

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市深燃清洁能源有限公司拟股权收
购所涉及的江苏新电投资管理有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2021）第 3-0138 号



此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

国众联资产评估

土地房地产估价有限公司

二〇二一年八月十九日

中国·深圳

14403030808

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
一、绪言.....	7
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况.....	7
三、评估目的.....	13
四、评估对象和评估范围.....	13
五、价值类型.....	15
六、评估基准日.....	16
七、评估依据.....	16
八、评估方法.....	19
九、评估程序实施过程 and 情况.....	24
十、评估假设.....	26
十一、评估结论.....	28
十二、特别事项说明.....	29
十三、资产评估报告使用限制说明.....	32
十四、资产评估报告日.....	33
资产评估报告附件.....	34

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、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、资产评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

深圳市深燃清洁能源有限公司拟股权收购所涉及的 江苏新电投资管理有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

国众联评报字（2021）第 3-0138 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市深燃清洁能源有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对深圳市深燃清洁能源有限公司拟实施股权收购行为所涉及的江苏新电投资管理有限公司股东全部权益在 2021 年 3 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。

二、委托人及被评估单位

委 托 人：深圳市深燃清洁能源有限公司

被评估单位：江苏新电投资管理有限公司

三、评估目的

深圳市深燃清洁能源有限公司拟实施股权收购，本次评估系为深圳市深燃清洁能源有限公司拟实施股权收购的经济行为所涉及的江苏新电投资管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为江苏新电投资管理有限公司于评估基准日的股东全部权益。

具体评估范围为江苏新电投资管理有限公司申报的截至 2021 年 3 月 31 日全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 28,467.34 万元，负债总额账面值 10,496.54 万元，所有者权益账面值 17,970.80 万元。评估前账面值已经中兴财光华会计师事务所

（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2021）第 327079 号的无保留意见审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与深圳市深燃清洁能源有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

七、评估方法

本次评估采用收益法和市场法。

八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

九、评估结论

此次评估采用收益法和市场法。经综合分析，本次评估以收益法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：

江苏新电投资管理有限公司的股东全部权益价值在评估基准日 2021 年 3 月 31 日评估值为 18,929.30 万元，大写金额壹亿捌仟玖佰贰拾玖万叁仟元整。

本评估报告仅供委托人深圳市深燃清洁能源有限公司拟实施股权收购提供价值参考，不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合收购时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

十、特别事项说明

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十二项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注：

（一）本项目一期二期备案装机容量为 9MW，三期备案装机容量为 5MW。本次评估上网电量及其利用小时数估算均按照一期二期实际装机容量 9.1748MWp、三期 5.5MWp 进行推算，提醒报告使用者注意。

（二）根据江苏省物价局于 2014 年 8 月 14 日印发的《省物价局关于确定 2014 年第二批已并网光伏发电项目上网电价的通知》，高邮一期项目两个机组的上网电价分别为 1.00 元/kwh 和 1.20 元/kwh，均价按照 1.1 元/kwh 计算；根据江苏省物价局于 2015 年 1 月 4 日印发的《省物价局关于确定 2014 年第四批已并网光伏发电项目上网电价的通知》，高邮二期项目的上网电价为 1.20 元/kwh；根据江苏省物价局于 2016 年 4 月 27 日印发的《省物价局关于确定沛县国源等光伏发电项目上网电价的通知》，高邮三期项目的上网电价为 1.00 元/kwh；根据江苏物价局于 2017 年 7 月 10 日印发的《省物价局关于合理调整电价结构有关事项的通知》，自 2017 年 7 月 1 日起，我省燃煤发电机组标杆上网电价上调为每千瓦时 0.391 元（含脱硫、脱硝和除尘电价）；根据财政部公布的第五批可再生能源电价附加资金补助目录和财政部、国家发展改革委、国家能源局公布的第七批可再生能源电价附加资金补助目录，高邮一、二、三期项目均已纳入可再生能源电价附加资金补助目录，项目完成并网发电即可按电量享受补贴。综上，按高邮一、二、三期项目剩余经营期的上网电价设定为物价局批复的执行上网电价，提醒报告使用者注意。

（三）江苏新电账面未缴纳项目使用土地的耕地占用税及土地使用税，因项目使用土地是否属于征税范围需江苏新电当地税务机关核准确认，具有不确定性，提醒报告使用人充分关注由此产生的税务风险。同时江苏新电电子公司宁升新能源（扬州）有限公司账面也未缴纳项目使用土地的耕地占用税及土地使用税，因项目使用土地是否属于征税范围需当地税务机关核准确认，具有不确定性，本次评估未考虑该事项影响，提醒报告使用人充分关注由此产生的税务风险。

（四）江苏新电在未按规定计提法定盈余公积的情况下将截至 2020 年 12 月 31

日账面未分配利润全部分配股利，导致本次审计按规定提取盈余公积后未分配利润出现负值。根据《公司法》第 204 条“公司不依照本法规定提取法定公积金的，由县级以上人民政府财政部门责令如数补足应当提取的金额，可以对公司处以二十万元以下的罚款。”的规定，存在被处罚的风险。本次评估未考虑该事项影响，提请报告使用者注意。

（五）江苏新电在清产核资基准日 2021 年 3 月 31 日前存在与关联方之间的往来资金借款，经江苏新电与关联方书面确认，产生的借款利息以基准日前账面已经计提的利息金额为准，基准日前涉及的所有借款未计息部分不再计息。

（六）因交易案例并未披露具体的资产负债明细，评估人员无法识别非经营性资产及负债，本次评估未考虑非经营性资产及负债对评估值的影响。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日有效。

谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

深圳市深燃清洁能源有限公司拟股权收购所涉及的 江苏新电投资管理有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

国众联评报字（2021）第 3-0138 号

一、绪言

深圳市深燃清洁能源有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对深圳市深燃清洁能源有限公司拟实施股权收购行为涉及的江苏新电投资管理有限公司股东全部权益在 2021 年 3 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。

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

企业名称：深圳市深燃清洁能源有限公司

住 所：深圳市福田区梅林街道中康北路深燃大厦 A 座 13 楼

法定代表人：黄志伟

注册资本：5000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

营业期限：2015-02-13 至 长期

统一社会信用代码：91440300326583752D

经营范围：一般经营项目是：清洁能源产品的技术研发；热力生产和供应；天然气分布式能源、光伏发电、充电桩、储能、集中供热、集中供冷、风电、热泵、生物质、氢能等综合能源领域的技术咨询、项目投资、建设及运营管理；工业及建筑能源管理；微电网相关技术研发；综合能源管理系统开发；节能减排技术咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：燃气经营。LNG(液化天然气)、CNG（压缩天然气）加注站。

（二）被评估单位概况

1. 概况

企业名称：江苏新电投资管理有限公司

企业地址：高邮市三垛镇工业集中区

法定代表人：童德林

注册资本：18000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2012-05-17 至 无固定期限

统一社会信用代码：91321084595636875J

经营范围：太阳能电站的投资、管理、运营，农业项目的投资、管理、运营，太阳能电站及电力项目的施工总承包，太阳能电站的材料采购、制作、加工、销售，太阳能支架系统、太阳能组件及电气设备的研发、设计、生产、销售，合同能源管理的经营、咨询、实施，太阳能电站的咨询、设计。（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. 企业简介及历史沿革

江苏新电投资管理有限公司系于 2012 年 5 月 17 日注册成立，由金磊、姚群共同投资设立，注册资本金 3000 万元。其中金磊出资 2100 万元, 持股占比 70%; 姚群出资 900 万元, 持股占比 30%。

2014 年 3 月 14 日，金磊、姚群将所持股权转让给东方日升新能源股份有限公司。2014 年 5 月 4 日，东方日升新能源股份有限公司将所持股份全部转让给全资子公司东方日升（宁波）电力开发有限公司。

2015 年 12 月 17 日，东方日升（宁波）电力开发有限公司认缴出资 18000.00 万元人民币，江苏新电投资管理有限公司注册资本金增加 500%。

江苏新电投资管理有限公司为东方日升（宁波）电力开发有限公司 100%控股子公司，东方日升（宁波）电力开发有限公司实际控制人为东方日升新能源股份有限公司，故被评估单位隶属于东方日升新能源股份有限公司。

3. 截至评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

深圳市深燃清洁能源有限公司拟股权收购所涉及的
江苏新电投资管理有限公司股东全部权益价值

股东名称	认缴出资额（人民币万元）	占股比例（%）
东方日升（宁波）电力开发有限公司	18000.00	100.00
合计	18000.00	100.00

4. 近年资产、损益状况

企业 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 3 月 31 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-3-31
流动资产	28,882.41	21,046.78	20,496.87	20,834.26
非流动资产	6,406.47	7,576.72	7,425.62	7,633.08
其中：长期股权投资	1,500.00	-	3,060.00	3,060.00
长期应收款	-	3,060.00	-	-
固定资产	4,649.63	4,431.22	4,230.04	4,157.38
工程物资	-	-	-	7.26
在建工程	-	2.53	9.34	-
使用权资产	-	-	-	269.59
无形资产	-	26.35	25.17	39.74
递延所得税资产	256.85	56.62	101.08	99.12
资产总计	35,288.89	28,623.50	27,922.49	28,467.34
流动负债	3,796.85	4,621.13	4,059.29	7,382.10
非流动负债	-	3,477.20	3,077.55	3,114.44
负债总计	3,796.85	8,098.34	7,136.84	10,496.54
净 资 产	31,492.03	20,525.16	20,785.65	17,970.80

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-3 月
主营业务收入	2,503.93	731.86	1,034.43	231.93
减：主营业务成本	1,454.21	410.90	298.67	203.35
利润总额	6,239.37	1,571.31	276.29	502.54
减：所得税	12.03	226.11	15.80	7.17
净利润	6,227.34	1,345.19	260.49	495.37

注：表中财务数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具中兴财光华审会字(2021)第327079号的无保留意见审计报告。

5. 被评估单位长期投资概况

截至评估基准日，江苏新电投资管理有限公司共有 1 家长期投资公司，其持股比例见下表：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例 (%)	账面值（元）
1	宁升新能源（扬州）有限公司	2014 年 12 月	100.00	30,600,000.00
	合计			30,600,000.00

5.1 宁升新能源（扬州）有限公司

企业名称：宁升新能源（扬州）有限公司

注册地址：高邮市三垛镇工业集中区

法定代表人：童德林

注册资本：3060 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：2014-12-02 至 2064-12-01

统一社会信用代码：913210843216427682

经营范围：太阳能电站的建设、管理、运营；农业项目的建设、管理、运营。（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）

6. 执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

6.1 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

6.2 营业周期

正常营业周期为一年（12 个月）。

6.3 记账本位币

以人民币为记账本位币。

6.4 固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的予以确认：A. 与该固定资产有

关的经济利益很可能流入企业；B. 该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

（2）固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

（3）固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值分别确认折旧年限和年折旧率。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20	5	4.75
太阳能电站	20	5	4.75
机器设备	5-10	5	9.5-19
办公及电子设备	3-5	5	19-32
运输设备	4-5	5	19-24
其他设备	3-5	5	19-32

说明：

A. 固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。

B. 已计提减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

C. 江苏新电投资管理有限公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

6.5 在建工程

（1）初始计量

自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

（2）结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

6.6 收入

被评估单位与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。

在同时具备下列条件后确认收入：被评估单位已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移；销售产品的单位成本能够合理计算。

被评估单位收入主要来源于太阳能光伏电站发电收入，在光伏电站已经并网发电，与发电交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，确认收入。

6.7 税项

(1) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	13%、6%
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(2) 税收优惠

根据国家税务总局《关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》（国税发〔2009〕80号），子公司宁升新能源（扬州）有限公司因所投资的光伏电站项目列入《公共设施项目企业所得税优惠目录》（2008版）而享受企业所得税“三免三减半”优惠政策，优惠期间为2017年1月1日至2022年12月31日，

本报告期为企业所得税减半期间。

7. 委托人和被评估单位之间的关系。

委托人深圳市深燃清洁能源有限公司拟收购被评估单位股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据深圳市深燃清洁能源有限公司的介绍，本评估报告约定使用者仅为委托人及委托人上级单位。此外，依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）和法律法规规定的不确定使用者也为本报告合法使用人。

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。

三、评估目的

深圳市深燃清洁能源有限公司拟实施股权收购，本次评估系为深圳市深燃清洁能源有限公司拟实施股权收购的经济行为所涉及的江苏新电投资管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为江苏新电投资管理有限公司于评估基准日的股东全部权益。

具体评估范围为江苏新电投资管理有限公司申报的截至 2021 年 3 月 31 日全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 28,467.34 万元，负债总额账面值 10,496.54 万元，所有者权益账面值 17,970.80 万元。评估前账面值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2021）第 327079 号的无保留意见审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	20,834.26
非流动资产	2	7,633.08
其中：长期股权投资	3	3,060.00

深圳市深燃清洁能源有限公司拟股权收购所涉及的
江苏新电投资管理有限公司股东全部权益价值

项 目		账面价值
固定资产	4	4,157.38
工程物资	5	7.26
使用权资产	6	269.59
无形资产	7	39.74
递延所得税资产	8	99.12
资产总计	9	28,467.34
流动负债	10	7,382.10
非流动负债	11	3,114.44
负债总计	12	10,496.54
净 资 产	13	17,970.80

（二）评估范围中价值较大实物资产情况及特点

1. 固定资产

1.1 房屋建筑物类

房屋建筑物类为房屋建筑物及其他辅助设施。

纳入评估范围的房屋建筑物主要建成于 2014 年 6 月，位于江苏省高邮市三垛镇茆吴村五组。房屋建筑物按用途分类分为生产和辅助用途，包括综合用房、配电室、厂区道路硬化工程等，综合用房、配电房已办理不动产权证书，证号为《苏（2021）高邮市不动产权第 0002369 号》、《苏（2021）高邮市不动产权第 0002364 号》，证载建筑面积合计 470.06 平方米，其他辅助设施未办理产权证，面积由企业盖章确认。纳入评估范围的房屋建筑物为混合结构，外墙刷涂料，内墙刷乳胶漆；室内地面铺地砖或水泥地面；塑钢窗、木门；室内照明、给排水、消防等配套设施齐全。

经现场勘查，纳入评估范围内的房屋建筑物基础有足够承载力、承重构件节点坚固程度完好、非承重墙无腐蚀、基本完好、屋面隔热、保温层无损坏、楼地面有轻微磨损；门窗外观较好；电力照明线路装置基本完好，设施较为齐全。

1.2 设备类

（1）机器设备

江苏新电投资管理有限公司 9MW 分布式光伏发电项目位于江苏省高邮市三垛镇茆吴村五组境内，距高邮市城区约 18 公里，项目于 2014 年 04 月 28 日正式动工。

（2）电子设备

电子办公设备共 6 项，包括电脑、内网交换机等，为企业生产所需的办公设备，存放在企业各办公区域内，电子办公设备评估基准日账面原值 147,522.13 元，账面净值 102,495.07 元，评估现场勘查日正常使用，维护良好。

2. 工程物资

企业的工程物资为企业高邮一期项目的单晶 280Wp 光伏组件和一批电缆等其他材料，组件 75.00 块，共计 21,000.00 瓦。账面值 72,562.84 元，存放在企业库房内，至现场勘查日维护状况良好。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

企业账面记录的无形资产为土地使用权。

纳入评估范围的土地共 2 宗，用途为公用设施用地，宗地面积合计 692.00 平方米，账面原值入账价值 387,885.84 元，账面净值 261,823.65 元。宗地具体情况如下：

序号	权利人	产权证号	坐落	用途	使用权类型	土地面积 (m ²)	土地终止日期	剩余年限 (年)
1	江苏新电投资管理有限公司	苏 (2021) 高邮市不动产权第 0002369 号	高邮市三垛镇茆吴村五组	公用设施用地	出让	496.00	2070-10-21	49.56
2	江苏新电投资管理有限公司	苏 (2021) 高邮市不动产权第 0002364 号	高邮市三垛镇茆吴村五组	公用设施用地	出让	196.00	2070-10-21	49.56

纳入评估范围的无形资产-其他为入侵检测系统、杭途智能数据传输服务端软件 V1.0 等，共计 7 项，原始入账价值 198,230.10 元，账面价值 135,550.43 元。

2. 账面未记录的无形资产

无。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、除上述资产外无其他账外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、价值类型

本次评估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。

选择市场价值的理由：

1. 从评估目的看:本次评估的目的是为委托人及相关方进行股权转让提供委估股权的市场价值参考意见,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受;

2. 从市场条件看:随着资本市场的进一步发展,股权交易将日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

3. 从价值类型的选择与评估假设的相关性看:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;

4. 从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。评估基准日系由委托人确定,确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近,本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、经济行为依据、评估准则依据、权属依据和取价依据包括:

(一) 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,2016 年 12 月 1 日起施行);

2. 《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,2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布);

3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过,2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布);

4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令 12 号公布);

5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号);

- 6.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）；
- 7.《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通过修订）；
- 8.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订通过）；
- 9.《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
- 10.《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
- 11.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日财政部、国家税务总局令第50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布）；
- 12.其他相关法律、法规和规范性文件。

（二）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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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——不动产》（中评协[2017]38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.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 15.《资产评估评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

16. 其他与资产评估相关的准则依据。

(三) 经济行为依据

1. 《深圳市燃气集团股份有限公司总裁办公会 2021 年第 10 次会议纪要》（2021 年 5 月 20 日）。

(四) 权属依据

1. 营业执照、公司章程等；
2. 重要设备购买合同、发票等；
3. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 企业提交的财务会计经营资料及中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的审计报告（报告号为中兴财光华审会字（2021）第 327079 号）；
 2. 光伏发电工程设计概算编制规定及费用标准(NB/T32027-2016)；
 3. 光伏发电工程勘察设计的计算标准(NB/T32030-2016)；
 4. （国家能源局 NB/T32035-2016）《光伏发电工程设计概算编制规定及费用标准》（2016 版）；
 5. 水电水利规划设计总院（可再生能源定额站）《关于建筑业营业税改征增值税后光伏发电工程计价依据调整实施意见》；
 6. 被评估单位提供的项目可行性研究报告资料；
 7. 统计部门资料；
 8. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
 9. 《资产评估常用数据与参数手册》；
 10. 《2021 年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
 11. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
 12. Wind 资讯金融终端等。
- (六) 其他参考依据
1. 评估基准日资产清查评估明细表；
 2. 设备询价的相关网站或图书；
 3. 企业近期主要设备的订购合同、购置发票；

4. 其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法，是指是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 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。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择

1. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

1.1 总体情况判断

1.1.1 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。

1.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

1.1.3 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。

1.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托人拟实施收购提供价值参考，要对江苏新电投资管理有限公司全部股东权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还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。

1.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

1.4 收益法参数的可选取判断

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、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

2. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于国内资本市场上同类资产交易案例较多，相对容易取得需要对比的各项财务指标，因此，可以采用市场法评估。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。但资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，因此不宜单独运用资产基础法评估持续经营前提下的企业价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与市场法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

对于收益法的介绍：

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东。本次评估选定的收益口径为股权现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。

本次评估以未来若干年度内的权益自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业股东全部经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值后得出股东全部权益价值。

计算模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将权益自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用资本资产定价模型（CAPM）计算折现率。

其中，权益自由现金流量计算公式如下：

权益自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金净增加额+付息债务的净增加额

计算公式：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：P 为权益现金流现值

F_t 为未来第 t 个收益期的预期收益额

P_n 为终值

r 为折现率

t 为收益预测年期

n 为收益预测期限

其中： $R = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

R_f ：无风险报酬率；

β ：企业风险系数；

R_{Pm} ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

其中： F_t 预期收益以权益自由现金流量口径表示。

本次评估收益额口径为权益自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型（CAPM）确定。

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

其中： R_f 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

R_m 为市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后权益自由现金流量预测不涉及的资产。

(3) 非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后权益自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、非经营性负债单独分析和评估。

市场法的介绍

1. 市场法

(1) 市场法定义

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

(2) 市场法使用前提

- ①有一个充分发展、活跃的资本市场；
- ②资本市场中存在足够数量的与被评估企业相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；
- ③能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

④可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

(3) 选取具体评估方法的理由

由于被评估企业与可比上市公司在业务结构、经营模式、企业规模与资产配置以及所处的经营阶段与经营风险等方面差异较大，故本次评估不选择上市公司比较法。

近期类似光伏电站股权收购的交易案例较多，交易标的与被评估单位主营业务均为光伏电站的运营及管理，交易完成后均实现了控制权的转移。结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，本次选择交易案例比较进行评估。

(4) 基本步骤说明

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出被评估单位价值的方法。

被评估企业市场价值 $P = P_b / D_b \times A \times E + B$

$A = C \times D \times F \times G \times H$

其中：P—经营性股权价值；

P_b —可比交易标的的经营性股权价值；

D_b —可比交易标的基准日净资产；

A—综合调整系数；

E—被评估企业评估基准日净资产；

B—溢余性资产及负债净额；

C—经营状况综合调整系数；

D—交易日期修正系数；

F—装机容量系数修正；

G—控制权修正系数；

H—流动性折扣修正系数。

采用交易案例比较法进行整体评估基本步骤如下：

①搜集可比交易案例；

②收集并分析、调整可比公司相关情况及财务数据；

③选择并计算各可比公司的价值比率或经济指标；

- ④调整、修正各可比公司的价值比率或经济指标；
- ⑤从各个可比公司价值比率中协调出一个价值比率作为被评估企业的价值比率；
- ⑥估算被评估企业相关参数，计算各价值比率下对应的评估结果，并选择一个最为合理的评估结果作为初步评估结论；
- ⑦考虑是否需要应用折价/溢价调整；
- ⑧加回非经营性资产、溢余资产净值，得到最终评估结论。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与深圳市深燃清洁能源有限公司签定的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受深圳市深燃清洁能源有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、房产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备、房屋现场鉴定作业表，与企业设备、房屋管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备、房屋管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 在企业提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合企业自身产品生产能力，市场销售状况、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4. 根据资本资产定价模型（CAPM）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。

5. 对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，得出资产现值。

6. 根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员对两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说

明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用、转用续用、移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用；

3. 持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在有限预测期不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去；

4. 交易假设：即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。

（二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 股权自由现金流在每个预测期间的中期产生；
8. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
9. 被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；
10. 评估对象在未来经营期内的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益；
11. 在未来经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；
2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证；
3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；
4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的；
5. 假设国江苏新电投资管理有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所

有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6. 假设评估基准日后被评估单位的标杆电价和国补电价不变；

7. 假设评估基准日后被评估单位保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

8. 假设被评估单位现有太阳能发电项目组件的实际衰减情况符合可行性研究报告或组件供货方技术协议承诺衰减率；

9. 假设被评估单位已取得的《电力业务许可证》在有效期到期后能够正常延期；

10. 假设被评估单位可再生能源补贴可以按照预测时间和金额收回；

11. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

此次评估采用收益法和市场法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结论：

采用收益法对江苏新电投资管理有限公司的股东全部权益价值评估值 18,929.30 万元，评估值较账面净资产评估增值 958.50 万元，增值率 5.33%。

（二）市场法评估结论：

采用市场法对江苏新电投资管理有限公司的股东全部权益价值评估值 19,997.91 万元，评估值较账面净资产评估增值 2,027.11 万元，增值率 11.28%。

（三）对评估结果选取的说明：

收益法与市场法评估结论差异额为 1,068.61 万元，差异的主要原因：

1. 市场法是通过与市场上交易案例进行对比分析的基础上确定企业价值的一种评估方法。虽然随着我国资本市场的发展，可通过公开渠道获取部分交易案例的相关信息，但与上市公司相比，目前所能获取的交易案例相关信息仍极为有限。一方面可获取的可比交易案例的数量有限，从而限制了可比交易案例的选择范围；另一方面能取得的与交易案例相关的交易背景、案例标的业务及财务信息有限，从而对差异的调整难以考虑充分。以上因素会直接影响到市场法评估结论的可靠性。

收益法则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，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

2. 江苏新电投资管理有限公司运营的光伏电站已并网发电，太阳能发电项目已经投产，公司未来收益能够合理预期，国家对新能源行业的政策性扶持对企业价值的影响在收益法中能够有所体现，更能反映企业各项资产的综合获利能力，全面的反映评估对象的价值。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。

江苏新电投资管理有限公司的股东全部权益价值在评估基准日 2021 年 3 月 31 日评估值为 18,929.30 万元，大写金额壹亿捌仟玖佰贰拾玖万叁仟元整。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）资产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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、

减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（六）评估基准日，评估明细表中的房屋建筑物除了综合用房、配电室等单位房，已办理产权证，综合用房产权证号为《苏（2021）高邮市不动产权第 0002369 号》，配电室产权证号《苏（2021）高邮市不动产权第 0002364 号》。其他辅助设施未办理产权证。被评估单位提供了产权承诺函等权属证明资料，证明上述无证其他辅助设施确实为被评估单位所有，并承诺如果上述其他辅助设施产权出现问题愿承担相应的法律责任。上述未办理产权证的其他辅助设施的建筑面积主要依据被评估单位提供的有关施工图纸等资料，并结合评估人员现场勘查确定。

（七）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查判断得出的。

（八）本次评估中，资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场调查判断得出的。

（九）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（十）本次项目涉及的融资租赁合同概况如下，提请报告使用者注意：

1. 主合同

2019 年 7 月 31 日，苏州金融租赁股份有限公司（出租人）与江苏新电（承租人）签订《融资租赁合同》（编号：苏州租赁 2019 回字第 1910105 号），约定由甲方为乙方提供融资租赁服务。合同的主要内容如下：

租赁物：双方确定的《租赁物清单》

租赁物名称（根据《租赁物清单》）：江苏新电投资管理有限公司 9MW 光伏电站（位于江苏省高邮市三垛镇茆吴村）

租赁本金：4500 万元

租赁利息概算：10,599,281.28 元

租赁期限：72 个月（按季度支付，分 24 期）

租赁风险金：270 万元，在起租日前一次性支付。

融资租赁资金用途：集团统筹新项目建设。

基准利率：按中国人民银行同档期贷款基准利率上浮 42% 计算。租赁利率：6.958%；
租赁利率：浮动利率。

名义货价：45 万元，如承租人按期偿还租金，在整个租赁期内未发生任何违约情形，则名义货价降为 100 元。

担保（除乙方提供租赁风险金之外的担保）：1. 《保证合同》；2. 《（股权）质押合同》；3. 《（电费收益权）质押合同》。

保险：按不低于租赁物价值 100% 投保财产一切险，并确保在本合同履行完毕之前持续有效。【合同台账未见保险合同】

2020 年 6 月 2 日，双方签署《融资租赁事项变更补充协议（存量融资租赁业务定价基准转换）》，将浮动利率计算方式变更如下：“根据每一周期约定的 LPR 加减一定点差确定，并按周期浮动，加减点差数量及加减方向在原合同剩余有效期内保持不变：第一周期租息率按 2020 年 4 月 20 日公布的 5 年期以上 LPR 加 230.8bp (1bp=0.01%) 确定，以后每一周期执行的 LPR 按照每一利率调整日前一个工作日的相同期限 LPR 确定。利率调整日为每年 1 月 1 日。”

2. 担保

2019 年 7 月 31 日，苏州金融租赁股份有限公司（债权人）与东方日升新能源股份有限公司（保证人）签订《保证合同》（编号：苏州租赁 2019 保字第 1910105-1 号），合同约定为确保债权人与江苏新电投资管理有限公司签订的《融资租赁合同》项下债务人义务得到切实履行，保证人自愿为主合同项下债务人对债权人所负全部债务提供不可撤销的连带责任保证。

2019 年 7 月 31 日，苏州金融租赁股份有限公司（质押权人）与东方日升（宁波）电力开发有限公司（质押人）签订《质押合同》（编号：苏州租赁 2019 质字第 1910105-1 号），合同约定为保障质权人与债务人签订的《融资租赁合同》（包括其所有附件及补充协议）项下质权人对债务人所享有的全部债权的实现，出质人同意依照本合同的

约定为主合同项下债务人的全部债务提供质押担保。出质股权为目标公司 100%的股权，股权价值 18000 万元。

2019 年 7 月 31 日，苏州金融租赁（质押权人）与江苏新电（质押人）签订《质押合同》（编号：苏州租赁 2019 质字第 1910105-2 号），合同约定为保障质权人与债务人签订的《融资租赁合同》（包括其所有附件及补充协议）项下质权人对债务人所享有的全部债权的实现，出质人自愿将其合法享有处分权的财产权利为质权人的债权设立质押担保。质押标的：江苏新电投资管理有限公司 100%电费收益权。

（十一）被评估单位生产用地为租赁用地，其中：

高邮一期生产用地为 2014 年 3 月 13 日与高邮市三垛镇人民政府与江苏新电签署《土地租赁协议》，协议约定由江苏新电承租高邮市三垛镇茆吴村五组土地 178 亩，期限为 26 年，即 2013 年 6 月 10 日至 2039 年 6 月 31 日，土地租金为 600 元/亩，每五年上调一次，上调比例为国家中等粳稻价格上涨比例，除第一年外，每年租金在当年 6 月 10 日前交清。2019 年 10 月 25 日，高邮市三垛镇人民政府与江苏新电签署《变更协议》，将原协议的土地租赁年限从 26 年变更为 20 年，变更后的租赁年限为“2013 年 6 月 10 日至 2033 年 6 月 30 日”。

高邮二期生产用地为 2014 年 11 月 3 日，高邮市三垛镇人民政府与江苏新电签署《土地流转协议书》，协议约定由江苏新电承租高邮市三垛镇茆吴村四组土地 136.8 亩，期限为 25 年，即 2014 年 10 月 23 日至 2038 年 10 月 22 日，土地租金为 800 元/亩，每五年上调一次，上调比例为国家中等粳稻价格上涨比例，除第一年外，每年租金在当年 5 月 10 日前交清。

（十二）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告使用限制说明

- （一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）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；

（四）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；

（五）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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；

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（七）本评估结论的使用有效期为一年，即自 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日有效。

十四、资产评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2021 年 8 月 19 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年八月十九日