

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202303098
合同编号:	PXAL-C/N2023-A042112
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[2023]第S198号
报告名称:	珈伟(上海)光伏电力有限公司拟股权收购所涉及的墨竹工卡振发电力发展有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	35,600,000.00元
评估报告日:	2023年12月01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: 2023年12月06日



本报告依据中国资产评估准则编制



珈伟(上海)光伏电力有限公司

拟股权收购所涉及的

墨竹工卡振发电力发展有限公司

股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2023]第 S198 号

评估基准日：2023 年 10 月 31 日

资产评估报告日：2023 年 12 月 01 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



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.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	246
十一、特别事项说明.....	27
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对其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(上海)光伏电力有限公司
拟股权收购所涉及的
墨竹工卡振发电力发展有限公司
股东全部权益
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2023]第 S198 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(上海)光伏电力有限公司(以下简称：「上海珈伟」)的委托，就「上海珈伟」拟股权收购所涉及的墨竹工卡振发电力发展有限公司(以下简称：「墨竹振发」)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「墨竹振发」股东全部权益价值，为「上海珈伟」拟股权收购提供价值参考。

二、评估对象：评估对象为「墨竹振发」股东全部权益，与上述评估对象相对应的评估范围为「墨竹振发」申报的于 2023 年 10 月 31 日的全部资产及相关负债。

三、评估基准日：2023 年 10 月 31 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「墨竹振发」股东全部权益于评估基准日的评估值为：3,676.59 万元人民币。

采用收益法评估的「墨竹振发」股东全部权益于评估基准日的评估值为：3,560.00 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：「墨竹振发」股东全部权益于评估基准日的评估值为：3,560.00 万元人民币(大写：人民币叁仟伍佰陆拾万圆整)。

本次评估「墨竹振发」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。评估报告使用者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 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 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

「墨竹振发」房屋建筑物截至评估报告日尚未办理产权证,具体明细如下:

序号	建筑物名称	位置坐落	建成年月	建筑面积(m ²)
1	综合楼	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	425.00
2	门卫室	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	30.70
3	水泵房	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	20.16
4	一次预制舱	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	33.00
5	二次预制舱	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	33.00

上述房产目前使用正常,被评估单位承诺未办理房屋权证的房屋建筑物产权归其所有,本次评估对企业申报面积,评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行计算,如申报面积与后期证载面积不一致则交易价格需进行调整。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定,资产评估机构及资产评估专业人员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,对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围,资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(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「墨竹振发」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

2018年2月,「墨竹振发」作为承租人,与出租人无锡金控融资租赁有限公司(以下简称「无锡金控」)签订了编号为WXJKRZ2018021305号的《融资租赁合同》,合同约定:由「墨竹振发」将其所有的位于西藏墨竹工卡县扎西岗乡的光伏电站项目配套的组件、逆变器、支架等设备转让给「无锡金控」,再由「无锡金控」出租给承租人使用;租赁物转让价款为1,000.00万元,利率为10.2%;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2018年6月1日开始每逢第三个月的1日支付一期租金,每期租金为2,661,381.19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100.00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「无锡金控」支付违约金,直至全部付清之日止;「无锡金控」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,「无锡金控」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。

作为上述合同项下的保证人,查正发、陆蓉对「墨竹振发」上述义务承担连带保证责任,同时与「无锡金控」签订编号为WXJKBZ2018021305的《保证合同》;

振发新能源科技有限公司以持有的「墨竹振发」2000万元股权数额，为上述《融资租赁合同》提供质押担保，并与「无锡金控」签订编号为WXJKZY2018021305-01的《质押合同》；「墨竹振发」以其合法拥有并有权处分的应收账款为上述《融资租赁合同》提供质押担保，并与「无锡金控」签订编号为WXJKZY2018021305--02的《质押合同》。

2018年3月，「墨竹振发」作为承租人，与出租人无锡金控融资租赁有限公司(以下简称「无锡金控」)签订了编号为WXJKRZ2018030105号的《融资租赁合同》，合同约定：由「墨竹振发」将其所有的位于西藏墨竹工卡县扎西岗乡的光伏电站项目配套的组件、逆变器、支架等设备转让给「无锡金控」，再由「无锡金控」出租给承租人使用；租赁物转让价款为3,500.00万元，利率为10.2%；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2018年6月1日开始每逢第三个月的1日支付一期租金，前八期每期租金为892,500.00元，第九期租金35,892,500.00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100.00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「无锡金控」支付违约金，直至全部付清之日止；「无锡金控」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，「无锡金控」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。

作为上述合同项下的保证人，查正发、陆蓉对「墨竹振发」上述义务承担连带保证责任，同时与「无锡金控」签订编号为WXJKBZ2018030105的《保证合同》；振发新能源科技有限公司以持有的「墨竹振发」2000万元股权数额，为上述《融资租赁合同》提供质押担保，并与「无锡金控」签订编号为WXJKZY2018030105-01的《质押合同》；「墨竹振发」以其合法拥有并有权处分的应收账款为上述《融资租赁合同》提供质押担保，并与「无锡金控」签订编号为WXJKZY2018030105-02的《质押合同》。

截止评估基准日2023年10月31日，「墨竹振发」对上述合同已违约，上述《融资租赁合同》尚未履行完毕，「墨竹振发」尚欠付融资租赁款28,334,115.35元，利息5,665,884.65元。

本次评估未考虑融资租赁合同下涉及的抵押、质押、担保、以及相关查封、冻结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「墨竹振发」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.根据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》财税[2011]58号，自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。根据2020年4月23日财政部、税务总局、国家发展改革委公告2020年第23号，税收优惠期间延长至2030年12月31日。「墨竹振发」从2031年起所得税按照25%计算。

6.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，即被评估单位电站项目享受国补至2037年，执行补贴后含税电价1.00元/千瓦时。

7.«墨竹振发»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«墨竹振发»电力业务许可证有效期限到期后能够顺利续期。

8.根据«墨竹振发»与墨竹工卡县扎西岗乡签订的《集体土地使用权租赁合同》及其补充协议，墨竹工卡县扎西岗乡将位于墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村747.17亩土地有偿租赁给«墨竹振发»从事光伏项目建设经营，租赁期限为15年，自2016年2月2日起至2031年2月2日，合同约定年租金为534,102.00元(含牧草补偿费)，每年支付一次。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。

9.本次评估预测现金流是在假设被评估单位光伏电站项目：历史期国家补贴电价、电费相关应账款能够根据目前的占用账龄时间长短在2023年-2027年分别收回，预测期国家补贴电价收入及电费收入在实际发生时占用一个月账期后收回。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(上海)光伏电力有限公司
拟股权收购所涉及的
墨竹工卡振发电力发展有限公司
股东全部权益
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2023]第 S198 号

珈伟(上海)光伏电力有限公司:

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,对贵公司拟股权收购所涉及的「墨竹振发」股东全部权益于 2023 年 10 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、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(上海)光伏电力有限公司(以下简称「上海珈伟」)

统一社会信用代码:913101073325445228

公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人:郭砚君

注册资本:71,806.2544 万人民币

成立日期:2015 年 03 月 12 日

经营期限:2015 年 03 月 12 日至 2035 年 03 月 11 日

注册地址:上海市普陀区同普路 800 弄 3 号 4 层(西)

经营范围:光伏电力开发,电站管理,投资管理(除股权投资及股权投资管理),投资咨询(除金融证券保险业务),从事货物及技术的进出口业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可经营此项目)。

(二)被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称:墨竹工卡振发电力发展有限公司(以下简称「墨竹振发」)

统一社会信用代码:91540127396972171L

公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人:查正发

注册资本:2,000.00 万元人民币

成立日期:2014 年 08 月 14 日

经营期限:2014 年 08 月 14 日至 2064 年 08 月 13 日

注册地址：墨竹工卡县嘎则新区纬三路

经营范围：光伏电站的投资、建设、设备的生产、销售、采购、新能源科技的咨询。(依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营此项目)。

2. 历史沿革

(1)「墨竹振发」的设置

「墨竹振发」成立于2014年08月14日，由振发新能源科技有限公司出资设立，经工商行政管理局核准成立的有限责任公司，注册资本为10,000.00万元。

设立时注册资本及股权结构如下所示：

序号	股东	认缴金额 (人民币万元)	所占比例(%)
1	振发新能源科技有限公司	10,000.00	100.00
	合计	10,000.00	100.00

(2)2015年07月减少注册资本

2015年12月，根据股东会决议及「墨竹振发」变更后的公司章程，同意公司的注册资本由10,000.00万元减少至2,000.00万元。

此次变更后注册资本如下所示：

序号	股东	认缴金额 (人民币万元)	所占比例(%)
1	振发新能源科技有限公司	2,000.00	100.00
	合计	2,000.00	100.00

截至评估基准日2023年10月31日，「墨竹振发」股权结构未发生变化。

3. 经营概况

「墨竹振发」成立于2014年8月14日，主要从事太阳能发电生产及销售。「墨竹振发」光伏发电项目位于西藏自治区拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡西北区域，距拉萨市92km，距墨竹工卡县城20km，位于G318国道南侧。项目实际装机容量9.77MWp，占地面积约747.17亩，已于2017年6月正式并网发电。

4. 执行的主要会计政策

墨竹工卡振发电力发展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. 税收优惠政策

根据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》财税[2011]58号，自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。根据2020年4月23日财政部、税务总局、国家发展改革委公告2020年第23号，税收优惠期间延长至2030年12月31日。

6. 「墨竹振发」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	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年10月31日
资产总计	5,199.44	10,553.90	11,079.67	8,495.16
负债合计	6,632.78	9,312.17	9,090.33	6,130.54
股东权益合计	-1,433.33	1,241.73	1,989.33	2,364.62

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年1-10月
一、营业收入	129.49	1,428.20	1,332.25	980.75
二、营业利润	-1,653.52	30.75	717.61	-416.07
三、利润总额	-1,657.26	30.75	747.61	-557.93
减：所得税	-	-	-	-
四、净利润	-1,657.26	30.75	747.61	-557.93

备注：2020年及2021年财务数据摘自企业财务报表，未经审计；2022年及评估基准日数据经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了中兴华审字(2023)第016208号标准无保留意见《审计报告》。

7.委托人和被评估单位之间的关系

本次评估委托人为「上海珈伟」，被评估单位「墨竹振发」的法定代表人为查正发，查正发通过振发能源集团有限公司间接持有委托方「上海珈伟」母公司珈伟新能源股份有限公司8.36%股权，同时持有被评估单位母公司振发新能源科技有限公司79.79%股权。委托人「上海珈伟」与被评估单位「墨竹振发」之间存在关联关系。

(三)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

「上海珈伟」拟股权收购，委托本公司对「墨竹振发」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「墨竹振发」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「墨竹振发」申报的于2023年10月31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

「墨竹振发」申报评估的表内总资产的账面值为 84,951,570.41 元、总负债的账面值为 61,305,354.77 元、股东全部权益的账面值为 23,646,215.64 元。表 3.1 系「墨竹振发」申报评估的资产负债表。

表 3.1 「墨竹振发」申报评估的资产负债表

金额单位：元

项目	行号	账面值
一.流动资产合计	1	27,384,698.40
货币资金	2	994,017.41
应收账款	3	24,030,735.80
其他应收款	4	45,354.63
其他流动资产	5	2,314,590.56
二.非流动资产合计	6	57,566,872.01
固定资产	7	54,704,451.49
使用权资产	8	2,862,420.52
三.资产总计	9	84,951,570.41
四.流动负债合计	10	29,234,068.77
应付账款	11	4,899,346.94
应付职工薪酬	12	140,297.57
应交税费	13	176.20
其他应付款	14	24,194,248.06
五.非流动负债合计	15	32,071,286.00
租赁负债	16	3,737,170.65
长期应付款	17	28,334,115.35
六.负债总计	18	61,305,354.77
七.所有者权益总计	19	23,646,215.64

资料来源：上述资产与负债数据由经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了中兴华审字（2023）第 016208 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、其他流动资产、固定资产及使用权资产。

1.货币资金

货币资金为「墨竹振发」在中国农业银行股份有限公司墨竹工卡县支行的银行存款，账面值 994,017.41 元。

2.应收账款

应收账款账面值 24,030,735.80 元，为应收国网西藏电力有限公司拉萨供电公司发电收入及补贴收入。

3.其他流动资产

其他流动资产账面值 2,314,590.56 元，为待抵扣进项税额。

4.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、车辆及电子设备。

(1)房屋建(构)筑物

房屋建(构)筑物位于拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡西北区域。

其中,建筑物主要包括综合楼、门卫室、水泵房、一次预制舱、二次预制舱共5项,建筑面积合计为541.86 m²,建成于2017年5月,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	建成年月	建筑面积(m ²)
1	综合楼	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	425.00
2	门卫室	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	30.70
3	水泵房	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	20.16
4	一次预制舱	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	33.00
5	二次预制舱	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	33.00
合计				541.86

上述房屋建筑物尚未办理房地产权证,目前使用正常,被评估单位承诺产权归其所有。

构筑物共计5项,主要建成于2017年5月,目前使用正常,具体明细如下:

序号	名称	建成年月	计量单位	数量
1	场内道路	2017/05	m ²	8,132.00
2	围栏	2017/05	m	3,000.00
3	大门	2017/05	项	1.00
4	前期工程(场平、消防、室外照明、室外综合管网等)	2017/05	项	1.00
5	35KV外送线路	2017/05	项	1.00

(2)设备类资产

机器设备账面原值为78,141,625.05元,账面净值为54,639,236.93元。主要为「墨竹振发」9.77MWp光伏发电项目的光伏组件设备及其配套设备,共115项,主要为光伏组件、逆变器、光伏组件支架等,均位于「墨竹振发」墨竹工卡县嘎则新区纬三路9.77MWp光伏电站内,截至评估基准日该类资产基本使用正常。

车辆账面原值143,692.34元,账面净值48,136.40元。主要为1辆黄海牌轻型普通货车,用于日常办公及电站巡视检修,车辆使用正常。

电子及办公设备账面原值81,065.31元,账面净值17,078.16元。主要为打印机、冰箱、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。

(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

除引用中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了中兴华审字(2023)第016208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「墨竹振发」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股权收购，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 2023 年 10 月 31 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

「上海珈伟」《总经理办公会--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》(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》第四次修订)；
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)。

(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.《机动车行驶证》;
- 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 2023 年 10 月 20 日公布

的市场贷款报价利率(LPR)》；

9.《2023 机电产品报价手册》(机械工业出版社)；

10.国网西藏电力有限公司拉萨供电公司关于电价执行政策的说明以及相关电价公示；

11.国网西藏电力有限公司拉萨供电公司与「墨竹振发」签订的《光伏电站购售电合同》；

12.国网西藏电力有限公司拉萨供电公司与「墨竹振发」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.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299 号)；

11.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号)；

12.参考《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价[1999]1283 号)；

13.参考《中国勘察设计协会关于印发<工程勘察服务成本要素信息(2022 版)>的公告》(中设协字[2022] 52 号)；

14.参考《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号)；

15.参考《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980 号)；

16.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。

「墨竹振发」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「墨竹振发」的经营情况等分析，「墨竹振发」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，「墨竹振发」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「墨竹振发」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、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:包括应收账款和其他应收款。

对应收账款及其他应收款,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。

(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和使用权资产。

(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-营运资金

经营性资产价值计算公式如下:

$$CVEFCF = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 7-1})$$

式 7-1 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)

即: $CF_i = R_i - C_i - OT_i - ME_i - SE_i - OC_i - CC_i + D_i + E_i + F_i$ (式 7-2)

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。

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

因现金流为税前现金流, 则对应税前折现率:

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

上式中:

R、WACC——折现率, 加权平均资本成本

WACC_{BT}——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

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)

β_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、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. 各类负债

「墨竹振发」负债具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、租赁负债和长期应付款。

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:

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} \quad (\text{式 4-5-1-1})$$

式 4-5-1-1 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:

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} \quad (\text{式 4-5-1-2})$$

式 4-5-1-2 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:

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 4-5-1-3})$$

式 4-5-1-3 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

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi} \text{ (式 4-5-1-4)}$$

式 4-5-1-4 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

ΔC_{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

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

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)

β ——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 $MRP=R_m-R_f$ = 中国市场证券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: β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数, β_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 β_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、评估程序实施过程和情况

(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)根据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》财税[2011]58号，自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。根据2020年4月23日财政部、税务总局、国家发展改革委公告2020年第23号，税收优惠期间延长至2030年12月31日。本次评估假设「墨竹振发」从2031年起所得税按照25%计算。

(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，即被评估单位电站项目享受国补至2033年，执行补贴后含税电价1.00元/千瓦时。

(6)「墨竹振发」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「墨竹振发」电力业务许可证有效期限到期后能够顺利续期。

(7)根据「墨竹振发」与墨竹工卡县扎西岗乡签订的《集体土地使用权租赁合同》及其补充协议，墨竹工卡县扎西岗乡将位于墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村747.17亩土地有偿租赁给「墨竹振发」从事光伏项目建设经营，租赁期限为15年，自2016年2月2日起至2031年2月2日，合同约定年租金为534,102.00元(含牧草补偿费)，每年支付一次。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)本次评估预测现金流是在假设被评估单位光伏电站项目：历史期国家补贴电价、电费相关应账款能够根据目前的占用账龄时间长短在2023年-2027年分别收回，预测期国家补贴电价收入及电费收入在实际发生时占用一个月账期后收回。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。

(9)经与委托人及被评估单位沟通确认，本次评估假设付息债务按市场利率计

算、长期应付款余额计息，以预测期现金盈余还款。

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 8,495.16 万元，评估值 9,433.41 万元，评估增值 938.25 万元，增值率 11.04%。

总负债账面价值 6,130.54 万元，评估值 5,756.82 万元，评估减值 373.72 万元，减值率 6.10%。

净资产账面价值 2,364.62 万元，评估值 3,676.59 万元，评估增值 1,311.97 万元，增值率 55.48%。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 10 月 31 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	2,738.47	2,619.06	-119.41	-4.36%
非流动资产	2	5,756.69	6,814.35	1,057.66	18.37%
资产总计	3	8,495.16	9,433.41	938.25	11.04%
流动负债	4	2,923.41	2,923.41	-	-
非流动负债	5	3,207.13	2,833.41	-373.72	-11.65%
负债总计	6	6,130.54	5,756.82	-373.72	-6.10%
股东权益总计	7	2,364.62	3,676.59	1,311.97	55.48%

即：采用资产基础法评估的「墨竹振发」股东全部权益于评估基准日 2023 年 10 月 31 日的市场价值为：3,676.59 万元。

2.收益法评估结果

采用收益法评估的「墨竹振发」股东全部权益于评估基准日 2023 年 10 月 31 日的市场价值为 3,560.00 万元，相对于其于评估基准日的账面值 2,364.62 万元，评估增值 1,195.38 万元，增值率为 50.55%。

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低 116.59 万元，差异率为 3.17%。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

本次评估目的是股权收购,对「墨竹振发」股东全部权益市场价值进行评估,为「上海珈伟」收购「墨竹振发」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「墨竹振发」股东全部权益价值的参考依据,由此得到「墨竹振发」股东全部权益在基准日时点的评估价值为 3,560.00 万元人民币(大写:人民币叁仟伍佰陆拾万圆整)。

本次评估「墨竹振发」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。评估报告使用者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 2023 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 30 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

「墨竹振发」房屋建筑物截至评估报告日尚未办理产权证,具体明细如下:

序号	建筑物名称	位置坐落	建成年月	建筑面积(m ²)
1	综合楼	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	425.00
2	门卫室	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	30.70
3	水泵房	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	20.16
4	一次预制舱	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	33.00
5	二次预制舱	西藏拉萨市墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村	2017/05	33.00

上述房产目前使用正常,被评估单位承诺未办理房屋权证的房屋建筑物产权归其所有,本次评估对企业申报面积,评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行计算,如申报面积与后期证载面积不一致则交易价格需进行调整。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定,资产评估机构及资产评估专业人员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,对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围,资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(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「墨竹振发」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

2018年2月,「墨竹振发」作为承租人,与出租人无锡金控融资租赁有限公司(以下简称「无锡金控」)签订了编号为WXJKRZ2018021305号的《融资租赁合同》,合同约定:由「墨竹振发」将其所有的位于西藏墨竹工卡县扎西岗乡的光伏电站项目配套的组件、逆变器、支架等设备转让给「无锡金控」,再由「无锡金控」出租给承租人使用;租赁物转让价款为1,000.00万元,利率为10.2%;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2018年6月1日开始每逢第三个月的1日支付一期租金,每期租金为2,661,381.19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100.00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「无锡金控」支付违约金,直至全部付清之日止;「无锡金控」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,「无锡金控」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。

作为上述合同项下的保证人,查正发、陆蓉对「墨竹振发」上述义务承担连带保证责任,同时与「无锡金控」签订编号为WXJKBZ2018021305的《保证合同》;振发新能源科技有限公司以持有的「墨竹振发」2000万元股权数额,为上述《融资租赁合同》提供质押担保,并与「无锡金控」签订编号为WXJKZY2018021305-01的《质押合同》;「墨竹振发」以其合法拥有并有权处分的应收账款为上述《融资租赁合同》提供质押担保,并与「无锡金控」签订编号为WXJKZY2018021305-02的《质押合同》。

2018年3月,「墨竹振发」作为承租人,与出租人无锡金控融资租赁有限公司(以下简称「无锡金控」)签订了编号为WXJKRZ2018030105号的《融资租赁合同》,合同约定:由「墨竹振发」将其所有的位于西藏墨竹工卡县扎西岗乡的光伏电站项目配套的组件、逆变器、支架等设备转让给「无锡金控」,再由「无锡金控」出租给承租人使用;租赁物转让价款为3,500.00万元,利率为10.2%;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2018年6月1日开始每逢第三个月的1日支付一期租金,前八期每期租金为892,500.00元,第九期租金35,892,500.00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 100.00 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「无锡金控」支付违约金,直至全部付清之日止;「无锡金控」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,「无锡金控」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。

作为上述合同项下的保证人,查正发、陆蓉对「墨竹振发」上述义务承担连带保证责任,同时与「无锡金控」签订编号为 WXJKBZ2018030105 的《保证合同》;振发新能源科技有限公司以持有的「墨竹振发」2000 万元股权数额,为上述《融资租赁合同》提供质押担保,并与「无锡金控」签订编号为 WXJKZY2018030105-01 的《质押合同》;「墨竹振发」以其合法拥有并有权处分的应收账款为上述《融资租赁合同》提供质押担保,并与「无锡金控」签订编号为 WXJKZY2018030105-02 的《质押合同》。

截止评估基准日 2023 年 10 月 31 日,「墨竹振发」对上述合同已违约,上述《融资租赁合同》尚未履行完毕,「墨竹振发」尚欠付融资租赁款 28,334,115.35 元,利息 5,665,884.65 元。

本次评估未考虑融资租赁合同下涉及的抵押、质押、担保、以及相关查封、冻结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「墨竹振发」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.根据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税

收政策问题的通知》财税[2011]58号,自2011年1月1日至2020年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。根据2020年4月23日财政部、税务总局、国家发展改革委公告2020年第23号,税收优惠期间延长至2030年12月31日。「墨竹振发」从2031年起所得税按照25%计算。

6.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,即被评估单位电站项目享受国补至2037年,执行补贴后含税电价1.00元/千瓦时。

7.«墨竹振发»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«墨竹振发»电力业务许可证有效期限到期后能够顺利续期。

8.根据«墨竹振发»与墨竹工卡县扎西岗乡签订的《集体土地使用权租赁合同》及其补充协议,墨竹工卡县扎西岗乡将位于墨竹工卡县扎西岗乡扎西岗村747.17亩土地有偿租赁给«墨竹振发»从事光伏项目建设经营,租赁期限为15年,自2016年2月2日起至2031年2月2日,合同约定年租金为534,102.00元(含牧草补偿费),每年支付一次。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。

9.本次评估预测现金流是在假设被评估单位光伏电站项目:历史期国家补贴电价、电费相关应账款能够根据目前的占用账龄时间长短在2023年-2027年分别收回,预测期国家补贴电价收入及电费收入在实际发生时占用一个月账期后收回。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2023年10月31日至2024年10月30日止。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制: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规定的除外。

(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。评估结论是关于评估对象于评估基准日特定价值意见,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2023年12月01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

中国·深圳

二〇二三年十二月一日



资产评估师:



资产评估师:





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)。