

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

无锡华光环保能源集团股份有限公司
拟收购常隆有限公司等合计持有
华润协鑫(北京)热电有限公司 49%股权
涉及股东部分权益价值
资产评估报告

苏中资评报字(2023)第 2024 号
(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇二三年三月二十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020077322101202300027
合同编号:	2023-0221
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏中资评报字(2023)第2024号
报告名称:	无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司等合计持有华润协鑫(北京)热电有限公司49%股权涉及股东部分权益价值资产评估报告
评估结论:	324,870,000.00元
评估机构名称:	江苏中企华中天资产评估有限公司
签名人员:	于景刚 (资产评估师) 会员编号: 32110008 尤春艳 (资产评估师) 会员编号: 32140022
 (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。

生成日期: 2023年03月29日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
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.....	6
二、 评估目的.....	13
三、 评估对象和评估范围.....	13
四、 价值类型.....	16
五、 评估基准日.....	16
六、 评估依据.....	16
七、 评估方法.....	19
八、 评估程序实施过程和情况.....	27
九、 评估假设.....	29
十、 评估结论.....	30
十一、 特别事项说明.....	31
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	32
十三、 资产评估报告日.....	33
资产评估报告附件	35

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估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。

三、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。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由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；评估师已经核对了报告中所附附件的原件，报告中所附附件复印件与原件完全一致。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。

五、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构及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。

八、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

无锡华光环保能源集团股份有限公司、协鑫智慧能源（苏州）有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受双方的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对华润协鑫(北京)热电有限公司股东部分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：

1.经济行为：根据无锡华光环保能源集团股份有限公司董事会决议，无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司和协鑫智慧能源（苏州）有限公司分别持有的华润协鑫(北京)热电有限公司 25%股权、24%股权，该经济行为已获得无锡市国联发展（集团）有限公司董事局决议（锡国联董临决〔2023〕19号）批准。

2.评估目的：本次评估目的是确定华润协鑫(北京)热电有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

3.评估对象：华润协鑫(北京)热电有限公司股东部分权益价值，即常隆有限公司和协鑫智慧能源（苏州）有限公司分别持有的华润协鑫(北京)热电有限公司 25%股权、24%股权。

4.评估范围：华润协鑫(北京)热电有限公司经审计后的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和负债。

5.评估基准日：2022年6月30日

6.价值类型：市场价值

7.评估方法：资产基础法、收益法

8.评估结论及有效期：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

(一)资产基础法评估结果

华润协鑫(北京)热电有限公司评估基准日总资产账面价值为 41,677.06 万元，总负债账面价值为 6,533.24 万元，净资产账面价值为 35,143.82 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 71,946.49 万元，总负债 6,533.24 万元，净资产为 65,413.25 万元，增值额为 30,269.43 万元，增值率为 86.13%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2022 年 6 月 30 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	27,807.97	27,807.97		
非流动资产	2	13,869.09	44,138.52	30,269.43	218.25
其中: 固定资产	3	12,716.36	37,978.06	25,261.70	198.66
在建工程	4	3.33	3.33		
无形资产	5	820.47	5,828.20	5,007.73	610.35
其他非流动资产	6	328.93	328.93		
资产总计	7	41,677.06	71,946.49	30,269.43	72.63
流动负债	8	6,532.24	6,532.24		
非流动负债	9	1.00	1.00		
负债总计	10	6,533.24	6,533.24		
净资产	11	35,143.82	65,413.25	30,269.43	86.13

(二)收益法评估结果

收益法评估后的股东全部权益价值为 66,300.00 万元(取整),较净资产 35,143.82 万元增值额为 31,156.18 万元,增值率为 88.65%。

(二)评估结论的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 66,300.00 万元,资产基础法评估后的股东全部权益价值为 65,413.25 万元,两者相差 886.75 万元,差异率为 1.34%。

两种方法评估结果的差异原因主要是评估方法考虑的角度不同,资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,反映的是企业现有资产的重置价值。而收益法是从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映了企业各项资产的综合获利能力。

被评估单位公司成立于 2004 年 9 月,坐落于北京经济技术开发区核心工业区,是北京市第一个燃气-蒸汽联合循环热电联产项目,为核心功能区热用户、冷用户进行能源保障;承担开发区电力负荷平衡及电网安全保障;为大型企业提供稳定的综合能源配套服务。公司通过技术改造实现了发电、蒸汽、热水和冷水四联供,是典型的分布式能源项目。由于资产基础法固有的特性,被评估单位拥有的人力资源、客户资源等不可确指无形资产对盈利能力的贡献程度难以单独准确地进行量化估值,因此采用资产基础法无法涵盖被评估单位整体资产的完全价值。从理论上来说,收益法考虑企业价值是一个有机的结合体,其整体价值体现于被评估单位未来预期收益,所以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业的股东全部权益价值。

综上分析并结合本次评估目的,本次评估结论采用收益法评估结果,即:华润协鑫(北京)热电有限公司的股东全部权益经评估后的市场价值为 66,300.00 万元。

按上述收益法评估结果, 2022年6月30日, 无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司等合计持有华润协鑫(北京)热电有限公司 49%股权的账面值为 16,661.73 万元, 评估值为 32,487.00 万元(大写为人民币叁亿贰仟肆佰捌拾柒万元整), 评估增值 15,825.27 万元, 增值率为 94.98%。详见下表:

金额单位: 人民币万元

投资单位	股权比例	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%
常隆有限公司	25%	8,500.88	16,575.00	8,074.12	94.98
协鑫智慧能源(苏州)有限公司	24%	8,160.85	15,912.00	7,751.15	94.98
小计	49%	16,661.73	32,487.00	15,825.27	94.98

本次评估未考虑少数股权折价、股权流动性对评估结论的影响, 本评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效, 即 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日。

9.特别事项说明

(1) 本次评估利用了公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)于 2023 年 3 月 16 日出具的苏公 W(2023)A103 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断, 但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(2) 华润协鑫(北京)热电有限公司纳入评估范围的房屋建筑物中有 4 项房产(危险废品库房、综合工房、电气开关小间、厂区热网系统(热网检查小室))尚未取得不动产权证, 建筑面积共计 553.02 m²。未取得产权证的房屋面积由企业申报并经资产评估专业人员现场测量确定, 若将来办理不动产权证时面积有差异, 应相应的调整评估结果。

(3) 根据华润协鑫(北京)热电有限公司 2022 年 12 月 1 日董事会第五届第二次会议决议(第 4 号), 会议决议向股东分配 2020 年-2021 年度利润 5,580.09 万元。该利润已于 2022 年 12 月全部分配, 本次评估结论未考虑上述期后分配事项。

(4) 截至报告出具日, 华润协鑫(北京)热电有限公司承诺不存在抵押、质押、对外担保等或有负债事项。我们通过履行访谈、核查等评估程序后也未发现公司存在对评估结果有重大影响的期后事项。

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。资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司等合计持有
华润协鑫(北京)热电有限公司 49%股权涉及股东部分权益价值资产评估报告

(此页为签字盖章页)

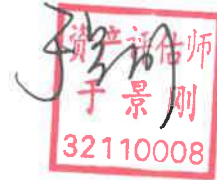
法定代表人:


资产评估师
32000455

资产评估师:


资产评估师
32140022

资产评估师:


资产评估师
32110008

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二三年三月二十四日



无锡华光环保能源集团股份有限公司
拟收购常隆有限公司等合计持有
华润协鑫(北京)热电有限公司 49%股权
涉及股东部分权益价值
资产评估报告正文

苏中资评报字(2023)第 2024 号

无锡华光环保能源集团股份有限公司、协鑫智慧能源（苏州）有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受双方的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司和协鑫智慧能源（苏州）有限公司分别持有的华润协鑫(北京)热电有限公司 25%股权、24%股权涉及公司股东部分权益在 2022 年 6 月 30 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、产权持有人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为无锡华光环保能源集团股份有限公司、协鑫智慧能源（苏州）有限公司，产权持有人为常隆有限公司和协鑫智慧能源（苏州）有限公司，被评估单位为华润协鑫(北京)热电有限公司。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有资产监督管理部门和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人一简介

企业名称：无锡华光环保能源集团股份有限公司

统一社会信用代码：91320200720584462Q

股票简称：华光环能

股票代码：600475.SH

法定住所：无锡市城南路 3 号

法定代表人：蒋志坚

注册资本：94389.4086 万人民币

企业性质：股份有限公司(上市)

主要经营范围：电站锅炉、工业锅炉、锅炉辅机、水处理设备、压力容器的设计研发、技术咨询、技术服务、制造、销售；利用自有资金对环保行业、能源行业、城市公用基础设施及相关产业进行投资；电力工程施工总承包(凭有效资质

证书经营); 成套发电设备、环境保护专用设备的销售; 烟气脱硫脱硝成套设备的设计研发、技术咨询、技术服务、制造、销售、安装; 金属材料、机械配件的销售; 环保工程技术咨询、技术服务; 机电设备安装工程专业承包(三级); I级锅炉(参数不限)安装、改造、维修; 房屋租赁; 起重机械安装、维修(凭有效资质证书经营); 煤炭的销售; 自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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)一般项目: 新兴能源技术研发(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

(二) 委托人二简介(产权持有人一)

企业名称: 协鑫智慧能源(苏州)有限公司

统一社会信用代码: 91320594691308978G

法定住所: 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 万人民币

企业性质: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围: 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开展经营活动)

(三) 产权持有人二简介

企业中文名称: 常隆有限公司

企业英文名称: USUAL WIN LIMITED

企业编号: 1282583

注册日期: 2008 年 10 月 27 日

(四) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称: 华润协鑫(北京)热电有限公司(简称“北京协鑫”)

统一社会信用代码: 91110302765505908J

法定住所: 北京市北京经济技术开发区文昌大道 6 号

法定代表人: 马力

注册资本: 24710 万元人民币

企业性质: 有限责任公司(台港澳与境内合资)

主要经营范围: 在北京经济技术开发区内投资建设、经营、管理天然气联合循环热电厂,提供供电、供汽服务;维护服务、技术服务;货物进出口、技术进出口、代理进出口。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目

的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

华润协鑫(北京)热电有限公司成立于 2004 年 9 月 9 日,由江苏协鑫环保能源投资有限责任公司、东方热电第一投资有限公司出资成立,公司成立时名称为“北京蓝天协鑫燃气热电有限公司”,初始注册资本为 24710 万元人民币。公司设立后股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例
江苏协鑫环保能源投资有限责任公司	18,532.50	75.00%
东方热电第一投资有限公司	6,177.50	25.00%
合计	24,710.00	100.00%

2005 年 4 月 14 日,股东名称由“江苏协鑫环保能源投资有限责任公司”变更为“江苏弗卡斯环保能源投资有限责任公司”。

2005 年 9 月 25 日,根据华润协鑫(北京)热电有限公司股东会决议,同意江苏弗卡斯环保能源投资有限责任公司将持有的 26%股权转让给东方热电第一投资有限公司。本次股权转让后公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例
江苏弗卡斯环保能源投资有限责任公司	12,107.90	49.00%
东方热电第一投资有限公司	12,602.10	51.00%
合计	24,710.00	100.00%

2006 年 2 月 16 日,根据华润协鑫(北京)热电有限公司股东会决议,同意公司名称由“北京蓝天协鑫燃气热电有限公司”变更为“华润协鑫(北京)热电有限公司”。

2006 年 8 月 20 日,根据华润协鑫(北京)热电有限公司股东会决议,同意东方热电第一投资有限公司将持有的 51%股权转让给华润电力诺斯亦庄有限公司,确认股东“江苏弗卡斯环保能源投资有限责任公司”名称变更为“国泰能源投资股份有限公司”。本次股权转让后公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例
国泰能源投资股份有限公司	12,107.90	49.00%
华润电力诺斯亦庄有限公司	12,602.10	51.00%
合计	24,710.00	100.00%

2007 年 5 月 23 日,根据中准会计师事务所有限公司出具的中准验字[2007]第 6004 号验资报告,公司前期累计实收资本人民币 15,288.496841 万元,本期新增实收资本人民币 44,794,951.16 元,公司股东累计实缴注册资本为 19,767.991957 万元;2007 年 9 月 4 日,根据北京华夏天海会计师事务所出具华夏天海验字[2007]第 019 号验资报告,截至 2007 年 9 月 4 日止,公司股东累计实缴注册资本为 24,710 万元。本次出资后公司股权结构如下:

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司等合计持有
 华润协鑫(北京)热电有限公司 49%股权涉及股东部分权益价值资产评估报告

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
国泰能源投资股份有限公司	12,107.90	49.00%	12,107.90	49.00%
华润电力诺斯亦庄有限公司	12,602.10	51.00%	12,602.10	51.00%
合计	24,710.00	100.00%	24,710.00	100.00%

2007年11月27日，根据华润协鑫(北京)热电有限公司股东会决议，同意股东华润电力诺斯亦庄有限公司将其持有的公司51%股权全部转让给深圳南国能源有限公司；股东国泰能源投资股份有限公司将其持有的公司49%的股权全部转让给宏成投资有限公司，本次股权转让后公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
宏成投资有限公司	12,107.90	49.00%	12,107.90	49.00%
深圳南国能源有限公司	12,602.10	51.00%	12,602.10	51.00%
合计	24,710.00	100.00%	24,710.00	100.00%

2008年11月25日，根据华润协鑫(北京)热电有限公司股东会决议，同意股东宏成投资有限公司将其持有的公司49%股权全部转让给常隆有限公司。本次股权转让后公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
常隆有限公司	12,107.90	49.00%	12,107.90	49.00%
深圳南国能源有限公司	12,602.10	51.00%	12,602.10	51.00%
合计	24,710.00	100.00%	24,710.00	100.00%

2009年9月28日，根据华润协鑫(北京)热电有限公司股东会决议，同意股东常隆有限公司将其持有的公司24%股权转让给保利协鑫有限公司。本次股权转让后公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
深圳南国能源有限公司	12,602.10	51.00%	12,602.10	51.00%
常隆有限公司	6,177.50	25.00%	6,177.50	25.00%
保利协鑫有限公司	5,930.40	24.00%	5,930.40	24.00%
合计	24,710.00	100.00%	24,710.00	100.00%

2021年8月27日，公司股东“保利协鑫有限公司”名称变更为“协鑫智慧能源(苏州)有限公司”。股东名称变更后公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
深圳南国能源有限公司	12,602.10	51.00%	12,602.10	51.00%
常隆有限公司	6,177.50	25.00%	6,177.50	25.00%
协鑫智慧能源(苏州)有限公司	5,930.40	24.00%	5,930.40	24.00%

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司等合计持有
 华润协鑫(北京)热电有限公司 49%股权涉及股东部分权益价值资产评估报告

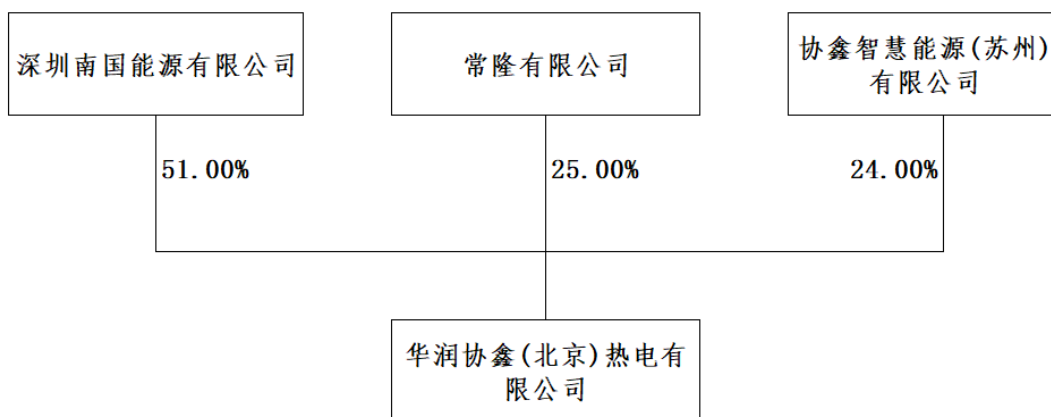
合计	24,710.00	100.00%	24,710.00	100.00%
----	-----------	---------	-----------	---------

截至评估基准日，上述股权结构无变化。

3.公司产权和经营管理结构

(1)公司产权关系

在 2022 年 6 月 30 日，华润协鑫(北京)热电有限公司的股权结构如下所示：



(2)经营管理结构

华润协鑫(北京)热电有限公司依据《公司法》《公司章程》等相关法律、法规及规章，依法设立了股东会、董事会、监事会等决策和监督机构，并根据公司经营需要，设立了综合部，生产管理部，经营计划部等完整的组织架构。

4. 公司的主要业务

(1)项目建设过程

华润协鑫(北京)热电有限公司是经原国家发展计划委员会于 2001 年批准(计基础[2001]913 号文)、北京市发展计划委员会转发批准(京计基础文[2001]1149 号)批准建设的绿色环保项目。公司成立于 2004 年 9 月 9 日。坐落于北京经济技术开发区核心工业区，是北京市第一个燃气-蒸汽联合循环热电联产项目。项目总投资 7.2 亿元人民币，公司装机容量 15 万千瓦，配备两套 7.5 万千瓦级 FT8-3 型燃气-蒸汽联合循环热电联产机组，于 2006 年 6 月竣工投产。

(2)业务相关许可文件

华润协鑫(北京)热电有限公司已取得与业务相关的许可文件如下：

序号	文件名称	签发时间	备注
1	电力业务许可证	2006 年 8 月 24 日	国家能源局华北监管局 许可类型：发电类，有效期 2006 年 8 月 24 日至 2026 年 8 月 23 日
2	排污许可证	2020 年 7 月 1 日	北京经济技术开发区行政审批局 有效期 2020 年 6 月 14 日至 2025 年 6 月 13 日

(3)主要业务种类

公司为核心功能区热用户、冷用户进行能源保障；承担开发区电力负荷平衡及电网安全保障；为大型企业提供稳定的综合能源配套服务；每年园区热力管网检修

期间,向京东方和中芯国际提供热力直供;两套燃气机组具备“黑启动”功能,成为北京电网“黑启动”电源点。2010年,公司通过技术改造实现了发电、蒸汽、热水和冷水四联供,是典型的分布式能源项目。

(4)经营情况

华润协鑫(北京)热电有限公司在2019年至2022年1-6月,结算上网电量分别为7.54亿度、6.75亿度、6.75亿度、3.19亿度,销售热力分别为144.70万吉焦、157.57万吉焦、173.37万吉焦、111.23万吉焦。

2019年至2022年6月,实现电费收入41,776.36万元、38,576.44万元、38,617.27万元、18,206.69万元。实现热力收入12,410.41万元、13,378.71万元、14,965.76万元、10,356.85万元。

5.关联方关系及其交易

(1) 母公司及最终控制方

① 母公司基本情况

公司名称	注册地址	业务性质
深圳南国能源有限公司	深圳	风电厂和火电厂项目的开发、建设、经营、管理及电力销售

被评估单位的最终控制方为中国华润有限公司。

② 母公司注册资本及其变化(单位:人民币元)

期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
50,000,000.00	-	-	50,000,000.00

③ 母公司对本公司的持股比例及变化

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
持股比例(%)	51.00	-	-	51.00
表决权比例(%)	51.00	-	-	51.00

(2) 与被评估单位发生交易形成余额但不存在控制关系的其他关联方

关联企业名称	与本公司的关系
华润电力投资有限公司(“华润电力投资”)	同受最终控制方控制
深圳市润电信息科技有限公司(“深圳润电信息科技”)	同受最终控制方控制

(3) 关联交易(单位:人民币元)

① 接受劳务

关联方名称	本期发生额	上期发生额
华润电力投资	-	1,637,712.35
深圳润电信息科技	-	218,402.12
合计	-	1,856,114.47

② 利息收入

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司等合计持有
 华润协鑫(北京)热电有限公司49%股权涉及股东部分权益价值资产评估报告

关联方名称	本期发生额	上期发生额
华润电力投资	994,032.34	1,315,534.93

③资金池上收/(下拨)

关联方名称	本期发生额	上期发生额
华润电力投资	-71,849,977.37	-91,073,694.87

注：“-”表示资金上收。

(4) 关联方往来余额(单位:人民币元)

①资金归集

关联方名称	期末余额	期初余额
华润电力投资	228,256,497.93	156,406,520.56

②往来余额

关联方名称	报表科目	期末余额	期初余额
深圳润电信息科技	应付账款	-	231,506.25
华润电力投资	其他应付款	721,632.19	721,632.19
深圳润电信息科技	其他应付款	218,402.12	218,402.12

5.近三年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表:

金额单位:万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年6月30日
流动资产	10,602.05	14,326.29	22,518.28	27,807.97
非流动资产	21,420.99	19,190.27	15,881.28	13,869.08
资产总计	32,023.05	33,516.56	38,399.56	41,677.05
流动负债	3,042.18	4,330.31	5,746.60	6,532.24
非流动负债	-	1.00	1.00	1.00
负债合计	3,042.18	4,331.31	5,747.60	6,533.24
所有者权益	28,980.87	29,185.25	32,651.96	35,143.81

被评估单位近三年一期的经营状况如下表:

金额单位:万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-6月
一、营业收入	54,324.27	52,108.31	53,760.47	28,736.88
减:营业成本	51,405.67	47,599.69	48,512.21	25,272.78
税金及附加	571.63	496.62	429.38	264.84
销售费用				
管理费用	1,548.15	1,675.01	1,455.65	941.45
研发费用		0.24		
财务费用	-117.34	-90.56	-131.92	-99.97
资产减值损失				
信用减值损失				
加:其他收益	2,414.90	1,296.12	1,442.95	1,146.36
投资收益				
资产处置收益	4.41	0.18	4.80	
二、营业利润	3,335.47	3,723.59	4,942.90	3,504.14
加:营业外收入	11.00	25.53	-	1.50

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司等合计持有
华润协鑫(北京)热电有限公司 49%股权涉及股东部分权益价值资产评估报告

减：营业外支出	5.05	279.81	344.39	186.92
三、利润总额	3,341.43	3,469.32	4,598.51	3,318.72
减：所得税费用	900.35	897.09	1,123.18	826.87
四、净利润	2,441.08	2,572.23	3,475.33	2,491.85

上述 2019 年财务数据经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，2020 年财务数据经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，2021 年及基准日财务数据经公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人二为被评估单位的股东，委托人一拟收购被评估单位（华润协鑫(北京)热电有限公司）49%股权。

(五) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、国有资产监督管理部门和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

根据无锡华光环保能源集团股份有限公司董事会决议，无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司和协鑫智慧能源（苏州）有限公司分别持有的华润协鑫(北京)热电有限公司 25%股权、24%股权，该经济行为已获得无锡市国联发展（集团）有限公司董事局决议（锡国联董临决〔2023〕19号）批准。

本次评估目的是评估华润协鑫(北京)热电有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为华润协鑫(北京)热电有限公司股东部分权益价值，即常隆有限公司和协鑫智慧能源（苏州）有限公司分别持有的华润协鑫(北京)热电有限公司 25%股权、24%股权。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产，总资产账面价值为 41,677.06 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 6,533.24 万元；净资产账面价值 35,143.82 万元，具体内容详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	27,807.97

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司等合计持有
华润协鑫(北京)热电有限公司 49%股权涉及股东部分权益价值资产评估报告

非流动资产	13,869.09
其中：固定资产	12,716.36
在建工程	3.33
无形资产	820.47
其他非流动资产	328.93
资产总计	41,677.06
流动负债	6,532.24
非流动负债	1.00
负债总计	6,533.24
净资产	35,143.82

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1.流动资产

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。其中应收账款主要为应收国网北京市电力公司的上网电费以及热力用户热力款。预付账款主要为预付的服务费、清运费、水费等。存货为主要为日常生产所需的各种备品备件。

2.房屋建筑物

房屋建筑物包括主厂房、综合办公楼、综合水泵房、锅炉补给水处理间、辅助锅炉房、化学实验楼、公寓等，总建筑面积 12,089.71 平方米。构筑物及其他辅助设施包括厂区沟道、厂区道路及广场、曝气生物滤池、室外上下水道、高效澄清池、深水井、烟囱等。房屋建筑物结构主要包括钢混、钢，构筑物结构主要包括砼、简易等。

经评估人员现场勘查，评估对象建筑物地基未发现不均匀沉降；承重构件和围护墙较好；地面平整，墙面及顶棚涂料光泽度较好，墙体面层无脱落现象；门窗启闭灵活，管道通畅，水卫、电照设备齐全；房屋日常维护保养状况较好，成新率较高。

3.设备

设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。

设备主要分布于公司厂区内的燃机发电机组间、主厂房、升压站、辅房及办公楼等，公司的机器设备主要包括：①60MW*2 燃气轮机发电机组、15MW*2 汽轮发电机组和累计 2.415MW 屋顶分布式光伏发电等发电设备；②余热锅炉、35 吨燃气锅炉、燃机制冷加热装置和换热机组等供热设备；③溴化锂制冷机组、方形逆流式冷却塔等供冷设备；④110kv 主变压器、开关柜、110KV GIS 设备等升压站设备；⑤DCS、ets 系统、和利时集成化系统平台 1.0、火电机组综合监控系统和发电机保护装置等电气控制系统设备；⑥变配电设备、起重机、水处理设备和污水处理装置

等公用工程设备。电子设备主要有：办公用电脑、打印机、复印机、空调、监控、网络设备和办公家具等办公设施。运输设备为轿车、小型客车和大型客车。生产设备主要于 2006 年及以后投入使用，设备维护保养尚可，总体成色一般。设备维日常维护保养由操作人员进行，维修人员进行全公司巡检、维修。设备维护保养按该公司《设备管理规程》及省有关设备维护保养的标准执行。

4.在建工程

在建工程为 400V 高耗能辅机技改项目，评估基准日上述工程正常进行尚未完工。

5.无形资产

(1)企业申报的账面记录的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

土地使用权概况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	开中外国用(2004)字第 30 号	北京经济技术开发区 48 号街区 48M7 地块	2004/10/10	市政出让	50	七通一平	35,949.50
2	开中外国用(2008)字第 55 号	北京经济技术开发区 48 号街区 48U2 地块	2008/11/25	公共设施用地出让	50	七通一平	1,600.00

其他无形资产为外购的软件系统，包括国资委态势感知平台和控股信息化系统，目前正在使用中。

(2)企业申报的账面未记录的无形资产为已获得授权并正常缴纳年费的实用新型专利权 4 项，专利具体情况如下：

序号	申请号	专利类型	发明名称	申请日	证载权利人
1	ZL202021060552.9	实用新型	一种燃机注水系统及燃机	2020-06-10	北京协鑫
2	ZL202020869410.0	实用新型	一种传感器的信号电缆结构及传感器	2020-05-21	北京协鑫
3	ZL201920764490.0	实用新型	一种油封安装工具	2019-05-24	北京协鑫
4	ZL201920663929.0	实用新型	凝结水加热系统及其凝结水加热管屏	2019-05-09	北京协鑫

6.递延所得税资产

递延所得税资产为预提费用产生的递延所得税资产。

7.企业申报的表外资产的类型、数量

除上述申报的表外专利外，企业未申报其他需单独评估的表外资产。

8.引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中被评估单位评估基准日各项资产及负债账面值系经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果，除此以外，未引用其他机构出具的报告。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点,本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求,故本次评估中选取的价值类型为市场价值。

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

五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2022 年 6 月 30 日。

该基准日是由资产评估委托人根据其实施经济行为需要而确定的,选择会计期末作为评估基准日,能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况,便于资产清查核实等工作的开展。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

- 1.无锡市国联发展(集团)有限公司董事局决议(锡国联董临决〔2023〕19号);
- 2.无锡华光环保能源集团股份有限公司董事会决议。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
- 3.《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);
- 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号修订);
- 5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
- 6.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
- 7.《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号);

8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号);
9. 《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修正);
10. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号, 国务院令 第 709 号修订);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号);
13. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号);
15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号);
18. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令 第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令 第 76 号);
19. 《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, 国务院令 第 691 号修订);
20. 《财政部 税务总局 海关总署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)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 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. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
13. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
14. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
15. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
17. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

- 1.不动产权证、机动车行驶证;
- 2.专利证书;
- 3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率(LPR);
- 2.《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,自 2013 年 5 月 1 日起施行);
- 3.《电力工程预算定额-第一册 建筑工程上册》(2018 版);
- 4.《电力工程预算定额-第一册 建筑工程下册》(2018 版);
- 5.《火力发电工程建设预算编制与计算规定》(2018 年版);
- 6.《电力工程造价与定额管理总站文件》(定额[2022]5 号);
- 7.广材助手查询的北京市 2022 年 6 月材料价格;
- 8.《2022 年机电产品价格信息查询系统》;
- 9.部分专业生产厂和经营性主渠道的近期报价资料;
- 10.设备购置发票或合同;
- 11.《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);
- 12.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 13.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 14.企业提供的主要产品目前及未来年度预测资料;
- 15.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 16.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 4.被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表;
- 5.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
- 6.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评

协[2020]38号);

7.公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日审计报告。

七、 评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在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,确定其价值的评估方法。

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

评估人员根据本次评估目的、评估范围以及资料的可收集性等方面判断以上方法在本次评估中的适用性。

由于国内类似的交易案例较少,同时在市场上与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司也较少,故本次评估未采用市场法。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公开市场价值,但它是从资产的预期获利能力的角度评价资产,能完整体现企业的整体价值,华润协鑫(北京)热电有限公司在未来年度持续经营,且相关经营收益及风险可以进行合理计量预测,因此本次评估适宜采用收益法进行评估。

华润协鑫(北京)热电有限公司各项资产负债的内容权属较清晰,与账面记录能够核对,对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别,符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述,根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析,我们认为华润协鑫(北京)热电有限公司具备了采用资产基础法和收益法进行评估的基本条件,故本次评估对华润协鑫(北京)热电有限公司分别采用资产基础法和收益法进行评估。

(一)收益法

本次采用收益法中的股权自由现金流量折现法对股东全部权益价值进行评估,股东全部权益价值由股权自由现金流量折现值和溢余资产价值、非经营性资产负债净值构成,计算模型如下:

股东全部权益价值 = 股权自由现金流量折现值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

1. 股权自由现金流量折现值

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

其中：P：评估基准日的股权自由现金流量折现值；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的股权自由现金流量；

F_{n+1} ：永续期预期的股权自由现金流量；

r ：折现率(此处为权益资本成本)；

n ：明确预测期；

i ：明确预测期第 i 年；

①股权自由现金流量计算公式如下：

股权自由现金流量=净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+付息债务增加(减少)

②折现率采用权益资本成本，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，被评估单位不存在溢余资产。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位非经营资产为预付款项(设备款)、其他应收款(应收华润电力投资有限公司资金管理中心往来款等)、递延所得税资产、固定资产(公寓)，非经营性负债为应付账款(设备进口税费)、其他应付款(工程质保金、工程设备款)等。

(二)资产基础法

1. 流动资产

(1)货币资金，为银行存款，通过账面余额与银行对账单、余额调节表和函证核对，对于人民币存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(3)预付账款, 预付账款主要为预付的清运费、水费、服务费等, 评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议, 了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的, 按核实后的账面值作为评估值。

(4)存货, 主要为生产所需的各种材料及备件等。评估人员向被评估单位了解原材料的采购情况、特点, 考虑到原材料领用较快、在库时间较短, 评估时按照账面值作为评估值。

2.房屋建筑物

房屋建筑物类固定资产的评估可选用的评估方法主要为成本法、市场法和收益法。被评估单位厂区内自建的工业厂房和配套附属设施, 由于该类自建工业厂房、配套附属设施不具有独立获利能力且无活跃的交易市场, 不适宜用市场法和收益法评估, 采用成本法评估; 对于购买的住宅类房屋采用市场法。

A.成本法

成本法: 对于工程竣工图纸、工程结算资料齐全在建(构)筑物, 评估专业人员通过对待估建(构)筑物的现场实地勘察, 在对建(构)筑物的各项情况等逐项详细的记录后, 以待估建(构)筑物概(预)决算资料中经确认的工程量为基础, 分析建(构)筑物建安工程造价概(预)决算资料中的各项构成费用, 并根据评估基准当地的人工、材料等价格信息和电力工程造价相关取费文件, 对建(构)筑物建安工程综合造价概(预)决算资料进行调整, 最后经综合考虑待估建(构)筑物及当地建筑市场的实际情况, 确定其建安工程造价。

对于工程竣工图纸及工程概(预)决算资料不齐全在建(构)筑物可使用类比系数调整法, 类比系数调整法可通过对典型工程案例中的工程结算实例的建筑面积、结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维护等各项情况与估价对象进行比较, 并根据评估基准日的市场人工、材料等价格信息, 调整典型工程案例建安工程综合造价后求取此类建(构)筑物的建安工程造价。

1.计算公式

建安工程造价 = 直接费+间接费+利润+税金+安装工程造价

其中直接费=直接工程费+措施项目费

间接费=规费+企业管理费+施工企业配合调试费

评估原值 = 建安工程造价+前期费用+资金成本-可抵扣增值税

评估净值 = 评估原值×成新率

2.有关重置成本参数的确定

(1)材料差价

根据电力工程造价与定额管理总站文件(定额[2022]1号)进行调整。

(2)前期费用

前期费用参照《火力发电工程建设预算编制与计算规定》(2018版)相关规

定, 考虑了项目法人管理费、招标费、工程监理费、保险费等。

(3)资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模, 参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》确定工程建设工期, 按照评估基准日相应期限的市场报价利率以投资比例动态方式计算资金成本。

(4)可抵扣增值税

依据财政部、国家税务总局(财税[2016]36号)《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2018]32号)及《财政部税务总局海关总署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), 房屋建构物在计算其重置全价时可扣减建安综合造价和前期及其他费用中包含的增值税进项税额。

3.成新率的确定

评估人员通过现场勘察, 对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录, 并区分不同的工程结构进行分析比较, 同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素, 参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定, 对房屋采用年限法和打分法相结合的方法确定其成新率, 对构筑物采用年限法确定其成新率。

①年限法

成新率 $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

打分法

②成新率 $X_2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$

式中: G—结构部分的分值权数;

S—装修部分的分值权数;

B—设备部分的分值权数。

③综合成新率

成新率 $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$ 。

4.评估值的确定

评估净值 = 评估原值 × 成新率

B.市场法

市场法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格作适当的修正, 以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下, 选择条件类似或使用价值相同的若干参照物, 就交易情况、交易日期、不动产状况(包括区位状况、权益状况和实物状况)

等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下：

待估房产价格=可比案例房产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

不动产状况修正系数=区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

具体过程如下：

(1) 搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源、咨询开发商、房地产经纪人有关房地产出售、出租的广告、信息等资料，了解房地产成交价格资料和有关交易情况。

(2) 选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估房地产结构、用途、区域位置相近的物业作参照物。

(3) 建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

(4) 进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例，成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

(5) 进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在其成交日期时的房地产市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，应是在评估基准日时的房地产市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同，房地产市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格，这样才能将其作为评估对象的价格。

(6) 进行不动产状况修正

将待估房产与可比实例各因素条件进行分析比较，确定可比实例相对于待估房地产影响因素的综合修正系数。不动产状况修正主要包括区位状况、权益状况和实物状况三个方面。区位状况因素修正的内容主要包括：繁华程度、交通便捷程度、公共服务设施完备程度、环境质量水平等因素。权益状况因素修正的内容主要包括规划条件、土地使用权性质、土地使用权年限等因素。实物状况因素修正的内容主要包括：小区物业管理、功能条件、建筑结构、装修标准、层次、面积等因素。

(7) 求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正，确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估房产的评估单价，如果价格有较大差异，分析原因后采用算术平均法确定待估房产的评估单价。

(8) 确定评估值

房产的建筑面积和评估单价的乘积即为评估价值。

3. 设备类资产

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以核实。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，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，主要采用成本法进行评估。对于在二手市场可询到价格的设备，采用市场法进行评估。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。该方法基本公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A 重置全价的确定

(1) 机器设备

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税。

① 设备购置价

机器设备主要依据市场询价、或参照《2022年机电产品价格信息查询系统》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。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购置价。

② 运杂费

若设备购置价不包含运杂费，则参考《资产评估常用方法与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③ 安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 前期及其他费用

前期费用考虑了项目法人管理费、招标费、工程监理费、设计勘探费、可行性研究费、环境影响评价费等。在评估中,依据工程建设所在区域、建设规模、投资规模、发电容量等实际情况,以适当的比例确定前期费用。在本次评估中,参考《火力发电工程建设预算编制与计算规定》(2018年版)等相关收费文件后最总确定的工程前期费用

⑤资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期,按照评估基准日相应期限的市场报价利率以投资比例动态方式计算资金成本,以设备购置费、安装工程费、其他费用三项之和为基数确定。

⑥设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的,计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

(2) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

(3) 运输车辆

运输车辆(上牌)以其现行购置价格扣除可抵扣增值税加车辆购置税及其他费用确定重置全价。

B 成新率量化的方法及依据

(1) 机器设备和电子设备:

采用年限法和现场勘察法确定综合成新率,年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况,同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

成新率的计算公式如下:

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

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

(2) 运输设备:

运输设备的成新率,参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》,以里程成新率、年限成新率两种方法,根据孰低原则确定成新率,然后结合现场勘察情况进行调整,如果现场勘察的情况与孰低法确定成新率差异不大的,则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下:

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

C 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

对于市场法：利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称,对于在二手市场可询到价格的设备,采用二手价进行评估。

4.在建工程

评估基准日在建工程 400V 高耗能辅机技改项目,评估基准日上述工程正常进行尚未完工。评估人员检查了在建工程明细账及有关原始凭证,以核实后账面值作为评估值。

5.无形资产-土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》(中评协〔2017〕38),同时参照《城镇土地估价规程》,通行的评估方法有市场法、收益法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

本次评估根据当地地产市场发育情况并结合委估宗地的具体特点及评估目的,采用基准地价系数修正法进行评估,主要基于以下考虑:待估宗地所在区域地产市场中,近期类似用地的土地一级市场挂牌成交案例较少,不适合市场法评估;待估宗地为市政,不具有收益或收益潜力,不适合收益法;待估宗地已经开发完成且为企业自用,难以预测开发收益,不适合剩余法;待估宗地所在区域的有关土地补偿费、安置补偿费及土地开发成本等资料已不适用于本次评估对象所处成熟区域,不适用成本逼近法;北京市人民政府于 2022 年 3 月 18 日公布了《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发〔2022〕12 号),故适用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法,是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果,按照替代原则,根据宗地实际的区域条件和个别条件,与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较,分析确定地价影响因素的修正系数,据此修正计算后得出估价对象的评估价格。其基本评估公式为:

$$PJ=P \times R \times D \times (1+K) \times H \times Y+F$$

上式中:

PJ—基准地价系数修正法评估地价

P—待估宗地适用基准地价

F—开发程度差异修正值

R—容积率修正系数

D—期日修正系数

K—区位因素和个别因素修正率

H—用途修正系数

Y—土地使用年期修正系数

6.无形资产-其他无形资产

其他无形资产为被评估单位外购的软件及 4 项专利。对于外购软件,根据现行市场合理购置价作为评估值;对于账外专利,该部分实用新型专利与企业正常经营无关,且无经济利用价值,因此本次评估为 0。

7. 递延所得税资产

递延递延所得税资产为预提费用产生的可抵扣暂时性差异而形成的。清查时,核对明细帐与总帐、报表余额是否相符。本次评估预提费用与账面值一致,因此与之相关的递延所得税资产也按账面价值评估。

8. 负债

本次评估的负债为流动负债和非流动负债,流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款,非流动负债包括长期应付款。清查时,核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。对这些负债,本次评估中根据被评估单位实际应承担的负债金额确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 11 月初至 2023 年 3 月 24 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2022 年 11 月初,我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成一致,并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队

(三) 现场调查

评估人员于 2022 年 12 月 12 日至 2022 年 12 月 16 日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。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围资产的产权证明文件资料进行查验，权属资料完善。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交签字人进行审核，并形成初步资产评估报告，最终由公司审核部及首席评估师完成三、四级独立审核。

(六) 内部审核

项目负责人在内部审核完成后,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,根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 公开市场假设:是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础;

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

3. 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,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

4. 针对评估基准日资产以及经营的实际状况,假设企业在持续经营并符合安全、环保要求;纳入评估范围的各项资产在原地按现有用途、使用方式持续使用;

5. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

7. 除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

8. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;

3. 本次评估假设未来年度中相关的电力业务许可证、购售电合同、供用热合同、天然气购销合同、资产租赁合同等均能续期并有效执行;

4. 考虑到上网电价调整具有较强的政策性,本次预测时对于非采暖季电价参照2022年公司签订的《购售电合同》单价进行预测;对于采暖季单价参照北京市改革和发展委员会公布的《关于本市燃气电厂上网电价有关事项的通知》(京发改〔2022〕198号)结算价格进行预测;同时考虑到天然气价格存在波动,难以合理

准确预测未来每一期价格,本次评估时参考企业历史年度天然气采购平均价格进行预测。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

(一) 资产基础法评估结果

华润协鑫(北京)热电有限公司评估基准日总资产账面价值为 41,677.06 万元,总负债账面价值为 6,533.24 万元,净资产账面价值为 35,143.82 万元,华润协鑫(北京)热电有限公司评估基准日总资产账面价值为 41,677.06 万元,总负债账面价值为 6,533.24 万元,净资产账面价值为 35,143.82 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 71,946.49 万元,总负债 6,533.24 万元,净资产为 65,413.25 万元,增值额为 30,269.43 万元,增值率为 86.13%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2022 年 6 月 30 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	27,807.97	27,807.97		
非流动资产	2	13,869.09	44,138.52	30,269.43	218.25
其中: 固定资产	3	12,716.36	37,978.06	25,261.70	198.66
在建工程	4	3.33	3.33		
无形资产	5	820.47	5,828.20	5,007.73	610.35
其他非流动资产	6	328.93	328.93		
资产总计	7	41,677.06	71,946.49	30,269.43	72.63
流动负债	8	6,532.24	6,532.24		
非流动负债	9	1.00	1.00		
负债总计	10	6,533.24	6,533.24		
净资产	11	35,143.82	65,413.25	30,269.43	86.13

(二) 收益法评估结果

收益法评估后的股东全部权益价值为 66,300.00 万元(取整),较净资产 35,143.82 万元增值额为 31,156.18 万元,增值率为 88.65%。

(三) 评估结论的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 66,300.00 万元,资产基础法评估后的股东全部权益价值为 65,413.25 万元,两者相差 886.75 万元,差异率为 1.34%。

两种方法评估结果的差异原因主要是评估方法考虑的角度不同,资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,反映的是企业现有资产的重置价值。而收益法是

从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映了企业各项资产的综合获利能力。

被评估单位公司成立于 2004 年 9 月,坐落于北京经济技术开发区核心工业区,是北京市第一个燃气-蒸汽联合循环热电联产项目,为核心功能区热用户、冷用户进行能源保障;承担开发区电力负荷平衡及电网安全保障;为大型企业提供稳定的综合能源配套服务。公司通过技术改造实现了发电、蒸汽、热水和冷水四联供,是典型的分布式能源项目。由于资产基础法固有的特性,被评估单位拥有的人力资源、客户资源等不可确指无形资产对盈利能力的贡献程度难以单独准确地进行量化估值,因此采用资产基础法无法涵盖被评估单位整体资产的完全价值。从理论上来说,收益法考虑企业价值是一个有机的结合体,其整体价值体现于被评估单位未来预期收益,所以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业的股东全部权益价值。

综上分析并结合本次评估目的,本次评估结论采用收益法评估结果,即:华润协鑫(北京)热电有限公司的股东全部权益经评估后的市场价值为 66,300.00 万元。

按上述收益法评估结果,2022 年 6 月 30 日,无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司等合计持有华润协鑫(北京)热电有限公司 49%股权的账面价值为 16,661.73 万元,评估值为 32,487.00 万元(大写为人民币叁亿贰仟肆佰捌拾柒万元整),评估增值 15,825.27 万元,增值率为 94.98%。详见下表:

金额单位:人民币万元

投资单位	股权比例	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%
常隆有限公司	25%	8,500.88	16,575.00	8,074.12	94.98
协鑫智慧能源(苏州)有限公司	24%	8,160.85	15,912.00	7,751.15	94.98
小计	49%	16,661.73	32,487.00	15,825.27	94.98

本次评估未考虑少数股权折价、股权流动性对评估结论的影响,本评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效,即 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日。

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专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)本次评估利用了公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)于 2023 年 3 月 16 日出具的苏公 W(2023)A103 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二) 华润协鑫(北京)热电有限公司纳入评估范围的房屋建筑物中有 4 项房产(危险废品库房、综合工房、电气开关小间、厂区热网系统(热网检查小室))尚未取得不动产权证, 建筑面积共计 553.02 m²。未取得产权证的房屋面积由企业申报并经资产评估专业人员现场测量确定, 若将来办理不动产权证时面积有差异, 应相应的调整评估结果。

(三) 根据华润协鑫(北京)热电有限公司 2022 年 12 月 1 日董事会第五届第二次会议决议(第 4 号), 会议决议向股东分配 2020 年-2021 年度利润 5,580.09 万元。该利润已于 2022 年 12 月全部分配, 本次评估结论未考虑上述期后分配事项。

(四) 截至报告出具日, 华润协鑫(北京)热电有限公司承诺不存在抵押、质押、对外担保等或有负债事项。除此以外我们通过履行访谈、核查等评估程序后也未发现公司存在对评估结果有重大影响的期后事项。

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

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为: 无锡华光环保能源集团股份有限公司、协鑫智慧能源(苏州)有限公司, 国有资产监督管理部门和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可, 资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意, 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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任;

(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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 3 月 24 日。

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购常隆有限公司等合计持有
华润协鑫(北京)热电有限公司 49%股权涉及股东部分权益价值资产评估报告
(此页为签字盖章页)

法定代表人:   资产评估师
谢有琳
32000455

资产评估师:   资产评估师
刘春艳
32140022

资产评估师:   资产评估师
于景刚
32110008

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一三年三月二十四日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件三、被评估单位专项审计报告及历史年度审计后会计报表；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、资产评估机构备案公告复印件；
- 附件八、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、资产评估委托合同复印件；
- 附件十一、其他重要文件。



营业执照

(副本)

编号 320402666202207200060

统一社会信用代码

913204021371842774

(1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 江苏中企华中天资产评估有限公司

注册资本 1000万元整

类型 有限责任公司

成立日期 1993年03月02日

法定代表人 谢肖琳

住所 天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号

经营范围

证券业务资产评估及其他资产评估或项目评估,工程造价咨询,财务及市场所需的其他资产评估或项目评估。(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



2022年07月20日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：尤春艳

性别：女

登记编号：32140022

单位名称：江苏中企华中天资产评估
有限公司江宁分公司

初次执业登记日期：2014-06-16

年检信息：通过（2022-05-09）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-18



(扫描二维码，查询评估师信息)





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：于景刚

性别：男

登记编号：32110008

单位名称：江苏中企华中天资产评
估有限公司江宁分公司

初次执业登记日期：2011-08-01

年检信息：通过（2022-05-09）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
于景刚
32110008



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-05-18

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>