

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

振发新能源科技有限公司拟用关联方中卫市振发寺
口光伏电力有限公司的 100%股权抵偿对宁夏银星能
源光伏发电设备制造有限公司的债务涉及中卫市振
发寺口光伏电力有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0665 号

(报告书及附件)
共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 08 月 05 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001202000873

资产评估报告名称： 振发新能源科技有限公司拟用关联方中卫市振发寺口光伏电力有限公司的100%股权抵偿对宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司的债务涉及中卫市振发寺口光伏电力有限公司股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2020】第0665号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 赵澎(资产评估师)、龚瑶(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



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，资产评估机构及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。

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、资产评估机构及其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、我们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、评估对象涉及的资产、负债清单以及盈利预测数据由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

(目录)

声明	2
目录	3
摘要	4
正文	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	7
(一) 委托人单位概况	7
(二) 被评估单位概况	8
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	11
(四) 其他资产评估报告使用人	11
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
(一) 经济行为依据	14
(二) 法律法规依据	14
(三) 评估准则依据	15
(四) 资产权属依据	16
(五) 评估取价依据	16
(六) 其他参考资料	17
七、 评估方法	17
(一) 评估方法概述	17
(二) 评估方法的选择	18
(三) 资产基础法介绍	19
(四) 收益法介绍	24
八、 评估程序实施过程和情况	26
九、 评估假设	29
(一) 基本假设	29
(二) 一般假设	29
(三) 收益法评估特别假设	30
十、 评估结论	31
(一) 相关评估结果情况	31
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	31
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	32
(四) 评估结论有效期	33
(五) 有关评估结论的其他说明	33
十一、 特别事项说明	34
十二、 评估报告使用限制说明	37
十三、 评估报告日	37



振发新能源科技有限公司拟用关联方中卫市振发寺口光伏
电力有限公司的 100%股权抵偿对宁夏银星能源光伏发电设
备制造有限公司的债务涉及中卫市振发寺口光伏电力有限
公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0665 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：宁夏银星能源股份有限公司、宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司

被评估单位：中卫市振发寺口光伏电力有限公司

评估目的：以资抵债

经济行为：根据《中国铝业股份有限公司关于银星能源拟与债务方实施以资抵债事项的批复》（中铝股份财字【2020】221号），宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟收购中卫市振发寺口光伏电力有限公司的股权抵偿振发新能源科技有限公司欠宁夏银星能源光伏设备制造有限公司的债务事宜。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值78,428,384.25元，负债合计账面价值44,848,283.75元，股东权益账面价值33,580,100.50元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年3月31日

评估方法：采用收益法和资产基础法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币42,130,000.00元。大



写：肆仟贰佰壹拾叁万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2021 年 3 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 截至评估基准日，中卫市振发寺口光伏电力有限公司的综合楼配电室、办公楼、宿舍楼未办理《不动产权证书》，建筑面积合计为529.5平方米，系根据企业提供的建筑图纸及相关资料和现场勘查确定，委估房屋建筑物的权利人均均为中卫市振发寺口光伏电力有限公司所有，不存在权属纠纷。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

2. 中卫市振发寺口光伏电力有限公司光伏厂区位于宁夏回族自治区中卫市沙坡头区宣和镇汪园村租赁的国有未利用地上，系租赁使用，不在本次评估范围之内。

3. 中卫市振发寺口光伏电力有限公司与中国进出口银行签订了编号为2100099922015110063的《借款合同（创新业务固定资产类贷款）》，贷款合同约定最高贷款额度为7300万元，截至评估基准日长期借款余额及一年内到期非流动负债合计42,437,037.04元，贷款期限为2016年1月22日至2028年3月3日。

中卫市振发寺口光伏电力有限公司与中国进出口银行签订了《保证金最高额质押合同》，编号为（2014）进出银（渝授最质保）字第004号，保证金为3,000,000.00元。

中卫市振发寺口光伏电力有限公司与中国进出口银行签订了《机器设备最高额抵押合同》，编号为（2014）进出银（渝授最质保）字第002号，抵押标的为中卫市振发寺口光伏电力有限公司光伏场区的光伏组件、汇流箱、逆变器、箱式变压器、无功补偿装置等设备，详见评估明细表。

中卫市振发寺口光伏电力有限公司与中国进出口银行签订了《应收账款最高额质押合同（收费权质押合同）》，编号为（2014）进出银（渝授最质保）字第006号，质押标的为中卫宣和镇寺口光伏电站项目的电费收费权；中卫市振发寺口光伏电力有限公司上级集团单位振发能源集团有限公司、集团法人查正发及其妻子陆蓉与中国进出口银行分别签订了保证合同，对债务承担连带责任保证。

中卫市振发寺口光伏电力有限公司的股东振发新能集团有限公司与中国进出口银

行签订了《股权最高额质押合同》，编号为（2015）进出银（渝授最质保）字第002号，质押标的为中卫市振发寺口光伏电力有限公司的股权。

4、2020年1月15日，原告李琴向中卫市沙坡头区人民法院对中卫市振发寺口光伏电力有限公司申请了关于劳动纠纷的民事诉讼，沙坡头区人民法院已受理立案，案号：（2020）宁0502民初286号，并于2020年4月28日开庭一审，截至评估报告日，一审判决结果尚未出具。审计已在基准日其他应付款账面值中计提赔偿金，本次评估按照核实后的账面值确认评估值。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

振发新能源科技有限公司拟用关联方中卫市振发寺口光伏
电力有限公司的 100%股权抵偿对宁夏银星能源光伏发电设
备制造有限公司的债务涉及中卫市振发寺口光伏电力有限
公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0665 号

正文

宁夏银星能源股份有限公司、宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用收益法及资产基础法，按照必要的评估程序，对振发新能源科技有限公司拟用关联方中卫市振发寺口光伏电力有限公司的 100%股权抵偿对宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司的债务涉及中卫市振发寺口光伏电力有限公司股东全部权益于 2020 年 3 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人单位概况

公司名称：宁夏银星能源股份有限公司、宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公
司

委托人一：

企业名称：宁夏银星能源股份有限公司（银星能源/000862）

统一社会信用代码：91640000228281734A

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

注册地址：银川市西夏区六盘山西路 166 号

法定代表人：高原

注册资本：70611.8997 万元人民币

成立日期：1998 年 6 月 28 日



经营期限：1998年6月28日至2028年6月27日

经营范围：风力发电、太阳能发电及其相关产业的建设与运营管理；电力工程施工总承包；风力发电、太阳能发电设备及其新能源产品附件的设计、制造、销售、安装、检修服务；机械加工；其它机电产品的设计、制造、销售、服务、成套；进出口业务；管理咨询、物业管理、保洁服务；房屋、场地、机械设备、汽车的租赁。（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）

委托人二：

企业名称：宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司

统一社会信用代码：91641100694319760U

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：宁夏银川市西夏区六盘山西路166号

法定代表人：王海东

注册资本：5000万元人民币

成立日期：2009年12月14日

经营期限：2009年12月14日至2021年12月13日

经营范围：太阳能电池片、电池组件、光伏发电系统、风力发电系统、光伏建筑一体化、太阳能灯具、太阳能户用电源、太阳能交通信号灯、太阳能航标灯、太阳能杀虫灯、光伏水泵、光伏控制、逆变系统、光伏原辅材料、仪器仪表、零配件等新能源节能领域产品的生产制造、设计开发、技术服务、安装调试和销售及国内外光伏工程设计、施工，进出口业务（非配额许可证管理商品，非专管商品的收购出口业务，不含分销业务和国内贸易）；地面光伏电站运行维护、光伏组件清洁及房屋设备租赁业务。（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）

（二）被评估单位概况

企业名称：中卫市振发寺口光伏电力有限公司

统一社会信用代码：916405000738484752

企业类型：一人有限责任公司（私营法人独资）

注册地址：中卫市沙坡头区迎水桥吊坡梁（迎闫公路收费站西侧）

法定代表人：查正发

注册资本：3150 万元人民币

成立日期：2013 年 11 月 19 日

营业期限：2013 年 11 月 19 日至 2043 年 11 月 18 日

经营范围：太阳能电站的项目建设；太阳能技术的开发、研究、推广服务，电力技术咨询服务；光伏发电与销售；兼营排放消减信用出售（根据 CDM 框架）。（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）

1. 公司历史沿革及股东结构

中卫银星寺口光伏电力有限公司（中卫市振发寺口光伏电力有限公司的前身）成立于 2013 年 11 月 19 日，由宁夏金阳新能源有限公司投资设立，注册资本人民币 200 万元。上述出资由宁夏五岳联合会计师事务所审验，并出具了宁五岳验【2013】2049 号验资报告。

2014 年 3 月 10 日，根据中卫银星寺口光伏电力有限公司股东会决议及股权转让协议，原股东宁夏金阳新能源有限公司将其持有的 100%股权转让给振发能源集团有限公司，并由新股东振发能源集团有限公司新增注册资本 1800 万元，增资后注册资本变更为 2000 万元，上述增资由宁夏五岳联合会计师事务所审验，并出具了宁五岳验【2014】366 号验资报告。

2014 年 12 月，根据股东会决议及股权转让协议，振发能源集团有限公司将其持有的 100%股权转让给金阳新能源集团有限公司，注册资本不变。

2016 年 4 月，股东金阳新能源集团有限公司更名为振发新能集团有限公司。

2016 年 6 月 15 日，中卫银星寺口光伏电力有限公司更名为中卫市振发寺口光伏电力有限公司。

2020 年 3 月，根据中卫市振发寺口光伏电力有限公司股东会决议，公司将未分配利润 1150 万元转增注册资本，注册资本变更为 3150 万元。

截至评估基准日 2020 年 3 月 31 日，中卫市振发寺口光伏电力有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额 (万元)	股权比例 (%)
振发新能集团有限公司	3,150.00	100.00
合计	3,150.00	100.00

上述注册资本与实收资本一致。

2. 公司概况

中卫市振发寺口光伏电力有限公司实行执行董事领导下的总经理负责制，企业人员设置为：运维部长、站长、值班员。

中卫市振发寺口光伏电力有限公司光伏发电项目位于宁夏中卫市沙坡头区宣和镇汪园村，设计装机容量为 10MW，实际总装机容量为 10.29MW，于 2013 年 12 月 31 日并网发电，为全额上网消纳方式。

3. 公司资产、负债及财务状况

截至评估基准日，资产合计为 7,842.84 万元，负债合计为 4,484.83 万元，股东权益为 3,358.01 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 3 月 31 日
总资产	9,868.31	7,842.84
负债	5,973.71	4,484.83
净资产	3,894.60	3,358.01
项 目	2019 年度	2020 年 1-3 月
营业收入	1,172.64	297.30
营业利润	389.01	-527.53
净利润	363.02	-536.59

上述数据摘自于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）银川分所出具的专项审计报告。

中卫市振发寺口光伏电力有限公司执行企业会计准则，增值税税率为 13%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 1%、3%、2%。

经核实，企业享有的税收优惠政策如下：

(1) 根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及国税发[2009]80号《国家税务总局关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》，于 2008 年 1 月 1 日后批准的从事规定的国家重点

扶持的公共基础设施项目的投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

(2) 根据财政部、海关总署、国家税务总局印发《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）文，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。

(3) 根据财政部、税务总局、国家发展改革委印发《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〕23号）文，自2021年1月1日至2030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《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税公告》（2012年第12号）第五条规定，企业既符合西部大开发15%优惠税率条件，又符合《企业所得税法》及其实施条例和国务院规定的各项税收优惠条件的，可以同时享受。在涉及定期减免税的减半期内，可以按照企业适用税率计算的应纳税额减半征税。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人宁夏银星能源光伏设备制造有限公司系被评估单位股东振发新能集团有限公司的关联方振发新能源科技有限公司的债权方。

委托人宁夏银星能源股份有限公司系委托人宁夏银星能源光伏设备制造有限公司的控股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《中国铝业股份有限公司关于银星能源拟与债务方实施以资抵债事项的批复》（中铝股份财字【2020】221号），宁夏银星能源光伏发电设备制造有限公司拟收购中卫市振发寺口光伏电力有限公司的股权抵偿振发新能源科技有限公司欠宁夏银星能源

光伏设备制造有限公司的债务事宜。本次评估目的是反映中卫市振发寺口光伏电力有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了中国铝业股份有限公司的批复。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

(二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值78,428,384.25元，负债合计账面价值44,848,283.75元，股东权益账面价值33,580,100.50元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)银川分所审计，出具了专项审计报告，报告文号XYZH/2020YCA20203。审计机构发表了标准无保留审计意见。

(三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产组成。

2. 房屋建筑物类

纳入评估范围的固定资产—房屋建筑物类科目房产共计 8 项，其中房屋建筑物 3 项，建筑面积合计 529.5 平方米，其余相关配套构筑物设施 5 项。所有房产均位于中卫市沙坡头区宣和镇汪园村，划拨公共设施用地，土地面积为 15,006.00 平方米，光伏厂区位于宁夏回族自治区中卫市原州沙坡头区宣和镇汪园村租赁的国有未利用土地上，租赁面积合计为 312.37 亩。

截至评估基准日，纳入评估范围的房产均由被评估单位自用。



3. 设备

本次评估涉及的设备共 236309 台（套、米），账面净值为 52,818,392.56 元，按其不同用途分为机器设备和电子设备两类。机器设备 236308 台（套、米），主要有：多晶硅光伏组件、汇流箱、逆变器、箱式升压变、视频监控、通讯设备、光伏支架、进线柜、开关柜、电力电缆、通讯电缆等，于 2013 年间购进，位于企业电站内，目前均处于正常使用中；电子设备 1 台，为联想台式电脑，于 2014 年间购进，经现场勘查核实，该设备已于 2018 年处置，已不能找到对应实物，财务暂未做账务处理，本次评估作盘亏处理。

4. 无形资产—土地使用权

本次纳入无形资产—土地使用权评估范围共计 1 宗土地，于 2015 年 7 月 28 日取得，位于宁夏回族自治区中卫市沙坡头区宣和镇汪园村，划拨公共设施用地（编号：卫国用（2015）第 60154 号），宗地面积为 15,006.00 平方米，地上建有综合楼配电室、办公楼、宿舍楼等，地上建筑面积为 529.5 平方米。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

企业申报的账面记录的其他无形资产共计 1 项，为企业外购的网络安全监测系统软件，具体情况如下：

企业申报的无形资产外购软件明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	网络安全监测系统	2019/12/1	5	123,451.32	109,734.40

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位无申报的其他表外资产。

（六）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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。



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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 3 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《中国铝业股份有限公司关于银星能源拟与债务方实施以资抵债事项的批复》（中铝股份财字【2020】221号）；
2. 《资产评估委托合同》。

（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通过修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表

大会常务委员会第五次会议通过)；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
9. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
14. 《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第二次修正）；
15. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
18. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
19. 《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）；
20. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（四）资产权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 重要资产购置合同或记账凭证；
3. 固定资产台账、记账账册等；
4. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 基准日有效的现行全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 机械工业出版社《中国机电产品报价手册》；
3. EPC总承包合同、设备购置合同和发票；
4. 《光伏发电工程设计概算编制规定及费用标准》（国家能源局NB/T32027-2016）、《光伏发电工程勘察设计费计算标准》（国家能源局NB/T32030-2016）；
5. 《光伏发电工程概算定额》（国家能源局NB/T32035-2016）；
6. 有关网络、专门网站的询价；

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；
8. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
9. 《宁夏建筑装饰工程计价定额》（2013）；
10. 宁夏回族自治区中卫市2020年3月工程材料信息价；
11. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
12. 宁夏回族自治区工程造价信息网及政府主管部门公布的建筑工程相关费用的有关规定；
13. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
14. 被评估单位历史年度财务报表；
15. 生产经营统计资料；
16. 被评估单位提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料；
17. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
18. 万得证券投资资讯系统有关资本市场信息资料；
19. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
20. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产

基础法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规

模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款和其他应收款等，评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了销售发票等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实，评估人员借助于历史资料和现在的调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估。对账龄为 1 年以上的可再生能源补贴及接网补贴按预计未来现金流量现值（折现系数为流动资金贷款利率 4.35%）低于其账面价值的差额部分计提坏评估风险损失。

3. 其他流动资产

其他流动资产主要为待摊的保险费用，本次评估根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。

4. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在固定资产以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲**市场法**：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲**收益法**：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲**成本法**：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用成本逼近法进行评估。

(1) **成本逼近法**：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地市场价值。

房屋建筑物类：

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等。本次对方对房屋建筑物类采用成本法评估：

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济

性贬值)，以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

(1) 重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，利率以中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率确定，假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

(2) 综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

(3) 评估值的确定

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

无形资产—土地使用权：

对土地使用权本次采用成本逼近法评估。

5. 设备类资产

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目

的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

（1）机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号），《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

$$\text{设备重置全价（不含增值税）} = \text{设备购置价（不含增值税）} + \text{运杂费（不含增值$$

税) + 安装调试费 (不含增值税) + 前期工程及其他费用 (不含增值税) + 资金成本
对价值量较小的电子及其他设备, 无需安装 (或安装由销售商负责) 以及运输费用
较低, 参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

一般设备购置价通过查询、询价的方式获得现行市场价, 具体情况如下:

通过向生产制造厂询价; 查阅评估资讯网、机电产品价格信息查询系统等设备报
价资料取得;

查阅光伏网、硅业在线-赢硅网、ENF 太阳能网等取得;

参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定;

对无法询价及查阅到价格的设备, 参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定; 或根据《机械工业建设项
目概算编制办法及各项概算指标》中, 有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概
算指标, 并按设备类别予以确定。

光伏组件及其附属设备的运杂费、基础费、安装费的确定:

设备运杂费、安装费根据国家能源局 NB/T32027-2016《光伏发电工程设计概算编
制规定及费用标准》、国家能源局 NB/T32035-2016《光伏发电工程概算定额》予以确
定;

△如果对应设备基础是独立的, 或与建筑物密不可分的情况下, 设备基础费在房
屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑, 其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考
虑。

△对小型、无须安装的设备, 不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用主要是指项目建设管理费 (含工程建设管理费、工程建设
监理费、项目咨询服务费、项目技术经济评审费、项目验收费、工程保险费)、生产
准备费、勘察设计费、预备费等其他费用, 其他费用根据国家能源局 NB/T32027-2016
《光伏发电工程设计概算编制规定及费用标准》、国家能源局 NB/T32030-2016《光伏
发电工程勘察设计的计算标准》并参考实际情况确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率，并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B. 综合成新率的确定

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数 K

其中：理论成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

调整系数 $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

6. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为外购的软件。根据《资产评估执业准则-无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择成本法评估。

▲ 电脑应用软件：对于评估基准日市场上有销售的外购电脑应用软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为征地补偿款，在对长期待摊费用的尚存受益与受益期进行适当分析后，核实有关摊销凭证并计算摊销过程确定评估值。

8. 递延所得税资产

本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

9. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

(四) 收益法介绍



1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。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。由资产评估专业人员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。

2. 基本思路

按照光伏电站项目的可行性研究报告及评估人员与企业管理层的访谈获取的信息，估算预期收益并折现；将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的诸如基准日存在的非经营性资产（负债）或溢余性资产，单独估算其价值；估算企业运营到期后资产的可变现净值；将上述三项资产价值加和后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

3. 评估模型

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益折成当前价值（简称折现）的总金额。基本计算公式如下：

$$E = P + \sum C_i$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

C_i：非经营性或溢余性资产及企业运营到期后资产的可变现净值；

P：评估对象的经营性资产价值，公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：

P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期。根据项目可行性研究报告，与企业管理层的访谈获取的信息，中卫市振发寺口光伏电力有限公司项目的收益期为 25 年，至 2038 年。

F_i—未来第 i 个收益期的预期收益额

4. 评估步骤

(1) 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。

(2) 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。

(3) 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

(4) 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

(5) 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

(6) 确定折现率。折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估企业市场价值的重要参数。本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数 β ；第二步，根据对比公司平均资本结构、对比公司 β 以及被评估公司资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次评估在分析了被评估单位的经营现状、市场情况、财务结构等综合因素后拟采用资本资产定价模型（CAPM）的方法确定折现率。

计算公式为：

$$Re = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$$

其中： R_f 为无风险报酬率

β 为公司风险系数

MRP 为市场风险溢价

ε 为公司特定风险调整系数

(7) 溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2020年5月上旬至5月中旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（7）对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产

品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，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，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在经营期限内（光伏发电25年），其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

4. 被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，在被评估单位修改、完善的基础上，评估机构谨慎利用了被评估单位的盈利预测结果。

5. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的关于该项目的可行性研究报告，在尽职调查后所做的一种专业判断，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

6. 本次评估的未来预测是基于现有的生产情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后生产环境发生目前不可预测的重大变化和波动。如自然灾害、气候突变、人为破坏等。

7. 根据项目可行性研究报告，中卫市振发寺口光伏电力有限公司 10MW 光伏发电项目的收益期为 25 年即至 2038 年（2038 年后正常清算）。

8. 被评估单位获得政府部门项目核准后，取得的电价一般不会变动，本次评估假设被评估单位收益法预测中涉及的上网电价不会变更、已签订的购售电合同在经营期内可以有效执行。

9. 本次评估假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流

出。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值3,358.01万元，评估值1,772.64万元，评估减值1,585.37万元，减值率47.21%。

其中：总资产账面值7,842.84万元，评估值6,257.47万元，评估减值1,585.37万元，减值率20.21%。负债账面值4,484.83万元，评估值4,484.83万元，评估无增减值变动。

2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为3,358.01万元，评估值4,213.00万元，评估增值854.99万元，增值率25.46%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为4,213.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值1,772.64万元高2,440.36万元，高137.67%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度



不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同。资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算，由于近年来随着光伏组件市场的发展，光伏组件的价格下降幅度较大，该光伏电站建设时间较早，对应较高的投资成本，故造成资产基础法评估减值。而收益法是从企业未来综合获利能力去考虑；导致各评估方法的评估结果存在差异。

中卫市振发寺口光伏电力有限公司为光伏发电企业，考虑到资产基础法不能体现现金流的实际收付时间产生的时间价值差异，而收益法的评估较为充分地考虑了新能源发电企业应享有的优惠政策及其运营特点，结果较客观的反映了企业整体资产的获利能力和预期收益的现值。故本次采用收益法作为最终评估结论。

经评估，在评估基准日，上述各项假设条件成立的前提下，被评估单位股东全部权益价值为人民币 42,130,000.00 元。大写：肆仟贰佰壹拾叁万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用收益法的评估结论，增值的原因如下：

单位：万元

项目	账面值	评估值	评估增减值	增减值率(%)
流动资产	1,958.82			
非流动资产	5,884.02			
其中：可供出售金融资产	0.00			
持有至到期投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	5,789.89			



项目	账面值	评估值	评估增减值	增减值率(%)
在建工程	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
无形资产	10.97			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	68.49			
递延所得税资产	14.67			
其他非流动资产	0.00			
资产总计	7,842.84			
流动负债	781.12			
非流动负债	3,703.70			
负债总计	4,484.83			
净资产	3,358.01	4,213.00	854.99	25.46

正是基于采用收益法评估结论的原因，该公司所属新能源发电行业具有低碳、环保等优点，为国家所鼓励并有多项优惠政策支持，未来发展前景良好。该项目已经宁夏回族自治区政府核准，进入国补第六批名录，电价具备竞争优势。根据可行性研究报告，项目选址资源充沛，发电量拥有保障。收益法的评估较为充分地考虑了新能源发电企业应享有的优惠政策及其运营特点，因此采用收益法评估结论相比账面值增值。

（四）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2020年3月31日至2021年3月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（五）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

截至评估基准日，中卫市振发寺口光伏电力有限公司的综合楼配电室、办公楼、宿舍楼未办理《不动产权证书》，建筑面积合计为529.5平方米，系根据企业提供的建筑图纸及相关资料和现场勘查确定，委估房屋建筑物的权利人均均为中卫市振发寺口光伏电力有限公司所有，不存在权属纠纷。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

2020年1月15日，原告李琴向中卫市沙坡头区人民法院对中卫市振发寺口光伏电力有限公司申请了关于劳动纠纷的民事诉讼，沙坡头区人民法院已受理立案，案号：（2020）宁0502民初286号，并于2020年4月28日开庭一审，截至评估报告日，一审判决结果尚未出具。审计已在基准日其他应付款账面值中计提赔偿金，本次评估按照核实后的账面值确认评估值。

（四）重要的利用专家工作及报告情况：

1. 利用专家工作：

无。

2. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

（1）信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）银川分所出具的专项审计报告XYZH/2020YCA20203；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）银川分所审计，出具的专项审计报告文号：XYZH/2020YCA20203。该审计报告的意见为：“我们审计了中卫市振发寺口光伏电力有限公司财务报表，包括2020年3月

31日、2019年12月31日的资产负债表，2020年1-3月、2019年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中卫市振发寺口光伏电力有限公司2020年3月31日、2019年12月31日的财务状况以及2020年1-3月、2019年度的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（五）重大期后事项：

鉴于目前疫情状况，截至本报告日我们尚无法确定本次疫情对评估结论的影响。

除此之外，评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

（六）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说明：

无。

（七）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：

1、中卫市振发寺口光伏电力有限公司光伏厂区位于宁夏回族自治区中卫市沙坡头区宣和镇汪园村租赁的国有未利用地上，系租赁使用，不在本次评估范围之内。

2、中卫市振发寺口光伏电力有限公司与中国进出口银行签订了编号为2100099922015110063的《借款合同（创新业务固定资产类贷款）》，贷款合同约定最高贷款额度为7300万元，截至评估基准日长期借款余额及一年内到期非流动负债合计42,437,037.04元，贷款期限为2016年1月4日至2029年9月3日。。

中卫市振发寺口光伏电力有限公司与中国进出口银行签订了《保证金最高额质押合同》，编号为（2014）进出银（渝授最质保）字第004号，保证金为3,000,000.00元。

中卫市振发寺口光伏电力有限公司与中国进出口银行签订了《机器设备最高额抵押合同》，编号为（2014）进出银（渝授最质保）字第002号，抵押标的为中卫市振发

寺口光伏电力有限公司光伏场区的光伏组件、汇流箱、逆变器、箱式变压器、无功补偿装置等设备，详见评估明细表。

中卫市振发寺口光伏电力有限公司与中国进出口银行签订了《应收账款最高额质押合同（收费权质押合同）》，编号为（2014）进出银（渝授最质保）字第 006 号，质押标的为中卫宣和镇寺口光伏电站项目的电费收费权；中卫市振发寺口光伏电力有限公司上级集团单位振发能源集团有限公司、集团法人查正发及其妻子陆蓉与中国进出口银行分别签订了保证合同，对债务承担连带责任保证。

中卫市振发寺口光伏电力有限公司的股东振发新能集团有限公司与中国进出口银行签订了《股权最高额质押合同》，编号为（2015）进出银（渝授最质保）字第 002 号，质押标的为中卫市振发寺口光伏电力有限公司的股权。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（八）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：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 资产评估师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提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(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本报告的使用人。

(四) 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。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2020年08月05日。

(本页以下无正文)

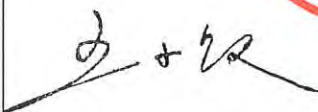
(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人



签字资产评估师

赵澎



龚瑶



评估报告日

2020年08月05日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn