

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

远东智慧能源股份有限公司拟挂牌转让

远东电池有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 3148 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年十一月二十四日

目 录

声明	1
摘 要	3
一、委托人、被评估单位和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、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	29
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	34
十二、评估报告使用限制说明	44
十三、评估报告日	45
附件	47

声 明

一、本资产评估报告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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定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。

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的可实现价格，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

远东智慧能源股份有限公司拟挂牌转让

远东电池有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2020】第 3148 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受远东智慧能源股份有限公司的委托，就拟挂牌转让远东电池有限公司股权之经济行为，对所涉及的远东电池有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为远东电池有限公司股东全部权益，评估范围是远东电池有限公司全部资产及负债，包括流动资产和非流动资产及相关负债。

评估基准日为 2020 年 10 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出远东电池有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值 24,592.66 万元，评估值 18,874.35 万元，评估减值 5,718.31 万元，减值率 23.25%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，

须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

远东智慧能源股份有限公司拟挂牌转让

远东电池有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2020】第 3148 号

远东智慧能源股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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、收益法，按照必要的评估程序，就远东智慧能源股份有限公司拟挂牌转让所持远东电池公司股权之经济行为，对所涉及的远东电池有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 10 月 31 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为远东智慧能源股份有限公司，被评估单位为远东电池有限公司。

(一) 委托人概况

名 称：远东智慧能源股份有限公司

企业地址：青海省西宁市城西区西关大街 1 号 1 号楼 1 单元 1191 室

法定代表人：蒋承志

企业类型：股份有限公司（上市）

注册资本：贰拾贰亿壹仟玖佰叁拾伍万贰仟柒佰肆拾陆圆整

成立日期：1995 年 01 月 25 日

营业期限：1995 年 01 月 25 日至 2025 年 01 月 24 日

统一社会信用代码：91630000226589778U

经营范围：智慧能源和智慧城市技术、产品与服务及其互联网、物联网应用的研发、制造与销售；智慧能源和智慧城市项目规划设计、投资建设及能效管理与服务；从事工业用材料、电工器材、电工设备、电线电缆、电线电缆设备及附件、输配变电设备、金具、树脂复合材料、合成纤维、铜箔、工程设备及材料、计算机、计算机软件及辅助设备、机械设备、电子产品、电力监控通讯装置与自动化系统软硬件产品、锂离子动力电池（组）、锂离子储能电池（组）、新型电池、电芯、电池材料、电动车辆、电动自行车、环卫专用设备的制造与销售；驱动控制技术研发及其产品的制造与销售；金属材料、塑料粒子、建筑材料、智能装备的销售；智慧能源和智慧城市工程总承包及进出口贸易；仓储物流（不含运输、不含危险品）及上述业务咨询服务；商务及经济信息咨询服务；公共关系策划及咨询服务；财务咨询服务（不得从事代理记账）；人才咨询服务（不得从事人才中介、职业中介）；企业管理咨询服务（以上咨询均除经纪）。（以上经营范围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）。****

（二）被评估单位概况

1. 企业基本情况

公司名称：远东电池有限公司

企业地址：宜兴市高塍镇远东大道 8 号

法定代表人：蒋承志

注册资本：79000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2019 年 08 月 30 日

营业期限：2019 年 08 月 30 日至*****

统一社会信用代码：91320282MA200Q108E

经营范围：电池、电动自行车、专用机械设备、石墨烯、自动化控制设备的研发、设计、制造、加工、销售；机动车充电销售；汽车租赁；计算机软件研发与销售。（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. 历史沿革及股东结构

远东电池有限公司于 2019 年 08 月 30 日成立，成立时公司注册资本 31,000.00 万元，曾用名远东电池有限责任公司，股东为远东智慧能源股份有限公司。2020 年 10 月 22 日根据公司章程修正案，新增注册资本 48,000.00 万元，变更后的注册资本为 79,000.00 万元，截至评估基准日，已实缴注册资本 79,000.00 万元。股东名称、出资额和出资比例如下：

表1 出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	股权比例
远东智慧能源股份有限公司	79,000.00	100%
合计	79,000.00	100%

3. 资产、财务及经营状况

公司评估基准日资产、财务状况如下表：

表 2 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 10 月 31 日
总资产	24,673.65
总负债	80.99
净资产	24,592.66
项目	2020 年 1-10 月
营业收入	
利润总额	-137,284.74
净利润	-137,284.74
审计机构	江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

4. 执行的主要会计政策

（1）公司执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》以及其颁布

及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定。

(2) 税项

公司主要税种和税率如下：

表 3 公司主要税种和税率

主要税项	税率
增值税	商品在流转过程中产生的增值额，13%
所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5% 计缴。
教育费附加和地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 和 2% 计缴。
印花税	按购销合同、产权转移书据、营业账簿、权利、许可执照等类别税率分别计算。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人远东智慧能源股份有限公司系被评估单位远东电池有限公司的母公司。

(四) 评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据远东智慧能源股份有限公司 2020 年 11 月 24 日会议纪要，远东智慧能源股份有限公司拟挂牌转让所持被评估单位远东电池有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映远东电池有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是远东电池有限公司的股东全部权益。评估范围为远东电

池有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 24,673.65 万元，负债 80.99 万元，净资产额为 24,592.66 万元。具体包括流动资产 0.01 万元；非流动资产 24,673.64 万元；流动负债 80.99 万元。

上述资产与负债数据摘自经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计的远东电池有限公司 2020 年 10 月 31 日的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

（一）主要资产情况

纳入评估范围内的主要资产账面值 24,673.64 万元，系企业的长期股权投资，共 3 项，分别为全资子公司江西远东电池有限公司、远东电池江苏有限公司、远东动力电池系统有限公司。具体情况如下表：

表 4 长期股权投资明细表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	投资比例	投资成本	账面价值
1	江西远东电池有限公司	2020-07	长期	100%	2,353,993,342.46	1,479,746,338.05
2	远东电池江苏有限公司	2020-08	长期	100%	111,092,968.86	111,092,968.86
3	远东动力电池系统有限公司	2020-08	长期	100%	27,934,722.77	27,934,722.77
	长期股权投资减值准备					1,372,037,586.67
合 计					2,493,021,034.09	246,736,443.01

评估基准日长期股权投资单位的财务数据如下：

表 5 长期股权投资单位的财务数据

单位：人民币万元

项目	江西远东电池有限公司	远东电池江苏有限公司	远东动力电池系统有限公司
2020 年 10 月 31 日			
总资产	131,940.66	93,864.49	3,444.40
负债	127,997.70	82,637.95	750.71
净资产	3,942.96	11,226.54	2,693.69
2020 年 1-10 月			
营业收入	29,419.28	1,000.32	
利润总额	-96,441.12	-11,235.42	-913.89
净利润	-102,008.04	-8,217.26	-913.89

上述资产与负债数据摘自经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通

合伙) 审计的资产负债表。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截止本次评估基准日, 被评估单位无账面记录或未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量。

截止本次评估基准日, 被评估单位无申报的表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系江苏公正天业会计师事务所(特殊普通合伙)“苏公 W(2020)A1289 号”审计报告的审计结果。

除此之外, 未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型及其定义

依据本次评估目的, 确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估的基准日是 2020 年 10 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

根据 2020 年 11 月 24 日会议纪要，远东智慧能源股份有限公司关于拟挂牌转让远东电池有限公司股权。

(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》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人大常委会第十五次会议修订)；

4. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议通过)；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日修订并施行)；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号，2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过)；

8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)；

9. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则-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-资产评估方法》(中评协[2019]35号);
5. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
6. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35号);
7. 《资产评估执业准则-企业价值》(中评协[2018]38号);
8. 《资产评估执业准则-无形资产》(中评协[2017]37号);
9. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则-机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
12. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 其他与评估工作相关的准则等。

(四) 资产权属依据

1. 不动产权证;
2. 机动车行驶证;
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料;
2. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率 (LPR) 公告;
3. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2017]504 号);
4. 《中华人民共和国车辆购置税法》(中华人民共和国主席令第十九号);
5. 《2020 机电产品报价信息系统》(机械工业信息研究院);
6. 项目实用的工程造价资料及材料信息资料;
7. 基准地价文件;
8. 征地文件;
9. 土地交易市场资料;
10. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
11. 重要业务合同、资料;
12. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 同花顺、wind 资讯金融终端;
2. 《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第 3 版)》[美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);
3. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);
4. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283 号);
5. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号);
6. 《房地产估价规范》(GB/T50291 - 2015);
7. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508 - 2014);

8. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
9. 《收益途径评估方法规范(CMVS12100-2008)》;
10. 《成本途径评估方法规范(CMVS12200-2008)》;
11. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令 33 号,财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布,2014 年 7 月修订版)及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则);
12. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
13. 《资产评估专家指引第 9 号——数据资产评估》(中评协[2019]40 号);
14. 其他参考资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)和《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)的规定,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、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、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。

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。资产评估专业人

员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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，合理评估企业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。

(二) 评估方法选择

本次评估目的是拟挂牌转让股权。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

(1) 被评估单位远东电池有限公司与其长期投资公司远东动力电池系统有限公司成立于 2019 年 8 月，成立未满三年，截至评估基准日均未实现收入，且其远东电池有限公司为壳公司，未来收益和风险无法预测和量化，因此本次评估不选用收益法进行评估；(2) 被评估单位的长期投资江西远东电池有限公司，因其连续亏损，经收益法评估测算后净现金流量仍为负数，不具备持续经营的基础和条件，未来年度的收益与风险不能可靠的估计，因此本次评估不选用收益法进行评估；(3) 被评估单位长期投资远东电池江苏有限公司，因其正常经营，具备持续经营的基础和条件，未来年度的收益与风险可以可靠估计，因此本次评估选用收益法进行评估。

评估基准日前后，市场上不存在与被评估单位相似的股权转让案例，且不存在可比上市公司，不具备采用市场法评估的前提，因此本次评估不采用市场法中的交易案例比较法。

综上，本次评估对远东电池有限公司确定采用资产基础法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。

(2) 应收票据

应收票据全部为销售货款收到的无息银行承兑汇票。评估人员查阅了相关合同及票据，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实票面金额、业务内容及发生时间，按核实后账面值确定评估值。

(3) 应收账款类

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收账款采用个别认定法确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料 and 现场尽调获得的信息，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，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

(5) 存货

各类存货的具体评估方法及过程如下:

①材料采购

材料采购为供货方已发货正在运输途中的主材。材料采购因尚在采购途中,其历史成本能够公允反映材料采购的市场价值,按账面值确定评估值。

②原材料

对于正常使用的原材料,由于周转速度相对较快,购置时间短,账面单价接近基准日市场价格,因此以实际数量乘以账面单价确定评估值;对于生产工艺过程中产生的废料,根据其可收回净收益确定评估值。

③在库周转材料

在库周转材料主要为企业在库的备品备件及工服辅具等,对于部分在库的备品备件、工服等由于周转速度相对较快,市场价格波动较小,因此以实际数量乘以账面单价确定评估值;对于购置时间较长,价格变化较大的夹具辅具等,根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价,再加上合理费用确定评估值。

④产成品

对于正常销售的产成品,评估人员依据调查情况和企业提供的产品销售定价政策等资料分析,对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值;对于生产出的不良品,根据其可收回净收益确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

上式中r为产品畅销程度。

⑤在产品

对于正常销售的在产品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金

和一定的产品销售利润后确定评估值；对于生产领用的原料，在核实其账面成本构成的基础上，由于周转速度较快，账面单价接近基准日市场购买价，因此以实际数量乘以账面单价确定评估值。

评估值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

⑥发出商品

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于发出商品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

（6）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税进项税，评估人员进行了核实，并取得计算资料，评估人员查阅了相关账簿、纳税申报表以及银行存单等资料，证实其真实性、正确性，以核实后账面值确定评估值。

2. 非流动资产

（1）长期股权投资

本次纳入评估范围的长期股权投资共 3 项。评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位根据其具体情况，采取适当的评估方法进行评估。

①根据被投资单位的具体情况，对于全资子公司，对其评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日的净资产评估值乘以其占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

②评估范围内的被投资单位采用的评估方法。

表 6 被投资单位采用的评估方法一览表

序号	被投资单位名称	持股比例%	采用的评估方法	评估结果选取的方法
1	江西远东电池有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
2	远东电池江苏有限公司	100.00%	资产基础法、收益法	资产基础法
3	远东动力电池系统有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法

③被投资单位评估结论选取的原则：

远东电池江苏有限公司于 2020 年 8 月正式投产，经营尚未稳定，业务类型单一、市场定位较低客户相对零散，且根据与企业销售人员、管理层的访谈及其提供的未来收益预测，评估人员对于 2020 年 11-12 月的收入按在手订单确认，2021 年收入根据企业提供的大客户产品销售协议确认，2022 年收入根据行业平均的产能利用率确定，由于企业对以后年度未有长远规划，收益预测不具有可参考性，评估人员无法对其进行核查验证，故 2023 年及以后的收入在 2022 年的收入增长基础上放缓，永续年达到企业预测，仅作为参考。故采用资产基础法作为评估结论；

江西远东电池有限公司、远东动力电池系统有限公司按净资产评估值乘以持股比例确定长期股权投资评估值。

（2）固定资产-房屋建筑物

①评估方法选择

基于本次评估目的，根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，对于企业自建的房屋建筑物类资产，采用成本法进行评估；

A.重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重

置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。基本计算公式为：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“预决算调整法”。即根据原概算或预决算工程量，进行适当调整后，套用现行概预算定额及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

a. 重置全价的确定

重置全价=除税建安工程造价+除税前期费用及其他费用+资金成本

根据《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据通知准备工作的通知》（建办标[2016]4号）、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）的要求，建筑业营改增后，工程造价按“价税分离”计价规则计算，各要素价格适用的增值税税率执行财税部门的相关规定。税前工程造价为实体项目费（人工费、材料费、机械费、管理费、利润）、措施项目费、措施其他项目费、规费和价差之和，各费用项目均以不包含增值税（可抵扣进项税额）的价格计算。

一般计税方法的应纳税额，是指当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。

应纳税额计算公式：应纳税额=当期销项税额－当期进项税额。

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

可抵扣增值税=含税工程造价/（1+10%）×10%。

b. 建安综合造价的确定

预决算调整法：以待估建筑物竣工决算工程量，按现行工程预算价

格、费率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程造价。

类比法：选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

c. 前期费用及其他费用的确定

表 7 前期费用取值表

序号	费用名称	取费基数	费率 (含税)	费率 (除税)	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.12%	1.12%	财政部 财建(2016) 504 号
2	勘察设计费	建安工程造价	2.68%	2.53%	参考国家计委、建设部计价格 (2002) 10 号
3	工程建设监理费	建安工程造价	1.82%	1.72%	参考国家发改委、建设部《关于 印发〈建设工程监理与相关服务 收费管理规定的通知〉》(发改价 格[2007]670 号)
4	建设工程招标代理 费	建安工程造价	0.13%	0.12%	参考国家发展和改革委员会、建设 部 计价格(2002)1980 号
5	环境影响评估费	建安工程造价	0.08%	0.08%	参考国家发展和改革委员会、国家 环境保护总局 计价格(2002)125 号
6	项目建议书费及 可行性研究费	建安工程造价	0.29%	0.27%	计委计价格(1999)1283 号
	前期费小计		6.12%	5.84%	

表 8 其他费用取值表

序号	费用名称	取费基数	费率 (含税)	费率 (除税)
1	城市市政公用基础设施配套费	元/建筑面积	75.00	75.00
2	防空地下室易地建设	元/建筑面积	36.00	36.00
	其他费小计			111.00

本次评估对该类建筑物的前期费按地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其他费用两个部分计算。根据国家计委、建设部颁发的有关规定与造价计算程序以及当地的规定计算前期费用与其他费用。

d. 资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用

的利率按中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

资金成本=（含税建安工程造价+含税前期及其它费用）×合理工期×贷款利息×50%

B.成新率的确定

建（构）筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建（构）筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建（构）筑物采用综合成新率方法确定，采用勘察成新率和理论成新率两种方法计算，经加权平均得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

a.勘察成新率 N1

通过现场勘察，对建（构）筑物各部位分项鉴定，通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并确定勘察成新率。

b.理论成新率 N2

根据经济寿命年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 N2=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%
C. 评估值的计算

评估值=重置成本×成新率

（3）固定资产-设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用不同的方法进行评估。

对于正常运转的设备主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

A.机器设备重置全价

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税-运费中可抵扣的增值税-安装费中可抵扣的增值税-其他费中可抵扣的增值税

a. 设备购置费

设备购置价主要通过向生产厂家和代理商询价确定，或参考近期同类设备的合同价格确定。不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2017 年机电产品价格信息、网上询价、指数调整以及不同规模生产线对比分析，综合确定其购置价来确定其购置费。

b. 运杂费

运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

国产设备运杂费=国产设备原价×国产设备运杂费率

c. 安装工程费

根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》等资料，确定安装调试费率。

对小型、无须安装、安装简单所需费用较少或按照惯例由供货厂商提供安装调试的设备，重置时不计安装调试费。

d. 基础费用的确定

对于设备基础费用是在企业提供设备基础建筑工程结算等资料，并核实基础工程量的基础上，根据企业提供的竣工决算报告书，按照施工当地现行的人工费、材料费、机械台班价格标准，对设备基础工程结算进行调整计算，得出设备基础工程费，并避免与建筑工程重复计算。

e. 前期及其他费用

前期费用及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标代理费、工程监理费、环境影响评价费等，根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。

f. 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算，按本次评估基准日银行同期贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×工期×1/2

g. 可抵扣的增值税

根据财税[2008]170号，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《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)的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

增值税可抵扣金额=购置价/1.13×13%+运杂费/1.10×10%+安装费/1.10×10%+其他费中可抵扣的增值税

自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次基准日其他费用和安装调试费在计算重置全价时均需抵扣增值税。

B. 车辆

重置全价 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等 - 可抵扣增值税

a. 现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

b. 车辆购置税按国家相关规定计取；

c. 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取；

d. 可抵扣增值税为车辆现行不含税购置价的 13%。

C. 电子设备

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价 = 购置价（不含税）

对于购置时间较早，型号已下市尚在使用中的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

② 成新率的确定

A. 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用年限、实际已使用年限和根据现场勘察情况预测设备的尚可使用年限，并进而计算其成新率。计算公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / （实际已使用年限 + 尚可使用年限） × 100%

B. 电子设备成新率

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%或
成新率=(1 - 实际已使用年限/经济使用年限) ×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

C. 车辆成新率

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

式中a为车况调节系数

对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行成新率的修正。若两者结果相当，则不进行调整。

③评估值的确定

评估值=重置全价 × 成新率

(4) 运输车辆

本次车辆评估方法采用重置成本法进行评估。即：

车辆评估值 = 重置全价 × 成新率

①重置全价的确定

采用重置成本法的车辆重置全价由现行含税购价、车辆购置税、牌

照费和车辆购置进项增值税组成，计算公式如下：

重置全价 = 现行含税购价 + 车辆购置税 + 牌照费 + 工本费 - 车辆购置所发生的增值税进项税额

A、现行含税购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

B、车辆购置税按《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》国务院令【2000】第294号的规定计取，计算公式为：

车辆购置税额 = 车辆含税购置价 × 购置税率 / (1 + 增值税率)

C、车上户牌照手续费、工本费等按当地交通管理部门规定计取。

D、车辆购置所发生的增值税进项税额按《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36号)的规定计取车辆购置所发生的增值税进项税额。计算公式为：

增值税进项税额 = 车辆含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率)

②成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

式中a为车况调节系数

对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行成新率的修正。若两者结果相当，则取两者平均值。

(5) 在建工程

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。结合本次在建工

程的特点,根据各项在建工程的类型和具体情况,因在建工程的开工日期距评估基准日有一定距离,材料和人工发生较大变化,且均为自建厂房,故本次评估采用重置成本法,即按照正常情况下在评估基准日重新形成该项在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价。基本计算公式为:

在建工程评估值=重置全价×完工率

(6) 无形资产-土地使用权

对于纳入本次评估范围的无形-土地使用权,结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况,评估人员分析了不同评估方法的适用性,最终确定合理的评估思路和评估方法。

① 评估思路

A.对于能够与房屋建筑物或投资性房地产一并评估的,不再单独评估土地使用权价值,其价值包含在对应的房屋建筑物或投资性房地产评估值中;

B.对于需单独评估的土地使用权,根据其使用权类型及地价评估基础资料等特点,单独确定其评估方法,具体思路和过程如下:

对于出让土地,《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》的要求,选择市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法、假设开发法等方法进行评估。

② 评估方法

A.市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估宗地与具有替代性的,且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较,并对类似土地使用权的成交价格作适当修正,以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

B.基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数

表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

（7）递延所得税资产

递延所得税资产主要为企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的各项坏账准备的差异而形成的应交所得税差额。

本次评估是在核实后的账面值基础上，对企业坏账准备计提的合理性、递延税项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实。评估人员经过核实认为递延所得税资产业务发生正常，入账价值准确，以清查核实后账面值确定评估值。坏账准备及存货跌价准备所产生的递延所得税资产评估为零。

（8）其他非流动资产

其他非流动资产为预付的在建工程款项，评估人员查阅了相关合同、账簿、凭证等资料，核实了其真实性和完整性，以清查核实后的账面值确定评估值；部分评估价值在对应资产科目体现的，本科目评估为零。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评

估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物全面盘点勘查。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对专用设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评

估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一） 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二） 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4. 评估只基于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，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；

5. 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；

6. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及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。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法，对远东电池有限公司股东全部权益在评估基准日2020年10月31日的价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面值 24,673.65 万元，评估值 18,955.34 万元，评估减值 5,718.31 万元，减值率 23.18%。

负债账面值 80.99 万元，评估值 80.99 万元，无增减值。

净资产账面值 24,592.66 万元，评估值 18,874.35 万元，评估减值 5,718.31 万元，减值率 23.25%。详见下表。

表 9 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 10 月 31 日

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%
1 流动资产	0.01	0.01		
2 非流动资产	24,673.64	18,955.33	-5,718.31	-23.18
3 长期股权投资	24,673.64	18,955.33	-5,718.31	-23.18
4 资产总计	24,673.65	18,955.34	-5,718.31	-23.18
5 流动负债	80.99	80.99		
6 非流动负债				
7 负债总计	80.99	80.99		
8 净资产（所有者权益）	24,592.66	18,874.35	-5,718.31	-23.25

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与账面价值比较变动情况及原因

长期股权投资账面价值 24,673.64 万元，评估价值 18,955.33 万元，评估减值 5,718.31 万元，减值率 23.18%。长投减值的主要原因为：长期股权投资账面值为远东电池有限公司对其三家长投公司的实际投资成本，包含对江西远东电池溢价收购的部分，且长投公司连续亏损，导致评估减值。

十一、 特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）“苏公 W(2020)A1289 号”审计报告的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

1、房屋建筑物

(1)截止评估基准日,被评估单位的全资子公司江西远东电池有限公司纳入评估范围内的房屋建筑物共计28项,其中16项房屋建筑物尚未取得不动产权证(面积82429.93m²,账面价值130,619,520.72元);12项房屋建筑物不动产权证证载权利人不符(面积102441.41m²,账面价值58,834,892.29元)。

表 10 房屋建筑物权属情况明细表

序号	建筑物名称	建成年月	结构	面积(m ²)	权证编号	备注
1	A7 厂房	2017/11/30	钢结构	10,124.80	无	正在办理
2	PACK 实验室	2017/11/30	钢混	1,287.00	无	正在办理
3	A8 厂房	2017/09/30	钢结构	3,195.00	无	正在办理
4	1#电芯车间	2018/11/30	钢结构	18,298.00	无	正在办理
5	电芯原材料库	2018/11/30	钢结构	9,145.00	无	正在办理
6	2#电芯车间	2019/12/31	钢结构	18,298.00	无	正在办理
7	锅炉房	2011/12/01	钢结构	503.70	无	正在办理
8	东门卫房	2019/06/17	钢结构	45.80	无	正在办理
9	北门卫房	2019/06/17	钢结构	45.80	无	正在办理
10	西门卫房	2019/06/17	钢结构	45.80	无	正在办理
11	3#电芯车间	2019/12/31	钢结构	18,298.00	无	正在办理
12	危化库 1	2019/12/31	钢结构	452.39	无	正在办理
13	危化库 2	2019/12/31	钢结构	452.39	无	正在办理
14	公用站房	2019/12/31	钢结构	1,505.62	无	正在办理
15	固废站	2019/12/31	钢结构	525.83	无	正在办理
16	污水处理站	2018/05/01	砖混	206.80	无	正在办理
17	1#倒班房	2010/07/01	砖混	9,074.64	赣(2016)宜春市不动产权第 0002589 号	证载权利人为远东福斯特新能源有限公司
18	2#倒班房	2014/09/01	砖混	10,261.03	赣(2016)宜春市不动产权第 0002591 号	证载权利人为远东福斯特新能源有限公司
19	1#厂房	2010/04/01	钢混	5,874.59	赣(2016)宜春市不动产权第 0002594 号	证载权利人为远东福斯特新能源有限公司
20	2#厂房	2010/07/01	钢混	5,874.59	赣(2016)宜春市不动产权第 0002582 号	证载权利人为远东福斯特新能源有限公司
21	老化房	2013/06/01	砖混	750.55	赣(2016)宜春市不动产权第 0002585 号	证载权利人为远东福斯特新能源有限公司
22	冲压厂(机修车间)	2013/06/01	钢混	3,062.52	赣(2016)宜春市不动产权第 0002593 号	证载权利人为远东福斯特新能源有限公司
23	仓库	2013/06/01	钢结构	2,043.09	赣(2016)宜春市不动产权第 0002586 号	证载权利人为远东福斯特新能源有限公司
24	办公楼	2014/09/01	钢混	11,861.63	赣(2016)宜春市不动产权第 0002596 号	证载权利人为远东福斯特新能源有限公司
25	综合楼(食堂)	2012/05/01	钢混	3,211.26	赣(2016)宜春市不动产权第 0002595 号	证载权利人为远东福斯特新能源有限公司
26	A3、A4 厂房	2011/07/01	钢混	12,128.19	赣(2016)宜春市不动产权第 0002597 号	证载权利人为远东福斯特新能源有限公司

27	A5 厂房	2015/09/30	钢结构	19,149.66	赣(2016)宜春市不动 产权第 0002587 号	证载权利人为远东福 斯特新能源有限公司
28	A6 厂房	2015/09/30	钢结构	19,149.66	赣(2016)宜春市不动 产权第 0002584 号	证载权利人为远东福 斯特新能源有限公司
	合计			184871.34		

企业承诺，上述房屋建筑物为其所有，不存在产权纠纷。所申报的面积即为实际建筑面积。本次评估以企业申报面积为依据，结合相关施工资料及现场勘察经企业确认后的实际面积为准。如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑因办理产权证所产生的税费对评估结论的影响。

(2)截止评估基准日，被评估单位全资子公司远东电池江苏有限公司纳入评估范围内的房屋建筑物共计7项，根据远东电池江苏有限公司提供的房屋权属声明，其位于宜兴市高塍镇红高路东侧的房屋建筑物于评估基准日由于尚未竣工决算等原因，尚未办理房屋所有权证，房屋建筑占用土地均为出让性质的工业用地。上述房屋根据远东电池江苏有限公司承诺均为自行建造和使用，产权归属无异议。如因房屋产权引起的纠纷，由远东电池江苏有限公司承担全部责任。

本次评估以企业申报面积为依据，结合相关施工资料及现场勘察经企业确认后的实际面积为准。如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑因办理产权证所产生的税费对评估结论的影响。

未办证房产具体情况见下表：

表 11 无证房屋建筑物明细表

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积
1	厂房 1	钢结构	2019/12/31	m ²	48,863.87
2	动力站	钢混	2019/12/31	m ²	6,925.00
3	固废库	钢混	2019/12/31	m ²	1,440.00
4	电解液仓	钢混	2019/12/31	m ²	2,400.00
5	测试车间	钢混	2019/12/31	m ²	1,440.00
6	门卫 2	钢结构	2019/12/31	m ²	24.00
7	门卫 1	钢结构	2019/12/31	m ²	50.00

	合计			61,122.17
--	----	--	--	-----------

2、土地

截至评估基准日，被评估单位的全资子公司江西远东电池有限公司纳入评估范围的土地共 16 宗，其中 16 宗不动产权证证载权利人不符，面积 458,693.24 m²，账面价值 80,115,844.55 元。

表 12 土地权利人不符明细表

序号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	面积(m ²)	权证编号
1	一号地乙	宜春市经济开发区枫河路南侧	出让	工业	25,149.38	赣（2016）宜春市不动产权第 0002155 号
2	三号地	宜春市经济开发区枫河路南侧（福特斯三号地）	出让	工业	128,779.40	赣（2016）宜春市不动产权第 0001126 号
3	一号地甲	宜春市经济开发区枫河路南侧	出让	工业	78,415.43	赣（2016）宜春市不动产权第 0002154 号
4	二号地	宜春市经济开发区枫河路南侧	出让	工业	123,914.16	赣（2016）宜春市不动产权第 0002567 号
5	老倒班房用地	宜春市经济开发区景观大道东侧 1-6 层 100 室	出让	工业	5,932.46	赣（2016）宜春市不动产权第 0002589 号
6	新倒班房用地	宜春市经济开发区经发大道 39 号	出让	工业	4,505.41	赣（2016）宜春市不动产权第 0002591 号
7	四厂用地	宜春市经济开发区景观大道东侧 1-3 层 100 室	出让	工业	3,964.19	赣（2016）宜春市不动产权第 0002594 号
8	二厂用地	宜春市经济开发区景观大道东侧 1-3 层 100 室	出让	工业	3,661.03	赣（2016）宜春市不动产权第 0002582 号
9	老化房用地	宜春市经发大道以东，春一路以南地块	出让	工业	3,843.78	赣（2016）宜春市不动产权第 0002585 号
10	机修厂用地	宜春市经发大道以东，春一路以南地块	出让	工业	5,077.10	赣（2016）宜春市不动产权第 0002593 号
11	仓库用地	宜春市经发大道以东，春一路以南地块	出让	工业	4,209.97	赣（2016）宜春市不动产权第 0002586 号
12	办公楼用地	宜春市经济开发区经发大道 39 号	出让	工业	8,933.28	赣（2016）宜春市不动产权第 0002596 号

序号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	面积(m ²)	权证编号
13	食堂用地	宜春市经济开发区 1-2 层 100 室	出让	工业	5,584.15	赣(2016)宜春市不动产权第 0002595 号
14	三五厂用地	宜春市经济开发区景观大道东侧 1-3 层 100 室	出让	工业	7,215.50	赣(2016)宜春市不动产权第 0002597 号
15	A5 厂房用地	宜春市经发大道 39 号	出让	工业	23,305.07	赣(2016)宜春市不动产权第 0002587 号
16	A6 厂房用地	宜春市经发大道 39 号	出让	工业	26,202.93	赣(2016)宜春市不动产权第 0002584 号

被评估单位承诺上述土地的产权归其所有，并承担相应的法律责任。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日 2020 年 10 月 31 日，江西远东电池有限公司重大诉讼情况如下：

表 13 重大诉讼情况表

序号	案号	原告/申请人	被告/被申请人	案由(诉讼请求)	标的金额(万元)	开庭日期	案件进展	备注
1		四川品胜电子有限公司	远东电池江西公司	侵权责任纠纷、质量纠纷	18769877.66	2019 年 9 月 18 日	一审待判	截止 10 月底计提坏账 3584367.9 元
2		陕西通家汽车股份有限公司	远东电池江西公司	买卖合同纠纷	175740399.2	2020 年 3 月 25 日	待开庭	截止 10 月底计提坏账 112968056.
3	(2020)赣 0902 民初 4962 号、(2020)赣 0902 执 168 号	江苏清淘能源科技有限公司	远东电池江西公司	买卖合同纠纷	4196105.85	2020 年 4 月 9 日	已达成执行和解	供应商，逾期应付款利息 852836.34 元，计提预计负债
4	(2020)赣 09 执 11 号、29 号	安徽力高新能源技术有限公司	远东电池江西公司	买卖合同纠纷	10778349.44	2019 年 7 月 15 日	强制执行中	供应商，逾期应付款利息 479023.27 元，计提预计负债
5		宜春盖瑞新能源有限公司	远东电池江西公司	买卖合同纠纷	22998058.90	2019 年 9 月 11 日	二审待开庭	供应商，逾期应付款利息 721905.06 元，计提预计负债
6		湖北容百锂电材料有限公司	远东电池江西公司	买卖合同纠纷	23605120.07		强制执行中	供应商，逾期应付款利息 2087292.2 元，计提预计负债
7		天津东泉膜技术有限公司	远东电池江西公司	买卖合同纠纷	10031368.29	2020 年 3 月 25 日	强制执行中	供应商，逾期应付款利息 477896.46 元，计提预计负债
8	(2020)粤 1973 民初 6519 号	深圳捷凯贝安新能源有限公司	远东电池江西公司、远东智慧能源股份有限	买卖合同纠纷	7459165.70	2020 年 4 月 9 日	一审待判决	截止 10 月底计提坏账 5219102.45

			公司					元，计入信用减值损失
9		上海汉得信息技术股份有限公司	远东电池江西公司	合同纠纷	1902035.410	2020年6月1日	一审待判决	软件服务供应商，未计提逾期利息
10	(2020)中国贸仲京字第096895号	韩国真空株式会社	江西远东电池有限公司	买卖合同纠纷	2140800.00	2020年10月10日	仲裁待开庭	供应商，逾期应付款利息 23008.27元，计提预计负债

企业对上述诉讼案件涉及损失金额已部分计入会计报表，本次评估未考虑其余可能发生的损失对评估结果的影响，提请报告使用者关注。

(四) 抵押担保、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

1、资产抵押担保事项

(1) 截至评估基准日2020年10月31日，江西远东电池有限公司存在以下抵押事项：

①江西远东电池有限公司抵押12项不动产（房产面积102,441.22平方米、宗地面积102,434.87平方米）至赣州银行股份有限公司宜春分行，抵押期限为2017年12月1日至2020年12月1日。

②江西远东电池有限公司抵押2项不动产（土地面积103,564.81平方米）至赣州银行股份有限公司宜春分行，抵押期限为2017年12月1日至2020年12月1日。

本次评估未考虑因抵押事项对评估结果的影响，提请报告使用者关注。

(2) 截至评估基准日2020年10月31日，远东电池有限公司无对外担保事项。

2、租赁事项

截至评估基准日2020年10月31日，远东电池江苏有限公司存在以下租赁事项：

(1) 融资租赁

① 远东电池有限公司其全资子公司远东电池江苏有限公司于2019年9月27日与仲利国际租赁有限公司签订融资租赁合同，租赁标的物为6台机器设备，租赁物成本12,000,000.00元，租赁期间自2019年10月12日至2022年6月30日，首付租金80,160.00元于2019年10月12日支付，余下租金及支付方式如下：

期数	支付日期	支付金额（人民币元）
1-3	2019年12月30日-2020年6月30日	1,600,000.00
4-7	2020年9月30日-2021年6月30日	1,380,000.00
8-10	2021年9月30日-2022年3月30日	900,000.00
11	2022年6月30日	316,000.00
合计		13,336,000.00

截至评估基准日，远东电池江苏有限公司尚需支付7,156,000.00元。

② 远东电池有限公司其全资子公司远东电池江苏有限公司于2019年9月26日与仲信国际融资租赁有限公司签订融资租赁协议，租赁标的物为8台机器设备，租赁物成本10,000,000.00元，租赁期限自2019年10月9日至2021年10月8日，名义货价0元，首付款租金5,290,099.41元应与2019年10月9日前支付，余下租金及支付方式如下：

期数	支付日期	支付金额（人民币元）
1-12	2019年10月9日-2020年9月9日	502,100.00
13-24	2020年10月9日-2021年9月9日	423,000.00
合计		11,101,200.00

截至评估基准日，远东电池江苏有限公司尚需支付4,653,000.00元。

③ 远东电池有限公司其全资子公司远东电池江苏有限公司于2019年12月24日与合库金融融资租赁有限公司签订融资租赁合同，租赁标的物为11台机器设备，租赁物成本16,000,000.00元，租赁期限自2019年12月27日至2022年6月27日，留购价0元，手续费33,371.00元应于起租日前付清，余下租金及支付方式如下：

期数	支付日期	支付金额（人民币元）
1-10	2019年12月27日-2020年9月27日	686,800.00

11-20	2020年10月27日-2021年7月27日	606,800.00
21-30	2021年8月27日-2022年5月27日	526,600.00
合计		18,202,000.00

截至评估基准日，远东电池江苏有限公司尚需支付10,727,200.00元。

以上融资租赁事项均由远东智慧能源股份有限公司为其提供担保，担保费用按年利率2%计算。

本次评估人员通过核实融资租赁合同、入账价值的正确性和合理性，以清查核实后的账面值予以确认。

（2）房屋租赁

①远东电池有限公司其全资子公司远东电池江苏有限公司于2019年11月18日与宜兴北投环保产业发展有限公司签订办公楼租赁合同，宜兴北投环保产业发展有限公司将其拥有的北投24号办公楼3-4楼两层出租给远东电池江苏有限公司使用，租赁面积约为2,097.40平方米，租赁地址为科技大道10号，租期1年，自2019年10月1日至2020年9月30日止。租金按每月每平方米20.00元，免租期一年；物业管理费按每月每平方米1.00元，先付后用，分两期支付。截至评估基准日，租赁合同已到期，办公楼尚在使用，租赁合同续签正在洽谈中，企业对免租事项尚不明确，故本次评估未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

②远东电池有限公司其全资子公司远东电池江苏有限公司于2020年4月7日与中国宜兴环保科技工业园发展总公司签订中国宜兴环保科技工业园水岸豪庭（单位）入住租赁合同，中国宜兴环保科技工业园发展总公司将水岸豪庭东苑6单元1402、1502、1602、1702、1802室租出给远东江苏有限公司，总面积为427.20m²，作为居住场所；租赁期限1年，自2020年4月9日起至2021年4月8日，租金每月10,000.00元，免全年租金，年物业管理费为每月每平方米2.30元，共计11,791.00元，停车管理费为每年3,000.00元，物业费全年一次性提前收取。截至评估基准日，已支付物业管理费及停车管理费14,791.00元，企业对期后免租事项尚不明确，

故本次评估未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

(五) 资产清查限制

深圳市慧源动力技术有限公司于 2020 年 8 月 31 日处于停业状态，员工先后被予以遣散，至今未发生业务，截止 2020 年 10 月 31 日公司账面存货价值 163,958.54 元，其中原材料 119,827.16 元、委托加工物资 23,058.13 元、产成品 21,073.25 元；固定资产（设备）净值 10,201.53 元。目前公司现有固定资产、存货、财务凭证合同等档案资料被封存于公司租赁的深圳市国新动力有限公司内，暂无法运回母公司（江西远东电池有限公司），同时该批资产暂无公司人员现场对接保管。鉴于现场无人对接问题，所以本次评估工作的实物盘点问题无法进行，账簿核查不到位、无法函证确认，未能实施必要的评估程序核实挂账的真实性、准确性，评估履行程序受到限制，本次评估对该类挂账仅按照账面值列示。提请报告使用者关注。

除上述事项外，评估人员未发现其它影响资产核实的事项。

(六) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。未发现公司存在重大期后事项。

(七) 本次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

无。

(八) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖

于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

4. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7. 本次评估结论建立在评估对象产权所有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企

业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及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。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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；

(五) 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；

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2020 年 10 月 31 日起计算，至 2021 年 10 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为 2020 年 11 月 24 日。

(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



年 月 日

附件

1. 远东智慧能源股份有限公司 2020 年 11 月 24 日会议纪要（复印件）；
2. 江苏公正天业会计师事务所出具的“苏公 W(2020)A1289 号”《审计报告》（复印件）；
3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
4. 委托人和被评估单位产权登记证（复印件）；
5. 被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
6. 委托人及被评估单位承诺函；
7. 签字资产评估师承诺函；
8. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（京财资评备（2020）0025 号）（复印件）；
9. 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
10. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
11. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
12. 资产评估委托合同（复印件）；