

本报告依据中国资产评估准则编制

宁波容百新能源科技股份有限公司
拟资产出租涉及的
JAESE Energy Co.,Ltd.、
JAESE Tech Co.,Ltd.
相关设备类、房建类资产租金价值项目

资产评估报告

中天和[2026]评字第 20116 号
(共 1 册 第 1 册)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二六年十月二十一日



目 录

第一部分（声明、摘要、正文及附件）

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	7
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	7
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	19
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	22
十二、 资产评估报告使用限制说明	24
十三、 资产评估报告日	25
十四、 签名盖章	25
资产评估报告附件	26



声 明

1、本资产评估报告是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的。

2、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。

3、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。

4、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。

5、评估对象及其所涉及资产清单及资料由委托人、产权持有人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。

委托人、产权持有人和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

6、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及其所涉及资产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。

7、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。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。



8、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。

9、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。



宁波容百新能源科技股份有限公司
拟资产出租涉及的
JAESE Energy Co., Ltd.、JAESE Tech Co., Ltd.
相关设备类、房建类资产租金价值项目
资产评估报告摘要

中天和[2026]评字第20116号

北京中天和资产评估有限公司接受宁波容百新能源科技股份有限公司（以下简称：容百科技）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、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对容百科技拟资产出租事宜涉及的 JAESE Energy Co., Ltd.、JAESE Tech Co., Ltd. 的相关设备类、房建类资产租金在评估基准日 2026 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据《宁波容百新能源科技股份有限公司第三届董事会第二十次会议》（2026 年 10 月 21 日），容百科技拟资产出租，为此需对 JAESE Energy Co., Ltd.、JAESE Tech Co., Ltd. 的相关设备类、房建类资产租金价值进行评估，为容百科技提供价值参考依据。

二、评估对象

JAESE Energy Co., Ltd.、JAESE Tech Co., Ltd. 于评估基准日的相关设备类、房建类资产租金价值。

三、评估范围

包括 JAESE Energy Co., Ltd.、JAESE Tech Co., Ltd. 的相关设备类、房建类资产，具体明细如下表所示：

序号	项目名称	产权持有人	单位	数量	账面原值（韩元）	账面原值（人民币万元）	账面净值（韩元）	账面净值（人民币万元）
1	房屋建筑物	JAESE Tech Co.,Ltd.	项	9	170,156,581,029.00	83,186.15	159,223,238,739.00	77,841.06
2	构筑物		项	5	612,801,071.00	299.59	552,935,002.00	270.32
3	机器设备		项	794	202,512,035,772.00	99,004.08	181,924,461,887.00	88,939.23
4	车辆		项	16	811,467,898.00	396.71	314,404,284.00	153.71
5	电子设备		项	176	1,345,103,080.00	657.59	934,159,552.00	456.69
JSTech 合计				1000	375,437,988,850.00	183,544.12	342,949,199,464.00	167,661.00
1	房屋建筑物	JAESE Energy Co.,Ltd.	项	6	38,872,291,032.00	19,003.89	35,079,314,885.00	17,149.58
2	构筑物		项	2	469,486,767.00	229.52	421,866,216.00	206.24



3	机器设备	项	406	55,784,622,441.00	27,271.99	44,027,968,862.00	21,524.39
4	车辆	项	5	114,138,462.00	55.80	51,543,798.00	25.20
5	电子设备	项	611	2,486,182,811.00	1,215.45	1,292,172,421.00	631.72
JSEnergy 合计			1030	97,726,721,513.00	47,776.64	80,872,866,182.00	39,537.13
合计			2030	473,164,710,363.00	231,320.76	423,822,065,646.00	207,198.13

具体以产权持有人提供的资产清单为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2026 年 8 月 31 日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为成本法。

七、评估结论及其使用有效期

经评估，JAESE Tech Co., Ltd.、JAESE Energy Co., Ltd. 的相关资产年租金的评估价值（不含税）为 45,284,920,256.78 韩元/年。

参考中国人民银行公布的 2026 年 8 月 31 日中国外汇交易中心受权公布人民币汇率中间价公告》中银行汇率为 1 元人民币兑 204.55 韩元，按照该汇率转换后的估值结果为 22,138.80 万元人民币/年。

参考韩国银行（Bank of Korea）ECOS 系统公布的 2026 年 8 月 31 日韩元兑美元收盘价汇率，汇率为 1 美元兑 1,372.50 韩元，按照该汇率转换后的估值结果为 3,299.44 万美元/年。具体明细如下：

序号	项目名称	产权持有人	租金价值（韩元/年）	租金价值（万元/年）	租金价值（万美元/年）
1	房屋建筑物	JAESE Tech Co.,Ltd.	10,575,076,187.74	5,169.94	370.50
2	构筑物		44,669,896.34	21.84	1.59
3	机器设备		24,805,254,230.00	12,126.87	883.30
4	车辆		120,472,560.00	58.89	4.29
5	电子设备		257,181,840.00	125.69	9.16
JS Tech 合计			35,802,654,714.08	17,503.23	1,270.75
1	房屋建筑物	JAESE Energy Co.,Ltd.	2,415,971,677.73	1,181.13	86.03
2	构筑物		33,906,604.97	16.58	1.21
3	机器设备		6,490,614,980.00	3,173.36	231.29
4	车辆		18,580,390.00	9.08	0.66
5	电子设备		523,191,890.00	255.42	18.61
JS Energy 合计			9,482,265,542.70	4,635.57	338.20
合计			45,284,920,256.78	22,138.80	1,608.95

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2026年8月



八、对评估结论产生影响的特别事项

1、评估程序受到限制的情形

①关于设备的技术检测

本次评估中，未对各种设备类资产在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，本次评估在假定产权持有人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。

②关于隐蔽工程的技术检测

本次评估中，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，房屋建（构）筑物评估结果是在假定产权持有人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，通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等实地勘查做出判断。

2、核查验证

本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。



宁波容百新能源科技股份有限公司
拟资产出租涉及的
JAESE Energy Co., Ltd.、JAESE Tech Co., Ltd.
相关设备类、房建类资产租金价值项目
资产评估报告

中天和[2026]评字第 20116 号

宁波容百新能源科技股份有限公司：

北京中天和资产评估有限公司(以下简称“中天和评估公司”)接受贵所的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对宁波容百新能源科技股份有限公司(以下简称“容百科技”)拟资产出租事宜涉及的产权持有人的相关设备类、房建类资产租金在评估基准日 2026 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为宁波容百新能源科技股份有限公司,产权持有人一为 JAESE Energy Co., Ltd., 产权持有人二为 JAESE Tech Co., Ltd., 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

企业名称及简称：宁波容百新能源科技股份有限公司(以下简称“容百科技”)

统一社会信用代码：91330281316800928L

住所：浙江省余姚市谭家岭东路 39 号

法定代表人：白厚善

注册资本：48,422.3588 万(元)

成立日期：2014-09-18

营业期限：2014-09-18 至 无固定期限

经营范围：锂电池材料、锂电池及配件的研发、制造、加工；动力电池的研发及制造；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



(二) 产权持有人一概况

企业名称：JAESE Energy Co., Ltd.

批准文号：110111-5115567

注册地址：首尔特别市瑞草区瑞草中央路 69,2 楼 206 号

注册资本：174,785,222,500（韩元）

成立日期：2013-04-17

(三) 产权持有人二概况

企业名称：JAESE Tech Co., Ltd.

批准文号：151111-0010330

注册地址：忠清北道忠州市大稍院面大都会 1 路 115（永平里）

注册资本：174,785,222,500（韩元）

成立日期：2026-03-16

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(五) 委托人和产权持有人之间的关系

产权持有人是委托人的全资子公司。

二、 评估目的

容百科技拟资产出租，为此需对 JAESE Energy Co., Ltd. 和 JAESE Tech Co., Ltd. 的相关设备类、房建类资产租金价值进行评估，为容百科技提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

本次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。

(一) 评估对象

本资产评估项目的评估对象是 JAESE Energy Co., Ltd. 和 JAESE Tech Co., Ltd. 于评估基准日的相关设备类、房建类资产租金价值。其中房建类资产租金不包含所占用地资产租金，仅为房建类资产本体租金价值。

(二) 评估范围

包括 JAESE Energy Co., Ltd. 和 JAESE Tech Co., Ltd. 的相关设备类、房建类资



产，具体明细如下表所示：

序号	项目名称	产权持有人	单位	数量	账面原值（韩元）	账面原值 （人民币万元）	账面净值（韩元）	账面净值 （人民币万元）
1	房屋建筑物	JAESE Tech Co.,Ltd.	项	9	170,156,581,029.00	83,186.15	159,223,238,739.00	77,841.06
2	构筑物		项	5	612,801,071.00	299.59	552,935,002.00	270.32
3	机器设备		项	794	202,512,035,772.00	99,004.08	181,924,461,887.00	88,939.23
4	车辆		项	16	811,467,898.00	396.71	314,404,284.00	153.71
5	电子设备		项	176	1,345,103,080.00	657.59	934,159,552.00	456.69
JSTech 合计				1000	375,437,988,850.00	183,544.12	342,949,199,464.00	167,661.00
1	房屋建筑物	JAESE Energy Co.,Ltd.	项	6	38,872,291,032.00	19,003.89	35,079,314,885.00	17,149.58
2	构筑物		项	2	469,486,767.00	229.52	421,866,216.00	206.24
3	机器设备		项	406	55,784,622,441.00	27,271.99	44,027,968,862.00	21,524.39
4	车辆		项	5	114,138,462.00	55.80	51,543,798.00	25.20
5	电子设备		项	611	2,486,182,811.00	1,215.45	1,292,172,421.00	631.72
JSEnergy 合计				1030	97,726,721,513.00	47,776.64	80,872,866,182.00	39,537.13
合计				2030	473,164,710,363.00	231,320.76	423,822,065,646.00	207,198.13

以上资产由产权持有人提供的清单载明，具体评估范围详见产权持有人填写的《评估明细表》。

产权持有人已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产。纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围是一致的。

1、委估主要资产情况

纳入本次评估范围中的资产为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备。

(1) JAESE Energy Co., Ltd. 主要资产情况

房屋建筑物共计6项，账面原值38,872,291,032.00韩元，账面净值35,079,314,885.00韩元，以评估基准日韩元兑人民币汇率换算为人民币为账面原值19,003.89万元，账面净值17,149.58万元。主要为车间产房和仓库等，分布在公司厂区内，上述房屋建筑物购建于2024年，结构均为钢混，目前房屋建筑物均可正常使用。

构筑物共计2项，账面原值469,486,767.00韩元，账面净值421,866,216.00韩元，以评估基准日韩元兑人民币汇率换算为人民币为账面原值229.52万元，账面净值206.24万元。主要为附属建筑设施等，购建于2024年，主要分布在公司厂区内，结构均为钢架，目前构筑物均可正常使用。

机器设备共计406项，账面原值55,784,622,441.00韩元，账面净值



44,027,968,862.00韩元，以评估基准日韩元兑人民币汇率换算为人民币为账面原值27,271.99万元，账面净值21,524.39万元。主要包括绑定式除铁机、锥形螺带冷却机、窑炉等，购置于2022-2026年间，要分布在公司厂区各车间内，上述机器设备均可正常使用。

车辆共计5项，账面原值114,138,462.00韩元，账面净值51,543,798.00韩元，以评估基准日韩元兑人民币汇率换算为人民币为账面原值55.80万元，账面净值25.20万元。购置于2022-2024年间，分布在公司项目地、办公停车区等，由车辆管理部门负责管理和使用，上述车辆均可正常使用。

电子设备共计611项，账面原值2,486,182,811.00韩元，账面净值1,292,172,421.00韩元，以评估基准日韩元兑人民币汇率换算为人民币为账面原值1,215.45万元，账面净值631.72万元。主要包括笔记本、空调等，购置于2021-2026年间，主要分布公司的各部门和车间内，上述电子设备均可正常使用。

(2) JAESE Tech Co., Ltd. 主要资产情况

房屋建筑物共计9项，账面原值170,156,581,029.00韩元，账面净值159,223,238,739.00韩元，以评估基准日韩元兑人民币汇率换算为人民币为账面原值83,186.15万元，账面净值77,841.06万元。主要为车间产房和仓库等，分布在公司厂区内，上述房屋建筑物购建于2024-2026年间，结构均为钢混，目前房屋建筑物均可正常使用。

构筑物共计5项，账面原值612,801,071.00韩元，账面净值552,935,002.00韩元，以评估基准日韩元兑人民币汇率换算为人民币为账面原值299.59万元，账面净值270.32万元。主要为附属建筑设施等，购建于2024-2025年间，主要分布在公司厂区内，结构均为钢架，目前构筑物均可正常使用。

机器设备共计794项，账面原值202,512,035,772.00韩元，账面净值181,924,461,887.00韩元，以评估基准日韩元兑人民币汇率换算为人民币为账面原值99,004.08万元，账面净值88,939.23万元。主要包括绑定式除铁机、锥形螺带冷却机、窑炉等，购置于2022-2026年间，要分布在公司厂区各车间内，上述机器设备均可正常使用。

车辆共计16项，账面原值811,467,898.00韩元，账面净值314,404,284.00韩元，以评估基准日韩元兑人民币汇率换算为人民币为账面原值396.71万元，账面净值153.71万元。购置于2022-2025年间，分布在公司项目地、办公停车区等，由车辆管理部门负责管理和使用，上述车辆均可正常使用。



电子设备共计176项，账面原值1,345,103,080.00韩元，账面净值

934,159,552.00韩元，以评估基准日韩元兑人民币汇率换算为人民币为账面原值

657.59万元，账面净值456.69万元。主要包括笔记本、空调等，购置于2023-2026年间，主要分布公司的各部门和车间内，上述电子设备均可正常使用。

纳入评估范围内的企业设备由设备管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态一般，可以满足日常经营需要。

产权持有人提供的资料表明以上设备产权均归单位所有，无产权纠纷。

产权持有人提供的资料表明以上设备于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

2、企业申报的表外资产情况

本次评估企业无申报的表外资产。

3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

四、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本项目评估基准日是2026年8月31日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

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、权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：



(一) 经济行为依据

《宁波容百新能源科技股份有限公司第三届董事会第二十次会议》(2026 年 10 月 21 日)

(二) 法律法规依据

1. 《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);
2. 《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);
3. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
4. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 76 号, 2014 年);
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 86 号, 2017 年; 2019 年财政部令 97 号修订);
6. 韩国当地法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

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[2026]7号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2026]5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—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2026]6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);
12. 《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号);
13. 《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);
14. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)。



(四) 权属依据

1. 主要设备购置合同、发票及有关协议、合同等资料；
2. 其他权属证明文件；
3. 产权持有人有关权属的承诺、声明；
4. 其他与资产的权利取得及使用有关的文件、报告、经济合同、协议及资金拨付证明（凭证）等资料。

(五) 取价依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
2. 产权持有人提供的记账凭证、发票等；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；
4. 委托人、产权持有人提供的其他资料；
5. 评估基准日韩国基准利率；
6. 中国人民银行公布的《2025年8月31日中国外汇交易中心受权公布人民币
汇率中间价公告》，以评估基准日银行汇率为1元人民币兑204.55韩元，作为人民币
估值结果的转换汇率。韩国银行（Bank of Korea）ECOS系统公布的2026年8月31
日韩元兑美元收盘价汇率，以评估基准日银行汇率为1美元兑1,372.50韩元，作为
美元估值结果的转换汇率。
7. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收
集的相关产业政策、行业资料、参数资料、询价资料等。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

评估方法包括收益法、市场法、成本法三种基本评估方法。

市场法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法，是采用成本累加的方法，设备租赁价值因素包括成本年回收额、管理费、资金成本、税费和利润等因素。

(二) 评估方法的选择

由于收益法一般适用于可产生经济收益的资产或资产组租金评估，纳入本次评估



范围的资产为同一工厂组成部分，可以作为资产组产生现金流入，但是由于部分资产于2026年年初转固，以评估基准日纳入评估范围的资产形成的资产组无可参考的历史经营数据，故本次评估不采用收益法进行评估。

对于市场法，由于纳入本次评估范围的资产数量众多，且部分设备为定制设备，公开交易市场中无相同或类似租赁案例，给不具备市场法操作条件。

故本次评估采用成本法对待估资产租金价值进行评估。

由于本次评估对象为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备，市场上无类似出租案例，故本次评估采用成本法对拟出租资产租金进行评估。

1、设备类资产

设备类资产包含机器设备、车辆和电子设备。

根据构成年租金成本的内容，将拟租赁资产年租金中净收益、费用等加和计算得出资产年租金。

年租金=年租金净收益+维修费+管理费+保险费+合理利润。

(1) 年租金净收益

采用成本法等方法求取资产评估基准日市场价值（现值），在获得拟租赁资产市场价值(P)的基础上，可通过收益途径测算拟租赁资产未来年租金净收益（A）。其计算公式如下：

$$A=P \times R / [1-1 / (1+R)^n]$$

式中参数如下：

A：年租金净收益；

P：资产市场价值；

R：本次折现率采用韩国银行基准利率加适当风险调整值进行确定；

n：收益年限，根据租赁市场剩余收益年限确定；

1) 市场价值

根据本次评估目的，按照原地、现行用途、持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测设备评估值的方法。计算公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置成本×综合成新率



①重置成本

设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

重置成本=设备购置价（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费（不含税）
+基础费用（不含税）+其他费用（不含税）+资金成本

对于零星购置的小型设备、不需要安装的设备，则：

重置成本=设备购置价格（不含税）+运杂费（不含税）

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

（A）设备购置价

机器设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本，用账面原值乘以综合环比价格调整系数得出重置成本。计算公式为：

重置成本=账面原值×调整系数

调整系数按照韩国国家数据处（原韩国统计厅）发布的工业生产者出厂价格指数来确定。

（B）资金成本

资金成本按建设项目的合理建设工期，参照评估基准日韩国银行基准利率3.00%，以设备购置价、运杂费、基础费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数，按建设期内资金均匀性投入计取。

本次评估，对于大、中型设备，合理工期在1年以上的计算其资金成本：

资金成本=（设备购置价+运杂费+基础费用+安装调试费+前期及其他费用）
×贷款利率×建设工期×1/2

②综合成新率

综合成新率=年限法成新率+现场勘查调整系数

（A）年限法成新率

年限法成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

（B）现场勘查调整系数

现场勘查调整系数的确定主要通过查阅检维修、技改及检测资料，向设备技术管理人员、现场操作人员、检维修人员调查了解设备的设计、制造、实际使用、维护、



修理、大修理改造情况，以及现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响，结合年限法成新率综合分析确定现场勘查调整系数。

③评估值

设备市场价值=重置成本×综合成新率

2) 折现率

本次评估采用安全利率加风险调整值的方法。安全利率是指无风险的资本投资收益率，可选用同一时期的一年期国债利率或一年期定期存款年利率等；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。这里取韩国银行基准利率 3.00%作为安全利率，综合分析地区社会经济发展影响程度风险调值取 3.00%，确定折现率为 6.00%。

(2) 维修费

维修费是指为设备正常使用每年需支付的修缮费。一般租赁方自行维修，故不考虑。

(3) 管理费

管理费是指出租设备进行必要管理所需的费用，一般租赁方自行管理，故不考虑。

(4) 保险费

保险费是指设备所有权人为了避免自己的资产意外损失而向保险公司支付的费用，经核查，委估资产综合保险费率为 0.1%。

(5) 合理利润

合理利润是指设备所有权人出租设备所产生的利润，参考韩国租赁行业上市公司发布的半年报平均成本利润率。

2、房屋建（构）筑物

根据构成年租金成本的内容，将拟租赁资产年租金中净收益、费用、相关税费等加和计算得出资产年租金。

年租金=年租金净收益+维修费+管理费+保险费+合理利润+相关税费。

(1) 年租金净收益

采用成本法等方法求取资产评估基准日市场价值（现值），在获得拟租赁资产市场价值(P)的基础上，可通过收益途径测算拟租赁资产未来年租金净收益(A)。其计算公式如下：

$$A=P \times R / [1-1 / (1+R)^n]$$



式中参数如下：

A：年租金净收益；

P：资产市场价值；

R：本次折现率采用韩国银行基准利率加适当风险调整值进行确定；

n：收益年限，根据租赁市场剩余收益年限确定；

1) 房屋建（构）筑物市场价值

根据本项目房屋建（构）筑物的实际情况，采用成本法进行评估。

成本法是以假设重新建造待估房屋建筑物所需要的成本为依据评估建筑物价值的一种方法。即以现时条件下建筑物全新状态的重置成本，减去实体性、功能性和经济性贬值，据以估算待估房屋建筑物价值。计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \times \text{综合成新率} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

①重置成本

房屋建（构）筑物的重置成本根据建筑物所在地与建筑物的建筑结构特征、建筑面积、层高、装饰标准、设备设施状况等，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算。重置成本包括建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{建安综合造价（不含增值税）} + \text{前期及其他费用（不含增值税）} + \text{资金成本}$$

（A）建安综合造价

本次纳入评估范围的房屋建筑物建成时间大部分已超过1年，原始工程结算资料完整，但缺少现行详细工程量，故采用价格指数法测算房屋建筑物建安综合造价。计算公式为：

$$\text{建安综合造价} = \text{账面原值} \times \text{调整系数}$$

调整系数按照韩国国家数据处（原韩国统计厅）发布的工业生产者出厂价格指数来确定。

（B）资金成本

资金成本按建设项目的合理建设工期，参照评估基准日韩国银行基准利率3.00%，以设备购置价、运杂费、基础费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数，按建设期内资金均匀性投入计取。

本次评估，对于大、中型设备，合理工期在1年以上的计算其资金成本：



资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 基础费用 + 安装调试费 + 前期及其他费用)

× 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

② 综合成新率

综合成新率根据建筑物建筑结构特征、建成年代、新旧程度、功能损耗等综合确定。本次评估采用年限法成新率并结合现场勘查调整系数确定综合成新率。计算公式为：

综合成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100% + 现场勘查调整系数

③ 评估值

市场价值 = 重置成本 × 综合成新率

2) 折现率

本次评估采用安全利率加风险调整值的方法。安全利率是指无风险的资本投资收益率，可选用同一时期的一年期国债利率或一年期定期存款年利率等；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。这里取韩国银行基准利率 3.00% 作为安全利率，综合分析地区社会经济发展影响程度风险调整值取 2.00%，确定折现率为 5.00%。

(2) 维修费

维修费是指为资产正常使用每年需支付的修缮费。一般租赁方自行维修，故不考虑。

(3) 管理费

管理费是指出租资产进行必要管理所需的费用，一般租赁方自行管理，故不考虑。

(4) 保险费

保险费是指资产所有权人为了避免自己的资产意外损失而向保险公司支付的费用，经核查，委估资产综合保险费率为 0.1%。

(5) 合理利润

合理利润是指资产所有权人出租设备所产生的利润，参考韩国上市公司租赁行业发布的半年报平均成本利润率。

(6) 相关税费

相关税费一般包含韩国当地需对房屋建筑物持有人征收的财产税和地方教育税。

财产税计算公式为：市价标准额 × 公允市场价值比率 × 税率。地方教育税计算公式



八、 评估程序实施过程 and 情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、勘查等手段对各项资产进行核查。

（1）评估对象真实性的核查



根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录等，从而确定资产的真实性和完整性。

(2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、分析、计算、复核等核查验证的方式。

(3) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产资料，访谈相关管理和使用人员，以及在企业资产管理工作人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

(4) 资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三) 评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 评估汇总、提交评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要



沟通。

3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

4. 按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的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，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

(二) 特殊假设

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. 本次评估假设产权持有人提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以产权持有人确认并提供的评估申报表为准，未考虑产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

3. 本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响；

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。



十、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对产权持有人的相关设备类、房建类资产租金价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1、评估结果

经评估，JAESE Tech Co., Ltd.、JAESE Energy Co., Ltd. 的相关资产年租金的评估价值（不含税）为 45,284,920,256.78 韩元/年。

参考中国人民银行公布的 2026 年 8 月 31 日中国外汇交易中心受权公布人民币汇率中间价公告》中银行汇率为 1 元人民币兑 204.55 韩元，按照该汇率转换后的估值结果为 22,138.80 万元人民币/年。

参考韩国银行（Bank of Korea）ECOS 系统公布的 2026 年 8 月 31 日韩元兑美元收盘价汇率，汇率为 1 美元兑 1,372.50 韩元，按照该汇率转换后的估值结果为 3,299.44 万美元/年。具体明细如下：

序号	项目名称	产权持有人	租金价值（韩元/年）	租金价值（万元/年）	租金价值（万美元/年）
1	房屋建筑物	JAESE Tech Co., Ltd.	10,575,076,187.74	5,169.94	770.50
2	构筑物		44,669,896.34	21.84	3.25
3	机器设备		24,805,254,230.00	12,126.87	1,807.30
4	车辆		120,472,560.00	58.89	8.78
5	电子设备		257,181,840.00	125.69	18.44
JS Tech 合计			35,802,654,714.08	17,503.23	2,608.57
1	房屋建筑物	JAESE Energy Co., Ltd.	2,415,971,677.73	1,181.13	176.03
2	构筑物		33,906,604.97	16.58	2.47
3	机器设备		6,490,614,980.00	3,173.36	472.90
4	车辆		18,580,390.00	9.08	1.35
5	电子设备		523,191,890.00	255.42	38.12
JS Energy 合计			9,482,265,542.70	4,635.57	690.87
合计			45,284,920,256.78	22,138.80	3,299.44

2、评估结论的使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2026年8月31日起至2027年8月30日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、 特别事项说明

由产权持有人和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，产权持有人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对产权持有人存在的可



能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现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有关事项：

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估准则规定，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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对产权持有人纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

截止本资产评估报告出具日，尚未发现产权持有人权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

3. 评估程序受到限制的情形

①关于设备的技术检测

本次评估中，未对各种设备类资产在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，本次评估在假定产权持有人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。

②关于隐蔽工程的技术检测

本次评估中，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，房屋建（构）筑物评估结果是在假定产权持有人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，通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等实地勘查做出判断。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整及未提供的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据产权持有人提供资料，尚未发现产权持有人评估基准日存在法律、经济等未



决事项。

6. 抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截止本资产评估报告出具日，未发现抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

7. 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

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

8. 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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9. 其他事项

①核查验证

本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

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师不承担责



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国家法律、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评估对象可实现价格的保证。

5、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6、本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7、本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2026年10月21日。

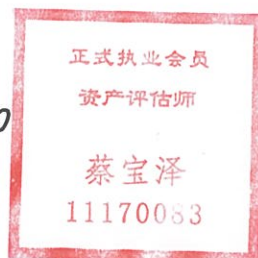
资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、 签名盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司



资产评估师：蔡宝泽



资产评估师：李娜

