

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202402195
合同编号:	PXAL-B/S2024-A041451
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信资评报字[2024]第S313号
报告名称:	珈伟新能源股份有限公司拟转让股权所涉及的金湖振合新能源发电有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	245,100,000.00元
评估报告日:	2024年08月05日
评估机构名称:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	罗辉 (资产评估师) 会员编号: 47180044 罗会兵 (资产评估师) 会员编号: 42000063
 (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08月05日

本报告依据中国资产评估准则编制



珈伟新能源股份有限公司

拟转让股权所涉及的

金湖振合新能源发电有限公司

股东全部权益

# 资产评估报告

鹏信资评报字[2024]第 S313 号

评估基准日：2024 年 04 月 30 日

资产评估报告日：2024 年 08 月 05 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: [px@pengxin.com](mailto:px@pengxin.com)



## 资产评估报告目录

资产评估报告目录 .....	1
声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	7
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	7
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型 .....	12
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	17
八、评估程序实施过程和情况 .....	24
九、评估假设 .....	24
十、评估结论 .....	266
十一、特别事项说明 .....	29
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	30
十三、资产评估报告日 .....	31
资产评估报告附件 .....	33



## 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、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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。

五、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、财务报告和其他重要资料等由委托人及其关联方申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师(包括协助其工作的资产评估专业人员)已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。





珈伟新能源股份有限公司  
拟转让股权所涉及的  
金湖振合新能源发电有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2024]第 S313 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之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，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受珈伟新能源股份有限公司(以下简称：「珈伟新能」)的委托，就「珈伟新能」拟转让股权所涉及的金湖振合新能源发电有限公司(以下简称：「金湖振合」)股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：确定「金湖振合」股东全部权益价值，为「珈伟新能」拟转让股权提供价值参考。

二、评估对象：评估对象为「金湖振合」股东全部权益，与上述评估对象相对应的评估范围为「金湖振合」申报的于 2024 年 04 月 30 日的全部资产及相关负债。

三、评估基准日：2024 年 04 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：

采用资产基础法评估的「金湖振合」股东全部权益于评估基准日的评估值为：24,395.85 万元人民币。

采用收益法评估的「金湖振合」股东全部权益于评估基准日的评估值为：24,510.00 万元人民币。

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：「金湖振合」股东全部权益于评估基准日的评估值为：24,510.00 万元人民币(大写：人民币贰亿肆仟伍佰壹拾万元整)。

本次评估「金湖振合」股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2024 年 04 月 30 日至 2025 年 04 月 29 日止。

七、特别事项说明摘要：

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则和中国资产评估准则确定的市场价值。我们

认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

### (一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中，未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

### (二) 评估程序受到限制的情形

本次评估中，评估专业人员未对各种房屋建(构)筑物和设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定「金湖振合」提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

### (三) 担保、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. 借款质押情况

2022年4月28日，「金湖振合」与上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行签订了《固定资产贷款合同》(合同编号：14012022280172)，合同约定：贷款用于金湖镇100MW鱼塘水面光伏电站项目，借款金额56,000万元，借款期限为2022年4月29日至2034年04月28日。

2022年9月，「金湖振合」与上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行签订了《应收账款最高额质押合同》(合同编号：ZZ1401202200000001)，合同约定：质押财产为金湖镇100MW鱼塘水面光伏电站项目供电收费权，出质期间为2022年4月29日至2034年04月28日。

#### 2. 股权出质情况

2019年7月18日，江苏华源新能源科技有限公司将其持有的「金湖振合」4,000.00万元注册资本出质给陕西新华水利水电投资有限公司，股权出质登记编号为320831000163。

#### 3. 融资租赁事项

2023年11月24日，「金湖振合」作为承租人，与出租人中核融资租赁有限公司(以下简称「中核融资」)签订了合同编号：【ZHHZ-2023-2-035】的《融资租赁合同》，合同约定：由「金湖振合」将其所有的位于江苏省淮安市金湖县塔集镇金平村(陈家圩)的光伏电站项目配套的组件、逆变器、支架等设备转让给「中核融资」，再由「中核融资」出租给承租人使用；租赁物转让价款为60,000.00万元租赁期限为24个月；合同所附租金支付概算表显示，租金具体支付方式为承租人从2024年3月15日开始每逢第三个月的15日支付一期租金，每期租金为8,000,000.00元，最后一期支付512,000,000.00元。租赁期满后，且其他应付款项已全部支付完毕后，出租人同意承租人以10,000.00元的价格留购租赁物；若承租人未依约按时、足额支付到期应付租金及其他应付款项，自逾期发生日起(含当日)，承租人应就逾期未付款项按每日万分之五的利率向「中核融资」支付违约金，直至全部付清之日止；「中核融资」并有权要求承租人支付所有租金、留购款、违约金等应付款项，「中核融资」因承租人违约所造成的全部损失和费用(包括但不限于评估费、拍卖费、律师费、诉讼费、仲裁费、执行费、差旅费、物品处置费等)均由承租人承担。

除上述抵(质)押、租赁事项外，本次评估未发现其他与「金湖振合」相关



的抵押、质押、租赁事项。本次评估未考虑抵押、质押、担保事项对评估值的影响。

#### (四)其他需要说明的事项

1. 资产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. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,经过与被评估单位管理层多次讨论,被评估单位进一步修正、完善后,评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用,不是对「金湖振合」未来盈利能力的保证。

3. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及报表等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。

4. 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结论;

(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。

5. 本次评估假设国家对已建成且纳入国补目录的光伏电站,其电价补贴政策可持续 20 年,即被评估单位一期 100MW 电站项目享受国补至 2034 年 11 月,执行补贴后含税电价 1.00 元/千瓦时;被评估单位二期 30MW 电站项目享受国补至 2037 年 6 月,执行补贴后含税电价 0.93 元/千瓦时。

6. 「金湖振合」电力业务许可证的有效期限为 2014 年 09 月 25 日至 2034 年 09 月 24 日。本次评估光伏电站预测收益期为 2024 年 05 月 01 日至 2042 年 6 月 30 日,假设「金湖振合」电力业务许可证有效期限到期后能够顺利续期。

7. 根据 2012 年 5 月 18 日上海振合新能源科技发展有限公司与金湖县人民政府签订的《协议书》、2012 年 10 月 18 日上海振合新能源科技发展有限公司与金湖县塔集镇人民政府签订的《补充协议》以及 2013 年 12 月 23 日「金湖振合」与金湖县塔集镇人民政府签订的《金湖光伏发电项目关于二期用地预付土地租金补充协议》,金湖县塔集镇人民政府将位于夹沟荡站陈家圩约 3000 亩土地有偿租赁给「金湖振合」从事光伏项目建设经营,租赁期限为 30 年,首期土地租赁协议期限 20 年,20 年后按照协议条款全部不变,双方续签土地租赁协议 10 年。合同约定其中 426 亩土地租金每年为 600 元/亩,其他土地租金每年为 390 元/亩。

根据 2016 年 11 月 18 日「金湖振合」与金湖县塔集镇人民政府签订的《光伏电站项目投资土地租赁协议书》,金湖县塔集镇人民政府将位于金湖县塔集镇陈家



圩，现有养殖水面 750 亩左右土地有偿租赁给「金湖振合」从事光伏项目建设经营，租赁期限为 26 年，第一时间段 20 年，第二时间段 6 年。合同约定前五年土地租金每年为 600 元/亩，交地前一次性付清。以后租金每 5 年支付一次，每次增幅 10%（如遇到物价上涨过快，增幅由甲乙双方另行商议）。

根据 2023 年 8 月 21 日「金湖振合」与金湖县塔集镇人民政府签订的《金湖振合新能源发电有限公司陈家圩二期、三期光伏发电项目调整土地租金的补充协议》，协议中约定二期租赁土地面积为 2207 亩，三期租赁土地面积为 734 亩，2023 年-2027 年租金统一修改为 800 元/亩，以后每 5 年租金上涨 10%。

本次评估假设合同到期后能够继续承租，并继续按照现有合同约定条款持续使用。

8.本次评估预测假设被评估单位历史期国家补贴电价、电费相关应收账款能够根据目前的占用账龄时间长短在 2025 年-2027 年分别收回，预测期标杆电价收入在实际发生时占用一个月账期后收回，预测期国家补贴电价收入在实际发生时占用半年账期后收回。应收补贴款的收回进度及账期存在重大不确定性，且对估值存在重大影响，评估人员不为企业后续是否能够按时收回国家补贴电价收入而提供任何程度上的保证，如后期无法按时取得国家补贴电价收入，则收益法结果应作相应调整。特提醒报告使用人关注此事项对交易价格的影响。

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。

本资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及本资产评估报告使用限制说明。



珈伟新能源股份有限公司  
拟转让股权所涉及的  
金湖振合新能源发电有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2024]第 S313 号

珈伟新能源股份有限公司：

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规、中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，实施必要的评估程序，对贵公司拟转让股权所涉及的「金湖振合」股东全部权益于 2024 年 04 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

企业名称：珈伟新能源股份有限公司(以下简称「珈伟新能」)

统一社会信用代码：91440300279428417C

公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)

法定代表人：郭砚君

注册资本：82,723.903 万人民币

成立日期：1993 年 07 月 17 日

经营期限：1993 年 07 月 17 日至无固定期限

注册地址：深圳市龙岗区坪地街道中心社区环坪路 7 号 A 栋 101-1201、C 栋 101-901、D 栋 101-901

经营范围：太阳能光伏照明产品及配件、高效 LED 光源、LED 显示屏、太阳能消费类产品的研发、生产经营、批发、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）园区管理服务；非居住房地产租赁；储能技术服务；合同能源管理；电池销售；电池制造；电池零配件销售；电力电子元器件销售；家用电器销售。（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）。

(二)被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：金湖振合新能源发电有限公司(以下简称「金湖振合」)

统一社会信用代码：91320831083139488U

公司类型：有限责任公司





法定代表人：梁永欢

注册资本：20,000.00 万元人民币

成立日期：2013 年 11 月 14 日

经营期限：2013 年 11 月 14 日至 2043 年 11 月 13 日

注册地址：金湖县塔集镇金平村（陈家圩）

经营范围：太阳能光伏发电，光伏电站的投资、建设、运营、维护，发电站的资产管理；光伏产品研发、销售；园艺作物种植、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

### (1) 「金湖振合」的设立

「金湖振合」成立于 2013 年 11 月 14 日，由江苏华源新能源科技有限公司以货币资金的形式出资设立，经工商行政管理局核准成立的有限责任公司，注册资本为 500.00 万元。设立时注册资本及股权结构如下所示：

序号	股东	出资金额(人民币万元)	所占比例(%)
1	江苏华源新能源科技有限公司	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00

### (2) 「金湖振合」，第一次增资

2014 年 9 月 18 日，「金湖振合」股东会决议同意增加注册资本 17,500 万元，增资后公司注册资本为 18,000 万元，增资后股权结构如下所示：

序号	股东	出资金额(人民币万元)	所占比例(%)
1	江苏华源新能源科技有限公司	18,000.00	100.00
	合计	18,000.00	100.00

### (3) 「金湖振合」，第二次增资

2014 年 10 月 21 日，「金湖振合」股东会决议同意增加注册资本 2,000 万元，增资后公司注册资本为 20,000 万元，增资后股权结构如下所示：

序号	股东	出资金额(人民币万元)	所占比例(%)
1	江苏华源新能源科技有限公司	20,000.00	100.00
	合计	20,000.00	100.00

### (4) 「金湖振合」股权转让

2019 年 05 月 17 日，「金湖振合」股东会决议同意江苏华源新能源科技有限公司将其持有「金湖振合」注册资本的 20000 万元股权中的 16000 万元(占公司注册资本的 80%)转让给陕西新华水利水电投资有限公司。变更后股权结构如下所示：

序号	股东	出资金额(人民币万元)	所占比例(%)
1	陕西新华水利水电投资有限公司	16,000.00	80.00
2	江苏华源新能源科技有限公司	4,000.00	20.00
	合计	20,000.00	100.00



截至评估基准日 2024 年 04 月 30 日,「金湖振合」股权结构未发生变化。

### 3. 经营概况

「金湖振合」成立于 2013 年 11 月 14 日,主要从事太阳能发电生产及销售。「金湖振合」光伏发电项目位于江苏省淮安市金湖县塔集镇金平村(陈家圩),距江苏省淮安市淮安站 103km,距金湖县汽车客运站 22.90km,位于 G344 国道北侧。项目实际装机容量 130MWp,占地面积约 242.14 亩,其中 100MWp 已于 2014 年 11 月 14 日并网、30MWp 已于 2017 年 06 月 30 日并网发电。

### 4. 执行的主要会计政策

金湖振合新能源发电有限公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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编制。

### 5. 「金湖振合」近年的财务状况及经营状况

#### 财务状况表

金额单位:人民币万元

项目名称	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	2024/04/30
资产总计	102,147.17	150,276.38	139,011.15	140,714.75
负债合计	76,150.65	121,957.28	109,969.39	116,533.65
股东权益合计	25,996.51	28,319.10	29,041.76	24,181.09

#### 经营状况表

金额单位:人民币万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-4 月
一、营业收入	14,667.10	14,919.86	13,922.28	3,937.66
二、营业利润	5,297.79	5,695.93	4,374.39	634.69
三、利润总额	5,297.72	5,643.43	4,370.90	634.69
减:所得税	1,327.42	1,204.81	823.84	56.69
四、净利润	3,970.30	4,438.61	3,547.06	577.99

备注:2021 年财务数据经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了天健审[2022]1-1319 号标准无保留意见《审计报告》,2022 年、2023 年及评估基准日财务数据经天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计并出具了天健京审[2023]4180 号、天健京审[2024]1627 号、天健京审[2024]6660 号标准无保留意见《审计报告》。

#### (三)委托人和被评估单位之间的关系

本次评估委托人「珈伟新能」间接持有被评估单位「金湖振合」20%股权,委托人「珈伟新能」与被评估单位「金湖振合」之间存在关联关系。

#### (四)其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》,除贵公司外,没有其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

「珈伟新能」拟转让股权，委托本公司对「金湖振合」股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「金湖振合」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「金湖振合」申报的于 2024 年 04 月 30 日的全部资产及相关负债。

### (一)被评估单位申报评估的表内资产和负债

「金湖振合」申报评估的表内总资产的账面值为 1,407,147,452.36 元、总负债的账面值为 1,165,336,527.48 元、股东全部权益的账面值为 241,810,924.88 元。表 3.1 系「金湖振合」申报评估的资产负债表。

表 3.1 「金湖振合」申报评估的资产负债表

金额单位：元

项目	行号	账面值
<b>一.流动资产合计</b>	<b>1</b>	<b>699,363,124.88</b>
货币资金	2	183,136.69
应收账款	3	196,431,034.64
应收资金集中管理款	4	494,743,027.63
预付款项	5	912,130.16
其他应收款	6	355,251.61
其他流动资产	7	6,738,544.15
<b>二.非流动资产合计</b>	<b>8</b>	<b>707,784,327.48</b>
固定资产	9	672,023,326.56
使用权资产	10	35,115,525.81
无形资产	11	645,475.11
<b>三.资产总计</b>	<b>12</b>	<b>1,407,147,452.36</b>
<b>四.流动负债合计</b>	<b>13</b>	<b>183,745,463.58</b>
应付账款	14	1,061,002.74
合同负债	15	271,996.67
应付职工薪酬	16	5,328.78
应交税费	17	1,894,178.26
其他应付款	18	87,924,890.46
一年内到期的非流动负债	19	92,588,066.67
<b>五.非流动负债合计</b>	<b>20</b>	<b>981,591,063.90</b>
长期借款	21	410,680,000.00
租赁负债	22	31,631,898.55
长期应付款	23	538,408,258.54
递延所得税负债	24	870,906.81
<b>六.负债总计</b>	<b>25</b>	<b>1,165,336,527.48</b>
<b>七.所有者权益总计</b>	<b>26</b>	<b>241,810,924.88</b>

资料来源：上述资产与负债数据由经天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计并出具了天健京审(2024)6660号标准无保留意见《审计报告》。



委托人及被评估单位声明,本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,与评估目的一致。

## (二)主要资产状况

纳入评估范围的资产主要为货币资金、应收账款、应收资金集中管理款、预付账款、其他应收款、其他流动资产、固定资产、使用权资产及无形资产。

### 1.货币资金

货币资金为「金湖振合」在上海浦东发展银行股份有限公司盱眙支行、中核财务有限责任公司的银行存款,账面值 183,136.69 元。

### 2.应收账款

应收账款账面值 196,431,034.64 元,为国网江苏省电力有限公司、国网江苏省电力有限公司淮安供电分公司的发电收入及补贴收入。

### 3.应收资金集中管理款

应收资金集中管理款账面值 494,743,027.63 元,为陕西新华水利水电投资有限公司的资金归集、回拨款。

### 4.预付账款

预付账款账面值 912,130.16 元,为国能日新科技股份有限公司、核动力运行研究所的技术服务费和中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司的保险费及金湖县塔集镇财政和资产管理局的租赁费。

### 5.其他应收账款

其他应收账款账面值 355,251.61 元,为国网江苏省电力有限公司淮安供电分公司的电费预存款、陕西新华水利水电投资有限公司的应收利息及金湖县塔集镇人民政府的预交土地租金等。

### 6.其他流动资产

其他流动资产账面值 6,738,544.15 元,为预缴企业所得税额。

### 7.固定资产

纳入评估范围的固定资产包括房屋建(构)筑物、机器设备、车辆、电子设备及其他设备。

#### (1)房屋建(构)筑物

房屋建(构)筑物位于金湖县塔集镇夹沟陈家圩。

其中,建筑物主要包括综合楼、二次设备及功能用房、35KV 集中配电室、科普馆共 4 项,建筑面积合计为 1,307.41 m<sup>2</sup>,由 2015 年至 2021 年陆续建成,目前使用正常。

房屋建筑物明细情况如下表:

序号	建筑物名称	位置坐落	产权证编号	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	科普馆	金湖县塔集镇夹沟陈家圩	苏(2023 金湖县不动产权第 0010252 号	2018/11	254.34



序号	建筑物名称	位置坐落	产权证编号	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	科普馆	金湖县塔集镇夹沟陈家圩	苏(2023 金湖县不动产权第 0010252 号	2018/11	254.34
2	综合楼	金湖县塔集镇夹沟陈家圩	金房权证金湖县字第 J201515581 号	2015/05	731.97
3	二次设备及功能用房	金湖县塔集镇夹沟陈家圩	金房权证金湖县字第 J201515580 号	2015/05	156.37
4	35KV 集中配电室	金湖县塔集镇夹沟陈家圩	金房权证金湖县字第 J201515582 号	2015/05	211.75
合计					1,307.41

上述房屋建筑物，目前使用正常，被评估单位承诺产权归其所有。

## (2)设备类资产

机器设备账面原值为 995,980,138.65 元，账面净值为 665,361,653.70 元。主要为「金湖振合」130MWp 光伏发电项目的光伏组件设备及其配套设备，共 63 项，主要为光伏组件、逆变器、光伏组件支架等，均位于金湖县塔集镇金平村（陈家圩）「金湖振合」光伏电站内，截至评估基准日该类资产使用正常。

车辆账面原值 3,800.00 元，账面净值 2,521.60 元。主要为 1 艘泡沫船，用于日常办公，船只截止评估基准日使用正常。

电子及办公设备账面原值 712,467.04 元，账面净值 349,093.18 元。主要为调度电话机、LCD 拼接屏、办公家具等，共 18 项，主要分布于办公及生活区域内，截止评估基准日均正常使用。

其他设备账面原值 62,095.94 元，账面净值 22,128.44 元。主要为乒乓球台、LCD 拼接屏、集装箱、除湿机及办公家具等，共 5 项，主要分布于办公及生活区域内，截止评估基准日均正常使用。

## (三)被评估单位申报评估的表外资产和负债

被评估单位确认，未申报表外资产和负债。

## (四)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产和负债情况

除引用天健会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计并出具了天健京审[2024]6660 号《审计报告》外，本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的「金湖振合」资产或负债。

## 四、价值类型

### (一)本次评估的价值类型及其含义

本次评估的价值类型为持续经营条件下的市场价值。

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。

持续经营是指企业的经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

### (二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的转让股权，该经济行为的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

## 五、评估基准日

本次评估基准日是 2024 年 04 月 30 日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估单位结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

## 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，以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

「珈伟新能」《关于开展古浪振业沙漠光伏发电有限公司等公司股权转让评估工作的会议纪要》。

### (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 日中华人民共和国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》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)。

3. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；

4. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修订)；



6. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 财政部令第 97 号修改);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院[2017]第 691 号令);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部、国家税务总局令第 50 号、第 65 号);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);
12. 《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日, 十三届全国人大常委会第二十九次会议表决通过印花税法, 自 2022 年 7 月 1 日起施行);
13. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过, 自 2021 年 9 月 1 日起施行);
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年国家主席令第 32 号);
15. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第三次修订, 2020 年 1 月 1 日实施);
16. 《财政部国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》(财税[2008]46 号);
17. 《财政部国家税务总局国家发展改革委关于公布公共基础设施项目企业所得税优惠目录(2008 年版)的通知》(财税[2008]116 号);
18. 《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)
19. 《国务院关于促进光伏产业健康发展的若干意见》(国务院国发[2013]24 号);
20. 《国家发展改革委关于发挥价格杠杆作用促进光伏产业健康发展的通知》(发改价格[2013]1638 号);
21. 《关于 2018 年光伏发电有关事项的通知》(国家发展改革委 财政部 国家能源局 发改能源[2018]823 号)。
22. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005);
23. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号公布, 2020 年国务院令第 732 号修订);
24. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号);
25. 《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, 自 2009 年 5 月 1 日起施行);



26.《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 号令, 2016 年 6 月 24 日);

27.《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);

28.《企业国有资产监督管理暂行条例》(根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订, 根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正);

29.《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》(国办发[2015]79 号);

30.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

31.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

32.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号, 2001 年);

32.其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 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—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

7.《资产评估职业准则—评估方法》(中评协[2019]35 号);

8.《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35 号);

9.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号);

10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);

11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 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);

16.其他与资产评估相关的准则依据。

### (四)资产权属依据

1. 委托人《公司章程》以及相关工商登记信息资料；
2. 《不动产证》、《土地证》及其他权属证书；
3. 委托人提供的与评估对象所对应评估范围有关重要设备购置合同和购置发票等；
4. 其他与评估对象有关的财务会计记录及其它资料。

#### **(五)取价依据**

1. 委托人提供的与评估对象有关的经营管理资料和财务会计记录及财务报告；
2. 委托人提供的与评估对象有关的经营计划、盈利预测等资料；
3. 委托人提供的与评估对象有关的采购和销售合同等资料；
4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料；
5. 与评估对象有关业务所在行业有关国家宏观、区域市场等统计分析资料；
6. 同花顺 ifind 金融终端；
7. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料；
8. 《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2024 年 04 月 22 日公布的市场贷款报价利率(LPR)》；
9. 《2024 机电产品报价手册》(机械工业出版社)；
10. 国网江苏省电力公司关于电价执行政策的说明以及相关电价公示；
11. 国网江苏省电力公司与「金湖振合」签订的《光伏电站购售电合同》；
12. 国网江苏省电力公司与「金湖振合」签订的《并网调度协议》；
13. 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司执业政策和标准委员会发布的有关文件。

#### **(六)其它参考资料**

1. 委托人提供的与评估对象所对应评估范围内的资产明细表。
2. 委托人提供的与评估对象有关的备查簿、会计报告等。
3. 被评估单位提供的企业历年经营数据及经营预测数据；
4. 被评估单位相关人员访谈记录；
5. 委托人及被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人及被评估单位承诺函；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
8. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号、财政部令第 76 号修订)；
9. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号及其后颁布和修订的 42 项具



体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定)；

10.被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

### (二)评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场与被评估单位类似或相近的可比上市公司较少；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

「金湖振合」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「金湖振合」的经营情况等分析，「金湖振合」目前已并网发电且运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，在一定的假设条件下，「金湖振合」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，且「金湖振合」管理层已提供相应的企业未来的盈利预测，适宜采用收益法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### (三)资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项表内资产的价值之和-各项表内负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

#### 1.流动资产

纳入评估范围的流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、应收分保合同

准备金、预付款项、其他应收款和其他流动资产。

(1)货币资金：货币资金仅包括银行存款

对银行存款进行明细账、总账、报表一致性核对，索取所有开户银行的银行对账单、银行余额调节表并向银行寄发银行询证函，并与银行存款明细账进行核对。对银行存款，以核实后的账面价值确定评估价值。

(2)应收款项：包括应收账款、应收分保合同准备金、预付账款和其他应收款。

对应收账款、应收分保合同准备金及其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3)其他流动资产。

评估人员在对其他流动资产账面值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他流动资产形成的原因、款项发生时间等。本次评估以核实后账面价值确定为评估价值。

## 2.非流动资产

纳入评估范围的非流动资产为固定资产、使用权资产和无形资产。

### (1)固定资产

将固定资产作为一个资产组，资产组未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，选用收益法对资产组进行评估。

#### A.收益法模型

资产组价值=经营性资产价值-期初营运资金

经营性资产价值计算公式如下：

$$CVEFCF = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}}$$

上式中：

CVEFCF——表示经营性资产价值

$CF_i$ ——表示预测期第*i*期预计的现金流量， $i=1,2,\dots,n$

$n$ 、 $i$ ——分别表示预测期和预测期第*i*年(期)

$m$ ——表示当评估基准日所在的月份(唯当评估基准日为年末时， $m=0$ )

资产组第*i*期预计的现金流量( $CF_i$ )

= 第*i*期预计能够独立产生的营业收入( $R_i$ )-第*i*期对应的预计营业成本( $C_i$ )  
-第*i*期对应的预计的税金及附加( $OT_i$ )-第*i*期预计的管理费用( $ME_i$ )



- 第 i 期预计的销售费用( $SE_i$ )-第 i 期预计营运资金增加额( $OC_i$ )
- 第 i 期预计的资本性支出( $CC_i$ )+第 i 期折旧摊销等非付现成本费用( $D_i$ )
- +第 i 期固定资产回收( $E_i$ )
- +第 i 期营运资金回收( $F_i$ )

$$\text{即: } CF_i = R_i - C_i - OT_i - ME_i - SE_i - OC_i - CC_i + D_i + E_i + F_i$$

#### B. 预测期及收益期的确定

本次评估结合宏观政策、行业周期及光伏组件经济寿命(约 25 年)等因素合理确定预测期, 预测期时间为 2022 年 11 月 1 日至 2042 年 6 月 30 日。

#### C. 折现率的确定

折现率 R 通过加权平均资本成本(WACC)估计(即  $R=WACC$ ), WACC 中的权益资本成本  $R_e$  通过资本资产定价模型(CAPM)估计。

$$\text{WACC 数学模型: } R = WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E} + R_e \times \frac{E}{D+E}$$

因现金流为税前现金流, 则对应税前折现率:

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

上式中:

R、WACC——折现率, 加权平均资本成本

WACC<sub>BT</sub>——税前折现率

$R_d$ ——债权期望的报酬率或债务资本成本

$R_e$ ——股权期望的报酬率或权益资本成本

D——债权的市场价值

E——股权的市场价值

T——公司的所得税税率

$$\text{CAPM 的数学模型: } R_e = R_f + \beta_e \times (R_m - R_f) + R_s$$

上式中:

$R_f$ ——无风险利率

$R_m$ ——市场预期的报酬率

$MRP=R_m - R_f$ 表示市场风险溢价或权益风险溢价(ERP)

$\beta_e$ ——股权系统性风险系数或股权对市场的敏感度

$R_s$ ——特定风险报酬率

#### (2) 使用权资产

本次评估范围内的使用权资产为土地租赁使用权资产。评估人员通过核对明细账与总账、报表, 查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录, 以证实使用权资产的真实性和完整性。因使用权资产在固定资产预测中考虑, 本次评估按

零确认。

### (3)无形资产

本次评估范围内的无形资产为土地使用权资产。评估人员通过核对明细账与总账、报表，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实无形资产的真实性、完整性。因无形资产在固定资产预测中考虑，本次评估按零确认。

### 3.各类负债

「金湖振合」负债具体包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、租赁负债、长期应付款和递延所得税负债。

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

### (四)收益法应用概要

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。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。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本(股东全部权益和有息债务)产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值，计算方式如下：

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD}$$

上式中：

$V_{OE}$  ——表示股东全部权益价值

$V_{En}$  ——表示企业整体价值

$V_{IBD}$  ——表示付息债务价值。

企业整体价值  $V_{En}$  的模型为：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值，即：

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA}$$

上式中：



$V_{En}$  ——表示企业整体价值

$V_{OA}$  ——表示经营性资产价值

$V_{CO}$  ——表示溢余资产价值

$V_{NOA}$  ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值  $V_{OA}$  采用以下企业自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}}$$

上式中：

$V_{OA}$  ——表示评估基准日经营性资产价值

$F_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量，  $i = 1, 2, \dots, n$

$r$  ——表示折现率

$n$  ——表示预测期

$i$  ——表示预测期第  $i$  年

$m$  ——表示当评估基准日所在的月数(仅当评估基准日为年末时，  $m=0$ )

第  $i$  年自由现金流量  $F_i$  根据以下模型计算：

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi}$$

上式中：

$F_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量，  $i = 1, 2, \dots, n$

$P_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的税后净利润

$I_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的利息支出

$D_{Ai}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的经营性资产的折旧和摊销

$C_{Ai}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的资本性支出

$\Delta C_{wi}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的营运资金的增量

折现率  $R$  通过加权平均资本成本(WACC)估计(即  $R=WACC$ )，WACC 中的权益资本成本  $R_e$  通过资本资产定价模型(CAPM)估计。

$$WACC \text{ 数学模型： } R = WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E} + R_e \times \frac{E}{D+E}$$

上式中：

$R$ 、WACC——折现率，加权平均资本成本

$R_d$ ——债权期望的报酬率或债务资本成本

$R_e$ ——股权期望的报酬率或权益资本成本

$D$ ——债权的市场价值

$E$ ——股权的市场价值

$T$ ——公司的所得税税率

CAPM 的数学模型： $R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$

上式中：

$R_f$ ——无风险利率

$R_m$ ——市场预期的报酬率

$MRP = R_m - R_f$  表示市场风险溢价或权益风险溢价(ERP)

$\beta$ ——股权系统性风险系数或股权对市场的敏感度

$R_s$ ——特定风险报酬率

付息债务成本 $R_d$ ：根据付息债务的实际情况估算其偿还周期，采用基准日被评估单位的实际借款利率对付息债务成本 $R_d$ 进行估计。

市场风险溢价  $MRP$ ：采用中国证券市场指数测算市场风险溢价，市场风险溢价用公式表示为：

中国市场风险溢价  $MRP = R_m - R_f =$  中国市场上长期投资的平均收益率 - 中国国债的长期投资的平均收益率(到期收益率)

中国市场风险溢价  $MRP$  的估算以沪深 300 指数(CSI300)作为估算中国市场风险资产收益率的基础数据。并且假设：

1. 假定 CSI300 能够代表中国市场风险资产的投资情况，CSI300 的变化幅度能够代表中国市场风险资产的投资收益情况，从而依据其估算的市场收益率能代表中国市场风险资产的收益率。

2. 假定过去风险资产收益率的数据足够多(样本空间较大)，且未来风险资产市场不会发生根本性变化，从而过去风险资产收益率平均值不仅能够反映风险资产在过去的收益率的总体特征，而且还能合理预期其能够恰当反映风险资产在未来的总体特征。

3. 假设风险资产的收益率与无风险资产的收益率之间具有相对稳定的关系。

在上述假设的基础上，首先用 CSI300 每个自然月的月末(自然月最后一个交易日)的收盘指数相对于其基期指数(1000)的几何变化率(几何收益率)作为测算月的市场收益率；其次，因假定投资时间不短于 10 年(120 个月)，所以取 2014 年 12 月及以后各月的市场收益率作为历史样本；最后，自 2014 年 12 月起的各计算区间内的市场收益率的算术平均值即为该计算区间末的市场预期报酬率 $R_m$ 的估计值。



无风险报酬率 $R_f$ :以中国国债(剩余期限不短于10年)的到期收益率作为中国市场无风险利率的编制的基础数据。并且假设:

1.假定中国国债能够代表中国的无风险资产,从而其利率或到期收益率能代表中国的无风险资产的收益率;假定中央国债登记结算有限责任公司公开发布的中债国债收益率(到期)的相关数据是中债国债收益率(到期)的最佳估计或恰当反映。

2.假定过去无风险资产收益率的数据足够多(样本空间较大)且各数据(样本)之间变化幅度不大,同时未来无风险资产收益率不会发生大的变化,从而其平均值不仅能够反映无风险资产在过去的收益率的总体特征,而且还能反映其未来的总体特征。

3.假设风险资产的收益率与无风险资产的收益率之间具有相对稳定的关系

在上述假设的基础上,首先根据中央国债登记结算有限责任公司发布的剩余期限在10年期以上的中国国债到期收益率,自2014年12月起(与市场收益率计算的起始时间相同)分别按月计算各个月份的剩余期限在10年期以上的中国国债到期收益率的算术平均值;然后,自2014年12月起的各计算区间内中国长期国债的到期收益率的算术平均值即为该计算区间末的无风险利率 $R_f$ 的估计值。

$$\text{权益的系统风险系数}\beta: \beta_u = \frac{\beta_l}{1+(1-T)\times\frac{D}{E}}, \beta_e = \beta_u \times \left[1 + (1-T) \times \frac{D}{E}\right]$$

上式中: $\beta_u$ ——表示预期无杠杆市场风险系数, $\beta_l$ 表示可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数。

可通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询并选取与评估项目相关经营业务所在行业或可比上市公司的调整后去杠杆的贝塔系数,并以此作为评估项目相关经营业务所对应的 $\beta_u$ 的值。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 $R_s$ :采用综合专业分析进行判断,综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素,确定合理的特定风险报酬率。

溢余资产价值 $V_{CO}$ :

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 $V_{NOA}$ :

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下,非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 $V_{IBD}$ :

付息债务价值 $V_{IBD}$ 采用成本法评估。

## (五)评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结论。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

### (一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

### (二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

### (三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

### (四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括获取被评估单位根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素和被评估单位所在行业现状与发展前景以及被评估单位的业务情况与财务情况等。

### (五)收集整理评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括与企业相关的经营资料、财务资料、资产权属证明材料、相关产品的市场信息、行业信息等。

### (六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的具体评估方法，对资产的市场价值进行评估测算，在此基础上形成评估结论。

### (七)编制出具评估报告

项目负责人在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

## 九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准



假设和评估条件假设：

### (一)评估基准假设

#### 1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

#### 2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：**(1)**市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(2)**市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(3)**市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；**(4)**市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；**(5)**市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；**(6)**市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

#### 3.持续经营基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标在收益期内持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产和负债均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。

### (二)评估条件假设

#### 1.评估外部条件假设

假设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，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设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。

#### 2.对委托人/相关人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人/相关人所提供的评估所必需资料(包括但不限于与评估对象有关的资产明细表、与评估对象有关的历史经营数据和历史财务数据及信息、与评估对象有关的预测经营数据和预测财务数据及说明、相关财务报告和资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖于委托人/相关人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

#### 3.对从委托人/相关人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从委托人/相关人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映



相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

#### 4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象市场价值进行估算，对评估对象及其所属资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及其所属资产的法律权属提供任何保证。

#### 5.其他假设条件

(1)除在本估值报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围；③尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见且可察看部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行估值。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

(3)本次评估中有关被评估单位的未来经营数据、未来收益预测等均由委托方及被评估单位提供。我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合被评估单位的历史经营情况，就其合理性进行了适当分析，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对被评估单位提供的预测资料的任何程度上的保证。

(4)本次评估假设国家对已建成且纳入国补目录的光伏电站，其电价补贴政策可持续 20 年，即被评估单位一期 100MW 电站项目享受国补至 2034 年 11 月，执行补贴后含税电价 1.00 元/千瓦时；被评估单位二期 30MW 电站项目享受国补至 2037 年 6 月，执行补贴后含税电价 0.93 元/千瓦时。

(5)「金湖振合」电力业务许可证的有效期限为 2018 年 6 月 22 日至 2038 年 06 月 22 日。本次评估光伏电站预测收益期为 2023 年 11 月 01 日至 2042 年 6 月 30 日，假设「金湖振合」电力业务许可证有效期限到期后能够顺利续期。

(6)根据 2012 年 5 月 18 日上海振合新能源科技发展有限公司与金湖县人民政府签订的《协议书》、2012 年 10 月 18 日上海振合新能源科技发展有限公司与金湖县塔集镇人民政府签订的《补充协议》以及 2013 年 12 月 23 日「金湖振合」与金湖县塔集镇人民政府签订的《金湖光伏发电项目关于二期用地预付土地租金补充协议》，金湖县塔集镇人民政府将位于夹沟荡站陈家圩约 3000 亩土地



有偿租赁给「金湖振合」从事光伏项目建设经营，租赁期限为 30 年，首期土地租赁协议期限 20 年，20 年后按照协议条款全部不变，双方续签土地租赁协议 10 年。合同约定其中 426 亩土地租金每年为 600 元/亩，其他土地租金每年为 390 元/亩。

根据 2016 年 11 月 18 日「金湖振合」与金湖县塔集镇人民政府签订的《光伏项目投资土地租赁协议书》，金湖县塔集镇人民政府将位于金湖县塔集镇陈家圩，现有养殖水面 750 亩左右土地有偿租赁给「金湖振合」从事光伏项目建设经营，租赁期限为 26 年，第一时间段 20 年，第二时间段 6 年。合同约定前五年土地租金每年为 600 元/亩，交地前一次性付清。以后租金每 5 年支付一次，每次增幅 10%（如遇到物价上涨过快，增幅由甲乙双方另行商议）。

根据 2023 年 8 月 21 日「金湖振合」与金湖县塔集镇人民政府签订的《金湖振合新能源发电有限公司陈家圩二期、三期光伏发电项目调整土地租金的补充协议》，协议中约定二期租赁土地面积为 2207 亩，三期租赁土地面积为 734 亩，2023 年-2027 年租金统一修改为 800 元/亩，以后每 5 年租金上涨 10%。

本次评估假设合同到期后能够继续承租，并继续按照现有合同约定条款持续使用。

(7)本次评估预测假设被评估单位历史期国家补贴电价、电费相关应收账款能够根据目前的占用账龄时间长短在 2025 年-2027 年分别收回，预测期标杆电价收入在实际发生时占用一个月账期后收回，预测期国家补贴电价收入在实际发生时占用半年账期后收回。

当上述条件发生变化时，评估结果失效。

## 十、评估结论

### (一)评估结果

#### 1.资产基础法评估结果

总资产账面价值 140,714.75 万元，评估值 137,766.31 万元，评估减值 2,948.44 万元，减值率 2.10%。

总负债账面价值 116,533.65 万元，评估值 113,370.46 万元，评估减值 3,163.19 万元，减值率 2.71%。

净资产账面价值 24,181.09 万元，评估值 24,395.85 万元，评估增值 214.76 万元，增值率 0.89%。

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 04 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动资产	1	69,936.31	69,936.31	0.00	0.00%
非流动资产	2	70,778.43	67,830.00	-2,948.43	-4.17%
其中：固定资产	3	67,202.33	67,830.00	627.67	0.93%
使用权资产	4	3,511.55	0.00	-3,511.55	-100.00%
无形资产	5	64.55	0.00	-64.55	-100.00%
资产总计	6	140,714.75	137,766.31	-2,948.44	-2.10%

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动负债	7	18,374.55	18,374.55	0.00	0.00%
非流动负债	8	98,159.11	94,995.92	-3,163.19	-3.22%
负债总计	9	116,533.65	113,370.46	-3,163.19	-2.71%
股东权益总计	10	24,181.09	24,395.85	214.76	0.89%

即：采用资产基础法评估的「金湖振合」股东全部权益于评估基准日 2024 年 04 月 30 日的市场价值为：24,395.85 万元。

## 2. 收益法评估结果

采用收益法评估的「金湖振合」股东全部权益于评估基准日 2024 年 04 月 30 日的市场价值为 24,510.00 万元，相对于评估基准日的账面值 24,181.09 万元，评估增值 328.91 万元，增值率为 1.36%。

## 3. 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值比资产基础法测算得出的股东全部权益价值高 114.15 万元，差异率为 0.47%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 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。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

上述原因造成了以上两种评估方法结果产生差异。

## (二) 评估结论

本次评估目的是转让股权，对「金湖振合」股东全部权益市场价值进行评估，为「珈伟新能」收购「金湖振合」股权提供价值参考依据。

资产基础法是从合理评估企业各单项资产价值和负债的基础上，加总确定被评估单位的净资产，主要是从重置成本的角度考虑企业的价值。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力，收益法是把整个股东全部权益作为一个有机整体，是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估资产预期收益资本化或折现，以计算评估对象的价值，体现了各项资产协同作用下收益预测的思路。对于光伏电站项目企业，发电并网后，能够获得持续的国家补贴，一定时间内补贴电价稳定，其收益也较为稳定，因此就本次的评估目的，相比较而言，收益法的评估结论具有更好的可靠性和说服力。

因此，我们选用收益法评估结果作为「金湖振合」股东全部权益价值的参考依据，由此得到「金湖振合」股东全部权益在基准日时点的评估价值为 24,510.00 万元人民币(大写：人民币贰亿肆仟伍佰壹拾万元整)。

本次评估「金湖振合」股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响。



评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2024年04月30日至2025年04月29日止。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则和中国资产评估准则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

### (一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中，未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

### (二) 评估程序受到限制的情形

本次评估中，评估专业人员未对各种房屋建筑(构)物和设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定「金湖振合」提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

### (三) 担保、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. 借款质押情况

2022年4月28日，「金湖振合」与上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行签订了《固定资产借款合同》(合同编号：14012022280172)，合同约定：贷款用于金湖镇100MW鱼塘水面光伏电站项目，借款金额56,000万元，借款期限为2022年4月29日至2034年04月28日。

2022年9月，「金湖振合」与上海浦东发展银行股份有限公司淮安分行签订了《应收账款最高额质押合同》(合同编号：ZZ1401202200000001)，合同约定：质押财产为金湖镇100MW鱼塘水面光伏电站项目供电收费权，出质期间为2022年4月29日至2034年04月28日。

#### 2. 股权出质情况

2019年7月18日，江苏华源新能源科技有限公司将其持有的「金湖振合」4,000.00万元注册资本出质给陕西新华水利水电投资有限公司，股权出质登记编号为320831000163。

#### 3. 融资租赁事项

2023年11月24日，「金湖振合」作为承租人，与出租人中核融资租赁有限公司(以下简称「中核融资」)签订了合同编号：【ZHHZ-2023-2-035】的《融资租赁合同》，合同约定：由「金湖振合」将其所有的位于江苏省淮安市金湖县塔集镇金平村(陈家圩)的光伏电站项目配套的组件、逆变器、支架等设备转让给「中核融资」，再由「中核融资」出租给承租人使用；租赁物转让价款为60,000.00万元租赁期限为24个月；合同所附租金支付概算表显示，租金具体支付方式为



承租人从 2024 年 3 月 15 日开始每逢第三个月的 15 日支付一期租金，每期租金为 8,000,000.00 元，最后一期支付 512,000,000.00 元。租赁期满后，且其他应付款项已全部支付完毕后，出租人同意承租人以 10,000.00 元的价格留购租赁物；若承租人未依约按时、足额支付到期应付租金及其他应付款项，自逾期发生日起(含当日)，承租人应就逾期未付款项按每日万分之五的利率向「中核融资」支付违约金，直至全部付清之日止；「中核融资」并有权要求承租人支付所有租金、留购款、违约金等应付款项，「中核融资」因承租人违约所造成的全部损失和费用(包括但不限于评估费、拍卖费、律师费、诉讼费、仲裁费、执行费、差旅费、物品处置费等)均由承租人承担。

除上述抵(质)押、租赁事项外，本次评估未发现其他与「金湖振合」相关的抵押、质押、租赁事项。本次评估未考虑抵押、质押、担保事项对评估值的影响。

#### (四)其他需要说明的事项

1. 资产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. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对「金湖振合」未来盈利能力的保证。

3. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及报表等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。

4. 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结论；
- (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。

5. 本次评估假设国家对已建成且纳入国补目录的光伏电站，其电价补贴政策可持续 20 年，即被评估单位一期 100MW 电站项目享受国补至 2034 年 11 月，执行补贴后含税电价 1.00 元/千瓦时；被评估单位二期 30MW 电站项目享受国补至 2037 年 6 月，执行补贴后含税电价 0.93 元/千瓦时。

6. 「金湖振合」电力业务许可证的有效期限为 2014 年 09 月 25 日至 2034 年 09 月 24 日。本次评估光伏电站预测收益期为 2024 年 05 月 01 日至 2042 年 6 月 30 日，假设「金湖振合」电力业务许可证有效期限到期后能够顺利续期。

7. 根据 2012 年 5 月 18 日上海振合新能源科技发展有限公司与金湖县人民政



府签订的《协议书》、2012年10月18日上海振合新能源科技发展有限公司与金湖县塔集镇人民政府签订的《补充协议》以及2013年12月23日「金湖振合」与金湖县塔集镇人民政府签订的《金湖光伏发电项目关于二期用地预付土地租金补充协议》，金湖县塔集镇人民政府将位于夹沟荡站陈家圩约3000亩土地有偿租赁给「金湖振合」从事光伏项目建设经营，租赁期限为30年，首期土地租赁协议期限20年，20年后按照协议条款全部不变，双方续签土地租赁协议10年。合同约定其中426亩土地租金每年为600元/亩，其他土地租金每年为390元/亩。

根据2016年11月18日「金湖振合」与金湖县塔集镇人民政府签订的《光伏项目投资土地租赁协议书》，金湖县塔集镇人民政府将位于金湖县塔集镇陈家圩，现有养殖水面750亩左右土地有偿租赁给「金湖振合」从事光伏项目建设经营，租赁期限为26年，第一时间段20年，第二时间段6年。合同约定前五年土地租金每年为600元/亩，交地前一次性付清。以后租金每5年支付一次，每次增幅10%（如遇到物价上涨过快，增幅由甲乙双方另行商议）。

根据2023年8月21日「金湖振合」与金湖县塔集镇人民政府签订的《金湖振合新能源发电有限公司陈家圩二期、三期光伏发电项目调整土地租金的补充协议》，协议中约定二期租赁土地面积为2207亩，三期租赁土地面积为734亩，2023年-2027年租金统一修改为800元/亩，以后每5年租金上涨10%。

本次评估假设合同到期后能够继续承租，并继续按照现有合同约定条款持续使用。

8.本次评估预测假设被评估单位历史期国家补贴电价、电费相关应收账款能够根据目前的占用账龄时间长短在2025年-2027年分别收回，预测期标杆电价收入在实际发生时占用一个月账期后收回，预测期国家补贴电价收入在实际发生时占用半年账期后收回。应收补贴款的收回进度及账期存在重大不确定性，且对估值存在重大影响，评估人员不为企业后续是否能够按时收回国家补贴电价收入而提供任何程度上的保证，如后期无法按时取得国家补贴电价收入，则收益法结果应作相应调整。特提醒报告使用人关注此事项对交易价格的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年，即评估结论的使用有效期自评估基准日2024年04月30日至2025年04月29日。

## (二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

## (三)本资产评估报告的其他使用限制说明

- 1.本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。
- 2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。
- 3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

## 十三、资产评估报告日

本公司资产评估师罗辉、罗会兵于2024年08月05日形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

(以下无正文)



(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二四年八月五日

资产评估师:

正式执业会员  
资产评估师

罗辉

47180044

资产评估师:

正式执业会员  
资产评估师

罗会兵

42000063



## 资产评估报告附件

- 附件一：经济行为文件；
- 附件二：被评估单位审计报告(复印件)；
- 附件三：委托人及被评估单位的营业执照(复印件)；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件五：委托人及被评估单位的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件七：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件八：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)。