评估明细表）

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	31
资产评估报告附件	32
第二册/部分（评估说明）	



声 明

- 1.本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。
- 2.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。
- 3.本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
- 4.本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 5.评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。
- 6.本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。
- 7.资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。
- 8.本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制。资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。
- 9.本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购 涉及的丹阳港能投光伏新能源有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

天地恒安[2024]资评字第2025号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受中新绿能港华（苏州）能源有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的丹阳港能投光伏新能源有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据经济行为文件，中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购，需对丹阳港能投光伏新能源有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象

丹阳港能投光伏新能源有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括丹阳港能投光伏新能源有限公司评估基准日已经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，具体以丹阳港能投光伏新能源有限公司申报的资产、负债清单以及评估机构识别出的表外资产为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2023年11月30日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法和收益法。

七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，丹阳港能投光伏新能源有限公司股东全部权益评估价值为298.00万元（大写：贰佰玖拾捌万元整），相较于账面值237.89万元，增值额60.11万元，增值率为25.27%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2023年11月30日起至2024年11月29日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、对评估结论产生影响的特别事项

无。

重要事项说明：

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



中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购 涉及的丹阳港能投光伏新能源有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

天地恒安[2024]资评字第2025号

中新绿能港华（苏州）能源有限公司：

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司（以下简称“天地恒安评估公司”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的丹阳港能投光伏新能源有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人为中新绿能港华（苏州）能源有限公司，被评估单位为丹阳港能投光伏新能源有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1.基本情况

企业名称及简称：中新绿能港华（苏州）能源有限公司（以下简称“中新港华”或“委托人”）

统一社会信用代码：91320594MAD7GJCB28

类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

注册地址：苏州工业园区创苑路 399 号三楼

法定代表人：顾叶栋

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2023 年 12 月 19 日

营业期限：2023 年 12 月 19 日至无固定期限

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；储能技术服务；风力发电技术服务；

新兴能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；光伏发电设备租赁；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；节能管理服务；合同能源管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称及简称：丹阳港能投光伏新能源有限公司（以下简称“丹阳港能投”或“被评估单位”）

统一社会信用代码：91321181MA2755WW3D

类型：有限责任公司（港澳台法人独资）

住所：丹阳市北环路 68 号 3 楼 301 室

法定代表人：李璐

注册资本：3000 万元人民币

成立日期：2021 年 09 月 27 日

营业期限：2021 年 09 月 27 日至无固定期限

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：合同能源管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 公司设立及历史沿革

丹阳港能投光伏新能源有限公司系港华能源投资有限公司出资设立的有限责任公司，于 2021 年 9 月 27 日经丹阳市市场监督管理局核准成立，设立时注册资本为 100.00 万元人民币。

2021 年 11 月 16 日，港华能源投资有限公司增资，公司注册资本变更为 3000.00 万元。2023 年 2 月，收到港华能源投资有限公司的投资款 2,361,587.00 元。

截至评估基准日，被评估单位股权结构如下：

金额单位：万元人民币

序号	股东名称	认缴金额	认缴持股比例	实缴金额	实缴持股比例
1	港华能源投资有限公司	3000.00	100%	236.16	7.87%



合计	3000.00	100%	236.16	7.87%
----	---------	------	--------	-------

截至评估报告出具日，被评估单位股权结构及实缴资本未发生变化。

3. 企业近年经营管理及财务状况

(1) 评估基准日企业简要财务数据

根据丹阳港能投光伏新能源有限公司提供的已经审计的财务报表，截至评估基准日2023年11月30日，资产总额266.78万元，负债总额28.89万元，净资产237.89万元，2023年1~11月实现营业收入25.74万元，营业利润17.30万元，净利润17.30万元。

公司近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币元

项目	2023年11月30日
资产总额	2,667,840.17
负债总额	288,949.07
净资产	2,378,891.10
项目	2023年1-11月
营业总收入	257,365.01
营业总成本	84,324.01
营业利润	173,041.00
利润总额	173,041.00
净利润	173,041.00
审计机构名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所
审计报告号	容诚审字[2024]215Z0076号
审计意见类型	无保留意见

审计报告认为丹阳港能投光伏新能源有限公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，如实反映了丹阳港能投光伏新能源有限公司2023年11月30日的财务状况和2023年1-11月损益情况。

(2) 主要会计政策

执行财政部2006年2月15日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

(3) 主要税项

税种	计税依据	税率
----	------	----



税 种	计税依据	税率
增值税	按应税收入计征	13%
企业所得税	以应纳税所得额计征	20%

被评估单位从事国家重点扶持的公共基础设施项目，投资经营的所得享受企业所得税“三免三减半”的税收优惠。公司自 2023 年度起享受企业所得税“三免三减半”的税收优惠，本年处于企业所得税“三免三减半”优惠政策的免税期第一年。

被评估单位 2023 年度享受“小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税”的税收优惠。

被评估单位 2023 年度享受小微企业“六税两费”减免政策。根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022 年第 10 号）规定：“自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（四）委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟对被评估单位进行股权收购。

二、评估目的

根据经济行为文件，中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购，需要对丹阳港能投光伏新能源有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为丹阳港能投光伏新能源有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

包括丹阳港能投光伏新能源有限公司评估基准日已经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，并且由丹阳港能投光伏新能源有限公司提供的清单载明，具体评估范围请见本报告所附的“评估明细表”。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所予以审计，并出具了“容诚审字[2024]215Z0076号”审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	63.12
2.	非流动资产	203.66
3.	其中：固定资产	203.66
4.	无形资产	0.00
5.	资产总计	266.78
6.	流动负债	28.89
7.	非流动负债	0.00
8.	负债合计	28.89
9.	净资产（股东全部权益）	237.89

被评估单位填写的评估明细表内容除表外资产外与已经审计资产负债表内容相一致。委托人及评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

1. 委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产和流动负债，其中：

（1）流动资产

流动资产主要包括货币资金、应收账款和其他流动资产。

1) 货币资金

货币资金账面价值325,087.32元，为银行存款，共1个账户，为人民币账户。

2) 应收账款

应收账款账面价值84,026.49元，共2户，未计提坏账准备，账面净值84,026.49元，主要为电费收入等，账龄主要为1年以内。

3) 其他流动资产

其他流动资产账面价值222,123.84元，为待抵扣进项税。

（2）非流动资产

非流动资产为固定资产。

固定资产为机器设备，共计1套，账面原值2,106,830.19元，账面净值2,036,602.52元，为企业建造的分布式光伏发电设备，入账时间为2023年3月，设备安装于江苏省丹阳市江苏华锋工具有限公司屋顶。光伏设备总发电规模约为0.458MW，并网时间为2023年3月，设备主要包括太阳能组件、逆变器、并网柜以及相关配件支架等。组件型号为TSM-550 DE19，共计833块。现场勘查时，光伏设备运转正常，可正常发电供电。

企业设备由资产管理部门进行统一管理，设备保养状态较好，处于正常使用状态，可以满足日常经营需要。

丹阳港能投光伏新能源有限公司提供的资料表明以上设备产权均归公司所有，无产权纠纷。

丹阳港能投光伏新能源有限公司提供的资料表明以上设备于评估基准日未发现设立抵押/担保及经济纠纷。

（3）负债

负债主要为流动负债，包括应付账款和其他应付款。

1)应付账款账面价值133,162.17元，共3笔，主要为应付光伏电站工程款、工程咨询费以及运维费等。

2)其他应付款账面价值155,786.90元，共计2笔，为应付个人往来款和股东港华能源投资有限公司股利。

2.企业申报的表外资产情况

无。

3.评估机构识别出的表外资产情况

识别过程如下：

根据被评估单位、屋顶所有权方江苏华锋工具有限公司以及用能方丹阳美瑞工具有限公司签订了《合同能源管理协议》以及被评估单位、屋顶所有权方与国网江苏省电力有限公司丹阳市供电分公司签订了《分布式光伏发电项目购售电合同》，能源管理协议约定用电单价为0.75元/千瓦时，上网电价为0.391元/千瓦时，授予的权利为按合同规定收取电费，协议期限：25年，项目名称：丹阳华锋工具0.458MW分布式光伏项目，项目地点：江苏省镇江市丹阳市陵口镇肖梁西路，电站容量：0.45815MW，运营模式：自发自用，余电上网，项目备案证代码：2308-430724-04-05-480753。

评估人员识别出上述协议系企业契约关系的特许权，属于具有独占经济效益的专营权，同时经测算具有一定的超额收益。故将识别出的无形资产—电站运营权（特许经营权）作为表外资产纳入评估范围。



4. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值无。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年11月30日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

(一)经济行为依据

1. 股东会决议。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；

5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部14号令，2001年）；



- 7.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令378号,2003年);
- 8.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令,2005年);
- 9.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274号);
- 10.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941号);
- 11.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国资委国资发产权[2013]64号);
- 12.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第32号令,2016年);
- 13.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 14.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,2008年);
- 15.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36号);
- 16.《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
- 17.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令86号,2017年);
- 18.其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- 3.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 9.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 10.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 11.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);



12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
15. 《资产评估专家指引第12号-收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号)；

(四)权属依据

- 1.被评估单位有关权属的承诺；
- 2.其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1.被评估单位提供的“资产评估申报表”、“收益预测申报表”；
- 2.被评估单位提供的基准日专项审计报告；
- 3.被评估单位提供的记账凭证、发票等；
- 4.被评估单位提供的会计报表等财务资料及生产经营资料；
- 5.被评估单位提供的财务预算和未来经营期的盈利预测资料；
- 6.评估基准日国债收益率；
- 7.使用同花顺iFinD采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据；
- 8.《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 9.评估资讯网信息；
- 10.网上价格查询信息；
- 11.其他相关取价依据。

(六)其他参考依据

- 1.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2.江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司技术统计资料；
- 3.其他有关参考依据。

七、评估方法

(一)评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位会计报表可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据。据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响企业的持续经营和既定的获利模式，从被评估单位的行业特点来看，企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。因此具备采用收益法评估的基本条件。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估

结果说服力较强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，经调查，与被评估单位相同或相似的可比上市公司少，难以获取足够量的可比公司进行市场法评估；同时与本次收购行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估无法采用市场法。

综上，本次采用资产基础法和收益法对被评估单位全部权益价值进行评估。

(三)资产基础法具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。计算公式为：

被评估单位股东全部权益价值=资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

1.流动资产评估

(1)货币资金

货币资金为银行存款。

银行存款，根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并采取函证及替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。

(2)应收账款

应收账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税。以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评

估值；对于评估基准日后已无对应权利、价值的项目评估为零。

2. 机器设备的评估

根据本次评估目的，按照原地、现行用途、持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对机器设备资产主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估测机器设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测机器设备评估值的方法。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

(1) 重置成本

机器设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{设备购置价（不含税）} + \text{运杂费（不含税）} + \text{安装调试费（不含税）} \\ &+ \text{基础费用（不含税）} + \text{其他费用（不含税）} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

(2) 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

1) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

2) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

3. 无形资产—电站运营权的评估

电站运营权益系依赖电站资产产生的经济收益，属于特许经营权。对于电站运营权，考虑与被评估单位主营业务收入密切相关，而且其未来一定期限的主营业务收入

及利润均可以合理预测，根据评估目的，按照持续使用原则，本次评估采用收益法—多期超额收益折现法进行评估。

多期超额收益折现法是以由全部资产未来一定时期带来的收益扣除由其他有形资产带来的贡献折现后确定无形资产价值的一种方法。

评估基本模型选择现金流折现模型，假设收益流在年度内均匀流入企业，则收益分成折现的计算公式如下：

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

式中：P—待估无形资产的评估值

R_i —预测第*i*年对应的超额收益

n—待估无形资产的未来收益期限

r—折现率

收益期内第*i*年的超额收益=电站运营收入-电站运营成本+电站资产折旧-电站营运资金增加额-电站运营期资本性支出-贡献资产的补偿回报-贡献资产的正常回报

4. 负债评估

负债主要为流动负债，其中包括应付账款和其他应付款。

各类负债在核查的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

(四) 收益法具体评估方法介绍

1. 收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括：

(1) 收益资本化法

是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

(2) 收益折现法

通过估算被评估单位将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值的一种计算方法。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细地分析。收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现

法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

在对本次评估目的、评估对象和评估范围以及评估对象的权属性质和价值属性核查无误的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）估算股东全部权益价值。

2.应用收益法评估资产必须具备的前提条件

应当结合企业未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下前提条件：

- (1) 企业的资产评估范围产权明确；
- (2) 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- (4) 企业预期获利年限可以预测。

3.收益法的选择理由

在对企业历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行市场调研，对企业的生产经营情况进行全面地了解之后，取得了企业提供的盈利预测数据和相关依据，并对此进行了综合分析和判断。具体过程包括：

(1) 总体情况判断

根据对被评估单位企业性质、资产规模、历史沿革、所处行业、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

- 1) 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；
- 2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业预期未来年度营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够预测并可以货币计量；
- 3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量，企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

(2) 具体经济行为和评估目的判断

从评估所涉及的具体经济行为和评估目的判断，评估对象是对被评估单位股东全部权益价值进行评估，为委托人的具体经济行为提供价值参考依据。要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把

企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

（3）收益法参数的可选项判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便地取得，采用收益法评估的外部条件较成熟。

通过以上因素的分析，从评估理论上和实务操作上来判断，被评估单位均具备适合采用收益法的理由，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

4.基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的企业财务报表为基础，采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他溢余性或非经营性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。本次评估的具体思路是：

（1）对纳入财务报表范围的资产和主营业务，按照经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如评估基准日存在的与生产经营无关的资产或负债，定义为评估基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）由上述经营性资产价值和非经营性资产负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

5.收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。

计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—股东全部权益价值

D—付息债务价值

B—企业价值：

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

式中： C_1 —评估基准日存在的溢余性资产价值

C_2 —评估基准日存在的非经营性资产（负债）的价值

E' —评估基准日存在的长期股权投资价值

P—经营性资产价值：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + R$$

式中： R_i —未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）

r—折现率

n—评估对象的未来预测期

R—预测期期末可回收现金流折现金额

6.收益法的主要参数

（1）收益预测

对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

经核查确定这些预测是依据企业目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。

本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。

本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×（1-税率T）

—资本性支出—营运资金变动

（2）收益期



企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。在对企业产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。

为了合理预测企业未来收益，本次评估参照光伏设备设计使用年期采用有限年期作为收益期。自 2023 年 12 月至 2048 年 3 月为详细预测期，此阶段根据企业的光伏设备运行情况、经营计划和发展规划，收益状况处于规律变化中。

（3）折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数，折现率应与预期收益的口径保持一致。确定折现率，应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量（FCFF），则折现率选取加权平均资本成本率（WACC）。计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E} + R_e \times \frac{E}{D + E}$$

式中：WACC：加权平均资本成本

E：股权价值

D：债权价值

R_d：债权期望报酬率

R_e：股权期望报酬率

T：所得税税率

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，股权期望报酬率 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

式中：R_e：股权期望报酬率

R_f：无风险收益率

β：股权系统性风险调整系数

(R_m-R_f)：市场风险溢价



ε : 特定风险报酬率

（4）折现率参数确定方法

依据有关资产评估专家指引并结合被评估单位实际情况，本报告折现率计算参数确定方法介绍如下：

无风险利率：采用剩余到期年限与企业现金流时间期限匹配的国债到期收益率；

市场风险溢价：利用中国证券市场沪深 300 指数近 10 年风险溢价数据几何平均计算；

贝塔系数：6 家可比上市公司平均股权贝塔系数调整计算，取值来源同花顺 iFind；

资本结构：本次评估选取的资本结构为企业自身资本结构，主要原因为企业未来收入稳定，且预计无除光伏电站后续工程支出外的其他重大资本性支出需求，未来也无融资计划；

特定风险报酬率：采用公司规模风险溢价 RPs 和其他特定风险溢价 R_{Pu} 计算；

债权期望报酬率：本次评估债权期望报酬率按照全国银行间同业拆借中心公布的五年期 LPR 银行贷款利率进行计算。

（5）企业的资产、财务分析和调整情况

基于本次收益法评估是经审计的财务报表口径为基础进行的，可比期间已审财务报表未有变化事项。

（6）溢余及非经营性资产（负债）价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金；非经营性资产（负债）是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产（负债）。被评估单位可以单独估算资产（负债）具体为其他流动资产和其他应付款等，上述溢余及非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产按照资产基础法评估结果确定。

（7）付息债务价值的确定

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，经核查，被评估单位账面无付息负债。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2.经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3.根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4.了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1.指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”“资产调查表”“资料清单”“收益预测表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2.初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3.现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

（1）评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性的。

（2）对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中

采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

(3) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

(4) 资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点，通过调查了解等形式对其业务未来的发展情况进行调查。

对企业各种经营资质进行核查，以确定企业是否按照所要求的经营条件进行经营；了解企业总体概况、经营状况、收益能力、市场状况和发展规划等；查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告及其他法律性文件；对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三) 评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 评估汇总、提交评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、

修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2.经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3.最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

4.按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

4. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

(二)特殊假设

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

2.假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3.除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；



4.假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5.假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

6.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生较大变化；

7.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

8.企业核心管理人员、技术人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、研发水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率；

9.企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

10.评估只基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

11.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

12.本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以被评估单位确认并提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

13.本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响；

14.假设评估基准日后被评估单位现金流入为平均流入、现金流出为平均流出。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对丹阳港能投光伏新能源有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，丹阳港能投光伏新能源有限公司总资产账面值 266.78 万元，评估值 299.49 万元，较账面值增值 32.71 万元，增值率 12.26%；负债账面值 28.89 万元，评估值 28.89 万元，较账面值无增减值变化；股东全部权益账面值 237.89 万元，评估值 270.60 万元，较账面值增值 32.71 万元，增值率为 13.75%。资产基础法评估结果详见评估明细表。



金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1.	63.12	63.12	0.00	0.00%
非流动资产	2.	203.66	236.37	32.71	16.06%
其中：固定资产	3.	203.66	181.75	-21.91	-10.76%
无形资产	4.	0.00	54.62	54.62	
资产总计	5.	266.78	299.49	32.71	12.26%
流动负债	6.	28.89	28.89	0.00	0.00%
非流动负债	7.	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	8.	28.89	28.89	0.00	0.00%
净资产(所有者权益)	9.	237.89	270.60	32.71	13.75%

2.收益法评估结果

经收益法评估，丹阳港能投光伏新能源有限公司股东全部权益账面值237.89万元，评估值298.00万元，增值额60.11万元，增值率为25.27%。

3.评估结果差异及分析

资产基础法与收益法评估结果相差27.40万元，差异率为10.13%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理地体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如客户资源等难以单独量化的无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如客户资源、潜在项目等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结果能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业整

体股权转让提供服务，选择收益法的评估结果能更全面、真实地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

4.最终评估结论

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，丹阳港能投光伏新能源有限公司股东全部权益评估价值为298.00万元（大写：贰佰玖拾捌万元整），相较于账面值237.89万元，增值额60.11万元，增值率为25.27%。

5.评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2023年11月30日至2024年11月29日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

由中新绿能港华（苏州）能源有限公司、丹阳港能投光伏新能源有限公司公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，中新绿能港华（苏州）能源有限公司和丹阳港能投光伏新能源有限公司应分别对各自提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对丹阳港能投光伏新能源有限公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告中评估基准日的财务数据引用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的“容诚审字[2024]215Z0076号”审计报告的审计结果。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2.权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。



3.评估程序受到限制的情形

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。

4.其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5.评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，未发现被评估单位存在其他法律、经济等未决事项。

6.担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。本次评估未考虑抵押、质押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

7.评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

8.本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9.其他事项

无。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2.委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报



告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3.除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4.资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5.未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6.本资产评估报告对截至报告日涉及本评估项目的相关事项, 已经知晓的均进行了披露; 对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7.资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用; 如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准, 须备案或核准后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年4月12日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：





资产评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、评估基准日审计报告复印件
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、关于委估资产权属的承诺
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、现场勘察照片
- 八、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 九、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司备案公告复印件
- 十、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件
- 十一、委托人与江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》复印件



天地恒安
TIANDIHENGAN

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的南京沐浩新能源有限公司
股东全部权益价值评估项目-资产评估报告

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购
涉及的南京沐浩新能源有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

天地恒安[2024]资评字第 2037 号
(共 2 册 第 1 册)

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年四月十二日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232180060202400117
合同编号:	2024-BA-001
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天地恒安[2024]资评字第2037号
报告名称:	中新绿能港华(苏州)能源有限公司拟股权收购涉及的南京沐浩新能源有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	18,700,000.00元
评估报告日:	2024年04月12日
评估机构名称:	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	黄一飞 (资产评估师) 会员编号: 32200220 刘佳 (资产评估师) 会员编号: 32030117
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年04月15日



目 录

第一册/部分（声明、摘要、正文及附件、评估明细表）

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	31
资产评估报告附件	32

第二册/部分（评估说明）

声 明

1.本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

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

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

4.本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5.评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

6.本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

7.资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

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

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



中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购 涉及的南京沐浩新能源有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

天地恒安[2024]资评字第2036号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受中新绿能港华（苏州）能源有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的南京沐浩新能源有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据经济行为文件，中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购，需对南京沐浩新能源有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象

南京沐浩新能源有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括南京沐浩新能源有限公司评估基准日已经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，具体以南京沐浩新能源有限公司申报的资产、负债清单以及评估机构识别出的表外资产为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2023年11月30日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法和收益法。

七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，南京沐浩新能源有限公司股东全部权益评估价值为1,870.00万元（大写：壹仟捌佰柒拾万元整），相较账面值1,809.60万元，增值额60.40万元，增值率为3.34%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2023年11月

30日起至2024年11月29日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、对评估结论产生影响的特别事项

无。

重要事项说明：

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



中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购 涉及的南京沐浩新能源有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

天地恒安[2024]资评字第2036号

中新绿能港华（苏州）能源有限公司：

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司（以下简称“天地恒安评估公司”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的南京沐浩新能源有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人为中新绿能港华（苏州）能源有限公司，被评估单位为南京沐浩新能源有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1.基本情况

企业名称及简称：中新绿能港华（苏州）能源有限公司（以下简称“中新港华”或“委托人”）

统一社会信用代码：91320594MAD7GJCB28

类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

注册地址：苏州工业园区创苑路399号三楼

法定代表人：顾叶栋

注册资本：10000万元人民币

成立日期：2023年12月19日

营业期限：2023年12月19日至无固定期限

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；储能技术服务；风力发电技术服务；



新兴能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；光伏发电设备租赁；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；节能管理服务；合同能源管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称及简称：南京沐浩新能源有限公司（以下简称“南京沐浩”或“被评估单位”）

统一社会信用代码：91320111MA7FD30B24

类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

住所：南京市浦口区浦口经济开发区秋韵路 33 号 208-6 室

法定代表人：虞琴

注册资本：2250 万元人民币

成立日期：2021 年 12 月 29 日

营业期限：2021 年 12 月 29 日至无固定期限

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：合同能源管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 公司设立及历史沿革

南京沐浩新能源有限公司系南京森浩能源有限公司出资设立的有限责任公司，于 2021 年 12 月 29 日经南京市浦口区行政审批局核准成立，设立时注册资本为 100.00 万元人民币。

2022 年 10 月 8 日，南京森浩能源有限公司将其所持有本公司 100.00% 股份转让给南京港能智慧能源有限公司。同日，南京港能智慧能源有限公司注册资本增资，公司注册资本由 100.00 万元变更为 2,250.00 万元。

截至评估基准日，公司注册资本实际到位 1,799.00 万元，占注册资本的 79.96%，股东投资比例如下：

金额单位：万元人民币

序号	股东名称	认缴金额	认缴持股比例	实缴金额	实缴持股比例



1	南京港能智慧能源有限公司	2,250.00	100.00%	1,799.00	79.96%
	合计	2,250.00	100.00%	1,799.00	79.96%

截至评估报告出具日，被评估单位股权结构及实缴资本未发生变化。

3.企业近年经营管理及财务状况

(1) 评估基准日企业简要财务数据

根据南京沐浩新能源有限公司提供的已经审计的财务报表，截至评估基准日 2023 年 11 月 30 日，资产总额 2,371.67 万元，负债总额 562.07 万元，净资产 1,809.60 万元，2023 年 1~11 月实现营业收入 164.08 万元，营业利润 105.60 万元，净利润 105.47 万元。

公司近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币元

项目	2023 年 11 月 30 日
资产总额	23,716,700.09
负债总额	5,620,700.97
净资产	18,095,999.12
项目	2023 年 1-11 月
营业总收入	1,640,754.48
营业总成本	584,788.53
营业利润	1,055,965.95
利润总额	1,055,965.95
净利润	1,054,688.84
审计机构名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所
审计报告号	容诚审字[2024]215Z0037 号
审计意见类型	无保留意见

审计报告认为南京沐浩新能源有限公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，如实反映了南京沐浩新能源有限公司2023年11月30日的财务状况和2023年1-11月损益情况。

(2) 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

(3) 主要税项

税 种	计税依据	税率
-----	------	----

税 种	计税依据	税率
增值税	按应税收入计征	13%
企业所得税	以应纳税所得额计征	20%

根据国家税务总局公告 2018 年第 23 号文件，被评估单位从事国家重点扶持的公共基础设施项目，投资经营的所得享受企业所得税“三免三减半”的税收优惠。公司自 2023 年度起享受企业所得税“三免三减半”的税收优惠，本年处于企业所得税“三免三减半”优惠政策的免税期第一年。

被评估单位 2023 年度享受“小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税”的税收优惠。

被评估单位 2023 年度享受小微企业“六税两费”减免政策。根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022 年第 10 号）规定：“自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（四）委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟对被评估单位进行股权收购。

二、评估目的

根据经济行为文件，中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购，需要对南京沐浩新能源有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为南京沐浩新能源有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

包括南京沐浩新能源有限公司评估基准日已经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，并且由南京沐浩新能源有限公司提供的清单载明，具体评估范围请见本报告所附的“评估明细表”。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所予以审计，并出具了“容诚审字[2024]215Z0037号”审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	417.91
2.	非流动资产	1,953.76
3.	其中：固定资产	1,953.76
4.	无形资产	0.00
5.	资产总计	2,371.67
6.	流动负债	562.07
7.	非流动负债	0.00
8.	负债合计	562.07
9.	净资产（股东全部权益）	1,809.60

被评估单位填写的评估明细表内容除表外资产外与已经审计资产负债表内容相一致。委托人及评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

1. 委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产和流动负债，其中：

（1）流动资产

流动资产主要包括货币资金、应收账款和其他流动资产。

1) 货币资金

货币资金账面价值1,909,033.92元，为银行存款，共1个账户，为人民币账户。

2) 应收账款

应收账款账面价值514,905.31元，共1户，未计提坏账准备，账面净值514,905.31元，主要为电费收入等，账龄主要为1年以内。

3) 其他流动资产

其他流动资产账面价值1,755,119.04元，为待抵扣进项税和待摊保险费。

（2）非流动资产



非流动资产为固定资产。

固定资产为机器设备，共计1套，账面原值20,038,606.99元，账面净值19,537,641.82元，为企业建造的分布式光伏发电设备，入账时间为2023年5月，设备安装于江苏省南京市华天科技（南京）有限公司屋顶。光伏设备总发电规模约为4.646MW，并网时间为2023年5月，设备主要包括太阳能组件、逆变器、并网柜以及相关配件支架等，组件型号为JAM72S30-545/MR，共计8553块。现场勘查时，光伏设备运转正常，可正常发电供电。

企业设备由资产管理部门进行统一管理，设备保养状态较好，处于正常使用状态，可以满足日常经营需要。

南京沐浩新能源有限公司提供的资料表明以上设备产权均归公司所有，无产权纠纷。

南京沐浩新能源有限公司提供的资料表明以上设备于评估基准日未发现设立抵押/担保及经济纠纷。

（3）负债

负债主要为流动负债，包括应付账款、应交税费和其他应付款。

1)应付账款账面价值4,663,915.63元，共3笔，主要为应付光伏电站工程款、咨询费以及运维费等。

2)应交税费账面价值1,005.40元，为企业应交印花税和所得税。

3)其他应付款账面价值955,779.94元，共计3笔，为个人往来和应付股东股利。

2.企业申报的表外资产情况

无。

3.评估机构识别出的表外资产情况

识别过程如下：

根据被评估单位与屋顶所有权方华天科技（南京）有限公司签订了《能源管理合同》以及被评估单位、屋顶所有权方与国网江苏省电力有限公司南京市江北新区供电分公司签订了《分布式光伏发电项目高压发用电合同》，能源管理补充协议约定用电单价前五年按照同期国网电价的78%进行结算，后续每五年电价折扣下降1%，上网电价为0.391元/千瓦时，授予的权利为按合同规定收取电费，协议期限：25年，项目名称：华天科技屋顶分布式光伏发电项目，项目地点：南京市浦口区桥林街道丁香路16号，电站容量：4.646MW，运营模式：自发自用，余电上网，项目备案证代码：2204-320111-89-01-908634。

评估人员识别出上述协议系企业契约关系的特许权，属于具有独占经济效益的专营权，同时经测算具有一定的超额收益。故将识别出的无形资产—电站运营权（特许经营权）作为表外资产纳入评估范围。

4.引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值无。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年11月30日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1.股东会决议。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2.《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；



4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第36号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部14号令，2001年）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令，2005年）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权[2006]274号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国有资产[2009]941号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委国资发产权[2013]64号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第32号令，2016年）；
13. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2008年）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
16. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
17. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年）；
18. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；



9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 《资产评估专家指引第12号-收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号);

(四)权属依据

- 1.被评估单位有关权属的承诺;
- 2.其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1.被评估单位提供的“资产评估申报表”、“收益预测申报表”;
- 2.被评估单位提供的基准日专项审计报告;
- 3.被评估单位提供的记账凭证、发票等;
- 4.被评估单位提供的会计报表等财务资料及生产经营资料;
- 5.被评估单位提供的财务预算和未来经营期的盈利预测资料;
- 6.评估基准日国债收益率;
- 7.使用同花顺iFinD采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据;
- 8.《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社;
- 9.评估资讯网信息;
- 10.网上价格查询信息;
- 11.其他相关取价依据。

(六)其他参考依据

- 1.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 2.江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司技术统计资料;
- 3.其他有关参考依据。

七、评估方法

(一)评估方法简介



企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

(二)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位会计报表可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据。据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响企业的持续经营和既定的获利模式，从被评估单位的行业特点来看，企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。因此具备采用收益法评估的基本条件。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，经调查，与被评估单位相同或相似的可比上市公司少，难以获取足够量的可比公司进行市场法评估；同时与本次收购行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估无法采用市场法。

综上，本次采用资产基础法和收益法对被评估单位全部权益价值进行评估。

(三)资产基础法具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。计算公式为：

被评估单位股东全部权益价值=资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

1.流动资产评估

(1)货币资金

货币资金为银行存款。

银行存款，根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并采取函证及替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。

(2)应收账款

应收账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”

科目按零值计算。

(3)其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税和待摊保险费。以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值；对于评估基准日后已无对应权利、价值的项目评估为零。

2.机器设备的评估

根据本次评估目的，按照原地、现行用途、持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对机器设备资产主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算机器设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测机器设备评估值的方法。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

(1) 重置成本

机器设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{设备购置价（不含税）} + \text{运杂费（不含税）} + \text{安装调试费（不含税）} \\ &+ \text{基础费用（不含税）} + \text{其他费用（不含税）} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

(2) 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

1) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

2) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

3.无形资产—电站运营权的评估

电站运营权益系依赖电站资产产生的经济收益，属于特许经营权。对于电站运营权，考虑与被评估单位主营业务收入密切相关，而且其未来一定期限的主营业务收入及利润均可以合理预测，根据评估目的，按照持续使用原则，本次评估采用收益法—多期超额收益折现法进行评估。

多期超额收益折现法是以由全部资产未来一定时期带来的收益扣除由其他有形资产带来的贡献折现后确定无形资产价值的一种方法。

评估基本模型选择现金流折现模型，假设收益流在年度内均匀流入企业，则收益分成折现的计算公式如下：

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

式中：P—待估无形资产的评估值

R_i —预测第*i*年对应的超额收益

n—待估无形资产的未来收益期限

r—折现率

收益期内第*i*年的超额收益=电站运营收入-电站运营成本+电站资产折旧-电站营运资金增加额-电站运营期资本性支出-贡献资产的补偿回报-贡献资产的正常回报

4.负债评估

负债主要为流动负债，其中包括应付账款、应交税费和其他应付款。

各类负债在核查的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

(四)收益法具体评估方法介绍

1.收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括：

(1) 收益资本化法

是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

(2) 收益折现法

通过估算被评估单位将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值的

一种计算方法。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细地分析。收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

在对本次评估目的、评估对象和评估范围以及评估对象的权属性质和价值属性核查无误的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）估算股东全部权益价值。

2.应用收益法评估资产必须具备的前提条件

应当结合企业未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下前提条件：

- （1）企业的资产评估范围产权明确；
- （2）企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （3）企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- （4）企业预期获利年限可以预测。

3.收益法的选择理由

在对企业历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行市场调研，对企业的生产经营情况进行全面地了解之后，取得了企业提供的盈利预测数据和相关依据，并对此进行了综合分析和判断。具体过程包括：

（1）总体情况判断

根据对被评估单位企业性质、资产规模、历史沿革、所处行业、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

- 1) 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；
- 2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业预期未来年度营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够预测并可以货币计量；
- 3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量，企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（2）具体经济行为和评估目的判断

从评估所涉及的具体经济行为和评估目的判断，评估对象是对被评估单位股东全



部权益价值进行评估，为委托人的具体经济行为提供价值参考依据。要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

（3）收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便地取得，采用收益法评估的外部条件较成熟。

通过以上因素的分析，从评估理论上和实务操作上来判断，被评估单位均具备适合采用收益法的理由，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

4.基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的企业财务报表为基础，采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他溢余性或非经营性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。本次评估的具体思路是：

（1）对纳入财务报表范围的资产和主营业务，按照经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如评估基准日存在的与生产经营无关的资产或负债，定义为评估基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）由上述经营性资产价值和非经营性资产负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

5.收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。

计算公式为：

$$E = B - D$$



式中：E—股东全部权益价值

D—付息债务价值

B—企业价值：

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

式中：C₁—评估基准日存在的溢余性资产价值

C₂—评估基准日存在的非经营性资产（负债）的价值

E'—评估基准日存在的长期股权投资价值

P—经营性资产价值：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + R$$

式中：R_i—未来第i年的预期收益（企业自由现金流量）

r—折现率

n—评估对象的未来预测期

R—预测期期末可回收现金流折现金额

6.收益法的主要参数

（1）收益预测

对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

经核查确定这些预测是依据企业目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。

本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。

本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：



$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率} T) \\ - \text{资本性支出} - \text{营运资金变动}$$

(2) 收益期

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。在对企业产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。

为了合理预测企业未来收益，本次评估参照光伏设备设计使用年期采用有限年期作为收益期。自2023年12月至2048年5月为详细预测期，此阶段根据企业的光伏设备运行情况及经营计划和发展规划，收益状况处于规律变化中。

(3) 折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数，折现率应与预期收益的口径保持一致。确定折现率，应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量（FCFF），则折现率选取加权平均资本成本率（WACC）。计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E} + R_e \times \frac{E}{D + E}$$

式中：WACC：加权平均资本成本

E：股权价值

D：债权价值

R_d：债权期望报酬率

R_e：股权期望报酬率

T：所得税税率

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，股权期望报酬率 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

式中：R_e：股权期望报酬率



R_f : 无风险收益率

β : 股权系统性风险调整系数

$(R_m - R_f)$: 市场风险溢价

ε : 特定风险报酬率

(4) 折现率参数确定方法

依据有关资产评估专家指引并结合被评估单位实际情况，本报告折现率计算参数确定方法介绍如下：

无风险利率：采用剩余到期年限与企业现金流时间期限匹配的国债到期收益率；

市场风险溢价：利用中国证券市场沪深 300 指数近 10 年风险溢价数据几何平均计算；

贝塔系数：6 家可比上市公司平均股权贝塔系数调整计算，取值来源同花顺 iFind；

资本结构：本次评估选取的资本结构为企业自身资本结构，主要原因为企业未来收入稳定，且预计无除光伏电站后续工程支出外的其他重大资本性支出需求，未来也无融资计划；

特定风险报酬率：采用公司规模风险溢价 RP_s 和其他特定风险溢价 RP_u 计算；

债权期望报酬率：本次评估债权期望报酬率按照全国银行间同业拆借中心公布的五年期 LPR 银行贷款利率进行计算。

(5) 企业的资产、财务分析和调整情况

基于本次收益法评估是经审计的财务报表口径为基础进行的，可比期间已审财务报表未有变化事项。

(6) 溢余及非经营性资产（负债）价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金；非经营性资产（负债）是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产（负债）。被评估单位可以单独估算资产（负债）具体为其他流动资产、应交税费和其他应付款等，上述溢余及非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产按照资产基础法评估结果确定。

(7) 付息债务价值的确定

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，经核查，被评估单位账面无付息负债。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2.经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3.根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4.了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1.指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”“资产调查表”“资料清单”“收益预测表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2.初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3.现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

（1）评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计



记录、权属证书等，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

（3）资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

（4）资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点，通过调查了解等形式对其业务未来的发展情况进行调查。

对企业各种经营资质进行核查，以确定企业是否按照所要求的经营条件进行经营；了解企业总体概况、经营状况、收益能力、市场状况和发展规划等；查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告及其他法律性文件；对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。



- 2.开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。
- 3.根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）评估汇总、提交评估报告阶段

- 1.进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。
- 2.经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。
- 3.最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。
- 4.按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。
2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。
3. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。
4. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
 2. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；
 3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；
 4. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
 5. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
 6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
 7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
 8. 企业核心管理人员、技术人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、研发水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率；
 9. 企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；
 10. 评估只基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；
 11. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 12. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以被评估单位确认并提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
 13. 本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响；
 14. 假设评估基准日后被评估单位现金流入为平均流入、现金流出为平均流出。
- 本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对南京沐浩新能源有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，南京沐浩新能源有限公司总资产账面值 2,371.67 万元，评估值 2,368.22 万元，较账面值减值 3.45 万元，减值率 0.15%；负债账面值 562.07 万元，评估值 562.07 万元，较账面值无增减值变化；股东全部权益账面值 1,809.60 万元，评估值 1,806.15 万元，较账面值减值 3.45 万元，减值率 0.19%。资产基础法评估结果详见评估明细表。

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1.	417.91	417.91	0.00	0.00%
非流动资产	2.	1,953.76	1,950.32	-3.44	-0.18%
其中：固定资产	3.	1,953.76	1,811.75	-142.01	-7.27%
无形资产	4.	0.00	138.57	138.57	
资产总计	5.	2,371.67	2,368.22	-3.45	-0.15%
流动负债	6.	562.07	562.07	0.00	0.00%
非流动负债	7.	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	8.	562.07	562.07	0.00	0.00%
净资产（所有者权益）	9.	1,809.60	1,806.15	-3.45	-0.19%

2.收益法评估结果

经收益法评估，南京沐浩新能源有限公司股东全部权益账面值 1,809.60 万元，评估值 1,870.00 万元，增值额 60.40 万元，增值率为 3.34%。

3.评估结果差异及分析

资产基础法与收益法评估结果相差 63.85 万元，差异率为 3.54%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理地体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如客户资源等难以单独量化的无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，



如客户资源、潜在项目等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结果能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业整体股权转让提供服务，选择收益法的评估结果能更全面、真实地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

4.最终评估结论

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，南京沐浩新能源有限公司股东全部权益评估价值为1,870.00万元（大写：壹仟捌佰柒拾万元整），相较账面值1,809.60万元，增值额60.40万元，增值率为3.34%。

5.评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2023年11月30日至2024年11月29日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

由中新绿能港华（苏州）能源有限公司、南京沐浩新能源有限公司公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，中新绿能港华（苏州）能源有限公司和南京沐浩新能源有限公司应分别对各自提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对南京沐浩新能源有限公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告中评估基准日的财务数据引用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的“容诚审字[2024]215Z0037号”审计报告的审计结果。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对

相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估人员的责任。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

3. 评估程序受到限制的情形

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，未发现被评估单位存在其他法律、经济等未决事项。

6. 担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。本次评估未考虑抵押、质押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

8. 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9. 其他事项

无。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的

使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5. 未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 本资产评估报告对截至报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7. 资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年4月12日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：





资产评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、评估基准日审计报告复印件
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、关于委估资产权属的承诺
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、现场勘察照片
- 八、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 九、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司备案公告复印件
- 十、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件
- 十一、委托人与江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》复印件



天地恒安
TIAN DI HENG AN

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的南通锦昀新能源有限公司
股东全部权益价值评估项目-资产评估报告

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购
涉及的南通锦昀新能源有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

天地恒安[2024]资评字第 2027 号
(共 2 册 第 1 册)

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年四月十二日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232180060202400114
合同编号:	2024-BA-001
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天地恒安[2024]资评字第2027号
报告名称:	中新绿能港华(苏州)能源有限公司拟股权收购涉及的南通锦翀新能源有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	810,000.00元
评估报告日:	2024年04月12日
评估机构名称:	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	黄一飞 (资产评估师) 会员编号: 32200220 刘佳 (资产评估师) 会员编号: 32030117
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年04月15日



目 录

第一册/部分（声明、摘要、正文及附件、评估明细表）

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	31
资产评估报告附件	32

第二册/部分（评估说明）

声 明

1.本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

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

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

4.本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

5.评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

6.本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

7.资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

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

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

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购 涉及的南通锦翀新能源有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

天地恒安[2024]资评字第2027号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受中新绿能港华（苏州）能源有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的南通锦翀新能源有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据经济行为文件，中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购，需对南通锦翀新能源有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象

南通锦翀新能源有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括南通锦翀新能源有限公司评估基准日已经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，具体以南通锦翀新能源有限公司申报的资产、负债清单为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2023年11月30日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法和收益法。

七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，南通锦翀新能源有限公司股东全部权益评估价值为81.00万元（大写：捌拾壹万元整），相较账面值0.51万元，增值额80.49万元，增值率为15782.35%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2023年11月30日起至2024年11月29日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。



八、对评估结论产生影响的特别事项

无。

重要事项说明：

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



中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购 涉及的南通锦翀新能源有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

天地恒安[2024]资评字第2027号

中新绿能港华（苏州）能源有限公司：

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司（以下简称“天地恒安评估公司”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的南通锦翀新能源有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人为中新绿能港华（苏州）能源有限公司，被评估单位为南通锦翀新能源有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1.基本情况

企业名称及简称：中新绿能港华（苏州）能源有限公司（以下简称“中新港华”或“委托人”）

统一社会信用代码：91320594MAD7GJCB28

类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

注册地址：苏州工业园区创苑路399号三楼

法定代表人：顾叶栋

注册资本：10000万元人民币

成立日期：2023年12月19日

营业期限：2023年12月19日至无固定期限

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；储能技术服务；风力发电技术服务；

新兴能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；光伏发电设备租赁；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；节能管理服务；合同能源管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称及简称：南通锦翀新能源有限公司（以下简称“南通锦翀”或“被评估单位”）

统一社会信用代码：91320612MABWHH3E9L

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：南通市海门区常乐镇常青路 1-1 号内 6 号房

法定代表人：吴义武

注册资本：408 万元人民币

成立日期：2022 年 08 月 05 日

营业期限：2022 年 08 月 05 日至无固定期限

经营范围：许可项目：输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；发电业务、输电业务、供（配）电业务；建设工程施工；建筑劳务分包；供电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：新兴能源技术研发；技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电力设施器材销售；劳务服务（不含劳务派遣）；合同能源管理；信息技术咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 公司设立及历史沿革

南通锦翀新能源有限公司系江苏锦上电力科技有限公司出资设立的有限责任公司，于 2022 年 08 月 05 日经南通市海门区市场监督管理局核准成立，设立时注册资本为 50.00 万元人民币。

2023 年 9 月 26 日，南通港电智慧能源有限公司以 0 元收购江苏锦上电力科技有限公司持有的本公司 100% 股权，注册资本增加至 408 万元（注：股权转让价格未经过审计评估）。2023 年 9 月 26 日，法人代表由陈灿明变更为吴义武。2023 年 1 月 12 日，公司地址由之前的江苏省南通市通州区五接镇李港村二十组 6 号变更为南通市海门区

常乐镇常青路 1-1 号内 6 号房。

截止至评估基准日，股权比例如下：

金额单位：万元人民币

序号	股东名称	认缴金额	认缴持股比例	实缴金额	实缴持股比例
1	南通港电智慧能源有限公司	408.00	100%	0.00	0.00%
	合计	408.00	100%	0.00	0.00%

截至评估报告出具日，被评估单位股权结构及实缴资本未发生变化。

3.企业近年经营管理及财务状况

(1) 评估基准日企业简要财务数据

根据南通锦种新能源有限公司提供的已经审计的财务报表，截至评估基准日 2023 年 11 月 30 日，资产总额 381.96 万元，负债总额 381.45 万元，净资产 0.51 万元，2023 年 1~11 月实现营业收入 7.23 万元，营业利润 5.09 万元，净利润 5.09 万元。

公司近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币元

项目	2023 年 11 月 30 日
资产总额	3,819,581.73
负债总额	3,814,495.25
净资产	5,086.48
项目	2023 年 1-11 月
营业总收入	72,333.00
营业总成本	21,468.17
营业利润	50,864.83
利润总额	50,864.83
净利润	50,864.83
审计机构名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所
审计报告号	容诚审字[2024]215Z0077 号
审计意见类型	无保留意见

审计报告认为南通锦种新能源有限公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，如实反映了南通锦种新能源有限公司 2023 年 11 月 30 日的财务状况和 2023 年 1-11 月损益情况。

(2) 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

(3) 主要税项

税 种	计税依据	税率
增值税	按应税收入计征	13%
企业所得税	以应纳税所得额计征	20%

根据国家税务总局公告 2018 年第 23 号文件，被评估单位从事国家重点扶持的公共基础设施项目，投资经营的所得享受企业所得税“三免三减半”的税收优惠。公司自 2023 年度起享受企业所得税“三免三减半”的税收优惠，本年处于企业所得税“三免三减半”优惠政策的免税期第一年。

被评估单位 2023 年度享受“小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税”的税收优惠。

被评估单位 2023 年度享受小微企业“六税两费”减免政策。根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022 年第 10 号）规定：“自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟对被评估单位进行股权收购。

二、评估目的

根据经济行为文件，中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购，需要对南通锦翀新能源有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为南通锦昀新能源有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

包括南通锦昀新能源有限公司评估基准日已经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，并且由南通锦昀新能源有限公司提供的清单载明，具体评估范围请见本报告所附的“评估明细表”。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所予以审计，并出具了“容诚审字[2024]215Z0077号”审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	19.51
2.	非流动资产	362.45
3.	其中：固定资产	362.45
4.	无形资产	0.00
5.	资产总计	381.96
6.	流动负债	381.45
7.	非流动负债	0.00
8.	负债合计	381.45
9.	净资产（股东全部权益）	0.51

被评估单位填写的评估明细表内容除表外资产外与已经审计资产负债表内容相一致。委托人及评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

1.委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产和流动负债，其中：

（1）流动资产

流动资产主要包括应收账款和其他流动资产。

1)应收账款

应收账款账面价值81,736.30元，共1户，未计提坏账准备，账面净值81,736.30元，为电费收入，账龄为1年以内。

2)其他流动资产

其他流动资产账面价值113,392.13元，为待抵扣进项税。

（2）非流动资产

非流动资产为固定资产。

固定资产为机器设备，共计1套，账面原值3,639,618.38元，账面净值3,624,453.30元，为企业建造的分布式光伏发电设备，入账时间为2023年10月，设备安装于南通美感邦塑业有限公司屋顶。光伏设备总发电规模约为0.79695MW，并网时间为2023年10月，设备主要包括太阳能组件、逆变器、并网柜以及相关配件支架等。组件型号为JKM575N-72HL4-V，共计1386块。现场勘查时，光伏设备运转正常，可正常发电供电。

企业设备由资产管理部门进行统一管理，设备保养状态较好，处于正常使用状态，可以满足日常经营需要。

南通锦翀新能源有限公司提供的资料表明以上设备产权均归公司所有，无产权纠纷。

南通锦翀新能源有限公司提供的资料表明以上设备于评估基准日未发现设立抵押/担保及经济纠纷。

（3）负债

负债主要为流动负债，包括应付账款和其他应付款。

1)应付账款账面价值3,768,716.90元，共1笔，主要为应付工程款和运维费。

2)其他应付款账面价值为45,778.35元，共计1笔。为应付股东南通港电智慧能源有限公司股利。

2.企业申报的表外资产情况

无。

3.评估机构识别出的表外资产情况

识别过程如下：

根据被评估单位与用能方南通美感邦塑业有限公司签订了《合同能源管理合同》以及被评估单位与国网江苏省电力有限公司南通市海门区供电分公司签订了《非自然人分布式光伏发电项目购售电合同》，能源管理协议约定用电单价为分时电价的85%，上网电价为0.391元/千瓦时，授予的权利为按合同规定收取电费，协议期限：25年，项目名称：南通美感邦塑业有限公司屋顶分布式光伏电站项目，项目地点：江苏省南通市海门区鑫扬大道99号，电站容量：0.79695MW，运营模式：自发自用，余电上网，项目备案证代码：2304-320684-89-01-447699。

评估人员识别出上述协议系企业契约关系的特许权，属于具有独占经济效益的专营权，同时经测算具有一定的超额收益。故将识别出的无形资产—电站运营权（特许经营权）作为表外资产纳入评估范围。



4. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值无。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年11月30日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 股东会决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；

5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部14号令，2001年）；



7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令，2005年）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权[2006]274号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委国资发产权[2013]64号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第32号令，2016年）；
13. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2008年）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
16. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
17. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年）；
18. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；



12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
15. 《资产评估专家指引第12号-收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号)；

(四)权属依据

- 1.被评估单位有关权属的承诺；
- 2.其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1.被评估单位提供的“资产评估申报表”、“收益预测申报表”；
- 2.被评估单位提供的基准日专项审计报告；
- 3.被评估单位提供的记账凭证、发票等；
- 4.被评估单位提供的会计报表等财务资料及生产经营资料；
- 5.被评估单位提供的财务预算和未来经营期的盈利预测资料；
- 6.评估基准日国债收益率；
- 7.使用同花顺iFinD采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据；
- 8.《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 9.评估资讯网信息；
- 10.网上价格查询信息；
- 11.其他相关取价依据。

(六)其他参考依据

- 1.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2.江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司技术统计资料；
- 3.其他有关参考依据。

七、评估方法

(一)评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位会计报表可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据。据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响企业的持续经营和既定的获利模式，从被评估单位的行业特点来看，企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。因此具备采用收益法评估的基本条件。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估

结果说服力较强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，经调查，与被评估单位相同或相似的可比上市公司少，难以获取足够量的可比公司进行市场法评估；同时与本次收购行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估无法采用市场法。

综上，本次采用资产基础法和收益法对被评估单位全部权益价值进行评估。

（三）资产基础法具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。计算公式为：

被评估单位股东全部权益价值=资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

1. 流动资产评估

（1）应收账款

应收账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（2）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税。以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值；对于评估基准日后已无对应权利、价值的项目评估为零。

2. 机器设备的评估

根据本次评估目的，按照原地、现行用途、持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对机器设备资产主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估测机器设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、

技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测机器设备评估值的方法。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

（1）重置成本

机器设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{设备购置价（不含税）} + \text{运杂费（不含税）} + \text{安装调试费（不含税）} \\ &+ \text{基础费用（不含税）} + \text{其他费用（不含税）} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

（2）综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

1) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

2) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

3.无形资产—电站运营权的评估

电站运营权益系依赖电站资产产生的经济收益，属于特许经营权。对于电站运营权，考虑与被评估单位主营业务收入密切相关，而且其未来一定期限的主营业务收入及利润均可以合理预测，根据评估目的，按照持续使用原则，本次评估采用收益法—多期超额收益折现法进行评估。

多期超额收益折现法是以由全部资产未来一定时期带来的收益扣除由其他有形资产带来的贡献折现后确定无形资产价值的一种方法。

评估基本模型选择现金流折现模型，假设收益流在年度内均匀流入企业，则收益

分成折现的计算公式如下:

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

式中: P—待估无形资产的评估值

R_i —预测第 i 年对应的超额收益

n —待估无形资产的未来收益期限

r —折现率

收益期内第 i 年的超额收益=电站运营收入-电站运营成本+电站资产折旧-电站运营资金增加额-电站运营期资本性支出-贡献资产的补偿回报-贡献资产的正常回报

4. 负债评估

负债主要为流动负债, 包括应付账款和其他应付款。

各类负债在核查的基础上, 根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目, 按零值计算。

(四) 收益法具体评估方法介绍

1. 收益法简介

企业价值评估中的收益法, 是指将预期收益资本化或者折现, 确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括:

(1) 收益资本化法

是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益, 以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算, 即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

(2) 收益折现法

通过估算被评估单位将来的预期经济收益, 并以一定的折现率折现得出其价值的一种计算方法。这种方法在企业价值评估中广泛应用, 通常需要对预测期间(从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间)企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细地分析。收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法, 通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估; 现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

在对本次评估目的、评估对象和评估范围以及评估对象的权属性质和价值属性核查无误的基础上, 针对本次评估所服务的经济行为, 根据国家有关规定以及《资产评

估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）估算股东全部权益价值。

2.应用收益法评估资产必须具备的前提条件

应当结合企业未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下前提条件：

- （1）企业的资产评估范围产权明确；
- （2）企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （3）企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- （4）企业预期获利年限可以预测。

3.收益法的选择理由

在对企业历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行市场调研，对企业的生产经营情况进行全面地了解之后，取得了企业提供的盈利预测数据和相关依据，并对此进行了综合分析和判断。具体过程包括：

（1）总体情况判断

根据对被评估单位企业性质、资产规模、历史沿革、所处行业、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

- 1) 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；
- 2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业预期未来年度营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够预测并可以货币计量；
- 3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量，企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（2）具体经济行为和评估目的判断

从评估所涉及的具体经济行为和评估目的判断，评估对象是对被评估单位股东全部权益价值进行评估，为委托人的具体经济行为提供价值参考依据。要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

（3）收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便地取得，采用收益法评估的外部条件较成熟。

通过以上因素的分析，从评估理论上和实务操作上来判断，被评估单位均具备适合采用收益法的理由，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

4.基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的企业财务报表为基础，采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他溢余性或非经营性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。本次评估的具体思路是：

（1）对纳入财务报表范围的资产和主营业务，按照经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如评估基准日存在的与生产经营无关的资产或负债，定义为评估基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）由上述经营性资产价值和非经营性资产负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

5.收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。

计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—股东全部权益价值

D—付息债务价值

B—企业价值：

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

式中：C₁—评估基准日存在的溢余性资产价值

C₂—评估基准日存在的非经营性资产（负债）的价值

E'—评估基准日存在的长期股权投资价值



P—经营性资产价值：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + R$$

式中：R_i—未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）

r—折现率

n—评估对象的未来预测期

R—预测期期末可回收现金流折现金额

6.收益法的主要参数

(1) 收益预测

对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

经核查确定这些预测是依据企业目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。

本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。

本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率} T) \\ - \text{资本性支出} - \text{营运资金变动}$$

(2) 收益期

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。在对企业产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、

资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。

为了合理预测企业未来收益，本次评估参照光伏设备设计使用年期采用有限年期作为收益期。自2023年12月至2048年10月为详细预测期，此阶段根据企业的光伏设备运行情况、经营计划和发展规划，收益状况处于规律变化中。

（3）折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数，折现率应与预期收益的口径保持一致。确定折现率，应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量（FCFF），则折现率选取加权平均资本成本率（WACC）。计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E} + R_e \times \frac{E}{D + E}$$

式中：WACC：加权平均资本成本

E：股权价值

D：债权价值

R_d：债权期望报酬率

R_e：股权期望报酬率

T：所得税税率

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，股权期望报酬率 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

式中：R_e：股权期望报酬率

R_f：无风险收益率

β：股权系统性风险调整系数

(R_m-R_f)：市场风险溢价

ε：特定风险报酬率

（4）折现率参数确定方法

依据有关资产评估专家指引并结合被评估单位实际情况，本报告折现率计算参数确定方法介绍如下：

无风险利率：采用剩余到期年限与企业现金流时间期限匹配的国债到期收益率；
市场风险溢价：利用中国证券市场沪深 300 指数近 10 年风险溢价数据几何平均计算；

贝塔系数：6 家可比上市公司平均股权贝塔系数调整计算，取值来源同花顺 iFind；

资本结构：本次评估选取的资本结构为企业自身资本结构，主要原因为企业未来收入稳定，且预计无除光伏电站后续工程支出外的其他重大资本性支出需求，未来也无融资计划；

特定风险报酬率：采用公司规模风险溢价 RPs 和其他特定风险溢价 R_{Pu} 计算；

债权期望报酬率：本次评估债权期望报酬率按照全国银行间同业拆借中心公布的五年期 LPR 银行贷款利率进行计算。

（5）企业的资产、财务分析和调整情况

基于本次收益法评估是经审计的财务报表口径为基础进行的，可比期间已审财务报表未有变化事项。

（6）溢余及非经营性资产（负债）价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金；非经营性资产（负债）是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产（负债）。被评估单位可以单独估算资产（负债）具体为其他流动资产和其他应付款，上述溢余及非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产按照资产基础法评估结果确定。

（7）付息债务价值的确定

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，经核查，被评估单位账面无付息负债。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2.经综合分析专业胜任能力和独立性评价业务风险，确定接受委托，签订资产

评估委托合同。

3.根据资产评估规范要求,布置资产评估申报表和资料清单。

4.了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件,按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求,拟定评估工作计划和方案,组织评估工作团队。

(二) 现场调查及收集整理评估资料阶段

1.指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“评估明细表”“资产调查表”“资料清单”“收益预测表”及其填写要求,进行登记填报,同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2.初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查各类评估明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有关资料,检查评估明细表有无漏项等。

3.现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查,获取评估业务需要的基础资料,了解评估对象及其所涉及资产现状,关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段,采用询问、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

(1) 评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细,按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查,以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等,从而确定资产的真实性的。

(2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证,按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

(3) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则,主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录,

以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

（4）资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点，通过调查了解等形式对其业务未来的发展情况进行调查。

对企业各种经营资质进行核查，以确定企业是否按照所要求的经营条件进行经营；了解企业总体概况、经营状况、收益能力、市场状况和发展规划等；查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告及其他法律性文件；对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

4.收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算阶段

1.在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2.开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3.根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）评估汇总、提交评估报告阶段

1.进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2.经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3.最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产

评估报告。

4.按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)一般假设

1.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2.公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

4.资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

(二)特殊假设

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

2.假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3.除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

4.假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5.假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

- 6.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 7.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 8.企业核心管理人员、技术人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、研发水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率；
- 9.企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；
- 10.评估只基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；
- 11.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 12.本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以被评估单位确认并提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
- 13.本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响；
- 14.假设评估基准日后被评估单位现金流入为平均流入、现金流出为平均流出。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对南通锦翀新能源有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，南通锦翀新能源有限公司总资产账面值 381.96 万元，评估值 457.34 万元，较账面值增值 75.38 万元，增值率 19.74%；负债账面值 381.45 万元，评估值 381.45 万元，较账面值无增减值变化；股东全部权益账面值 0.51 万元，评估值 75.89 万元，较账面值增值 75.38 万元，增值率为 14780.39%。资产基础法评估结果详见评估明细表。

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1.	19.51	19.51	0.00	0.00%

非流动资产	2.	362.45	437.83	75.38	20.80%
其中：固定资产	3.	362.45	360.32	-2.13	-0.59%
无形资产	4.	0.00	77.51	77.51	
资产总计	5.	381.96	457.34	75.38	19.74%
流动负债	6.	381.45	381.45	0.00	0.00%
非流动负债	7.	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	8.	381.45	381.45	0.00	0.00%
净资产（所有者权益）	9.	0.51	75.89	75.38	14780.39%

2.收益法评估结果

经收益法评估，南通锦翀新能源有限公司股东全部权益账面值0.51万元，评估值81.00万元，增值额80.49万元，增值率为15782.35%。

3.评估结果差异及分析

资产基础法与收益法评估结果相差5.11万元，差异率为6.73%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理地体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如客户资源等难以单独量化的无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如客户资源、潜在项目等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结果能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业整体股权转让提供服务，选择收益法的评估结果能更全面、真实地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

4.最终评估结论

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，南通锦昀新能源有限公司股东全部权益评估价值为81.00万元（大写：捌拾壹万元整），相较账面值0.51万元，增值额80.49万元，增值率为15782.35%。

5.评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2023年11月30日至2024年11月29日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

由中新绿能港华（苏州）能源有限公司、南通锦昀新能源有限公司公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，中新绿能港华（苏州）能源有限公司和南通锦昀新能源有限公司应分别对各自提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对南通锦昀新能源有限公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告中评估基准日的财务数据引用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的“容诚审字[2024]215Z0077号”审计报告的审计结果。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2.权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

3.评估程序受到限制的情形

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。

4.其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5.评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，未发现被评估单位存在其他法律、经济等未决事项。

6.担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。本次评估未考虑抵押、质押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

7.评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

8.本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9.其他事项

无。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照国家法律法规中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2.委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3.除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4.资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对

象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5.未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6.本资产评估报告对截至报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7.资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年4月12日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：





资产评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、评估基准日审计报告复印件
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、关于委估资产权属的承诺
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、现场勘察照片
- 八、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 九、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司备案公告复印件
- 十、签名资产评估师资格证书(登记卡)复印件
- 十一、委托人与江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》复印件
- 十二、评估结论与账面价值差异较大的说明

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购
涉及的苏州顺精能新能源有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

天地恒安[2024]资评字第 2038 号
(共 2 册 第 1 册)

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年四月十二日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232180060202400118
合同编号:	2024-BA-001
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天地恒安[2024]资评字第2038号
报告名称:	中新绿能港华(苏州)能源有限公司拟股权收购涉及的苏州顺精能新能源有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	19,710,000.00元
评估报告日:	2024年04月12日
评估机构名称:	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	黄一飞 (资产评估师) 会员编号: 32200220 刘佳 (资产评估师) 会员编号: 32030117
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年04月15日

目 录

第一册/部分（声明、摘要、正文及附件、评估明细表）

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	28
十二、资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、资产评估报告日.....	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	31
资产评估报告附件.....	32

第二册/部分（评估说明）

声 明

1.本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

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

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

4.本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5.评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

6.本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

7.资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

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

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

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购 涉及的苏州顺精能新能源有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

天地恒安[2024]资评字第2038号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受中新绿能港华（苏州）能源有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的苏州顺精能新能源有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据经济行为文件，中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购，需对苏州顺精能新能源有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象

苏州顺精能新能源有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括苏州顺精能新能源有限公司评估基准日已经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，具体以苏州顺精能新能源有限公司申报的资产、负债清单以及评估机构识别出的表外资产为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2023年11月30日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法和收益法。

七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，苏州顺精能新能源有限公司股东全部权益评估价值为1,971.00万元（大写：壹仟玖佰柒拾壹万元整），相较账面值1,733.85万元，增值额237.15万元，增值率为13.68%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2023年11月

30日起至2024年11月29日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、对评估结论产生影响的特别事项

无。

重要事项说明：

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

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购 涉及的苏州顺精能新能源有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

天地恒安[2024]资评字第2038号

中新绿能港华（苏州）能源有限公司：

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司（以下简称“天地恒安评估公司”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的苏州顺精能新能源有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人为中新绿能港华（苏州）能源有限公司，被评估单位为苏州顺精能新能源有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1.基本情况

企业名称及简称：中新绿能港华（苏州）能源有限公司（以下简称“中新港华”或“委托人”）

统一社会信用代码：91320594MAD7GJCB28

类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

注册地址：苏州工业园区创苑路399号三楼

法定代表人：顾叶栋

注册资本：10000万元人民币

成立日期：2023年12月19日

营业期限：2023年12月19日至无固定期限

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；储能技术服务；风力发电技术服务；

新兴能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；光伏发电设备租赁；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；节能管理服务；合同能源管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称及简称：苏州顺精能新能源有限公司（以下简称“苏州顺精能”或“被评估单位”）

统一社会信用代码：91320505MA1URKBQ03

类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

住所：苏州工业园区通园路 699 号港华大厦 2005、2006 室

法定代表人：吴义武

注册资本：4000 万元人民币

成立日期：2017 年 12 月 22 日

营业期限：2017 年 12 月 22 日至无固定期限

经营范围：太阳能光伏发电项目的技术研发、技术转让及服务；太阳能光伏发电工程的设计、施工；太阳能光伏发电设备的销售；代收电费服务；合同能源管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 公司设立及历史沿革

苏州顺精能新能源有限公司系苏州和顺能源投资发展有限公司出资设立的有限责任公司，于 2017 年 12 月 22 日经苏州工业园区行政审批局核准成立，设立时注册资本为 4,000.00 万元人民币。

2022 年 10 月 28 日，苏州和顺能源投资发展有限公司以 811.351098 万元将其持有的公司 100.00% 股权转让给长三角一体化示范区（苏州吴江）港能投智慧能源有限公司。

截至评估基准日，公司注册资本实际到位 1,722.41 万元，占注册资本的 43.06%，股东投资比例如下：

金额单位：万元人民币

序号	股东名称	认缴金额	认缴持股比例	实缴金额	实缴持股比例
1	长三角一体化示范区（苏州吴江）港能投智慧能源有限公司	4,000.00	100.00%	1,722.41	43.06%

合计	4,000.00	100.00%	1,722.41	43.06%
----	----------	---------	----------	--------

截至评估报告出具日，被评估单位股权结构及实缴资本未发生变化。

3.企业近年经营管理及财务状况

(1) 评估基准日企业简要财务数据

根据苏州顺精能新能源有限公司提供的已经审计的财务报表，截至评估基准日2023年11月30日，资产总额1,956.71万元，负债总额222.86万元，净资产1,733.85万元，2023年1~11月实现营业收入165.76万元，营业利润101.99万元，净利润101.97万元。

公司近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币元

项目	2023年11月30日
资产总额	19,567,115.43
负债总额	2,228,637.71
净资产	17,338,477.72
项目	2023年1-11月
营业总收入	1,657,550.77
营业总成本	637,635.52
营业利润	1,019,915.25
利润总额	1,019,915.25
净利润	1,019,654.51
审计机构名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所
审计报告号	容诚审字[2024]215Z0035号
审计意见类型	无保留意见

审计报告认为苏州顺精能新能源有限公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，如实反映了苏州顺精能新能源有限公司2023年11月30日的财务状况和2023年1-11月损益情况。

(2) 主要会计政策

执行财政部2006年2月15日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

(3) 主要税项

税种	计税依据	税率
----	------	----

税 种	计税依据	税率
增值税	按应税收入计征	13%
企业所得税	以应纳税所得额计征	20%

根据国家税务总局公告 2018 年第 23 号文件，被评估单位从事国家重点扶持的公共基础设施项目，投资经营的所得享受企业所得税“三免三减半”的税收优惠。公司自 2023 年度起享受企业所得税“三免三减半”的税收优惠，本年处于企业所得税“三免三减半”优惠政策的免税期第一年。

被评估单位 2023 年度享受“小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税”的税收优惠。

被评估单位 2023 年度享受小微企业“六税两费”减免政策。根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022 年第 10 号）规定：“自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（四）委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟对被评估单位进行股权收购。

二、评估目的

根据经济行为文件，中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购，需要对苏州顺精能新能源有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为苏州顺精能新能源有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

包括苏州顺精能新能源有限公司评估基准日已经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，并且由苏州顺精能新能源有限公司提供的清单载明，具体评估范围请见本报告所附的“评估明细表”。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所予以审计，并出具了“容诚审字[2024]215Z0035号”审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	408.38
2.	非流动资产	1,548.33
3.	其中：固定资产	1,548.33
4.	无形资产	0.00
5.	资产总计	1,956.71
6.	流动负债	222.86
7.	非流动负债	0.00
8.	负债合计	222.86
9.	净资产（股东全部权益）	1,733.85

被评估单位填写的评估明细表内容除表外资产外与已经审计资产负债表内容相一致。委托人及评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

1. 委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产和流动负债，其中：

（1）流动资产

流动资产主要包括货币资金、应收账款和其他流动资产。

1) 货币资金

货币资金账面价值1,400,765.24元，为银行存款，共1个账户，为人民币账户。

2) 应收账款

应收账款账面价值1,046,218.01元，共2户，未计提坏账准备，账面净值1,046,218.01元，主要为电费收入等，账龄主要为1年以内。

3) 其他流动资产

其他流动资产账面价值1,636,795.76元，为待抵扣进项税和待摊保险费。

（2）非流动资产

非流动资产为固定资产。

固定资产为机器设备，共计1套，账面原值16,017,244.58元，账面净值15,483,336.42元，为企业建造的分布式光伏发电设备，入账时间为2023年3月，设备安装于江苏省苏州市纽威数控装备（苏州）股份有限公司屋顶。光伏设备总发电规模约为3.84615MW，并网时间为2023年3月，设备主要包括太阳能组件、逆变器、并网柜以及相关配件支架等，组件型号为JKM550M-72HL4-V，共计6993块。现场勘查时，光伏设备运转正常，可正常发电供电。

企业设备由资产管理部门进行统一管理，设备保养状态较好，处于正常使用状态，可以满足日常经营需要。

苏州顺精能新能源有限公司提供的资料表明以上设备产权均归公司所有，无产权纠纷。

苏州顺精能新能源有限公司提供的资料表明以上设备于评估基准日未发现设立抵押/担保及经济纠纷。

（3）负债

负债主要为流动负债，包括应付账款和其他应付款。

1)应付账款账面价值1,199,099.41元，共3笔，主要为应付光伏电站工程款、咨询费以及运维费等。

2)其他应付款账面价值1,029,538.30元，共计2笔，为个人往来和应付股东股利。

2.企业申报的表外资产情况

无。

3.评估机构识别出的表外资产情况

识别过程如下：

根据被评估单位与屋顶所有权方纽威数控装备（苏州）股份有限公司签订了《能源管理合同》以及被评估单位、屋顶所有权方与国网江苏省电力有限公司苏州供电公司签订了《分布式光伏发电项目高压发用电合同》，能源管理协议约定用电单价按照同期国网电价的78%进行结算，上网电价为0.391元/千瓦时，授予的权利为按合同规定收取电费，协议期限：25年，项目名称：纽威数控装备（苏州）股份有限公司屋顶分布式光伏发电项目，项目地点：苏州高新区通安浔阳江路69号，电站容量：

3.84615MW，运营模式：自发自用，余电上网，项目备案证代码：

2205-320505-89-01-242501。

评估人员识别出上述协议系企业契约关系的特许权，属于具有独占经济效益的专

营权，同时经测算具有一定的超额收益。故将识别出的无形资产—电站运营权（特许经营权）作为表外资产纳入评估范围。

4.引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值无。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年11月30日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1.股东会决议。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2.《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

4.《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；



5. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第36号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部14号令，2001年）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令，2005年）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权[2006]274号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委国资发产权[2013]64号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第32号令，2016年）；
13. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2008年）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
16. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
17. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年）；
18. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；

10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 《资产评估专家指引第12号-收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号);

(四)权属依据

- 1.被评估单位有关权属的承诺;
- 2.其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1.被评估单位提供的“资产评估申报表”、“收益预测申报表”;
- 2.被评估单位提供的基准日专项审计报告;
- 3.被评估单位提供的记账凭证、发票等;
- 4.被评估单位提供的会计报表等财务资料及生产经营资料;
- 5.被评估单位提供的财务预算和未来经营期的盈利预测资料;
- 6.评估基准日国债收益率;
- 7.使用同花顺iFinD采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据;
- 8.《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社;
- 9.评估资讯网信息;
- 10.网上价格查询信息;
- 11.其他相关取价依据。

(六)其他参考依据

- 1.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 2.江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司技术统计资料;
- 3.其他有关参考依据。

七、评估方法

(一)评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

(二)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位会计报表可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据。据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响企业的持续经营和既定的获利模式，从被评估单位的行业特点来看，企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。因此具备采用收益法评估的基本条件。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向,具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场,经调查,与被评估单位相同或相似的可比上市公司少,难以获取足够量的可比公司进行市场法评估;同时与本次收购行为类似的股权交易案例较少,难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正,因此市场法评估结果的准确性较难准确考量,而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响,因此本次评估无法采用市场法。

综上,本次采用资产基础法和收益法对被评估单位全部权益价值进行评估。

(三)资产基础法具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。计算公式为:

被评估单位股东全部权益价值=资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

1.流动资产评估

(1)货币资金

货币资金为银行存款。

银行存款,根据评估申报表,经与银行对账单及银行存款余额调节表核对,并采取函证及替代程序,确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。

(2)应收账款

应收账款在实施函证和替代测试程序的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,参照账龄分析法,估计出可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税和待摊保险费。以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值；对于评估基准日后已无对应权利、价值的项目评估为零。

2.机器设备的评估

根据本次评估目的，按照原地、现行用途、持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对机器设备资产主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算机器设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测机器设备评估值的方法。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

(1) 重置成本

机器设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{设备购置价(不含税)} + \text{运杂费(不含税)} + \text{安装调试费(不含税)} \\ &+ \text{基础费用(不含税)} + \text{其他费用(不含税)} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

(2) 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

1) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

2) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

3.无形资产—电站运营权的评估

电站运营权益系依赖电站资产产生的经济收益,属于特许经营权。对于电站运营权,考虑与被评估单位主营业务收入密切相关,而且其未来一定期限的主营业务收入及利润均可以合理预测,根据评估目的,按照持续使用原则,本次评估采用收益法—多期超额收益折现法进行评估。

多期超额收益折现法是以由全部资产未来一定时期带来的收益扣除由其他有形资产带来的贡献折现后确定无形资产价值的一种方法。

评估基本模型选择现金流折现模型,假设收益流在年度内均匀流入企业,则收益分成折现的计算公式如下:

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

式中:P—待估无形资产的评估值

R_i —预测第*i*年对应的超额收益

n—待估无形资产的未来收益期限

r—折现率

收益期内第*i*年的超额收益=电站运营收入-电站运营成本+电站资产折旧-电站营运资金增加额-电站运营期资本性支出-贡献资产的补偿回报-贡献资产的正常回报

4. 负债评估

负债主要为流动负债,其中包括应付账款和其他应付款。

各类负债在核查的基础上,根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目,按零值计算。

(四) 收益法具体评估方法介绍

1. 收益法简介

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括:

(1) 收益资本化法

是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益,以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算,即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

(2) 收益折现法

通过估算被评估单位将来的预期经济收益,并以一定的折现率折现得出其价值的一种计算方法。这种方法在企业价值评估中广泛应用,通常需要对预测期间(从评估

基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细地分析。收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

在对本次评估目的、评估对象和评估范围以及评估对象的权属性质和价值属性核查无误的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）估算股东全部权益价值。

2.应用收益法评估资产必须具备的前提条件

应当结合企业未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下前提条件：

- （1）企业的资产评估范围产权明确；
- （2）企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （3）企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- （4）企业预期获利年限可以预测。

3.收益法的选择理由

在对企业历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行市场调研，对企业的生产经营情况进行全面地了解之后，取得了企业提供的盈利预测数据和相关依据，并对此进行了综合分析和判断。具体过程包括：

（1）总体情况判断

根据对被评估单位企业性质、资产规模、历史沿革、所处行业、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

- 1) 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；
- 2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业预期未来年度营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够预测并可以货币计量；
- 3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量，企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（2）具体经济行为和评估目的判断

从评估所涉及的具体经济行为和评估目的判断，评估对象是对被评估单位股东全部权益价值进行评估，为委托人的具体经济行为提供价值参考依据。要对被评估单位

的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

（3）收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便地取得，采用收益法评估的外部条件较成熟。

通过以上因素的分析，从评估理论上和实务操作上来判断，被评估单位均具备适合采用收益法的理由，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

4.基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的企业财务报表为基础，采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他溢余性或非经营性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。本次评估的具体思路是：

（1）对纳入财务报表范围的资产和主营业务，按照经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如评估基准日存在的与生产经营无关的资产或负债，定义为评估基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）由上述经营性资产价值和非经营性资产负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

5.收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。

计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—股东全部权益价值



D—付息债务价值

B—企业价值：

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

式中： C_1 —评估基准日存在的溢余性资产价值

C_2 —评估基准日存在的非经营性资产（负债）的价值

E' —评估基准日存在的长期股权投资价值

P—经营性资产价值：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + R$$

式中： R_i —未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）

r—折现率

n—评估对象的未来预测期

R—预测期期末可回收现金流折现金额

6.收益法的主要参数

(1) 收益预测

对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

经核查确定这些预测是依据企业目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。

本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。

本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率} T)$$

一 资本性支出一营运资金变动

(2) 收益期

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。在对企业产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。

为了合理预测企业未来收益，本次评估参照光伏设备设计使用年期采用有限年期作为收益期。自 2023 年 12 月至 2048 年 3 月为详细预测期，此阶段根据企业的光伏设备运行情况、经营计划和发展规划，收益状况处于规律变化中。

(3) 折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数，折现率应与预期收益的口径保持一致。确定折现率，应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量（FCFF），则折现率选取加权平均资本成本率（WACC）。计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E} + R_e \times \frac{E}{D + E}$$

式中：WACC：加权平均资本成本

E：股权价值

D：债权价值

R_d：债权期望报酬率

R_e：股权期望报酬率

T：所得税税率

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，股权期望报酬率 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

式中：R_e：股权期望报酬率

R_f：无风险收益率



β : 股权系统性风险调整系数

$(R_m - R_f)$: 市场风险溢价

ϵ : 特定风险报酬率

(4) 折现率参数确定方法

依据有关资产评估专家指引并结合被评估单位实际情况，本报告折现率计算参数确定方法介绍如下：

无风险利率：采用剩余到期年限与企业现金流时间期限匹配的国债到期收益率；

市场风险溢价：利用中国证券市场沪深 300 指数近 10 年风险溢价数据几何平均计算；

贝塔系数：6 家可比上市公司平均股权贝塔系数调整计算，取值来源同花顺 iFind；

资本结构：本次评估选取的资本结构为企业自身资本结构，主要原因为企业未来收入稳定，且预计无除光伏电站后续工程支出外的其他重大资本性支出需求，未来也无融资计划；

特定风险报酬率：采用公司规模风险溢价 RPs 和其他特定风险溢价 RP_u 计算；

债权期望报酬率：本次评估债权期望报酬率按照全国银行间同业拆借中心公布的五年期 LPR 银行贷款利率进行计算。

(5) 企业的资产、财务分析和调整情况

基于本次收益法评估是经审计的财务报表口径为基础进行的，可比期间已审财务报表未有变化事项。

(6) 溢余及非经营性资产（负债）价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金；非经营性资产（负债）是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产（负债）。被评估单位可以单独估算资产（负债）具体为其他流动资产和其他应付款等，上述溢余及非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产按照资产基础法评估结果确定。

(7) 付息债务价值的确定

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，经核查，被评估单位账面无付息负债。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告

工作等，主要评估工作过程如下：

(一) 接受委托阶段

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2.经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3.根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4.了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

(二) 现场调查及收集整理评估资料阶段

1.指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”“资产调查表”“资料清单”“收益预测表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2.初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3.现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

(1) 评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性和准确性。

(2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查

和验证,按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

(3) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则,主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录,以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行,在调查的基础上完善重要资产调查表。

(4) 资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点,调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点,通过调查了解等形式对其业务未来的发展情况进行调查。

对企业各种经营资质进行核查,以确定企业是否按照所要求的经营条件进行经营;了解企业总体概况、经营状况、收益能力、市场状况和发展规划等;查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告及其他法律性文件;对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料,进行必要的分析、判断和调整,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、发展趋势,考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景,合理确定评估假设,形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料;从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三) 评定估算阶段

1.在明确资产评估业务基本事项的基础上,根据资料收集及其他操作条件等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性,恰当选择评估方法。

2.开展市场调研询价工作,收集价格信息等评估有关资料。

3.根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

(四) 评估汇总、提交评估报告阶段

1. 进行评估结果分析,对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善,形成评估结论,编制初步资产评估报告。
2. 经内部逐级复核,与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。
3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。
4. 按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理,与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立,依赖于以下评估假设:

(一) 一般假设

1. 交易假设:假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。
2. 公开市场假设:假定待评估资产在公开市场中进行交易,从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的,而非强制或不受限制的条件下进行的。
3. 企业持续经营假设:是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任;企业合法经营,并能够获取适当利润,以维持持续经营能力。
4. 资产持续使用假设:持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态,其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件,其评估结论的使用范围受到限制。

(二) 特殊假设

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

- 2.假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；
 - 3.除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；
 - 4.假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
 - 5.假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
 - 6.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
 - 7.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
 - 8.企业核心管理人员、技术人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、研发水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率；
 - 9.企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；
 - 10.评估只基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；
 - 11.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 - 12.本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以被评估单位确认并提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
 - 13.本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响；
 - 14.假设评估基准日后被评估单位现金流入为平均流入、现金流出为平均流出。
- 本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对苏州顺精能新能源有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，苏州顺精能新能源有限公司总资产账面值 1,956.71 万元，评估值 2,152.19 万元，较账面值增值 195.48 万元，增值率 9.99%；负债账面值 222.86 万元，评估值 222.86 万元，较账面值无增减值变化；股东全部权益账面值 1,733.85 万元，

评估值 1,929.33 万元，较账面值增值 195.48 万元，增值率 11.27%。资产基础法评估结果详见评估明细表。

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1.	408.38	408.38	0.00	0.00%
非流动资产	2.	1,548.33	1,743.81	195.48	12.63%
其中：固定资产	3.	1,548.33	1,438.11	-110.22	-7.12%
无形资产	4.	0.00	305.70	305.70	
资产总计	5.	1,956.71	2,152.19	195.48	9.99%
流动负债	6.	222.86	222.86	0.00	0.00%
非流动负债	7.	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	8.	222.86	222.86	0.00	0.00%
净资产（所有者权益）	9.	1,733.85	1,929.33	195.48	11.27%

2.收益法评估结果

经收益法评估，苏州顺精能新能源有限公司股东全部权益账面值1,733.85万元，评估值1,971.00万元，增值额237.15万元，增值率为13.68%。

3.评估结果差异及分析

资产基础法与收益法评估结果相差41.67万元，差异率为2.16%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理地体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如客户资源等难以单独量化的无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如客户资源、潜在项目等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结果能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对

未来收益的预期。经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业整体股权转让提供服务，选择收益法的评估结果能更全面、真实地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

4.最终评估结论

在持续经营前提下，采用收益法评估结果作为最终评估结论，苏州顺精能新能源有限公司股东全部权益评估价值为1,971.00万元（大写：壹仟玖佰柒拾壹万元整），相较于账面值1,733.85万元，增值额237.15万元，增值率为13.68%。

5.评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2023年11月30日至2024年11月29日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

由中新绿能港华（苏州）能源有限公司、苏州顺精能新能源有限公司公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，中新绿能港华（苏州）能源有限公司和苏州顺精能新能源有限公司应分别对各自提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对苏州顺精能新能源有限公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告中评估基准日的财务数据引用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的“容诚审字[2024]215Z0035号”审计报告的审计结果。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

3. 评估程序受到限制的情形

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日,未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日,未发现被评估单位存在其他法律、经济等未决事项。

6. 担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日,尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。本次评估未考虑抵押、质押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务,如或有收益、或有(账外)资产及或有负债。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任,亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间,未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

8. 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中,未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9. 其他事项

无。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应当按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披

露各项目载明的内容使用。

2.委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3.除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4.资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5.未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6.本资产评估报告对截至报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7.资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年4月12日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、评估基准日审计报告复印件
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、关于委估资产权属的承诺
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、现场勘察照片
- 八、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 九、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司备案公告复印件
- 十、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件
- 十一、委托人与江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》复印件



天地恒安

TIANDIHENG'AN

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的宿迁鑫洲新能源有限公司
股东全部权益价值评估项目-资产评估报告

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购
涉及的宿迁鑫洲新能源有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

天地恒安[2024]资评字第 2028 号
(共 2 册 第 1 册)

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年四月十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232180060202400115
合同编号:	2024-BA-001
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天地恒安[2024]资评字第2028号
报告名称:	中新绿能港华(苏州)能源有限公司拟股权收购涉及的宿迁鑫洲新能源有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	52,210,000.00元
评估报告日:	2024年04月12日
评估机构名称:	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	黄一飞 (资产评估师) 会员编号: 32200220 刘佳 (资产评估师) 会员编号: 32030117
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年04月15日



目 录

第一册/部分（声明、摘要、正文及附件、评估明细表）

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	31
资产评估报告附件	32

第二册/部分（评估说明）

声 明

1.本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

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

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

4.本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5.评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

6.本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

7.资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

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

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



中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购 涉及的宿迁鑫洲新能源有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

天地恒安[2024]资评字第2028号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受中新绿能港华（苏州）能源有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的宿迁鑫洲新能源有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据经济行为文件，中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购，需对宿迁鑫洲新能源有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象

宿迁鑫洲新能源有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括宿迁鑫洲新能源有限公司评估基准日已经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，具体以宿迁鑫洲新能源有限公司申报的资产、负债清单为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2023年11月30日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法和收益法。

七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，宿迁鑫洲新能源有限公司股东全部权益评估价值为5,221.00万元（大写：伍仟贰佰贰拾壹万元整），相较于账面值4,566.31万元，增值额654.69万元，增值率为14.34%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2023年11月30日起至2024年11月29日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。



八、对评估结论产生影响的特别事项

无。

重要事项说明：

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



中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购 涉及的宿迁鑫洲新能源有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

天地恒安[2024]资评字第2028号

中新绿能港华（苏州）能源有限公司：

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司（以下简称“天地恒安评估公司”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的宿迁鑫洲新能源有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人为中新绿能港华（苏州）能源有限公司，被评估单位为宿迁鑫洲新能源有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1.基本情况

企业名称及简称：中新绿能港华（苏州）能源有限公司（以下简称“中新港华”或“委托人”）

统一社会信用代码：91320594MAD7GJCB28

类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

注册地址：苏州工业园区创苑路399号三楼

法定代表人：顾叶栋

注册资本：10000万元人民币

成立日期：2023年12月19日

营业期限：2023年12月19日至无固定期限

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；储能技术服务；风力发电技术服务；

新兴能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；光伏发电设备租赁；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；节能管理服务；合同能源管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称及简称：宿迁鑫洲新能源有限公司（以下简称“宿迁鑫洲”或“被评估单位”）

统一社会信用代码：91321323MABQJYCF6M

类型：有限责任公司

住所：宿迁市泗阳县来安街道陈大元居委会北京路北湘江路西第一排第三栋西户

法定代表人：邓志鹏

注册资本：4550 万人民币

成立日期：2022 年 06 月 23 日

营业期限：2022 年 06 月 23 日至无固定期限

经营范围：一般项目：新兴能源技术研发；太阳能热利用产品销售；太阳能发电技术服务；太阳能热发电产品销售；太阳能热利用装备销售；太阳能热发电装备销售；金属制品销售；半导体器件专用设备销售；电子专用材料销售；合同能源管理；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；光伏设备及元器件销售；发电机及发电机组销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 公司设立及历史沿革

宿迁鑫洲新能源有限公司系常州锐能新能源有限公司出资设立的有限责任公司，于 2022 年 06 月 23 日经江苏省泗阳县市场监督管理局核准成立，设立时注册资本为 100.00 万元人民币。

2023 年 5 月 9 日，宿迁港能投光伏有限公司和上海昱合光伏科技有限公司以 0 元购买常州锐能新能源有限公司持有的本公司 100% 股权（注：股权转让价格未经过审计评估），注册资本增加至 4,550.00 万元。

截至评估基准日，股东投资比例如下：

序号	股东名称	认缴资本（万元）	认缴比例%	实缴资本（万元）	实缴比例%
----	------	----------	-------	----------	-------



序号	股东名称	认缴资本（万元）	认缴比例%	实缴资本（万元）	实缴比例%
1	宿迁港能投光伏有限公司	4,095.00	90.00	4,095.00	90.00
2	上海昱合光伏科技有限公司	455.00	10.00	455.00	10.00
合计		4,550.00	100.00	4,550.00	100.00

截至评估报告出具日，被评估单位股权结构及实缴资本未发生变化。

3.企业近年经营管理及财务状况

(1) 评估基准日企业简要财务数据

根据宿迁鑫洲新能源有限公司提供的已经审计的财务报表，截至评估基准日 2023 年 11 月 30 日，资产总额 5,510.38 万元，负债总额 944.07 万元，净资产 4,566.31 万元，2023 年 1~11 月实现营业收入 253.05 万元，营业利润 163.10 万元，净利润 163.10 万元。

公司近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币元

项目	2023 年 11 月 30 日
资产总额	55,103,800.13
负债总额	9,440,700.06
净资产	45,663,100.07
项目	2023 年 1-11 月
营业总收入	2,530,491.52
营业总成本	899,490.81
营业利润	1,631,000.71
利润总额	1,631,000.71
净利润	1,631,000.71
审计机构名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所
审计报告号	容诚审字[2024]215Z0078 号
审计意见类型	无保留意见

审计报告认为宿迁鑫洲新能源有限公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，如实反映了宿迁鑫洲新能源有限公司2023年11月30日的财务状况和2023年1-11月损益情况。

(2) 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

(3) 主要税项

税 种	计税依据	税率
增值税	按应税收入计征	13%
企业所得税	以应纳税所得额计征	20%

根据国家税务总局公告 2018 年第 23 号文件，被评估单位从事国家重点扶持的公共基础设施项目，投资经营的所得享受企业所得税“三免三减半”的税收优惠。公司自 2023 年度起享受企业所得税“三免三减半”的税收优惠，本年处于企业所得税“三免三减半”优惠政策的免税期第一年。

被评估单位 2023 年度享受“小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税”的税收优惠。

被评估单位 2023 年度享受小微企业“六税两费”减免政策。根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022 年第 10 号）规定：“自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟对被评估单位进行股权收购。

二、评估目的

根据经济行为文件，中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购，需要对宿迁鑫洲新能源有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象



本次评估对象为宿迁鑫洲新能源有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

包括宿迁鑫洲新能源有限公司评估基准日已经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，并且由宿迁鑫洲新能源有限公司提供的清单载明，具体评估范围请见本报告所附的“评估明细表”。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所予以审计，并出具了“容诚审字[2024]215Z0078号”审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	1,645.80
2.	非流动资产	3,864.58
3.	其中：固定资产	3,864.58
4.	无形资产	0.00
5.	资产总计	5,510.38
6.	流动负债	944.07
7.	非流动负债	0.00
8.	负债合计	944.07
9.	净资产（股东全部权益）	4,566.31

被评估单位填写的评估明细表内容除表外资产外与已经审计资产负债表内容相一致。委托人及评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

1. 委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产和流动负债，其中：

（1）流动资产

流动资产主要包括货币资金、应收账款和其他流动资产。

1) 货币资金

货币资金账面价值12,755,953.93元，为银行存款，共2个账户，为人民币账户。

2) 应收账款

应收账款账面价值416,370.31元，共2户，未计提坏账准备，账面净值416,370.31元，为暂估电费收入等，账龄为1年以内。

3) 其他流动资产

其他流动资产账面价值3,285,659.02元，为待抵扣进项税。

（2）非流动资产

非流动资产为固定资产。

固定资产为机器设备，共计2套，账面原值39,401,002.76元，账面净值38,645,816.87元，为企业建造的分布式光伏发电设备2项，入账时间分别为2023年5月和2023年6月，设备均安装于江苏晨越高新材料有限公司屋顶。光伏设备总发电规模分别为2.99MW和7.014MW，并网时间为分别2023年5月和2023年6月，设备主要包括太阳能组件、逆变器、并网柜以及相关配件支架等。组件型号为RS6-550M-E3，共计18,189.00块。现场勘查时，光伏设备运转正常，可正常发电供电。

企业设备由资产管理部门进行统一管理，设备保养状态较好，处于正常使用状态，可以满足日常经营需要。

宿迁鑫洲新能源有限公司提供的资料表明以上设备产权均归公司所有，无产权纠纷。

宿迁鑫洲新能源有限公司提供的资料表明以上设备于评估基准日未发现设立抵押/担保及经济纠纷。

（3）负债

负债主要为流动负债，包括应付账款和其他应付款。

1)应付账款账面价值7,972,796.92元，共2笔，主要为应付工程款和运维费等。

2)其他应付款账面价值1,467,903.14元，为代垫款和应付股利。

2.企业申报的表外资产情况

无。

3.评估机构识别出的表外资产情况

识别过程如下：

根据被评估单位与用能方江苏晨越高新材料有限公司签订的《合同能源管理(售电)协议》以及被评估单位与国网江苏省电力有限公司泗阳县供电分公司签订的《非自然人分布式光伏发电项目购售电合同》，评估人员识别出上述协议系企业契约关系的特许权，属于具有独占经济效益的专营权，同时经测算具有一定的超额收益。故将识别出的无形资产—电站运营权（特许经营权）作为表外资产纳入评估范围。

电站运营权具体如下：

项目名称	晨越高新 3MW 屋顶分布式光伏电站项目	晨越高新 7MW 屋顶分布式光伏电站项目
项目地点	泗阳经济开发区东区长江路 2 号	泗阳经济开发区东区长江路 2 号
电站容量	2.99MW	7.014MW

用电电价	国网分时电价 72%	国网分时电价 72%
上网电价	0.391 元/千瓦时	0.391 元/千瓦时
协议期限	25 年	25 年
运营模式	自发自用，余电上网	自发自用，余电上网
备案证代码	2208-321362-89-01-746446	2208-321362-89-01-821202

4. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值无。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 11 月 30 日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

(一)经济行为依据

1. 股东会决议。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；



3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部14号令，2001年）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令，2005年）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权[2006]274号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委国资产权[2013]64号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第32号令，2016年）；
13. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2008年）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
16. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
17. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年）；
18. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；



7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《资产评估专家指引第12号-收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；

(四)权属依据

- 1.被评估单位有关权属的承诺；
- 2.其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1.被评估单位提供的“资产评估申报表”、“收益预测申报表”；
- 2.被评估单位提供的基准日专项审计报告；
- 3.被评估单位提供的记账凭证、发票等；
- 4.被评估单位提供的会计报表等财务资料及生产经营资料；
- 5.被评估单位提供的财务预算和未来经营期的盈利预测资料；
- 6.评估基准日国债收益率；
- 7.使用同花顺iFinD采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据；
- 8.《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 9.评估资讯网信息；
- 10.网上价格查询信息；
- 11.其他相关取价依据。

(六)其他参考依据

- 1.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2.江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司技术统计资料；
- 3.其他有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位会计报表可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据。据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响企业的持续经营和既定的获利模式，从被评估单位的行业特点来看，企业具

备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。因此具备采用收益法评估的基本条件。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，经调查，与被评估单位相同或相似的可比上市公司少，难以获取足够量的可比公司进行市场法评估；同时与本次收购行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估无法采用市场法。

综上，本次采用资产基础法和收益法对被评估单位全部权益价值进行评估。

(三)资产基础法具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。计算公式为：

被评估单位股东全部权益价值=资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

1.流动资产评估

(1)货币资金

货币资金为银行存款。

银行存款，根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并采取函证及替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。

(2)应收账款

应收账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、

经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税。以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值；对于评估基准日后已无对应权利、价值的项目评估为零。

2.机器设备的评估

根据本次评估目的，按照原地、现行用途、持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对机器设备资产主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算机器设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测机器设备评估值的方法。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

(1)重置成本

机器设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{设备购置价（不含税）} + \text{运杂费（不含税）} + \text{安装调试费（不含税）} \\ &+ \text{基础费用（不含税）} + \text{其他费用（不含税）} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

(2)综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

1)理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

2)勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环

境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

3.无形资产—电站运营权的评估

电站运营权益系依赖电站资产产生的经济收益，属于特许经营权。对于电站运营权，考虑与被评估单位主营业务收入密切相关，而且其未来一定期限的主营业务收入及利润均可以合理预测，根据评估目的，按照持续使用原则，本次评估采用收益法—多期超额收益折现法进行评估。

多期超额收益折现法是以由全部资产未来一定时期带来的收益扣除由其他有形资产带来的贡献折现后确定无形资产价值的一种方法。

评估基本模型选择现金流折现模型，假设收益流在年度内均匀流入企业，则收益分成折现的计算公式如下：

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

式中：P—待估无形资产的评估值

R_i —预测第*i*年对应的超额收益

n—待估无形资产的未来收益期限

r—折现率

收益期内第*i*年的超额收益=电站运营收入-电站运营成本+电站资产折旧-电站营运资金增加额-电站运营期资本性支出-贡献资产的补偿回报-贡献资产的正常回报

4.负债评估

负债主要为流动负债，其中包括应付账款和其他应付款。

各类负债在核查的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

(四)收益法具体评估方法介绍

1.收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括：

(1) 收益资本化法

是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

（2）收益折现法

通过估算被评估单位将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值的一种计算方法。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细地分析。收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

在对本次评估目的、评估对象和评估范围以及评估对象的权属性质和价值属性核查无误的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）估算股东全部权益价值。

2.应用收益法评估资产必须具备的前提条件

应当结合企业未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下前提条件：

- （1）企业的资产评估范围产权明确；
- （2）企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （3）企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- （4）企业预期获利年限可以预测。

3.收益法的选择理由

在对企业历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行市场调研，对企业的生产经营情况进行全面地了解之后，取得了企业提供的盈利预测数据和相关依据，并对此进行了综合分析和判断。具体过程包括：

（1）总体情况判断

根据对被评估单位企业性质、资产规模、历史沿革、所处行业、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

- 1) 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；
- 2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业预期未来年度营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够预测并可以货币计量；
- 3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量，企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（2）具体经济行为和评估目的判断

从评估所涉及的具体经济行为和评估目的判断，评估对象是对被评估单位股东全部权益价值进行评估，为委托人的具体经济行为提供价值参考依据。要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

（3）收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便地取得，采用收益法评估的外部条件较成熟。

通过以上因素的分析，从评估理论上和实务操作上来判断，被评估单位均具备适合采用收益法的理由，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

4.基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的企业财务报表为基础，采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他溢余性或非经营性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。本次评估的具体思路是：

（1）对纳入财务报表范围的资产和主营业务，按照经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如评估基准日存在的与生产经营无关的资产或负债，定义为评估基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）由上述经营性资产价值和非经营性资产负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

5.收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。

计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—股东全部权益价值

D—付息债务价值

B—企业价值：

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

式中：C₁—评估基准日存在的溢余性资产价值

C₂—评估基准日存在的非经营性资产（负债）的价值

E'—评估基准日存在的长期股权投资价值

P—经营性资产价值：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + R$$

式中：R_i—未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）

r—折现率

n—评估对象的未来预测期

R—预测期期末可回收现金流折现金额

6. 收益法的主要参数

（1）收益预测

对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

经核查确定这些预测是依据企业目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。

本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。

本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率} T) \\ - \text{资本性支出} - \text{营运资金变动}$$

(2) 收益期

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。在对企业产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。

为了合理预测企业未来收益，本次评估参照光伏设备设计使用年期采用有限年期作为收益期。自 2023 年 12 月至 2048 年 6 月为详细预测期，此阶段根据企业的光伏设备运行情况、经营计划和发展规划，收益状况处于规律变化中。

(3) 折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数，折现率应与预期收益的口径保持一致。确定折现率，应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量（FCFF），则折现率选取加权平均资本成本率（WACC）。计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E} + R_e \times \frac{E}{D + E}$$

式中：WACC：加权平均资本成本

E：股权价值

D：债权价值

R_d：债权期望报酬率

R_e：股权期望报酬率

T：所得税税率

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，股权期望报酬率 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

式中：Re：股权期望报酬率

R_f：无风险收益率

β：股权系统性风险调整系数

(R_m-R_f)：市场风险溢价

ε：特定风险报酬率

(4) 折现率参数确定方法

依据有关资产评估专家指引并结合被评估单位实际情况，本报告折现率计算参数确定方法介绍如下：

无风险利率：采用剩余到期年限与企业现金流时间期限匹配的国债到期收益率；

市场风险溢价：利用中国证券市场沪深 300 指数近 10 年风险溢价数据几何平均计算；

贝塔系数：6 家可比上市公司平均股权贝塔系数调整计算，取值来源同花顺 iFind；

资本结构：本次评估选取的资本结构为企业自身资本结构，主要原因为企业未来收入稳定，且预计无除光伏电站后续工程支出外的其他重大资本性支出需求，未来也无融资计划；

特定风险报酬率：采用公司规模风险溢价 R_{Ps} 和其他特定风险溢价 R_{Pu} 计算；

债权期望报酬率：本次评估债权期望报酬率按照全国银行间同业拆借中心公布的五年期 LPR 银行贷款利率进行计算。

(5) 企业的资产、财务分析和调整情况

基于本次收益法评估是经审计的财务报表口径为基础进行的，可比期间已审财务报表未有变化事项。

(6) 溢余及非经营性资产（负债）价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金；非经营性资产（负债）是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产（负债）。被评估单位可以单独估算资产（负债）具体为其他流动资产和其他应付款等，上述溢余及非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产按照资产基础法评估结果确定。

(7) 付息债务价值的确定

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，经核查，被评估单位账面无付息负债。



八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2.经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3.根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4.了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1.指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”“资产调查表”“资料清单”“收益预测表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2.初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3.现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

（1）评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计

记录、权属证书等，从而确定资产的真实性的。

（2）对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

（3）资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

（4）资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点，通过调查了解等形式对其业务未来的发展情况进行调查。

对企业各种经营资质进行核查，以确定企业是否按照所要求的经营条件进行经营；了解企业总体概况、经营状况、收益能力、市场状况和发展规划等；查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告及其他法律性文件；对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2.开展市场调研询价工作,收集价格信息等评估有关资料。

3.根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

(四) 评估汇总、提交评估报告阶段

1.进行评估结果分析,对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善,形成评估结论,编制初步资产评估报告。

2.经内部逐级复核,与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3.最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

4.按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理,与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立,依赖于以下评估假设:

(一) 一般假设

1.交易假设:假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2.公开市场假设:假定待评估资产在公开市场中进行交易,从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的,而非强制或不受限制条件下进行的。

3.企业持续经营假设:是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任;企业合法经营,并能够获取适当利润,以维持持续经营能力。

4.资产持续使用假设:持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态,其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件,其评估结论的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

- 1.国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
 - 2.假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；
 - 3.除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；
 - 4.假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
 - 5.假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
 - 6.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
 - 7.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
 - 8.企业核心管理人员、技术人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、研发水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率；
 - 9.企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；
 - 10.评估只基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；
 - 11.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 - 12.本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以被评估单位确认并提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
 - 13.本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响；
 - 14.假设评估基准日后被评估单位现金流入为平均流入、现金流出为平均流出。
- 本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对宿迁鑫洲新能源有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，宿迁鑫洲新能源有限公司总资产账面值 5,510.38 万元，评估值 6,084.42 万元，较账面值增值 574.04 万元，增值率 10.42%；负债账面值 944.07 万元，评估值 944.07 万元，较账面值无增减值变化；股东全部权益账面值 4,566.31 万元，评估值 5,140.35 万元，较账面值增值 574.04 万元，增值率为 12.57%。资产基础法评估结果详见评估明细表。

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1.	1,645.80	1,645.80	0.00	0.00%
非流动资产	2.	3,864.58	4,438.62	574.04	14.85%
其中：固定资产	3.	3,864.58	3,861.30	-3.28	-0.08%
无形资产	4.	0.00	577.32	577.32	
资产总计	5.	5,510.38	6,084.42	574.04	10.42%
流动负债	6.	944.07	944.07	0.00	0.00%
非流动负债	7.	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	8.	944.07	944.07	0.00	0.00%
净资产（所有者权益）	9.	4,566.31	5,140.35	574.04	12.57%

2.收益法评估结果

经收益法评估，宿迁鑫洲新能源有限公司股东全部权益账面值4,566.31万元，评估值5,221.00万元，增值额654.69万元，增值率为14.34%。

3.评估结果差异及分析

资产基础法与收益法评估结果相差80.65万元，差异率为1.57%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理地体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如客户资源等难以单独量化的无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，

如客户资源、潜在项目等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结果能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业整体股权转让提供服务，选择收益法的评估结果能更全面、真实地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

4.最终评估结论

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，宿迁鑫洲新能源有限公司股东全部权益评估价值为5,221.00万元（大写：伍仟贰佰贰拾壹万元整），相较账面值4,566.31万元，增值额654.69万元，增值率为14.34%。

5.评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2023年11月30日至2024年11月29日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

由中新绿能港华（苏州）能源有限公司、宿迁鑫洲新能源有限公司公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，中新绿能港华（苏州）能源有限公司和宿迁鑫洲新能源有限公司应分别对各自提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对宿迁鑫洲新能源有限公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告中评估基准日的财务数据引用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的“容诚审字[2024]215Z0078号”审计报告的审计结果。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对



相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估人员的责任。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

3. 评估程序受到限制的情形

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，未发现被评估单位存在其他法律、经济等未决事项。

6. 担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。本次评估未考虑抵押、质押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

8. 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9. 其他事项

股东上海昱合光伏科技有限公司 455 万元股权已出质并已进行股权出质登记，登记编号为 321300000542，质权人为宿迁港能投光伏有限公司，股权出质设立登记日期为 2023 年 5 月 17 日。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。



十二、资产评估报告使用限制说明

1. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应当按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5. 未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 本资产评估报告对截至报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7. 资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年4月12日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：





资产评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、评估基准日审计报告复印件
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、关于委估资产权属的承诺
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、现场勘察照片
- 八、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 九、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司备案公告复印件
- 十、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件
- 十一、委托人与江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》复印件

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购
涉及的徐州众宝新能源科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

天地恒安[2024]资评字第 2039 号
(共 2 册 第 1 册)

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年四月十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232180060202400119
合同编号:	2024-BA-001
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天地恒安[2024]资评字第2039号
报告名称:	中新绿能港华(苏州)能源有限公司拟股权收购涉及的徐州众宝新能源科技有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	9,610,000.00元
评估报告日:	2024年04月12日
评估机构名称:	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	黄一飞 (资产评估师) 会员编号: 32200220 刘佳 (资产评估师) 会员编号: 32030117
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年04月15日

目 录

第一册/部分（声明、摘要、正文及附件、评估明细表）

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	31
资产评估报告附件	32

第二册/部分（评估说明）

声 明

1.本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

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

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

4.本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5.评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

6.本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

7.资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

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

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

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购 涉及的徐州众宝新能源科技有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

天地恒安[2024]资评字第2039号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受中新绿能港华（苏州）能源有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的徐州众宝新能源科技有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据经济行为文件，中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购，需对徐州众宝新能源科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象

徐州众宝新能源科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括徐州众宝新能源科技有限公司评估基准日已经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，具体以徐州众宝新能源科技有限公司申报的资产、负债清单以及评估机构识别出的表外资产为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2023年11月30日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法和收益法。

七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，徐州众宝新能源科技有限公司股东全部权益评估价值为961.00万元（大写：玖佰陆拾壹万元整），相较账面值735.61万元，增值额225.39万元，增值率为30.64%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2023年11月

30日起至2024年11月29日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、对评估结论产生影响的特别事项

无。

重要事项说明：

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

中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购 涉及的徐州众宝新能源科技有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

天地恒安[2024]资评字第2039号

中新绿能港华（苏州）能源有限公司：

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司（以下简称“天地恒安评估公司”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购涉及的徐州众宝新能源科技有限公司股东全部权益在评估基准日2023年11月30日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人为中新绿能港华（苏州）能源有限公司，被评估单位为徐州众宝新能源科技有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1.基本情况

企业名称及简称：中新绿能港华（苏州）能源有限公司（以下简称“中新港华”或“委托人”）

统一社会信用代码：91320594MAD7GJCB28

类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

注册地址：苏州工业园区创苑路399号三楼

法定代表人：顾叶栋

注册资本：10000万元人民币

成立日期：2023年12月19日

营业期限：2023年12月19日至无固定期限

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；储能技术服务；风力发电技术服务；

新兴能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；光伏发电设备租赁；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；节能管理服务；合同能源管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称及简称：徐州众宝新能源科技有限公司（以下简称“徐州众宝”或“被评估单位”）

统一社会信用代码：91320305MA7DUF794J

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：徐州市贾汪区新夏路南侧、大泉路东侧同创水务院内

法定代表人：邓志鹏

注册资本：730 万元人民币

成立日期：2021 年 12 月 02 日

营业期限：2021 年 12 月 02 日至无固定期限

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：合同能源管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 公司设立及历史沿革

徐州众宝新能源科技有限公司系光宝新能源（江苏）有限责任公司出资设立的有限责任公司，于 2021 年 12 月 2 日经徐州市贾汪区行政审批局核准成立，设立时注册资本为 100.00 万元人民币。

2022 年 3 月 11 日，光宝新能源（江苏）有限责任公司将其所持有的本公司 100.00% 股权转让给徐州贾汪港电智慧能源有限公司，同日公司注册资本增至 730.00 万元。

截至评估基准日，公司注册资本实际到位 730.00 万元，占注册资本的 100.00%，股东投资比例如下：

金额单位：万元人民币

序号	股东名称	认缴金额	认缴持股比例	实缴金额	实缴持股比例
1	徐州贾汪港电智慧能源有限公司	730.00	100.00%	730.00	100.00%

合计	730.00	100.00%	730.00	100.00%
----	--------	---------	--------	---------

截至评估报告出具日，被评估单位股权结构及实缴资本未发生变化。

3.企业近年经营管理及财务状况

(1) 评估基准日企业简要财务数据

根据徐州众宝新能源科技有限公司提供的已经审计的财务报表，截至评估基准日2023年11月30日，资产总额809.62万元，负债总额74.00万元，净资产735.61万元，2023年1~11月实现营业收入129.67万元，营业利润46.14万元，净利润46.14万元。

公司近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币元

项目	2023年11月30日
资产总额	8,096,173.72
负债总额	740,035.94
净资产	7,356,137.78
项目	2023年1-11月
营业总收入	1,296,747.80
营业总成本	835,317.18
营业利润	461,430.62
利润总额	461,430.62
净利润	461,430.62
审计机构名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所
审计报告号	容诚审字[2024]215Z0036号
审计意见类型	无保留意见

审计报告认为徐州众宝新能源科技有限公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，如实反映了徐州众宝新能源科技有限公司2023年11月30日的财务状况和2023年1-11月损益情况。

(2) 主要会计政策

执行财政部2006年2月15日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

(3) 主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	按应税收入计征	13%

税 种	计税依据	税率
企业所得税	以应纳税所得额计征	20%

根据国家税务总局公告 2018 年第 23 号文件，被评估单位从事国家重点扶持的公共基础设施项目，投资经营的所得享受企业所得税“三免三减半”的税收优惠。公司自 2023 年度起享受企业所得税“三免三减半”的税收优惠，本年处于企业所得税“三免三减半”优惠政策的免税期第一年。

被评估单位 2023 年度享受“小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税”的税收优惠。

被评估单位 2023 年度享受小微企业“六税两费”减免政策。根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022 年第 10 号）规定：“自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（四）委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟对被评估单位进行股权收购。

二、评估目的

根据经济行为文件，中新绿能港华（苏州）能源有限公司拟股权收购，需要对徐州众宝新能源科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为徐州众宝新能源科技有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

包括徐州众宝新能源科技有限公司评估基准日已经审计的资产负债表列示的全部资产和负债，并且由徐州众宝新能源科技有限公司提供的清单载明，具体评估范围请见本报告所附的“评估明细表”。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所予以审计，并出具了“容诚审字[2024]215Z0036号”审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	199.90
2.	非流动资产	609.72
3.	其中：固定资产	609.72
4.	无形资产	0.00
5.	资产总计	809.62
6.	流动负债	74.00
7.	非流动负债	0.00
8.	负债合计	74.00
9.	净资产（股东全部权益）	735.61

被评估单位填写的评估明细表内容除表外资产外与已经审计资产负债表内容相一致。委托人及评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

1.委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产和流动负债，其中：

（1）流动资产

流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产。

1)货币资金

货币资金账面价值785,613.34元，为银行存款，共2个账户，为人民币账户。

2)应收账款

应收账款账面价值214,220.50元，共2户，未计提坏账准备，账面净值214,220.50元，主要为电费收入等，账龄主要为1年以内。

3)其他应收款

其他应收款账面价值410,000.00元，共1户，未计提坏账准备，账面净值410,000.00元，为单位往来，账龄主要为1年以内。

4)其他流动资产

其他流动资产账面价值589,171.44元，为待抵扣进项税。

（2）非流动资产

非流动资产为固定资产。

固定资产为机器设备，共计1套，账面原值6,503,646.34元，账面净值6,097,168.44元，为企业建造的分布式光伏发电设备，入账时间为2022年8月，设备安装于江苏省徐州市江苏众成铝业科技有限公司屋顶。光伏设备总发电规模约为1.800135MW，并网时间为2022年8月，设备主要包括太阳能组件、逆变器、并网柜以及相关配件支架等，组件型号为JAM72S30-545/MR，共计3303块。现场勘查时，光伏设备运转正常，可正常发电供电。

企业设备由资产管理部门进行统一管理，设备保养状态较好，处于正常使用状态，可以满足日常经营需要。

徐州众宝新能源科技有限公司提供的资料表明以上设备产权均归公司所有，无产权纠纷。

徐州众宝新能源科技有限公司提供的资料表明以上设备于评估基准日未发现设立抵押/担保及经济纠纷。

（3）负债

负债主要为流动负债，包括应付账款、应交税费和其他应付款。

1)应付账款账面价值232,795.92元，共3笔，主要为应付光伏电站工程款、屋顶租金以及运维费等。

2)应交税费账面价值2,000.00元，为企业应交印花税。

3)其他应付款账面价值505,240.02元，共计1笔，为应付股东股利。

2.企业申报的表外资产情况

无。

3.评估机构识别出的表外资产情况

识别过程如下：

根据被评估单位与屋顶所有权方江苏众成铝业科技有限公司签订了《合同能源管理合同》以及被评估单位、屋顶所有权方与国网江苏省电力有限公司徐州市贾汪区供电分公司签订了《分布式光伏发电项目高压发用电合同》，能源管理协议约定用电单价按照同期国网电价的100%进行结算，上网电价为0.391元/千瓦时，授予的权利为按合同规定收取电费，协议期限：25年，项目名称：光伏电站1.800135MW（众成项目），

项目地点：徐州市贾汪区徐州工业园区徐轮路西侧，电站容量：1.800135MW，运营模式：自发自用，余电上网，项目备案证代码：2112-320358-89-01-367087。

评估人员识别出上述协议系企业契约关系的特许权，属于具有独占经济效益的专营权，同时经测算具有一定的超额收益。故将识别出的无形资产—电站运营权（特许经营权）作为表外资产纳入评估范围。

4.引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值无。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年11月30日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1.股东会决议。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2.《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部14号令，2001年）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令，2005年）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权[2006]274号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委国资产权[2013]64号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第32号令，2016年）；
13. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2008年）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
16. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
17. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年）；
18. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；



7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
15. 《资产评估专家指引第12号-收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号)；

(四)权属依据

- 1.被评估单位有关权属的承诺；
- 2.其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1.被评估单位提供的“资产评估申报表”、“收益预测申报表”；
- 2.被评估单位提供的基准日专项审计报告；
- 3.被评估单位提供的记账凭证、发票等；
- 4.被评估单位提供的会计报表等财务资料及生产经营资料；
- 5.被评估单位提供的财务预算和未来经营期的盈利预测资料；
- 6.评估基准日国债收益率；
- 7.使用同花顺iFinD采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据；
- 8.《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 9.评估资讯网信息；
- 10.网上价格查询信息；
- 11.其他相关取价依据。

(六)其他参考依据

- 1.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2.江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司技术统计资料；
- 3.其他有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位会计报表可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据。据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响企业的持续经营和既定的获利模式，从被评估单位的行业特点来看，企业具

备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。因此具备采用收益法评估的基本条件。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，经调查，与被评估单位相同或相似的可比上市公司少，难以获取足够量的可比公司进行市场法评估；同时与本次收购行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估无法采用市场法。

综上，本次采用资产基础法和收益法对被评估单位全部权益价值进行评估。

(三)资产基础法具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。计算公式为：

被评估单位股东全部权益价值=资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的具体评估方法得出。

1.流动资产评估

(1)货币资金

货币资金为银行存款。

银行存款，根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并采取函证及替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。

(2)应收账款

应收账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、

经营管理现状等,参照账龄分析法,估计出可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)其他应收款

其他应收款在实施函证和替代测试程序的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,参照账龄分析法,估计出可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税。以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值;对于评估基准日后已无对应权利、价值的项目评估为零。

2.机器设备的评估

根据本次评估目的,按照原地、现行用途、持续使用原则,以市场价格为依据,结合设备特点和收集资料的情况,对机器设备资产主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算机器设备的重置成本,然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值,即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值,估测机器设备评估值的方法。计算公式为:

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

(1)重置成本

机器设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为:

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{设备购置价(不含税)} + \text{运杂费(不含税)} + \text{安装调试费(不含税)} \\ &+ \text{基础费用(不含税)} + \text{其他费用(不含税)} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)文件,构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税,在计算设备重置成本时可抵扣。

(2)综合成新率

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

1) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

2) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

3. 无形资产—电站运营权的评估

电站运营权益系依赖电站资产产生的经济收益，属于特许经营权。对于电站运营权，考虑与被评估单位主营业务收入密切相关，而且其未来一定期限的主营业务收入及利润均可以合理预测，根据评估目的，按照持续使用原则，本次评估采用收益法—多期超额收益折现法进行评估。

多期超额收益折现法是以由全部资产未来一定时期带来的收益扣除由其他有形资产带来的贡献折现后确定无形资产价值的一种方法。

评估基本模型选择现金流折现模型，假设收益流在年度内均匀流入企业，则收益分成折现的计算公式如下：

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

式中：P—待估无形资产的评估值

R_i —预测第 i 年对应的超额收益

n —待估无形资产的未来收益期限

r —折现率

收益期内第 i 年的超额收益 = 电站运营收入 - 电站运营成本 + 电站资产折旧 - 电站营运资金增加额 - 电站运营期资本性支出 - 贡献资产的补偿回报 - 贡献资产的正常回报

4. 负债评估

负债主要为流动负债，其中包括应付账款、应交税费和其他应付款。

各类负债在核查的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

(四)收益法具体评估方法介绍

1.收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括：

(1) 收益资本化法

是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

(2) 收益折现法

通过估算被评估单位将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值的一种计算方法。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细地分析。收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

在对本次评估目的、评估对象和评估范围以及评估对象的权属性质和价值属性核查无误的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）估算股东全部权益价值。

2.应用收益法评估资产必须具备的前提条件

应当结合企业未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下前提条件：

- (1) 企业的资产评估范围产权明确；
- (2) 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- (4) 企业预期获利年限可以预测。

3.收益法的选择理由

在对企业历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行市场调研，对企业的生产经营情况进行全面地了解之后，取得了企业提供的盈利预

测数据和相关依据，并对此进行了综合分析和判断。具体过程包括：

（1）总体情况判断

根据对被评估单位企业性质、资产规模、历史沿革、所处行业、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

- 1) 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；
- 2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业预期未来年度营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够预测并可以货币计量；
- 3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量，企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（2）具体经济行为和评估目的判断

从评估所涉及的具体经济行为和评估目的判断，评估对象是对被评估单位股东全部权益价值进行评估，为委托人的具体经济行为提供价值参考依据。要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

（3）收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便地取得，采用收益法评估的外部条件较成熟。

通过以上因素的分析，从评估理论上和实务操作上来判断，被评估单位均具备适合采用收益法的理由，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

4.基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的企业财务报表为基础，采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他溢余性或非经营性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。本次评估的具体思路是：

- （1）对纳入财务报表范围的资产和主营业务，按照经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如评估基准日存在的与生产经营无关的资产或负债，定义为评估基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

(3) 由上述经营性资产价值和非经营性资产负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

5. 收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。

计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—股东全部权益价值

D—付息债务价值

B—企业价值：

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

式中：C₁—评估基准日存在的溢余性资产价值

C₂—评估基准日存在的非经营性资产（负债）的价值

E'—评估基准日存在的长期股权投资价值

P—经营性资产价值：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + R$$

式中：R_i—未来第i年的预期收益（企业自由现金流量）

r—折现率

n—评估对象的未来预测期

R—预测期期末可回收现金流折现金额

6. 收益法的主要参数

(1) 收益预测

对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合

理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

经核查确定这些预测是依据企业目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。

本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。

本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率} T) \\ - \text{资本性支出} - \text{营运资金变动}$$

（2）收益期

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。在对企业产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。

为了合理预测企业未来收益，本次评估参照光伏设备设计使用年期采用有限年期作为收益期。自 2023 年 12 月至 2047 年 8 月为详细预测期，此阶段根据企业的光伏设备运行情况、经营计划和发展规划，收益状况处于规律变化中。

（3）折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数，折现率应与预期收益的口径保持一致。确定折现率，应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量（FCFF），则折现率选取加权平均资本成本率（WACC）。计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E} + R_e \times \frac{E}{D + E}$$

式中：WACC：加权平均资本成本

E：股权价值

D：债权价值

R_d：债权期望报酬率

R_e：股权期望报酬率

T：所得税税率

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，股权期望报酬率 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

式中：R_e：股权期望报酬率

R_f：无风险收益率

β：股权系统性风险调整系数

(R_m-R_f)：市场风险溢价

ε：特定风险报酬率

（4）折现率参数确定方法

依据有关资产评估专家指引并结合被评估单位实际情况，本报告折现率计算参数确定方法介绍如下：

无风险利率：采用剩余到期年限与企业现金流时间期限匹配的国债到期收益率；

市场风险溢价：利用中国证券市场沪深300指数10年风险溢价数据几何平均计算；

贝塔系数：6家可比上市公司平均股权贝塔系数调整计算，取值来源同花顺 iFind；

资本结构：本次评估选取的资本结构为企业自身资本结构，主要原因为企业未来收入稳定，且预计无除光伏电站后续工程支出外的其他重大资本性支出需求，未来也无融资计划；

特定风险报酬率：采用公司规模风险溢价 R_{Ps} 和其他特定风险溢价 R_{Pu} 计算；

债权期望报酬率：本次评估债权期望报酬率按照全国银行间同业拆借中心公布的五年期 LPR 银行贷款利率进行计算。

（5）企业的资产、财务分析和调整情况

基于本次收益法评估是经审计的财务报表口径为基础进行的，可比期间已审财务报表未有变化事项。

（6）溢余及非经营性资产（负债）价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金；非经营性资产（负债）是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产（负债）。被评估单位可以单独估算资产（负债）具体为其他应收款、其他流动资产、应交税费和其他应付款等，上述溢余及非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产按照资产基础法评估结果确定。

（7）付息债务价值的确定

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，经核查，被评估单位账面无付息负债。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2.经综合分析专业胜任能力和独立性及评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3.根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4.了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1.指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”“资产调查表”“资料清单”“收益预测表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2.初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类

评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3.现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

（1）评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性的。

（2）对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

（3）资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

（4）资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点，通过调查了解等形式对其业务未来的发展情况进行调查。

对企业各种经营资质进行核查，以确定企业是否按照所要求的经营条件进行经营；了解企业总体概况、经营状况、收益能力、市场状况和发展规划等；查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告及其他法律性文件；对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本

性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

4.收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三) 评定估算阶段

1.在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2.开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3.根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 评估汇总、提交评估报告阶段

1.进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2.经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3.最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

4.按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市

场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的,而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 企业持续经营假设:是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任;企业合法经营,并能够获取适当利润,以维持持续经营能力。

4. 资产持续使用假设:持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态,其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件,其评估结论的使用范围受到限制。

(二)特殊假设

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

2.假设企业的经营者是负责的,且企业管理层有能力担当其职务;

3.除非另有说明,假设企业完全遵守所有有关的法律和法规;

4.假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致;

5.假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致;

6.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化;

7.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响;

8.企业核心管理人员、技术人员、销售人员队伍稳定,企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、研发水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率;

9.企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化;

10.评估只基于评估基准日现有的经营能力,不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大;

11.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据;

12.本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法;评估范围仅以被评估单位确认并提供的评估申报表为准,未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

- 13.本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响；
- 14.假设评估基准日后被评估单位现金流入为平均流入、现金流出为平均流出。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对徐州众宝新能源科技有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，徐州众宝新能源科技有限公司总资产账面值 809.62 万元，评估值 1,008.64 万元，较账面值增值 199.02 万元，增值率 24.58%；负债账面值 74.00 万元，评估值 74.00 万元，较账面值无增减值变化；股东全部权益账面值 735.61 万元，评估值 934.64 万元，较账面值增值 199.03 万元，增值率为 27.06%。资产基础法评估结果详见评估明细表。

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1.	199.90	199.90	0.00	0.00%
非流动资产	2.	609.72	808.74	199.02	32.64%
其中：固定资产	3.	609.72	611.91	2.19	0.36%
无形资产	4.	0.00	196.83	196.83	
资产总计	5.	809.62	1,008.64	199.02	24.58%
流动负债	6.	74.00	74.00	0.00	0.00%
非流动负债	7.	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	8.	74.00	74.00	0.00	0.00%
净资产（所有者权益）	9.	735.61	934.64	199.03	27.06%

2.收益法评估结果

经收益法评估，徐州众宝新能源科技有限公司股东全部权益账面值735.61万元，评估值961.00万元，增值额225.39万元，增值率为30.64%。

3.评估结果差异及分析

资产基础法与收益法评估结果相差26.36万元，差异率为2.82%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）

所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理地体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如客户资源等难以单独量化的无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如客户资源、潜在项目等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结果能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业整体股权转让提供服务，选择收益法的评估结果能更全面、真实地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

4.最终评估结论

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，徐州众宝新能源科技有限公司股东全部权益评估价值为961.00万元（大写：玖佰陆拾壹万元整），相较账面值735.61万元，增值额225.39万元，增值率为30.64%。

5.评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2023年11月30日至2024年11月29日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

由中新绿能港华（苏州）能源有限公司、徐州众宝新能源科技有限公司公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，中新绿能港华（苏州）能源有限公司和徐州众宝新能源科技有限公司应分别对各自提供资料的真实性、

完整性、合法性负责。对徐州众宝新能源科技有限公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告中评估基准日的财务数据引用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所出具的“容诚审字[2024]215Z0036号”审计报告的审计结果。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

3. 评估程序受到限制的情形

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，未发现被评估单位存在其他法律、经济等未决事项。

6. 担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。本次评估未考虑抵押、质押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论

而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

8.本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形
在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9.其他事项

无。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2.委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3.除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4.资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5.未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6.本资产评估报告对截至报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7.资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年4月12日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：





资产评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、评估基准日审计报告复印件
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、关于委估资产权属的承诺
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、现场勘察照片
- 八、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 九、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司备案公告复印件
- 十、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件
- 十一、委托人与江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》复印件