

本报告依据中国资产评估准则编制

常熟风范电力设备股份有限公司
拟进行股权收购涉及的江苏风华能源有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

京坤评报字[2024]0734号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二四年八月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202400795
合同编号:	KY-PG-2024-594
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2024]0734号
报告名称:	常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购涉及的江苏风华能源有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	14,293,790.18元
评估报告日:	2024年08月25日
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	王腾飞 (资产评估师) 会员编号: 11110060 侯青青 (资产评估师) 会员编号: 42180076



(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: 2024年09月09日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
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	5
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型	18
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程 and 情况	29
九、评估假设	31
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	34
十二、资产评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
资产评估报告附件	37

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、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国家法律、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本资产评估报告中载明的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、本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、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估师与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。

九、资产评估师业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产和负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于机器设备、不动产等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉

及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

常熟风范电力设备股份有限公司
拟进行股权收购涉及的江苏风华能源有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

京坤评报字[2024]0734号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受常熟风范电力设备股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购事宜所涉及的江苏风华能源有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购事宜，为此需要对该经济行为所涉及的江苏风华能源有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为江苏风华能源有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为江苏风华能源有限公司在评估基准日的全部资产及负债。经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为6,600.42万元、负债总额账面值为4,683.84万元、所有者（股东）权益账面值为1,916.58万元。

三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次以2024年5月31日为评估基准日。

五、评估方法

本次采用资产基础法和收益法进行评估，以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其使用有效期

经评估，江苏风华能源有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为1,429.39万元（大写为人民币壹仟肆佰贰拾玖万叁仟玖佰元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

七、特别事项说明

（一）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

2023年12月，江苏风华能源有限公司与江苏常熟农村商业银行股份有限公司尚湖支行签订了“常商银尚湖支行借字2023第00433号”短期流动资金借款合同，借款金额为5,000,000.00元，年利率为4.05%，期限自2023年12月7日至2024年12月6日。

以上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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

常熟风范电力设备股份有限公司
拟进行股权收购涉及的江苏风华能源有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

京坤评报字[2024]0734号

常熟风范电力设备股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托人”或“风范电力”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购事宜所涉及的江苏风华能源有限公司股东全部权益于评估基准日2024年5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

（一）委托人暨被评估单位概况

本次评估的委托人是常熟风范电力设备股份有限公司，委托人于评估基准日的《企业法人营业执照（副本）》载明的主要内容如下：

统一社会信用代码：9132050025142000XL

名称：常熟风范电力设备股份有限公司

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人：范立义

注册资本：114224.67万人民币

成立日期：1993年07月15日

注册地址：常熟市尚湖镇工业集中区西区人民南路8号

经营范围：输变电路电力塔、变电站钢结构、电力设备、输变电工程材料、风力发电设备、通讯设备、广播通信铁塔及桅杆、各类管道及钢结构件的研发、制造；上述产品配套的机电产品、电工器材的出口业务；本公司生产、科研所需原辅材料、相关设备和技术的进口；经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技

术除外)；承包各类境外及境内招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口，相关技术服务；经营能源投资管理、对销贸易和转口贸易；经营石油化工设备、钢材、有色金属的销售；钢结构安装与施工。(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

1. 被评估单位工商登记主要信息

本次评估的被评估单位是江苏风华能源有限公司，被评估单位于评估基准日的《企业法人营业执照(副本)》载明的主要内容如下：

统一社会信用代码：913205813390933656

名称：江苏风华能源有限公司

类型：有限责任公司

住所：常熟市尚湖镇工业集中区西区人民南路8号11幢

法定代表人：张晓东

注册资本：10000万元整

成立日期：2015年05月06日

营业期限：2015年05月06日至无固定期限

经营范围：润滑油、柴油、燃料油、沥青、化工产品销售(按危险化学品经营许可范围经营)；塔桅结构件销售；金属制品销售；钢材销售；纺针织品原料销售；煤炭销售；有色金属销售；LED产品、照明灯具、灯用电器附件及其他照明器具批发零售；从事货物及技术进出口的业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

2. 历史沿革、股东及持股比例

(1) 历史沿革

1) 公司成立

江苏风华能源有限公司(以下简称“风华能源”)，由常熟风范电力设备股份有限公司、张晋贤和李晔以货币方式出资设立。风华能源公司于2015年5月6日成立，注册资本为10,000.00万元。实缴资本3,000.00万元。风华能源公司设立时登记股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	出资方式
1	常熟风范电力设备股份有限公司	6,500.00	65.00	货币
2	张晋贤	3000.00	30.00	货币
3	李晔	500.00	5.00	货币
	合计	10,000.00	100.00	

2) 第一次股权变更

2016年1月26日, 风华能源公司召开股东会, 同意张晋贤将其持有的30%公司股权全部转让给常熟风范电力设备股份有限公司。变更后的股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例 (%)	出资方式
1	常熟风范电力设备股份有限公司	9,500.00	95.00	货币
2	李晔	500.00	5.00	货币
	合计	10,000.00	100.00	

于评估基准日, 上述股权结构未发生变化。

3. 被评估单位近几年的资产、财务和经营情况

(1) 被评估单位近三年一期的资产、财务和经营情况如下表所示:

金额单位: 人民币万元

时间	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
总资产	7,045.73	6,718.91	9,037.58	6,600.41
总负债	4,951.85	4,740.23	7,145.09	4,683.84
所有者权益	2,093.88	1,978.67	1,892.50	1,916.57
时间	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-5月
营业收入	742.26	304.27	275.97	199.98
营业成本	233.97	226.03	433.52	42.12
利润总额	171.73	-156.77	-113.83	32.79
净利润	121.80	-118.77	-86.18	24.08

上述2021年度和2022年度财务数据经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)并分别出具的“中兴华审字(2022)第021115号”和“中兴华审字(2023)第021464号”《审计报告》; 2023年财务数据经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计; 评估基准日财务数据未经审计。

4. 被评估单位的重要资产状况

本次清查并申报评估的重要资产为投资性房地产。

被评估单位申报的投资性房地产共计17套, 建筑面积合计为2,300.10平方米, 位于连云港市灌南县人民东路北侧世茂时代广场E楼1层, 用途为商服, 申报房地产原始入账价值为

26,280,897.15元，账面价值为22,827,317.90元，历史期以成本模式进行核算和计量。目前委估房产对外出租状态，未设定抵押。

委估房产均已办理不动产权证，根据其证载信息披露下表：

序号	权证编号	名称或内容	结构或性质	用途	建成/取得日期	建筑面积(m ²)	账面净值(元)
合 计						2,300.10	22,827,317.90
1	苏(2020)灌南县不动产权第0019848号	E楼1层1038#	钢混	商业	2010年1月	332.01	3,295,029.70
2	苏(2020)灌南县不动产权第0020260号	E楼1层1051#	钢混	商业	2010年1月	139.67	1,386,153.42
3	苏(2020)灌南县不动产权第0020262号	E楼1层1067#	钢混	商业	2010年1月	13.69	135,866.26
4	苏(2020)灌南县不动产权第0020258号	E楼1层1068#	钢混	商业	2010年1月	13.69	135,866.26
5	苏(2020)灌南县不动产权第0019849号	E楼1层1076#	钢混	商业	2010年1月	287.55	2,853,786.91
6	苏(2020)灌南县不动产权第0020252号	E楼1层1087#	钢混	商业	2010年1月	15.06	149,462.81
7	苏(2020)灌南县不动产权第0020253号	E楼1层1099#	钢混	商业	2010年1月	30.12	298,925.62
8	苏(2020)灌南县不动产权第0019840号	E楼1层1113#	钢混	商业	2010年1月	209.96	2,083,745.78
9	苏(2020)灌南县不动产权第0020100号	E楼1层1122#	钢混	商业	2010年1月	253.77	2,518,537.66
10	苏(2020)灌南县不动产权第0019850号	E楼1层1144#	钢混	商业	2010年1月	298.05	2,957,994.04
11	苏(2020)灌南县不动产权第0019841号	E楼1层1169#	钢混	商业	2010年1月	200.83	1,993,135.19
12	苏(2020)灌南县不动产权第0019847号	E楼1层1186#	钢混	商业	2010年1月	43.38	430,524.35
13	苏(2020)灌南县不动产权	E楼1层1189#	钢混	商业	2010年1月	26.3	261,014.07

	第 0020259 号						
14	苏(2020)灌南县不动产权第 0020254 号	E 楼 1 层 1193#	钢混	商业	2010 年 1 月	22.12	219,529.70
15	苏(2020)灌南县不动产权第 0019839 号	E 楼 1 层 1195#	钢混	商业	2010 年 1 月	191.7	1,902,524.60
16	苏(2020)灌南县不动产权第 0020261 号	E 楼 1 层 114#	钢混	商业	2010 年 1 月	112.66	1,118,092.97
17	苏(2020)灌南县不动产权第 0020250 号	E 楼 1 层 125#	钢混	商业	2010 年 1 月	109.54	1,087,128.56

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等

委估投资性房地产基础、结构、装修、设备设施完好，处于正常使用状态。

5.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

(3) 会计制度：执行2006年2月公布的企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

(4) 记账基础和计价原则：公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

(5) 应收款项坏账损失的核算方法

公司以预期信用损失为基础，对应收款项按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

公司在每个资产负债表日评估应收款项的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险组特征
其他低风险组合	备用金、押金、关联方公司及企业员工个人款项，以及长期合作、信誉良好、未曾发生坏账的单位和个人款项等低风险款项

各组合预期信用损失率如下列示：

账龄	应收账款预期信用损失率（%）	其他应收款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年，下同）	0.50	0.50
1—2年	5.00	5.00
2—3年	10.00	10.00
3年以上	20.00	20.00

（6）固定资产及折旧

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认。各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-30年	5.00%	3.17%-4.75%
机器及机械设备	10年	5.00%	9.50%
器具、工具及家具	5-10年	5.00%	9.50%-19.00%
运输设备	10年	5.00%	9.50%
电子设备	5年	5.00%	19.00%

（7）无形资产

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理（或者直线法）摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。公司对使用寿命有限的无形资产按照直线法进行摊销，各类无形资产摊销政策如下：

类别	使用年限
----	------

类别	使用年限
软件	10 年
土地使用权	50 年

(8) 主要税种及税率:

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13.00%
企业所得税	应纳税所得额	15.00%
城市维护建设税	应缴纳流转税税额	5.00%
教育费附加	应缴纳流转税税额	3.00%
地方教育附加费	应缴纳流转税税额	2.00%
房产税	房产原值的 70%	1.20%
土地使用税	应税土地面积	6 元/平方米/年

6.被评估单位所在行业现状与发展前景

随着各项政策积极推进，2024 年，我国经济将继续回升向好。从下游需求端来看，随着“三大工程”建设持续推进，将利好房地产市场，但市场信心恢复仍需时日，预计房地产各项指标继续下降，降幅收窄；基建投资将继续保持增长，专项债规模保持高位，仍将是稳增长的重要支撑，但地方政府财政压力较大，投资增长将放缓；制造业有所分化，整体制造业投资和出口市场承压，汽车、家电、船舶保持增长趋势，机械行业主要用钢材行业或继续下降。

2024 年我国主要下游行业用钢需求继续分化，减量中有增量。其中，建筑、机械用钢需求有所下降，汽车、家电、船舶、集装箱、能源用钢需求有所上升。总体来看，2024 年我国钢铁需求同比将小幅下降 1%。今后，钢铁行业亟须进一步加快产品结构调整步伐，实现更高水平钢铁供需动态平衡。

(1) 2024 年我国建筑用钢需求总体同比将下降约 2%

从房地产行业来看，2024 年，化解房地产风险仍是政策主线，供需两端均有发力空间。供给端，企业资金支持政策有望继续细化落实，各地土地拍卖规则或继续放宽，“保交楼”资金和配套举措有望进一步跟进；“三大工程”建设或是 2024 年政策主要发力方向，相关政策有望加速落地。需求端，一线城市因区施策、按需施策，优化普通住宅认定标准，降低交易税费等；核心二线城市预计全面取消限购；更多城市或通过发放购房补贴等方式促进购房需求释放。房地产行业在经历了两年多的市场超调后，随着供需两端政策协同发力，有利因

素正在不断增加,2024年房地产市场降幅有望进一步收窄。预计2024年房地产投资下降6%,新开工面积下降10%,销售面积下降5%至11.5亿平方米左右。

从基建来看,2024年,我国将深入落实《交通强国建设纲要》《国家综合立体交通网规划纲要》,大力实施《加快建设交通强国五年行动计划(2023—2027年)》,落实“十四五”系列规划任务,加强新老基建投资,尤其是1万亿元特别国债的发行和地方债限额的前置将充分保障地方政府的合理支出水平,有利于基础设施建设。预计2024年基建投资增速将保持一定韧性,增速或有所回落。

2024年,房地产行业降幅收窄,预计钢材需求保持下降趋势,基建用钢需求将保持小幅增长。总体来看,2024年,建筑行业钢材需求量约为4.7亿吨,同比将下降约2%。另据中国钢结构协会发布的《钢结构行业“十四五”规划及2035年远景目标》,到2025年底,我国钢结构用量将达到1.4亿吨左右;到2035年,我国钢结构用量将达到每年2亿吨以上。钢结构行业仍有较大的发展空间,将是未来建筑行业钢铁消费增长点之一,利好中厚板和型钢市场。

(2) 2024年我国机械用钢需求同比将减少约2%

2024年,机械行业经济运行总体将延续稳中向好态势,主要经济指标增速与全国工业基本同步。受全球供应链修复形成贸易挤压及发达经济体复苏放缓等多重因素影响,外需市场下行压力持续,不利于钢材需求释放。

电工电器行业。2023年,电工电器行业始终处于产销两旺态势。煤电、核电、水电等装备企业在手订单饱满,风电、光伏、抽水蓄能等新能源领域继续高速增长,输变电行业稳健发展。预计2024年电工电器行业营业收入同比增长8%,利润将增长6%左右。

重型机械行业。重型机械行业2023年营业收入预计增速在2%左右。2024年,重型机械行业经济运行将整体向好,有望呈现“前低后高”态势,全年营业收入增速将在2%以上。

工程机械行业。受房地产下行等因素拖累,工程机械行业仍未摆脱下行通道,后期产销压力将持续。2023年,工程机械行业运行呈现“前高后低”态势。2024年,随着高空作业车等新产品市场规模持续扩大,新增长点不断涌现,工程机械行业运行态势将逐步改善。

机床工具行业。2023年,机床工具行业运营承受了巨大压力,整体市场需求不足,出口好于内销,总体上与2022年持平或略有增长。2024年,机床工具行业将呈现平稳恢复态势。

农业机械行业。国四排放标准切换对近两年来的农机市场带来显著影响。2023年初,经历了短暂的补库存周期后,农机生产明显放缓,总体呈现下降趋势。在保障粮食安全、提高农业机械化水平的背景下,预计2024年农机行业运行有所改善。

通用机械行业。受益于机器人、智能制造、自动化等新兴领域的发展，通用机械行业规模不断扩大，预计 2024 年行业生产和主要运行指标将有所增长，行业规模将达到数千亿美元。

综合来看，预计 2024 年机械行业钢材需求量为 1.91 亿吨，同比将减少约 2%。

(3) 2024 年我国汽车用钢需求同比将增长约 3%

2024 年，宏观政策上，我国将坚定不移推动智能网联新能源汽车发展，继续利好新能源汽车市场，但全球贸易环境的不确定性、地缘政治紧张局势和贸易政策的波动将给我国汽车出口带来一定的不确定性，国内汽车行业“价格战”也对市场信心有一定影响。

总体来看，2024 年，汽车行业有望实现平稳增长，增幅或有一定回落，同比将增长约 3%。分车型来看，在更新换代需求、新能源车市场和出口市场支撑下，乘用车产销量有望实现小幅增长，同比增幅约为 3%；商用车方面，在基础设施建设投资增长、物流和商业活动活跃的带动下有望继续保持增长，增幅约为 5%。按能源类型来看，预计新能源车产量同比增长约 20%，传统能源车产量小幅下降；汽车出口量同比将增长约 15%。

总之，2024 年，我国汽车产销量有望保持增长，总销量将达到 3100 万辆，同比将增长约 3%。汽车行业钢材消费与汽车生产趋势大体保持一致，结合汽车产量规模和结构变化，预计 2024 年汽车行业钢材消费量约为 6100 万吨，同比将增长约 3%。

(4) 2024 年我国家电用钢需求同比将增长 2%左右

2024 年，我国家电行业内销市场将以更新需求为主，总体保持平稳；出口市场受国际经济形势及地缘政治因素影响，有较大的不确定性，预计家电行业全年小幅增长。

国内市场方面，我国房地产市场企稳仍需时间，产业链相关需求减弱。面对存量房市场，一些企业选择主动向空间集成化、场景功能化和环境舒适化等的产品方向探索。我国成熟家电品类渗透率较高，随着家电行业的周期属性不断减弱，行业需求更多来自于存量更新，需求总量有一定支撑。

海外市场方面，一方面，俄乌冲突陷入僵局，政治冲突多发，对经济的影响已经从局部通胀扩大到多个基础民生和贸易领域，世界经济复苏承压；另一方面，欧美等地区商品消费需求有一定修复，俄罗斯和中东非地区需求将延续增长态势。2024 年，海外家电需求有望小幅增长。

总体来看，预计 2024 年家电行业用钢需求略有增长，约为 1620 万吨，同比将增长 2%左右。

(5) 2024 年我国船舶用钢需求同比将增长约 3%

2021 年开始，船舶行业进入新一轮增长周期。2023 年，我国手持船舶订单回升至近 5 年来的高点，多数船舶企业承接订单已排产至 2027 年后。预计至 2030 年，我国船舶行业将

保持稳定增长态势。2024年，世界经济或将面临更大下行压力，国际航运和造船市场不确定性增强，但《2023年国际海事组织船舶温室气体减排战略》的出台将推动全球航运业、造船业加快降碳减排进程，将对新造船市场产生积极作用。

预计2024年我国船舶行业将延续稳中向好的发展态势，造船完工量和手持订单量将同比增长，新承接订单量基本持平或小幅增长。新能源动力船、深远海养殖装备、海上风电等新兴市场将维持较快增长。

2024年，船舶行业将保持稳定增长，从而带动船用钢材消费平稳增长；同时，修船、海洋牧场、海上风电等需求有望保持一定增长。预计我国船舶行业全年钢材消费量约为1780万吨，同比将增长约3%。

（6）2024年我国集装箱用钢需求同比将增长约2%

从外需环境来看，2024年，虽然外部不确定性增强，但集装箱使用中正常的更新换代和前期制造的一些大型集装箱船将陆续交付使用，对集装箱需求规模将有一定支撑。

从国内来看，我国加速构建内循环市场体系，内贸集装化比例逐步提高。面对不确定的国际市场，国内市场需求依旧较为强劲。沿海主要集装箱港口和航运企业对内贸集装箱运输更加重视，“多式联运”的积极推进使内贸货物集装箱化率进一步提升。同时，“公转铁”“散改集”等运输结构调整持续推进为集装箱带来新市场，内贸集装箱需求量将有所增加。此外，我国沿边陆路物流通道建设快速推进，国家推动构建“两沿十廊”国际物流大通道网络，强化服务共建“一带一路”的多元化国际物流通道辐射能力，也将带动一部分集装箱需求释放。

综上所述，2024年，我国集装箱产量有望小幅回升，总量仍将处于历史较低水平，未来1年~2年将逐步回归至每年300万标箱左右的常态水平。预计2024年集装箱行业钢材需求量随集装箱产量小幅增长，总需求量约为450万吨，同比将增长约2%。

（7）2024年我国铁道用钢需求同比将下降约2%

根据铁路在建项目建设进展、新项目开工情况和国铁集团总计划目标，2024年，全国铁路投资规模将保持平稳增长，高速铁路将继续迎来建设高峰期，延榆高铁、长赣高铁、潍宿高铁、合武高铁、邵永高铁、六安铁路等铁路将全面开工；铜吉、盐宜、大丽攀、阜黄、沪乍杭、武汉枢纽直通线等项目在2023年前期进展不明显，预计到2024年会有大突破。

根据2024年铁路投资建设规模预期及项目获批、开工情况，预计2024年我国铁道用钢需求量约为400万吨，同比将下降约2%。

（8）2024年我国油气管线用钢需求同比将增加2%

2024年全国能源工作会议强调，能源工作要坚持稳中求进的工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，统筹高质量发展和高水平安全，深入推进能源革命，加快建设新型能源体系、新型电力系统，加强能源产供储销体系建设，在新的历史起点上推动能源高质量发展再上新台阶。2024年，预计原煤产量继续保持较高水平，更好发挥煤炭兜底保障作用；推动原油产量稳产在2亿吨，天然气继续保持较好增产势头。聚焦落实“双碳”目标任务，加快推进能源绿色低碳转型，预计2024年全国风电光伏新增装机容量在2亿千瓦左右。核电项目将建成投产4台机组，新增装机容量在500万千瓦左右。

预计2024年油气管线建设继续保持稳定增长态势，管线用钢需求量约为510万吨，同比将增加2%，增幅较2023年缩窄。

(9) 2024年我国电工钢需求同比将增长3%

当前，全球电网面临供应紧张、系统老龄化、新能源与配套电网线路施工时间错配、新能源并网压力大这四重考验，未来海外重点地区和国家电网投资规划和落地方案将成为重要催化力量，出口前景广阔，前期积极布局出海的国内龙头企业具备显著的成本和供应链优势。

2024年，电力行业的新能源利用率将持续保持较高水平。随着全球能源绿色低碳转型快速推进，太阳能和风能等新能源将成为电力行业的重要组成部分。预计2024年新投产的总发电装机及非化石能源发电装机规模将再创新高。电力设备仍处于上行周期，特高压、新能源建设带动电气设备需求增长等。2024年，随着特高压、新能源等领域大力发展，电力行业投资建设和电气设备的需求预计稳定增长。

总之，2024年，电力行业将保持稳定增长，预计电工钢需求量达到1340万吨，同比将增长3%。

7.影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

2024年5月份，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，国民经济延续回升向好态势，生产稳定增长，需求持续恢复，就业物价总体稳定，国际收支平衡，转型升级持续，运行总体平稳

(1) 工业生产较快增长，装备制造业和高技术制造业增势良好

2024年5月份，全国规模以上工业增加值同比增长5.6%，环比增长0.30%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长3.6%，制造业增长6.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长4.3%。装备制造业增加值增长7.5%，高技术制造业增加值增长10.0%，增速分别快于全部规模以上工业1.9和4.4个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长3.6%；股份制企业增长6.4%，外商及港澳台投资企业增长2.5%；私营企业增长5.9%。分产品看，3D打

印设备、新能源汽车、集成电路产品产量同比分别增长 36.3%、33.6%、17.3%。1-5 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 6.2%。5 月份，制造业采购经理指数为 49.5%，企业生产经营活动预期指数为 54.3%。1-4 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 20947 亿元，同比增长 4.3%。

(2) 服务业持续恢复，现代服务业发展较好

2024 年 5 月份，全国服务业生产指数同比增长 4.8%，比上月加快 1.3 个百分点。分行业看，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业生产指数同比分别增长 12.9%、8.8%、5.6%、5.0%，分别比上月加快 2.1、2.7、1.3 和 1.5 个百分点。1-5 月份，全国服务业生产指数同比增长 5.0%。1-4 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%。5 月份，服务业商务活动指数为 50.5%；服务业业务活动预期指数为 57.0%。其中，邮政、电信广播电视及卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务、文化体育娱乐等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

(3) 市场销售增速回升，升级类商品销售增长较快

2024 年 5 月份，社会消费品零售总额 39211 亿元，同比增长 3.7%，比上月加快 1.4 个百分点；环比增长 0.51%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 34111 亿元，同比增长 3.7%；乡村消费品零售额 5100 亿元，增长 4.1%。按消费类型分，商品零售 34937 亿元，增长 3.6%；餐饮收入 4274 亿元，增长 5.0%。部分升级类商品销售增长较快，限额以上单位体育、娱乐用品类，化妆品类，通讯器材类，家用电器和音像器材类商品零售额分别增长 20.2%、18.7%、16.6%和 12.9%。1-5 月份，社会消费品零售总额 195237 亿元，同比增长 4.1%。全国网上零售额 57669 亿元，同比增长 12.4%。其中，实物商品网上零售额 48280 亿元，增长 11.5%，占社会消费品零售总额的比重为 24.7%。1-5 月份，服务零售额同比增长 7.9%。

(4) 固定资产投资规模扩大，高技术产业投资增长较快

2024 年 1-5 月份，全国固定资产投资（不含农户）188006 亿元，同比增长 4.0%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.6%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.7%，制造业投资增长 9.6%，房地产开发投资下降 10.1%。全国新建商品房销售面积 36642 万平方米，同比下降 20.3%；新建商品房销售额 35665 亿元，下降 27.9%。分产业看，第一产业投资同比增长 3.0%，第二产业投资增长 12.5%，第三产业投资同比持平。民间投资增长 0.1%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.9%。高技术产业投资同比增长 11.5%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 10.4%、14.3%。高技术制造业中，航空、航天器及设备制造业，电子及通信设备制造业投资分别增长 53.1%、10.4%；高技术服务业中，电子商务服务

业、信息服务业投资分别增长 32.5%、19.1%。5 月份，固定资产投资（不含农户）环比下降 0.04%。

（5）货物进出口较快增长，贸易结构继续优化

2024 年 5 月份，货物进出口总额 37077 亿元，同比增长 8.6%。其中，出口 21471 亿元，增长 11.2%；进口 15607 亿元，增长 5.2%。进出口相抵，贸易顺差 5864 亿元。1-5 月份，货物进出口总额 175042 亿元，增长 6.3%。其中，出口 99502 亿元，增长 6.1%；进口 75541 亿元，增长 6.4%。1-5 月份，一般贸易进出口增长 5.6%，占进出口总额的比重为 65.1%。民营企业进出口增长 11.5%，占进出口总额的比重为 54.7%，比上年同期提高 2.6 个百分点。机电产品出口增长 7.9%，占出口总额的比重为 59.0%。

（6）就业形势总体稳定，城镇调查失业率同比下降

2024 年 1-5 月份，全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比上年同期下降 0.3 个百分点。5 月份，全国城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平，比上年同月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.1%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.7%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.5%。31 个大城市城镇调查失业率为 4.9%，分别比上月和上年同月下降 0.1、0.6 个百分点。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.7 小时。

（7）居民消费价格总体平稳，工业生产者价格降幅收窄

2024 年 5 月份，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.3%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格同比下降 1.0%，衣着价格上涨 1.6%，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.8%，交通通信价格下降 0.2%，教育文化娱乐价格上涨 1.7%，医疗保健价格上涨 1.5%，其他用品及服务价格上涨 3.6%。在食品烟酒价格中，鲜果价格下降 6.7%，粮食价格上涨 0.5%，鲜菜价格上涨 2.3%，猪肉价格上涨 4.6%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.6%。1-5 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.1%。

2024 年 5 月份，全国工业生产者出厂价格同比下降 1.4%，降幅比上月收窄 1.1 个百分点；环比上涨 0.2%。全国工业生产者购进价格同比下降 1.7%，环比上涨 0.3%。1-5 月份，全国工业生产者出厂价格和购进价格同比分别下降 2.4%和 3.0%。

总的来看，2024 年 5 月份，经济运行总体平稳，主要指标有所回升，新动能较快成长。但也要看到，当前外部环境复杂严峻，国内有效需求依然不足，经济持续回升向好仍面临诸多困难挑战。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，靠前发力有效落实已经确定的宏观政策，因地制宜发展新质生产力，坚定不移深化改革扩大开放，巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

8.委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人依法使用，未经本公司和委托人书面认可，其他任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购事宜，为此需要对该经济行为所涉及的江苏风华能源有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为江苏风华能源有限公司在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的股东全部权益价值。评估范围为江苏风华能源有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

江苏风华能源有限公司申报评估的资产账面值为 6,600.42 万元、负债总额账面值为 4,683.84 万元，所有者权益账面值为 1,916.58 万元。详见《资产清查评估明细表》。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——4. 被评估单位的重要资产、财务分析和调整情况”部分。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

(三) 引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

(一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等
相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前
提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫
的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是 2024 年 5 月 31 日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估
的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日
的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，
使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免
因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于
资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好
的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估
对象在评估基准日的价值。

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》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起
施行）；

2.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号第四次修正，自2018年10
月26日起公布施行）；

4.《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号第二次修订，自2020年3月1
日起施行）；

- 5.《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号第二次修正，2018年12月29日起施行）；
- 6.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；
- 7.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号第3次修正，2020年1月1日起施行）；
- 8.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号，自2008年1月1日起施行）；
- 9.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；
- 10.《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
- 11.《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）；
- 12.《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，自2019年4月1日起施行）；
- 13.《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；
- 14.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布 2019年1月2日财政部97号令修正）；
- 15.其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协[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——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]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.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）资产权属依据

- 1.被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
- 2.被评估单位的不动产权证（复印件）；
- 3.被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 4.其他相关权属依据。

（四）评估取价依据

- 1.被评估单位评估基准日的会计报表；
- 2.委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3.国家统计局、常熟市统计局发布的统计资料；
- 4.资产评估师通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
- 5.被评估单位所在行业的相关资料；
- 6.评估基准日的国债利率及到期收益率、赋税基准及税率和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（LPR）等；
- 7.评估基准日近期的常熟市建设工程造价信息；
- 8.被评估单位的未来投资计划与发展规划；
- 9.被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
- 10.评估基准日证券市场有关资料；
- 11.资产评估师通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
- 12.其他相关资料。

（五）其他参考依据

- 1.宏观经济分析资料；
- 2.行业统计资料及行业内专家研究报告；
- 3.被评估单位近年来年生产、经营情况统计、财务资料以及评估基准日至报告出具日委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；
- 4.Wind金融数据终端的相关资料；
- 5.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（建设部公告第797号）；

6.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）（国土资厅发〔2015〕12号）；

7.其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1.收益法

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。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，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，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两种。

2.市场法

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3.资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项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。

（二）评估方法的选择

资产评估师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、企业性质、资产规模以及所获取评估资料的充分性等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

1) 收益法应用的前提条件：

- 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。

2) 收益法的适用性分析

被评估单位已成立多年，从其近几年多的营运情况来看，企业运营正常。被评估单位近几年轻审计的会计报表数据表明：最近几年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标来源真实合理，被评估单位的历史经营情况可以作为预测其未来年度收益的参考依据。

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

（2）市场法

1) 市场法应用的前提条件：

- 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。

2) 市场法的适用性分析

- ①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，存在一些与被评估单位处于同一行业的，但经营范围较广，业务类型存在多样性，不能满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

- ②从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

(3) 资产基础法

1) 资产基础法应用的前提条件:

- ①评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用;
- ②评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得;
- ③评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

2) 资产基础法的适用性分析

①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

(三) 本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

(1) 收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用两阶段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为详细预测期和相对稳定期两个阶段进行预测。

首先，合理确定第一阶段详细预测期期限。详细预测期也称为明确的预测期，根据被评估单位所处发展阶段及趋势、经营模式、主要产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等的综合分析，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定。根据上述因素的分析，本次确定详细预测期为五年一期，自2024年6月1日至2029年12月31日止，共5.58年，此阶段为被评估单位的高速增长时期。自2030年1月1日进入相对稳定期，即第二阶段（也称永续期）。

第二步，预测详细预测期被评估单位未来收益。根据宏观经济环境、被评估单位所在行业发展状况及发展前景、企业历史财务及经营数据的分析与调整、企业未来商业计划等预测基础资料，对企业详细预测期各年营业收入、成本费用等收支明细、折旧和摊销、资本性支出、营运资金及其增减变动等项目采用适当的方法进行合理预测的基础上，进而预测详细预测期各年的企业自由现金净流量；同时，根据被评估单位主要产品或者服务的剩余经济寿命期情况、进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等的分析，选择稳定模型估算详细预测期后的价值。在估算预测期后价值（永续期价值）时，一般以预测期最后一期的企业自由现金流量为基础，考虑偶然因素的影响进行标准化调整，得到稳定期的收益水平。

第三步，合理估算折现率。根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次选择加权平均资本成本（WACC）作为企业自由现金流量的折现率。在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素，合理确定折现率。

第四步，识别和评估溢余资产、非经营性资产及负债

在分析被评估单位资产配置情况、历史财务经营数据和经营性资产及负债与未来收益预测口径相匹配的基础上，识别被评估单位于评估基准日拥有非经营性资产、非经营性负债和溢余资产，并采用合适的方法单独予以评估。

最后，被评估单位估算经营性资产及负债价值，再加上单独评估的非经营性资产、非经营性负债、溢余资产价值，得到被评估单位的整体价值，在此基础上减去付息负债价值即得股东全部权益价值。基本估算公式如下：

经营性资产及负债价值=详细预测期收益现值+永续期价值

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \frac{FCFF_{n+1}}{(WACC-g) \times (1+WACC)^t}$$

上式中：

C-经营性资产及负债价值

$FCFF_t$ ——第t年的企业自由现金流量； $FCFF = \text{税后净利润} + \text{折旧及摊销} + \text{利息} \times (1 - \text{所得税率}) - \text{资本性支出} - \text{净营运资金追加额}$

WACC——加权平均资本成本

g-永续期增长率，根据本被评估答问实际情况分析本次评估不考虑永续期增长。

n- 详细预测期，本次评估取评估基准日后5年；

t—收益折现期（年）；根据本项目实际情况采用期中折现，即2024年6-12月、2025年、2026年、2027年、2028年、2029年、各期的折现年期分别为：0.29、1.08、2.08、3.08、4.08和5.08。

企业整体价值=经营性资产及负债价值+单独评估的非经营性资产、非经营性负债、溢余资产价值

$$OV = C + B$$

上式中：

OV—企业整体价值；

B—单独评估的非经营性资产、非经营性负债、溢余资产价值。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

$$EV = OV - D$$

上式中：

EV——股东全部权益价值；

D——付息债务；

(2) 收益法重要评估参数的确定

1) 收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

2) 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。

企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金净流量 = 净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资本追加额

3) 折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本（WACC）作为被评估单位未来年期企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

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

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：付息债务的市场价值；

E：股东全部权益市场价值；

R_e：权益资本成本；

R_d：债务资本成本；

T：企业所得税率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{CAPM 或 } R_e &= R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s \end{aligned}$$

上式中：R_e：权益资本成本；

R_f：无风险收益率；

β：Beta系数；

R_m：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价（R_m - R_f）；

R_s：特有风险收益率（企业规模超额收益率）。

2. 资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

(1) 流动资产

1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

2) 应收及其他应收款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零。

3) 其他流动资产

评估专业人员将该科目的申报表与基准日报表、明细账余额核对，逐项了解形成原因并查阅有关记账依据和付款记录，按审计确定并经核实的账面值确定评估值。

(2) 投资性房地产

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》相关规定，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

委估投资性房地产，在区域内办公、住宅及商铺用途的房地产交易市场发育较成熟且存在大量可比的房地产成交案例，可比实例易于取得，结合本次评估目的及价值类型，故可采用市场法对该办公用途的房地产进行测算；

市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正，以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为： $V=V0 \times A/A0 \times B/B0 \times C/C0 \times D/D0$

其中：V = 待估房地产价值；

V0 = 比较实例房地产价格；

A = 待估房地产交易情况指数；

A0 = 比较实例房地产交易情况指数；

B = 待估房地产评估期日房地产价格指数；

B0 = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；

C = 待估房地产区域因素条件指数；

C0 = 比较实例房地产区域因素条件指数；

D = 待估房地产个别因素条件指数；

D0 = 比较实例房地产个别因素条件指数。

(3) 递延所得税资产

根据产生递延所得税资产的原因、本次计提基础的评估情况、结合公司未来经营情况的判断，对于依据资产账面价值与其计税基础存在差异的可抵扣时间性差异，按评估后的价值与其计税基础存在的差异与适应税率估算，如对其计税基础存在差异的可抵扣时间性差异评估为零的，则评估为零；对于某些未作为资产确认的项目（如企业税法认定的可弥补亏损数额），按照税法规定可以确定的可抵扣时间性差异，如预计将来有足够的利润可抵回的，则按可抵扣的数额及适应税率估算，如规定的可抵扣期限内没有足够的利润抵回，则评估为零。

(4) 负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

(一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

(二) 现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情

况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象及其所包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

(三) 特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上,其经营范围、经营模式与目前基本保持一致,且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者勤勉尽责,且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料(基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等)均真实、准确、完整,有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位的收益在各年是均匀发生的,其年度收益实现时点为每年的年中时点。

(四) 上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响,上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等,对评估值有较大影响。根据资产评估的要求,资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理;当未来经济环境发生较大变化时,本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时,评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日,江苏风华能源有限公司申报评估的资产总额账面值为6,600.42万元、负债总额账面值为4,683.84万元、所有者(股东)权益账面值为1,916.58万元。

(一) 资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估,截至评估基准日,江苏风华能源有限公司总资产评估值为6,113.23万元,评估增减变动额为-487.19万元,增减变动幅度为-7.38%;总负债的评估值为4,683.84万元,无增减变动;股东全部权益价值评估值为1,429.39万元,评估增减变动额为-487.19万元,增减变动幅度为-25.42%。股东全部权益价值评估结果详见下表:

评估结果与账面价值比较变动情况表

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%

流动资产	1	1,980.39	1,980.39	-	-
非流动资产	2	4,620.03	4,132.84	-487.19	-10.55
投资性房地产	3	2,282.73	1,795.54	-487.19	-21.34
递延所得税资产	7	2,337.30	2,337.30	-	-
资产总计	8	6,600.42	6,113.23	-487.19	-7.38
流动负债	9	4,683.84	4,683.84	-	-
非流动负债	10	-	-	-	-
负债合计	11	4,683.84	4,683.84	-	-
净资产（所有者权益）	12	1,916.58	1,429.39	-487.19	-25.42

表中评估增减变动额及原因分析见本报告附件—资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

（二）收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，江苏风华能源有限公司股东全部权益的市场价值评估值为1,741.00万元，较被评估单位基准日账面股东全部权益1,916.58万元，增减变动额为-175.58万元，增减变动幅度为-9.16%。

（三）确定最终评估结论及评估结论使用有效期

资产基础法评估的股东全部权益价值为1,429.39万元，收益法评估的股东全部权益价值为1,741.00万元。上述两种评估方法的评估结果相差311.61万元，差异率21.80%。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

资产基础法是基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值进行评估来估算企业股东全部权益价值的，收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在一系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益价值。

被评估单位历史期经营情况较差，2024年1-5月实现盈利是因为个别客户订单增加所致，经向被评估单位相关人员了解，公司业务对客户依赖性比较强，未来收益有很大的不确定性，收益法估值具有很大的不确定性。

经上述分析后我们认为：资产基础法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即：江苏风华能源有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为1,429.39万元（大写为人民币壹仟肆佰贰拾玖万叁仟玖佰元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

(二) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

(三) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(四) 重大期后事项

无。

(五) 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情况

无。

(六) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

2023年12月，江苏风华能源有限公司与江苏常熟农村商业银行股份有限公司尚湖支行签订了“常商银尚湖支行借字2023第00433号”短期流动资金借款合同，借款金额为5,000,000.00元，年利率为4.05%，期限自2023年12月7日至2024年12月6日。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(八) 其他需要特别说明的事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于

评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（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，资产评估机构及其签名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对评估对象可实现价格的保证。

（五）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年8月25日。

(本页为“常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股份收购涉及的江苏风华能源有限公司股东全部权益价值资产评估报告”签字盖章页，无正文)

北京坤元至诚资产评估有限公司



资产评估专业人员:



中国·北京

资产评估专业人员:



资产评估报告附件

- 1.评估基准日财务报表（复印件）；
- 2.委托人及被评估单位的法人营业执照（复印件）；
- 3.被评估单位的不动产权登记证（复印件）；
- 4.委托人及被评估单位承诺函；
- 5.资产评估机构资格证明文件或备案文件（复印件）；
- 6.资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- 7.签名资产评估专业人员的正式执业会员证书（复印件）；
- 8.资产评估汇总表或者明细表；
- 9.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

资产负债表
2024年5月31日

编制单位:江苏风华能源有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2024年5月31日	2023年12月31日
流动资产:			
货币资金		8,775,595.42	21,615,941.34
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		0.23	69,700.23
应收款项融资		-	-
预付款项		-	11,021,999.92
其他应收款		10,912,479.93	10,912,479.93
应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		115,787.83	45,794.02
流动资产合计		19,803,863.41	43,665,915.44
非流动资产:			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		22,827,317.90	23,248,486.10
固定资产		-	1,286.66
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
使用权资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		23,372,954.20	23,460,143.47
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计:		46,200,272.10	46,709,916.23
资产总计		66,004,135.51	90,375,831.67

资产负债表(续)

2024年5月31日

编制单位:江苏风华能源有限公司

单位:人民币元

项目	附注	2024年5月31日	2023年12月31日
流动负债:			
短期借款		5,014,534.71	35,039,375.00
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		20,000.41	0.33
预收款项		-	-
合同负债		-	-
应付职工薪酬		5,297.61	12,222.49
应交税费		134,961.6200	137,179.01
其他应付款		41,663,633.08	36,262,102.58
应付利息		-	-
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		46,838,427.43	71,450,879.41
非流动负债:			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计:		-	-
负债合计:		46,838,427.43	71,450,879.41
所有者权益(或股本权益):			
实收资本(股本)		80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积		389,200.00	389,200.00
减:库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		585,454.30	585,454.30
未分配利润		(61,808,946.22)	-62,049,702.04
归属于母公司所有者权益合计		19,165,708.08	18,924,952.26
少数股东权益合计		-	-
所有者权益(或股本权益)合计:		19,165,708.08	18,924,952.26
负债及股东权益总计		66,004,135.51	90,375,831.67

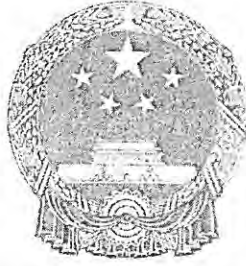
利润表
2024年1-5月

编制单位:江苏风华能源有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2024年1-5月	2023年度
一、营业收入		1,999,769.56	2,759,743.43
减: 营业成本		421,168.20	2,104,097.64
营业税金及附加		244,813.92	354,659.09
销售费用		30,991.96	94,476.63
管理费用		83,326.25	105,154.35
研发费用		-	-
财务费用		890,237.48	1,676,791.45
其中: 利息费用		895,405.50	1,692,100.89
利息收入		6,309.59	17,508.48
其他收益		-	624.55
投资收益(损失以“-”号填列)		-	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)		-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		-	-
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)		0.00	(19,372.25)
资产减值损失		-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	3,241.03
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		329,231.75	(1,552,197.90)
加: 营业外收入		-	413,868.52
减: 营业外支出		1,286.66	-
其中: 非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		327,945.09	(1,138,329.38)
减: 所得税费用		87,189.27	(276,548.53)
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		240,755.82	(861,780.85)
归属于母公司所有者的净利润		-	-
少数股东损益		-	-
五、每股收益		-	-
(一) 基本每股收益		-	-
(二) 稀释每股收益		-	-
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		-	-
归属于母公司所有者的综合收益总额		-	-
归属于少数股东的综合收益总额		-	-
加: 年初未分配利润		(62,049,702.04)	(61,187,921.19)
其他调整因数		-	-
八、可供分配的利润		(61,808,946.22)	(62,049,702.04)
减: 提取法定盈余公积		-	-
提取法定公益金		-	-
提取职工奖励及福利基金		-	-
提取储备基金		-	-
提取企业发展基金		-	-
利润归还投资		-	-
九、可供股东分配的利润		(61,808,946.22)	(62,049,702.04)
减: 应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		-	-
转作股本的普通股股利		-	-
十、未分配利润		(61,808,946.22)	(62,049,702.04)

编号 320581000201810230325



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913205813390933656 (1/1)

名称	江苏风华能源有限公司
类型	有限责任公司
住所	常熟市尚湖镇工业集中区西区人民南路8号11幢
法定代表人	张晓东
注册资本	10000万元整
成立日期	2015年05月06日
营业期限	2015年05月06日至*****
经营范围	润滑油、柴油、燃料油、沥青、化工产品销售（按危险化学品经营许可范围经营）；塔桅结构件销售；金属制品销售；钢材销售；纺织织品原料销售；煤炭销售；有色金属销售；LED产品、照明灯具、灯用电器附件及其他照明器具批发零售；从事货物及技术进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 10月 23日

统一社会信用代码 913205813990933656

危险化学品经营许可证

编号 苏(苏) 危化经字(常) 00466

企业名称 江苏风华能源有限公司

企业法定代表人 张晓东

企业住所 常熟市尚湖镇工业集中区西区人民南路 8 号 11 幢

经营方式 其他经营

许可范围 危险化学品经营(详见经营许可证副本载明内容)



发证机关 常熟市应急管理局

有效期限 2023 年 11 月 16 日至 2026 年 11 月 15 日

发证日期 2023 年 11 月 16 日

MEM



统一社会信用代码 913205813390933656

企业名称 江苏风华能源有限公司
 企业地址 常熟市尚湖镇工业集中区西
 区人民南路8号11幢
 企业法定代表人 张晓东
 经营方式 其他经营

危险化学品经营许可证

(副本)

证书编号 苏(苏)危化经字(常)00466

发证机关 常熟市应急管理局

许可范围

一般危化品:乙醇[无水]、1,2-二甲苯、1,3-二甲苯、
 1,4-二甲苯、二甲苯异构体混合物、甲酸、乙酸[含
 量>80%]、2-甲基丁烷、正丁醇、2-甲基-1-丙醇、
 环己酮、二氯甲烷、2-丁醇、三氯乙烷(以上品
 种均不得储存,经营品种涉及其它行政许可的,应
 按规定履行相关手续。)



有效期限:2023年11月16日至2026年11月15日

发证日期 2023年11月16日



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355385

苏 1020) 灌南县 不动产权第0020261 号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	人民东路北侧世茂时代广场E楼(1层)114#
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010160
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积112.66m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:70.46m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:65.41m ² 分摊建筑面积:47.25m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日





宗地 图

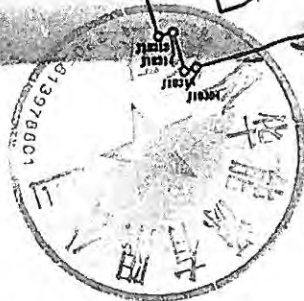
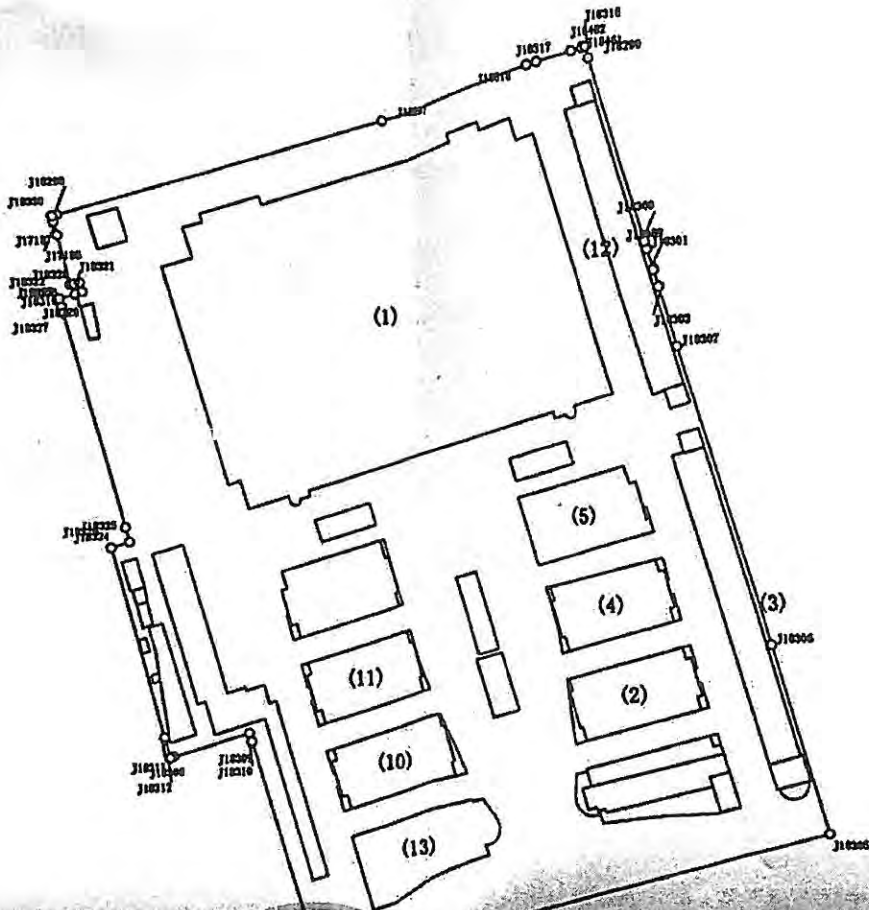
单位: m. m²

宗地代码: 320724100148GB02611

土地权利人: 全体业主

所在图幅编号: 74.00-00.50 等

宗地面积: 35212.80



灌南县不动产登记中心



2017年5月19日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年5月19日

1:2000

1:200

房产分层分户图

郑州市巨业测绘有限公司

不动产单元号	4101051001462802611F00010100	幢号	物别	共有(专有)建筑面积(㎡)	65.408
丘地号	43240146-1-39	总层数	6	共有分摊面积(㎡)	47.252
户号	114号	所在层数		建筑面积(㎡)	112.06
座落	郑州市郑东新区安泰里北街1100号(1)号楼(1层)			建成年份	2010



审核人: 徐中堂

测绘人: 郝永祥

比例: 1:200

测绘日期: 2010年01月22日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

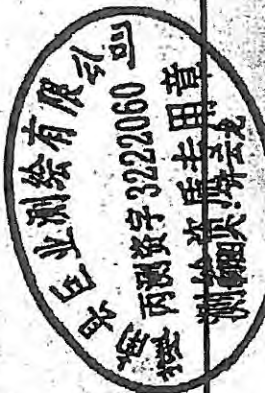
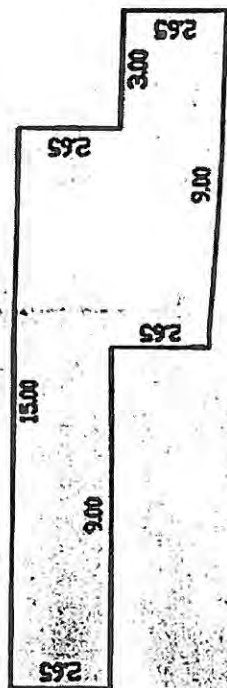


中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355380

房产分层分户图

不动产单元号	320724100149CB02611F00010189	房屋	房屋	专有(套内)建筑面积(㎡)	63.60	
宗地号	63240149-125	结构	6	共有分摊面积(㎡)	45.94	
户号	125号	总层数	1	建筑面积(㎡)	109.54	
坐落	淮南县新安的人民东路北侧世茂时代广场B楼(1层)				建成年份	2010

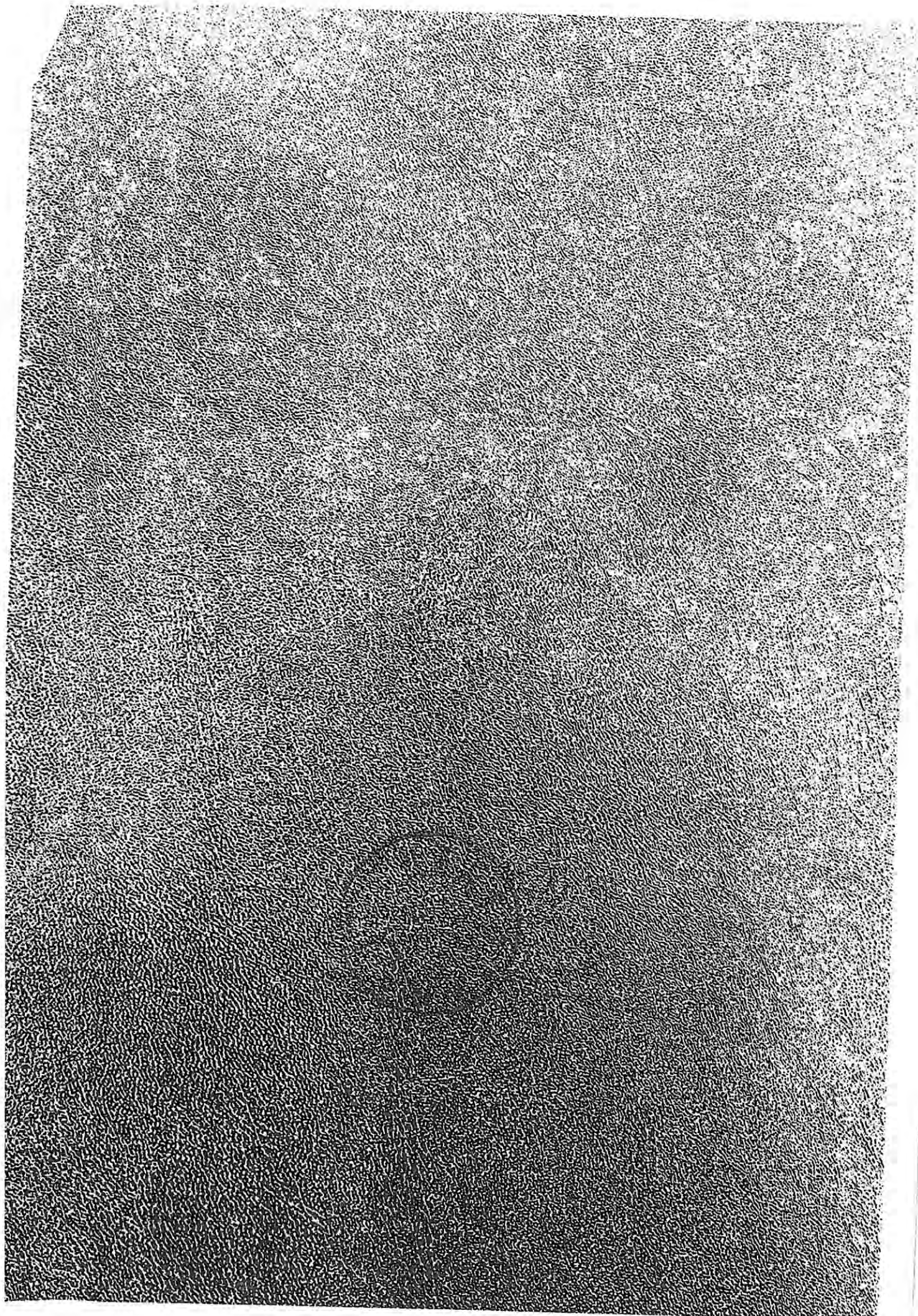


测绘人: 张彩霞

审核人: 徐中宝

比例: 1:200

绘图日期: 2010年11月22日





中华人民共和国
不动产权证书



宗地图

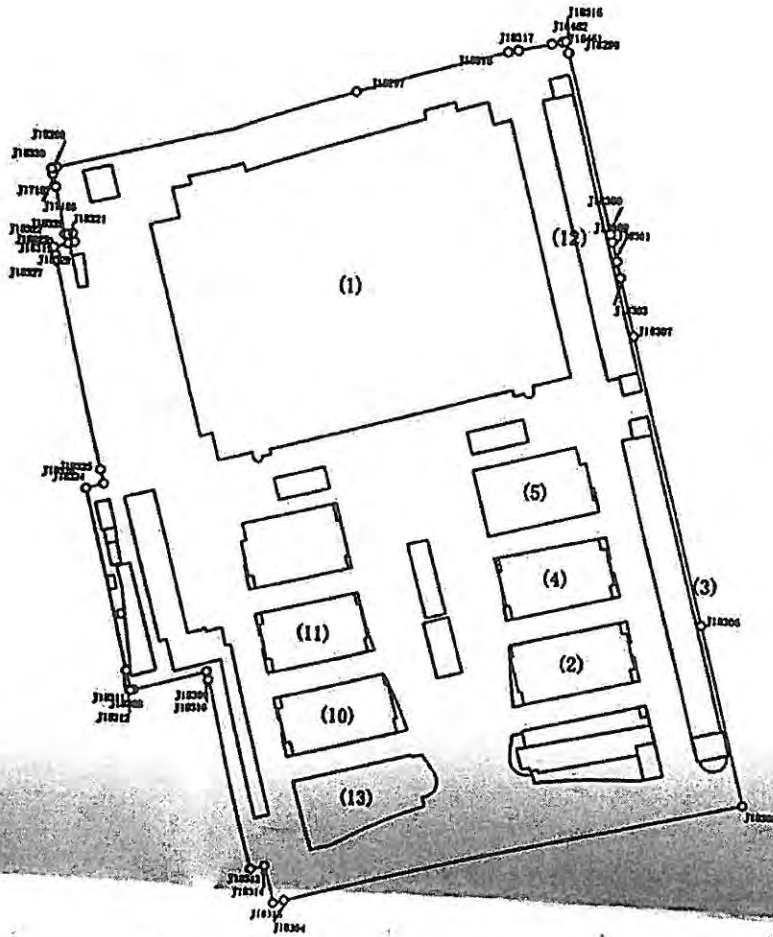
单位: m.m²

宗地代码: 320724100148GB02611

土地权利人: 全体业主

所在图幅编号: 74.00-00.50 等

宗地面积: 35212.80



灌南县不动产登记中心



2017年5月19日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年5月19日

审核日期: 2017年5月19日

1:2000

苏 (2020

) 灌南县

不动产权第 0020250

号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#1单元125室
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010189
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积109.54m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:23.64m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:63.6m ² 分摊建筑面积:45.94m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日





宗地图

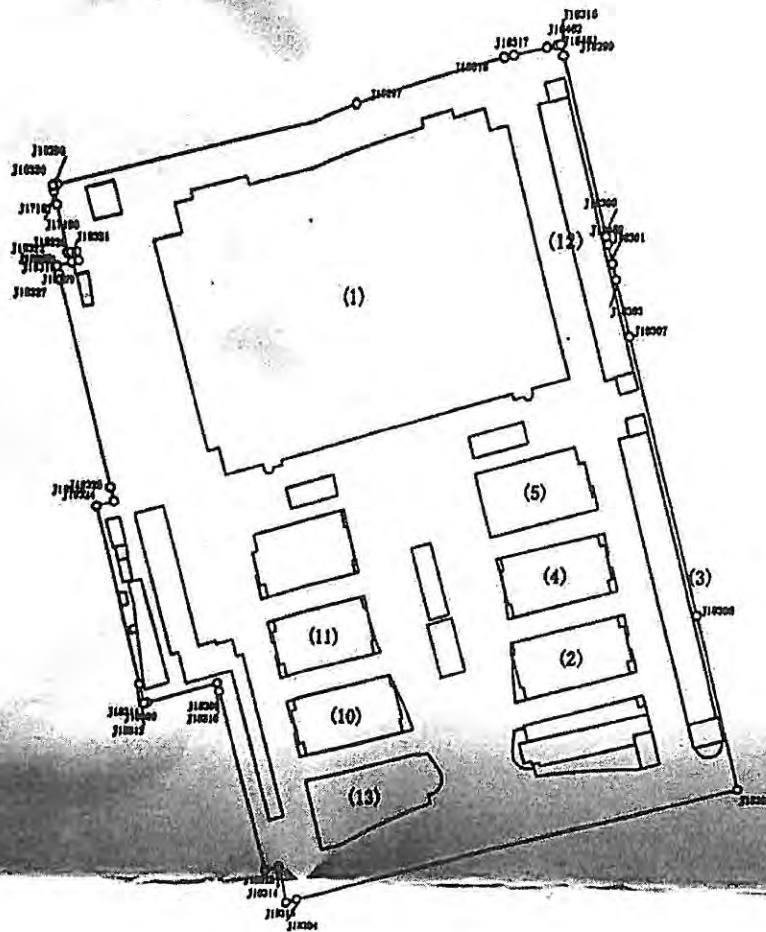
单位: m^2

宗地代码: 320724100148GB02611

土地权利人: 全体业主

所在图幅编号: 74.00-00.50 等

宗地面积: 35212.80



灌南县不动产登记中心



2017年5月19日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年5月19日

1:2000

审核日期: 2017年5月19日



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355027

苏 (2020)

灌南县

不动产权第 0019848

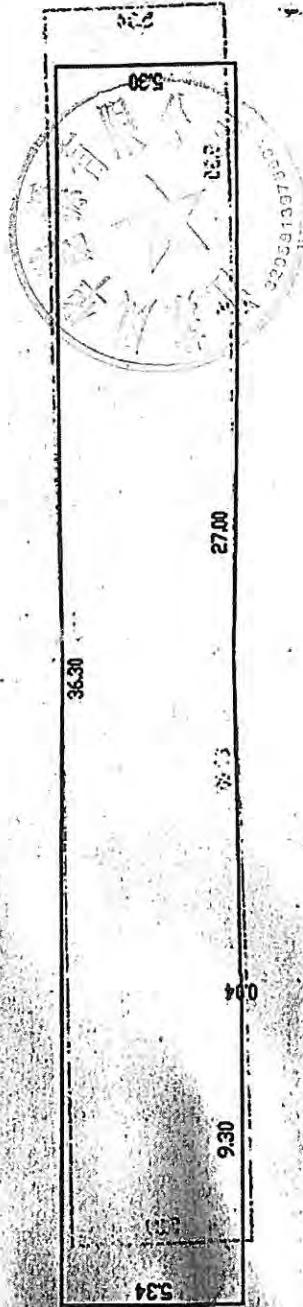
号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	人民东路北侧世茂时代广场E楼 (1层) 1038号
不动产单元号	320724 100148 6B02611 F00010032
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积332.01m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:71.67m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:192.76m ² 分摊建筑面积:139.25m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日



房产分层分户图

不动产单元号	320724100148GB0261100010032	结构	钢筋混凝土	专有(套内)建筑面积(㎡)	392.76
丘地号	S3240149-29	总层数	5	共有分摊面积(㎡)	139.25
户号	1039号	所在层数	1	建筑面积(㎡)	332.01
座落	湖南省新化县人民东路北湖世纪时代广场B楼(1层)				



湖南县巨业测绘有限公司

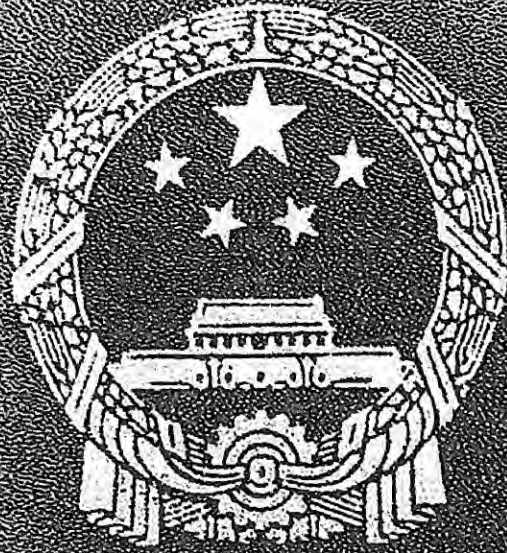


审核人: 徐中宝

测绘人: 张彩霞

比例: 1:200

测绘日期: 2010年01月22日



中华人民共和国
不动产权证书

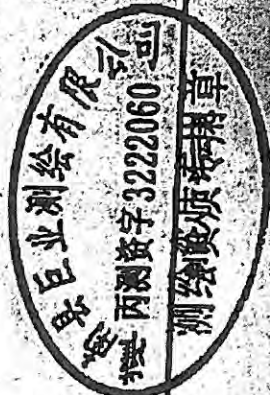
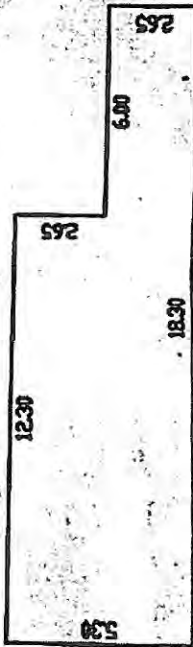
苏 (2020) 灌南县 不动产权第 0020260 号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#楼(1层)1051室
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010034
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积139.67m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:30.15m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:81.09m ² 分摊建筑面积:58.58m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日



房产分层分户图

不动产单元号	320724100140002611F00010034	房屋	房屋	共有(套内)建筑面积(㎡)	81.08
丘块号	53240140-1051	层数	6	共有分摊面积(㎡)	58.08
户号	1001号	所在层数	1	建筑面积(㎡)	139.67
坐落	淮南县新安镇人民东路北侧世茂时代广场B段(1层)			建成年份	2010

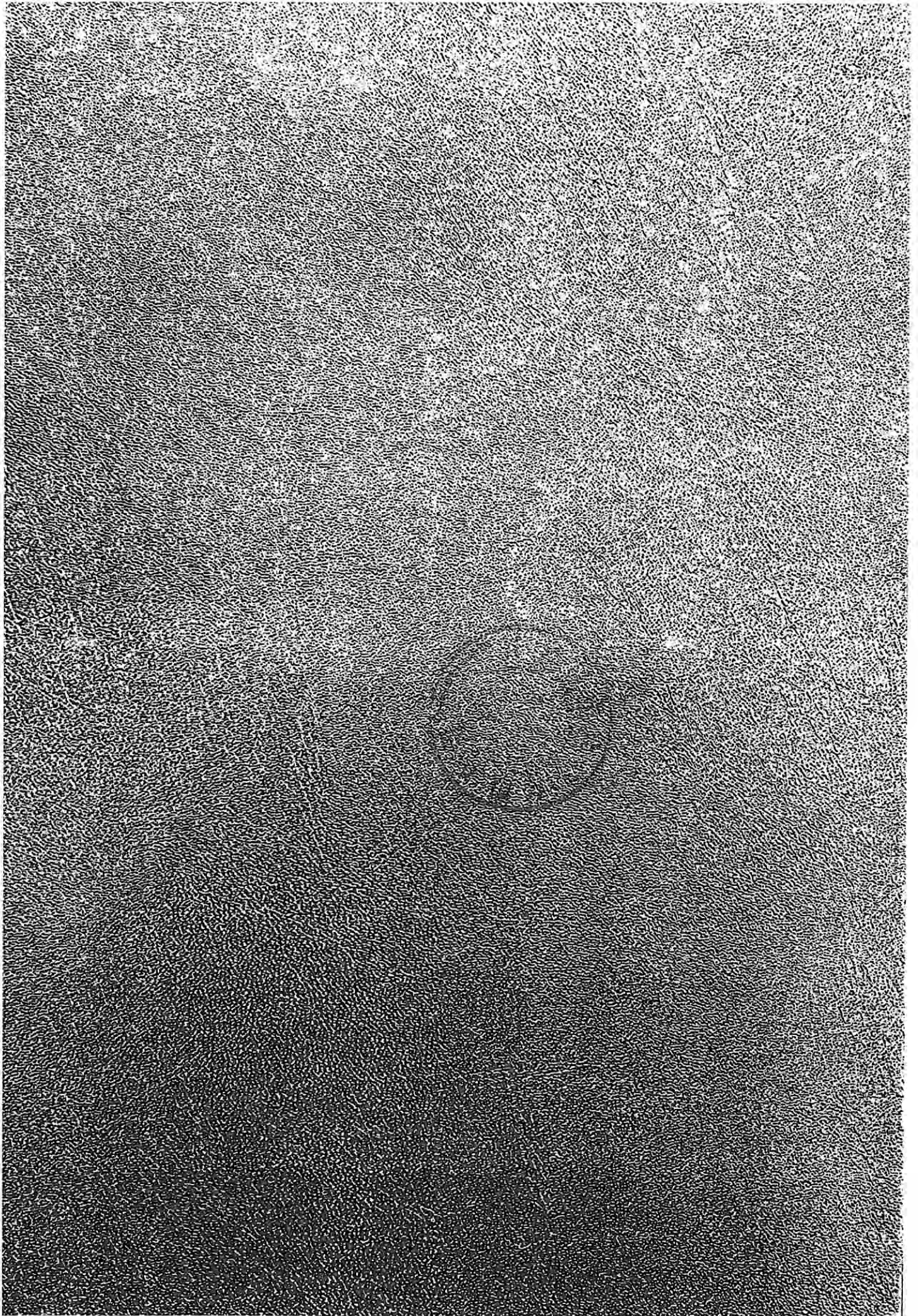


审核人: 徐中宝

测绘人: 张彩霞

比例: 1:200

测绘日期: 2010年01月22日





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32018355384

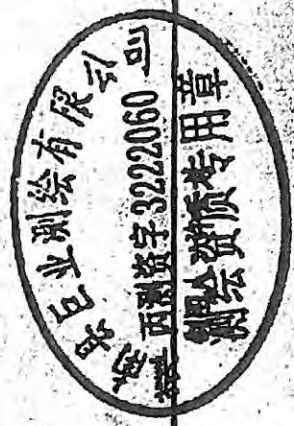


中华人民共和国
不动产权证书

房产分层分户图

以证骑

不动产单元号	3207241001486302611F00010038	钢混	专有(套内)建筑面积(㎡)	7.96
层号	53240149-1067	6	共有分摊面积(㎡)	5.74
户号	1067号	1	建筑面积(㎡)	13.69
坐落	南京市新安镇人民东路北侧世纪时代广场B楼(1层)			
			建成年份	2010



审核人: 徐中宝

测绘人: 张彩霞

比例: 1:200

测绘日期: 2010年11月22日

苏西测资字3222060号



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020

中华人民共和国自然资源部监制

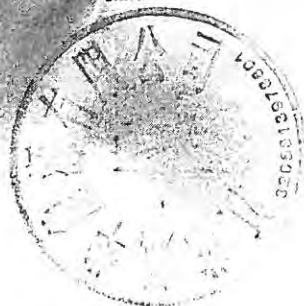
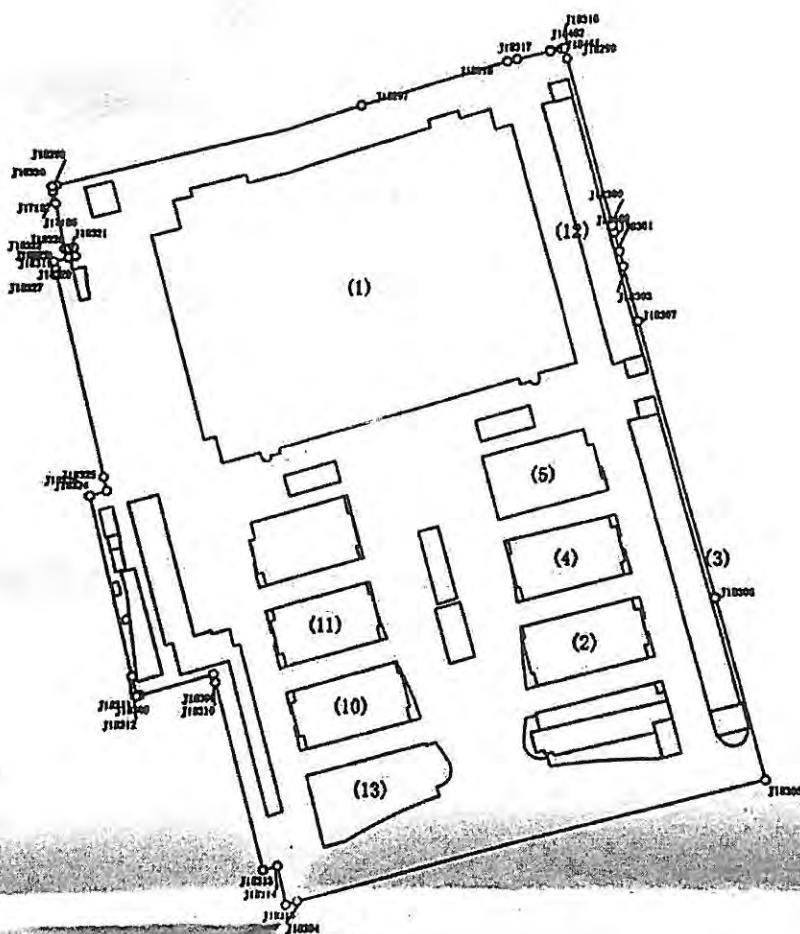
编号NO 32018355386



宗地图

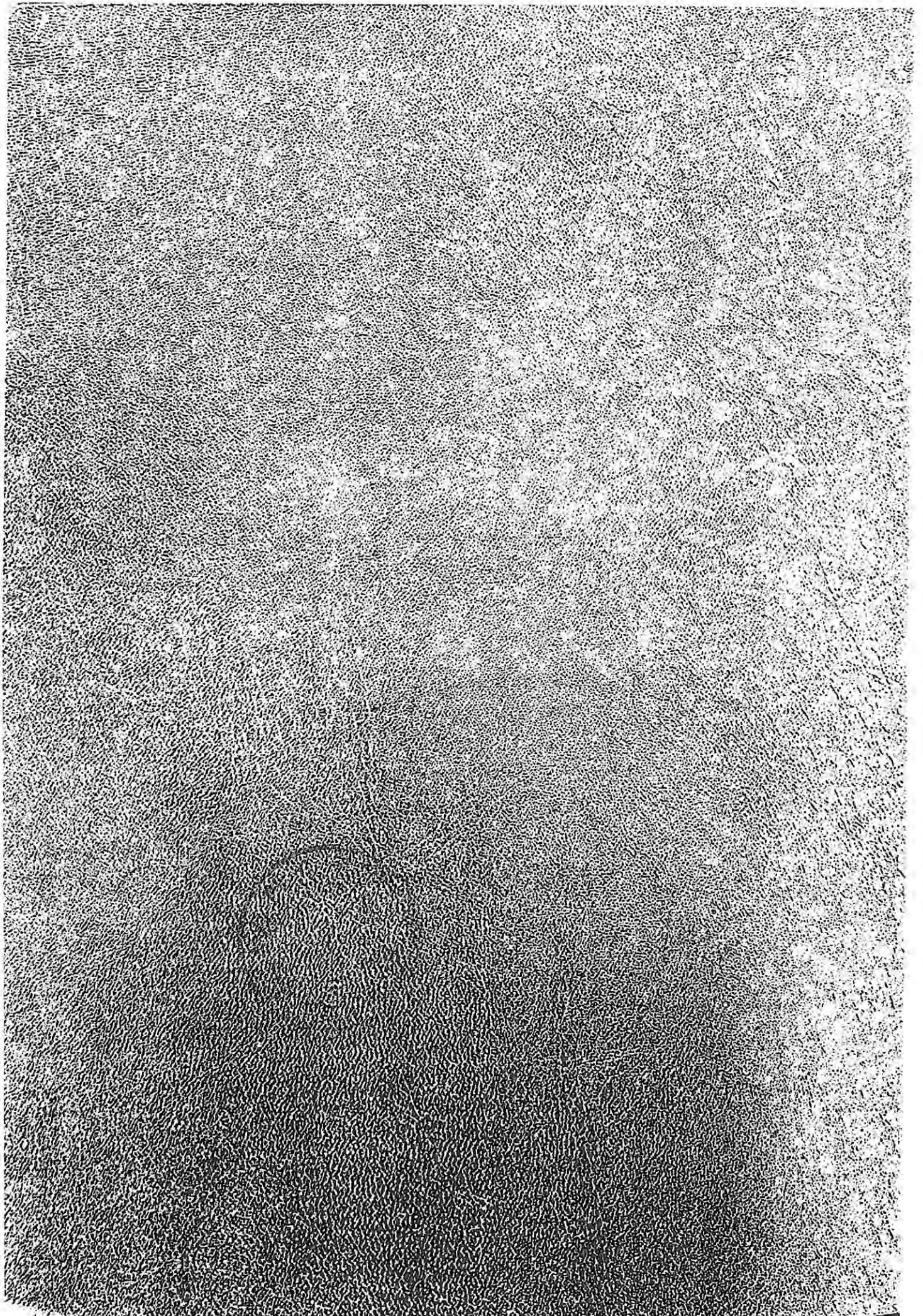
单位: m. m²

宗地代码: 320724100148GB02611 土地权利人: 全体业主
 所在图幅编号: 74.00-00.50 等 宗地面积: 35212.80



2017年5月19日解析法测绘界址点
 制图日期: 2017年5月19日
 审核日期: 2017年5月19日

1:2000



苏 (2020)

灌南县

不动产权第 0020262

号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#楼(1层)1067室
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010038
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积13.69m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:2.96m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:7.95m ² 分摊建筑面积:5.74m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日

苏 (2020)

灌南县

不动产权第 0020258

号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E号楼1单元1068室
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010039
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积13.69m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:2.96m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:7.95m ² 分摊建筑面积:5.74m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日



宗地图

单位: m. m²

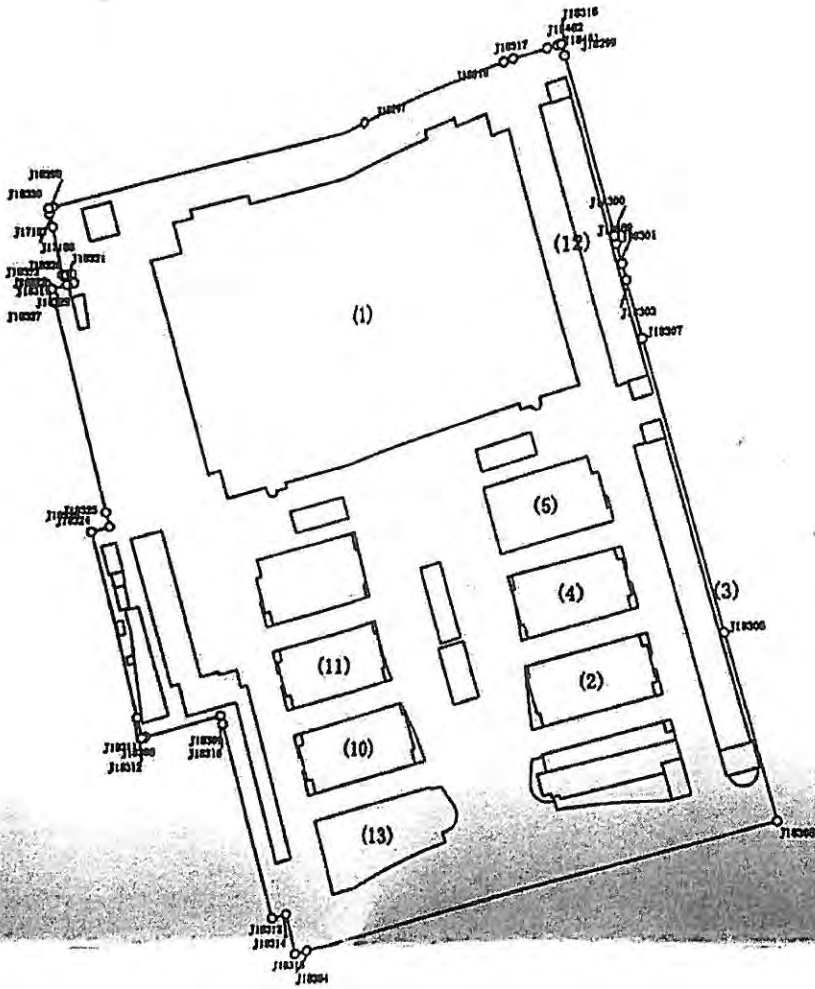
宗地代码: 320724100148GB02611

土地权利人: 全体业主

所在图幅编号: 74.00-00.50 等

宗地面积: 35212.80

北

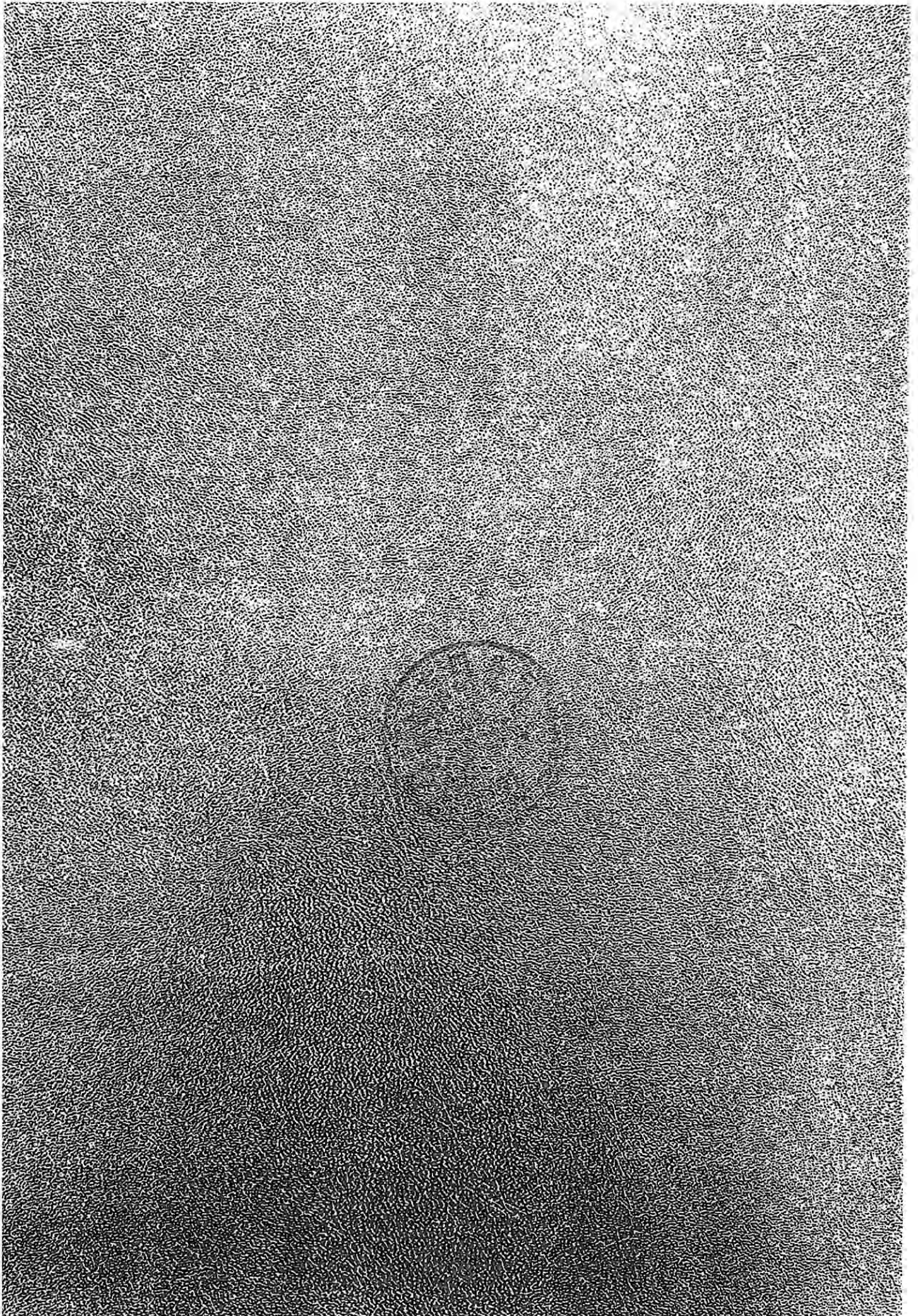


2017年5月19日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年5月19日

审核日期: 2017年5月19日

1:2000





中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355387

房产分层分户图

不动产单元号	S20724100149E02611F00010039	幢号	6	专有(套内)建筑面积(㎡)	7.95	
丘地号	63240149-1068	总层数	1	共有分摊面积(㎡)	5.74	
户号	1068号	所在层次	1	建筑面积(㎡)	13.69	
座落	漳浦县新文镇人民东路北侧现代广场E座(1层)				建成年份	2010



3.00 5.22
5.22 3.00



审核人: 蔡中宝

测绘人: 张彩霞

比例: 1:200

测绘日期: 2010年01月22日



宗地 图

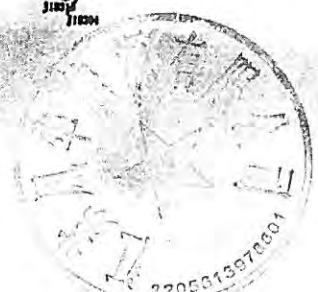
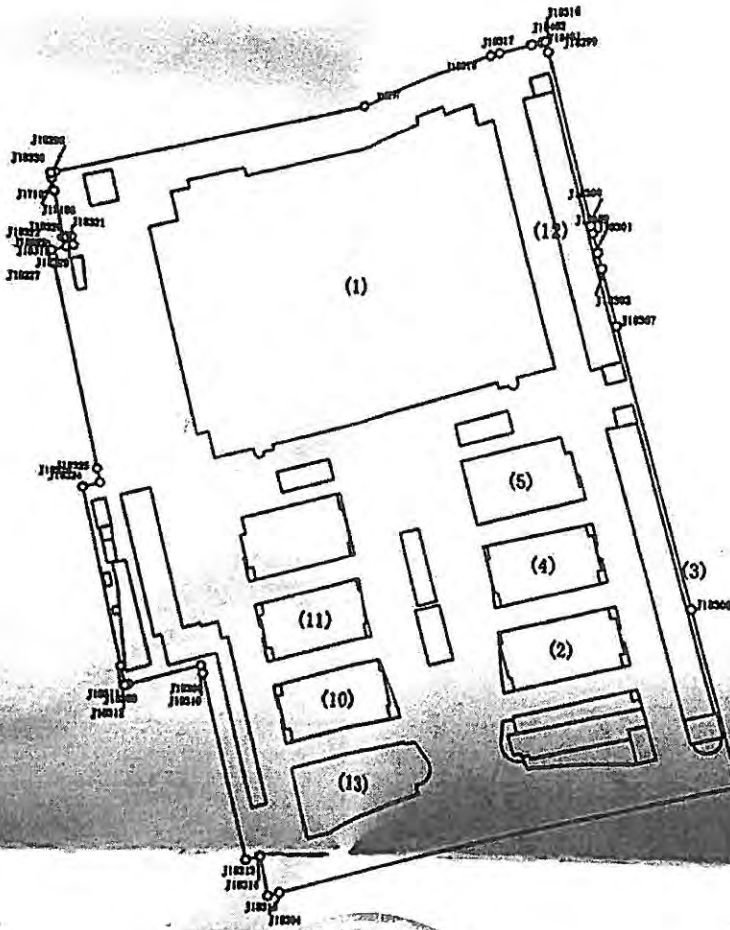
单位: m^2

宗地代码: 320724100148GB02611

土地权利人: 全体业主

所在图幅编号: 74.00-00.50 等

宗地面积: 35212.80



7年5月19日解析法测绘界址点
 日期: 2017年5月19日
 日期: 2017年5月19日

1:2000



苏 (2020)

灌南县

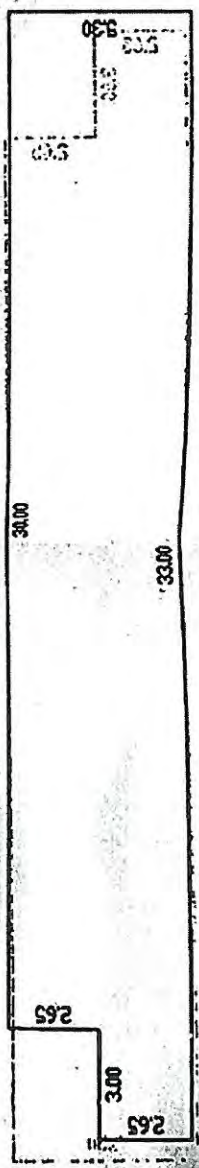
不动产权第 0019849

号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#楼(1层)1076室
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010041
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积287.55m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:62.07m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:166.95m ² 分摊建筑面积:120.6m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日

房产分层分户图

不动产权证号:	320724100148682611F0001004号	专有(室内)建筑面积(㎡)	166.95
土地证号:	53240149-1076	共有分摊面积(㎡)	120.60
户号:	1076号	建筑面积(㎡)	287.55
座落:	溧阳县新安镇人民巷北侧世茂时代广场B楼(1层)	建成年份:	2010
		结构:	钢筋混凝土
		总层数:	6
		所在层数:	1



审核人: 徐中空

测绘人: 张彩霞

比例: 1:200

测绘日期: 2010年12月2日



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355026



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355388



宗地图

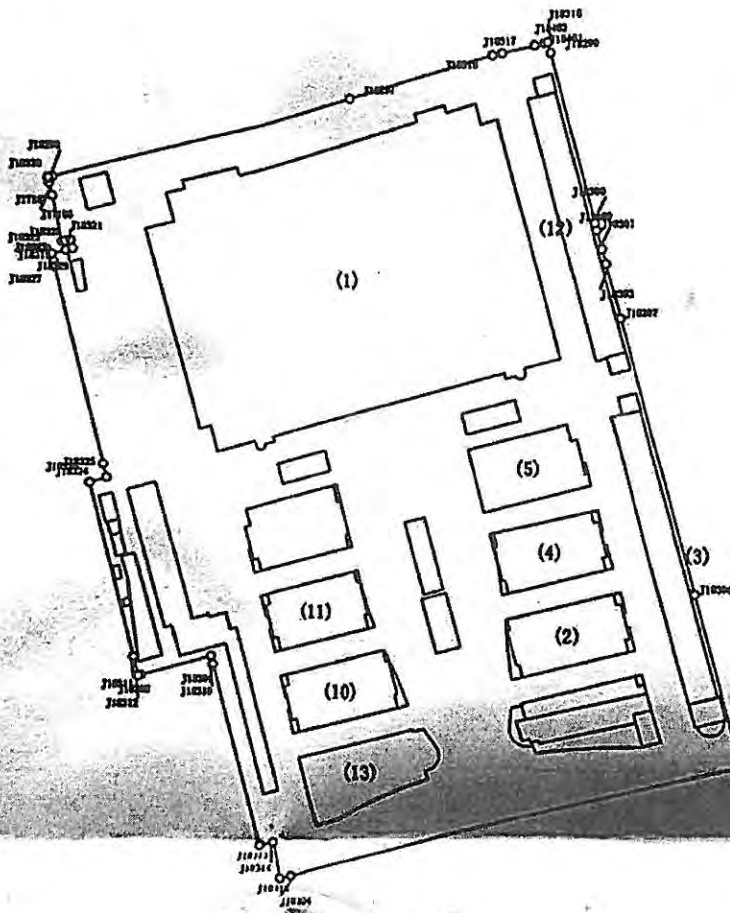
单位: m. m²

宗地代码: 320724100148GB02611

土地权利人: 全体业主

所在图幅编号: 74.00-00.50 等

宗地面积: 35212.80



2017年5月19日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年5月19日

审核日期: 2017年5月19日

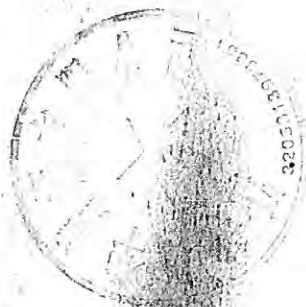
1:2000

竖排文字: 测绘资质专用章

房产分层分户图

湖南县巨业测绘有限公司

不动产单元号	320724100148630251JF00010042		
丘地号	63240149-1087	结构	情况
户号	1087号	总层数	6
座落	湖南县新安里人民东路北侧世纪时代广场E楼(1/2)		
		所在层数	1
		专有(套内)建筑面积(㎡)	8.75
		共有分摊面积(㎡)	6.31
		建筑面积(㎡)	15.06
		建成年份	2010



审核人：徐中宝

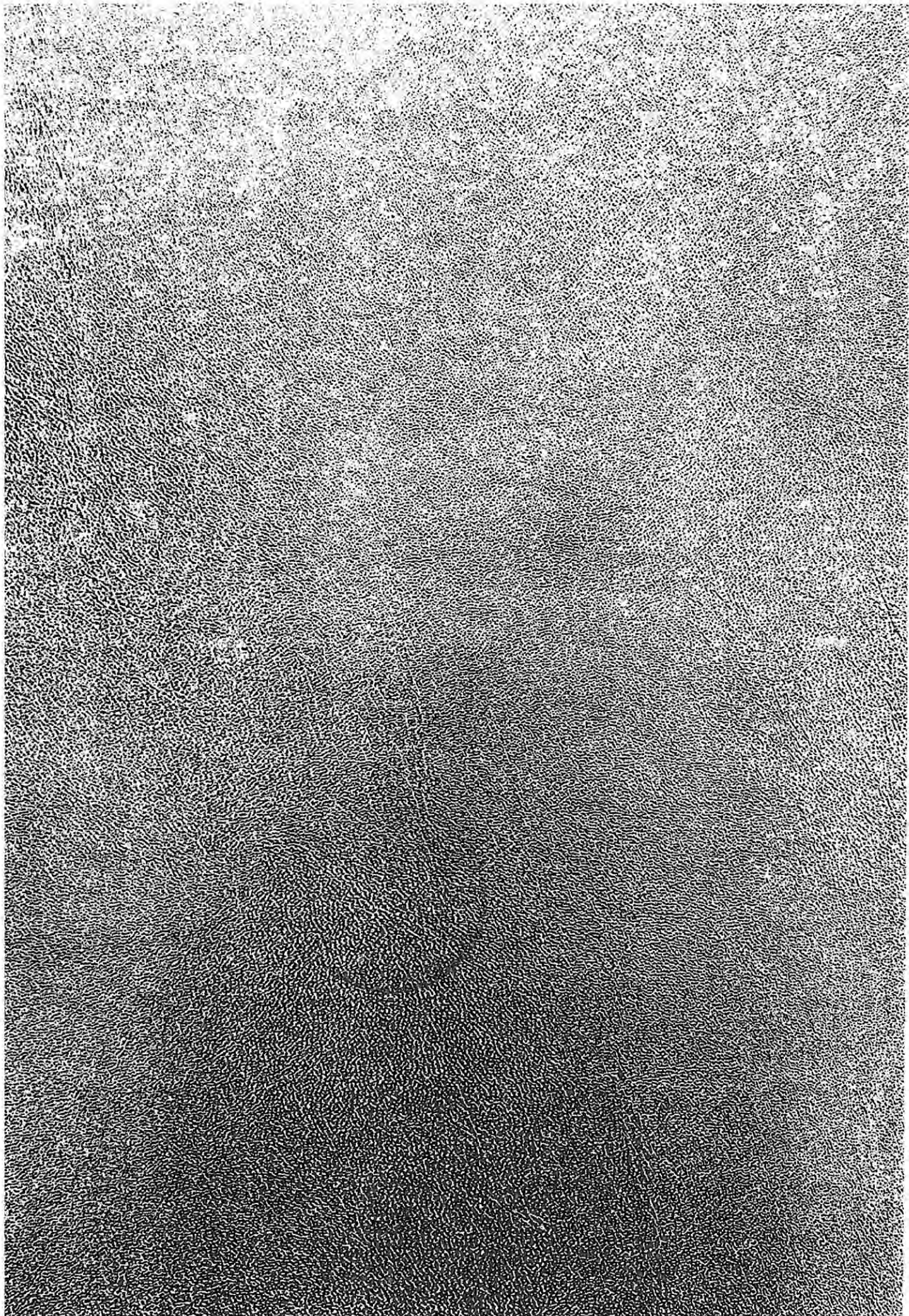
测绘人：张步霞

比例：1:200

测绘日期：2010年01月22日



中华人民共和国
不动产权证书



苏 (2020


) 灌南县

不动产权第 0020252

号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E号楼(1层)1087室
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010042
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积15.06m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:3.25m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:8.75m ² 分摊建筑面积:6.32m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日

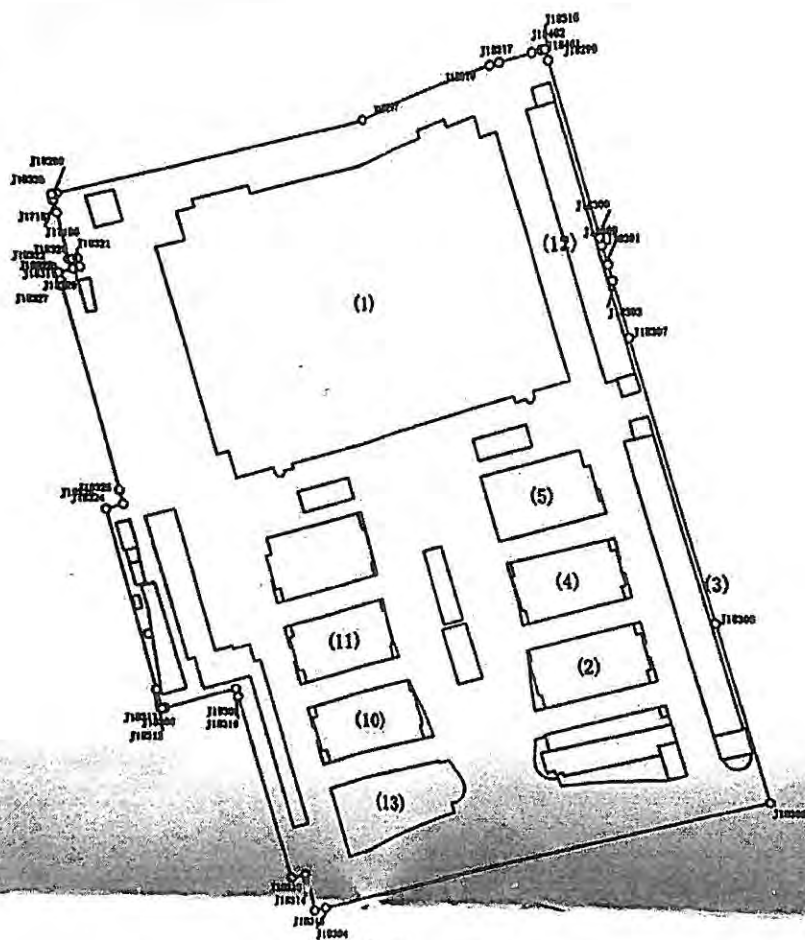
苏 (2020) 灌南县 不动产权第 0020253 号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#楼(1层)1099室
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010045
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积30.12m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:6.5m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:17.49m ² 分摊建筑面积:12.63m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日 

宗地图

单位: m. m²

宗地代码: 320724100148GB02611
土地权利人: 全体业主
所在图幅编号: 74.00-00.50 等
宗地面积: 35212.80



灌南县不动产登记中心



2017年5月19日解析法测绘界址点
制图日期: 2017年5月19日
审核日期: 2017年5月19日

1:2000

房产分层分户图

不动产单元号	3207241001480802611F00010045			专有(套内)建筑面积(m ²)	17.49
丘地号	53240149-1099			共有分摊面积(m ²)	12.63
房号	1099号			建筑面积(m ²)	30.12
座落	溧阳县新安镇人民东路北侧世茂时代广场B楼(11层)			建成年份	2010

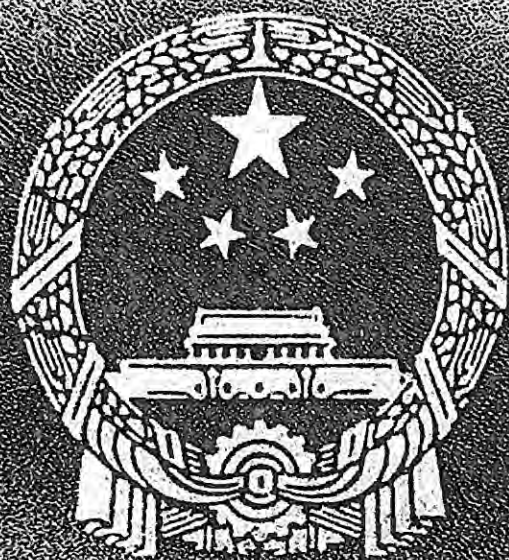


审核人: 徐中宝

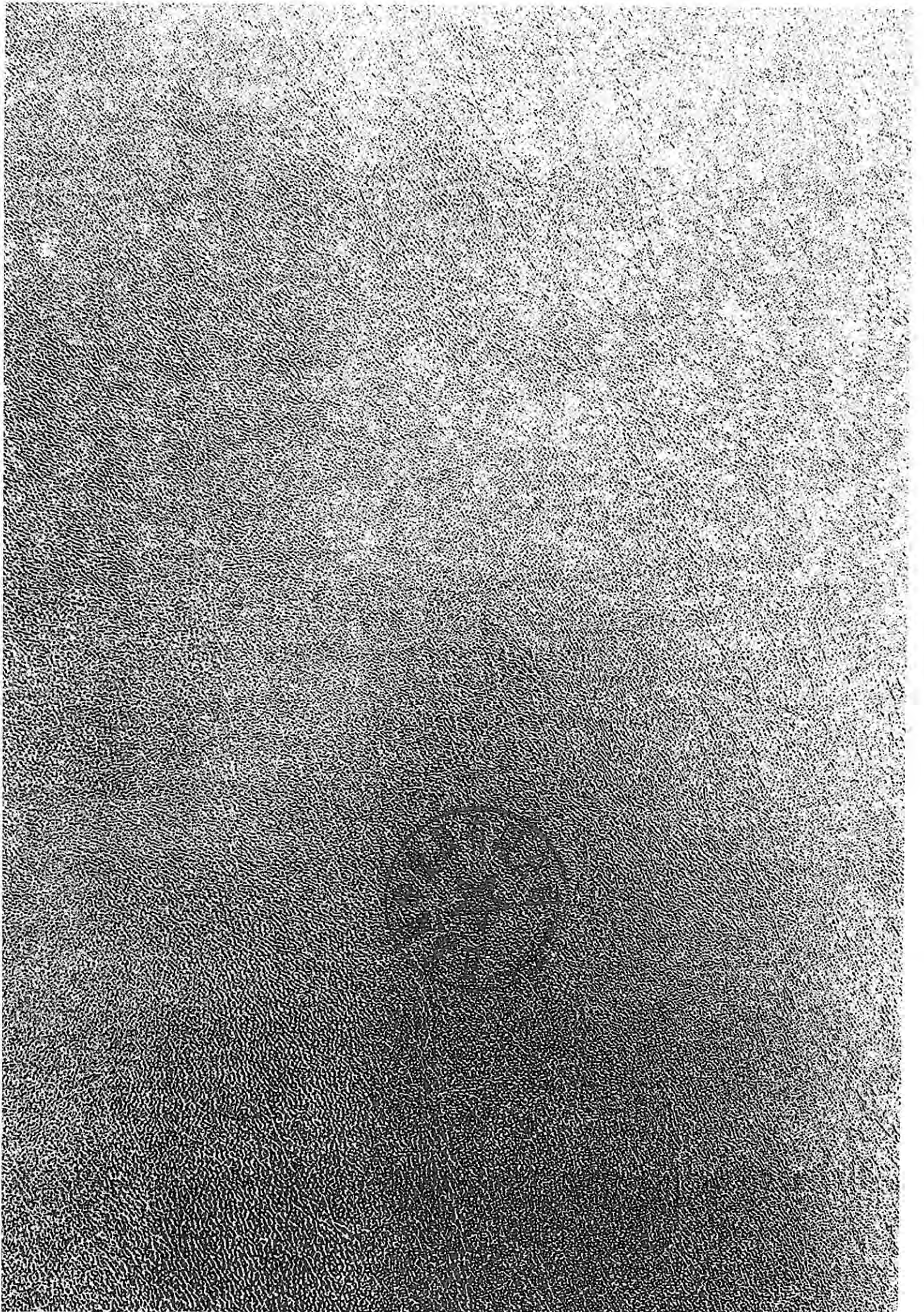
测绘人: 张勇

比例: 1:200

绘日期: 2010年01月22日



中华人民共和国
不动产权证书





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355381



宗地图

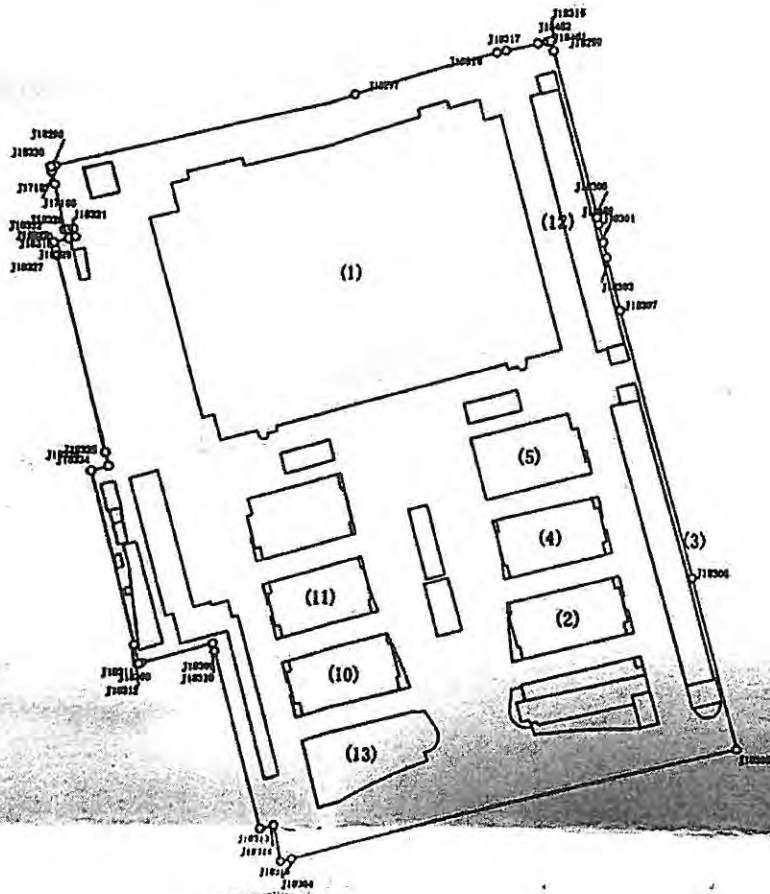
单位: m.m²

宗地代码: 320724100148GB02611

土地权利人: 全体业主

所在图幅编号: 74.00-00.50 等

宗地面积: 35212.80



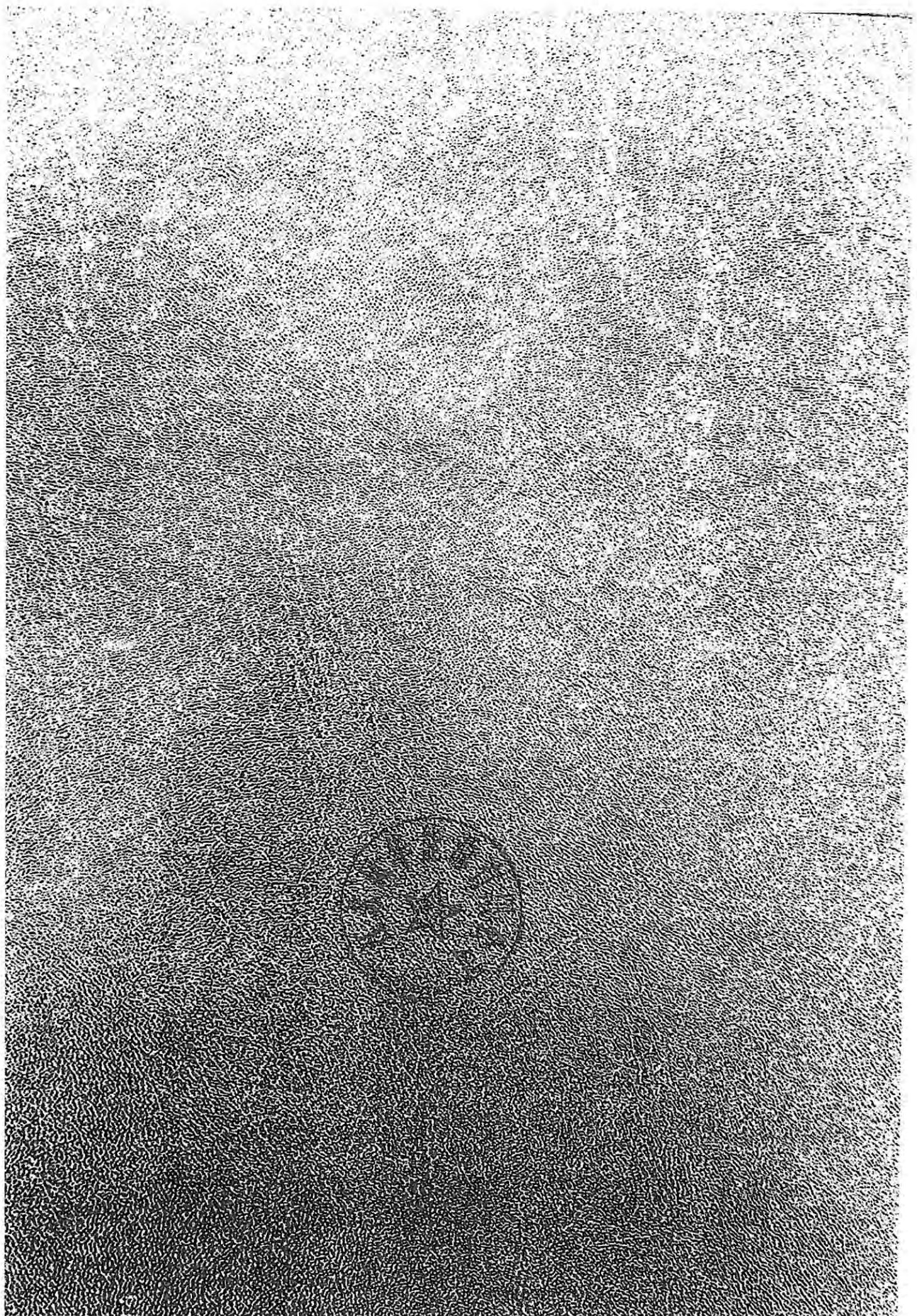
灌南县不动产登记中心

2017年5月19日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年5月19日

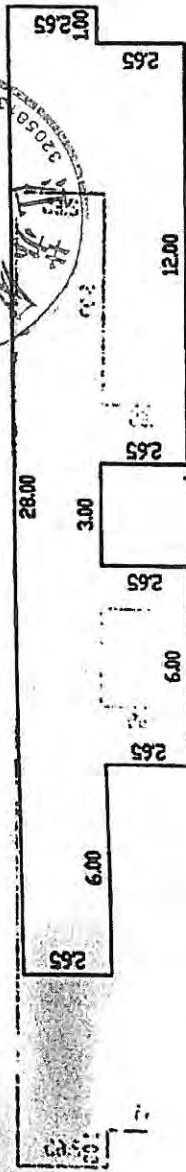
1:2000

审核日期: 2017年5月19日



房产分层分户图

不动产权证号	320724100148GB02611F00010052	结构	钢混	专有(套内)建筑面积(㎡)	121.90	
丘址号	53240149-1113	总层数	6	共有分摊面积(㎡)	88.06	
户号	1113号	所在层数	1	建筑面积(㎡)	209.96	
座落	溧阳县新安镇人民东路北侧时代广场B楼(1层)				建成年份	2010



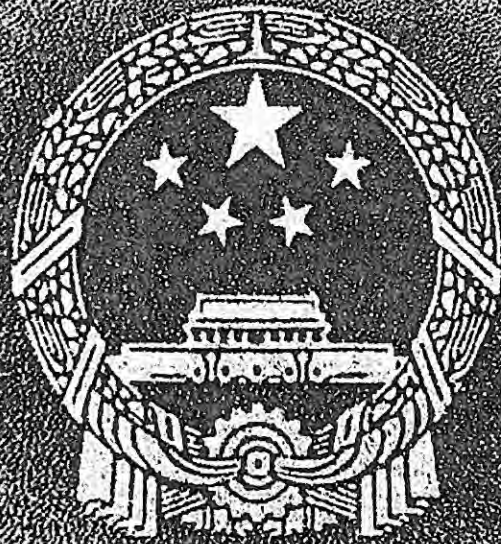
比例: 1:200

测绘日期: 2010年01月22日

测绘人: 张彩霞

审核人: 徐中宝





中华人民共和国
不动产权证书

苏 (2020)

灌南县

不动产权第

0019840

号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#楼(1层)1113室
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010052
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积209.96m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:45.32m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:121.9m ² 分摊建筑面积:88.06m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日

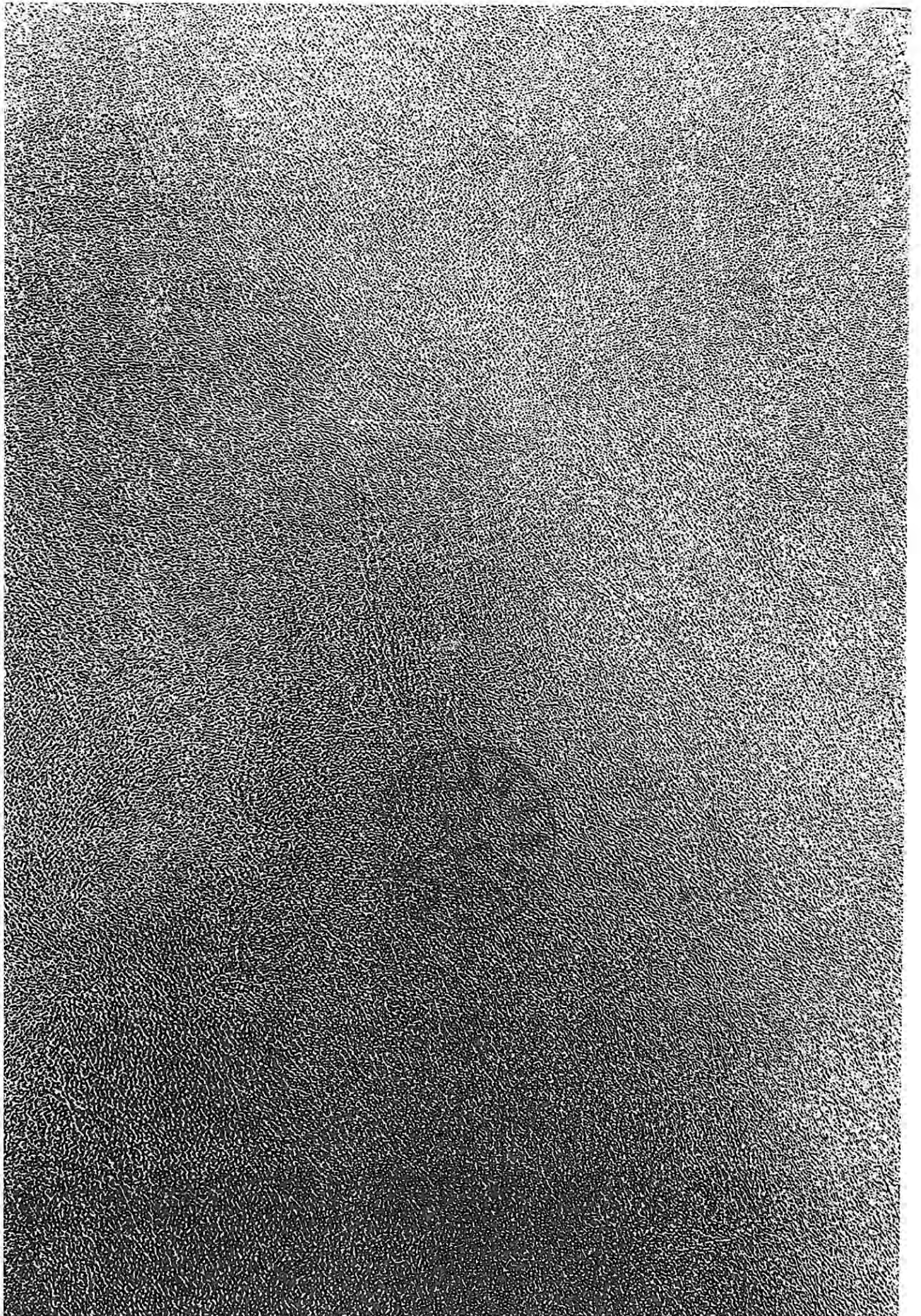


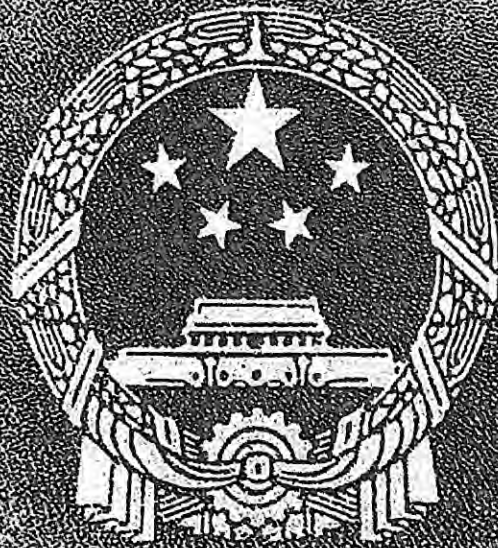
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355030





中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355033



宗地图

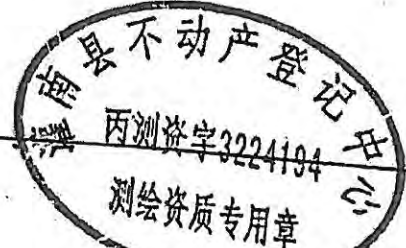
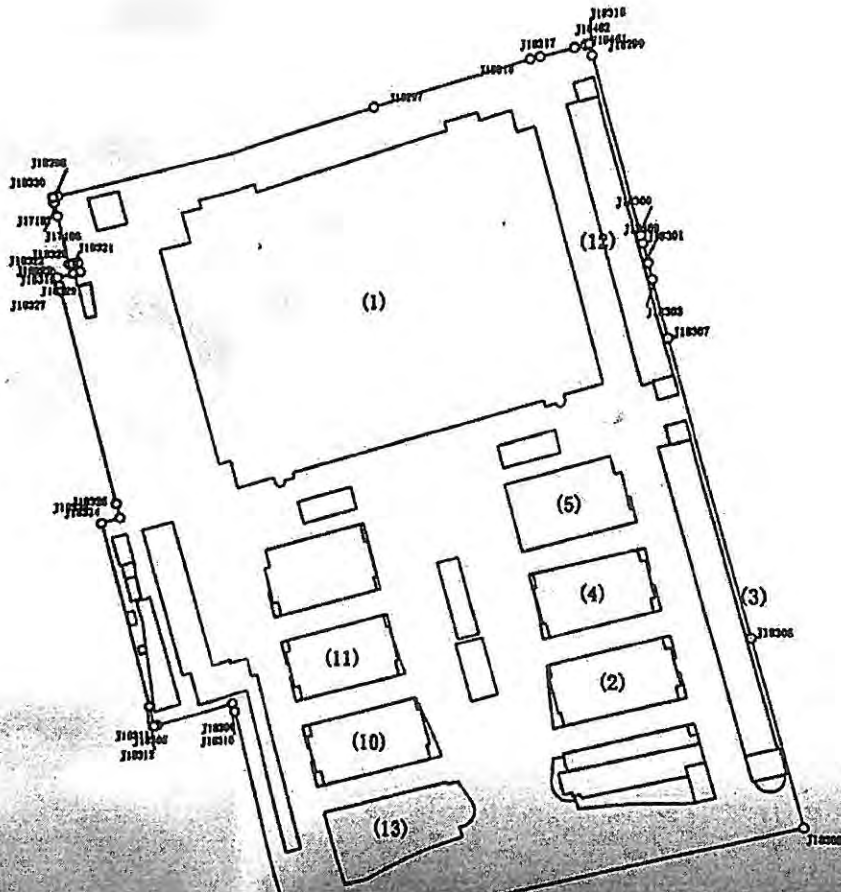
单位: m. m²

宗地代码: 320724100148GB02611

土地权利人: 全体业主

所在图幅编号: 74.00-00.50 等

宗地面积: 35212.80



灌南县不动产登记中心

2017年5月19日解析法测绘界址点
制图日期: 2017年5月19日

1:2000

苏 (2020)

灌南县

不动产权第 0020100

号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#楼(1层)1122室
不动产单元号	320724 100148 6B02611 F00010053
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积253.77m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:54.78m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:147.34m ² 分摊建筑面积:106.43m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日



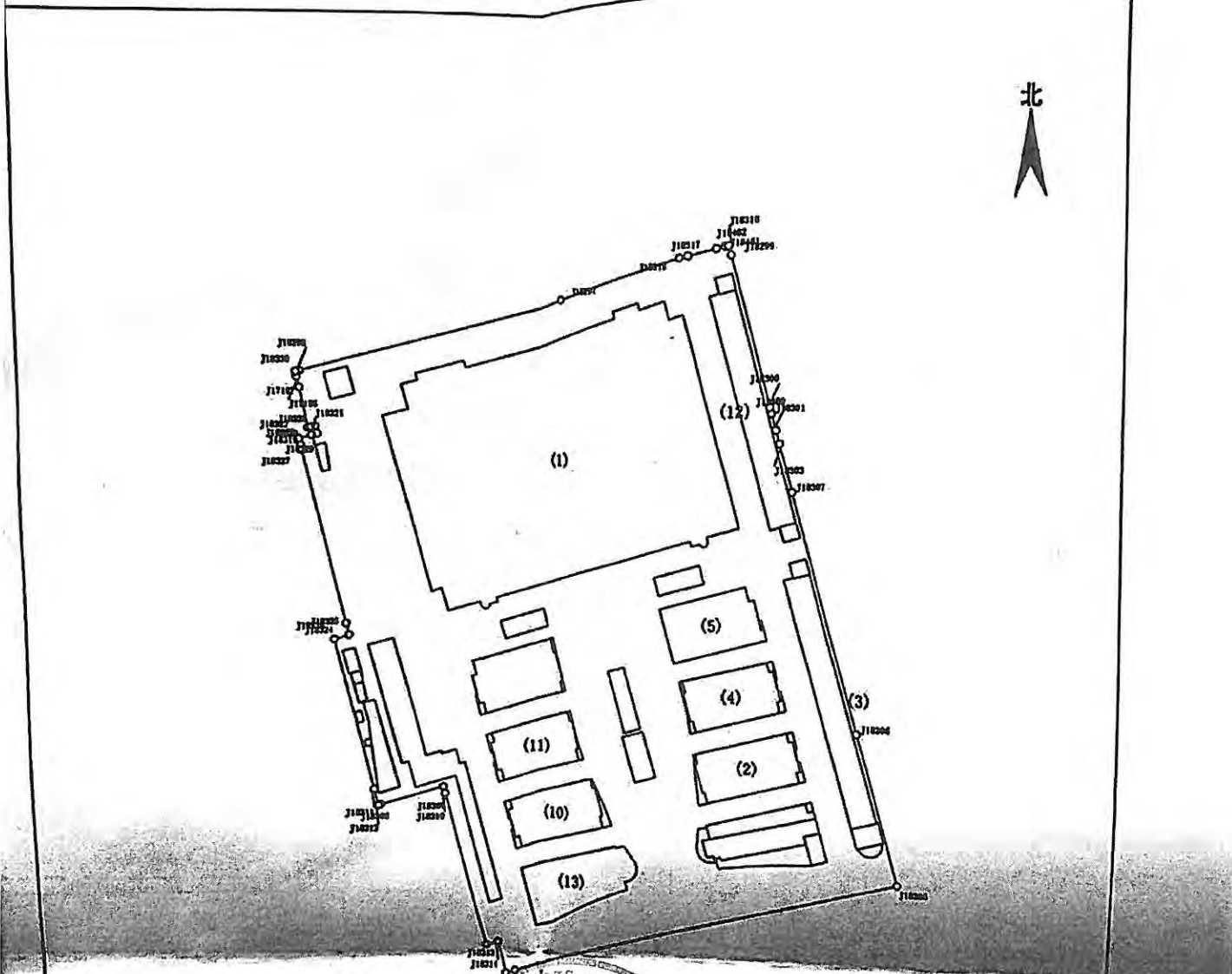




宗地图

单位: m.²

宗地代码: 320724100148GB02611
土地权利人: 全体业主
所在图幅编号: 74.00-00.50 等
宗地面积: 35212.80



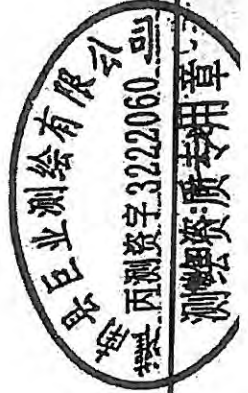
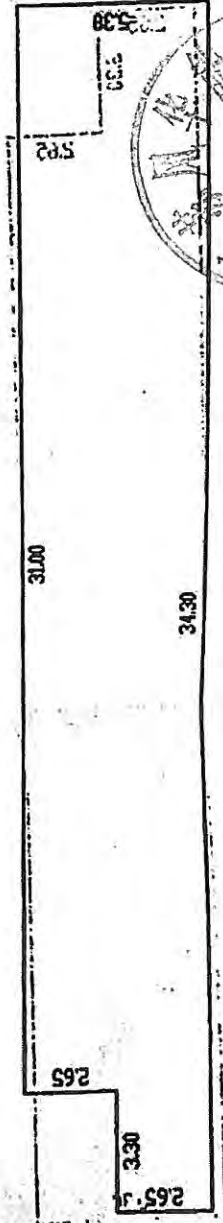
2017年5月19日解析法测绘界址点
制图日期: 2017年5月19日
审核日期: 2017年5月19日

1:2000

江苏新奥不动产

房产分层分户图

不动产单元号	3207241001480302011000010058	幢号	6	专有(套内)建筑面积(m ²)	173.05	
丘块号	53240145-1174	结构	6	共有分摊面积(m ²)	125.00	
户号	1174号	总层数	1	建筑面积(m ²)	298.05	
座落	濮阳县新城镇人民东路北湖世纪时代广场E楼(1层)				建成年份	2010



审核人: 徐中宝

测绘人: 张彩霞

比例: 1:200

测绘日期: 2010年01月22日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355025

苏 (2020)

灌南县

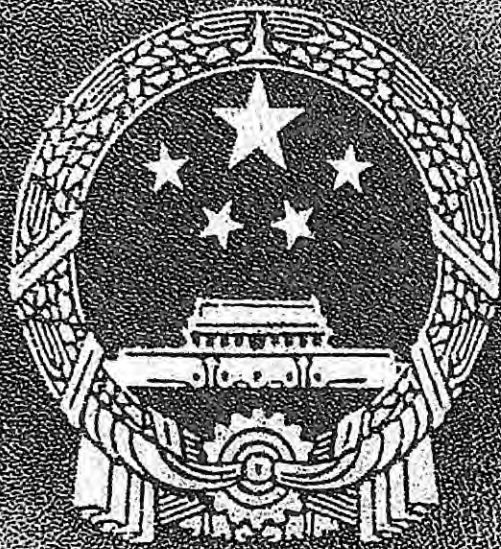
不动产权第

0019850

号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#楼(1层)1144室
不动产单元号	320724 100148 6B02611 F00010058
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积298.05m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:64.34m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:173.05m ² 分摊建筑面积:125.01m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年04月22日





中华人民共和国
不动产权证书

苏 (2020)

灌南县

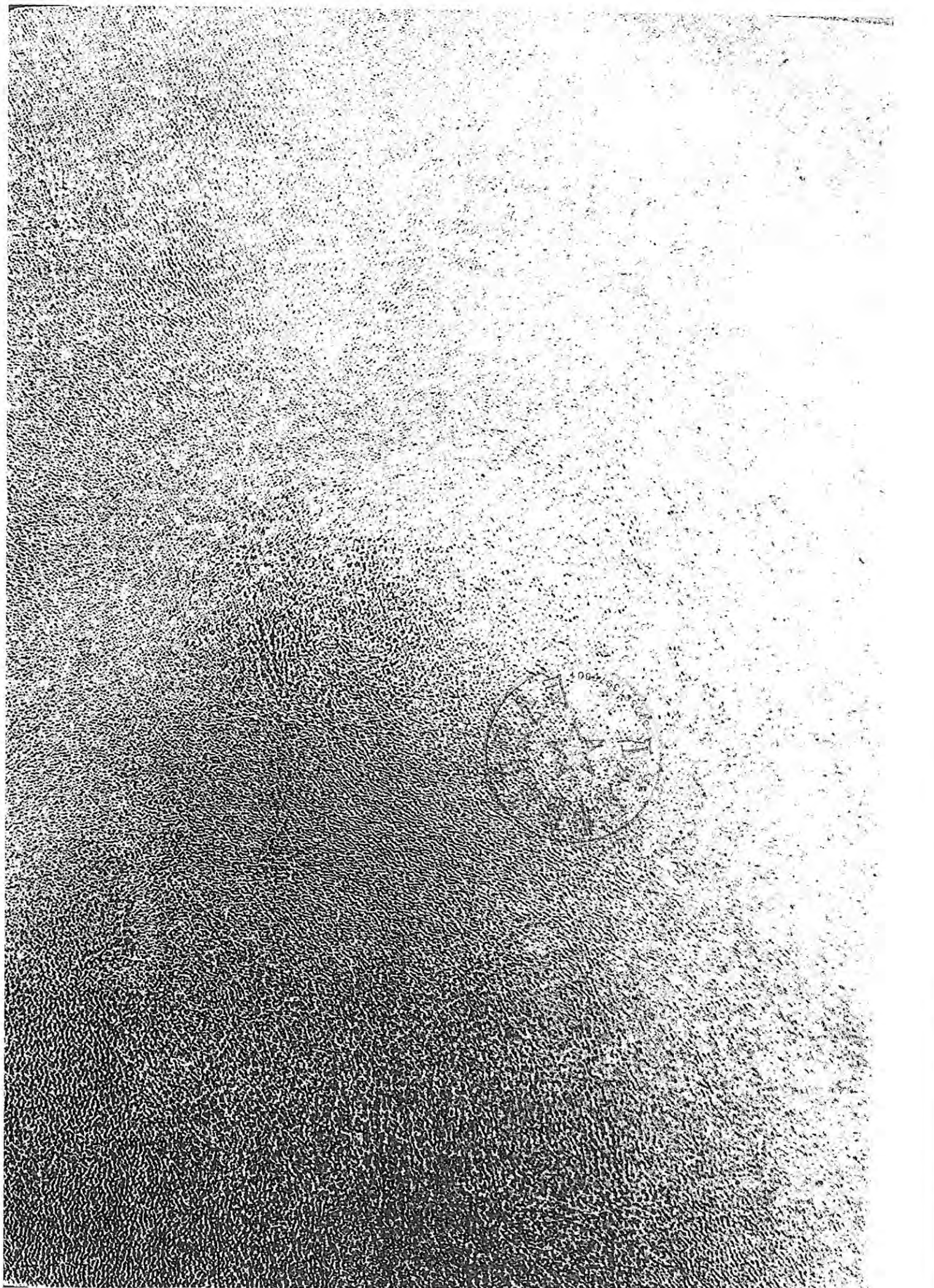
不动产权第

0019841

号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#楼(1层)1169室
不动产单元号	320724 100148 6B02611 F00010060
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积200.83m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:43.35m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:116.6m ² 分摊建筑面积:84.23m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日







根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355029



宗地图

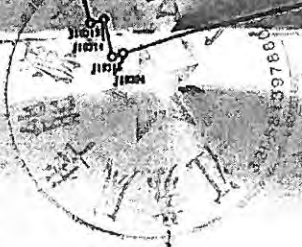
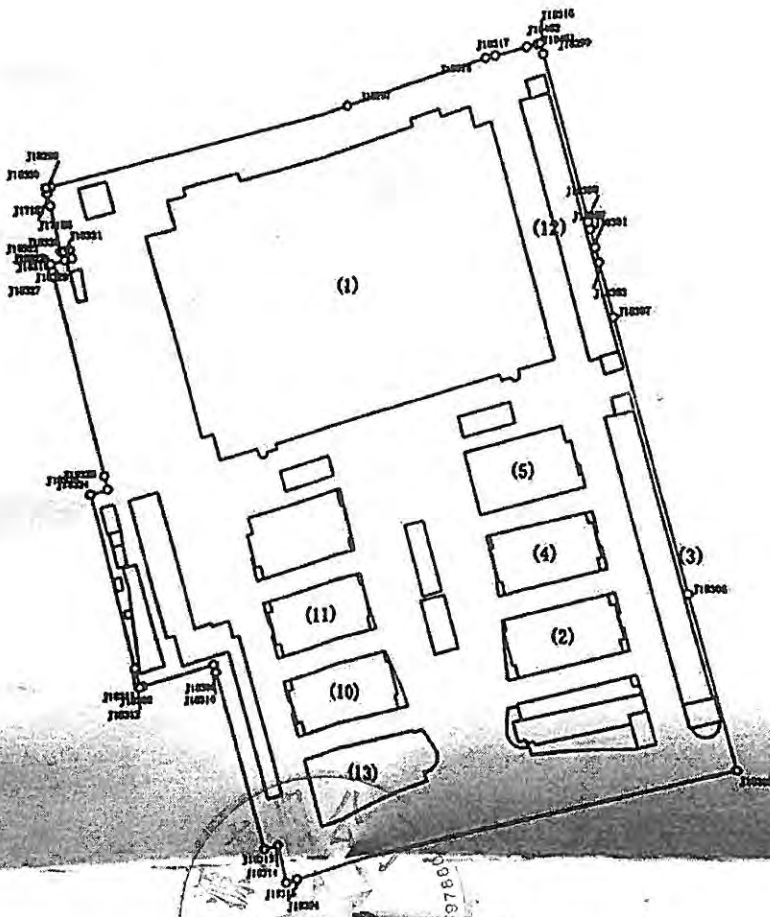
单位: m²

宗地代码: 320724100148GB02611

土地权利人: 全体业主

所在图幅编号: 74.00-00.50 等

宗地面积: 35212.80



2017年5月19日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年5月19日

审核日期: 2017年5月19日

1:2000

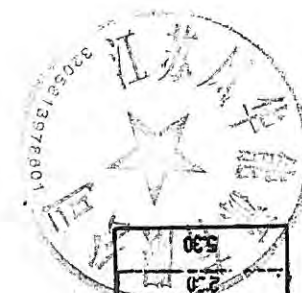
南谏县不动产登记中心

2010年11月

淮南市巨业测绘有限公司

房产分层分户图

不动产单元号:	32072410140080261100010060	专有(室内)建筑面积(㎡)	116.60
丘地号:	53240140-1169	共有分摊面积(㎡)	84.23
户号:	1169号	建筑面积(㎡)	200.83
座落:	淮南市新安镇人民东湖北侧世茂时代广场B楼(1层)	建成年份:	2010
结构:	情况	层数:	6
所在层数:	1		



审核人: 徐中宝

测绘人: 张彩霞

比例: 1:200

测绘日期: 2010年01月22日

淮南市巨业测绘有限公司



中华人民共和国
不动产权证书

苏 (2020)

灌南县

不动产权第

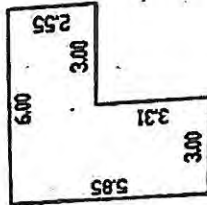
0019847

号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#楼(1层)1186室
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010061
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积43.38m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:9.36m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:25.19m ² 分摊建筑面积:18.2m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日

房屋分层分户图

不动产单元号	320724100148680261800010061	结构	钢筋混凝土	层高	25.19
丘地号	52240149-1186	总层数	6	共有分摊面积(m ²)	18.19
户号	1186号	所在层数	1	建筑面积(m ²)	43.38
座落	湖南省新化县人民东路北麓时代广场B幢(1层)				



审核人: 徐中宝

测绘人: 张彩霞

比例: 1:200

测绘日期: 2010年01月22日

湖南省新化县国土资源局



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

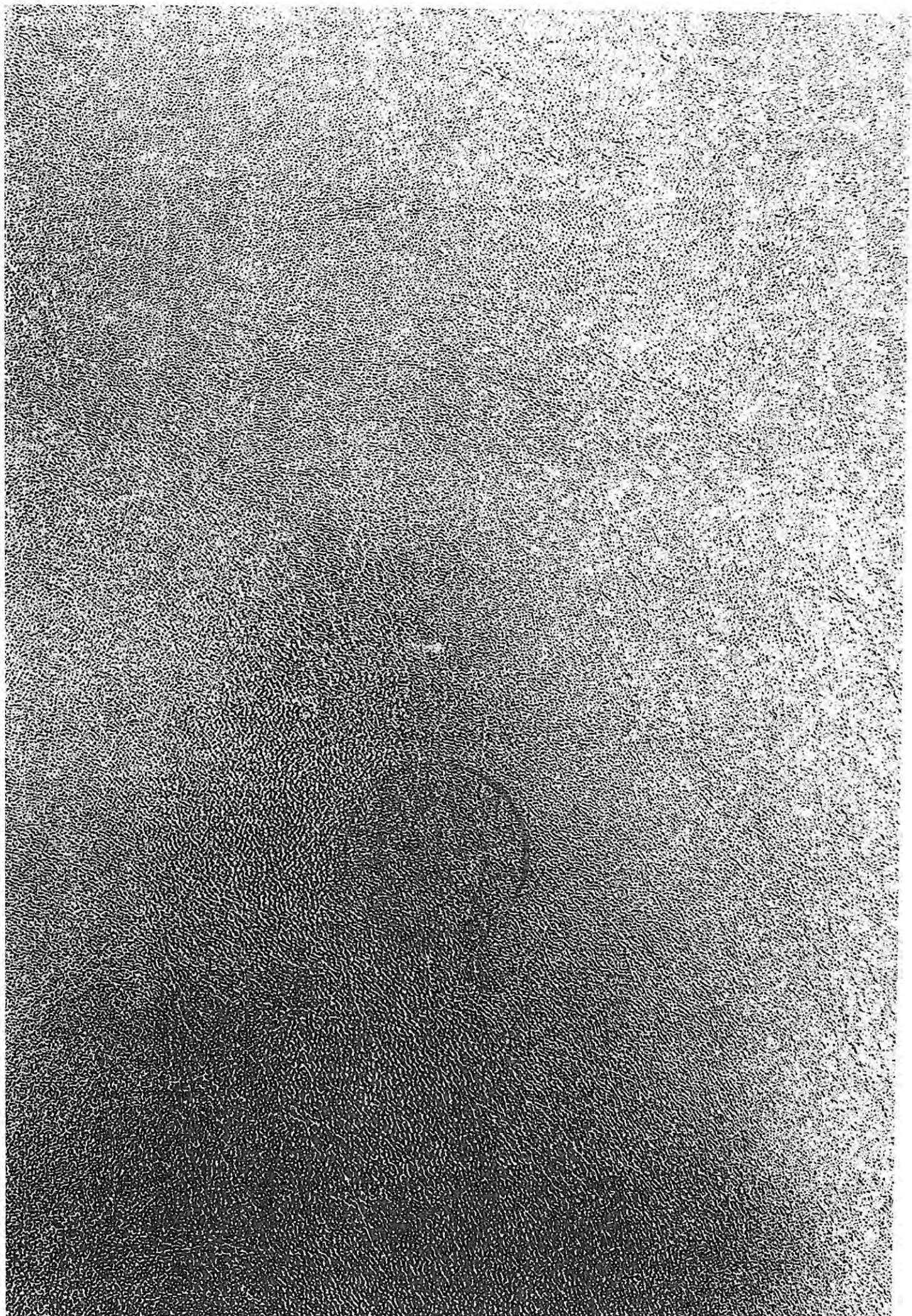


中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32018355028

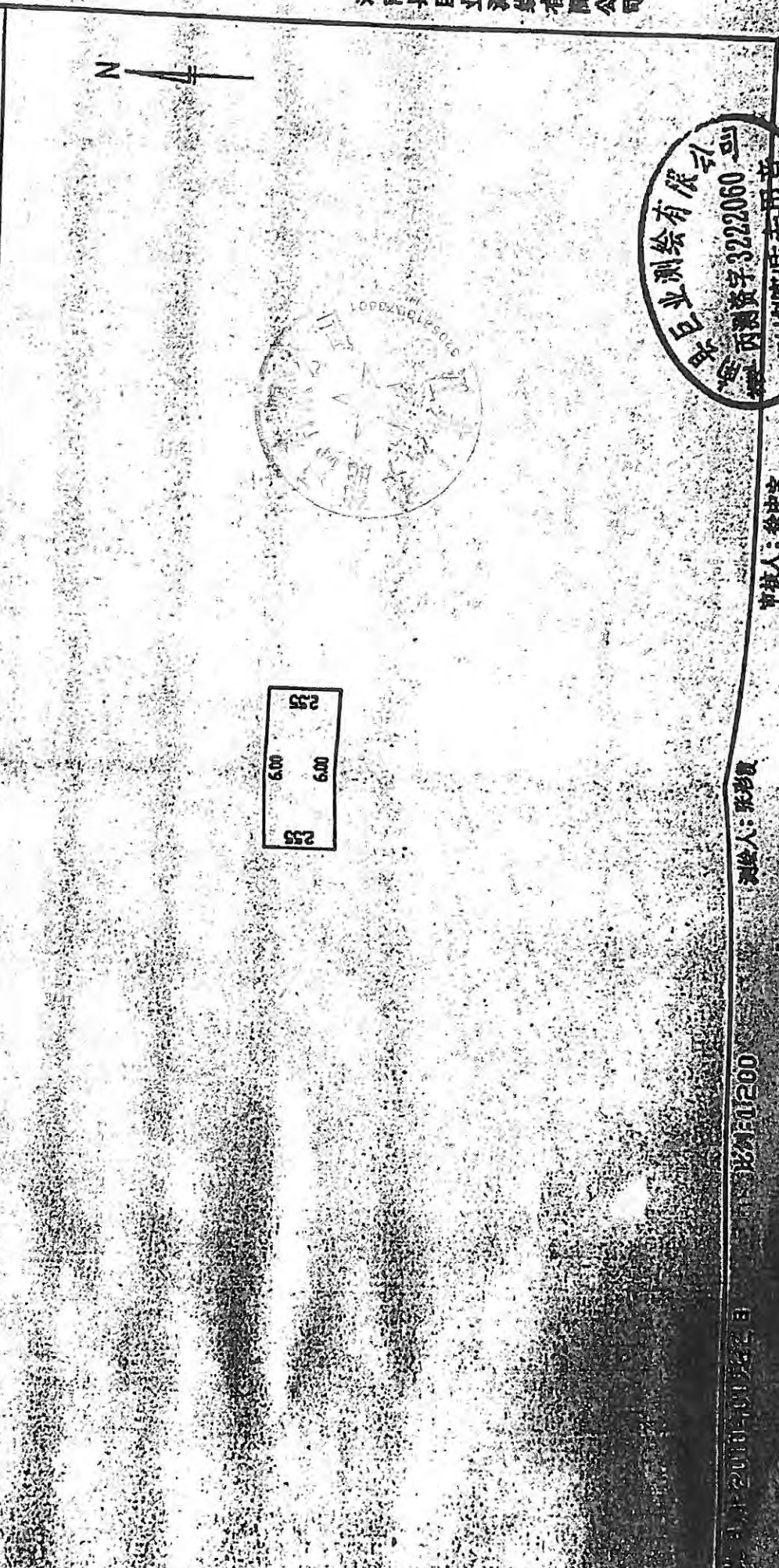


中华人民共和国
不动产权证书

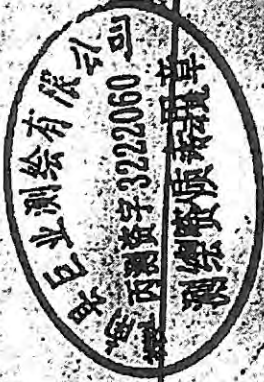


房产分层分户图

不动产单元号	320724100148GB02611F00010083			共有(套内)建筑面积(m ²)	15.27
丘块号	52240149-1189			共有分摊面积(m ²)	11.03
户号	1189号			建筑面积(m ²)	26.30
座落	濮阳县新宾镇人民东路北侧时代广场E楼(1层)			建成年份	2010



6.00 6.00



测绘人: 邢彩霞

审核人: 徐冲宝

比例尺: 1:200

日期: 2010-10-22 日

苏 2020

灌南县

不动产权第020259

号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#楼(1层)1189室
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010063
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积26.30m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:5.68m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:15.27m ² 分摊建筑面积:11.03m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日





中华人民共和国
不动产权证书



宗地图

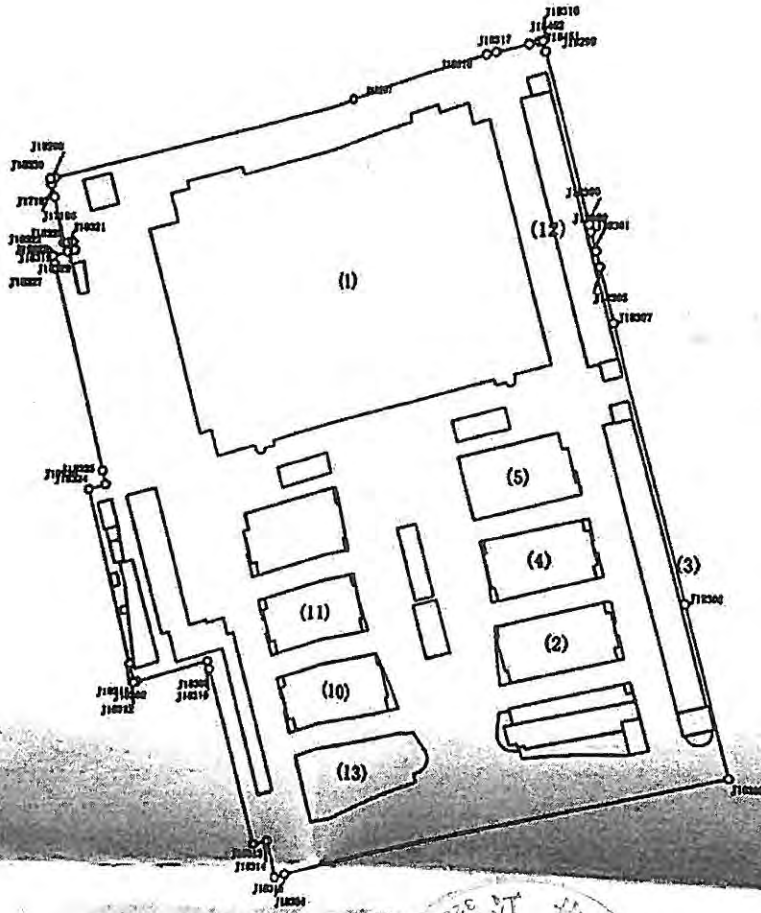
单位: m²

宗地代码: 320724100148GB02611

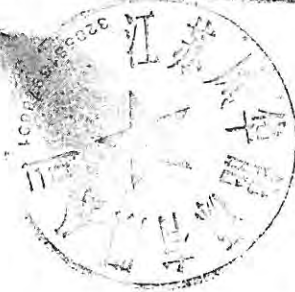
土地权利人: 全体业主

所在图幅编号: 74.00-00.50 等

宗地面积: 35212.80



灌南县不动产登记中心



2017年5月19日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年5月19日

审核日期: 2017年5月19日

1:2000



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355383

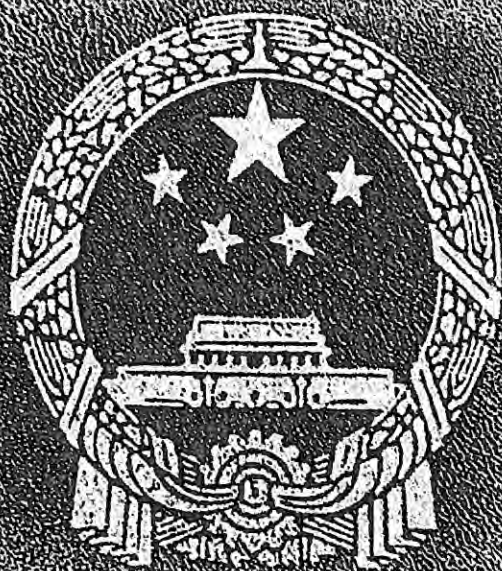


根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32018355382



中华人民共和国

不动产登记证书



苏 (2020)

灌南县

不动产权第 0020254

号

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#楼(1层)1193室
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010066
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积22.12m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:4.77m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:12.84m ² 分摊建筑面积:9.28m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日



宗地 图

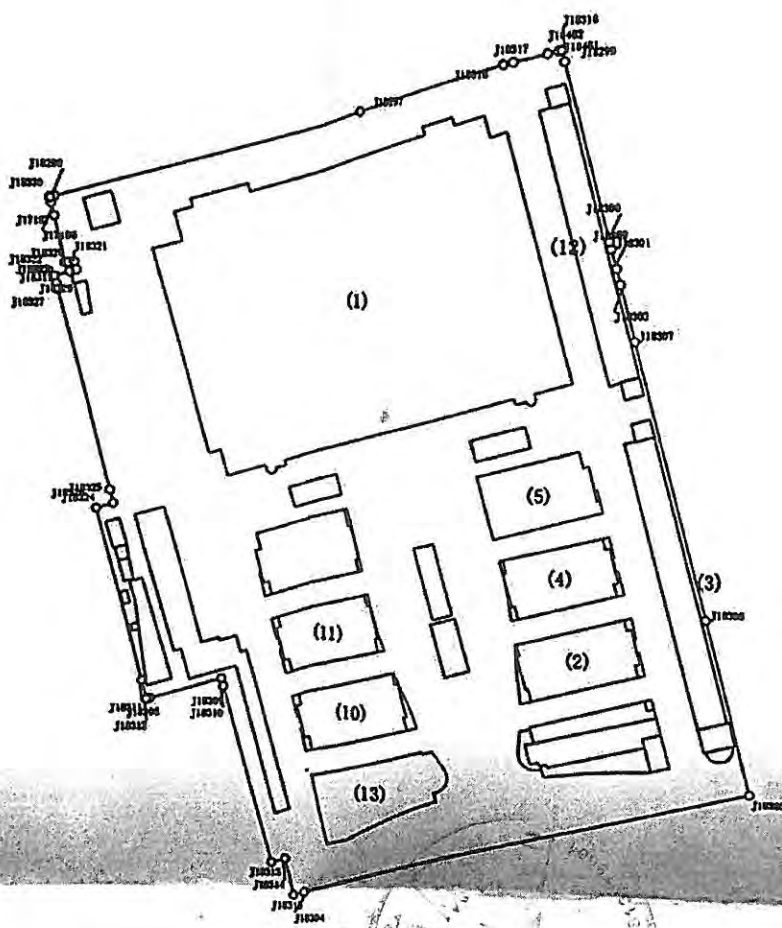
单位: m²

宗地代码: 320724100148GB02611

土地权利人: 全体业主

所在图幅编号: 74.00-00.50 等

宗地面积: 35212.80



灌南县不动产登记中心



2017年5月19日解析法测绘界址点

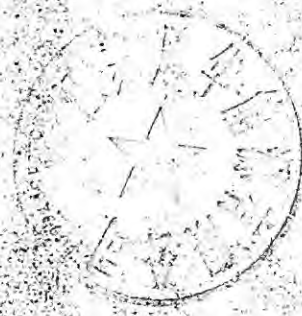
制图日期: 2017年5月19日

审核日期: 2017年5月19日

1:2000

房产分层分户图

不动产单元号	320724100148C802611F00010066		
丘址号	53240149-1193		
户号	1193号	结构	钢混
座落	灌南县新安镇人民东路北侧时代广场E楼(1层)		
专有(栋内)建筑面积(㎡)		共有分摊面积(㎡)	12.94
		建筑面积(㎡)	9.28
		建成年份	22.12
			2010



214	6.00	214
	6.00	



审核人: 徐中宝

测绘人: 张彩霞

比例尺: 1:200

测绘日期: 2010年01月22日



宗地 图

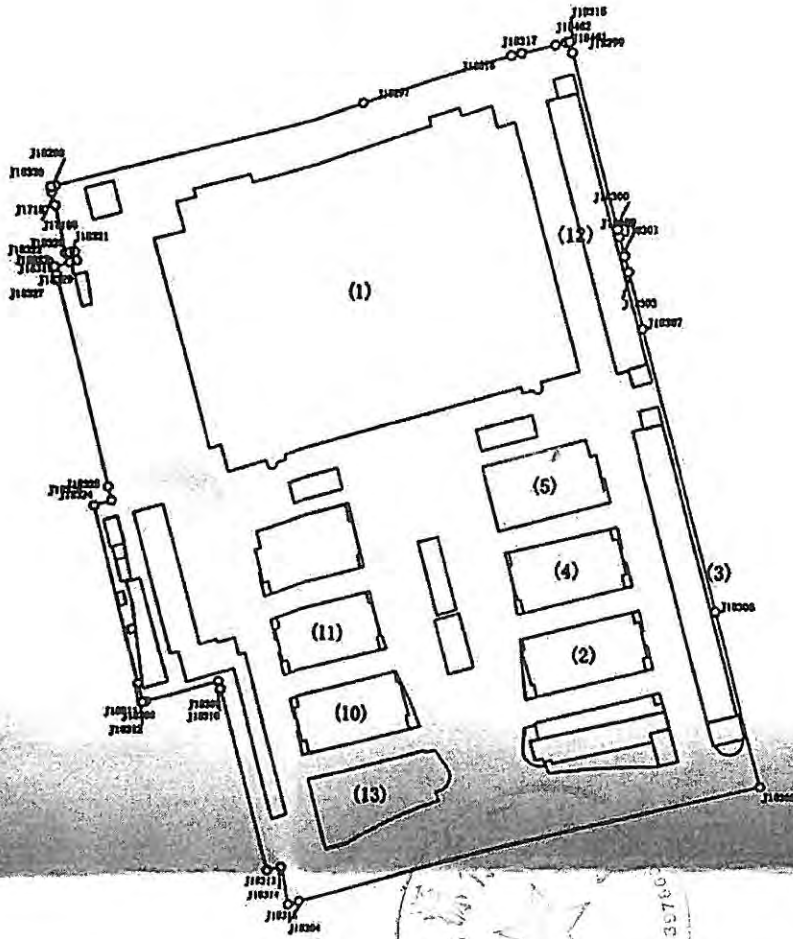
单位: m. m²

宗地代码: 320724100148GB02611

土地权利人: 全体业主

所在图幅编号: 74.00-00.50 等

宗地面积: 35212.80



2017年5月19日解析法测绘界址点

制图日期: 2017年5月19日

审核日期: 2017年5月19日

1:2000



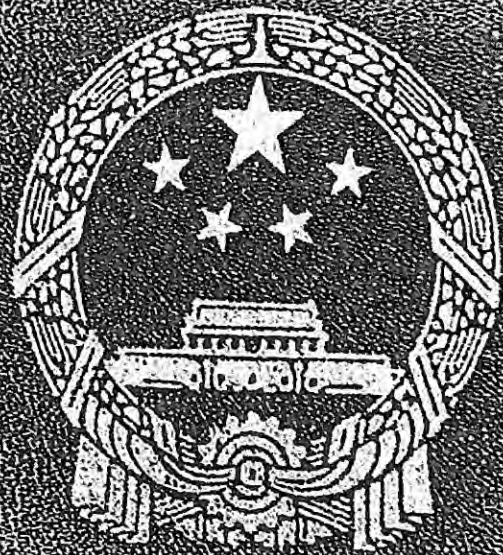


根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



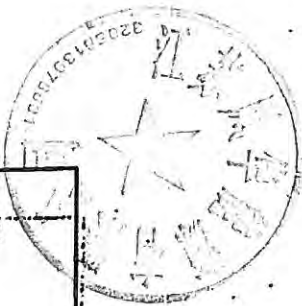
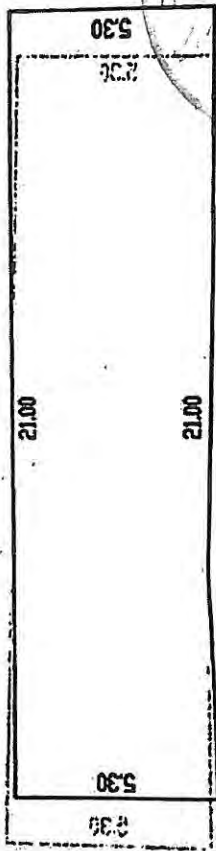
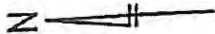
中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 32018355032



中华人民共和国
不动产登记证书

房产单元号	3207241001468E02611E00010067	结构	钢混	套内(套内)建筑面积(㎡)	80.40
丘地号	53240149-1195	总层数	6	共有分摊面积(㎡)	191.70
户号	1195号 (7033041)	所在层数	1	建筑面积(㎡)	2010
楼栋	濮阳县新安镇人民路北侧世茂时代广场E楼(1层)				



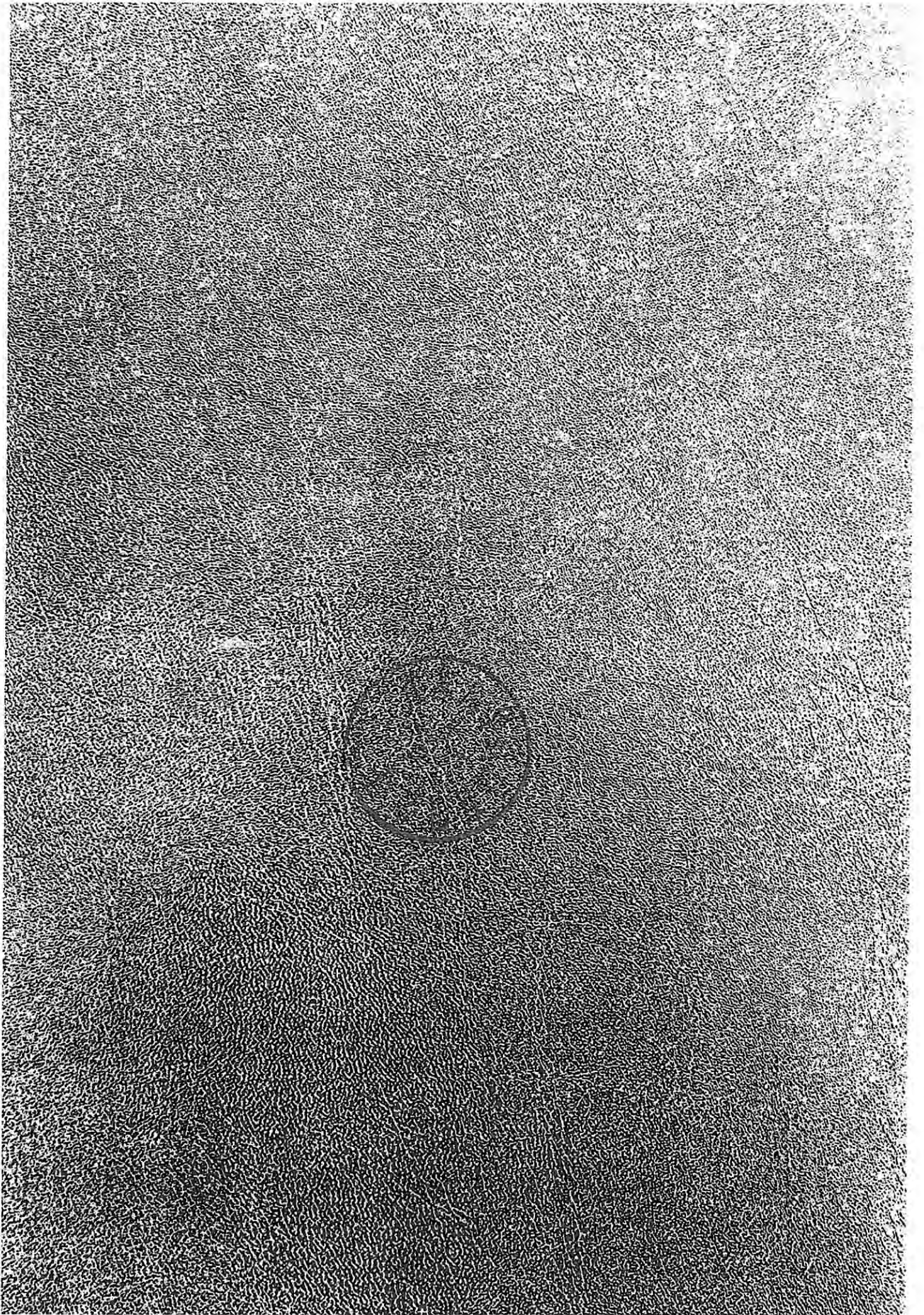
审核人: 徐中宝

测绘人: 张彩霞

比例: 1:200

日期: 2010年01月22日

权利人	江苏风华能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	世茂时代广场E#楼(1层)1195室
不动产单元号	320724 100148 GB02611 F00010067
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积35212.80m ² /房屋建筑面积191.70m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2046年11月05日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:41.38m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:111.3m ² 分摊建筑面积:80.4m ² 房屋总层数:6层;所在层数:第1层 竣工时间:2010年01月22日



委托人承诺函

北京坤元至诚资产评估有限公司：

因常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购的需要，我公司委托你公司对该经济行为所涉及江苏风华能源有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 不干预评估工作。
5. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：常熟风范电力设备股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日



被评估单位承诺函

北京坤元至诚资产评估有限公司：

因常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的我公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项
5. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
6. 不干预评估工作。
7. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

被评估单位：江苏风华能源有限公司

法定代表人或授权代表：



年 月 日

北京市财政局

2017-0068 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
- 2、北京经纬东元资产评估有限公司
- 3、开元资产评估有限公司
- 4、北京新博智胜资产评估有限公司
- 5、中商资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。



北京市财政局

京财资评备〔2022〕0136号

变更备案公告

开元资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

- 一、开元资产评估有限公司名称变更为北京坤元至诚资产评估有限公司。
- 二、北京坤元至诚资产评估有限公司股东由胡劲为（资产评估师证书编号：43000071）、张佑民（资产评估师证书编号：43000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945），变更为坤元资产评估有限公司、胡劲为（资产评估师证书编号：43000071）、张佑民（资产评估师证书编号：43000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码

91110108668556439X

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 北京坤元至诚资产评估有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 胡劲为

经营范围

从事各类资产评估、评估、企业整体资产评估、评估、其他资产评估或者经营项目、依法开展经营活动，开展经营内容和限制类项目的经营活动。不得从事国家和本地区法律、法规和国务院有关部门批准、禁止和限制类项目的经营活动。

注册资本 1000万元

成立日期 2007年11月06日

住所 北京市海淀区西三环北路89号11层A-03室



登记机关

2022年12月02日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：42180076

会员姓名：侯青青

证件号码：140723*****3

所在机构：北京坤元至诚资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-29）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

侯青青



（有效期至 2025-04-30 日止）



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11110060

会员姓名：王腾飞

证件号码：410901*****X

所在机构：北京坤元至诚资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-29）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王腾飞



（有效期至 2025-04-30 日止）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年05月31日

表1

被评估单位（或者产权持有人）：江苏风华能源有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	1,980.39	1,980.39	-	-
2 非流动资产	4,620.03	4,132.84	-487.19	-10.55
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	2,282.73	1,795.54	-487.19	-21.34
10 固定资产	-	-	-	-
11 在建工程	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	2,337.30	2,337.30	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	6,600.42	6,113.23	-487.19	-7.38
22 流动负债	4,683.84	4,683.84	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	4,683.84	4,683.84	-	-
25 净资产（所有者权益）	1,916.58	1,429.39	-487.19	-25.42

评估机构：北京坤元至诚资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年05月31日

表2

被评估单位（或者产权持有人）：江苏风华能源有限公司	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	19,803,863.41	19,803,863.41	-	-
2	货币资金	8,775,595.42	8,775,595.42	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	0.23	0.23	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	其他应收款	10,912,479.93	10,912,479.93	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	115,787.83	115,787.83	-	-
15	二、非流动资产合计	46,200,272.10	41,328,354.20	-4,871,917.90	-10.55
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	22,827,317.90	17,955,400.00	-4,871,917.90	-21.34
23	固定资产	-	-	-	-
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-
27	使用权资产	-	-	-	-
28	无形资产	-	-	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-
31	长期待摊费用	-	-	-	-
32	递延所得税资产	23,372,954.20	23,372,954.20	-	-
33	其他非流动资产	-	-	-	-
34	三、资产总计	66,004,135.51	61,132,217.61	-4,871,917.90	-7.38

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年05月31日

表2

被评估单位（或者产权持有人）：江苏风华能源有限公司	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
35	四、流动负债合计	46,838,427.43	46,838,427.43	-	-
36	短期借款	5,014,534.71	5,014,534.71	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	衍生金融负债	-	-	-	-
39	应付票据	-	-	-	-
40	应付账款	20,000.41	20,000.41	-	-
41	预收款项	-	-	-	-
42	合同负债	-	-	-	-
43	应付职工薪酬	5,297.61	5,297.61	-	-
44	应交税费	134,961.62	134,961.62	-	-
45	其他应付款	41,663,633.08	41,663,633.08	-	-
46	持有待售负债	-	-	-	-
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
48	其他流动负债	-	-	-	-
49	五、非流动负债合计	-	-	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	租赁负债	-	-	-	-
53	长期应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延收益	-	-	-	-
56	递延所得税负债	-	-	-	-
57	其他非流动负债	-	-	-	-
58	六、负债总计	46,838,427.43	46,838,427.43	-	-
59	七、净资产（所有者权益）	19,165,708.08	14,293,790.18	-4,871,917.90	-25.42

评估机构：北京坤元至诚资产评估有限公司



投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2024年05月31日

表4-7-1
金额单位: 人民币元

被评估单位(或产权持有人): 江苏风华能源有限公司

序号	权证编号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m²)	账面价值		评估价值		增值	增值率%	评估单价(元/m²)	备注
									原值	净值	原值	成新率%				
1	苏(2020)灌南县不动产权第0019848号	E楼1层1038#	外购	钢混	2010年1月	m²	332.01	11,424.84	3,295,029.70	2,622,900.00		672,129.70	-20.40	7900		
2	苏(2020)灌南县不动产权第0020260号	E楼1层1051#	外购	钢混	2010年1月	m²	139.67	11,424.84	1,595,706.77	1,061,500.00		534,206.77	-23.42	7600		
3	苏(2020)灌南县不动产权第0020262号	E楼1层1067#	外购	钢混	2010年1月	m²	13.69	11,616.77	159,033.63	104,000.00		55,033.63	-23.45	7600		
4	苏(2020)灌南县不动产权第0020258号	E楼1层1068#	外购	钢混	2010年1月	m²	13.69	11,424.84	156,406.43	104,000.00		52,406.43	-23.45	7600		
5	苏(2020)灌南县不动产权第0019849号	E楼1层1076#	外购	钢混	2010年1月	m²	287.55	11,424.84	3,285,212.15	2,271,600.00		1,013,612.15	-20.40	7900		
6	苏(2020)灌南县不动产权第0020252号	E楼1层1087#	外购	钢混	2010年1月	m²	15.06	11,424.86	172,058.40	114,500.00		57,558.40	-23.39	7600		
7	苏(2020)灌南县不动产权第0020253号	E楼1层1099#	外购	钢混	2010年1月	m²	30.12	11,424.83	344,115.81	298,925.62		45,190.19	-23.43	7600		
8	苏(2020)灌南县不动产权第0020100号	E楼1层1122#	外购	钢混	2010年1月	m²	209.96	11,424.84	2,398,759.43	1,658,700.00		740,059.43	-20.40	7900		
9	苏(2020)灌南县不动产权第0019850号	E楼1层1144#	外购	钢混	2010年1月	m²	253.77	11,424.84	2,899,280.70	2,518,337.66		380,943.04	-20.40	7900		
10	苏(2020)灌南县不动产权第0019841号	E楼1层1169#	外购	钢混	2010年1月	m²	298.05	11,424.84	3,405,173.43	2,957,994.04		447,179.39	-20.40	7900		
11	苏(2020)灌南县不动产权第0019847号	E楼1层1186#	外购	钢混	2010年1月	m²	200.83	11,424.84	2,294,450.10	1,586,600.00		708,850.10	-23.42	7600		
12	苏(2020)灌南县不动产权第0020259号	E楼1层1189#	外购	钢混	2010年1月	m²	43.38	11,424.83	495,609.30	329,700.00		165,909.30	-23.41	7600		
13	苏(2020)灌南县不动产权第0020254号	E楼1层1193#	外购	钢混	2010年1月	m²	26.3	11,424.82	300,472.95	261,014.07		39,458.88	-23.43	7600		
14	苏(2020)灌南县不动产权第0019839号	E楼1层1195#	外购	钢混	2010年1月	m²	22.12	11,424.82	252,717.10	219,529.70		33,187.40	-23.42	7600		
15	苏(2020)灌南县不动产权第0020261号	E楼1层114#	外购	钢混	2010年1月	m²	191.7	11,424.84	2,190,141.75	1,902,524.60		287,617.15	-23.42	7600		
16	苏(2020)灌南县不动产权第0020250号	E楼1层125#	外购	钢混	2010年1月	m²	112.66	11,424.84	1,287,122.00	1,118,092.97		169,029.03	-23.42	7600		
17	苏(2020)灌南县不动产权第0020250号	E楼1层125#	外购	钢混	2010年1月	m²	109.54	11,424.84	1,251,476.82	1,087,128.56		164,348.26	-23.42	7600		
合计									26,280,897.15	22,827,317.90	17,955,400.00	4,871,917.90	-21.34			

被评估单位(或产权持有人) 填表人: 赵晨

填表日期: 2024年06月13日

评估人员: 侯晋青、王腾飞

未来收益折现估算表

评估基准日：2024年5月31日

被评估单位：江苏风华能源有限公司

单位：人民币万元

项目	2024年6-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	终值
营业收入	51.68	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60	88.60
营业成本	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	1.29	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97	1.97
销售费用	4.48	15.12	15.87	16.65	26.08	27.37	27.37
管理费用	2.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79
财务费用	64.91	114.30	114.32	114.33	114.33	114.33	114.33
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	-21.79	-47.59	-48.35	-49.14	-58.57	-59.86	-59.86
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	-21.79	-47.59	-48.35	-49.14	-58.57	-59.86	-59.86
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-21.79	-47.59	-48.35	-49.14	-58.57	-59.86	-59.86
折旧							
摊销							

加：利息支出	50.00	85.71	85.71	85.71	85.71	85.71	85.71	85.71	85.71
资本性支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营运资金追加额	-850.05	-7.83	0.19	0.20	2.36	0.32	0.32	0.32	0.32
净现金流量	878.26	45.95	37.18	36.38	24.78	25.53	25.53	25.53	25.85
折现率	0.29	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08	5.08	5.08	5.08
折现年限	9.06%	9.06%	9.06%	9.06%	9.06%	9.06%	9.06%	9.06%	9.06%
折现系数	0.9750	0.9106	0.8349	0.7656	0.7020	0.6437	0.6437	0.6437	0.6437
折现值	856.33	41.85	31.04	27.85	17.40	16.43	16.43	16.43	183.67
被评估单位经营性资产价值				1,174.57					
长期股权投资									
溢余资产、非经营性资产及负债					1,067.48				
付息债务					501.45				
股东全部权益价值					1,741.00				



评估机构：北京坤元至诚资产评估有限公司

评估人员：侯青青、王腾飞

常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购涉及的江苏风华能源有限公司股东全部权益价值项目资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

一、评估对象和评估范围

评估对象为江苏风华能源有限公司在评估基准日2024年5月31日的股东全部权益价值。

评估范围为江苏风华能源有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。

截至评估基准日，江苏风华能源有限公司申报评估的资产总额账面值为6,600.42万元（其中流动资产1,980.39万元、投资性房地产2,282.73万元、递延所得税资产2,337.30万元）、负债总额账面值为4,683.84万元（其中流动负债4,683.84万元）、所有者（股东）权益账面值为1,916.58万元。

二、评估结论

1、资产基础法的评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，江苏风华能源有限公司总资产评估值为6,113.23万元，评估增减变动额为-487.19万元，增减变动幅度为-7.38%；总负债的评估值为4,683.84万元，无增减值变动；股东全部权益价值评估值为1,429.39万元，评估增减变动额为-487.19万元，增减变动幅度为-25.42%。股东全部权益价值评估结果详见下表：

评估结果与账面价值比较变动情况表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,980.39	1,980.39	-	-
非流动资产	2	4,620.03	4,132.84	-487.19	-10.55
投资性房地产	3	2,282.73	1,795.54	-487.19	-21.34
递延所得税资产	7	2,337.30	2,337.30	-	-
资产总计	8	6,600.42	6,113.23	-487.19	-7.38
流动负债	9	4,683.84	4,683.84	-	-
非流动负债	10	-	-	-	-
负债合计	11	4,683.84	4,683.84	-	-
净资产（所有者权益）	12	1,916.58	1,429.39	-487.19	-25.42

各项资产（负债）的评估结果较调整后账面价值变动的分析：

关于非流动资产的增减值情况

投资性房地产增减值原因：由于评估基准日时点，委托房产的市场价格低于购置时点的价格，造成投资性房地产减值。

综合以上因素，加总后资产评估结果为减值。

2、收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，江苏风华能源有限公司股东全部权益的市场价值评估值为1,741.00万元，较被评估单位基准日账面股东全部权益1,916.58万元，增减变动额为-175.58万元，增减变动幅度为-9.16%。

3、评估结果分析及最终评估结论

资产基础法评估的股东全部权益价值为1,429.39万元，收益法评估的股东全部权益价值为1,741.00万元。上述两种评估方法的评估结果相差311.61万元，差异率21.80%。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

资产基础法是基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值进行评估来估算企业股东全部权益价值的，收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在一系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益价值。

被评估单位历史期经营情况较差，2024年1-5月实现盈利是因为个别客户订单增加所致，经向被评估单位相关人员了解，公司业务对客户依赖性比较强，未来收益有很大的不确定性，收益法估值具有很大的不确定性。

经上述分析后我们认为：资产基础法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即：江苏风华能源有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为1,429.39万元（大写为人民币壹仟肆佰贰拾玖万叁仟玖佰元整）。

北京坤元至诚资产评估有限公司

二〇二四年八月二十五日

