

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华自科技股份有限公司拟收购股权所涉  
及的城步善能新能源有限责任公司  
股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告书

(本报告共一册)

深中科华评报字[2022]第 002 号

深圳中科华资产评估有限公司

二〇二二年一月十九日

## 目 录

资产评估报告声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	2
资产评估报告书正文 .....	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概况 .....	6
二、 评估目的 .....	12
三、 评估对象和评估范围 .....	12
四、 价值类型及其定义 .....	14
五、 评估基准日 .....	14
六、 评估依据 .....	15
七、 评估方法 .....	17
八、 评估程序实施过程及情况 .....	30
九、 评估假设和限制条件 .....	32
十、 评估结论 .....	33
十一、 特别事项说明 .....	35
十二、 评估报告使用限制说明 .....	36
十三、 评估报告日 .....	37
资产评估报告书附件 .....	39

## 资产评估报告声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本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，本资产评估机构及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。

三、本资产评估机构及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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

华自科技股份有限公司拟收购股权所涉  
及的城步善能新能源有限责任公司  
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书摘要

深中科华评报字[2022]第 002 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限制条件，应认真阅读资产评估报告书全文。

深圳中科华资产评估有限公司受华自科技股份有限公司的委托，就该公司拟收购股权事宜，对所涉及的城步善能新能源有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。摘要报告如下：

一、经济行为：华自科技股份有限公司拟收购城步善能新能源有限责任公司的股权。

二、评估目的：本项评估就华自科技股份有限公司拟收购股权事宜，对所涉及的城步善能新能源有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为实施上述之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象是城步善能新能源有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值；评估范围是评估对象所对应的城步善能新能源有限责任公司于评估基准日经审计的资产负债表载明的全部资产、负债及相关权益。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估程序实施过程：本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、

实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

八、评估结论：根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，对城步善能新能源有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值得出如下评估结论：

#### (一)资产基础法的评估结果

经评估，在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，城步善能新能源有限责任公司资产总额账面值 24,904.31 万元，评估值 24,904.31 万元，无增减值变化；负债总额账面值 17,907.85 万元，评估值 17,907.85 万元，无增减值变化；净资产账面值 6,996.46 万元，评估值 6,996.46 万元，无增减值变化。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	3,217.66	3,217.66		
2 非流动资产	21,686.65	21,686.65		
3 其中:固定资产	21,536.85	21,536.85		
4 在建工程	149.80	149.80		
5 资产总计	24,904.31	24,904.31		
6 流动负债	7,797.99	7,797.99		
7 非流动负债	10,109.87	10,109.87		
8 负债合计	17,907.85	17,907.85		
9 净资产(所有者权益)	6,996.46	6,996.46		

经采用资产基础法评估结果，城步善能新能源有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的评估价值为 6,996.46 万元，无增减值变化。

#### (二)收益法的评估结果

经采用收益法评估结果，城步善能新能源有限责任公司股东全部

权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的评估价值为 7,494.95 万元，与账面值相比评估增值 498.49 万元，增值率 7.12%。

### (三)评估结论的分析及评估结果的选择

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大。本次评估，由于被评估单位所属的储能产业尚处于发展前期阶段，政策因素影响使得被评估单位未来中长期盈利难以准确预测，并且由于行业技术更新迭代加快致使被评估单位未来中长期的经营风险也难以准确度量，因此，收益法预测数据的可获取性和可靠性相对不足，收益法应用在本次评估中实际上存在一定程度限制。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

综上所述，本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告的评估结论，即被评估单位股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日所表现的市场价值为人民币 **6,996.46 万元(大写金额：人民币陆仟玖佰玖拾陆万肆仟陆佰元)**。

九、资产评估结论使用有效期：资产评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，本评估结论自评估基准日起一年内(即 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日)有效。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十、特别事项说明：

1、被评估单位的固定资产-机器设备科目下的 3 项储能电池舱是通过融资租赁所取得，实际产权尚归属于融资租赁出租人，截止评估基准日，该 3 项储能电池舱账面价值合计为 10,860 万元。

以上特别事项对评估价值的影响，请评估报告使用人予以关注。

## 十一、评估报告使用范围：

1、本资产评估报告使用人：委托人；

2、本资产评估报告其他使用人：法律、行政法规规定的与本评估目的相关的职能部门及相关当事人；

3、本资产评估报告载明的经济行为和评估目的。

本评估报告需经资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用。

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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

本报告的委托人、利益关系人及其他报告使用人应充分关注“特别事项说明”，并注意评估结论成立的评估假设及限制条件，合理使用评估报告。

(本页以下无正文)

华自科技股份有限公司拟收购股权所涉  
及的城步善能新能源有限责任公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告书

深中科华评报字[2022]第 002 号

华自科技股份有限公司：

深圳中科华资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就贵公司拟收购股权事宜，对所涉及的城步善能新能源有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位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) 委托人概况

本评估项目的委托人为华自科技股份有限公司(以下简称：“华自科技”)。

1、工商行政管理部门登记及备案基本信息

单位名称：华自科技股份有限公司

统一社会信用代码：914300006940434345

注册地址：长沙高新开发区麓谷麓松路 609 号

法定代表人：黄文宝

注册资本：人民币 25,617.1546 万元

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)



成立日期：2009年9月25日

营业期限：自2009年9月25日至无固定期限

登记机关：湖南省市场监督管理局

登记状态：存续(在营、开业、在册)

经营范围：

水利、电力及工业自动化设备、辅机控制设备、输配电控制设备的研究、开发、生产、销售和相关技术服务；信息传输技术、新电子产品的研究、开发和推广服务；计算机软件、硬件的研究、开发、生产、销售；信息化及系统集成总承包；电线、电缆、光缆及电工器材的销售；安防系统设计、施工、维修；电力设施承装、承修、承试；电力工程、水利水电工程、膜工程的施工及运营维护；水污染治理；污水处理及再生利用；水处理膜产品、水处理设备的设计、研发、生产、销售、安装和运营维护；新能源系统、新能源汽车充（放）电桩、储能电站及储能系统的设计、研发、生产、销售、建设、运营、技术咨询及服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司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）

## 2、公司简介

华自科技（300490.SZ）专注于自动化、信息化和智能化技术，为能源、环保、工控、水利等领域用户提供核心软硬件产品与系统解决方案，是多能物联技术领航企业。公司在电站及泵站自动化控制设备市场占有率全球领先，是联合国工业发展组织国际小水电中心控制设备制造基地。公司拥有国家企业技术中心、博士后科研工作站、国家CNAS实验室等国家级创新平台，年研发投入达7%，拥有超百项发明专利，起草多项行业标准，科研成果获国家科技进步二等奖、湖南省科技进步一等奖，获评国家技术创新示范企业。

## (二) 被评估单位概况

本评估项目的被评估单位为城步善能新能源有限责任公司(以下简称：“城步善能”)。

### 1、工商行政管理部门登记及备案基本信息

单位名称：城步善能新能源有限责任公司

统一社会信用代码：91430529MA4RWLK83Q

注册地址：湖南省邵阳市城步苗族自治县儒林镇南山大道(和顺园酒店3楼)

法定代表人：杨成

注册资本：人民币 10,000 万元

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2020 年 11 月 25 日

营业期限：自 2020 年 11 月 25 日至无固定期限

登记机关：城步县市场监督管理局

登记状态：存续(在营、开业、在册)

经营范围：

其他电力生产；储能系统的研发；储能系统的设计；电力电子技术服务；储能系统的技术咨询；电力设备的租赁；储能设备，电力销售；储能设备安装；电力供应。（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、公司简介

城步善能新能源有限责任公司成立于 2020 年 11 月 25 日，注册资本 10000 万人民币，法定代表人杨成，注册地址位于湖南省邵阳市城步苗族自治县儒林镇南山大道(和顺园酒店3楼)，经营范围主要为：其他电力生产；储能系统的研发；储能系统的设计；电力电子技术服务；

储能系统的技术咨询；电力设备的租赁；储能设备，电力销售；储能设备安装；电力供应。（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）

### 3、历史沿革(历次股权变动情况)

#### (1) 首次设立

城步善能新能源有限责任公司系由湖南善能新能源有限责任公司、自然人张安于 2020 年 11 月 25 日共同出资设立，设立时企业类型为有限责任公司，申请登记的注册资本为人民币 500 万元。

公司成立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)	备注
1	湖南善能新能源有限责任公司	450.00	90.00	
2	张安	50.00	10.00	
	合计	500.00	100.00	

#### (2) 第一次股权变动

2021 年 4 月 9 日，经公司股东会决议，同意原股东湖南善能新能源有限责任公司、张安分别将其所持有全部公司股权转让给新股东华禹投资有限公司。

本次股权变动后，公司股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)	备注
1	华禹投资有限公司	500.00	100.00	
	合计	500.00	100.00	

#### (3) 第二次股权变动

2021 年 6 月 9 日，经公司股东会决议，同意增加注册资本 1,500 万元，新增注册资本全部由华禹投资有限公司认缴。

本次股权变动后，公司股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)	备注
1	华禹投资有限公司	2,000.00	100.00	
	合计	2,000.00	100.00	

#### (4) 第三次股权变动

2021年11月16日，经公司股东会决议，同意华禹投资有限公司转让19%的股份给常州湘储能源电力有限责任公司。

本次股权变动后，公司股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)	备注
1	华禹投资有限公司	1,620.00	81.00	
2	常州湘储能源电力有限责任公司	380.00	19.00	
	合计	2,000.00	100.00	

#### (5) 第四次股权变动

2021年12月30日，经公司股东会决议，同意增加注册资本8,000万元，新增注册资本全部由华禹投资有限公司认缴。

本次股权变动后，公司股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)	备注
1	华禹投资有限公司	9,620.00	96.20	
2	常州湘储能源电力有限责任公司	380.00	3.80	
	合计	10,000.00	100.00	

(6) 至评估基准日，被评估单位的股东及股权结构与上表保持不变。

#### 4、公司投资情况

截止基准日，被评估单位无对外投资情况。

#### 5、企业资产、财务、负债状况

城步善能新能源有限责任公司近年的资产、负债及经营损益状况见下表：

#### 资产财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	32,176,587.92		
非流动资产	216,866,528.46		

项 目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其中:固定资产	215,368,487.43		
在建工程	1,498,041.03		
资产总计	249,043,116.38		
流动负债	77,979,859.11		
非流动负债	101,098,686.28		
负债合计	179,078,545.39		
净资产(所有者权益)	69,964,570.99		

### 经营损益状况表

金额单位：人民币元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	5,412.84		
销售费用	1,200.00		
管理费用	73,181.32		
研发费用			
财务费用	-9,431.05		
加：其他收益			
投资收益	34,934.10		
公允价值变动收益			
信用减值损失			
资产减值损失			
资产处置收益			
二、营业利润	-35,429.01		
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	-35,429.01		
减：所得税			
四、净利润	-35,429.01		

注：以上 2021 年度数据摘自深圳旭泰会计师事务所(普通合伙)出具的深旭泰财审字[2022]001号无保留意见《审计报告》。

#### (三) 委托人和被评估单位之间的关系

截止评估基准日，本评估项目委托人与被评估单位的实际控制人均为黄文宝，具有同一实际控制人的关联关系。

#### (四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告其他使用人为法律、行政法规规定的与本评估目的相关的职能部门及相关当事人。

除资产评估委托合同另有约定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

本项评估就华自科技股份有限公司拟收购股权事宜，对所涉及的城步善能新能源有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为实施上述之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的内容

本次评估对象是城步善能新能源有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

评估范围是城步善能新能源有限责任公司于评估基准日经审计的资产负债表载明的全部资产、负债和相关权益。其具体存在状态和账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面数	备 注
流动资产	3,217.66	
非流动资产	21,686.65	
其中：固定资产	21,536.85	
在建工程	149.80	
资产总计	24,904.31	
流动负债	7,797.99	
非流动负债	10,109.87	
负债合计	17,907.85	
净资产(所有者权益)	6,996.46	

注：上述账面值摘自深圳旭泰会计师事务所(普通合伙)出具的深旭泰财审字[2022]001号无保留意见《审计报告》。

本次评估范围和《资产评估委托合同》确定的范围一致。

## (二) 实物资产分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产主要包括建(构)筑物、设备类资产。

建(构)筑物：纳入评估范围的建(构)筑物均为固定资产-构筑物及其他辅助设施。

设备类资产：纳入评估范围的设备类资产均为机器设备。

### 1、分布状况及主要特征

(1) 建(构)筑物均为固定资产-构筑物及其他辅助设施。

固定资产-构筑物及其他辅助设施共计 17 项，账面原值 33,056,301.75 元，账面净值 33,056,301.75 元，提取减值准备 0.00 元，账面净额 33,056,301.75 元，包括电池仓、PCS 仓、110KV 主控楼、附属楼、消防水池等配套的建(构)筑物，均位于城步儒林储能电站；评估勘查日，建(构)筑物一期刚完工并通过了国家电网验收，二期尚在建。

(2) 设备类资产均为机器设备。

机器设备共计 28 项，账面原值 182,312,185.68 元，账面净值 182,312,185.68 元，提取减值准备 0.00 元，账面净额 182,312,185.68 元；主要为 PCS 及升压变舱、EMS 能量管理系统、变电站自动化系统、主变压器、储能电池舱等生产设备，评估勘查日，机器设备已基本安装完成，维护、保养正常，处于正常使用中。

机器设备主要分布在城步善能的城步儒林储能电站，摆放整齐、有序，有专人保管，登记在册。清查过程中发现资产状况良好，未发现报废等情况。

### 2、产权状况

被评估单位的固定资产-机器设备科目下的 3 项储能电池舱是通过融资租赁所取得，实际产权尚归属于融资租赁出租人，截止评估基准日，该 3 项储能电池舱账面价值合计为 10,860 万元。

除上述事项以外，截至评估基准日，纳入评估范围内的其他实物

资产均归属于城步善能，不存在抵押担保或其他或有事项等权利受限情况。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量

企业未申报表外资产。

(五) 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

本报告引用了深圳旭泰会计师事务所(普通合伙)对被评估单位出具的深旭泰财审字[2022]001号无保留意见《审计报告》所披露的被评估单位于评估基准日的资产和相关负债账面值。

除上述事项外，本报告未引用其它机构出具的报告结论。

#### 四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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

本项评估基准日为2021年12月31日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后



的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

## 六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

### (一) 经济行为依据

1、我公司与委托人签订的《资产评估委托合同书》。

### (二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日主席令第15号)；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日主席令第46号)；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年1月2日财政部令第97号)；
- 4、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日主席令第45号)；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日主席令第23号)；
- 6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日国务院令第714号)；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日国务院令第691号)；
- 8、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；
- 9、其他与评估相关法律、法规和规章制度。

### (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——利用专家工作及相關报告》(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)。

#### (四) 资产权属依据

- 1、被评估单位的营业执照;
- 2、各类资产购建合同、发票;
- 3、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”;
- 4、其他产权证明文件等。

#### (五) 取价依据

- 1、全国资产评估参数资料选编(财政部资产评估司);
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》;
- 3、中机系(北京)信息技术研究院《机电产品全球报价系统》;
- 4、评估人员现场勘查收集和网上询价取得的其他作价资料。

#### (六) 其他依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报表;
- 2、被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料;
- 3、评估人员调查收集的其他评估资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法选择的技术思路

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

#### 1、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。

#### 2、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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

#### 3、成本法

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日经审计的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

### (二) 评估方法的选择

遵照《资产评估执业准则—企业价值》的相关要求：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、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性，选择评估方法。

#### 1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，评估数据直接取材于市场。由于目前我国企业股权交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且同类企

业产权交易市场并不发达，存在可比基础的类似股权交易案例较难获得，市场法的应用受到较大限制，故本次评估不采纳市场法。

## 2、对于收益法的应用分析

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本前提为未来收益可以合理预测并用货币衡量，且未来收益的风险可以合理量化。

从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够较为合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以较为合理量化，因此本次评估可以采用收益法。

## 3、对于资产基础法的应用分析

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

评估人员通过以上对三种基本方法的适用性进行分析之后，最终选择资产基础法和收益法作为本项目的评估方法。

### (三) 评估方法的应用

#### A.对采用资产基础法的应用

企业价值评估中的资产基础法或称成本法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值的方法。资产基础法基本公式：

股东权益价值(净资产评估值)=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

## 1、流动资产

### (1)货币资金的评估

货币资金包括银行存款。

银行存款的评估，通过审核银行存款日记账，提取银行对账单和余额调节表，并通过函证评估基准日银行存款余额，对其真实性和完整性进行审核，在确认银行存款账表相符、账实相符的基础上，按经核实无误的账面价值确定评估值。

### (2)债权类往来款项的评估

债权类往来款项包括预付款项、其他应收款。对于应收款项，从资金可能收回的角度，评估人员对每笔往来款情况进行了具体分析，根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，并结合账龄分析，按可收回程度确定评估值；对于预付款项，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。

### (3)其他流动资产的评估

其他流动资产为待抵扣增值税，评估人员和企业人员共同认为，其待抵扣增值税会在以后年度退回或者抵减税款，经核实以审计后的账面价值确认评估值。

## 2、非流动资产

### (1)建(构)筑物的评估

建(构)筑物包括构筑物及其他辅助设施等，评估人员在账证核实、资料审阅和现场勘查的基础上根据其功能特点、使用状况和资料取得情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法，即从建(构)筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建(构)筑物的重置价格或重建价格，结合成新率，计算建(构)筑物的评估值。计算公式：

评估价值=重置全价×综合成新率。

### 第一、重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

#### ①建安综合造价

1)对于价值高、重要的建(构)筑物采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量或竣工图显示的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率及当地的材料价格、人工工资，调整为按现行定额计算的建安造价。

2)对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

对各类建(构)筑物在其结构类型及使用功能的基础上，根据该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上依照建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折算为建筑物的单方造价内，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

#### ②前期及其它费用确定

根据国家和地方有关部门的规定和建筑工程造价计算程序，建筑工程前期费用与其他费用的计算依据见下表：

序号	项目	计费基础	费率%	计费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	0.88	财建[2002]394号
2	勘察设计的费	建安工程造价	2.64	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	1.77	发改价格(2007)670号
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.11	国计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	建安工程造价	0.07	国计价格[2002]125号
合计			<b>5.47</b>	——

### ③资金成本

资金成本为评估对象在正常建设工期内占用资金(包括前期费用、综合造价、其他费用)的筹资成本,即利息。

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的金融机构同期固定资产建设贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入,其计算公式为:

资金成本=(建安工程造价+前期费用及其它费用)×建设期贷款利率×合理工期/2

## 第二、综合成新率的确定

①对于单位价值大的建(构)筑物采用下列方法确定其综合成新率,其计算公式为:

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

### 1)年限法成新率

年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

根据原建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》和参考《资产评估常用参数和数据手册》建(构)筑物经济寿命参考年限见下表:

#### a.房屋

房屋分类寿命年限(年)	房屋分类寿命年限(年)
1、钢结构 其中:生产用房 70 受腐蚀生产用房 50 受强腐蚀生产用房 20 非生产用房 80	3、钢筋混凝土砖混结构 其中:生产用房 40 受腐蚀生产用房 30 受强腐蚀生产用房 15 非生产用房 50
2、钢筋混凝土结构 其中:生产用房 50 受腐蚀生产用房 35 受强腐蚀生产用房 15 非生产用房 60	4、砖木结构 其中:生产用房 30 非生产用房 40
	5、简易结构 10

#### b.构筑物

构筑物分类寿命年限(年)	构筑物分类寿命年限(年)
1、管道 其中:长输油管道 16 长输气管道 16 其它管道 30	9、污水池 20
	10、储油罐、池 20
	11、水井 其中:深水井 30

构筑物分类寿命年限(年)	构筑物分类寿命年限(年)
2、露天库 20	一般机井 20
3、露天框架 30	12、破碎厂 20
4、冷藏库 30	13、船厂平台 20
其中：简易冷藏库 15	14、船坞 30
5、烘房 30	15、修车槽 30
6、冷却塔 30	16、加油站 30
7、水塔 30	17、水电站大坝 60
8、蓄水池 30	18、其它建筑物 30

## 2)现场勘查成新率

根据原建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》和参考《资产评估常用参数和数据手册》房屋、构筑物完损等级和成新率参考标准见下表：

房屋、构筑物完损等级和成新率参考表

完损程度	新旧程度	评定标准
完好	十成新	新建、完整、坚固、无变型、使用良好、装修粉刷有新鲜感。
	九成新	新建、完整、坚固、无变型、使用良好、但微见稍有损失。
	八成新	新建、完整、坚固、无变型、使用良好、油漆粉刷色泽略旧。
基本完好	七成新	结构整齐、色泽不鲜、外粉刷少量剥落。
	六成新	结构基本完好、少量损坏、部分墙身装修剥使用不便。
一般损坏	五成新	房屋完整、结构有损、装修使用不灵、粉刷风化疏松。
	四成新	结构较多损坏、强度不减、屋面漏水、装修损坏、变型、粉刷剥落。
严重损坏	三成新	结构构件、装修、设备有明显损坏和变形，并且不齐全，需大修或翻建。
危险	三成以下	房屋的结构件已处于危险状态。

勘察成新率是在现场勘查的基础上，将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主体、屋盖)、装修部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电、暖)。通过上述建(构)筑物造价中影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定勘察成新率。公式为：

$$\text{勘察成新率} = \text{结构得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{设备部分得分} \times B$$

G—结构评分权重修正系数；

S—装修评分权重修正系数；



B—设备评分权重修正系数。

②对于单位价值小，结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法确定综合成新率，计算公式：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

第三、评估价值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

## (2)设备类资产评估

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行核对，做到账表、账实相符，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确认。并由评估人员会同工程技术人员对设备进行必要的现场调查和核实。在此基础上，根据机器设备的使用状态和特点，对机器设备采用重置成本法评估。

设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装调试费、资金成本等部分构成。

依据财政部国家税务总局(财税[2008]170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《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)的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于设备类资产在计算其重置全价时扣减购置设备进项税额。重置全价计算公式：

重置全价=现行市场价格+运杂费+安装调试费+基础费+合理的资金成本-增值税进项税额

评估值=重置全价×综合成新率

1)重置全价所包含的各项费用的计算标准如下：

第一：设备购置价的确定

对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

对电子产品，主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。

### 第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括：设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率主要根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

### 第三：安装调试费的确定

设备安装调试费包括设备到达施工现场后，需经过组合、定位、联接固定、检测试验等一系列作业，最后达到可使用状态所发生的全部费用。不需安装的设备不计取安装调试费。

对于部分价值量大的主要设备，安装调试费项目主要根据企业提供设备竣工图纸、技术要求等资料，考虑安装工程施工的一般条件，按照施工当地现行的人工费、材料费、机械台班价格标准，套用有关定额标准计算得出。

一般设备安装调试费采用以下公式计算确定：

设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

安装调试费率主要根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》提供的安装调试费参考费率，以及企业合同实际情况综合确定。

#### 第四：基础费的确定

设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物，主要包括建造设备基础时所发生的人工费、材料费、机械费及其他费用。

设备基础费主要依据近期建筑市场工程量清单报价资料、资产占有单位编制的招标标底等，并结合被评估单位当地材料、人工等综合确定。

一般设备基础费采用以下公式计算确定：

设备基础费=设备购置价×基础费率

#### 第五：资金成本的确定

资金成本以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费等为基数，按照项目工期，根据评估基准日同期贷款利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的资金成本。

#### 2)设备成新率的确定

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，根据设备现状及设备运行、维护保养状况、充分考虑设备的设计、制造、使用情况以及维护状况等因素，并分析实体性、功能性和经济性贬值因素，综合判断评估基准日设备的成新率。

##### ①使用年限成新率 $a_1$ 的确定

使用年限成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

##### ②观测法成新率 $a_2$ 的确定

在评测设备成新率时，重点观测了解设备的以下情况：

- a.设备现时技术性能状况；
- b.在占用时间内设备开动是否饱满；
- c.购入后实际使用年限；
- d.设备维护保养状况；
- e.是否发生过重大故障；
- f.查阅设备档案，了解关键零部件更换情况；

- g.设备配套完整性；  
h.设备工况是否恶劣。

在评测设备使用过程的各项影响因素基础上，结合《资产评估常用数据和参数手册》设备成新率评估参考表各项内容，综合分析确定设备的综合成新率。

设备成新率评估参考表

类别	新旧情况	状态说明	成新率(%)
i	新设备	全新或使用不久的设备。经试车后，质量达标。能保证按设计性能正常使用的设备。	100~86
ii	较新设备	使用时间不久，或经第一次大修。恢复原设计性能使用不久的设备能保持原有设计性能正常使用。出正常维修外，平时故障不多，未发生过重大故障的设备	85~66
iii	半新旧设备	已使用相当时间或大修后已使用一定时间的设备，能基本保持原设计性能，能满足现加工工艺要求，零部件完整，能正常使用的设备。	65~46
iv	老旧或较老旧设备	已使用较长时间或发生过较大故障(事故)经过恢复目前能维持使用，性能(功能)有所下降，但能满足工艺要求，保证安全使用的设备，或使用中故障较多，以及已超过规定使用年限，目前技术状况尚可，仍能继续使用的设备。	45~16
v	待处理设备	性能已严重劣化，目前只勉强维持使用，即将更新的设备。或已停用无恢复价值的设备。以及国家明文规定限期淘汰禁止继续使用的设备。	15~0

### ③综合成新率的确定

综合成新率采用权重法，理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

对于已经提足折旧超期使用的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能继续发挥其功能，其成新率不低于 15%。

### 3)评估价值的确定

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

### (3)在建工程的评估

纳入评估范围的在建工程包括土建工程。对在建工程，评估人员

在核实账簿记录、审阅工程图纸、施工合同、设备采购合同、工程预算书等资料和现场勘查的基础上，按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量需发生的全部费用确定评估值。

### 3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，以将来应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债项目，按零值计算。

#### B.对采用收益法的应用

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。

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为被评估单位企业自由现金流量，通过对被评估单位整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的被评估单位企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产负债净值、非经营性资产负债净值减去付息债务得出股东全部权益价值。

#### 1、收益折现模型的选取

收益法的基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

$$E = B - D$$

式中：E—被评估企业的股东全部权益价值；

B—被评估企业的企业价值；

D—评估对象的付息债务价值。

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产(包括长期股权投资)  
价值-溢余负债价值+非经营性资产负债净值

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ —被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值；

P—被评估企业的经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中： $R_i$ —被评估企业未来第*i*年的预期收益(自由现金流量)；

r—折现率；

n—评估对象的未来预测期。

## 2、收益期限的确定

本次评估采用的折现年限确定为无限期，收益期限确定的理由如下：

(1)从现行公司法规定及公司章程约定，被评估单位只要在经营期限届满前按规定的期限向工商行政管理部门申请，可以延长其经营期限，即被评估单位本身具备永续经营的前提。

(2)由于在执行评估程序的过程中，我们与被评估单位的管理层进行了充分的讨论和分析，没有发现企业终止经营的明显理由。

因此，本次评估假设被评估单位持续经营，收益期按永续确定，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

## 3、预期收益的确定

本次将自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

对于全部投资资本，被评估企业未来第*i*年的预期收益(自由现金流量) $R_i$ =主营业务收入-主营业务成本-期间费用+其他业务利润-所得

税+折旧/摊销+所得税调整后的利息-营运资金增加-资本性支出。

#### 4、折现率的确定

折现率，又称投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估单位不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估单位投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数  $\beta$  (LeveredBeta)；第二步，根据对比公司资本结构、对比公司  $\beta$  以及被评估公司资本结构估算被评估单位的投资回报率，并以此作为折现率。

(1)股权回报率的确定：为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型(CapitalAssetPricingModelor “CAPM”)。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： $R_e$ —股权回报率；

$R_f$ —无风险回报率；

$\beta$ —风险系数；

ERP—市场风险超额回报率；

$R_s$ —公司特有风险超额回报率。

(2)债权回报率的确定：在中国，对债权收益率的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。目前在中国，只有极少数国营大型企业或国家重点工程项目才可以被批准发行公司债券。事实上，中国目前尚未建立起真正意义上的公司债券市场，尽管有一些公司债券是可以交易的。然而，另一方面，官方公布的贷款利率是可以得到的。我们采用最近一年期(6个月以内和6个月以内至1年两者平均)和五年期贷款利率作为我们的债权回报率计算参数。

$$R_d = \left( \frac{\text{短期负债}}{\text{付息负债}} \times \frac{\text{一年内}}{\text{银行贷款利率}} + \frac{\text{长期负债}}{\text{付息负债}} \times \frac{\text{五年以上}}{\text{银行贷款利率}} \right) \times (1 - \frac{\text{适用所}}{\text{得税率}})$$

WACC(Weighted Average Cost of Capital)代表的总投资回报率。它是的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = R_e \times \frac{E}{D + E} + R_d \times \frac{D}{D + E}$$

式中：WACC—加权平均总资本回报率；

E—股权价值；

R<sub>e</sub>—股权回报率；

D—付息债权价值；

R<sub>d</sub>—债权回报率。

#### 5、溢余资产(负债)价值及非经营性资产(负债)的确定

溢余资产(负债)是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产(负债)，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产(负债)等；非经营性资产(负债)是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产(负债)。对该类资产(负债)单独评估。

### 八、评估程序实施过程及情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

#### (一) 明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。



## (二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

## (三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

## (四) 现场调查

通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

## (五) 收集整理评估资料

1、根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2、要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认；

3、依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

4、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## (六) 评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估

方法；

2、当根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3、对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

#### (七) 编制出具评估报告

1、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2、按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、出具资产评估报告前，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；

4、出具并提交资产评估报告。

#### (八) 工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### 九、评估假设

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

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正

处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、本次评估假设评估基准日后国家宏观经济政策和外部经济环境无重大变化。

5、假设被评估单位管理层称职地对有关资产实行了有效的管理，本次经济行为的相关当事方没有任何违反国家法律、法规的行为。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，对城步善能新能源有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值得出如下评估结论：

### (一)资产基础法的评估结果

经评估，在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，城步善能新能源有限责任公司资产总额账面值 24,904.31 万元，评估值 24,904.31 万元，无增减值变化；负债总额账面值 17,907.85 万元，评估值 17,907.85 万元，无增减值变化；净资产账面值 6,996.46 万元，评估值 6,996.46 万元，无增减值变化。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	3,217.66	3,217.66		
2 非流动资产	21,686.65	21,686.65		
3 其中:固定资产	21,536.85	21,536.85		

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%
4	在建工程	149.80	149.80		
5	资产总计	24,904.31	24,904.31		
6	流动负债	7,797.99	7,797.99		
7	非流动负债	10,109.87	10,109.87		
8	负债合计	17,907.85	17,907.85		
9	净资产(所有者权益)	6,996.46	6,996.46		

经采用资产基础法评估结果，城步善能新能源有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的评估价值为 6,996.46 万元，无增减值变化。

## (二)收益法的评估结果

经采用收益法评估结果，城步善能新能源有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的评估价值为 7,494.95 万元，与账面值相比评估增值 498.49 万元，增值率 7.12%。

## (三)评估结论的分析及评估结果的选择

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大。本次评估，由于被评估单位所属的储能产业尚处于发展前期阶段，政策因素影响使得被评估单位未来中长期盈利难以准确预测，并且由于行业技术更新迭代加快致使被评估单位未来中长期的经营风险也难以准确度量，因此，收益法预测数据的可获取性和可靠性相对不足，收益法应用在本次评估中实际上存在一定程度限制。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

综上所述，本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告的

评估结论，即被评估单位股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日所表现的市场价值为人民币 **6,996.46 万元**(大写金额：人民币陆仟玖佰玖拾陆万肆仟陆佰元)。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

1、被评估单位的固定资产-机器设备科目下的 3 项储能电池舱是通过融资租赁所取得，实际产权尚归属于融资租赁出租人，截止评估基准日，该 3 项储能电池舱账面价值合计为 10,860 万元。

2、本评估报告中所列示的评估假设及限制条件是本次评估的前提，仅在评估基准日时成立，当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

3、本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的权属提供任何形式的保证。

4、对评估对象中存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、评估过程中，评估人员观察所评估资产的外貌，在尽可能的情况下察看了委估资产的内部构造情况和使用性能情况，未进行任何结构和材质等技术性测试。

6、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

## 7、评估基准日期后重大事项：

(1) 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项，本项目不存在评估师知悉的应予披露的评估基准日期后重大事项；

(2) 在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

1) 当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

2) 当资产价格标准发生变化，对原评估值产生明显的影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估作价。

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一) 本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告使用人：委托人；

2、本资产评估报告其他使用人：法律、行政法规规定的与本评估目的相关的职能部门及相关当事人；

3、本资产评估报告载明的经济行为和评估目的。

(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评估结论，评估结论不等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)本评估报告需经资产评估师签字,评估机构盖章后方可正式使用。

(六)资产评估结论使用有效期:资产评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立,本评估结论自评估基准日起一年内(即 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日)有效。超过一年,需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为最终评估结论的形成日期,本评估报告日为 2022 年 1 月 19 日。

(此处以下本页无正文)

(本页为评估报告书签章页，此处以下无正文)

评估机构名称：深圳中科华资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年一月十九日



## 资产评估报告书附件

### 目 录

- 1、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 2、被评估单位于评估基准日的《审计报告》复印件；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 4、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 5、签名资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 7、资产评估机构法人营业执照副本；
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 9、《资产评估明细表》。