

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
收购协鑫智慧能源(苏州)有限公司等合
计持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司
52%股权涉及的股东部分权益价值
资产评估报告**

苏中资评报字(2023)第7012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:	3232020077320803202300018
合同编号:	2023-7012
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7012号
报告名称:	无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购协鑫智慧能源(苏州)有限公司等合计持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司52%股权涉及的股东部分权益价值资产评估报告
评估结论:	177,476,000.00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:	周睿 (资产评估师) 会员编号: 32090013 金晓丹 (资产评估师) 会员编号: 32140031
	
(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30日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和委托合同约定的其他资产评估报告使用人	7
二、 评估目的	15
三、 评估对象和评估范围	15
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、 评估程序实施过程和情况	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	35
十三、 资产评估报告日	36
资产评估报告附件.....	38

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对其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委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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无锡华光环保能源集团股份有限公司和、协鑫智慧能源(苏州)有限公司的共同委托，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，对无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购协鑫智慧能源(苏州)有限公司等合计持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司52%股权涉及的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桐乡濮院协鑫环保热电有限公司4%股权、48%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：本次评估目的是反映桐乡濮院协鑫环保热电有限公司52%股权在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

3.评估对象：桐乡濮院协鑫环保热电有限公司的股东部分权益价值，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桐乡濮院协鑫环保热电有限公司4%股权、48%股权。

4.评估范围：评估对象对应的被评估单位的全部资产与负债，包括流动资产、长期应收款、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

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：收益法、资产基础法。

8.评估结论及有效期：

在评估基准日2022年6月30日，桐乡濮院协鑫环保热电有限公司评估基准日经审计后总资产账面价值为57,203.89万元，总负债账面价值为37,862.98万元，净资产账面价值为19,340.91万元。

(1)收益法评估结果

在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估后桐乡

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购协鑫智慧能源(苏州)有限公司等合计持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司 52%股权涉及的股东部分权益价值资产评估报告

濮院协鑫环保热电有限公司股东全部权益价值为34,130.00万元，增值14,789.09万元，增值率为76.47%。

(2)资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后，桐乡濮院协鑫环保热电有限公司评估基准日总资产账面价值为57,203.89万元，评估价值为64,105.08万元，增值6,901.19万元，增值率为12.06%；总负债账面价值为37,862.98万元，评估价值为37,862.98万元，无增减值，增值率为0%；净资产账面价值为19,340.91万元，净资产评估价值为26,242.10万元，增值6,901.19万元，增值率为35.68%。

资产基础法具体评估结果详见评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：桐乡濮院协鑫环保热电有限公司

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%
一、流动资产	1	31,950.18	31,950.18	-	
二、非流动资产	2	25,253.71	32,154.90	6,901.19	27.33
其中：长期应收款	3	1,100.00	1,100.00	-	
固定资产	4	22,096.58	27,523.81	5,427.23	24.56
在建工程	5	165.59	165.59	-	
无形资产	6	862.39	2,993.72	2,131.33	247.14
其中：土地使用权	7	743.18	2,868.29	2,125.11	285.95
递延所得税资产	8	678.14	20.78	-657.37	-96.94
其他非流动资产	9	351.00	351.00	-	
资产总计	10	57,203.89	64,105.08	6,901.19	12.06
流动负债	11	27,505.81	27,505.81	-	
非流动负债	12	10,357.17	10,357.17	-	
负债合计	13	37,862.98	37,862.98	-	
净资产（所有者权益）	14	19,340.91	26,242.10	6,901.19	35.68

(3) 评估结论

采用资产基础法评估后被评估单位的股东全部权益价值为26,242.10万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为34,130.00万元，两者相差7,887.90万元，差异率为30.06%。

由于热电联产企业，其主要的收益来源是通过敷设热力管道，在自身供热能力范围内，服务于周边区域的热用户，同时以热定电，获取一部分发电收入。在供热区域内经济环境相对稳定，预计在未来年度经营过程中能够获得较为稳定的现金流，因此收益法评估结果能够很好地反映企业的预期盈利能力。

根据上述分析，本评估结论采用收益法评估结果，即：桐乡濮院协鑫环保热电有限公司的股东全部权益价值评估结果为34,130.00万元。

按上述收益法评估结果，无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购桐乡濮院协鑫环保热电有限公司52%股权的账面值为8,526.43万元，评估值为17,747.60万元（大写为壹亿柒仟柒佰肆拾柒万陆仟元整），评估增值9,221.17万元，增值

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购协鑫智慧能源(苏州)有限公司等合计持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司52%股权涉及的股东部分权益价值资产评估报告

率为108.15%。详见下表:

金额单位:人民币万元

投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%
常隆有限公司	4.00%	632.00	1,365.20	733.20	116.01
协鑫智慧能源(苏州)有限公司	48.00%	7,894.43	16,382.40	8,487.97	107.52
小计	52.00%	8,526.43	17,747.60	9,221.17	108.15

本资产评估报告结论未考虑由于具有控制权可能产生的溢价,以及股权流动性对评估对象价值的影响。

本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效并提供价值参考,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年内,即2022年6月30日至2023年6月29日止。

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03月17日出具的文号为苏公 W[2023]A135号无保留意见审计报告。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)下列房屋建筑物及所属国有土地使用权已经抵押给浙江桐乡农村商业银行股份有限公司梧桐支行,用于融资债权提供抵押担保,合同约定融资期限为2021年8月9日至2024年8月8日。

序号	权证编号+幢号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	
1	桐房权证桐字第 00184649 号	主厂房	框架	2007/09	11,298.26	
2	桐房权证桐字第 00184650 号	化水站	框架	2007/09	858.74	
3	桐房权证桐字第 00184651 号	综合楼	框架	2007/09	1,846.14	
4	桐房权证桐字第 00347199 号	厂房	框架	2014/07	2,372.72	
合 计					16,375.86	
序号	不动产权证编号	土地位置	权利性质	用途	终止日期	面积 (m ²)
1	桐国用(2016)第 03061 号	桐乡市濮院镇妙智村东	出让	工业	2054/12/04	76,664.20
合 计						76,664.20

(3)根据被评估单位与宁波金通融资租赁有限公司签署的甬金通租(2020)回字第16号《融资租赁合同》所附甬金通租(2020)抵字第16-1号《抵押合同》,以被评估单位的热网管向宁波金通融资租赁有限公司设定抵押权,期限至至2025年6月30日;根据所附甬金通租(2020)质字第16-1号《应收账款质押合同》,将与博森纺织科技股份有限公司签订的《供热合同》项下所有收益和权益,质押给宁波金通融资租赁有限公司,质押期限至2025年6月。

(4)根据被评估单位与宁波金通融资租赁有限公司签署的甬金通租(2021)回字第34号《融资租赁合同》所附甬金通租(2021)抵字第34-1号《抵押合同》,以被评估单位的锅炉、汽轮机、发电机、脱硫脱硝系统及其他附属设备向宁波金通融资租赁有限公司设定抵押权,期限至2026年11月22日;根据所附甬金通

租赁(2021)质字第34-1号《股权质押合同》，常隆有限公司持有被评估单位52%股权质押给宁波金通融资租赁有限公司，保证期限至2026年11月30日；根据所附甬金通租赁(2021)质字第34-2号《股权质押合同》，协鑫智慧能源(苏州)有限公司持有被评估单位48%股权质押给宁波金通融资租赁有限公司，保证期限至2026年11月30日；根据所附甬金通租赁(2021)质字第34-3号《应收账款质押合同》，将与浙江中昕染整科技股份有限公司签订的《供热合同》项下所有收益和权益，质押给宁波金通融资租赁有限公司，质押期限至2026年10月；根据所附甬金通租赁(2021)质字第34-4号《应收账款质押合同》，将与桐乡市金达染整科技股份有限公司签订的《供热合同》项下所有收益和权益，质押给宁波金通融资租赁有限公司，质押期限至2026年10月。

(5)被评估单位与关联方兰溪协鑫环保热电有限公司、浙江协鑫售电有限公司于2022年3月2日共同与浙商银行股份有限公司义乌分行签订了《资产池业务合作协议》((33100000)浙商资产池字(2022)第03827号)和《资产池质押担保合同》((33100000)浙商资产池字(2022)第03828号)，约定浙商银行股份有限公司义乌分行在为企业集团(兰溪协鑫环保热电有限公司、浙江协鑫售电有限公司和被评估单位)办理票据质押池融资业务时，以票据质押池内质押票据及票据池保证金账户内的保证金为相应的债权债务合同及质权人提供担保，浙商银行股份有限公司义乌分行给予企业集团的票据质押池融资额度最高不超过人民币1亿元。截至2022年6月30日止，被评估单位在浙商银行股份有限公司义乌分行票据保证金余额5,167,389.00元，已质押的定期存单余额20,000,000.00元，已质押的票据余额20,000,000.00元，开具银行承兑汇票余额36,529,000.00元。

(6)至评估基准日，除上述抵押、质押外，桐乡濮院协鑫环保热电有限公司承诺不存在其他抵押、质押、对外担保等或有负债事项；本次资产评估未考虑上述抵押、质押事项对评估结论的影响。

(7)二〇二二年十一月三十日，经《桐乡濮院协鑫环保热电有限公司第三届董事六次会议决议(濮协董字[2022]03号)通过，向股东分配2021年度可供分配利润26,699,226.08元，其中：向股东协鑫智慧能源(苏州)有限公司进行分配现金股利计人民币12,815,628.52元，向常隆有限公司进行分配现金股利计人民币13,883,597.56元。本次评估未考虑上述期后事项对评估结论的影响。

(8)被评估单位申报评估的房屋建筑物中，有20项合计建筑面积12,019.91平方米的房屋建筑物尚未办理不动产权证，具体详见本报告17页的资产介绍。对于这部分房屋建筑物的建筑面积按照被评估单位申报的面积并结合评估人员现场勘查确定，评估时未考虑房屋建造的相关配套规费。

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。同时提请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。

(此页为签字盖章页)

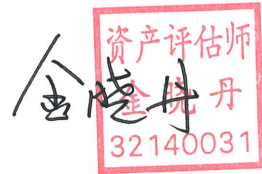
法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



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 收购协鑫智慧能源(苏州)有限公司等合 计持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司 52%股权涉及的股东部分权益价值 资产评估报告正文

苏中资评报字(2023)第7012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你们的共同委托,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,采用收益法、资产基础法,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协鑫智慧能源(苏州)有限公司等合计持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司52%股权涉及的股东部分权益在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、产权持有单位、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为无锡华光环保能源集团股份有限公司和协鑫智慧能源(苏州)有限公司,产权持有单位为协鑫智慧能源(苏州)有限公司和常隆有限公司,被评估单位为桐乡濮院协鑫环保热电有限公司,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(含所出资企业)、非特定而由法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。除此以外,资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一)委托人一概况

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

法定住所:无锡市城南路3号

经营场所: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

成立日期:2000年12月26日

企业类型:股份有限公司(上市)

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)委托人二暨产权持有单位一概况

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

经营场所: 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

成立日期: 2009年06月30日

企业类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

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)产权持有单位二概况

企业名称: 常隆有限公司 (USUAL WIN LIMITED)

企业编号: 1282583

法定地址: 香港九龙柯士甸道西一号环球贸易广场17楼1703B-1706室

法定代表人: 彭毅

注册日期: 2008年10月27日

企业类型: 私人股份有限公司

(四)被评估单位概况

1.公司简况

企业名称: 桐乡濮院协鑫环保热电有限公司

统一社会信用代码: 91330400786447516R

法定住所：浙江省嘉兴市桐乡市濮院镇新妙智村

经营场所：浙江省嘉兴市桐乡市濮院镇新妙智村

法定代表人：杨龙

注册资本：1660万美元

成立日期：2006年04月18日

企业类型：有限责任公司(中外合资)

经营范围：热电联产电站的建设、经营。

2.历史沿革

(1)公司设立

桐乡濮院协鑫环保热电有限公司经桐乡市对外贸易经济合作局文件《关于中外合资经营桐乡濮院协鑫环保热电有限公司合同、章程及董事会名单的批复》(桐外经[2006]20号)同意、浙江省发展和改革委员会文件《关于桐乡濮院热电项目申请报告有关内容调整的批复》(浙发改外资[2006]264号)同意,浙江省人民政府批准设立并颁发批准号为商外资浙府资嘉字[2006]03353号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》,由朗运国际有限公司、上海国能投资有限公司和江苏弗卡斯环保能源投资有限责任公司共同投资组建的中外合资有限公司,于2006年4月18日在嘉兴市工商行政管理局注册登记成立,登记注册资本1,100万美元,在注册成立后2年内交清。首期缴纳的注册资本824.36112万美元已经桐乡市方联会计师事务所有限公司审验,并出具了文号为方联会验外<2006>026号《验资报告》。设立时注册资本结构详见下表:

金额单位: 万美元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
朗运国际有限公司	275.00	25.00%		0.00%
上海国能投资有限公司	275.00	25.00%	274.79	33.33%
江苏弗卡斯环保能源投资有限责任公司	550.00	50.00%	549.57	66.67%
小 计	1,100.00	100.00%	824.36	100.00%

(2)出资到位及股东更名

2006年7月17日和11月17日桐乡濮院协鑫环保热电有限公司分两次收到股东实缴出资款275.63888万美元,至此,各股东认缴出资额均已经全部实缴。上述出资已经桐乡市方联会计师事务所有限公司审验,并出具了文号为方联会验外<2006>046号和082号《验资报告》。2006年4月24日,中方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,该事项于2006年7月21日,经桐乡市对外贸易经济合作局文件《关于桐乡濮院协鑫环保热电有限公司变更中方投资者并重新制定合同、章程的批复》(桐外经[2006]60号)同意,并换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。股东全部出资额实缴完成以及股东名称变更后注册资本结构详见下表:

金额单位: 万美元

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购协鑫智慧能源(苏州)有限公司等合计持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司 52%股权涉及的股东部分权益价值资产评估报告

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
朗运国际有限公司	275.00	25.00%	275.00	25.00%
上海国能投资有限公司	275.00	25.00%	275.00	25.00%
国泰能源投资股份有限公司	550.00	50.00%	550.00	50.00%
小 计	1,100.00	100.00%	1,100.00	100.00%

(3)第一次股权转让

2007年10月22日,通过签署股权转让协议,国泰能源投资股份有限公司、上海国能投资有限公司分别将各自持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司50%、25%的股份转让给宏诚投资有限公司。2007年11月15日,该事项经桐乡市对外贸易经济合作局文件《关于桐乡濮院协鑫环保热电有限公司股权转让并重新制定章程的批复》(桐外经[2007]131号)同意,并换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。本次股权转让后注册资本结构详见下表:

金额单位: 万美元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
朗运国际有限公司	275.00	25.00%	275.00	25.00%
宏成投资有限公司	825.00	75.00%	825.00	75.00%
小 计	1,100.00	100.00%	1,100.00	100.00%

(4)第一次增资

2007年11月30日,经《桐乡濮院协鑫环保热电有限公司股东会决议》一致通过,增加注册资本380万美元,注册资本变更为1,480万美元,新增出资由宏成投资有限公司以现汇认缴出资285万美元,由郎运国际有限公司以现汇认缴出资95万美元。2007年12月10日,该增资事项经桐乡市对外贸易经济合作局文件《关于桐乡濮院协鑫环保热电有限公司增加注册资本并修改章程的批复》(桐外经[2007]147号)同意,并换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。2007年12月24日,桐乡濮院协鑫环保热电有限公司收到上述股东实缴的注册资本380万美元,并经桐乡市方联会计师事务所有限公司审验,出具了文号为方联会验外<2007>079号《验资报告》。本次增资完成后注册资本结构详见下表:

金额单位: 万美元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
朗运国际有限公司	370.00	25.00%	370.00	25.00%
宏成投资有限公司	1,110.00	75.00%	1,110.00	75.00%
小 计	1,480.00	100.00%	1,480.00	100.00%

(5)第二次股权转让

2008年11月20日,通过签署股权转让协议,宏诚投资有限公司将持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司75%股权转让给朗运国际有限公司。2008年12月16日,该股权转让事项经桐乡市对外贸易经济合作局文件《关于同意桐乡濮院协鑫环保热电有限公司股权转让并重新制定章程的批复》(桐外经[2008]142号)同意,并换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。本次股权转让完成后注册资本结构详见下表:

金额单位：万美元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
朗运国际有限公司	1,480.00	100.00%	1,480.00	100.00%
小 计	1,480.00	100.00%	1,480.00	100.00%

(6)第三次股权转让

2009年7月1日，经签署股权转让协议，朗云国际有限公司将持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司48%股权转让给保利协鑫有限公司。2009年7月31日，该股权转让事项经桐乡市对外贸易经济合作局文件《桐乡市外经贸局关于外资企业桐乡濮院协鑫环保热电有限公司股权转让并重新制定章程的批复》（桐外经[2009]84号）同意，并换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。本次股权转让完成后注册资本结构详见下表：

金额单位：万美元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
朗运国际有限公司	769.60	52.00%	769.60	52.00%
保利协鑫有限公司	710.40	48.00%	710.40	48.00%
小 计	1,480.00	100.00%	1,480.00	100.00%

(7)第二次增资

2014年2月14日，经《桐乡濮院协鑫环保热电有限公司股东会决议》一致通过，以未分配利润同比例增加注册资本180万美元，注册资本变更为1,660万美元。2014年5月6日，该增资事项经桐乡市商务局文件《关于桐乡濮院协鑫环保热电有限公司增资并重新制定合同、章程的批复》（桐商务发[2014]60号）同意，并换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。本次增资完成后注册资本结构详见下表：

金额单位：万美元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
朗运国际有限公司	863.20	52.00%	863.20	52.00%
保利协鑫有限公司	796.80	48.00%	796.80	48.00%
小 计	1,660.00	100.00%	1,660.00	100.00%

(8)第四次股权转让

2015年9月25日，通过签署股权转让协议，朗云国际有限公司将持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司52%股权转让给常隆有限公司。该股权转让事项经桐乡市商务局文件《关于桐乡濮院协鑫环保热电有限公司股权转让并重新制定合同、章程的批复》（桐外经[2015]111号）同意，并换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。本次股权转让完成后注册资本结构详见下表：

金额单位：万美元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
常隆有限公司	863.20	52.00%	863.20	52.00%
保利协鑫有限公司	796.80	48.00%	796.80	48.00%
小 计	1,660.00	100.00%	1,660.00	100.00%

(9)股东更名

2016年2月1日,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,2017年8月14日,协鑫智慧能源(苏州)有限公司名称变更为协鑫智慧能源股份有限公司,2021年8月27日,协鑫智慧能源股份有限公司名称变更为协鑫智慧能源(苏州)有限公司。

金额单位:万美元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
常隆有限公司	863.20	52.00%	863.20	52.00%
协鑫智慧能源(苏州)有限公司	796.80	48.00%	796.80	48.00%
小 计	1,660.00	100.00%	1,660.00	100.00%

(10)评估基准日股权结构

评估基准日,桐乡濮院协鑫环保热电有限公司注册资本结构详见下表:

金额单位:万美元

股东名称	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	实缴比例
常隆有限公司	863.20	52.00%	863.20	52.00%
协鑫智慧能源(苏州)有限公司	796.80	48.00%	796.80	48.00%
小 计	1,660.00	100.00%	1,660.00	100.00%

3.公司产权和经营管理结构

(1)公司产权关系

桐乡濮院协鑫环保热电有限公司由(香港)常隆有限公司和协鑫智慧能源(苏州)有限公司分别持有52%和48%的股权,无其他长期股权投资。

(2)经营管理结构

桐乡濮院协鑫环保热电有限公司依据《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.公司的主要产品及盈利模式

(1)热电联产项目主要情况

2004年11月8日,经浙江省发展和改革委员会文件《关于桐乡濮院协鑫环保热电有限公司项目可行性研究报告的批复》(浙发改外资[2004]1036号)同意,根据国家热电联产政策和桐乡市热力发展规划,项目建设规模为2台15MW抽凝式发电机组1台6MW背压式汽轮发电机组,配3台90T/H次高温高压煤粉炉。项目选址在桐乡濮院新妙智村,煤炭采用内河运输通过京杭大运河运送至新建专用码头,生产用水取自京杭大运河,项目经营期限50年。

2009年8月通过浙江省环境保护厅对项目的整体验收(浙环建[2009]72号)。

2012年9月3日,经桐乡市经济和信息化局文件《关于同意桐乡濮院协鑫环保热电有限公司实施4号锅炉扩建的批复》(桐经信资[2012]143号)同意,新增1台90T/H循环流化床锅炉及热网配套设施,同时对1-3号锅炉进行脱硫脱硝技术改造。

2014年1月16日,经桐乡市经济和信息化局文件《桐乡市经济和信息化局

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购协鑫智慧能源(苏州)有限公司等合计持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司 52%股权涉及的股东部分权益价值资产评估报告

关于同意外商投资桐乡濮院协鑫环保热电有限公司环保设施改造项目的核准批复》(桐经信审[2014]1号)同意,对3台90T/H煤粉炉进行脱硫脱硝设备改造。

2014年12月8日,经桐乡市环境保护局文件《桐乡濮院协鑫环保热电有限公司3台锅炉脱硫脱硝改造项目环境保护设施竣工验收意见》,同意该3台锅炉脱硫脱硝改造项目环境保护设施通过竣工验收。

2022年9月,濮院协鑫环保热电有限公司完成3#抽凝机组改背压机组并投入试运行。

(2) 业务相关许可文件

桐乡濮院协鑫环保热电有限公司已取得与业务相关的行政许可文件如下:

批准机构	批准文件及/或文号	批准主要内容
国家能源局浙江监管办公室	《电力业务许可证》(许可证编号 1041707-00117)	许可类别:发电类,有效期至2027年12月12日
桐乡市水利局	《取水许可证》(桐水许准字〔2022〕第30号)	取水地点:京杭运河,有效期至2027年3月21日
嘉兴市生态环境局	《排污许可证》(证书编号:91330400786447516R001P)	有效期至2025年6月19日

(3) 主要业务种类和单价

桐乡濮院协鑫环保热电有限公司从事燃煤热电联产,非浙江省统调机组,主要产品为电力和热力,其中电力全部销售给国网浙江省电力有限公司,与国网浙江省电力有限公司签订《购售电合同》、有关电力上网单价和结算量如下:

结算单位	结算内容	结算单价(含税)	结算量
国网浙江省电力有限公司	环保电价	0.5058元/千瓦时	上网电量
国网浙江省电力有限公司	超低排放电价	0.01元/千瓦时	环保考核电量

上表中上网电价系根据浙江省物价局文件《浙江省物价局关于电价调整有关事项的通知》(浙价资[2016]2号)、《转发国家发展改革委环境保护部国家能源局关于实行燃煤电厂超低排放电价支持政策有关问题的通知》(浙价资〔2016〕65号)执行的电价。

桐乡濮院协鑫环保热电有限公司的主要热力用户主要为桐乡市濮院镇及周边的纺织、印染企业。供热价格以《桐乡市热电联产煤热(气热)价格联动办法》(桐政办发〔2022〕7号)为基础,与周边热力用户协商并签订供热合同后执行。

(4) 经营情况

桐乡濮院协鑫环保热电有限公司在2019年至2022年1-6月,实际上网电量分别为2.09亿度、1.98亿度、0.67亿度、0.11亿度,销售热力分别为113.36万吨、97.93万吨、96.63万吨、31.52万吨。

2019年至2022年6月,实现上网电费收入9,319.85万元、9,272.11万元、3,103.37万元、516.39万元。实现热力收入21,096.50万元、18,002.54万元、25,435.29万元、9,751.66万元。

5. 近三年一期的资产、财务和经营状况

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购协鑫智慧能源(苏州)有限公司等合计持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司52%股权涉及的股东部分权益价值资产评估报告

被评估单位近三年一期的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

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	19,638.59	29,484.55	31,734.80	31,950.18
长期应收款	-	350.00	1,100.00	1,100.00
固定资产净额	29,878.94	28,040.92	25,826.28	22,096.58
在建工程	271.25	29.99	5.30	165.59
无形资产	823.23	976.03	899.21	862.39
递延所得税资产	0.00	-	23.67	678.14
其他非流动资产	-	-	58.50	351.00
资产总计	50,612.01	58,881.49	59,647.76	57,203.89
流动负债	20,652.58	17,511.19	23,096.81	27,505.81
非流动负债	-	7,195.97	11,973.61	10,357.17
负债合计	20,652.58	24,707.15	35,070.42	37,862.98
所有者权益合计	29,959.44	34,174.33	24,577.34	19,340.91

被评估单位近三年一期的经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-6月
一、营业收入	31,545.14	28,435.51	29,472.52	10,681.06
减: 营业成本	22,417.54	21,291.21	24,361.69	8,983.30
营业税金及附加	150.85	149.41	67.71	57.00
销售费用	-	-	-	-
管理费用	951.83	786.08	821.26	398.92
研发费用	-	-	-	-
财务费用	714.93	607.04	657.15	553.66
加: 其他收益	63.84	35.09	46.25	18.57
投资收益	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	-	-
信用减值损失	-0.01	-1.32	-	-
资产减值损失	-	-	-	-2,629.48
资产处置收益	-2.53	-	-	-
二、营业利润	7,371.30	5,635.54	3,610.96	-1,922.73
加: 营业外收入	10.42	0.57	509.73	1.51
减: 营业外支出	1.07	0.97	4.80	0.97
三、利润总额	7,380.65	5,635.15	4,115.89	-1,922.19
减: 所得税费用	1,862.49	1,420.25	1,032.79	-479.17
四、净利润	5,518.16	4,214.90	3,083.10	-1,443.02

被评估单位2019年、2020年会计报表经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表了无保留意见; 2021年和评估基准日的会计报表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。

6. 关联方及关联交易

被评估单位的关联方及关联交易详见本资产评估报告附件之评估基准日审计报告附注。

(五) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人无锡华光环保能源集团股份有限公司与被评估单位在评估基准日无

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购协鑫智慧能源(苏州)有限公司等合计持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司 52%股权涉及的股东部分权益价值资产评估报告

关联关系，为股权收购方；委托人协鑫智慧能源(苏州)有限公司在评估基准日为被评估单位的控股母公司，为股权转让方。

(六)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桐乡濮院协鑫环保热电有限公司4%股权、48%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。

本次评估目的是反映桐乡濮院协鑫环保热电有限公司52%股权在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一)评估对象

桐乡濮院协鑫环保热电有限公司的股东部分权益价值。

(二)评估范围

评估对象对应的被评估单位的全部资产与负债，包括流动资产、长期应收款、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。总资产账面价值为57,203.89万元，总负债账面价值为37,862.98万元，净资产账面价值为19,340.91万元，具体内容详见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面金额
流动资产	31,950.18
长期应收款	1,100.00
固定资产	22,096.58
在建工程	165.59
无形资产	862.39
递延所得税资产	678.14
其他非流动资产	351.00
资产总计	57,203.89
流动负债	27,505.81
非流动负债	10,357.17
负债合计	37,862.98
净资产(所有者权益)	19,340.91

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。

(三)评估范围内主要资产的情况如下:

桐乡濮院协鑫环保热电有限公司在评估基准日账面主要资产包括流动资产、长期应收款、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

1.流动资产

流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货组成。

评估基准日桐乡濮院协鑫环保热电有限公司在浙商银行股份有限公司义乌分行开立票据保证金余额5,167,389.00元,已质押的定期存单余额20,000,000.00元,已质押的票据余额20,000,000.00元,用于与关联方兰溪协鑫环保热电有限公司、浙江协鑫售电有限公司在浙商银行股份有限公司义乌分行共同办理票据质押池融资业务提供担保。

应收账款主要为应收国家电网公司的上网结算发电收入和应收热力款,部分热用户的应收账款已经质押给宁波金通融资租赁有限公司用于售后回租业务提供保证;预付账款主要为预付母公司协鑫智慧能源(苏州)有限公司原煤采购款;其他应收款主要为应收关联方借款和应收母公司协鑫智慧能源(苏州)有限公司资金往来款;存货主要为用于日常经营所需的原煤、煤泥以及各种备品备件。

2.长期应收款

长期应收款为向宁波金通融资租赁有限公司办理经营性资产售后回租业务,发放融资款时按照合同约定所扣的押金。

3.固定资产-房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋构筑物位于浙江省桐乡市濮院镇新妙智村观塘桥55号,其中房屋建筑物24项,构筑物23项。房屋建筑面积共28,395.77平方米,其中有4幢房屋办理了房屋所有权证,有证房屋建筑面积为16,375.86平方米。无证房屋有20幢,建筑面积12,019.91平方米。房屋建筑物主要有主厂房、化水站、综合楼、值班宿舍楼、煤棚、配电室等其他辅助用房,房屋结构均为主要房屋为框架结构,部分辅助用房为砖混结构;构筑物主要包括道路及广场、烟囱、灰库、栈桥、围墙、冷却塔、清水池、煤码头及厂区绿化等。厂区内的房屋建筑物类固定资产的建造日期主要为2007年,部分为2007年以后建造。

已办理房屋所有权证的房屋详见下表:

序号	权证编号+幢号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	桐房权证桐字第 00184649 号	主厂房	框架	2007/09	11,298.26
2	桐房权证桐字第 00184650 号	化水站	框架	2007/09	858.74

无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购协鑫智慧能源(苏州)有限公司等合计持有桐乡濮院协鑫环保热电有限公司 52%股权涉及的股东部分权益价值资产评估报告

3	桐房权证桐字第 00184651 号	综合楼	框架	2007/09	1,846.14
4	桐房权证桐字第 00347199 号	厂房	框架	2014/07	2,372.72
合 计		——	——	——	16,375.86

在评估基准日前,上述房屋随同所属国有土地使用权已经抵押给浙江桐乡农村商业银行股份有限公司梧桐支行,用于融资债权提供抵押担保,合同约定融资期限为2021年8月9日至2024年8月8日。

已经建成但未办理相关权证的房屋明细如下:

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	酸碱综合楼	框架	2007/09	190.96
2	地磅房	砖混	2007/09	13.74
3	仓库、检修间	框架	2007/09	363.74
4	配电室	框架	2007/09	470.96
5	煤棚	框架	2007/09	4,874.50
6	输煤转运站	框架	2007/09	215.84
7	转运站	框架	2007/09	104.43
8	综合水泵房	砖混	2007/09	248.40
9	破碎楼	框架	2007/09	476.16
10	加药房	砖混	2008/05	53.71
11	脱硫综合楼	框架	2008/05	152.75
12	脱硫综合楼	框架	2009/08	198.32
13	点火油泵房及设备基础	砖混	2007/09	27.20
14	值班宿舍	框架	2007/09	2,744.63
15	传达室	框架	2008/05	34.56
16	除尘器室及设备基础	框架	2007/09	235.92
17	5#空压机房	砖混	2018/02	71.38
18	预处理加药间	简易	2020/03	70.20
19	化水车间扩建	钢混	2018/02	583.98
20	检修楼	砖混	2001/06	888.53
合 计				12,019.91

4.固定资产-设备

本次委估申报设备包括机器设备、车辆及电子设备。设备主要分布于该公司厂区内的锅炉房、主厂房、脱硫脱硝区域、化水车间、GIS楼及办公楼等,主要设备包括锅炉系统、汽机系统、脱硫脱硝系统、水处理系统、电气系统、热控系统、热网系统等设备,其中锅炉系统包含3台90吨/时次高温次高压煤粉锅炉和1台90吨/时流化床锅炉;汽机系统包含1套6MW背压式汽轮发电机组和2套15MW抽凝式发电机组(其中1套抽凝式发电机组于评估基准日前进行了“抽改背”项目技改,2022年9月完工,现场勘察时处于试运行状态,尚未竣工验收);电气系统包含2台110KV、容量为25000KVA变压器及1台110KV、容量为8000KVA变压器。电子设备主要包括空调、电脑、打印机、网络设备等;运输设备为小型普通客车及轻型多用途货车。生产设备主要于2007年及以后投入使用,三班制运转,设备维护保养一般,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》的标准执行。

被评估单位的热网管道和锅炉、汽轮机、发电机、脱硫脱硝系统及其他附属设备均以售后回租的形式，抵押宁波金通融资租赁有限公司。

5.在建工程

在建工程为3#抽凝机组改背压机组工程及2#除尘器改造工程，各在建工程在评估基准日时尚未完工验收。

6.无形资产

无形资产为国有土地使用权和待摊销软件费用。纳入评估范围内的土地共计1宗，截至评估基准日已办理了不动产权证，概况如下：

序号	不动产权证编号	土地位置	权利性质	用途	终止日期	面积 (m ²)
1	桐国用(2016)第03061号	桐乡市濮院镇妙智村东	出让	工业	2054/12/04	76,664.20
合计						76,664.20

该宗土地已经抵押给浙江桐乡农村商业银行股份有限公司梧桐支行，用于融资债权提供抵押担保。

7.递延所得税资产

递延所得税资产为计提固定资产减值准备等所引起的应纳税暂时性差异产生的递延所得税资产。

8.其他非流动资产

其他非流动资产为预付的3#抽凝机组改背压机组的设备预付款。

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报账面记录的无形资产主要为国有土地使用权和待摊销软件费用，具体情况详见上述“(三)”中无形资产的相关介绍；除此以外，企业未申报账面未记录的无形资产。

(五)企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报未申报表外资产。

(六)引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额

评估基准日各项资产及负债账面值系公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的审计报告中的结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

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等因素，本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值，无任何特定背景及因素影响，故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)经济行为文件

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第八届董事会第八次会议决议》。

(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》(中华人民共和国财政部令第86号);

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过修正);

6.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过修正);

7.《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);

8.《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);

9.《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);

10.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

11.《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);

12.《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);

13.《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);

14.《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);

15.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

16.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);

17.《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);

18.《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);

19.《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——不动产》(中评协[2017]38号);

10.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

11.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);

12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

15.《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.《公司章程》;

2.房屋所有权证

3.国有土地使用证

4.机动车辆登记证;

5.资产购置合同或发票;

6.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《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);
2. 《住房城乡建设部办公厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(建办标[2018]20号);
3. 《住房城乡建设部办公厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(建办标[2018]20号);
4. 《浙江省物价局关于电价调整有关事项的通知》(浙价资[2016]2号)
5. 《转发国家发展改革委环境保护部国家能源局关于实行燃煤电厂超低排放电价支持政策有关问题的通知》(浙价资〔2016〕65号)
6. 《桐乡市热电联产煤热(气热)价格联动办法》(桐政办发〔2022〕7号);
7. 《桐乡市人民政府关于公布桐乡市基准地价更新成果的通知》(桐政发〔2020〕3号);
8. 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);
9. 《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》(2018版)
10. 《浙江省建设工程施工取费定额》(2018版)
11. 《火力发电工程建设预算编制与计算规定》(2018年版)
12. 《建筑安装工程工期定额》(2016);
13. 《嘉兴造价管理》(2022年第6期);
14. 《2022年机电产品价格信息查询系统》;
15. 部分专业生产厂和经营性主渠道的近期报价资料;
16. 设备购置发票或合同;
17. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社2011版);
18. 《桐乡市2018年基准地价更新评估成果汇总》(2019年9月);
19. 《嘉兴市城市地价监测情况》(2018年3季度至2022年3季度);
20. 企业提供的主要产品目前及未来年度预测资料;
21. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
22. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
23. 企业提供的热电机组运行情况资料;
24. iFinD提供的相关咨询信息;
25. 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. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
4. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
5. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表;

6.公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》。

七、 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。

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。

由于国内公开市场上在评估基准日附近没有与被评估单位业务结构、资产规模和结构相类似的股权交易案例，也没有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，因此不适合采用市场法对被评估单位进行整体评估。

评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估单位所处行业的发展前景、面临的市场环境以及被评估单位自身的经营情况和提供的相关资料初步分析，被评估单位未来获取的收益可以合理预测，与未来收益相关的风险可以预测并衡量，而且被评估单位的收益期限可以合理的估计，具备采用收益法进行评估的条件。

桐乡濮院协鑫环保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。

评估人员根据本次评估目的、资料收集情况等相关条件以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。具体方法分述如下：

(一)收益法

由于被评估单位存在按合同约定分期偿付的付息债务，使得企业的资本结构在预测期内发生变动，因此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，评估基准日后现金流量预测不涉及的资产，被评估单位溢余资产为货币资金。

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其他应收款(应收借款、内部往来款等)、长期应收款(融资租赁保证金)、递延所得税资产、其他非流动资产，非经营性负债为其他应付款(工程款等)等。

(二)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，为银行存款、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

(2)应收票据，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，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

(3)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。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿依据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)预付账款,评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因,根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的,按核实后的账面值作为评估值;对于有确凿证据表明收不到相应货物或不能形成权益的预付账款,参照应收账款评估方法评估。

(5)存货,主要为生产所需的原煤、煤泥及各种材料及备件等。评估人员进行了盘点核实并向被评估单位了解原材料的采购情况、特点,考虑到各种材料及备件领用周转正常、在库时间较短,评估时按核实后的账面值作为评估值。

2.长期应收款

长期应收款为融资租赁保证金,评估人员核实了相关合同凭证等资料,评估时按照核实后账面值作为评估值。

3.固定资产—房屋建筑物

在房屋建筑物类固定资产的评估中,可选用的评估方法主要为成本法、市场法和收益法。

房屋建筑物类的评估方法主要为成本法、市场法和收益法,由于纳入评估范围的房屋建筑物为自建的厂房和配套附属设施,该类自建厂房、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,故采用成本法评估。基本公式为:

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(1)重置全价

本次评估根据现场勘测,结合所评房屋构筑物的结构构造情况,按现行工程造价计价程序及市场材料价格信息资料,采用类比系数调整法计算工程造价,或者套用概算定额、估算指标将其换算成现行的计算方法,计算出评估基准日建(构)筑物的工程造价。然后考虑必要的综合费用、配套规费、资金成本,最后确定重置全价。

计算公式如下:

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

建安综合造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 规费 + 增值税 + 安装工程费

(1)建安工程造价

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)筑物的各项情况等进行逐项详细的记录后,评估时主要采用类比系数调整法,类比系

数调整法即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。另外还采用了概算指标法、概预算定额计算法来进行评估。

(2)综合前期费

前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、招投标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费等。在评估中,依据委估资产的实际情况,以适当的比例确定前期费用。

(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《建筑安装工程工期定额》,确定工程建设工期,评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

(4)可抵扣增值税

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产,计算出可抵扣的增值税。

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

②打分法

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 $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

(3)评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

4.固定资产—设备

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。

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。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。该方法基本公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

A 机器设备

重置全价=设备购置费+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设备购置费

对于国产大型机器设备主要依据向设备制造商询价、或参照《2022中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

对于小型机器设备，采用价格指数调整确定购置价。

对于无现价可查询的购置价的设备，采用相类似设备的价格进行调整确定购置价。

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

参考《资产评估常用数据与参数手册》、《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

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

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贷款市场报价利率（LPR）以设备购置费、安装工程费、前期及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。

B 运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含增值税购买价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

$$\text{重置全价}=\text{不含税购置价}+\text{车辆购置税}+\text{新车上户手续费}$$

C 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。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价或直接以二手价作为评估值。

(2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

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

①对于大型机器设备

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：

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

②对于电子设备和小型机器设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③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：

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

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

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

(3)评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

5.在建工程—设备工程

评估基准日账面金额为根据工程进度支付的设备及安装款。评估人员获取了主要项目的合同，查阅了相关入账凭证，均为该项目发生的支出。评估时按清查后账面值作为评估值。

6.在建工程—工程物资

工程物资为为在建工程准备而领用的零配件。评估时按清查后账面值作为评估值。

7.土地使用权

根据委估地块用途的特点，结合评估目的，考虑到委估地块所在区域的房地产市场发育状况及其他房地产市场资料情况。收益法难以取得单纯土地的收益额，拆分房屋收益和土地收益又有一定的不确定性；成本逼近法作为以土地全部投资为基础的评估方法，土地的所有权收益确定也不够准确；因此本次评估不适用收益还原法、成本逼近法。

委估部分地块所在区域的虽然土地市场发育完善，但在在评估基准日附近无相同土地级别的挂牌出让成交案例，不具备采用市场比较法评估的条件。

评估人员到委估地块所在的桐乡市濮院镇自然资源所，获取了尚在有效期内的《桐乡市2018年基准地价更新评估成果汇总》（2019年9月）资料，同时从桐乡市人民政府网站上获取了《桐乡市人民政府关于公布桐乡市基准地价更新成果的通知》（桐政发〔2020〕3号）等资料，因此可以采用基准地价修正法进行评估。

基准地价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成果,按照替代原则,对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

基准地价设定开发程度下的宗地地价=基准地价×K1×K2×K3 ×(1+∑K)+K4

式中：K1 - 期日修正系数

K2 - 土地使用年期修正系数

K3 - 容积率修正系数

∑K - 影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4 - 开发程度修正

8.其他无形资产

被评估企业申报评估的其他无形资产为账面记录的被评估单位正在使用的各类软件，包括办公系统、运行管理系统、在线监测系统，财务系统和操作系统等。评估人员对这些软件做了现场调查，对于已经超过预计可使用年限、不再升级的软件，按残值作为评估值；对于尚在预计可使用年限内摊销的软件购置费用，

按账面摊余值作为评估值；对于购买的操作系统，尚未退出市场的，经查询市场价格与原始购置价格差异不大后，按账面购置价作为评估值。

9.递延所得税资产

递延所得税资产是由于计提固定资产减值准备等引起的所得税暂时性差异。对于固定资产减值准备计提的递延所得税资产，因对固定资产评估时，已经通过成新率考虑了资产的贬值因素，计提的固定资产减值准备评估为零，所对应计提的递延所得税资产也评估为零。其他因时间性差异造成递延所得税资产按核实后的账面值确定评估值。

10.其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付设备采购款，评估人员获取了相关项目合同，查阅了相关凭证，按清查后账面值作为评估值。

11.负债

本次委评的负债为流动负债和非流动负债。流动负债内容包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债，非流动负债主要为长期应付款。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，核对了短期借款的借款合同、抵押合同，售后回租相关合同，抽查了往来款项的相关记账凭证、合同等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

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
3. 实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于2022年11月24日至2022年12月4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的房屋、车辆、国有土地使用权的产权证明文件资料进行查验，获取了营业执照、公司章程、出资凭证、《机动车辆登记证》、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》以及主要设备的购置发票和合同等资料。

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,从委托人等相关当事方获取的资料,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

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

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。

(七) 出具正式资产评估报告

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过程中,资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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的实际状况,假设企业持续经营;

5. 本次评估设定纳入评估范围的各项资产按现有用途、使用方式持续使用;

6. 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;

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、供用热合同等均能自动续期并有效执行;

4. 本次评估假设未来年度企业上网电价按本报告披露的电价文件执行, 结算价格无变化; 考虑动力煤价格存在波动, 本次评估假设基准日后动力煤价格稳定在历史年度平均价格; 与动力煤价格对应的煤热联动价格及企业实际执行的历史平均浮动比率无变化。

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

在评估基准日2022年6月30日, 桐乡濮院协鑫环保热电有限公司评估基准日经审计后总资产账面价值为57,203.89万元, 总负债账面价值为37,862.98万元, 净资产账面价值为19,340.91万元。

(一) 收益法评估结果

在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下, 采用收益法评估后桐乡濮院协鑫环保热电有限公司股东全部权益价值为34,130.00万元, 增值14,789.09万元, 增值率为76.47%。

(二) 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后, 桐乡濮院协鑫环保热电有限公司评估基准日总资产账面价值为57,203.89万元, 评估价值为64,105.08万元, 增值6,901.19万元, 增值率为12.06%; 总负债账面价值为37,862.98万元, 评估价值为37,862.98万元, 无增减值, 增值率为0%; 净资产账面价值为19,340.91万元, 净资产评估价值为26,242.10万元, 增值6,901.19万元, 增值率为35.68%。

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

被评估单位：桐乡濮院协鑫环保热电有限公司

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%
一、流动资产	1	31,950.18	31,950.18	-	
二、非流动资产	2	25,253.71	32,154.90	6,901.19	27.33
其中：长期应收款	3	1,100.00	1,100.00	-	
固定资产	4	22,096.58	27,523.81	5,427.23	24.56
在建工程	5	165.59	165.59	-	
无形资产	6	862.39	2,993.72	2,131.33	247.14
其中：土地使用权	7	743.18	2,868.29	2,125.11	285.95
递延所得税资产	8	678.14	20.78	-657.37	-96.94
其他非流动资产	9	351.00	351.00	-	
资产总计	10	57,203.89	64,105.08	6,901.19	12.06
流动负债	11	27,505.81	27,505.81	-	
非流动负债	12	10,357.17	10,357.17	-	
负债合计	13	37,862.98	37,862.98	-	
净资产(所有者权益)	14	19,340.91	26,242.10	6,901.19	35.68

(三) 评估结论

采用资产基础法评估后被评估单位的股东全部权益价值为26,242.10万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为34,130.00万元，两者相差7,887.90万元，差异率为30.06%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法是指通过被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

由于热电联产企业，其主要的收益来源是通过敷设热力管道，在自身供热能力范围内，服务于周边区域的热用户，同时以热定电，获取一部分发电收入。在供热区域内经济环境相对稳定，预计在未来年度经营过程中能够获得较为稳定的现金流，因此收益法评估结果能够很好地反映企业的预期盈利能力。

根据上述分析，本评估结论采用收益法评估结果，即：桐乡濮院协鑫环保热电有限公司的股东全部权益价值评估结果为34,130.00万元。

按上述收益法评估结果，无锡华光环保能源集团股份有限公司拟收购桐乡濮院协鑫环保热电有限公司52%股权的账面值为8,526.43万元，评估值为17,747.60万元（大写为壹亿柒仟柒佰肆拾柒万陆仟元整），评估增值9,221.17万元，增值率为108.15%。详见下表：

金额单位：人民币万元

投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
常隆有限公司	4.00%	632.00	1,365.20	733.20	116.01
协鑫智慧能源(苏州)有限公司	48.00%	7,894.43	16,382.40	8,487.97	107.52
小计	52.00%	8,526.43	17,747.60	9,221.17	108.15

本资产评估报告结论未考虑由于具有控制权可能产生的溢价，以及股权流

动性对评估对象价值的影响。

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，即2022年6月30日至2023年6月29日止。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。

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03月17日出具的文号为苏公 W[2023]A135号无保留意见审计报告。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)被评估单位存在以下抵押担保事项：

1.下列房屋建筑物及所属国有土地使用权已经抵押给浙江桐乡农村商业银行股份有限公司梧桐支行，用于融资债权提供抵押担保，合同约定融资期限为2021年8月9日至2024年8月8日。

序号	权证编号+幢号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	
1	桐房权证桐字第 00184649 号	主厂房	框架	2007/09	11,298.26	
2	桐房权证桐字第 00184650 号	化水站	框架	2007/09	858.74	
3	桐房权证桐字第 00184651 号	综合楼	框架	2007/09	1,846.14	
4	桐房权证桐字第 00347199 号	厂房	框架	2014/07	2,372.72	
合 计					16,375.86	
序号	不动产权证编号	土地位置	权利性质	用途	终止日期	面积 (m ²)
1	桐国用(2016)第 03061 号	桐乡市濮院镇妙智村东	出让	工业	2054/12/04	76,664.20
合 计						76,664.20

2.根据被评估单位与宁波金通融资租赁有限公司签署的甬金通租赁(2020)回字第16号《融资租赁合同》所附甬金通租赁(2020)抵字第16-1号《抵押合同》，以被评估单位的热网管向宁波金通融资租赁有限公司设定抵押权，期限至至2025年6月30日；根据所附甬金通租赁(2020)质字第16-1号《应收账款质押合同》，将与博森纺织科技股份有限公司签订的《供热合同》项下所有收益和权益，质押给宁波金通融资租赁有限公司，质押期限至2025年6月。

3.根据被评估单位与宁波金通融资租赁有限公司签署的甬金通租赁(2021)回字第34号《融资租赁合同》所附甬金通租赁(2021)抵字第34-1号《抵押合同》，以被评估单位的锅炉、汽轮机、发电机、脱硫脱硝系统及其他附属设备向宁波金通融资租赁有限公司设定抵押权，期限至2026年11月22日；根据所附甬金通租赁(2021)质字第34-1号《股权质押合同》，常隆有限公司持有被评估单位52%股

权质押给宁波金通融资租赁有限公司,保证期限至2026年11月30日;根据所附甬金通租赁(2021)质字第34-2号《股权质押合同》,协鑫智慧能源(苏州)有限公司持有被评估单位48%股权质押给宁波金通融资租赁有限公司,保证期限至2026年11月30日;根据所附甬金通租赁(2021)质字第34-3号《应收账款质押合同》,将与浙江中昕染整科技股份有限公司签订的《供热合同》项下所有收益和权益,质押给宁波金通融资租赁有限公司,质押期限至2026年10月;根据所附甬金通租赁(2021)质字第34-4号《应收账款质押合同》,将与桐乡市金达染整科技股份有限公司签订的《供热合同》项下所有收益和权益,质押给宁波金通融资租赁有限公司,质押期限至2026年10月。

4.被评估单位与关联方兰溪协鑫环保热电有限公司、浙江协鑫售电有限公司于2022年3月2日共同与浙商银行股份有限公司义乌分行签订了《资产池业务合作协议》((33100000)浙商资产池字(2022)第03827号)和《资产池质押担保合同》((33100000)浙商资产池字(2022)第03828号),约定浙商银行股份有限公司义乌分行在为企业集团(兰溪协鑫环保热电有限公司、浙江协鑫售电有限公司和被评估单位)办理票据质押池融资业务时,以票据质押池内质押票据及票据池保证金账户内的保证金为相应的债权债务合同及质权人提供担保,浙商银行股份有限公司义乌分行给予企业集团的票据质押池融资额度最高不超过人民币1亿元。截至2022年6月30日止,被评估单位在浙商银行股份有限公司义乌分行票据保证金余额5,167,389.00元,已质押的定期存单余额20,000,000.00元,已质押的票据余额20,000,000.00元,开具银行承兑汇票余额36,529,000.00元。

(三)至评估基准日,除上述抵押、质押外,桐乡濮院协鑫环保热电有限公司承诺不存在其他抵押、质押、对外担保等或有负债事项;本次资产评估未考虑上述抵押、质押事项对评估结论的影响。

(四)二〇二二年十一月三十日,经《桐乡濮院协鑫环保热电有限公司第三届董事六次会议决议(濮协董字[2022]03号)通过,向股东分配2021年度可供分配利润26,699,226.08元,其中:向股东协鑫智慧能源(苏州)有限公司进行分配现金股利计人民币12,815,628.52元,向常隆有限公司进行分配现金股利计人民币13,883,597.56元。本次评估未考虑上述期后事项对评估结论的影响。

(五)被评估单位申报评估的房屋建筑物中,有20项合计建筑面积12,019.91平方米的房屋建筑物尚未办理不动产权证,具体详见本报告17页的资产介绍。对于这部分房屋建筑物的建筑面积按照被评估单位申报的面积并结合评估人员现场勘查确定,评估时未考虑房屋建造的相关配套规费。

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，即2022年6月30日至2023年6月29日止。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对其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。

(此页为签字盖章页)

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



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



资产评估报告附件

- 附件一、经济行为批准文件；
- 附件二、委托人营业执照副本复印件；
- 附件三、被评估单位营业执照副本复印件；
- 附件四、评估基准日审计报告复印件；
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件七、有关重大事项声明
- 附件八、签字评估师承诺函；
- 附件九、资产评估机构备案公告复印件；
- 附件十、营业执照副本复印件；
- 附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 附件十二、评估业务委托合同复印件。



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各类单项资产评估，企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估，工程造价咨询，财务咨询，信息服务，房地产评估。（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：周睿

性别：男

登记编号：32090013

单位名称：江苏中企华中天资产评
估有限公司无锡分公司

初次执业登记日期：2009-06-12

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：周睿

本人印鉴：32090013



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-05-11



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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：金晓丹

性别：女

登记编号：32140031

单位名称：江苏中企华中天资产评
估有限公司无锡分公司

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：金晓丹

本人印鉴：



打印日期：2022-05-11



(扫描二维码，查询评估师信息)

