

# 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： 4747020050202100236

资产评估报告名称： 深圳市兆新能源股份有限公司拟股权转让所涉及的永新县海鹰新能源科技有限公司股东全部权益资产评估报告

资产评估报告文号： 鹏信资评报字[2021]第S027号

资产评估机构名称： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 罗会兵(资产评估师)、罗辉(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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



深圳市兆新能源股份有限公司

拟股权转让所涉及的

永新县海鹰新能源科技有限公司

股东全部权益

# 资产评估报告

鹏信资评报字[2021]第 S027 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2020 年 12 月 31 日

资产评估报告日: 2021 年 5 月 7 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](mailto:px@pengxin.com)



## 资产评估报告目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	1
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	25
九、评估假设 .....	26
十、评估结论 .....	27
十一、特别事项说明 .....	29
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	31
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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人及委托人管理层和委托人年度审计注册会计师，即本资产评估报告仅供委托人及委托人管理层和委托人年度审计注册会计师使用；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。

三、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。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可收回金额，评估结论不应当被认为是对评估对象可收回金额的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明，且评估结论是关于评估对象于评估基准日特定价值意见，不是关于评估对象或评估对象所包括的资产是否减值的意见。

六、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。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产明细表、与评估对象相关的经营数据和财务数据及经营财务预测数据、财务报告和其他重要资料等均由委托人及其关联方提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人及其关联方依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（或者受其指派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了必要的关注，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，并且已提请委托人及其关联方完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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。



深圳市兆新能源股份有限公司  
拟股权转让所涉及的  
永新县海鹰新能源科技有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2021]第 S027 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深圳市兆新能源股份有限公司（以下简称：「兆新股份」）的委托，就「兆新股份」拟股权转让所涉及的「永新能源」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「永新能源」股东全部权益价值，为「兆新股份」拟股权转让提供价值参考。

二、评估对象：评估对象为「永新能源」股东全部权益，与上述评估对象相对应的评估范围为「永新能源」申报的于 2020 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债。

三、评估基准日：2020 年 12 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「永新能源」股东全部权益于评估基准日的评估值为：3,680.43 万元人民币。

采用收益法评估的「永新能源」股东全部权益于评估基准日的评估值为：9,172.95 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：「永新能源」股东全部权益于评估基准日的评估值为：9,172.95 万元人民币。

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 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止。

七、特别事项说明摘要：

1. 本评估报告仅供委托人、法律行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者，如果本报告使用不当造成的法律后果，本公司不予负责。

2. 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。

3. 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「永新能源」未来盈利能力的保证。

4. 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。

5. 根据永新县海鹰新能源科技有限公司与江西省吉安市永新县高市乡人民政府签订的《永新县高市乡 100MWp(一期 20MWp)光伏电项目土地租赁合同》，江西省吉安市永新县高市乡人民政府同意将位于江西省吉安市永新县高市乡樟木山村的土地合计伍佰壹拾亩租赁给永新县海鹰新能源科技有限公司，该土地性质为荒山、残次林，租赁期限为 26 年，租赁期为 2015 年 9 月 28 日至 2041 年 9 月 27 日，租赁租金为 100 元/亩，租金约定为“林地指标文件批复”后 7 日内支付全部租金及工作经费。

6. 「永新能源」房屋建（构）筑物位于永新县高市乡樟木山村渊泉组光伏电厂内，主要包括综合房、控制室及门卫房 3 项，建筑总面积 666.41 m<sup>2</sup>；该建成于 2016 年 6 月，房屋建筑物已办理不动产权登记，产权证号为赣（2019）永新县不动产第 0005169 号，目前使用正常。

房屋建筑物情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	房屋用途	具体位置	对应土地面积 (m <sup>2</sup> )	对应土地性质	对应土地用途	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	赣（2019）永新县不动产第 0005169 号	综合楼	公共设施	永新县高市乡樟木山村渊泉组	2,827.90	划拨用地	公共设施用地	砖混结构	2016/6/1	431.37
2	赣（2019）永新县不动产第 0005169 号	控制室	公共设施	永新县高市乡樟木山村渊泉组		划拨用地	公共设施用地	砖混结构	2016/6/1	219.96
3	赣（2019）永新县不动产第 0005169 号	门卫室	公共设施	永新县高市乡樟木山村渊泉组		划拨用地	公共设施用地	砖混结构	2016/6/1	15.08
合计					2,827.90	-	-	-	-	666.41

上述房屋建（构）筑物对应土地为政府划拨取得，已取得永新县人民政府办公室关于同意永新县海鹰新能源科技有限公司按 5.6 万元/亩的标准对高市乡 100MWp(樟木山 20MWp)地面光伏发电工程项目中的开关站实施划拨供地 4.24 亩的永新县人民政府办公室抄告单（永府办抄字[2019]225 号）以及永新县自然资源局出具的吉安市永新县建字第 201814 号《建设用地批准书》且房屋建（构）筑物建设完成后已办理取得了相关房屋建（构）筑物及划拨用地不动产权证书。

7. 本次评估预测未来收入是在假设被评估单位后续会顺利取得国家电价补贴的基础预测的，评估人员不为企业后续是否能够取得国家电价补贴而提供任何程度上的保证，如后期无法取得国家电价补贴，收益法结果无效。

8. 「永新能源」符合《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第二款、《企业所得税法实施条例》第八十七条及财政部、国家税务总局、国家发展和改革委员会以财税[2008]116 号文发布的《公共基础设施企业所得税优惠目录(2008



年版)》“由政府投资主管部门核准的太阳能发电新建项目”条件,自项目取得第一笔生产经营收入所属年度起,第一至第三年免征所得税,第四年至第六年减半征收企业所得税,即公司所得税 2016-2018 年减按 0%的税率征收企业所得税,2019-2021 年减按 12.5%的税率征收企业所得税,从 2022 年开始,所得税按 25%的税率计征。

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。



深圳市兆新能源股份有限公司  
拟股权转让所涉及的  
永新县海鹰新能源科技有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2021]第 S027 号

深圳市兆新能源股份有限公司：

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规、中国资产评估准则和企业会计准则的有关规定，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，对贵公司拟股权转让所涉及的「永新能源」股东全部权益于 2020 年 12 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：深圳市兆新能源股份有限公司（以下简称「兆新股份」）

住 所：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梨园路 8 号 HALO 广场一期五层

法定代表人：蔡继中

注册资本：188,241.187 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

股票代码：002256

股票简称：兆新能源

成立日期：1995 年 12 月 20 日

经营期限：1995 年 12 月 20 日至 5000 年 01 月 01 日

统一社会信用代码：99144030061890815XU

经营范围：一般经营项目是：新能源充电设施的投资；新能源光伏发电设施的投资；停车场的投资；新能源汽车的投资；电力储能设备的投资与技术开发；电力储能系统软件的技术开发；防腐、防水、粘胶高分子材料及涂料，汽车尾气净化产品、清洁养护产品、美容美化产品、油品添加剂(不含危险化学品)、制动液产品，气雾剂及日用化学品，精密包装制品(含注塑)，生物降解新材料及其制品的技术开发；技术服务、技术转让及销售；商业经营管理。(以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)；许可经营项目是：新能源充电设施、新能源光伏发电设施的建设与运营；停车场的建设与运营；新能源汽车的租赁、运营(不含金融租赁)；电力储能设备的生产与销售；防腐、防水、粘胶高分子材料及涂料，汽车尾气净化产品、清洁养护产品、美容美化产品、油品添加剂(不含危险化学品)、制动液产品，气雾剂及日用化学品，精密包装制品(含注塑)，生物降解新材料及其制品的生产；非经营性危险货物运输。





## (二) 被评估单位概况

### 1. 注册登记情况

企业名称：永新县海鹰新能源科技有限公司（以下简称「永新能源」）

住 所：江西省吉安市永新县高市乡樟木山村

法定代表人：陈海勋

注册资本：5,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2015 年 08 月 18 日

经营期限：2015 年 08 月 18 日至无固定期限

统一社会信用代码：91360830352060621N

经营范围：节能技术开发服务；电力工程设计服务；工程技术咨询服务；新材料技术开发服务；以自有资金对外投资（金融、保险、证券、期货除外）投资咨询、管理；软件开发；计算机技术开发、技术服务；信息技术咨询服务。（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）

### 2. 历史沿革

#### (1) 永新能源的设立

永新县海鹰新能源科技有限公司成立于 2015 年 08 月 18 日，由江西海鹰新能源科技有限公司出资设立，注册知本味 1,000.00 万元。

设立时注册资本及股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴金额 (人民币万元)	实缴金额 (人民币万元)	比例 (%)
1	江西海鹰新能源科技有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00
	合计	1,000.00	1,000.00	100.00

#### (2) 2016 年 12 月增资

2016 年 12 月 19 日，根据股东会决议，同意公司的注册资本由 1,000.00 万元增加至 5,000.00 万元，新增的 4,000.00 万元注册资本中，由股东江西海鹰新能源科技有限公司认缴，出资方式为货币。增资后，公司的注册资本为 5,000.00 万元。

增资后注册资本及股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴金额 (人民币万元)	实缴金额 (人民币万元)	比例 (%)
1	江西海鹰新能源科技有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	5,000.00	100.00

#### (3) 2017 年 09 月股权变更

2017 年 09 月 07 日，根据股东会决议，公司股东同意将其持有的 100.00% 股权转让给深圳市永晟新能源有限公司，并办理了股权变更登记。经此次股权转让后的股权结构如表所示：



序号	股东名称	认缴金额 (人民币万元)	实缴金额 (人民币万元)	所占比例 (%)
1	深圳市永晟新能源有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	5,000.00	100.00

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，永新县海鹰新能源科技有限公司上述股权结构未发生变化。

### 3. 经营概况

永新县海鹰新能源科技有限公司成立于 2015 年 08 月 18 日，是深圳市永晟新能源有限公司全资子公司。公司位于江西省吉安市永新县高市乡樟木山村，主要从事太阳能光伏电站的设计，投资，运营，拥有员工 8 人。

公司旗下樟木山 100MWp 光伏项目，位于吉安市永新县高市乡，区域规划利用土地 1500 亩，一期装机容量 20MWp 占地 510 亩已并网。一期场址区域地形略有起伏，本次太阳能光伏电站的组件阵列运行方式采用固定式光伏阵列。

### 4. 执行的主要会计政策

永新县海鹰新能源科技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

「永新能源」从事国家重点扶持的公共基础设施项目，投资经营的所得定期减免征收企业所得税，企业所得税按“三免三减半计征”，即公司所得税 2016-2018 年减按 0% 的税率征收企业所得税，2019-2021 年减按 12.5% 的税率征收企业所得税，从 2022 年开始，所得税按 25% 的税率计征。

### 6. 「永新能源」近年的财务状况及经营状况

#### 财务状况表

金额单位：人民币元

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	7,234,896.73	8,382,750.16	3,138,209.15
应收账款	24,591,406.72	33,738,896.88	43,673,329.21
预付款项			
其他应收款	2,351.63	1,931.98	2,076.87
存货			
其他流动资产	12,166,743.67	10,258,724.83	1,820,000.00
流动资产合计	43,995,398.75	52,382,303.85	48,633,615.23
非流动资产：			
固定资产	92,619,997.25	87,605,189.57	89,146,598.24
递延所得税资产			597,270.10
其他非流动资产			5,958,946.25
非流动资产合计	92,619,997.25	87,605,189.57	89,146,598.24



项目名称	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总计	136,615,396.00	139,987,493.42	137,780,213.47
流动负债：			
应付账款			
应付职工薪酬			
应交税费	325.50	427,485.32	916,086.00
其他应付款	82,238,644.50	77,937,899.25	65,406,624.69
流动负债合计	82,238,970.00	78,365,384.57	66,322,710.69
非流动负债：			
负债合计	82,238,970.00	78,365,384.57	66,322,710.69
净资产	54,376,426.00	61,622,108.85	71,457,502.78

经营状况表

金额单位：人民币元

项目名称	2018年	2019年	2020年
一、营业收入	14,113,781.51	14,760,185.03	15,620,143.81
其中：主营业务收入	14,113,781.51	14,760,185.03	15,620,143.81
其他业务收入	-	-	-
减：营业成本	5,758,342.43	6,300,032.85	6,012,664.34
其中：主营业务成本	5,758,342.43	6,300,032.85	6,012,664.34
其他业务成本	-	-	-
税金及附加			300.00
销售费用			
管理费用	292,486.49	200,773.01	281,284.19
财务费用	-47,378.83	-21,650.32	-22,944.20
信用减值损失			-632,775.80
资产减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
其他收益	-	-	-
二、营业利润	8,110,331.42	8,281,029.49	8,716,063.68
加：营业外收入			
减：营业外支出			70,756.03
三、利润总额	8,110,331.42	8,281,029.49	8,645,307.65
减：所得税		1,035,346.64	640,650.44
四、净利润	8,110,331.42	7,245,682.85	8,004,657.21

2017至2019年度财务数据摘自企业自行编制的财务报表，未经注册会计师审计，评估基准日数据已经中勤万信会计师事务所审计并出具了勤信审字【2021】第0707号《审计报告》。

### 7.委托人和被评估单位之间的关系

本次被评估单位「兆新股份」为委托人「兆新股份」的全资孙公司，两者之间为投资与被投资的关系。

### (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》，除贵公司和法律、行政



法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

本公司接受「兆新股份」的委托，就「兆新股份」拟股权转让事宜，所涉及的「永新能源」股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，为上述经济行为提供价值参考。

经济行为文件为：「兆新股份」《总经理办公会会议纪要》[2021]第 0315 号。

## 三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「永新能源」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「永新能源」申报的于 2020 年 12 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

「永新能源」申报评估的表内总资产的账面值为 137,780,213.47 元、总负债的账面值为 66,322,710.69 元、股东全部权益的账面值为 71,457,502.78 元。表 3.1 系「永新能源」申报评估的资产负债表。

表 3.1 「永新能源」申报评估的资产负债表

金额单位：元

资产名称	行次	期末数	负债和所有者权益	行次	期末数
流动资产：	1		流动负债：	30	
货币资金	2	3,318,209.15	短期借款	31	
短期投资	3		应付票据	32	
应收票据	4		应付账款	33	
应收股利	5		预收账款	34	
应收利息	6		合同负债	35	
应收账款	7	43,673,329.21	应付工资	36	
其他应收款	8	2,076.87	应付福利费	37	
预付账款	9		应付股利	38	
应收补贴款	10		应交税金	39	916,086.00
存货	11		其他应付款	40	
其他流动资产	12	1,820,000.00	其他应付款	41	65,406,624.69
流动资产合计	13	48,633,615.23	一年内到期非流动负债	42	
长期应收款	14		流动负债合计	43	66,322,710.69
固定资产：	15	89,146,598.24	长期应付款	44	
固定资产原价	16		专项应付款	45	
减：累计折旧	17		其他长期负债	46	
固定资产净值	18		递延所得税负债	47	
减：固定资产减值准备	19		负债合计	48	66,322,710.69
固定资产净额	20		股东权益（或股东权益）：	59	



资产名称	行次	期末数	负债和所有者权益	行次	期末数
在建工程	21		实收资本（或股本）	50	50,000,000.00
无形资产及其他资产：	22		实收资本（或股本）净额	51	
无形资产	23		资本公积	52	
未确认融资费用	24		盈余公积	53	2,145,750.28
长期待摊费用	25		其中：法定盈余公积	54	2,145,750.28
其他非流动资产	26	5,958,946.25	未分配利润	55	19,311,752.50
递延所得税资产	27	597,270.10	所有者权益合计	56	71,457,502.78
非流动资产合计	28	89,146,598.24	负债和所有者权益总计	58	137,780,213.47
资产总计	29	137,780,213.47	-	-	-

资料来源：上述资产与负债数据摘自中勤万信会计师事务所审计并出具的勤信审字【2021】第0707号无保留意见《审计报告》，本次评估是在审计基础上进行的。

## （二）主要资产状况

纳入评估范围的资产主要为固定资产，包括「永新能源」拥有的房屋建筑物、机器设备、车辆、电子及办公设备。

### 1.房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物位于永新县高市乡樟木山村渊泉组光伏电厂内，主要包括综合房、控制室及门卫房3项；建成于2016年6月，房屋建筑物已办理不动产权登记，产权证号为赣（2019）永新县不动产第0005169号，目前使用正常。

房屋建筑物情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	房屋用途	具体位置	对应土地面积（m <sup>2</sup> ）	对应土地性质	对应土地用途	结构	建成年月	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	赣（2019）永新县不动产第0005169号	综合楼	公共设施	永新县高市乡樟木山村渊泉组	2,827.90	划拨用地	公共设施用地	砖混结构	2016/6/1	431.37
2	赣（2019）永新县不动产第0005169号	控制室	公共设施	永新县高市乡樟木山村渊泉组		划拨用地	公共设施用地	砖混结构	2016/6/1	219.96
3	赣（2019）永新县不动产第0005169号	门卫室	公共设施	永新县高市乡樟木山村渊泉组		划拨用地	公共设施用地	砖混结构	2016/6/1	15.08

### 2.设备类资产

机器设备主要为「永新能源」20MWp光伏发电项目的光伏组件设备及其配套设备，共430项，主要为多晶硅组件、光伏支架、汇流箱、交换机、集中式逆变器、油式箱变等，均永新县高市乡樟木山村渊泉组光伏电厂内，大部分于2016年6月建成并投入使用，截至评估基准日该类资产使用正常。

车辆具体为多用途乘用车1辆，型号为猎豹LBA6431BQE，用于日常办公及电站巡视检修，车辆使用正常。

电子及办公设备主要为电脑、打印机、空调、办公家具等，共114项，设备分布于办公及生活区域内，截止评估基准日均正常使用。上述各类资产均由「永新能源」使用，资产于现场勘察时其使用状况未见异常。

### (三)被评估单位申报评估的表外资产和负债

「永新能源」房屋建（构）筑物对应土地为政府划拨取得，已取得永新县人民政府办公室关于同意永新县海鹰新能源科技有限公司按 5.6 万元/亩的标准对高市乡 100MWp（樟木山 20MWp）地面光伏发电工程项目中的开关站实施划拨供地 4.24 亩的永新县人民政府办公室抄告单（永府办抄字[2019]225 号）以及永新县自然资源局出具的吉安市永新县建字第 201814 号《建设用地批准书》且房屋建（构）筑物建设完成后已办理取得了相关房屋建（构）筑物及划拨用地不动产权证书。其划拨用地情况如下：

序号	权证编号	证载权利人	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	土地使用权利到期日	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	赣（2019）永新县不动产第 0005169 号	永新县海鹰新能源科技有限公司	永新县高市乡樟木山村湖泉组公共设施用地	永新县高市乡樟木山村湖泉组	2016/6/1	划拨用地	公共设施用地	无固定期限	生地	2,827.90

除上述表外无形资产外，「永新能源」无与本次评估相关的表外资产及负债。

### (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

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的「永新能源」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转让，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 2020 年 12 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

1. 「兆新股份」《总经理办公会会议纪要》[2021]第 0315 号。

### (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, 2017)；
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. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号, 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订)；
12. 《中华人民共和国印花税法》(国务院令[1988]第 11 号, 2011 年 1 月 8 日, 根据国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；
13. 《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)；
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.《分布式光伏发电项目管理暂行办法》（国家能源局以国能新能〔2013〕433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）；

22.其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）评估准则依据

1.《资产评估准则—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.《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）；

16.《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18号及其后颁布和修订的41项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定）；

17.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.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；

3.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.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率等有关资料；

5.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料；

6.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；

7.同花顺 ifind 金融终端；

8.与本次评估有关的其他参考资料。

#### (六)取价依据

1.被评估单位提供的以前年度的财务报表；

2.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；

3.被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；

4.《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2020 年 12 月 20 日公布的市场贷款报价利率（LPR）》；

5.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

6.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；

7.《2020 机电产品报价手册》（机械工业出版社）；

8.《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）；

9.《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）；

10.参考《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）；

11.参考《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670 号）；

12.参考《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格[2002]10 号）；

13.参考《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）；



14.参考《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);

15.国家宏观、行业统计分析资料;

16.被评估单位提供的未来年度经营计划及措施;

17.被评估单位提供的主要经营项目目前及未来市场预测资料;

18.评估人员从wind资讯网、同花顺iFinD金融终端收集到的上市公司信息;

19.国网江西电力有限公司吉安供电分公司关于电价执行政策的说明以及相关电价公示;

20.国网江西电力有限公司吉安供电分公司与永新县海鹰新能源科技有限公司签订的《光伏电站购售电合同》;

21.国网江西电力有限公司吉安供电分公司与永新县海鹰新能源科技有限公司签订的《并网调度协议》;

22.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;

23.评估人员获得的市场调查;

24.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料;

25.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

### (七)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.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。

「永新能源」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「永新能源」的经营情况等分析，「永新能源」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，「永新能源」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「永新能源」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。

①货币资金：对货币资金中现金及银行存款的账面金额进行核实，人民币资金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。

#### 2.非流动资产

纳入评估范围的非流动资产包括固定资产、无形资产、递延所得税资产以及其他非流动资产。

##### ①固定资产

固定资产包括房屋建筑物和设备类资产。

### 1) 房屋建筑物的评估

根据委估房屋的特点，本次评估采用重置成本法对房屋建筑物进行评估。

重置成本法：是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。

基本公式：房屋建筑物评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### 1. 重置全价的确定

主要按现行计价定额、当地的建筑材市场价格和取费程序，采用定额计价中的实物法，确定其重建所需的建安综合造价并考虑一定的开发利润；其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算重置价值。

重置价值由建安造价、前期及其他费用和资金成本三部分组成。

#### A. 建筑安装工程估价

在对房屋建筑物的评估中，采用重置核算法进行评定估算。建筑安装工程估价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用预（决）算调整法进行计算。评估现场工作期间，评估人员套用 2017 年《江西省建设工程定额》、《江西省建设工程计价管理办法》等调整计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价等计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

#### B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	取费项目	标准（含税）	标准（不含税）	取费参考依据
1	建设单位管理	1.23%	1.23%	财政部财建[2016]81号
2	建设工程监理费	2.19%	2.07%	国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2007]670号
3	工程勘察设计费	3.05%	2.88%	国家计委、建设部计价格[2002]10号
4	招标代理费	0.31%	0.29%	国家发改价格[2011]534号
5	环境评价费	0.49%	0.47%	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格[2002]125号）
6	可行性研究报告编制及评估费用	0.36%	0.34%	计价格[1999]1283号
	合计	7.63%	7.27%	

#### C. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投

入考虑:

资金成本=[建筑安装工程造价(含税价)+前期及其他费用(含税价)]×合理工期×贷款利率÷2

## 2.成新率的确定

对于单价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定,其计算公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

### A.年限成新率

依据委估建(构)筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建(构)筑物的成新率。计算公式为:

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

### B.勘察成新率

评估人员实地勘察委估建(构)筑物的使用状况,调查、了解建(构)筑物的维护、改造情况,对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察,结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{勘察成新率} = \text{结构部分评分} \times 70\% + \text{装修部分评分} \times 20\% + \text{设备部分评分} \times 10\%。$$

## 3.评估值的确定

将重置全价与成新率相乘,求取评估基准日的房屋建筑物评估值。其计算公式为:

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}。$$

### 2) 设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

#### 1.重置全价的确定

##### A.机器设备重置全价

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价(不含税)} + \text{运杂费(不含税)} + \text{安装调试费(不含税)} + \text{工程建设其他费用(不含税)} + \text{资金成本}$$

##### a.设备购置费

主要通过向生产厂家或国内代理商公司询价、或参照《2020机电产品报价手册》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备,采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价(含税),则购置价(不含税)=购置价(含税)/1.13。



### b. 运杂费的确定

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，参照《资产评估常用方法与参数手册》按不同运杂费率计取。对部分设备生产厂家或销售商提供免费运输，此处不考虑运杂费。

$$\text{运杂费（含税）} = \text{购置价（含税）} \times \text{运杂费率}$$

$$\text{运杂费（不含税）} = \text{运杂费（含税）} / 1.09。$$

### c. 安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用方法与参数手册》，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

$$\text{安装调试费} = \text{购置价（含税）} \times \text{安装费率}$$

$$\text{安装调试费（不含税）} = \text{安装调试费（含税）} / 1.09$$

对小型、无须安装的设备，或包安装设备不考虑安装调试费。

### d. 其它费用

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	取费项目	标准（含税）	标准（不含税）	取费参考依据
1	建设单位管理	1.23%	1.23%	财政部财建[2016]81号
2	建设工程监理费	2.19%	2.07%	国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2007]670号
3	工程勘察设计费	3.05%	2.88%	国家计委、建设部计价格[2002]10号
4	招标代理费	0.31%	0.29%	国家发改价格[2011]534号
5	环境评价费	0.49%	0.47%	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格[2002]125号）
6	可行性研究报告编制及评估费用	0.36%	0.34%	计价格[1999]1283号
合计		7.63%	7.27%	

$$\text{其他费用（含税）} = (\text{购置价格（含税）} + \text{运杂费（含税）} + \text{安装调试费（含税）}) \times \text{其它费率（含税）}$$

$$\text{其他费用（不含税）} = (\text{购置价格（含税）} + \text{运杂费（含税）} + \text{安装调试费（含税）}) \times \text{其它费率（不含税）}。$$

对于小型且易于安装或无需特殊安装设备不考虑其他费用支出。

### e. 资金成本

资金成本：根据该公司对整个公司的资本投入和建设时间分析，以合理建设时间资金均匀投入计算。

$$\text{资金成本} = (\text{购置价格（含税）} + \text{运杂费（含税）} + \text{安装调试费（含税）} + \text{其他费用（含税）}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2。$$

### B. 运输车辆重置全价



根据车辆市场信息及等近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的车辆的含税购置价,根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及深圳市相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费,确定其重置全价。

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

a.含税购置价:参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定,其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

不含税购置价=含税购置价÷1.13

b.车辆购置税:根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定:车辆购置税=不含税购置价×10%。

购置税=购置价÷(1+13%)×10%。

c.新车上户牌照手续费:根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

### C.电子设备重置全价

根据当地市场信息及中关村网等近期市场价格资料,依据其购置价(不含税价)确定重置全价。

## 2.成新率的确定

### A.机器设备成新率

在本次评估过程中,按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

对于超期使用的设备,本次评估根据二手市场价确认评估值。

### B.电子设备成新率

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

对于超期使用的设备,本次评估根据二手市场价确认评估值。

### C.车辆成新率

对于运输车辆,依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号文《机动车强制报废标准规定》评估人员对车辆按类型分别采用的行驶里程成新率、使用年限成新率及综合成新率确定如下,即

行驶里程成新率=(1-已行驶里程 / 规定行驶里程) ×100%

使用年限成新率=(1-已使用年限 / 规定或经济使用年限) ×100%

综合成新率=Min(行驶里程成新率, 使用年限成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定,若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,若两者结果相当,则不进行调整。

## 3.评估值的确定

评估值=重置全价×成新率。

### 3. 无形资产的评估

「永新能源」房屋建（构）筑物对应土地为政府划拨取得，已取得永新县人民政府办公室关于同意永新县海鹰新能源科技有限公司按 5.6 万元/亩的标准对高市乡 100MWp（樟木山 20MWp）地面光伏发电工程项目中的开关站实施划拨供地 4.24 亩的永新县人民政府办公室抄告单（永府办抄字[2019]225 号）以及永新县自然资源局出具的吉安市永新县建字第 201814 号《建设用地批准书》且房屋建（构）筑物建设完成后已办理取得了相关房屋建（构）筑物及划拨用地不动产权证书。其划拨用地情况如下：

序号	权证编号	证载权利人	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	土地使用权到期日	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	赣（2019）永新县不动产第 0005169 号	永新县海鹰新能源科技有限公司	永新县高市乡樟木山村渊泉组公共设施用地	永新县高市乡樟木山村渊泉组	2016/6/1	划拨用地	公共设施用地	无固定期限	生地	2,827.90

根据《城镇土地评估规程》（以下简称“规程”），常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法（剩余法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，评估对象为划拨公共设施用地，本次评估根据土地的特点及宗地的实际情况，选取市场比较法作为本次评估的基本方法。考虑如下：

1) 评估对象为划拨公共设施用地土地市场价格波动较小，且永新县与公共设施用地类似的用于新建基础设施的工业用地案例较多，可采用市场比较法评估。

2) 吉安市永新县现行基准地价基准日为 2015 年，距本次评估基准日较为久远，很难合理反映吉安市永新县的土地地价水平，故本次评估不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

3) 评估对象所在区域土地开发程度较低，多为未开发用地，且不属于正常的征迁范围，成本逼近法各项成本难以确定，所以本次评估不采用成本逼近法测算地价。

4) 由于单纯土地出租案例较少，难以确定评估对象合理的租金水平，虽然开发完成后相应房地产能够采集到相关的租赁价格，但房地产总收益如何剥离房地收益较难客观确定，使得采用收益法较难准确确定评估对象的土地使用权价格，因此本次评估不适宜采用收益还原法测算地价。

5) 根据现场勘查，委估宗地已开发建设完成，房屋建筑物总面积为 666.41 m<sup>2</sup>，均为地上配套公共设施建筑，因此不适宜采用假设开发法进行评估。

故本次评估采用市场比较法为主要评估方法，然后经综合测算得出被评估土地使用权的市场价格。

### 4. 非流动资产-递延所得税资产

本次评估范围内的递延所得税资产为资产减值准备暂时性差异产生的递延所得税资产。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，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。以核实后账面值确定为评估值。



## 5.其他非流动资产

其他非流动资产主要为以前年度产生的增值税进行税额。评估人员查阅了相关会计凭证、合同等资料，核实了款项的合理性、真实性，以核实后账面价值作为评估价值。

## 6.各类负债

「永新能源」负债具体包括应交税费、其他应付款。

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，归属母公司股东权益价值=股东全部权益价值-少数股东权益价值，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：

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

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，  $i = 1, 2, \Lambda, n$

$F_n$  ——表示预测期末年即第  $n$  年预计的自由现金流量

$r$  ——表示折现率

$n$  ——表示预测期

$i$  ——表示预测期第  $i$  年

$g$  ——表示永续期各年的自由现金流量预计的年平均增长率

$m$  ——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

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

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，  $i = 1, 2, \Lambda, n$

$P_i$  ——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

$\Delta C_{wi}$  ——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  $Re$  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)

$\beta$ ——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, 采用与评估基准日相近的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 LPR 为基础对付息债务成本 $R_d$ 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。

$$\text{权益的系统风险系数}\beta: \beta_u = \frac{\beta_l}{1+(1-T)\times\frac{D}{E}} \quad \beta_l = \beta_u \times \left[1 + (1-T) \times \frac{D}{E}\right]$$

上式中： $\beta_u$ ——表示预期无杠杆市场风险系数， $\beta_l$ 表示包含财务杠杆的 $\beta$ 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 $\beta_u$ 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  $V_{BD}$  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(本报告的签字资产评估师)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。

## (八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 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去进行的。

#### 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

除另有特别说明外，与评估对象有关的资产均处在正常使用中。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对评估对象及其相关资产的现场调查，这种调查工作仅限于对其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。

## 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 13,778.02 万元，评估值 10,312.70 万元，评估减值 3,465.32 万元，减值率 25.15%。

总负债账面价值 6,632.27 万元，评估值 6,632.27 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 7,145.75 万元，评估值 3,680.43 万元，评估减值 3,465.32 万元，减值率 48.49%。

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：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	4,863.36	4,863.36	-	-
2 非流动资产	8,914.66	5,449.34	-3,465.32	-38.87



项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 固定资产	8,259.04	4,769.96	-3,489.08	-42.25
5 无形资产	-	23.75	23.75	
6 其中：土地使用权	-	23.75	23.75	
7 递延所得税资产	59.73	59.73	-	-
8 其他非流动资产	595.89	595.89	-	-
9 资产总计	13,778.02	10,312.70	-3,465.32	-25.15
10 流动负债	6,632.27	6,632.27	-	-
11 非流动负债	-	-	-	-
12 负债总计	6,632.27	6,632.27	-	-
13 净资产（所有者权益）	7,145.75	3,680.43	-3,465.32	-48.49

即：采用资产基础法评估的「永新能源」股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为：3,680.43 万元。

评估增减值主要原因为：

项目	增减值额 (万元)	增值率(%)	变动原因
固定资产	-3,489.08	-42.25	近几年光伏设备制造技术及制造成本大幅下降所致。

## 2. 收益法评估结果

采用收益法评估的「永新能源」股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为 9,172.95 万元，相对其于评估基准日的账面值 7,145.75 万元，评估增值 2,027.20 万元，增值率为 28.37%。

## 3. 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

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高。两种评估方法差异的原因主要是：

①资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即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权益价值的方法。该方法是以资产或生产要素的重置为价值标准，对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，因此未能反映企业的声誉积累、管理水平及未来收益等。

②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，一定的时间段，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。综上所述，两种评估方法对应的评估结果产生差异。

因此，我们选用收益法评估结果作为「永新能源」拟股权转让所涉及的股东全部权益价值的参考依据，由此得到「永新能源」股东全部权益在基准日时点的评估价值为 9,172.95 万元。





## (二)评估结论

综上所述,我们认为,除评估报告所载明的特别事项说明外,在「永新能源」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下,「永新能源」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币:9,172.95万元。

本次评估「永新能源」股东全部权益于评估基准日之市场价值时,未考虑股权流动性等因素对股权价值的影响。

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2020年12月31日至2021年12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、企业会计准则和中国资产评估准则测算的市场价值。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。

1.本评估报告仅供委托人内部决策使用,任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者,如果本报告使用不当造成的法律后果,本公司不予负责。

2.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。

3.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「永新能源」未来盈利能力的保证。

4.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。

5.根据永新县海鹰新能源科技有限公司与江西省吉安市永新县高市乡人民政府签订的《永新县高市乡100MWp(一期20MWp)光伏电项目土地租赁合同》,江西省吉安市永新县高市乡人民政府同意将位于江西省吉安市永新县高市乡樟木山村的土地合计伍佰壹拾亩租赁给永新县海鹰新能源科技有限公司,该土地性质为荒山、残次林,租赁期限为26年,租赁期为2015年9月28日至2041年9月27日,租赁租金为100元/亩,租金约定为“林地指标文件批复”后7日内支付全部租金及工作经费。

6.«永新能源»房屋建(构)筑物位于永新县高市乡樟木山村渊泉组光伏电站内,主要包括综合房、控制室及门卫房3项,建筑总面积666.41m<sup>2</sup>;该建成于2016年6月,房屋建筑物已办理不动产权登记,产权证号为赣(2019)永新县不动产第0005169号,目前使用正常。

房屋建筑物情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	房屋用途	具体位置	对应土地面积 (m <sup>2</sup> )	对应土地性质	对应土地用途	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	赣(2019)永新县不动产第0005169号	综合楼	公共设施	永新县高市乡樟木山村湘泉组	2,827.90	划拨用地	公共设施用地	砖混结构	2016/6/1	431.37
2	赣(2019)永新县不动产第0005169号	控制室	公共设施	永新县高市乡樟木山村湘泉组		划拨用地	公共设施用地	砖混结构	2016/6/1	219.96
3	赣(2019)永新县不动产第0005169号	门卫室	公共设施	永新县高市乡樟木山村湘泉组		划拨用地	公共设施用地	砖混结构	2016/6/1	15.08
合计					2,827.90	-	-	-	-	666.41

上述房屋建(构)筑物对应土地为政府划拨取得,已取得永新县人民政府办公室关于同意永新县海鹰新能源科技有限公司按5.6万元/亩的标准对高市乡100MWp(樟木山20MWp)地面光伏发电工程项目中的开关站实施划拨供地4.24亩的永新县人民政府办公室抄告单(永府办抄字[2019]225号)以及永新县自然资源局出具的吉安市永新县建字第201814号《建设用地批准书》且房屋建(构)筑物建设完成后已办理取得了相关房屋建(构)筑物及划拨用地不动产权证书。

7.本次评估预测未来收入是在假设被评估单位后续会顺利取得国家电价补贴的基础预测的,评估人员不为企业后续是否能够取得国家电价补贴而提供任何程度上的保证,如后期无法取得国家电价补贴,收益法结果无效。

8.「永新能源」符合《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第二款、《企业所得税法实施条例》第八十七条及财政部、国家税务总局、国家发展和改革委员会以财税[2008]116号文发布的《公共基础设施企业所得税优惠目录(2008年版)》“由政府投资主管部门核准的太阳能发电新建项目”条件,自项目取得第一笔生产经营收入所属年度起,第一至第三年免征所得税,第四年至第六年减半征收企业所得税,即公司所得税2016-2018年减按0%的税率征收企业所得税,2019-2021年减按12.5%的税率征收企业所得税,从2022年开始,所得税按25%的税率计征。

9.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。

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。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响,特此提请报告使用者注意。



(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

二〇二一年五月七日

资产评估师:



资产评估师:

