

本报告依据中国资产评估准则编制

协鑫智慧能源（苏州）有限公司拟股权收购所涉及的
浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华沪评报字（2023）第 2106 号
共壹册 第壹册



中同华资产评估（上海）有限公司
China Alliance Appraisal (Shanghai) Co.,Ltd.

日期：2023 年 11 月 9 日

地址：上海市浦东新区浦东南路 500 号国家开发银行大厦 3 层 B 座

邮编：200120

电话：021-69350688

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131200011202300114
合同编号:	中同华沪合同字[2023]176号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华沪评报字(2023)第2106号
报告名称:	协鑫智慧能源(苏州)有限公司拟股权收购所涉及的浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	233,361,508.16元
评估报告日:	2023年11月09日
评估机构名称:	中同华资产评估(上海)有限公司
签名人员:	杨一赞 (资产评估师) 会员编号: 31140017 张哲 (资产评估师) 会员编号: 31190042



(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11月13日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
（一）评估方法的选择	13
（二）评估方法简介	14
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分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及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

协鑫智慧能源（苏州）有限公司拟股权收购所涉及的
浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中同华沪评报字（2023）第 2106 号

协鑫智慧能源（苏州）有限公司：

中同华资产评估（上海）有限公司（以下简称“中同华上海”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为协鑫智慧能源（苏州）有限公司拟股权收购行为提供价值参考依据。

评估对象：浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产和流动负债。

评估基准日：2023年8月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,078.46	1,078.46	-	-
非流动资产	2	19,926.55	23,282.67	3,356.12	16.84
固定资产	3	144.33	146.58	2.25	1.55
在建工程	4	19,781.28	23,135.03	3,353.75	16.95
无形资产	5	0.94	1.06	0.12	13.00
资产总计	6	21,005.01	24,361.13	3,356.12	15.98
流动负债	7	1,024.97	1,024.97	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	1,024.97	1,024.97	-	-

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
净资产（所有者权益）	10	19,980.04	23,336.16	3,356.12	16.80

资产评估结果万元汇总表个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成，具体评估结果详见资产评估结果分类汇总表。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。

协鑫智慧能源（苏州）有限公司拟股权收购所涉及的
浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

中同华沪评报字（2023）第 2106 号

协鑫智慧能源（苏州）有限公司：

中同华资产评估（上海）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对协鑫智慧能源（苏州）有限公司拟实施股权收购行为所涉及的浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司股东全部权益在2023年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为协鑫智慧能源（苏州）有限公司，被评估单位为浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：协鑫智慧能源（苏州）有限公司（以下简称：“协鑫苏州”或委托人）

统一社会信用代码：91320594691308978G

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区新庆路 28 号

法定代表人：费智

注册资本：600000 万元整

成立日期：2009 年 06 月 30 日

营业期限：2009 年 06 月 30 日至*****

经营范围：清洁能源投资（含天然气发电、分布式能源、垃圾焚烧发电、风力发电、配电网项目的开发、投资、建设、运营、维护）；能源信息智能化服务；能源技术的科技研发和咨询服务；能源高效阶梯综合利用；能源大数据服务；电力设备、辅材、

备品配件，及相关系统成套设备的销售、咨询、运行维护服务；销售：煤炭。燃气经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司（以下简称“建德协鑫”或被评估单位）

统一社会信用代码：91330182MA27X0KG50

类型：其他有限责任公司

住所：建德市新安江街道望江路 22 号 2 楼

法定代表人：黄岳元

注册资本：贰亿元整

成立日期：2016 年 03 月 03 日

经营范围：抽水蓄能电站的筹建。（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. 企业历史沿革

浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司成立于 2016 年 03 月 03 日，由江苏协鑫电力有限公司出资成立，注册资本 20000 万元。设立时股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	江苏协鑫电力有限公司	20,000.00	100.00
	合计	20,000.00	100.00

根据 2022 年 4 月《股权转让协议》及《浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司股东会决议》，江苏协鑫电力有限公司将其持有浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司 51% 的 10200 万元股权转让给协鑫智慧能源（苏州）有限公司，变更后浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	江苏协鑫电力有限公司	9,800.00	49.00
2	协鑫智慧能源（苏州）有限公司	10,200.00	51.00
	合计	20,000.00	100.00

根据 2022 年 9 月《江苏协鑫电力有限公司与建德市新安旅游投资有限公司关于浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司之股权转让协议》及《浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司股东会决议》，江苏协鑫电力有限公司将其持有浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司 15% 的 3000 万元股权转让给建德市新安旅游投资有限公司，变更后浙江建德协鑫抽水蓄能

有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	江苏协鑫电力有限公司	6,800.00	34.00
2	协鑫智慧能源（苏州）有限公司	10,200.00	51.00
3	建德市新安旅游投资有限公司	3,000.00	15.00
合计		20,000.00	100.00

截至评估基准日，浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴比例（%）
1	江苏协鑫电力有限公司	6,800.00	34.00	6,800.00	34.00
2	协鑫智慧能源（苏州）有限公司	10,200.00	51.00	10,200.00	51.00
3	建德市新安旅游投资有限公司	3,000.00	15.00	3,000.00	15.00
合计		20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

3. 主营业务简介

被评估单位主营业务为抽水蓄能电站的筹建，目前拟建的浙江省乌龙山抽水蓄能电站项目处在前期筹备阶段，已经获得部分批复，待正式开工建设。

（1）项目背景及意义

在建工程为浙江省乌龙山抽水蓄能电站项目，该项目是浙江省 2025 年抽水蓄能选点规划推荐站点之一，是国家能源局《抽水蓄能中长期发展规划（2021-2035 年）》中的“十四五”重点实施项目，是《浙江省可再生能源发展“十四五”规划》的计划开工项目。

项目建成后，预计成为目前华东区域第一大抽水储能电站，有力支撑电网安全稳定运行，促进新能源消纳、改善电网结构；项目建成后，预计每年可节省电网电力系统的燃煤消耗量约 48 万吨，减少排放二氧化碳约 96 万吨、氮氧化物约 0.24 万吨、二氧化硫约 0.64 万吨，对全省实现双碳目标具有重要意义；项目建成后，三江口文旅板块将形成古城、三江、乌龙山的立体化发展格局，并有力推动建德市打造“浙西储能中心”，加快推进经济社会高质量发展。

（2）项目概况

该在建工程项目位于浙江省建德市建德林场，地处华东电网和浙江省负荷中心附近，主要承担华东电网调峰、填谷、储能、调频、调相和紧急事故备用等任务。

项目计划安装 6 台单机容量 400MW 的可逆式水轮发电机组，总装机容量 2400MW，设计年发电量 24 亿千瓦时，年抽水耗电量 32 亿千瓦时。该电站项目为一等大（1）型工程，主要有上水库、输水系统、地下厂房及地面开关站等建筑物组成，

下水库利用已建的富春江水库，地下厂房采用中部开发方式，输水系统采用三洞六机布置。

工程建设总用地面积约 2422 亩。项目主体工程开工至第一台机组发电工期为 60 个月，总施工期 78 个月（不含筹建期）。项目总投资约 140.548 亿元。

（3）相关单位

建设单位：浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司。

设计单位：中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司。

（4）项目历程

1992 年年初，华东勘测设计研究院（下称“华东院”）开展资源普查，发现建德市境内有适宜建设抽水蓄能电站的站址。

2001 年，华东院发现建德乌龙山具备建设 240 万千瓦抽水蓄能电站的新站址，并出具了选点查勘报告。

2003 年 12 月，《规划报告》通过水电水利规划设计总院（下称“水规院”）等单位审查，原则同意乌龙山抽蓄站点的规划结论。

2004 年 4 月，预可研通过水规院会同浙江省发改委的审查，基本同意报告内容。

2016 年 1 月，建德市与协鑫集团、华东院，三方正式签订了战略合作协议。同年 7 月，正式重新启动项目可行性研究工作。

2018 年 1 月，《浙江省抽水蓄能电站选点规划调整报告（2018 版）》通过水规院、浙江省能源局、国家电网公司华东分部等联合审查。

2018 年 9 月，国家能源局复函浙江省发改委、水规院（国能函新能（2018）116 号），同意将该项目列为推荐站点。

2022 年 2 月，国家林草局、浙江省林业局对《富春江-新安江风景名胜区严东关景区详细规划（2022-2025 年）》、《下库工程区选址方案》进行审查，均获批准，制约建德抽蓄的环境因素全部解除。

2022 年 4 月，《枢纽布置格局比选专题报告》、《正常蓄水位选择专题报告》、《施工总布置规划专题报告》通过水规院等审查。

2022 年 6 月，取得《关于浙江建德抽水蓄能电站拟选址地块压覆矿产资源的证明》、《浙江省重大决策社会风险评估报告备案文书》。

2022 年 7 月，《建设征地实物指标调查工作大纲》通过水规院等审查，同时取得《建设项目用地预审与选址意见书》、《浙江省文物局准予行政许可决定书》等。

2022年8月，《建设征地移民安置规划大纲》通过水规院等审查。

2022年9月6日，项目获得浙江省发改委核准。

2023年3月，项目获得杭州市生态环境局《关于浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司浙江建德抽水蓄能电站环境影响报告书审查意见的函》。

2023年6月，项目获得水规院关于印发《浙江建德抽水蓄能电站工程治安反恐防范设计专题报告评审意见》的函。

2023年8月，项目获得建德水利局《关于浙江建德抽水蓄能电站水工程建设规划同意书论证报告的准予行政许可决定书》以及《关于浙江建德抽水蓄能电站工程防洪评价报告的准予行政许可决定书》。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年8月31日
资产总额	11,900.55	21,446.92	21,005.01
负债总额	2,100.55	1,466.85	1,024.97
净资产	9,800.00	19,980.07	19,980.04
项目	2021年	2022年	2023年1-8月
营业收入	-	-	-
利润总额	-	-19.93	-0.04
净利润	-	-19.93	-0.04

以上2021年度财务数据与天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州安信分所出具的天衡信审字[2022]00168号无保留意见审计报告一致，2022年度财务数据与大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2023]020514号无保留意见审计报告一致，评估基准日财务数据与建德协鑫提供的未经审计的财务报表一致。

5. 适用税种及税率情况

浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司执行企业会计准则及其他相关规定。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。

公司主要税种及税率见下表：

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售（含电力销售）	13%
	简易计税	3%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人系被评估单位股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

协鑫智慧能源（苏州）有限公司拟收购浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司部分股权。

本次评估目的是反映浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司的全部资产及负债，具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	10,784,578.57
货币资金	7,905,538.18
其他应收款	460,982.75
其他流动资产	2,418,057.64
非流动资产合计	199,265,512.43
固定资产	1,443,350.70
在建工程	197,812,781.19
无形资产	9,380.54
资产总计	210,050,091.00
流动负债合计	10,249,734.64
应付职工薪酬	183,008.14
其他应付款	10,066,726.50
负债总计	10,249,734.64
净资产（所有者权益）	199,800,356.36

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产、负债范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和

评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：设备、在建工程，实物资产的类型及特点如下：

1. 设备

运输设备为3辆办公用车辆，车辆购置于2022年，位于建资大厦停车场。

电子设备共12项，购置于2016年至2023年间，主要为笔记本、打印机、复印机等办公用设备，分布在公司内。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

2. 在建工程

在建工程为被评估单位尚在建设中的浙江建德抽水蓄能电站项目。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 企业申报的纳入评估范围的账面记录的无形资产

企业申报的纳入评估范围的账面记录的无形资产包括：凯云水利水电工程造价管理系统。上述其他无形资产为被评估单位于2023年2月外购获得，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限（年）	原始入账价值	账面净值
1	凯云水利水电工程造价管理系统	2023-2-9	5	10,619.47	9,380.54

2. 企业申报的纳入评估范围的账面未记录的无形资产

企业无申报纳入评估范围的账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的情况

截至评估基准日建德协鑫申报范围内无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产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。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国产权交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年8月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）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》（根据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》第四次修正）；

3. 《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）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；

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第二次修正）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日国务院令第714号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局

令第 65 号)；

9.《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）；

10.《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）；

11.《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修订）；

12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 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——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
- 13.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 14.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（三）权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的审计报告、财务报表；
2. 被评估单位提供的项目可行性研究报告等资料；
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. 《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）；

5. 《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，中华人民共和国主席令第十九号）；

6. 《机电产品报价手册》（机械工业出版社）；

7. 市场询价资料；

8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 建德协鑫提供的各类《资产评估申报明细表》；

2. 协鑫苏州与中同华上海签订的《资产评估委托合同》；

3. 建德协鑫相关人员访谈记录；

4. 建德协鑫提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主要从事水电站的筹建，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选用收益法评估的理由：被评估单位尚处于筹备期，项目尚未正式开工，未开展经营业务，未来经营收益难以量化，故不适用收益法。

选取资产基础法评估的理由：被评估单位评估基准日资产负债各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）评估方法简介

资产基础法

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，评估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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款以及其他流动资产。

1. 货币资金，为银行存款，通过核对银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值。

3. 其他流动资产系待抵税进项税额，通过核实企业税率、纳税申报表等，按核实后的账面价值确认评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括设备、在建工程以及其他无形资产。

1. 设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

采用重置成本法评估的：

评估价值=重置全价×综合成新率

A. 车辆

(1) 重置全价

由于被评估单位车辆购置年限及使用年限距离评估基准日时间较短，本次评估以车辆购置价格（不含税）加上装潢费（不含税）确定车辆于评估基准日的新车购置价，加上车辆购置税以及其他费用确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

(2) 成新率的确定

以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

行驶里程成新率=（经济行驶里程—已行驶里程）÷经济行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

B. 电子设备

(1) 重置全价

重置全价=购置价—可抵扣增值税

(2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限—已使用年限）÷经济使用年限×100%

2. 在建工程

根据在建工程的特点、评估值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

由于该项目于 2016 年开始陆续投入资金，距离评估基准日时间较长，而在建工程账面价值并未包含资金成本，因此按照合理建设工期加资金成本进行评估。

资金成本为委估在建工程正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日

仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率。

大型水库的建设期通常需要 5-10 年。该项目的合理建设期约为 9 年。本次假定不同时点的费用投入在年内均匀投入。按照距离评估基准日时间对应的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）计算。计息时间按照费用投入时点距离评估基准日时间计算资金成本。

资金成本 = 当期费用（含税）× 贷款利率 × 计息时间

流动负债的评估

负债包括应付职工薪酬和其他应付款。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

我公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，

对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设被评估资产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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

本次评估采用资产基础法对浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司股东全部权益价值进行评估。浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司截至评估基准日2023年8月31日资产账面价值为21,005.01万元，负债为1,024.97万元，净资产为19,980.04万元。

总资产账面价值为21,005.01万元，评估值为24,361.13万元，增值率15.98%；负债账面价值为1,024.97万元，评估值为1,024.97万元，无评估增减值；净资产账面价值为19,980.04万元，评估值为23,336.16万元，增值率16.80%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,078.46	1,078.46	-	-
非流动资产	2	19,926.55	23,282.67	3,356.12	16.84
固定资产	3	144.33	146.58	2.25	1.55
在建工程	4	19,781.28	23,135.03	3,353.75	16.95
无形资产	5	0.94	1.06	0.12	13.00
资产总计	6	21,005.01	24,361.13	3,356.12	15.98
流动负债	7	1,024.97	1,024.97	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	1,024.97	1,024.97	-	-
净资产（所有者权益）	10	19,980.04	23,336.16	3,356.12	16.80

资产评估结果万元汇总表个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成，具体评估结果详见资产评估结果分类汇总表。

本评估结论根据以上评估工作得出。

在本报告设定的假设条件和前提下，经采用资产基础法评估，浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司股东全部权益价值在评估基准日2023年8月31日的评估值为23,336.16万元。

（二）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现被评估单位存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

不存在重要的利用专家工作及相关报告情况。

（五）重大期后事项

未发现被评估单位存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

不存在评估程序受限的情况。

（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

截至评估基准日，浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司存在以下租赁房产情况：浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司向建德市资产经营投资有限公司租赁位于建德市新安江街道广场东路 67 号建资商厦 4 楼整层，建筑面积合计为 1129.71 平方米（含公摊面积），房屋用途为办公用房，租赁期限自 2023 年 06 月 01 日至 2025 年 05 月 31 日，年租金为人民币 500,000.00 元（含税价，税率按国家规定执行），合同期内年租金固定不变。上述租赁房产不纳入本次评估范围。

截至评估基准日，企业申报不存在其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵

情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 本次评估基准日财务数据摘自浙江建德协鑫抽水蓄能有限公司提供的未经审计的财务报表。

5. 评估过程中，资产评估专业人员对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

6. 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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评

估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。



十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2023年11月9日。

（以下无正文）

（本页无正文）

资产评估师：杨一贇  

资产评估师：张哲  

中同华资产评估（上海）有限公司



2023年11月9日

资产评估报告附件

- 附件一：天衡信审字[2022]00168号审计报告
- 附件二：大华审字[2023]020514号审计报告
- 附件三：被评估单位评估基准日财务报表
- 附件四：委托人、被评估单位法人营业执照复印件
- 附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料
 - 1. 机动车行驶证
- 附件六：委托人、被评估单位承诺函原件
- 附件七：签名资产评估师的承诺函
- 附件八：资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件九：资产评估机构法人营业执照副本
- 附件十：签名资产评估师资格证明文件
- 附件十一：资产评估委托合同
- 附件十二：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 附件十三：资产评估结果明细表