

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏宝馨科技股份有限公司拟转让江苏宝馨
智慧能源有限公司股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告

苏华评报字[2024]第831号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二四年十二月十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020009202400888
合同编号:	2024-831
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏华评报字[2024]第831号
报告名称:	江苏宝馨科技股份有限公司拟转让江苏宝馨智慧能源有限公司股权涉及的股东全部权益价值
评估结论:	8,903,735.73元
评估报告日:	2024年12月12日
评估机构名称:	江苏华信资产评估有限公司
签名人员:	王徽娟 (资产评估师) 正式会员编号: 32160025 洪文 (资产评估师) 正式会员编号: 32210267
王徽娟、洪文已实名认证	
	
(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12月12日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型.....	17
五、评估基准日	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	30
九、评估假设.....	32
十、评估结论.....	33
十一、特别事项说明	36
十二、资产评估报告使用限制说明.....	38
十三、资产评估报告日	38



资产评估报告附件

- 1、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 2、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 3、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 4、资产评估机构及签名资产评估师的备案文件或者资格证明文件；
- 5、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 6、资产评估明细表。



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。

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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。



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、根据资产评估相关法律法规的要求，涉及法定评估业务的资产评估项目，相关当事人须按照法律法规的要求履行资产评估监督管理程序后方能使用本次产评估报告，即在未履行资产评估监督管理程序前，本资产评估报告不得被作为实施本报告所载经济行为的作价参考；同时本资产评估报告也不得作为报告未载明的其他任何评估目的被使用。



江苏宝馨科技股份有限公司拟转让江苏宝馨智慧能源有限公司股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告摘要

苏华评报字[2024]第831号

江苏宝馨科技股份有限公司：

江苏华信资产评估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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对江苏宝馨科技股份有限公司拟转让江苏宝馨智慧能源有限公司股权涉及的股东全部权益在2024年9月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：

江苏宝馨科技股份有限公司拟进行股权转让，需对江苏宝馨智慧能源有限公司100%股权价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

2、评估对象：江苏宝馨智慧能源有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值。

3、评估范围：江苏宝馨智慧能源有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。母公司财务报表口径的账面资产总额48,790.22万元，负债总额35,799.84万元，净资产12,990.38万元；合并财务报表口径的账面资产总额59,212.25万元，负债总额58,179.94万元，净资产1,032.31万元。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2024年9月30日。

6、评估方法：资产基础法、收益法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论



本次选用资产基础法的评估结果作为评估结论。即在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，江苏宝馨智慧能源有限公司的股东全部权益在评估基准日 2024 年 9 月 30 日的市场价值为 890.37 万元，大写人民币捌佰玖拾万叁仟柒佰元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2024年9月30日至2025年9月29日。

8、对评估结论产生影响的特别事项

（1）大板调峰资产的调峰收益来自于大板电厂对调峰补偿费用的分享。大板电厂目前的火电机组容量为 $2 \times 600\text{MW}$ ，在 2019 年申请最小运行方式核定时，国家能源局东北监管局根据当地城区供暖需求核定为单机供热模式。随着时间的推移，大板地区因发展建设，新增供热面积较大，大板电厂作为城区内唯一热源供应点，单机供热模式已无法满足当地城区供热需求，因此大板电厂在气温较低的供热中期会采用双机运行的方式进行供热。

根据国家能源局东北监管局发布的“东北监能市场（2020）112 号”《东北电力辅助服务市场运营规则》，在供热期如火电厂机组运行容量超过核定的最小运行方式开机容量时，火电厂获得的调峰补偿费用按最小运行方式开机容量占实际运行容量的比例折算后进行结算，即大板电厂在双机运行时所获得的调峰补偿费用将减半。受上述政策影响，友智慧网公司和大板电厂 2022 年和 2023 年的调峰收入均受到了较大影响。2024 年大板电厂按照“东电监市价（2011）283 号”《东北电网火电厂最小运行方式核定管理暂行办法》向国家能源局东北监管局提请核定双机供热模式，根据公司反馈和大板电厂的情况说明，东北能源监管局专家组于 2024 年 12 月 2 日经上报材料核查审定后，确定大板电厂 2024 年 12 月 19 日至 2025 年 1 月 31 日期间为双机供热模式，即此期间的调峰补偿费用将不再



受减半政策影响。本次运营期内每年 12 月 19 日至次年 1 月 31 日按照双机供热模式考虑。

重要提示

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。



江苏宝馨科技股份有限公司拟转让江苏宝馨智慧能源有限公司股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告正文

苏华评报字[2024]第831号

江苏宝馨科技股份有限公司：

江苏华信资产评估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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对江苏宝馨科技股份有限公司拟转让江苏宝馨智慧能源有限公司股权涉及的股东全部权益在 2024 年 9 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

（一）委托人概况

公司名称：江苏宝馨科技股份有限公司（宝馨科技 002514.SZ）

法定住所：泰州市靖江经济技术开发区公兴河北路 35 号

法定代表人：王思淇

注册资本：72003.4264 万人民币

企业性质：股份有限公司（外商投资、上市）

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建设工程施工（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：光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；电子专用材料研发；电子专用材料销售；电子专用材料制造；变压器、整流器和电感器制造；电池零配件生产；电池零配件销售；电池制造；电池销售；输配电及控制设备制造；智能输配电及控制设备销售；新能源汽车换电设施销售；智能控制系统集成；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；陆



上风力发电机组销售；发电机及发电机组制造；发电机及发电机组销售；风力发电机组及零部件销售；风电场相关系统研发；风电场相关装备销售；光伏发电设备租赁；锻件及粉末冶金制品销售；锻件及粉末冶金制品制造；智能家庭消费设备制造；智能家庭消费设备销售；通信设备销售；通信设备制造；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；城市轨道交通设备制造；高铁设备、配件制造；高铁设备、配件销售；工业机器人制造；软件开发；软件销售；热力生产和供应；非居住房地产租赁；特种设备出租；租赁服务（不含许可类租赁服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口（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）

2024年10月31日，法定代表人变更为马琳。

（二）其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为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。

二、评估目的

江苏宝馨科技股份有限公司拟进行股权转让，需对江苏宝馨智慧能源有限公司100%股权价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：江苏宝馨智慧能源有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：江苏宝馨智慧能源有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。母公司财务报表口径的账面资产总额 48,790.22 万元，负债总额 35,799.84 万元，净资产 12,990.38 万元；合并财务报表口径的账面资产总额 59,212.25 万元，负债总额 58,179.94 万元，净资产 1,032.31 万元。母公司口径的资产负债具体见下表列示：



金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	29,682.57
2	非流动资产	19,107.65
3	其中：可供出售金融资产	
4	持有至到期投资	
5	长期应收款	800.00
6	长期股权投资	10,519.37
7	其他权益工具投资	
8	其他非流动金融资产	
9	投资性房地产	
10	固定资产	7,542.48
11	在建工程	2.34
12	工程物资	
13	固定资产清理	
14	生产性生物资产	
15	油气资产	
16	使用权资产	
17	无形资产	
18	开发支出	
19	商誉	
20	长期待摊费用	
21	递延所得税资产	243.46
22	其他非流动资产	
23	资产总计	48,790.22
24	流动负债	34,800.39
25	非流动负债	999.45
26	负债合计	35,799.84
27	净资产（所有者权益）	12,990.38

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，且经过审计。

（二）主要实物资产状况

本次江苏宝馨智慧能源有限公司及各控股子公司申报的主要实物资产包括存货、固定资产-设备、在建工程、无形资产-其他无形资产、使用权资产，具体情况如下：

1、存货

申报的存货主要包括原材料、产成品、在产品及发出商品。原材料主要为顶罩、隔离罩、通水管、电极等，系调峰资产配件；库存商品主要为新能源液冷超



充系统、新能源充电桩、重庆重卡充换电站设备等，其中一套原安装在南京江心洲的新能源液冷超充系统拆除后存放在安徽淮北仓库；在产品为内蒙古鄂托克旗重卡充换电站项目；发出商品为新能源充电桩及配件等。上述存货主要存放在安徽蚌埠及淮北仓库、郑州航空港仓库、保定白沟仓库和内蒙古鄂托克旗换电站内。

其中内蒙古鄂托克旗重卡充换电站项目为 7 座电充换电站，包括 D10-11 利民站点 4 座、D7-9 城投站点 3 座。项目于 2023 年 9 月开工，现场勘查时两个站点土建、钢构、道路均已完成，充换电设备堆放在现场。根据企业介绍，由于合作单位尚未提供运力车辆，目前项目暂时停工。利民站点所占土地由合作方与业主方签订 5 年的场地租赁合同，城投站点所占土地由合作方提供。

2、固定资产-设备

申报的设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备三类。

(1) 机器设备

申报的机器设备主要包括位于上海、泉州、合肥、阜宁、泗阳、南京、郑州等地已投入运营的新能源充电站设备，位于重庆疏港的重卡充换电站资产，位于阜新及大板的调峰资产。现场盘点时，各地的新能源充电站设备和阜新、大板调峰资产均可正常使用，重庆疏港重卡充换电站尚未启用。主要资产情况如下：

① 已投入运营的新能源充电站设备

上海绿地超华为超充站建成于 2023 年 5 月，位于上海绿地中心地下 2 层停车场，包括 2 台 600kW 单枪超充充电桩、4 台 250kW 双枪超充充电桩和 1 台液冷主机，总计覆盖 10 个车位，已与合作方签订 5 年的合作协议。

泉州海星广场华为超充站建成于 2023 年 8 月，位于泉州海星广场，该场站为液冷超充充电站，包括 2 台 600kW 单枪超充充电桩、4 台 250kW 双枪超充充电桩和 1 台液冷主机，总计覆盖 10 个车位，已与合作方签订 5 年的合作协议。

园博园 P6 停车场华为超充站建成于 2023 年 10 月，位于合肥市园博园 P6 地面停车场，包括 2 台 600kW 单枪超充充电桩、4 台 250kW 双枪超充充电桩和 1 台液冷主机，总计覆盖 10 个车位，已与合作方签订 5 年的合作协议。



南京仁恒置地充电站建成于 2024 年 4 月，位于南京市建邺区仁恒置地广场负一层，包括 3 台 7kW 单枪充电桩和 2 台 20kW 单枪充电桩，总计覆盖 5 个车位，已与合作方签订 5 年的合作协议。

阜宁凤凰广场充电站建成于 2024 年 2 月，位于盐城市阜宁县阜宁凤凰广场地下 2 层停车场，包括 6 台 120kW 双枪充电桩，总计覆盖 12 个车位，已与业主方签订 5 年的场地租赁合同。

泗阳开元名都大酒店充电站建成于 2024 年 3 月，位于宿迁市泗阳县泗阳开元名都大酒店地面停车场，包括 4 台 120kW 双枪充电桩，总计覆盖 8 个车位，已与业主方签订 6 年的场地租赁合同。

郑州项目主要分布于郑州市航空港区、豫一路、上街区政府、上街通航大厦，建成于 2023 年 11 月至 2024 年 2 月，主要为 7kW、14kW、60kW、120kW 充电桩。其中郑州市航空港区内的零碳公园项目已与业主方签订 3 年场地租赁协议，郑州豫一路项目已与合作方签订 10 年的合作协议，其他尚未签订合作协议。

保定白沟充电站已拆除，基准日存放在保定白沟仓库。

②重庆重卡充换电站

重庆重卡充换电站项目为 1 座充换电站，租赁场地系重庆中油两江发展有限公司所属疏港加油加气站地块。项目于 2023 年 2 月开工，变压器及低压工程项目已竣工，充换电设备已安装完毕，目前尚未运营，已与业主方签订 8 年的场地租赁合同。

③阜新调峰资产

阜新调峰资产系阜新 400MW 电锅炉及储热调峰设施，位于阜新市太平区火电街 10 号，即阜新发电有限责任公司厂区内。江苏宝馨智慧能源有限公司于 2022 年 10 月从南京友智科技有限公司购入。

2017 年 9 月 22 日，南京友智科技有限公司与阜新发电有限责任公司签署了《国家电投阜新发电有限责任公司高压电极锅炉供热蓄热调峰辅助服务合同》，



2022年10月，江苏宝馨智慧能源有限公司、南京友智科技有限公司与阜新发电有限责任公司签署了《权利义务概括转移协议》。

调峰项目的运行模式是以BOT（“建设—经营—转让”）模式建设、运营，南京友智科技有限公司/江苏宝馨智慧能源有限公司应用高压电极锅炉蓄热供热参与发电灵活性辅助调峰，分享电网调峰补贴，运营期满后无偿交付给电厂。

阜新发电有限责任公司现有2台35万千瓦和2台20万千瓦的热电联产机组。依据《国家电投阜新发电有限责任公司高压电极锅炉供热蓄热调峰辅助服务合同》及《权利义务概括转移协议》要求，南京友智科技有限公司投资建设一套400MW的电锅炉及蓄热调峰设施，在电网低谷调峰时段可消除多余上网电量，使用期限10年（2017年11月1日—2027年3月31日）；2022年10月后江苏宝馨智慧能源有限公司向阜新发电有限责任公司提供电锅炉供热蓄热调峰辅助服务，阜新发电有限责任公司按照合同约定支付江苏宝馨智慧能源有限公司调峰辅助服务费用，电锅炉产生的热量无偿提供给阜新电厂使用。截至评估基准日剩余运营期为2024年10月1日至2027年3月31日。基准日可正常使用。

2022年12月12日，江苏宝馨智慧能源有限公司与浙江浙银融资租赁股份有限公司签订《融资租赁合同》，将阜新调峰资产进行售后回租，租赁物购买价款为8,000.00万元，租赁期限36个月，租赁利率5.40%。该融资租赁合同对应的担保方式为质押担保、连带责任担保。

④大板调峰资产

2019年，子公司南京友智慧网电力科技有限公司与内蒙古大板发电有限责任公司签署了《内蒙古大板发电有限责任公司建设经营转让（BOT）电蓄热调峰辅助服务合同》，由友智慧网公司在内蒙古大板发电有限责任公司（以下简称“大板电厂”）以BOT的模式建设电蓄热项目并向大板电厂提供电蓄热调峰辅助服务。依据合同要求，确定增加建设一套容量为200MW、10kV供电电压等级的电制热锅炉、9000m³蓄热水罐，并配套220MVA变压器及配套输配电设备。大板电厂与友智慧网公司分享补偿费用，服务期（即效益分享期）为10年，服务期的



起始日以项目投入运行时间为准，即 2020 年 10 月至 2030 年 4 月，10 年后友智慧网的电蓄热调峰项目资产无偿归大板电厂所有。

基准日时，大板电蓄热调峰资产分布在内蒙古大板发电有限责任公司厂区内，可正常使用。

2023 年 3 月 15 日，子公司友智慧网公司与中广核国际融资租赁有限公司签订《融资租赁合同》，将大板电蓄热调峰资产进行售后回租，租赁物购买价款为 7,000.00 万元，租赁期限 72 个月，租赁利率 4.75%。该融资租赁合同对应的担保方式为：①由江苏宝馨科技股份有限公司提供连带责任保证担保；②由江苏宝馨科技股份有限公司将持有友智慧网公司 100% 股权进行质押；③将友智慧网公司在合同期间使用大板电蓄热调峰资产提供调峰服务而产生的应收账款进行质押。

（2）车辆

车辆共 4 辆，包括 3 辆小型普通客车和 1 辆小型专用客车，江苏宝馨智慧能源有限公司及控股子公司已办理车辆行驶证。现场盘点时，车辆年检在有效期内且可正常使用。

（3）电子设备

江苏宝馨智慧能源有限公司及控股子公司申报的电子设备共 36 项，主要包括电脑、打印机、视频会议机等办公设备和家具，购置于 2019 年至 2024 年。现场盘点时，电子设备均可正常使用，分布在被评估单位及子公司的各个办公室内。

3、在建工程

申报的在建工程主要为尚未投入运营的新能源充电站设备、直流充电桩、大板项目蓄热泵增技术改造等。其中新能源充电站设备分布于郑州市航空港区，于 2023 年 11 月开工，主要为 7kW、14kW、60kW、120kW 充电桩，目前尚未签订合作协议。现场勘查时除桥航路 1 号停车场、凌风街 1 号停车场、口岸作业区停车场外，充电桩设备已基本安装完毕，尚未通电。

2024 年 2 月 27 日，子公司宝馨新能源（郑州）有限公司与华融金融租赁股份有限公司签订《融资租赁合同》，租赁物品为直流充电桩、直流控制系统、箱



式变电站、充立柱等，约定租赁物购买价款为 4,968.15 万元，租赁期限 36 个月，租赁利率 5.73%。该融资租赁合同对应的担保方式为：江苏宝馨科技股份有限公司承担连带责任保证担保。

4、其他无形资产

申报的其他无形资产共 96 项，包括实用新型 17 项、商标 3 项、发明 1 项、软著 75 项。

5、使用权资产

申报的使用权资产包括重庆重卡项目用地、阜宁县阜城镇苏州路 999 号凤凰广场负二楼停车场停车位、南京喜马拉雅 N 幢 8 层。

(1) 子公司江苏宝馨新能源科技有限公司位于重庆市江北区鱼嘴镇福港大道 32 号的疏港加油加气站，用于重卡换电站项目建设和日常经营维护，为其向重庆中油两江发展有限公司租赁使用，租赁土地面积 476 平方米，租赁期从 2022 年 11 月 8 日至 2030 年 11 月 7 日。

(2) 子公司盐城纳川智慧能源有限公司位于阜宁县阜城镇苏州路 999 号凤凰广场负二楼停车场的 12 个停车位，为其向江苏凤凰广场商业管理有限公司阜宁分公司租赁使用，租赁期从 2023 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 31 日。

(3) 子公司江苏宝馨新能源科技有限公司位于南京市证大喜马拉雅三期 N 栋 8 楼的办公用房，为其向江苏文天水利规划设计研究院有限公司租赁使用，租赁建筑面积 1360 平方米，租赁期从 2020 年 12 月 22 日至 2025 年 12 月 21 日。

此外，江苏宝馨智慧能源有限公司向江苏文天水利规划设计研究院有限公司租赁位于南京市证大喜马拉雅三期 N 栋 7 楼的办公用房，租赁建筑面积 544.4 平方米，租赁期从 2024 年 3 月 20 日至 2029 年 3 月 19 日。

2024 年 11 月，江苏宝馨智慧能源有限公司及其子公司的主要办公地已搬至由江苏宝馨技术研究院有限公司承租的南京市江宁开发区苏源大道 19 号九龙湖国际企业总部园 C4 栋 7 楼，尚未与江苏宝馨技术研究院有限公司签订租赁合同。截至报告出具日，南京市证大喜马拉雅三期 N 栋 7~8 楼租赁合同尚未解约，承租



人与出租人就退租事宜仍在沟通中。根据了解，经双方友好协商，出租人初步同意承租人支付一个月租金作为违约赔偿并与其解约。

（三）被评估单位基本情况

1、概况

公司名称：江苏宝馨智慧能源有限公司

法定住所：南京市建邺区江心洲街道贤坤路1号江岛科创中心2楼219-26室

法定代表人：徐兴亚

注册资本：15000万人民币

企业性质：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

经营范围：一般项目：储能技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；节能管理服务；新兴能源技术研发；新能源汽车换电设施销售；新能源汽车生产测试设备销售；新能源汽车整车销售；新能源原动设备销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）；配电开关控制设备制造；配电开关控制设备研发；配电开关控制设备销售；充电桩销售；机动车充电销售；电动汽车充电基础设施运营；蓄电池租赁；电池销售；电力电子元器件销售；电力设施器材销售；电气设备销售；软件销售；合同能源管理；特种设备销售；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁（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、被评估单位设立及重大的股权（出资）变更情况

江苏宝馨智慧能源有限公司于2022年9月成立，根据公司章程，公司设立时注册资本为15000万元，由股东江苏宝馨科技股份有限公司以货币资金方式出资。公司股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额(人民币万元)	比例(%)	金额(人民币万元)	
江苏宝馨科技股份有限公司	15,000.00	100.00	15,000.00	
合计	15,000.00	100.00	15,000.00	

截至本次评估基准日，江苏宝馨智慧能源有限公司股权结构未发生变化。



3、主要的长期股权投资情况

长期股权投资单位明细表

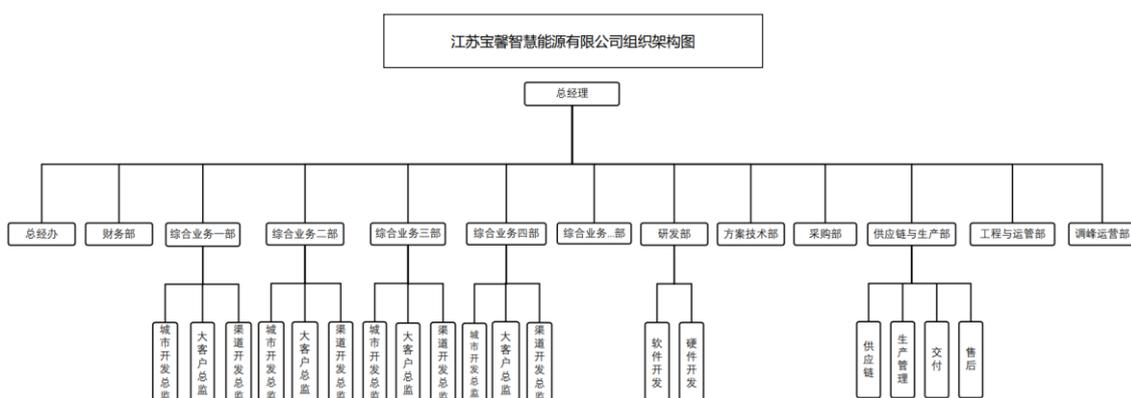
金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	注册资本	认缴额	实缴额	账面价值	备注
1	南京友智慧网电力科技有限公司	2022年10月	100.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,920.96	1级子公司
2	南京宝馨数字技术有限公司	2023年5月	100.00	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00	1级子公司
3	盐城纳川智慧能源有限公司	2023年9月	100.00	200.00	200.00	0.00	0.00	1级子公司
4	宿迁宝馨智慧能源有限公司	2023年10月	100.00	200.00	200.00	0.00	0.00	1级子公司
5	江苏宝馨新能源科技有限公司	2023年10月	100.00	5,010.00	5,010.00	5,010.00	7,598.40	1级子公司
5-1	宝馨新能源（郑州）有限公司	2023年9月	100.00	5,000.00	5,000.00	2,281.00	2,281.00	2级子公司
5-2	安徽宝馨新能源科技有限公司	2021年11月	100.00	3,500.00	3,500.00	0.00	0.00	2级子公司
5-3	南京宝馨储能科技有限公司	2022年5月	100.00	100.00	100.00	100.00	367.75	2级子公司
5-4	江苏宝馨信息科技有限公司	2022年10月	100.00	1,400.00	1,400.00	0.00	0.00	2级子公司
5-4-1	海南农垦能源科技有限公司	2022年11月	29.00	1,900.00	551.00	551.00	374.61	3级子公司
5-5	重投新能源科技（重庆）有限公司	2022年3月	35.00	3,000.00	1,050.00	1,050.00	1,002.35	2级子公司
5-6	金茂宝馨（天津）能源科技有限公司	2022年5月	30.00	5,000.00	1,500.00	900.00	2,154.58	2级子公司
5-7	池州市绿能宝馨科技有限公司	2023年1月	49.00	3,000.00	1,470.00	245.00	247.14	2级子公司
5-8	淮北交控宝馨绿动新能源科技有限公司	2022年7月	50.00	2,000.00	1,000.00	1,000.00	889.35	2级子公司
5-9	宝馨新能源（宿州）有限公司	2023年11月	100.00	200.00	200.00	0.00	0.00	2级子公司
5-10	宝馨智慧（北京）新能源科技有限公司	2023年12月	100.00	200.00	200.00	0.00	0.00	2级子公司
6	鄂尔多斯市政广新能源有限公司	2024年1月	19.00	30,000.00	5,700.00	0.00	0.00	1级子公司
7	郑州宝馨智慧科技有限公司	2023年9月	100.00	500.00	500.00	0.00	0.00	1级子公司
	合计			65,210.00	31,581.00	14,137.00	17,836.15	

4、组织结构图

江苏宝馨智慧能源有限公司组织结构图如下：





5、企业的业务分析情况

江苏宝馨智慧能源有限公司是江苏宝馨科技股份有限公司全资子公司，为宝馨科技新能源业务板块，具有充电桩和换电站技术及产品储备，专注于电网电源侧调峰、新能源汽车充换电设施建设的运营，助力双碳目标实现。目前公司已与多个城市（区）合作，充电桩业务已拓展至上海、合肥、南京、郑州、泉州等城市，换电站项目已布局在重庆、鄂尔多斯，调峰项目位于阜新、大板。

6、企业的财务、资产分析和调整情况

（1）近三年财务状况、经营成果

江苏宝馨智慧能源有限公司（合并财务报表口径）财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元

报告日期	2022/12/31	2023/12/31	2024/9/30
资产总计	52,236.44	57,191.24	59,212.25
负债合计	37,009.22	50,232.93	58,179.94
净资产	15,227.22	6,958.31	1,032.31
	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-9 月
营业收入	34,815.50	9,388.10	2,798.94
利润总额	872.64	-10,432.60	-6,263.34
净利润	517.28	-10,314.39	-6,041.52

江苏宝馨智慧能源有限公司（母公司财务报表口径）财务状况、经营成果

报告日期	2022/12/31	2023/12/31	2024/9/30
资产总计	21,951.56	42,734.42	48,790.22
负债合计	20,267.82	26,254.74	35,799.84
净资产	1,683.74	16,479.69	12,990.38
	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-9 月
营业收入	2,020.54	7,763.99	2,781.73
利润总额	246.09	1,166.24	-3,626.10



净利润	183.74	1,191.49	-3,469.97
-----	--------	----------	-----------

以上数据中 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2022 年度、2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和相关财务报表附注已经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并对江苏宝馨科技股份有限公司分别出具了“苏亚审[2023]273 号”、“苏亚审[2024]852 号”标准无保留意见的《审计报告》，未对被评估单位单独出具《审计报告》。2024 年 9 月 30 日的资产负债表和相关财务报表附注已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）南京自贸区分所审计，并出具了“中喜苏专审 2024Z00008 号”《专项审计报告》。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估人员选择市场价值类型。

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

本项目评估基准日为 2024 年 9 月 30 日。此基准日由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（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）。

2、《中华人民共和国公司法》（第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过）。

3、《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）。



4、《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）。

5、《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）。

6、《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审议通过了修订）。

7、《中华人民共和国民法典—第二编 物权》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）。

8、《中华人民共和国民法典—第三编 合同》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）。

9、《资产评估财政监督管理办法》（【2017】财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日修订）。

（二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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—资产评估档案》（中评协[2018]37 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—机器设备》（中评协[2017]39 号）。
- 10、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）。
- 11、《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14 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、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）。
- 16、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）。
- 17、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。
- 18、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

（三）权属依据

- 1、被评估单位（含下属长期投资单位）提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、公司章程。
- 3、外购在建工程的购买合同和付款凭证资料。
- 4、机动车行驶证。
- 5、部分设备的购货发票、付款凭证资料。
- 6、专利证书、商标注册证、著作权相关权属证明。
- 7、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 8、其他产权证明文件及材料。

（四）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。
- 2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。
- 3、从“同花顺 iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。
- 4、中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）。
- 5、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。
- 6、向生产厂家或其代理商的询价记录。



- 7、鄂尔多斯的主要建筑材料市场价格信息（2024年9月）。
- 8、被评估单位提供的工程招标合同、决算资料等有关资料。
- 9、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 10、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（五）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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。

由于无法搜集到适量的、与被评估单位可比的上市公司，同时在资本市场和产权市场上无法获取可比企业的买卖、收购及合并案例资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估无法采用市场法。

由于能够收集到被评估单位企业性质、资产规模、历史经营情况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

企业价值评估中的资产基础法，是从企业资产购建角度反映了企业的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。本次评估具备采用资产基础法实施评估的操作条件，可以采用资产基础法。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，结合企业的历史经营情况、所获取评估资料的充分性等条件，本次选用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=Σ各项资产的评估值-Σ各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

(1) 货币资金

货币资金包括银行存款、其他货币资金。

银行存款均为人民币账户。评估银行存款时，评估人员首先获取银行存款申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后，获取银行对账单并对银行存款进行函证确认，最终以核实后的账面值作为评估值。

其他货币资金为微信账户充电站收益。评估人员首先获取其他货币资金申报表，与明细账、总账、报表进行核对，并取得微信对账单进行账实核对，对其他货币资金以核实后的账面值作为评估值。

(2) 应收款项

应收款项为应收账款、预付账款和其他应收款。评估基准日时，应收账款主要内容为货款，预付账款主要为预付的货款、房租及充值费，其他应收款主要为往来款、备用金。

评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，对金额较大的款项进行函证，抽查相关业务合同，其次，判断分析款项的可收回性，最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确认评估值。其中：对于有充分理由相信都能收回的，按全部账面值计算评估值；对于部分款项难以收回的，根据现场核查情况，具体分析账面金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人信用、经营管理现状等，选用账龄分析法，估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。“坏账准备”科目



按零值计算。

(3) 存货

存货包括库存商品、在产品和发出商品。库存商品、发出商品主要为新能源充电桩及配件，在产品为内蒙古鄂托克旗重卡充换电站项目。

对于陕西煤业化工建设（集团）有限公司承建的鄂托克旗重卡充换电站项目，目前处于建设期尚未结算，本次对其承接的鄂托克旗重卡充换电站项目按照核实后的金额作为评估值；对于拆除后存放在仓库的一套新能源液冷超充系统，采用成本法评估；对于采购入库的新能源充电桩及配件，被评估单位不是以销售或加工后销售为目的持有，均是计划用于各项目，本次以评估基准日时的市场价格作为其评估单价，以实际数量乘以评估单价确定评估值。

成本法是指先估测资产的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后，得到存货评估值的方法。成本法适用公式简化为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(4) 其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税与待摊的车位租金、房租等。

对于待抵扣进项税，评估人员结合纳税申报表对待抵扣进项税进行核实，本次以核实后的账面值作为评估值；对于待摊的租金类费用，评估人员首先获取其申报表，与明细账、总账、报表进行核对，按基准日后尚存的受益期来计算剩余权益作为评估值。

2、长期应收款

长期应收款为融资租赁款保证金。评估人员首先获取其申报表，与明细账、总账、报表进行核对，了解企业长期应收款内控制度与核算方法，收集合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证，做好相应清查记录。本次按照核实后的账面值作为评估值。

3、长期股权投资

长期股权投资包括 7 家长期股权投资单位。



对于控股子公司，根据评估基准日实际各项资产负债及经营情况，采用资产基础法对投资单位进行评估，本次以被投资单位经整体评估后的股东全部权益价值与投资单位持股比例的乘积确定该等长期股权投资的评估值。由于存在估值为负数或出资不到位的情况，本次同时考虑企业性质，以及依据评估标的企业与被投资企业的出资协议、章程及其他资料，判断出资、股权约定条款对评估结果的影响。

对于非控股子公司，本次以基准日财务报表净资产与投资单位持股比例的乘积确定该等长期股权投资的评估值。

4、固定资产—机器设备

申报的设备主要为机器设备、车辆和电子设备。因申报设备中部分设备不存在销售协议和资产活跃市场，故本次评估以可获取的最佳信息为基础，结合设备特点和资料收集情况，主要采用成本法评估。对近期购置的设备，因可以找到类似全新设备的购置价，采用成本法评估。对购置较久的车辆和电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，采用市场法评估。对于调峰资产，其是为特定目的建造，不可移地原用途持续使用，因此无法采用成本法评估；由于被评估单位对调峰资产单独计量收益，未来收益情况可预测，相应风险和收益期限可以预测，故采用收益法评估。

①成本法的确定

成本法是指先估测设备的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后，得到设备评估值的方法。

成本法适用公式为：

设备评估值=设备重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，正在使用设备整体设计、装备水平均较高，基准日时尚不存在超额运营成本，因此设备的功能性贬值取零。



设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原地原设计用途持续正常使用,未发现经济性贬值的现象,故本次评估我们将设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为:

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置成本} \times \text{综合成新率}$$

A、重置成本的确定

机器设备

设备重置成本=设备含税购置价+运杂费+安装调试费+前期费用+资金成本-增值税

<1>设备购置价的确定

主要通过向生产厂家直接询价取价,对已无法获得该设备的购置价的,选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出,对自制大型机械设备按照概算方法计算设备的重置价。

<2>设备的运杂费率、安装调试费我们参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合设备的实际特点、安装要求以设备购置价为基础,按一定的比例选取。

电子设备

主要通过京东查询购置价,以购置价作为重置成本。

本次机器设备和电子设备的重置成本中均不含增值税。

B、综合成新率的确定

对本次申报的设备的成新率采用年限法确定,评估人员通过现场勘查,了解设备的使用、维修、保养状况,确定已使用年限;根据《资产评估常用方法与参数手册》确定经济使用年限,计算得出成新率,基本计算公式为:

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

C、设备评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

②市场法的确定

市场法是指利用市场上同样或类似车辆的近期交易价格,经过直接比较或类比分析,以参照物的成交价格为基础,考虑参照物与评估对象在功能、市场条件



和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象价值的方法。

评估值的确定：以二手车市场同类车辆的成交价为基础，并考虑影响车辆价格因素来确定车辆的价格。

车辆评估值=旧机动车交易市场同类车辆的成交价±影响车辆价格因素

③收益法

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。本次评估采用收益法确定调峰资产预计未来现金流量的现值，并以此作为评估价值。

调峰资产预计未来现金流量是按照调峰资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的可实现现金流，选择恰当的折现率对其进行折现，计算出现金流量现值。持续使用现金流折现的计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：

A_i：第 i 年的税前未来现金流量；

R：折现率；

n：收益期数。

i：为预测期的年期序号，采用年末方式计算。

5、在建工程

申报的在建工程-设备安装工程共 2 项，为阜新灵活性调峰项目 24 年非供热季年度检修及建设工程设计服务、内蒙古鄂托克旗重卡充换电站广告牌定制。评估人员首先获取在建工程申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后通过抽取公司原始入账凭证等替代程序来核实账面价值，并查看相应的合同等资料。对阜新灵活性调峰项目 24 年非供热季年度检修及建设工程设计服务，本次并入阜新调峰资产中评估，对内蒙古鄂托克旗重卡充换电站广告牌定制以核实后的金额作为评估值。

6、无形资产—其他无形资产



本次申报的其他无形资产主要为企业自主申请的商标、专利、软件著作权，均为企业账面未记录但实际已授权或发表的无形资产。

本次对于与调峰资产相关的专利、软件著作权，并入调峰资产评估；对于其他知识产权，评估方法如下：

①对于申报的专利，评估人员向企业了解到，该部分资产无法为企业带来超额收益，故采用成本法进行评估，即按照申办过程中发生的代理、注册等的成本费用支出，同时考虑相关人工费及资金占用费用后作为其重置成本，并考虑成新率后确定评估值。

②对于申报的商标，由于商标仅用于产品标识，对公司盈利能力贡献不大，本次评估对商标采用重置成本法进行评估。即通过计算取得商标时的设计费用、注册费用以及需支付办理这些手续的代理费用来确定商标的价值。因为商标到期可以续展，因此不考虑其贬值率。商标评估价值计算公式如下：

商标评估价值=商标设计费+商标注册规费+注册代理费

③对于申报的计算机软件著作权，采用成本法进行评估，即按照申办过程中发生的代理、注册等的成本费用支出，同时考虑相关人工费及资金占用费用后作为其重置成本，并考虑成新率后确定评估值。

7、递延所得税资产

评估人员在核对了递延所得税资产核算的内容、产生的原因、形成过程、金额的准确性后，根据对应科目的评估处理情况计算确定递延所得税资产评估值。

8、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法的简介

1、评估测算过程

（1）指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料。

（2）与委托人和其他相关当事人进行沟通，了解被评估单位资产配置和使用



情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估。

(3) 根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型和具体方法。

(4) 根据被评估单位的具体情况选择恰当的预期收益口径，并保持折现率与预期收益的口径保持一致。

(5) 委托人和其他相关当事人提供的企业未来收益资料是本评估报告收益法的基础，评估师与委托人和其他相关当事人对其进行多轮必要的调查、分析、判断，在被评估单位对其进一步修正、调整、完善后，作为被评估单位未来盈利预测的申报资料提交给评估机构，资产评估师结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、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，形成了未来收益预测。

(6) 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。

(7) 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确定折现率。

(8) 根据企业提供产品或者服务的剩余经济寿命期情况、进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算详细预测期后的价值。

由于不可抗拒因素及不可预见因素可能对被评估单位的未来经营造成重大不利影响，上述对企业未来收益预测进行的必要分析、判断和调整不应当被认为是对被评估单位未来盈利能力实现的保证。

2、评估模型的选取

本次评估以江苏宝馨智慧能源有限公司作为收益主体，采用母公司财务报表数据作为收益口径预测未来的企业自由现金流量，企业自由现金流量=净利润+



折旧与摊销+扣除税务影响后的利息费用-资本性支出-净营运资金变动。在所预测的未来经营期间企业自由现金流中未能涵盖的企业全资、控股或参股长期投资、溢余资产、非经营性资产及负债的价值单独进行评估，并将其评估结果与江苏宝馨智慧能源有限公司经营性资产价值相加得到企业整体价值，再减去企业付息负债价值得出股东全部权益价值。本次收益法评估中采用母公司作为收益主体的企业自由现金流折现模型如下：

$$E = B - D$$

式中：E：企业的股东全部权益价值；

B：企业的整体价值；

D：企业的付息债务价值。

上式中，企业的整体价值 $B = P + \sum C_i$

其中：P——经营性资产价值；

$\sum C_i$ ——评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值。

①经营性资产价值

经营性资产价值（P）计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+R)^i} + \frac{FCFF}{R(1+R)^n}$$

其中：FCFF_i：第 i 预测期的企业自由现金流量；

FCFF：稳定收益期的企业自由现金流量；

n：收益期；

i：预测期的年期序号；

R：折现率。

②评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值

评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值计算公式：

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$



其中：**C₁**：溢余资产价值，即未来经营预测期间的企业自由现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值；

C₂：非经营性资产价值，即不直接参加企业日常经营活动的资产价值；

C₃：非经营性负债价值，即与非经营性资产相关的负债价值，以负值计算。

3、折现率的模型

本次评估收益口径采用企业自由现金流量，根据折现率口径与预期收益口径一致性的原则，本次评估的折现率采用加权平均资本成本（WACC）计算，计算公式如下：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d$$

式中：**K_e**：股权期望报酬率；

K_d：债权期望报酬率；

t：被评估企业所得税率；

E：权益市场价值；

D：付息债务价值。

其中，**K_e**采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中：**R_f**：无风险报酬率；

β：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Q：企业特定风险调整系数。

4、收益期和预测期的确定

①收益期：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、经营状况、资产特点和资源条件等，且考虑到本次经济行为实现后被评估单位市场竞争能力的提升，其股东又无主动清算的事前约定



和愿望，本次收益期按无固定期限考虑。

②预测期：经过对被评估单位的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分析，预测期从2024年10月至2029年12月，预计被评估单位于2029年后达到稳定经营状态，即2029年后为永续期。

5、溢余资产、非经营性资产和负债的评估

资产评估师通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产采用成本法评估，非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

6、付息债务：付息债务以评估基准日时核实后的债务市场价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产、核查权属

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货、固定资产、在建工程等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时收集查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。注意了解被评估企业是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

（2）非实物性流动资产及负债的核实



对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实，收集资料。

3、核查权属证明文件

根据现场调查结果，对纳入评估范围的存货、机器设备、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，明确其产权归属；对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4、补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(三) 评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

(四) 评估结果汇总、评估结论分析



对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：假设所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：假设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。

（二）具体假设

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、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。

3、假设被评估单位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。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。



4、假设相关资质的市场准入条件未发生变化，被评估单位的特定行政许可、特许经营资格等资质到期能够接续。

5、假设被评估单位及其下属子公司未来能够按照市场租金租赁到与其适配的办公面积和场所继续经营。

6、假设被评估单位及其下属子公司已签订未完成的合同可以按照合同执行完成，尚未签订合作协议的项目未来能按照预期签订。

7、假设被评估单位及其下属子公司已投入建设的资产未来能正常投入使用。

8、假设大板电厂未来经营期内每年 12 月 19 日至次年 1 月 31 日均被核准为双机供热模式。

9、被评估单位于 2024 年 11 月 19 日被认定为高新技术企业，子公司江苏宝馨新能源科技有限公司于 2023 年 11 月 6 日被认定为高新技术企业，有效期三年。本次评估假设预测期内被评估单位及其子公司能够持续符合国家有关高新技术企业的认定标准，即本期高新技术企业证书到期后，被评估单位及其子公司未来仍能持续获得高新技术企业认证，并能持续享受相关优惠政策。

10、假设被评估单位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。

11、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

本次评估采用收益法和资产基础法，对江苏宝馨智慧能源有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 9 月 30 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：



1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估,江苏宝馨智慧能源有限公司在评估基准日 2024 年 9 月 30 日的资产总额账面值 48,790.22 万元,评估值 36,690.21 万元,评估增值-12,100.01 万元,增值率-24.80%; 负债总额账面值 35,799.84 万元,评估值 35,799.84 万元,无评估增减值; 净资产账面值 12,990.38 万元,评估值 890.37 万元,评估增值-12,100.01 万元,增值率-93.15%。资产评估结论汇总表如下:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2024年9月30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	29,682.57	29,618.21	-64.36	-0.22
2 非流动资产	19,107.65	7,072.00	-12,035.65	-62.99
3 其中:可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款	800.00	800.00		
6 长期股权投资	10,519.37	-1,796.34	-12,315.71	-117.08
7 其他权益工具投资				
8 其他非流动金融资产				
9 投资性房地产				
10 固定资产	7,542.48	7,816.21	273.72	3.63
11 在建工程	2.34	0.92	-1.42	-60.60
12 工程物资				
13 固定资产清理				
14 生产性生物资产				
15 油气资产				
16 使用权资产				
17 无形资产		7.76		
18 开发支出				
19 商誉				
20 长期待摊费用				
21 递延所得税资产	243.46	243.46		
22 其他非流动资产				
23 资产总计	48,790.22	36,690.21	-12,100.01	-24.80
24 流动负债	34,800.39	34,800.39		
25 非流动负债	999.45	999.45		
26 负债合计	35,799.84	35,799.84		
27 净资产(所有者权益)	12,990.38	890.37	-12,100.01	-93.15



2、收益法评估结果

经采用收益法预测，江苏宝馨智慧能源有限公司的企业自由现金流量现值为负。

3、评估结论的选取

江苏宝馨智慧能源有限公司的股东全部权益采用采用两种方法得出的评估结论分别为：资产基础法评估结果为**890.37**万元，收益法预测的江苏宝馨智慧能源有限公司的企业自由现金流量现值为负。两种评估方法评估结果的差异原因是：

本次收益法评估中，基于被评估单位充换电设备尚未大量投入运营，未来收益和风险存在较大的不确定性。而资产基础法的评估结论反映的是以资产的成本重置为价值标准，估算现有资产的市场价值并扣减相应的负债来反映被评估企业的股权价值，出于对原股东给与市场价值等额补偿的考虑，资产基础法的评估结论更能体现股东全部权益价值，因此本报告评估结论选用了资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

即：在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，江苏宝馨智慧能源有限公司的股东全部权益在评估基准日**2024年9月30日**的市场价值为**890.37**万元，大写人民币**捌佰玖拾万叁仟柒佰元整**。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

4、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次采用资产基础法得出的江苏宝馨智慧能源有限公司股东全部权益的市场价值为**890.37**万元，与母公司报表口径的净资产账面值**12,990.38**万元相比，评估减值**12,101.21**万元，减值率为**93.15%**，减值原因主要是：长期股权投资账面价值系采用成本法核算，被投资单位经营亏损而未能在江苏宝馨智慧能源有限公司报表反应。

本次采用资产基础法得出的江苏宝馨智慧能源有限公司股东全部权益的市场价值为**890.37**万元，与合并财务报表口径的净资产账面值**1,032.31**万元相比，评



估减值141.94万元，减值率为13.75%，减值原因主要是：随着技术进步、市场竞争加剧等，充电桩、换电站市场价格下降。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2024年9月30日至2025年9月29日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

1、江苏宝馨智慧能源有限公司及其子公司的融资租赁概况如下：

（1）2022年12月12日，江苏宝馨智慧能源有限公司与浙江浙银融资租赁股份有限公司签订《融资租赁合同》，将阜新调峰资产进行售后回租，租赁物购买价款为8,000.00万元，租赁期限36个月，租赁利率5.40%。该融资租赁合同对应的担保方式为：①由江苏宝馨科技股份有限公司、马伟提供连带责任保证担保；②将江苏宝馨智慧能源有限公司在合同期间使用阜新电蓄热调峰资产提供调峰服务而产生的应收账款进行质押。

（2）2023年3月15日，子公司南京友智慧网电力科技有限公司与中广核国际融资租赁有限公司签订《融资租赁合同》，将大板电蓄热调峰资产进行售后回租，租赁物购买价款为7,000.00万元，租赁期限72个月（2023年3月28日至2029年3月28日），租赁利率4.75%。该融资租赁合同对应的担保方式为：①由江苏宝馨科技股份有限公司、马伟提供连带责任保证担保；②由江苏宝馨智慧能源有限公司将其持有的南京友智慧网电力科技有限公司100%股权进行质押；③将南京友智慧网电力科技有限公司在合同期间使用大板电蓄热调峰资产提供调峰服务而产生的应收账款进行质押；④南京友智科技有限公司将其在合同期间使用大连泰山电蓄热调峰资产提供调峰服务而产生的应收账款进行质押。

（3）2024年2月27日，子公司宝馨新能源（郑州）有限公司与华融金融租赁股份有限公司签订《融资租赁合同》，租赁物品为直流充电桩、直流控制系统、箱式变电站、充立柱等，约定租赁物购买价款为4,968.15万元，租赁期限36个月，租赁利率5.73%。该融资租赁合同对应的担保方式为：①江苏宝馨科技股份



有限公司承担连带责任保证担保；②由江苏宝馨新能源科技有限公司将其持有的宝馨新能源（郑州）有限公司 100%股权进行质押。

本次未考虑上述事项对评估结论的影响。

2、大板调峰资产的调峰收益来自于大板电厂对调峰补偿费用的分享。大板电厂目前的火电机组容量为 $2 \times 600\text{MW}$ ，在 2019 年申请最小运行方式核定时，国家能源局东北监管局根据当地城区供暖需求核定为单机供热模式。随着时间的推移，大板地区因发展建设，新增供热面积较大，大板电厂作为城区内唯一热源供应点，单机供热模式已无法满足当地城区供热需求，因此大板电厂在气温较低的供热中期会采用双机运行的方式进行供热。

根据国家能源局东北监管局发布的“东北监能市场（2020）112 号”《东北电力辅助服务市场运营规则》，在供热期如火电厂机组运行容量超过核定的最小运行方式开机容量时，火电厂获得的调峰补偿费用按最小运行方式开机容量占实际运行容量的比例折算后进行结算，即大板电厂在双机运行时所获得的调峰补偿费用将减半。受上述政策影响，友智慧网公司和大板电厂 2022 年和 2023 年的调峰收入均受到了较大影响。2024 年大板电厂按照“东电监市价（2011）283 号”《东北电网火电厂最小运行方式核定管理暂行办法》向国家能源局东北监管局提请核定双机供热模式，根据公司反馈和大板电厂的情况说明，东北能源监管局专家组于 2024 年 12 月 2 日经上报材料核查审定后，确定大板电厂 2024 年 12 月 19 日至 2025 年 1 月 31 日期间为双机供热模式，即此期间的调峰补偿费用将不再受减半政策影响。本次运营期内每年 12 月 19 日至次年 1 月 31 日按照双机供热模式考虑。

3、江苏宝馨智慧能源有限公司向江苏文天水利规划设计研究院有限公司租赁位于南京市证大喜马拉雅三期 N 栋 7 楼的办公用房，租赁建筑面积 544.4 平方米，租赁期从 2024 年 3 月 20 日至 2029 年 3 月 19 日。子公司江苏宝馨新能源科技有限公司向江苏文天水利规划设计研究院有限公司租赁位于南京市证大喜马拉雅三期 N 栋 8 楼的办公用房，租赁建筑面积 1360 平方米，租赁期从 2020 年 12 月 22



日至 2025 年 12 月 21 日。2024 年 11 月，江苏宝馨智慧能源有限公司及其子公司的主要办公地已搬至由江苏宝馨技术研究院有限公司承租的南京市江宁开发区苏源大道 19 号九龙湖国际企业总部园 C4 栋 7 楼，尚未与江苏宝馨技术研究院有限公司签订租赁合同。

截至报告出具日，南京市证大喜马拉雅三期 N 栋 7~8 楼租赁合同尚未解约，承租人与出租人就退租事宜仍在沟通中。根据了解，经双方友好协商，出租人初步同意承租人支付一个月租金作为违约赔偿并与其解约。本次未考虑证大喜马拉雅三期 N 栋 7~8 楼租赁合同未解约事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

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专业人员不承担责任。

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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2024年12月12日。



(本页系苏华评报字[2024]第831号评估报告的签字盖章页,该报告的评估结论为:江苏宝馨智慧能源有限公司的股东全部权益在评估基准日2024年9月30日的市场价值为890.37万元。)

资产评估师:王徽娟(签名)



正式执业会员
资产评估师
王徽娟
32160025

资产评估师:洪文(签名)



正式执业会员
资产评估师
洪文
32210267

江苏华信资产评估有限公司
二〇二四年十二月十二日



资产评估有限公司
3201061220085

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表1

被评估单位：江苏宝馨智慧能源有限公司

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	29,682.57	29,618.21	-64.36	-0.22
2 非流动资产	19,107.65	7,072.00	-12,035.65	-62.99
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款	800.00	800.00		
6 长期股权投资	10,519.37	-1,796.34	-12,315.71	-117.08
7 其他权益工具投资				
8 其他非流动金融资产				
9 投资性房地产				
10 固定资产	7,542.48	7,816.21	273.72	3.63
11 在建工程	2.34	0.92	-1.42	-60.60
12 工程物资				
13 固定资产清理				
14 生产性生物资产				
15 油气资产				
16 使用权资产				
17 无形资产		7.76		
18 开发支出				
19 商誉				
20 长期待摊费用				
21 递延所得税资产	243.46	243.46		
22 其他非流动资产				
资产总计	48,790.22	36,690.44	-12,100.01	-24.80
24 流动负债	34,800.39	34,800.39		
25 非流动负债	999.45	999.45		
26 负债合计	35,799.84	35,799.84		
27 净资产（所有者权益）	12,990.38	890.37	-12,100.01	-93.15



评估机构：江苏华信资产评估有限公司