

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

无锡博达新能科技股份有限公司拟购买资产涉及的
无锡尚德太阳能电力有限公司持有的
房屋建筑物和土地使用权

资产评估报告

嘉学评估评报字〔2026〕8710090号

第一册（共一册）



厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

Xiamen Academic Practice Valuer Co., Ltd.

二零二六年十月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3239020006321801202600082
合同编号:	嘉学评合字[2026]871069A号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	嘉学评估评报字(2026)8710090号
报告名称:	无锡博达新能科技股份有限公司拟购买资产涉及的无锡尚德太阳能电力有限公司持有的房屋建筑物和土地使用权资产评估报告
评估结论:	270,493,600.00元
评估报告日:	2026年10月20日
评估机构名称:	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司
签名人员:	王宏光 (资产评估师) 正式会员 编号: 32200149 刘国帅 (资产评估师) 正式会员 编号: 39200040

王宏光、刘国帅已实名认证



(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: 2026年10月21日

ICP备案号京ICP备2020034749号

无锡博达新能科技股份有限公司拟购买资产涉及的 无锡尚德太阳能电力有限公司持有的 房屋建筑物和土地使用权资产评估报告

目录

声明	1
摘要	2
正文	4
一、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	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17

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。

三、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。

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和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。

八、本资产评估机构与资产评估专业人员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。

九、资产评估师已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；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。

十、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定条件的影响或限制，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。

无锡博达新能科技股份有限公司拟购买资产涉及的 无锡尚德太阳能电力有限公司持有的 房屋建筑物和土地使用权资产评估报告 摘要

嘉学评估评报字〔2026〕8710090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。

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受无锡博达新能科技股份有限公司（以下简称“博达新能科技”）的委托，对无锡尚德太阳能电力有限公司（以下简称“尚德电力”）持有的房屋建筑物和土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：博达新能科技拟收购资产的需求，因此需要聘请资产评估机构对尚德电力持有的房屋建筑物和土地使用权的市场价值进行评估。

评估对象及评估范围：博达新能科技拟收购资产涉及的尚德电力持有的11项房屋建筑物和1项土地使用权，其中房屋建筑物总建筑面积为110,374.70m²，土地使用权面积为116,539.50m²。

评估基准日：2026年9月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用市场法

评估结论：在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，纳入本次评估范围的博达新能科技拟收购资产涉及的尚德电力持有的房屋建筑物和土地使用权的评估值为人民币贰亿柒仟零肆拾玖万叁仟陆佰元整（RMB27,049.36万元），该评估值不包含对应的增值税。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报

告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本资产评估报告评估结论有效期通常为一年，自评估基准日起计算，即从2026年9月30日至2027年9月29日止。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，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但评估对象的价格标准出现较大波动或影响评估对象价值的因素出现重大变化，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2026年10月20日。

无锡博达新能科技股份有限公司拟购买资产涉及的 无锡尚德太阳能电力有限公司持有的 房屋建筑物和土地使用权资产评估报告 正文

嘉学评估评报字〔2026〕8710090号

无锡博达新能科技股份有限公司：

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，对房屋建筑物采用成本法，土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对博达新能科技拟收购资产涉及的尚德电力持有的房屋建筑物和土地使用权在2026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、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

(一) 委托人概况

公司名称：无锡博达新能科技股份有限公司

统一社会信用代码：91320100704161021T

住所：江苏省无锡市新吴区新安街道菱湖大道 200 号中国物联网国际创新园 E2-526

法定代表人：柳敬麒

注册资本：11421.1577 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：新材料技术研发；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；金属丝绳及其制品制造；金属丝绳及其制品销售；新型金属功能材料销售；电子专用材料制造；电子专用设备销售；电子专用材料研发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料制造；金属材料销售；金属工具制造；金属工具销售；通用设

备制造（不含特种设备制造）；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；技术进出口；货物进出口；机械设备销售；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

公司名称：无锡尚德太阳能电力有限公司

统一社会信用代码：9132021372655423XN

住所：无锡市新吴区新华路9号、16号

法定代表人：何淑范

注册资本：460722.2516万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：研发、生产、加工太阳能电池及发电装置；技术服务；并从事上述产品及太阳能电池和组件的原辅材料和零部件的批发；贸易经纪与代理（拍卖除外）；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；为太阳能发电产品系统提供设计、安装及维护服务；为太阳能发电产品及光伏组件用零部件提供检测服务（不含进出口商品的检测业务）；从事太阳能电站的建设经营（通过前置核准后方可经营并限在核准地址经营）；从事太阳能光伏领域内的技术开发、技术成果转让、技术咨询及提供其他技术服务。普通货物的仓储服务；搬运装卸；供应链管理及咨询；承办海运、陆运、空运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验相关的运输服务及运输咨询业务；道路普通货物运输；国内货运代理；无船承运业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：食品互联网销售（销售预包装食品）（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：互联网销售（除销售需要许可的商品）（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）

（三）委托人和被评估单位之间的关系

本次评估委托人与被评估单位无关联，委托人系本次拟交易行为的买方，被评估单位系本次拟交易的卖方。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人、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。其中，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

由于博达新能科技拟收购资产的需要，因此需聘请资产评估机构对尚德电力持有的房屋建筑物和土地使用权的市场价值进行评估。

本评估结论仅供委托人拟收购资产这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。资产评估报告使用人只能基于本次评估目的而使用本报告评估结论，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

(一)根据博达新能科技的委托，本次评估对象为博达新能科技拟收购资产涉及的尚德电力持有的11项房屋建筑物和1项土地使用权，其中房屋建筑物总建筑面积为110,374.70m²，土地使用权面积为116,539.50m²。

(二)本次评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准。

(三)上述评估对象和评估范围与委托人拟收购资产行为涉及的评估对象和范围一致

(四)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

(五)主要资产概况

博达新能科技申报的资产为房屋建筑物和土地使用权。

1、房屋建筑物

纳入本次申报评估范围内的房屋建筑物共11项，总建筑面积为110,374.70m²，均已办理《不动产权证书》，证书编号为苏（2020）无锡市不动产权第0194681号。根据委托人提供的苏（2020）无锡市不动产权第0194681号《不动产权证书》，房屋建筑物位于无锡市新华路16、16-2、16-4、16-5、16-6、16-7、16-8，主要包括厂房、物流中心、综合楼、配电房、门卫、污水处理站和原料仓库，用于生产、办公和仓储用途。房屋建筑物均为自建取得，房屋结构类型为钢混结构、钢结构和

混合结构。具体明细如下：

序号	不动产权证书编号	建筑物名称	建筑结构	建成年份	建筑面积（m²）
1	苏（2020）无锡市 不动产第 0194681号	A#厂房	钢混	2009年	43,284.86
2		B#厂房	钢混	2009年	35,925.27
3		C#物流中心	钢	2009年	13,121.00
4		D#原材料仓库	钢	2009年	2,695.10
5		E#综合楼	钢混	2009年	5,638.80
6		配电房	钢混	2009年	778.22
7		南门卫	混合	2009年	145.05
8		北门卫	混合	2009年	27.71
9		东门卫	混合	2009年	113.82
10		污水处理站	钢混	2009年	69.45
11		D#原材料仓库	钢	2009年	8,575.42
合计					110,374.70

经现场勘查，除东门卫在用外，其余房屋均处于闲置状态，各项房屋建筑物维护情况一般；截至评估基准日时，本次评估范围内的房屋建筑物均已设定抵押权。

2、土地使用权

根据《不动产权证书》，土地使用权用途为工业用地，位于无锡市新华路16、16-2、16-4、16-5、16-6、16-7、16-8，权利性质为出让，具体如下：

序号	不动产权证书编号	宗地名称	到期日期	面积 (m ²)
1	苏(2020)无锡市不动产权第0194681号	组件厂土地	2052/6/29	116,539.50

经现场勘查，待估宗地地面建筑物为厂房、物流中心、综合楼、配电房、门卫、污水处理站和原料仓库；截至评估基准日时，本次评估范围内的土地使用权已经设定抵押权。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：

(一) 评估目的：本次评估的目的为仅供委托人拟购买资产这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，市场价值能为经济行为各方所接受。

(二) 市场条件: 本评估项目对市场条件并无特别限制和要求。

(三) 评估对象: 本评估项目对评估对象并无特别限制和要求。

(四) 价值类型与评估假设的相关性: 本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的, 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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2026年9月30日。该基准日由委托人指定。

本次资产评估工作中, 资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等, 均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、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) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议, 2016年12月1日起施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改, 2020年1月1日起施行);

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改, 2020年1月1日起施行);

4、《中华人民共和国民法典》(第十三届全国人民代表大会第三次会议, 2021年1月1日起施行);

5、《中华人民共和国增值税法》(第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过, 2026年1月1日起施行);

6、《中华人民共和国增值税法实施条例》(国务院令 第826号, 2026年1月1日起施行)。

(二) 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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
 - 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
 - 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
 - 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
 - 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
 - 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
 - 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

（三）资产权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、其他权属证明文件。

（四）取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 2、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 3、同花顺 iFinD 金融数据终端；
- 4、贷款市场报价利率（由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2026 年 9 月 20 日公布的 LPR 数据）；
- 5、央行一年期定期存款基准利率（全国银行间同业拆借中心公布）；
- 6、《关于公布 2014 年江苏省政府性基金项目目录的通知》（苏财综〔2014〕42 号）；
- 7、《资产评估常用方法与参数手册》（2011 年）；
- 8、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；
- 9、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）。

（五）其他参考资料

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
- 4、资产评估专业人员现场勘查、记录等；

5、厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1、房屋建筑物评估方法的选择

纳入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产，为尚德电力自用的各项房产，根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等其他衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此对评估对象的客观合理价格或价值进行评估的方法。选用该方法的前提是取得足够多的与评估对象类似的交易案例，并且交易案例与评估对象之间的差别可以通过因素修正进行调整。

成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除房屋建筑物的各项贬值，以此对评估对象的客观合理价格或价值进行评估的方法。即通过估算出重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的房地产所需花费的全部费用作为重置成本，并对评估对象的不同情况进行比较修正，再根据其使用年限和成新状况确定评估对象的价值减损，综合得出评估对象的评估结果。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此对评估对象的客观合理价格或价值进行评估的方法。

本次评估范围内的房屋建筑物类固定资产为尚德电力自用的各项房产，本次评估未在市场上获取到相关交易案例，也无相关租赁案例，不能获取到类似的可比案例及合理预测未来正常收益，故采用成本法进行评估，具体如下：

房屋建筑物评估值=不含税重置成本×成新率

2、土地使用权评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》，参考《城镇土地估价规程》，土地使用权评估方法有市场法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价修正法、路线价法等。

本次委评的土地使用权为工业用地，目前难以取得类似土地的市场租金，因

此无法采用收益法进行评估。假设开发法适用于尚未开发或正在开发的土地，委评目标已开发完毕，因此不适用假设开发法。成本逼近法以土地取得、开发等各项成本累加为基础评估，适用于新开发的土地、土地市场不发达且缺乏交易案例的区域，委评目标周边案例较多，因此不适用成本逼近法。基准地价法以政府公布的基准地价为基础，通过区域和个别因素修正得出结果，适用于已公布基准地价且基准地价更新及时（通常3年内）的城镇区域，委评目标所处区域未公布基准地价修正体系，因此不适用基准地价修正法。路线价法以临街土地的路线价为基准，结合深度指数等修正系数评估，适用于城镇街道规整、临街宗地排列整齐的区域，委评目标所处农村，周边地块排列错综复杂，因此不适用路线价法。评估人员在对委评宗地进行实地勘察和类似工业用地调查后，在同一供需圈内相邻地区或类似区域内能搜集到不少与委评宗地用途相同、土地利用条件基本一致的近期正常交易案例，故可采用市场法对其进行评估。

市场法，是根据替代原则，将委评土地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区位状况、实物状况以及权益状况因素等差别，修正得出委评土地评估基准日地价的方法。其评估公式为：

$$PD = PB \times A \times B \times C$$

式中，PD—委评土地价格；

PB—比较案例土地价格；

A—交易情况修正系数，为委评土地交易情况指数与比较案例交易情况指数之比；

B—交易日期修正系数，为委评土地评估基准日地价指数与比较案例交易日期地价指数之比；

C—土地状况因素修正系数，为委评土地状况因素条件指数与比较案例土地状况因素条件指数之比。

委评宗地评估价值=委评土地单价×土地出让面积

综上，对于房屋建筑物采用成本法进行评估，对于土地使用权采用市场法评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估于2026年10月中旬开始进行前期工作，2026年10月15日至2026年10月16日进驻现场，最终于2026年10月20日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

(二)资产核实阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

(三)评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，向委托人提交正式资产评估报告。

(五)整理归集评估档案。

九、评估假设

本次评估中，资产评估专业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，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。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，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、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、持续使用假设

持续使用是指一项资产持续被使用，其使用方式和目的可能不变，也可能会改变。

(二)特殊假设

1、现时中国境内或对被评估单位有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或重大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、委托人提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效。

4、被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

5、被评估单位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、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人向我们充分揭示。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时资产评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客

观的原则，履行了资产评估程序，针对房屋建筑物采用成本法，土地使用权采用市场法进行评估，得出如下结论：

金额单位：人民币万元

科目名称	评估价值
房屋建筑物	20,068.64
土地使用权	6,980.72
合计	27,049.36

经评估，截至评估基准日 2026 年 9 月 30 日，在公开市场和持续使用的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围的博达新能科技拟收购资产涉及的尚德电力持有的房屋建筑物和土地使用权的评估值为人民币贰亿柒仟零肆拾玖万叁仟陆佰元整（RMB27,049.36 万元），该评估值不包含对应的增值税。

评估结论根据以上评估工作得出。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响，并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

（一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

截至评估基准日，被评估单位未能提供纳入本次评估范围的房屋建筑物及土地使用权的账面原值、账面净值及相关会计资料。因此，本次评估过程中未考虑账面价值对评估结论的影响，评估人员主要依据现场勘察、权属资料及市场调查情况进行评定估算。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据无锡市自然资源和规划局出具的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》（2026 年 10 月 16 日），本次评估范围内的房屋建筑物和土地使用权均已经设定抵押权，本次评估时未考虑该部分质押对评估结论的影响，评估基准日时，涉及

抵押的房产及土地使用权情况如下：

序号	权利人	权利种类	抵押期限	是否存在禁止或者限制转让不动产的约定
1	无锡高新区城市投资发展有限公司	一般抵押	2024年6月5日起至 2027年6月4日止	是
2	无锡高新区城市投资发展有限公司	一般抵押	2024年6月5日起至 2027年6月4日止	是
3	无锡高新区创友融资担保有限公司	最高额抵押	2024年6月5日起至 2027年6月4日止	是

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

截至现场勘查日，委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内，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、且对资产评估结论产生明显影响时，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。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（八）其他需要说明的问题

1、受博达新能科技的委托，本次评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准。我们没有对委托人除评估申报表列示的资产以外是否还拥有其他资产、负债、或有项目等进行调查和考虑。

2、本次评估中，房屋建筑物及土地使用权的评估值不包含相应的增值税。委托人应当特别关注此事项对评估结论的影响。

3、本资产评估报告评估结论是对 2026 年 9 月 30 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，本资产评估机构对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

4、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2026 年 9 月 30 日起计算，至 2027 年 9 月 29 日止。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，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但评估对象的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

（1）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（2）未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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。

(四) 资产评估报告使用人应该正确理解评估结论,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) 本次评估结论是反映评估对象在本资产评估报告所列示的评估假设条件下,为本次评估目的,根据公开市场的原则提出的公允估值意见,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压低或追加付出的价格等对评估价值的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时,评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(六) 本资产评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2026 年 10 月 20 日。

谨此报告!

本资产评估报告文号为“嘉学评估评报字(2026)8710090号”,评估对象博达新能科技拟收购资产涉及的尚德电力持有的房屋建筑物和土地使用权市场价值为人民币贰亿柒仟零肆拾玖万叁仟陆佰元整(RMB27,049.36 万元),该评估值不包含对应的增值税。



资产评估师:

