

本报告依据中国资产评估准则编制

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资
产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

川华衡评报〔2026〕82号

(共2册，第1册 声明、摘要、正文、附件)

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇二六年四月二十四日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	5151020001202600114
合同编号：	川华资合字【2026】20号-5
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	川华衡评报（2026）82号
报告名称：	新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司股东全部权益价值项目
评估结论：	9,338,954,541.31元
评估报告日：	2026年04月24日
评估机构名称：	四川天健华衡资产评估有限公司
签名人员：	彭云霞（资产评估师） 正式会员 编号：51100002 何奎昌（资产评估师） 正式会员 编号：51200200
彭云霞、何奎昌已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年04月30日

ICP备案号 [京ICP备2020034749号](#)

第1册 声明、摘要、正文、附件

第2册 评估明细表

目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	39
三、评估对象和评估范围	40
四、价值类型	40
五、评估基准日	41
六、评估依据	41
七、评估方法	45
八、评估程序实施过程 and 情况	49
九、评估假设	50
十、评估结论	51
十一、特别事项说明	52
十二、资产评估报告使用限制说明	61
十三、资产评估报告日	61
附 件	63

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，四川天健华衡资产评估有限公司及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

五、本资产评估报告中的分析、判断和结论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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、四川天健华衡资产评估有限公司及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单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；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。

八、四川天健华衡资产评估有限公司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。

九、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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2026〕82号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文并关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

评估目的：新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买四川蜀道清洁能源集团有限公司(简称：清洁能源)60%股权，需要对清洁能源的股东全部权益价值进行评估，为此次交易行为提供价值参考意见。

评估对象：清洁能源的股东全部权益价值。

评估范围：清洁能源的资产和负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年12月31日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在满足评估假设前提下，清洁能源资产账面值1,074,888.27万元、评估值1,110,124.47万元、增值率3.28%，负债账面值176,229.02万元、评估值176,229.02万元、无评估增减值，股东权益账面值898,659.25万元、评估值933,895.45万元、增值率3.92%；较合并口径归属于母公司股东权益账面值895,039.15万元评估增值38,856.30万元、增值率4.34%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年12月31日

被评估单位：四川蜀道清洁能源集团有限公司

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	239,832.11	239,832.11	-	-
2 非流动资产	835,056.16	870,292.36	35,236.20	4.22
其中：长期股权投资	783,444.65	818,257.36	34,812.71	4.44
固定资产	1,817.07	1,834.06	16.99	0.94
在建工程	25,914.45	26,171.98	257.53	0.99
使用权资产	232.59	232.59	-	-
无形资产	20,939.37	21,088.34	148.97	0.71
递延所得税资产	60.47	60.47	-	-

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

被评估单位：四川蜀道清洁能源集团有限公司

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
其他非流动资产	2,647.56	2,647.56	-	-
3 资产总计	1,074,888.27	1,110,124.47	35,236.20	3.28
4 流动负债	72,046.17	72,046.17	-	-
5 非流动负债	104,182.85	104,182.85	-	-
6 负债合计	176,229.02	176,229.02	-	-
7 股东权益	898,659.25	933,895.45	35,236.20	3.92
8 合并口径归母股东权益	895,039.15	933,895.45	38,856.30	4.34

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起，至 2026 年 12 月 30 日止。

特别事项说明

(一)剥离资产事项说明

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买清洁能源 60%股权，根据新筑股份重组方案，清洁能源于 2025 年 10 月与天府特资(四川)投资管理有限公司签订股权转让协议，转让持有的四川路桥城乡建设投资有限公司、四川鑫巴河电力开发有限公司、黑水县天源水电开发有限公司、四川彭州铁能能源开发有限公司、四川汉源铁能新能源开发有限公司、四川丹巴富能水电开发有限公司及四川联合环境交易所有限公司全部股权；清洁能源拟转让持有的吐鲁番恒晟电力开发有限公司 100%股权，截至评估基准日，该股权转让尚未完成。以上 8 家公司股权转让视同在模拟合并财务报表最早期间之期初已经完成划转交割，在模拟合并财务报表中对该等股权通过调减报告期净资产的方式剥离，不再纳入本模拟合并财务报表合并范围，该等股权也不纳入本次评估范围，提请报告使用人注意。

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

川华衡评报〔2026〕82号

成都市新筑路桥机械股份有限公司、蜀道投资集团有限责任公司、四川蜀道清洁能源集团有限公司：

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受你们的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对成都市新筑路桥机械股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司的股东全部权益在 2025 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)委托人一

名称：成都市新筑路桥机械股份有限公司

(简称：新筑股份(002480.SZ))

住所：成都市四川新津工业园区

经营场所：成都市四川新津工业园区

法定代表人：周凤岗

公司类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：76,916.867 万元

实缴资本：76,916.867 万元

成立日期：二〇〇一年三月二十八日

营业期限：二〇〇一年三月二十八日至长期

统一社会信用代码：91510000725526042X

经营范围：(以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营)金属桥梁结构及桥梁零件的设计制造；建筑用金属结构、构件的设计制

造；橡胶制品的设计制造；铁路机车车辆配件和铁路专用设备及器材、配件的设计制造；环境污染防治专用设备的设计制造；工程设计、工程咨询；环保工程、钢结构工程；交通器材及其他交通运输设备、交通安全及管制专用设备、水资源专用机械制造；商品批发与零售；进出口业；特种专业工程专业承包；城市低地板车辆及配件的设计、制造，租赁及相关领域的技术服务；合成材料制造；塑料制品业；石膏、水泥制品及类似制品制造；输配电及控制设备制造；软件和信息信息技术服务业；市政公用工程总承包施工；公路工程总承包施工；建筑机电安装工程专业承包施工；公路交通工程专业承包施工；城市轨道交通运营；铁路工程、隧道工程和桥梁工程；铁路铺轨架梁工程。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)委托人二

名称：蜀道投资集团有限责任公司

(简称：蜀道集团)

住所：四川省成都市高新区交子大道 499 号中海国际中心 H 座

经营场所：成都市高新区交子大道 499 号蜀道集团大厦

法定代表人：张胜

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：5,422,600.00 万元

实缴资本：5,422,600.00 万元

成立日期：二〇〇一年五月二十六日

营业期限：二〇〇一年五月二十六日至长期

统一社会信用代码：91510100MAACK35Q85

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；市政设施管理；土地整治服务；规划设计管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；大数据服务；互联网数据服务；物联网技术服务；软件开发；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理；园区管理服务；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)(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)。许可项目：公路管理与养护；建设工程勘察；建设工程设计；建设工程监理；各类工程建设活动；房地产开发经营；检验检测服务；建设工程质量检测；建筑智能化工程施工；建筑智能化系统设计(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

(三)委托人三暨被评估单位

1、注册登记情况

名称：四川蜀道清洁能源集团有限公司

(简称：清洁能源)

住所：四川省成都市武侯区二环路西一段6号A区8楼817号

经营场所：四川省成都市武侯区二环路西一段6号A区8楼817号

法定代表人：王思程

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：750,000.00 万元人民币

实缴资本：750,000.00 万元人民币

成立日期：二〇二二年三月十七日

营业期限：二〇二二年三月十七日至长期

统一社会信用代码：91510107MA7KQQN4X5

经营范围：许可项目：水力发电；发电业务、输电业务、供(配)电业务；供电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；合同能源管理；热力生产和供应；储能技术服务；新材料技术研发；发电技术服务；环保咨询服务；节能管理服务；新兴能源技术研发；机械设备租赁；光伏设备及元器件销售；发电机及发电机组销售；建筑材料销售；金属材料销售；机械电气设备销售；电线、电缆经营；工程管理服务；货物进出口；技术进出口；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务；国内贸易代理；离岸贸易经营；进出口代理；电子专用材料销售；非金属矿及制品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；玻璃制造【分支机构经营】；技术玻璃制品销售；轻质建筑材料销售；电池销售；电池零配件销售；企业征信业务；软件开发；企业信用调查和评估；企业信用评级服务；企业信用管理咨询服务。(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)

2、股东及股权结构

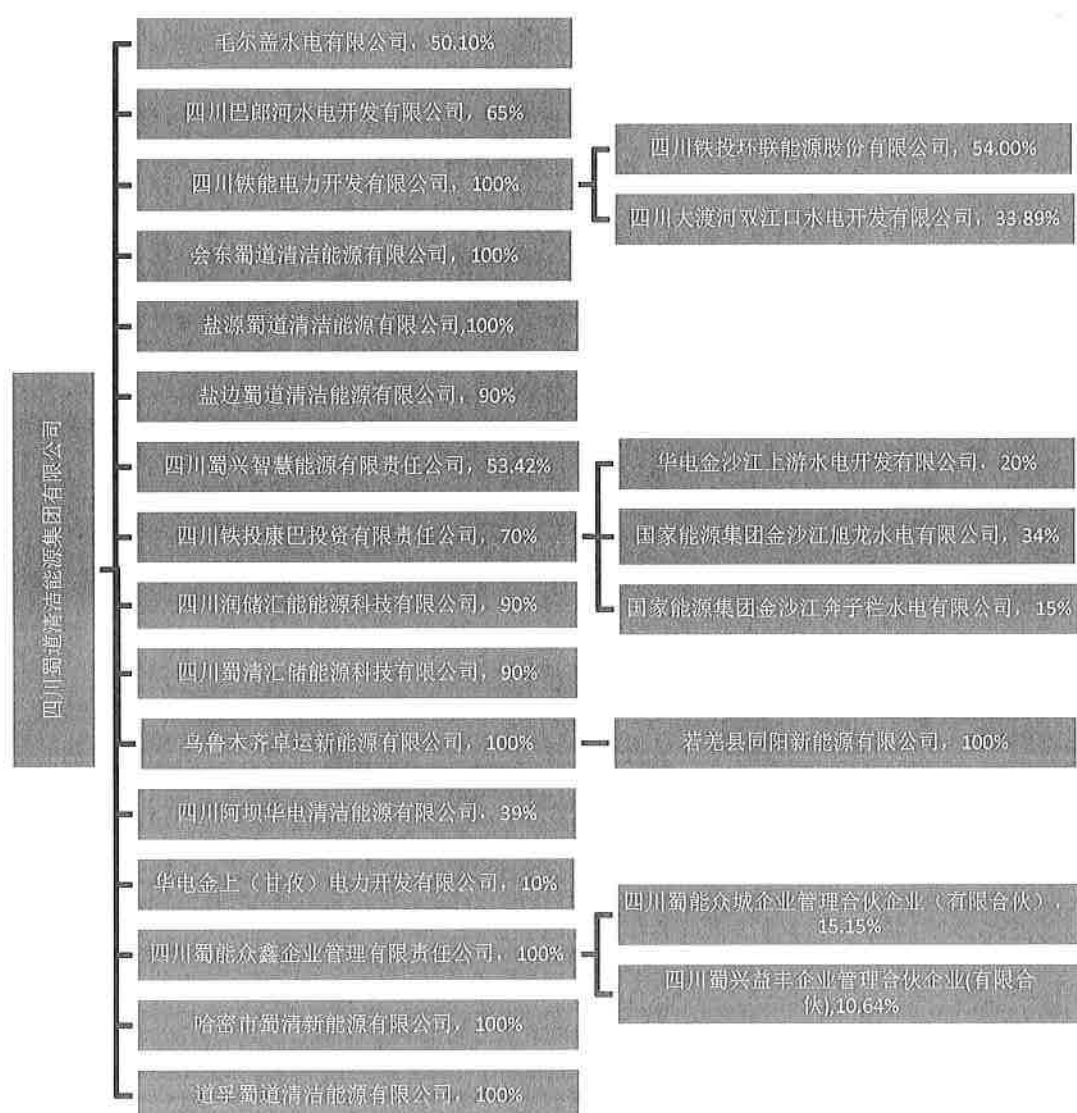
清洁能源于2022年3月由四川路桥建设集团股份有限公司出资设立，注册资本300,000万元人民币。

2024年12月，清洁能源进行业务整合，增资至750,000.00万元人民币。本次增资后的股东及股权结构如下：

			人民币万元
股东名称	注册资本	实收资本	认缴比例
蜀道集团	450,000.00	450,000.00	60%
四川路桥建设集团股份有限公司	300,000.00	300,000.00	40%
合计	750,000.00	750,000.00	100%

3、组织架构及资产结构

清洁能源建立了董事会、监事和经理层的法人治理结构,设置有人力资源部、财务管理部、投资发展部、内控审计法务部、建设管理部、生产经营部、科技创新部、安全环保与应急管理部、市场开发中心、储能事业部等经营管理职能部门。清洁能源模拟长期股权投资单位情况如下:



备注:清洁能源对盐边蜀道清洁能源有限公司的实缴比例为 85.11%、对四川铁投康巴投资有限责任公司的实缴比例为 73.58%、对四川阿坝华电清洁能源有限公司的实缴比例为 38.07%、对华电金上(甘孜)电力开发有限公司的实缴比例为 13.90%。

主要子公司基本情况如下：

(1) 子公司——毛尔盖水电有限公司

① 注册登记情况

简称：毛尔盖公司

住所：四川省阿坝藏族羌族自治州黑水县龙坝乡瓜苏村

法定代表人：李宏靖

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：贰亿元整

成立日期：2004 年 11 月 22 日

营业期限：2004 年 11 月 22 日至长期

统一社会信用代码：915132007699517965

经营范围：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；建筑材料销售；金属矿石销售。(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)

② 股东及股权架构

毛尔盖公司成立于 2004 年 11 月 22 日，由阿坝州九寨水电开发公司、阿坝州水电开发公司、成都市顺康商贸发展有限公司、中国水电顾问集团成都勘测设计研究院(2015 年更名为中国电建集团成都勘测设计研究院有限公司)、四川鼎能电力投资集团有限公司(2013 年更名为四川远东华人集团有限公司、2015 年更名为易上集团有限责任公司)五家股东发起设立出资设立，初始注册资本 10,000.00 万元，初始股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出 资额	认缴 比例	实际出 资额	实缴 比例
阿坝州九寨水电开发公司	4,300.00	43.00%	4,300.00	43.00%
阿坝州水电开发公司	2,500.00	25.00%	2,500.00	25.00%
成都市顺康商贸发展有限公司	1,200.00	12.00%	1,200.00	12.00%
中国水电顾问集团成都勘测设计研究院	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
四川鼎能电力投资集团有限公司	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2005 年 7 月 31 日，经过股东会批准，阿坝州九寨水电开发公司将持毛尔盖水电有限公司 43% 的股权转让给阿坝水电开发公司，成都市顺康商贸发展有限公

司将所持毛尔盖水电有限公司 12%的股权转让给四川远通水电开发公司。转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
阿坝州水电开发公司	6,800.00	68.00%	6,800.00	68.00%
四川远通水电开发有限公司	1,200.00	12.00%	1,200.00	12.00%
中国水电顾问集团成都勘测设计研究院	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
四川鼎能电力投资集团有限公司	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2007 年 4 月 7 日，经股东会批准，阿坝水电开发有限公司将所持毛尔盖水电有限公司 68%的股份转让给中水集团四川电力开发有限公司。转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
中水集团四川电力开发有限公司	6,800.00	68.00%	6,800.00	68.00%
四川远通水电开发有限公司	1,200.00	12.00%	1,200.00	12.00%
中国水电顾问集团成都勘测设计研究院	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
四川鼎能电力投资集团有限公司	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2008 年 9 月 30 日，经过股东会批准，毛尔盖公司的注册资本由 10,000.00 万元增加至 20,000.00 万元，新增资的 10,000.00 万元注册资本由中水集团四川电力开发有限公司、四川远通水电开发有限公司、中国水电顾问集团成都勘测设计研究院和四川鼎能电力投资集团有限公司认缴，该增资完成后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
中水集团四川电力开发有限公司	13,600.00	68.00%	13,600.00	68.00%
四川远通水电开发有限公司	2,400.00	12.00%	2,400.00	12.00%
中国水电顾问集团成都勘测设计研究院	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
四川鼎能电力投资集团有限公司	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

2020 年 12 月 31 日，经北京产权交易所公开转让，中电建水电开发集团有限公司将持有的毛尔盖水电有限公司 68%股权转让给四川远通水电开发有限公司，转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
四川远通水电开发有限公司	16,000.00	80.00%	16,000.00	80.00%
中国电建集团成都勘测设计研究院有限公司	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
易上集团有限责任公司	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

2021年4月，经北京产权交易所公开转让，中国电建集团成都勘测设计院有限公司将持有的毛尔盖水电有限公司10%股权转让给四川远通水电开发有限公司，转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
四川远通水电开发有限公司	18,000.00	90.00%	18,000.00	90.00%
易上集团有限责任公司	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

2021年6月，易上集团有限责任公司将持有毛尔盖水电有限公司的10%股权转让给四川远通水电开发有限公司，转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
四川远通水电开发有限公司	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

2023年7月6日，根据毛尔盖公司股权转让协议，四川远通水电开发有限公司将持有毛尔盖公司50.10%股权转让给清洁能源，转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	10,020.00	50.10%	10,020.00	50.10%
四川远通水电开发有限公司	9,980.00	49.90%	9,980.00	49.90%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

截至评估基准日，毛尔盖公司股权结构未发生变化。

③组织结构及资产结构

毛尔盖公司建立了股东会、董事会、经理层的法人治理结构，设置有综合部、党群部、生技部、水工部、安监部、财务部、营销部、移民部等职能部门。

④近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	653,527.53	770,852.53	767,659.39
负债	547,949.75	647,571.84	637,495.86
股东权益	105,577.78	123,280.68	130,163.53
营业收入	33,182.02	32,241.00	43,314.88
净利润	(9,077.41)	(284.72)	4,937.69

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

⑤主要产品或服务

毛尔盖公司拥有一座水电站和一个光伏互补项目，所发电量由国网四川省电力公司、国网四川省电力公司阿坝供电公司以及市场化交易消纳。其中：

毛尔盖公司的水电站装机容量426MW(3×140MW、1×6MW)，计划年平均发电量16.58亿kW·h，为二等大(2)型工程，项目总投资额769,578.66万元(含税)。2006年9月中国水电顾问集团成都勘测设计研究院正式提交了《四川省黑水河毛尔盖水电站可行性研究报告》，2006年9月17日至19日顺利通过审查。2008年2月13日国家发展改革委以“发改能源〔2008〕424号文《关于黑水河毛尔盖水电站项目核准的批复》”对毛尔盖水电站予以核准2011年10月24日，首台机组完成72小时试运行后，实现无缝交接，成功并网发电；2012年12月，四台机组全部并网发电。

毛尔盖公司水光互补项目工程总装机容量520.905MWp，标称额定容量420MW，项目分为两个片区，其中格窝装机容量286.825MWp，额定容量230.72MW(5×22.4MW、4×19.2MW、1×19.84MW、1×22.08MW)；热窝装机容量234.08MWp，额定容量188.80MW(5×22.4MW、4×19.2MW)。目前项目于2025年3月14日全容量并网，项目预计总投资220,275.51万元(含税)，后续投资4,141.40万元(含税)，于2025年10月转商运。

毛尔盖公司取得由国家能源局四川监管办公室颁发的许可证编号为1052511-01454《电力业务许可证》，许可类别：发电类，有效期自2011年12月23日至2031年12月23日。

毛尔盖公司于2019年12月23日领取由水利部长江水利委员会颁发的编号为A513228S2021-0957号《取水许可证》，取水地点：四川省阿坝藏族羌族自治州黑水县黑水河干流中游河段、毛尔盖河口下游约400m处，取水方式：河道内生产，取水量：289,800万立方米/年，取水用途：水力发电，水源类型：地表水，有效期自2025年1月1日至2034年12月31日。

(2)子公司——四川巴郎河水电开发有限公司

①注册登记情况

简称：巴郎河公司

住所：四川省甘孜藏族自治州康定市孔玉乡巴郎村1组30号

法定代表人：吴永贵

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：壹亿贰仟万元整

成立日期：2005年10月26日

营业期限：2005年10月26日至长期

统一社会信用代码：91513321779842243U

经营范围：水电投资开发建设；电力生产；旅游开发、经营、管理；园林绿化；电力安装及修理；房地产开发；公路桥梁投资；建筑材料销售；机械租赁；百货、五金交电、建筑机具销售。（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股权结构及控制权情况

巴郎河公司于2005年10月26日由四川路桥建设股份有限公司、康定能源投资有限责任公司、德昌县鸿星电力有限责任公司、四川华水电力建设工程有限公司、四川公路桥梁建设集团有限公司工会共同出资组建，注册资本为12,000.00万元；其中：四川路桥建设股份有限公司以货币出资4800万元，持股比例为40%；康定能源投资有限责任公司以货币出资3000万元，持股比例为25%；德昌县鸿星电力有限责任公司以货币出资2400万元，持股比例为20%；四川华水电力建设工程有限公司以货币出资1200万元，持股比例为10%；四川公路桥梁建设集团有限公司工会以货币出资600万元，持股比例为5%。

经过2006年、2007年、2018年、2020年等多次股权变动，截至评估基准日，巴郎河公司注册资本12000万元，股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实际出资额	股权比例
清洁能源	7,800.00	7,800.00	65.00%
四川华电电力投资有限公司	2,400.00	2400.00	20.00%
成都锦凯源工程项目管理有限公司	1,200.00	1,200.00	10.00%
成都久兴源投资管理有限公司	600.00	600.00	5.00%
合计	12,000.00	12,000.00	100.00%

③组织结构及资产结构

巴郎河公司建立了股东会、董事会、监事会和经理层的法人治理结构，设置有办公室、计划营销部、资产财务部、技术设备部、电站等职能部门。

④近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	90,985.55	87,446.91	83,766.79
负债	50,699.48	45,201.81	42,024.18
股东权益	40,286.08	42,245.10	41,742.61
营业收入	12,613.39	12,380.66	13,275.18
净利润	1,130.29	2,408.29	3,669.53

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

⑤主要产品(或服务)

巴郎河公司主要从事水力发电业务，拥有巴郎口水电站、华山沟水电站，总装机容量 16.8 万 kW。其中：

华山沟水电站是巴郎河流域梯级电站中具有年调节功能水库的第一级电站。电站位于四川省康定县孔玉乡境内，是巴郎沟梯级开发的“龙头”水库电站。装机容量 72MW，具有年调节功能。大坝坝高 67m、坝长 232.6m、坝顶高程 2703m，水库总库容 1496.0 万 m³，坝址以上流域控制面积 290km²；正常蓄水位 2700m，死水位 2658.00m；引水隧洞全长 9797.36m，设计引用流量 19.48m³/s，最大引水流量 9.04m³/s，多年平均流量 7.81m³/s，电站最大利用水头 528.5m。于 2012 年 1 月建成并网发电。

巴郎口水电站为巴郎沟流域梯级开发电站的第二级电站，电站位于四川省康定县孔玉乡境内，采用混合坝型(闸坝加堆石坝)，正常蓄水位为 2235m，隧道长 6893.6m，设计引水流量 21.62m³/s。电站厂址位于巴郎沟左岸，距巴郎河与大渡河汇合口约 950m，为地面式厂房。该电站利用落差 543m，装机容量 96MW。于 2009 年 12 月正式上网发电。

巴郎河公司取得由国家能源局颁发的《电力业务许可证》(编号：1052510-01286)、四川省水利厅颁发的《取水许可证》(编号：B513301S2021-0200、B513301S2021-0033)，巴郎河公司所发电力通过国家电网四川省电力公司、国网四川省电力公司甘孜供电公司以及市场化交易消纳。公司近年发电情况如下：

项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年
巴郎口发电利用小时	小时	4,445.11	4,397.14	4,487.65
华山沟发电利用小时	小时	3,316.59	3,599.73	3,660.48
合计	小时	7,761.71	7,996.87	8,148.12
巴郎口发电量	万 kwh	42,673.09	42,212.52	43,081.42
华山沟发电量	万 kwh	23,879.46	25,918.07	26,355.42
合计	万 kwh	66,552.55	68,130.59	69,436.84

(3)子公司——四川铁能电力开发有限公司

①注册登记情况

简称：铁能电力

住所：中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府一街 535 号 1 栋 35 层 1、2、3、4 号

法定代表人：王思程

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：130000 万人民币

成立日期：2014 年 10 月 15 日

营业期限：2014 年 10 月 15 日至长期

统一社会信用代码：915101003942890026

经营范围：一般项目：发电技术服务；风力发电技术服务；太阳能发电技术服务；储能技术服务；工程管理服务；货物进出口；技术进出口；社会经济咨询服务；国内贸易代理；机械设备租赁；建筑材料销售；劳务服务(不含劳务派遣)；人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)；污水处理及其再生利用；水环境污染防治服务；水污染治理；热力生产和供应；市政设施管理；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；合同能源管理；森林固碳服务；节能管理服务。(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)许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；供电业务；天然水收集与分配；建设工程施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

②股东及股权架构

铁能电力于 2014 年 10 月由四川省铁路产业投资集团有限责任公司、四川路桥建设股份有限公司共同出资设立，注册资本 50,000 万元人民币，成立时股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例
四川省铁路产业投资集团有限责任公司	25,000.00	30,000.00	60.00%
四川路桥建设股份有限公司	25,000.00	20,000.00	40.00%
合计	50,000.00	50,000.00	100.00%

2018 年 2 月，铁能电力注册资本金由 5.00 亿元人民币变更为 13.00 亿元人民币，股东四川省铁路产业投资集团有限责任公司认缴 4.80 亿元人民币，股东四川路桥建设股份有限公司认缴 3.20 亿元人民币。

2021 年 5 月，四川省交通投资集团有限责任公司与四川省铁路产业投资集

团有限责任公司合并设立蜀道集团,四川省铁路产业投资集团有限责任公司资产由蜀道集团承继。

2024年7月,股东四川路桥建设股份有限公司将其持有的40%股权转让给清洁能源。

2024年12月,股东蜀道集团将其持有的60%股权转让给清洁能源。

截至评估基准日,铁能电力系清洁能源的全资子公司。

③组织结构及资产结构

铁能电力设立了股东会、董事会、监事会和经理层的法人治理结构,设置有投资发展部、财务管理部、经营管理部、建设管理部、内控法务审计部、人力资源部、安全环保部等职能部门。

铁能电力持有四川大渡河双江口水电开发有限公司(简称:双江口)33.89%股权、国能大渡河(丹巴)水电开发有限公司(简称:国能丹巴水电)33.89%股权、四川铁投环联能源股份有限公司(简称:铁投环联)53.9998%股权。

④近年财务及经营状况

金额单位:人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	322,373.47	301,784.96	311,457.04
负债	181,392.40	178,661.19	117,502.33
股东权益	140,981.07	123,123.77	193,954.72
营业收入	18,213.74	3,861.06	7,189.51
净利润	1,707.91	-9,253.57	3,913.11

备注:以上数据摘自审计后的合并报表数据。

⑤主要产品或服务

铁能电力为平台公司,持有双江口33.89%股权、铁投环联53.9998%股权及国能大渡河(丹巴)水电开发有限公司33.89%股权,对国能大渡河(丹巴)水电开发有限公司的股权投资尚未出资。参股公司基本情况如下:

A/双江口

参股公司双江口主要从事水力发电业务,目前双江口电站正在建设中,具体情况如下:

双江口电站总装机200万千瓦,水库正常蓄水位2500m,总库容为29亿m³,调节库容19亿m³,具有年调节能力。多年平均发电量77亿千瓦时,枢纽工程由拦河大坝、引水发电系统、泄洪建筑物等组成。拦河大坝采用砾石土心墙堆石坝,最大坝高315m,为世界第一高坝。项目于2005年9月开始筹建,2015年4月获得国家发展改革委项目核准,2015年7月开工建设,计划2026年6月首台机组发电。电站建成后,可增加下游梯级电站枯期平均出力176万千瓦、枯期电

量 66 亿千瓦时，每年可减少二氧化碳排放约 718 万吨。

双江口于 2018 年 5 月 22 日领取由水利部长江水利委员会颁发的编号为取水(国长)字【2017】第 14007 号《取水许可证》，有效期自 2017 年 9 月 5 日至 2025 年 12 月 31 日。

B/铁投环联

控股公司铁投环联主要从事集中式光伏发电业务，目前光伏电站已投运，具体情况如下：

二级子公司盐源中为投建的白乌光伏电站二期项目于 2015 年 5 月 14 日备案、2015 年 12 月 17 日全容量并网，子公司盐源巨能投建的白乌光伏电站三期项目于 2015 年 12 月 31 日备案、2016 年 6 月 30 日全容量并网。

二级子公司盐源中为于 2022 年 11 月 10 日取得编号为 1052517-01765 的《电力业务许可证》，有效期至 2037 年 7 月 2 日。

二级子公司盐源巨能于 2023 年 3 月 3 日取得编号为 1052517-01747 的《电力业务许可证》，有效期至 2037 年 3 月 23 日。

铁投环联于 2025 年 10 月 31 日取得编号为 5-6-00249-2019 的《承装(修、试)电力设施许可证》，有效期至 2031 年 12 月 3 日。

(4)子公司——会东蜀道清洁能源有限公司

①注册登记情况

简称：会东公司

住所：四川省凉山彝族自治州会东县金江街道垭口社区金沙明珠 3 栋 1 单元 25 楼 3 号

法定代表人：王才丽

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：10,000 万人民币

成立日期：2022 年 11 月 4 日

营业期限：2022 年 11 月 4 日至长期

统一社会信用代码：91513426MAC2W6T73K

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；热力生产和供应；发电技术服务；合同能源管理；环保咨询服务；节能管理服务；新兴能源技术研发；储能技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；供电业务；建设工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

②股东及股权架构

会东公司成立于2022年11月，由清洁能源出资设立，初始注册资本10,000.00万元，截至评估基准日已出资到位，股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

③组织结构及资产结构

会东公司设有执行董事、总经理、监事的法人治理结构，下设综合管理部、资产管理部、合同商务部、生产管理处等职能部门。

④近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	68,336.45	120,345.69	113,539.51
负债	55,813.46	97,856.97	90,723.20
股东权益	12,522.99	22,488.72	22,816.31
营业收入	0.88	4,970.96	5,962.47
净利润	22.08	1,427.77	321.73

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

⑤主要产品或服务

由会东公司建设管理的“彝乡光伏电站”，是清洁能源成立后投建的首个大型地面集中式光伏项目。

会东项目光伏阵列区采用高效单晶双面光伏组件、组串式逆变器、固定式支架方案，电站交流侧装机容量20万千瓦。主要由64个光伏方阵、1座220千伏升压站、8条35千伏高压集电线路和1条40公里的220千伏送出线路组成。电站总装机容量20万千瓦，年均发电量约3亿千瓦时。会东公司已取得电力业务许可证，有效期自2024年5月7日至2044年5月6日。

(5)子公司——盐源蜀道清洁能源有限公司

①注册登记情况

简称：盐源公司

住所：四川省凉山彝族自治州盐源县棉桠镇一碗水村5组(距村委会100米)

法定代表人：崔志胜

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：贰亿元人民币

成立日期：2024 年 01 月 24 日

营业期限：2024 年 01 月 24 日至长期

统一社会信用代码：91513423MADB2T3424

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；供电业务；建设工程监理。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；合同能源管理；环保咨询服务；节能管理服务；储能技术服务；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；发电技术服务；国内贸易代理；办公服务。(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)

②股东及股权架构

盐源公司成立于 2024 年 1 月，由清洁能源出资设立，注册资本 20,000.00 万元，截至评估基准日已出资 18,500.00 万元，股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

③组织结构及资产结构

盐源公司设有执行董事、总经理、监事的法人治理结构，下设有综合管理部、资产管理部、合同商务部、生产管理处等职能部门。

④近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2024A	2025A
资产	95,355.98	265,852.68
负债	81,797.64	213,315.92
股东权益	13,558.34	52,536.76
营业收入	0.35	0.00
净利润	-441.66	-49.58

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

⑤主要产品或服务

盐源县牦牛坪680MW光伏发电项目位于四川凉山州盐源县境内，项目光伏阵列区采用高效单晶双面光伏组件、组串式逆变器、固定式支架方案，电站交流

侧装机容量68万千瓦。主要由207个光伏方阵、2座220千伏升压站、16条35千伏高压集电线路和1条40公里的220千伏送出线路组成。

形象进度：截至评估基准日，项目于2025年12月底完成全容量680MW并网发电，目前处于涉网试验阶段，预计2026年6月底转商业运行。

(6)子公司——盐边蜀道清洁能源有限公司

①注册登记情况

简称：盐边公司

住所：四川省攀枝花市盐边县新九镇盐边钒钛产业开发区钦兴南路1号

法定代表人姓名：张奥

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：7,000 万元人民币

成立日期：二〇二三年一月九日

营业期限：二〇二三年一月九日至长期

统一社会信用代码：91510422MAC75D0402

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；建设工程监理。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；合同能源管理；环保咨询服务；节能管理服务；储能技术服务；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；发电技术服务；国内贸易代理；办公服务。(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)

②股东及股权架构

盐边公司于2023年1月9日由清洁能源与盐边(发展)集团有限公司共同出资设立，清洁能源认缴出资额为人民币6,300万元，盐边(发展)公司认缴出资额为人民币700万元。

截至评估基准日，清洁能源实缴出资额2,000万元，盐边(发展)公司以实物资产出资700万元，盐边公司的股东及股权结构无变化。

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	6,300.00	90.00%	4,000.00	85.11%
盐边(发展)集团有限公司	700.00	10.00%	700.00	14.89%
合计	7,000.00	100.00%	4,700.00	100.00%

③组织结构及资产结构

盐边公司设5个职能部门：综合处、财务处、建设处、安全环保处、生产管

理处。

④近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产合计	2,231.83	3,987.22	10,999.79
负债合计	232.26	1,162.68	5,786.30
股东权益	1,999.57	2,824.54	5,213.49
营业收入	0.18	71.18	811.42
净利润	(0.43)	121.85	366.83

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

⑤主要产品或服务

盐边公司主营业务为发电业务、输电业务、供(配)电业务。盐边县分布式光伏项目是蜀道集团进军清洁能源领域后开发的首个整县推进分布式光伏项目,由盐边公司负责规划设计、投资建设和运营维护。截至评估基准日,盐边公司装机容量共计24.65MW,其中全额上网23.04MW,自发自用、余电上网1.61MW。

(7)子公司——四川蜀兴智慧能源有限责任公司

①注册登记情况

简称：蜀兴公司

住所：成都市武侯区武科西四路 99 号金地威新武侯科创园 1 栋 2 层 201 室

法定代表人：吴永贵

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2016 年 7 月 4 日

营业期限：2016 年 7 月 4 日至长期

统一社会信用代码：91510000MA61Y0LY6F

经营范围：许可项目：水力发电；发电业务、输电业务、供(配)电业务；供电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；热力生产和供应；电动汽车充电基础设施运营；合同能源管理；环保咨询服务；节能管理服务；新兴能源技术研发；储能技术服务；工程管理服务；货物进出口；技术进出口；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；发电技术服务；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务；国内贸易代理；离岸贸易经营；进出口代理；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；办公服务。(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)

②股东及股权架构

蜀兴公司成立于 2016 年 7 月，由四川路桥建设集团股份有限公司、四川省铁路产业投资集团有限责任公司出资设立，初始注册资本 2,000.00 万元。股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
四川省铁路产业投资集团有限责任公司	800.00	40.00%	800.00	40.00%
四川路桥建设集团股份有限公司	1,200.00	60.00%	1,200.00	60.00%
合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

2017 年 11 月，经过股东会批准，公司注册资本增资至 8000 万元人民币。增资后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
四川省铁路产业投资集团有限责任公司	4,000.00	40.00%	4,000.00	40.00%
四川路桥建设集团股份有限公司	6,000.00	60.00%	6,000.00	60.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2021 年 5 月，四川省交通投资集团有限责任公司与四川省铁路产业投资集团有限责任公司合并设立蜀道投资集团有限责任公司，四川省铁路产业投资有限责任公司的资产由蜀道投资集团有限责任公司承继。

2022 年 7 月，股东四川路桥建设集团股份有限公司将其持有的 60% 股权无偿划转给清洁能源。

2023 年 1 月，股东蜀道投资集团有限责任公司将其持有的 40% 股权无偿划转给四川高速公路建设开发集团有限公司、四川藏区高速公路有限责任公司、四川蜀道高速公路集团有限公司。

2025 年 1 月，股东清洁能源将持有的 3.87% 股权转让给四川蜀兴益丰企业管理合伙企业(有限合伙)，将持有的 2.71% 股权转让给四川蜀能众城企业管理合伙企业(有限合伙)。

截至评估基准日，蜀兴公司的股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	5,342.00	53.42%	5,342.00	53.42%
四川高速公路建设开发集团有限公司	1,500.00	15.00%	1,500.00	15.00%
四川藏区高速公路有限责任公司	1,300.00	13.00%	1,300.00	13.00%

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
四川蜀道高速公路集团有限公司	1,200.00	12.00%	1,200.00	12.00%
四川蜀兴益丰企业管理合伙企业(有限合伙)	387.00	3.87%	387.00	3.87%
四川蜀能众城企业管理合伙企业(有限合伙)	271.00	2.71%	271.00	2.71%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

③组织结构及资产结构

蜀兴公司建立了股东会、董事会、监事会、经理层的法人治理结构，设置有综合办公室、人力资源部、财务部、安全环保应急部、设备技术部、电力营销事业部、分布式能源及智慧能源事业部等职能部门。

④近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	16,978.72	18,962.74	26,151.81
负债	6,914.83	8,197.30	16,330.84
股东权益	10,063.89	10,765.44	9,820.97
营业收入	10,753.83	5,491.61	8,769.93
净利润	92.68	789.40	1,018.96

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

⑤主要产品或服务

蜀兴公司负责蜀道集团下属企业电力销售与智慧能源开发、服务、管理，分布式风、光、水、储清洁能源项目开发、建设、运维管理，绿电交通业务与节能产品开发与销售。

2017 年，蜀兴公司成功纳入四川省售电侧市场主体目录，成为四川省第一批进入直购电市场的售电公司，成为四川省电力企业协会售电分会理事长单位。

2022 年 8 月 7 日，在蜀道集团、四川路桥、清洁能源集团的带领下，公司率先在攀大高速(四川境内)打造的“全国首个交通全场景友好型分布式光伏试点项目”一期工程成功并网运行。

截至评估基准日，光伏、储能整体项目目前 20 个项目全容量并网投运，8 个项目部分投运，其中 32 条高速、6 个工商业园区已投运；8 条高速已完成主体建设、未并网；2 个工商业园区正在建设。

截至评估基准日，光伏板块拟建装机为 14 兆瓦，拟建装机投资额 3210 万，后续新增投运装机 19 兆瓦(含拟建部分)拟投运部分投资额预计 5000 万。

截至评估基准日，蜀兴公司储能板块已建成装机量 19.84 兆瓦时(其中已并网 18 兆瓦时)，主要为仁沐高速“绿色交通、低碳高速”马边收费站 200kW/1720kWh 储能项目、汶马高速“绿色交通、低碳高速”村桃坪中心变电所 200kW/1720kWh 储能项目、雅康高速大兴收费站、喇叭河隧道群 2x200kW/1720kWh 储能项目、2024 年第一批高速公路分布式储能项目。

(8)子公司——四川铁投康巴投资有限责任公司

①注册登记情况

简称：铁投康巴

住所：四川省甘孜藏族自治州康定市沿河西路 7 号

经营场所：四川省甘孜藏族自治州康定市沿河西路 7 号

法定代表人：王思程

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：10,000 万元人民币

实缴资本：10,000 万元人民币

成立日期：二〇一七年二月十三日

营业期限：二〇一七年二月十三日至长期

统一社会信用代码：91513300MA62TY4W8R

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；建设工程设计；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；供暖服务；建设工程施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：以自有资金从事投资活动；电力行业高效节能技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；发电技术服务；制冷、空调设备销售；家用电器销售；特种设备销售；机械电气设备销售；普通机械设备安装服务；家用电器安装服务；通用设备修理；机械设备销售；日用电器修理；电子产品销售；机械设备租赁；供冷服务；合同能源管理；太阳能热利用产品销售；气体、液体分离及纯净设备销售；第二类医疗器械销售；工程管理服务。(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)

②股东及股权架构

铁投康巴于 2017 年 2 月由四川省铁路产业投资集团有限责任公司、甘孜州生态能源投资开发有限责任公司共同出资设立，注册资本 10,000 万元人民币，

成立时股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例%
四川省铁路产业投资集团有限责任公司	7,000.00	7,000.00	70.00%
甘孜州生态能源投资开发有限责任公司	3,000.00	3,000.00	30.00%
合计	10,000.00	10,000.00	100.00%

2020年5月，股东甘孜州生态能源投资开发有限责任公司更名为甘孜州能源发展集团有限公司。

2021年5月，四川省交通投资集团有限责任公司与四川省铁路产业投资集团有限责任公司合并设立蜀道集团，四川省铁路产业投资有限责任公司的资产由蜀道集团承继。

2024年12月，蜀道集团向清洁能源增资，以其持有康巴公司70%的股权作为出资额。

截至评估基准日，铁投康巴的各股东实收资本已出资到位，资本公积因时间性差异暂未出资到位，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例
实收资本			
四川蜀道清洁能源集团有限公司	7,000.00	7,000.00	70.00%
甘孜州能源发展集团有限公司	3,000.00	3,000.00	30.00%
资本公积			
四川蜀道清洁能源集团有限公司		223,465.79	
甘孜州能源发展集团有限公司		79,748.73	
实收资本+资本公积			
四川蜀道清洁能源集团有限公司		230,465.79	73.58%
甘孜州能源发展集团有限公司		82,748.73	26.42%
合计		313,214.52	

③组织结构及资产结构

铁投康巴设立了股东会、董事会、监事会和经理层的法人治理结构，设置有综合管理部、财务环保部、安全管理部、业务管理部、项目管理部等职能部门。铁投康巴持有国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司15%股权、华电金沙江上游水电开发有限公司20%股权、国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司34%股权。

④近年财务及经营状况

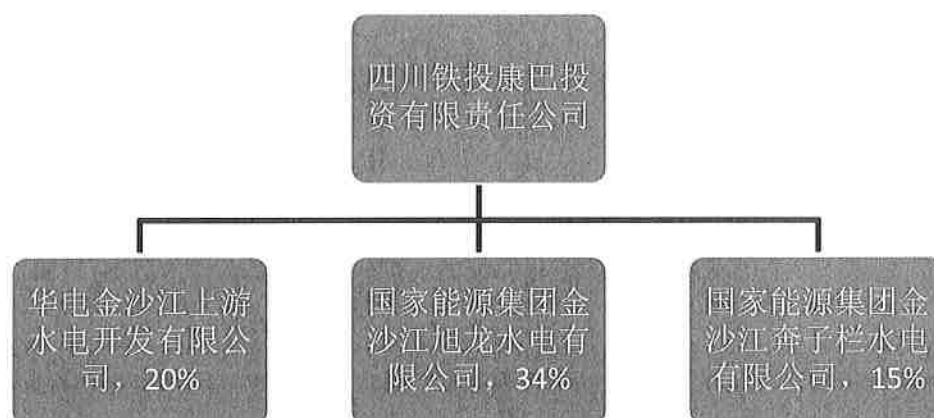
金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	238,884.38	289,830.86	333,082.84
负债	649.37	865.29	2,324.32
股东权益	238,235.01	288,965.57	330,758.52
营业收入	-	-	-
净利润	5,185.44	6,009.00	4,607.54

备注：数据摘自审计后的报表数据。

⑤主要产品或服务

铁投康巴系为开发金沙江流域水电资源而成立的平台公司。除3个对外投资项目外，目前主要负责得荣县水利局委托《木拥大桥复建工程》代建项目，合同金额6,656.90万元，目前项目正在正常进行中。长期股权投资如下：



被投资单位主营业务情况：

华电金沙江上游水电开发有限公司(简称：华电金上公司)：主要开展水利资源投资与开发、电站运营业务。华电金上涉及岗托、波罗、叶巴滩、拉哇、巴塘、苏洼龙、昌波7级电站，项目总装机917.6万千瓦。目前，苏洼龙于2022年投产发电，巴塘于2025年7月投产发电，叶巴滩、拉哇、昌波已开工建设，波罗项目已核准，将于2030年前陆续发电，岗托仍在开展前期工作。

国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司(简称：旭龙公司)：主要开展水利资源投资与开发、电站运营业务。旭龙水电站为金沙江上游水电规划13个梯级的第12级电站，项目装机容量240万千瓦，平均年发电量105.14亿度，总投资293.56亿元，送电四川电网。项目于2022年6月核准，2023年11月完成大江截流，计划2029年投产。

国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司(简称：奔子栏公司)：主要开展水利资源投资与开发、电站运营业务。奔子栏水电站为金沙江上游水电规划13个梯级的第13级电站，项目总装机容量260万千瓦，平均年发电量104.03亿度，送电云南电网。项目于2025年7月核准，2027年汛后截流，2032年首台机组投产发电。

(9)子公司——乌鲁木齐卓运新能源有限公司

①注册登记情况

简称：卓运公司

住所：新疆乌鲁木齐高新区(新市区)长春南路 399 号 1 栋 3 层 314 室

法定代表人：张奥

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：99216.31 万人民币

成立日期：2021 年 11 月 03 日

营业期限：2021 年 11 月 03 日至长期

统一社会信用代码：91650104MA79LKRC79

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

②股东及股权架构

卓运公司于 2021 年 11 月由特变电工新疆新能源股份有限公司、特变电工哈密能源有限公司共同出资设立，注册资本 100 万元人民币，成立时股权及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例%
特变电工新疆新能源股份有限公司	90.00	90.00	90.00%
特变电工哈密能源有限公司	10.00	10.00	10.00%
合计	100.00	100.00	100.00%

2024 年 9 月，卓运公司注册资本金由 100 万元人民币变更为 99216.31 万元人民币，股东特变电工新疆新能源股份有限公司认缴 89294.68 万元人民币，股东特变电工哈密能源有限公司认缴 9921.63 万元人民币。

2025 年 1 月，股东特变电工新疆新能源股份有限公司、特变电工哈密能源有限公司将其持有的全部股权转让给清洁能源。

截至评估基准日，卓运公司的股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例%
清洁能源	99,216.31	83,400.00	100.00%

③组织结构及资产结构

卓运公司设立了董事和经理层的法人治理结构，暂未设置职能部门。

卓运公司持有若羌县同阳新能源有限公司(简称：若羌公司)100.00%股权。

2026 年 1 月，卓运公司将持有若羌公司 100%股权转让给清洁能源，2026 年 3 月，卓运公司完成注销登记。

④近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元		
项目	2024A	2025A
资产	83,386.75	83,381.33
负债	10.42	5.00
股东权益	83,376.33	83,376.33
营业收入	-	-
净利润	-	0.01

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

⑤主要产品或服务

卓运公司主要从事风力发电业务。

若羌县若羌河 100 万风电及配套储能项目位于新疆巴州若羌县境内建设内容包括 150 台风力发电机组(金风 GWH 204-7.15MW 风机 42 台、运达 WD200-6.25MW 风机 48 台、三一 SI200-6.7MW 风机 60 台)、2 个 220kV 汇集站工程(其中同阳南升压汇集站建设规模 750MW，配套储能 130MW/520MWh。同阳北升压汇集站建设规模 250MW，配套储能 45MW/180MWh)。

项目并网情况：2024 年 12 月 31 日完成同阳若羌风电一场并网送电，2025 年 3 月 31 日完成同阳若羌风电二场并网送电，2025 年 1 月 7 日完成首台机组并网。2025 年 9 月 19 日起正式转入商业运营，同步完成全容量并网，运营期为 20 年。全场风机 240h 试运行于 2025 年 12 月 20 日完成，并签订预验收证书，风机进入质保期，周期为 5 年。

(10)子公司——哈密市蜀清新能源有限公司

①注册登记情况

简称：哈密蜀清

住所：新疆哈密市伊州区高新区南部循环经济产业园金光大道5号1-110

法定代表人：张奥

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：伍佰万元整

成立日期：2024年11月19日

营业期限：2024年11月19日至长期

统一社会信用代码：91650500MAE42R131E

经营范围：一般项目：发电技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；风力发电技术服务；新兴能源技术研发；工程和技术研究和试验发展。（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）许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；电气安装服务；建设工程施工；建设工程设计；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑智能化系统设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

②股权结构及控制权情况

哈密蜀清成立于2024年11月，由清洁能源出资成立，注册资本为500.00万元。截至评估基准日，哈密蜀清的股东及股权结构未发生变化。

③组织架构

哈密蜀清设董事、经理。经理层下设综合部、财务部、建管部、安环部、生产部。

④近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元	
项目	2025A
资产合计	2,956.37
负债合计	-
股东权益	2,956.37
营业收入	-
净利润	-

备注：2025A 数据摘自审计报告数据。

⑤主要产品或服务

哈密蜀清拟投资和运营新疆中和合众新材料有限公司20万千瓦新能源项目(风场和储能部分)，截至评估基准日处于项目前期阶段。

(11)子公司——四川蜀能众鑫企业管理有限责任公司

①注册登记情况

简称：蜀能众鑫

住所：四川省成都市武侯区二环路西一段六号A区(D8027)号

法定代表人：蒋跃

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2024年1月8日

营业期限：2024年1月8日至长期

统一社会信用代码：91510107MADA8FNP5F

经营范围：一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(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)

②股权结构及控制权情况

蜀能众鑫成立于2024年1月，由清洁能源出资成立，注册资本为1,000.00万元。截至评估基准日，蜀能众鑫的股东及股权结构未发生变化。

③组织架构

蜀能众鑫设执行董事、监事、经营层的法律治理机构，设置有综合管理部、财务管理部等职能部门。

④近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2025A
资产合计	109.96
负债合计	-
股东权益	109.96
营业收入	-
净利润	-0.04

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

⑤主要产品或服务

蜀能众鑫作为蜀道集团第二批中长期激励试点单位，2024年1月8日，经成都武侯区行政审批成立，主营业务为企业管理、企业管理咨询、信息咨询服务。

(12)子公司——四川润储汇能能源科技有限公司

①注册登记情况

简称：润储汇能

住所：成都市彭州市利民街41号附236号1栋2层

法定代表人：李良

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2023 年 12 月 08 日

营业期限：2023 年 12 月 08 日至长期

统一社会信用代码：91510182MAD6YMGY17

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；节能管理服务；太阳能发电技术服务，风力发电技术服务；运行效能评估服务；云计算装备技术服务；标准化服务；工业设计服务；规划设计管理，工业工程设计服务。（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）

②股东及股权架构

润储汇能成立于 2023 年 12 月 08 日，由北京奇点汇能科技有限公司出资设立，初始注册资本 100.00 万元，初始股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
北京奇点汇能科技有限公司	100.00	100.00%	100.00	100.00%
合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

2025 年 01 月 15 日，经过股东会批准，北京奇点汇能科技有限公司分别将所持润储汇能 5% 的股权转让给成都濠江投资集团有限公司，润储汇能 90% 的股权转让给清洁能源。转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
北京奇点汇能科技有限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
成都濠江投资集团有限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
清洁能源	90.00	90.00%	90.00	90.00%
合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

截至评估基准日，润储汇能股权结构未发生变化。

③组织结构及资产结构

润储汇能建立了股东会、执行董事、监事的法人治理结构，设置有建设管理部，综合管理部，财务管理部，安全管理部，运维管理部等职能部门。

④近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2025A
资产	29,052.45
负债	23,388.90
股东权益	5,663.55

项目	2025A
营业收入	1,876.72
净利润	88.75

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

⑤主要产品或服务

润储汇能主营项目为四川省彭州市永定桥 220kV 变电站 100MW/200MWh 新型电化学储能电站项目，位于彭州市濛阳镇泉沟村八组北侧，位于永定桥 220kV 变电站西北侧，直线距离永定 220k 变电站约 840 米，紧邻蔬香大道，取得彭州市发展和改革局颁发的《四川省固定资产投资项目备案表》，项目总投资金额 28,000 万元，项目备案号：川投资备【2312-510182-04-01-150490】FGQB-0361 号。项目于 2025 年 12 月完工投用。

建设内容及规模：储能电站共建设 20 个储能单元组成，每个储能单元由 10MWh 分布式储能模块组成，采用户外安装方式，并就地升压至 35kV，总装机容量 100MW/200MWh。20 个储能单元通过 4 回 35kV 集电路接至储能电站配套建设 110kV 升压站 35kV 配电室。

目前已取得国网四川省电力公司电网接入批复。

润储汇能主要营业模式：为在用电低谷时段充电，在用电高峰时段放电售卖给国网四川省电力公司，赚取电价差价；在用电峰期为供电单位分压，获得调峰补贴；出租企业储能指标给其他发电公司，获得租金收入。

(13)子公司——四川蜀清汇储能源科技有限公司

①注册登记情况

简称：蜀清汇能

住所：四川省泸州市叙永县正东镇正东街 40 号(四栋 1 楼右边第一间)

法定代表人：李良

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2023 年 12 月 05 日

营业期限：2023 年 12 月 05 日至长期

统一社会信用代码：91510522MAD617LD0B

经营范围：一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;在线能源监测技术研发;在线能源计量技术研发;电力行业高效节能技术研发;节能管理服务;新兴能源技术研发太阳能发电技术服务;风力发电技术服务;运行效能评估服务;云计算装备技术服务;标准化服务;工业设计服务;规划设计管理;工业工程设计服务。(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)

经营活动)许可项目:供电业务;发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

②股东及股权架构

蜀清汇能成立于 2023 年 12 月 05 日,由北京奇点汇能科技有限公司和清洁能源出资设立,初始注册资本 100.00 万元,初始股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元				
股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	90.00	90.00%	90.00	90.00%
北京奇点汇能科技有限公司	10.00	10.00%	10.00	10.00%
合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

截至评估基准日,蜀清汇能股权结构未发生变化。

③组织结构及资产结构

蜀清汇能建立了股东会、执行董事、监事的法人治理结构,设置有建设管理部,综合管理部,财务管理部,安全管理部,运维管理部等职能部门。

④近年财务及经营状况

金额单位:人民币万元	
项目	2025A
资产	14,674.52
负债	9,101.42
股东权益	5,573.10
营业收入	0
净利润	-1.70

备注:以上数据摘自审计后的报表数据。

⑤主要产品或服务

蜀清汇能主营项目为四川省泸州市震东 220kV 变电站 100MW/200MWh 新型电化学储能电站项目,位于泸州市叙永县正东镇伏龙村 2 社,距离震东 220kV 变电站约 1.2 公里,项目预计投资总额 27,874.12 万元,取得叙永县发展和改革局颁发的《四川省固定资产投资项目备案表》,项目备案号:【2312-510524-04-01-561749】FGQB-0251 号。

截至评估基准日,项目已取得相关批复文件和合规手续。项目开工时间 2025 年 6 月 30 日,预计建成时间 2026 年 6 月 30 日。

(14)联营公司——四川阿坝华电清洁能源有限公司

①注册登记情况

简称：阿坝华电
住所：四川省阿坝藏族羌族自治州红原县邛溪镇滨河东路4号附1号
法定代表人：张进
公司类型：其他有限责任公司
注册资本：壹仟万元整
成立日期：2024年6月26日
营业期限：2024年6月26日至长期
统一社会信用代码：91513233MADNSL85F

经营范围：许可项目：水力发电、发电业务、输电业务、供(配)电业务；发电、输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建设工程施工；供暖服务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：发电技术服务；太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；新兴能源技术研发；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；储能技术服务；集中式快速充电站；氢气/氧气制造、运输、储存、使用及站用加氢/氧及储氢/氧，气体、液体销售和使用。企业管理咨询。(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)最终以市场监督管理机关核定的经营范围为准。

②股权结构及控制权情况

阿坝华电成立于2024年6月，由四川华电新能源有限公司、清洁能源、阿坝州清捷能源投资集团有限公司出资成立，注册资本为1,000.00万元。截至评估基准日，阿坝华电的股东及股权结构未发生变化。

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴 注册资本	认缴比例	实缴 出资额	实缴比 例
四川华电新能源有限公司	510.00	51.00%	4,916.00	59.98%
清洁能源	390.00	39.00%	3,120.00	38.07%
阿坝州清捷能源投资集团有限公司	100.00	10.00%	160.00	1.95%
合计	1,000.00	100.00%	8,196.00	100.00%

③组织架构

阿坝华电设立了股东会、董事会、监事会的法人治理结构。经理层下设置了综合管理部、财务资产部、计划发展部、安全生产部、专业技术组、红原片区等职能部门。

④近年资产、财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2024A	2025A
资产合计	41,217.97	115,957.84
负债合计	37,181.97	107,604.51
股东权益	4,036.00	8,353.33
营业收入	-	5,403.22
净利润	-	69.43

备注：2024A 的数据摘自审计后数据，2025A 数据摘自未审报表数据。

⑤主要产品或服务

阿坝华电主营红原安曲一期光伏电站，于2025年5月项目全容量并网。电站总装机容量达250兆瓦，占地面积约 8000亩，规划建设76个光伏阵列区，共安装45万块光伏板，并配套建设220千伏升压站及磷酸铁锂电池储能系统。

(15)联营公司——华电金上(甘孜)电力开发有限公司

①注册登记情况

简称：华电甘孜

住所：四川省甘孜藏族自治州康定市炉城街道滨河路129号宏大名苑F幢6楼5号

法定代表人：杨晓东

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：壹亿元整

成立日期：2024年07月11日

营业期限：2024年07月11日至长期

统一社会信用代码：91513300MADQ8L6W5C

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；储能技术服务；风力发电技术服务；新兴能源技术研发；新能源原动设备制造；新能源原动设备销售；太阳能热发电产品销售；风电场相关装备销售；机械电气设备销售；建筑材料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；招投标代理服务。(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)

②股东及股权结构

华电甘孜成立于2024年7月，由华电新能源集团股份有限公司、甘孜州能源发展集团有限公司、清洁能源出资成立，注册资本为10,000.00万元。截至评估基准日，华电甘孜的股东及股权结构已发生变化。

单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额	实缴出资比例
华电新能源集团股份有限公司	5,700.00	57.00%	38,098.96	79.24%
甘孜州能源发展集团有限公司	3,300.00	33.00%	3,300.00	6.86%
清洁能源	1,000.00	10.00%	6,684.03	13.90%
合计	10,000.00	100.00%	48,082.99	100.00%

③组织架构

华电甘孜建立股东会、董事会、监事会的法人治理机构。

④近年资产、财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2024A	2025A
资产合计	14,614.47	113,293.27
负债合计	14,011.27	65,198.55
股东权益	603.20	48,094.71
营业收入	-	-
净利润	-66.80	78.52

备注：2024A 的数据摘自审计后数据，2025 年数据摘自未审报表数据。

⑤主要产品或服务

华电甘孜为建设金沙江上游川藏段四川侧 350 万千瓦水光互补光伏项目而成立的合资项目公司。

(16)子公司——道孚蜀道清洁能源有限公司

①注册登记情况

名称：道孚蜀道清洁能源有限公司

(简称：道孚蜀道)

住所：四川省甘孜藏族自治州道孚县八美镇八美街60号附1号

法定代表人：廖龙兴

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：5,000万(元)

成立日期：2025年11月27日

营业期限：2025年11月27日至长期

统一社会信用代码：91513326MAK148RH93

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；电气安装服务；

建设工程施工；建设工程设计；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑智能化系统设计。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；建筑工程机械与设备租赁；对外承包工程；工程管理服务；电力设施器材销售；机械设备销售；电力行业高效节能技术研发；新兴能源技术研发；环境保护专用设备销售；太阳能热利用产品销售；太阳能热发电装备销售；太阳能热发电产品销售；太阳能热利用装备销售；专业设计服务；工业工程设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)

②股权结构及控制权情况

道孚蜀道成立于2025年11月，由清洁能源出资成立，注册资本为5,000.00万元。截至评估基准日，道孚蜀道的股东及股权结构未发生变化。

③组织架构

道孚蜀道设董事、总经理、副总经理的治理机构。设置有5个部门：财务部、建设部、安全部、合同部、综合部。

④近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元	
项目	2025A
资产合计	12,000.00
负债合计	-
股东权益	12,000.00
营业收入	-
净利润	-

备注：2025A 数据摘自审计后的报表数据。

⑤主要产品(或服务)及经营许可

道孚蜀道共有三个项目，主要为：道孚县龚吕二期130万千瓦光伏发电项目、道孚县亚日二期 50 万千瓦光伏发电项目、道孚县格哈普一期50万千瓦光伏发电项目。目前道孚县亚日二期 50 万千瓦光伏发电项目的光伏用地已经签订租赁协议，升压站土地手续待项目备案后推进，其他两个项目该工作暂未展开。

三个项目场址均位于四川省甘孜州道孚县境内，其中：道孚县龚吕二期130万千瓦光伏发电项目场址位于木茹乡、龙灯乡、色卡乡、八美镇境内；道孚县亚日二期50万千瓦光伏发电项目场址位于色卡乡境内；道孚县格哈普一期50万千瓦光伏发电项目场址位于龙灯乡、协德乡、沙冲乡境内。

4、主要业务及经营许可

清洁能源主营水电、风电、光伏等清洁能源项目的投资、建设与运营，业务覆盖四川省内和西北地区。清洁能源下属子公司主营业务如下：

序号	单位简称	主营业务	电站名称	总装机容量(万 kW)	运营或 在建
1	铁能电力	平台公司			
1.1	双江口	水电	双江口水电站项目	200	在建
1.2	铁投环联	光伏发电	盐源白乌光伏项目	10	运营
2	巴郎河公司	水电	巴郎河水电站项目	16.8	运营
3	毛尔盖公司	水电	毛尔盖水电站项目	42.6	运营
		光伏发电	毛尔盖光伏项目	42	运营
4	会东公司	光伏发电	凉山会东彝乡光伏项目	20	运营
5	卓运公司	平台公司			
5.1	若羌公司	风电	新疆若羌项目	100.23	运营
6	哈密蜀清	风电	哈密 20 万风电项目	20	前期
7	铁投康巴	水电投资			
8	盐源公司	光伏	盐源牦牛坪光伏项目	68	运营
9	盐边公司	分布式光储	攀枝花盐边工商业分布式光储项目	5.4	运营
10	蜀兴公司	购售电、分布式光伏	分布式光伏	3.65(3.35)	建成(运营)
11	蜀能众鑫	未开展业务			
12	润储汇能	储能	彭州 100MW/200MWh 储能项目	10	运营
13	蜀清汇能	储能	泸州 100MW/200MWh 储能项目	10	在建
14	道孚蜀道	光伏	道孚县亚日二期	50	拟建

清洁能源及下属子公司取得的主要资质如下：

序号	主体名称	资质名称	核发部门	证书编号	有效期
1	毛尔盖公司	取水许可证	水利部长江水利委员会	A513228S2021~0957	2025/1/1-2034/12/31
2	毛尔盖公司	电力业务许可证	国家能源局	1052511~01454	2011/12/23~2031/12/22
3	巴郎河公司	电力业务许可证	国家能源局	1052510~01286	2010/8/31~2030/8/31
4	巴郎河公司	取水许可证	四川省水利厅	B513301S2021~0033	2025/1/1~2029/12/31
5	巴郎河公司	取水许可证	四川省水利厅	B513301S2021~0200	2024/6/17~2029/6/16

序号	主体名称	资质名称	核发部门	证书编号	有效期
6	会东公司	电力业务许可证	国家能源局	1952524~02278	2024/5/7~2044/5/6
7	蜀兴公司	售电侧市场主体	四川省能源局	川能源函〔2017〕48号	
8	若羌公司	电力业务许可证	国家能源局新疆监管办公室	1931425-10305	2025/4/25-2045/4/24
9	铁投环联	承装(修、试)电力设施许可证	国家能源局四川监管办公室	5-6-00249-2019	2025/12/4-2031/12/3
10	盐源巨能	电力业务许可证	国家能源局四川监管办公室	1052517-01747	2017/3/24-2037/3/23
11	盐源中为	电力业务许可证	国家能源局四川监管办公室	1052517-01765	2017/7/3-2037/7/2

5、过往财年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项 目	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31
资产	1,659,122.81	2,423,510.96	2,744,682.54
负债	954,583.97	1,504,311.57	1,615,035.31
股东权益	704,538.84	919,199.38	1,129,647.23
归属于母公司股东的权益	508,719.28	684,071.02	895,039.15
项 目	2023A	2024A	2025A
营业收入	59,223.96	69,622.42	100,155.52
净利润	-5,494.86	-12,284.95	3,472.85
归属于母公司股东的净利润	-7,500.66	-15,561.61	-1,433.74
经营活动净现金流	40,439.47	29,795.11	47,720.28

备注：以上数据摘自审计后的模拟合并报表数据，即长期股权投资剥离了四川路桥城乡建设投资有限公司、四川丹巴富能水电开发有限公司、黑水县天源水电开发有限公司、四川鑫巴河电力开发有限公司、四川汉源铁能新能源开发有限公司、四川彭州铁能能源开发有限公司、四川联合环境交易所有限公司、吐鲁番恒晟电力开发有限公司的权益。

6、会计政策及税项

(1)清洁能源执行财政部《企业会计准则》。

(2)清洁能源适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销项税扣除当期允许抵扣进项税额后的差额	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、1%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

清洁能源及下属子公司所得税税率分别为：

纳税主体名称	所得税税率
巴郎河公司	15%
会东公司	15%
毛尔盖公司	15%
盐源公司	15%
若羌公司	15%
盐源巨能	15%
盐源中为	15%
盐边公司	15%
哈密蜀清	20%
蜀能众鑫	20%
润储汇能	15%
蜀清汇能	15%
道孚蜀道	15%
除上述以外的其他纳税主体	25%

*：根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号)，清洁能源子公司毛尔盖公司、巴郎河公司、盐源巨能、盐源中为、会东公司、若羌公司、盐源公司、盐边公司、润储汇能、蜀清汇能、道孚蜀道享有西部大开发税收优惠政策所得税税率为 15%。

(四)委托人与被评估单位的关系

新筑股份拟发行股份购买清洁能源 60%股权。

(五)其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据 2025 年 6 月 6 日蜀道投资集团有限责任公司第一届董事会 2025 年第 3 次临时董事会会议《关于同意<关于提请审议新筑股份重大资产重组及募集配套资金方案的议案>的决议》、新筑股份 2025 年 6 月 9 日第八届董事会第二十九次会议审议通过《关于公司重大资产出售、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》及 2026 年 1 月 28 日第八届董事会第四十次会议审议通过《关于取消召开 2026 年第一次临时股东大会暨继续推进重大资产重组的议案》，新筑股份拟发行股份及支付现金购买蜀道集团持有的清洁能源 60%股权。

为此,需对清洁能源的股东全部权益价值进行评估,为此次交易行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为清洁能源的股东全部权益,涉及的评估范围为清洁能源拥有的资产及负债。

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,账面价值经天健会计师事务所(特殊普通合伙)进行了专项审计并出具了天健审[2026] 11-374号《审计报告》。

(一)表内资产、负债

金额单位:人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	239,832.11
2	非流动资产	835,056.16
	其中:长期股权投资	783,444.65
	固定资产	1,817.07
	在建工程	25,914.45
	使用权资产	232.59
	无形资产	20,939.37
	递延所得税资产	60.47
	其他非流动资产	2,647.56
3	资产合计	1,074,888.27
4	流动负债	72,046.17
5	非流动负债	104,182.85
6	负债合计	176,229.02
7	股东权益	898,659.25

清洁能源经审计后的账面数据为剥离部分资产后的模拟报表数据,即长期股权投资剥离了吐鲁番恒晟电力开发有限公司的权益。

(二)表外资产、负债

清洁能源表外资产主要为3件专利、1件软件著作权,均处于在用状态。

无表外负债。

四、价值类型

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素,确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

为适应本次购买资产工作进展需要，保证评估结论有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，尽可能与评估目的实现日接近，并考虑会计期末、利率变化等因素，委托人确定本项目的评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1、蜀道投资集团有限责任公司《关于同意<关于提请审议新筑股份重大资产重组及募集配套资金方案的议案>的决议》(2025 年 6 月 6 日)；
- 2、新筑股份《第八届董事会第二十九次会议决议》(2025 年 6 月 9 日)；
- 3、新筑股份《重大资产出售、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》(2025 年 6 月 9 日)；
- 4、新筑股份 2026 年 1 月 28 日第八届董事会第四十次会议审议通过《关于取消召开 2026 年第一次临时股东会暨继续推进重大资产重组的议案》；

(二)法律法规依据

- 5、主席令十一届第五号《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 6、主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；
- 7、主席令十三届第四十五号《中华人民共和国民法典》；
- 8、主席令十二届第八号《中华人民共和国公司法》(2023 修正)；
- 9、国务院令 91 号《国有资产评估管理办法》、国务院令 732 号《国有资产评估管理办法》(2020 年修订)及其实施细则；
- 10、财政部令 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 11、国务院令 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 12、国资委令 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 13、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权〔2009〕941 号)；

- 14、《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);
- 15、国资委、财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》;
- 16、《四川省企业国有资产交易监督管理办法》(川国资委〔2018〕18号);
- 17、《四川省政府国有资产监督管理委员会印发<关于优化省属监管企业资产评估管理有关规定>的通知》(川国资发〔2024〕17号);
- 18、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令2017年第86号,2019年财政部令第97号修订);
- 19、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔2013〕64号);
- 20、主席令十三届第三十二号《中华人民共和国土地管理法》(2019修订)、四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法(2022年12月2日修订)、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
- 21、主席令十三届第三十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019修订);
- 22、主席令十届第六十三号《中华人民共和国企业所得税法》;
- 23、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
- 24、国务院令 第691号《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》;
- 25、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》;
- 26、主席令第四十一号《中华人民共和国增值税法》;
- 27、主席令十三届第二十三号《中华人民共和国电力法》(2018修订);
- 28、主席令十一届第二十三号《中华人民共和国可再生能源法》(2009修订);
- 29、主席令十二届第四十八号《中华人民共和国节约能源法》(2018修订);
- 30、国务院令 第432号《电力监管条例》;
- 31、《促进产业结构调整暂行规定》(国发〔2005〕40号);
- 32、国家发展改革委《关于发挥价格杠杆作用促进光伏产业健康发展的通知》(发改价格〔2013〕1638号);
- 33、四川省发展和改革委员会关于印发《四川省深化燃煤发电上网电价形成机制改革实施方案》的通知(川发改价格〔2020〕316号);

34、四川省发展和改革委员会、四川省能源局 2025 年 9 月 30 日发布的<关于印发《四川省深化新能源上网电价市场化改革实施方案》的通知>(川发改价格〔2025〕480 号);

35、财政部 发展改革委 国家能源局关于《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见》有关事项的补充通知(财建〔2020〕426 号);

36、《关于深化新能源上网电价市场化改革 促进新能源高质量发展的通知》(发改价格〔2025〕136 号);

37、《四川省人民政府关于印发支持绿色低碳优势产业高质量发展若干政策的通知》(川府发〔2021〕36 号);

38、新疆发改委发布《自治区贯彻落实深化新能源上网电价市场化改革实施方案(试行)》(新发改能价〔2025〕350 号);

39、财政部 海关总署 税务总局公告 2025 年第 10 号《关于调整风力发电等增值税政策的公告》;

40、财政部《企业会计准则》。

(三)评估准则依据

41、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

42、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

43、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

44、《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);

45、《资产评估执业准则-无形资产》(中评协〔2017〕37 号);

46、《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38 号);

47、《资产评估执业准则-机器设备》(中评协〔2017〕39 号);

48、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

49、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

50、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

51、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

52、《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49 号);

53、《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号);

54、《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

55、《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

56、《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

- 57、《资产评估执业准则-企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- 58、《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 59、《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》(评协〔2019〕39号);
- 60、《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》(评协〔2020〕38号)。

(四)法律权属依据

- 61、国有产权登记证;
- 62、专利及软件著作权证书;
- 63、重大设备购置合同、机动车行驶证;
- 64、长期股权投资协议;
- 65、资产租赁合同;
- 66、项目核准批复文件、建设用地批复、国有建设用地划拨决定书等;
- 67、《不动产权证书》、《国有土地使用权出让合同》复印件;
- 68、不动产产权瑕疵事项说明。

(五)取价依据

- 69、水电水利规划设计总院、可再生能源定额站发布的《水电工程设计概算编制规定(2023年版)》、《水电工程费用构成及概(估)算费用标准(2023年版)》;
- 70、四川省水利厅川水发〔2007〕20号文颁发的《四川省水利水电建筑工程预算定额》;
- 71、四川省住房和城乡建设厅关于发布2020《四川省建设工程工程量清单计价定额》的通知(川建造价发〔2020〕315号);
- 72、四川省住房和城乡建设厅关于调整现行《四川省建设工程工程量清单计价定额》其他总价措施项目费计取标准和工程量清单计价表的通知(川建标函〔2024〕3159号);
- 73、2024年11月1日成都市规划和自然资源局公布的《关于公布实施成都市中心城区土地定级与基准地价更新成果的通知》;
- 74、巴中市平昌县2025年12月建筑材料市场价格;
- 75、四川省工程造价信息网、可再生能源工程造价信息网相关资料;
- 76、巴郎口电站、华山沟电站核准概算、主要施工合同、工程竣工造价结算书;
- 77、甘孜州康定县2025年12月建筑材料市场价格;

- 78、成都市、盐边县等地房地产市场交易价格信息资料；
- 79、成都市、新疆吐鲁番市、新疆若羌县土地市场交易信息；
- 80、机价网《2025 机电产品价格信息查询系统》、《中关村在线》、京东、阿里巴巴等价格信息刊物；
- 81、机械工业出版社出版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 82、《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(中华人民共和国能源行业标准 NB/T11409—2023)；
- 83、国家能源出版社《水电工程勘察设计费计算标准(NB/T 10968—2022)》；
- 84、商务部、发改委、公安部和环保部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 年第 12 号令)；
- 85、《中华人民共和国车辆购置税法》；
- 86、《财政部 税务总局 工业和信息化部关于延续和优化新能源汽车车辆购置税减免政策的公告》(财政部 税务总局 工业和信息化部公告 2023 年第 10 号)；
- 87、《国家税务总局关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》(国税发〔2009〕80 号)；
- 88、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 89、WIND 咨询行业及可比公司的财务及经营数据；
- 90、评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料；
- 91、清洁能源及各子公司提供的未来收益预测资料；
- 92、电价相关文件；
- 93、各电站项目可行性分析报告；
- 94、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料。

(六)其他参考依据

- 95、天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健审〔2026〕11-374 号《审计报告》；
- 96、《监管规则适用指引—评估类第 1 号》；
- 97、《监管规则适用指引—评估类第 2 号》。

七、评估方法

(一)评估方法选择

以持续经营为前提，采用资产基础法对清洁能源的股权价值进行评估。

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，清洁能源可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对清洁能源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；

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；通常是按照股利/现金流折现模型确定评估价值。收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。从收益法适用条件来看，对清洁能源具备盈利能力的子公司单独采用收益法进行评估。清洁能源本部为平台公司，无具体经营业务，不具有独立的获利能力，未来收益无法合理预测，因此本次评估不适用于收益法。

基于以下理由，不采用市场法评估：资本市场中没有足够数量的与目标公司相同或相似的可比上市公司和股权交易案例，或虽有类似的可比上市公司，但资产状况差异较大，难以合理进行差异因素修正。

(二)资产基础法具体运用

企业价值评估中资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定公司股权价值的评估方法。基本公式：

$$\text{股权价值} = \sum \text{表内及可识别表外资产价值} - \sum \text{表内及可识别表外负债价值}$$

1、货币资金

对本币银行存款，按核对无误后的账面价值作为评估价值。

2、应收及预付款项

应收账款、其他应收款：以账面余额减去评估风险损失后的差额作为评估值，账面计提的坏账准备按 0 值评估。

预付款项：为正常经营款项，能够收回相应货物或接受相应劳务，以核实后的账面值为评估值。

3、其他流动资产

其他流动资产确系清洁能源待抵扣进项税，为公司未来享有可抵扣的权益，以核实后的账面值确定评估值。

4、长期股权投资

(1)对清洁能源持有的认缴比例与实缴比例一致的子公司股权投资，计算公式为：

长期股权投资评估值=股权比例×子公司股东全部权益价值

(2)对清洁能源认缴出资比例和实缴出资比例不一致的盐边公司、铁投康巴、华电甘孜、阿坝华电等单位的股权投资,根据章程约定按实缴出资比例享有利润。因被投资单位均有未分配利润,计算公式为:

评估值=实缴股权比例×被投资单位股东权益评估值

其中阿坝华电、华电甘孜系少数股权投资,以账面净资产确定其股权价值。

对子公司的股东全部权益价值,对具备采用两种方法进行评估的条件,本次采用资产基础法、收益法进行评估。具体评估方法如下表:

序号	被投资单位名称	评估方法	最终评估结果的选用方法
1	铁能电力	资产基础法	资产基础法
1.1	双江口	资产基础法	资产基础法
1.2	铁投环联	资产基础法、收益法	收益法
2	巴郎河公司	资产基础法、收益法	资产基础法
3	毛尔盖公司	资产基础法、收益法	资产基础法
4	会东公司	资产基础法、收益法	收益法
5	卓运公司	资产基础法	资产基础法
5.1	若羌公司	资产基础法、收益法	收益法
6	哈密蜀清	资产基础法	资产基础法
7	铁投康巴	资产基础法	资产基础法
8	盐源公司	资产基础法、收益法	收益法
9	盐边公司	资产基础法、收益法	收益法
10	蜀兴公司	资产基础法、收益法	收益法
11	蜀能众鑫	资产基础法	资产基础法
12	润储汇能	资产基础法	资产基础法
13	蜀清汇储	资产基础法	资产基础法
14	阿坝华电	成本法	成本法
15	华电甘孜	成本法	成本法
16	道孚蜀道	资产基础法	资产基础法

5、固定资产——机器设备

根据《资产评估准则——机器设备》,以及评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,确定本项目机器设备采用成本法评估。

成本法是指在资产继续使用前提下,从再取得资产的角度反映资产价值,即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式:

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或:评估值=重置成本×成新率

6、在建工程

土建工程为武侯基地在建项目，为正在建设中的 1 栋综合办公楼，建筑面积约 101800 m²，该项目为近期开工，账面值主要包括工程前期委托代理费、城市基础设施配套费、勘察设计费、资金利息、待摊费用及工程款等，按照正常情况下在评估基准日形成项目工程状况所需要的全部费用确定评估值。

7、使用权资产

使用权资产系清洁能源向成都骅心科技发展有限公司租赁凯乐国际 1 栋 1 单元 14 楼 1401、四川路桥城乡建设投资有限公司租赁火炬时代 1-12-2、四川硕润物业服务有限公司租赁凯乐国际停车位等形成的 5 项权益，以核实后的账面值确定评估值。

8、无形资产—土地使用权

土地使用权 1 宗，位于武侯区簇桥街道，面积 23,141.17 m²，评估基准日宗地实际状况为出让用地，商业用途，土地开发程度为宗地外“六通”，宗地内“场平”，规划容积率为 3.0，剩余土地使用年限为 37.08 年。本次评估根据宗地实际情况设定为出让用地，商业用途，土地开发程度为宗地外“六通”，宗地内“场平”，容积率为 3.0，剩余土地使用年限为 37.08 年。

根据《资产评估准则——不动产》，以及宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择基准地价修正法和市场法对评估对象进行评估，并取市场法测算结果作为最终的评估结果。

(1) 基准地价修正法的具体应用

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，就影响评估对象区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，对照修正系数表中对应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价估价期日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对评估对象的评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度进行修正，进而求得评估对象在评估基准日的土地使用权价格。公式如下：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \times H + L$$

式中：P_i—评估对象修正后地价；

P—评估对象所在区域基准地价；

K—评估对象区域和个别因素的总修正系数；

Y—土地使用年期修正系数；

T—期日修正系数；

D—容积率修正系数；

H—他项权利修正系数；

L—土地开发程度修正值。

(2)市场法的具体应用

市场法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件相似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较。就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素、容积率、剩余使用年限等的差别进行修正。求取评估对象在评估基准日的价格的方法，其基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{比准价格} = & \text{比较实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \\ & \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{使用年限修正系数} \end{aligned}$$

9、无形资产—其他无形资产

对于企业外购的自用软件，即按评估基准日的市场价值并考虑其贬值因素确定评估值。

对授权许可四川欣智造科技有限公司使用的专利和软件著作权，许可使用费为 20 万元，因挂账于应收账款，本次不予以评估。对清洁能源自身少量试点使用的专利，为生产过程中总结出来的经验，未单独归集研发成本，对企业价值的贡献较小，故本次不予以评估。

10、递延所得税资产

企业有明确的证据表明其于可抵扣暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额，进而利用可抵扣暂时性差异。在企业持续经营前提下，以核实后的账面值确认递延所得税资产的评估值。

11、其他非流动资产

其他非流动资产为预付长期资产款，以核实后的账面值确定评估值。

12、负债

以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡于 2026 年 1 月接受评估委托，成立项目团队，制定评估计划，编制评估申报明细表、资产调查表、盈利预测表等评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对协助评估工作的企业人员进行指导，对评估申报明细表、资产调查表、盈利预测表等需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产、负债、损益、现金流量等进行现场调查，获取评估所需的基础资料，并与注册会计师、律师等专业人士沟通。

(四)评定估算、测算结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。分析各种评估方法的适用性，选择资产基础法评估股权价值，形成测算结果并进行分析。

(五)内部审核和与委托人进行沟通

撰写初步资产评估报告，进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，并引导委托人正确理解评估结论。

九、评估假设

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)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。

(二)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。

(三)假设清洁能源及子公司将保持持续经营状态。

(四)假设清洁能源及子公司租赁的经营场所未来仍以租赁方式取得；

(五)清洁能源经审计后的账面数据为剥离部分资产后的模拟报表数据，即长期股权投资剥离了恒晟电力的权益。本次评估剥离资产能够顺利实施完成。

(六)电价假设

清洁能源下属子公司巴郎河公司、毛尔盖公司水电项目均参照近年平均电价进行预测，假设未来电价水平保持不变。

子公司毛尔盖公司、盐源公司、会东公司、铁投环联、若羌公司等项目的电量和电价对机制部分和市场部分分别进行预测。其中：机制部分按照当地政策规定的电量和电价进行预测；市场电价参照 2024-2025 年中长期交易电价，结合 2026 年的中长期合同电价进行预测，并假设弃电率影响消除后的电价保持不变。

(七)税务假设

根据财政部、国家税务总局、国家发展改革委员会关于公布《财政部 国家

税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》(财税〔2008〕46号)有关规定,若羌公司、盐源公司、会东公司、盐边公司可以享受企业所得税三免三减半优惠政策,即第一年至第三年免征企业所得税,第四年至第六年减半征收企业所得税。本次假设被评估企业预测年度可以按规定享受该项税收优惠政策。

根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号),清洁能源子公司毛尔盖公司、巴郎河公司、盐源巨能、盐源中为、会东公司、若羌公司、盐源公司、盐边公司享有西部大开发税收优惠政策所得税税率为 15%。因该项税收优惠政策已延续两次,本次评估假设该项税收优惠政策能够如期取得。

根据《国家税务总局若羌县税务局税务事项通知书》(若税 税通〔2024〕646 号)被评估单位临时建设用地土地编号 T65282420230046389 自 2024 年 7 月 1 日起,若羌公司不征收土地使用税。本次评估假设该政策在预测年度保持不变。

(八)假设清洁能源下属子公司的电力经营许可证、取水许可证等资质证书在有效期满后,仍可持续取得同等资质证书。

(九)除非另有说明,假设清洁能源完全遵守所有有关的法律法规,并假定清洁能源管理层负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效的管理。

(十)假定目前行业的产业政策不会发生重大变化,没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

(十一)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,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(十二)评估师充分了解现阶段的宏观经济形势,人民币利率和汇率处于波动中,但限于职业水平和能力,无法预测其未来走势,因此评估师假设人民币利率和汇率在现有水平上不会发生重大变化。

(十三)对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料,评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

(十四)对于本次评估所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

十、评估结论

在满足评估假设前提下,清洁能源资产账面值 1,074,888.27 万元、评估值

1,110,124.47 万元、增值率 3.28%，负债账面值 176,229.02 万元、评估值 176,229.02 万元、无评估增减值，股东权益账面值 898,659.25 万元、评估值 933,895.45 万元、增值率 3.92%；较合并口径归属于母公司股东权益账面值 895,039.15 万元评估增值 38,856.30 万元、增值率 4.34%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

被评估单位：四川蜀道清洁能源集团有限公司

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	239,832.11	239,832.11	-	-
2 非流动资产	835,056.16	870,292.36	35,236.20	4.22
其中：长期股权投资	783,444.65	818,257.36	34,812.71	4.44
固定资产	1,817.07	1,834.06	16.99	0.94
在建工程	25,914.45	26,171.98	257.53	0.99
使用权资产	232.59	232.59	-	-
无形资产	20,939.37	21,088.34	148.97	0.71
递延所得税资产	60.47	60.47	-	-
其他非流动资产	2,647.56	2,647.56	-	-
3 资产总计	1,074,888.27	1,110,124.47	35,236.20	3.28
4 流动负债	72,046.17	72,046.17	-	-
5 非流动负债	104,182.85	104,182.85	-	-
6 负债合计	176,229.02	176,229.02	-	-
7 股东权益	898,659.25	933,895.45	35,236.20	3.92
8 合并口径归母股东权益	895,039.15	933,895.45	38,856.30	4.34

本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起，至 2026 年 12 月 30 日止。

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资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一)利用专业报告情况

本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用委托人聘请的天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2024 年至 2025 的《审计报告》中披露的相关信息。天健会计师事务所(特殊普通合伙)系委托人聘请的独

立审计机构，其出具的《审计报告》发表的审计意见为无保留意见，我们认为将其作为评估依据具有时效性和可靠性，对其披露的相关信息，我们予以充分相信。

毛尔盖公司、蜀兴公司、盐源公司等单位光伏项目评估采用的发电量等预测数据，均系参考可行性研究报告的相关数据。会东公司实际直流侧装机 220MWp，与可研报告装机情况有差异，本次评估采用的发电量系参考四川电力设计咨询有限责任公司出具的并网系统仿真报告。该等报告的编制单位包括中国电建集团成都勘察设计院有限公司、四川电力设计咨询有限责任公司、环联巨能电力工程设计有限公司等，该等公司系清洁能源聘请的专业服务机构，企业信用良好，我们认为将其作为评估依据具有时效性和可靠性，对其披露的相关信息，我们予以充分相信。

(二)剥离资产事项说明

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买清洁能源 60%股权，根据新筑股份重组方案，清洁能源于 2025 年 10 月与天府特资(四川)投资管理有限公司签订股权转让协议，转让持有的四川路桥城乡建设投资有限公司、四川鑫巴河电力开发有限公司、黑水县天源水电开发有限公司、四川彭州铁能能源开发有限公司、四川汉源铁能新能源开发有限公司、四川丹巴富能水电开发有限公司及四川联合环境交易所有限公司全部股权；清洁能源拟转让持有的吐鲁番恒晟电力开发有限公司 100%股权，截至评估基准日，该股权转让尚未完成。以上 8 家公司股权转让视同在模拟合并财务报表最早期间之期初已经完成划转交割，在模拟合并财务报表中对该等股权通过调减报告期净资产的方式剥离，不再纳入本模拟合并财务报表合并范围，该等股权也不纳入本次评估范围，提请报告使用人注意。

(三)权属瑕疵事项

截至评估基准日，清洁能源下属子公司以下资产均未办理《不动产权证书》：

序号	单位名称	类别	不动产名称	结构	建成时间	面积(㎡)
1	巴郎河公司	房屋	职工宿舍楼	砖混	2016/1/31	687.30
2	巴郎河公司	房屋	姑咱 1#楼	砖混	2015/2/28	3381.95
3	巴郎河公司	房屋	姑咱厕所	砖混	2015/2/28	21.97
4	巴郎河公司	房屋	姑咱门卫室	砖混	2015/2/28	18.67
5	巴郎河公司	房屋	老宿舍	砖混	2009/12/31	456.37
6	巴郎河公司	房屋	巴郎口电站门卫室	砖混	2009/12/31	9.84
7	巴郎河公司	房屋	巴郎口电站库房	砖混	2009/12/31	68.74
8	巴郎河公司	房屋	巴郎口电站厂房	钢混	2009/12/31	3810.79
9	巴郎河公司	房屋	巴郎口大坝值班室	砖混	2009/12/31	129.46
10	巴郎河公司	房屋	柴油发电机房	砖混	2009/12/31	61.46

序号	单位名称	类别	不动产名称	结构	建成时间	面积(㎡)
11	巴郎河公司	房屋	消防水泵房	砖混	2009/12/31	9.42
12	巴郎河公司	房屋	巴郎口大坝进站门卫室	砖混	2009/12/31	15.26
13	巴郎河公司	房屋	自动化激光房	砖混	2009/12/31	8.85
14	巴郎河公司	房屋	倒垂接收端房	砖混	2009/12/31	3.80
15	巴郎河公司	房屋	启闭机房	钢混	2009/12/31	36.60
16	巴郎河公司	房屋	配电房	砖混	2009/12/31	27.42
17	巴郎河公司	房屋	华山沟管理中心	钢混	2017/1/31	1812.60
18	巴郎河公司	房屋	华山沟电站门卫室	砖混	2012/2/28	22.57
19	巴郎河公司	房屋	华山沟老宿舍	砖混	2012/7/31	551.39
20	巴郎河公司	房屋	华山沟电站厂房	钢混	2012/7/31	3475.03
21	巴郎河公司	房屋	华山沟电站油料库房	砖混	2018/6/30	68.70
22	巴郎河公司	房屋	华山沟电站库房	砖混	2012/7/31	147.49
23	巴郎河公司	房屋	泄洪道启闭机室	钢混	2012/7/31	100.07
24	巴郎河公司	房屋	发电机室、住宿	砖混	2012/7/31	222.35
25	巴郎河公司	房屋	坝监测房	砖混	2012/7/31	14.24
26	巴郎河公司	房屋	坝监测房	砖混	2012/7/31	14.24
27	巴郎河公司	房屋	坝监测房	砖混	2012/7/31	14.24
28	巴郎河公司	房屋	全站仪观测房	砖混	2012/7/31	6.40
29	巴郎河公司	房屋	底孔操作室	砖混	2012/7/31	11.27
30	巴郎河公司	房屋	启闭机房	钢混	2012/7/31	69.92
31	巴郎河公司	房屋	进水口操作室	钢混	2012/7/31	142.68
32	巴郎河公司	房屋	住宿	砖混	2012/7/31	67.04
33	巴郎河公司	房屋	柴油发电机室	砖	2012/7/31	5.78
34	巴郎河公司	房屋	启闭机室	钢混	2012/7/31	51.71
35	毛尔盖公司	房屋	光伏热窝站房屋	钢混	2025/5/31	1223.11
36	毛尔盖公司	房屋	光伏格窝站房屋	钢混	2025/5/31	1342.52
37	会东公司	房屋	综合楼	钢混	2024/4/30	1281.95
38	会东公司	房屋	35KV 配电楼	钢混	2024/4/30	668.97
39	会东公司	房屋	辅助用房	钢混	2024/4/30	174.11

序号	单位名称	类别	不动产名称	结构	建成时间	面积(㎡)
40	若羌公司	房屋	同阳南风电汇集站房屋	钢混	2025/9/19	2281.40

对于上述存在产权瑕疵的资产,清洁能源下属子公司声明这些资产的权属为各子公司所有,评估师已提请相关当事人完善权属,对权属完备过程中可能发生的费用在评估中未予以考虑,对可能产生的纠纷不承担任何责任。本次评估采用的上述瑕疵资产的面积系根据企业申报数据、图纸、有关测绘结果等资料、并结合评估人员现场勘查予以确定,未考虑与证载面积可能存在的差异对评估结论的影响,提请报告使用人注意。

(四)租赁事项

1、一般租赁事项

清洁能源及下属子公司存在以下租赁事项:

序号	单位名称	出租方	租赁资产地址	租赁期间	年租金(万元)	备注
1	清洁能源	成都骅信科技发展有限公司	高新区九兴大道 14 号凯乐国际项目 1 栋 1 单元 14 楼 1401	2025/01/01-2026/12/31	34.73	
2	清洁能源	四川路桥城乡建设投资有限公司	成都市高新区科园三路 4 号火炬时代 1-12-2	2025/05/01-2026/09/30	22.16	
3	清洁能源	四川硕润物业服务有限责任公司	高新区九兴大道 14 号凯乐国际负一楼车位 20 个	2024/12/31-2026/12/31	13.68	
4	清洁能源	成都瑞华一九九商业管理有限公司	天府一街 535 号成都两江国际 1 号楼 9 层楼	2025/6/22~2026/11/21	261.33	
5	清洁能源	甘孜农村商业银行股份有限公司道孚支行	道孚县八美镇八美街 60 号附 1 号	2025/12/01-2026/05/31	-	
6	清洁能源	阿坝县麦昆乡人民政府	阿坝县麦昆乡奇卡洛村麦昆乡人民政府内的房屋(雄哇东路 3 号)	2025/12/01-2026/05/31	-	
7	铁能电力	成都瑞华一九九商业管理有限公司	天府一街 535 号成都两江国际 1 号楼 35 层楼	2021/7/20~2026/7/19	248.92	
8	铁能电力	廖洪刚	马尔康市南木达街 23 号四层楼房及房前地坝	2022/7/4~2027/7/3	46.50	
9	蜀兴公司	成都市科陆洲电子有限公司	四川省成都市武侯区武科西四路 99 号金地威新武侯科创园项目 1 幢 1 层 102 区	2022/8/10~2026/12/19	11.47	
10	蜀兴公司	成都市科陆洲电子有限公司	四川省成都市武侯区武科西四路 99 号金地威新武侯科创园项目 1 幢 2 层 201 室	2022/7/20~2026/12/19	74.61	
11	蜀兴公司	四川攀大高速公路开发有限责任公司等 32 家单位	32 项租赁物主要为高速公路永久性征内地内(红线范围内)的沿线道路边坡、隧道洞口、匝道、建筑物屋顶、服务区、停车区、闲置空地等		-	

序号	单位名称	出租方	租赁资产地址	租赁期间	年租金 (万元)	备注
12	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	热窝草地	2023/11/1~2043/10/31	585.66	合同期 总租金
13	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	知木村草地	2023/11/1~2043/10/31	298.08	合同期 总租金
14	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	西北窝村草地	2023/11/1~2043/10/31	840.64	合同期 总租金
15	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	木都村草地	2023/11/1~2043/10/31	967.29	合同期 总租金
16	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	慈坝村草地	2023/11/1~2043/10/31	619.23	合同期 总租金
17	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	八字村草地	2023/11/1~2043/10/31	78.58	合同期 总租金
18	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	二木林村草地	2023/11/1~2043/10/31	57.01	合同期 总租金
19	毛尔盖公司	甄小龙	成都市高新区天府大道北段 28 号茂业中心 B 座 2401、2402 室	2023/7/1~2026/6/30	35.39	
20	盐源公司	盐源县白乌镇人民政府	盐源县白乌镇长麻村、面坝村	2024/6/25~2044/6/24	111.90	
21	盐源公司	盐源县棉桠镇人民政府	盐源县棉桠镇中心村、木邦营村	2024/6/25~2044/6/24	95.40	
22	盐源公司	盐源县牦牛山畜牧场	盐源县棉桠镇牦牛山畜牧场	2024/6/25~2044/6/24	400.50	
23	盐源公司	成都广联置业有限责任公司	锦东路 568 号摩根中心 2 栋 29 层 1-3 号	2024/8/1~2026/8/7	54.71	
24	会东公司	野租乡老村村	野租乡老村村租地协议	2023/2/15~2049/2/14	40.88	
25	会东公司	堵格镇赊租村	堵格镇赊租村土地租赁协议	2023/3/1~2049/2/28	11.10	
26	会东公司	鲹鱼河镇白拉度村	鲹鱼河镇白拉度村土地租赁协议	2023/7/20~2049/7/19	7.88	
27	会东公司	会东县堵格林业站	会东县堵格镇	2025/04/30~2027/04/30	0.18	
28	会东公司	会东县堵格林业站	会东县堵格镇	2023/04/30~2043/04/29	0.48	
29	会东公司	会东县铅锌林业站	会东县铅锌镇	2025/04/30~2027/04/30	2.40	
30	会东公司	会东县铅锌林业站	会东县铅锌镇	2023/04/30~2043/04/29	19.52	
31	会东公司	会东县野租林业站	会东县野租乡	2025/04/30~2027/04/30	1.15	
32	会东公司	会东县野租林业站	会东县野租乡	2023/04/03~2043/04/29	14.91	
33	若羌公司	若羌县自然资源局	位于格库铁路里程 K822-K834 以东, 西南距若羌县城约 26 公里的 57/7394 公顷土地	2024/12/1~2044/11/30	28.58	
34	铁投环联	浙商银行股份有限公司成都分行	锦江之春一号楼 9 层	2023/10/10~2026/10/9	137.26	
35	盐源中为	盐源县白乌镇长坪子村村委会及 80 户农户	盐源县白乌镇三棵树村、盐源县白乌镇长坪子村	2015/5/28~2040/12/5	702.68	总租金
36	盐源巨能	69 户农户	盐源县白乌镇长坪子村、盐源县白乌镇白乌村、盐源县白乌镇柯登村	2016/1/24~2041/5/23	768.32	总租金

序号	单位名称	出租方	租赁资产地址	租赁期间	年租金 (万元)	备注
37	润储汇能	彭州市濠阳街道泉沟村股份经济合作联合社	彭州市濠阳街道泉沟村	2025/1/14-2045/1/13	30.00	
38	润储汇能	罗吉林	成都市彭州市濠阳镇濠阳大道与滨河南路交叉口东南 220 米 渝投龙兴·玖珑湾三栋二单元 1303	2025/2/17-2026/2/17	5.56	
39	润储汇能	罗立均	成都市彭州市濠阳镇濠阳大道与滨河南路交叉口东南 220 米 渝投龙兴·玖珑湾 二栋二单元 1401 号	2025/3/12-2026/3/12	3.60	
40	润储汇能	张仁英	成都市彭州市濠阳镇泉沟村泉石小区 37 号	2025/3/12-2026/3/12	4.53	
41	润储汇能	周兵	成都市彭州市濠阳镇濠阳大道与滨河南路交叉口东南 220 米 佳兆业金域都荟中苑 4 栋 1 单元 101 号	2025/3/15-2026/3/15	4.33	
42	盐边公司	严德华、吴加万等 41 项	盐边县红格镇昔格达社区、新县城等	2023/3/19~2050/4/2	15.31	
43	盐边公司	刘艳	攀枝花市东区新源路 728 号	2025/3/12-2026/3/11	2.76	
44	盐边公司	蔡婷婷	攀枝花市东区新源路 728 号	2025/9/21-2026/3/20	3.84	
45	若羌同阳	蒋菲菲	乌鲁木齐市水磨沟区鸿泰路 66 号大都会小区 9#综合办公楼 1305 室	2025/12/5-2026/12/5	16.53	
46	道孚蜀道	道孚县色卡乡农牧村股份经济合作联合社	道孚县色卡乡土地	2025/12/19-2045/12/18	321.44	每 5 年 上涨 10%
47	哈密蜀清	杨慧	哈密市前进大道润景园 6 号楼 2 单元 702	2025/2/20-2026/2/19	4.60	

截至评估报告日，润储汇能已到期房产不再续租，盐边公司、哈密蜀清到期房产已续租。

2、融资租赁事项

清洁能源子公司存在以下融资租赁事项：

序号	单位名称	出租人	租入标的物	租赁期开始日	租赁期结束日	融资金额 (万元)
1	盐源公司	建信金融租赁有限公司	光伏组件	2025/3/25	2026/12/20	50,000.00
2	会东公司、清洁能源	蜀道融资租赁(深圳)有限公司	光伏组件	2024/12/17	2032/12/17	15,000.00
	合计					65,000.00

本次评估考虑了以上租赁事项对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

(五)抵、质押担保事项

截至评估基准日，清洁能源及下属子公司存在以下抵、质押担保事项：

序号	单位名称	借款银行	借款余额 (万元)	借款期限	抵、质押事项
1	清洁能源	中国工商银行滨江支行	17,069.70	2024/9/29~2049/9/5	以武侯区簇桥街道双凤社区5组建设用地使用权提供抵押担保、“武侯区蜀道清洁能源科研基地项目”租赁收入应收账款提供质押担保。
2	蜀兴公司	中信银行成都万象支行	357.00	2023/8/4~2028/8/4	最高额权利质押
3	蜀兴公司	国家开发银行四川省分行	3,900.00	2024.11.01-2039.11.1	应收账款质押，《分布式光伏发电项目高压发用电合同》项下全部权益和收益
4	蜀兴公司	国家开发银行四川省分行	259.28	2025.8.25-2040.8.25	应收账款质押;全部经营性资产(包括但不限于光伏板、储能设备和其他地上附着物)
5	蜀兴公司	国家开发银行四川省分行	3,325.52	2025.9.19-2040.9.19	应收账款质押(即借款人运营贷款项目供应冷、暖、电产生的债权，及其除运营贷款项目外销售电力产生的债权);全部经营性资产(包括但不限于光伏板、储能设备和其他地上附着物)
6	巴郎河公司	中国农业银行股份有限公司康定市支行	34,650.00	2021/12/28~2031/12/27	质押-电费收费权(电源(发电)项目收费权)
7	毛尔盖公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市锦江区支行	63,633.00	2023/11/20~2043/11/19	毛尔盖水电站 42 万 kW 水光互补项目收费权提供质押担保
8	毛尔盖公司	中国农业银行股份有限公司黑水县支行	48,240.00	2023/11/20~2043/11/19	项目建设期为信用质押，运营期追加毛尔盖水电站 42 万 kW 水光互补项目收费权。
9	毛尔盖公司	阿坝农村商业银行股份有限公司黑水支行	40,000.00	2023/12/27~2043/12/26	信用质押，运营期追加毛尔盖水电站 42 万 kW 水光互补项目收费权质押贷款
10	毛尔盖公司	国家开发银行四川分行	198,850.00	2024/7/30~2046/7/30	毛尔盖公司依法拥有的可以抵押的四川省阿坝州黑

序号	单位名称	借款银行	借款余额 (万元)	借款期限	抵、质押事项
11	毛尔盖公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市锦江区支行	148,739.80	2024/7/30~2046/7/30	水河毛尔盖水电站项下的固定资产和水电站项目的电费收费权及其项下全部收益
12	毛尔盖公司	中国农业银行股份有限公司黑水县支行	31,418.30	2024/7/30~2046/7/30	
13	毛尔盖公司	阿坝州农村信用联社股份有限公司黑水信用社	40,000.00	2024/7/30~2046/7/30	
14	毛尔盖公司	中国农业银行股份有限公司	19,150.00	2024/5/20~2043/5/20	项目建设期为信用质押运营期追加毛尔盖水电站42万kW水光互补项目收费权
15	会东公司	国家开发银行四川省分行	60,509.00	2023/5/29~2039/5/29	以电费收费权质押担保借款
16	会东公司	中国农业银行会东县支行	12,965.91	2023/9/29~2043/6/12	项目建设期贷款为信用贷款，经营期贷款采用电站收费权质押担保
17	若羌公司	中国银行新疆维吾尔自治区分行	213,750.00	2024/1/29-2041/1/29	75.86%电费收费权质押
18	若羌公司	国家开发银行新疆维吾尔自治区分行	48,190.00	2024/7/1-2039/7/1	24.14%电费收费权质押
19	铁能电力	国家开发银行四川省分行	48,600.00	2016/6/7-2041/6/7	蜀道投资集团有限责任公司担保
20	盐源中为	中国民生银行股份有限公司成都分行	21,000.00	2021/7/14-2036/7/13	铁能电力公司担保、铁能电力公司以持有盐源中为公司100%股权提供质押担保、盐源中为公司以固定资产提供抵押担保、以电费收费权提供质押担保
21	盐源巨能	中国民生银行股份有限公司成都分行	25,400.00	2021/7/14-2036/7/13	铁能电力公司担保、铁能电力公司以持有盐源巨能公司100%股权提供质押担保、盐源巨能以固定资产提供抵押担保、以电费收费权提供质押担保
22	盐源公司	中国农业银行股份有限公司成都双流支行	87,002.52	2024/7/29-2044/12/20	盐源公司以其凉山盐源牦牛坪光伏发电项目电费收费权提供质押担保

序号	单位名称	借款银行	借款余额 (万元)	借款期限	抵、质押事项
23	盐源公司	国家开发银行四川省分行	29,600.00	2024/12/27-2049/12/27	盐源公司以其凉山盐源牦牛坪光伏发电项目电费收费权提供质押担保
24	润储汇能	上海浦东发展银行股份有限公司成都分公司	18,000.00	2025/7/31-2040/7/31	以与国网四川省电力公司签订的购售电合同收取的应收账款质押担保借款

本次评估未考虑以上抵、质押担保事项对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

(六)长期股权投资认缴出资额与实缴出资额不一致情况说明

截至评估基准日，清洁能源长期股权投资存在认缴出资比例与实缴出资比例不一致情形，明细如下：

长期股权投资单位	清洁能源认缴出资比例	清洁能源实缴出资比例
盐边公司	90.00%	85.11%
铁投康巴	70.00%	73.58%
华电甘孜	10.00%	13.90%
阿坝华电	39.00%	38.07%

根据以上长期股权投资单位的章程约定，按实缴出资比例进行利润分配，因以上被投资单位均存在未分配利润的，本次评估以实缴出资比例乘以被投资单位股权价值确定长期股权投资的评估值，提请报告使用人注意。

(七)评估程序受限及采取的弥补措施情形

- 1、本次评估中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估师在假定企业提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。
- 2、本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

(八)期后事项

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围。资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用；除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外，未征得四川华衡同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；资产评估报告在有效使用期内有效。

(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，四川华衡及其资产评估师不承担责任。

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

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

(五)本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门备案审查，备案完成后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二六年四月二十四日。

(此页无正文)

资产评估机构：四川天健华衡资产评估有限公司



资产评估师：彭云霞



资产评估师：何奎昌



委托人一承诺函

四川天健华衡资产评估有限公司：

因成都市新筑路桥机械股份有限公司(以下称：本公司)拟发行股份及支付现金购买蜀道投资集团有限责任公司持有的四川蜀道清洁能源集团有限公司 60%股权事宜，本公司委托贵公司对该经济行为所涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司股东全部权益于 2025 年 12 月 31 日的价值进行评估。为确保贵公司客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

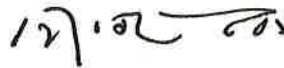
二、委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重复、不遗漏；

三、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

四、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托人一：成都市新筑路桥机械股份有限公司(章)

法定代表人或授权负责人：



二〇二六年四月二十四日

委托人二承诺函

四川天健华衡资产评估有限公司：

因成都市新筑路桥机械股份有限公司拟发行股份及支付现金购买蜀道投资集团有限责任公司(以下称：本公司)持有的四川蜀道清洁能源集团有限公司 60%股权事宜，本公司委托贵公司对该经济行为所涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司股东全部权益于 2025 年 12 月 31 日的价值进行评估。为确保贵公司客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、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，不重复、不遗漏；

三、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

四、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托人二：蜀道投资集团有限责任公司(章)

法定代表人或授权负责人：



二〇二六年四月十四日

委托人三暨被评估单位承诺函

四川天健华衡资产评估有限公司：

因成都市新筑路桥机械股份有限公司拟发行股份及支付现金购买蜀道投资集团有限责任公司持有的四川蜀道清洁能源集团有限公司(以下称：本公司)60%股权事宜，本公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益于2025年12月31日的价值进行评估。为确保贵公司客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、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，不重复、不遗漏；

二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；

三、评估对象及其所涉及资产权属明晰，所提供的权属证明资料合法、有效；

四、本公司所提供的生产经营等资料客观、真实、完整、合理；

五、截至评估基准日，本公司已提供与评估对象及其所涉及资产有关的抵押、质押及租赁事项，无未决诉讼等或有事项；

六、本公司不存在评估基准日至评估报告日发生的影响评估行为及评估结论的期后事项；

七、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托人三暨被评估单位：四川蜀道清洁能源集团有限公司(章)

法定代表人：



二〇二六年四月十四日

签字资产评估师承诺函

成都市新筑路桥机械股份有限公司、蜀道投资集团有限责任公司、四川蜀道清洁能源集团有限公司：

受你们的委托，我们对成都市新筑路桥机械股份有限公司拟发行股份及支付现金购买蜀道投资集团有限责任公司持有的四川蜀道清洁能源集团有限公司 60% 股权事宜涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司股东全部权益，以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据评估准则和相关评估规范选用了恰当的评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论基本合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：彭云霞



资产评估师：何奎昌



二〇二三年四月二十四日

四川省财政厅

川财企函〔2017〕38号

资产评估机构备案公告

四川天健华衡资产评估有限公司等 10 家资产评估机构报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，现予以备案。资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。资产评估机构（分支机构）名称、组织形式、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）等详见附件。

附件：资产评估机构基本情况表

特此公告。



附件:

资产评估机构基本情况表

序号	资产评估机构名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）	备 注
1	四川天健华衡资产评估有限公司	有限责任公司	唐光兴	
2	四川嘉汇资产评估事务所有限责任公司	有限责任公司	李 勇	
3	四川大家资产评估事务所有限公司	有限责任公司	魏世财	
4	四川中联资产评估有限公司	有限责任公司	邓晓川	
5	四川天润四通资产评估有限责任公司	有限责任公司	杜贤明	
6	四川佳华资产评估事务所（普通合伙）	普通合伙企业	张 蕾	
7	四川新良信恒达资产评估有限责任公司	有限责任公司	周 婧	
8	四川诺力达资产评估房地产土地估价有限公司	有限责任公司	韩雄辉	
9	四川中智达资产评估有限公司	有限责任公司	唐勇江	
10	万隆（上海）资产评估有限公司四川分公司	有限责任公司分公司	戴冠群	

资产评估机构变更备案公告

川财资〔2025〕96号

四川度量衡资产房地产土地评估有限公司、四川立诚矿业评估咨询有限公司、四川天健华衡资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》有关规定，现予以变更备案。资产评估机构名称、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）、资产评估机构的合伙人或者股东基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件：资产评估机构变更备案信息表

四川省财政厅
2025年11月18日

资产评估机构变更备案信息表

3	资产评估机构名称：		四川天健华衡资产评估有限公司		变更原因：正常变更
	项 目	变更前情况	变更后情况		变更时间
	执行合伙事务的合伙人（法定代表人）	唐光兴	屈仁斌		2025.10.16



首页



机构概况



新闻发布



政务信息



办事服务



互动交流



统计信息



专题专栏

当前位置: 首页>办事服务>备案结果公示

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2026年4月3日）

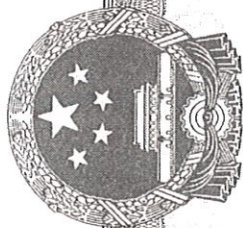
日期: 2026-04-03 来源: 证监会

【字号: 大 中 小】

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2026年4月3日）

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2026年4月3日）

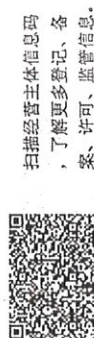
序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	通讯地址	联系电话
1	安徽华安资产评估事务所有限公司	91340100786521683R	安徽省合肥市庐阳区淮南路278号财富广场B座501室	0551-65661101
2	安徽中联信资产评估有限责任公司	9134010014904372X1	安徽省合肥市高新区科学大道107号天筑大厦二期办公楼13楼	0551-69113127
3	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	上海市浦东新区世纪大道100号48楼	021-22283698
4	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	广东省深圳市前海深港合作区南山街道听海大道5059号前海湾荣源中心A座601	010-83549216
5	北京百汇万兴资产评估有限公司	91110102062779865M	北京市西城区茶马北街1号院1号楼6层2单元0715-15	010-58439166
6	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	北京市海淀区车公庄西路乙19号16层1602室	010-57737926
132	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	9144200066504987XM	广东省深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹六道3号联泰大厦1705	0755-83225773
133	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	9144030075863033XE	广东省深圳市福田区莲花街道梅岭社区新洲路57号侨福大厦4F	0755-82975211
134	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	广东省深圳市福田区沙头街道新洲社区滨河大道9003号湖北大厦南区29楼	0755-27709801
135	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	广东省深圳市福田区北环大道7043号青海大厦16F	0755-83547325
136	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	广东省深圳市福田区莲花街道福新社区益田路6013号江苏大厦A座3501	0755-33369969
137	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	四川省成都市武侯区二环路南四段51号莱蒙都会2栋7楼5号、6号	028-85585003
138	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	四川省成都市青羊区蜀金路1号3栋9层911号	028-61313637
139	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	四川省成都市天仙桥南路3号汇江楼5楼	028-86651713
140	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	四川省成都市东大街东大街东大街216号喜年广场A座4202	028-65555550
141	天吴国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	山东省济南市历下区解放路11号1号办公楼1层	0546-8975050
142	天津国信资产评估有限公司	9112011667595702XU	天津市河西区中海四信大厦12层1205室	022-88238816
143	天津华夏信资产评估有限公司	91120116675967199J	天津市和平区小白楼街解放北路188号信达广场3501-09	022-88238211
144	天津中联房地产土地资产评估有限责任公司	91120116673724396E	天津市天津经济技术开发区第二大街9号总公司大楼A区第3层304-1	022-23733333
145	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	浙江省杭州市上城区新业路8号UDC时代大厦A座12楼	0571-88879777
146	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220975772	北京市西城区西直门大街甲143号凯旋大厦C座2层	010-87951672



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915100002018151779



扫描经营主体信息码，了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 四川天健华衡资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 屈仁斌

经营范围 许可经营项目：从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或项目评估；探矿权和采矿权评估；证券期货相关业务评估。（以上项目及期限以许可证为准）一般经营项目（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）：评估咨询及经济管理咨询。（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）

注册资本 贰佰零叁万元整

成立日期 1992年05月03日

住所 成都市锦江区天仙桥南路3号4楼



登记机关

2025

年10月16日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：51100002

会员姓名：彭云霞

证件号码：510702*****1

所在机构：四川天健华衡资产评估有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

彭云霞



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会

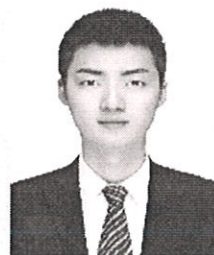
正式执业会员证书

会员编号：51200200

会员姓名：何奎昌

证件号码：510821*****9

所在机构：四川天健华衡资产评估有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

何奎昌



(有效期至 2027-04-30 日止)

本报告依据中国资产评估准则编制

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资
产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
股东全部权益价值项目

评估说明

川华衡评报〔2026〕82号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇二六年四月二十四日

目录

评估说明使用范围声明.....	1
资产评估说明.....	2
CH1 评估对象与评估范围说明	3
一、评估对象与评估范围	3
二、实物资产的分布情况及特点	3
三、长期股权投资	4
四、无形资产—土地使用权	5
五、其他无形资产	5
六、使用权资产	5
七、其他非流动资产	6
CH2 资产核实情况总体说明	7
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、影响资产核实的事项及处理方法	8
三、核实结论	9
CH3 宏观分析与行业分析	18
一、宏观分析	18
二、行业分析	21
CH4 资产基础法评估技术说明	64
一、货币资金	64
二、应收及预付款项	64
三、其他流动资产	67
四、长期股权投资	67
五、固定资产——机器设备	114
六、在建工程—土建工程	120
七、使用权资产	122
八、无形资产——土地使用权	122
九、无形资产——其他无形资产	145
十、递延所得税资产	147
十一、其他非流动资产	148
十二、应付款项	148
十三、应付职工薪酬	149
十四、应交税费	149
十五、一年内到期的非流动负债	150
十六、长期借款	151
十七、递延所得税负债	153
CH5 评估结论及分析	155
一、评估结论	155
二、评估增减值原因分析	155

附件 1：子公司——四川巴郎河水电开发有限公司	158
一、子公司基本情况	158
二、评估对象及评估范围	162
三、评估方法	162
四、资产基础法评估技术说明	163
五、收益法评估技术说明	200
六、评估结论	226
七、特别事项说明	228
附件 2：子公司——毛尔盖水电有限公司	230
一、子公司基本情况	230
二、评估对象及评估范围	235
三、评估方法	236
四、资产基础法评估技术说明	236
五、收益法评估技术说明	305
六、评估结论	346
附件 3：子公司——乌鲁木齐卓运新能源有限公司	350
一、子公司基本情况	350
二、评估对象及评估范围	352
三、评估方法	352
四、资产基础法评估技术说明	353
五、评估结论	354
附件 3-1：二级子公司——若羌县同阳新能源有限公司	356
一、子公司基本情况	356
二、评估对象及评估范围	358
三、评估方法	359
四、资产基础法评估技术说明	359
五、收益法评估技术说明	387
六、评估结论	410
附件 4：子公司——四川铁投康巴投资有限责任公司	412
一、子公司基本情况	412
二、评估对象及评估范围	415
三、评估方法	416
四、资产基础法评估技术说明	416
五、评估结论及分析	426
附件 5：子公司——盐源蜀道清洁能源有限公司	428
一、子公司基本情况	428
二、评估对象及评估范围	431
三、评估方法	431
四、资产基础法评估技术说明	432
五、收益法评估技术说明	472
六、评估结论	502

附件 6：子公司——会东蜀道清洁能源有限公司	504
一、子公司基本情况	504
二、评估对象及评估范围	506
三、评估方法	507
四、资产基础法评估技术说明	507
五、收益法评估技术说明	541
六、评估结论	572
企业关于进行资产评估有关事项的说明	574

评估说明使用范围声明

评估说明仅供评估行业相关监管机构和部门使用，除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

资产评估师：彭云霞



资产评估师：何奎昌



二〇二〇年四月二十四日



资产评估说明

- CH1 评估对象与评估范围说明
- CH2 资产核实情况总体说明
- CH3 宏观分析与行业分析
- CH4 资产基础法评估技术说明
- CH5 评估结论及分析

CH1 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

评估对象为四川蜀道清洁能源集团有限公司(简称：清洁能源)的股东全部权益价值，涉及的评估范围为清洁能源拥有的资产及负债。

(一)表内资产、负债

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	239,832.11
2	非流动资产	835,056.16
	其中：长期股权投资	783,444.65
	固定资产	1,817.07
	在建工程	25,914.45
	使用权资产	232.59
	无形资产	20,939.37
	递延所得税资产	60.47
	其他非流动资产	2,647.56
3	资产合计	1,074,888.27
4	流动负债	72,046.17
5	非流动负债	104,182.85
6	负债合计	176,229.02
7	所有者权益	898,659.25

账面值经天健会计师事务所(特殊普通合伙)进行了专项审计，出具了天健审〔2026〕11-374号《审计报告》。本次评估采用的清洁能源经审计后的账面数据为剥离部分资产后的模拟报表数据，即长期股权投资剥离了吐鲁番恒晟电力开发有限公司的权益。

(二)表外资产、负债

清洁能源表外资产主要为3件专利、1件软件著作权，均处于在用状态。

无表外负债。

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产账面值27,731.52万元，占评估范围内总资产的2.57%。主要为固定资产和在建工程。这些资产具有以下特点：

(一)固定资产——机器设备

设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计121台(套、辆)，其中：

机器设备为河南新天力4MW-16MWh储能项目，是清洁能源与河南新天力公司签订的合作项目，该项目是新建一座储能电站系统，利用该系统在谷/平时电价时段储存电力能源，在峰时电价时段向河南新天力公司的负载供电，利用峰谷、峰平时段的电价差产生节能效益，并由清洁能源和河南新天力公司按照约定的比例分享节能效益。

车辆包括大众帕萨特轿车、别克GL8商务车和比亚迪唐混动越野车，为2022年至2023年间购置，维护保养正常，均可正常使用。

电子设备包括电脑、打印机、复印机、相机、无人机等，为2022年至2025年间购置，均可正常使用。电子设备存放于各办公室内，分布较分散。

(二)在建工程——土建工程

本次申报的在建工程—土建工程为7项武侯基地在建项目，该项目拟建设1栋综合办公楼，建筑面积约101800 m²。该项目已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》以及《建筑工程施工许可证》，于2024年2月5日与四川交建城市建设发展有限公司签订《建设项目工程总承包合同》正式开始施工，截至评估基准日已完成主体框架工程，工程预计2026年12月完工。

账面值主要包括工程前期委托代理费，城市基础设施配套费、勘察设计费、资金利息、待摊费用及工程款等。

三、长期股权投资

长期股权投资为清洁能源对子公司的投资，后续计量方式为成本法及权益法，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面余额	减值准备	账面值	后续计量
1	四川铁能电力开发有限公司	100.00%	197,620.40	-	197,620.40	成本计量
2	四川巴郎河水电开发有限公司	65.00%	31,098.75	-	31,098.75	成本计量
3	毛尔盖水电有限公司	50.10%	117,582.00	3,835.95	113,746.05	成本计量
4	会东蜀道清洁能源有限公司	100.00%	21,000.00	-	21,000.00	成本计量
5	乌鲁木齐卓运新能源有限公司	100.00%	83,197.70	-	83,197.70	成本计量
6	哈密市蜀清新能源有限公司	100.00%	3,500.00	543.63	2,956.37	成本计量
7	四川铁投康巴投资有限责任公司	70.00%	239,521.31	-	239,521.31	成本计量

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	被投资单位名称	投资比例	账面余额	减值准备	账面值	后续计量
8	盐源蜀道清洁能源有限公司机关	100.00%	53,028.00	-	53,028.00	成本计量
9	盐边蜀道清洁能源有限公司机关	85.10%	4,000.00	-	4,000.00	成本计量
10	四川蜀兴智慧能源有限责任公司	53.42%	5,296.74	-	5,296.74	成本计量
11	四川蜀能众鑫企业管理有限责任公司	100.00%	110.00	-	110.00	成本计量
12	四川润储汇能能源科技有限公司	90.00%	5,017.32	-	5,017.32	成本计量
13	四川蜀清汇储能源科技有限公司	90.00%	5,017.32	-	5,017.32	成本计量
14	四川阿坝华电清洁能源有限公司	39.00%	3,146.43	-	3,146.43	权益法
15	华电金上(甘孜)电力开发有限公司	10.00%	6,688.27	-	6,688.27	权益法
16	道孚蜀道清洁能源有限公司	100.00%	12,000.00	-	12,000.00	成本计量
	合计	/	787,916.78	4,379.57	783,444.65	/

四、无形资产—土地使用权

土地使用权1宗，面积23,141.17㎡，位于武侯区簇桥街道双凤社区5组，为出让商服用地，剩余使用年限37.08年，不动产权利证书编号为《川(2024)成都市不动产权第0013039号》。

五、其他无形资产

其他无形资产包括表内和表外其他无形资产。其中：

账内无形资产为1项软件，为事业中心于2024年11月购入的CGD光电工程软件，原始入账价值15.00万元、累计摊销1.66万元、摊余价值13.34万元。

账外无形资产为3件专利和1件软件著作权，其中2件专利和1件软件著作权用于城乡公司下属的子公司四川欣智造科技有限公司研发生产经营环节，1件专利少量试点使用，系工作过程中形成的经验总结，未单独归集账面成本。

六、使用权资产

清洁能源租赁的使用权资产账面金额232.59万元，明细如下：

序号	租赁资产名称	出租人	租赁期开始日	租赁期结束日
1	凯乐国际1栋1单元14楼1401	成都骅信科技发展有限公司	2025/01/01	2026/12/31
2	凯乐国际停车位	四川硕润物业服务有限公司	2024/12/31	2026/12/31

序号	租赁资产名称	出租人	租赁期 开始日	租赁期 结束日
3	火炬时代 1-12-2	四川路桥城乡建设投资有限公司	2025/05/01	2026/09/30
4	两江国际 A 座 9 楼	成都瑞华一九九商业管理有限公司	2025/06/22	2026/11/21
5	两江国际 A 座 9 楼	成都瑞华一九九商业管理有限公司	2025/06/22	2026/11/21

七、其他非流动资产

其他非流动资产为预付长期资产款,主要包括预付中国电建集团成都勘测设计研究院有限公司的平昌抽水蓄能项目的可研费用,中国市政工程西南设计研究总院有限公司的金堂时代储能项目的工程款等。账面值2,647.56万元。

CH2 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

(一)人员组织及实施时间

本评估业务共成立了11人的项目团队，现场项目负责人为彭云霞。于2026年1月对清洁能源及其子公司的资产、负债和权益以及相关损益等项目进行了核实工作。

(二)资产核实过程

1、指导企业清查资产、准备评估资料

对具体配合评估工作的企业人员进行现场指导，包括具体填表人员及配合填报工作的其他相关人员，主要涉及企业相关的财会部门、资产管理部门、办公室、档案室等各部门的业务人员。对评估申报明细表、资产调查表、盈利预测、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

2、现场核实及财务状况调查

在企业如实申报资产并对评估范围内资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员抵达现场对评估对象及其所涉及资产、负债进行核实，并对历史损益状况及现金流量状况等进行调查。调查核实的内容包括：资产、负债、权益、盈利、利润分配、现金流量等财务状况；历史经营数据；产权证明文件。并审核了管理层提供的未来收益预测资料。同时，与注册会计师进行沟通。现场工作期间主要完成了以下工作：

(1)完善评估明细表。对企业提供的资产申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

(2)现场核实及收集资料。现场工作内容主要为核实资产数量、使用状态、权属及其他影响评估作价的重要因素；核实方式主要通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行。获取评估业务需要的基础资料，了解资产的现状，关注资产的法律权属。

①货币资金及债权债务。对库存现金，通过盘点方式确认；对银行存款通过将账簿记录与银行对账单、余额调节表相核对，并通过获取审计机构函证的方式进行核实；对债权债务，核查总账、明细账、必要的会计凭证和相关合同、文件，并利用审计机构的函证结果，同时对账龄和债务人的偿债能力及信誉度进行分析。

②存货。通过抽查盘点的方式确认存货的真实性，并判断其现实状态。

③长期股权投资。对投资日期、持股比例、投资合同(协议)、出资证明书、被投资企业的验资报告、章程、经营状况等进行查验。按整体资产评估的程序和方法对子公司的资产、负债、权益及经营状况等进行核实。

④机器设备和车辆。查阅主要设备的运行日志、大修理等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、账面原价的构成情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等；在设备管理人员的配合下，到现场核实设备数量、型号、规格、生产厂家，了解设备的历史变更及运行情况。

⑤房屋建筑物。在产权核实的基础上，对各类房屋建筑物的状况逐一进行现场勘察，同时查阅主要房屋建筑物的工程合同、工程结算资料、入账资料等，并根据建筑物的现时状况，填写相应的现场勘察记录表。

⑥在建工程。对在建工程项目的可行性研究报告及批复、环评报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等合规性文件进行核实并进行现场勘察，核实在建工程的形象进度、合同签订情况、已支付工程款和应付(未付)工程款等情况。

⑦土地使用权。对土地的宗数、面积、土地使用权取得方式、性质以及土地的登记状况、权利状况、利用状况等进行核实，同时收集地价资料以及影响地价水平的一般因素、区域因素和个别因素。

⑧其他无形资产。从法律、经济、技术及获利能力等角度分析无形资产是否存在；对无形资产的名称、形成过程、存在形式、存在期限、权属、摊销政策以及其特征、获利能力、获利期限等进行核实和了解。

⑨使用权资产及租赁负债。对使用权资产及租赁负债涉及的租赁合同约定的租金和租赁期限、后续计量模式等进行查验。

⑩长期待摊费用。了解其费用支出和摊余情况，了解其形成的资产和权利及尚存情况。

(11)其他非流动资产。对相关项目进展情况进行了核实，收集相关合同和凭证。

(12)递延所得税资产和递延所得税负债。对“可抵扣暂时性差异”产生的递延所得税资产和“应纳税暂时性差异”产生的递延所得税负债的形成原因、确认依据等进行核实。

二、影响资产核实的事项及处理方法

核实过程中，评估人员未发现影响资产清查的事项。

三、核实结论

(一)持续经营能力

未发现企业存在影响其持续经营能力的事项。

(二)资产、负债核实结论

1、表内资产、负债

核实结果与账面一致。

2、表外资产、负债

清洁能源表外资产主要为 3 件专利、1 件软件著作权，其中 2 件专利、1 件软件著作权用于四川欣智造科技有限公司研发生产经营环节，1 件专利少量试点使用。

无表外负债。

(三)剥离资产事项说明

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买清洁能源 60%股权，根据新筑股份重组方案，清洁能源于 2025 年 10 月与天府特资(四川)投资管理有限公司签订股权转让协议，转让持有的四川路桥城乡建设投资有限公司、四川鑫巴河电力开发有限公司、黑水县天源水电开发有限公司、四川彭州铁能能源开发有限公司、四川汉源铁能新能源开发有限公司、四川丹巴富能水电开发有限公司及四川联合环境交易所有限公司全部股权；清洁能源拟转让持有的吐鲁番恒晟电力开发有限公司 100%股权，截至评估基准日，该股权转让尚未完成。以上 8 家公司股权转让视同在模拟合并财务报表最早期间之期初已经完成划转交割，在模拟合并财务报表中对该等股权通过调减报告期净资产的方式剥离，不再纳入本模拟合并财务报表合并范围，该等股权也不纳入本次评估范围。

(四)权属瑕疵事项

截至评估基准日，清洁能源下属子公司以下资产均未办理《不动产权证书》：

序号	单位名称	类别	不动产名称	结构	建成时间	面积(㎡)
1	巴郎河公司	房屋	职工宿舍楼	砖混	2016/1/31	687.30
2	巴郎河公司	房屋	姑咱 1#楼	砖混	2015/2/28	3381.95
3	巴郎河公司	房屋	姑咱厕所	砖混	2015/2/28	21.97
4	巴郎河公司	房屋	姑咱门卫室	砖混	2015/2/28	18.67
5	巴郎河公司	房屋	老宿舍	砖混	2009/12/31	456.37
6	巴郎河公司	房屋	巴郎口电站门卫室	砖混	2009/12/31	9.84

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	单位名称	类别	不动产名称	结构	建成时间	面积(㎡)
7	巴郎河公司	房屋	巴郎口电站库房	砖混	2009/12/31	68.74
8	巴郎河公司	房屋	巴郎口电站厂房	钢混	2009/12/31	3810.79
9	巴郎河公司	房屋	巴郎口大坝值班室	砖混	2009/12/31	129.46
10	巴郎河公司	房屋	柴油发电机房	砖混	2009/12/31	61.46
11	巴郎河公司	房屋	消防水泵房	砖混	2009/12/31	9.42
12	巴郎河公司	房屋	巴郎口大坝进站门卫室	砖混	2009/12/31	15.26
13	巴郎河公司	房屋	自动化激光房	砖混	2009/12/31	8.85
14	巴郎河公司	房屋	倒垂接收端房	砖混	2009/12/31	3.80
15	巴郎河公司	房屋	启闭机房	钢混	2009/12/31	36.60
16	巴郎河公司	房屋	配电房	砖混	2009/12/31	27.42
17	巴郎河公司	房屋	华山沟管理中心	钢混	2017/1/31	1812.60
18	巴郎河公司	房屋	华山沟电站门卫室	砖混	2012/2/28	22.57
19	巴郎河公司	房屋	华山沟老宿舍	砖混	2012/7/31	551.39
20	巴郎河公司	房屋	华山沟电站厂房	钢混	2012/7/31	3475.03
21	巴郎河公司	房屋	华山沟电站油料库房	砖混	2018/6/30	68.70
22	巴郎河公司	房屋	华山沟电站库房	砖混	2012/7/31	147.49
23	巴郎河公司	房屋	泄洪道启闭机室	钢混	2012/7/31	100.07
24	巴郎河公司	房屋	发电机室、住宿	砖混	2012/7/31	222.35
25	巴郎河公司	房屋	坝监测房	砖混	2012/7/31	14.24
26	巴郎河公司	房屋	坝监测房	砖混	2012/7/31	14.24
27	巴郎河公司	房屋	坝监测房	砖混	2012/7/31	14.24
28	巴郎河公司	房屋	全站仪观测房	砖混	2012/7/31	6.40
29	巴郎河公司	房屋	底孔操作室	砖混	2012/7/31	11.27
30	巴郎河公司	房屋	启闭机房	钢混	2012/7/31	69.92
31	巴郎河公司	房屋	进水口操作室	钢混	2012/7/31	142.68
32	巴郎河公司	房屋	住宿	砖混	2012/7/31	67.04
33	巴郎河公司	房屋	柴油发电机室	砖	2012/7/31	5.78
34	巴郎河公司	房屋	启闭机室	钢混	2012/7/31	51.71
35	毛尔盖公司	房屋	光伏热窝站房屋	钢混	2025/5/31	1223.11

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	单位名称	类别	不动产名称	结构	建成时间	面积(㎡)
36	毛尔盖公司	房屋	光伏格窝站房屋	钢混	2025/5/31	1342.52
37	会东公司	房屋	综合楼	钢混	2024/4/30	1281.95
38	会东公司	房屋	35KV 配电楼	钢混	2024/4/30	668.97
39	会东公司	房屋	辅助用房	钢混	2024/4/30	174.11
40	若羌公司	房屋	同阳南风电汇集站房屋	钢混	2025/9/19	2281.40

对于上述存在产权瑕疵的资产,清洁能源下属子公司声明这些资产的权属为各子公司所有。

(五)租赁事项

1、一般租赁事项

清洁能源及下属子公司存在以下租赁事项:

序号	单位名称	出租方	租赁资产地址	租赁期间	年租金 (万元)	备注
1	清洁能源	成都骅信科技发展有限公司	高新区九兴大道 14 号凯乐国际项目 1 栋 1 单元 14 楼 1401	2025/01/01-2026/12/31	34.73	
2	清洁能源	四川路桥城乡建设投资有限公司	成都市高新区科园三路 4 号火炬时代 1-12-2	2025/05/01-2026/09/30	22.16	
3	清洁能源	四川硕润物业服务有限责任公司	高新区九兴大道 14 号凯乐国际负一楼车位 20 个	2024/12/31-2026/12/31	13.68	
4	清洁能源	成都瑞华一九九商业管理有限公司	天府一街 535 号成都两江国际 1 号楼 9 层楼	2025/6/22~2026/11/21	261.33	
5	清洁能源	甘孜农村商业银行股份有限公司道孚支行	道孚县八美镇八美街 60 号附 1 号	2025/12/01-2026/05/31	-	
6	清洁能源	阿坝县麦昆乡人民政府	阿坝县麦昆乡奇卡洛村麦昆乡人民政府内的房屋(雄哇东路 3 号)	2025/12/01-2026/05/31	-	
7	铁能电力	成都瑞华一九九商业管理有限公司	天府一街 535 号成都两江国际 1 号楼 35 层楼	2021/7/20~2026/7/19	248.92	
8	铁能电力	廖洪刚	马尔康市南木达街 23 号四层楼房及房前地坝	2022/7/4~2027/7/3	46.50	
9	蜀兴公司	成都市科陆洲电子有限公司	四川省成都市武侯区武科西四路 99 号金地威新武侯科创园项目 1 幢 1 层 102 区	2022/8/10~2026/12/19	11.47	
10	蜀兴公司	成都市科陆洲电子有限公司	四川省成都市武侯区武科西四路 99 号金地威新武侯	2022/7/20~2026/12/19	74.61	

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	单位名称	出租方	租赁资产地址	租赁期间	年租金 (万元)	备注
			科创园项目 1 幢 2 层 201 室			
11	蜀兴公司	四川攀大高速公路开发有限责任公司等 32 家单位	32 项租赁物主要为高速公路永久性征地内(红线范围内)的沿线道路边坡、隧道洞口、匝道、建筑物屋顶、服务区、停车区、闲置空地等		-	
12	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	热窝草地	2023/11/1~2043/10/31	585.66	合同期总租金
13	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	知木村草地	2023/11/1~2043/10/31	298.08	合同期总租金
14	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	西北窝村草地	2023/11/1~2043/10/31	840.64	合同期总租金
15	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	木都村草地	2023/11/1~2043/10/31	967.29	合同期总租金
16	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	慈坝村草地	2023/11/1~2043/10/31	619.23	合同期总租金
17	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	八字村草地	2023/11/1~2043/10/31	78.58	合同期总租金
18	毛尔盖公司	黑水县知木林镇人民政府	二木林村草地	2023/11/1~2043/10/31	57.01	合同期总租金
19	毛尔盖公司	甄小龙	成都市高新区天府大道北段 28 号茂业中心 B 座 2401、2402 室	2023/7/1~2026/6/30	35.39	
20	盐源公司	盐源县白乌镇人民政府	盐源县白乌镇长麻村、面坝村	2024/6/25~2044/6/24	111.90	
21	盐源公司	盐源县棉桠镇人民政府	盐源县棉桠镇中心村、木邦营村	2024/6/25~2044/6/24	95.40	
22	盐源公司	盐源县牦牛山畜牧场	盐源县棉桠镇牦牛山畜牧场	2024/6/25~2044/6/24	400.50	
23	盐源公司	成都广联置业有限责任公司	锦东路 568 号摩根中心 2 栋 29 层 1-3 号	2024/8/1~2026/8/7	54.71	
24	会东公司	野租乡老村村	野租乡老村村租地协议	2023/2/15~2049/2/14	40.88	

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	单位名称	出租方	租赁资产地址	租赁期间	年租金 (万元)	备注
25	会东公司	堵格镇赊租村	堵格镇赊租村土地租赁协议	2023/3/1~2049/2/28	11.10	
26	会东公司	鲹鱼河镇白拉度村	鲹鱼河镇白拉度村土地租赁协议	2023/7/20~2049/7/19	7.88	
27	会东公司	会东县堵格林业站	会东县堵格镇	2025/04/30~2027/04/30	0.18	
28	会东公司	会东县堵格林业站	会东县堵格镇	2023/04/30~2043/04/29	0.48	
29	会东公司	会东县铅锌林业站	会东县铅锌镇	2025/04/30~2027/04/30	2.40	
30	会东公司	会东县铅锌林业站	会东县铅锌镇	2023/04/30~2043/04/29	19.52	
31	会东公司	会东县野租林业站	会东县野租乡	2025/04/30~2027/04/30	1.15	
32	会东公司	会东县野租林业站	会东县野租乡	2023/04/03~2043/04/29	14.91	
33	若羌公司	若羌县自然资源局	位于格库铁路里程K822-K834 以东, 西南距若羌县城约 26 公里的 57/7394 公顷土地	2024/12/1~2044/11/30	28.58	
34	铁投环联	浙商银行股份有限公司成都分行	锦江之春一号楼 9 层	2023/10/10~2026/10/9	137.26	
35	盐源中为	盐源县白乌镇长坪子村村委会及 80 户农户	盐源县白乌镇三棵樹村、盐源县白乌镇长坪子村	2015/5/28~2040/12/5	702.68	总租金
36	盐源巨能	69 户农户	盐源县白乌镇长坪子村、盐源县白乌镇白乌村、盐源县白乌镇柯登村	2016/1/24~2041/5/23	768.32	总租金
37	润储汇能	彭州市濛阳街道泉沟村股份经济合作联合社	彭州市濛阳街道泉沟村	2025/1/14~2045/1/13	30.00	
38	润储汇能	罗吉林	成都市彭州市濛阳镇濛阳大道与滨河南路交叉口东南 220 米 渝投龙兴·玫瑰湾三栋二单元 1303	2025/2/17~2026/2/17	5.56	
39	润储汇能	罗立均	成都市彭州市濛阳镇濛阳大道与滨河南路交叉口东南 220 米 渝投龙兴·玫瑰湾 二栋二单元 1401 号	2025/3/12~2026/3/12	3.60	
40	润储汇能	张仁英	成都市彭州市濛阳镇泉沟村泉石小区 37 号	2025/3/12~2026/3/12	4.53	
41	润储汇能	周兵	成都市彭州市濛阳镇濛阳	2025/3/15~2026/3/15		

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	单位名称	出租方	租赁资产地址	租赁期间	年租金 (万元)	备注
			大道与滨河南路交叉口东南 220 米 佳兆业金域都荟中苑 4 栋 1 单元 101 号		4.33	
42	盐边公司	严德华、吴加万等 41 项	盐边县红格镇昔格达社区、新县城等	2023/3/19~2050/4/2	15.31	
43	盐边公司	刘艳	攀枝花市东区新源路 728 号	2025/3/12-2026/3/11	2.76	
44	盐边公司	蔡婷婷	攀枝花市东区新源路 728 号	2025/9/21-2026/3/20	3.84	
45	若羌同阳	蒋菲菲	乌鲁木齐市水磨沟区鸿泰路 66 号大都会小区 9# 综合办公楼 1305 室	2025/12/5-2026/12/5	16.53	
46	道孚蜀道	道孚县色卡乡农牧村股份经济合作联合社	道孚县色卡乡土地	2025/12/19-2045/12/18	321.44	每 5 年上涨 10%
47	哈密蜀清	杨慧	哈密市前进大道润景园 6 号楼 2 单元 702	2025/2/20-2026/2/19	4.60	

截至评估报告日，润储汇能已到期房产不再续租，盐边公司、哈密蜀清到期房产已续租。

2、融资租赁事项

清洁能源子公司存在以下融资租赁事项：

序号	单位名称	出租人	租入标的物	租赁期开始日	租赁期结束日	融资金额 (万元)
1	盐源公司	建信金融租赁有限公司	光伏组件	2025/3/25	2026/12/20	50,000.00
2	会东公司、清洁能源	蜀道融资租赁(深圳)有限公司	光伏组件	2024/12/17	2032/12/17	15,000.00
	合计					65,000.00

(六)抵、质押担保事项

截至评估基准日，清洁能源及下属子公司存在以下抵、质押担保事项：

序号	单位名称	借款银行	借款余额(万元)	借款期限	抵、质押事项
1	清洁能源	中国工商银行滨江支行	17,069.70	2024/9/29~2049/9/5	以武侯区簇桥街道双凤社区 5 组建设用地使用权提供抵押担保、“武侯区蜀道清洁

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	单位名称	借款银行	借款余额(万元)	借款期限	抵、质押事项
					能源科研基地项目”租赁收入应收账款提供质押担保。
2	蜀兴公司	中信银行成都万象支行	357.00	2023/8/4~2028/8/4	最高额权利质押
3	蜀兴公司	国家开发银行四川省分行	3,900.00	2024.11.01-2039.11.1	应收账款质押,《分布式光伏发电项目高压发用电合同》项下全部权益和收益
4	蜀兴公司	国家开发银行四川省分行	259.28	2025.8.25-2040.8.25	应收账款质押;全部经营性资产(包括但不限于光伏板、储能设备和其他地上附着物)
5	蜀兴公司	国家开发银行四川省分行	3,325.52	2025.9.19-2040.9.19	应收账款质押(即借款人运营贷款项目供应冷、暖、电产生的债权,及其除运营贷款项目外销售电力产生的债权);全部经营性资产(包括但不限于光伏板、储能设备和其他地上附着物)
6	巴郎河公司	中国农业银行股份有限公司康定市支行	34,650.00	2021/12/28~2031/12/27	质押-电费收费权(电源(发电)项目收费权)
7	毛尔盖公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市锦江区支行	63,633.00	2023/11/20~2043/11/19	毛尔盖水电站 42 万 kW 水光互补项目收费权提供质押担保
8	毛尔盖公司	中国农业银行股份有限公司黑水县支行	48,240.00	2023/11/20~2043/11/19	项目建设期为信用质押,运营期追加毛尔盖水电站 42 万 kW 水光互补项目收费权。
9	毛尔盖公司	阿坝农村商业银行股份有限公司黑水支行	40,000.00	2023/12/27~2043/12/26	信用质押,运营期追加毛尔盖水电站 42 万 kW 水光互补项目收费权质押贷款
10	毛尔盖公司	国家开发银行四川分行	198,850.00	2024/7/30~2046/7/30	毛尔盖公司依法拥有的可以抵押的四川省阿坝州黑水河毛尔盖水电站项下的固定资产和水电站项目的电费收费权及其项下全部收益
11	毛尔盖公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市锦江区支行	148,739.80	2024/7/30~2046/7/30	
12	毛尔盖公司	中国农业银行股份有限公司黑水县支行	31,418.30	2024/7/30~2046/7/30	

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	单位名称	借款银行	借款余额(万元)	借款期限	抵、质押事项
13	毛尔盖公司	阿坝州农村信用联社股份有限公司黑水信用社	40,000.00	2024/7/30~2046/7/30	
14	毛尔盖公司	中国农业银行股份有限公司	19,150.00	2024/9/30~2043/12/18	项目建设期为信用质押 运营期追加毛尔盖水电站 42 万 kW 水光互补项目收费权
15	会东公司	国家开发银行四川省分行	66,959.00	2023/5/29~2042/5/29	以电费收费权质押担保借款
16	会东公司	中国农业银行会东县支行	8,930.00	2024~2039/5/29	项目建设期贷款为信用贷款，经营期贷款采用电站收费权质押担保
17	若羌公司	中国银行新疆维吾尔自治区分行	213,750.00	2024/1/29-2041/1/29	75.86%电费收费权质押
18	若羌公司	国家开发银行新疆维吾尔自治区分行	48,190.00	2024/7/1-2039/7/1	24.14%电费收费权质押
19	铁能电力	国家开发银行四川省分行	48,600.00	2016/6/7-2041/6/7	蜀道投资集团有限责任公司担保
20	盐源中为	中国民生银行股份有限公司成都分行	21,000.00	2021/7/14-2036/7/13	铁能电力公司担保、铁能电力公司以持有盐源中为公司 100%股权提供质押担保、盐源中为公司以固定资产提供抵押担保、以电费收费权提供质押担保
21	盐源巨能	中国民生银行股份有限公司成都分行	25,400.00	2021/7/14-2036/7/13	铁能电力公司担保、铁能电力公司以持有盐源巨能公司 100%股权提供质押担保、盐源巨能以固定资产提供抵押担保、以电费收费权提供质押担保
22	盐源公司	中国农业银行股份有限公司成都双流支行	87,002.52	2024/7/29-2044/12/20	盐源公司以其凉山盐源牦牛坪光伏发电项目电费收费权提供质押担保
23	盐源公司	国家开发银行四川省分行	29,600.00	2024/12/27-2049/12/27	盐源公司以其凉山盐源牦牛坪光伏发电项目电费收费权提供质押担保
24	润储汇能	上海浦东发展银行股份有限公司成都分公司	18,000.00	2025/7/31-2040/7/31	以与国网四川省电力公司签订的购售电合同收取的应收账款质押担保借款

(七)长期股权投资认缴出资额与实缴出资额不一致情况说明

截至评估基准日，清洁能源长期股权投资存在认缴出资比例与实缴出资比例不一致情形，明细如下：

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

长期股权投资单位	清洁能源认缴出资比例	清洁能源实缴出资比例
盐边公司	90.00%	85.11%
铁投康巴	70.00%	73.58%
华电甘孜	10.00%	13.90%
阿坝华电	39.00%	38.07%

根据以上长期股权投资单位的章程约定，按实缴出资比例进行利润分配。

CH3 宏观分析与行业分析

一、宏观分析

2025 年，面对国内外经济环境的复杂变化，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定不移贯彻新发展理念、推动高质量发展，统筹国内国际两个大局，统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，纵深推进全国统一大市场建设，国民经济运行顶压前行、向新向优，高质量发展取得新成效，经济社会发展主要目标任务圆满实现，“十四五”胜利收官。

初步核算，全年国内生产总值 1401879 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 93347 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 499653 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 808879 亿元，增长 5.4%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%，三季度增长 4.8%，四季度增长 4.5%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.2%。

一、粮食增产丰收，畜牧业稳定增长

全年全国粮食总产量 71488 万吨，比上年增加 838 万吨，增长 1.2%。其中，夏粮产量 14975 万吨，下降 0.1%；早稻产量 2851 万吨，增长 1.2%；秋粮产量 53662 万吨，增长 1.5%。分品种看，小麦产量 14007 万吨，基本持平；玉米产量 30124 万吨，增长 2.1%；稻谷产量 20904 万吨，增长 0.7%；大豆产量 2091 万吨，增长 1.3%。全年猪牛羊禽肉产量 10072 万吨，比上年增长 4.2%，首次超过 1 亿吨。其中，猪肉产量 5938 万吨，增长 4.1%；牛肉产量 801 万吨，增长 2.8%；羊肉产量 496 万吨，下降 4.2%；禽肉产量 2837 万吨，增长 6.7%。牛奶产量 4091 万吨，增长 0.3%；禽蛋产量 3498 万吨，下降 2.5%。全年生猪出栏 71973 万头，增长 2.4%；年末生猪存栏 42967 万头，增长 0.5%。

二、工业生产较快增长，装备制造业和高技术制造业增势较好

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.9%。分三大门类看，采矿业增加值增长 5.6%，制造业增长 6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.3%。装备制造业增加值增长 9.2%，高技术制造业增加值增长 9.4%，增速分别快于规模以上工业 3.3、3.5 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.6%；股份制企业增长 6.3%，外商及港澳台投资企业增长 3.9%；私营企业增长 5.3%。分产品看，3D 打印设备、工业机器人、新能源汽车产品产量分别增长 52.5%、28.0%、25.1%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.2%，环比增长 0.49%。12 月份，制造业采购经理指数为 50.1%，比上月上升 0.9 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 55.5%，上升 2.4 个百分点。1—11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 66269 亿元，同比增长 0.1%。

三、服务业平稳增长，现代服务业发展良好

全年服务业增加值比上年增长 5.4%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 11.1%、10.3%、5.2%、5.0%、4.9%。12 月份，服务业生产指数同比增长 5.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业生产指数分别增长 14.8%、11.3%、6.5%。1—11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 7.8%。12 月份，服务业商务活动指数为 49.7%，比上月上升 0.2 个百分点；服务业业务活动预期指数为 56.4%，上升 0.5 个百分点。其中，电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数均位于 60.0% 以上高位景气区间。

四、市场销售规模扩大，服务零售较快增长

全年社会消费品零售总额 501202 亿元，比上年增长 3.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 432972 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 68230 亿元，增长 4.1%。按消费类型分，商品零售额 443220 亿元，增长 3.8%；餐饮收入 57982 亿元，增长 3.2%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，全年限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、体育娱乐用品类、家用电器和音像器材类、粮油食品类商品零售额分别增长 20.9%、17.3%、15.7%、11.0%、9.3%。全国网上零售额 159722 亿元，比上年增长 8.6%。其中，实物商品网上零售额 130923 亿元，增长 5.2%，占社会消费品零售总额的比重为 26.1%。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 0.9%，环比下降 0.12%。全年服务零售额比上年增长 5.5%。其中，文体休闲服务类、通讯信息服务类、旅游咨询租赁服务类、交通出行服务类零售额较快增长。

五、固定资产投资同比下降，制造业投资保持增长

全年全国固定资产投资(不含农户)485186 亿元，比上年下降 3.8%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资下降 0.5%。分领域看，基础设施投资下降 2.2%，制造业投资增长 0.6%，房地产开发投资下降 17.2%。全国新建商品房销售面积 88101 万平方米，下降 8.7%；新建商品房销售额 83937 亿元，下降 12.6%。分产业看，第一产业投资增长 2.3%，第二产业投资增长 2.5%，第三产业投资下降 7.4%。民间投资下降 6.4%；扣除房地产开发投资，民间投资下降 1.9%。高技术产业中，信息服务业，航空、航天器及设备制造业投资分别增长 28.4%、16.9%。12 月份，固定资产投资(不含农户)环比下降 1.13%。

六、货物进出口稳定增长，贸易结构持续优化

全年货物进出口总额 454687 亿元，比上年增长 3.8%。其中，出口 269892 亿元，增长 6.1%；进口 184795 亿元，增长 0.5%。民营企业进出口增长 7.1%，占进出口总额的比重为 57.3%，比上年提高 1.8 个百分点。对共建“一带一路”国家进出口增长 6.3%，占进出口总额的比重为 51.9%。高技术产品出口增长 13.2%。

12 月份, 货物进出口总额 42630 亿元, 同比增长 4.9%。其中, 出口 25359 亿元, 增长 5.2%; 进口 17271 亿元, 增长 4.4%。

七、居民消费价格总体平稳, 核心 CPI 温和回升

全年居民消费价格指数(CPI)与上年持平。分类别看, 食品烟酒价格下降 0.7%, 衣着价格上涨 1.5%, 居住价格上涨 0.1%, 生活用品及服务价格上涨 0.9%, 交通通信价格下降 2.6%, 教育文化娱乐价格上涨 0.8%, 医疗保健价格上涨 0.8%, 其他用品及服务价格上涨 9.3%。在食品烟酒价格中, 猪肉价格下降 6.1%, 鲜菜价格下降 3.9%, 粮食价格下降 1.0%, 鲜果价格上涨 1.2%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.7%, 涨幅比上年扩大 0.2 个百分点。12 月份, 居民消费价格同比上涨 0.8%, 涨幅比上月扩大 0.1 个百分点; 环比上涨 0.2%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 2.6%; 12 月份同比下降 1.9%, 环比上涨 0.2%。全年工业生产者购进价格比上年下降 3.0%; 12 月份同比下降 2.1%, 环比上涨 0.4%。

八、就业形势总体稳定, 城镇调查失业率平稳

全年全国城镇调查失业率平均值为 5.2%。12 月份, 全国城镇调查失业率为 5.1%。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%; 外来户籍劳动力调查失业率为 4.7%, 其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.4%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.1%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.6 小时。全年农民工总量 30115 万人, 比上年增加 142 万人, 增长 0.5%。其中, 本地农民工 12109 万人, 增长 0.1%; 外出农民工 18006 万人, 增长 0.8%。

九、居民收入持续增长, 农村居民收入增速快于城镇

全年全国居民人均可支配收入 43377 元, 比上年名义增长 5.0%, 扣除价格因素实际增长 5.0%。按常住地分, 城镇居民人均可支配收入 56502 元, 比上年名义增长 4.3%, 实际增长 4.2%; 农村居民人均可支配收入 24456 元, 比上年名义增长 5.8%, 实际增长 6.0%。全国居民人均可支配收入中位数 36231 元, 比上年名义增长 4.4%。按全国居民五等份收入分组, 低收入组人均可支配收入 10150 元, 中间偏下收入组 22702 元, 中间收入组 35536 元, 中间偏上收入组 55586 元, 高收入组 103778 元。全年全国居民人均消费支出 29476 元, 比上年名义增长 4.4%, 扣除价格因素实际增长 4.4%。全国居民人均食品烟酒消费支出占人均消费支出的比重(恩格尔系数)为 29.3%, 比上年下降 0.5 个百分点; 全国居民人均服务性消费支出增长 4.5%, 占人均消费支出的比重为 46.1%, 与上年持平。

十、人口总量有所减少, 城镇化率继续提高

年末全国人口(包括 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的人口, 不包括居住在 31 个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员)140489 万人, 比上年末减少 339 万人。全年出生人口 792 万人, 人口出生率为 5.63‰; 死亡人口 1131 万人, 人口死亡率为 8.04‰; 人口自然增长率为-2.41‰。从性别构成看, 男性人口 71685 万人, 女性人口 68804 万人, 总人口性别比为 104.19(以女性为 100)。

从年龄构成看，16—59 岁人口 85136 万人，占全国人口的比重为 60.6%；60 岁及以上人口 32338 万人，占全国人口的 23.0%，其中 65 岁及以上人口 22365 万人，占全国人口的 15.9%。从城乡构成看，城镇常住人口 95380 万人，比上年末增加 1030 万人；乡村常住人口 45109 万人，减少 1369 万人；城镇人口占全国人口的比重(城镇化率)为 67.89%，比上年末提高 0.89 个百分点。从受教育程度看，16—59 岁人口平均受教育年限达到 11.3 年，比上年提高 0.1 年。

总的来看，2025 年国民经济顶住多重压力保持稳中有进发展态势，高质量发展取得新成效。但也要看到，外部环境变化影响加深，国内供强需弱矛盾突出，经济发展中老问题、新挑战仍然不少。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大、二十届历次全会精神和中央经济工作会议部署要求，坚持稳中求进、提质增效，实施更加积极有为的宏观政策，持续扩大内需、优化供给，做优增量、盘活存量，因地制宜发展新质生产力，纵深推进全国统一大市场建设，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，确保“十五五”开好局、起好步。

二、行业分析

根据《中上协行业分类》(2023)，清洁能源所属行业为电力、热力、燃气及水生产和供应业(D44)；根据《国民经济行业分类(GB/T4754-2017)》，清洁能源所处行业为电力、热力生产和供应业中的太阳能发电(D4416)。主营业务包括水电、风电、光伏发电以及储能业务等。现就主要行业分析如下：

(一)水电行业分析

1、行业相关政策

序号	政策文件	颁布部门	颁布时间	主要内容
1	《中华人民共和国电力法》	全国人民代表大会常务委员会	1996 年	对电力建设、电力生产与电网管理、电力供应与使用、电价与电费、电力设施保护等方面作出了明确规定，明确了相应法律责任，并指出“国家鼓励和支持利用可再生能源和清洁能源发电”。
2	《上网电价管理暂行办法》	国家发展改革委	2005 年	规定竞价上网前独立发电企业的上网电价由政府价格主管部门根据发电项目经济寿命周期，按照合理补偿成本、合理确定收益和依法计入税金的原则核定。除政府招标确定上网电价和新能源的发电企业外，同一地区新建设的发电机组上网电价实行同一价格，并事先向社会公布，原来已经定价的发电企业上网电价逐步统一。建立区域竞争性电力市场并实行竞价上网后，参与竞争的发电机组主要实行两部制上网电价。其中，容量电价由政府价格主管部门制定，电量电价由市场竞争形成。容量电价逐步过渡到由市场竞争确定。在发电和用户买卖双

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

				方共同参与的电力市场中，双边交易的电量和电价由买、卖双方协商确定。
3	《电力业务许可证管理规定》	国家电力监管委员会	2005 年	规定在中华人民共和国境内从事电力业务，应当按照本规定取得电力业务许可证。许可证分为发电、输电、供电三个类别：从事发电业务的，应当取得发电类电力业务许可证；从事输电业务的，应当取得输电类电力业务许可证；从事供电业务的，应当取得供电类电力业务许可证。
4	《中华人民共和国可再生能源法》	全国人民代表大会常务委员会	2006 年	国家将可再生能源的开发利用列为能源发展的优先领域，通过制定可再生能源开发利用总量目标和采取相应措施，推动可再生能源市场的建立和发展。水力发电对本法适用。
5	《节能发电调度办法(试行)》	国家发展改革委 环境保护总局 国家电力监管委员会 能源办	2007 年	按照节能、经济的原则，优先调度可再生发电资源。首先是无调节能力的风能、太阳能、海洋能、水能等可再生能源发电机组；其次是有调节能力的水能、生物质能、地热能等可再生能源发电机组和满足环保要求的垃圾发电机组等。
6	《电力业务许可证(发电类)监督管理办法(试行)》	国家电力监管委员会	2011 年	规定发电企业应当持电力业务许可证(发电类)或电力监管机构出具的有效证明文件，与输供电企业、电力调度机构签订《并网调度协议》和《购售电合同》。
7	中共中央国务院关于打赢脱贫攻坚战的决定	中共中央国务院	2015 年	大力扶持贫困地区农村水电开发。加强贫困地区农村气象为农服务体系和灾害防御体系建设。
8	《贫困地区水电矿产资源开发资产收益扶贫改革试点方案》	国务院办公厅	2016 年	在安排水电、矿产资源开发领域项目中央补助等资金时，对符合条件的试点项目予以优先支持。农村小水电扶贫工程中央预算内投资优先支持试点项目，中央投资收益专项用于扶持建档立卡贫困户和贫困村相关公共设施建设。
9	《可再生能源发电全额保障性收购管理办法》	国家发展改革委	2016 年	水力发电根据国家确定的上网标杆电价(或核定的电站上网电价)和设计平均利用小时数，通过落实长期购售电协议、优先安排年度发电计划和参与现货市场交易等多种形式，落实优先发电制度和全额保障性收购。
10	《关于加强发电企业许可监督管理有关事项的通知》	国家能源局	2016 年	严格电力业务许可制度，加快淘汰落后产能，促进可再生能源发展，充分发挥许可证在规范电力企业运营行为等方面的作用。
11	兴边富民行动“十三五”规划	国务院办公厅	2017 年	在保护生态前提下，积极稳妥开发建设水电，因地制宜发展太阳能光伏发电和风力发电，支持离网缺电贫困地区小水电开发，研究建立水电开发边民共享利益机制。
12	乡村振兴战略规划(2018—2022 年)	中共中央国务院	2018 年	大力推进荒漠化、石漠化、水土流失综合治理，实施生态清洁小流域建设，推进绿色小水电改造。
13	国务院关于落实政府工作报告重点工作部门分工的意见	国务院	2019 年	大力发展可再生能源，加快解决风、光、水电消纳问题。
14	《关于建立健全可再生能源电力消纳保障机制的通知》	国家发展改革委、国家能源局	2019 年	明确按省级行政区域对电力消费规定应达到的可再生能源消纳责任权重，各省级人民政府能源主管部门牵头负责本省级行政区域的消纳责

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

				任权重落实，电网企业承担经营区消纳责任权重实施的组织责任，售电企业和电力用户协同承担消纳责任。
15	中共中央国务院关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见	中共中央国务院	2020 年	大力发展循环经济，推进资源循环利用基地建设和园区循环化改造，鼓励探索低碳转型路径。全面推进河长制、湖长制，推进绿色小水电改造。
16	中共中央国务院关于新时代推动中部地区高质量发展的意见	中共中央国务院	2021 年	因地制宜发展绿色小水电、分布式光伏发电，支持山西煤层气、鄂西页岩气开发转化，加快农村能源服务体系建设。
17	《国家发展改革委关于进一步完善抽水蓄能价格形成机制的意见》	国家发展改革委	2021 年	明确今后一段时期，加快发展抽水蓄能电站是提升电力系统灵活性、经济性和安全性的重要方式，是构建以新能源为主体的新型电力系统的迫切要求，对保障电力供应、确保电网安全、促进新能源消纳、推动能源绿色低碳转型具有重要意义。现阶段，要坚持以两部制电价政策为主体，进一步完善抽水蓄能价格形成机制，以竞争性方式形成电量电价，将容量电价纳入输配电价回收，同时强化与电力市场建设发展的衔接，逐步推动抽水蓄能电站进入市场，着力提升电价形成机制的科学性、操作性和有效性，充分发挥电价信号作用，调动各方面积极性，为抽水蓄能电站加快发展、充分发挥综合效益创造更加有利的条件。
18	2030 年前碳达峰行动方案	国务院	2021 年	因地制宜开发水电。积极推进水电基地建设，推动金沙江上游、澜沧江上游、雅砻江中游、黄河上游等已纳入规划、符合生态保护要求的水电项目开工建设，推进雅鲁藏布江下游水电开发，推动小水电绿色发展。推动西南地区水电与风电、太阳能发电协同互补。统筹水电开发和生态保护，探索建立水能资源开发生态保护补偿机制。
19	国务院关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知	国务院	2022 年	推动能源领域基本具备条件今年可开工的重大项目尽快实施。积极稳妥推进金沙江龙盘等水电项目前期研究论证和设计优化工作。
20	关于进一步加快电力现货市场建设工作的通知	国家发展改革委、国家能源局	2023 年	推进电力现货市场建设是贯彻党的二十大精神，贯彻新发展理念，促进能源高质量发展的重要举措。经过几年探索，电力现货市场在优化资源配置、提升电力安全保供能力、促进可再生能源消纳等方面作用显著。为加快全国统一电力市场体系建设，推动电力资源在更大范围共享互济和优化配置，在确保有利于电力安全稳定供应的前提下，有序实现电力现货市场全覆盖，加快形成统一开放、竞争有序、安全高效、治理完善的电力市场体系，充分发挥市场在电力资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，进一步激发各环节经营主体活力助力规划建设新型能源体系，加快建设高效规范、公平竞争充分开放的全国统一大市场。
21	关于加强电网调峰储能和智能化调度	国家发展改革委	2024 年	到 2027 年，电力系统调节能力显著提升，抽水蓄能电站投运规模达到 8000 万千瓦以上，需求

	能力建设的指导意见			侧响应能力达到最大负荷的 5%以上，保障新型储能市场化发展的政策体系基本建成，适应新型电力系统的智能化调度体系逐步形成，支撑全国新能源发电量占比达到 20%以上、新能源利用率保持在合理水平，保障电力供给平衡和系统安全稳定运行。
22	关于新形势下配电网高质量发展的指导意见	国家发展改革委、国家能源局	2024 年	1)到 2025 年，配电网网架结构更加坚强清晰，供配电能力合理充裕；配电网承载力和灵活性显著提升，具备 5 亿千瓦左右分布式新能源、1200 万台左右充电桩接入能力；有源配电网与大电网兼容并蓄，配电网数字化转型全面推进，开放共享系统逐步形成，支撑多元创新发展；智慧调控运行体系加快升级，在具备条件地区推广车网协调互动和构网型新能源、构网型储能等新技术。 2)到 2030 年，基本完成配电网柔性化、智能化、数字化转型，实现主配微网多级协同、海量资源聚合互动、多元用户即插即用，有效促进分布式智能电网与大电网融合发展，较好满足分布式电源、新型储能及各类新业态发展需求，为建成覆盖广泛、规模适度、结构合理、功能完善的高质量充电基础设施体系提供有力支撑，以高水平电气化推动实现非化石能源消费目标。

2、电力行业现状

电力是国民经济的支柱产业，近几年随着我国经济的发展，电力需求保持增长。根据国家能源局，2025 年，全社会用电量累计 103682 亿千瓦时，同比增长 5.0%。从分产业用电看，第一产业用电量 1494 亿千瓦时，同比增长 9.9%；第二产业用电量 66366 亿千瓦时，同比增长 3.7%；第三产业用电量 19942 亿千瓦时，同比增长 8.2%；城乡居民生活用电量 15880 亿千瓦时，同比增长 6.3%。第三产业和城乡居民生活用电对用电量增长的贡献达到 50%。充换电服务业以及信息传输、软件和信息技术服务业用电量增速分别达到 48.8%、17.0%，是拉动第三产业用电量增长的重要原因。

2024 年全社会用电量 98521 亿千瓦时，同比增长 6.8%，其中规模以上工业发电量为 94181 亿千瓦时。从分产业用电看，第一产业用电量 1357 亿千瓦时，同比增长 6.3%；第二产业用电量 63874 亿千瓦时，同比增长 5.1%；第三产业用电量 18348 亿千瓦时，同比增长 9.9%；城乡居民生活用电量 14942 亿千瓦时，同比增长 10.6%。截至 2024 年 12 月底，全国累计发电装机容量约 33.5 亿千瓦，同比增长 14.6%。其中，太阳能发电装机容量约 8.9 亿千瓦，同比增长 45.2%；风电装机容量约 5.2 亿千瓦，同比增长 18.0%；水电发电装机容量约 4.4 亿千瓦，同比增长 3.2%。

2023 年全社会用电量 92241 亿千瓦时，同比增长 6.7%，其中规模以上工业发电量为 89,091 亿千瓦时。从分产业用电看，第一产业用电量 1,278 亿千瓦时，

同比增长 11.5%；第二产业用电量 60,745 亿千瓦时，同比增长 6.5%；第三产业用电量 16,694 亿千瓦时，同比增长 12.2%；城乡居民生活用电量 13,524 亿千瓦时，同比增长 0.9%。截至 2023 年 12 月底，全国累计发电装机容量约 29.2 亿千瓦，同比增长 13.9%。其中，太阳能发电装机容量约 6.1 亿千瓦，同比增长 55.2%；风电装机容量约 4.4 亿千瓦，同比增长 20.7%；水电装机容量约 4.2 亿千瓦，同比增长 1.8%；火电装机容量 13.90 亿千瓦，同比增长 4.1%。

截至 2025 年底全国累计装机容量达 38.9 亿千瓦，同比增长 16.1%。其中水电装机 4.5 亿千瓦，风电加光伏累计装机 17.6 亿千瓦。在水电项目方面，我国多个大型水电项目在 2024 年-2025 年取得了显著进展。例如，2025 年 6 月位于四川省阿坝州马尔康市的大渡河巴拉水电站首台机组正式投产发电，对于促进国家“双碳”目标的实现，助力民族地区经济社会发展，优化电网结构保障迎峰度夏，均具有重要意义；位于大渡河干流四川省雅安市石棉县境内的老鹰岩一二级水电站预计总投资 105.03 亿元，其中二级水电站已于 2024 年 10 月开工，一级水电站计划于 2025 年 8 月开工，计划于 2029 年实现全部机组投产发电；白鹤滩水电站的总装机容量为 1600 万千瓦，是目前世界上在建规模最大的水电站。此外澜沧江流域的水电开发也在 2024 年取得了显著进展。澜沧江流域的水电项目包括糯扎渡、大华桥、黄登、乌弄龙等，这些项目在 2024 年实现了稳定运行和高效发电。澜沧江流域水电项目的总装机容量达到 2000 万千瓦，占全国水电装机容量的比重超过 5%。

在水电技术方面，我国水电行业在 2024-2025 年取得了多项技术创新。例如，我国自主研发的抽水蓄能技术在 2024 年取得了重大突破，实现了抽水蓄能电站的高效运行和大规模应用，到 2025 年抽水蓄能装机容量突破 6000 万千瓦，市场规模达 1500 亿元。新型抽水蓄能电站采用可逆式水泵水轮机，实现电能与势能的高效转换，为电网提供灵活调节能力。此外，我国水电行业在水电自动化控制、智能运维等方面也取得了显著进展，提高了水电系统的运行效率和安全性。

在水电国际合作方面，我国水电行业在 2024 年与多个国家开展了广泛的合作。例如，我国与东南亚国家在水电开发方面开展了合作，共同开发了多个大型水电项目，如老挝的南欧江水电站、柬埔寨的桑河二级水电站等。这些合作项目不仅促进了当地经济发展，也为我国水电行业提供了海外市场和经验积累。

综上，2024-2025 年我国电力行业在新能源装机、电力市场增长方面取得了显著成果，展现了中国在能源领域的坚定决心和明确方向。

3、四川省电力市场分析

(1)用电情况

根据四川省统计局统计数据：截至 2025 年 12 月 31 日，四川省全社会发电量超过了 5088 亿千瓦时，同比增长 0.4%；2024 年 12 月 31 日，四川省全社会发电量达到了 5053.5 亿千瓦时，同比增长 6.8%。

(2)电源装机

作为四川省清洁能源的主力军,水电装机容量在全省电源总装机容量中占据绝对优势。2024年,全省清洁能源装机容量达到1.1亿千瓦、占比86.7%,其中水电装机容量9759万千瓦、居全国第一位。天然气(页岩气)产量达到552亿立方米,居全国第一位。这一成就不仅体现了四川省在清洁能源发展方面的领先地位,也为全省的经济社会发展提供了坚实的能源保障。

(3)发电及上网电量情况

截至2025年12月31日,四川省总发电量达到5088亿千瓦时,同比增加0.4%。其中,火力、水力、风力、太阳能发电量分别为:974.8亿千瓦时、3816.3亿千瓦时、166.6亿千瓦时、130.45亿千瓦时;分别占四川省发电量的19.16%、75.01%、3.27%、2.56%。在新能源发电领域方面取得了进一步进展,为全省的能源结构优化和可持续发展做出了重要贡献。

4、水电行业竞争情况

(1)水电行业的竞争格局

我国水电行业已经基本实现市场主体多元化,主要包括三峡集团、五大发电集团、其他中央企业、地方发电集团以及民营和外资发电企业等。五大发电集团是指华能集团、大唐集团、国电集团、华电集团和国家电投,各家均有相当规模的水电装机容量;其他中央企业如国投集团也拥有较大规模水电装机;地方发电集团包括湖北能源集团股份有限公司、甘肃省电力投资集团有限责任公司、四川省投资集团等拥有一定的地方区域资源优势的企业。

三峡集团是我国最大的水电企业,截至2024年末,三峡集团的可控装机规模达到了15,830.77万千瓦,其中国内水电7,823.91万千瓦(占集团49.42%),国内风电、光伏等新能源5,959.20万千瓦,国内火电666.80万千瓦,海外项目1,236.07万千瓦(其中水电项目887.69万千瓦,风电项目127.88万千瓦,光伏220.50万千瓦);三峡集团实现发电量4,573.84亿千瓦时,同比增加10.58%。其中,国内水电3,083.03亿千瓦时,国内新能源825.90亿千瓦时,国内火电267.21亿千瓦时,国际389.90亿千瓦时。

三峡集团以长江上游、金沙江下游水电基地开发为主,主要水电站有:三峡水电站(2,240万千瓦)、溪洛渡水电站(1,386万千瓦)、向家坝水电站(775万千瓦)以及葛洲坝水电站(271.5万千瓦)。

华电集团拥有控制贵州乌江水电开发有限责任公司、云南华电怒江水电开发有限公司、贵州黔源电力股份有限公司等,主要以金沙江上游、乌江和怒江三大水电基地开发为主,已建成的水电站有:乌江水电(1552万千瓦)、构皮滩水电站(300万千瓦)、鲁地拉水电站(216万千瓦)、阿海水电站(200万千瓦)、沙沱水电站(112万千瓦)等。

国家电投以黄河上游流域和湖南沅水流域开发为主，主要有：拉西瓦水电站(420 万千瓦)、李家峡水电站(200 万千瓦)以及公伯峡水电站(150 万千瓦)等。

华能集团下有华能澜沧江水电股份有限公司、华能四川水电有限公司等，主要以澜沧江干流水电基地开发为主，其中已建成的水电站有：糯扎渡水电站(585 万千瓦)、小湾水电站(420 万千瓦)、景洪水电站(175 万千瓦)以及漫湾水电站(167 万千瓦)等。

大唐集团控股广西桂冠电力股份有限公司，桂冠电力以红水河流域开发为主线。大唐集团拥有的水电站有：龙滩水电站(630 万千瓦)、彭水水电站(175 万千瓦)以及岩滩水电站(121 万千瓦)等。

国电集团形成以大渡河流域，新疆、云南、四川、西藏为主的“四区一流域”开发布局，主要开发的水电站有：瀑布沟水电站(360 万千瓦)、龚嘴水电站(77 万千瓦)、深溪沟水电站(66 万千瓦)等。

国投集团拥有雅砻江流域水电开发有限公司、大朝山水电、国投甘肃小三峡发电有限公司等，以雅砻江水电基地、黄河上游水电基地开发为主，主要水电站有：锦屏二级水电站(480 万千瓦)、锦屏一级水电站(360 万千瓦)、二滩水电站(330 万千瓦)、官地水电站(240 万千瓦)以及大朝山水电站(135 万千瓦)等。

(2)进入水电行业的主要障碍

①行政准入壁垒

由于水电行业属于重要的基础能源供应行业，我国政府对水电项目的投资建设采取核准制。在跨界河流、跨省(区、市)河流上建设的单站总装机容量 50 万千瓦及以上的水电站项目需要由国家发展改革委核准，其中单站总装机容量 300 万千瓦及以上或者涉及移民 1 万人及以上的水电站项目需要由国务院核准，其余水电站项目由地方发改委核准。对于一些大型流域的水电站，需要水电开发企业在流域规划阶段就参与进来。在申请项目核准前，需要完成大量前期工作，包括设计电站建造方案、制定征地移民处置方案、评估环境影响等，因此水电行业有着较高的行政准入壁垒。

②技术壁垒

水电行业是技术密集型行业，涉及水文、地质、机电及金属结构、环境保护和水土保持、运行维护等多个领域。水电站的建设，要符合水电工程安全性要求，如果大坝发生溃坝，将严重影响周边地区人民群众的生命财产安全；要符合技术经济性原则，满足造价总体控制目标；要符合总体进度要求，实时监督施工进度，把握建造周期；要满足环保要求，降低对周边环境的影响，对于电站用地涉及的植被、生态破坏需要进行弥补和还原。水电站的运行管理，要符合供电稳定性要求，根据来水流量及时调整水库水位；要符合经济效益最大化原则，通过水库水

位的调节,整合流域的多个梯级电站达到最佳发电效率。上述各点对于水电开发商的技术基础及管理水平提出了很高的要求,因此水电行业有着很高的技术壁垒。

③人才壁垒

水电行业是技术密集型行业,需要高素质的专业人员。水电站的建设和运行,需要严格按照质量标准执行,对从业人员的素质提出了严格的要求。具备成熟电站运行管理经验的人员非常稀缺,对于新人的培训,必须建立在实践的基础上,这就要求水电开发商具备成熟电站的开发经验。

④资金壁垒

水电行业是资金密集型的行业,水电站的投入资金包括土地开垦、大坝建设、库区建设、电厂建设、设备投资、征地移民费用等,很多大型水电站投资资金动辄数百亿元。随着征地移民补偿标准的提高,水电行业的资金壁垒还会不断提高。

5、影响水电行业发展的有利因素和不利因素

(1)影响水电行业发展的有利因素

①国家政策支持与规划引导

目前水电被纳入全球能源转型和碳中和目标的核心路径。例如中国将水电列为“十四五”规划中的重点发展领域,提出“优先发展水电”的方针,并通过《中华人民共和国可再生能源法》等法规保障其优先上网和消纳。同时许多国家对水电项目提供建设补贴、电价补贴或税收减免,降低投资风险。

②节能减排压力凸显水电优势

随着环境保护和节能减排压力日益增加,我国大力发展清洁能源势在必行。党中央、国务院多次强调要加强能源资源节约和生态环境保护,并指出,必须把建设资源节约型、环境友好型社会放在工业化、现代化发展战略的突出位置。水电作为技术最成熟、供应最稳定的可再生清洁能源,仅利用大自然所赋予的能量,不消水,也不产生污染。与火电相比,在为促进国民经济发展提供绿色动力的同时,还有着巨大的节能减排效益。

③中大型水电站出力稳定、具有可储蓄性

水能具有可储蓄性的特点。因为电是瞬间消费品,电的产生、输送、销售以及使用,均是在瞬间形成的,到目前为止,还没有大型蓄电设备可投入商业使用。而中、大型的水电站可以通过对合适的地理位置加以利用,形成调节水库库容,部分水库具有季调节、年调节乃至多年调节能力,将不均匀的天然来水量进行优化分配、调节,削峰填谷,间接的将水能进行储蓄,使水电成为最优质的电网电源。

④运营周期长,现金流稳定

目前我国的水电资源开发年限没有明确时间限制，主要水工建筑通常按 50-100 年寿命进行设计。根据水电发电的特征，运营期内的主要成本为电站资产计提的折旧，为非付现成本，因此在整个运营期间内，水电站可以提供较为充沛、稳定的现金流；同时，根据行业惯例，水电资产的折旧年限通常不超过 50 年，当水电资产提足折旧之后，全部的电费收入都将最大程度的体现为利润。

⑤发电成本低，上网电价竞争力强

水电的低成本优势对高能产业具有极大的吸引力。以黄磷、电解铝、工业硅等产业为例，这些产业在生产过程中需要消费大量电力资源。例如，生产 1 吨黄磷需要消费大约 14000kwh 电力，生产 1 吨电解铝的电力消耗也高达 13500kwh/吨。因此，电价的下调对这些产业的成本调整影响显著。在水电丰富的地区，如西南地区，由于水电价格低廉，吸引了大量高能产业在此布局。这些产业不仅促进了当地经济的发展，也带动了就业和税收的增长。同时，水电的稳定供应也保障了这些产业的连续生产，提高了其市场竞争力。

2015 年 11 月 26 日，国家发展改革委、国家能源局发布《国家发展改革委、国家能源局关于印发电力体制改革配套文件的通知》(发改经体〔2015〕2752 号)及配套文件，国家将积极推进直接交易，对于发电企业与用户、售电企业直接交易的电量，上网电价和销售电价初步实现由市场决定，逐步取消部分上网电量的政府定价；在放开直接交易的同时，对于除优先发电、优先购电对应的电量外，发电企业其他上网电量价格主要由用户、售电主体与发电企业通过自主协商、市场竞价等方式确定。

水电相对于火电而言，虽然电站建设成本较高，但在机组建成投产后，其发电成本将远低于火电，且不受煤炭价格等因素影响，相对较为稳定。因此，相对于火电而言，水电的低成本优势使其在电力市场中具有更强的竞争力，使得水电在电力市场中更容易被电网接纳和消纳，从而保障了水电站的稳定运行和收益。

(2)影响水电行业发展的不利因素

①综合成本成为关键制约因素

首先，由于地质条件千变万化，水电站在前期地质勘探工作中很难做到彻底摸清全面情况，从而对建设施工成本控制带来重大不确定性。其次，伴随和谐社会工作的进一步展开，征地、移民产生的补偿问题，对电站投资造成的影响日益增大。若没有理清开发企业和政府的责任边界，建设征地和移民安置的投资将极大地提高，水电开发的经济效益将受到影响。此外，由于水电设备外形巨大、重至百吨、长达数十米，部分水电站建设在偏远山区，故运输成本问题也会制约水电的建设。

②来水风险及不可抗力

虽然电站设计选用水文数据相对可靠,但随着气候变化及周期性气候影响,存在天然来水波动甚至减少的风险,进而直接影响公司收入。同时,由于水电行业属于重资产行业,固定资产和在建工程占比非常高,面对不可抗力因素,存在资产遭受损失的可能。

③供需的逆向分布

我国的电力消费中心位于东部,而资源主要分布在西北、西南地区,需要大规模、远距离地进行电力输送,输电成本 and 安全性面临很大的挑战。虽然目前国家正在积极推进“西电东送”战略的实施,但电力需求下滑、电网建设进度及各方利益分配等因素为跨省电力的消纳带来了不确定性。

6、行业的周期性、区域性和季节性

电力需求与宏观经济高度正相关,宏观经济的周期性波动直接影响电力需求,进而造成电力供给的周期性波动。

我国的水电站主要分布在水能资源丰富的河流区域内,具有较为明显的区域性特征。目前我国近一半的水力资源主要集中在金沙江、雅砻江、大渡河、澜沧江、怒江、乌江、长江上游、南盘江红水河、黄河上游、黄河中游北干流水电基地及湘西、闽浙赣和东北地区。另外,不同区域水电上网电价也有较大的差异。

水电行业的季节性主要表现为不同江河的丰水期和枯水期对发电量的影响。一般而言,在同一年份的不同月份,水电公司发电量受河流丰水期和枯水期的影响而呈现明显的周期性,进而水电公司的盈利能力也呈现明显的季节性波动。

(二)光伏行业分析

(1)行业主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

①行业主管部门和监管体制

公司所属行业的监管采取行政监管与行业自律相结合的方式。

A.行政监管部门

a.国家发展和改革委员会

国家发展和改革委员会为国务院的组成部门,负责推进可持续发展战略,负责节能减排的综合协调工作,组织拟订发展循环经济、全社会能源资源节约和综合利用规划及政策措施并协调实施,参与编制生态建设、环境保护规划,协调生态建设、能源资源节约和综合利用的重大问题,综合协调环保产业和清洁生产促进有关工作等。同时,国家发展和改革委员会作为国家经济的宏观调控部门,直接负责制定我国的能源发展规划、电价政策,并具体负责电站或电场项目投资及建设的审批。

b.自然资源部

2018年3月,国务院将国土资源部的职责,国家发展和改革委员会的组织编制主体功能区规划职责,住房和城乡建设部的城乡规划管理职责,水利部的水资源调查和确权登记管理职责,农业部的草原资源调查和确权登记管理职责,国家林业局的森林、湿地等资源调查和确权登记管理职责,国家海洋局的职责,国家测绘地理信息局的职责整合,组建自然资源部,作为国务院组成部门。自然资源部对外保留国家海洋局牌子。

自然资源部主要职责有履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责,拟订自然资源和国土空间规划及测绘、极地、深海等法律法规草案,制定部门规章并监督检查执行情况,负责自然资源统一确权登记工作,负责自然资源的合理开发利用,组织拟订自然资源发展规划和战略,组织拟订并实施土地、海洋等自然资源年度利用计划,负责监督实施海洋战略规划和发展海洋经济,负责海洋开发利用和保护的监督管理工作,根据中央授权,对地方政府落实党中央、国务院关于自然资源和国土空间规划的重大方针政策、决策部署及法律法规执行情况进行督察等。

c.国家能源局

2013年3月,国务院将国家能源局、国家电力监管委员会的职责整合,重新组建国家能源局,由国家发展和改革委员会管理,不再保留国家电力监管委员会。国家能源局主要职责包括负责起草能源发展和有关监督管理的法律法规送审稿和规章,拟订并组织实施能源发展战略、规划和政策,推进能源体制改革,拟订有关改革方案,组织制定新能源和可再生能源等能源的产业政策及相关标准,监管电力市场运行,规范电力市场秩序,监督检查有关电价,拟订各项电力辅助服务价格,负责电力行政执法,按国务院规定权限,审批、核准、审核能源固定资产投资等项目等。

光伏发电行业涉及国民经济的多个领域,除上述主要行政部门直接监督管理外,生态环境部、地方发改委、地方能源主管部门及地方政府投资主管部门等均有监督管理的职责。

②行业自律组织

A.中国可再生能源学会

原中国太阳能学会,成立于1979年,是中国科学技术协会所属,主要职责包括开展新能源和可再生能源领域的科学技术发展方向、产业发展战略、科技规划编制、相关政策以及重大技术经济问题的探讨与研究,提出咨询和建议;开展新能源和可再生能源民间国际科学技术交流活动,促进国际科学技术合作;促进新能源和可再生能源科学技术成果的转化,促进产学研相结合,促进产业科技进步,组织会员和科学技术工作者建立以企业为主体的技术创新体系,为促进提升企业的自主创新能力作贡献等。

B.中国循环经济协会可再生能源专业委员会(CREIA)

CREIA成立于2002年,致力于推动可再生能源领域技术进步和先进技术的推广,积极促进中国可再生能源产业的商业化发展,是政府部门、其它组织及协会、科研单位和企业之间重要沟通的桥梁,是联系国内外可再生能源领域企业间的重要纽带。

C.中国光伏行业协会

成立于2014年,是由中国民政部批准成立、工信部为业务主管单位的国家级协会,主要职责包括贯彻落实政府有关的政策、法规,向政府业务主管部门及相关部门提出本行业发展的咨询意见和建议,参与制定光伏行业的行业、国家或国际标准,推动产品认证、质量检测等体系的建立和完善,促进光伏行业内部及与其他行业在技术、经济、管理、知识产权等方面的合作,协调会员单位之间的关系,广泛开展产业、技术、市场交流和学术交流活动等。

(2)行业主要法律法规及政策

目前,与行业相关的主要法律法规如下:

类别	名称	发布单位	实施日期
法律	《中华人民共和国能源法》	全国人大常委会	2024年11月8日
	《中华人民共和国电力法》	全国人大常委会	1996年4月1日(2018年12月29日修订)
	《中华人民共和国土地管理法》	全国人大常委会	1987年1月1日(2019年8月26日修订)
	《中华人民共和国环境保护法》	全国人大常委会	1989年12月26日(2014年4月24日修订)
	《中华人民共和国安全生产法》	全国人大常委会	2002年11月1日(2014年8月31日修订)
	《中华人民共和国可再生能源法》	全国人大常委会	2006年1月1日(2009年12月26日修订)
	《中华人民共和国节约能源法》	全国人大常委会	1998年1月1日(2018年10月26日修订)
法规	《电力监管条例》	国务院	2005年5月1日
	《促进产业结构调整	国务院	2005年12月2日

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

类别	名称	发布单位	实施日期
	暂行规定》		

目前，公司所处行业主要的相关政策如下：

政策名称	发布单位	发布日期	相关内容
《可再生能源产业发展指导目录》	国家发展改革委	2005年11月29日	明示了风能、太阳能、生物质能、地热能海洋能、水能等六大领域88个可再生能源产业发展项目，是产业发展的指导目录。
《电力业务许可证管理规定》	国家电力监管委员会	2005年12月1日	规定电力业务许可证分为发电、输电、供电类别。从事发电业务的，应当取得发电类电力业务许可证。
《可再生能源发电价格和费用分摊管理试行办法》	国家发展改革委	2006年1月4日	采用额外费用分摊的方法，向电网中的所有用户征收一定的额外费用，用于补贴可再生能源发电。
《可再生能源发电有关管理规定》	国家发展改革委	2006年1月5日	贯彻落实《中华人民共和国可再生能源法》，规范可再生能源发电项目管理，促进我国可再生能源发电产业的更快发展。
《可再生能源电价附加收入调配暂行办法》	国家发展改革委	2007年1月11日	规定可再生能源发电价格高于当地脱硫燃煤机组标杆上网电价的差额部分在全国省级及以上电网销售电量中分摊。
《电网企业全额收购可再生能源电量监管办法》	国家电力监管委员会	2007年7月25日	电网企业应当严格按照国家核定的可再生能源发电上网电价、补贴标准和购售电合同，及时、足额结算电费和补贴。
《可再生能源中长期发展规划》	国家发展改革委	2007年8月31日	提出了可再生能源发展规划，包括其意义、指导思想、发展目标、发展领域、投资估算和效益分析等内容。
《分布式发电管理暂行办法》	国家发展改革委	2013年7月18日	推动分布式发电应用，促进节能减排和可再生能源发展，共分总则、资源评价和综合规划、项目建设管理、电网接入、运行管理、政策保障及措施、附则7章31条。
《关于发挥价格杠杆作用促进光伏产业健康发展的通知》	国务院	2013年8月16日	发挥价格杠杆引导资源优化配置的积极作用，促进光伏发电产业健康发展。

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

政策名称	发布单位	发布日期	相关内容
《关于明确电力业务许可管理有关事项的通知》	国家能源局	2014年4月9日	简化发电类电力业务许可证申请有关事项、完善输、供电类电力业务许可证颁发工作。
《能源发展战略行动计划(2014-2020年)》	国务院	2014年6月7日	从能源安全、能源清洁利用、能源体制改革等多方面提出未来相当长一段时间能源发展的路径,并提出一系列约束性指标。
《关于进一步落实分布式光伏发电有关政策的通知》	国家能源局	2014年9月2日	高度重视发展分布式光伏发电的意义、加强分布式光伏发电应用规划工作、鼓励开展多种形式的分布式光伏发电应用。
《关于进一步深化电力体制改革的若干意见》	国务院	2015年3月15日	进一步明确新一轮电力体制改革的总体思路和基本原则。
《关于开展可再生能源就近消纳试点的通知》	国家发展改革委	2015年10月8日	明确在可再生能源富集的甘肃省、内蒙古自治区率先开展可再生能源就近消纳试点。
《关于完善陆上风电、光伏发电上网标杆电价政策的通知》	国家发展改革委	2015年12月22日	实行陆上风电、光伏发电上网标杆电价随发展规模逐步降低的价格政策。为使投资预期明确,陆上风电一并确定2016年和2018年标杆电价:光伏发电先确定2016年标杆电价,2017年以后的价格另行制定。
《关于建立可再生能源开发利用目标引导制度的指导意见》	国家能源局	2016年2月29日	为促进可再生能源开发利用,保障实现2020、2030年非化石能源占一次能源消费比重分别达到15%、20%的能源发展战略目标,就建立可再生能源开发利用目标引导制度提出意见。
《可再生能源发电全额保障性收购管理办法》	国家发展改革委	2016年2月24日	对风力发电、太阳能发电、生物质能发电、地热能发电、海洋能发电等非水可再生能源的发电进行全额保障收购。
《太阳能发展“十三五”规划》	国家能源局	2016年12月8日	明确到2020年底,太阳能发电装机将达到1.1亿千瓦以上,其中,光伏发电装机达到1.05亿千瓦以上,太阳能年利用量将达到1.4亿吨标准煤以上。
《可再生能	国家发展改革委	2016年12	为实现2020年非化石能源占一次能源

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

政策名称	发布单位	发布日期	相关内容
源发展“十三五”规划》		月10日	消费比重15%的目标, 加快建立清洁低碳、安全高效的现代能源体系, 促进可再生能源产业持续健康发展。
《“十三五”节能减排综合工作方案》	国务院	2016年12月20日	明确了节能减排综合工作的总体要求和目标, 要优化产业和能源结构, 加强重点领域节能;建立和完善节能减排市场化机制, 落实节能减排目标责任。
《能源发展“十三五”规划》	国家发展改革委、国家能源局	2016年12月26日	主要阐明我国能源发展的指导思想、基本原则、发展目标、重点任务和政策措施, 是“十三五”时期我国能源发展的总体蓝图和行动纲领。
《关于加强发电企业许可监督管理有关事项的通知》	国家能源局	2016年12月8日	严格电力业务许可制度, 加快淘汰落后产能, 促进可再生能源发展, 充分发挥许可证在规范电力企业运营行为等方面的作用。
《关于调整光伏发电陆上风电标杆上网电价的通知》	国家发展改革委	2016年12月26日	降低光伏发电和陆上风电标杆上网电价, 明确海上风电标杆上网电价, 鼓励通过招标等市场化方式确定新能源电价。
《关于2018年光伏发电项目价格政策的通知》	国家发展改革委	2017年12月22日	降低2018年光伏发电价格, 积极支持光伏扶贫, 逐步完善通过市场形成价格的机制等具体政策。
《关于印发2018年能源工作指导意见的通知》	国家能源局	2018年3月7日	通知指出要稳步发展风电和太阳能发电。强化风电、光伏发电投资监测预警机制, 控制弃风、弃光严重地区新建规模, 确保风电光伏发电弃电量和弃电率实现“双降”。
《关于进一步促进发电权交易有关工作的通知》	国家能源局	2018年4月27日	鼓励符合国家产业政策和相关规定、公平承担社会责任的燃煤自备电厂通过市场化方式参与发电权交易, 由清洁能源替代发电。
《关于2018年光伏发电有关事项的通知》	国家发展改革委、财政部、国家能源局	2018年5月31日	合理把握发展节奏, 优化光伏发电新增建设规模;加快光伏发电补贴退坡, 降低补贴强度;发挥市场配置资源决定性作用, 进一步加大市场化配置项目力度。
《打赢蓝天保卫战三年行动计划》	国务院	2018年6月27日	明确加快发展清洁能源和新能源;到2020年, 非化石能源占能源消费总量比重达到15%;有序发展水电, 安全高效发展核电, 优化风能、太阳能开发布局等;

政策名称	发布单位	发布日期	相关内容
			加大可再生能源消纳力度,基本解决弃水、弃风、弃光问题。
《关于积极推进电力市场化交易进一步完善交易机制的通知》	国家发展改革委、国家能源局	2018年7月19日	通知明确为促进清洁能源消纳,支持电力用户与水电、风电、太阳能发电、核电等清洁能源发电企业开展市场化交易。抓紧建立清洁能源配额制,地方政府承担配额制落实主体责任,电网企业承担配额制实施的组织责任,参与市场的电力用户与其他电力用户均应按要求承担配额的消纳责任,履行清洁能源消纳义务。
《关于2018年光伏发电有关事项说明的通知》	国家发展改革委、财政部、国家能源局	2018年10月9日	今年5月31日(含)之前已备案、开工建设,且在今年6月30日(含)之前并网投运的合法合规的用户自然人分布式光伏发电项目,纳入国家认可规模管理范围,标杆上网电价和度电补贴标准保持不变;已经纳入2017年及以前建设规模范围(含不限规模的省级区域)且在今年6月30日(含)前并网投运的普通光伏电站项目,执行2017年光伏电站标杆上网电价,属竞争配置的项目,执行竞争配置时确定的上网电价。
《关于印发<清洁能源消纳行动计划(2018-2020年)>的通知》	国家发展改革委、国家能源局	2018年10月30日	2020年,确保全国平均风电利用率达到国际先进水平(力争达到95%左右),弃风率控制在合理水平(力争控制在5%左右);光伏发电利用率高于95%,弃光率低于5%。全国水能利用率95%以上。
《关于积极推进风电、光伏发电无补贴平价上网有关工作的通知》	国家发展改革委、国家能源局	2019年1月7日	明确了优化平价上网项目和低价上网项目投资环境,保障优先发电和全额保障性收购,鼓励平价上网项目和低价上网项目通过绿证交易获得合理收益补偿等,进一步推进风电、光伏发电平价上网。
《关于完善光伏发电上网电价机制有关问题的通知》	国家发展改革委	2019年4月28日	完善集中式光伏发电上网电价形成机制,将集中式光伏电站标杆上网电价改为指导价,新增集中式光伏电站上网电价原则上通过市场竞争方式确定,不得超过所在资源区指导价。
《关于建立健全可再生能源电力消纳保障机制	国家发展改革委、国家能源局	2019年5月10日	明确按省级行政区域对电力消费规定应达到的可再生能源消纳责任权重,各省级人民政府能源主管部门牵头负责本省级行政区域的消纳责任权重落实,

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

政策名称	发布单位	发布日期	相关内容
的通知》			电网企业承担经营区消纳责任权重实施的组织责任，售电企业和电力用户协同承担消纳责任。
《关于公布2019年第一批风电、光伏发电平价上网项目的通知》	国家发展改革委、国家能源局	2019年5月22日	公布平价上网项目共涉及16个省市，总装机规模20.76GW，其中光伏项目168个，规模14.78GW:风电项目56个，规模4.51GW:分布式交易试点项目26个，规模1.47GW
《关于2019年风电、光伏发电项目建设有关事项的通知》	国家能源局	2019年5月28日	积极推进平价上网项目建设，严格规范补贴项目竞争配置，全面落实电力送出消纳条件，优化建设投资营商环境。
《关于全面放开经营性电力用户发用电计划的通知》	国家发展改革委	2019年6月22日	明确全面放开经营性电力用户发用电计划，支持中小用户参与市场化交易，健全全面放开经营性发用电计划后的价格形成机制，切实做好规划内清洁能源的发电保障工作。
《可再生能源电价附加资金管理办法》	财政部、国家发展改革委、国家能源局	2020年1月20日	财政部根据电网企业和省级相关部门申请以及本年度可再生能源电价附加收入情况，按照以收定支的原则向电网企业和省级财政部门拨付补助资金。其中，当年纳入国家规模管理的新增项目足额兑付补助资金。纳入补助目录的存量项目，由电网企业依照项目类型、并网时间、技术水平和相关部门确定的原则等条件，确定目录中项目的补助资金拨付顺序并向社会公开。光伏扶贫、自然人分布式、参与绿色电力证书交易、自愿转为平价项目等项目可优先兑付补助资金。其他存量项目由电网企业按照相同比例统一兑付。
《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见》	财政部、国家发展改革委、国家能源局	2020年1月20日	主要明确4方面内容:一是坚持以收定支原则，新增补贴项目规模由新增补贴收入决定，做到新增项目不新欠;二是开源节流，通过多种方式增加补贴收入、减少不合规补贴需求，缓解存量项目补贴压力;三是凡符合条件的存量项目均纳入补贴清单;四是部门间相互配合，增强政策协同性，对不同可再生能源发电项目实施分类管理。
《关于2020年风电、光	国家能源局	2020年3月5日	根据国家可再生能源“十三五”相关规划、电网消纳能力、监测预警要求等，

政策名称	发布单位	发布日期	相关内容
《光伏发电项目建设有关事项的通知》			合理安排新增核准(备案)项目规模,规范有序组织项目建设,并加强项目信息管理;及时测算论证2020年风电、光伏发电新增消纳能力并落实消纳方案,做好电力送出工程建设衔接,合理安排项目并网时序;理性投资、防范投资风险,严格落实各项建设条件,有序组织项目开工建设,加强工程质质量管控;加强对规划落实、消纳能力论证、项目竞争配置、电网送出工程建设、项目并网消纳等事项的监管。
《关于开展可再生能源发电补贴项目清单有关工作的通知》	财政部、国家发展改革委、国家能源局	2020年3月13日	通知明确了可再生能源项目进入首批财政补贴目录的条件。此前由财政部、国家发展改革委、国家能源局发文公布的第一批至第七批可再生能源电价附加补助目录内的可再生能源发电项目,由电网企业对相关信息进行审核后,直接纳入补贴清单。存量项目纳入首批补贴清单需满足条件:1、并网时间符合通知要求;2、符合国家能源主管部门要求,按照规模管理的需纳入年度建设规模管理范围内;3、符合国家可再生能源价格政策,上网电价已获得价格主管部门批复。
《国家发展改革委关于2020年光伏发电上网电价政策有关事项的通知》	国家发展改革委	2020年3月31日	对集中式光伏发电继续制定指导价;降低工商业分布式光伏发电补贴标准;降低户用分布式光伏发电补贴标准;符合国家光伏扶贫项目相关管理规定的村级光伏扶贫电站(含联村电站)的上网电价保持不变。
《智能光伏产业创新发展行动计划(2021-2025年)》	工业和信息化部住房和城乡建设部交通运输部农业农村部国家能源局	2022年1月	到2025年,光伏行业智能化水平显著提升,产业技术创新取得突破。新型高效太阳能电池量产化转换效率显著提升,形成完善的硅料、硅片、装备、材料、器件等配套能力。智能光伏产业生态体系建设基本完成,与新一代信息技术融合水平逐步深化。智能制造、绿色制造取得明显进展,智能光伏产品供应能力增强。
《“十四五”新型储能发展实施方案》	国家发展改革委国家能源局	2022年1月	推动新型储能的高质量规模化发展。

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

政策名称	发布单位	发布日期	相关内容
《“十四五”可再生能源发展规划》	国家发展改革委	2022年6月	明确了“十四五”可再生能源发展目标、重点任务和保障举措。并提出到2025年，可再生能源消费总量达到10亿吨标准煤左右，占一次能源消费的18%左右；可再生能源年发电量达到3.3万亿千瓦小时左右，风电和太阳能发电量实现翻倍。到2030年风电和太阳能发电总装机容量达到12亿千瓦以上。
《关于促进光伏产业链供应链协同发展的通知》	工业和信息化部办公厅市场监管总局办公厅国家能源局综合司	2022年8月	鼓励硅料与硅片企业，硅片与电池、组件及逆变器、光伏玻璃等企业，组件制造与发电投资、电站建设企业深度合作，支持企业通过战略联盟、签订长单、技术合作、互相参股等方式建立长效合作机制，引导上下游明确量价、保障供应、稳定预期。
《光伏电站开发建设管理办法》	国家能源局	2022年11月	明确光伏电站实行备案管理，备案容量原则上为交流侧容量(即逆变器额定输出功率之和)，并明确项目单位的前期工作准备、建设条件、建设要求等。
《关于推动能源电子产业发展的指导意见》	工业和信息化部教育部科技部人民银行银保监会能源局	2023年1月	鼓励开发先进适用的智能光伏组件，发展智能逆变器、控制器、汇流箱、跟踪系统等关键部件。加大对关键技术装备、原辅料研发应用的支持力度。鼓励开发安全便捷的户用智能光伏系统，鼓励发展光伏充电宝、穿戴装备、交通工具等移动能源产品。探索建立光伏“碳足迹”评价标准并开展认证，加快构建光伏供应链溯源体系，推动光伏组件回收利用技术研发及产业化应用。
《关于加强可再生能源电价附加补助资金常态化管理有关工作的通知》	财政部国家发展改革委国家能源局	2024年1月	将对可再生能源电价附加补助资金常态化规范管理。电网企业应严格按照现行政策规定审核和拨付补助资金，并根据补贴清单调整、项目核查检查等情况，及时做好已拨付补助资金的调整和收回等工作。同时，电网企业应全面梳理总结落实核减环境违法行为补助资金、绿证交易涉及补助资金等有关情况，每年度形成专项报告。
《分布式光伏发电开发建设管理办法》	国家能源局	2025年1月	就行业怎么管、项目怎么建、电网怎么接、运行怎么规范等方面提出要求，覆盖了分布式光伏发电的定义分类和项目全生命周期各阶段的管理要求。
《关于深化新能源上网	国家能源局	2025年1月	新规明确4月30日为工商业分布式光伏“全额上网”政策的终止节点，此后项

政策名称	发布单位	发布日期	相关内容
电价市场化改革的通 知》			目需采用“自发自用+余电上网”模式，配套建立的“差价合约电价”机制，通过市场交易形成电价，既保障存量项目收益稳定性，又倒逼增量项目提升技术经济性。同时，绿证交易与碳市场衔接加速，2025年新建数据中心绿电消费比例强制提升至80%，推动光伏环境价值显性化。

2、光伏电站概述

(1)定义及分类

光伏发电的技术最早可以追溯到1839年，法国科学家贝克雷尔发现液体的光生伏特效应，即“光伏效应”。1954年，美国科学家恰宾和皮尔松在美国贝尔实验室首次制成了实用的单晶硅太阳能电池。基于前人大量的基础研究和业内人员的不断努力，逐步发展成了今天的光伏产业。太阳能电站可根据并网方式的不同分为集中式光伏电站、分布式光伏电站和离网式光伏电站。

华经情报网专业严谨 · 客观科学

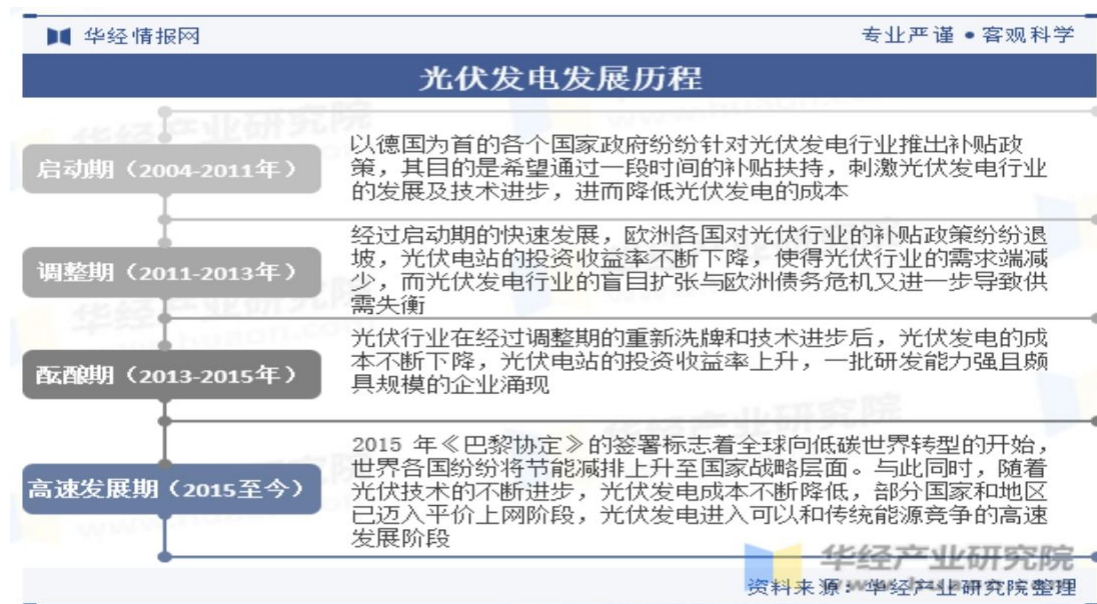
三种光伏电站的特点和优缺点			
光伏电站	特点	优点	缺点
集中式光伏电站	充分利用荒漠地区、荒山、塌陷矿区丰富和相对稳定的太阳能资源构建大型光伏电站和水上光伏电站，接入高压输电系统供给远距离负荷	- 建设在光照资源丰富的地区，发电量较大 - 装机容量大，规模化建设可以降低成本	- 建设地电力消纳能力较弱，可能出现“弃电”现象 - 建设在偏远地区，运输、维护成本较高
分布式光伏电站	主要基于建筑物表面，就近解决用户的用电问题和资源利用问题，通过并网实现供电差额的补偿与外送，以及企业和居民的自用电	- 电站处于用户侧，有效减少对国家电网供电的依赖和线路损耗 - 充分利用建筑物表面，减少了占地面积	- 规模受限于屋顶资源，单个电站发电量有限 - 东部等工业发达地区的光照强度较差，发电量较小
离网式光伏电站	主要用于偏远山区、无电区、海岛、通讯基站和路灯等应用场所。在有光照的情况下将太阳能转化为电能，给负载供电，同时给蓄电池组充电。在无光照时通过蓄电池给负载供电	可以在没有并网或并网不稳定的地区提供电力服务	适用场景有限，一般仅适用于没有并网或并网电力不稳定的地区

华经产业研究院
资料来源：华经产业研究院整理

(2)发展历程

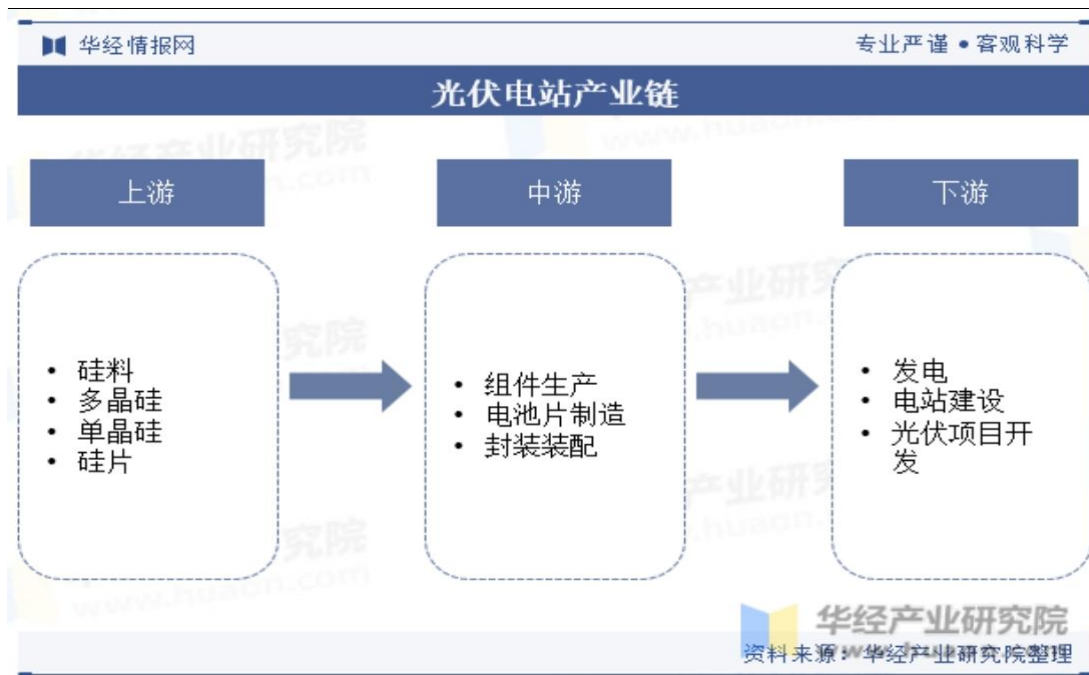
自19世纪法国科学家贝克勒尔发现光电效应以来，经过科学家们对光电效应的深入研究，光伏发电技术逐渐发展。20世纪中叶，随着美国贝尔实验室成功制造出第一块硅太阳能电池，光伏发电技术取得了突破。随着工业化生产技术的进步，光伏发电成本大幅降低，使其在大规模应用中具备经济性。进入21世纪，随

着全球对可再生能源的重视，光伏发电得到了快速发展，已成为可替代化石燃料的主要选择之一。近年来，中国光伏产业取得了显著进步，刷新了硅太阳能电池效率的世界纪录。



3、光伏电站产业链

光伏电站产业链上游环节主要包括硅料、多晶硅、单晶硅、硅片等，主要从事硅材料和硅片加工。硅料是光伏产业链的基础原材料，多晶硅和单晶硅则是太阳能电池的主要材料。中游环节：包括组件生产、电池片制造、封装装配等环节，主要从事太阳能电池、组件制造等。电池片是将硅片加工成具有光电转换功能的部件，是光伏电站的核心部件之一。下游环节：主要包括发电、电站建设、光伏项目、光伏+光储项目开发等，主要从事太阳能电站建设、进行光伏项目的投资、开发、运行管理等。光伏+储能项目出现，是指通过将太阳能光伏发电系统与储能设备(如锂电池、钠离子电池、液流电池等)深度耦合，形成具备发电、储能、调峰和应急供电能力的综合能源系统。



4、光伏电站行业发展现状

(1)中国光伏装机规模

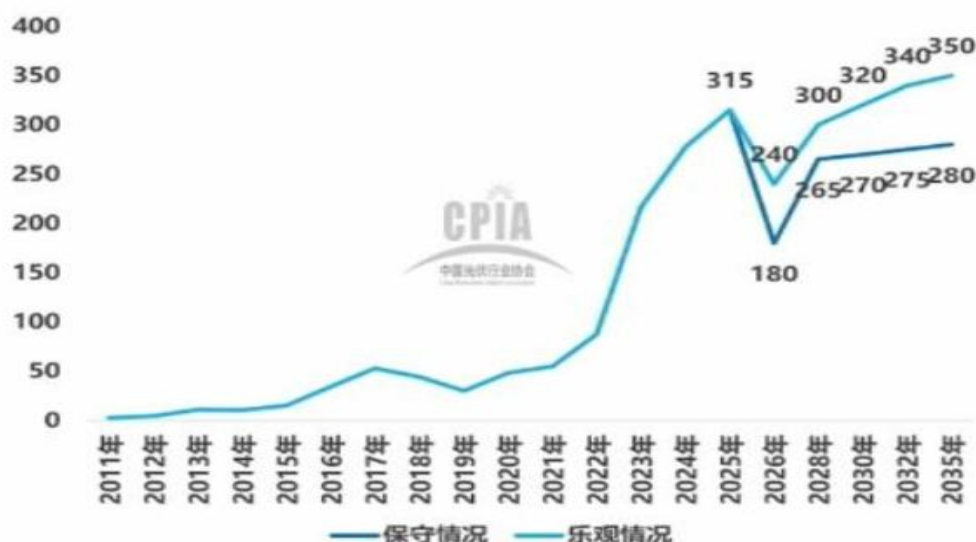
2025年中国光伏装机规模持续领跑全球，集中式与分布式协同发力，成为能源结构转型核心支撑。

①累计装机：截至2025年12月底，全国光伏发电累计装机容量12亿千瓦，同比增长35%，占全国发电总装机30.6%，全球近半数光伏装机来自中国。以三峡电站2250万千瓦装机为参照，12亿千瓦约等于54个三峡电站。

②新增装机：2025年全年新增光伏装机3.17亿千瓦，同比增长14%，其中集中式光伏新增1.64亿千瓦，分布式光伏新增1.53亿千瓦，二者占比接近1:1，正式进入“双轮驱动”阶段。

③区域布局：呈现“西集东散”特征——新疆、内蒙古、青海等西部省份以大型集中式基地为主；山东、河南、江苏等东中部省份分布式、户用光伏快速崛起，全国户用光伏累计装机突破2亿千瓦。

2011-2025年国内光伏年度新增装机规模以及
2026-2035年新增规模预测（单位：GW）



(2)中国光伏发电总量

2025年光伏发电量实现跨越式增长，在电力结构中地位持续提升。

①全年发电量：全国光伏发电量达1.17万亿千瓦时，同比增长40%，年发电量超过“十三五”时期光伏发电总量之和。

②结构占比：光伏发电量占全社会用电量比重突破15%，每7度电中就有近1度来自光伏，成为主力电源之一。

③对比参考：2025年光伏发电量首次超过风电(1.1万亿千瓦时)，风光发电合计占全国发电量超25%。

(3)光伏发电利用率

随着特高压外送、储能配套及电网调度完善，光伏发电消纳能力持续提升。

①全国利用率：2025年全国光伏发电利用率达95%，较2024年提升1.2个百分点，弃光率控制在5%以内。

②区域差异：西部大基地通过特高压外送(如青豫直流、陇东直流)，利用率提升至92%-94%；东中部分布式光伏因就地消纳，利用率普遍达97%以上。

③核心举措：通过“风光火储一体化”、跨省跨区输电通道扩容、虚拟电厂调度等方式，破解消纳瓶颈。

地区	风电利用率		光伏发电利用率	
	12月	2025年	12月	2025年
全国	94.3%	94.3%	94.6%	94.8%
北京	97.8%	92.4%	99.8%	99.4%
天津	96.9%	97.6%	96.4%	96.9%
河北	94.1%	92.0%	96.2%	94.3%
山西	92.2%	94.4%	95.6%	97.8%
山东	97.9%	95.7%	96.3%	96.9%
蒙西	89.4%	91.8%	92.3%	90.5%
蒙东	94.3%	92.8%	91.2%	92.8%
辽宁	87.8%	93.0%	93.1%	96.5%
吉林	88.2%	91.8%	95.9%	96.6%
黑龙江	94.0%	93.8%	93.1%	95.1%
上海	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
江苏	99.3%	98.3%	99.9%	99.4%
浙江	98.6%	99.5%	100.0%	100.0%
安徽	99.6%	99.0%	97.8%	98.5%
福建	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
江西	100.0%	99.6%	99.8%	98.9%
河南	89.6%	95.3%	96.4%	98.4%
湖北	99.7%	98.1%	97.8%	97.0%
湖南	96.0%	93.4%	98.6%	98.0%
重庆	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
四川	94.3%	98.4%	98.2%	98.6%
陕西	96.7%	95.3%	89.4%	91.0%
甘肃	95.8%	93.7%	89.7%	89.6%
青海	94.0%	92.8%	83.2%	83.4%
宁夏	95.6%	95.6%	92.5%	93.9%
新疆	92.2%	91.0%	89.4%	86.3%
西藏	61.8%	68.6%	55.6%	64.9%
广东	99.9%	98.6%	100.0%	99.6%
广西	98.6%	96.2%	99.4%	96.5%
海南	93.0%	96.4%	99.4%	97.2%
贵州	99.4%	99.2%	97.0%	96.1%
云南	98.2%	97.2%	93.8%	93.1%

(4)储能配套市场

光伏+储能成为标配，新型储能装机快速增长，支撑光伏高比例并网。

①储能装机规模：截至 2025 年底，全国新型储能装机突破 1 亿千瓦，占全球总装机 40%以上，其中光伏配套储能占比超 60%。

②政策驱动：2025 年多地要求新建集中式光伏电站配套储能比例不低于 10%、时长 2 小时以上，推动储能市场爆发。

③技术路线：磷酸铁锂储能为主流(占比 90%)，压缩空气、液流储能等新型技术逐步商业化，储能成本较 2020 年下降 60%以上。

5、光伏电站行业竞争格局

由于光伏设备较高的造价，光伏电站的前期建设往往需要投入大量资金，而后续补贴收入又存在滞后性，从而产生了一定的资金门槛。因此行业内长期以“五大六小”发电集团为主的大型国有企业及地方国企占据了大部分的市场份额。但 2025 年，随着上游原材料价格持续下降和光伏产业各环节技术的成熟迭代，产业链各个环节的成本进一步降低，叠加国家持续深化的新能源支持政策与融资渠道拓宽，民营资本参与光伏电站投资建设的热情保持高涨，光伏发电行业市场主体呈现央企主导、地方国企崛起、民企多元补充的新格局。

从市场结构看，2025 年国内光伏新增装机中，央企占比约 62%、地方国企占比 19%、民营企业占比 19%。在大型集中式光伏与风光大基地项目中，国家电投、国家能源集团、华能、大唐、华电等“五大六小”央企凭借低成本融资与资源获取能力，仍占据绝对主导，中标率超 70%；而地方国企成为 2025 年市场最大变量，签约规模占比从 2024 年 14.11%飙升至 56%，湖南能源、湖北能源等省级能源集团成为区域开发主力；民营企业则聚焦分布式光伏、户用光伏及工商业光伏，凭借灵活机制占据东中部户用市场超 60%份额，正泰新能源、隆基绿能、晶科科技为代表民企，成为分布式领域核心力量。

(1)组件市场：头部高度集中，业绩分化加剧

2025 年前三季度，光伏组件及产业链营收排名前十的企业依次为：特变电工、阳光电源、通威股份、隆基绿能、天合光能、晶科能源、正泰电器、晶澳科技、阿特斯、TCL 中环。

营收规模：前十企业合计营收 4889.1 亿元，占 116 家光伏上市公司总营收 55.24%，行业集中度持续提升。其中特变电工以 729.88 亿元居首，阳光电源 664.02 亿元、通威股份 645.99 亿元分列二、三位。

盈利表现：116 家光伏上市公司前三季度归母净利润总额 108.61 亿元，65 家企业实现盈利、51 家亏损，盈利面较 2024 年(31 家盈利)显著改善。净利润排名前十企业为：阳光电源(118.81 亿元)、特变电工(54.84 亿元)、正泰电器(41.79 亿元)、捷佳伟创、德业股份、阿特斯、晶盛机电、合盛硅业、大族激光、福莱特。阳光电源凭借储能与逆变器业务爆发成为行业盈利冠军，阿特斯以 10.11 亿

元净利润跻身前五，而隆基绿能、天合光能等组件龙头仍处亏损区间，行业“赚上游、亏中游”分化明显。

(2)逆变器市场：中国企业全球主导，CR4 突破 55%

中国企业在全球光伏逆变器市场持续领跑，2025 年全球逆变器出货量超 512GW，中国厂商占据 80%以上市场份额。全球出货量排名前四企业均为中国企业，形成华为、阳光电源、锦浪科技、固德威“四大金刚”格局，CR4 达 55%，较 2024 年提升 8 个百分点。

华为：全球出货量第一，市占率约 30%，连续十年全球领跑，智能组串式逆变器覆盖户用与大型电站双场景。

阳光电源：全球第二、国内第一，市占率 22.6%，集中式逆变器份额达 30%，同时深耕光储一体化，2025 年逆变器发货 143GW。

锦浪科技、固德威：分别以 15.3%、12.1%市占率位居第三、第四，聚焦分布式与户用储能逆变器，欧洲市场占比超 60%。

(3)行业竞争态势：深度“内卷”后触底修复，马太效应强化

2025 年中国光伏行业竞争仍处白热化阶段，但较 2024 年已出现触底修复迹象，“内卷”态势有所缓解，市场份额持续向头部集中。

业绩数据：2025 年前三季度，116 家光伏上市公司总营收 8851.07 亿元，同比降幅收窄至 5%以内；归母净利润同比降幅从 2024 年 88.01%大幅收窄，整体实现盈利 108.61 亿元；经营现金流净额同比回升 40%以上，行业现金流压力逐步缓解。

竞争根源：一是行业市场供需竞争激烈，硅料、组件等产品价格承压；二是技术迭代加速，TOPCon 全面替代 PERC，HJT、钙钛矿商业化提速，落后产能加速淘汰；三是国际贸易壁垒加剧，欧美双反、关税壁垒抬升海外市场风险；四是国内政策优化，风光大基地节奏调整、分布式补贴退坡，带来短期市场波动。

(4)产业链各环节竞争特点

上游硅料：产能扩张放缓、价格企稳回升，通威股份、协鑫科技、新特能源 CR3 超 70%，中小企业持续出清，市场呈现寡头垄断。

硅片环节：N 型、大尺寸(210mm/182mm)成为主流，薄片化推进降本，隆基绿能、TCL 中环、晶科能源 CR5 超 75%，技术门槛与规模壁垒双升。

电池片&组件：技术路线多元竞争，TOPCon 市占率超 50%，HJT、IBC 加速量产，头部企业推进一体化布局，晶科、晶澳、天合等依托全产业链优势，组件 CR5 超 55%。

(5)配套储能市场：头部垄断加剧，中国企业全球领先

2025 年储能配套市场呈现高度集中、中国主导格局，宁德时代、比亚迪、阳光电源、亿纬锂能四大头部企业占据国内超 65%市场份额。

全球储能电池：出货量 550GWh，同比增 79%；宁德时代以 167GWh、30% 市占率居首，海辰储能(69GWh)、亿纬锂能(66GWh)、比亚迪(48GWh)分列二至四位，前七名均为中国企业，合计占比 83.3%。

头部企业表现：宁德时代 2025 年储能产能超 200GWh，毛利率维持 25%-30%；阳光电源储能系统发货 43GWh，营收 372.87 亿元，成为公司第一大业务。中小企业聚焦户用储能、光储充一体化、便携式储能等细分赛道，实现差异化突围。

6、进入本行业的主要障碍

(1)技术壁垒

光伏电站的开发、建设和运营均需要较强的技术水平和丰富的经验，属于技术密集型行业。项目开发阶段最重要的是确定电站选址，这将直接影响光伏组件获取太阳能的效率，也影响光伏电站的建设成本，最终影响电站未来的盈利能力，具备较高的技术含量。这个环节需要深入研究和分析项目地太阳能资源、电量消纳、上网电价、政策环境等多种因素，综合评估项目的收益性和可行性；其次，施工建设阶段主要是安装光伏设备、建设电站配套设施，需要合理把握施工进度、控制施工成本、保证施工质量等；最后，电站建成之后，需要专业的技术人员负责运维、监测和维修等工作。光伏电站投资运营全过程需要开发企业具备丰富的实践经验和专业的技术水平，对于缺乏技术积累的新进入者构成较高的技术壁垒。

(2)资金壁垒

光伏电站的前期建设需要投入大量资金，按照目前的情况，建设一个100MW的地面集中式光伏电站需要数亿资金，由于建设期融资困难，需要光伏企业拥有充足的自有资金。其次，光伏电站的投资回收期较长，光伏补贴存在发放滞后情况，电站运营初期还需要额外投入资金，对企业的资金要求较高。

2016年5月，国家发展改革委、国家能源局发布《关于完善光伏发电规模管理和实行竞争方式配置项目的指导意见》(发改能源(2016)1163号)规定，将企业经营光伏发电项目的业绩、投资能力、技术先进性等作为普通光伏电站项目的竞争指标，且将上网电价作为最主要的竞争条件，这一规定将会加大大规模企业获取项目的难度。

(3)人才壁垒

太阳能光伏产业属于技术密集型行业，涉及到电站设计、施工、运营、管理和维修等多个方面专业知识，需要大量有经验的复合技术人才和管理人才。受国家产业政策的支持，近年来我国光伏行业发展十分迅猛，太阳能的应用领域逐渐

扩大,而与之不相适应的是光伏专业人才的匮乏。技术水平的高低在很大程度上决定了企业的发展前景,因此,各大企业都在争取更多的专业人才。对于行业的新进入者来说,很难吸引优秀的专业人才加入。

7、影响行业发展的有利和不利因素

(1)行业发展的有利因素

①国家政策支持

我国光伏产业的快速发展离不开国家政策的大力支持。在《中华人民共和国可再生能源法》基础上,国务院于2013年发布《关于促进光伏产业健康发展的若干意见》,进一步从价格、补贴、税收、并网等多个层面明确了光伏发电的政策框架,地方政府相继制定了支持光伏发电应用的政策措施,这些政策极大地推动了我国光伏产业的发展。

②能源结构优化的需求

在全球气候变暖及化石能源日益枯竭的大背景下,可再生能源开发利用日益受到国际社会的重视,大力发展可再生能源已成为世界各国的共识。2016年11月4日生效的《巴黎协定》凸显了世界各国发展可再生能源产业的决心,我国在《巴黎协定》中承诺:2030年单位国内生产总值二氧化碳排放量比2005年下降60%—65%,非化石能源占一次能源消费比重提高到20%。同时《国家应对气候变化规划(2014-2020年)》提出:到2020年非化石能源占一次能源消费比重达到15%。目前我国电源结构仍以煤电为主,根据电力规划设计总院发布的《中国能源发展报告2018》,2018年我国非化石能源消费占一次能源消费比重提高至14.3%,其中光伏占比为1.2%。《太阳能发展“十三五”规划》指出,到2020年底太阳能发电装机达到1.1亿千瓦以上,其中光伏发电装机达到1.05亿千瓦以上成为实现2020年和2030年非化石能源分别占一次能源消费比重15%和20%目标的重要力量。

太阳能作为一种可再生能源,具有洁净无污染、可持续利用的特点,是理想的可持续替代能源。随着光伏组件价格的不断降低和光伏技术的发展,太阳能光伏发电的优势进一步凸显,未来发展前景广阔。

③技术进步推动成本下降

光伏发电系统的核心部分是光伏组件,光伏组件是由光伏电池串联并封装而成,电池的光电转换效率从根本上制约着光伏发电成本。随着光伏产业的发展,太阳能电池生产技术进步迅速,光电转换效率持续提升,光伏发电的度电成本逐渐降低。

根据《中国光伏产业发展路线图》(2020年),2020年,规模化生产的P型单晶电池均采用PERC技术,平均转换效率达到22.80%,较2019年提高0.50个百分点,先进企业转换效率达到23.00%。

④电力体制改革

2015年3月15日《关于进一步深化电力体制改革的若干意见》(中发(2015)9号)文件的发布,标志着新一轮电力体制改革的开启。新一轮电力体制改革正在逐步放开发用电计划、建立优先发电制度、推进售电侧开放和电价形成机制改革、构建现代竞争性电力市场,有利于可再生能源优先发展和公平参与市场交易。在新的电力体制条件下,市场机制将鼓励提高电力系统灵活性、逐步解决常规能源与可再生能源的利益冲突问题,扩大新能源消纳市场,从而促进太阳能发电等可再生能源的大规模发展。随着售电侧改革的推进,分布式发电将会以更灵活、更多元的方式发展,通过市场机制创新解决困扰分布式光伏发展所面临的问题,推动光伏发电全面市场化发展。

(2)行业发展的不利因素

①光伏发电非技术成本偏高

光伏发电成本包括技术成本和非技术成本,其中光伏非技术成本主要包括接网、土地、项目前期开发费用、融资成本等。随着光伏行业技术进步,技术成本大幅下降,然而非技术成本居高不下,严重阻碍了光伏平价上网进程。

②仍存在弃光限电现象

西北地区由于地广人稀、光照资源丰富等优点,成为大型地面电站的聚集地,截至2019年底,西北的光伏装机规模达到4.946万千瓦,但是当地消纳能力有限且远距离输配电设施建设不够完善,导致电力供需在光照资源丰富地区内部及西北内陆和东南沿海地区之间的不平衡,进而造成严重的弃光限电问题。

2020年,全国平均弃光率2%,与去年同期基本持平,西北地区的光伏消纳问题较为突出,弃光率为4.8%,其中新疆、甘肃弃光率分别为4.6%和2.2%。为解决“弃光限电”等问题,《解决弃水弃风弃光问题实施方案》提出到2020年在全国范围内有效解决弃水弃风弃光问题。若弃光限电不能得到有效解决,将会影响光伏发电行业的发展。

③国家补贴滞后

我国对集中式光伏项目和“全额上网”的分布式光伏项目执行标杆上网电价,其中,超出脱硫燃煤电价部分为国家补贴,另外对“自发自用、余量上网”分布式光伏项目实行全电量补贴。随着光伏市场规模快速扩大和可再生能源附加征收不足,补贴资金缺口明显,多数光伏发电项目难以及时获得补贴,增加了全产业链资金成本,市场波动易导致行业风险快速集聚。

④光伏发电并网要求高

光伏发电容易受到环境、天气以及光照条件的影响,具有间歇性、随机性和周期性等特点,导致其接入电网时会对电网的安全性和供电可靠性造成威胁,这

大大影响了光伏发电的推广与发展。随着储能技术的发展及电网技术的提高,光伏发电的不稳定性会大幅降低,将提高电网对可再生能源电力的接纳能力。

⑤供求失衡困境

随着资本和企业大量涌入光伏产业,供求关系快速发生逆转,全球光伏发电市场需求增速放缓,而中国光伏发电各环节产能急剧扩张,这种错配直接导致供需关系严重失衡。

8、行业技术水平与技术特点

(1)集中式光伏电站为光伏发电主要应用形式

根据并网方式的不同,光伏电站一般分为集中式光伏电站、分布式光伏电站和离网式光伏电站。目前,我国以集中式光伏电站为主,建设规模一般在10MW以上,100MW的超大规模光伏电站也在日益增多。分布式光伏电站装机规模一般在1MW-10MW之间,伴随政策扶持的倾斜,所占比重不断提升。离网式光伏电站的应用较少,主要分布在部分电网尚未覆盖的偏远地区。

(2)光伏电站向智能化运维发展

光伏电站的运维方式正从传统的人工值守向智能化运维发展。智能化运维是基于大数据、云计算等技术,对电站实施线上数据监控、线下专业管理的一种方式。随着光伏电站规模逐渐扩大,电站巡检工作更加复杂,传统的人工巡检方式已不能满足电站运维的需要。相较于传统方式下无法及时发现问题、对电站设备不能进行精准维护等弊端,智能运维系统能实时监控电站设备,及时发现设备缺陷,有效提高光伏电站的发电效率。

(3)智能电网促进光伏发电消纳

电网的智能调节能力对于推动光伏发电行业发展有着至关重要的作用。光伏发电具有随机性、间歇性和波动性,导致其接入电网时会对电网的安全性和供电可靠性造成影响,在一定程度上制约了光伏发电大规模应用。坚强智能电网能抵御各类外部干扰,适应大规模光伏发电的接入,结合大容量储能技术的推广应用,光伏发电并网运行控制能力显著提升,有助于光伏发电大规模开发,使光伏发电成为更加经济、高效、可靠的能源供给方式。

9、上下游行业之间的关联性、上下游行业发展状况

(1)行业上游

光伏发电的基本原理是利用半导体界面的光生伏特效应,将太阳能通过太阳能电池(光伏电池)直接转变为电能,通过并网逆变器转化为交流电,再通过升压变电站升压后输送到电网中。光伏发电行业上游主要为光伏设备制造行业,包括光伏组件和光伏配件的生产,其中,光伏组件是太阳能发电系统中的核心部分。2020年,全国组件产量达到124.60GW,同比增长26.40%,以晶硅组件为主。其

中,排名前五企业产量占国内组件总产量的55.10%,其中前三家企业产量超过10.00GW。随着规模化生产和技术进步,光伏组件的价格持续下降,有利于光伏发电行业发展。

(2)行业下游

光伏发电行业的下游是电力需求方,主要包括电网公司、企业和居民。电力需求方面,随着宏观经济不断发展,社会用电需求也不断攀升。但是,由于化石能源储量有限且不可再生,在开发和使用过程中会产生较大污染,世界各国均在探索替代化石能源的方法,未来会逐步提高可再生能源消费占比。太阳能资源作为最丰富的可再生能源之一,具有分布广泛、可再生、无污染等特点,是国际上公认的理想替代能源。2020年,全国可再生能源发电量达2.21万亿千瓦时,其中,光伏发电2.611亿千瓦时,同比增长16.56%。下游旺盛的电力需求是光伏发电行业蓬勃发展的保障。

10、行业特有的经营模式

光伏发电业务的运营主要涉及光伏电站的建设、运营管理以及向下游客户销售电力等环节。2025年“光伏+储能”政策环境持续优化,多省份出台补贴政策及强制配储要求,例如山东、浙江等地明确要求新增光伏项目需配置10%-20%的储能容量。国家层面通过试点示范项目(如“风光大基地”)推动规模化应用,解决可再生能源消纳问题。

光伏电站的开发建设主要采取EPC总承包模式,即由承包商提供电站的“设计、采购、施工、试运行”等服务,并由承包商对工程的质量、安全、工期和造价全面负责,在电站建设完成后移交项目公司。近年来,随着光伏行业高速发展,越来越多光伏设备制造企业开始向产业链下游延伸,采取自行建造光伏电站并运营的模式。

光伏电站的运营管理主要包括电站内生产设备、设施的运行及日常维护和检修等,一般由项目公司负责,或者委托专业的机构来运营。

光伏电站的电力销售模式根据电站类型不同主要包括以下两种:第一,集中式光伏电站和“全额上网”分布式光伏电站主要采取直接销售给电网公司和市场化交易方式;第二,“自发自用、余量上网”分布式光伏电站所发电量优先供应屋顶资源业主使用,尚有余电再销售给电网公司。

11、行业的周期性、区域性和季节性

(1)周期性

影响光伏发电行业发展的主要因素包括国家政策、光照资源和电网条件等,其中国家政策对行业阶段性发展的影响相对较大,在国家各项政策稳定的情况下,光伏发电市场规模和上网价格均有稳定的预期和保障,与经济周期没有明显的相关性。由于太阳能为主要的清洁能源,从长远来看,未来仍将保持持续增长。

(2)区域性

由于光照资源在不同地区间差异较大,光伏发电具有很强的区域性。总的来说,西北地区光照资源最丰富,主要以大型地面光伏电站为主,随着分布式光伏电站的发展,中东部地区的装机规模不断攀升,光伏应用逐渐从西北向中东部地区转移。

(3)季节性

太阳能资源直接影响光伏电站的发电量,我国光能资源在不同季节间存在一定的差异,导致光伏发电行业也具有明显的季节特征。一般来说,冬季的太阳辐射最弱,可利用的光照资源最少,光伏发电量最少,而春夏秋三个季节发电量相对较多。

12、光伏电站行业发展趋势

(1)长期增长确定性极强,装机规模持续翻倍。

短期装机“刹车”只是结构调整,并非需求见顶。全球碳中和目标叠加能源安全需求,叠加AI算力、数据中心、氢能、电化学等新用电场景爆发,预计2030年全球光伏新增装机将突破1500GW,较当前规模实现翻倍增长;2035年累计装机超20000GW,光伏在全球电力结构中的占比将突破35%,成为名副其实的第一大电源。

(2)技术持续进化,光伏进入“叠层+跨界”新时代。

晶硅技术仍将长期主导,但钙钛矿叠层、HJT/TOPCon高效路线、BC高端路线将形成分层竞争格局。未来5年,叠层电池有望实现GW级量产,效率突破30%,成本持续下探,推动光伏应用从地面电站走向建筑、交通、太空、物联网全场景。无银化、薄片化、智能光伏将成为标配,光伏真正走向“高效、低成本、智能化”。

(3)产业生态彻底重构,光储算一体化成为终极形态。

未来光伏不再是孤立的发电环节,而是与储能、算力、电网、氢能深度融合的综合能源系统。“光储充算”一体化项目将成为主流,虚拟电厂、微电网、源网荷储协同将重塑电力市场交易体系。光伏将从“卖电”转向“卖能源服务”,商业模式从一次性收益转向长期稳定现金流,行业估值体系全面升级。

(4)全球化与本土化并行,中国龙头主导全球格局。

未来全球光伏将形成“中国技术+全球制造+区域市场”的新格局。中国企业凭借技术、成本、产业链优势,持续占据全球70%以上份额,同时加速海外建厂、本土化运营,规避贸易壁垒。新兴市场将成为增长主力,而中国从“世界光伏工厂”升级为全球光伏技术策源地与标准制定者。

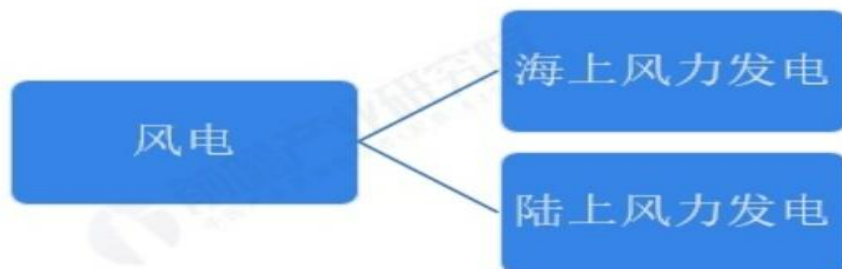
(三)风电行业概况

1、风电定义及分类

风力发电是指利用风力发电机组直接将风能转化为电能的发电方式。风力发电机组是指将风能转换为机械功，机械功带动转子旋转，最终输出交流电的一系列电力设备。在风能的各種利用形式中，风力发电是风能利用的主要形式，也是目前可再生能源中技术最成熟、最具有规模化开发条件和商业化发展前景的发电方式之一。

风电主要可以分为海上风电和陆上风电，海上风电场是指架设在海洋上的风力发电设施，而陆上风电场是指架设在陆地上的风力发电设施。陆上风电场架设难度较低，成本较低，但会受地形和城市规划的影响，海上风电场架设难度较高，成本更高，但是不受地形的限制，且海上有着更加丰富的风力资源。

图表1：风电的分类



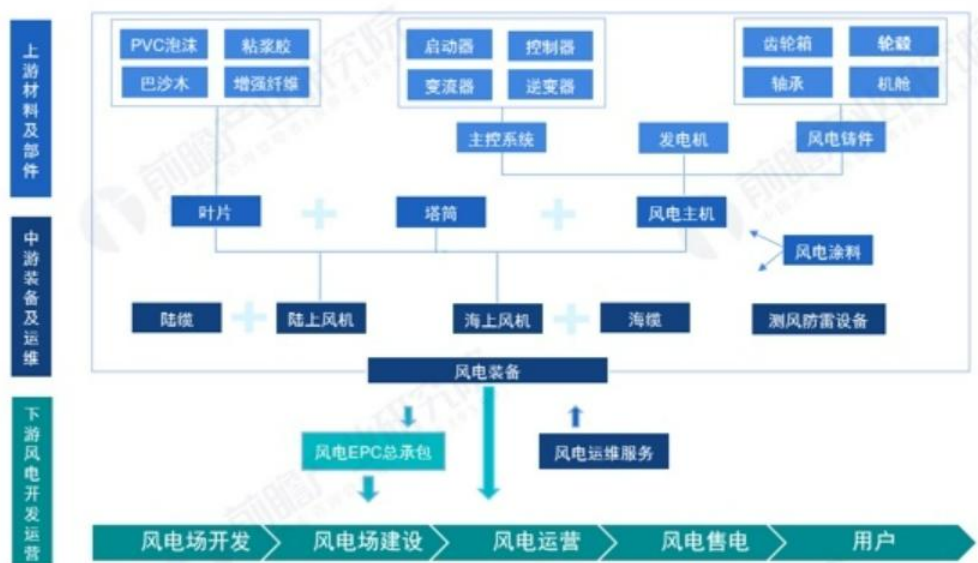
资料来源：前瞻产业研究院

@ 前瞻经济学人APP

2、产业链剖析

风电行业产业链的上游为风电发电设备原材料、零部件以及其他配套设备制造;中游为风电机组整机、风电设备制造;下游为风电场开发、建设运营及风电售电等。

图表2：风电行业产业链



资料来源：前瞻产业研究院

@ 前瞻经济学人APP

近年来，在政策鼓励下，中国的风电产业发展飞快，由此诞生了一批优秀的龙头企业。如上游叶片环节的中材科技、株洲时代等，风电铸件环节的日月重工、华锐重工等，塔筒环节的天顺风能、大金重工等，主控系统环节的南瑞科技、禾望电气等，发电机环节的中电电机、中车株洲等；中游整机环节的金风科技、明阳智能、远景能源、联合动力、上海电气等，风电电缆环节的中天科技、东方电缆等；风电运维环节的大唐集团、中广核等；下游风电总包环节的华仪电气、特变电工等，风电开发建设环节的国电集团、龙源电力等，风电运营环节的国电投、三峡集团、华能集团等等。

图表3：风电产业链生态图谱



资料来源：前瞻产业研究院

@ 前瞻经济学人APP

3、风电行业发展历程

中国风力发电始于 20 世纪 50 年代后期,主要是解决海岛和偏远地区供电难的问题,重点是非并网小型风电机组的建设。70 年代末期,中国开始进行并网风电的研究,主要是通过引进国外风机建设示范电场。1981 年,中国可再生能源学会风能专业委员会成立。1986 年,中国第一座“引进机组,商业示范性”风电场-马兰风力发电场在山东荣成并网发电,标志着中国并网风电产业揭开了大幕,并从此走向发展。从中国建成第一个风力发电场至今已近 30 年,中国并网型风电产业发展大致分为以下 6 个阶段:

图表4：中国风电行业的发展历程

发展阶段	描述
早期的示范阶段 (1986—1993)	此阶段主要是利用国外赠款及丹麦、德国、西班牙政府贷款建设小型示范风电场。此阶段国家“七五”“八五”投入扶持资金,设立了国产风机攻关项目,支持风电场建设及风电机组研制。经过此阶段,中国建成了山东荣成风电场、福建平潭岛风电场、新疆达坂城风电一场与二场、内蒙古朱日和风电场等并网风电场,使得中国在风电场选址与设计、风电设备维护等方面都积累了一些经验。
产业化探索阶段 (1994-2003)	主要通过引进、消化、吸收国外技术进行风电装备产业化研究。科技部通过科技攻关和国家 863 项目促进风电技术的提升,原经贸委、计委通过双加工程、国债项目、乘风计划的实施,促进风电产业的持续发展。此阶段首次探索建立了强制性收购、还本付息电价和成本分摊制度,保障了投资者的利益,促使贷款建设风电场开始发展。此阶段国产风电设备实现了商业化销售,中国风电年新增装机容量开始不断扩大,新的风电场不断出现。
快速成长阶段 (2004-2007)	此阶段国家出台并实施了一系列鼓励风电开发的政策及法律法规,解决了风电产业发展中的部分障碍,从而迅速提高了风电开发规模和本土设备制造能力,促使国内风电产业快速发展。经过此阶段的发展,中国 200~750kW 风电设备国产化率已超过 95%,兆瓦级风电机组也研制成功且并网发电。中国 2007 年新增装机容量 3311MW,同比增长 157.1%;内资企业产品市场占比 55.9%,内资企业新增市场份额首次超过外资企业。
高速发展阶段 (2008-2010)	此阶段中国风电相关政策及法律法规进一步完善,风电整机制造能力大幅提升,部分企业 3MW 以上大型风电机组也实现了规模化生产。此阶段提出建设 8 个千万千瓦级风电基地,启动建设海上风电示范项目,是前所未有的高速发展阶段。2010 年中国风电新增装机容量超过 18.9GW,以占全球新增装机 48% 的态势领跑全球风电市场,累计装机超过美国,跃居世界第一。由于发展过快,此阶段风电产业出现了电网建设滞后、国产风电机组质量难以保证、风电设备产能严重过剩等问题。
调整阶段 (2011-2013)	中国风电产业在超高速发展过程中,存在的问题逐步凸显出来,使行业调整洗牌在所难免。一是恶性竞争加剧,许多企业亏损;二是风电并网难和消纳难的问题日渐突出,弃风现象严重;三是风电设备质量问题频发。在此阶段,许多开发商甚至国企退出风电产业,使大家认识到风电设备制造不能再追求低价“优势”,不能盲目上项目,应该更加重视“度电成本”以及完善的售后和运维。
稳步增长阶段 (2014-至今)	调整洗牌后,中国风电产业基本遏制了过热,发展模式基本实现了从重规模、重速度、重装机到重效益、重质量、重电量的转变。中国风电产业已经步入稳步增长阶段,风电新增装机未来几年将会维持 20% 左右的增长。

资料来源：前瞻产业研究院

@ 前瞻经济学人APP

4、风电行业政策背景

随着“十四五”规划、碳达峰和碳中和政策的推出,可再生能源发电成为了中国未来发展的重点领域和主要布局点,风力发电、清洁能源等行业的大力

发展而步入快车道，未来行业的发展环境将持续向好。国家政策层面也将持续推进支持建设。

2025年风电行业重点政策清单				
制表：风电头条				
序号	发布时间	发布部门	政策名称	核心要点
1	2024年12月30日	自然资源部	《自然资源部关于进一步加强海上风电项目用海管理的通知》	鼓励新增海上风电项目用海采用“风电+”的综合开发利用模式实现“一海多用”，通过统一设计、统一论证，建设一定比例的网箱养殖、海洋牧场、海上光伏、波浪能发电、制氢、储能等设施，切实提高海上风电场区海域资源利用效率。
2	2月9日	国家发改委 国家能源局	《关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》	风电行业告别传统电价机制，上网电量原则上全部进入电力市场，上网电价通过市场交易形成。
3	2月27日	国家能源局	《2025年能源工作指导意见》	推进第二批、第三批“沙戈荒”大型风电光伏基地及主要流域水风光一体化基地建设。推动海上风电项目开发建设。
4	3月5日	国家林业和草原局	《国家林业和草原局关于规范风电场项目使用林草地有关工作的通知》（征求意见稿）	支持风电场项目合理使用林草地。鼓励在沙漠、戈壁、荒漠及沙化盐碱化草原上布局风电场项目。列入国家级规划的重大项目，经论证并且确实无法避让占用基本草原的，在保证基本草原面积不减少、质量不降低、用途不改变的前提下，可使用基本草原。
5	4月23日	国家能源局	《关于促进能源领域民营经济发展若干举措的通知》	鼓励民营企业推进风电场、光伏电站构网型技术改造，创新“人工智能+”应用场景，提高出力预测精度、运行效率和管理水平。鼓励民营企业积极培育风电、光伏设备循环利用先进技术和商业模式，提高资源利用效率。鼓励地方对涉及多部门审批的能源项目，实行一窗受理、在线并联审批。对“千乡万村驭风行动”风电项目结合实际提供“一站式”服务，对同一个行政村或临近村联合开发的项目，统一办理前期手续。
6	5月21日	国家发改委 国家能源局	《关于有序推动绿电直连发展有关事项的通知》	明确绿电直连适用范围、鼓励模式创新、厘清责任界面及交易与价格机制；允许风电等新能源项目通过专用线路直供单一终端用户，实现物理直供与电量溯源，拓宽风电消纳路径。
7	6月30日	国家发改委 工信部、国家能源局	《关于开展零碳园区建设的通知》	提出“加快园区用能结构转型”，鼓励园区“因地制宜发展绿电直连、新能源就近接入增量配电网等绿色电力直接供应模式”。

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

8	8月6日	工信部 市场监管总局 国家能源局	《电力装备行业稳增长工作方案（2025-2026年）》	1: 扩大国内有效需求。 2: 加快陆上大型风电光伏基地建设, 推动海上风电规范有序发展, 推进风电分布式开发、水风光一体化开发。
9	9月24日	国家能源局、工信部等4部门	《关于推进能源装备高质量发展的指导意见》	1: 2030年实现能源关键装备产业链供应链自主可控, 以及"重点突破自主可控工业控制系统, 推动能源装备数字化智能化升级"。 2: 突破高性能长寿命海上风电叶片、高功率齿轮箱、超高混塔塔架、高可靠低成本漂浮式基础等关键装备, 开展复杂恶劣环境下高性能宽域运行风电机组关键技术装备攻关, 提升沙漠、深远海等复杂场景下风电机组运行可靠性。
10	10月17日	财政部	《关于调整风力发电等增值税政策的公告》	自2025年11月1日起至2027年12月31日, 对纳税人销售自产的利用海上风力生产的电力产品, 实行增值税即征即退50%的政策。
11	10月28日	中央	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》	1: 提出加快建设新型能源体系。 2: 持续提高新能源供给比重, 推进化石能源安全可靠有序替代, 着力构建新型电力系统, 建设能源强国。 3: 坚持风光水核等多能并举, 统筹就地消纳和外送, 促进清洁能源高质量发展。
12	10月31日	国家能源局	《国家能源局关于促进新能源集成融合发展的指导意》	聚焦新能源多维一体化开发、多产业协同、多元化发展。
13	11月8日	国务院	《碳达峰碳中和的中国行动》	在保障能源安全的前提下, 大力实施可再生能源替代, 推进新型能源体系和新型电力系统建设, 为实现"双碳"目标提供有力支撑。推动风电、光伏发电跨越式发展。中国坚持集中式与分布式并举, 加快推进以沙漠、戈壁、荒漠地区为重点的大型风电光伏发电基地建设, 推动海上风电规范有序建设, 积极推广城镇、农村屋顶光伏, 鼓励发展乡村分散式风电。
14	11月17日	工信部装备工业二司	《公开征求对风电装备行业规范条件的意见》	明确行业研发投入要求: 1: 整机、变流器、控制系统制造企业上年度研发或工艺改进投入不低于主营业务收入的4%。 2: 强化试验验证标准: 新研发机型需开展整机中试试验, 且至少1台风电机组稳定运行1年及以上。

从全国各省市的风电行业发展布局来看, 大多数省份在碳达峰实施方案中提出推进风力发电建设, 部分省份已落地 2025 年风电相关装机规模目标。河北省截至 2025 年中, 风电、光伏发电总装机已达 1.23 亿千瓦, 提前超额完成 2027 年 1.19 亿千瓦的规划目标(河北省人民政府); 四川省 2025 年水电、风电、太阳能发电总装机容量已达 1.38 亿千瓦以上(其中风电超 1000 万千瓦、光伏超 2200 万千瓦), 圆满完成既定规划。

图表7：中国各省市风电行业发展目标



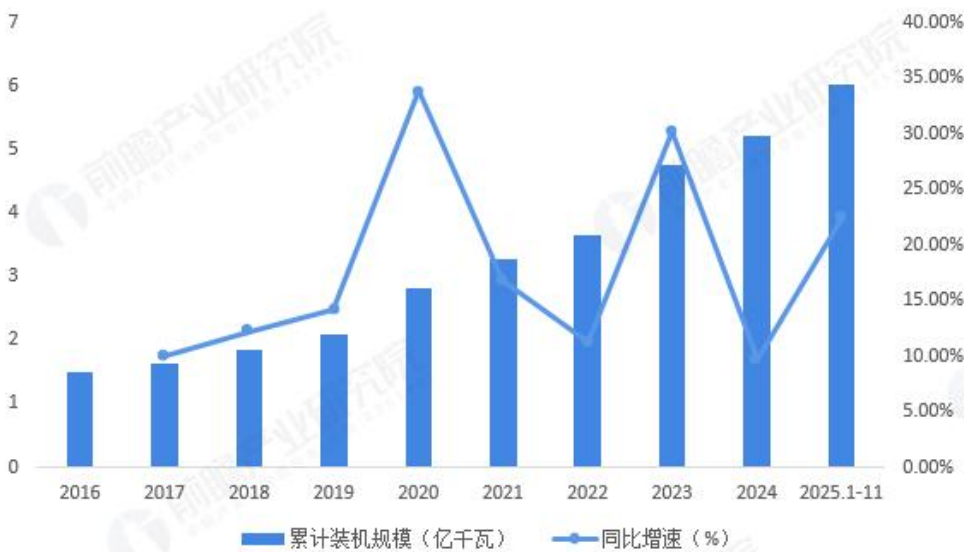
资料来源：前瞻产业研究院 @ 前瞻经济学人APP

5、风电行业发展现状

(1)中国风电累计装机量

截至 2025 年底,全国风电累计并网装机容量达 6.4 亿千瓦,同比增长 22.9%,连续 13 年位居全球第一。其中陆上风电累计装机 5.9 亿千瓦,海上风电累计装机 4739 万千瓦。从区域分布看,内蒙古(1.09 亿千瓦)、新疆(7724 万千瓦)、河北(4839 万千瓦)累计装机规模位居全国前三,“三北”地区(西北、华北、东北)合计占全国总装机的 65%以上。

国家能源局 中电联 图表7：2016-2025 年中国风电累计装机规模及同比增速（单位：亿千瓦，%）



资料来源：国家能源局 中电联 前瞻产业研究院 @ 前瞻经济学人APP

(2)中国风电新增装机量

2025 年,全国(除港、澳、台地区外)新增装机 18,272 台,容量为 1.3 亿千瓦,同比增长 49.9%。其中陆上风电新增装机容量 1.25 亿千瓦,占全部新增装机容量的 95.7%,为绝对主力;海上风电新增装机容量 560.30 万千瓦,占全部新增装机容量的 4.3%。全年新增装机规模超“十三五”期间五年总量,10MW 及以上大兆瓦机型占比达 25.8%,行业加速向高效、大型化转型。



图 1 2015-2025 年中国风电新增和累计装机容量

(3)中国风电行业市场规模

2025 年风电整机环节市场空间约 1930 亿元(按新增 1.2 亿千瓦、整机均价 1610 元/千瓦测算)。全产业链(含零部件、运营、服务)市场规模超 6000 亿元。全年风电发电量达 1.13 万亿千瓦时,占全社会发电量的 15%以上,平均利用率 94%,已成为我国第二大电源。

6、风电行业竞争现状

(1)行业企业竞争现状

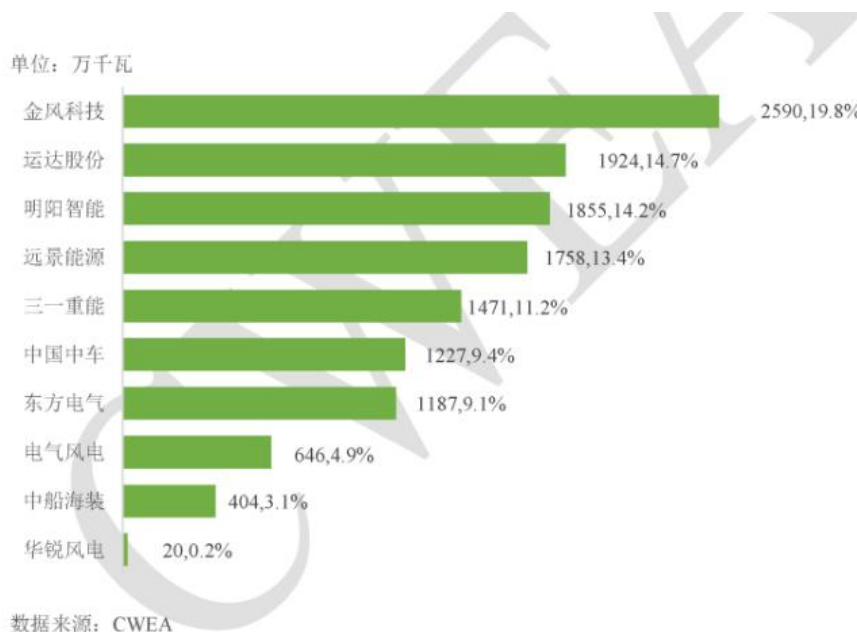
①整机制造: 2025 年,国内风电市场有新增装机的整机制造企业共 10 家,新增装机容量排在前 5 家的市场份额合计为 73.4%,前 7 家新增装机容量均超过 1000 万千瓦,市场份额合计为 91.80%。其中:

金风科技(2590 万千瓦, 19.80%): 陆上、海上风电及出口“三冠王”, 累计出口 1365.3 万千瓦(占全球 29%订单);

运达股份(1924 万千瓦, 14.70%): 首次跻身前三, 陆上风电优势明显, 出口至 3 个国家(容量 97.1 万千瓦);

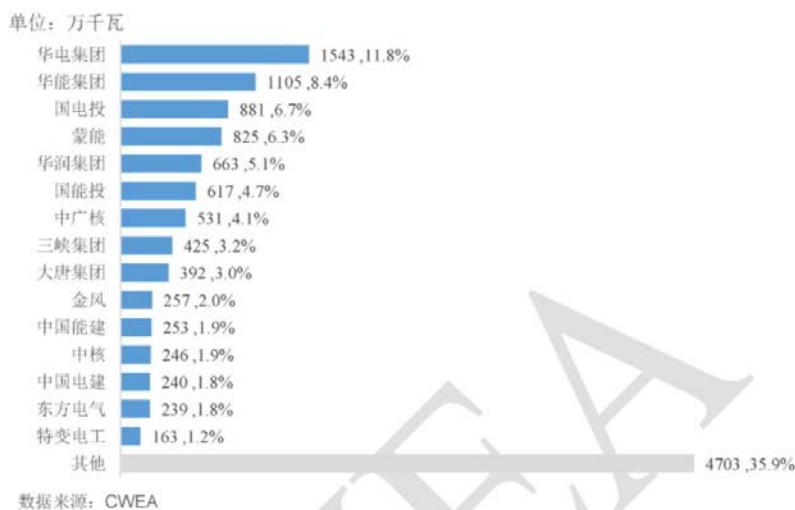
明阳智能(1855 万千瓦, 14.20%): 海上风电“原老大”, 2025 年海上新增 136.7 万千瓦(占比 24.6%);

远景能源、三一重能、中国中车、东方电气位列 4-7 名。



2025 年中国风电整机制造企业新增装机容量及占比

②开发运营：2025 年，中国风电有新增装机的开发企业 200 多家，前 15 家新增装机容量合计为 8379.6 万千瓦，占全部新增装机容量的 64.1%。截至 2025 年底，前 15 家开发企业的累计装机容量合计约 4.7 亿千瓦，合计占比为 67.8%。



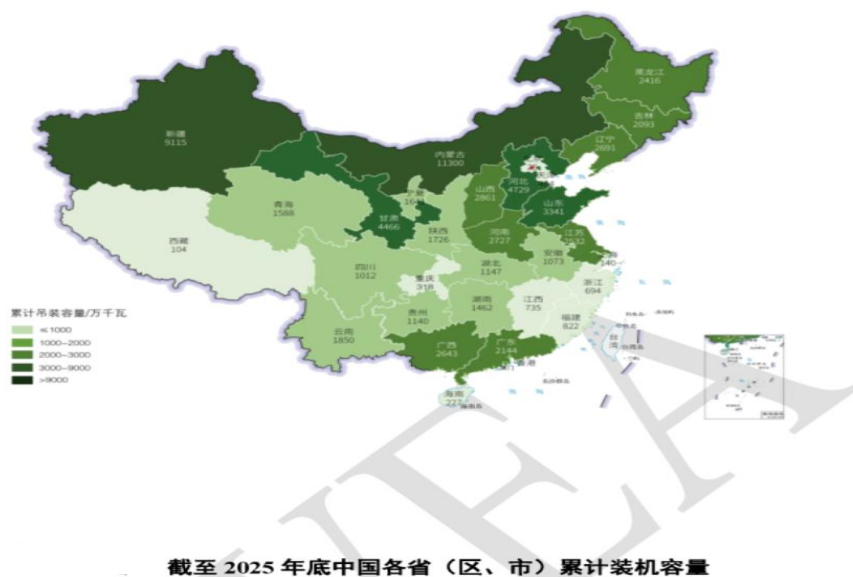
2025 年中国风电开发企业新增装机容量及占比

(2)行业区域竞争现状

①陆上风电：内蒙古、新疆、甘肃领跑，“沙戈荒”大基地集中开发，2025 年三地新增装机占全国 50%以上。

②海上风电：江苏、广东、福建领先，形成长三角、珠三角、环渤海三大集群。江苏累计装机 1348 万千瓦(占全国 30.2%)，广东、福建深远海项目加速落地。

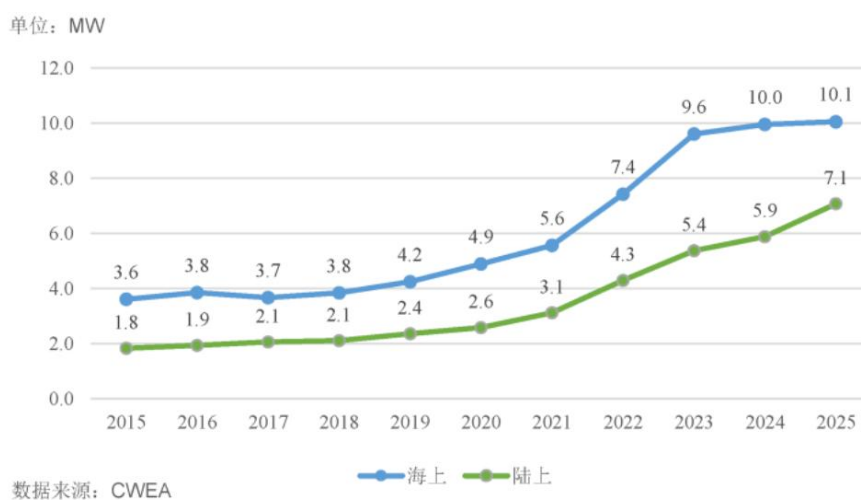
③中东部&南方：分散式风电快速增长，湖北、河南、山东、广西等省份装机规模跻身全国前十。



7、风电行业发展前景及趋势预测

(1)行业发展趋势分析

①技术大型化&深远海化：陆上主力机型升至 6-8MW，海上 10-20MW(金风 20MW 机组已吊装)；海上风电向离岸 0 公里+、水深 50 米+，深远海拓展。



2015-2025 中国新增陆上和海上风电机组平均单机容量

②融合化发展：风电+储能、风电+制氢、风电+海洋牧场成为主流模式，提升项目收益与消纳能力。

③全球化加速：中国风机出口量同比增 8 倍，金风、远景、明阳海外订单占比升至 15-25%，布局拉美、中东、欧洲。

④老旧机组改造：2026 年起启动 5MW 以下、运行 15 年以上的机组退役/升级，释放千亿级替换市场。

图表15：中国风电行业发展趋势分析

趋势要点	趋势	简析
技术趋势	风电机组技术更新速度快，机组大型化成为发展趋势	随着现代风电技术的不断发展，新产品、新技术不断涌现。第一，风电机组呈现大型化趋势。理论上，风电机组单机功率越大，每千瓦小时风电成本越低，因此风电机组的技术发展趋势向增大单机容量、减轻单位千瓦重量、提高转换效率的方向发展。大型风机的出现，也为开发海上风电提供了条件。第二，风电机组向适应低风速区发展。随着风能转化效率的提高，使得过去较低风速区域也可以建设大规模的风电场，推动了风力发电在更广泛的范围内快速发展。
建设项目趋势	海上风电场成为国内风电场建设的趋势	要优化近海风电布局，开展深远海风电建设示范，稳妥推动海上风电基地建设。积极推进水风光互补基地建设。继续实施整县屋顶分布式光伏开发建设，加强实施情况监管。
	智慧风电场建设迎来发展契机	随着“互联网+”、大数据处理、通信、人工智能、信息、云计算等技术以及风电技术的不断发展，为数字化智慧风电场建设提供了前提条件，也给智慧风电场的发展带来新的契机。数字化智慧风电场建设的相关技术已成为行业内研究与开发热点。智慧风电场相关技术的持续发展，对于提高风电场的工作效率、减少运维人员、降低运维成本、提高设备的安全性、可靠性等具有重要意义，也有助于推动风电场由现有的定期维修、事后维修运维模式向预防性维修、视情维修模式的转变。

资料来源：前瞻产业研究院

@ 前瞻经济学人APP

(2)行业发展前景预测

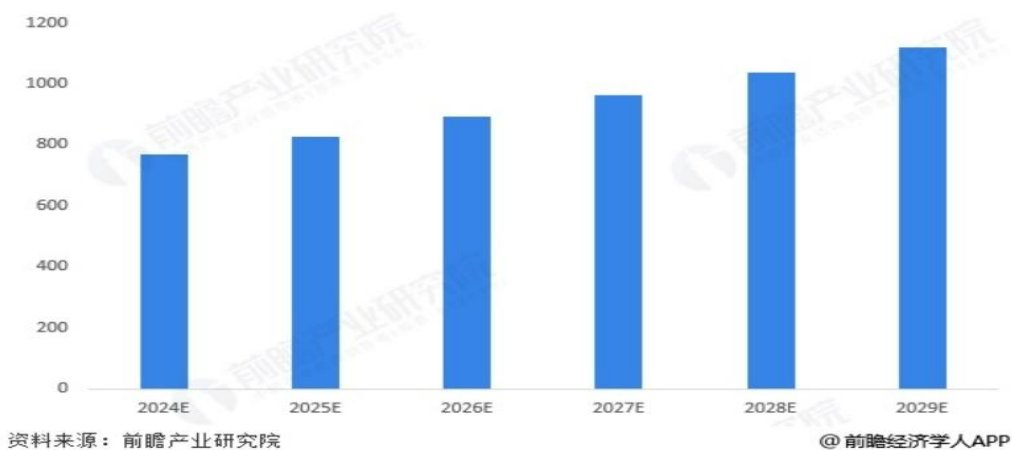
①规模增长：“十五五”(2026-2030)年均新增装机不低于1.2亿千瓦，海上风电年均新增≥1500万千瓦；2030年累计装机超12亿千瓦，海上风电超1亿千瓦。

②结构优化：海上风电占比由2025年7.4%升至2030年15%以上；大兆瓦、高可靠机型全面普及。

③市场驱动：全面实现平价上网，电价市场化+消纳保障(弃风率<5%)，盈利稳定性提升。

④战略地位：2030年风电发电量占比超25%，成为新型电力系统主力电源，支撑“双碳”目标实现。

图表16：2024–2029 年中国风电行业市场规模预测（单位：亿美元）



CH4 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

(一)内容和账面金额

货币资金为银行存款，账面值人民币80,245.55万元。

(二)核实情况

1、查阅银行对账单、银行余额调节表的情况

评估人员获取并核对清洁能源的有关会计记录、银行对账单、银行余额调节表等资料，核对结果与账面余额一致。无未达账项。

2、银行账户函证情况

评估人员利用了审计机构的银行存款基准日余额进行函证，函证结果与银行对账单一致。

(三)评估方法及评估结果

对本币银行存款，以核实后的账面值作为评估值。

货币资金评估结果为人民币80,245.55万元，较账面值无增减值。

二、应收及预付款项

(一)主要业务内容和金额

1、应收账款：主要业务内容为应收河南新天力循环科技有限公司的电费收入、四川巴郎河水电开发有限公司的代管服务费等款项，账面余额941.68万元、坏账准备2.49万元、账面值939.19万元。

2、预付款项：主要业务内容为预付清华大学的研究费、国网四川省电力公司的电费等款项，账面值97.03万元。

3、其他应收款：主要业务内容为应收子公司四川巴郎河水电开发有限公司分配的23-24年度的现金股利，成都武侯资本投资管理集团有限公司的用地保证金、员工备用金、租赁押金等款项，账面余额156,092.29万元、坏账准备72.51万元、账面值156,019.78万元。

(二)核实情况

1、应收账款

评估人员对应收账款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对,在相互核对一致的基础上,对大额应收账款,收集了其发生的合同、协议等重要资料,抽查了有关会计凭证,并利用了审计机构函证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况,判断其可收回性。核实结果表明:

(1)能全额收回的应收账款3笔,账面值692.76万元,占73.57%,主要为应收关联方巴郎河、鑫巴河公司的代管服务费;

(2)已形成坏账的应收账款0笔;

(3)介于(1)和(2)之间的应收账款金额248.92万元,占26.43%,账龄均在一年以内。

2、预付款项

评估人员对预付款项进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对,在相互核对一致的基础上,对大额预付款项,收集了其发生的合同、协议等重要资料,抽查了有关会计凭证,并利用了审计机构函证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况,判断其能收回相应货物形成资产或权利的可能性。核实结果表明:

预付款项为服务费及培训费等款项,均为正常经营款项,未发现评估基准日后不能收回相应货物或接受劳务的风险。

3、其他应收款

评估人员对其他应收款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对,在相互核对一致的基础上,对大额其他应收款,收集了其发生的合同、协议等重要资料,抽查了有关会计凭证,并利用了审计机构函证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况,判断其可收回性。核实结果表明:

(1)能全额收回的其他应收款14笔,账面值148,863.20万元,占95.368%,主要为应收子公司四川巴郎河水电开发有限公司分配的23-24年度的现金股利及关联方往来款等款项;

(2)已形成坏账的其他应收款0笔;

(3)介于(1)和(2)之间的其他应收款金额1,100.12万元,占0.705%,其中:

Aging(账龄)≤1年, 1,097.64万元, 占0.703%;

1年<aging≤2年, 2.48万元, 占0.002%;

(4)个别认定风险损失的其他应收款金额6,128.97万元,占3.927%,主要为成都武侯资本投资管理集团有限公司的履约保证金、肖勤媛的租赁押金等。

(三)评估方法及评估结果

1、应收账款

在核实无误的基础上,借助于历史资料和调查了解的情况,具体分析欠款金额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,采用信用风险评价的方法评估风险损失,以账面余额减去风险损失后的差额作为应收账款的评估值,计提的坏账准备按0值评估。

金额单位:人民币万元

应收账款分类	余额	风险损失率(%)	风险损失额
1、能全额收回的	692.76	-	-
2、已形成坏账的	-	100.00	-
3、介于1和2之间的	-		-
Aging≤1年	248.92	1.00	2.49
合计	941.68	/	2.49

应收账款账面余额941.68万元,风险损失额2.49万元,评估值939.19万元,较账面值无增减值。

2、预付款项

评估人员在查阅企业账簿、原始凭证、债权背景、账表核对和数额核实的基础上,根据所能收回的相应货物和所能接受的相应劳务形成资产或权利的价值确定预付款项的评估值。预付款项无收货或接受劳务风险,按核实后的账面值确定评估值。

预付款项评估值97.03万元,较账面值无增减值。

3、其他应收款

在核实无误的基础上,借助于历史资料和调查了解的情况,具体分析欠款金额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,采用个别认定和信用风险评价的方法评估风险损失,以账面余额减去风险损失后的差额作为其他应收款的评估值,计提的坏账准备按0值评估。

金额单位:人民币万元

其他应收款分类	余额	风险损失率(%)	风险损失额
1、能全额收回的	148,863.20	-	-
2、已形成坏账的	-	100.00	-
3、介于1和2之间的	-		-
Aging≤1年	1,097.64	1.00	10.97
1年<aging≤2年	2.48	10.00	0.25
4、个别认定风险损失的	6,128.97	1.00	61.29
合计	156,092.29		72.51

其他应收款账面余额156,092.29万元，风险损失额72.51万元，评估值156,019.78万元，较账面值无增减值。

三、其他流动资产

(一)内容及账面金额

其他流动资产系清洁能源待认证进项税，账面值2,530.57万元。

(二)核实情况

评估人员对其他流动资产进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，抽取了发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证。同时通过企业财务部门查询了企业适用税率及税收政策，核实结果表明：

其他流动资产确系清洁能源待认证进项税，为公司未来享有可抵扣的权益。

(三)评估方法

其他流动资产以核实后账面值作为评估值。

(四)评估结果

其他流动资产评估值2,530.57万元，较账面值无增减值。

四、长期股权投资

(一)类型及账面金额

长期股权投资为对四川铁能电力开发有限公司、四川巴郎河水电开发有限公司、盐源蜀道清洁能源有限公司等16家公司投资。见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面余额	减值准备	账面值	后续计量
1	四川铁能电力开发有限公司	100.00%	197,620.40	-	197,620.40	成本计量
2	四川巴郎河水电开发有限公司	65.00%	31,098.75	-	31,098.75	成本计量
3	毛尔盖水电有限公司	50.10%	117,582.00	3,835.95	113,746.05	成本计量
4	会东蜀道清洁能源有限公司	100.00%	21,000.00	-	21,000.00	成本计量
5	乌鲁木齐卓运新能源有限公司	100.00%	83,197.70	-	83,197.70	成本计量
6	哈密市蜀清新能源有限公司	100.00%	3,500.00	543.63	2,956.37	成本计量
7	四川铁投康巴投资有限责任公司	70.00%	239,521.31	-	239,521.31	成本计量

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	被投资单位名称	投资比例	账面余额	减值准备	账面值	后续计量
8	盐源蜀道清洁能源有限公司机关	100.00%	53,028.00	-	53,028.00	成本计量
9	盐边蜀道清洁能源有限公司机关	85.10%	4,000.00	-	4,000.00	成本计量
10	四川蜀兴智慧能源有限责任公司	53.42%	5,296.74	-	5,296.74	成本计量
11	四川蜀能众鑫企业管理有限责任公司	100.00%	110.00	-	110.00	成本计量
12	四川润储汇能能源科技有限公司	90.00%	5,017.32	-	5,017.32	成本计量
13	四川蜀清汇储能源科技有限公司	90.00%	5,017.32	-	5,017.32	成本计量
14	四川阿坝华电清洁能源有限公司	39.00%	3,146.43	-	3,146.43	权益法
15	华电金上(甘孜)电力开发有限公司	10.00%	6,688.27	-	6,688.27	权益法
16	道孚蜀道清洁能源有限公司	100.00%	12,000.00	-	12,000.00	成本计量
	合计	/	787,916.78	4,379.57	783,444.65	/

(二)核实情况

资产评估专业人员对投资日期、投资合同(协议)、股权结构演变情况、出资证明书、被投资单位的验资报告、章程、经营状况等进行了查验。对子公司的资产、负债、权益及经营状况等进行了清查核实。核实结果如下:

1、子公司——四川铁能电力开发有限公司

(1)注册登记情况

名称: 四川铁能电力开发有限公司

(简称: 铁能电力)

住所: 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府一街 535 号 1 栋 35 层 1、2、3、4 号

法定代表人: 王思程

公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本: 130000 万人民币

成立日期: 2014 年 10 月 15 日

营业期限: 2014 年 10 月 15 日至长期

统一社会信用代码: 915101003942890026

经营范围: 一般项目: 发电技术服务; 风力发电技术服务; 太阳能发电技术服务; 储能技术服务; 工程管理服务; 货物进出口; 技术进出口; 社会经济咨询服务; 国内贸易代理; 机械设备租赁; 建筑材料销售; 劳务服务(不含劳务派遣);

人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务); 污水处理及其再生利用; 水污染防治服务; 水污染治理; 热力生产和供应; 市政设施管理; 碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发; 合同能源管理; 森林固碳服务; 节能管理服务。(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)许可项目: 发电业务、输电业务、供(配)电业务; 供电业务; 天然水收集与分配; 建设工程施工。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(2)企业历史状况

铁能电力于 2014 年 10 月由四川省铁路产业投资集团有限责任公司、四川路桥建设股份有限公司共同出资设立, 注册资本 50,000 万元人民币, 成立时股权及股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例%
四川省铁路产业投资集团有限责任公司	25,000.00	30,000.00	60.00%
四川路桥建设股份有限公司	25,000.00	20,000.00	40.00%
合计	50,000.00	50,000.00	100.00%

2018 年 2 月, 铁能电力注册资本金由 5 亿元人民币变更为 13 亿元人民币, 股东四川省铁路产业投资集团有限责任公司认缴 4.8 亿元人民币, 股东四川路桥建设股份有限公司认缴 3.2 亿元人民币。

2021 年 5 月, 四川省交通投资集团有限责任公司与四川省铁路产业投资集团有限责任公司合并设立蜀道投资集团有限责任公司, 四川省铁路产业投资集团有限责任公司的资产由蜀道投资集团有限责任公司承继。

2024 年 7 月, 股东四川路桥建设股份有限公司将其持有的 40%股权转让给清洁能源。

2024 年 12 月, 股东蜀道投资集团有限责任公司将其持有的 60%股权转让给清洁能源。

截至评估基准日, 铁能电力的股东及股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例%
清洁能源	130,000.00	130,000.00	100.00%

(3)组织结构及资产结构

铁能电力设立了股东会、董事会、监事会和经理层的法人治理结构，设置有投资发展部、财务管理部、经营管理部、建设管理部、内控法务审计部、人力资源部、安全环保部等职能部门。

铁能电力持有四川大渡河双江口水电开发有限公司(简称：双江口)33.89%股权、国能大渡河(丹巴)水电开发有限公司(简称：国能丹巴水电)33.89%股权、四川铁投环联能源股份有限公司(简称：铁投环联)53.9998%股权。

(4)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	322,373.47	301,784.96	311,457.04
负债	181,392.40	178,661.19	117,502.33
股东权益	140,981.07	123,123.77	193,954.72
营业收入	18,213.74	3,861.06	7,189.51
净利润	1,707.91	-9,253.57	3,913.11

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(5)主要产品或服务

铁能电力为平台公司，国能丹巴水电 33.89%、持有双江口 33.89%股权、铁投环联 53.9998%股权。

其中：参股公司国能丹巴水电成立于 2025 年 11 月 21 日，截至评估基准日，电站正在筹建中，铁能电力尚未实缴出资。

参股公司双江口主要从事水力发电业务，目前双江口电站正在建设中，具体情况如下：

双江口电站总装机 200 万千瓦，水库正常蓄水位 2500m，总库容为 29 亿 m³，调节库容 19 亿 m³，具有年调节能力。多年平均发电量 77 亿千瓦时，枢纽工程由拦河大坝、引水发电系统、泄洪建筑物等组成。拦河大坝采用砾石土心墙堆石坝，最大坝高 315m，为世界第一高坝。项目于 2005 年 9 月开始筹建，2015 年 4 月获得国家发展改革委项目核准，2015 年 7 月开工建设，计划 2026 年 6 月底首台机组发电。电站建成后，可增加下游梯级电站枯期平均出力 176 万千瓦、枯期电量 66 亿千瓦时，每年可减少二氧化碳排放约 718 万吨。

双江口于 2018 年 5 月 22 日领取由水利部长江水利委员会颁发的编号为取水(国长)字【2017】第 14007 号《取水许可证》，有效期自 2017 年 9 月 5 日至 2025 年 12 月 31 日。

控股公司铁投环联主要从事集中式光伏发电业务，目前光伏电站已投运，具体情况如下：

二级子公司盐源中为投建的白乌光伏电站二期项目于2015年5月14日备案、2015年12月17日全容量并网，子公司盐源巨能投建的白乌光伏电站三期项目于2015年12月31日备案、2016年6月30日全容量并网。

二级子公司盐源中为于2022年11月10日取得编号为1052517-01765的《电力业务许可证》，有效期至2037年7月2日。二级子公司盐源巨能于2023年3月3日取得编号为1052517-01747的《电力业务许可证》，有效期至2037年3月23日。

铁投环联于2025年10月31日取得编号为5-6-00249-2019的《承装(修、试)电力设施许可证》，有效期至2031年12月3日。

(6)会计政策及税项

①铁能电力执行财政部《企业会计准则》。

②铁能电力适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%、15%*
增值税	销项税扣除当期允许抵扣进项税额后的差额	13%、9%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

*：三级子公司盐源中为公司和盐源巨能公司享受西部大开发所得税优惠政策，所得税税率为15%至2031年12月31日。

(7)主要资产状况

①存货

存货包括周转材料-在库低耗品，主要为4瓶白酒。存放在铁能电力的仓库中，多数为近期购买，可以正常使用。

②固定资产——机器设备

设备类固定资产包括车辆和电子设备，共124台套。其中车辆9辆、电子设备115台套。

车辆包括越野车和轿车，购置于2010~2016年，车辆总体状况一般。

电子设备主要包括电脑、复印机、打印机和办公家具等，主要购置于2018年以后，总体状况较好。

铁能电力设备资产存放于其办公区域内，分布集中。

2、子公司——四川巴郎河水电开发有限公司

(1)注册登记情况

名称：四川巴郎河水电开发有限公司

以下简称：巴郎河公司

住所：四川省甘孜藏族自治州康定市孔玉乡巴郎村1组30号

法定代表人：吴永贵

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：壹亿贰仟万元整

成立日期：2005年10月26日

营业期限：2005年10月26日至长期

统一社会信用代码：91513321779842243U

经营范围：水电投资开发建设；电力生产；旅游开发、经营、管理；园林绿化；电力安装及修理；房地产开发；公路桥梁投资；建筑材料销售；机械租赁；百货、五金交电、建筑机具销售。(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)股权结构及控制权情况

巴郎河公司于2005年10月26日由四川路桥建设股份有限公司、康定能源投资有限责任公司、德昌县鸿星电力有限责任公司、四川华水电力建设工程有限公司、四川公路桥梁建设集团有限公司工会共同出资组建，注册资本为12,000.00万元；其中：四川路桥建设股份有限公司以货币出资4800万元，持股比例为40%；康定能源投资有限责任公司以货币出资3000万元，持股比例为25%；德昌县鸿星电力有限责任公司以货币出资2400万元，持股比例为20%；四川华水电力建设工程有限公司以货币出资1200万元，持股比例为10%；四川公路桥梁建设集团有限公司工会以货币出资600万元，持股比例为5%。

经过2006年、2007年、2018年、2020年等多次股权变动，截至评估基准日，巴郎河公司注册资本12000万元，股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实际出资额	股比
清洁能源	7,800.00	7,800.00	65.00%
四川华电电力投资有限公司	2,400.00	2,400.00	20.00%
成都锦凯源工程项目管理有限公司	1,200.00	1,200.00	10.00%

股东	认缴出资额	实际出资额	股比
成都久兴源投资管理有限公司	600.00	600.00	5.00%
合计	12,000.00	12,000.00	100.00%

(3)组织结构及资产结构

巴郎河公司建立了股东会、董事会、监事会和经理层的法人治理结构，设置有办公室、计划营销部、资产财务部、技术设备部、电站等职能部门。

(4)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	90,985.55	87,446.91	83,766.79
负债	50,699.48	45,201.81	42,024.18
股东权益	40,286.08	42,245.10	41,742.61
营业收入	12,613.39	12,380.66	13,275.18
净利润	1,130.29	2,408.29	3,669.53

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(5)主要产品(或服务)

巴郎河公司主要从事水力发电业务，拥有巴郎口水电站、华山沟水电站，总装机容量 16.8 万 kW。其中：

华山沟水电站是巴郎河流域梯级电站中具有年调节功能水库的第一级电站。电站位于四川省康定县孔玉乡境内，是巴郎沟梯级开发的“龙头”水库电站。装机容量 72MW，具有年调节功能。大坝坝高 67m、坝长 232.6m、坝顶高程 2703m，水库总库容 1496.0 万 m³，坝址以上流域控制面积 290km²；正常蓄水位 2700m，死水位 2658.00m；引水隧洞全长 9797.36m，设计引用流量 19.48m³/s，最大引水流量 9.04m³/s，多年平均流量 7.81m³/s，电站最大利用水头 528.5m。于 2012 年 1 月建成并网发电。

巴郎口水电站为巴郎沟流域梯级开发电站的第二级电站，电站位于四川省康定县孔玉乡境内，采用混合坝型(闸坝加堆石坝)，正常蓄水位为 2235m，隧道长 6893.6m，设计引水流量 21.62m³/s。电站厂址位于巴郎沟左岸，距巴郎河与大渡河汇合口约 950m，为地面式厂房。该电站利用落差 543m，装机容量 96MW。于 2009 年 12 月正式上网发电。

巴郎河公司取得有国家能源局颁发的《电力业务许可证》(编号：1052510-01286)、四川省水利厅颁发的《取水许可证》(编号：B513301S2021-0200、B513301S2021-0033)，巴郎河公司所发电力通过国家电网四川省电力公司、国网四川省电力公司甘孜供电公司以及市场化交易消纳。公司近年发电情况如下：

项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年

项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年
巴郎口发电利用小时	小时	4,445.11	4,397.14	4,487.65
华山沟发电利用小时	小时	3,316.59	3,599.73	3,660.48
合计	小时	7,761.71	7,996.87	8,148.12
巴郎口发电量	万 kwh	42,673.09	42,212.52	43,081.42
华山沟发电量	万 kwh	23,879.46	25,918.07	26,355.42
合计	万 kwh	66,552.55	68,130.59	69,436.84

(6)会计政策及税项

巴郎河公司执行财政部《企业会计准则》。

税项。主要适用税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%
企业所得税	应纳税所得额	15%*
城建税	应纳流转税额	1%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
水资源税	当期发电量	0.005 元/千瓦时

*：根据国家发展和改革委员会颁布的《西部地区鼓励类产业目录》(发改委令2014年第15号)、《产业结构调整指导目录(2019年本)(修正)》、《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告2020年第23号)及财政部、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)，企业所得税按15%的税率计缴。

(7)主要资产状况

A/存货

存货为巴郎河公司电站维修用备品备件、油料及劳保用品，均存放在巴郎口、华山沟电站的库房内，质量良好，可正常使用。

B/固定资产——房屋建(构)筑物

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，共计27项。房屋主要为姑咱1#楼、巴郎沟管理楼、华山沟管理中心、巴郎口电站厂房、华山沟电站厂房等18栋，总建筑面积14,890.16 m²，主要结构形式为钢混、砖混结构。构筑物主要为混凝土大坝、泄洪道、升压站、公路、防护工程等9项，主要结构形式为钢混、混凝土、浆砌石、碎石等。房屋建筑物主要分布在四川省康定县孔玉乡境内巴郎口电站、华山沟电站，分布较分散。房屋建筑物大部分建于2006年至2018年，房屋建筑物处于正常使用中。

C/机器设备

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计 1,203 台(套、辆)，其中：

机器设备主要包括 2 套 48MW 水轮发电机组、2 套 36MW 水轮发电机组、3 台主变压器,以及配套的励磁系统、调速器等发电设备;低压开关柜、高压开关柜、控制系统、SF6 封闭式组合电器(GIS)等配电设备;各种闸门、拦污栅、启闭机、压力管道等金属结构件。设备于 2006 至 2025 年间陆续购进,使用正常。

车辆主要包括哈弗越野车、福特越野车、长城牌皮卡车、柯斯达牌大型普通客车、别克牌商务车等,于 2014 年至 2024 年间陆续购进,均正常使用中。

电子设备主要包括电脑、空调、打印机和手动档案密集柜系统、卫星电视接收器等电子设备,于 2006 年至 2025 年间陆续购进,使用正常。

巴郎河公司资产位于康定市巴郎村巴郎口水电站和华山沟水电站内,分布地点相对集中。

D/土地使用权

本次申报评估的四川巴郎河水电开发有限公司的土地为国有出让、划拨土地使用权,共 6 宗,总用地面积 82,590.75 m²,其中:

(1)姑咱营地土地,位于康定市姑咱镇银河路二段 446 号,土地使用权面积 6,271.36 m²,城镇住宅用地,出让土地使用权,已取得《不动产权证书》,权证编号为川(2024)康定市不动产权第 0000558 号;

(2)巴郎口电站大坝用地,位于康定市孔玉乡巴郎村,土地使用权面积 6,456.24 m²,水工建筑用地,划拨土地使用权,已取得《不动产权证书》,权证编号为川(2024)康定市不动产权第 0001011 号;

(3)华山沟主厂房用地,位于康定市孔玉乡巴郎村,土地使用权面积 3,009.00 m²,水工建筑用地,划拨土地使用权,已取得《不动产权证书》,权证编号为川(2024)康定市不动产权第 0001012 号;

(4)华山沟管理中心用地,位于康定市孔玉乡巴郎村,土地使用权面积 1,181.77 m²,水工建筑用地,划拨土地使用权,已取得《不动产权证书》,权证编号为川(2024)康定市不动产权第 0001013 号;

(5)华山沟升压站用地,位于康定市孔玉乡巴郎村,土地使用权面积 533.81 m²,水工建筑用地,划拨土地使用权,已取得《不动产权证书》,权证编号为川(2024)康定市不动产权第 0001014 号;

(6)华山沟电站大坝用地,位于康定市孔玉乡巴郎村,土地使用权面积 65,138.57 m²,水工建筑用地,划拨土地使用权,已取得《不动产权证书》,权证编号为川(2024)康定市不动产权第 0001015 号

3、子公司——毛尔盖水电有限公司

(1)注册登记情况

名称：毛尔盖水电有限公司

(简称：毛尔盖公司)

住所：四川省阿坝藏族羌族自治州黑水县龙坝乡瓜苏村

法定代表人：李宏靖

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：贰亿元整

成立日期：2004 年 11 月 22 日

营业期限：2004 年 11 月 22 日至长期

统一社会信用代码：915132007699517965

经营范围：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；建筑材料销售；金属矿石销售。(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)

(2)股东及股权结构

毛尔盖公司成立于 2004 年 11 月 22 日，由阿坝州九寨水电开发公司、阿坝州水电开发公司、成都市顺康商贸发展有限公司、中国水电顾问集团成都勘测设计研究院(2015 年更名为中国电建集团成都勘测设计研究院有限公司)、四川鼎能电力投资集团有限公司(2013 年更名为四川远东华人集团有限公司、2015 年更名为易上集团有限责任公司)五家股东发起设立出资设立，初始注册资本 10,000.00 万元，初始股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴 出资额	认缴 比例	实际 出资额	实缴 比例
阿坝州九寨水电开发公司	4,300.00	43.00%	4,300.00	43.00%
阿坝州水电开发公司	2,500.00	25.00%	2,500.00	25.00%
成都市顺康商贸发展有限公司	1,200.00	12.00%	1,200.00	12.00%
中国水电顾问集团成都勘测设计研究院	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
四川鼎能电力投资集团有限公司	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2005 年 7 月 31 日，经过股东会批准，阿坝州九寨水电开发公司将持毛尔盖水电有限公司 43%的股权转让给阿坝水电开发公司，成都市顺康商贸发展有限公司将所持毛尔盖水电有限公司 12%的股权转让给四川远通水电开发公司。转让后股东及股权结构如下：

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

金额单位：人民币万元

股东	认缴 出资额	认缴 比例	实际 出资额	实缴 比例
阿坝州水电开发公司	6,800.00	68.00%	6,800.00	68.00%
四川远通水电开发有限公司	1,200.00	12.00%	1,200.00	12.00%
中国水电顾问集团成都勘测设计研究院	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
四川鼎能电力投资集团有限公司	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2007年4月7日，经股东会批准，阿坝水电开发有限公司将所持毛尔盖水电有限公司68%的股份转让给中水集团四川电力开发有限公司。转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴 出资额	认缴 比例	实际 出资额	实缴 比例
中水集团四川电力开发有限公司	6,800.00	68.00%	6,800.00	68.00%
四川远通水电开发有限公司	1,200.00	12.00%	1,200.00	12.00%
中国水电顾问集团成都勘测设计研究院	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
四川鼎能电力投资集团有限公司	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2008年9月30日，经过股东会批准，毛尔盖公司的注册资本由10,000.00万元增加至20,000.00万元，新增资的10,000.00万元注册资本由中水集团四川电力开发有限公司、四川远通水电开发有限公司、中国水电顾问集团成都勘测设计研究院和四川鼎能电力投资集团有限公司认缴，该增资完成后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴 出资额	认缴 比例	实际 出资额	实缴 比例
中水集团四川电力开发有限公司	13,600.00	68.00%	13,600.00	68.00%
四川远通水电开发有限公司	2,400.00	12.00%	2,400.00	12.00%
中国水电顾问集团成都勘测设计研究院	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
四川鼎能电力投资集团有限公司	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

2020年12月31日，经北京产权交易所公开转让，中电建水电开发集团有限公司将持有的毛尔盖水电有限公司68%股权转让给四川远通水电开发有限公司，转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴 出资额	认缴 比例	实际 出资额	实缴 比例
四川远通水电开发有限公司	16,000.00	80.00%	16,000.00	80.00%
中国电建集团成都勘测设计研究院有限公司	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
易上集团有限责任公司	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

2021年4月,经北京产权交易所公开转让,中国电建集团成都勘测设计院有限公司将持有的毛尔盖水电有限公司10%股权转让给四川远通水电开发有限公司,转让后股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东	认缴 出资额	认缴 比例	实际 出资额	实缴 比例
四川远通水电开发有限公司	18,000.00	90.00%	18,000.00	90.00%
易上集团有限责任公司	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

2021年6月,易上集团有限责任公司将持有毛尔盖水电有限公司的10%股权转让给四川远通水电开发有限公司,转让后股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东	认缴 出资额	认缴 比例	实际 出资额	实缴 比例
四川远通水电开发有限公司	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

2023年7月6日,根据毛尔盖公司股权转让协议,四川远通水电开发有限公司将持有毛尔盖公司50.10%股权转让给清洁能源,转让后股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东	认缴 出资额	认缴 比例	实际 出资额	实缴 比例
清洁能源	10,020.00	50.10%	10,020.00	50.10%
四川远通水电开发有限公司	9,980.00	49.90%	9,980.00	49.90%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

截至评估基准日,毛尔盖公司股权结构未发生变化。

(3)组织结构及资产结构

毛尔盖公司建立了股东会、董事会、经理层的法人治理结构,设置有综合部、党群部、生技部、水工部、安监部、财务部、营销部、移民部等职能部门。

(4)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	653,527.53	770,852.53	767,659.39
负债	547,949.75	647,571.84	637,495.86
股东权益	105,577.78	123,280.68	130,163.53
营业收入	33,182.02	32,241.00	43,314.88
净利润	(9,077.41)	(284.72)	4,937.69

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(5)主要产品或服务

毛尔盖公司拥有一座水电站和一个光伏互补项目，所发电量由国网四川省电力公司、国网四川省电力公司阿坝供电公司以及市场化交易消纳。其中：

毛尔盖公司的水电站装机容量 426MW(3×140MW、1×6MW)，计划年平均发电量 16.58 亿 kW·h，为二等大(2)型工程，项目总投资额 769,578.66 万元(含税)。2006 年 9 月中国水电顾问集团成都勘测设计研究院正式提交了《四川省黑水河毛尔盖水电站可行性研究报告》，2006 年 9 月 17 日至 19 日顺利通过审查。2008 年 2 月 13 日国家发展改革委以“发改能源〔2008〕424 号文《关于黑水河毛尔盖水电站项目核准的批复》”对毛尔盖水电站予以核准的文件。2011 年 10 月 24 日，首台机组完成 72 小时试运行后，成功并网发电；2012 年 4 月 12 日，四台机组全部并网发电。

毛尔盖公司水光互补项目工程总装机容量 520.905MW_p，标称额定容量 420MW，项目分为两个片区，其中格窝装机容量 286.825MW_p，额定容量 230.72MW(5×22.4MW、4×19.2MW、1×19.84MW、1×22.08MW)；热窝装机容量 234.08MW_p，额定容量 188.80MW(5×22.4MW、4×19.2MW)。项目于 2025 年 3 月 14 日全容量并网，2025 年 10 月转商业运行。

毛尔盖公司取得由国家能源局四川监管办公室颁发的许可证编号为 1052511-01454《电力业务许可证》，许可类别：发电类，有效期自 2011 年 12 月 23 日至 2031 年 12 月 23 日。

毛尔盖公司于 2019 年 12 月 23 日领取由水利部长江水利委员会颁发的编号为 A513228S2021-0957 号《取水许可证》，有效期自 2025 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日。

(6)会计政策及税项

①毛尔盖公司执行财政部《企业会计准则》。

②毛尔盖公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%*
城建税	应纳流转税额	1%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
库区基金	当期发电量	0.008 元/千瓦时
水资源税	当期发电量	0.005 元/千瓦时

注：毛尔盖公司享受西部大开发政策，所得税税率自2021年1月1日至2030年12月31日为15%。

(7)主要资产状况

①存货

存货由原材料组成，品种和数量较多，主要包括压力继电器、中压机电磁阀、励磁主控板、调度交换机电源模块、PLC 模拟量模块等材料，主要存放在库房，质量良好，可正常使用，账面余额 238.51 万元，未计提存货跌价准备，账面值 253.17 万元。

②投资性房地产

投资性房地产共 5 宗，主要为位于青羊区望仙场街 1 号百花商务楼已出租的 1 宗商业用途不动产和 4 个地下车位，总建筑面积 1034.32 m²，原始入账价值 456.93 万元、账面值 153.43 万元。

③固定资产——房屋构筑物

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，账面值 531,170.87 万元，其中：房屋 18 项，主要为水电大厦办公、毛尔盖电站的厂房、主楼、副楼、宿舍楼、车间管理房、门卫房、羽毛球馆、生态机组电站的主厂房、副厂房、值班室、光伏热窝站房屋、光伏格窝站房屋等，建筑面积共 30,306.00 m²，主要结构形式为钢混、钢结构。构筑物主要为挡水工程：土石坝工程、泄水工程：溢洪道工程、放空洞工程、输水工程：一~六号引水隧洞、发电工程：调压井、压力管道、进厂交通桥、进厂公路及地坪消防水池、蓄水池、鱼池、景观绿化、给排水系统等 35 项，主要结构形式为钢混、锚喷、钢、砼结构。房屋建筑物主要分布成都市高新区天府二街 139 号、黑水县红岩乡、麻窝乡、知木林乡、扎窝乡、龙坝乡、双溜索、热窝、格窝等地，分布较集中，主要于 2009 年和 2022 年建成，截至评估基准日，房屋建筑物处于正常使用中。

④机器设备

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计1,335台(套、辆)，其中：

机器设备主要包括3套140MW水轮发电机组、1套6MW水轮发电机组、2台主变压器,以及配套的励磁系统、调速器等发电设备;低压开关柜、高压开关柜、控制系统、SF6封闭式组合电器(GIS)等配电设备;各种闸门、拦污栅、启闭机、压力管道等金属结构件。设备于2007至2025年间陆续购进,使用正常。

车辆主要包括丰田越野车、柯斯达客车、奥迪轿车、长城皮卡车等,于2003年至2025年间陆续购进,均正常使用中。

电子设备主要包括电脑、空调、打印机等电子设备,于2004年至2025年间陆续购进,使用正常。

毛尔盖公司资产位于四川省阿坝藏族羌族自治州黑水河中游红岩乡至俄石坝河段毛尔盖水电站内,分布地点相对集中。

⑤建设工程—土建工程

土建工程为1项渔巴渡变形体监测工程,账面余额158.88万元,未计提减值准备,账面值158.88万元。

⑥在建工程—设备安装工程

毛尔盖水电站17.5KV离相封闭母线CT改造是为了光伏发电站的对外输电而新增间隔设备。该项目于2025年3月开工,预计2026年3月完工。截至评估基准日,账面值为不含税设备费。

毛尔盖新能源远控中心主站设备是为了将光伏发电厂的视频监控、发电数据连接到水电站而在水电站侧新增的相关设备。该项目于2025年12月开工,预计2026年6月完工。截至评估基准日,账面值为不含税设备费。

4、子公司——会东蜀道清洁能源有限公司

(1)注册登记情况

名称:会东蜀道清洁能源有限公司

(简称:会东公司)

住所:四川省凉山彝族自治州会东县金江街道垭口社区金沙明珠3栋1单元25楼3号

法定代表人:王才丽

公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本:10,000万人民币

成立日期:2022年11月4日

营业期限:2022年11月4日至长期

统一社会信用代码：91513426MAC2W6T73K

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；热力生产和供应；发电技术服务；合同能源管理；环保咨询服务；节能管理服务；新兴能源技术研发；储能技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；供电业务；建设工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

(2)股东及股权结构

会东公司成立于2022年11月，由清洁能源出资设立，初始注册资本10,000.00万元，截至评估基准日已出资到位，股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

(3)组织结构及资产结构

会东公司设有执行董事、总经理、监事的法人治理结构，下设有综合管理部、资产管理部、合同商务部、生产管理处等职能部门。

(4)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	68,336.45	120,345.69	113,539.51
负债	55,813.46	97,856.97	90,723.20
股东权益	12,522.99	22,488.72	22,816.31
营业收入	0.88	4,970.96	5,962.47
净利润	22.08	1,427.77	321.73

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(5)主要产品或服务

由会东公司建设管理的“彝乡光伏电站”，是清洁能源成立后投建的首个大型地面集中式光伏项目。

会东项目光伏阵列区采用高效单晶双面光伏组件、组串式逆变器、固定式支架方案，电站交流侧装机容量20万千瓦。主要由64个光伏方阵、1座220千伏升压站、8条35千伏高压集电线路和1条40公里的220千伏送出线路组成。电

站总装机容量 20 万千瓦，年均发电量约 3 亿千瓦时。会东公司已取得电力业务许可证，有效期自 2024 年 5 月 7 日至 2044 年 5 月 6 日。

(6)会计政策及税项

①会东公司执行财政部《企业会计准则》。

②会东公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%
企业所得税	应纳税所得额	7.5%、15%*
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

*企业所得税：公司根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)有关规定，经当地税务机关批准，减按 15%税率缴纳企业所得税，有效期至 2030 年 12 月 31 日。公司根据财政部、国家税务总局、国家发展和改革委员会关于公布《财政部国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》(财税[2008]46 号)有关规定，太阳能发电新建项目可以享受企业所得税三免三减半优惠政策，即从 2024 年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

(7)主要资产状况

①固定资产-房屋构筑物

房屋类3项，为综合楼、35KV配电楼、辅助用房，钢混结构，建成于2024年，面积2,125.03 m²。

房屋建筑物分布在会东县野租乡老村村，分布较集中，目前在正常使用中。

②固定资产-机器设备

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，其中：

机器设备包括光伏组件、逆变器、主变压器、集电线路等设备20项，共计733台(套)，均为2024年间购置，维护保养正常，使用正常。

车辆包括大众途昂越野车和长城皮卡车，为2023年购置，维护保养正常，均可正常使用。

电子设备包括电脑、打印机、无人机、电视等，为 2023 年购置，均可正常使用。

③无形资产-土地使用权

本次申报评估的房屋占用的土地位于会东县野租乡老村村，为出让公用设施用地，土地使用权面积为 8,877.00m²，土地使用权剩余使用年限为 50 年。

④使用权资产

使用权资产为光伏项目占用土地租赁，明细如下：

租赁资产名称	出租人	计量单位	数量	租赁期开始日	租赁期结束日
野租乡老村村租赁	野租乡老村村	亩	1,400.00	2023年2月15日	2049年2月14日
堵格镇赆租村土地租赁	堵格镇赆租村	亩	380.00	2023年3月1日	2049年3月1日
鲇鱼河镇白拉度村土地租赁	鲇鱼河镇白拉度村	亩	270.00	2023年7月20日	2049年7月20日

5、子公司——乌鲁木齐卓运新能源有限公司

(1)注册登记情况

名称：乌鲁木齐卓运新能源有限公司

(简称：卓运公司)

住所：新疆乌鲁木齐高新区(新市区)长春南路399号1栋3层314室

法定代表人：张奥

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：99216.31万人民币

成立日期：2021年11月03日

营业期限：2021年11月03日至长期

统一社会信用代码：91650104MA79LKRC79

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(2)股东及股权结构

卓运公司于2021年11月由特变电工新疆新能源股份有限公司、特变电工哈密能源有限公司共同出资设立，注册资本100万元人民币，成立时股权及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例%
特变电工新疆新能源股份有限公司	90.00	90.00	90.00%
特变电工哈密能源有限公司	10.00	10.00	10.00%

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例%
合计	100.00	100.00	100.00%

2024 年 9 月,卓运公司注册资本金由 100 万元人民币变更为 99,216.31 万元人民币,股东特变电工新疆新能源股份有限公司认缴 89,294.68 万元人民币,股东特变电工哈密能源有限公司认缴 9,921.63 万元人民币。

2025 年 1 月,股东特变电工新疆新能源股份有限公司、特变电工哈密能源有限公司将其持有的全部股权转让给清洁能源。

截至评估基准日,卓运公司的股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例%
清洁能源	99,216.31	83,400.00	100.00%

(3)组织结构及资产结构

卓运公司设立了董事和经理层的法人治理结构,暂未设置职能部门。

卓运公司持有若羌县同阳新能源有限公司(简称:若羌公司)100.00%股权。

2026 年 1 月,卓运公司将持有若羌公司 100%股权转让给清洁能源,2026 年 3 月,卓运公司完成注销登记。

(4)近年财务及经营状况

金额单位:人民币万元

项目	2024A	2025A
资产	83,386.75	83,381.33
负债	10.42	5.00
股东权益	83,376.33	83,376.33
营业收入	-	-
净利润	-	0.01

备注:以上数据摘自审计后的报表数据。

(5)主要产品或服务

卓运公司主要从事风力发电业务。

若羌县若羌河 100 万风电及配套储能项目位于新疆巴州若羌县境内建设内容包括 150 台风力发电机组(金风 GWH204-7.15MW 风机 42 台、运达 WD200-6.25MW 风机 48 台、三一 SI200-6.7MW 风机 60 台)、2 个 220kV 汇集站工程(其中同阳南升压汇集站建设规模 750MW,配套储能 130MW/520MWh。同阳北升压汇集站建设规模 250MW,配套储能 45MW/180MWh)。

项目并网情况：2024 年 12 月 31 日完成同阳若羌风电一场并网送电，2025 年 3 月 31 日完成同阳若羌风电二场并网送电，2025 年 1 月 7 日完成首台机组并网。2025 年 9 月 19 日起正式转入商业运营，同步完成全容量并网，运营期为 20 年。全场风机 240h 试运行于 2025 年 12 月 20 日完成，并签订预验收证书，风机进入质保期，周期为 5 年。

(6)会计政策及税项

①卓运公司执行财政部《企业会计准则》。

②卓运公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%、15%*
增值税	销项税扣除当期允许抵扣进项税额后的差额	13%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

*：根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部税务总局国家发展改革委公告 2020 年第 23 号)，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60%以上的企业。若羌公司风力发电场建设及运营符合产业目录要求，因此减按 15%的税率征收企业所得税。

根据《国家税务总局关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》(国税发(2009)80 号)，从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得，享受定期减免企业所得税的优惠政策(以下简称“三免三减半”)。若羌公司风力发电场建设及运营符合《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》，享受企业所得税“三免三减半”。

6、子公司——哈密市蜀清新能源有限公司

(1)注册登记情况

名称：哈密市蜀清新能源有限公司

(简称：哈密蜀清)

住所：新疆哈密市伊州区高新区南部循环经济产业园金光大道5号1-110

法定代表人：张奥

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：伍佰万元整

成立日期：2024年11月19日

营业期限：2024年11月19日至长期

统一社会信用代码：91650500MAE42R131E

经营范围：一般项目：发电技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；风力发电技术服务；新兴能源技术研发；工程和技术研究和试验发展。（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）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；电气安装服务；建设工程施工；建设工程设计；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑智能化系统设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

(2)股权结构及控制权情况

哈密蜀清成立于2024年11月，由清洁能源出资成立，注册资本为500.00万元。截至评估基准日，哈密蜀清的股东及股权结构未发生变化。

(3)组织架构

哈密蜀清设董事、经理。经理层下设综合部、财务部、建管部、安环部、生产部。

(4)主要产品(或服务)及经营许可

哈密蜀清是新疆中和合众新材料有限公司20万千瓦新能源项目(风场和储能部分)的建设单位，建设内容为新建20万千瓦风力发电机组及储能系统。目前处于项目前期阶段。

(5)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元	
项目	2025A
资产合计	2,956.37
负债合计	-
股东权益	2,956.37
营业收入	-
净利润	-

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(6)会计政策及税项

①哈密蜀清执行财政部《企业会计准则》。

②哈密蜀清适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%
企业所得税	应纳税所得额	20%*
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	5%
地方教育附加	应纳流转税额	3%

*：哈密蜀清 2025 年属于小型微利企业，适用 20%税率计算缴纳。

(7)主要资产状况

货币资金：主要为银行存款，人民币账面值 2,931.57 万元。

其他流动资产：账面值 23.80 万元。

7、子公司——四川铁投康巴投资有限责任公司

(1)注册登记情况

名称：四川铁投康巴投资有限责任公司

(简称：铁投康巴)

住所：四川省甘孜藏族自治州康定市沿河西路 7 号

经营场所：四川省甘孜藏族自治州康定市沿河西路 7 号

法定代表人：王思程

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：10,000 万元人民币

实缴资本：10,000 万元人民币

成立日期：二〇一七年二月十三日

营业期限：二〇一七年二月十三日至长期

统一社会信用代码：91513300MA62TY4W8R

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；建设工程设计；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；供暖服务；建设工程施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：以自有资金从事投资活动；电力行业高效节能技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；发电技术服务；制冷、空调设备销售；家用电器销售；特种设备销售；机械电气设备销售；普通机械设备安装服务；家用

电器安装服务；通用设备修理；机械设备销售；日用电器修理；电子产品销售；机械设备租赁；供冷服务；合同能源管理；太阳能热利用产品销售；气体、液体分离及纯净设备销售；第二类医疗器械销售；工程管理服务。(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)

(2)股东及股权结构

铁投康巴于 2017 年 2 月由四川省铁路产业投资集团有限责任公司、甘孜州生态能源投资开发有限责任公司共同出资设立，注册资本 10,000 万元人民币，成立时股权及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例%
四川省铁路产业投资集团有限责任公司	7,000.00	7,000.00	70.00%
甘孜州生态能源投资开发有限责任公司	3,000.00	3,000.00	30.00%
合计	10,000.00	10,000.00	100.00%

2020 年 5 月，股东甘孜州生态能源投资开发有限责任公司更名为甘孜州能源发展集团有限公司。

2021 年 5 月，四川省交通投资集团有限责任公司与四川省铁路产业投资集团有限责任公司合并设立蜀道投资集团有限责任公司，四川省铁路产业投资集团有限责任公司的资产由蜀道投资集团有限责任公司承继。

2024 年 12 月，蜀道投资集团有限责任公司向四川蜀道清洁能源集团有限公司增资，以其持有康巴公司 70%的股权作为出资额。

截至评估基准日，铁投康巴的各股东实收资本已出资到位，资本公积因时间性差异暂未出资到位，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例
实收资本			
四川蜀道清洁能源集团有限公司	7,000.00	7,000.00	70.00%
甘孜州能源发展集团有限公司	3,000.00	3,000.00	30.00%
资本公积			
四川蜀道清洁能源集团有限公司		223,465.79	
甘孜州能源发展集团有限公司		79,748.73	
实收资本+资本公积			
四川蜀道清洁能源集团有限公司		230,465.79	73.58%
甘孜州能源发展集团有限公司		82,748.73	26.42%
合计		313,214.52	

(3)组织结构及资产结构

铁投康巴设立了股东会、董事会、监事会和经理层的法人治理结构，设置有综合管理部、财务环保部、安全管理部、业务管理部、项目管理部等职能部门。铁投康巴持有国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司 15%股权、华电金沙江上游水电开发有限公司 20%股权、国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司 34%股权。

(4)近年财务及经营状况

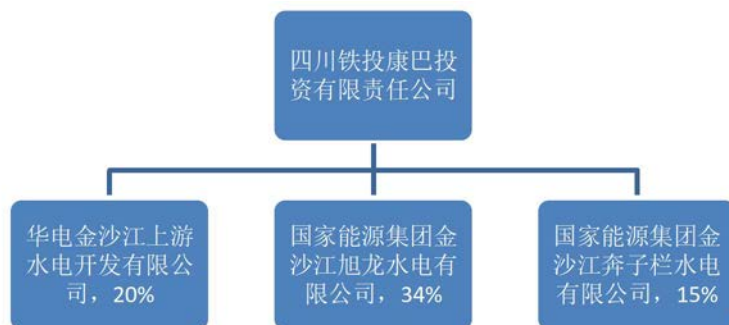
金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	238,884.38	289,830.86	333,082.84
负债	649.37	865.29	2,324.32
股东权益	238,235.01	288,965.57	330,758.52
营业收入	-	-	-
净利润	5,185.44	6,009.00	4,607.54

备注：数据摘自审计后的报表数据。

(5)主要产品或服务

铁投康巴系为开发金沙江流域水电资源而成立的平台公司。除 3 个对外投资项目外，目前主要负责得荣县水利局委托《木拥大桥复建工程》代建项目，合同金额 6,656.90 万元，目前项目正在正常进行中。长期股权投资如下：



被投资单位主营业务情况：

华电金沙江上游水电开发有限公司(简称：华电金上公司)：主要开展风光水利资源投资与开发、电站运营业务。2025 年 10 月 22 日，国家能源局主要领导签发华电金上公司水风光一体化基地规划；10 月 24 日，公司正式取得水风光一体化基地规划印发文件。华电金上公司水电板块涉及岗托、波罗、叶巴滩、拉哇、巴塘、苏洼龙、昌波 7 级水电站，项目总装机 917.6 万千瓦。目前，苏洼龙于 2022 年投产发电，巴塘于 2025 年 7 月投产发电，叶巴滩、拉哇、昌波已开工建设，波罗项目已核准，将于 2030 年前陆续发电，岗托仍在开展前期工作；华电金上公司光伏板块涉及昂多 180 万千瓦、拉妥 80 万千瓦光伏项目，光伏厂区和送出

线路施工完成, 昂多光伏 1 号升压站已完成临调带电。昂多、拉妥光伏项目计划 2025 年底全面建成; 华电金上公司风电板块拉妥风电装机 15 万千瓦, 正在开展前期工作。

国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司(简称: 旭龙公司): 主要开展水利资源投资与开发、电站运营业务。旭龙水电站为金沙江上游水电规划 13 个梯级的第 12 级电站, 项目装机容量 240 万千瓦, 平均年发电量 105.14 亿度, 总投资 293.56 亿元, 送电四川电网。项目于 2022 年 6 月核准, 2023 年 11 月完成大江截流, 计划 2029 年投产。

国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司(简称: 奔子栏公司): 主要开展水利资源投资与开发、电站运营业务。奔子栏水电站为金沙江上游水电规划 13 个梯级的第 13 级电站, 项目总装机容量 260 万千瓦, 平均年发电量 104.03 亿度, 送电云南电网。项目于 2025 年 7 月核准, 2027 年汛后截流, 2032 年首台机组投产发电。

(6) 会计政策及税项

①铁投康巴执行财政部《企业会计准则》。

②铁投康巴适用的主要税种、税率如下:

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销项税扣除当期允许抵扣进项税额后的差额	13%、6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

(7) 主要资产状况

铁投康巴为投资平台公司, 主要资产包括:

长期股权投资为对华电金沙江上游水电开发有限公司、国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司、国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司等联营企业投资。见下表:

金额单位: 人民币万元

序号	被投资单位名称	投资性质	投资比例	账面值
1	华电金沙江上游水电开发有限公司	对联营企业投资	20.00%	220,769.88
2	国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司	对联营企业投资	34.00%	82,678.70
3	国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司	对联营企业投资	15.00%	10,187.10
	合计			313,635.68

8、子公司——盐源蜀道清洁能源有限公司

(1)注册登记情况

名称：盐源蜀道清洁能源有限公司
(简称：盐源公司)
住所：四川省凉山彝族自治州盐源县棉桠镇一碗水村 5 组(距村委会 100 米)
法定代表人：崔志胜
公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册资本：贰亿元人民币
成立日期：2024 年 01 月 24 日
营业期限：2024 年 01 月 24 日至长期
统一社会信用代码：91513423MADB2T3424

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；供电业务；建设工程监理。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；合同能源管理；环保咨询服务；节能管理服务；储能技术服务；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；发电技术服务；国内贸易代理；办公服务。(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)

(2)股东及股权结构

盐源公司成立于 2024 年 1 月，由清洁能源出资设立，注册资本 20,000.00 万元，截至评估基准日已出资 20,000.00 万元，股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

(3)组织结构及资产结构

盐源公司设有执行董事、总经理、监事的法人治理结构，下设有综合管理部、资产管理部、合同商务部、生产管理处等职能部门。

(4)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2024A	2025A
资产	95,355.98	265,852.68
负债	81,797.64	213,315.92

项目	2024A	2025A
股东权益	13,558.34	52,536.76
营业收入	0.35	0.00
净利润	-441.66	-49.58

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(5)主要产品或服务

盐源公司主营盐源县牦牛坪 680MW 光伏发电项目，项目位于四川凉山州盐源县境内，项目光伏阵列区采用高效单晶双面光伏组件、组串式逆变器、固定式支架方案，电站交流侧装机容量 68 万千瓦。主要由 207 个光伏方阵、2 座 220 千伏升压站、16 条 35 千伏高压集电线路和 1 条 40 公里的 220 千伏送出线路组成。

形象进度：截至评估基准日，项目于 2025 年 12 月底完成全容量 680MW 并网发电，目前处于涉网试验阶段，预计 2026 年 6 月底转商业运行。

(6)会计政策及税项

①盐源公司执行财政部《企业会计准则》。

②盐源公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%
企业所得税	应纳税所得额	7.5%、15%*
城建税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

*企业所得税：公司根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)有关规定，经当地税务机关批准，减按 15%税率缴纳企业所得税，有效期至 2030 年 12 月 31 日。公司根据财政部、国家税务总局、国家发展和改革委员会关于公布《财政部国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》(财税[2008]46 号)有关规定，太阳能发电新建项目可以享受企业所得税三免三减半优惠政策，盐源公司从 2026 年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

(7)主要资产状况

①机器设备

机器设备类固定资产包括车辆和电子设备，共计 42 台(套、辆)，其中：

车辆主要包括长城越野车和长城皮卡车，于 2025 年购进，均正常使用中。

电子设备主要包括电脑、复印机、照相机等电子设备，于 2024 年至 2025 年间陆续购进，使用正常。

盐源蜀道资产位于四川省凉山彝族自治州盐源县棉桠镇一碗水村 5 组(距村委会 100 米)办公楼内，分布地点相对集中。

②在建工程

在建工程为牦牛坪680MW光伏发电项目，该项目为EPC项目总承包合同，由中国水利水电第十二工程局有限公司&中国电建集团成都勘测设计研究院有限公司联合体承建。于2024年7月开工建设，预计2026年6月底完工，工程处于正常实施阶段。

项目位于四川凉山州盐源县境内，项目光伏阵列区采用高效单晶双面光伏组件、组串式逆变器、固定式支架方案，电站交流侧装机容量68万千瓦。主要由207个光伏方阵、2座220千伏升压站、16条35千伏高压集电线路和1条40公里的220千伏送出线路组成。账面值包括不含税设备费、工程费、安装费、建设单位管理费、监理费、咨询及专项评估费、土地征用及拆迁补偿、其他待摊支出、利息费用等。

9、子公司——盐边蜀道清洁能源有限公司

(1)注册登记情况

名称：盐边蜀道清洁能源有限公司

(简称：盐边公司)

住所：四川省攀枝花市盐边县新九镇盐边钒钛产业开发区钦兴南路 1 号

法定代表人姓名：张奥

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：7,000 万元人民币

成立日期：二〇二三年一月九日

营业期限：二〇二三年一月九日至长期

统一社会信用代码：91510422MAC75D0402

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；建设工程监理。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；合同能源管理；环保咨询服务；节能管理服务；储能技术服务；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；发电技术服务；国内贸易代理；办公服务。(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)

(2)股东及股权结构

盐边公司于 2023 年 1 月 9 日由清洁能源与盐边(发展)集团有限公司共同出资设立,蜀道清洁能源认缴出资额为人民币 6,300 万元,盐边(发展)公司认缴出资额为人民币 700 万元。截至评估基准日,蜀道清洁能源实缴出资额 2,000 万元,盐边(发展)公司以实物资产出资 700 万元,盐边公司的股东及股权结构无变化。

金额单位:人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	6,300.00	90.00%	4,000.00	85.11%
盐边(发展)集团有限公司	700.00	10.00%	700.00	14.89%
合计	7,000.00	100.00%	4,700.00	100.00%

(3)组织结构及资产结构

盐边公司设 5 个职能部门:综合处、财务处、建设处、安全环保处、生产管理处。下辖 0 家子公司。

(4)近年财务及经营状况

金额单位:人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产合计	2,231.83	3,987.22	10,999.79
负债合计	232.26	1,162.68	5,786.30
股东权益	1,999.57	2,824.54	5,213.49
营业收入	0.18	71.18	811.42
净利润	(0.43)	121.85	366.83

备注:以上数据摘自审计后的财务报表数据。

(5)主要产品或服务

盐边公司主营业务为发电业务、输电业务、供(配)电业务。盐边县分布式光伏项目是蜀道集团进军清洁能源领域后开发的首个整县推进分布式光伏项目,由盐边蜀道清洁能源有限公司负责规划设计、投资建设和运营维护。截至评估基准日,盐边公司装机容量共计24.65MW,其中全额上网23.04MW,自发自用、余电上网1.61MW。

(6)会计政策及税项

①盐边公司执行财政部《企业会计准则》。

②税项。主要适用税种、税率如下:

税种	税率	计税依据
增值税	13%	销项税扣除当期允许抵扣进项税额后的差额
企业所得税*	15%	应纳税所得额

城市维护建设税	5%	应缴流转税额
教育费附加	3%	应缴流转税额
地方教育费附加	2%	应缴流转税额

*：*企业所得税：公司根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告2020年第23号)有关规定，经当地税务机关批准，减按15%税率缴纳企业所得税，有效期至2030年12月31日。公司根据财政部、国家税务总局、国家发展和改革委员会关于公布《财政部国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》(财税[2008]46号)有关规定，太阳能发电新建项目可以享受企业所得税三免三减半优惠政策，盐边公司从2023年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。。

(7)主要资产状况

盐边公司固定资产主要包括机器设备、运输工具、电子设备等。

机器设备为五套光伏发电机组，购置于2024年至2025年，资产状况较好；

运输工具为一辆长城牌轻型多用途货车和长城牌皮卡车，长城牌轻型多用途货车于2025年购置，资产状况较好；

电子设备主要包括笔记本电脑、扫描仪、加密狗等，共8台，购置于2023年至2025年，资产状况较好。

10、子公司——四川蜀兴智慧能源有限责任公司

(1)注册登记情况

名称：四川蜀兴智慧能源有限责任公司

(简称：蜀兴公司)

住所：成都市武侯区武科西四路 99 号金地威新武侯科创园 1 栋 2 层 201 室

法定代表人：吴永贵

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2016 年 7 月 4 日

营业期限：2016 年 7 月 4 日至长期

统一社会信用代码：91510000MA61Y0LY6F

经营范围：许可项目：水力发电；发电业务、输电业务、供(配)电业务；供电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；

风力发电技术服务；热力生产和供应；电动汽车充电基础设施运营；合同能源管理；环保咨询服务；节能管理服务；新兴能源技术研发；储能技术服务；工程管理服务；货物进出口；技术进出口；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；发电技术服务；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务；国内贸易代理；离岸贸易经营；进出口代理；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；办公服务。(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)

(2)股东及股权结构

蜀兴公司成立于 2016 年 7 月，由四川路桥建设集团股份有限公司、四川省铁路产业投资集团有限责任公司出资设立，初始注册资本 2,000.00 万元。股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
四川省铁路产业投资集团有限责任公司	800.00	40.00%	800.00	40.00%
四川路桥建设集团股份有限公司	1,200.00	60.00%	1,200.00	60.00%
合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

2017 年 11 月，经过股东会批准，公司注册资本增资至 8000 万元人民币。增资后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
四川省铁路产业投资集团有限责任公司	4,000.00	40.00%	4,000.00	40.00%
四川路桥建设集团股份有限公司	6,000.00	60.00%	6,000.00	60.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2021 年 5 月，四川省交通投资集团有限责任公司与四川省铁路产业投资集团有限责任公司合并设立蜀道投资集团有限责任公司，四川省铁路产业投资有限责任公司的资产由蜀道投资集团有限责任公司承继。

2022 年 7 月，股东四川路桥建设集团股份有限公司将其持有的 60%股权无偿划转给清洁能源。

2023 年 1 月，股东蜀道投资集团有限责任公司将其持有的 40%股权无偿划转给四川高速公路建设开发集团有限公司、四川藏区高速公路有限责任公司、四川蜀道高速公路集团有限公司。

2025 年 1 月，股东清洁能源将持有的 3.87%股权转让给四川蜀兴益丰企业管理合伙企业(有限合伙)，将持有的 2.71%股权转让给四川蜀能众城企业管理合伙企业(有限合伙)。

截至评估基准日，蜀兴公司的股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	5,342.00	53.42%	5,342.00	53.42%
四川高速公路建设开发集团有限公司	1,500.00	15.00%	1,500.00	15.00%
四川藏区高速公路有限责任公司	1,300.00	13.00%	1,300.00	13.00%
四川蜀道高速公路集团有限公司	1,200.00	12.00%	1,200.00	12.00%
四川蜀兴益丰企业管理合伙企业(有限合伙)	387.00	3.87%	387.00	3.87%
四川蜀能众城企业管理合伙企业(有限合伙)	271.00	2.71%	271.00	2.71%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

(3)组织结构及资产结构

蜀兴公司建立了股东会、董事会、监事会、经理层的法人治理结构，设置有综合办公室、人力资源部、财务部、安全环保应急部、设备技术部、电力营销事业部、分布式能源及智慧能源事业部等职能部门。

(4)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	16,978.72	18,962.74	26,151.81
负债	6,914.83	8,197.30	16,330.84
股东权益	10,063.89	10,765.44	9,820.97
营业收入	10,753.83	5,491.61	8,769.93
净利润	92.68	789.40	1,018.96

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(5)主要产品或服务

蜀兴公司负责蜀道集团下属企业电力销售与智慧能源开发、服务、管理，分布式风、光、水、储清洁能源项目开发、建设、运维管理，绿电交通业务与节能产品开发与销售。

2017年，蜀兴公司成功纳入四川省售电侧市场主体目录，成为四川省第一批进入直购电市场的售电公司，成为四川省电力企业协会售电分会理事长单位。

2022年8月7日，在蜀道集团、四川路桥、清洁能源集团的带领下，公司率先在攀大高速(四川境内)打造的“全国首个交通全场景友好型分布式光伏试点项目”一期工程成功并网运行。

截至评估基准日，光伏、储能整体项目目前20个项目全容量并网投运，8个项目部分投运，其中32条高速、6个工商业园区已投运；8条高速已完成主体建设、未并网；2个工商业园区正在建设。

截至评估基准日，光伏板块拟建装机为 14 兆瓦，拟建装机投资额 3210 万，后续新增投运装机 19 兆瓦(含拟建部分)拟投运部分投资额预计 5000 万。

截至评估基准日，蜀兴公司储能板块已建成装机量 19.84 兆瓦时(其中已并网 18 兆瓦时)，主要为仁沐高速“绿色交通、低碳高速”马边收费站 200kW/1720kWh 储能项目、汶马高速“绿色交通、低碳高速”桃坪中心变电所 200kW/1720kWh 储能项目、雅康高速大兴收费站、喇叭河隧道群 2x200kW/1720kWh 储能项目、2024 年第一批高速公路分布式储能项目。

(6)会计政策及税项

①蜀兴公司执行财政部《企业会计准则》。

②蜀兴公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

(7)主要资产状况

①固定资产—机器设备

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计140台(套、项、辆)，其中：

机器设备包括高速公路服务区充电站和分布式光伏发电设备设施，为2018年至2025年间购置，维护保养正常，使用正常。

车辆包括丰田凯美瑞轿车、大众揽境越野车和大众途昂越野车，为2021年至2022年间购置，维护保养正常，均可正常使用。

电子设备包括电脑、打印机、会议终端、无人机等，为 2016 年至 2025 年间购置，均可正常使用。

②在建工程—设备安装工程

设备安装工程主要包括光伏发电项目和储能项目，包括G4216线宁攀段高速公路光伏及红格服务区综合能源项目、乐汉高速中海村分布式光储发电项目、仁沐高速“绿色交通、低碳高速”马边收费站200kW/1720kWh储能项目、汶马高速“绿色交通、低碳高速”桃坪中心变电所200kW/1720kWh储能项目、雅康高速“绿色交通、低碳高速”大兴收费站&喇叭河隧道群2×200kW/1720kWh储能

项目等，截至评估基准日，大部分项目已完成并网工作，处于试运行阶段，账面值为不含税设备费和工程总包费用。

11、子公司——四川蜀能众鑫企业管理有限责任公司

(1)注册登记情况

名称：四川蜀能众鑫企业管理有限责任公司

(简称：蜀能众鑫)

住所：四川省成都市武侯区二环路西一段六号A区(D8027)号

法定代表人：蒋跃

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2024年1月8日

营业期限：2024年1月8日至长期

统一社会信用代码：91510107MADA8FNP5F

经营范围：一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(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)

(2)股权结构及控制权情况

蜀能众鑫成立于2024年1月，由清洁能源出资成立，注册资本为1,000.00万元。截至评估基准日，蜀能众鑫的股东及股权结构未发生变化。

(3)组织架构

蜀能众鑫设执行董事、监事、总经理的法律治理机构。经理层下设综合管理部、财务管理部等职能部门。

(4)主要产品(或服务)及经营许可

蜀能众鑫作为蜀道集团第二批中长期激励试点单位，2024年1月8日，经成都武侯区行政审批成立，主营业务为企业管理、企业管理咨询、信息咨询服务。

(5)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元	
项目	2025A
资产	109.96
负债	-

股东权益	109.96
营业收入	-
净利润	-0.04

备注：2025A 数据摘自审计后的报表数据。

(6)会计政策及税项

①蜀能众鑫执行财政部《企业会计准则》。

②蜀能众鑫适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	3%
企业所得税	应纳税所得额	20%
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

*：蜀能众鑫 2025 年属于小型微利企业，适用 20%税率计算缴纳。

(7)主要资产状况

蜀能众鑫为投资平台公司，主要资产包括：

货币资金，账面值 9.96 万元。

长期股权投资为四川蜀能众城企业管理合伙企业(有限合伙)的15.15%投资，账面值50.00万元。对四川蜀兴益丰企业管理合伙企业(有限合伙)的10.64%投资，账面值50.00万元。

12、子公司——四川润储汇能能源科技有限公司

(1)注册登记情况

名称：四川润储汇能能源科技有限公司

(简称：润储汇能)

住所：成都市彭州市利民街 41 号附 236 号 1 栋 2 层

法定代表人：李良

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2023 年 12 月 08 日

营业期限：2023 年 12 月 08 日至长期

统一社会信用代码：91510182MAD6YMGY17

经营范围：一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;节能管理服务;太阳能发电技术服务，风力发电技术服务;运行效能评估服务;云计算装备技术服务;标准化服务;工业设计服务;规划设计管理,工业工程设计服务。(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)

(2)股东及股权结构

润储汇能成立于 2023 年 12 月 08 日，由北京奇点汇能科技有限公司出资设立，初始注册资本 100.00 万元，初始股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
北京奇点汇能科技有限公司	100.00	100.00%	100.00	100.00%
合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

2025 年 01 月 15 日，经过股东会批准，北京奇点汇能科技有限公司分别将持润储汇能 5%的股权转让给成都濛江投资集团有限公司，润储汇能 90%的股权转让给清洁能源。转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
北京奇点汇能科技有限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
成都濛江投资集团有限公司	5.00	5.00%	5.00	5.00%
四川蜀道清洁能源集团有限公司	90.00	90.00%	90.00	90.00%
合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

截至评估基准日，润储汇能股权结构未发生变化。

(3)组织结构及资产结构

润储汇能建立了股东会、执行董事、监事的法人治理结构，设置有建设管理部，综合管理部，财务管理部，安全管理部，运维管理部等职能部门。

(4)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2025A
资产	29,052.45
负债	23,388.90
股东权益	5,663.55
营业收入	1,876.72
净利润	88.75

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(5)主要产品或服务

润储汇能主营项目为四川省彭州市永定桥 220kV 变电站 100MW/200MWh 新型电化学储能电站项目，位于彭州市濛阳镇泉沟村八组北侧，位于永定桥 220kV 变电站西北侧，直线距离永定 220k 变电站约 840 米，紧邻蔬香大道，取得彭州市发展和改革局颁发的《四川省固定资产投资项目备案表》，项目总投资金额 28,000 万元，项目备案号：川投资备【2312-510182-04-01-150490】FGQB-0361 号。项目于 2025 年 12 月完工投入使用。

建设内容及规模：(1)储能电站：储能电站共建设 20 个储能单元组成，每个储能单元由 10MWh 分布式储能模块组成，采用户外安装方式，并就地升压至 35kV，总装机容量 100MW/200MWh。20 个储能单元通过 4 回 35kV 集电电路接至储能电站配套建设 110kV 升压站 35kV 配电室(2)升压站：彭州市永定桥 100MW/200MWh 独立储能电站 110kV 变电站位于成都市彭州市濛阳镇泉沟村七组，变电站总占地面积 0.707hm²，其中主变为户外布置，110kV 配电装置为户外 AIS 布置，出线为架空出线，35kV 配电装置采用配电预制舱，出线为电缆出线，建设规模为：①主变容量：1×100MVA；②110kV 出线间隔：1 回(至永定桥 220kV 变电站)；③35kV 出线：4 回(采用配电预制舱，电缆出线至储能区)。④无功补偿：采用直挂式 SVG 无功补偿装置，容量为 1×(±20)Mvar。(3)送出线路部分单独核准。

目前已取得国网四川省电力公司电网接入批复。

润储汇能主要营业模式：①为在用电低谷时段充电，在用电高峰时段放电售卖给国网四川省电力公司，赚取电价差价；②在用电峰期为供电单位分压，获得调峰补贴；③出租企业储能指标给其他发电公司，获得租金收入。

(6)会计政策及税项

润储汇能执行财政部《企业会计准则》。

税项。主要适用税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%
企业所得税	应纳税所得额	15%*
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

*：润储汇能享受西部大开发税收优惠政策至2030年12月31日。

(7)主要资产状况

A/固定资产——房屋建(构)筑物

房屋建筑物类固定资产为房屋。

房屋类3项,包括主控楼、危废间、消防水泵房,房屋结构主要为钢混、砖混结构,建于2025年9月,总建筑面积1,379.00m²;

房屋建筑物分布在彭州市濠阳街道泉沟村,房屋占用的土地是租用的彭州市濠阳街道泉沟村股份经济合作联合社的供电用地,房屋目前在正常使用中。

评估方法:采用成本法进行评估。

B/机器设备

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备,共计 230 台(套、辆),其中:

机器设备主要包括 110V 升压站设备、输电线路、间隔设备和储能站设备等。设备于 2025 年投入使用,目前正常使用中。

车辆为比亚迪夏 DM-i180KM 卓越型汽车,于 2025 年 4 月启用,均正常使用中。

电子设备主要包括电脑、打印机,于 2025 年间陆续购进,使用正常。

润储汇能公司资产位于成都市彭州市蜀香储能电站内,分布地点相对集中。

13、子公司——四川蜀清汇储能源科技有限公司

(1)注册登记情况

名称:四川蜀清汇储能源科技有限公司

(简称:蜀清汇能)

住所:四川省泸州市叙永县正东镇正东街 40 号(四栋 1 楼右边第一间)

法定代表人:李良

公司类型:其他有限责任公司

注册资本:壹佰万元整

成立日期:2023 年 12 月 05 日

营业期限:2023 年 12 月 05 日至长期

统一社会信用代码:91510522MAD617LD0B

经营范围:一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;在线能源监测技术研发;在线能源计量技术研发;电力行业高效节能技术研发;节能管理服务;新兴能源技术研发太阳能发电技术服务;风力发电技术服务;运行效能评估服务;云计算装备技术服务;标准化服务;工业设计服务;规划设计管理;工业工程设计服务。(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)

展经营活动)许可项目：供电业务;发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(2)股东及股权结构

蜀清汇能成立于 2023 年 12 月 05 日，由北京奇点汇能科技有限公司和清洁能源出资设立，初始注册资本 100.00 万元，初始股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	90.00	90.00%	90.00	90.00%
北京奇点汇能科技有限公司	10.00	10.00%	10.00	10.00%
合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

截至评估基准日，蜀清汇能股权结构未发生变化。

(3)组织结构及资产结构

蜀清汇能建立了股东会、执行董事、监事的法人治理结构，设置有建设管理部，综合管理部，财务管理部，安全管理部，运维管理部等职能部门。

(4)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2025A
资产	14,674.52
负债	9,101.42
股东权益	5,573.10
营业收入	0
净利润	-1.70

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(5)主要产品或服务

蜀清汇能主营项目为四川省泸州市震东 220kV 变电站 100MW/200MWh 新型电化学储能电站项目，位于泸州市叙永县正东镇伏龙村 2 社，距离震东 220kV 变电站约 1.2 公里，项目预计投资总额 27,874.12 万元，取得叙永县发展和改革局颁发的《四川省固定资产投资项目备案表》，项目备案号：**【2312-510524-04-01-561749】** FGQB-0251 号。

截至评估基准日，项目已取得相关批复文件和合规手续，于 2025 年 6 月 30 日开工，预计建成时间 2026 年 6 月 30 日。

建设内容及规模：(1)储能电站：储能电站共建设 20 个储能单元组成，每个储能单元由 10MWh 分布式储能模块组成，采用户外安装方式，并就地升压至

35kV，总装机容量 100MW/200MWh。20 个储能单元通过 4 回 35kV 集成电路接至储能电站配套建设 110kV 升压站 35kV 配电室。

截至评估基准日，已取得国网四川省电力公司电网接入批复。

蜀清汇能主要营业模式：①为在用电低谷时段充电，在用电高峰时段放电售卖给国网四川省电力公司，赚取电价差价；②在用电峰期为供电单位分压，获得调峰补贴；③出租企业储能指标给其他发电公司，获得租金收入。

(6)会计政策及税项

①蜀清汇能执行财政部《企业会计准则》。

②蜀清汇能适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、9%
企业所得税	应纳税所得额	15%*
城建税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

*：蜀清汇能享受西部大开发税收优惠政策至2030年12月31日。

(7)主要资产状况

货币资金：主要为银行存款，人民币余额987.68万元。

固定资产：包括车辆和电子设备，共计10台(套、辆)，其中：

车辆为理想L8混动越野车，为2025年6月购置，维护保养正常，可正常使用。

电子设备主要为笔记本电脑、打印机，为2025年6月至2025年12月间购置，均可正常使用。电子设备存放于火炬时代办公楼内。

在建工程：主要为“四川蜀清汇储叙永震东 100MW/200MWh 电化学储能电站”，位于叙永县正东镇西湖村五、六社，开工时间 2025 年 8 月 7 日，预计完工时间 2026 年 12 月 30 日，账面价值 2,914.33 万元。

土地使用权：共二宗，分别位于叙永县正东镇西湖村五、六社、正东镇西湖村九社，出让供电用地，土地使用权总面积为 24,412.00m²，土地使用权剩余使用年限分别为 19.81 年、19.88 年。

14、联营公司——四川阿坝华电清洁能源有限公司

(1)注册登记情况

名称：四川阿坝华电清洁能源有限公司

(简称：阿坝华电)

住所：四川省阿坝藏族羌族自治州红原县邛溪镇滨河东路4号附1号

法定代表人：张进

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2024年6月26日

营业期限：2024年6月26日至长期

统一社会信用代码：91513233MADNSL85F

经营范围：许可项目：水力发电、发电业务、输电业务、供(配)电业务；发电、输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建设工程施工；供暖服务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：发电技术服务；太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；新兴能源技术研发；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；储能技术服务；集中式快速充电站；氢气/氧气制造、运输、储存、使用及站用加氢/氧及储氢/氧，气体、液体销售和使用。企业管理咨询。(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)最终以市场监督管理机关核定的经营范围为准。

(2)股权结构及控制权情况

阿坝华电成立于2024年6月，由四川华电新能源有限公司、清洁能源、阿坝州清捷能源投资集团有限公司出资成立，注册资本为1,000.00万元。截至评估基准日，阿坝华电的股东及股权结构未发生变化。

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴 注册资本	认缴比例	实缴 出资额	实缴比例
四川华电新能源有限公司	510.00	51.00%	4,916.00	59.98%
清洁能源	390.00	39.00%	3,120.00	38.07%
阿坝州清捷能源投资集团有限公司	100.00	10.00%	160.00	1.95%
合计	1,000.00	100.00%	8,196.00	100.00%

(3)组织架构

阿坝华电设立了股东会、董事会、监事会的法人治理结构。经理层下设置了综合管理部、财务资产部、计划发展部、安全生产部、专业技术组、红原片区等职能部门。

(4)主要产品(或服务)及经营许可

阿坝华电主营红原安曲一期光伏电站，于2025年5月项目全容量并网。电站总装机容量达250兆瓦，占地面积约8000亩，规划建设76个光伏阵列区，共安装45万块光伏板，并配套建设220千伏升压站及磷酸铁锂电池储能系统。

(5)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2024A	2025A
资产合计	41,217.97	115,957.84
负债合计	37,181.97	107,604.51
股东权益	4,036.00	8,353.33
营业收入	-	5,403.22
净利润	-	69.43

备注：2024A 的数据摘自审计后数据，2025A 数据摘自未审报表数据。

(6)会计政策及税项

①阿坝华电执行财政部《企业会计准则》。

②阿坝华电适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城建税	应纳流转税额	1%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

15、联营公司——华电金上(甘孜)电力开发有限公司

(1)注册登记情况

名称：华电金上(甘孜)电力开发有限公司

(简称：华电甘孜)

住所：四川省甘孜藏族自治州康定市炉城街道滨河路129号宏大名苑F幢6楼5号

法定代表人：杨晓东

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：壹亿元整

成立日期：2024年07月11日

营业期限：2024年07月11日至长期

统一社会信用代码：91513300MADQ8L6W5C

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；储能技术服务；风力发电技术服务；新兴能源技术研发；新能源原动设备制造；新能源原动设备销售；太阳能热发电产品销售；风电场相关装备销售；机械电气设备销售；建筑材料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；招投标代理服务。(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)

(2)股权结构及控制权情况

华电甘孜成立于2024年7月，由华电新能源集团股份有限公司、甘孜州能源发展集团有限公司、清洁能源出资成立，注册资本为1,000.00万元。截至评估基准日，华电甘孜的股东及股权结构已发生变化。

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额	实缴出资比例
华电新能源集团股份有限公司	5,700.00	57.00%	38,098.96	79.24%
甘孜州能源发展集团有限公司	3,300.00	33.00%	3,300.00	6.86%
清洁能源	1,000.00	10.00%	6,684.03	13.90%
合计	10,000.00	100.00%	48,082.99	100.00%

(3)组织架构

华电甘孜设立了股东会、董事会、监事会的法人治理结构。

(4)主要产品(或服务)及经营许可

华电甘孜为建设金沙江上游川藏段四川侧 350 万千瓦水光互补光伏项目而成立的合资项目公司。

(5)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2024A	2025A
资产合计	14,614.47	113,293.27
负债合计	14,011.27	65,198.55
股东权益	603.20	48,094.71
营业收入	-	-
净利润	-66.80	78.52

备注：2024A 的数据摘自审计后数据，2025A 数据摘自未审报表数。

(6)会计政策及税项

①华电甘孜执行财政部《企业会计准则》。

②华电甘孜适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%
企业所得税	应纳税所得额	15%
城建税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

*：根据《财政部国家税务总局国家发展和改革委员会关于公布<公共基础设施项目企业所得税优惠目录(2008年版)>的通知》(财税(2008)116号)、《财政部国家税务总局关于公共基础设施项目享受企业所得税优惠政策问题的补充通知》(财税(2014)55号)《国家税务总局关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》(国税发(2009)80号)相关税收政策，企业从事国家重点扶持的公共基础设施项目的投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。国家重点扶持的公共基础设施项目，是指《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》规定的港口码头、机场、铁路、公路、城市公共交通、电力、水利等项目。

16、子公司——道孚蜀道清洁能源有限公司

(1)注册登记情况

名称：道孚蜀道清洁能源有限公司

(简称：道孚蜀道)

住所：四川省甘孜藏族自治州道孚县八美镇八美街60号附1号

法定代表人：廖龙兴

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：5,000万(元)

成立日期：2025年11月27日

营业期限：2025年11月27日至长期

统一社会信用代码：91513326MAK148RH93

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；电气安装服务；建设工程施工；建设工程设计；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑智能化系统设计。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；建筑工程机械与设备租赁；对外承包工程；工程管理服务；电力设施器材销售；机械设备销售；电力行业高效节能技术研发；新兴能源技术研发；环境保护专用设备销售；太阳能热利用产品销售；太阳能热

发电装备销售；太阳能热发电产品销售；太阳能热利用装备销售；专业设计服务；工业工程设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)

(2)股权结构及控制权情况

道孚蜀道成立于2025年11月，由清洁能源出资成立，注册资本为5,000.00万元。截至评估基准日，道孚蜀道的股东及股权结构未发生变化。

(3)组织架构

道孚蜀道设董事、总经理、副总经理的治理机构。设置有5个部门：财务部、建设部、安全部、合同部、综合部。

(4)主要产品(或服务)及经营许可

道孚蜀道共有三个项目，主要为：道孚县龚吕二期130万千瓦光伏发电项目、道孚县亚日二期50万千瓦光伏发电项目、道孚县格哈普一期50万千瓦光伏发电项目。目前道孚县亚日二期50万千瓦光伏发电项目的光伏用地已经签订租赁协议，升压站土地手续待项目备案后推进，其他两个项目该工作暂未展开。

三个项目场址均位于四川省甘孜州道孚县境内，其中：道孚县龚吕二期130万千瓦光伏发电项目场址位于木茹乡、龙灯乡、色卡乡、八美镇境内；道孚县亚日二期50万千瓦光伏发电项目场址位于色卡乡境内；道孚县格哈普一期50万千瓦光伏发电项目场址位于龙灯乡、协德乡、沙冲乡境内。

(5)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2025A
资产合计	12,000.00
负债合计	-
股东权益	12,000.00
营业收入	-
净利润	-

备注：2025A 数据摘自审计后的报表数据。

(6)会计政策及税项

①道孚蜀道执行财政部《企业会计准则》。

②道孚蜀道适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%
企业所得税	应纳税所得额	15%
城建税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

(7)主要资产状况

道孚蜀道主要资产包括：

货币资金，主要为银行存款，账面值 7,282.60 万元。

在建工程：主要为“道孚亚日二期50万千瓦光伏项目”发生的耕占税、印花税、银行手续费，位于色卡乡境内，目前正在筹建中，账面价值4,717.40万元。

(三)评估方法

(1)对清洁能源持有认缴的股权比例与实缴比例一致的子公司股权投资，计算公式为：

长期股权投资评估值=股权比例×子公司股东全部权益价值

(2)对清洁能源认缴出资比例和实缴出资比例不一致的盐边公司、铁投康巴、华电甘孜、阿坝华电等单位的股权投资，根据章程约定按实缴出资比例享有利润，计算公式为：

评估值=实缴股权比例×评估后的被投资单位股权价值

其中阿坝华电、华电甘孜系少数股权投资，以账面净资产确定其股权价值。

对子公司的股东全部权益价值，对具备采用两种方法进行评估的条件的，本次采用资产基础法、收益法进行评估。具体评估方法如下表：

序号	被投资单位名称	评估方法	最终评估结果的选用方法
1	铁能电力	资产基础法	资产基础法
1.1	双江口	资产基础法	资产基础法
1.2	铁投环联	资产基础法、收益法	收益法
2	巴郎河公司	资产基础法、收益法	资产基础法
3	毛尔盖公司	资产基础法、收益法	资产基础法
4	会东公司	资产基础法、收益法	收益法
5	卓运公司	资产基础法	资产基础法
5.1	若羌公司	资产基础法、收益法	收益法
6	哈密蜀清	资产基础法	资产基础法
7	铁投康巴	资产基础法	资产基础法
8	盐源公司	资产基础法、收益法	收益法
9	盐边公司	资产基础法、收益法	收益法

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

10	蜀兴公司	资产基础法、收益法	收益法
11	蜀能众鑫	资产基础法	资产基础法
12	润储汇能	资产基础法	资产基础法
13	蜀清汇储	资产基础法	资产基础法
14	阿坝华电	成本法	成本法
15	华电甘孜	成本法	成本法
16	道孚蜀道	资产基础法	资产基础法

主要子公司评估技术说明详见附件。

(四)评估结果

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资比例	实缴比例	账面值	评估值	增值额	增值率%
1	铁能电力	100.00%	100.00%	197,620.40	200,922.39	3,301.99	1.67
2	巴郎河公司	65.00%	65.00%	31,098.75	49,390.56	18,291.81	58.82
3	毛尔盖公司	50.10%	50.10%	113,746.05	113,746.05	-	-
4	会东公司	100.00%	100.00%	21,000.00	22,850.00	1,850.00	8.81
5	卓运公司	100.00%	100.00%	83,197.70	87,582.71	4,385.01	5.27
6	哈密蜀清	100.00%	100.00%	2,956.37	2,956.37	-	-
7	铁投康巴	70.00%	73.58%	239,521.31	244,147.37	4,626.06	1.93
8	盐源公司	100.00%	100.00%	53,028.00	53,145.34	117.34	0.22
9	盐边公司	90.00%	85.11%	4,000.00	4,562.94	562.94	14.07
10	蜀兴公司	53.42%	53.42%	5,296.74	6,864.61	1,567.87	29.60
11	蜀能众鑫	100.00%	100.00%	110.00	118.97	8.97	8.15
12	润储汇能	90.00%	90.00%	5,017.32	5,066.67	49.35	0.98
13	蜀清汇储	90.00%	90.00%	5,017.32	5,038.08	20.76	0.41
14	阿坝华电	39.00%	38.07%	3,146.43	3,180.11	33.68	1.07
15	华电甘孜	10.00%	0.26%	6,688.27	6,685.17	-3.10	-0.05
16	道孚蜀道	100.00%	100.00%	12,000.00	12,000.00	-	-
	合计			783,444.65	818,257.36	34,812.70	4.44

增减值情况及原因分析：

长期股权投资评估值为818,257.36万元，较账面值783,444.65万元评估增值34,812.71万元，增值率4.44%。主要增减值原因分析如下：

铁能电力因子公司铁投环联经营利润累积，双江口因主要资产重置成本上升，使得股权评估增值。

巴郎河公司主营水电业务，成立时间较为久远。本次评估采用资产基础法结果，因建筑市场人工、材料、机械费用上涨，造成工程造价上涨，故其固定资产重置成本增值较高，导致本次评估增值。

卓运公司因子公司若羌公司主营风电业务，具有一定的盈利能力，导致评估增值。

蜀兴公司主营购售电业务，近年来购售电业务增值，导致评估增值。

会东公司主营光伏业务，具有一定的盈利能力，导致评估增值。

铁投康巴主要投资水电项目，评估增值的主要原因系长期股权投资单位旭龙公司在建工程评估增值所致。

五、固定资产——机器设备

(一)种类及账面金额

金额单位：人民币万元

类别	数量	单位	账面原价	净值	减值准备	账面净额
机器设备	1	套	1,929.20	1,700.11		1,700.11
车辆	4	辆	120.63	65.28	-	65.28
电子设备	116	台(套)	96.05	51.67	-	51.67
合计	121		2,145.88	1,817.07	-	1,817.07

(二)机器设备核实情况

1、设备总体情况

清洁能源是一家主要从事投资、建设与运营水电、风电、光伏、储能等清洁能源项目的公司。清洁能源为平台公司，负责总体规划和管理，不直接参与生产工作，主要设备资产为机器设备、车辆和电子设备，总体状况良好。设备主要分布于清洁能源的办公区域内。

2、资产特点

设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计121台(套、辆)，其中：

机器设备为河南新天力4MW-16MWh储能项目，是清洁能源与河南新天力公司签订的合作项目，该项目是新建一座储能电站系统，利用该系统在谷/平时电价时段储存电力能源，在峰时电价时段向河南新天力公司的负载供电，利用峰谷、峰平时段的电价差产生节能效益，并由清洁能源和河南新天力公司按照约定的比例分享节能效益。

车辆包括大众帕萨特轿车、别克GL8商务车和比亚迪唐混动越野车，为2022年至2023年间购置，维护保养正常，均可正常使用。

电子设备包括电脑、打印机、复印机、相机、无人机等，为2022年至2025年间购置，均可正常使用。电子设备存放于各办公室内，分布较分散。

3、日常维护和管理制度

清洁能源建立了设备维护保养制度，电子设备由设备使用人对其进行管理维护。

4、账面原价构成情况

机器设备的原价由购置价、运输费、安装费等组成；车辆的原价由车辆购置价、车辆购置税、牌照费等组成；电子设备的账面原价由购置价和费用等组成。

清洁能源为增值税一般纳税人，主要设备的账面原价不包括增值税进项税额。

5、折旧及计提减值准备政策

清洁能源设备类固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。各类设备资产的预计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
1	机器设备	10	5%	9.5
2	运输设备	6	5%	15.83
3	办公用具	5	5%	19

计提减值准备政策：当机器设备的可收回金额低于其账面价值时，即表明资产发生了减值，确认资产减值损失，并将资产的账面价值减记至可收回金额。

(三)关键性评估假设

假设评估对象在原地按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(四)评估方法

根据《资产评估执业准则——机器设备》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目机器设备采用成本法评估。

(五)成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

评估值=重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

或评估值=重置成本×成新率

1、重置成本的确定

(1)机器设备

对需要安装的机器设备，因需安装设备安装简单、周期较短，本次重置成本不考虑工程建设其他费用和资金成本，重置成本由现行市场购置价、运杂费、安装调试费并扣除可抵扣增值税进项税构成。

需安装设备的重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣的增值税进项税

设备购置价的确定：对于市场正常销售的设备，直接按现行含税市场价确定设备的购置价格。

(2)车辆

车辆的重置成本由车辆不含税购置价、车辆购置税和牌照费等构成。

重置成本=不含税购置价+不含税购置价×车辆购置税率+牌照费等

车辆购置价：对于市场正常销售的车辆，车辆购置价主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

车辆购置税：对于燃油车型，根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定，车辆购置税的税率为汽车售价(不含税)的10%；对于纯电车型和插电混动车型，根据财政部、税务总局、工业和信息化部《关于延续和优化新能源汽车车辆购置税减免政策的公告》公告2023年第10号规定，对购置日期在2024年1月1日至2025年12月31日期间的新能源汽车免征车辆购置税，其中，每辆新能源乘用车免税额不超过3万元，即车辆含税购置价超过33.90万元部分将按超过部分不含税价10%征收车辆购置税。

(3)电子设备

电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场不含税购置价格确定重置成本。对市场上无价可询的设备，参照功能类似设备的市场价确定设备的现行市场购置价。

2、成新率的确定

(1)机器设备和电子设备

采用年限法确定其成新率。年限法的计算公式是：

成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

式中：已使用年限以企业填写的《评估明细表》中相关栏目数为基础，视实际使用状况等因素予以调整。经济寿命年限根据现场勘查结果，按设备的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其行业设备运行特点等因素综合确定。

(2)车辆

根据国家的规定和车辆的实际使用状况、使用年限和行驶里程分别按使用年限法、行驶里程法计算成新率，并对车辆进行必要的技术鉴定。如技术鉴定结果与按上述两种方法确定的孰低成新率相差不大，则按孰低法确定成新率，如相差较大，则进行适当的调整。

使用年限法的计算公式是：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

行驶里程法的计算公式是：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{经济寿命里程}) \times 100\%$$

车辆的经济寿命年限和经济寿命里程，根据现场勘查结果，按车辆的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其运行特点等因素综合确定。

(六)评估结果

1、在满足评估假设条件下，机器设备类固定资产评估结果见下表：

金额单位：人民币万元

类别	账面价值				评估价值		增值额		增值率%	
	账面原价	净值	减值准备	账面净额	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	1,929.20	1,700.11		1,700.11	1,911.50	1,701.24	-17.70	1.12	-0.92	0.07
车辆	120.63	65.28	-	65.28	105.16	82.71	-15.47	17.43	-12.82	26.70
电子设备	96.05	51.67	-	51.67	91.52	50.12	-4.53	-1.56	-4.71	-3.01
合计	2,145.88	1,817.07	-	1,817.07	2,108.18	1,834.06	-37.70	17.00	-1.76	0.94

2、增减值情况及原因分析：

设备类固定资产评估值1,834.06万元，较账面值1,817.07万元增值17.00万元，增值率0.94%。主要原因：

(1)机器设备重置成本较账面原价减值17.70万元，减值率0.92%，主要原因为：受技术进步和市场竞争影响设备购置价下降所致。机器设备评估值较账面值增值1.12万元，增值率0.07%，主要原因为：评估采用的成新率为取整数，导致了尾差影响。

(2)车辆重置成本较账面原价减值15.47万元，减值率12.82%，主要原因为：受技术进步和市场竞争影响车辆购置价逐年下降所致。车辆评估值较账面值增值17.43万元，增值率26.70%，主要原因为：评估采用的经济年限长于会计采用的折旧年限。

(3)电子设备重置成本较账面原价减值4.53万元，减值率4.71%，主要原因为：受技术进步和市场竞争影响电子设备购置价逐年下降所致。电子设备评估值较账面值减值1.56万元，减值率3.01%，主要原因为：重置成本减值所致。

(七)典型设备评估案例

案例一：河南新天力4MW-16MWh储能项目(见清洁能源机器设备评估明细表第1项)

1、设备概况：

型号：4MW/16MWh

生产厂家：四川欣智造科技有限公司

数量：1套

启用日期：2024年11月

主要技术参数：

功率：4MW

容量：16MWh

2、评估方法：

该设备采用成本法评估，评估值=重置成本×成新率。

3、重置成本的确定

经查阅该设备的购置合同，了解该类设备近期市场价格及价格变动情况，综合确定该设备目前的含税购置价为2,160.00万元/台(含运输费、安装费等)。经查询相关财务资料和历史工程资料，整体建设工期较短，故不考虑工程建设其他费和资金成本。则：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣的增值税进项税

=21,600,000.00-21,600,000.00/1.13×0.13

=19,115,000.00元

4、成新率的确定

采用年限法确定成新率。

该设备于2024年11月投入使用，运转正常，至评估基准日已使用1.08年。该类设备的经济使用年限为10年，则

成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

=(1-1.08/10)×100%

≈89%

5、评估值的确定

评估值=19,115,000.00×89%

=17,012,350.00元

案例二、别克牌小型普通客车[见清洁能源车辆评估明细表第4项]

1、车辆基本概况

号牌号码：川G8N377	车辆类型：小型普通客车
品牌型号：别克牌SGM6522UBB5	使用性质：非营运
发动机号码：231000175	车辆识别代码：LSGUL83L5PA016216
注册登记日期：2023年11月3日	已行驶里程：3.1万公里
生产厂家：上汽通用汽车有限公司	年审情况：检验合格至2026年11月有效

2、评估方法

该车辆采用成本法评估，评估值=重置成本×成新率。

3、重置成本的确定

经查询购车合同及同类车辆市场报价，分析确定该车目前的市场含税购置价为345,500.00元/辆，根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定，车辆购置税的税率为汽车售价(不含税)的10%，上牌照等费用计200.00元。则

重置成本=345,500.00/1.13+345,500.00/1.13×10%+200.00
 =336,500.00元(取整到百位)

4、成新率的确定

(1)采用使用年限法计算成新率：该车2023年11月投入使用，至评估基准日，该车实际使用时间约为2.16年，根据国家有关规定并考虑车辆安全经济运行，经济寿命年限确定为15年，则：

成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%
 =(1-2.16/15)×100%
 ≈86%(取整)

(2)采用行驶里程法计算成新率：至评估基准日，已行驶约3.1万公里，根据国家有关规定，该车经济寿命里程确定为60万公里。

成新率=(1-已行驶里程/经济寿命里程)×100%
 =(1-3.1/60)×100%
 ≈95%(取整)

(3)经向车辆使用、管理人员了解,该车辆制造质量较好,日常维护保养较好,现车辆性能良好,可正常使用。通过对该车辆进行必要的勘察,其结果与年限法计算的成新率相近,故按孰低法确定其成新率为86%。

5、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 336,500.00 \times 86\% \\ &= 289,390.00 \text{元}\end{aligned}$$

六、在建工程—土建工程

(一)在建项目及账面金额

在建工程—土建工程为7项武侯基地在建项目,账面余额25,914.45万元,未计提减值准备,账面值25,914.45万元。

(二)核实情况

本次申报的在建工程—土建工程为7项武侯基地在建项目,该项目拟建设1栋综合办公楼,建筑面积约101800 m²。该项目已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》以及《建筑工程施工许可证》,于2024年2月5日与四川交建城市建设发展有限公司签订《建设项目工程总承包合同》正式开始施工,截至评估基准日已完成主体框架工程,工程预计2026年12月完工。

账面值主要系工程前期委托代理费,城市基础设施配套费、勘察设计费、资金利息、待摊费用及工程款等。

(三)关键性假设及前提

1、假设清洁能源能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳评估对象应缴纳的各种税费,并能依法取得相应的产权依据和其它法律保护依据。

2、假设在建工程项目按照预定工期如期竣工、综合验收合格后,能发挥其预定功效。

(四)评估方法

对在建工程采用成本法评估。

根据收集的资料,由于本次申报的在建工程为近期开工,评估对象所在区域近期工程费用变化不大,账面值主要为工程款及待摊费用,按照正常情况下在评估基准日形成项目工程状况所需要的全部费用确定评估值。

资金成本为正常建设工期内工程占用资金的筹资成本。筹资成本为应计利息,计息本金和计息期按照实际完成工程量在正常施工建设情况下需占用资金的数

额及相应的时间计算。利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的贷款市场报价利率(LPR)。

在建工程评估值=土建工程核实后账面价值扣除账面值中包含的资金利息+应计资金成本

(五)评估结果及分析

在建工程—土建工程的评估值为人民币26,171.98万元，较账面值25,914.45万元增值257.53万元、增值率0.99%。增值原因：

由于本次申报的在建工程账面值仅包含部分的资金成本，而本次评估计算了整个项目的资金成本，故导致评估略有增值。

(六)典型案例

案例：项目：武侯区办公楼(见在建工程（土建工程）评估明细表第1项)

1、工程概况

该工程位于成都市武侯区簇桥街道双凤社区5组，规划建筑面积为101800 m²，截止评估基准日，办公楼主体已完工，已开始进行屋内安装及填充墙砌筑。

截至评估基准日账面原值199,461,091.39元，账面净值199,461,091.39元，未计提减值准备，账面值199,461,091.39元，账面值不含土地价值和资金利息。

2、评估方法

本次采用成本法评估，其计算公式为：

在建工程评估值=土建工程核实后账面价值扣除账面值中包含的资金利息+应计资金成本

3、评估值计算

根据企业提供的资料确定该工程核实后的账面值为199,461,091.39元，账面值中未包含资金利息。

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入，以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格，计算资金成本。

根据投资规模，工程前期及建设期按1.9年考虑，利率参考1年期和5年期贷款市场报价利率(LPR)，按3.35%计算，并设定工程费用均匀投入。

重置成本=核实后的账面值+核实后的账面值×贷款利率×工期/2

=199,461,091.39+199,461,091.39×3.35%×1.9/2

=205,808,941.00(元)(取整)。

七、使用权资产

(一)内容及账面金额

使用权资产系清洁能源向成都骅信科技发展有限公司租赁的凯乐国际1栋1单元14楼1401、四川硕润物业服务有限公司租赁的凯乐国际停车位等形成的5项权益，账面金额232.59万元。

(二)核实情况

评估人员了解了清洁能源存在的租赁事项，收集了相关租赁合同，抽查了会计凭证。经核实结果如下：

序号	租赁资产名称	出租人	租赁期 开始日	租赁期 结束日
1	凯乐国际1栋1单元14楼1401	成都骅信科技发展有限公司	2025/01/01	2026/12/31
2	凯乐国际停车位	四川硕润物业服务有限公司	2024/12/31	2026/12/31
3	火炬时代1-12-2	四川路桥城乡建设投资有限公司	2025/05/01	2026/09/30
4	两江国际A座9楼	成都瑞华一九九商业管理有限公司	2025/06/22	2026/11/21
5	两江国际A座9楼	成都瑞华一九九商业管理有限公司	2025/06/22	2026/11/21

(三)评估方法

使用权资产系承租人在租赁期内可使用租赁资产的权利，按核实后的账面值确定评估值。

(四)评估结果

使用权资产评估结果为232.59万元，较账面值无增减值。

八、无形资产——土地使用权

(一)数量及账面金额

本次申报的无形资产——土地使用权1宗，面积23,141.17 m²，原始入账价值22,271.60万元、摊余价值20,926.04万元、未计提减值准备、账面价值20,926.04万元。

摊销政策：按40年摊销。

(二)土地登记状况、权利状况、利用状况

2、土地登记状况

(1)土地的来源及历史沿革

评估对象于2022年12月26日从成都市自然资源和规划局以出让的方式取得，并于2024年1月18日取得《不动产权证书》。

(2)土地登记状况

产权证证号：	川(2024)成都市不动产权第 0013039 号
权利人：	四川蜀道清洁能源集团有限公司
坐落：	武侯区簇桥街道双凤社区 5 组
不动产单元号：	51010710002GB12355W00000000
地类(用途)：	商服用地
使用权类型：	出让
终止日期：	2058 年 01 月 24 日
使用权面积：	23,141.17 m ²
登记日期：	2024 年 1 月 18 日
宗地四至：	东临公园绿地，南临规划道路，西临金兴中路，北临规划道路
登记机关：	成都市自然资源和规划局

2、土地他项权利状况

/

3、土地利用状况

土地证编号	开发程度	地上建筑物名称	建筑面积(m ²)
川(2024)成都市不动产权第 0013039 号	宗地外六通，宗地内场平	在建武侯基地项目	规划建筑面积 101800 m ²

(三)地价影响因素分析

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，包括城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。影响地价的一般因素较多，本报告仅分析对评估对象地价产生影响的一般因素。

1、一般因素

(1)城市资源状况

成都市地处四川盆地西部，青藏高原东缘，东北与德阳市、东南与资阳市毗邻，南面与眉山市相连，西南与雅安市、西北与阿坝藏族羌族自治州接壤；地理位置介于东经102°54′~104°53′、北纬30°05′~31°26′之间。2016年，全市土地面积为14335平方千米，市区面积为4241.81平方千米，其中建成区面积931.58平方公里。

成都地质悠久，地层出露较全，全市地势差异显著，西北高，东南低，西部属于四川盆地边缘地区，以深丘和山地为主，海拔大多在1000—3000米之间，最高处大邑县双河乡海拔为5364米，相对高度在1000米左右;东部属于四川盆地盆

底平原,是成都平原的腹心地带,主要由第四系冲积平原、台地和部分低山丘陵组成,土层深厚,土质肥沃,开发历史悠久,垦殖指数高,地势平坦,海拔一般在750米上下,最低处金堂县云台乡仅海拔387米。成都市东、西两个部分之间高差悬殊达4977米。由于地表海拔高度差异显著,直接造成水、热等气候要素在空间分布上的不同,不仅西部山地气温、水温、地温大大低于东部平原,而且山地上下之间还呈现出明显的不同热量差异的垂直气候带,因而在成都市域范围内生物资源种类繁多,门类齐全,分布又相对集中。

成都市土地资源有以下特点,一是土地类型多样。按地貌类型可分为平原、丘陵和山地;按土壤类型可分为水稻土、潮土、紫色土、黄壤、黄棕壤等11类;按土地利用现状类型可分为耕地、园林地、牧草地等8类。二是平原面积比重大,达4971.4平方公里,占全市土地总面积的40.1%,远远高于全国占12%和四川省占2.54%的水平;丘陵面积占27.6%,山地面积占32.3%。三是土地垦殖指数高。土地肥沃,土层深厚,气候温和,灌溉方便,可利用面积的比重可达94.2%,全市平均土地垦殖指数达38.22%,其中平原地区高达60%以上,远远高于全国10.4%和四川省11.5%的水平。

成都市位于川西北高原向四川盆地过渡的交接地带,具有自己特有的气候资源:一是东西两部分之间气候不同。由于成都市东、西高低悬殊,热量随海拔高度急增而锐减,所以出现东暖西凉两种气候类型并存的格局,而且,在西部盆周山地,山上山下同一时间的气温可以相差好几度,甚至由下而上呈现出暖温带、温带、寒温带、亚寒带、寒带等多种气候类型。这种热量的垂直变化,为成都市发展农业特别是多种经营创造了十分有利的条件。二是冬湿冷、春早、无霜期较长,四季分明,热量丰富。年平均气温在16°C左右,≥10°C的年平均活动积温为4700~5300°C,全年无霜期为278天,初霜期一般出现在11月底,终霜期一般在2月下旬,冬季最冷月(1月)平均气温为5°C左右,最低气温在0°C以下的天气集中出现在12月中下旬和1月上旬,少部分出现在1月中下旬,平均气温比同纬度的长江中下游地区高1~2°C,提前半个月入春。三是冬春雨少,夏秋多雨,雨量充沛,年平均降水量为900~1300毫米,而且降水的年际变化不大,最大年降水量与最小年降水量的比值为2:1左右。四是光、热、水基本同季,气候资源的组合合理,很有利于生物繁衍。五是风速小,广大平原、丘陵地区风速为1~1.5米/秒;晴天少,日照率在24~32%之间,年平均日照时数为1042~1412小时,年平均太阳辐射总量为83.0~94.9千米/平方厘米。

成都极端最低气温为-5.9°C,大部分区市县出现在12月,少部分出现在1月。据成都市气象局网站公布的《成都市常年各月风向、风速、降水气候资料》显示:成都市属中亚热带湿润季风气候区,成都市常年最多风向是静风;次多风向:6、7、8月为北风,其余各月为东北偏北风。

成都市自然生态环境良好,森林资源主要分布在西北部龙门山、邛崃山区,距离中心城区均仅有100公里左右;龙门山和龙泉山为成都市重要的生态屏障。

全市拥有4个“森林及野生动物保护类型”自然保护区，而且森林树种丰富，植被良好，景色优美，林间包含有珙桐、玉龙蕨、光叶蕨等珍稀植物，栖息着大熊猫、金丝猴、扭角羚等珍稀动物。2019年，全市有森林面积858.59万亩，森林覆盖率39.93%，活立木总蓄积量3592.33万立方米，森林年固碳量160.52万吨。

成都市降水丰沛，年均水资源总量为304.72亿立方米，其中地下水31.58亿立方米，过境水184.17亿立方米，基本上能满足成都市人民生活和生产建设用水的需要。主要特点：一是河网密度大。成都市有岷江、沱江等12条干流及几十条支流，河流纵横，沟渠交错，河网密度高达1.22公里/平方公里；加上驰名中外的都江堰水利工程，库、塘、堰、渠星罗棋布。2004年有效灌溉面积达34.5万公顷；全市水能资源理论蕴藏量为161.5万千瓦。二是水质优良。成都地处长江流域上游，河水主要由大气降水、地下潜流和融雪组成，在流入成都平原之前，河道主要在高山峡谷之间，受人为污染极小，因而水质格外优良，绝大部分指标都符合国家地面水二级标准的要求。

成都市矿产资源较为丰富。一是种类繁多，已探明的有铁、钛、钒、铜、铅、锌、铝、金、银、锶、稀土等金属矿产以及钙芒硝、蛇纹石、石膏、方解石、石灰石、大理石、煤、天然气等非金属矿产资源60多种。二是分布相对集中。全市有大小矿产地400余处，多属矿产资源分布相对集中。煤炭探明储量1.46亿吨，主要集中在西部边缘山区的彭州市、都江堰市、崇州市和大邑县；天然气探明储量16.77亿立方米，远景储量为42.21亿立方米，主要集中于蒲江县、邛崃市、大邑县、都江堰市和金堂县一带；钙芒硝储量全国第一，高达98.62亿吨，主要集中于新津县和双流区；多种金属矿产资源则相对集中于彭州市。三是共生矿多。

成都市地处亚热带湿润地区，地形地貌复杂，自然生态环境多样，生物资源十分丰富。据初步统计，仅动、植物资源就有11纲、200科、764属、3000余种。其中，种子植物2682种，特有和珍稀植物有银杏、珙桐、黄心树、香果树等；主要脊椎动物237种，国家重点保护的珍稀动物有大熊猫、小熊猫、金丝猴、牛羚等；中药材860多种，川芎、川郁金、乌梅、黄连等蜚声中外。

(2)城市社会经济发展状况

2025年，成都市全市地区生产总值24763.6亿元，按不变价格计算，比上年增长5.8%。分产业看，第一产业增加值541.1亿元，增长3.3%；第二产业增加值6903.9亿元，增长5.4%；第三产业增加值17318.6亿元，增长6.1%。经济景气度税电指数为104.1，其中生产指数为104.6，销售指数为103.3。

2025年，成都市工业经济较快增长，规模以上工业增加值比上年增长7.0%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长4.7%，外商及港澳台商投资企业增长16.5%，民营企业增长10.4%。分行业看，37个大类行业中有25个行业增加值实现正增长，其中有色金属冶炼和压延加工业、汽车制造业、电气机械和器材制造业、计算机通信和其他电子设备制造业增加值分别增长49.0%、17.8%、10.8%、10.0%。高技术产业加快发展，规模以上高技术制造业增加值增长8.9%。从主要

工业产品产量看，新能源汽车、锂离子电池、集成电路产量分别增长181.0%、33.9%、23.3%。1—11月份，规模以上工业企业营业收入、利润总额分别增长2.4%、15.7%。

2025年，成都市固定资产投资比上年增长2.2%。分产业看，第一产业投资增长20.2%；第二产业投资增长20.0%，其中工业投资增长19.7%；第三产业投资下降1.8%。新领域投资持续加力，高技术产业投资增长14.7%，其中高技术制造业投资增长23.4%。民间投资增长9.6%。

2025年，成都市全市经济运行保持稳中向好态势，高质量发展取得新成效。但也要看到，外部环境严峻复杂，部分经济领域仍然承压，经济持续回升向好的基础还需进一步巩固。下一步，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大、二十届历次全会和中央经济工作会议精神，认真落实省委、省政府部署要求，坚持稳中求进、提质增效，始终坚持“创新驱动、开放引领、科产融合、强县活区”发展战略，加快建设“五中心五地”，持续扩大内需、优化供给，做优增量、盘活存量，因地制宜发展新质生产力，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，实现“十五五”良好开局。

(3)房地产业政策与房地产市场状况

①随着国家加强对土地隐形市场的清理和城镇国有土地的交易管理，特别是国土资源部39号令《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的发布与实施，土地价格的市场化和管理的规范化进入一个新的阶段。对大量开发类用地采取挂牌或招标、拍卖方式供应，使得土地的潜在价值得以有效体现。

②2013年2月26日国务院发布了国办发[2013]17号《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，国务院有关部门将加强对省级人民政府稳定房价工作的监督和检查，对执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位、房价上涨过快的，要进行约谈和问责。此外，通知还指出，继续严格执行商品住房限购措施，对房价上涨过快的城市，人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征。

③2014年10月，三部委发文降低公积金贷款购房的门槛。2014年11月21日晚间，央行决定自2014年11月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。时隔三月后，2015年2月28日，中国人民银行决定，自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。接连两次降息是缓和宏观经济下行压力，改善实业界尤其是中小企业的经营环境。无论是释放流动性还是降息对资本市场都是重大利好，在房价持续走低背景下，降息对于楼市来说绝对是大利好，房贷市场可能将再次松绑，政策利好的不断刺激，则使市场预期发生逆转，并进一步促进需

求入市。2015年12月14日，中央政治局召开会议，提出“要化解房地产库存，通过加快农民工市民化，推进以满足新市民为出发点的住房制度改革，扩大有效需求，稳定房地产市场。”2015年12月20日至21日在北京举行的中央城市工作会议上指出，2016年经济社会发展五大任务之一就是化解房地产库存。

④2016年以来，部分一二线热点城市房价一度迅猛上涨，一些热点城市房地产市场泡沫一度加剧，同时，三四线城市的库存依然难以消化。专家指出其背后与巨额资金涌入楼市直接相关，与货币、信贷政策的宽松有直接关系。2016年12月中旬，中央经济工作会议提出，2017年要在宏观上管住货币，微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。明确了2017年中国楼市发展方向，强调要促进房地产市场平稳健康发展，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。要落实人地挂钩政策，根据人口流动情况分配建设用地指标。要落实地方政府主体责任，房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市闲置和低效用地。特大城市要加快疏解部分城市功能，带动周边中小城市发展。要加快住房租赁市场立法，加快机构化、规模化租赁企业发展。加强住房市场监管和整顿，规范开发、销售、中介等行为。对于去库存工作，重点解决三四线城市房地产库存过多问题。要把去库存和促进人口城镇化结合起来，提高三四线城市和特大城市间基础设施的互联互通，提高三四线城市教育、医疗等公共服务水平，增强对农业转移人口的吸引力。

⑤2018年4月24日，中国证监会和住房城乡建设部联合发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》(证监发[2018]30号)，通知指出，为贯彻落实党的十九大精神和2017年中央经济工作会议提出的关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度要求，按照《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》(国办发〔2016〕39号)和《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》(建房〔2017〕153号)，加快培育和发展住房租赁市场特别是长期租赁，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，鼓励发行住房租赁资产证券化产品。加快推进租赁住房建设、培育和发展住房租赁市场，是贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位的重要举措，是加快房地产市场供给侧结构性改革和建立购租并举制度的重要内容，也是解决新市民住房问题、加快推进新型城镇化的重要方式。将会更新社会对房产的地位和传统的观念，其对大众根深蒂固的买房观念会逐渐产生深远长效的影响，有利于遏止非理性买房、投资房产的情况，促进房地产市场平稳健康发展。

⑥2019年3月两会表态“防止房市大起大落”，4月中央政治局会议重申“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，7月中央政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12月中央经济工作会议重申“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”。在中央会议上多次强调“房住不炒，因城施策”，基于全国“一城一策”主基调，各

地方政府在此基础上针对城市具体楼市情况做收紧及放松调整。就全年典型城市分析,对购房资格、限售时长及贷款利率、开发商资格等方面均有所管制,但根据城市走势调控频率增加,出现“快收快放”调控节奏,表现中央权力下放后,地方政府对因城施策的全面使用,未来基于楼市走“稳”基调下,高频率调控或成常态。

⑦2020年,中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调,强化落实城市主体责任,实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标,促进房地产市场平稳健康发展。2月21日,央行召开2020年金融市场工作会议,要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性,继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制,促进市场平稳运行。5月22日,两会政府工作报告定调:坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策,促进房地产市场平稳健康发展。7月24日,住建部召开房地产工作座谈会,直指市场过热问题。会议提出,牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段,坚持稳地价、稳房价、稳预期,因城施策、一城一策,从各地实际出发,采取差异化调控措施,及时科学精准调控,确保房地产市场平稳健康发展。并要实施好房地产金融审慎管理制度,稳住存量、严控增量,防止资金违规流入房地产市场。12月16-18日,中央经济工作会议召开,总结2020年、部署2021年经济工作。会议指出,明年宏观政策要保持连续性、稳定性和可持续性。解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因地制宜、多策并举,促进房地产市场平稳健康发展。

通过以上影响评估对象价格一般因素的分析,我们认为,近年来,随着城市经济的发展,城市综合实力逐步加强,城镇建设得到了较快发展,土地供求矛盾加剧,土地需求突出。总体看来,国家对土地进行了严格控制,并加强土地市场的规范和管理,加之成都市独特的地理区位及土地固有的稀缺性,使得商业用地价格基本呈平稳上升的态势。

2、区域因素分析

由于影响地价的区域因素很多,土地用途不同,影响因素也不一样,并且影响程度也有主次之分,所以我们首先根据评估对象的用途确定影响该类用地地价的区域因素,再根据评估对象的特点确定其主要的影响因素。

影响商业用地地价的区域因素主要指商区域位置、商服繁华程度、商业区级别、基础设施完善度、道路通达度、交通便捷程度、公用设施完备度、环境状况等。

区域因素	因素描述
区域位置	地处武侯区簇桥街道,位于成都市西三环外武侯基地,地理位置较好
商服繁华程度	地处武侯区簇桥街道,商业繁华度较高
商业区级别	街区级商业中心
基础设施完善度	区域内供水、排水、供气等设施齐备且状况较好

区域因素	因素描述
区域位置	地处武侯区簇桥街道，位于成都市西三环外武侯基地，地理位置较好
道路通达度及交通便捷程度	区域内有武兴路、草金路、金兴中路等主次干道及支路，路网密集，道路通达度较高，区域内有多路公交通过，交通便捷程度高
公用设施完备度	区域内有四川大学附属实验小学、石室佳兴外国语学校、华西空港医院、武侯区第三人民医院等，公用服务设施较完善
环境状况	无污染

3、个别因素分析

地理位置	位于武侯区簇桥街道，该位置较好
物业类型	自建综合楼，该条件一般
地形、地势条件	地形平坦，对土地利用有利
宗地面积	面积 23,141.17 m ² ，面积较适中，较利于布局
宗地形状	整体呈规则长方形，利于布局
宗地个别开发条件	宗地红线外达到“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及通路)、宗地红线内“场平”(场地平整)
土地使用权性质与土地使用年期	出让商服用地，剩余 37.08 年

(四)地价定义

土地使用权1宗，评估基准日宗地实际状况为出让用地，商业用途，土地开发程度为宗地外“六通”，宗地内“场平”，规划容积率为3.0，剩余土地使用年限为37.08。本次评估根据宗地实际情况设定为出让用地，商业用途，土地开发程度为宗地外“六通”，宗地内“场平”，容积率为3.0，剩余土地使用年限为37.08。

备注：“六通”指“通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路”，“场平”指“场地平整”。

(五)评估方法

1、评估方法的确定

根据《资产评估准则——不动产》，以及宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择基准地价修正法和市场法对评估对象进行评估，并取市场法测算结果作为最终的评估结果。

2、选择评估方法的理由

评估对象为商业用地，难以确定稳定的收益且土地纯收益的剥离存在不确定性，不宜采用收益法评估；评估对象为在建的商业用地，建成后为自用，建成后的房地产市场价格不易确定，不宜采用假设开发法评估；评估对象在成都的基准地价覆盖区域内，基准日为(2024年1月1日)，宜采用基准地价修正法评估；土地所在区域为成都市城区，用地市场交易活跃，可采用市场法评估；评估对象位于成都市城区，所在区域土地市场成熟，土地交易市场活跃，不宜采用成本法评估。

综上,根据资料收集情况,对评估对象采用基准地价修正法和市场法评估,并取市场法评估作为最终的评估结果。

3、基准地价修正法具体运用

(1)原理

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,就影响评估对象区域因素和个别因素的影响程度,与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较,确定这些因素对地价影响程度的档次,对照修正系数表中对应的档次,确定每个影响地价因素的修正系数,用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价估价期日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对评估对象的评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度进行修正,进而求得评估对象在评估基准日的使用权价格。

(2)公式

$$P_1 = P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \times R \times W - B + L$$

式中: P_1 ----评估对象修正后地价;

P ----评估对象所在区域基准地价;

K ----评估对象区域和个别因素的总修正系数;

Y ----土地使用年期修正系数;

T ----期日修正系数;

D ----容积率修正系数;

R ----用途修正系数;

W ----物业自持修正系数;

B ----配建修正值;

L ----土地开发程度修正值。

4、市场法具体运用

市场法是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件相似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较。就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素、容积率、剩余使用年限等的差别进行修正。求取评估对象在评估基准日的价格的方法,其基本公式为:

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= \text{比较实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \\ &\times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{使用年限修正系数} \end{aligned}$$

(六)评估结果

土地评估值为21,076.98万元，较账面价值20,926.04万元增值150.94万元，增值率为0.72%。主要原因：

由于该宗土地为企业近期取得，评估基准日成都市土地市场有小幅度的上涨，从而导致土地评估值增值。

(七)地价测算过程

1、采用基准地价系数修正法评估

(1)成都市基准地价概况

①2024年11月1日成都市规划和自然资源局公布的《关于公布实施成都市中心城区土地定级与基准地价更新成果的通知》，该基准地价将土地划分为7个级别，分为商业、住宅、工业及公共管理与公共服务等4种用途，详见下表：

用途	基准地价	级别	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	VII 级
商服服务用地(楼面地价)	元/平方米		12580	7900	5380	3500	2180	1680	1360
城镇住宅用地(楼面地价)	元/平方米		13400	11100	8750	6900	4960	3350	/
工业用地	元/平方米		1500	675	/				
	万元/亩		100	45	/				
公共管理与公共服务用地	元/平方米		10920	7200	4080	3000	2370	/	
	万元/亩		728	480	272	200	158	/	

②成都市基准地价内涵

评估基准日：2024年1月1日；

土地开发程度：宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯)、宗地内“场平”(场地平整)；

土地使用年限：商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年、公共管理与公共服务用地50年。

容积率：商服用地3.0、住宅用地2.0、工业用地2.0、公共管理与公共服务用地按具体规划设计条件。

土地权利状况：商业服务业用地为出让土地使用权，物业无自持、无配建，无他项权利限制。城镇住宅用地为出让土地使用权，物业无自持、无配建，无他项权利限制。工业用地为出让土地使用权，物业全自持、无配建，无他项权利限制。公共管理与公共服务用地为出让土地使用权，物业全自持、无配建，无他项权利限制(符合相关法律法规规定)。

③成都市利用基准地价计算宗地价格公式

$$P_I = P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \times R \times W - B + L$$

式中：P_I----评估对象修正后地价；

P----评估对象所在区域基准地价；

K----评估对象区域和个别因素的总修正系数；

Y----土地使用年期修正系数；

T----期日修正系数；

D----容积率修正系数；

R----用途修正系数；

W----物业自持修正系数；

B----配建修正值；

L----土地开发程度修正值。

(2)宗地基准地价

根据评估对象的设定用途，结合成都市基准地价，评估对象为商业用地，5级基准地价为2,180元/㎡。

(3)宗地区位及个别因素修正系数(K)

参照地价修正体系说明表及分值表，结合评估对象的区域及个别条件，得出评估对象的区位及个别因素修正系数为2.2%。见下表：

成都市五级商业用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	修正说明	标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<2000 米	[2000,4000)米	[4000,5000)米	[5000,6000)米	≥6000 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>3 路	3 路	2 路	1 路	无
		距火车站距离	<2000 米	[2000,4000)米	[5000,8000)米	[8000,10000)米	≥10000 米
		距地铁站距离	<200 米	[200,500)米	[500,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
		距客运站距离	<1000 米	[1000,3000)米	[3000,5000)米	[5000,8000)米	≥8000 米
	人口状况	客流人口密度	人口稠密，人口流量大	人口稠密，人口流量较大	人口较稠密，人口流量一般	人口较稠密，人口流量较小	人口较稀疏，人口流量小
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善，保障度达 95%以上	配套设施完善，保障度达 90%以上	配套设施完善，保障度达 80%以上	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备
		公共设施完备度	区域内公用设施完善，且距离<500 米	区域内公用设施较完善，且距离≥500 米、<800 米	距公用设施≥800 米、<1200 米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
个别因素		距公交车站距离	[0,100)米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
		距 BRT 公	[0,100)米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

	交车站距离					
	临街状况	三面临街及以上临街	两面临街或拐角	一面临街(临主、次干道)	一面临街(临支路)	临巷道
	临街道路类型	支路、步行街	生活型次干道	交通型次干道	生活型主干道	交通型主干道
	物业类型	独立铺面	专业商场或现代化商务中心	综合楼	独栋经营写字楼	企业独立自用办公楼
	周边土地利用类型	专业市场、商业区	商业、办公混合用地	办公用地	办公、城镇住宅用地	拆迁待改造区
	停车场配套状况	自备停车场,同时100米范围内有大型停车场	自备停车场	100米范围内有停车场	停车场位于100米以外	停车场位于500米以外
	宗地形状	形状规则,且长边临街	形状规则,短边临街	形状较规则,对利用无影响	形状不规则,对利用有一定影响	形状不规则,严重影响土地利用
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中,对利用无影响	偏大(小),对利用有一定影响	偏大(小),严重影响土地利用

成都市五级商业用地基准地价修正系数表(%)

影响因素	修正说明	标准	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华段	距商服中心距离	3.4	1.7	0.00	-1.04	-2.07
	交通条件	道路通达度	0.89	0.45	0.00	-0.27	-0.55
		公交便捷度	1.05	0.53	0.00	-0.32	-0.64
		距火车站距离	0.39	0.2	0.00	-0.12	-0.24
		距地铁站距离	1.36	0.68	0.00	-0.41	-0.83
		距客运站距离	0.2	0.1	0.00	-0.06	-0.12
	人口状况	客流人口密度	3.65	1.82	0.00	-1.11	-2.22
	基本设施状况	基础设施完善度	1.46	0.73	0.00	-0.44	-0.89
		公共设施完备度	2.19	1.1	0.00	-0.66	-1.33
个别因素		距公交车站距离	0.97	0.49	0.00	-0.29	-0.59
		距 BRT 公交车站距离	0.97	0.49	0.00	-0.29	-0.59
		临街状况	0.97	0.49	0.00	-0.29	-0.59
		临街道路类型	1.56	0.78	0.00	-0.48	-0.95
		物业类型	0.97	0.49	0.00	-0.29	-0.59
		周边土地利用类型	0.97	0.49	0.00	-0.29	-0.59
		停车场配套状况	0.97	0.49	0.00	-0.29	-0.59
		宗地形状	1.17	0.58	0.00	-0.36	-0.72
		宗地面积	1.17	0.58	0.00	-0.36	-0.72

评估对象基准地价区位及个别因素修正系数表(%)

影响因素			评估对象		
			因素条件	优劣度	修正系数(%)
区域因素	商服繁华段	距商服中心距离	约 4000 米	一般	0
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	优	0.89
		公交便捷度	3 路以上公交车	优	1.05
		距火车站距离	约 7000 米	一般	0
		距地铁站距离	约 1300 米	劣	-0.83

		距客运站距离	约 4900 米	一般	0
	人口状况	客流人口密度	人口较稠密, 人口流量一般	一般	0
	基本设施状况	基础设施完善度	配套设施完善, 保障度达 80%以上	一般	0
		公共设施完备度	区域内公用设施较少	较劣	-0.66
个别因素		距公交车站距离	约 300 米	较劣	-0.29
		距 BRT 公交车站距离	附近无 BRT 公交车站	劣	-0.59
		临街状况	2 面临街	较优	0.49
		临街道路类型	交通型次干道	一般	0
		物业类型	综合楼	一般	0
		周边土地利用类型	商业、办公混合用地	较优	0.49
		停车场配套状况	自备停车场	较优	0.49
		宗地形状	形状规则, 短边临街	较优	0.58
		宗地面积	面积适中较利于布局	较优	0.58
合计					2.20

(4)宗地日期修正系数(T)

本次评估基准日为2025年12月31日, 成都市基准地价评估基准日为2024年1月1日, 时间有一定差异, 需进行日期修正。本次评估根据评估对象的具体状况及土地供应的实际情况, 评估人员根据成都市规划和自然资源局公布的成都市地价指数进行修正, 详见下表:

成都市商业用地地价指数表

时间	2024 年 1 季度	2024 年 2 季度	2024 年 3 季度	2024 年 4 季度	2025 年 1 季度	2025 年 2 季度	2025 年 3 季度	2025 年 4 季度
商业地 价指数	243	240	237	235	236.52	236.17	233.97	230.46

根据成都市商业用地地价指数表, 确定评估对象的日期修正系数为 230.46/243≈0.9484。

(5)宗地年限修正系数(Y)

商业用地基准地价的设定使用年期为40年, 评估对象剩余年限为37.08年, 应进行使用年期修正, 年限修正系数公式为: $K = \frac{1-(1+r)^{-m}}{1-(1+r)^{-n}}$

K——年限修正系数

r——土地还原利率

m——土地剩余年限

n——土地最高出让年限

根据基准地价, 商业用地土地还原利率为7.5%。

评估对象年限修正系数为 $K1=0.9862$ 。

(6)宗地容积率修正系数(D)

根据成都市现行基准地价成果公布的商业用地容积率修正系数表进行修正，详见下表：

成都市商业用地容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤ 0.5	2.6990	3.6	0.9414
0.6	2.5014	3.7	0.9272
0.7	2.3038	3.8	0.9130
0.8	2.1063	3.9	0.8988
0.9	1.9087	4.0	0.8846
1.0	1.7111	4.1	0.8731
1.1	1.6685	4.2	0.8616
1.2	1.6259	4.3	0.8500
1.3	1.5832	4.4	0.8385
1.4	1.5406	4.5	0.8270
1.5	1.4980	4.6	0.8186
1.6	1.4676	4.7	0.8102
1.7	1.4372	4.8	0.8017
1.8	1.4069	4.9	0.7933
1.9	1.3765	5.0	0.7849
2.0	1.3461	5.1	0.7785
2.1	1.3011	5.2	0.7722
2.2	1.2560	5.3	0.7658
2.3	1.2110	5.4	0.7595
2.4	1.1659	5.5	0.7531
2.5	1.1209	5.6	0.7489
2.6	1.0967	5.7	0.7446
2.7	1.0725	5.8	0.7404
2.8	1.0484	5.9	0.7361
2.9	1.0242	6.0	0.7319
3.0	1.0000	6.1	0.7223
3.1	0.9911	6.2	0.7126
3.2	0.9822	6.3	0.7030
3.3	0.9734	6.4	0.6933
3.4	0.9645	≥ 6.5	0.6837
3.5	0.9556		

根据评估对象容积率为3.0，确定评估对象容积率修正系数为1.0。

(7)用途修正系数(R)

由于评估对象为商服用地,与基准地价设定用途一致,故不需进行用途修正,用途修正系数为1.0。

(8)物业自持修正系数(W)

根据成都市现行基准地价成果公布的商业服务业用地物业自持修正系数表进行修正,详见下表:

成都市中心城区商业服务业用地物业自持修正系数表

持有年期	自持比例	自持修正系数
40 年	5%	0.9865
40 年	10%	0.9730
40 年	15%	0.9595
40 年	20%	0.9460
40 年	25%	0.9325
40 年	30%	0.9190
40 年	35%	0.9055
40 年	40%	0.8920
40 年	45%	0.8785
40 年	50%	0.8650
40 年	55%	0.8515
40 年	60%	0.8380
40 年	65%	0.8245
40 年	70%	0.8110
40 年	75%	0.7975
40 年	80%	0.7840
40 年	85%	0.7705
40 年	90%	0.7570
40 年	95%	0.7435
40 年	100%(全自持)	0.7300

评估对象自持比例为50%,故物业自持修正系数为0.8650。

(9)配建修正值(B)

评估对象取得时无要求需配建的项目,故配建修正值为0。

(10)宗地开发程度修正(L)

成都市商业用地基准地价设定的开发程度为宗地外“六通”(上水、通下水、通电、通路、通气、通讯),宗地内“场地平整”;评估对象设定开发程度与基准地价设定开发程度一致,故不需进行开发程度修正。

(11)宗地单价计算

据前述基准地价系数修正法的公式,计算出评估对象的地价。详见下表:

基准地价系数修正法评估过程一览表

基准地价(元/㎡)	2,180
区域及个别因素修正系数(%)	2.20%
期日修正系数	0.9484
容积率修正系数	1
年期修正系数	0.9862
用途修正系数	1
物业自持修正系数(自持 50%)	0.865
配建修正值(元/㎡)	0
土地开发程度修正幅度(元/㎡)	0
楼面地价(元/㎡)	1,803
容积率	3
地面地价(元/㎡)	5,409

2、采用市场法评估

评估对象采用市场法进行评估。基本公式：

$$\begin{aligned} \text{宗地地价} = & \text{比较实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \\ & \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{容积率修正系数} \\ & \times \text{使用年限修正系数} \end{aligned}$$

(1)比较实例选择

选择的实例应与评估对象处于同一土地供需圈，土地级别相同，用途相同，区域及个别条件相似，交易时间接近。故评估人员对收集到的多宗交易实例进行比较分析后，选择了三个工业用地的交易实例作为市场法实例，详见下表。

比较实例基本情况表

案例项目	案例一	案例二	案例三
土地受让人	成都武侯太平园城市更新建设有限公司	成都武侯太平园城市更新建设有限公司	成都新源里能源管理有限公司
土地位置	武侯区机投桥街道白佛社区 1 组	武侯区机投桥街道白佛社区 1 组、2 组	金牛区沙河源街道泉水社区 5、6 组，友联社区 11 组
交易情况	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2024 年 7 月	2024 年 7 月	2024 年 5 月
使用年限	商业 40 年	商业 40 年	商业 40 年
宗地面积	宗地面积约 18.98 亩，面积较小，对利用有一定影响	宗地面积约 81.11 亩，面积较大，对利用有一定影响	宗地面积约 13.18 亩，面积较小，对利用有一定影响
开发程度	宗地外六通，宗地内场平	宗地外六通，宗地内场平	宗地外六通，宗地内场平
土地权利状况	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利
容积率	2.7	2.9	3.0
用途	商业服务业用地	商业服务业用地	商业服务业用地

案例项目	案例一	案例二	案例三
楼面地价(元/ m ²)	3,100.00	3,000.00	2,772.00

(2)选择比较因素

根据评估对象和比较实例的具体情况,影响评估对象价格的主要因素是区域因素和个别因素及其它相关因素。

根据“比较实例基本情况表”中所调查收集的基本情况分析,基于以下原则来选择本次评估的比较因素:各比较因素条件存在差异、对评估对象在评估基准日实际用途的价格影响较大的因素为选取对象。比较因素条件相同或差异不大或虽有差异但对评估对象价格影响较小的比较因素可不选。

根据上述选择比较因素的原则和各比较因素条件,本次评估选择的比较因素和没有选择的比较因素如下:

选择区域因素有:区域位置、基础设施完善度、区域商业区级别、商业繁华度、距商服中心距离、道路通达度、公交便捷度、公共服务设施完备度、周边土地利用类型、环境污染状况。

选择的个别因素有:临街状况、临街道路类型、物业类型、毗邻项目土地利用类型、距公交车站距离、交通配套条件、宽深比、地形坡度、宗地面积、形状、工程地质条件、用途、土地权利状况、宗地开发程度、土地使用年限、容积率。

选择的其它因素有:交易时间、交易情况。

没有选择的因素有:政策、城镇发展等影响地价的一般因素。理由是:评估对象和比较实例的一般因素相同。

(3)比较因素条件说明

由上述分析,我们得到评估对象与比较案例的相关比较因素条件,具体见下表。

评估对象与比较实例比较因素条件情况表

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
宗地位置	武侯区簇桥街道双凤社区5组	武侯区机投桥街道白佛社区1组	武侯区机投桥街道白佛社区1组、2组	金牛区沙河源街道泉水社区5、6组,友联社区11组
土地使用权人	四川蜀道清洁能源集团有限公司	成都武侯太平园城市更新建设有限公司	成都武侯太平园城市更新建设有限公司	成都新源里能源管理有限公司
土地面积	23,141.17 m ² 34.71 亩	12,655.17 m ² 18.98 亩	54,076.09 m ² 81.11 亩	8,784.80 m ² 13.18 亩
交易价格	总价(万元) 待估	10,592.08	47,046.00	7,305.33

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
司股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
	地面单价(万元/亩)	待估	557.99	580.00	554.39
	楼面地价(元/㎡)	待估	3,100.00	3,000.00	2,772.00
交易情况		正常	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易时间		2025 年 5 月	2024 年 7 月	2024 年 7 月	2024 年 5 月
区域因素	区域位置	地处成都市武侯区簇桥街道双凤社区，地理位置较好	地处成都市武侯区机投桥街道，地理位置较好	地处成都市武侯区机投桥街道，地理位置较好	地处成都市金牛区沙河源街道泉水社区，地理位置较好
	基础设施完善度	供水、排水、供气等设施齐备且状况较好	供水、排水、供气等设施齐备且状况较好	供水、排水、供气等设施齐备且状况较好	供水、排水、供气等设施齐备且状况较好
	区域商业区级别	街区级商业区	街区级商业区	街区级商业区	街区级商业区
	商服繁华度	地处成都市武侯区簇桥街道双凤社区，商业繁华度较好	地处成都市武侯区机投桥街道，商业繁华度较好	地处成都市武侯区机投桥街道，商业繁华度较好	地处成都市金牛区沙河源街道泉水社区，商业繁华度较好
	距商服中心距离	距区级商服中心约 4000 米	距区级商服中心约 3000 米	距区级商服中心约 3000 米	距区级商服中心约 2500 米
	道路通达度	区域内有武兴路、草金路、金兴中路等主次干道及支路，路网密集，道路通达度较高	区域内有永康路、智远大道、陆家坝路等主次干道及支路，路网密集，道路通达度较高	区域内有永康路、智远大道、陆家坝路等主次干道及支路，路网密集，道路通达度较高	区域内有北三环、泉水路、嘉泽路等主次干道及支路，路网密集，道路通达度较高
	公交便捷度	区域内有多路公交车通过	区域内有多路公交车通过	区域内有多路公交车通过	区域内有多路公交车通过
	公用服务设施完备度	区域内有四川大学附属实验小学、石室佳兴外国语学校、华西空港医院、武侯区第三人民医院、武侯区第三人民医院等，公用服务设施较完善	区域内有四川大学附属实验小学、四川大学附属中学、成都七中墨池书院、武侯西南医院、青羊区第九人民医院等，公用服务设施较完善	区域内有四川大学附属实验小学、四川大学附属中学、成都七中墨池书院、武侯西南医院、青羊区第九人民医院等，公用服务设施较完善	区域内有泉水路小学、树德实验中学、第四十四中学、第三人民医院、第六人民医院等，公用服务设施较完善
	周边土地利用类型	商、住混合用地	商、住混合用地	商、住混合用地	商、住混合用地
	环境污染状况	无污染	无污染	无污染	无污染
个别因素	土地用途	商服用地	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	一面临街
临街道路类型	临混合型主干道	临混合型主干道	临混合型主干道	临混合型主干道
物业类型	现代化商务中心	专业商场	专业商场	专业商场
毗邻项目土地利用类型	商住混合用地	商住混合用地	商住混合用地	商住混合用地
距公交车站距离	约 300 米	约 150 米	约 150 米	约 300 米
交通配套条件	自备停车场且车位充足	自备停车场且车位充足	自备停车场且车位充足	自备停车场且车位充足
宽深比	约 1:1.5	约 1:1.5	约 1:1.5	约 1:1.5
建筑密度	小于等于 50%	小于等于 55%	小于等于 55%	小于等于 50%
地形坡度	平地	平地	平地	平地
宗地形状	形状规则，利于布局	形状规则，利于布局	形状规则，利于布局	较规则梯形，对利用无影响
宗地面积	面积较适中，对利用无影响	面积较小，对利用有一定影响	面积较大，对利用有一定影响	面积较小，对利用有一定影响
工程地质	承载力一般，无不良地质现象	承载力一般，无不良地质现象	承载力一般，无不良地质现象	承载力一般，无不良地质现象
开发程度	宗地外六通，宗地内场平	宗地外六通，宗地内场平	宗地外六通，宗地内场平	宗地外六通，宗地内场平
土地权利状况	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利
容积率	3	2.7	2.9	3
土地剩余使用年限	商业 37.08 年	商业 40 年	商业 40 年	商业 40 年

(4)编制比较因素量化体系

①交易情况修正系数

因比较案例均为以拍卖方式公开出让，故案例交易情况修正系数均取100。

②交易期日修正系数

交易时间修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数
=()/100

截至评估基准日，因比较案例成交时间(详见“评估对象与比较实例比较因素条件情况表”)与评估基准日(2025年12月31日)有一定时间差异，需进行修正，根据前述“成都市商业用地地价指数表”，进行期日修正，则：

比较实例一的交易时间修正系数=237÷230.46×100=102.84；

比较实例二的交易时间修正系数=237÷230.46×100=102.84；

比较实例三的交易时间修正系数=240÷230.46×100=104.14。

③区域因素、个别因素修正系数

评估对象为商业用地，根据商业用地的特点，经过分析确定影响该类用地的区域因素有：区域位置、基础设施完善度、区域商业区级别、商业繁华度、距商服中心距离、道路通达度、公交便捷度、公共服务设施完备度、周边土地利用类型、环境污染状况，个别因素有：临街状况、临街道路类型、物业类型、毗邻项目土地利用类型、距公交车站距离、交通配套条件、宽深比、地形坡度、宗地面积、形状、工程地质条件、用途、土地权利状况、宗地开发程度、土地使用年限、容积率等，其中对土地权利状况、宗地开发程度、土地使用年限、容积率等四项个别因素单独进行修正，详见“评估对象比较因素条件指数表”。

④土地使用年限修正系数

由于比较案例的土地使用年期为同类用地法定最高出让年期(即商业用地40年)，故无需进行土地使用年限修正；而评估对象的土地剩余使用年限为37.08年，故需要进行土地使用年期修正。

根据《规程》，使用年限修正系数的公式为：

$$K=[1-1/(1+ra)^m]÷[1-1/(1+ra)^n]$$

K：修正系数；

ra：土地还原利率；

m：评估对象设定年限；

n：基准地价所界定的年限(或同类用地法定最高出让年期)。

根据前述，确定土地还原利率为7.5%。

将有关参数代入公式得评估对象年限修正系数为K1=0.9862。

⑤容积率修正系数

评估对象实际容积率与比较实例的容积率不一致，需进行容积率修正。评估人员根据收集的成都市现行基准地价成果公布的商业用地容积率修正系数表进行评估对象的容积率修正，详见下表：

容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤0.5	2.6990	3.6	0.9414
0.6	2.5014	3.7	0.9272
0.7	2.3038	3.8	0.9130
0.8	2.1063	3.9	0.8988
0.9	1.9087	4.0	0.8846
1.0	1.7111	4.1	0.8731
1.1	1.6685	4.2	0.8616
1.2	1.6259	4.3	0.8500
1.3	1.5832	4.4	0.8385
1.4	1.5406	4.5	0.8270
1.5	1.4980	4.6	0.8186
1.6	1.4676	4.7	0.8102
1.7	1.4372	4.8	0.8017
1.8	1.4069	4.9	0.7933
1.9	1.3765	5.0	0.7849
2.0	1.3461	5.1	0.7785
2.1	1.3011	5.2	0.7722
2.2	1.2560	5.3	0.7658
2.3	1.2110	5.4	0.7595
2.4	1.1659	5.5	0.7531
2.5	1.1209	5.6	0.7489
2.6	1.0967	5.7	0.7446
2.7	1.0725	5.8	0.7404
2.8	1.0484	5.9	0.7361
2.9	1.0242	6.0	0.7319
3.0	1.0000	6.1	0.7223
3.1	0.9911	6.2	0.7126
3.2	0.9822	6.3	0.7030
3.3	0.9734	6.4	0.6933
3.4	0.9645	≥6.5	0.6837
3.5	0.9556		

以评估对象为标准100，则评估对象的交易案例一、二、三的容积率修正系数如下：

案例一的容积率修正系数为 $1.0725 \div 1.0 \times 100 = 107.25$ ；

案例二的容积率修正系数为 $1.0242 \div 1.0 \times 100 = 102.42$ ；

案例三的容积率修正系数为 $1.0 \div 1.0 \times 100 = 100$ 。

⑥土地权利状况修正系数

据前述,本次评估我们按出让土地、无使用权异议且无他项权利限制设定土地权利状况。与比较实例的土地权利状况一致,故取土地权利状况修正系数为1.00。

⑦土地开发程度修正系数

据前述,本次评估设定评估对象的开发程度为宗地红线外“五通”,红线内“场平”,与比较实例的土地开发程度一致,故取土地开发程度修正系数为1.00。

(5)编制比较因素条件指数表

根据前述对各比较因素的量化分析,分别将评估对象的交易情况、交易期日、区域因素、个别因素指数定为100,将各比较实例的各比较因素与评估对象一一比较,确定出评估对象与比较案例各比较因素的条件指数(其中:以评估对象的修正指数为100,采用差额法建立评估对象与比较实例的区域因素、个别因素修正指数),具体见下表。

评估对象比较因素条件指数表

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
楼面地价(元/㎡)		待评估	3,100	3,000	2,772
交易情况		100.00	100/100	100/100	100/100
交易时间		100.00	100/102.84	100/102.84	100/104.14
区域因素	区域位置	100.00	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100.00	100/100	100/100	100/100
	区域商业区级别	100.00	100/100	100/100	100/100
	商服繁华度	100.00	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离	100.00	100/102	100/102	100/102
	道路通达度	100.00	100/100	100/100	100/100
	公交便捷度	100.00	100/100	100/100	100/100
	公用服务设施完备度	100.00	100/100	100/100	100/100
	周边土地利用类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	环境污染状况	100.00	100/100	100/100	100/100
区域因素小计		100.00	100/102	100/102	100/102
个别因素	土地用途	100.00	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100.00	100/100	100/100	100/98
	临街道路类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	物业类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	毗邻项目土地利用类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	距公交车站距离	100.00	100/102	100/102	100/100
	交通配套条件	100.00	100/100	100/100	100/100
	宽深比	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑密度	100.00	100/98	100/98	100/100

	地形坡度	100.00	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100.00	100/100	100/100	100/97
	宗地面积	100.00	100/98	100/98	100/98
	工程地质	100.00	100/100	100/100	100/100
	开发程度	100.00	100/100	100/100	100/100
	土地权利状况	100.00	100/100	100/100	100/100
	个别因素小计	100.00	100/98	100/98	100/93
	容积率	100.00	100/107.25	100/102.42	100/100
	使用年限	98.62	98.62/100	98.62/100	98.62/100

(6) 地价试算

根据前述公式，得到交易情况、交易期日、区域因素、个别因素、使用年限等各个因子的修正系数，并将各系数进行连乘，进而确定修正系数，把前述各比较实例影响地价的各比较因素的修正系数代入前述公式计算出各比较实例修正后的价格，具体见下表。

评估对象市场法地价测算表

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
楼面地价(元/㎡)	/	3,100	3,000	2,772
交易情况	100.00	100/100	100/100	100/100
交易时间	100.00	100/102.84	100/102.84	100/104.14
区域因素	100.00	100/102	100/102	100/102
个别因素	100.00	100/98	100/98	100/93
容积率	100.00	100/107.25	100/102.42	100/100
使用年限	98.62	98.62/100	98.62/100	98.62/100
比准价		2,773	2,810	2,767
楼面地价(元/㎡)	2,783			
容积率	3			
地面单价(元/㎡)	8,349			

(7) 评估对象的比较价格

因三个比较实例与评估对象情况均相近，差异率较小，差异值在合理范围内，故本次取上述三个比准价的算术平均值作为评估对象的比较价格(具体见“评估对象市场法地价测算表”)。

3、宗地评估结果

(1) 评估方法应用评价

根据《资产评估准则——不动产》及评估对象具体情况，我们采用基准地价修正法和市场法进行了综合测算，其测算结果详见下表。

试算结果一览表

评估面积(㎡)	基准地价修正法评估结果(元/㎡)	市场法评估结果(元/㎡)
23,141.17	5,409	8,349

从以上评估结果看，两种方法的试算结果差异较大。其中市场法得到的比准价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似地产交易案例，与评估对象加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素、剩余使用年限等的差别进行修正而得到的价格。该方法估价过程易于掌握，可操作性强，具有较高的适宜性。基准地价修正法是以基准地价为标准，经区位等因素的差异修正而得到的价格。基准地价体系是在大量样本地价的基础上建立起来的，并经过级差收益模型的检验，其理论基础是替代原则，可操作性高，其评估结果具有一定的可信度，但无法充分体现宗地的差异性。经综合分析，评估人员认为市场法测算结果更接近评估对象的市场价值，故确定取市场法测算结果作为最终评估结果。

评估对象结果确定表

宗地面积(㎡)	基准地价修正法评估结果(元/㎡)	市场法评估结果(元/㎡)	最终评估结果取值(元/㎡)	评估结果取值方法说明
23,141.17	5,409	8,349	8,349	市场法的测算结果

(2)评估宗地单位地价确定

根据评估人员咨询评估对象所在成都市自然资源和规划局，取得土地除支付地价款外还需支付建设用地指标费及契税，建设用地指标费按企业实际取得成本计算，契税为宗地单价和建设指标费的3%，则评估宗地单位地价=评估单价+建设指标费+契税

评估宗地单位地价确定表

评估面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	建设用地指标费(元/㎡)	契税(元/㎡)	单位地价(元/㎡)
23,141.17	8,349.00	494.00	265.00	9,108.00

(3)评估宗地结果确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{单位地价} \times \text{面积} \\
 &= 9,108.00 \times 23,141.17 \\
 &= 210,769,776.00(\text{元})
 \end{aligned}$$

九、无形资产——其他无形资产

(一)内容及账面金额

其他无形资产包括账内和账外无形资产。其中：

账内无形资产为 1 项软件，为事业中心于 2024 年 11 月购入的 CGD 光电工程软件，原始入账价值 15.00 万元、累计摊销 1.66 万元、摊余价值 13.34 万元。

账外无形资产为 3 件专利和 1 件软件著作权，其中 2 件专利和 1 件软件著作权用于城乡公司下属的子公司四川欣智造科技有限公司研发生产经营环节，1 件专利少量试点使用，系工作过程中形成的经验总结，未单独归集账面成本。

(二)核实情况

1、账内无形资产

对于外购的软件，评估人员首先查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。再次，评估人员向企业调查了软件的使用情况。经核实，此软件已升级至最新状态，处于正常使用状态。

2、账外无形资产

评估人员核查了清洁能源提供的专利台账和专利证书，查询国家知识产权局等网站核实该类无形资产是否存在，是否存在权属瑕疵。经核实，截至评估基准日，该等无形产权属清晰，真实存在，均可正常使用。其中：

(1)许可使用无形资产

根据清洁能源与四川欣智造科技有限公司于 2025 年 3 月签订的《面向绿色交通领域的能源路由器及智慧供电解决方案项目知识产权使用授权合同补充协议》，协议约定下述专利和软件著作权许可四川欣智造科技有限公司使用，许可方式为普通许可，许可费为 20 万元，清洁能源在应收账款是挂账。无形资产明细如下：

专利 2 件，明细如下：

序号	专利号	名称	专利权人	类别	申请日	法律状态
1	ZL202321580555.9	一种高压直流供电线路段间互联供电装置	清洁能源	实用新型	2023.6.20	授权
2	ZL202223084019.8	一种直流远程供电系统远端设备用不间断交直流供电装置	清洁能源	实用新型	2022.11.21	授权

软件著作权 1 件，明细如下：

序号	软著名称	登记号	著作权人	开发完成日期	专利状态
1	一种用于交通能源网领域的光储直柔能源路由器主站控制软件 V1.0	2023SR1801520	清洁能源	2023.8.18	授权

(2)自用无形资产

下述专利少量试点使用，系工作过程中形成的经验总结，未单独归集账面成本，暂无经济效益测算。

序号	专利号	名称	专利权人	类别	申请日	法律状态
1	ZL202422939802.0	一种立式水轮发电机用盘车工具	清洁能源	实用新型	2024.11.29	授权

(三)评估方法及结果

对于企业外购的自用软件，即按评估基准日的市场价值并考虑其贬值因素确定评估值。

对许可四川欣智造科技有限公司使用的专利和软件著作权，因挂账于应收账款，故本次不予以评估。对少量试点使用的专利，系工作过程中形成的经验总结，对企业价值贡献较小，故本次不予以评估。

其他无形资产评估值 11.37 万元，较账面值 13.34 万元评估减值 1.97 万元，主要减值原因在于评估基准日的市场价格考虑贬值因素后的评估值低于企业账面摊余价值。

十、递延所得税资产

(一)内容及金额

递延所得税资产系由资产减值准备、租赁负债等账面价值与其计税基础存在差异而产生的可抵扣暂时性差异而形成的，评估基准日金额60.47万元。

(二)核实情况

对递延所得税资产，评估人员检查了递延所得税资产发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。核实情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	可抵扣暂时性差异	计税基础	账面价值
租赁负债	241.89	25%	60.47
合计	241.89		60.47

所得税税率25%，则递延所得税资产为：241.89×25%=60.47万元

核实结果与账面值一致。

(三)评估方法及结果

递延所得税资产能够在未来抵减当期应纳税所得额，从而影响当期的净利润。从这个角度来讲，它代表的是一项未来抵税的权利。从评估的角度来讲，评估师需要确定这项权利在评估基准日是否存在。

经核实,企业有明确的证据表明其于可抵扣暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额,进而利用可抵扣暂时性差异。在企业持续经营前提下,以核实后的账面值确认递延所得税资产的评估值,评估结果为60.47万元。

十一、其他非流动资产

(一)主要业务内容和金额

其他非流动资产主要业务内容为预付项目的工程款和设计费等,账面值2,647.56万元。

(二)核实情况

评估人员对其他非流动资产进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对,在相互核对一致的基础上,抽查了有关会计凭证和合同,核实结果表明:

其他非流动资产为预付长期资产款,主要包括预付中国电建集团成都勘测设计研究院有限公司的平昌抽水蓄能项目的可研费用,中国市政工程西南设计研究总院有限公司的金堂时代储能项目的工程款等。

(三)评估方法及评估结果

对其他非流动资产,以核实后的账面值确定评估值。

其他非流动资产评估值2,647.56万元,较账面值无增减值。

十二、应付款项

(一)主要业务内容及账面金额

1、应付账款。主要业务内容为应付特变电工新疆新能源股份有限公司的材料款、四川交建城市建设发展有限公司的工程款等款项,账面值6,478.29万元。

2、其他应付款。主要业务内容为四川富润安达电力工程有限公司的质保金、代扣代缴的工会会费、养老保险等,账面值40,674.38万元。

(二)核实情况

1、应付账款

评估人员了解了企业应付账款的内控制度与核算方式;查阅了大额应付账款发生的合同、协议等重要资料,抽查了有关会计凭证;并利用了审计机构的函证结果。应付账款核实结果如下:

应付账款系为清洁能源实际应承担的负债。

2、其他应付款

评估人员查阅了大额其他应付款项发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证；并利用了审计机构的函证结果。其他应付款核实结果如下：

其他应付款系为清洁能源实际应承担的负债。

(三)评估方法及结果

应付款项的负债额及债务人确切，均属于清洁能源在评估目的实现后需实际承担的负债项目。以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为6,478.29万元，较账面值无增减。

其他应付款评估值为40,674.38万元，较账面值无增减。

十三、应付职工薪酬

(一)内容及账面金额

应付职工薪酬包括机关、事业中心和分公司的工资、工会经费、职工教育经费等，账面值3,018.89万元。

(二)职工薪酬政策

员工薪酬由岗位工资、绩效工资、司龄工资、福利与补贴及目标奖励等部分构成，各类型员工薪酬结构有所不同。

(三)核实情况

评估人员核查了企业的相关职工薪酬政策；抽查了相关会计凭证，以确认各项薪酬业务是否符合相关制度和政策，同时对各项薪酬的计算、计提、发放或使用情况是否符合相关规定进行了查验。核实结果如下：

应付职工薪酬为清洁能源实际应承担负债。

(四)评估方法及结果

应付职工薪酬以核实无误后账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为3,018.89万元，较账面值无增减值。

十四、应交税费

(一)内容及账面金额

应交税费为代扣代缴的个人所得税、企业所得税、附加税等，账面值234.54万元。

(二)税负政策

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
所得税	应纳税所得额	25%

(三)核实情况

评估人员了解了企业的税负政策，查阅了相关会计凭证、纳税申报表、完税凭证，查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数。核实结果如下：

应交税费为清洁能源实际应承担的负债。

(四)评估方法及结果

应交税费以核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值为234.54万元，较账面值无增减值。

十五、一年内到期的非流动负债

(一)内容及账面金额

一年内到期非流动负债系重分类清洁能源一年内到期的长期借款、利息、租赁负债，账面金额21,640.07万元，其中长期借款及利息账面值为21,398.19万元，租赁负债为241.88万元。

(二)核实情况

(1)长期借款

评估人员查阅了相关科目总账及明细账、借款合同、会计凭证及附件等资料，并利用了审计机构的函证结果。经核查，函证结果与基准日企业长期借款一年内到期部分余额一致。核实结果如下：

金额单位：人民币万元

序号	放款金融机构	发生日期	到期日	年利率	账面值	备注
1	成都农商银行青羊支行	2025-12-31	2026-05-20	2.95%	3,800.00	本金
2	中国工商银行成都滨江支行	2025-12-31	2026-10-20	2.25%	5,800.00	本金

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	放款金融机构	发生日期	到期日	年利率	账面值	备注
3	中国工商银行成都滨江支行	2025-12-31	2026-12-30	2.66%	602.00	本金
4	国家开发银行四川省分行	2025-12-31	2026-10-10	2.71%	941.00	本金
5	中国民生银行成都分行营业部	2025-12-31	2026-11-21	2.50%	100.00	本金
6	中国建设银行成都双楠支行	2025-12-31	2026-12-03	2.50%	50.00	本金
7	中国民生银行成都分行营业部	2025-12-31	2026-12-12	2.90%	10,000.00	本金
8	中国工商银行成都滨江支行	2025-12-21	2025-12-31	2.66%	11.70	利息
9	中国工商银行成都滨江支行	2025-12-21	2025-12-31	2.25%	9.97	利息
10	中国工商银行成都滨江支行	2025-12-21	2025-12-31	2.54%	13.25	利息
11	中国建设银行成都双楠支行	2025-12-21	2025-12-31	2.50%	3.78	利息
12	成都农商银行青羊支行	2025-12-21	2025-12-31	2.95%	3.74	利息
13	国家开发银行四川省分行	2025-12-21	2025-12-31	2.71%	26.50	利息
14	中国民生银行成都分行营业部	2025-12-21	2025-12-31	2.90%	27.46	利息
15	中国民生银行成都分行营业部	2025-12-21	2025-12-31	2.50%	3.74	利息
16	国家开发银行西藏自治区分行	2025-12-24	2025-12-31	2.58%	5.05	利息
合计					21,398.19	

(2)租赁负债

评估人员查阅了租赁负债总账及明细账、租赁合同等资料，查看了还款日期及相关利率，核实结果如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	发生日期	到期日	年利率	账面值
1	凯乐国际1栋1单元14楼1401	2025-12-31	2026-12-31	3.96%	33.08
2	凯乐国际停车位	2025-12-31	2026-12-31	3.96%	13.58
3	火炬时代1-12-1	2025-12-31	2026-09-30	3.06%	20.18
4	两江国际A座9楼	2025-12-31	2026-11-21	3.50%	87.52
5	两江国际A座9楼	2025-12-31	2026-11-21	3.50%	87.52
合计					241.88

(三)评估方法及结果

一年内到期非流动负债属于清洁能源实际需承担的负债项目及金额，按核对无误后的账面价值作为评估价值。

一年内到期非流动负债评估结果为人民币21,640.07万元，较账面值无增减值。

十六、长期借款

(一)基本情况

评估基准日长期借款账面值104,124.70万元，内容为清洁能源向中国工商银行成都滨江支行、中国民生银行成都分行、成都农商银行青羊支行、中国建设银行成都双楠支行等银行借入的借款本金。具体信息如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	放款金融机构	发生日期	到期日	年利率%	账面价值	备注
1	中国工商银行成都滨江支行	2023-4-25	2028-4-20	2.25%	8,700.00	信用借款
2	中国工商银行成都滨江支行	2025-1-23	2031-12-30	2.66%	13,796.00	信用借款
3	中国建设银行成都双楠支行	2024-12-3	2027-12-3	2.50%	4,900.00	信用借款
4	国家开发银行西藏自治区分行	2025-12-24	2044-12-23	2.58%	8,800.00	信用借款
5	中国民生银行成都分行	2023-12-12	2027-12-19	2.90%	15,000.00	信用借款
6	中国民生银行成都分行	2024-11-26	2027-11-25	2.50%	4,800.00	信用借款
7	国家开发银行四川省分行	2025-10-10	2043-10-10	2.71%	31,059.00	信用借款
8	中国工商银行成都滨江支行	2024-9-29	2049-09-05	2.54%	17,069.70	抵押借款
合计					104,124.70	

截至评估基准日，清洁能源长期借款存在以下质押担保情况：

(1)清洁能源共向工商银行滨江支行取得三笔借款，一笔余额为 8,700.00 万元，借款期限为 2023 年 4 月至 2028 年 4 月，年利率为 2.25%，该笔借款为信用借款；一笔余额为 13,796.00 万元，借款期限为 2025 年 1 月至 2031 年 12 月，年利率为 2.66%，该笔借款为信用借款；一笔余额为 17,069.70 万元，借款期限为 2024 年 9 月至 2049 年 9 月，年利率为 2.54%，该笔借款为抵押借款，抵押物为“武侯区簇桥街道双凤社区 5 组建设用地使用权”，同时以“武侯区蜀道清洁能源科研基地项目”租赁收入应收账款提供质押担保。

(2)截至评估基准日，清洁能源向建设银行双楠支行取得借款余额 4,900.00 万元，借款期限为 2024 年 12 月至 2027 年 12 月，年利率为 2.50%，该笔借款为信用借款。

(3)截至评估基准日，清洁能源向国家开发银行西藏自治区分行取得借款余额 8,800.00 万元，借款期限为 2025 年 12 月至 2044 年 12 月，年利率为 2.58%，该笔借款为信用借款。

(4)清洁能源向中国民生银行成都分行取得两笔借款，一笔余额为 15,000.00 万元，借款期限为 2023 年 12 月至 2030 年 12 月，年利率为 2.90%，该笔借款为

信用借款；一笔余额为 4,800.00 万元，借款期限为 2024 年 11 月至 2027 年 11 月，年利率为 2.50%，该笔借款为信用借款。

(5)截至评估基准日，清洁能源向国家开发银行四川省分行取得借款余额 31,059.00 万元，借款期限为 2025 年 10 月至 2043 年 10 月，年利率为 2.71%，该笔借款为信用借款。

(二)对借款的核实情况及函证情况

评估人员查阅了相关科目总账及明细账、借款合同、会计凭证及附件等资料，并利用了审计机构函证。经核查，函证结果与基准日企业长期借款余额一致。账面值为清洁能源实际需要承担的负债项目及金额。

(三)利息结算、支付情况

评估人员查阅了相关科目总账及明细账、银行回单等资料，清洁能源均按时支付或计提了利息。

(四)评估值确定方法

长期借款评估值以核实无误后的账面值作为评估值。

长期借款评估值为104,124.70万元，较账面值无增减值。

十七、递延所得税负债

(一)内容及账面金额

递延所得税负债系由使用权资产的账面价值与其计税基础存在差异而产生的应纳税暂时性差异而形成的，评估基准日金额58.15万元。

(二)核实情况

对递延所得税负债，评估人员检查了递延所得税负债发生的原因、金额，预计转回期限和本期转回额是否合理正确，确认与应纳税暂时性差异相关的递延所得税负债。核实情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	应纳税暂时性差异	计税基础	账面价值
使用权资产	232.59	25%	58.15
合计	232.59		58.15

所得税税率25%，则递延所得税负债为：232.59×25%=58.15万元

核实结果与账面值一致。

(三)评估方法和结果

递延所得税负债产生于应纳税暂时性差异。因应纳税暂时性差异在转回期间将增加企业的应纳税所得额和应交所得税，导致企业经济利益的流出，在其发生期间，构成企业应支付税金的义务，应作为负债确认。在企业持续经营前提下，以核实后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值58.15万元，较账面值无评估增减值。

CH5 评估结论及分析

一、评估结论

在满足评估假设前提下,清洁能源资产账面值 1,074,888.27 万元、评估值 1,110,124.47 万元、增值率 3.28%,负债账面值 176,229.02 万元、评估值 176,229.02 万元、无评估增减值,股东权益账面值 898,659.25 万元、评估值 933,895.45 万元、增值率 3.92%;较合并口径归属于母公司股东权益账面值 895,039.15 万元评估增值 38,856.30 万元、增值率 4.34%。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2025 年 12 月 31 日

被评估单位: 四川蜀道清洁能源集团有限公司

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	239,832.11	239,832.11	-	-
2 非流动资产	835,056.16	870,292.36	35,236.20	4.22
其中: 长期股权投资	783,444.65	818,257.36	34,812.71	4.44
固定资产	1,817.07	1,834.06	16.99	0.94
在建工程	25,914.45	26,171.98	257.53	0.99
使用权资产	232.59	232.59	-	-
无形资产	20,939.37	21,088.34	148.97	0.71
递延所得税资产	60.47	60.47	-	-
其他非流动资产	2,647.56	2,647.56	-	-
3 资产总计	1,074,888.27	1,110,124.47	35,236.20	3.28
4 流动负债	72,046.17	72,046.17	-	-
5 非流动负债	104,182.85	104,182.85	-	-
6 负债合计	176,229.02	176,229.02	-	-
7 股东权益	898,659.25	933,895.45	35,236.20	3.92
8 合并口径归母股东权益	895,039.15	933,895.45	38,856.30	4.34

二、评估增减值原因分析

在满足评估假设前提下,清洁能源的股东权益账面值898,659.25万元、评估值933,895.45万元、增值率3.92%。主要增减值原因分析如下:

(一)长期股权投资

长期股权投资评估值为818,257.36万元，较账面值783,444.65万元评估增值34,812.71万元，增值率4.44%。主要增减值原因分析如下：

铁能电力因子公司铁投环联经营利润累积，双江口因主要资产重置成本上升、使得股权评估增值。

巴郎河公司主营水电业务，成立时间较为久远。本次评估采用资产基础法结果，因建筑市场人工、材料、机械费用上涨，造成工程造价上涨，故其固定资产重置成本增值较高，导致本次评估增值。

卓运公司因子公司若羌公司主营风电业务，具有一定的盈利能力，导致评估增值。

蜀兴公司主营购售电业务，近年来购售电业务增值，导致评估增值。

会东公司主营光伏业务，具有一定的盈利能力，导致评估增值。

铁投康巴主要投资水电项目，评估增值的主要原因系长期股权投资单位旭龙公司在建工程评估增值所致。

(二)固定资产—机器设备

设备类固定资产评估值1,834.06万元，较账面值1,817.07万元增值16.99万元，增值率0.94%。主要原因：

(1)机器设备重置成本较账面原价减值17.70万元，减值率0.92%，主要原因为：受技术进步和市场竞争影响设备购置价下降所致。机器设备评估值较账面值增值1.12万元，增值率0.07%，主要原因为：评估采用的成新率为取整数，导致了尾差影响。

(2)车辆重置成本较账面原价减值15.47万元，减值率12.82%，主要原因为：受技术进步和市场竞争影响车辆购置价逐年下降所致。车辆评估值较账面值增值17.43万元，增值率26.70%，主要原因为：评估采用的经济年限长于会计采用的折旧年限。

(3)电子设备重置成本较账面原价减值4.53万元，减值率4.71%，主要原因为：受技术进步和市场竞争影响电子设备购置价逐年下降所致。电子设备评估值较账面值减值1.56万元，减值率3.01%，主要原因为：重置成本减值所致。

(三)在建工程—土建工程

在建工程—土建工程的评估值为人民币26,171.98万元，较账面值25,914.45万元增值257.53万元、增值率0.99%。增值原因：

由于本次申报的在建工程账面值仅包含部分的资金成本，而本次评估计算了整个项目的资金成本，故导致评估略有增值。

(四)无形资产-土地使用权

土地评估值为21,076.98万元，较账面价值20,926.04万元增值150.94万元，增值率为0.72%。主要原因：

由于该宗土地为企业近期取得，评估基准日成都市土地市场有小幅度的上涨，从而导致土地评估值增值。

(五)其他无形资产

其他无形资产评估值 11.37 万元，较账面值 13.34 万元评估减值 1.97 万元，主要减值原因在于评估基准日的市场价格考虑贬值因素后的评估值低于企业账面摊余价值。

附件1：子公司——四川巴郎河水电开发有限公司

一、子公司基本情况

(一)注册登记情况

名称：四川巴郎河水电开发有限公司

以下简称：巴郎河公司

住所：四川省甘孜藏族自治州康定市孔玉乡巴郎村1组30号

法定代表人：吴永贵

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：壹亿贰仟万元整

成立日期：2005年10月26日

营业期限：2005年10月26日至长期

统一社会信用代码：91513321779842243U

经营范围：水电投资开发建设；电力生产；旅游开发、经营、管理；园林绿化；电力安装及修理；房地产开发；公路桥梁投资；建筑材料销售；机械租赁；百货、五金交电、建筑机具销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二)股东及股权结构

巴郎河公司于2005年10月26日由四川路桥建设股份有限公司、康定能源投资有限责任公司、德昌县鸿星电力有限责任公司、四川华水电力建设工程有限公司、四川公路桥梁建设集团有限公司工会共同出资组建，注册资本为12,000.00万元；其中：四川路桥建设股份有限公司以货币出资4800万元，持股比例为40%；康定能源投资有限责任公司以货币出资3000万元，持股比例为25%；德昌县鸿星电力有限责任公司以货币出资2400万元，持股比例为20%；四川华水电力建设工程有限公司以货币出资1200万元，持股比例为10%；四川公路桥梁建设集团有限公司工会以货币出资600万元，持股比例为5%。

经过2006年、2007年、2018年、2020年等多次股权变动，截至评估基准日，巴郎河公司注册资本12000万元，股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	实际出资额	股比
四川蜀道清洁能源集团有限公司	7,800.00	7,800.00	65.00%

股东	认缴出资额	实际出资额	股比
四川华电电力投资有限公司	2,400.00	2,400.00	20.00%
成都锦凯源工程项目管理有限公司	1,200.00	1,200.00	10.00%
成都久兴源投资管理有限公司	600.00	600.00	5.00%
合计	12,000.00	12,000.00	100.00%

(三)组织结构及资产结构

巴郎河公司建立了股东会、执行董事、监事的法人治理结构，设置有建设管理部、综合管理部、财务管理部、安全管理部和运维管理部等职能部门。

(四)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	90,985.55	87,446.91	83,766.79
负债	50,699.48	45,201.81	42,024.18
股东权益	40,286.08	42,245.10	41,742.61
营业收入	12,613.39	12,380.66	13,275.18
净利润	1,130.29	2,408.29	3,669.53

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(五)主要产品或服务

巴郎河公司主要从事水力发电业务，拥有巴郎口水电站、华山沟水电站，总装机容量 16.8 万 kW。其中：

华山沟水电站是巴郎河流域梯级电站中具有年调节功能水库的第一级电站。电站位于四川省康定县孔玉乡境内，是巴郎沟梯级开发的“龙头”水库电站。装机容量 72MW，具有年调节功能。大坝坝高 67m、坝长 232.6m、坝顶高程 2703m，水库总库容 1496.0 万 m³，坝址以上流域控制面积 290km²；正常蓄水位 2700m，死水位 2658.00m；引水隧洞全长 9797.36m，设计引用流量 19.48m³/s，最大引水流量 9.04m³/s，多年平均流量 7.81m³/s，电站最大利用水头 528.5m。于 2012 年 1 月建成并网发电。

巴郎口水电站为巴郎沟流域梯级开发电站的第二级电站，电站位于四川省康定县孔玉乡境内，采用混合坝型(闸坝加堆石坝)，正常蓄水位为 2235m，隧道长 6893.6m，设计引水流量 21.62m³/s。电站厂址位于巴郎沟左岸，距巴郎河与大渡河汇合口约 950m，为地面式厂房。该电站利用落差 543m，装机容量 96MW。于 2009 年 12 月正式上网发电。

巴郎河公司取得有国家能源局颁发的《电力业务许可证》(编号：1052510-01286)、四川省水利厅颁发的《取水许可证》(编号：B513301S2021-0200、B513301S2021-0033)，巴郎河公司所发电力通过国家电网四川省电力公司、国网四川省电力公司甘孜供电公司以及市场化交易消纳。发电行业属于公共事业领

域，产品同质性很强，且受国家干预较多。每年水电站的发电量由四川省经济和信息化委员会统筹计划，上网电价也是由发改委统一规定。公司近年发电情况如下：

项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年
巴郎口发电利用小时	小时	4,445.11	4,397.14	4,487.65
华山沟发电利用小时	小时	3,316.59	3,599.73	3,660.48
合计	小时	7,761.71	7,996.87	8,148.12
巴郎口发电量	万 kwh	42,673.09	42,212.52	43,081.42
华山沟发电量	万 kwh	23,879.46	25,918.07	26,355.42
合计	万 kwh	66,552.55	68,130.59	69,436.84

(六)会计政策及税项

1、巴郎河公司执行财政部《企业会计准则》。

2、巴郎河公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%
企业所得税	应纳税所得额	15%*
城建税	应纳流转税额	1%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
水资源税	当期发电量	0.005 元/千瓦时

*：根据国家发展和改革委员会颁布的《西部地区鼓励类产业目录》(发改委令2014年第15号)、《产业结构调整指导目录(2019年本)(修正)》、《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告2020年第23号)及财政部、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)，企业所得税按15%的税率计缴。

(七)主要资产状况

1、存货

存货为巴郎河公司电站维修用备品备件、油料及劳保用品，均存放在巴郎口、华山沟电站的库房内，质量良好，可正常使用。

2、固定资产——房屋建(构)筑物

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，共计 27 项。房屋主要为姑咱 1# 楼、巴郎沟管理楼、华山沟管理中心、巴郎口电站厂房、华山沟电站厂房等 18 栋，总建筑面积 14,890.16 m²，主要结构形式为钢混、砖混结构。构筑物主要为混凝土大坝、泄洪道、升压站、公路、防护工程等 9 项，主要结构形式为钢混、混凝土、浆砌石、碎石等。房屋建筑物主要分布在四川省康定县孔玉乡境内巴郎口电站、华山沟电站，分布较分散。房屋建筑物大部分建于 2006 年至 2018 年，房屋建筑物处于正常使用中。

3、机器设备

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计 1,203 台(套、辆)，其中：

机器设备主要包括 2 套 48MW 水轮发电机组、2 套 36MW 水轮发电机组、3 台主变压器，以及配套的励磁系统、调速器等发电设备；低压开关柜、高压开关柜、控制系统、SF6 封闭式组合电器(GIS)等配电设备；各种闸门、拦污栅、启闭机、压力管道等金属结构件。设备于 2006 至 2025 年间陆续购进，使用正常。

车辆主要包括哈弗越野车、福特越野车、长城牌皮卡车、柯斯达牌大型普通客车、别克牌商务车等，于 2014 年至 2024 年间陆续购进，均正常使用中。

电子设备主要包括电脑、空调、打印机和手动档案密集柜系统、卫星电视接收器等电子设备，于 2006 年至 2025 年间陆续购进，使用正常。

巴郎河公司资产位于康定市巴郎村巴郎口水电站和华山沟水电站内，分布地点相对集中。

4、土地使用权

本次申报评估的四川巴郎河水电开发有限公司的土地为国有出让、划拨土地使用权，共 6 宗，总用地面积 82,590.75 m²，其中：

(1)姑咱营地用地，位于康定市姑咱镇银河路二段 446 号，土地使用权面积 6,271.36 m²，城镇住宅用地，出让土地使用权，已取得《不动产权证书》，权证编号为川(2024)康定市不动产权第 0000558 号；

(2)巴郎口电站大坝用地，位于康定市孔玉乡巴郎村，土地使用权面积 6,456.24 m²，水工建筑用地，划拨土地使用权，已取得《不动产权证书》，权证编号为川(2024)康定市不动产权第 0001011 号；

(3)华山沟主厂房用地，位于康定市孔玉乡巴郎村，土地使用权面积 3,009.00 m²，水工建筑用地，划拨土地使用权，已取得《不动产权证书》，权证编号为川(2024)康定市不动产权第 0001012 号；

(4)华山沟管理中心用地，位于康定市孔玉乡巴郎村，土地使用权面积 1,181.77 m²，水工建筑用地，划拨土地使用权，已取得《不动产权证书》，权证编号为川(2024)康定市不动产权第 0001013 号；

(5)华山沟升压站用地，位于康定市孔玉乡巴郎村，土地使用权面积 533.81 m²，水工建筑用地，划拨土地使用权，已取得《不动产权证书》，权证编号为川(2024)康定市不动产权第 0001014 号；

(6)华山沟电站大坝用地，位于康定市孔玉乡巴郎村，土地使用权面积 65,138.57 m²，水工建筑用地，划拨土地使用权，已取得《不动产权证书》，权证编号为川(2024)康定市不动产权第 0001015 号；

二、评估对象及评估范围

评估对象为巴郎河公司的股东全部权益价值，涉及评估范围如下：

(一)表内资产、负债

金额单位：人民币万元		
序号	项目	账面价值
1	流动资产	3,116.31
2	非流动资产	80,637.01
	其中：固定资产	80,220.10
	无形资产	146.67
	长期待摊费用	93.71
	递延所得税资产	9.17
	其他非流动资产	167.36
3	资产合计	83,766.79
4	流动负债	12,874.18
5	非流动负债	29,150.00
6	负债合计	42,024.18
7	股东权益	41,742.61

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，账面价值经天健会计师事务所(特殊普通合伙)进行了专项审计。

(二)表外资产、负债

经评估人员核实，巴郎河公司不存在其他表外资产、负债。

三、评估方法

以持续经营为前提，采用资产基础法、收益法两种方法对巴郎河公司的股东全部权益价值进行评估，对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，选取资产基础法结论作为最终评估结论。

基于以下理由，不采用市场法评估：资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业；且不存在足够数量的与目标公司相关行业、相关规模企业的股权交易案例，或虽有交易案例，但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

四、资产基础法评估技术说明

(一)货币资金

1、内容和账面金额

货币资金为银行存款，账面值人民币1,102.25万元。

2、核实情况

①查阅银行对账单、银行余额调节表的情况

评估人员获取并核对有关会计记录、银行对账单、银行余额调节表等资料，核对结果与账面余额一致。无未达账项。

②银行账户函证情况

评估人员获取了审计机构的基准日银行函证，函证结果与银行对账单一致。

3、评估方法

按核对无误后的账面价值作为评估价值。

4、评估结果

货币资金评估结果为人民币1,102.25万元，较账面值无增减值。

(二)应收及预付款项

1、内容和账面金额

(1)应收账款

主要为应收电费、房租，账面余额1,325.86万元、坏账准备0.11万元、账面值1,325.75万元。

(2)预付款项

主要为预付咨询费、监理费、油卡充值和审计服务费等，账面余额40.85万元、坏账准备0.00万元、账面值40.85万元。

(3)其他应收款

主要为垫付电费和应收成都锦凯源工程项目管理有限公司建设期借款等款项，账面余额230.64万元、坏账准备61.00万元、账面值169.63万元。

2、核实情况

(1)应收账款

评估人员对应收账款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收账款，收集了其发生的合同、协议等重

要资料，抽查了有关会计凭证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其可收回性。核实结果表明：

①能全额收回的应收账款金额1,314.86万元，占99.17%。主要为：国网四川省电力公司电费，电费均为次月结算；

②无已形成坏账的应收账款；

③介于①和②之间的应收账款金额11.00万元，占0.83%，账龄均在一年以内。

(2)预付款项

评估人员对预付款项进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额预付款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证，利用了审计机构的函证结果。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其能收回相应货物形成资产或权利的可能性。核实结果表明：

预付款项主要包括预付电费、咨询费等，均为正常经营的款项，未发现评估基准日后不能接受相应劳务或货物的风险。

(3)其他应收款

评估人员对其他应收款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证，利用了审计机构的函证结果。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其可收回性。核实结果表明：

①能全额收回的其他应收款金额0.00万元，占0%。

②无已形成坏账的其他应收款。

③介于①和②之间的其他应收款金额230.64万元，占100.00%，其中：

Aging(账龄)≤1年，0.00万元，占0%；

1年<aging≤2年，85.52万元，占37.08%；

2年<aging≤3年，73.76万元，占31.98%；

3年<aging≤4年，67.31万元，占29.19%；

aging>5年，4.04万元，占1.75%。

3、评估方法及评估结果

(1)应收账款、其他应收款

在核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，具体分析欠款金额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，

采用个别认定和账龄分析的方法评估风险损失，以账面余额减去风险损失后的差额作为应收款项的评估值，计提的坏账准备按0值评估。

①应收账款

金额单位：人民币万元

应收账款分类	余额	风险损失率	风险损失额
1、能全额收回的	1,314.86	0%	0.00
2、已形成坏账的	0.0	100%	0.00
3、介于1和2之间的			
aging≤1年	11.00	1.00%	0.11
合计	1,325.86		0.11

应收账款余额1,325.86万元，风险损失额0.11万元，评估值1,325.75万元，较账面值无评估增减值。

②其他应收款

人民币万元

其他应收款分类	余额	风险损失率	风险损失额
1、能全额收回的	0.00	0%	0.00
2、已形成坏账的	0.00	100%	0.00
3、介于1和2之间的			
aging≤1年		1.00%	
1年<aging≤2年	85.52	10.00%	8.55
2年<aging≤3年	73.76	20.00%	14.75
3年<aging≤4年	67.31	50.00%	33.66
aging>5年	4.04	100.00%	4.04
合计	230.64		61.00

其他应收款余额230.64万元，风险损失额61.00万元，评估值169.63万元，较账面值无评估增减值。

(2)预付款项

评估人员在查阅企业账簿、原始凭证、债权背景、账表核对和数额核实的基础上，根据所能接受的相应劳务形成权利的价值确定预付款项的评估值。

预付款项账面值40.85万元、评估值40.85万元，较账面值无评估增减值。

(三)存货

1、种类、金额

存货为原材料，账面余额59.04万元、计提存货跌价准备0.00万元、账面价值59.04万元。

2、核实情况

①存货的数量及金额

原材料主要为电站维修用备品备件、油料及劳保用品等，共计1107项，存放在各电站库房，可正常使用。

评估人员对存货申报表与明细账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，经核实，存货账簿记录完整、清晰。其次，评估人员收集了库存商品和发出商品于评估基准日的盘点表进行核实。

经核实，存货库房记录真实准确，账簿记录与库房记录一致。

②存货的品质

存货状态良好，无失效、变质、残损、无用等存货。

3、评估方法

原材料均处于正常使用状况，账面价值主要由支付的材料价款、运杂费等构成，评估人员通过对评估基准日前后购置发票、购置合同以及其他价格信息资料的查询，比较分析认为市场价与账面值变化不大，因此以核实后的账面值确定评估值。

4、存货评估结果

存货评估价值59.04万元，较账面值无评估增减值。

(四)其他流动资产

1、内容及账面金额

其他流动资产系预缴企业所得税及留抵进项税，账面值432.27万元。

2、核实情况

评估人员对其他流动资产的形成依据进行了了解和分析，抽查了相关会计凭证，查阅了所得税汇算表，经核实：

其他流动资产为公司享有的未来可抵扣的权益。

3、评估方法

以核实后的账面值作为评估值。

4、评估结果

其他流动资产评估值为432.27万元，较账面值无增减值。

(五)固定资产——房屋建筑物

1、种类及账面金额

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物等，账面值74,132.10万元，其中：

房屋：36栋16,464.51 m²，账面原值1,198.24万元、账面净值810.67万元，未提减值准备，账面价值810.67万元。

构筑物：9项，账面原值116,396.97万元、账面净值73,321.42万元，未提减值准备，账面价值73,321.42万元。

2、核实情况

(1)类型、分布、购建日期及结构形式

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，共计45项。房屋主要为姑咱1#楼、巴郎沟管理楼、华山沟管理中心、巴郎口电站厂房、华山沟电站厂房等36栋，总建筑面积16,464.51 m²，主要结构形式为钢混、砖混结构。构筑物主要为混凝土大坝、泄洪道、升压站、公路、防护工程等9项，主要结构形式为钢混、混凝土、浆砌石、碎石等。房屋建筑物主要分布在四川省康定县孔玉乡境内巴郎口电站、华山沟电站，分布较分散。房屋建筑物大部分建于2006年至2018年，房屋建筑物处于正常使用中。

(2)占用土地情况

本次申报评估的巴郎河公司的土地为国有出让、划拨土地使用权，共6宗，总用地面积82,590.75 m²，其中：

①姑咱营地用地，位于康定市姑咱镇银河路二段446号，土地使用权面积6,271.36 m²，城镇住宅用地，出让土地使用权，已取得《不动产权证书》，权证编号为川(2024)康定市不动产权第0000558号；

②巴郎口电站大坝用地，位于康定市孔玉乡巴郎村，土地使用权面积6,456.24 m²，水工建筑用地，划拨土地使用权，已取得《不动产权证书》，权证编号为川(2024)康定市不动产权第0001011号；

③华山沟电站主厂房用地，位于康定市孔玉乡巴郎村，土地使用权面积3,009.00 m²，水工建筑用地，划拨土地使用权，已取得《不动产权证书》，权证编号为川(2024)康定市不动产权第0001012号；

④华山沟管理中心用地，位于康定市孔玉乡巴郎村，土地使用权面积1,181.77 m²，水工建筑用地，划拨土地使用权，已取得《不动产权证书》，权证编号为川(2024)康定市不动产权第0001013号；

⑤华山沟升压站用地，位于康定市孔玉乡巴郎村，土地使用权面积533.81 m²，水工建筑用地，划拨土地使用权，已取得《不动产权证书》，权证编号为川(2024)康定市不动产权第0001014号；

⑥华山沟电站大坝用地，位于康定市孔玉乡巴郎村，土地使用权面积65,138.57 m²，水工建筑用地，划拨土地使用权，已取得《不动产权证书》，权证编号为川(2024)康定市不动产权第0001015号；

(3)日常维护情况

由公司工程部负责日常维护和管理。

(4)折旧及计提减值政策

折旧政策：采用年限法折旧，房屋建筑物折旧年限为26—50年。

计提减值准备政策：当房屋建筑物的可收回金额低于其账面价值时，即表明资产发生了减值，确认资产减值损失，并将资产的账面价值减记至可收回金额。

(5)产权瑕疵或者权属资料不完善情形

纳入本次评估范围的房屋中，有34幢尚未办理《不动产权证书》，总建筑面积为15,545.62 m²，详见下表。

序号	不动产名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	产权瑕疵
1	职工宿舍楼	砖混	2016/1/31	687.30	尚未办理《不动产权证书》
2	姑咱 1#楼	砖混	2015/2/28	3,381.95	尚未办理《不动产权证书》
3	姑咱厕所	砖混	2015/2/28	21.97	尚未办理《不动产权证书》
4	姑咱门卫室	砖混	2015/2/28	18.67	尚未办理《不动产权证书》
5	老宿舍	砖混	2009/12/31	456.37	尚未办理《不动产权证书》
6	巴郎口电站门卫室	砖混	2009/12/31	9.84	尚未办理《不动产权证书》
7	巴郎口电站库房	砖混	2009/12/31	68.74	尚未办理《不动产权证书》
8	巴郎口电站厂房	钢混	2009/12/31	3,810.79	尚未办理《不动产权证书》
9	巴郎口大坝值班室	砖混	2009/12/31	129.46	尚未办理《不动产权证书》
10	柴油发电机房	砖混	2009/12/31	61.46	尚未办理《不动产权证书》
11	消防水泵房	砖混	2009/12/31	9.42	尚未办理《不动产权证书》
12	巴郎口大坝进站门卫室	砖混	2009/12/31	15.26	尚未办理《不动产权证书》
13	自动化激光房	砖混	2009/12/31	8.85	尚未办理《不动产权证书》
14	倒垂接收端房	砖混	2009/12/31	3.80	尚未办理《不动产权证书》
15	起闭机房	钢混	2009/12/31	36.60	尚未办理《不动产权证书》
16	配电房	砖混	2009/12/31	27.42	尚未办理《不动产权证书》
17	华山沟管理中心	钢混	2017/1/31	1,812.60	尚未办理《不动产权证书》
18	华山沟电站门卫室	砖混	2012/2/28	22.57	尚未办理《不动产权证书》
19	华山沟老宿舍	砖混	2012/7/31	551.39	尚未办理《不动产权证书》
20	华山沟电站厂房	钢混	2012/7/31	3,475.03	尚未办理《不动产权证书》
21	华山沟电站油料库房	砖混	2018/6/30	68.70	尚未办理《不动产权证书》
22	华山沟电站库房	砖混	2012/7/31	147.49	尚未办理《不动产权证书》

序号	不动产名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)	产权瑕疵
23	泄洪道启闭机室	钢混	2012/7/31	100.07	尚未办理《不动产权证书》
24	发电机室、住宿	砖混	2012/7/31	222.35	尚未办理《不动产权证书》
25	坝监测房	砖混	2012/7/31	14.24	尚未办理《不动产权证书》
26	坝监测房	砖混	2012/7/31	14.24	尚未办理《不动产权证书》
27	坝监测房	砖混	2012/7/31	14.24	尚未办理《不动产权证书》
28	全站仪观测房	砖混	2012/7/31	6.40	尚未办理《不动产权证书》
29	底孔操作室	砖混	2012/7/31	11.27	尚未办理《不动产权证书》
30	启闭机房	钢混	2012/7/31	69.92	尚未办理《不动产权证书》
31	进水口操作室	钢混	2012/7/31	142.68	尚未办理《不动产权证书》
32	住宿	砖混	2012/7/31	67.04	尚未办理《不动产权证书》
33	柴油发电机室	砖	2012/7/31	5.78	尚未办理《不动产权证书》
34	启闭机室	钢混	2012/7/31	51.71	尚未办理《不动产权证书》
	合计			15,545.62	

(6)账面原值构成情况

账面原值由工程造价及待摊投资构成。

(7)主要房屋建筑物情况

①巴郎口电站是以发电为主的引水式电站，无防洪、灌溉等要求。初拟混凝土防渗心墙堆石坝坝高28.00m，拦河闸最大闸高亦为28.00m。坝址控制流域面积458km²，坝址多年平均流量12.3m³/s，水库正常蓄水位为2235.00m，电站引用流量为21.42m³/s，初拟装机容量为96MW。根据《水利水电工程等级划分及洪水标准》(SL252-2000)规定，工程等别为III等；电站主要建筑物为3级，次要建筑物为4级，临时建筑物为5级。

闸(坝)和泄洪建筑物洪水标准按50年一遇洪水设计，1000年一遇洪水校核；电站厂房的洪水标准按50年一遇洪水设计，200年一遇洪水校核；消能防冲建筑物按30年一遇洪水设计。

电站工程建筑物主要有拦河闸坝、混凝土防渗心墙碾压石渣坝、发电引水隧洞、岸边地面式厂房组成。

②华山沟电站以发电为主，无防洪、灌溉要求，为巴郎沟流域水电开发的龙头电站。初拟沥青混凝土心墙堆石坝坝高87.243m。坝址控制流域面积290km²，坝址多年平均流量7.81m³/s，水库正常蓄水位为2700.00m，引用流量为19.04m³/s，初拟装机容量为72MW。根据《水利水电工程等级划分及洪水标准》(SL252-2000)规定，工程等别为III等，主要建筑物为3级，拟定土石坝坝高大于70m，提高一级设计，次要建筑物为4级，临时建筑物为5级。

大坝和泄洪建筑物洪水标准按50年一遇洪水设计，1000年一遇洪水校核；电站厂房的洪水标准按50年一遇洪水设计，200年一遇洪水校核；消能防冲建筑物按30年一遇洪水设计。

电站工程建筑物主要由沥青混凝土堆石坝、溢洪道、冲砂放空洞、引水系统、山埂子沟枢纽以及岸边式厂房组成。

3、关键性假设及前提

(1)假设企业按目前的经营方式持续经营。

(2)假设被评估不动产按目前的实际使用方式发挥效用，并对企业贡献效益。

4、评估方法选择

根据《资产评估准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，根据房屋建筑物具体情况采用成本法进行评估。

5、成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

评估价值=重置成本×成新率

(1)重置成本的确定

重置成本由工程造价(含分摊的前期施工辅助工程费用)、应分摊的建设征地移民安置补偿费用、独立费用、资金成本四部分之和，扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

①工程造价

包括土建工程、安装工程、装饰工程三部分，工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。

税前工程造价：根据收集的电站房屋建筑物竣工造价结算书及其工程量，按现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，采用调整法测算其建安费用；

增值税销项税额：按税前工程造价的9%计算。

②应分摊的建设征地移民安置补偿费用

建设征地移民安置补偿费用根据实际发生，结合物价指数调整确定，并计算建设征地移民安置补偿费用占工程造价的比例。应分摊的建设征地移民安置补偿费用根据建设征地移民安置补偿费用占工程造价的比例乘以工程造价确定。

③独立费用

建设单位为建设工程而投入的除工程造价外的其他服务性费用，包括：项目建设管理费、科研勘察设计费。其中项目建设管理费包括：工程建设管理费、工程建设监理费、咨询服务费、项目技术经济评审费、水电工程质量检查检测费、水电工程定额标准编制管理费、项目验收费；科研勘察设计费包括：施工科研试验费、勘察设计费。

④资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。按资金利息考虑。

根据水电站合理建设工期，利率参考贷款市场报价利率(LPR)计算，并设定资金均匀投入，则：

$$\text{资金成本} = \left(\text{工程造价} + \text{应分摊的建设征地移民安置补偿费用} + \text{独立费用} \right) \times \text{工期} \times \frac{1}{2} \times \text{利率}$$

⑤可抵扣的增值税进项税额

工程造价的增值税进项税率为9%，工程建设监理费、咨询服务费、勘察设计费等增值税进项税率为6%。

(2)成新率的确定

①对价值量大的水工建筑物，采用年限法和勘察法综合确定成新率。

$$\text{年限成新率} N_1 = 1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

②对价值量小的房屋建筑物，直接以年限法确定成新率。

有关公式及参数说明如下：

$$\text{年限成新率} N_1 = 1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

尚可使用年限：以剩余经济寿命年限【经济寿命年限减去已使用年限的余值】为基础，考虑房屋建筑物大修状况等合理确定。

经济寿命年限：根据结构类型、用途和使用条件等确定，见下表：

单位：年

房屋结构	生产用房	非生产用房
钢筋砼结构	50	60
砖混结构	40	50
主要水工建筑物	50	
附属水工建筑物	30	

房屋结构	生产用房	非生产用房
构筑物	30	

6、评估结果

人民币万元

类别	账面原值	账面净值	减值准备	账面值	重置成本	评估值	增值率%
房屋	1,198.24	810.67	-	810.67	12,280.66	8,936.19	1002.32
构筑物	116,396.97	73,321.42	-	73,321.42	136,715.08	93,622.87	27.69
合计	117,595.21	74,132.10	-	74,132.10	148,995.74	102,559.06	38.35

增减值情况及原因分析：

房屋建筑物类固定资产评估值102,559.06万元，较账面值74,132.10万元增值28,426.96万元，增值率38.35%。主要原因：

(1)房屋重置成本较账面原值增值11,082.42万元，增值率924.89%，原因：
 ①房屋建成时间较为久远，近年来建筑市场人工、材料、机械费用都有很大幅度的上涨，造成工程造价大幅上涨；②大部分房屋的账面价值包含在构筑物账面价值中，故重置成本增值。房屋评估值较账面值增值8,125.51万元，增值率1002.32%，原因：重置成本增值所致。

(2)构筑物重置成本较账面原值增值20,318.11万元，增值率17.46%，原因：
 构筑物建成时间较为久远，近年来建筑市场人工、材料、机械费用都有一定幅度的上涨，造成工程造价上涨，故重置成本增值。构筑物评估值较账面值增值20,301.45万元，增值率27.69%，原因：重置成本增值所致。

7、特别事项说明

本次评估的位于四川省康定县孔玉乡境内巴郎口电站、华山沟电站的房屋共计34幢，总建筑面积为15,545.62 m²，尚未办理《不动产权证书》，评估中假设产权所有者完备其产权不存在任何法律障碍，且不考虑产权完备中可能发生的费用对评估值的影响。

8、典型案例

案例一、华山沟电站厂房——钢混结构(见评估明细表 4-6-1 序 22)

(1)资产状况及账面净值

华山沟电站厂房布置在华山沟与巴郎沟交汇处的I级阶地台面上，该地平面呈三角形，地面高程一般2234~2250.4m。电站厂房位于右岸华山沟口，厂房外形尺寸为48.62×27.2×16.08m(长×宽×高)。结构形式为钢筋混凝土框架结构，厂房基础采用箱型基础。厂房地面高程2,246.47m，基础开挖最低高程2230m，厂房地面建筑最大高度16m，建筑面积3,475.03 m²。

截至评估基准日,未单列账面价值,账面价值包含在华山沟水工建筑物的账面价值中,账面原值87,976.31万元,账面净值54,296.23万元。

(2)评估方法

本构筑物采用成本法评估,评估值=重置成本×成新率

(3)重置成本的确定

重置成本由工程造价、应分摊的建设征地移民安置补偿费用、独立费用、资金成本四部分之和,扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

①工程造价

工程造价包括土建工程(含分摊的前期辅助工程费用),工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。

根据收集到的该发电厂房工程造价结算资料,结合现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格,确定评估对象在现行定额水平的工程造价(含税)为18,166,421.00元取整。

华山沟电站厂房工程基准日造价测算表

序号	工程或费用名称	单位	结算工程量	基准日综合单价	基准日造价
	一、发电厂房工程				
1	土石方回填	m ³	15397.80	36.34	559,595.01
2	砂卵石开挖	m ³	7310.00	21.62	158,040.18
3	砂卵石开挖	m ³	13640.00	29.99	409,125.68
4	石方开挖		578.26	64.01	37,017.11
5	坡面石方开挖	m ³	8929.81	58.34	520,985.40
6	厂房上部混凝土 C30	m ³	820.20	944.03	774,295.95
7	厂房下部混凝土 C25	m ³	4860.50	596.27	2,898,188.13
8	厂房下部混凝土 C30	m ³	3047.10	612.57	1,866,570.90
9	回填混凝土 C10	m ³	1204.90	348.17	419,507.18
10	钻灌浆孔	m	873.40	28.70	25,066.25
11	固结灌浆	m	873.40	208.32	181,942.36
12	钢筋制作安装	t	582.90	6205.90	3,617,420.39
13	防潮墙	m ³	1130.80	365.96	413,826.28
14	温控措施	m ³	9932.70	21.11	209,709.21
15	厂房装修	m ²	2510.00	1407.53	3,532,910.53
16	细部结构工程	m ³	9932.70	58.77	583,715.55
	二、尾水渠工程				
17	砂卵石开挖	m ³	4804.72	29.99	144,115.45

序号	工程或费用名称	单位	结算工程量	基准日综合单价	基准日造价
18	土石方回填	m ³	14947.90	36.34	543,244.50
19	混凝土 C25	m ³	265.40	413.08	109,632.25
20	钢筋制作安装	t	10.30	6205.90	63,920.79
21	细部结构工程	m ³	265.40	26.68	7,081.78
	三、消防水池				
22	石方开挖	m ³	300.00	64.01	19,204.39
23	混凝土 C25	m ³	33.80	373.59	12,627.26
24	钢筋制作安装	t	5.30	6205.90	32,891.28
	四、分摊的施工辅助费用				1,025,786.76
	合计				18,166,420.58

华山沟电站厂房建筑面积为3,475.03 m²，则基准日电站厂房单位工程造价为18,166,420.58元/3,475.03 m²=5,230.00元/m²(取整)

②应分摊的建设征地补偿费用

根据实际发生的建设征地移民安置补偿费用，结合物价指数调整确定评估基准日的建设征地移民安置补偿费用，并计算建设征地移民安置补偿费用占评估基准日工程造价的比例。

应分摊的建设征地移民安置补偿费用根据建设征地移民安置补偿费用占评估基准日工程造价的比例乘以工程造价确定。

实际发生的建设征地移民安置补偿费用(元)	CPI 指数	评估基准日建设征地移民安置补偿费用(元)	评估基准日工程造价(元)	建设征地移民安置补偿费用占工程造价的比例	CPI 数据来源
35,214,102.00	152.92%	53,847,958.59	821,123,034.84	6.56%	Wind

③独立费用

建设单位为建设工程而投入的除工程造价外的其他服务性费用，包括：项目建设管理费、科研勘察设计费。其中项目建设管理费包括：工程建设管理费、工程建设监理费、咨询服务费、项目技术经济评审费、水电工程质量检查检测费、水电工程定额标准编制管理费、项目验收费；科研勘察设计费包括：施工科研试验费、勘察费。

④资金成本

根据投资规模，工程前期及建设期按6年考虑，利率参考5年期以上贷款市场报价利率(LPR)，按3.5%计算，并设定前期费用一次性投入，其他费用均匀投入。

⑤可抵扣的增值税进项税额

工程造价的增值税进项税率为9%，工程建设监理费、咨询服务费、勘察设计费等增值税进项税率为6%。

⑥重置成本测算表

序号	项目	计算基础	费率	含税金额	增值税税率	进项税额	不含税金额
一	工程造价			5,230.00	9%	431.83	4,798.17
二	应分摊的建设征地移民安置补偿费	建筑及安装工程费、设备费之和	6.56%	342.98			342.98
三	项目建设管理费						
1	工程建设管理费	建筑及安装工程费	3.97%	207.63			207.63
2	建设征地移民安置管理费	建设征地移民安置补偿费	4.00%	13.72			13.72
3	工程建设监理费	建筑及安装工程费	2.99%	156.38	6%	8.85	147.53
4	移民综合监理费	建设征地移民安置补偿费	2.00%	6.86			6.86
5	咨询服务费	建筑及安装工程费	1.39%	72.70	6%	4.11	68.59
6	项目技术经济评审费	建筑及安装工程费、建设征地移民安置补偿费	0.50%	27.86	6%	1.58	26.28
7	水电工程质量检查检测费	建筑及安装工程费	0.27%	14.12	6%	0.80	13.32
8	水电工程定额标准编制管理费	建筑及安装工程费	0.14%	7.32			7.32
8	项目验收费	建筑及安装工程费、建设征地移民安置补偿费	0.86%	47.93			47.93
10	工程保险费	建筑及安装工程费、设备费之和	0.45%	23.54	6%	1.33	22.21
四	科研勘察设计费						
1	施工科研试验费	建筑及安装工程费	0.50%	26.15			26.15
2	勘察费	建筑及安装工程费、设备费之和	9.27%	484.72	6%	27.44	457.28
五	资金成本			862.72			862.72
1	合理建设工期(年)		6.00				
2	资金利率		3.50%				
六	重置单价			7,524.62		475.94	7,048.68
	重置单价确定						7,050.00
七	重置成本						24,498,962.00

(4)成新率的确定

$$\text{年限成新率}N_1 = \left(1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}\right) \times 100\%$$

该电站厂房自2012年7月建成投入使用，至评估基准日已使用13.42年；该电站发电厂房为钢混结构，其经济寿命年限为50年，确定该电站厂房剩余经济寿命年限36.58年。则：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率}N_1 &= [1 - 13.42 / (13.42 + 36.58)] \times 100\% \\ &\approx 73\%\end{aligned}$$

根据巴郎河公司提供的相关资料及现场勘察，该地下厂房基础稳定、节点牢固、完整，未发现有位移、下沉、裂痕，无渗水等现象，结构设计合理，承重力强。由于修建时间较短，维护保养好，根据上述勘察状况，房屋综合成新率确定为73%。

(5)评估值计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 24,498,962.00 \times 73\% \\ &\approx 17,884,242.00(\text{元})\end{aligned}$$

案例二、挡水大坝工程——混凝土堆石坝(见评估明细表 4-6-2 序 4.1)

(1)资产状况及账面净值

挡水大坝为沥青混凝土堆石坝，沥青混凝土心墙堆石坝坝轴线长232.97m，坝顶高程为2704.00m，坝顶宽14.00m，最大坝高为67.00m。坝体的设计与上游围堰进行结合，围堰顶宽8m，高约16m，围堰体采用砾质土心墙防渗，下接基础悬挂式混凝土防渗墙，大坝从上游至下游分区为：上游围堰区、上游护坡、碾压堆石体区、过滤层区、反滤层区、砾质防渗心墙区、反滤层区、过渡层区、碾压堆石体区、排水棱体区、排水垫层区以及下游护坡区等。

截至评估基准日，未单列账面价值，账面价值包含在华山沟水工建筑物的账面价值中，账面原值87,976.31万元，账面净值54,296.23万元。

(2)评估方法

本挡水大坝工程采用成本法评估，评估值=重置成本×成新率

(3)重置成本的确定

重置成本由工程造价、应分摊的建设征地移民安置补偿费用、独立费用、资金成本四部分之和，扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

①工程造价

工程造价包括土建工程(含分摊的前期辅助工程费用)，工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。

根据收集到的该建筑物工程造价结算资料，结合现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，确定评估对象在现行定额水平的工程造价(含税)为403,120,971.00元(取整)。

挡水大坝工程基准日造价测算表

序号	工程或费用名称	单位	结算工程量	基准日综合单价	基准日造价(元)
	一、沥青心墙土石坝工程				
1	覆盖层开挖	m ³	38000	22.58	858,003.82
2	基础砂卵石开挖	m ³	479880	25.87	12,413,594.32
3	坡面石方开挖	m ³	11520	77.55	893,319.59
4	碾压石渣	m ³	0	0.00	-
5	PVC 防渗膜	m ²	25566	358.09	9,155,036.79
6	反滤层	m ³	68637	84.21	5,780,068.98
7	堆石体	m ³	933861	86.32	80,607,115.04
8	心墙过渡料填筑	m ³	96096	101.19	9,724,038.58
9	干砌块石护坡	m ³	23072	74.00	1,707,424.05
10	碎石垫层	m ³	5192	80.79	419,460.28
11	排水棱体	m ³	6263	70.74	443,044.62
12	防浪墙混凝土	m ³	1181	553.51	653,695.31
13	防渗墙造孔	m	5862.06	1652.64	9,687,881.38
14	混凝土防渗墙	m ³	5727.37	470.32	2,693,712.43
15	钻机钻灌浆孔	m	17999.78	166.91	3,004,398.96
16	帷幕灌浆	m	14608	312.03	4,558,168.83
17	钻灌浆孔	m	352	30.21	10,633.61
18	坝基固结灌浆	m	352	1269.48	446,856.55
19	钻机钻检查孔	m	969	173.51	168,127.37
20	检查孔灌浆	m	969	312.03	302,359.36
21	压水试验	试段	332	1364.06	452,868.56
22	钢筋制作安装	t	163.5	6532.31	1,068,032.39
23	温控措施	m ³	6826.00	22.22	151,697.42
24	细部结构工程	m ³	12915.92	1.07	13,851.02
25	PVC 模保护层砂	m ³	14076.00	181.12	2,549,463.42
26	岸坡混凝土防渗盖板 C25	m ³	4800.00	685.53	3,290,567.33
27	岸坡回填 C20 素混凝土	m ³	116.55	655.33	76,378.22

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	工程或费用名称	单位	结算工程量	基准日综合单价	基准日造价(元)
28	边坡锚杆(Φ25, L=3m)	根	830.00	167.79	139,263.39
29	浆砌石排水沟	m ³	464.00	465.29	215,892.44
30	防渗墙顶现浇 C20 砼	m ³	728.50	637.74	464,593.28
31	防渗墙顶现浇 C25 砼	m ³	43.00	670.48	28,830.73
32	坝顶路面 C30 砼	m ³	319.50	783.53	250,336.42
33	塑料止水(型号 651 或 654)	m	237.00	254.21	60,247.03
34	铜片止水(1mm 厚)	m	18.00	662.51	11,925.20
35	SR 填料	m ³	8.74	63707.29	556,801.69
36	三元乙丙盖板	m ²	153.00	597.09	91,354.07
37	Φ50mmPVC 棒	m	22.00	92.60	2,037.15
38	Φ25mmPVC 棒	m	218.60	60.99	13,333.08
39	Φ15mm 氯丁橡胶棒	m	22.00	45.23	995.11
40	2cm 厚塑料泡沫板	m ²	90.80	128.02	11,624.40
41	坝顶配电房、值班室	m ²	300.00	2963.13	888,938.90
42	砾质土心墙	m ³	168059.00	142.46	23,941,911.58
43	高塑性粘土	m ³	14807.00	420.83	6,231,180.00
44	L60*6*8mm 不锈钢压条	m ³	500.00	552.27	276,134.05
45	M150*150 不锈钢螺栓	套	3000.00	14.09	42,277.93
46	1.5mm 厚丁基胶带	m	1000.00	6.16	6,163.31
47	3mm 厚丁基胶带	m	1000.00	10.75	10,750.23
48	密封胶(聚氨酯)	筒	1000.00	106.33	106,328.94
49	帷幕灌浆洞洞挖	m ³	521.50	380.44	198,397.49
50	覆盖层帷幕灌浆钻孔(土层)	m ³	1120.00	204.45	228,982.16
	二、冲砂、放空洞工程			0.00	
51	覆盖层开挖	m ³	9363.00	20.77	194,495.02
52	石方开挖	m ³	4279.00	68.37	292,555.52
53	底板混凝土 C25	m ³	582.00	397.07	231,093.04
54	边墙混凝土 C25	m ³	878.00	397.07	348,624.89
55	钢筋制作安装	t	73.00	6009.72	438,709.82
56	边坡喷混凝土厚 10cm	m ³	128.00	610.14	78,097.59
57	锚杆(Φ25, L=4m)	根	80.00	187.83	15,026.15
58	挂网钢筋	t	2.56	6234.34	15,959.91
59	细部结构工程	m ³	1588.00	15.60	24,776.15
60	洞内石方开挖	m ³	1566.00	306.74	480,352.40
61	顶拱衬砌混凝土 C25 厚 50cm	m ³	252.90	710.48	179,681.51
62	侧墙衬砌混凝土 C25 厚 50cm	m ³	421.50	634.11	267,278.76
63	底板衬砌混凝土 C25 厚 50cm	m ³	168.50	560.59	94,459.57
64	回填灌浆	m ²	201.00	64.51	12,967.05
65	钢筋制作安装	t	42.00	6009.72	252,408.39
66	细部结构工程	m ³	843.00	15.60	13,152.58
67	覆盖层开挖	m ³	8371.00	20.77	173,865.67

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	工程或费用名称	单位	结算工程量	基准日综合单价	基准日造价(元)
68	闸室混凝土 C25	m ³	3630.00	486.10	1,764,546.00
69	底板混凝土 C25	m ³	1078.00	397.07	428,038.31
70	排架混凝土 C25	m ³	100.12	633.92	63,468.32
71	钢筋制作安装	t	236.36	6009.72	1,420,458.26
72	边坡喷混凝土厚 10cm	m ³	122.00	610.14	74,436.77
73	锚杆(Φ25, L=4m)	根	136.00	187.83	25,544.45
74	挂网钢筋	t	2.44	6234.34	15,211.79
75	启闭机房	m ²	97.00	817.82	79,328.91
76	细部结构工程	m ³	4843.63	15.60	75,570.85
77	导流洞二期砼 C35		331.00	880.21	291,349.55
78	导流洞闸室与建基面砼 C20		512.96	575.26	295,083.96
79	石方洞挖	m ³	12866.00	306.74	3,946,496.78
80	顶拱衬砌混凝土 C25 厚 50cm	m ³	1366.50	710.48	970,876.95
81	侧墙衬砌混凝土 C25 厚 50cm	m ³	2277.50	634.11	1,444,193.04
82	底板衬砌混凝土 C25 厚 50cm	m ³	911.00	560.59	510,698.35
83	回填灌浆	m ²	2714.00	64.51	175,087.38
84	钢筋制作安装	t	228.00	6009.72	1,370,216.97
85	细部结构工程	m ³	4555.00	15.60	71,067.61
86	石方开挖	m ³	2195.00	71.34	156,594.58
87	底板混凝土 C25	m ³	396.00	397.07	157,238.56
88	边墙混凝土 C25	m ³	150.00	486.10	72,915.12
89	钢筋制作安装	t	27.00	6009.72	162,262.54
90	边坡喷混凝土厚 10cm	m ³	125.00	610.14	76,267.18
91	锚杆(Φ25, L=5m)	根	80.00	230.24	18,419.57
92	锚杆(Φ25, L=8m)	根	54.00	661.10	35,699.48
93	挂网钢筋	t	2.50	6234.34	15,585.85
94	细部结构工程	m ³	671.00	15.60	10,469.02
	三、导流工程			0.00	
95	砂卵石开挖	m ³	20198.00	25.87	522,484.33
96	围堰石渣填筑	m ³	42853.60	41.28	1,768,842.17
97	碾压堆石体	m ³	64102.00	86.32	5,533,026.10
98	抛石	m ³	28510.00	60.08	1,712,880.80
99	防渗墙造孔	m	7229.01	1652.64	11,946,959.16
100	防渗墙混凝土	m ³	5100.40	470.32	2,398,834.17
101	土石围堰拆除	m ³	12801.00	28.03	358,827.47
102	围堰砾质土防渗心墙	m ³	5700.00	140.50	800,831.72
103	土石围堰填筑	m ³	12801.00	60.34	772,465.28
104	钢筋制作安装	t	8.41	6075.05	51,091.14
105	钻灌浆孔	m	68.2	28.09	1,916.04
106	固结灌浆	m	68.2	114.39	7,801.37
	四、分摊的施工辅助费用				59,656,001.28

序号	工程或费用名称	单位	结算工程量	基准日综合单价	基准日造价(元)
	五、大坝病害整治费用				115,840,282.91
	合计				403,120,970.91

②应分摊的建设征地补偿费用

根据实际发生的建设征地移民安置补偿费用，结合物价指数调整确定评估基准日的建设征地移民安置补偿费用，并计算建设征地移民安置补偿费用占评估基准日工程造价的比例。

应分摊的建设征地移民安置补偿费用根据建设征地移民安置补偿费用占评估基准日工程造价的比例乘以工程造价确定。

实际发生的建设征地移民安置补偿费用(元)	CPI 指数	评估基准日建设征地移民安置补偿费用(元)	评估基准日工程造价(元)	建设征地移民安置补偿费用占工程造价的比例	CPI 数据来源
35,214,102.00	152.92%	53,847,958.59	821,123,034.84	6.56%	Wind

③独立费用

建设单位为建设工程而投入的除工程造价外的其他服务性费用，包括：项目建设管理费、科研勘察设计费。其中项目建设管理费包括：工程建设管理费、工程建设监理费、咨询服务费、项目技术经济评审费、水电工程质量检查检测费、水电工程定额标准编制管理费、项目验收费；科研勘察设计费包括：施工科研试验费、勘察设计费。

④资金成本

根据投资规模，工程前期及建设期按6年考虑，利率参考5年期以上贷款市场报价利率(LPR)，按3.5%计算，并设定前期费用一次性投入，其他费用均匀投入。

⑤可抵扣的增值税进项税额

工程造价的增值税进项税率为9%，工程建设监理费、咨询服务费、勘察设计费等增值税进项税率为6%。

⑥重置成本测算表

金额单位：人民币元

序号	项目	计算基础	费率	含税金额	增值税税率	进项税额	不含税金额
一	工程造价			403,120,971.00	9%	33,285,217.79	369,835,753.21

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

二	应分摊的建设征 地移民安置补偿 费	建筑及安装工程 费、设备费之和	6.56%	26,436,039.95			26,436,039.95
三	项目建设管理费						
1	工程建设管理费	建筑及安装工程 费	3.97%	16,003,902.55			16,003,902.55
2	建设征地移民安 置管理费	建设征地移民安 置补偿费	4.00%	1,057,441.60			1,057,441.60
3	工程建设监理费	建筑及安装工程 费	2.99%	12,053,317.03	6%	682,263.23	11,371,053.80
4	移民综合监理费	建设征地移民安 置补偿费	2.00%	528,720.80			528,720.80
5	咨询服务费	建筑及安装工程 费	1.39%	5,603,381.50	6%	317,172.54	5,286,208.96
6	项目技术经济评 审费	建筑及安装工程 费、建设征地移 民安置补偿费	0.50%	2,147,785.05	6%	121,572.74	2,026,212.31
7	水电工程质量检 查检测费	建筑及安装工程 费	0.27%	1,088,426.62	6%	61,609.05	1,026,817.57
8	水电工程定额标 准编制管理费	建筑及安装工程 费	0.14%	564,369.36			564,369.36
8	项目验收费	建筑及安装工程 费、建设征地移 民安置补偿费	0.86%	3,694,190.29			3,694,190.29
10	工程保险费	建筑及安装工程 费、设备费之和	0.45%	1,814,044.37	6%	102,681.76	1,711,362.61
四	科研勘察设计费						
1	施工科研试验费	建筑及安装工程 费	0.50%	2,015,604.86			2,015,604.86
2	勘察设计的费	建筑及安装工程 费、设备费之和	9.27%	37,361,251.59	6%	2,114,787.83	35,246,463.76
五	资金成本			66,496,883.33			66,496,883.33
1	合理建设工期(年)		6.00				
2	资金利率		3.50%				
六	重置单价			579,986,329.90		36,685,304.94	543,301,024.96
	重置单价确定						543,301,020.00
七	重置成本						543,301,020.00

(4)成新率的确定

$$\text{年限成新率} N_1 = \left(1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \right) \times 100\%$$

该挡水大坝工程自2012年1月建成投入使用，至评估基准日已使用13.92年；该挡水大坝工程为沥青混凝土堆石坝结构，其经济寿命年限为50年；结合该水工建筑物单位工程改建、维修、保养实际运行情况以及现场勘察结果，综合确定该挡水大坝工程剩余经济寿命年限36.08年。则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} N_1 &= [1 - 13.92 / (13.92 + 36.08)] \times 100\% \\ &\approx 72\% \end{aligned}$$

根据巴郎河公司提供的相关资料及现场勘察，该大坝基础稳定，节点、坝身牢固、坝面完整，未发现位移、下沉、裂痕等现象，结构设计合理，承重力强。由于修建时间较短，维护保养好，根据上述勘察状况，大坝综合成新率确定为72%。

(5)评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 543,301,020.00 \times 72\% \\ &\approx 391,176,734.00(\text{元}) \end{aligned}$$

(六)固定资产——机器设备

1、种类及账面金额

金额人民币万元

类别	数量	单位	账面原值	账面净值	减值准备	账面价值
机器设备	986	台(套)	35,458.16	6,031.70	-	6,031.70
车辆	7	辆	170.81	33.63	-	33.63
电子设备	209	台(套)	166.98	22.67	-	22.67
合计	1,202		35,795.95	6,088.00	-	6,088.00

2、机器设备核实情况

(1)总体情况

巴郎河公司在位于甘孜州境内大渡河右岸一级支流巴郎河流域采用“一库两级”梯级开发方式建成华山沟水电站和巴郎口水电站，华山沟水电站为第一级水电站，装机容量72兆瓦(36兆瓦×2台)，巴郎口水电站为第二级水电站，装机容量96兆瓦(48兆瓦×2台)，两站总装机容量168兆瓦，大坝位于华山沟水电站上游，正常蓄水位2700米，相应库容1496万立方米，具有年调节能力，联合运行平均

发电量7.2亿千瓦时，两级均为高水头引水式电站。电站电力输出经220千伏巴定线至康定500千伏变电站，并入省电网运行。工程于2005年开始筹建，2007年核准开工并截流，2009年11月下闸蓄水，2010年1月首台机组投入商业运行。

(2)资产特点

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计1,203台(套、辆)，其中：

机器设备主要包括2套48MW水轮发电机组、2套36MW水轮发电机组、3台主变压器，以及配套的励磁系统、调速器等发电设备；低压开关柜、高压开关柜、控制系统、SF6封闭式组合电器(GIS)等配电设备；各种闸门、拦污栅、启闭机、压力管道等金属结构件。设备于2006至2025年间陆续购进，使用正常。

车辆主要包括哈弗越野车、福特越野车、长城牌皮卡车、柯斯达牌大型普通客车、别克牌商务车等，于2014年至2024年间陆续购进，均正常使用中。

电子设备主要包括电脑、空调、打印机和手动档案密集柜系统、卫星电视接收器等电子设备，于2006年至2025年间陆续购进，使用正常。

(3)日常保养和管理制度

巴郎河公司的设备主要由生产技术处和运行维护处负责管理，并制订有相应的设备管理制度，严格按照制度执行，设备操作人员均进行了岗位培训。

(4)账面原值构成情况

巴郎河公司主要设备账面原值按概算金额转固，账面原值含增值税进项税；2013年以后购进设备账面原值为不含增值税购置价。

车辆的账面原值由车辆购置价(不含税)、车辆购置税、牌照费等组成。

(5)折旧政策

固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。各类设备资产的预计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
水轮发电机组	20	5	6.33
大型变压器	10	5	9.5
其他设备	5-10	5	9.5-19
运输设备	6	5	15.83

计提减值准备政策：当机器设备的可收回金额低于其账面价值时，即表明资产发生了减值，确认资产减值损失，并将资产的账面价值减记至可收回金额。

3、关键性评估假设

假设评估对象在原地按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

4、评估方法选择

根据《资产评估执业准则——机器设备》，以及评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目机器设备采用成本法和市场法评估。

5、成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

评估值 = 重置成本 × 成新率

(1)重置成本的确定

①机器设备

对需要安装的机器设备重置成本由设备费、安装调试费、独立费用、资金成本之和再扣除可抵扣增值税进项税确定。对零星购置和不需要安装的机器设备，重置成本由设备购置价和运杂费之和再扣除可抵扣增值税进项税确定。

需安装设备重置成本 = 设备费 + 安装调试费 + 独立费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税进项税

零星购置和不需安装设备重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 - 可抵扣的增值税进项税

A\设备费

根据《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)的划分，水电专用设备费由设备购置价、设备运杂费和采管费等部分构成。

设备购置价：主要参考企业概算金额、设备最新市场成交价及物价指数调整予以确定。

设备运杂费和采管费：参考《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)的规定或根据企业实际发生确定。

B\安装调试费

对于发电专用设备参考《水电设备安装工程概算定额》和《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)或根据企业实际发生确定。对于不需要安装的设备，不单独考虑安装工程费。

C\独立费

独立费用包括工程建设管理费、工程建设监理费、咨询服务费、项目技术经济评审费、水电工程质量检查检测费、水电工程定额标准编制管理费、项目验收费、生产准备费、施工科研试验费、勘察设计费等。各项费用的计算参考《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)。其中永久设备的独立费和安装工程的独立费分别计算。

其中，各种费率的确定依据见下表：

序号	费率名称	计算基础	取费依据	费率	
				华山沟电站	巴郎口电站
A	设备费	$A=A1+A2+A3$			
A1	设备购置价		参考设备采购合同、设备最新市场成交价及物价指数调整予以确定		
A2	运杂费	设备购置价	参考《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)的概预算定额规定或根据企业实际发生确定		
A3	采管费	设备购置价、运杂费之和	《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)》	0.76%	0.76%
B	安装调试费	设备购置价	参考《水电设备安装工程概算定额》和《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)或根据企业实际发生确定		
C	工程建设管理费	建筑及安装工程费、工程永久设备费之和	《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)》	3.97%	3.97%
D	工程建设监理费	建筑及安装工程费		2.99%	2.99%
		工程永久设备费		0.75%	0.75%
E	咨询服务费	建筑及安装工程费		1.39%	1.39%
		工程永久设备费		0.9%	0.89%
F	项目技术经济评审费	建筑及安装工程费、工程永久设备费之和		0.50%	0.52%
G	水电工程质量检查检测费	建筑及安装工程费		0.27%	0.28%
H	水电工程定额标准测定编制费	建筑及安装工程费		0.14%	0.15%
I	项目验收费	建筑及安装工程费、工程永久设备费之和		0.86%	0.93%

序号	费率名称	计算基础	取费依据	费率	
				华山沟电站	巴郎口电站
J	生产准备费	工程永久设备费	《水电工程费用构成及概(估)算费用标准(NB/T11409—2023)》	2.69%	2.68%
K	勘查设计费	建筑及安装工程费、工程永久设备费之和	《水电工程勘察设计费计算标准(NB/T10968—2022)》	9.268%	9.584%

D\资金成本

资金成本即投资购建机器设备期间占用资金的机会成本，按资金利息考虑。

查询中国人民银行公布的全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)，并结合央行公布的1年期、1-5年期、5年期以上基准利率用内插法计算得出，并设定前期费用一次性投入，其他费用每年按比例投入。根据投资规模，巴郎口水电站工程前期及建设期按5年考虑，华山沟水电站工程前期及建设期按6年考虑。

$$\text{资金成本} = \text{前期费用} \times \text{工期} \times \text{利率} + (\text{工程造价} + \text{工程建设其他费用}) \times \text{各年投入比例} \times \text{投入年份} \times \text{利率}$$

E\可抵扣增值税进项税

巴郎河公司为增值税一般纳税人，可抵扣增值税进项税项有设备购置价(税率13%)、运杂费(税率9%)、安装调试费(税率9%)、工程建设监理费(税率6%)、咨询服务费(税率6%)、水电工程质量检查检测费(税率6%)、勘查设计费(税率6%)。

②车辆

车辆的重置成本由车辆不含税购置价、车辆购置税和牌照费等构成。

$$\text{重置成本} = \text{不含税购置价} + \text{不含税购置价} \times \text{车辆购置税率} + \text{牌照费等}$$

车辆购置价：对于市场正常销售的车辆，车辆购置价主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。对于厂家不再生产、市场已不再流通的车辆，则采用将功能类似车辆与委估车辆进行比较，综合考虑车辆的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定车辆购置价。

车辆购置税：对于燃油车型，根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定，车辆购置税的税率为汽车售价(不含税)的10%。

③电子设备

电子设备价值量较小，不需要安装或安装由销售商负责以及运杂费用较低，参照市场购置价扣除可抵扣的增值税进项税确定其重置成本。

(2)成新率的确定

①机器设备和电子设备

采用年限法确定其成新率，其计算公式是：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

式中：已使用年限以企业填写的《评估明细表》中相关栏目数为基础，视实际使用状况等因素予以调整。经济寿命年限根据现场勘查结果，按设备的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其行业设备运行特点等因素综合确定。

②车辆

对于正常使用的车辆，根据国家的规定和车辆的实际使用状况、使用年限和行驶里程分别按使用年限法、行驶里程法计算成新率，并对车辆进行必要的勘察。如勘察结果与按上述两种方法确定的孰低成新率相差不大，则按孰低法确定成新率；如相差较大，则进行适当的调整。

使用年限法的计算公式是：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

行驶里程法的计算公式是：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{经济行驶里程}) \times 100\%$$

车辆的经济使用年限和经济行驶里程，根据商务部、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》及参考该车的实际车况确定。

6、市场法具体运用

对于生产年代久远、已无同类型号销售的电子设备，以其不含税二手市场价格确定其评估值。

7、评估结果

金额单位：人民币万元

类别	账面价值				评估价值		增值额		增值率%	
	账面原价	净值	减值准备	账面净额	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	35,458.16	6,031.70	-	6,031.70	29,809.11	11,620.69	-5,649.05	5,588.99	-15.93	92.66
车辆	170.81	33.63	-	33.63	129.87	70.58	-40.94	36.95	-23.97	109.86
电子设备	166.98	22.67	-	22.67	47.65	24.80	-119.32	2.13	-71.46	9.40
合计	35,795.95	6,088.00	-	6,088.00	29,986.63	11,716.07	-5,809.32	5,628.07	-16.23	92.45

增减值情况及原因分析：

设备类固定资产评估值11,716.07万元，较账面值6,088.00万元增值5,628.07万元，增值率92.45%。主要原因：

(1)机器设备的重置成本较账面原值减值5,649.05万元,减值率15.93%,主要原因为:一是部分设备账面原值含增值税进项税;二是受技术进步和市场竞争使设备购置价逐年下降叠加影响所致;评估值较账面值增值5,588.99万元,增值率92.66%,主要原因是评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

(2)车辆重置成本较账面原价减值40.94万元,减值率23.97%,主要原因为:技术进步和市场竞争使车辆购置价下降。车辆评估值较账面值增值36.95万元,增值率109.86%,主要原因为:评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

(3)电子设备重置成本较账面原价减值119.32万元,减值率71.46%,主要原因为:一是技术进步和市场竞争使电子设备价格下降,二是生产年代久远的电子设备以二手市场价确定评估值叠加影响所致。电子设备评估值较账面值增值2.13万元,增值率9.40%,主要原因为:评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

8、典型设备评估案例

案例一:水轮机[见巴郎河机器设备评估明细表第 194 项]

(1)设备概况

规格型号:CJA237-L-215/6*16.5

生产厂家:昆明电机有限责任公司

主要技术参数:

额定出力(MW)48

转轮直径(m)2.15

射流直径(mm)165

喷嘴个数(个)6

额定转速(r/min)428.6

额定水头(m)519.6

额定流量(m³/s)9.8

额定效率(%)91.3

启用时间:2010年1月

数量:2台

(2)评估方法

该设备采用成本法评估,评估值=重置成本×成新率。

(3)重置成本的确定

该水轮机于 2010 年 1 月安装完成并投入生产,评估人员查询了设备购置合同、财务凭证等资料,经询价以及了解近期建设的水轮机组造价情况并结合本机实际情况综合分析,确定该型号水轮机单台购置价为 871.50 万元,两台购置价为 1,743.00 万元,套用《水电工程费用构成及概(估)算费用标准(NB/T11409—2023)》,重置成本计算见下表:

序号	项目名称	取值标准	增值税税率	计算公式	金额(元)	其中可抵扣的增值税(元)
A	设备费			$A=A1+A2+A3$	19,143,090.12	2,134,746.93
A1	购置价		13%		17,430,000.00	2,005,221.24
A2	运杂费	9.00%	9.00%	$A2=A1 \times \text{运杂费率}$	1,568,700.00	129,525.69
A3	采管费	0.76%		$A3=(A1+A2) \times \text{费率}$	144,390.12	
B	安装调试费	6.00%	9.00%	$B=A1 \times \text{安装调试费率}$	1,045,800.00	86,350.46
C	独立费用			$C=C1+C2+C3$	3,906,425.56	130,051.94
C1	项目建设管理费			$C1=C1.1+C1.2+\dots+C1.7$	1,458,487.51	
C1.1	工程建设管理费	3.97%		$C1.1=(A+B) \times \text{费率}$	801,498.94	
C1.2	工程建设监理费	2.99%	6.00%	$C1.2=B \times 2.99\% + A \times 0.75\%$	31,269.42	1,769.97
		0.75%	6.00%		143,573.18	8,126.78
C1.3	咨询服务费	1.39%	6.00%	$C1.3=B \times 1.39\% + A \times 0.89\%$	14,536.62	822.83
		0.89%	6.00%		170,373.50	9,643.78
C1.4	项目技术经济评审费	0.52%		$C1.4=(A+B) \times \text{费率}$	104,982.23	
C1.5	水电工程质量检查检测费	0.28%	6.00%	$C1.5=B \times \text{费率}$	2,928.24	165.75
C1.6	水电工程定额标准测定编制费	0.15%		$C1.6=B \times \text{费率}$	1,568.70	
C1.7	项目验收费	0.93%		$C1.7=(A+B) \times \text{费率}$	187,756.68	
C2	生产准备费	2.68%		$C2=A \times \text{费率}$	513,034.82	
C3	勘测设计费	9.584%	6.000%	$C3=(A+B) \times \text{费率}$	1,934,903.23	109,522.82
D	资金成本	3.50%		$D=(A+B+C) \times \text{各年投入比例} \times \text{投入年份} \times \text{资金成本率}$	2,361,340.94	工期5年
E	可抵扣的增值税			$E=A \text{税} + B \text{税} + C \text{税}$	2,351,149.32	
F	重置成本			$F=A+B+C+D-E$	24,105,507.29	取整为24,105,500.00元

重置成本=24,105,500.00元

(4)成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该设备于2010年1月投入使用,设备运行正常,至评估基准日已连续使用16.01年,根据评估人员现场勘查,该类设备经济寿命年限确定为25年,则:

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\
 &= (1 - 16.01 / 25) \times 100\% \\
 &\approx 36\% (\text{取整})
 \end{aligned}$$

(5)评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

$$\begin{aligned}
 &= 24,105,500.00 \times 36\% \\
 &= 8,677,980.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

案例二:别克牌小型普通客车(见巴郎河车辆评估明细表第5项)

(1)车辆基本情况

号牌号码：川VE5792	车辆类型：小型普通客车
品牌型号：别克牌SGM6521UBA1	使用性质：非营运
发动机号码：211112305	车辆识别代码：LSGUA84L4MG069907
注册登记日期：2021年6月30日	已行驶里程：14.51万公里
生产厂家：上汽通用(沈阳)北盛汽车有限公司	年审情况：检验合格至2026年6月有效

(2)评估方法

该车辆为非营运车辆，采用成本法评估。评估值=重置成本×成新率。

(3)重置成本计算

经查询购车合同及同类车辆市场报价，分析确定该车目前的市场含税购置价为212,300.00元/辆。根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定车辆购置税的税率为汽车售价(不含税)的10%，上牌照等费用计200.00元。则：

$$\text{重置成本} = 212,300.00 / 1.13 + 212,300.00 / 1.13 \times 10\% + 200.00$$

$$\approx 206,900.00 \text{元(取整到百位)}$$

(4)成新率确定

①采用年限法计算成新率：该车于2021年6月投入使用，至评估基准日，该车实际使用时间为4.51年，根据国家有关规定并考虑车辆安全经济运行，经济寿命年限确定为15年，则：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 4.51 / 15) \times 100\%$$

$$\approx 70\%(\text{取整})$$

②采用里程法计算成新率：至评估基准日，已行驶约14.51万公里，根据国家有关规定，该车经济行驶里程为60万公里。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{经济行驶里程}) \times 100\%$$

$$= (1 - 14.51 / 60) \times 100\%$$

$$\approx 76\%(\text{取整})$$

③经向车辆使用、管理人员了解，该车辆制造质量较好，日常维护保养较好，现车辆性能良好，可正常使用。通过对该车辆进行必要的勘察，其结果与年限法计算的成新率相近，故按孰低法确定其成新率为70%。

5、评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$= 206,900.00 \times 70\%$$

$$= 144,830.00 \text{元}$$

(七)无形资产——土地使用权

1、数量及账面金额

土地使用权6宗，总用地面积82,590.75 m²，无申报账面价值，详见下表。

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	面积 m ²
1	川(2024)康定市不动产权第 0000558 号	评估宗地 1	康定市姑咱镇银河路二段 446 号	6,271.36
2	川(2024)康定市不动产权第 0001011 号	评估宗地 2	康定市孔玉乡巴郎村	6,456.24
3	川(2024)康定市不动产权第 0001012 号	评估宗地 3	康定市孔玉乡巴郎村	3,009.00
4	川(2024)康定市不动产权第 0001013 号	评估宗地 4	康定市孔玉乡巴郎村	1,181.77
5	川(2024)康定市不动产权第 0001014 号	评估宗地 5	康定市孔玉乡巴郎村	533.81
6	川(2024)康定市不动产权第 0001015 号	评估宗地 6	康定市孔玉乡巴郎村	65,138.57
	合计			82,590.75

2、土地登记状况、权利状况、利用状况

(1)土地登记状况

①土地的来源及历史沿革

巴郎河公司通过出让、以出让或划拨方式取得，均已办理了《不动产权证书》。

②土地登记状况

根据巴郎河公司提供的《不动产权证书》，评估对象的土地登记状况详见评估对象登记情况一览表：

宗地编号	评估宗地1
不动产权证号：	川(2024)康定市不动产权第0000558号
共有情况	单独所有
权利人：	四川巴郎河水电开发有限公司
坐落：	康定市姑咱镇银河路二段446号
不动产单元号：	513321101000GB02029W00000000
权利类型：	国有建设用地使用权
权利性质：	出让
用途：	城镇住宅用地
面积：	6,271.36 m ²
使用期限：	2009年9月8日起2079年9月7日止

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
司股东全部权益价值项目·资产评估说明

宗地编号	评估宗地1
权利其他状况	/
登记机关：	康定市自然资源局
登记日期：	2024年4月18日

宗地编号	评估宗地2
不动产权证号：	川(2024)康定市不动产权第0001011号
共有情况	单独所有
权利人：	四川巴郎河水电开发有限公司
坐落：	康定市孔玉乡巴郎村
不动产单元号：	513321218000GB00017W00000000
权利类型：	国有建设用地使用权
权利性质：	划拨
用途：	水工建筑用地
面积：	6,456.24 m ²
使用期限：	/
权利其他状况	/
登记机关：	康定市自然资源局
登记日期：	2024年6月14日

宗地编号	评估宗地3
不动产权证号：	川(2024)康定市不动产权第0001011号
权利人：	四川巴郎河水电开发有限公司
坐落：	康定市孔玉乡巴郎村
不动产单元号：	513321218000GB00014W00000000
权利类型：	国有建设用地使用权
权利性质：	划拨
用途：	水工建筑用地
面积：	3,009.00 m ²
使用期限：	/
权利其他状况	/
登记机关：	康定市自然资源局
登记日期：	2024年6月14日

宗地编号	评估宗地4
不动产权证号：	川(2024)康定市不动产权第0001011号
权利人：	四川巴郎河水电开发有限公司
坐落：	康定市孔玉乡巴郎村
不动产单元号：	513321218000GB00015W00000000

宗地编号	评估宗地4
权利类型:	国有建设用地使用权
权利性质:	划拨
用途:	水工建筑用地
面积:	1,181.77 m ²
使用期限:	/
权利其他状况	/
登记机关:	康定市自然资源局
登记日期:	2024年6月14日

宗地编号	评估宗地5
不动产权证号:	川(2024)康定市不动产权第0001011号
权利人:	四川巴郎河水电开发有限公司
坐落:	康定市孔玉乡巴郎村
不动产单元号:	513321218000GB00016W00000000
权利类型:	国有建设用地使用权
权利性质:	划拨
用途:	水工建筑用地
面积:	533.81 m ²
使用期限:	/
权利其他状况	/
登记机关:	康定市自然资源局
登记日期:	2024年6月14日

宗地编号	评估宗地6
不动产权证号:	川(2024)康定市不动产权第0001011号
权利人:	四川巴郎河水电开发有限公司
坐落:	康定市孔玉乡巴郎村
不动产单元号:	513321218000GB00013W00000000
权利类型:	国有建设用地使用权
权利性质:	划拨
用途:	水工建筑用地
面积:	65,138.57 m ²
使用期限:	/
权利其他状况	/
登记机关:	康定市自然资源局
登记日期:	2024年6月14日

(2)土地他项权利状况

/

(3)土地利用状况

宗地编号	用途	开发程度	地上建筑物
评估宗地 1	登记为城镇住宅用地，实际为住宅用地	红线外五通、红线内场平	姑咱营地房屋建筑物
评估宗地 2	登记为水工建筑用地，实际为水工建筑用地	红线外三通、红线内场平	巴郎口电站大坝房屋
评估宗地 3	登记为水工建筑用地，实际为水工建筑用地	红线外三通、红线内场平	华山沟电站主厂房等
评估宗地 4	登记为水工建筑用地，实际为水工建筑用地	红线外三通、红线内场平	华山沟管理中心房屋
评估宗地 5	登记为水工建筑用地，实际为水工建筑用地	红线外三通、红线内场平	华山沟升压站建筑物
评估宗地 6	登记为水工建筑用地，实际为水工建筑用地	红线外三通、红线内场平	华山沟电站大坝房屋

3、评估方法

根据评估人员收集的资料，该6宗土地使用权账面价值分摊在固定资产中，企业未对该6宗土地使用权单独建账，故本次评估将上述6宗土地使用权的价值合并到建设征地移民安置补偿费中评估。

4、评估结果

本次评估将6宗土地使用权的价值合并到建设征地移民安置补偿费中评估，此处评估为零。

(八)无形资产——其他无形资产

1、类别及账面金额

其他无形资产为购入的巴郎口水电站1#机组LCU及监控网络2020.07、华山沟、巴郎口集控运行及EDC经济调度和金思维软件公司双控系统软件系统，原始入账价值671.09万元、累计摊销524.42万元、摊余价值146.67万元。

2、核实情况

对于外购的软件系统，评估人员首先查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。再次，评估人员向企业调查了各项软件的使用情况。经核实，评估明细表序号3已摊销完毕且未使用，序号1、2、4至10资产在正常使用状态，已升级到最新状态。

3、评估方法及结果

对于企业外购的自用软件，采用成本法进行评估。即按照正常情况下在评估基准日的市场价值确定评估值，由于软件均升级到最新状态，无需考虑贬值因素。对于已摊销完未使用软件，评估为0。

经评估，其他无形资产评估值402.46万元，较账面值增值255.79万元。增值原因为待估软件系统已升级到最新状态无评估贬值。

(九)长期待摊费用

1、内容及账面金额

长期待摊费用为瑞控电力信息与控制平台软件、保障安全生产检测系统服务费，原始发生额 534.12 万元，账面值(摊余价值)93.71 万元。

2、核实情况

评估人员对长期待摊费用进行了有关会计记录及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上进行了账务核实，核实结果如下：

长期待摊费用中的瑞控电力信息与控制平台软件、保障安全生产检测系统服务费，于 2024 年 1 月~2024 年 8 月之间发生，摊销期 5 年，摊销期与受益期一致，账面摊销额和余额计算准确。

长期待摊费用中的结算四川欣交隆建筑工程有限公司华山沟大坝交通洞道路硬化工程款，该项已形成实物资产，在房屋建筑物挡水大坝工程中评估，在此评估为 0。

3、评估方法

根据评估目的实现后的产权所有者还存在的且与其它评估对象没有重复的资产和权利的价值确定长期待摊费用的评估值。

4、评估结果

长期待摊费用评估结果 25.76 万元，较账面值减值 67.95 万元，减值率 72.51%。主要原因为结算四川欣交隆建筑工程有限公司华山沟大坝交通洞道路硬化工程款已在固定资产-房屋建筑物中进行作价，该项长期待摊费用评估为 0 导致减值。

(十)递延所得税资产

1、内容及账面金额

递延所得税资产系由信用减值损失而产生的可抵扣暂时性差异，评估基准日金额9.17万元。

2、核实情况

对递延所得税资产，评估人员检查了递延所得税资产发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。核实情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	可抵扣暂时性差异	税率	账面值
由应收账款及其他应收款坏账准备形成的递延所得税资产	61.11	15%	9.17
合计	61.11		9.17

则递延所得税资产为： $61.11 \times 15\% = 9.17$ 万元

核实结果与账面值一致。

3、评估方法及评估结论

递延所得税资产能够在未来抵减当期应纳税所得额，从而影响当期的净利润。从这个角度来讲，它代表的是一项未来抵税的权利。从评估的角度来讲，评估师需要确定这项权利在评估基准日是否存在。

经核实，企业有明确的证据表明其于可抵扣暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额，进而利用可抵扣暂时性差异。在企业持续经营前提下，以核实后的账面值确认递延所得税资产的评估值。

评估结果为 9.17 万元，较账面值无增减值。

(十一)其他非流动资产

1、内容及账面金额

其他非流动资产为预付四川卓信汇通科技有限公司省调光传输设备、预付 CJGT003-L-170/6*15.6 冲击式水轮机转轮费和预付上海欣飞流制泵有限公司长轴深井泵泵体订购款等，账面值 167.36 万元。

2、核实情况

评估人员对其他非流动资产进行了有关会计记录及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上进行了账务核实，并查阅业务合同及发票等，账面值核实无误。

3、评估方法

以核实账面后金额作为评估值。

4、评估结果

其他非流动资产评估结果 167.36 万元，较账面值无评估增减值。

(十二)应付款项

1、内容及账面金额

(1)应付账款

主要为分摊管理费、保证金、营销服务费和其他开支等款项，账面值853.03万元。

(2)应付股利

系应付股东四川蜀道清洁能源集团有限公司、成都久兴源投资管理有限责任公司和四川华电电力投资有限公司股利，账面值2,540.77万元。

(3)其他应付款

主要为应付库区基金、应付质保金、履约保证金和其他暂收款项等，账面值3,299.54万元。

2、核实情况

(1)应付账款

评估人员了解了企业应付账款的内控制度与核算方式；查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证；并利用了审计机构的函证结果。应付账款核实结果如下：

应付账款系巴郎河公司实际应承担的负债金额。

(2)应付股利

评估人员收集了相关合同、协议、决议、利润分配方案等重要资料，并抽查了有关会计凭证，对应付股利的形成依据和具体过程进行了了解和分析，对长期未付的应付股利，查明了相关原因。核实结果如下：

应付股利系巴郎河公司实际应承担的负债金额。

(3)其他应付款

评估人员查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料，并利用了审计机构的函证结果。其他应付款核实结果如下：

其他应付款实为巴郎河公司应承担负债金额。

3、评估方法及结果

(1)应付账款以核实后的金额作为评估值；

应付账款评估值为853.03万元，较账面值无增减值。

(2)应付股利以核实后的金额作为评估值；

应付股利评估值2,540.77万元，较账面值无增减值。

(3)其他应付款以核实后的金额作为评估值；

其他应付款评估值为3,299.54万元，较账面值无增减值。

(十三)应付职工薪酬

1、内容及账面金额

应付职工薪酬由工资、工会经费、教育经费等组成，账面值364.68万元。

2、核实情况

评估人员核查了企业的相关职工薪酬政策；抽查了相关会计凭证，以确认各项薪酬业务是否符合相关制度和政策，同时对各项薪酬的计算、计提、发放或使用情况是否符合相关规定进行了查验。核实结果如下：

应付职工薪酬实为巴郎河公司应承担负债。

3、评估方法及结果

应付职工薪酬以核实后的账面金额作为评估值。

应付职工薪酬评估值364.68万元，较账面值无增减值。

(十四)应交税费

1、内容及账面金额

应交税费由增值税、所得税和代扣代缴的个人所得税等组成，账面值287.04万元。

2、税负政策

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%
企业所得税	应纳税所得额	15%*
城建税	应纳流转税额	1%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
水资源税	当期发电量	0.005 元/千瓦时

注：巴郎河公司享受西部大开发政策，所得税税率为 15%。

3、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策，查阅了相关会计凭证、纳税申报表，查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数，对借方余额的形成原因进行了了解。核实结果如下：

应交税费为巴郎河公司实际应缴纳的税款。

4、评估方法及结果

应交税费以核实后的账面值作为评估值。

应交税费评估值287.04万元，较账面值无增减值。

(十五)一年内到期非流动负债

一年内到期非流动负债系重分类巴郎河公司一年内到期的长期借款及应付利息，账面金额5,529.12万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	发生日期	到期日	月利率%	账面值
1	中国农业银行康定市支行借款	2024/12/31	2025/11/21	0.28	5,500.00
2	中国农业银行康定市支行借款应付利息	2025/12/20	2025/12/31	0.28	29.12
合计					5,529.12

2、核实情况

评估人员查阅了一年內到期非流动负债总账及明细账、借款合同等资料，收集了一年內到期非流动负债的询证函，查看了还款日期及相关利率，一年內到期非流动负债确系为即将到期的借款和应付利息之和。

3、评估方法及结果

一年內到期非流动负债属于巴郎河公司实际需承担的负债项目及金额，对其按核对无误后的账面价值作为评估价值。

一年內到期非流动负债评估结果为人民币5,529.12万元，较账面值无增减值。

(十六)长期借款

1、内容及账面金额

长期借款账面金额29,150.00万元，系巴郎河公司向中国农业银行康定市支行借入的长期借款，借款期限10年。

2、核实情况

评估人员查阅了借款合同、有关凭证，核对了借款期限、借款利率等相关内容，并利用了审计机构的函证结果，确认以上借款的真实性、完整性。核实结果如下：

长期借款为巴郎河公司向中国农业银行康定市支行借入的款项，借款期限十年，以巴郎口、华山沟电站的电费收费权提供质押担保，抵(质)押权人为农业银行康定市支行。利息按季支付。

3、评估方法及结果

长期借款属于巴郎河公司实际需承担的负债项目及金额，对长期借款，按核对无误后的账面价值作为评估价值。

长期借款评估结果为人民币29,150.00万元，较账面值无增减值。

五、收益法评估技术说明

(一)收益法的应用前提及选择理由和依据

1、收益法的定义

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。

收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间(从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间)企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。

收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

2、收益法的应用前提

资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下三个前提条件：

- (1)被评估企业的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；
- (2)被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；
- (3)被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

3、收益法的选择理由

评估人员在对被评估单位历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行了访谈和市场调研，取得了收益法盈利预测数据和相关依据。经综合分析，选择收益法的主要理由和依据如下：

(1)总体情况判断

根据对巴郎河公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后,评估人员认为本次评估所涉及的资产具有以下特征:

①被评估资产是经营性资产,产权明确并保持完好;企业具备持续经营条件;

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产,表现为企业营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够以货币计量。

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险,这些风险都能够用货币衡量。

(2)评估目的判断

本次评估是对巴郎河公司股东全部权益价值进行评估,为本次股权收购事宜提供价值参考依据。要对巴郎河公司的市场公允价值予以客观、真实的反映,不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总,而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值,即把企业作为一个有机整体,以整体的获利能力来体现股东权益价值。

(3)收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测,预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展,相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得,采用收益法评估的外部条件较成熟,同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上因素的分析,评估人员认为本次评估在理论上和操作上适合采用收益法,采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

(二)收益预测的假设条件

本评估报告收益法分析估算采用的假设条件如下:

1、一般假设

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。

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。

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，其评估结果的适用范围受到限制。

企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

2、收益法评估假设

假设巴郎河公司保持持续经营状态；

本次评估假设巴郎河公司水电站未来年度的标杆上网电价采用前三年均价，不发生变化。

根据西部大开发企业所得税优惠政策，巴郎河公司企业所得税符合上述优惠政策减按 15%征收。目前，西部大开发企业所得税优惠政策的期限至 2030 年 12 月 31 日，但按目前国家对中西部地区鼓励类企业的扶持情况，该政策有望持续施行。故本次评估假设巴郎河公司能持续执行 15%的所得税优惠税率。

巴郎河公司执行的水资源税的征收标准为每千瓦时上网电量 0.005 元，库区基金征收标准为每千瓦时上网电量 0.008 元。本次评估假设未来年度水资源税、库区基金收取标准保持不变。

除非另有说明，假设巴郎河公司完全遵守所有有关的法律法规，并假定巴郎河公司管理层负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效管理。

除非另有说明，假设巴郎河公司完全遵守所有有关的法律法规，并假定大渡河公司管理层负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

假设巴郎河公司的电力经营许可证、取水许可证在有效期满后，仍可持续取得同等资质证书。

假定目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

评估师充分了解现阶段的宏观经济形势，人民币利率和汇率处于波动中，但限于职业水平和能力，无法预测其未来走势，因此评估师假设人民币利率和汇率在现有水平上不会发生重大变化。

对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

(二)公司基本分析

1、行业地位分析

巴郎河公司主要从事巴郎河流域水电项目的运营及服务。公司目前拥有巴郎口、华山沟两个电站，两级电站建设周期7年(2005年-2011年)，总投资13.8亿元，总装机容量16.8万千瓦，联合运行平均发电量7.2亿千瓦时，两级均为高水头引水式电站。电站电力输出经220千伏巴定线至康定500千伏变电站，并入省电网运行。

由于水电行业产品同质化严重，经营受政策和宏观经济影响大。各水电站的差异主要在于电站规模。根据我国电站分类，装机容量大于120万千瓦为大I型水电站，120万~30万千瓦为大II型水电站，30万~5万千瓦为中型水电站，5万~1万千瓦为小I型水电站，小于1万千瓦为小II型水电站。

巴郎河公司拥有的巴郎口水电站和华山沟水电站装机容量分别为9.6万千瓦和7.2万千瓦，总装机容量16.8万千瓦，均属中型水电站，规模处于行业中等位置。

2、产品分析

巴郎河公司主要从事水力发电业务，拥有巴郎口水电站、华山沟水电站，总装机容量 16.8 万 kW。其中：

华山沟水电站是巴郎河流域梯级电站中具有年调节功能水库的第一级电站。电站位于四川省康定县孔玉乡境内，是巴郎沟梯级开发的“龙头”水库电站。装机容量 72MW，具有年调节功能。大坝坝高 67m、坝长 232.6m、坝顶高程 2703m，水库总库容 1496.0 万 m³，坝址以上流域控制面积 290km²；正常蓄水位 2700m，死水位 2658.00m；引水隧洞全长 9797.36m，设计引用流量 19.48m³/s，最大引水流量 9.04m³/s，多年平均流量 7.81m³/s，电站最大利用水头 528.5m。于 2012 年 1 月建成并网发电。

巴郎口水电站为巴郎沟流域梯级开发电站的第二级电站，电站位于四川省康定县孔玉乡境内，采用混合坝型(闸坝加堆石坝)，正常蓄水位为 2235m，隧道长 6893.6m，设计引水流量 21.62m³/s。电站厂址位于巴郎沟左岸，距巴郎河与大渡河汇合口约 950m，为地面式厂房。该电站利用落差 543m，装机容量 96MW。于 2009 年 12 月正式上网发电。

巴郎河公司取得由国家能源局颁发的《电力业务许可证》(编号:1052510-01286)、四川省水利厅颁发的《取水许可证》(编号:B513301S2021-0200、B513301S2021-0033),巴郎河公司所发电力通过国家电网四川省电力公司、国网四川省电力公司甘孜供电公司以及市场化交易消纳。

3、经济区位分析

(1)行政区划

康定市是川藏咽喉、茶马古道重镇、藏汉交汇中心。自古以来就是康巴藏区政治、经济、文化、商贸、信息中心和交通枢纽。全市辖区面积1.16万平方公里,是以藏族为主,汉、回、彝、羌等多民族聚居的城市。

康定市辖街道办事处2个(炉城、榆林)、8个镇(姑咱、新都桥、塔公、沙德、金汤、甲根坝、贡嘎山、鱼通)、7个乡(雅拉、麦崩、捧塔、吉居、呷巴、普沙绒、孔玉);共235个村、5个社区、4个居民委员会。

(2)人口情况

截至2024年末,康定市常住人口13.03万人,其中城镇人口7.47万人,占总常住人口的57.3%,乡村人口5.56万人,占常住人口的42.7%。城镇化率为57.33%,人均GDP103428元/人。总户数31398户,户籍人口104223人。其中,城镇人口32016人,占总人口数的30.72%,农村人口72207人,占总人口数的69.28%。

(3)区内经济统计

2024年,康定市实现地区生产总值1344570万元,按不变价格计算,同比增长3%。其中,第一产业64689万元,同比增长2.5%;第二产业627754万元,同比增长-0.1%;第三产业652127万元,同比增长5.9%。三次产业增加值占GDP的比重由2023年的4.35:48.44:47.21调整为4.81:46.69:48.50。三次产业对经济增长的贡献率分别为19.99%、-11.12%和91.13%,拉动经济增长0.6、-0.3和2.7个百分点。全年民营经济增加值396917万元,按可比价计算,增速同比增长2.5%。其中,第一产业增加值64051万元,增长3%;第二产业增加值180657万元,增长-0.2%;第三产业增加值152209万元,增长5.3%。

2024年,康定市全体居民人均可支配收入32932元,同比增长6.2%。城镇居民人均可支配收入43837元,同比增长4.3%;农村居民人均可支配收入21035元,同比增长6.2%。全体居民人均消费支出22188元,同比增长6.1%,城镇居民人均消费支出28214元,同比增长5%;农村居民人均消费支出15615元,同比增长7%。

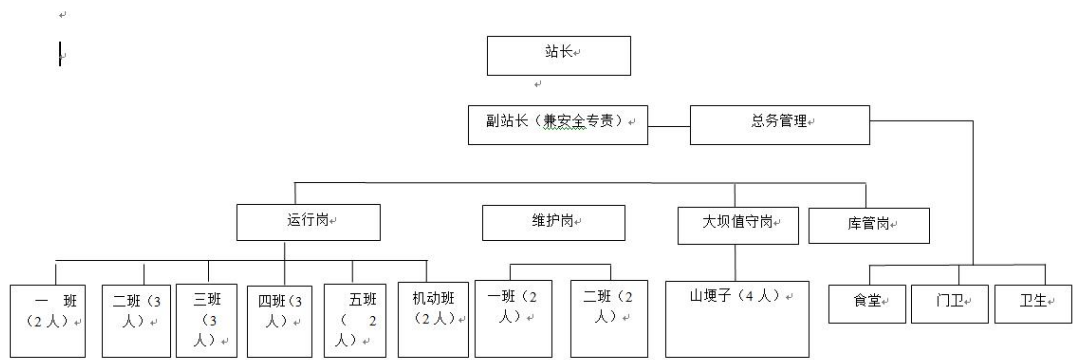
2024年,康定市一般公共预算收入完成8.78亿元,同比增长6.3%。税收收入完成6.7亿元,同比下降3.5%,税收占一般公共预算收入比重76.3%。一般公共预算支出29.52亿元,同比增长5.2%。

2025年全市地区生产总值(GDP)达142.28亿元，同比增长4.2%。第一产业增加值6.32亿元，同比增长4.8%；第二产业增加值66.79亿元，同比增长6.6%；第三产业增加值达69.18亿元，同比增长2.1%。

4、法人治理结构和组织架构

巴郎河公司建立了股东会、董事会、监事会和经理层的较为健全的法人治理结构，设置有办公室、计划营销部、资产财务部、技术设备部、电站等职能部门。

水电站岗位设置情况如下：



(三)财务指标及分析

1、历史年度财务及经营状况

人民币万元			
项目	2023(A)	2024(A)	2025(A)
资产	90,985.55	87,446.91	83,766.79
负债	50,699.48	45,201.81	42,024.18
股东权益	40,286.08	42,245.10	41,742.61
营业收入	12,613.39	12,380.66	13,275.18
净利润	1,130.29	2,408.29	3,669.53

备注：以上数据摘自审计后的合并报表数据。

2、财务分析

(1)资产结构及重要项目分析

主要资产占比情况如下：

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
货币资金	1.70%	1.93%	1.32%
应收票据及应收账款	2.22%	1.28%	1.58%
预付款项	0.04%	0.11%	0.05%

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
其他应收款	0.56%	0.36%	0.20%
存货	0.07%	0.07%	0.07%
其他流动资产	0.15%	0.49%	0.52%
流动资产合计	4.74%	4.25%	3.74%
固定资产	94.65%	95.14%	95.77%
无形资产	0.37%	0.28%	0.18%
长期待摊费用	0.00%	0.14%	0.11%
递延所得税资产	0.05%	0.06%	0.01%
其他非流动资产	0.18%	0.13%	0.20%
非流动资产合计	95.26%	95.75%	96.26%
资产总计	100.00%	100.00%	100.00%

从上表可以看出，巴郎河公司流动资产占比较低，其中流动资产主要为货币资金、应收账款和其他应收款等。非流动资产占比较高，包括固定资产、长期待摊费用 and 无形资产等，为两个水电站项目资产。

(2) 负债结构及重要项目分析

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
应付票据及应付账款	0.84%	1.87%	2.03%
应付职工薪酬	0.02%	0.39%	0.87%
应交税费	0.75%	0.70%	0.68%
其他应付款	10.22%	9.21%	13.90%
一年内到期的非流动负债	9.96%	11.16%	13.16%
流动负债合计	21.79%	23.34%	30.64%
长期借款	78.21%	76.66%	69.36%
非流动负债合计	78.21%	76.66%	69.36%
负债合计	100.00%	100.00%	100.00%

巴郎河公司的负债包括有息负债和经营性负债。其中有息负债包括一年内到期非流动负债和长期借款；经营性负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等，其中有息负债占比较高，主要原因系项目投资借款占比较高所致。

(3) 偿债能力分析

偿债能力是指企业用其资产偿还债务的能力。企业有无支付现金的能力和偿还债务能力，是企业能否健康生存和发展的关键。企业偿债能力是反映企业财务状况和经营能力的重要标志。指标主要包括流动比率、速动比率、资产负债率。

公司主要偿债能力指标如下：

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
流动比率	0.39	0.35	0.24
速动比率	0.38	0.35	0.24
资产负债率	55.72%	51.69%	50.17%

从偿债能力来看，评估基准日巴郎河公司流动比率、速动比率较低，流动负债大于流动资产或速动资产。资产负债率指标较低，综合来看巴郎河公司偿债能力较好。

(4)资产管理能力分析

资产管理能力主要用来衡量企业资产使用效率。指标主要包括应收票据及款项周转率、总资产周转率。

公司主要资产管理能力指标如下：

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
应收票据及款项周转率(次)	6.66	7.86	10.84
总资产周转率(次)	0.14	0.14	0.16

巴郎河公司近三年应收票据及款项周转率和总资产周转率整体提高，反映出巴郎河公司资产管理能力较好。

(5)盈利能力分析

公司主要盈利能力指标如下：

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年
销售毛利率	35.49%	44.86%	47.65%
销售净利率	8.96%	19.45%	27.64%
总资产报酬率	1.22%	2.69%	4.29%
净资产收益率	2.82%	5.82%	8.74%

巴郎河公司近三年各项盈利指标总体上呈现上升趋势，反映巴郎河公司盈利能力较好。

(6)成长能力分析

公司主要成长能力指标如下：

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入增长率	6.66%	-1.85%	108.25%
净利润增长率	322.28%	113.07%	52.37%

巴郎河公司近三年收入、净利润增长率波动较大，主要系近年来水情况存在较大差异，导致发电量有所波动。

(四)资产配置和报表重构

1、资产配置

(1)核心资产

核心资产是指与发电售电业务相关的资产，主要包括：

① 固定资产——房屋建筑物账面值 59,138.27 万元。

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，共计43项。房屋主要为姑咱1#楼、华山沟管理中心、巴郎口电站厂房、华山沟电站厂房等34栋，总建筑面积15,545.62 m²，主要结构形式为钢混、砖混结构。构筑物主要为混凝土大坝、泄洪道、升压站、公路、防护工程等9项，主要结构形式为钢混、混凝土、浆砌石、碎石等。房屋建筑物主要分布在四川省康定县孔玉乡境内巴郎口电站、华山沟电站，分布较分散。房屋建筑物大部分建于2006年至2018年，房屋建筑物处于正常使用中。

②固定资产-机器设备类账面净值20,905.48万元。

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计1,203台(套、辆)，其中：

机器设备主要包括2套48MW水轮发电机组、2套36MW水轮发电机组、3台主变压器，以及配套的励磁系统、调速器等发电设备；低压开关柜、高压开关柜、控制系统、SF6封闭式组合电器(GIS)等配电设备；各种闸门、拦污栅、启闭机、压力管道等金属结构件。设备于2006至2025年间陆续购进，使用正常。

车辆主要包括哈弗越野车、福特越野车、长城牌皮卡车、柯斯达牌大型普通客车、别克牌商务车等，于2014年至2024年间陆续购进，均正常使用中。

电子设备主要包括电脑、空调、打印机和手动档案密集柜系统、卫星电视接收器等电子设备，于2006年至2025年间陆续购进，使用正常。

巴郎河公司资产位于康定市巴郎村巴郎口水电站和华山沟水电站内，分布地点相对集中。

③无形资产

其中土地资产为国有出让、划拨土地使用权，共6宗，总用地面积82,590.75 m²，账面值列示于房屋建筑物。

其他无形资产为购入的巴郎口水电站1#机组LCU及监控网络2020.07、华山沟、巴郎口集控运行及EDC经济调度和金思维软件公司双控系统软件系统，原始入账价值671.09万元、累计摊销524.42万元、摊余价值146.67万元。

④长期待摊费用——控制平台、检测系统服务费等。账面原值534.12万元、账面净值93.71万元。

⑤其他非流动资产，其他非流动资产为预付四川卓信汇通科技有限公司省调光传输设备、预付 CJGT003-L-170/6*15.6 冲击式水轮机转轮费和预付上海欣飞流制泵有限公司长轴深井泵泵体订购款等，账面值 167.36 万元。

(2)非核心资产及负债

溢余货币资金：

①应收账款：10.89 万元，为康定市鱼通镇人民政府房租款。

②其他应收款：169.63 万元，为股东借款及历史年度呆账等。

③递延所得税资产：9.17 万元；

④其他应付款：5,531.35 万元，为应付股东股利以及应付的库区基金；

⑤其他流动资产：426.04 万元，为预缴所得税；

⑥固定资产：78.26 万元，为移交当地村政府的管理楼及门卫室；

⑦一年内到期的非流动负债：29.12 万元，为应支付的借款利息。

(3)付息债务

付息债务合计 34,650.00 万元，其中：

长期借款：29,150.00 万元；

一年内到期非流动负债：5,500.00 万元。

2、会计报表重构

为简化会计报表和财务预测，根据巴郎河公司主营业务与非主营业务划分、核心资产与非核心资产配置情况，对资产负债表和利润表做如下重构：

(1)非核心资产的调整。将非核心资产金额统一调整到重构后的资产负债表新增科目“非核心资产(净额)”中。

(2)合并同类项。

(3)根据业务性质，将其他非流动资产分别转入在建工程 148.11 万元，主要为设备款项或可资本化费用，转入其他流动资产 19.25 万元，主要为上述款项涉及可抵扣增值税。

(五)收益法评估模型

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业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企业整体营业性资产的价值,然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法,将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标,并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2、计算公式

本次评估以未来若干年度内的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企业整体营业性资产的价值,然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。计算公式:

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C_1+C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中:

E: 股东全部权益价值;

V: 企业价值;

D: 付息债务评估价值;

P: 经营性资产评估价值;

C_1 : 溢余资产评估价值;

C_2 : 非经营性资产评估价值;

其中,公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取:

$$P=\sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}+\frac{TV}{(1+r)^n} \quad \text{公式三}$$

公式三中:

R_t : 明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t: 明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n;

r: 折现率;

n: 明确预测期末年;

TV: 到期后可分配剩余财产价值

3、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照一般评估惯例，评估人员将企业的收益期限划分为明确预测期间和明确预测期后两个阶段。明确预测期的结束以公司进入稳定经营状态为基准。稳定经营状态是指公司的资产、收入的增长都保持相对稳定，在可预见的未来不会出现大的变动。此时，公司已没有可以获得远高于行业平均或社会平均回报率的投资项目，其业绩增长也趋于稳定、平缓。当企业达到稳定经营状态之后，永续期增长率(g)为 0。结合巴郎河公司的经营现状、产能释放、市场预期，综合考虑，评估基准日至 2030 年为明确预测期，2030 年以后为永续期。

4、预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动

5、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)确定。

6、付息债务价值的确定

企业付息债务为长期借款以及一年内到期的非流动负债中的借款本金，核实后的账面值确定评估值。

7、溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产：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，为富余现金；

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。为其他流动资产中预交的个人所得税和其他应收款中的租金补贴。对该类资产单独进行评估。

(六)折现率的确定

1、折现率模型的选取

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型,预期收益口径为企业现金流,故相应的折现率选取加权平均资本成本(WACC),计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中:

WACC: 加权平均资本成本;

E: 权益的市场价值;

D: 债务的市场价值;

K_e : 权益资本成本;

K_d : 债务资本成本;

t: 被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中,权益资本成本 K_e 按照国际惯常做法采用资本资产定价模型(CAPM)估算,计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中:

K_e : 权益资本成本;

R_f : 无风险收益率;

β : 权益系统风险系数;

MRP: 市场风险溢价;

R_c : 企业特定风险调整系数;

t: 被评估企业的所得税税率。

2、折现率具体参数的确定

(1)无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。通过 Wind 咨询查询，以距评估基准日超过 10 年的长期国债到期收益率 1.85% 作为安全利率，本评估报告就以此作为无风险收益率。

(2) 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是某一时期的市场平均收益率和无风险利率之间的差额。采用中国证券市场指数测算市场风险溢价，计算公式为：

中国市场风险溢价 = 中国股票市场平均收益率 - 中国无风险收益率

其中，中国股票市场平均收益率以沪深 300 指数月数据为基础，时间跨度从指数发布之日(2005 年 4 月 8 日)起至评估基准日止，数据来源于 Wind 资讯行情数据库。

2025 年 12 月 31 日的中国市场风险溢价 MRP=6.14%。

a/贝塔系数 β_L 的确定

① 计算公式

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_U ：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/E：被评估单位的目标资本结构。

② 被评估单位无财务杠杆 β_U 的确定

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统选取可比上市公司，选取过程如下：

可比上市公司是指在企业的主营业务、盈利能力、发展能力等方面与目标公司具有较强可比性的公司，通常在同一行业中进行选取。本次评估，首先我们通过 WIND 资讯选取 WIND2024 行业类-WIND 公用事业-WIND 公用事业 II-WIND 电力分类下的 82 家同行业公司如下：韶能股份、华能水电、长江电力、黔源电力、桂冠电力、甘肃能源、川投能源等，进而分析对比各家可比公司与标的公司主营产品类型、资产规模、营收规模等参数是否可比，选取主营业务可比（主营业务为水力发电，业务占比超 80%）、上市时间超过 3 年、总资产

小于 6000 亿元、营业收入小于 1000 亿元、 $0 < ROE < 20\%$ 的上市公司华能水电、长江电力、黔源电力、桂冠电力作为可比上市公司。

证券代码	证券简称	上市时间	主营收入构成 (按产品)	主营产品类型	总资产(万元)	营业收入(万元)	ROE(%)
600025. SH	华能水电	2017-12-15	水力发电:94.31%; 太阳能光伏发电:4.03%;其他:0.96%;风力发电:0.7%	半导体太阳能光伏、水电	22,517,762.30	2,064,074.11	9.76
600900. SH	长江电力	2003-11-18	电力:88.15%;其他:11.61%;其他业务:0.24%	水电	56,876,900.28	6,574,128.57	13.08
002039. SZ	黔源电力	2005-03-03	水电:87.64%;光伏发电:11.76%;其他业务:0.59%	半导体太阳能光伏、火电、水电	1,559,913.01	216,913.77	11.90
600236. SH	桂冠电力	2000-03-23	电力:99.45%;其他:0.39%;材料销售:0.16%	半导体太阳能光伏、风电、互联网服务、火电、水电	5,121,257.46	733,547.93	12.58

评估人员查询得到上述 4 家可比上市公司的 β_L 值(起始交易日期: 2023 年 1 月 1 日; 截至交易日期: 2025 年 12 月 31 日), 然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的 β_U 取平均值 0.3435 作为被评估单位的 β_U 值。则巴郎河公司具有财务杠杆的 β_L 值为:

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] = 0.3435 \times [1 + (1 - t) \times D/E]$$

(3) 评估单位资本结构 D/E 的确定

Wacc 计算公式中的债务和权益必须使用市场价值, 而估值的目的是估算出该公司权益的市场价值, 这产生了循环引用问题。本次估值采用自身变动资本结构确定资本结构。

(4) β_L 计算结果

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式, 计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

(5) 企业特定风险调整系数的确定

① 市场变化风险

目前电力市场面临电力政策的调整等因素, 将对上网电价、电量、销售电价、直供协商电价等带来不确定性影响。

②能源需求风险

目前,世界经济可能会大幅衰退。电力行业的需求与经济形势成正比,经济衰退可能导致电力需求下滑。数据显示,全国装机增速已经高于能源需求增速。为此,公司将实时跟踪国家宏观经济政策调整趋势,关注产业监管政策的变化信息,积极参与市场竞争,做好生产经营各项工作。

③自然灾害风险

水电站在建设和运营过程中,仍然可能遭受不可预估的自然灾害(如暴雨引发的泥石流、洪水等),一旦发生将会对电站建设、运营以及经营业绩带来不同程度的影响。为此,公司将进一步强化安全责任意识,履行安全生产和环境保护主体责任,持续夯实安全管理基础,不断提升安全管理的标准化、规范化、精细化水平。

④对供应商的依赖

水电站运营所需的材料费较低,主要为备品备件等,对供应商的依赖程度较低。

⑤对大客户的依赖

水电站为资源类企业,近年弃电现象较少,对大客户的依赖程度较低。

综合考虑上述因素,将本次评估中的个别风险报酬率确定为1%。

(6)折现率计算结果

①计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式,计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

②计算加权平均资本成本

评估基准日付息债务的加权平均年利率,将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式,计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

经测算,折现率介于4.85%-4.96%。

(七)经营性业务价值的估算及分析过程

巴郎河公司管理层对未来收益进行了预测,并保证其合理性、合法性、完整性,资产评估师对其进行了必要的分析、判断和调整,与相关当事人讨论了未来各种可能性,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景,分析了未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性,关注了未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性,在合理确定评估假设的基础上,形成了未来收益预测。

预测范围和对象:根据前述之巴郎河公司资产配置情况,财务预测范围为核心资产涉及的巴郎河公司的电能量市场业务、辅助服务市场业务和储能租赁市场业务,并以基于巴郎河公司的会计报表为预测对象。

收益预测基准:本次评估收益预测是巴郎河公司根据已经中国注册会计师审计的公司 2025 年 12 月 31 日的会计报表,以历史期经营业绩并结合企业管理层盈利预测为基础,遵循我国现行的有关法律、法规的规定,根据国家宏观政策,研究了被评估单位行业市场的现状与前景,分析了公司的优势与劣势,尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力,并依据公司战略规划,经过综合分析研究编制的。本次收益预测由巴郎河公司提供,评估人员对被评估单位提供的企业未来收益预测进行了必要的分析、判断和调整,在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设,形成如下未来收益预测。

1、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益,根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等,可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日被评估单位经营正常,没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定,并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营,相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测,而远期收益预测的合理性相对较差,按照一般评估惯例,评估人员将企业的收益期限划分为明确预测期间和明确预测期后两个阶段。明确预测期的结束以公司进入稳定经营状态为基准。稳定经营状态是指公司的资产、收入的增长都保持相对稳定,在可预见的未来不会出现大的变动。此时,公司已没有可以获得远高于行业平均或社会平均回报率的投资项目,其业绩增长也趋于稳定、平缓。当企业达到稳定经营状态之后,永续期增长率(g)为 0。结合巴郎河公司的经营现状、产能释放、市场预期等,评估基准日至 2030 年为明确预测期,2030 年以后为永续期。

2、未来收益预测

(1)主营业务收入

主营业务为发电和售电业务。

① 市场供求分析

A\四川省近年 GDP

2022 年-2025 年四川省 GDP 总量分别达到 5.66 万亿元、6.01 万亿元、6.47 万亿元和 6.77 万亿元，同比增长分别为 4.66%、6.18%、7.65%和 4.64%。4 年同比平均增长率为 5.78%。

B\四川省历史装机容量、发电情况及来水情况

根据四川电力交易中心发布的《2021 年四川电力生产及市场运营信息披露报告》，2021 年全省装机容量为 11,435.09 万千瓦，较年初增长 13.16%；2021 年水电装机容量为 8887.02 万千瓦，同比增加为 12.61%；四川省生态文明促进会、四川省自然资源厅、四川省生态环境厅、四川省水利厅发布《四川省生态文明建设发展报告(2022)》，2022 年四川省水电装机容量超过 9707 万千瓦；根据四川省人民政府发布的四川日报，2023 年全省电力总装机已达 1.27 亿千瓦，其水电装机容量达到了 9,759 万千瓦；四川省第十四届人民代表大会第四次会议上，四川省省长施小琳作政府工作报告时称，2024 年四川新增电力装机 1002 万千瓦、总装机达 1.38 亿千瓦，其中水电装机量达 1.08 亿千瓦。

根据四川省统计局和四川省国民经济和社会发展统计公报：

2025 年火电、水电、风电、太阳能发电等总发电量 5088 亿千瓦时，与上年相比增长了 34.50 亿千瓦时，同比增长 0.68%。其中水力发电 3816.3 亿千瓦时，与上年相比增加了 2.3 亿千瓦时，同比增加 0.06%；

2024 年火电、水电、风电、太阳能发电等总发电量 5,053.50 亿千瓦时，与上年相比增长了 340.9 亿千瓦时，同比增长 7.23%。其中水力发电 3,814.00 亿千瓦时，与上年相比增加了 230.70 亿千瓦时，同比增加 6.44%；

2023 年火电、水电、风电、太阳能发电等总发电量 4,712.6 亿千瓦时，与上年相比增长了 78.9 亿千瓦时，同比增长 1.7%。其中水力发电 3,583.3 亿千瓦时，与上年相比减少了 98 亿千瓦时，同比下降 2.66%；

2022 年四川省火力、水力、风力及太阳能发电等总发电量 4,633.7 亿千瓦时，与上年相比增长了 394.20 亿千瓦时，同比增长 9.3%。其中水电 3,681.3 亿千瓦时，与上年相比增长了 12.02 亿千瓦时，同比增长 0.33%；

根据四川电力交易中心发布的《2021 年四川电力生产及市场运营信息披露报告》2021 年四川全口径发电量 4,239.5 亿千瓦时，同比增长 6.5%，全口径上网电量 4,307.74 亿千瓦时，同比增长 8.82%。其中，水电 3,669.28 亿千瓦时，同

比增长 5.59%；省调电厂上网电量 2,371.76 亿千瓦时，同比增长 9.21%。其中，水电 1,728.13 亿千瓦时，同比增长 2.32%。

根据《四川省水资源公报 2023》，2021 年和 2022 年四川分别经历了明显的冬干春旱和夏旱，出现旱情最重要的一个因素就是降雨偏少。2021 年全省平均降水量约为 1004 毫米，折合降水总量约为 4882 亿立方米；2022 年四川平均降水量仅为 842 毫米，折合降水总量约为 4095 亿立方米；2023 年全省平均降水量约为 897 毫米，折合降水总量约为 4363 亿立方米，尽管比上一年有所增加，但比多年平均仍偏少 6.7%，整体仍然偏旱。

C\公司历史发电情况

项目	单位	2023 年	2024 年	2025 年
巴郎口发电利用小时	小时	4,445.11	4,397.14	4,487.65
华山沟发电利用小时	小时	3,316.59	3,599.73	3,660.48
合计	小时	7,761.71	7,996.87	8,148.12
巴郎口发电量	万 kwh	42,673.09	42,212.52	43,081.42
华山沟发电量	万 kwh	23,879.46	25,918.07	26,355.42
合计	万 kwh	66,552.55	68,130.59	69,436.84

D\预计未来用电情况

根据四川省能源局印发的川能源[2024]64 号文件《2025 年全省电力电量供需平衡方案及节能调度优先电量规模计划》，预计 2025 年全省全社会用电量 4278 亿千瓦时，同比增长约 6.4%；预计 2025 年四川统调新增装机 2640 万千瓦，全省发电装机预计上网电量 5434 亿千瓦时，同比增长 4.4%。预计 2025 年四川主网发电机组优先发电规模计划总量为 850 亿千瓦时，较 2024 年减少 56 亿千瓦时，减幅 6.6%，其中水电 552 亿千瓦时，燃机 128 亿千瓦时，生物质电厂 80 亿千瓦时，风电 35 亿千瓦时，光伏 29 亿千瓦时，新机预留 26 亿千瓦时。

②营业收入预测

依据四川省历史 GDP、四川省历史发电量和巴郎河公司运营情况，预计未来四川全省省内电力需求将呈增长趋势。

本次预测根据巴郎河公司实际运营情况，结合巴郎河流域多年来水情况，发电利用小时数参考 2022-2025 年发电平均利用小时进行预测，分别为：巴郎口电站发电利用小时数 4,345.92 小时，发电量 41,720.85 万千瓦时、华山沟水电站多年发电利用小时数 3,497.16 小时，发电量 25,179.52 万千瓦时。

巴郎河公司电价参考 2022-2025 年度平均电价进行结算，不含税 0.19 元/千瓦时，假设未来电价不变。

营业收入预测结果如下：

项目名称	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

项目名称	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
巴郎口电站							
机组数	台	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
单台机组装机容量	万 kW	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80	4.80
总装机容量	万 kW	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60
设备利用小时数	小时	4,345.92	4,345.92	4,345.92	4,345.92	4,345.92	4,345.92
实际发电量	万 kwh	41,720.85	41,720.85	41,720.85	41,720.85	41,720.85	41,720.85
综合厂用电率	%	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
售电量	万 kwh	41,293.72	41,293.72	41,293.72	41,293.72	41,293.72	41,293.72
平均电价	元/kwh	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
电费收入小计	万元	7,765.86	7,765.86	7,765.86	7,765.86	7,765.86	7,765.86
华山沟电站							
机组数	台	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
单台机组装机容量	万 kW	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
总装机容量	万 kW	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20
设备利用小时数	小时	3,497.16	3,497.16	3,497.16	3,497.16	3,497.16	3,497.16
实际发电量	万 kwh	25,179.52	25,179.52	25,179.52	25,179.52	25,179.52	25,179.52
综合厂用电率	%	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48
售电量	万 kwh	24,806.47	24,806.47	24,806.47	24,806.47	24,806.47	24,806.47
平均电价	元/kwh	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
电费收入小计	万元	4,741.57	4,741.57	4,741.57	4,741.57	4,741.57	4,741.57
总利用小时数	小时	7,843.08	7,843.08	7,843.08	7,843.08	7,843.08	7,843.08
总发电量	万 kwh	66,900.37	66,900.37	66,900.37	66,900.37	66,900.37	66,900.37
总售电量	万 kwh	66,100.19	66,100.19	66,100.19	66,100.19	66,100.19	66,100.19
总发电收入	万元	12,507.43	12,507.43	12,507.43	12,507.43	12,507.43	12,507.43

(2)主营业务成本

①历史数据

营业成本由人工费、机物料消耗、修理费、维护费、差旅及业务招待费、折旧费、摊销费、财产保险费、营销服务费、库区基金、安全专项及其他等构成。历史统计情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2023A	2024A	2025A
人工费	1,343.92	1,537.34	1,584.89
机物料消耗等	52.61	43.57	44.55
修理费	326.04	240.53	101.45
维护费	133.60	208.13	382.39
差旅及业务招待费	41.21	21.23	21.10
折旧费	4,872.50	3,326.27	3,391.04
摊销费	120.52	112.73	121.21
安全专项	212.39	279.34	190.20

项目名称	2023A	2024A	2025A
财产保险费	28.88	24.17	24.17
其他费用	481.11	233.95	149.86
营销服务费		421.70	388.29
库区基金	524.16	530.52	548.86
合计	8,136.93	6,979.48	6,948.00

②主要成本要素预测

人工费：参照现行工资水平予以预测。

机物料消耗、修理费、维护费、差旅及业务招待费、财产保险费及其他：参照近年水平予以预测。

安全专项：按照财政部、应急部印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》解读计算，具体如下：

上一年度营业收入不超过 1000 万元的，按照 3%提取；

上一年度营业收入超过 1000 万元至 1 亿元的部分，按照 1.5%提取；

上一年度营业收入超过 1 亿元至 10 亿元的部分，按照 1%提取。

折旧费、摊销费：折旧涉及存量和新增的资产折旧摊销，依据巴郎河公司各类固定资产的折旧摊销政策，参考历史年度生产成本折旧摊销占总折旧摊销的比例进行预测。

库区基金：征收标准为每千瓦时实际上网电量 0.008 元，本次评估按征收标准进行预测。

营销服务费：该项费用 2024 年开始发生，为售电公司收取的营销服务费，目前具体协议正在签订中，未确定费用收取金额，据介绍预计每年 100.00 万元，本次参照 100.00 万元/年预测。

大坝维护费：该项费用因大坝相关维护费用不在永续期资本性支出考虑，以预测期及永续期每年支出维护费替代，本次以 100.00 万元/年预测。

③营业成本预测

根据以上各成本要素的支出情况，预测营业成本。

营业成本预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
人工费	1,596.80	1,596.80	1,596.80	1,596.80	1,596.80	1,596.80
机物料消耗等	50.21	50.21	50.21	50.21	50.21	50.21
修理费	284.94	284.94	284.94	284.94	284.94	284.94

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
维护费	212.60	212.60	212.60	212.60	212.60	212.60
差旅及业务招待费	31.82	31.82	31.82	31.82	31.82	31.82
折旧费	3,591.01	3,302.35	2,682.88	2,829.36	2,645.58	3,186.56
摊销费	74.35	59.33	38.07	31.60	32.21	72.80
安全专项	190.07	190.07	190.07	190.07	190.07	190.07
财产保险费	24.17	24.17	24.17	24.17	24.17	24.17
其他费用	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45	252.45
营销服务费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
大坝维护费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
库区基金	528.80	528.80	528.80	528.80	528.80	528.80
合计	7,037.23	6,733.55	6,092.83	6,232.83	6,049.66	6,631.24

(3)税金及附加

巴郎河公司涉及的税费有增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、水资源税、车船使用税、印花税等。根据相关税收法律法规、优惠政策等预测税金及附加。税金及附加预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
城市维护建设税	15.00	13.90	13.97	13.84	13.97	12.68
教育费附加	45.01	41.71	41.90	41.52	41.90	38.05
地方教育费附加	30.00	27.80	27.94	27.68	27.93	25.37
资源税	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50	334.50
车船使用税	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
房产税	7.96	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13
土地使用税	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51
印花税	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26	4.26
合计	439.41	431.98	432.37	431.60	432.36	424.67

其中，水资源税按上网电量 0.005 元/千瓦时进行预测。

(4)销售费用

历史年度销售费用主要为销售人员工资，据管理人员介绍，未来年度即将签订营销合同，相关费用在营业成本列支，不再支出销售费用，因此销售费用不再预测。

(5)管理费用

根据清洁能源管理政策，清洁能源母公司向管理的水电项目收取 3%的管理费，同时每年预计发生 15 万元的咨询费，管理费用预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
管理费	375.22	375.22	375.22	375.22	375.22	375.22
咨询费	15	15	15	15	15	15
管理费用合计	390.22	390.22	390.22	390.22	390.22	390.22

(6)财务费用

财务费用主要为净利息费用。净利息费用就是利息费用减利息收入。利息费用来源于付息债务，利息收入主要来自公司存在银行的货币资金。

当年利息费用 = 年初和年末债务余额平均值 × 相应利率

当年利息收入 = 当年最佳现金余额 × 相应利率

预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
财务费用(融资)	1,039.94	860.64	681.34	502.04	314.59	108.40
财务费用(经营)	(0.24)	(0.24)	(0.23)	(0.23)	(0.22)	(0.22)
合计	1,039.70	860.40	681.11	501.81	314.37	108.17

(7)所得税费用

根据西部大开发企业所得税优惠政策，巴郎河公司企业所得税符合上述优惠政策减按 15%征收。目前，西部大开发企业所得税优惠政策的期限至 2030 年 12 月 31 日，但按目前国家对中西部地区鼓励类企业的扶持情况，该政策有望持续施行。故本次评估假设巴郎河能持续执行 15%的所得税优惠税率。

在会计利润的基础上，得到应纳税所得额，在应纳税所得额的基础上乘以有效所得税率得到当期所得税。

由于递延所得税资产和递延所得税负债的变化，不会影响现金流量，故不对其预测。

(8)营运流动资金

从企业生产经营角度，营运资金是指企业维持正常的生产经营活动所需占用的必要资产；从会计角度，营运资金是指流动资产减非付息流动负债。本次评估时通过分析公司的历史财务数据，结合对未来成本的预测对企业的各项付现成本进行测算，进而对预测期内的营运资金的增加额进行测算。

营运资金增加额 = 本期营运资金 - 期初营运资金

其中营运资金 = 营运流动资产 - 营业流动负债

最佳现金余额：根据公司经营性生活付现支出金额及结算方式，确定货币资金周转次数为 12 次；

应收账款以营业收入为基础，参考历史年度近期周转率进行预测；

预付款项、应付账款以付现营业成本为基础测算，参照历史年度近期水平确定周转率；

存货以付现营业成本为基础测算，参照历史年度近期水平确定周转率；

其他应收款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款参考历史年度数据占营业收入占比预测。

(9)折旧、摊销预测

折旧和摊销涉及存量和新增的固定资产折旧、长期待摊费用摊销、无形资产摊销，依据巴郎河公司各类固定资产的折旧政策和各类无形资产、长期待摊的摊销政策预测其折旧和摊销。

(10)资本性支出预测

资本性支出包括维持和更新资本性支出。预测期维持更新资本性支出按照固定资产的经济寿命年限计算。

(11)永续期收益预测及主要参数的确定

永续期收益即终值，被评估单位终值按以下公式确定：

$$P_n = R_{n+1} / ((r-g)) \times (1+r)^{-n}$$

式中：

P_n ：永续期收益

r ：折现率

R_{n+1} ：永续期第一年企业自由现金流

g ：永续期增长率

n ：明确预测期末年

①永续期折现率按上一节等参数进行确定。

②永续期增长率： $g=0.00\%$ 。永续期业务规模按企业明确预测期最后一年确定，不再考虑增长，故 g 为零。

③ R_{n+1} 按预测期末第 n 年自由现金流量调整确定。

主要调整包括：

A 折旧&摊销费：由于会计折旧年限与经济寿命年限存在差异，考虑折旧货币时间价值对预测年后的折旧进行调整，确定预测年后每年的折旧、摊销费为 3,263.43 万元。具体评估思路为：①将各类现有资产按年折旧额按剩余折旧年限折现到预测末现值；②再将该现值按经济年限折为年金；③将各类资产每一周期更新支出对应的年折旧额按折旧年限折现到下一周期更新时点再折现到预测末现值；④将该现值再按经济年限折为年金；⑤将②和④相加得出永续期折旧、摊销费。

B 资本性支出：永续年资本性支出是考虑为了保证企业能够持续经营，各类资产经济年限到期后需要更新支出，但由于该项支出是按经济年限间隔支出的，因此本次评估将该资本性支出折算成年金，具体测算思路分两步进行，第一步将各类资产每一周期更新支出折现到预测末现值；第二步，将该现值年金化。

则预测年后按上述调整后的自由现金流量 R_{n+1} 为 5,360.84 万元。

(12)企业自由现金流量表的编制

经实施以上分析预测，我们对企业自由现金流进行预测，具体结果见下表：

金额单位：人民币万元

	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
营业收入	12,507.43	12,507.43	12,507.43	12,507.43	12,507.43	12,507.43
营业成本	7,037.23	6,733.55	6,092.83	6,232.83	6,049.66	6,631.24
税金及附加	439.41	431.98	432.37	431.60	432.36	424.67
管理费用	390.22	390.22	390.22	390.22	390.22	390.22
财务费用	1,039.70	860.40	681.11	501.81	314.37	108.17
营业利润	3,600.87	4,091.27	4,910.90	4,950.96	5,320.82	4,953.13
利润总额	3,600.87	4,091.27	4,910.90	4,950.96	5,320.82	4,953.13
所得税	540.13	613.69	736.63	742.64	798.12	742.97
净利润	3,060.74	3,477.58	4,174.26	4,208.32	4,522.70	4,210.16
财务费用(融资)	1,039.94	860.64	681.34	502.04	314.59	108.40
法定税率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
税后利息费用	883.95	731.54	579.14	426.73	267.40	92.14
息 前 税 后 利 润 EBIAT	3,944.69	4,209.13	4,753.40	4,635.05	4,790.10	4,303.42
营运资金的追加	(82.96)	(9.40)	(4.60)	(14.52)	(10.91)	0.00
长期经营性资产的追加	(3,349.60)	(2,313.56)	(1,722.75)	(1,722.24)	(1,677.42)	(1,057.42)
其中：折旧	3,595.59	3,306.56	2,686.30	2,832.96	2,648.95	3,190.63
摊销	74.35	59.33	38.07	31.60	32.21	72.80
资本性支出	320.34	1,052.33	1,001.63	1,142.33	1,003.75	2,206.01
折旧+摊销-资本性支出	3,349.60	2,313.56	1,722.75	1,722.24	1,677.42	1,057.42
无杠杆自由现金流小计	7,377.24	6,532.09	6,480.75	6,371.81	6,478.43	5,360.84
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50
折现率	4.85%	4.87%	4.88%	4.90%	4.93%	4.96%

	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期
折现系数	0.98	0.93	0.89	0.85	0.81	0.77
折现值	7,204.56	6,083.58	5,755.17	5,394.43	5,227.71	4,122.11
现金流现值和	116,912.43					

(13)经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现，从而得出企业经营性资产价值为 116,912.43 万元。

(八)其他资产和负债价值的估算及分析过程

1、溢余 C1 的分析及估算

溢余资金账面值 569.51 万元，以核实后的账面值确定评估值。

2、非经营资产 C2 的分析及估算

①应收账款：10.89 万元，为康定市鱼通镇人民政府房租款。以核实后的账面值确定评估值；

②其他应收款：169.63 万元，为股东借款及历史年度呆账等，以核实后的账面值确定评估值；

③递延所得税资产：9.17 万元，以核实后的账面值确定评估值；

④其他应付款：5,531.35 万元，为应付股东股利以及应付的库区基金，以核实后的账面值确定评估值；

⑤其他流动资产：426.04 万元，为预缴所得税，以核实后的账面值确定评估值；

⑥固定资产：0 万元，由于巴郎沟电站管理楼和门卫室已移交当地村政府，因此评估为零；

⑦一年内到期的非流动负债：29.12 万元，为应支付的借款利息，以核实后的账面值确定评估值。

(九)收益法评估结果

1、企业整体价值的计算

$$V = P + C_1 + C_2$$

$$= 112,537.19 \text{ 万元}$$

2、付息债务价值的确定

巴郎河公司付息债务为长期借款 34,650.00 万元。

3、股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，公司的股东全部权益价值为：

$$E = V - D$$

$$= 77,887.00 \text{ 万元}$$

六、评估结论

(一)资产基础法初步评估结论

采用资产基础法评估，巴郎河公司资产账面值 83,766.79 万元、评估值 118,009.66 万元、评估较账面增值 34,242.87 万元，增值率 40.88%，负债账面值 42,024.18 万元、评估值 42,024.18 万元、评估无增减值变化，股东全部权益账面值 41,742.61 万元、评估值 75,985.48 万元、较账面值评估增值 34,242.87 万元，增值率 82.03%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

被评估单位：四川巴郎河水电开发有限公司

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	3,129.78	3,129.78	-	-
2 非流动资产	80,637.01	114,879.88	34,242.87	42.47
其中：固定资产	80,220.10	114,275.13	34,055.03	42.45
无形资产	146.67	402.46	255.79	174.40
长期待摊费用	93.71	25.76	-67.95	-72.51
递延所得税资产	9.17	9.17	-	-
其他非流动资产	167.36	167.36	-	-
3 资产总计	83,766.79	118,009.66	34,242.87	40.88
4 流动负债	12,874.18	12,874.18	-	-
5 非流动负债	29,150.00	29,150.00	-	-
6 负债合计	42,024.18	42,024.18	-	-
7 股东权益	41,742.61	75,985.48	34,242.87	82.03

(二)收益法初步评估结论

采用收益法评估，巴郎河公司股东全部权益账面值 41,742.61 万元、评估值 77,887.00 万元、增值率 86.59%。

(三)初步结论分析及最终评估结论

1、测算结果分析

两种方法测算结果差异 1,901.52 万元，主要原因为：

通常而言，资产基础法是从单项资产的价值之和来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，两者是相辅相成的，资产基础法主要通过加和各项资产在评估基准日的市场价值，从重置各项资产的角度考虑企业的价值，而收益法则是在评估人员对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益做出合理预测而得出的结论。

巴郎河公司运营的巴郎口水电站、华山沟水电站，系巴郎河流域梯级电站的第一级、第二级电站。流域的来水情况会直接影响水电站发电量，而来水情况受降雨、融雪、水库的调蓄等主要因素的影响，同时上网电价受电力市场改革等国家政策影响较大，使得运用收益法评估涉及重要参数取值存在一定的不确定性；另一方面水电的旋转备用、调峰服务等辅助服务市场正在建立过程中，未来将会得到辅助服务的收入，但当前阶段无法量化该部分收入，未来收益具有一定的不确定性。资产基础法评估中对主要资产如水电站枢纽工程量、移民补偿工作量及各自价格标准等均取得了较为详细的资料，评估依据的数据从数量和质量方面均优于收益法，使得资产基础法评估结果能够客观公允地反映各项资产在评估基准日的市场价值，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。

2、评估结论确定

基于上述分析，本次评估采用资产基础法测算结果为评估结论。

在满足评估假设条件下，巴郎河公司股东权益在评估基准日的市场价值为人民币 75,985.48 万元。

评估结论根据以上评估工作得出。

(四)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结论与账面价值比较变动情况

在满足评估假设条件下，巴郎河公司的股东全部权益账面值 41,742.61 万元、评估值 75,985.48 万元、较账面值评估增值 34,242.87 万元，增值率 82.03%。

2、评估结论与账面价值比较变动原因

(1)房屋建筑物类固定资产评估值102,559.06万元，较账面值74,132.10万元增值28,426.96万元，增值率38.35%。主要原因：

房屋重置成本较账面原值增值11,082.42万元，增值率924.89%，原因为：①房屋建成时间较为久远，近年来建筑市场人工、材料、机械费用都有很大幅度的上涨，造成工程造价大幅上涨；②大部分房屋的账面价值包含在构筑物账面

价值中，故重置成本增值。房屋评估值较账面值增值8,125.51万元，增值率1002.32%，原因为：重置成本增值所致。

构筑物重置成本较账面原值增值20,318.11万元，增值率17.46%，原因为：构筑物建成时间较为久远，近年来建筑市场人工、材料、机械费用都有一定幅度的上涨，造成工程造价上涨，故重置成本增值。构筑物评估值较账面值增值20,301.45万元，增值率27.69%，原因为：重置成本增值所致。

(2)设备类固定资产评估值11,716.07万元，较账面值6,088.00万元增值5,628.07万元，增值率92.45%。主要原因：

机器设备的重置成本较账面原值减值5,649.05万元，减值率15.93%，主要原因为：一是部分设备账面原值含增值税进项税；二是受技术进步和市场竞争使设备购置价逐年下降叠加影响所致；评估值较账面值增值5,588.99万元，增值率92.66%，主要原因是评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

车辆重置成本较账面原价减值40.94万元，减值率23.97%，主要原因为：技术进步和市场竞争使车辆购置价下降。车辆评估值较账面值增值36.95万元，增值率109.86%，主要原因为：评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

电子设备重置成本较账面原价减值119.32万元，减值率71.46%，主要原因为：一是技术进步和市场竞争使电子设备价格下降，二是生产年代久远的电子设备以二手市场价确定评估值叠加影响所致。电子设备评估值较账面值增值2.13万元，增值率9.40%，主要原因为：评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

(3)长期待摊费用评估结果 25.76 万元，较账面值减值 67.9 万元，减值率72.51%。主要原因为结算四川欣交隆建筑工程有限公司华山沟大坝交通洞道路硬化工程款已在固定资产-房屋建筑物中进行作价，该项长期待摊费用评估为 0 导致减值。

(4)无形资产评估值 402.46 万元，较账面值增值 255.79 万元。增值原因为待估软件系统已升级到最新状态，无评估贬值。

七、特别事项说明

(一)产权瑕疵事项

纳入本次评估范围的房屋中，有34幢尚未办理《不动产权证书》，总建筑面积为15,545.62 m²，详见下表。

序号	不动产名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	产权瑕疵
1	职工宿舍楼	砖混	2016/1/31	687.30	尚未办理《不动产权证书》
2	姑咱 1#楼	砖混	2015/2/28	3,381.95	尚未办理《不动产权证书》

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	不动产名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)	产权瑕疵
3	姑咱厕所	砖混	2015/2/28	21.97	尚未办理《不动产权证书》
4	姑咱门卫室	砖混	2015/2/28	18.67	尚未办理《不动产权证书》
5	老宿舍	砖混	2009/12/31	456.37	尚未办理《不动产权证书》
6	巴郎口电站门卫室	砖混	2009/12/31	9.84	尚未办理《不动产权证书》
7	巴郎口电站库房	砖混	2009/12/31	68.74	尚未办理《不动产权证书》
8	巴郎口电站厂房	钢混	2009/12/31	3,810.79	尚未办理《不动产权证书》
9	巴郎口大坝值班室	砖混	2009/12/31	129.46	尚未办理《不动产权证书》
10	柴油发电机房	砖混	2009/12/31	61.46	尚未办理《不动产权证书》
11	消防水泵房	砖混	2009/12/31	9.42	尚未办理《不动产权证书》
12	巴郎口大坝进站门卫室	砖混	2009/12/31	15.26	尚未办理《不动产权证书》
13	自动化激光房	砖混	2009/12/31	8.85	尚未办理《不动产权证书》
14	倒垂接收端房	砖混	2009/12/31	3.80	尚未办理《不动产权证书》
15	起闭机房	钢混	2009/12/31	36.60	尚未办理《不动产权证书》
16	配电房	砖混	2009/12/31	27.42	尚未办理《不动产权证书》
17	华山沟管理中心	钢混	2017/1/31	1,812.60	尚未办理《不动产权证书》
18	华山沟电站门卫室	砖混	2012/2/28	22.57	尚未办理《不动产权证书》
19	华山沟老宿舍	砖混	2012/7/31	551.39	尚未办理《不动产权证书》
20	华山沟电站厂房	钢混	2012/7/31	3,475.03	尚未办理《不动产权证书》
21	华山沟电站油料库房	砖混	2018/6/30	68.70	尚未办理《不动产权证书》
22	华山沟电站库房	砖混	2012/7/31	147.49	尚未办理《不动产权证书》
23	泄洪道启闭机室	钢混	2012/7/31	100.07	尚未办理《不动产权证书》
24	发电机室、住宿	砖混	2012/7/31	222.35	尚未办理《不动产权证书》
25	坝监测房	砖混	2012/7/31	14.24	尚未办理《不动产权证书》
26	坝监测房	砖混	2012/7/31	14.24	尚未办理《不动产权证书》
27	坝监测房	砖混	2012/7/31	14.24	尚未办理《不动产权证书》
28	全站仪观测房	砖混	2012/7/31	6.40	尚未办理《不动产权证书》
29	底孔操作室	砖混	2012/7/31	11.27	尚未办理《不动产权证书》
30	启闭机房	钢混	2012/7/31	69.92	尚未办理《不动产权证书》
31	进水口操作室	钢混	2012/7/31	142.68	尚未办理《不动产权证书》
32	住宿	砖混	2012/7/31	67.04	尚未办理《不动产权证书》
33	柴油发电机室	砖	2012/7/31	5.78	尚未办理《不动产权证书》
34	启闭机室	钢混	2012/7/31	51.71	尚未办理《不动产权证书》
	合计			15,545.62	

(二)抵质押担保事项

巴郎河公司向农业银行康定市支行借款余额为 34,650.00 万元，以巴郎口、华山沟电站的电费收费权提供质押担保。

附件2：子公司——毛尔盖水电有限公司

一、子公司基本情况

(一)注册登记情况

名称：毛尔盖水电有限公司

(简称：毛尔盖公司)

住所：四川省阿坝藏族羌族自治州黑水县龙坝乡瓜苏村

法定代表人：李宏靖

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：贰亿元整

成立日期：2004 年 11 月 22 日

营业期限：2004 年 11 月 22 日至长期

统一社会信用代码：915132007699517965

经营范围：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；建筑材料销售；金属矿石销售。(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)股东及股权结构

毛尔盖公司成立于 2004 年 11 月 22 日，由阿坝州九寨水电开发公司、阿坝州水电开发公司、成都市顺康商贸发展有限公司、中国水电顾问集团成都勘测设计研究院(2015 年更名为中国电建集团成都勘测设计研究院有限公司)、四川鼎能电力投资集团有限公司(2013 年更名为四川远东华人集团有限公司、2015 年更名为易上集团有限责任公司)五家股东发起设立，初始注册资本 10,000.00 万元，初始股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
阿坝州九寨水电开发公司	4,300.00	43.00%	4,300.00	43.00%
阿坝州水电开发公司	2,500.00	25.00%	2,500.00	25.00%
成都市顺康商贸发展有限公司	1,200.00	12.00%	1,200.00	12.00%
中国水电顾问集团成都勘测设计研究院	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
四川鼎能电力投资集团有限公	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
司				
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2005年7月31日,经过股东会批准,阿坝州九寨水电开发公司将持毛尔盖水电有限公司43%的股权转让给阿坝水电开发公司,成都市顺康商贸发展有限公司将所持毛尔盖水电有限公司12%的股权转让给四川远通水电开发公司。转让后股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
阿坝州水电开发公司	6,800.00	68.00%	6,800.00	68.00%
四川远通水电开发有限公司	1,200.00	12.00%	1,200.00	12.00%
中国水电顾问集团成都勘测设计研究院	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
四川鼎能电力投资集团有限公司	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2007年4月7日,经股东会批准,阿坝水电开发有限公司将所持毛尔盖水电有限公司68%的股份转让给中水集团四川电力开发有限公司。转让后股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
中水集团四川电力开发有限公司	6,800.00	68.00%	6,800.00	68.00%
四川远通水电开发有限公司	1,200.00	12.00%	1,200.00	12.00%
中国水电顾问集团成都勘测设计研究院	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
四川鼎能电力投资集团有限公司	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2008年9月30日,经过股东会批准,毛尔盖公司的注册资本由10,000.00万元增加至20,000.00万元,新增资的10,000.00万元注册资本由中水集团四川电力开发有限公司、四川远通水电开发有限公司、中国水电顾问集团成都勘测设计研究院和四川鼎能电力投资集团有限公司认缴,该增资完成后股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
中水集团四川电力开发有限公司	13,600.00	68.00%	13,600.00	68.00%
四川远通水电开发有限公司	2,400.00	12.00%	2,400.00	12.00%
中国水电顾问集团成都勘测设计研究院	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
四川鼎能电力投资集团有限公司	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

2020年12月31日,经北京产权交易所公开转让,中电建水电开发集团有限公司将持有的毛尔盖水电有限公司68%股权转让给四川远通水电开发有限公司,转让后股东及股权结构如下:

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
四川远通水电开发有限公司	16,000.00	80.00%	16,000.00	80.00%
中国电建集团成都勘测设计研究院有限公司	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
易上集团有限责任公司	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

2021年4月，经北京产权交易所公开转让，中国电建集团成都勘测设计院有限公司将持有的毛尔盖水电有限公司10%股权转让给四川远通水电开发有限公司，转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
四川远通水电开发有限公司	18,000.00	90.00%	18,000.00	90.00%
易上集团有限责任公司	2,000.00	10.00%	2,000.00	10.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

2021年6月，易上集团有限责任公司将持有毛尔盖水电有限公司的10%股权转让给四川远通水电开发有限公司，转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
四川远通水电开发有限公司	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

2023年7月6日，根据毛尔盖公司股权转让协议，四川远通水电开发有限公司将持有毛尔盖公司50.10%股权转让给清洁能源，转让后股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	10,020.00	50.10%	10,020.00	50.10%
四川远通水电开发有限公司	9,980.00	49.90%	9,980.00	49.90%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

截至评估基准日，毛尔盖公司股权结构未发生变化。

(三)组织结构及资产结构

毛尔盖公司建立了股东会、董事会、经理层的法人治理结构，设置有综合部、党群部、生技部、水工部、安监部、财务部、营销部、移民部等职能部门。

(四)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	653,527.53	770,852.53	767,659.39

项目	2023A	2024A	2025A
负债	547,949.75	647,571.84	637,495.86
股东权益	105,577.78	123,280.68	130,163.53
营业收入	33,182.02	32,241.00	43,314.88
净利润	(9,077.41)	(284.72)	4,937.69

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(五)主要产品或服务

毛尔盖公司拥有一座水电站和一个光伏互补项目，所发电量由国网四川省电力公司、国网四川省电力公司阿坝供电公司以及市场化交易消纳。其中：

毛尔盖公司的水电站装机容量 426MW(3×140MW、1×6MW)，计划年平均发电量 16.58 亿 kW·h，为二等大(2)型工程，项目总投资额 769,578.66 万元(含税)。2006 年 9 月中国水电顾问集团成都勘测设计研究院正式提交了《四川省黑水河毛尔盖水电站可行性研究报告》，2006 年 9 月 17 日至 19 日顺利通过审查。2008 年 2 月 13 日国家发展改革委以“发改能源〔2008〕424 号文《关于黑水河毛尔盖水电站项目核准的批复》”对毛尔盖水电站予以核准 2011 年 10 月 24 日，首台机组完成 72 小时试运行后，实现无缝交接，成功并网发电；2012 年 4 月 12 日，四台机组全部并网发电。

毛尔盖公司水光互补项目工程总装机容量 520.905MWp，标称额定容量 420MW，项目分为两个片区，其中格窝装机容量 286.825MWp，额定容量 230.72MW(5×22.4MW、4×19.2MW、1×19.84MW、1×22.08MW)；热窝装机容量 234.08MWp，额定容量 188.80MW(5×22.4MW、4×19.2MW)。目前项目于 2025 年 3 月 14 日全容量并网，2025 年 10 月转商运。

毛尔盖公司取得由国家能源局四川监管办公室颁发的许可证编号为 1052511-01454《电力业务许可证》，许可类别：发电类，有效期自 2011 年 12 月 23 日至 2031 年 12 月 23 日。

毛尔盖公司于 2019 年 12 月 23 日领取由水利部长江水利委员会颁发的编号为 A513228S2021-0957 号《取水许可证》，取水地点：四川省阿坝藏族羌族自治州黑水县黑水河干流中游河段、毛尔盖河口下游约 400m 处，取水方式：河道内生产，取水量：289,800 万立方米/年，取水用途：水力发电，水源类型：地表水，有效期自 2025 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日。

(六)会计政策及税项

1、毛尔盖公司执行财政部《企业会计准则》。

2、毛尔盖公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%*
城建税	应纳流转税额	1%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
库区基金	当期发电量	0.008 元/千瓦时
水资源税	当期发电量	0.005 元/千瓦时

注：毛尔盖公司享受西部大开发政策，所得税税率为 15%至 2030 年 12 月 31 日。

(七)主要资产状况

1、存货

存货由原材料组成，品种和数量较多，主要包括压力继电器、中压机电磁阀、励磁主控板、调度交换机电源模块、PLC 模拟量模块等材料，主要存放在库房，质量良好，可正常使用，账面余额 238.51 万元，未计提存货跌价准备，账面值 253.17 万元。

2、投资性房地产

投资性房地产共 5 宗，主要为位于青羊区望仙场街 1 号百花商务楼已出租的 1 宗商业用途不动产和 4 个地下车位，总建筑面积 1034.32 m²，原始入账价值 456.93 万元、账面值 153.43 万元，未计提减值准备，账面值 153.43 万元。

3、固定资产——房屋构筑物

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，账面值 531,170.87 万元，其中：房屋 18 项，主要为水电大厦办公、毛尔盖电站的厂房、主楼、副楼、宿舍楼、车间管理房、门卫房、羽毛球馆、生态机组电站的主厂房、副厂房、值班室、光伏热窝站房屋、光伏格窝站房屋等，建筑面积共 30,306.00 m²，主要结构形式为钢混、钢结构。构筑物主要为挡水工程：土石坝工程、泄水工程：溢洪道工程、放空洞工程、输水工程：一~六号引水隧洞、发电工程：调压井、压力管道、进厂交通桥、进厂公路及地坪消防水池、蓄水池、鱼池、景观绿化、给排水系统等 35 项，主要结构形式为钢混、锚喷、钢、砼结构。房屋建筑物主要分布成都市高新区天府二街 139 号、黑水县红岩乡、麻窝乡、知木林乡、扎窝乡、龙坝乡、双溜索、热窝、格窝等地，分布较集中，主要于 2009 年和 2022 年建成，截至评估基准日，房屋建筑物处于正常使用中。

4、机器设备

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计 1,335 台(套、辆)，其中：

机器设备主要包括3套140MW水轮发电机组、1套6MW水轮发电机组、2台主变压器,以及配套的励磁系统、调速器等发电设备;低压开关柜、高压开关柜、控制系统、SF6封闭式组合电器(GIS)等配电设备;各种闸门、拦污栅、启闭机、压力管道等金属结构件。设备于2007至2025年间陆续购进,使用正常。

车辆主要包括丰田越野车、柯斯达客车、奥迪轿车、长城皮卡车等,于2003年至2025年间陆续购进,均正常使用中。

电子设备主要包括电脑、空调、打印机等电子设备,于2004年至2025年间陆续购进,使用正常。

毛尔盖公司资产位于四川省阿坝藏族羌族自治州黑水河中游红岩乡至俄石坝河段毛尔盖水电站内,分布地点相对集中。

5、在建工程—土建工程

土建工程为1项渔巴渡变形体监测工程,账面余额158.88万元,未计提减值准备,账面值158.88万元。

6、在建工程—设备安装工程

(1)毛尔盖水电站17.5KV离相封闭母线CT改造是为了光伏电站的对外输电而新增间隔设备。该项目于2025年3月,预计2026年3月完工。截至评估基准日,账面值为不含税设备费。

(2)毛尔盖新能源远控中心主站设备是为了将光伏发电厂的视频监控、发电数据连接到水电站而在水电站侧新增的相关设备。该项目于2025年12月开工,预计2026年6月完工。截至评估基准日,账面值为不含税设备费。

二、评估对象及评估范围

评估对象为毛尔盖公司的股东全部权益价值,涉及评估范围如下:

(一)表内资产、负债

金额单位:人民币万元		
序号	项目	账面价值
1	流动资产	25,223.87
2	非流动资产	742,435.52
	其中:投资性房地产	153.43
	固定资产	736,244.01
	在建工程	329.40
	使用权资产	2,108.84
	递延所得税资产	3,550.62
	其他非流动资产	49.22

序号	项目	账面价值
3	资产合计	767,659.39
4	流动负债	82,246.76
5	非流动负债	555,249.10
6	负债合计	637,495.86
7	股东权益	130,163.53

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,账面价值经天健会计师事务所(特殊普通合伙)进行了专项审计。

(二)表外资产、负债

无表外资产、负债。

三、评估方法

以持续经营为前提,采用资产基础法、收益法两种方法对毛尔盖公司的股东全部权益价值进行评估,对形成的各种初步价值结论进行分析,在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,选取资产基础法结论作为最终评估结论。

基于以下理由,不采用市场法评估:资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业;且不存在足够数量的与目标公司相关行业、相关规模企业的股权交易案例,或虽有交易案例,但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

四、资产基础法评估技术说明

(一)货币资金

1、内容和账面金额

货币资金为本币银行存款,账面值人民币7,130.37万元。

2、核实情况

(1)查阅银行对账单、银行余额调节表的情况

评估人员获取并核对有关会计记录、银行对账单、银行余额调节表等资料,核对结果与账面余额一致。无未达账项。

(2)银行账户函证情况

评估人员获取了审计机构的基准日银行函证,函证结果与银行对账单一致。

3、评估方法

对本币银行存款，按核对无误后的账面价值作为评估价值。

4、评估结果

货币资金评估结果为人民币7,130.37万元，较账面值无增减值。

(二)应收及预付款项

1、内容和账面金额

(1)应收账款

主要为应收国网四川省电力公司售电款，中电建(新星)能源开发有限公司、四川三国竹温泉酒店有限公司房租款，账面余额7,682.83万元、坏账准备0.37万元、账面值7,682.46万元。

(2)预付款项

主要为预付国网四川阿坝州电力有限责任公司黑水县供电分公司电费、中国石油天然气股份有限公司四川成都销售分公司油费等，账面余额107.76万元、坏账准备0.00万元、账面值107.76万元。

(3)其他应收款

主要为应收员工备用金、应收黑水县财政局质保金等，账面余额26.00万元、坏账准备5.95万元、账面值20.05万元。

2、核实情况

(1)应收账款

评估人员对应收账款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收账款，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其可收回性。核实结果表明：

①能全额收回的应收账款1笔，账面金额7,646.15万元；

②已形成坏账的应收账款0笔；

③介于①和②之间的应收账款金额36.68万元，其中：

Aging(账龄)≤1年，36.68万元，占0.44%；

(2)预付款项

评估人员对预付款项进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额预付款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其能收回相应货物形成资产或权利的可能性。核实结果表明：

预付款项是毛尔盖公司预付征地费、材料款等，均为正常经营款项，未发现收货或接受劳务风险。

(3)其他应收款

评估人员对其他应收款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其可收回性。核实结果表明：

①能全额收回的其他应收款0笔；

②已形成坏账的其他应收款0笔；

③介于①和②之间的其他应收款金额26.00万元，其中：

Aging(账龄)≤1年，0.04万元，占0.15%；

1年<Aging≤2年，1.65万元，占6.32%；

2年<Aging≤3年，23.16万元，占89.09%；

Aging(账龄)>5年，1.15万元，占4.44%；

3、评估方法及评估结果

(1)应收账款、其他应收款

在核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，具体分析欠款金额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法评估风险损失，以账面余额减去风险损失后的差额作为应收款项的评估值，计提的坏账准备按0值评估。

1)应收账款

应收账款分类	余额(万元)	风险损失率(%)	风险损失额
1、能全额收回的	7,646.15	0.00	0.00
2、已形成坏账的	0.00	100.00	0.00
3、部分可收回的			
aging≤1 年	36.68	1%	0.37
合计	7,682.83		0.37

2)其他应收款

其他应收款分类	余额(万元)	风险损失率(%)	风险损失额
1、能全额收回的	0.00	-	-
2、已形成坏账的	0.00	100.00	-
3、介于 1 和 2 之间的			
aging≤1 年	0.04	1%	0.0004

其他应收款分类	余额(万元)	风险损失率(%)	风险损失额
1 年<aging≤2 年	1.65	10%	0.16
2 年<aging≤3 年	23.16	20%	4.64
Aging>5 年	1.15	100%	1.15
合计	26.00		5.95

应收账款余额7,682.83万元，风险损失额0.37万元，评估值7,682.46万元，较账面值无增减值。

其他应收账款余额26.00万元，风险损失额5.95万元，评估值20.05万元，较账面值无增减值。

(2)预付款项

评估人员在查阅企业账簿、原始凭证、债权背景、账表核对和数额核实的基础上，根据所能收回的相应货物及根据所能接受的相应劳务形成资产或权利的价值确定预付款项的评估值。预付款项能够收回相应货物或接受相应劳务，按核实后的账面值为评估值。

预付款项账面值107.76万元、评估值107.76万元，较账面值无增减值。

(三)存货

1、种类、金额

存货由原材料组成，品种和数量较多，账面余额 253.17 万元，未计提存货跌价准备，账面值 253.17 万元。

2、核实情况

(1)存货的数量及金额

存货由原材料组成，品种和数量较多，主要包括压力继电器、中压机电磁阀、励磁主控板、调度交换机电源模块、PLC 模拟量模块等材料，主要存放在库房，质量良好，可正常使用。

评估人员着重对企业的存货内控制度进行了核查，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认该企业内控制度严格、健全，查看存货的收、发和保管的单据、账簿，记录完整、清晰。其次，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及所有权归属。再次，对原材料进行抽查盘点，抽查盘点比例占存货的 60%以上。

经核实，存货库房记录真实准确，账簿记录与库房记录一致。

(2)存货的品质

经企业相关人员介绍以及评估人员进行的现场勘察，存货状态为良好，无失效、变质、残损等存货。

3、评估方法

原材料均处于正常使用状况，账面价值主要由支付的材料价款、运杂费等构成，评估人员通过对评估基准日前后购置发票、购置合同以及其他价格信息资料的查询，市场价与账面值变化不大，因此以核实后的账面值确定评估值。

4、存货评估结果

存货评估值253.17万元，较账面值无增减值。

(四)其他流动资产

1、内容及账面金额

其他流动资产系留抵增值税，账面值10,030.05万元。

2、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策，查阅了相关会计凭证、纳税申报表，查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数。账面余额与申报数一致。

3、评估方法

以核实后的账面值作为评估值。

4、评估结果

其他流动资产评估值为10,030.05万元，较账面值无增减值。

(五)投资性房地产

1、内容及账面金额

投资性房地产共5宗，主要为位于青羊区望仙场街1号百花商务楼已出租的1宗商业用途不动产和4个地下车位，总建筑面积1034.32 m²，原始入账价值456.93万元、账面值153.43万元，未计提减值准备，账面值153.43万元。

2、核实情况

评估人员对投资性房地产的权属资料、物理状况、租赁合同约定的租金和租赁期限、后续计量模式、账面值是否含土地等进行了查验。

(1)评估对象权属状况

截至评估基准日，本次申报的5宗地投资性房地产已办理《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，产权登记信息详见下表：

投资性房地产名称	百花商务楼 4 楼 1 号	地下车库-1 层 65 号	地下车库-1 层 83 号	地下车库-1 层 68 号	地下车库-1 层 66 号
坐落	青羊区望仙	青羊区望仙街	青羊区望仙街	青羊区望仙街	青羊区望仙街

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
股东全部权益价值项目·资产评估说明

投资性房地产名称		百花商务楼 4 楼 1 号	地下车库-1 层 65 号	地下车库-1 层 83 号	地下车库-1 层 68 号	地下车库-1 层 66 号
		街 1 号	1 号	1 号	1 号	1 号
房屋 登记 状况	《房屋所有权证》证号	成房权证监证字第 1177409 号	成房权证监证字第 1278907 号	成房权证监证字第 1278910 号	成房权证监证字第 1278912 号	成房权证监证字第 1278914 号
	权利人	毛尔盖水电有限公司	毛尔盖水电有限公司	毛尔盖水电有限公司	毛尔盖水电有限公司	毛尔盖水电有限公司
	结构	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混
	购建日期	2005 年 6 月	2005 年 12 月	2005 年 12 月	2005 年 12 月	2005 年 12 月
	登记用途	商业	车位	车库	车位	车位
	建筑面积 (㎡)	866.88	40.36	46.36	40.36	40.36
	评估面积 (㎡)	866.88	40.36	46.36	40.36	40.36
	房屋总层数	地上 5 层, 地下 1 层	地下 1 层	地下 1 层	地下 1 层	地下 1 层
	所在层数	4 层	负 1 层	负 1 层	负 1 层	负 1 层
土地 登记 状况	《国有土地使用证》证号	青羊国用 (2005)第 3042 号	青羊国用 (2005)第 13854 号	青羊国用 (2005)第 13857 号	青羊国用 (2005)第 13856 号	青羊国用 (2005)第 13855 号
	土地使用权人	毛尔盖水电有限公司	毛尔盖水电有限公司	毛尔盖水电有限公司	毛尔盖水电有限公司	毛尔盖水电有限公司
	性质	出让	出让	出让	出让	出让
	用途	商业	商业	商业	商业	商业
	使用权面积(㎡)	319.89	12.23	16.94	12.23	16.94
	土地使用权终止日期	2041 年 8 月 29 日	2071 年 8 月 29 日	2071 年 8 月 29 日	2071 年 8 月 29 日	2071 年 8 月 29 日

其中:

根据毛尔盖公司提供的资料和评估人员现场查看, 评估对象已出租给个人(朱海贲)作为酒店经营, 评估对象已出租给第三方经营, 其租赁情况详见“评估对象租赁情况一览表”。

评估对象租赁情况一览表

评估对象	投资性房地产名称	产权证编号	用途	建筑面积 (㎡)	2024 年 7 月 31 日租赁情况			
					租赁建筑面积(㎡)	承租方	租金单价(元/月·㎡)	租赁期
1	百花商务楼 4 楼 1 号	成房权证监证字第 1177409 号	商业	866.88	866.88	朱海贲	45 元/㎡·月, 第四年起, 每年递增 7%	2020.04.25-2029.04.24
2	地下车库-1 层	成房权证监证字第	车	40.36	40.36	朱海	300 元/个·月	2020.04.25-2029.04.24

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
股东全部权益价值项目·资产评估说明

评估对象	投资性房地产名称	产权证编号	用途	建筑面积(㎡)	2024年7月31日租赁情况			
					租赁建筑面积(㎡)	承租方	租金单价(元/月·㎡)	租赁期
	65号	1278907号	车位			贡		
3	地下车库-1层83号	成房权证监证字第1278910号	车位	46.36	46.36	朱海贡	300元/个月	2020.04.25-2029.04.24
4	地下车库-1层68号	成房权证监证字第1278912号	车位	40.36	40.36	朱海贡	300元/个月	2020.04.25-2029.04.24
5	地下车库-1层66号	成房权证监证字第1278914号	车位	40.36	40.36	朱海贡	300元/个月	2020.04.25-2029.04.24

(2)评估对象建筑物及使用状况

评估对象建筑物状况详见“评估对象建筑物及使用状况一览表”。

评估对象建筑物及使用状况一览表

评估对象	1	2	3	4	5
投资性房地产名称	百花商务楼4楼1号	地下车库-1层65号	地下车库-1层83号	地下车库-1层68号	地下车库-1层66号
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混
购建日期	2005年6月	2005年12月	2005年12月	2005年12月	2005年12月
建筑面积(㎡)	866.88	40.36	46.36	40.36	40.36
登记用途	商业	车位	车库	车位	车位
实际用途	商业	车位	车库	车位	车位
使用状况	出租	出租	出租	出租	出租
建筑物总层数	地上5层，地下1层	地下1层	地下1层	地下1层	地下1层
所在楼层	4层	负1层	负1层	负1层	负1层
设备设施	通水、电、讯，配备监控系统	通水、电、讯，配备监控系统	通水、电、讯，配备监控系统	通水、电、讯，配备监控系统	通水、电、讯，配备监控系统
装修状况	外墙涂料，室内：内墙刷涂料，石膏板吊顶，木地板或地砖地面(承租方装修)	外墙涂料，室内：内墙及天棚刷涂料，水泥地面	外墙涂料，室内：内墙及天棚刷涂料，水泥地面	外墙涂料，室内：内墙及天棚刷涂料，水泥地面	外墙涂料，室内：内墙及天棚刷涂料，水泥地面
保养状态	一般	一般	一般	一般	一般
区位概况	地处成都市青羊区青羊宫商圈	地处成都市青羊区青羊宫商圈	地处成都市青羊区青羊宫商圈	地处成都市青羊区青羊宫商圈	地处成都市青羊区青羊宫商圈

3、关键性假设及前提

(1)假设已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营业态不会发生重大改变；

(2)投资性房地产的市场价值以不反映针对特定企业的以下因素为假设前提：

①将不同地理位置的房地产进行组合所产生的附加值；

②投资性房地产与其它资产之间的协同作用；

③特定的法定权利或法律约束；

④特定的税收利益或税收负担。

4、评估方法

(1)评估方法选择

根据《资产评估准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，确定本项目投资房地产的评估采用收益法、市场法。

对“百花商务楼4楼1号”，由于评估对象主要用于出租经营，本次采用收益法进行评估。

对地下车位，由于评估对象为住宅配套车位，本次采用市场法进行评估。

(2)评估方法原理

①收益法

收益法是指将被估房地产的未来预期净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算被估房地产价值的方法。基本公式：

$$P = \frac{A_i}{(r - g)} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right] + \frac{V_n}{(1 + r)^n}$$

式中：

P——房地产收益价值；

A_i ——收益期 i 的预期净收益，并假定预期净收益在年末实现；

r——折现率；

g——净收益逐年递增的比率；

n——收益年限；

V_n ——建筑物剩余经济寿命超过土地剩余期限时，建筑物在收益期结束时的价值

预期净收益

根据租赁资料计算净收益，净收益为租赁收入扣除管理费、维修费、保险费、经营税金及附加等运营费用。

租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。

运营费用包括管理费、维修费、保险费、经营税金及附加。其中：经营税金及附加包括房产税、土地使用税、增值税及附加。

计算租赁收入时，有租约限制的，租约期内的租金采用租约所确定的租金，租约期外的租金采用预计的客观租金。

其中：

A、年租赁收入的确定

年租赁收入包括年有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。

a、年有效毛租金收入

根据评估对象所在区域房地产租赁市场情况，以及评估人员调查收集到的有关房地产租赁信息，根据评估对象的具体情况，求取评估对象的市场客观租金和出租率(其中：对租赁期内的租金收益按实际租金收益测算、对租赁期后的租金收益按市场客观租金进行收益测算，租赁期内的出租率按 100%计算)。则：

$$\text{年有效毛租金收入} = \text{租金单价} \times 12 \times \text{出租率}$$

b、租赁保证金、押金等的利息收入：对评估对象租赁期内的租赁保证金、押金等的利息收入按《房屋租赁合同》约定的租赁保证金测算；租赁期后的租赁保证金、押金等的利息收入按 2 个月的市场客观租金测算；利息率取评估基准日的壹年期定期存款利率 0.95%。则其年租赁保证金、押金等的利息收入为：

$$\text{年租赁保证金、押金等的利息收入} = \text{租赁保证金} \times \text{出租率} \times 0.95\%$$

B、年运营费用的确定

年运营费用由管理费、维修费、保险费、经营税金及附加组成。

a、根据评估对象周围社会平均水平和评估对象实际情况，分别确定年管理费率 and 维修费率；

b、经营税金及附加由房产税、土地使用税、增值税及附加等构成，按现行标准，房产税为年有效毛租金收入(不含税价)的 12%，增值税为年有效毛租金收入(不含税价)的 5%(根据委托人提供的“增值税一般纳税人选择简易办法征收备案表”，评估对象为房地产开发老项目，采用简易计税方法)，增值税附加(城建税、教育费附加、地方教育费附加)等为增值税的 12%，土地使用税按评估对象应分摊土地使用权面积计算；

c、保险费按评估对象重置单价的 2‰计算。

则评估对象年运营费用为：

$$\text{年运营费用} = \text{年管理费} + \text{年维修费} + \text{经营税金及附加} + \text{保险费}$$

C、年净收益的确定

$$\text{年净收益} = \text{年租赁收入} - \text{年运营费用}$$

年净收益递增比率的确定

根据评估对象所在区域房地产租赁市场情况,评估对象所在区域的类似不动产租金均呈现出逐年上升的趋势,因此我们采用年净收益逐年递增的公式进行测算,评估人员根据同类不动产租金上涨幅度及评估对象具体情况,取评估对象的年净收益递增比率为 3.0%,且假设年净收益递增比率保持不变。

收益期限

根据毛尔盖公司提供的《国有土地使用证》登记的土地使用权终止日期和评估对象的建成年月,当建筑物的剩余经济寿命年限长于或等于土地使用权的剩余使用年限时,取剩余使用年限较短的土地剩余使用年限为评估对象的收益年期,对土地使用年限到期后的建筑物价值采用成本法估算(其中成新率采用年限法估算),并折现到评估基准日。

折现率

以无风险利率加上风险调整值作为折现率。

无风险利率是指将资金投资于某一项没有任何风险的投资对象所能得到的利息率,通常选取与评估对象收益期限相匹配的国债到期收益率。评估基准日的长期国债到期收益率为 1.85%,评估对象收益期较长,故安全利率应高于无风险利率,本次取值为 2%。

风险调整值根据不动产所在地区的经济现状及未来预测、估值对象的用途及新旧程度等确定。评估人员根据估值对象所在地区的经济现状、用途、规模及新旧程度等因素分析确定风险调整值为 4.0%。

综合上述分析,根据评估对象的实际情况,确定其折现率为:折现率=无风险利率+风险调整值=2%+4.0%=6.0%。

本次评估假设在租约到期后的剩余收益年限内,资本化率保持不变。

②市场法

市场法是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件相似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较。就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素、容积率、剩余使用年限等的差别进行修正。求取评估对象在评估基准日的价格的方法,其基本公式为:

$$\text{比准价格} = \text{比较实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数}$$

$$\times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{使用年限修正系数}$$

5、评估结果

投资性房地产评估值为591.36万元，较账面价值153.43万元增值437.93万元，增值率为285.42%。主要原因：

由于投资性房地产取得时间较早，而近年来成都市房地产市场发展迅速，房地产市场价值有大幅度的上涨，从而导致评估值大幅增值。

6、评估计算过程

案例一、钢混结构——百花商务楼4楼1号(见毛尔盖评估明细表4-7第1项)

(1)资产状况及账面值

资产状况见前述。

截至评估基准日，该房屋账面原值425.93万元，账面净值141.70万元，未计提减值准备，账面值包含土地使用权价值。

(2)评估方法

根据收集的资料情况，本投资性房地产采用收益法评估。

(3)采用收益法评估

①预期净收益

据前述，根据租赁资料计算净收益，净收益为租赁收入扣除管理费、维修费、保险费、经营税金及附加等运营费用。计算租赁收入时，有租约限制的，租约期内的租金采用租约所确定的租金，租约期外的租金采用预计的客观租金。

根据毛尔盖公司提供的《房屋租赁合同》，评估对象的租赁情况如下表：

投资性房地 产名称	产权证编号	用 途	建筑面 积(㎡)	2025 年 12 月 31 日租赁情况			
				租赁建筑 面积(㎡)	承 租 方	租金单价(元/月·㎡)	租赁期
百花商务 楼4楼1号	成房权证监证字 第1177409	商 业	866.88	866.88	朱 海 贵	45 元/㎡·月，第四年 起，每三年递增 7%	2020.04.25-2029.04.24

收集并求取评估对象的市场客观租金

A、收集、选择交易案例

根据成都市房地产租赁市场情况，以及评估人员调查收集到的有关房地产租赁信息，采用比较法求取评估对象在评估基准日的市场客观租金。详见下表：

房屋租赁交易实例与评估对象比较表

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

项目名称	百花商务楼 4 楼	案例一	案例二	案例三
位置	青羊区望仙场街 1 号	青羊区百花西路 1 号	青羊区一环路西二段 2 号	高新区九兴大道 14 号
建筑面积 租金均价 (元/㎡·月, 含税)		50	48	45
租赁面积 (㎡)	866.88	400.00	120.00	192.00
面积类型	建筑面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积
租赁期限	一年起签	一年起签	一年起签	半年起签
租金增长 率	租约期内不增长	租约期内不增长	租约期内不增长	租约期内不增长
税费负担 方式	含增值税,物业服务费、水电费由承租方负担。房产税、保险费、管理费、维修费由出租方负担。	含增值税,物业服务费、水电费由承租方负担。房产税、保险费、管理费、维修费由出租方负担。	含增值税,物业服务费、水电费由承租方负担。房产税、保险费、管理费、维修费由出租方负担。	含增值税,物业服务费、水电费由承租方负担。房产税、保险费、管理费、维修费由出租方负担。
付款方式	按季支付,期初支付	按季支付,期初支付	按季支付,期初支付	按季支付,期初支付
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2025 年 12 月	2025 年 5 月	2025 年 7 月	2025 年 7 月
区位状况	地处成都市高新区科园商圈,区域商业服务网点以临街零售商业为主,商业繁华程度较高	地处成都市高新区科园商圈,区域商业服务网点以临街零售商业为主,商业繁华程度较高	地处成都市高新区科园商圈,区域商业服务网点以临街零售商业为主,商业繁华程度较高	地处成都市高新区科园商圈,区域商业服务网点以临街零售商业为主,商业繁华程度较高
实物状况	办公写字楼,钢混结构,2011 年建成,层高约 3.6 米,面积约 369.34 ㎡,面积较大,较规则矩形,外墙贴面砖,室内中等装修,配套设施设备齐备,自备停车场,车位较紧张,有一定其他可利用空间。	商业综合体,钢混结构,2006 年建成,层高约 3.6 米,面积约 400 ㎡,面积适中,较规则矩形,外墙贴面砖,室内中等装修,配套设施设备较齐备,自备停车场,车位较紧张,有一定其他可利用空间。	商业综合体,钢混结构,2013 年建成,层高约 3.6 米,面积约 120 ㎡,面积较小,较规则矩形,外墙贴面砖,室内中等装修,配套设施设备较齐备,自备停车场,车位较紧张。	办公写字楼,钢混结构,2013 年建成,层高约 3.3 米,面积约 300 ㎡,面积适中,较规则矩形,外墙贴面砖,室内中等装修,配套设施设备较齐备,自备停车场,车位较紧张。
权益状况	权属清晰,无影响	权属清晰,无影响	权属清晰,无影响	权属清晰,无影响

B、建立可比价格基础

a、统一价格内涵

经调查,以上三个可比实例成交价格均为含增值税销项税额的价格。

b、统一财产范围

评估对象与各可比实例财产范围均包含房屋(含房屋装修及与房屋不可分割的附属设施设备)和占用范围内应分摊的出让商业用地使用权价值,均不包含家具家电、特许经营权等内容。

c、统一付款方式

经调查,以上三个可比实例成交价格均为成交日期每半年一次性付清的租金价格。

d、统一融资条件

经调查,以上三个可比实例成交价格均为常规融资条件下的价格,均无任何债权债务限制。

e、统一税费负担

经调查,以上三个可比实例成交价格均为交易双方按政策规定各自负担相应交易税费情况下的价格(含增值税销项税)。

f、统一计价单位

上述可比实例成交价格均为每单位建筑面积平方米每月租赁单价,币种均为人民币,货币单位均为元。

综上所述,可比实例统一比较基础修正情况如下:

比较基础调整表

项目	案例一	案例二	案例三
交易价格(元/㎡.月)	50.00	48.00	45.00
统一财产范围调整值(元/㎡.月)	-	-	-
统一付款方式调整值(元/㎡.月)	-	-	-
统一融资条件调整值(元/㎡.月)	-	-	-
统一税费负担调整值(元/㎡.月)	-	-	-
统一计价单位调整值(元/㎡.月)	-	-	-
统一比较基础后价格(元/㎡.月)	50.00	48.00	45.00

C、交易情况修正

选取的交易实例均为正常交易,以评估对象的交易情况为比较标准 100,三个交易实例的交易情况修正系数为 100/100。

D、市场状况修正

选取的交易实例的成交时间与评估基准日相近,以评估对象的交易日期为比较标准 100,三个交易实例的市场状况修正系数为 100/100。

E、房地产状况调整

房地产状况调整分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

a、区位状况修正

将交易实例的区位状况与评估对象的区位状况进行比较,以评估对象的区位状况为比较标准 100,三个交易案例的区位状况修正系数详见“市场客观租金计算过程表”。

b、实物状况修正

将交易实例的实物状况与评估对象的实物状况进行比较,以评估对象的实物状况为比较标准 100,三个交易实例的实物状况修正系数详见“市场客观租金计算过程表”。

c、权益状况修正

将交易实例的权益状况与评估对象的权益状况进行比较,以评估对象的权益状况为比较标准 100,三个交易实例的权益状况修正系数详见“市场客观租金计算过程表”。

F、计算比较价值

我们认为上述三个比准价格均有一定的可比性,在一定程度上均可体现评估对象的客观租赁价格,综合考虑各种因素,并结合该区域同类房屋的租赁交易价格水平,将三个交易实例修正后的比准价格采用简单算术平均法求得评估对象 1 层的租赁单价为 49.5 元/㎡·月。

市场客观租金计算过程表

项目名称	案例一	案例二	案例三
租金均价(元/㎡·月)	50.00	48.00	45.00
市场状况修正	100 /100	100 /100	100 /100
交易情况修正	100/ 100	100/ 100	100/ 100
区位状况修正	100/ 100	100/ 100	100/ 100
实物状况修正	100/ 100	100/ 94.5	100/ 94.5
权益状况修正	100/ 100	100/ 100	100/ 100
修正价格(元/㎡·月)	50.00	50.80	47.60
综合结果(元/㎡·月)	49.5		

上述租金测算结果为按季初支付的价格,本次评估按净收益在年末实现考虑,故需要将季初支付租金折算到年末支付租金标准,本次评估先计算期初租金,然后计算租赁到期后租金折现过程如下:

季初支付租金标准(元/㎡·月)	49.50
资本化率	6.0%
折算系数	1.035
年末支付租金标准(元/㎡·月)	51.23

租金增长率	3%
租赁到期年限(年)	3.9
租赁到期后的客观租金(元/㎡·月)	57.49

年租赁收入的确定

年租赁收入包括年有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。

I、年有效毛租金收入

根据评估人员的市场调查，房地产的出租率与其用途、楼层、面积、位置等因素相关，本次根据评估对象所在区域房地产租赁市场情况，确定评估对象的出租率为98%。则其年有效毛租金收入为：

年有效毛租金收入=租金单价×12×出租率(详见“收益法测算一览表”)。

II、租赁保证金、押金等的利息收入：租赁保证金、押金等的利息收入按2个月的市场客观租金测算，利息率取评估基准日的一年期定期存款利率0.95%。则其年租赁保证金、押金等的利息收入为：

年租赁保证金、押金等的利息收入=租赁保证金×出租率×0.95%(详见“收益法测算一览表”)。

则：年租赁收入=年有效毛租金收入+年租赁保证金、押金等的利息收入(详见“收益法测算一览表”)。

④年运营费用的确定

年运营费用由管理费、维修费、保险费、经营税金及附加组成。

I、根据评估对象周围社会平均水平和评估对象实际情况，确定年管理费率为年租赁收入的2%；年维修费率为建筑物重置单价的1%计算(评估对象为钢混结构，取建筑物重置单价为2500元/㎡)。

II、经营税金及附加由房产税、土地使用税、增值税及附加等构成，按现行标准，房产税为年有效毛租金收入(不含税价)的12%，增值税为年有效毛租金收入(不含税价)的5%(评估对象为房地产开发老项目，采用简易计税方法)，增值税附加(城建税、教育费附加、地方教育费附加)等为增值税的12%，土地使用税按评估对象应分摊土地使用权面积20元/㎡计算(根据《成都市人民政府关于调整城镇土地使用税年税额标准的通知》，评估对象所在区域为三级区，土地使用税为20元/㎡；根据企业提供评估对象的《国有土地使用证》，确定评估对象容积率为2.71，则土地使用税为20÷2.71=7.38元/㎡)；

III、保险费率按房地产建筑物重置单价的2‰计算(评估对象为钢混结构，取建筑物重置单价为2,500元/㎡)。

则评估对象年运营费用为：

年运营费用=年管理费+年维修费+经营税金及附加+保险费(详见“收益法测算一览表”)。

年净收益的确定

年净收益=年租赁收入-年运营费用(详见“收益法测算一览表”)。

① 年净收益递增比率的确定

根据成都市目前房地产市场的实际情况,评估对象所在区域类似房地产的租金呈现出逐年上升的趋势,因此我们采用年净收益逐年递增的公式进行估算。根据评估人员的调查了解,区域内类似不动产的年租金递增比例一般约为2-5%,本次评估根据评估对象具体情况,取其年净收益逐年递增比率为3.0%,且假设年净收益递增比率保持不变。

③折现率的确定

以无风险利率加上风险调整值作为折现率。

无风险利率是指将资金投资于某一项没有任何风险的投资对象所能得到的利息率,通常选取与评估对象收益期限相匹配的国债到期收益率。评估基准日的长期国债到期收益率为1.85%,评估对象收益期较长,故安全利率应高于无风险利率,本次取值为2%。

风险调整值根据不动产所在地区的经济现状及未来预测、估值对象的用途及新旧程度等确定。评估人员根据估值对象所在地区的经济现状、用途、规模及新旧程度等因素分析确定风险调整值为4.0%。

综合上述分析,根据评估对象的实际情况,确定其折现率为:折现率=无风险利率+风险调整值=2%+4.0%=6.0%。

本次评估假设在剩余收益年限内,资本化率保持不变。

④收益年期的确定

根据毛尔盖公司提供的评估对象的《国有土地使用证》,土地登记终止日期为2041年8月29日,截至评估基准日,评估对象土地剩余使用年限为15.66年;评估对象于2005年6月建成,钢混结构,截至评估基准日剩余经济寿命年限为39.48年。当建筑物剩余经济寿命年限长于土地使用权剩余使用年限,取剩余使用年限较短的土地剩余使用年限为评估对象的收益年期,即收益年限为15.66年。

⑤建筑物在收益期结束时价值的确定

据前述,评估对象占用范围内应分摊土地使用权的剩余使用年限为15.66年,评估对象所在建筑物的剩余使用年限约为39.48年。故本次评估对土地使用年限到期后的建筑物价值采用成本法估算(其中成新率采用年限法估算),并折现到评估基准日。

评估对象为钢混结构，取建筑物评估基准日的重置单价为2,500元/㎡，按2%递增率考虑房屋后期的工程造价增长，则：

土地使用权到期后的工程造价为：2,500×（1+2%）^{15.66}≈3,409元/㎡；

土地使用权到期后房屋的成新率为：（39.48-15.66）÷60×100%≈40%；

土地房屋到期后的市场价值为：3,409×40%≈1,364元/㎡；

故：土地到期后房屋现值=1,364÷（1+6%）^{15.66}≈548元/㎡。

详见“收益法测算一览表”。

⑥收益现值的确定

$$P = \frac{A_i}{(r - g)} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right] + \frac{V_n}{(1 + r)^n}$$

上式中：P——不动产收益价值；A_i——收益期i的预期净收益，并假定预期净收益在年中实现；r——折现率；g——净收益逐年递增的比率；n——收益年限；V_n——建筑物剩余经济寿命超过土地剩余期限时，建筑物在收益期结束时的价值

将各项参数代入公式，得出评估对象的收益现值，详见“收益法测算一览表”。

收益法测算一览表

项目名称			青羊区望仙场街1号百花商务楼4楼1号				合计
租赁情况			朱海贵				
建筑面积(㎡)			866.88				866.88
计税方式			简易计税				
收益期限		起始日期	2025/12/31	2026/4/25	2029/4/25		
		终止日期	2026/4/24	2029/4/24	2041/8/29		
		年限(年)	0.31	3.00	12.35	15.66	
年租赁收入总额	实际租金	——	48.15	51.52	49.50		
	客观租金	——	49.80	53.30	56.50		
	出租率	——	100%	100%	98%		
	有效毛租金	——	597.60	639.60	664.48		
	押金利息	——	1.10	1.10	1.05		
	年租赁收入	——	598.70	640.70	665.53		
年运营费用	年管理费	2%	11.97	12.81	13.31		
	年维修费	1%	25.00	25.00	25.00		
	房产税	12.0%	68.30	73.10	75.94		
	土地使用税	20.0	7.38	7.38	7.38		
	保险费	0.2%	5.00	5.00	5.00		
	增值税	5%	28.46	30.46	31.64		
	城建税及附加	12.0%	3.41	3.65	3.80		

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

项目名称		青羊区望仙场街1号百花商务楼4楼1号			合计
租赁情况		朱海贲			
	小计	149.52	157.40	162.07	
评估价值	年净收益	449.18	483.30	503.46	
	收益年限	0.31	3.00	12.35	15.66
	资本化率	6.0%	6.0%	6.0%	
	递增比率	-	-	3.00%	
	折现系数	0.30	2.62	8.21	
	现值	135	1,268	4,132	5,534
	土地到期后房屋现值	-	-	548	548
	增值税	-	-	-	-
	含税单价	135	1,268	4,679	6,080

⑦评估值的确定

评估值=评估单价×面积

=6,080×866.88

=5,270,630.00元

案例二、钢混结构——地下车库-1层65号(见毛尔盖评估明细表4-7第2项)

(1)资产状况及账面值

资产状况见前述。

截至评估基准日账面原值7.30万元，账面净值2.76万元，未计提减值准备，账面值含土地价值。

(2)评估方法

根据收集的资料情况，本投资性房地产采用市场法评估。

(3)采用市场法评估

①选择可比实例

根据成都市房地产交易市场情况，评估人员根据市场调查以及收集到的有关的房地产交易信息，选取了地段相近，用途相似，结构类型相同的房屋作为比较。

房地产交易案例说明表

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
坐落	青羊区望仙场街1号地下车库-1层65号	四川省成都市金牛区金沙路169号	成都市青羊区清江西路90号	四川省成都市青羊区槐树街51号附1号
交易价格(元/个，不含增值税)	待估	158,000	156,000	160,000
税费负担	买卖双方各自负税	买卖双方各自负税	买卖双方各自负税	买卖双方各自负税

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
司股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
币种		人民币	人民币	人民币	人民币
交易价格内涵		每个车位价格	每个车位价格	每个车位价格	每个车位价格
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间		2025 年 12 月	2024 年 6 月	2024 年 6 月	2024 年 7 月
区位状况	区域类型	地处成都市青羊区青羊宫商圈,属区级商业中心	地处成都市青羊区沙湾商圈,属区级商业中心	地处成都市青羊区金沙商圈,属区级商业中心	地处成都市青羊区槐树街商圈,属区级商业中心
	基础设施完善度	通上水、下水、电、气、路、讯,基础设施完善,且保障度较高	通上水、下水、电、气、路、讯,基础设施完善,且保障度较高	通上水、下水、电、气、路、讯,基础设施完善,且保障度较高	通上水、下水、电、气、路、讯,基础设施完善,且保障度较高
	区域商业区级别	区级商业区	区级商业区	区级商业区	区级商业区
	商服繁华度	商业繁华程度较高	商业繁华程度较高	商业繁华程度较高	商业繁华程度较高
	距商服中心距离	距区级商服中心约 600 米,区域内有一般性零售商服设施分布,满足日常生活需要	距区级商服中心约 800 米,区域内有一般性零售商服设施分布,满足日常生活需要	距区级商服中心约 800 米,区域内有一般性零售商服设施分布,满足日常生活需要	距区级商服中心约 600 米,区域内有一般性零售商服设施分布,满足日常生活需要
	道路通达度	评估对象区域内有望仙场街、百花路、一环路等主次道路,路网密集度及道路通达度较高。	评估对象区域内有金沙路、金沙横街、二环路等主次道路,路网密集度及道路通达度较高。	评估对象区域内有清江西路、蜀金路、二环路等主次道路,路网密集度及道路通达度较高。	评估对象区域内有槐树街、中同仁路、一环路等主次道路,路网密集度及道路通达度较高。
	公用服务设施完备度	区域配备有幼儿园、社区服务中心等,教育与社会福利设施完善度较高	区域配备有幼儿园、社区服务中心等,教育与社会福利设施完善度较高	区域配备有幼儿园、社区服务中心等,教育与社会福利设施完善度较高	区域配备有幼儿园、社区服务中心等,教育与社会福利设施完善度较高
实物状况	周边物业类型	商办或商住综合楼	商办或商住综合楼	商办或商住综合楼	商办或商住综合楼
	物业整体形象	建筑较美观、管理较好,总体形象较优	建筑较美观、管理较好,总体形象较优	建筑较美观、管理较好,总体形象较优	建筑较美观、管理较好,总体形象较优
	临街状况	一面临街	两面临街	两面临街	两面临街
	临街道路类型	小区外混合型道路、无交通管制	小区外混合型道路、无交通管制	小区外混合型道路、无交通管制	小区外混合型道路、无交通管制
	物业类型	住宅配套车位	住宅配套车位	住宅配套车位	住宅配套车位
	购物条件(距离大型综合购物中心)	约 600 米	约 800 米	约 800 米	约 600 米
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建筑层高	层高约 4 米	层高约 4 米	层高约 4 米	层高约 4 米
	建筑面积	建筑面积约 40.36 m ² , 面积较大	建筑面积约 38.82 m ² , 面积较大	建筑面积约 38.27 m ² , 面积较大	建筑面积约 40 m ² , 面积较大
	形状或户型	标准车位	标准车位	标准车位	标准车位

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
	装修情况	外墙涂料,室内为简单装修	外墙涂料,室内为简单装修	外墙涂料,室内为简单装修	外墙涂料,室内为简单装修
	其他配套设施状况	通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路,配套设施较好	通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路,配套设施较好	通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路,配套设施较好	通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路,配套设施较好
	出入口便利程度	便利程度较高	便利程度一般	便利程度一般	便利程度一般
	楼龄及成新度	2005 年底建成并投入使用,成新度约 70%	2004 年底建成并投入使用,成新度约 70%	约 2007 年底建成并投入使用,成新度约 70%	约 2002 年建成并投入使用,成新度约 65%
权益状况	土地用途及剩余使用年限	为出让住宅用地,剩余 45.66 年	为出让住宅用地,剩余年限相当	为出让住宅用地,剩余年限相当	为出让住宅用地,剩余年限相当
	规划限制条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	用益物权及担保物权设立	未设立	未设立	未设立	未设立
	租赁或占用	已出租	未出租	未出租	未出租
	拖欠税费情况	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及
	查封等权利限制情况	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰

②建立比较基础

统一财产范围

评估对象与各可比实例财产范围均包含房屋(含房屋装修及与房屋不可分割的附属设施设备)和占用范围内应分摊的出让住宅用地使用权价值,均不包含家具家电、入学指标、户口指标、特许经营权等内容。

统一付款方式

经调查,以上三个可比实例成交价格均为成交日期一次性付清的价格。

统一融资条件

经调查,以上三个可比实例成交价格均为常规融资条件下的价格,均无任何债权债务限制。

统一税费负担

经调查,以上三个可比实例成交价格均为交易双方按政策规定各自负担相应交易税费情况下且不含增值税销项税额的价格。

统一计价单位

上述可比实例成交价格均为每单位建筑面积平方米单价,币种均为人民币,货币单位均为元。

综上所述，可比实例统一比较基础修正情况如下：

比较基础调整表

项目	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易价格(元/个，不含增值税)	待估	158,000	156,000	160,000
统一财产范围修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一付款方式修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一融资条件修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一税费负担修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一计价单位修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一比较基础后价格(元/个)		158,000	156,000	160,000

③交易情况修正

选取的交易实例均为正常交易，以评估对象的交易情况为比较标准100，三个交易实例的交易情况修正系数为100/100。

④市场状况修正

选取的交易实例的成交时间与价值时点较近，以评估对象的交易日期为比较标准100，三个交易实例的市场状况修正系数为100/100。

⑤区位状况修正

将交易实例的区位状况与评估对象的区位状况进行比较，以评估对象的区位状况为比较标准100，三个交易案例的区位状况修正系数详见评估对象比较因素条件指数表。

⑥实物状况修正

将交易实例的实物状况与评估对象的实物状况进行比较，以评估对象的实物状况为比较标准100，三个交易实例的实物状况修正系数详见评估对象比较因素条件指数表。

⑦权益状况修正系数表

将交易实例的权益状况与评估对象的权益状况进行比较，以评估对象的权益状况为比较标准100，三个交易实例的权益状况修正系数详见评估对象比较因素条件指数表。

评估对象比较因素条件指数表

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易情况		100.00	100/100	100/100	100/100
交易时间		100.00	100/100	100/100	100/100
区 况 位 状	区域类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100.00	100/100	100/100	100/100

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
	区域商业区级别	100.00	100/100	100/100	100/100
	商服繁华度	100.00	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离	100.00	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100.00	100/100	100/100	100/100
	公用服务设施完备度	100.00	100/100	100/100	100/100
	周边物业类型	100.00	100/100	100/100	100/100
区位状况小计		100.00	100/100	100/100	100/100
实物状况	物业整体形象	100.00	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100.00	100/101	100/101	100/101
	临街道路类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	物业类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	购物条件(距离大型综合购物中心)	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑层高	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100.00	100/100	100/100	100/100
	形状或户型	100.00	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	其他配套设施状况	100.00	100/100	100/100	100/100
	出入口便利程度	100.00	100/97	100/97	100/97
	楼龄及成新度	100.00	100/100	100/100	100/100
实物状况小计		100.00	100/98	100/98	100/98
权益状况	土地用途及剩余使用年限	100.00	100/100	100/100	100/100
	规划限制条件	100.00	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	用益物权及担保物权设立	100.00	100/100	100/100	100/100
	租赁或占用	100.00	100/101	100/101	100/101
	拖欠税费情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	查封等权利限制情况	100.00	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100.00	100/100	100/100	100/100
权益状况小计		100.00	100/101	100/101	100/101

⑧评估单价的确定

将三个交易实例修正后的比准价格采用简单算术平均法求得估价对象的评估单价为16.0万元/个，详见综合单价计算表。

综合单价计算表

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易价格(元/个，不含增值税)	待估	158,000	156,000	160,000
交易情况修正	100.00	100/100	100/100	100/100
市场状况修正	100.00	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100.00	100/100	100/100	100/100

实物状况修正	100.00	100/98	100/98	100/98
权益状况修正	100.00	100/101	100/101	100/101
比准价		159,628	157,608	161,649
综合结果(元/个, 取整至千位数, 不含增值税)	160,000			

⑨评估值的确定

评估值=评估单价×车位数量

=160,000×1.0

=160,000 元

(六)固定资产——房屋建筑物

1、种类及账面金额

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，账面值533,231.05万元，其中：

房屋：19项，账面原价46,568.65万元、账面净值34,585.21万元，未计提减值准备，账面价值34,585.21万元。

构筑物：35项，账面原价660,037.51万元、账面净值499,029.40万元，已计提减值准备383.56万元，账面价值498,645.84万元。

2、核实情况

(1)类型、分布、购建日期及结构形式

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，共计53项。其中：房屋18项，主要为水电大厦办公楼、毛尔盖电站的厂房、主楼、副楼、宿舍楼、车间管理房、门卫房、羽毛球馆、生态机组电站的主厂房、副厂房、值班室、光伏热窝站房屋、光伏格窝站房屋等，建筑面积共30,306.00 m²，主要结构形式为钢混、钢结构。构筑物主要为挡水工程：土石坝工程、泄水工程：溢洪道工程、放空洞工程、输水工程：一至六号引水隧洞、发电工程：调压井、压力管道、进厂交通桥、进厂公路及地坪消防水池、蓄水池、鱼池、景观绿化、给排水系统等35项，主要结构形式为钢混、锚喷、钢、砼结构。房屋建筑物主要分布成都市高新区天府二街139号、黑水县红岩乡、麻窝乡、知木林乡、扎窝乡、龙坝乡、双溜索、慈坝乡格窝村、知木林镇，分布较集中，主要于2009年和2025年建成，截至评估基准日，房屋建筑物处于正常使用中。

(2)占用土地情况

毛尔盖公司位于成都市高新区天府二街139号水电大厦办公占用的分摊土地使用权1宗，分摊土地使用权面积111.61 m²，土地使用权类型为出让，用途为商务金融用地；位于黑水县红岩乡、麻窝乡、知木林乡、扎窝乡、龙坝乡、双溜索等毛尔盖水电站拥有的土地使用权共4宗，总土地使用权面积10,188,402.99 m²，

土地使用权类型均为划拨,用途分别为水电(库区)、水电(厂区)、水电(生态机组)、水电(引水闸门)用地。

(3)日常维护情况

均由专业物业管理公司负责日常维护和管理。

(4)折旧及计提减值政策

折旧政策:采用直线法折旧,房屋建筑物折旧年限为5~60年,残值率5%。

计提减值准备政策:当房屋建筑物的可收回金额低于其账面价值时,即表明资产发生了减值,确认资产减值损失,并将资产的账面价值减记至可收回金额。

(5)产权瑕疵或者权属资料不完善情形

①产权登记情况

评估范围内的2幢房屋,建筑面积2,565.63 m²,截至评估报告日存在如下权属事项:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	产权瑕疵
1	光伏热窝站房屋	钢混	2025 年 5 月	1,223.11	未办理《不动产权证书》
2	光伏格窝站房屋	钢混	2025 年 5 月	1,342.52	未办理《不动产权证书》
	合计			2,565.63	

②他项权利状况

2024年7月26日毛尔盖公司将本次申报位于四川省阿坝州黑水河毛尔盖水电站下的房屋建筑物(房屋13项,建筑面积26,518.71 m²,构筑物35项)及土地使用权(4宗,土地使用权面积10,188,402.99 m²)抵押给国家开发银行四川省分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市锦江区支行、中国农业银行股份有限公司黑水县支行、阿坝农村商业银行股份有限公司黑水支行,抵押贷款金额共400,200万元,抵押期限为2024年7月30日至2046年7月30日。

(6)账面原价构成情况

房屋建筑物的账面原价主要由工程造价及待摊费用构成。

(7)主要房屋建筑物情况

①水电大厦办公楼

该房屋位于成都市高新区天府二街139号,于2009年6月建成并投入使用,建筑面积693.26 m²。钢混结构,地上28层,评估对象位于第18层,层高约3.5m,该房屋已办理《不动产权证书》,权证编号为川(2019)成都市不动产权第0385841号,其主要结构特征及装修标准:

基础：钢筋混凝土箱型基础。主体结构：现浇钢筋混凝土梁、板、柱承重，砖墙维护。房屋外墙玻璃幕墙，内墙刷涂料，天棚石膏板吊顶，地砖地面，木门、塑钢窗，钢筋混凝土现浇屋面，屋面作防水处理。

配套设备设施：通上水、通下水、通电、通讯、通路，消防喷淋系统、监控系统等。

②厂房(毛尔盖电站)

该房屋位于黑水县龙坝乡，于2011年3月建成并投入使用，建筑面积10,819.85㎡，钢混结构，地上整体1层、局部3层、地下3层，地上整体层高约20~30米，地下层高约6m，该房屋已办理《不动产权证书》，权证编号为川(2025)黑水县不动产权第0002038号，其主要结构特征及装修标准：

主体呈较规则矩形，为钢混结构，基础为箱形基础。

装修情况：外墙刷涂料，乳胶漆墙面，天棚刷涂料或石膏板吊顶，楼地面铺地砖，装饰木门、塑钢窗，现浇钢筋混凝土屋面板，屋面做防水处理。

配套设备设施：通上水、通下水、通电、通讯、通路，消防喷淋系统、监控系统等。

③挡水工程：土石坝工程

该构筑物为毛尔盖水电站拦水坝工程，于2011年3月建成并投入使用，该工程结构为砾石土结构，大坝长470.62m、大坝高147m、坝顶宽12m，系黑水河流域水电规划“二库五级”中的第三级第二个水库式引水电站，上游与竹格多电站衔接，下游为色尔古梯级，相应库容5.35亿m³，调节库容4.44亿m³。

3、关键性假设及前提

(1)假设被评估企业按目前的经营方式持续经营。

(3)假设被评估不动产按目前的实际使用方式发挥效用，并对企业贡献效益。

(3)对存在产权瑕疵或者权属资料不完善的房屋建筑物，假设其产权的完备不存在任何法律障碍，且不考虑产权完备中可能发生的费用对评估结论的影响。

4、评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，确定本项目房屋建筑物采用成本法、市场法评估。

对位于成都市高新区天府二街139号的水电大厦办公楼采用市场法评估；

对位于黑水县毛尔盖水电站的房屋建筑物采用成本法评估。

对位于黑水县光伏电站的房屋采用收益法在光伏资产组中评估。

5、市场法具体运用

市场法原理：在求取一宗不动产价值时，依据替代原理，将被估不动产与在评估基准日近期有过交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动产的已知价格进行交易情况、交易日期、不动产状况等因素修正，得出被估不动产在评估基准日的价值。基本公式：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

P ——被估不动产市值	P' ——可比实例交易价值
A ——交易情况修正系数， 正常交易情况指数 $A = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}} = \frac{100}{()}$	B ——交易日期修正系数， 评估基准日价格指数 $B = \frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}} = \frac{()}{100}$
C ——区位状况修正系数， 被估不动产区位状况指数 $C = \frac{\text{被估不动产区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}} = \frac{100}{()}$	D ——实物状况修正系数， 被估不动产实物状况指数 $D = \frac{\text{被估不动产实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}} = \frac{100}{()}$
E ——不动产权利状况修正系数 $E = \frac{100}{0} = \frac{\text{被估不动产权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}}$	

6、成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1)重置成本的确定

重置成本由工程造价(含分摊的施工辅助工程)、应分摊的建设征地移民安置补偿费用、独立费用、资金成本四部分之和，扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

①工程造价

包括土建工程、安装工程、装饰工程三部分，工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。

税前工程造价：对有完整工程决(结)算资料的房屋建筑物，根据其决(结)算工程量，按现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，采用调整法测算其建安费用；

对无工程决(结)算资料或无完整工程决(结)算资料的房屋建筑物，根据现场勘察所掌握的建筑、结构特征及实物工程量等，结合现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格或评估人员收集掌握的该地区同类

或类似建筑物的现行造价适用指标,通过分析、测算和比较后,合理确定其建安费用。

增值税销项税额:按税前工程造价的 9%计算。

②应分摊的建设征地移民安置补偿费用

建设征地移民安置补偿费用根据实际发生,结合物价指数调整确定,并计算建设征地移民安置补偿费用占工程造价的比例。应分摊的建设征地移民安置补偿费用根据建设征地移民安置补偿费用占工程造价的比例乘以工程造价确定。

③独立费用

建设单位为建设工程而投入的除工程造价外的其他服务性费用,包括:项目建设管理费、科研勘察设计费。其中项目建设管理费包括:工程建设管理费、建设征地移民安置管理费、工程建设监理费、移民综合监理费、咨询服务费、项目技术经济评审费、水电工程质量检查检测费、水电工程定额标准编制管理费、项目验收费;科研勘察设计费包括:施工科研试验费、勘察设计费。

④资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本,按资金利息考虑。

根据水电站合理建设工期,利率参考评估基准日贷款市场报价利率(LPR)计算,并设定资金均匀投入。则:

$$\text{资金成本} = \left(\text{工程造价} + \text{应分摊的建设征地移民安置补偿费用} + \text{独立费用} \right) \\ * \text{工期} * \frac{1}{2} * \text{利率}$$

⑤可抵扣的增值税进项税额

工程造价的增值税进项税率为 9%,工程建设监理费、咨询服务费、勘察设计费等增值税进项税率为 6%。

(2)成新率的确定

①对价值量大的房屋及水工建筑物,采用年限法和勘察法综合确定成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率} N_2 \times 60\%$$

②对价值量小的房屋以及水工建筑物,直接以年限法确定成新率。

有关公式及参数说明如下:

$$\text{年限成新率} N_1 = \left(1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \right) \times 100\%$$

尚可使用年限:以剩余经济寿命年限【经济寿命年限减去已使用年限的余值】为基础,考虑房屋建筑物大修状况等合理确定,由于本次房屋建筑物占用的土地性质均为划拨,对于划拨土地上的房屋建筑物不考虑土地剩余使用年限对房屋建筑物剩余经济寿命年限的影响。

经济寿命年限:根据结构类型、用途和使用条件等确定,见下表:

房屋结构	生产用房(年)	非生产用房(年)
钢混结构	50	60
砖混结构	40	50
钢	50	55
主要水工建筑物	60	
附属水工建筑物	10~30	

勘察成新率 N_2 ,根据《房屋完损等级评定标准》,实地勘察房屋结构、装饰和设备设施的完好情况,采用百分制打分法确定其完好分值,按下式确定:

$$\text{勘察成新率 } N_2 = \left(\text{结构完好分值} \times G + \text{装饰完好分值} \times Z + \text{设备完好分值} \times S \right) \%$$

G、Z、S分别为各类型房屋结构、装饰、设备三个部分的分值权重系数。

7、评估结果

金额单位:人民币万元

类别	账面值			评估值		增值额		增值率%	
	原值	减值准备	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋	46,568.65		34,585.21	51,794.46	40,130.51	5,225.82	5,545.30	11.22	16.03
构筑物	660,037.51	383.56	498,645.84	741,172.35	569,150.58	81,134.84	70,121.18	12.29	14.05
合计	706,606.16		533,231.05	792,966.81	609,281.09	86,360.65	76,050.04	12.22	14.26

增减值情况及原因分析:

房屋建筑物类固定资产评估值609,281.09万元,较账面值533,231.05万元增值76,050.04万元,增值率14.26%。主要原因:

(1)房屋重置成本较账面原价增值5,225.82万元,增值率11.22%,原因为:由于房屋建成时间较早,评估基准日的建筑市场人工和建筑材料等均有一定幅度的上涨,导致工程造价的上涨,从而表现为重置成本增值。房屋评估值较账面值增值5,545.30万元,增值率16.03%,原因为:由于重置成本增值以及本次评估采用的部分房屋建筑物经济耐用年限长于企业采用的会计折旧年限导致评估值增值。

(2)构筑物重置成本较账面原价增值81,134.84万元,增值率12.29%,原因为:由于构筑物建成时间较早,评估基准日的建筑市场人工和建筑材料等均有一定幅度的上涨,导致工程造价的上涨,从而表现为重置成本增值。构筑物评估值较账

面值增值70,121.18万元，增值率14.25%，原因：由于重置成本增值导致评估值增值。

8、特别事项说明

(1)本次申报房屋其中2幢，建筑面积2,565.63 m²，尚未办理《不动产权证书》，评估中假设产权持有者完备其产权不存在任何法律障碍，且不考虑产权完备中可能发生的费用对评估值的影响。

(2)2024年7月26日毛尔盖公司将本次申报位于四川省阿坝州黑水河毛尔盖水电站下的房屋建筑物(房屋13项，建筑面积26,518.71 m²，构筑物35项)及土地使用权(4宗，土地使用权面积10,188,402.99 m²)抵押给国家开发银行四川省分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市锦江区支行、中国农业银行股份有限公司黑水县支行、阿坝农村商业银行股份有限公司黑水支行，抵押贷款金额共400,200万元，抵押期限为2024年7月30日至2046年7月30日。

9、典型案例

案例一：钢混结构——水电大厦 18 层 1 号办公楼(见毛尔盖公司评估明细表 4-8-1 第 1 项)

(1)工程概况

资产状况见前述。

截至评估基准日，该房屋账面原值1,085.58万元，账面净值597.30万元，未计提减值准备，账面值含土地价值。

(2)评估方法

根据该房屋的特点、资料收集情况，采用市场法评估。

(3)采用市场法评估

①选择可比实例

根据成都市房地产交易市场情况，评估人员根据市场调查以及收集到的有关的房地产交易信息，选取了地段相近，用途相似，结构类型相同的房屋作为比较。

房地产交易案例说明表

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
坐落	成都市高新区天府二街 139 号	成都市高新区吉庆三路 333 号	成都市高新区天府二街 138 号	成都市高新区天府二街
交易价格(元/㎡)	待估	10,000	10,000	11,000
税费负担	买卖双方各自负税	买卖双方各自负税	买卖双方各自负税	买卖双方各自负税
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
币种	人民币	人民币	人民币	人民币

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易价格内涵		每平方米建筑面积 价格	每平方米建筑面积 价格	每平方米建筑面积 价格	每平方米建筑面积 价格
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间		2025 年 12 月	2026 年 1 月	2026 年 1 月	2026 年 2 月
区域状况	基础设施完善度	通上水、下水、电、 气、路、讯，基础设 施完善，且保障度较 高	通上水、下水、电、 气、路、讯，基础设 施完善，且保障度较 高	通上水、下水、电、 气、路、讯，基础设 施完善，且保障度较 高	通上水、下水、电、 气、路、讯，基础设 施完善，且保障度较 高
	区域商业区 级别	地处成都市城南世 纪城商圈，属区级商 业中心	地处成都市城南世 纪城商圈，属区级商 业中心	地处成都市城南世 纪城商圈，属区级商 业中心	地处成都市城南世 纪城商圈，属区级商 业中心
	商服繁华度	位于高新区世纪城， 商业繁华程度较高	位于高新区世纪城， 商业繁华程度较高	位于高新区世纪城， 商业繁华程度较高	位于高新区世纪城， 商业繁华程度较高
	距商服中心 距离	距区级商服中心约 1000 米，区域内有 一般性零售商服设 施分布，满足日常生 活需要	距区级商服中心约 1000 米，区域内有 一般性零售商服设 施分布，满足日常生 活需要	距区级商服中心约 1000 米，区域内有 一般性零售商服设 施分布，满足日常生 活需要	距区级商服中心约 1000 米，区域内有 一般性零售商服设 施分布，满足日常生 活需要
	商业服务网 点配置状况	区域商业服务网点 以社区大型超市、临 街底商为主，配套一 般	区域商业服务网点 以社区大型超市、临 街底商为主，配套一 般	区域商业服务网点 以社区大型超市、临 街底商为主，配套一 般	区域商业服务网点 以社区大型超市、临 街底商为主，配套一 般
	道路通达度	区域内有天府大道、 天府二街等主次道 路，路网密集度及道 路通达度较高。	区域内有天府大道、 吉瑞五路等主次道 路，路网密集度及道 路通达度较高。	区域内有天府大道、 天府二街等主次道 路，路网密集度及道 路通达度较高。	区域内有天府大道、 吉泰一路等主次道 路，路网密集度及道 路通达度较高。
	公交便捷度	有 4 路以上公交通 过，公交便捷度高	有 4 路以上公交通 过，公交便捷度高	有 4 路以上公交通 过，公交便捷度高	有 4 路以上公交通 过，公交便捷度高
	总楼层及所 处楼层	总 28 层，位于 18 层	总 28 层，位于高区	总 36 层，位于低区	总 30 层，位于中区
	朝向及采光	南北朝向，采光好	南北朝向，采光好	南北朝向，采光好	南北朝向，采光好
	周边物业类 型	商办或商住综合楼	商办或商住综合楼	商办或商住综合楼	商办或商住综合楼
实物状况	物业整体形 象	建筑较美观、管理 好，总体形象优	建筑较美观、管理较 好，总体形象较优	建筑较美观、管理较 好，总体形象较优	建筑较美观、管理较 好，总体形象较优
	临街状况	不临街，临街状况优	不临街，临街状况优	不临街，临街状况优	不临街，临街状况优
	临街道路类 型	临混合型道路、无交 通管制	临混合型道路、无交 通管制	临混合型道路、无交 通管制	临混合型道路、无交 通管制
	物业类型	甲级写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼
	购物条件 (距离大型 综合购物中	距大型购物中心约 500 米	距大型购物中心约 500 米	距大型购物中心约 500 米	距大型购物中心约 500 米

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
心)				
距公交车站距离	距社区公交站约 200 米	距社区公交站约 100 米	距社区公交站约 100 米	距社区公交站约 100 米
距地铁站距离	距地铁站距离约 500 米	距地铁站距离约 500 米	距地铁站距离约 500 米	距地铁站距离约 500 米
交通配套条件	自备停车场且车位充足	自备停车场且车位充足	自备停车场且车位充足	自备停车场且车位充足
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
建筑层高	层高约 3 米	层高约 3 米	层高约 3 米	层高约 3 米
建筑面积	建筑面积 693.26 m ² , 面积较大	建筑面积约 644 m ² , 面积较大	建筑面积约 650 m ² , 面积较大	建筑面积约 269 m ² , 面积适中
形状或户型	较规则矩形, 户型较好	较规则矩形, 户型较好	较规则矩形, 户型较好	较规则矩形, 户型较好
装修情况	外墙涂料, 室内精装修	外墙涂料, 室内精装修	外墙涂料, 室内精装修	外墙涂料, 室内精装修
其他配套设施状况	通上水、通下水、通电、通讯、通路, 并含办公设备等, 配套设施齐全	通上水、通下水、通电、通讯、通路, 配套设施一般	通上水、通下水、通电、通讯、通路, 配套设施一般	通上水、通下水、通电、通讯、通路, 配套设施一般
楼龄及成新度	2010 年底建成并投入使用, 成新度约 75%	约 2014 年底建成并投入使用, 成新度约 82%	约 2010 年底建成并投入使用, 成新度约 75%	约 2017 年建成并投入使用, 成新度约 85%
权益状况	土地用途及剩余使用年限	为出让商业用地, 剩余 19.79 年	为出让商业用地, 剩余年限与评估对象相当	为出让商业用地, 剩余年限与评估对象相当
	规划限制条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有
	用益物权及担保物权设立	未设立	未设立	未设立
	租赁或占用	已出租	已出租	已出租
	拖欠税费情况	不涉及	不涉及	不涉及
	查封等权利限制情况	不涉及	不涉及	不涉及
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰

②建立比较基础

统一财产范围

评估对象与各可比实例财产范围均包含房屋(含房屋装修及与房屋不可分割的附属设施设备)和占用范围内应分摊的出让商业用地使用权价值,均不包含家具家电、入学指标、户口指标、特许经营权等内容。

统一付款方式

经调查,以上三个可比实例成交价格均为成交日期一次性付清的价格。

统一融资条件

经调查,以上三个可比实例成交价格均为常规融资条件下的价格,均无任何债权债务限制。

统一税费负担

经调查,以上三个可比实例成交价格均为交易双方按政策规定各自负担相应交易税费情况下且不含增值税销项税额的价格。

统一计价单位

上述可比实例成交价格均为每单位建筑面积平方米单价,币种均为人民币,货币单位均为元。

综上所述,可比实例统一比较基础修正情况如下:

比较基础调整表

项目	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易价格(元/㎡,不含增值税)	待估	10,000	10,000	11,000
统一财产范围修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一付款方式修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一融资条件修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一税费负担修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一计价单位修正(%)	0%	0%	0%	0%
统一比较基础后价格(元/㎡)		10,000	10,000	11,000

③交易情况修正

选取的交易实例均为正常交易,以评估对象的交易情况为比较标准100,三个交易实例的交易情况修正系数为100/100。

④市场状况修正

选取的交易实例的成交时间与价值时点较近,以评估对象的交易日期为比较标准100,三个交易实例的市场状况修正系数为100/100。

⑤区位状况修正

将交易实例的区位状况与评估对象的区位状况进行比较,以评估对象的区位状况为比较标准100,三个交易案例的区位状况修正系数详见商业房地产、办公房地产比较因素条件指数表。

⑥实物状况修正

将交易实例的实物状况与评估对象的实物状况进行比较,以评估对象的实物状况为比较标准100,三个交易实例的实物状况修正系数详见商业房地产、办公房地产比较因素条件指数表。

⑦权益状况修正系数表

将交易实例的权益状况与评估对象的权益状况进行比较,以评估对象的权益状况为比较标准100,三个交易实例的权益状况修正系数详见商业不动产及办公不动产比较因素条件指数表。

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易情况		100.00	100/100	100/100	100/100
交易时间		100.00	100/100	100/100	100/100
区位状况	基础设施完善度	100.00	100/100	100/100	100/100
	区域商业区级别	100.00	100/100	100/100	100/100
	商服繁华度	100.00	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离	100.00	100/100	100/100	100/100
	商业服务网点配置状况	100.00	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100.00	100/100	100/100	100/100
	公交便捷度	100.00	100/100	100/100	100/100
	总楼层及所处楼层	100.00	100/100	100/100	100/101
	朝向及采光	100.00	100/100	100/100	100/100
	周边物业类型	100.00	100/100	100/100	100/100
区位状况小计		100.00	100/100	100/100	100/101
实物状况	物业整体形象	100.00	100/98.5	100/98.5	100/98.5
	临街状况	100.00	100/100	100/100	100/100
	临街道路类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	物业类型	100.00	100/100	100/100	100/100
	购物条件(距离大型综合购物中心)	100.00	100/100	100/100	100/100
	距公交车站距离	100.00	100/101	100/101	100/101
	距地铁站距离	100.00	100/100	100/100	100/100
	交通配套条件	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑层高	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100.00	100/100	100/100	100/101.5
	形状或户型	100.00	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100.00	100/100	100/100	100/102
	其他配套设施状况	100.00	100/94	100/94	100/94

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
楼龄及成新度	100.00	100/100	100/100	100/100
实物状况小计	100.00	100/93.5	100/93.5	100/97
权益状况	土地用途及剩余使用年限	100.00	100/100	100/100
	规划限制条件	100.00	100/100	100/100
	共有情况	100.00	100/100	100/100
	用益物权及担保物权设立	100.00	100/100	100/100
	租赁或占用	100.00	100/100	100/100
	拖欠税费情况	100.00	100/100	100/100
	查封等权利限制情况	100.00	100/100	100/100
	权属清晰情况	100.00	100/100	100/100
权益状况小计	100.00	100/100	100/100	100/100

⑧评估单价的确定

将三个交易实例修正后的比准价格采用简单算术平均法求得估价对象的评估单价为10,870元/㎡，详见综合单价计算表。

综合单价计算表

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易价格(元/㎡，不含增值税)	待估	10,000	10,000	11,000
交易情况修正	100.00	100/100	100/100	100/100
市场状况修正	100.00	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100.00	100/100	100/100	100/101
实物状况修正	100.00	100/93.5	100/93.5	100/97
权益状况修正	100.00	100/100	100/100	100/100
比准价		10,695	10,695	11,228
综合结果(元/㎡，不含增值税)	10,870			

⑨评估值的确定

评估值=评估单价×建筑面积

$$=10,870.00 \times 693.26$$

$$=7,535,736.00(\text{元, 四舍五入至个元位})$$

案例二：钢混结构——厂房(毛尔盖电站)(见毛尔盖公司评估明细表 4-8-1 第 13 项)

(1)资产状况及账面净值

资产状况见前述。

截至评估基准日，该房屋账面原值32,953.83万元，账面净值24,947.01万元，未计提减值准备，账面值含土地价值。

(2)评估方法

该房屋采用成本法评估，评估值=重置成本×成新率

(3)重置成本的确定

重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分之和，扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

①工程造价

包括土建工程、安装工程、装饰工程三部分，工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。

本次评估根据收集到的该房屋的工程结算资料，结合现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，确定评估对象在现行定额水平的工程造价(含税)为199,237,021.00元，合18,410.00元/㎡。

工程造价测算表

序号	项目	金额(元)	说明
1	原建筑工程费结算金额	95,303,492.60	根据《众环专字(2019)023501号》确定原建筑工程费
2	原其他工程分摊金额	101,198,554.50	根据《众环专字(2019)023501号》确定其他工程分摊金额
3	扣减地震损失	-20,497,611.23	根据《众环专字(2019)023501号》确定地震损失金额
4	原总工程造价合计	176,004,435.87	1+2+3
5	建成时工程价格指数	151.22	根据可再生定额[2011]41号文件，以2001年为100基数计算
6	评估基准日工程价格指数	171.18	根据可再生定额[2025]56号文件，以2001年为100基数计算
7	建筑工程造价指数	1.132	评估基准日工程价格指数/建成时工程价格指数
8	评估基准日重置成本	199,237,021.00	4×7
9	建筑面积(㎡)	10,819.85	
10	重置单价(元/㎡，取整至十位数)	18,410.00	

②应分摊的建设征地补偿费用

建设征地移民安置补偿费用根据实际发生,结合物价指数调整确定,并计算建设征地移民安置补偿费用占工程造价的比例。应分摊的建设征地移民安置补偿费用根据建设征地移民安置补偿费用占工程造价的比例乘以工程造价确定。

建设征地移民安置补偿费用总基数(元)	CPI 调整 系数	建设征地移民安置补偿 费用调整后金额(元)	水电站工程总造价(元)	建设征地移民安置 补偿费用占工程造 价的 比例
1,798,879,807.45	125.54%	2,258,313,710.00	4,313,579,095.00	52.35%

③独立费用

建设单位为建设工程而投入的除工程造价外的其他服务性费用,包括:项目建设管理费、科研勘察设计费。其中项目建设管理费包括:工程建设管理费、建设征地移民安置管理费、工程建设监理费、移民综合监理费、咨询服务费、项目技术经济评审费、水电工程质量检查检测费、水电工程定额标准编制管理费、项目验收费;科研勘察设计费包括:施工科研试验费、勘察设计费。

④资金成本

工程前期及建设期按6年考虑,利率参考5年期贷款市场报价利率(LPR)3.50%计算,并设定资金均匀投入。

⑤可抵扣的增值税进项税额

工程造价的增值税进项税率为9%,工程建设监理费、咨询服务费、项目技术经济评审费、项目验收费、工程保险费、勘察设计费等增值税进项税率为6%。

⑥重置成本测算表

厂房(毛尔盖电站)重置成本测算表

序号	项目	计算基础	费率	含税金额	增值税税率	进项税额	不含税金额	单位
一	工程造价			18,410.00	9%	1,520.09	16,889.91	元/㎡
二	应分摊的建设征地移民安置补偿费	建筑及安装工程费之和	52.35%	9,637.64			9,637.64	元/㎡
三	项目建设管理费							元/㎡
1	工程建设管理费	建筑及安装工程费	3.48%	640.67			640.67	元/㎡
2	建设征地移民安置管理费	建设征地移民安置补偿费	4.00%	385.51			385.51	元/㎡
3	工程建设监理费	建筑及安装工程费	2.91%	535.73	6%	30.32	505.41	元/㎡
4	移民综合监理费	建设征地移民安置补偿费	2.00%	192.75			192.75	元/㎡
5	咨询服务费	建筑及安装工程费	1.31%	241.17	6%	13.65	227.52	元/㎡
6	项目技术经济评审费	建筑及安装工程费、永久设备费及建设征地移民安置补偿费之和	0.25%	70.12	6%	3.97	66.15	元/㎡
7	水电工程质量检查检测费	建筑及安装工程费	0.16%	29.46	6%	1.67	27.79	元/㎡

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	项目	计算基础	费率	含税金额	增值税税率	进项税额	不含税金额	单位
	测费							
8	水电工程定额标准编制管理费	建筑及安装工程费	0.07%	12.89			12.89	元/m ²
9	项目验收费	建筑及安装工程费、永久设备费及建设征地移民安置补偿费之和	0.28%	78.53			78.53	元/m ²
四	科研勘察设计费							元/m ²
1	施工科研试验费	建筑及安装工程费	0.50%	92.05			92.05	元/m ²
2	勘察设计费	建筑及安装工程费、设备费之和	6.595%	1,214.14	6%	68.72	1,145.42	元/m ²
五	资金成本			3,863.73			3,863.73	元/m ²
1	合理建设工期(年)		6.00					元/m ²
2	资金利率		3.50%					元/m ²
六	重置单价			35,404.38		1,638.42	33,765.96	元/m ²
	重置单价确定						33,770.00	元/m ²

则不含税重置单价取整至十位数为33,770.00元/m²

重置成本=重置单价×建筑面积

$$=33,770.00 \times 10,819.85$$

$$=365,386,335.00(\text{元})$$

(4)成新率的确定

①年限成新率

$$\text{年限成新率} N_1 = \left(1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \right) \times 100\%$$

该房屋自2011年3月建成投入使用，至评估基准日已使用14.84年；该房屋为主要水工建筑，经济寿命年限为60年，剩余经济寿命年限为45.16年。

由于房屋占用的土地使用权性质为划拨，对于划拨土地上的房屋建筑物不考虑土地剩余使用年限对房屋建筑物剩余经济寿命年限的影响，故确定该房屋尚可使用年限为45.16年。则：

$$\text{年限成新率} N_1 = \left(1 - \frac{14.84}{14.84 + 45.16} \right) \times 100\%$$

$$\approx 75.27\%$$

②勘察成新率

根据《房屋完损等级评定标准》，通过实地勘察房屋结构、装饰和设备设施的完好情况，采用百分制打分法确定其完好分值，按下式计算确定：

$$\text{勘察成新率 } N_2 = \left(\frac{\text{结构完好分值}}{\text{结构完好分值}} \times G + \frac{\text{装饰完好分值}}{\text{装饰完好分值}} \times Z + \frac{\text{设备完好分值}}{\text{设备完好分值}} \times S \right) \%$$

G、Z、S分别为各类型房屋结构、装饰、设备三个部分的分值权重系数，按房屋结构、装饰、设备所占房屋造价的比重确定为：80%、10%、10%。

钢混结构房屋现场打分表

项目名称		七成新评定标准	标准分	八成新评定标准	评分
结构部分	基础	有承载能力，稍有不均匀下沉，但已稳定	18~22	稍好于七成新为八成新	22
	承重构件	有轻微变形、细小裂缝、混凝土无剥落	18~22		22
	非承重构件	稍有裂缝、破损、勒脚有侵蚀	9~11		11
	屋面	稍有破损	10~14		14
	楼地面	稍微磨损、裂缝、起砂	9~11		11
	小计				80
装修部分	门窗	少量变形、开关不灵、玻璃五金个别残缺，油漆稍有起皮、剥落	22~28		28
	内外粉饰	稍有空鼓、裂缝、剥落	30~35		35
	顶棚	面层稍有裂缝、脱钉翘角、松动、压条损坏	13~17		17
	小计				80
设备部分	管道设备	基本通畅、器具基本完好、个别零件残缺损坏	36~46		46
	电照	线路、装置基本完好，个别零件有损坏	27~34		34
	小计				80
合计		80*0.8+80*0.1+80*0.1			80.00

$$\text{勘察成新率 } N_2 = 80 \times 80\% + 80 \times 10\% + 80 \times 10\% = 80\%$$

③成新率计算

$$\text{成新率} = \text{年限成新率 } N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N_2 \times 60\%$$

$$= 75.27\% \times 40\% + 80\% \times 60\%$$

$$\approx 78\%$$

(5)评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$= 365,386,335.00 \times 78\%$$

$$\approx 285,001,341.00(\text{元})$$

案例三：砾石土——挡水工程：土石坝工程(见毛尔盖公司评估明细表 4-8-2

第 21 项)

(1)资产状况及账面净值

资产状况见前述。

截至评估基准日，该构筑物账面原值303,191.50万元，账面净值229,524.78万元，已计提减值准备383.56万元，账面净值229,141.22万元，账面值含土地价值。

(2)评估方法

本构筑物采用成本法评估，评估值=重置成本×成新率

(3)重置成本的确定

重置成本由工程造价、应分摊的建设征地移民安置补偿费用、独立费用、资金成本四部分之和，扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

①工程造价

工程造价(含分摊的施工辅助工程、临时工程分摊)包括土建工程、安装工程等，工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。

本次评估根据收集到的该房屋的工程结算资料，结合现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，确定评估对象在现行定额水平的工程造价(含税)为1,908,571,980.00元。

工程造价测算表

序号	项目	金额(元)	说明
1	原建筑工程费结算金额	975,915,453.08	根据《众环专字(2019)023501号》确定原建筑工程费
2	原其他工程分摊金额	887,134,853.93	根据《众环专字(2019)023501号》确定其他工程分摊金额
3	扣减地震损失	-177,032,654.39	根据《众环专字(2019)023501号》确定地震损失金额
4	原总工程造价合计	1,686,017,652.62	1+2+3
5	建成时工程价格指数	151.22	根据可再生定额[2011]41号文件，以2001年为100基数计算
6	评估基准日工程价格指数	151.22	根据可再生定额[2025]38号文件，以2001年为100基数计算
7	建筑工程造价指数	1.132	评估基准日工程价格指数/建成时工程价格指数
8	评估基准日重置成本	1,908,571,983.00	4x7
9	数量(座)	1.00	
10	重置单价(元/座，取整至十位数)	1,908,571,980.00	

②应分摊的建设征地补偿费用

建设征地移民安置补偿费用根据实际发生,结合物价指数调整确定,并计算建设征地移民安置补偿费用占工程造价的比例。应分摊的建设征地移民安置补偿费用根据建设征地移民安置补偿费用占工程造价的比例乘以工程造价确定。

建设征地移民安置补偿费用总基数(元)	CPI 调整 系数	建设征地移民安置补偿 费用调整后金额(元)	水电站工程总造价(元)	建设征地移民安置 补偿费用占工程造 价的比 例
1,798,879,807.45	125.54%	2,258,313,710.00	4,313,579,095.00	52.35%

③独立费用

建设单位为建设工程而投入的除工程造价外的其他服务性费用,包括:项目建设管理费、科研勘察设计费。其中项目建设管理费包括:工程建设管理费、建设征地移民安置管理费、工程建设监理费、移民综合监理费、咨询服务费、项目技术经济评审费、水电工程质量检查检测费、水电工程定额标准编制管理费、项目验收费;科研勘察设计费包括:施工科研试验费、勘察设计费。

④资金成本

工程前期及建设期按6年考虑,利率参考5年期贷款市场报价利率(LPR)3.50%计算,并设定资金均匀投入。

⑤可抵扣的增值税进项税额

工程造价的增值税进项税率为9%,工程建设监理费、咨询服务费、项目技术经济评审费、项目验收费、工程保险费、勘察设计费等增值税进项税率为6%。

⑥重置成本测算表

挡水工程:土石坝工程重置成本测算表

序号	项目	计算基础	费率	含税金额	增值税 税率	进项税额	不含税金额	单位
一	工程造价			1,908,571,980.00	9%	157,588,512.11	1,750,983,467.89	元/座
二	应分摊的建设征地 移民安置补偿费	建筑及安装工程费之和	52.35%	999,137,431.53			999,137,431.53	元/座
三	项目建设管理费							元/座
1	工程建设管理费	建筑及安装工程费	3.48%	66,418,304.90			66,418,304.90	元/座
2	建设征地移民安置 管理费	建设征地移民安置补偿费	4.00%	39,965,497.26			39,965,497.26	元/座
3	工程建设监理费	建筑及安装工程费	2.91%	55,539,444.62	6%	3,143,742.15	52,395,702.47	元/座
4	移民综合监理费	建设征地移民安置补偿费	2.00%	19,982,748.63			19,982,748.63	元/座
5	咨询服务费	建筑及安装工程费	1.31%	25,002,292.94	6%	1,415,224.13	23,587,068.81	元/座
6	项目技术经济评审 费	建筑及安装工程费、永久设备费 及建设征地移民安置补偿费之和	0.25%	7,269,273.53	6%	411,468.31	6,857,805.22	元/座

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	项目	计算基础	费率	含税金额	增值税税率	进项税额	不含税金额	单位
7	水电工程质量检查检测费	建筑及安装工程费	0.16%	3,053,715.17	6%	172,851.80	2,880,863.37	元/座
8	水电工程定额标准编制管理费	建筑及安装工程费	0.07%	1,336,000.39			1,336,000.39	元/座
9	项目验收费	建筑及安装工程费、永久设备费及建设征地移民安置补偿费之和	0.28%	8,141,586.35			8,141,586.35	元/座
四	科研勘察设计费							元/座
1	施工科研试验费	建筑及安装工程费	0.50%	9,542,859.90			9,542,859.90	元/座
2	勘察设计费	建筑及安装工程费、设备费之和	6.595%	125,870,322.08	6%	7,124,735.21	118,745,586.87	元/座
五	资金成本			400,554,353.52			400,554,353.52	元/座
1	合理建设工期(年)		6.00					元/座
2	资金利率		3.50%					元/座
六	重置单价			3,670,385,810.82		169,856,533.71	3,500,529,277.11	元/座
	重置单价确定						3,500,529,280.00	元/座

则不含税重置单价取整至十位数为3,500,529,280.00元/座。

重置成本=重置单价×数量

$$=3,500,529,280.00 \times 1.0$$

$$=3,500,529,280.00(\text{元})$$

(4)成新率的确定

①年限成新率

$$\text{年限成新率} N_1 = \left(1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \right) \times 100\%$$

该构筑物自2011年3月建成投入使用，至评估基准日已使用14.84年；该构筑物为主要水工建筑，经济寿命年限60年；结合该水工建筑物单位工程改建、维修、保养实际运行情况以及现场勘察结果，综合确定该构筑物剩余经济寿命年限45.16年。则：

$$\text{年限成新率} N_1 = \left(1 - \frac{14.84}{14.84 + 45.16} \right) \times 100\%$$

$$\approx 75.27\%$$

②勘察成新率

根据毛尔盖公司提供的相关资料及现场勘察，该大坝基础稳定，节点、坝身牢固、坝面完整，未发现位移、下沉、裂痕等现象，结构设计合理，承重力强。由于修建时间较短，维护保养好，根据上述勘察状况，大坝勘察成新率确定为80%。

③成新率计算

成新率=年限成新率 $N_1 \times 40\%$ +勘察成新率 $N_2 \times 60\%$

= $75.27\% \times 40\% + 80\% \times 60\%$

≈78%

(5)评估值计算

评估值=重置成本×成新率

= $3,500,529,280.00 \times 78\%$

≈2,730,412,838.00(元)

其余房屋建筑物按上例计算后列示于评估明细表中

(七)固定资产——机器设备

1、种类及账面金额

(1)与水电相关固定资产

金额人民币万元

类别	单位	数量	账面原价	账面净值	减值准备	账面价值
机器设备	台(套)	566	50,615.49	9,648.98	-	9,648.98
车辆	辆	9	270.16	133.87	-	133.87
电子设备	台(套)	760	3,042.78	256.02	-	256.02
合计		1,335	53,928.43	10,038.87	-	10,038.87

(2)与光伏发电相关固定资产

金额人民币万元

类别	数量	单位	账面原价	账面净值	减值准备	账面价值
机器设备	3	项	197,269.48	192,974.10	-	192,974.10
合计	3		197,269.48	192,974.10	-	192,974.10

2、机器设备核实情况

(1)总体情况

毛尔盖公司在位于四川省阿坝藏族羌族自治州黑水河中游红岩乡至俄石坝河段建成毛尔盖水电站，是黑水河流域水电规划二库五级开发方案开发的第3梯级电站(大二型)，总装机容量426兆瓦(140兆瓦×3台+6兆瓦×1台)，大坝坝顶高程为2138米，坝顶宽12米，最大坝高为147米，正常蓄水位以下库容5.35亿 m^3 ，调节库容4.43亿 m^3 ，具有年调节能力，联合运行平均发电量16.87亿千瓦时，毛尔盖水电站为混流式发电。工程于2006年开始筹建，2008年核准开工并截流，2011

年3月下闸蓄水，2011年10月首台机组投入商业运行。毛尔盖公司投建的水光互补420MW光伏项目于2023年5月开工，于2025年3月并网发电。

(2)资产特点

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计1,335台(套、辆)，其中：

机器设备主要包括3套140MW水轮发电机组、1套6MW水轮发电机组、2台主变压器，以及配套的励磁系统、调速器等发电设备；低压开关柜、高压开关柜、控制系统、SF6封闭式组合电器(GIS)等配电设备；各种闸门、拦污栅、启闭机、压力管道等金属结构件。设备于2007至2025年间陆续购进，使用正常。

车辆主要包括丰田越野车、柯斯达客车、奥迪轿车、长城皮卡车等，于2003年至2025年间陆续购进，均正常使用中。

电子设备主要包括电脑、空调、打印机等电子设备，于2004年至2025年间陆续购进，使用正常。

(3)日常保养和管理制度

毛尔盖公司的设备主要由生产技术处和运行维护处负责管理，并制订有相应的设备管理制度，严格按照制度执行，设备操作人员均进行了岗位培训。

(4)账面原价构成情况

毛尔盖公司设备账面值按决算金额转固，账面原值不含增值税进项税。

车辆的账面原价由车辆购置价(不含税)、车辆购置税、牌照费等组成。

(5)折旧政策

固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。各类设备资产的预计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
送出线路	30	5	3.17
光伏设备	25	5	3.8
水轮发电机组	15	5	6.33
大型变压器	10	5	9.5
其他设备	5-10	5	9.5-19
运输设备	6	5	15.83

计提减值准备政策：当机器设备的可收回金额低于其账面价值时，即表明资产发生了减值，确认资产减值损失，并将资产的账面价值减记至可收回金额。

3、关键性评估假设

假设评估对象在原地按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

4、评估方法选择

根据《资产评估执业准则——机器设备》，以及评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目水电站设备采用成本法和市场法评估，光伏电站设备采用资产组收益法评估。

5、成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

评估值=重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

或评估值=重置成本×成新率

(1)重置成本的确定

①机器设备

对需要安装的机器设备重置成本由设备费、安装调试费、独立费用、资金成本之和再扣除可抵扣增值税进项税确定。对零星购置和不需要安装的机器设备，重置成本由设备购置价和运杂费之和再扣除可抵扣增值税进项税确定。

需安装设备重置成本=设备费+安装调试费+独立费用+资金成本－可抵扣的增值税进项税

零星购置和不需安装设备重置成本=设备购置价+运杂费－可抵扣的增值税进项税

A\设备费

根据《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)的划分，水电专用设备费由设备购置价、设备运杂费和采管费等部分构成。

设备购置价：主要参考企业概算金额、设备最新市场成交价及物价指数调整予以确定。

设备运杂费和采管费：参考《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)的规定或根据企业实际发生确定。

B\安装调试费

对于发电专用设备参考《水电设备安装工程概算定额》和《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)或根据企业实际发生确定。对于不需要安装的设备，不单独考虑安装工程费。

C\独立费

独立费用包括工程建设管理费、工程建设监理费、咨询服务费、项目技术经济评审费、水电工程质量检查检测费、水电工程定额标准编制管理费、项目验收费、生产准备费、施工科研试验费、勘察设计费等。各项费用的计算参考《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)。其中永久设备的独立费和安装工程的独立费分别计算。

其中，各种费率的确 定依据见下表：

序号	费率名称	计算基础	取费依据	费率
A	设备费	$A=A1+A2+A3$		
A1	设备购置价		参考设备采购合同、设备最新市场成交价及物价指数调整予以确定	
A2	运杂费	设备购置价	参考《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)的概预算定额规定或根据企业实际发生确定	
A3	采管费	设备购置价、运杂费之和	《水电工程费用构成及概(估)算费用标准(NB/T11409—2023)》	0.76%
B	安装调试费	设备购置价	参考《水电设备安装工程概算定额》和《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(NB/T11409—2023)或根据企业实际发生确定	
C	工程建设管理费	建筑及安装工程费、工程永久设备费之和	《水电工程费用构成及概(估)算费用标准(NB/T11409—2023)》	3.48%
D	工程建设监理费	建筑及安装工程费		2.91%
		工程永久设备费		0.72%
E	咨询服务费	建筑及安装工程费		1.31%
		工程永久设备费		0.85%
F	项目技术经济评审费	建筑及安装工程费、工程永久设备费之和		0.25%
G	水电工程质量检查检测费	建筑及安装工程费		0.16%
H	水电工程定额标准测定编制费	建筑及安装工程费		0.07%
I	项目验收费	建筑及安装工程费、工程永久设备费之和		0.28%
J	生产准备费	工程永久设备费	《水电工程费用构成及概(估)算费用标准(NB/T11409—2023)》	2.56%
K	勘查设计费	建筑及安装工程费、工程永久设备费之和	《水电工程勘察设计费计算标准(NB/T10968—2022)》	6.595%

D\资金成本

资金成本即投资购建机器设备期间占用资金的机会成本，按资金利息考虑。

查询中国人民银行公布的全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)，并结合央行公布的1年期、1-5年期、5年以上基准利率用内插法计算得出，并设定前期费用一次性投入，其他费用每年按比例投入。根据投资规模，毛尔盖水电站工程前期及建设期按6年考虑。

$$\text{资金成本} = \text{前期费用} \times \text{工期} \times \text{利率} + (\text{工程造价} + \text{工程建设其他费用}) \\ \times \text{各年投入比例} \times \text{投入年份} \times \text{利率}$$

E\可抵扣增值税进项税

毛尔盖公司为增值税一般纳税人，可抵扣增值税进项税项有设备购置价(税率13%)、运杂费(税率9%)、安装调试费(税率9%)、工程建设监理费(税率6%)、咨询服务费(税率6%)、水电工程质量检查检测费(税率6%)、勘查设计费(税率6%)。

②车辆

车辆的重置成本由车辆不含税购置价、车辆购置税和牌照费等构成。

$$\text{重置成本} = \text{不含税购置价} + \text{不含税购置价} \times \text{车辆购置税率} + \text{牌照费等}$$

车辆购置价：对于市场正常销售的车辆，车辆购置价主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。对于厂家不再生产、市场已不再流通的车辆，则采用将功能类似车辆与委估车辆进行比较，综合考虑车辆的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定车辆购置价。

车辆购置税：对于燃油车型，根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定，车辆购置税的税率为汽车售价(不含税)的10%。

③电子设备

电子设备价值量较小，不需要安装或安装由销售商负责以及运杂费用较低，参照市场购置价扣除可抵扣的增值税进项税确定其重置成本。

(2)成新率的确定

①机器设备和电子设备

采用年限法确定其成新率，其计算公式是：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

式中：已使用年限以企业填写的《评估明细表》中相关栏目数为基础，视实际使用状况等因素予以调整。经济寿命年限根据现场勘查结果，按设备的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其行业设备运行特点等因素综合确定。

②车辆

对于正常使用的车辆，根据国家的规定和车辆的实际使用状况、使用年限和行驶里程分别按使用年限法、行驶里程法计算成新率，并对车辆进行必要的勘察。如勘察结果与按上述两种方法确定的孰低成新率相差不大，则按孰低法确定成新率；如相差较大，则进行适当的调整。

使用年限法的计算公式是：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

行驶里程法的计算公式是：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{经济行驶里程}) \times 100\%$$

车辆的经济使用年限和经济行驶里程，根据商务部、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》及参考该车的实际车况确定。

6、市场法具体运用

对于生产年代久远、已无同类型号销售的电子设备，以其不含税二手市场价格确定其评估值。

7、评估结果(不含光伏设备)

金额单位：人民币万元

类别	账面值				评估值		增值额		增值率%	
	账面原价	净值	减值准备	账面净额	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	50,615.49	9,648.98	-	9,648.98	47,168.07	19,965.90	-3,447.42	10,316.92	-6.81	106.92
车辆	270.16	133.87	-	133.87	239.62	165.75	-30.54	31.89	-11.30	23.82
电子设备	3,042.78	256.02	-	256.02	404.08	293.67	-2,638.71	37.65	-86.72	14.71
合计	53,928.43	10,038.87	-	10,038.87	47,811.77	20,425.33	-6,116.66	10,386.46	-11.34	103.46

增减值情况及原因分析：

设备类固定资产(不含光伏设备)评估值20,425.33万元，较账面值10,038.87万元增值10,386.46万元，增值率103.46%。主要原因：

机器设备的重置成本较账面原值减值3,447.42万元，减值率6.81%，主要原因为：技术进步和市场竞争使机器设备购置价下降；评估值较账面值增值10,316.92万元，增值率106.92%，主要原因为：评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

车辆重置成本较账面原价减值30.54万元，减值率11.30%，主要原因为：技术进步和市场竞争使车辆购置价下降。车辆评估值较账面值增值31.89万元，增值率23.82%，主要原因为：评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

电子设备重置成本较账面原价减值2,638.71万元，减值率86.72%，主要原因为：一是技术进步和市场竞争使电子设备价格下降，二是生产年代久远的电子设备以二手市场价确定评估值叠加影响所致。电子设备评估值较账面值增值37.65万元，增值率14.71%，主要原因为：评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

8、典型设备评估案例

案例一：水轮机[见毛尔盖公司机器设备评估明细表第 299 项]

(1)设备概况

规格型号：HL-LJ-333

生产厂家：浙江富春江水电设备股份有限公司

主要技术参数：

额定出力(MW)154

额定转速(r/min)300

飞轮转速(r/min)550

旋转方向俯视顺时针

额定水头(m)	220

最大水头(m)	260.7m

最小水头(m)	168.3m

额定流量(m ³ /s)	70.24

额定效率(%)	91.3

启用时间：2011 年 12 月

数量：3 台

(2)评估方法

该设备采用成本法评估，评估值=重置成本×成新率。

(3)重置成本的确定

该水轮机于 2011 年 12 月安装完成并投入生产，评估人员查询了设备购置合同、财务凭证等资料，经询价以及了解近期建设的水轮机组造价情况并结合本机实际情况综合分析，确定该型号水轮机单台购置价为 1,940.00 万元，三台购置价为 5,820.00 万元，套用《水电工程费用构成及概(估)算费用标准(NB/T11409—2023)》，重置成本计算见下表：

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	项目名称	取费标准	增值税税率	计算公式	金额(元)	其中可抵扣的增值税(元)
A	设备费			$A=A1+A2+A3$	59,815,166.40	6,791,685.31
A1	购置价		13%		58,200,000.00	6,695,575.22
A2	运杂费	2.00%	9.00%	$A2=A1\times\text{运杂费率}$	1,164,000.00	96,110.09
A3	采管费	0.76%		$A3=(A1+A2)\times\text{费率}$	451,166.40	
B	安装调试费	13.00%	9.00%	$B=A1\times\text{安装调试费率}$	7,566,000.00	624,715.60
C	独立费用			$C=C1+C2+C3$	9,952,826.07	323,449.63
C1	项目建设管理费			$C1=C1.1+C1.2+\dots+C1.7$	3,977,769.89	
C1.1	工程建设管理费	3.48%		$C1.1=(A+B)\times\text{费率}$	2,344,864.59	
C1.2	工程建设监理费	2.91%	6.00%	$C1.2=B\times 2.91\%+A\times 0.72\%$	220,170.60	12,462.49
		0.72%	6.00%		430,669.20	24,377.50
C1.3	咨询服务费	1.31%	6.00%	$C1.3=B\times 1.31\%+A\times 0.85\%$	99,114.60	5,610.26
		0.85%	6.00%		508,428.91	28,779.00
C1.4	项目技术经济评审费	0.25%		$C1.4=(A+B)\times\text{费率}$	168,452.92	
C1.5	水电工程质量检查检测费	0.16%	6.00%	$C1.5=B\times\text{费率}$	12,105.60	685.22
C1.6	水电工程定额标准测定编制费	0.07%		$C1.6=B\times\text{费率}$	5,296.20	
C1.7	项目验收费	0.28%		$C1.7=(A+B)\times\text{费率}$	188,667.27	
C2	生产准备费	2.56%		$C2=A\times\text{费率}$	1,531,268.26	
C3	勘测设计费	6.595%	6.000%	$C3.2=(A+B)\times\text{费率}$	4,443,787.92	251,535.17
D	资金成本	3.50%		$D=(A+B+C)\times\text{费率}\times\text{各年投入比例}\times\text{投入年份}$	8,661,407.16	工期6年
E	可抵扣的增值税			$E=A\text{税}+B\text{税}+C\text{税}$	7,739,850.54	
F	重置成本			$F=A+B+C+D-E$	78,255,549.09	取整为78,255,500.00元

重置成本=78,255,500.00元

(4)成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该设备于2011年12月投入使用，设备运行正常，至评估基准日已连续使用14.07年，根据评估人员现场勘查，该类设备经济寿命年限确定为25年，则：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 14.07 / 25) \times 100\% \\ &\approx 44\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(5)评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 78,255,500.00 \times 44\% \\ &= 34,432,420.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

案例二：戴纳肯超霸小型越野客车(见毛尔盖公司车辆评估明细表第7项)

(1)车辆基本情况

号牌号码：川U0057C	车辆类型：小型越野客车
品牌型号：戴纳肯超霸JTEBU5JR	使用性质：非营运
发动机号码：1GRC161668	车辆识别代码：JTEBU5JR9L5817266
注册登记日期：2023年6月13日	已行驶里程：10.88万公里
生产厂家：进口丰田	年审情况：检验合格至2026年6月有效

(2)评估方法

该车辆为非营运车辆，采用成本法评估。评估值=重置成本×成新率。

(3)重置成本计算

经查询购车合同及同类车辆市场报价，分析确定该车目前的市场含税购置价为554,400.00元/辆。根据《中华人民共和国车辆购置法》规定车辆购置税的税率为汽车售价(不含税)的10%，上牌照等费用计200.00元。则：

$$\text{重置成本} = 554,400.00 / 1.13 + 554,400.00 / 1.13 \times 10\% + 200.00$$

$$\approx 539,900.00 \text{元(取整到百位)}$$

(4)成新率确定

①采用年限法计算成新率：该车于2023年6月投入使用，至评估基准日，该车实际使用时间为2.55年，根据国家有关规定并考虑车辆安全经济运行，经济寿命年限确定为15年，则：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 2.55 / 15) \times 100\%$$

$$\approx 83\%(\text{取整})$$

②采用里程法计算成新率：至评估基准日，已行驶约10.88万公里，根据国家有关规定，该车经济行驶里程为60万公里。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{经济行驶里程}) \times 100\%$$

$$= (1 - 10.88 / 60) \times 100\%$$

$$\approx 82\%(\text{取整})$$

③经向车辆使用、管理人员了解，该车辆制造质量较好，日常维护保养较好，现车辆性能良好，可正常使用。通过对该车辆进行必要的勘察，其结果与里程法计算的成新率相近，故按孰低法确定其成新率为82%。

5、评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$= 539,900.00 \times 82\%$$

$$= 442,718.00 \text{元}$$

(八)在建工程——土建工程

1、在建项目及账面金额

在建工程——土建工程为1项渔巴渡变形体监测工程，账面余额158.88万元，未计提减值准备，账面值158.88万元。

2、核实情况

本次申报的在建工程——土建工程为1项渔巴渡变形体监测工程，该项目为毛尔盖公司因渔巴渡变形体坡面滑塌部位处理及新增深部变形监测而建设的工程，项目于2019年12月开工，于2021年8月完工，但因村民安置问题该工程无法办理工程结算。

账面值为预付的工程款。

3、关键性假设及前提

(1)假设毛尔盖公司能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳评估对象应缴纳的各种税费，并能依法取得相应的产权依据和其它法律保护依据。

(2)假设在建工程项目综合验收合格后，能发挥其预定功效。

4、评估方法

虽然该项目已完工，但因村民安置问题该工程无法办理工程结算，且对于村民安置问题无后续解决方案，账面值为预付的工程款。由于工程后续方案存在不确定性，本次评估以核实后的账面值对作为评估值。

5、评估结果及分析

在建工程的评估值为人民币158.88万元，较账面值158.88万元无评估增减值。

(九)在建工程——设备安装工程(不含光伏项目)

1、在建项目及账面金额

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	账面余额	减值准备	账面值
1	毛尔盖水电站17.5KV离相封闭母线CT改造	57.74		57.74
2	毛尔盖新能源远控中心主站设备	47.61		47.61
	合计	105.35	-	105.35

2、核实情况

评估人员调查核实了设备安装工程的工程内容，通过查阅其发票、入账记录等资料，核实了安装工程的开工日期以及账面成本的构成要素。通过与企业的财务人员、设备管理和操作人员交流的方式，对影响安装工程价值的相关因素等进行了全面调查和了解，同时对安装工程涉及的实物资产状况进行了勘察。核实结果如下：

(1)毛尔盖水电站17.5KV离相封闭母线CT改造是为了光伏电站的对外输电而新增间隔设备。该项目于2025年3月，预计2026年3月完工。截至评估基准日，账面值为不含税设备费。

(2)毛尔盖新能源远控中心主站设备是为了将光伏发电厂的视频监控、发电数据连接到水电站而在水电站侧新增的相关设备。该项目于2025年12月开工,预计2026年6月完工。截至评估基准日,账面值为不含税设备费。

3、关键性假设及前提

假定在建工程建成后能发挥其预定功效。

4、评估方法

因项目正常实施,本次采用成本法进行评估,按照正常情况下在评估基准日形成项目工程状况所需要的全部费用确定评估值。

5、评估结果及分析

在建工程——安装工程的评估值为 105.35 万元,较账面值无增减值。

(十)与光伏发电相关的资产组

1、数量及金额

与光伏发电相关的资产组包括与光伏项目运营相关的房屋建筑物、机器设备 and 使用权资产。明细如下:

序号	科目名称	账面值(万元)
1	房屋建筑物	2,753.27
2	机器设备	192,974.10
3	使用权资产	2,091.80
4	在建工程	65.16
5	其他非流动资产	32.94
	与光伏发电相关的资产组	197,917.27

2、资产核实情况

与光伏发电相关资产组的各项资产具体包括:交通工程、送出线路、升压器、光伏专用电缆采购等设备,与南京瑞控信息技术有限公司签订《毛尔盖新能源远控中心热窝子站设备及其配套服务采购合同》、《毛尔盖新能源远控中心格窝子站设备及其配套服务采购合同》、向黑水县知木林镇人民政府租赁光伏用地等,截至评估基准日合同尚未履行完毕。

3、评估方法

与光伏发电相关的资产组的价值体现很大程度上取决于未来经营的状况,本次采用收益进行评估,即按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计未来现金流量的预测是在特定资产组现有管理、运营模式前提下,以资产组当前状况为

基础,考虑资产组中主要资产的后续支出、维护性支出后在剩余使用寿命内可以实现的未来现金流量,不包括固定资产在将来可能发生的、尚未作出承诺的改良、重置有关的现金流量。委估资产组预计未来现金流量的现值计算方法如下:

$$P_0 = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} - C_0$$

P ₀ : 资产组预计未来现金流量的现值	R _t : 第 t 期的归属于资产组的现金流量
n: 可明确的预测期	r: 折现率
C ₀ : 初始营运资金	

(1)归属于资产组的现金流量

资产组产生的现金流量是由资产组内营运资本、固定资产、无形资产等要素资产共同带来的,则:

本次评估采用税前现金流量。资产组产生的现金流量是由资产组内营运资本、固定资产、无形资产等要素资产共同带来的贡献,归属于资产组现金流的计算公式:

归属于资产组产生的现金流量=息税前利润(EBIT)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动

息税前利润(EBIT)=营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用+固定资产处置收益

现金流测算详见收益法评估技术说明。

(2)预测期

光伏发电项目服务年限为自并网发电之日起运营 25 年,毛尔盖公司投建的水光互补 420MW 光伏项目于 2025 年 10 月底实现全部并网发电转商运,因此本次评估确定收益期自 2026 年 1 月~2050 年 10 月,即收益期为 24.83 年。

(3)折现率

以安全利率加上风险调整值作为折现率。安全利率选用长期国债到期收益率;风险调整值根据资产组在未来经营中的不确定性而带来的风险确定。

①安全利率。通过 Wind 咨询查询,以距评估基准日超过 10 年的长期国债到期收益率 1.85%作为安全利率。

②风险调整值。从以下方面考虑未来的经营中存在的确定性来确定风险调整:

a.经营风险

销售服务风险：与光伏发电相关的资产组的产品在市场中的主导地位不明显，产品议价能力一般，由四川省电力公司、国网电力公司等消纳，收入受电价市场化波动影响较大，电量受天气影响较大，具有一定的销售服务风险，取 3 分；

质量管理风险：毛尔盖公司由清洁能源收购后质量管理体系较为完善，取 2 分；

项目	说明	被评估企业情况说明			标准分	评定分
经营风险	1、销售服务风险：与光伏发电相关的资产组的产品在市场中的主导地位不明显，产品议价能力一般，由四川省电力公司、国网电力公司等消纳，收入受电价市场化波动影响较大，电量受天气影响较大，具有一定的销售服务风险。				1-5	3.00
	2、质量管理风险：毛尔盖公司由清洁能源收购后质量管理体系较为完善。				1-5	2.00
小计	(1+2)×权重	评定分小计	4.00	权重	25%	1.25

经测算，经营风险系数取 1.25%。

b.市场容量与市场现有竞争风险

政策风险：国家颁布一系列政策支持发展光伏等新能源行业，政策支持力度较大，但政策变化较为频繁，具有相对的不稳定性，取 2 分；

市场容量风险：目前光伏发电业务市面上较多，具有一定的竞争力，但四川作为发电大省，对光伏发电具有一定的需求，同时毛尔盖公司水光互补项目更是符合国家源网荷储一体化和风光水多能互补发展要求，市场容量风险较小，取 2 分；

市场现有竞争风险：毛尔盖电量为四川省电力公司、国网电力公司等消纳，竞争风险较小，取 2 分。

项目	说明	被评估企业情况说明			标准分	评定分
市场风险	1、政策风险：国家颁布一系列政策支持发展光伏等新能源行业，政策支持力度较大。				1-5	2.00
	2、市场容量风险：目前光伏发电业务市面上较多，具有一定的竞争力，但四川作为发电大省，对光伏发电具有一定的需求，同时毛尔盖公司水光互补项目更是符合国家源网荷储一体化和风光水多能互补发展要求，市场容量风险较小。				1-5	2.00
	3、市场现有竞争风险：毛尔盖电量为四川省电力公司、国网电力公司等消纳，竞争风险较小。				1-5	2.00
小计	(1+2+3)×权重	评定分小计	8.00	权重	25%	1.50

经测算，经营风险系数取 1.50%。

c.资金风险

融资风险：毛尔盖光伏项目前期投入较高，目前待光伏正式投入运营后融资风险较小，取 2 分；

流动资金风险：随着毛尔盖公司长期稳定的运营，营运资金占用一般，取 2 分；

项目	说明	被评估企业情况说明			标准分	评定分
资金 风险	1、融资风险：毛尔盖光伏项目前期投入较高，目前待光伏正式投入运营后融资风险一般。				1-5	2.00
	2、流动资金风险：随着毛尔盖公司长期稳定的运营，营运资金占用一般。				1-5	2.00
小计	(1+2)×权重	评定分小计	4.00	权重	25%	1.00

经测算，经营风险系数取 1.0%。

d.管理人员能力及内部管理控制机制

毛尔盖公司管理人员能力较强，内部管理制度较完备并有效执行，取 2 分。

项目	说明	被评估企业情况说明			标准分	评定分
管理人员能力及内部 管理控制机制	1、管理人员能力差，内部管理制度缺失。				4-5.5	
	2、管理人员能力较差，内部管理制度不完备制度未有效执行。				3-4	
	3、管理人员能力一般，内部管理制度不完备，部分制度未有效执行。				2-3	
	4、管理人员能力较强，内部管理制度较完备并有效执行。				1-2	2.00
	5、管理人员能力强，内部管理制度完备并有效执行。				0-1	
小计	(1+2+3+4+5)×权重	评定分小计	2.00	权重	25%	0.50

经测算，经营风险系数取 0.50%。

综上分析，与光伏发电相关的资产组风险调整值向上取整为 4.30%。

本次评估折现率为 6.15%。

4、毛尔盖公司与光伏发电相关的资产组测算结果

毛尔盖公司产生现金流的各项明细参照收益法评估相关数据。与光伏发电相关的资产组价值测算结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
光伏收入	15,066.40	19,026.22	18,947.73	18,869.59	18,791.81	18,714.37	18,637.28	18,560.54	18,484.15	18,408.10	18,332.39	18,257.02
资产回收价值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入小计	15,066.40	19,026.22	18,947.73	18,869.59	18,791.81	18,714.37	18,637.28	18,560.54	18,484.15	18,408.10	18,332.39	18,257.02
资本投入	636.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付现生产成本	1,797.48	1,829.42	1,869.02	1,868.24	1,867.45	1,866.68	1,865.90	1,865.13	1,864.36	1,863.60	1,862.84	1,862.08
管理费用	159.36	177.33	176.86	176.38	175.91	175.43	174.96	174.49	174.02	173.54	173.08	172.61
税金及附加	19.86	80.54	158.20	165.05	164.35	163.08	163.03	162.31	161.70	160.97	160.38	159.66
营运资金变动	4,271.84	(130.42)	(20.48)	(170.89)	(26.25)	(26.42)	(26.78)	(27.17)	(27.45)	(26.92)	(27.07)	(27.35)
现金流出小计	6,885.45	1,956.88	2,183.59	2,038.77	2,181.46	2,178.77	2,177.10	2,174.75	2,172.63	2,171.20	2,169.22	2,167.00
净经营现金流量	8,180.94	17,069.34	16,764.14	16,830.82	16,610.35	16,535.60	16,460.18	16,385.79	16,311.51	16,236.90	16,163.17	16,090.02
折现率	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%
预测期现金流量现值	7,940.42	15,607.62	14,440.46	13,657.94	12,698.10	11,908.58	11,167.46	10,472.91	9,821.42	9,210.07	8,637.07	8,099.84

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年 1-10 月
光伏收入	18,181.99	18,107.30	18,032.94	17,958.92	17,885.23	17,811.88	17,738.85	17,666.16	16,009.92	15,937.87	15,866.15	15,794.75	13,103.06
资产回收价值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,598.19
现金流入小计	18,181.99	18,107.30	18,032.94	17,958.92	17,885.23	17,811.88	17,738.85	17,666.16	16,009.92	15,937.87	15,866.15	15,794.75	25,701.26
资本投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
付现生产成本	1,861.33	1,860.58	1,859.83	1,859.09	1,858.35	1,907.86	2,074.33	2,073.60	2,072.87	2,056.31	2,055.59	2,054.87	1,748.96
管理费用	172.14	171.67	171.20	170.74	170.27	169.81	169.34	168.88	157.99	157.50	157.01	156.52	137.06
税金及附加	151.45	158.41	157.65	156.52	156.48	155.79	154.95	154.31	139.91	139.28	131.97	138.03	141.45

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年 1-10 月
营运资金变动	(27.94)	(27.68)	(28.13)	(28.51)	(28.91)	(26.91)	(2.36)	(4.43)	(98.30)	(6.99)	(4.54)	(4.18)	(1,742.00)
现金流出小计	2,156.98	2,162.98	2,160.56	2,157.83	2,156.19	2,206.54	2,396.27	2,392.36	2,272.47	2,346.11	2,340.03	2,345.24	285.46
净经营现金流量	16,025.01	15,944.32	15,872.39	15,801.09	15,729.04	15,605.34	15,342.59	15,273.79	13,737.45	13,591.77	13,526.12	13,449.51	25,415.80
折现率	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%	6.15%
预测期现金流量现值	7,599.73	7,123.38	6,680.40	6,265.09	5,875.19	5,491.27	5,086.03	4,769.87	4,041.53	3,767.00	3,531.62	3,308.16	5,889.30
预测期现金流量现值合计	203,090.49												
减：初始营运资金	(2,073.58)												
与光伏发电相关的资产组价值	205,164.07												

5、毛尔盖公司光伏项目预测利润表

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	15,066.40	19,026.22	18,947.73	18,869.59	18,791.81	18,714.37	18,637.28	18,560.54	18,484.15	18,408.10	18,332.39	18,257.02
营业成本	9,448.54	9,468.19	9,507.79	9,507.00	9,506.22	9,505.44	9,504.67	9,503.90	9,503.13	9,502.37	9,501.61	9,500.85
税金及附加	19.86	80.54	158.20	165.05	164.35	163.08	163.03	162.31	161.70	160.97	160.38	159.66
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	159.36	177.33	176.86	176.38	175.91	175.43	174.96	174.49	174.02	173.54	173.08	172.61
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	3,543.00	3,352.35	3,160.28	2,965.56	2,767.01	2,566.85	2,362.82	2,155.15	1,944.75	1,739.03	1,531.70	1,321.64
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	1,895.63	5,947.81	5,944.61	6,055.60	6,178.33	6,303.57	6,431.81	6,564.70	6,700.55	6,832.18	6,965.62	7,102.27
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	1,895.63	5,947.81	5,944.61	6,055.60	6,178.33	6,303.57	6,431.81	6,564.70	6,700.55	6,832.18	6,965.62	7,102.27
所得税	0.00	0.00	20.32	908.34	926.75	945.54	964.77	984.70	1,005.08	1,024.83	1,044.84	1,065.34
净利润	1,895.63	5,947.81	5,924.28	5,147.26	5,251.58	5,358.04	5,467.04	5,579.99	5,695.47	5,807.35	5,920.78	6,036.93

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年 1-10 月
营业收入	18,181.99	18,107.30	18,032.94	17,958.92	17,885.23	17,811.88	17,738.85	17,666.16	16,009.92	15,937.87	15,866.15	15,794.75	13,103.06
营业成本	9,500.09	9,499.34	9,498.60	9,497.85	9,497.11	9,527.07	9,595.80	9,595.07	9,594.34	9,577.78	9,577.06	9,576.34	5,102.63
税金及附加	151.45	158.41	157.65	156.52	156.48	155.79	154.95	154.31	139.91	139.28	131.97	138.03	141.45
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	172.14	171.67	171.20	170.74	170.27	169.81	169.34	168.88	157.99	157.50	157.01	156.52	137.06
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	1,107.71	892.41	674.61	453.18	227.66	(0.14)	(0.14)	(0.14)	(0.13)	(0.13)	(0.13)	(0.13)	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年 1-10 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	7,250.60	7,385.47	7,530.88	7,680.63	7,833.71	7,959.35	7,818.90	7,748.03	6,117.81	6,063.44	6,000.25	5,923.99	7,721.93
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	7,250.60	7,385.47	7,530.88	7,680.63	7,833.71	7,959.35	7,818.90	7,748.03	6,117.81	6,063.44	6,000.25	5,923.99	7,721.93
所得税	1,087.59	1,107.82	1,129.63	1,152.09	1,175.06	1,193.90	1,172.83	1,162.21	917.67	909.52	900.04	888.60	1,158.29
净利润	6,163.01	6,277.65	6,401.25	6,528.54	6,658.65	6,765.45	6,646.06	6,585.83	5,200.14	5,153.92	5,100.21	5,035.39	6,563.64

5、评估结果及分析

与光伏发电相关的资产组评估值为 205,164.07 万元，较账面值 197,917.27 万元增值 7,246.80 万元，增值率 3.66%。评估增值的主要原因是：毛尔盖光伏项目系水光互补项目，与光伏相关的资产组具有一定的盈利能力。

(十一)使用权资产

1、数量及账面金额

使用权资产系毛尔盖公司向黑水县知木林镇人民政府租赁光伏用地、向甄小龙租赁经营用房屋形成的一项权益，账面金额2,108.84万元。

2、核实情况

根据毛尔盖公司向黑水县知木林镇人民政府租赁光伏用地签订的租赁合同，按照合同约定，租赁期为2023年11月1日至2043年10月31日期间，租赁标的为位于知木林村、热窝、木都村等光伏用地，目前按照使用权资产折旧政策计提折旧；根据毛尔盖公司与甄小龙签订的房屋租赁合同，租赁标的为位于成都市高新区天府大道北段28号茂业中心B座2401-2402室的办公用房，建筑面积339.32 m²，租赁期自2023年7月1日至2026年6月30日，毛尔盖公司于2024年6月确认使用权资产，每年支付租金情况如下：

(1)向黑水县知木林镇人民政府租赁的光伏用地

金额单位：万元

租金支付时点	每期租金(含税)	每期租金(不含税)	每期租金现值	利息支出	租赁负债摊余成本
2023/11/1	297.05	297.05			2,048.90
2024/11/1			0	86.05	2,134.95
2025/11/1	148.52	148.52	136.79	89.67	2,076.10
2026/11/1	148.52	148.52	131.28	87.20	2,014.77
2027/11/1	148.52	148.52	125.99	84.62	1,950.87
2028/11/1	163.38	163.38	133.00	81.94	1,869.43
2029/11/1	163.38	163.38	127.64	78.52	1,784.57
2030/11/1	163.38	163.38	122.49	74.95	1,696.14
2031/11/1	163.38	163.38	117.56	71.24	1,604.00
2032/11/1	163.38	163.38	112.82	67.37	1,508.00
2033/11/1	179.71	179.71	119.10	63.34	1,391.62
2034/11/1	179.71	179.71	114.30	58.45	1,270.35
2035/11/1	179.71	179.71	109.69	53.35	1,144.00
2036/11/1	179.71	179.71	105.27	48.05	1,012.33
2037/11/1	179.71	179.71	101.03	42.52	875.13
2038/11/1	197.68	197.68	106.65	36.76	714.21

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

租金支付时点	每期租金(含税)	每期租金(不含税)	每期租金现值	利息支出	租赁负债摊余成本
2039/11/1	197.68	197.68	102.35	30.00	546.52
2040/11/1	197.68	197.68	98.22	22.95	371.79
2041/11/1	197.68	197.68	94.27	15.62	189.72
2042/11/1	197.68	197.68	90.47	7.97	0
2043/10/31			0	0	0
合计		3,446.46	2,048.92	1,100.57	

(2)向甄小龙签租赁的房屋

金额单位：万元

租金支付时点	每期租金(含税)	每期租金(不含税)	每期租金现值	利息支出	租赁负债摊余成本
2023/7/1	33.39	33.39			68.84
2024/7/1	35.39	35.39	34.07	2.67	36.12
2025/7/1	37.52	37.52	34.77	1.40	0
2026/6/30			0	0	0
合计	106.30	106.30	68.84	4.07	

3、评估方法

对于经营租赁的光伏用地和办公用房，因该项使用权资产为毛尔盖公司在租赁期间可享有的权益，其中光伏用地在光伏发电相关的资产组中评估，此处评估为0，办公用房以房屋预计支付租金折现后的金额作为评估值。

办公用房使用权资产于确认日2023年7月1日的租金现值为102.23万元

该光伏用地于2023年7月开始计提折旧，剩余计提折旧期限为13个月。计算过程如下：

办公用房折旧额=(租金现值/租赁总月数)×实际折旧月数

$$=(102.23/36) \times 30$$

$$=85.19 \text{ 万元}$$

使用权资产评估值=租赁现值-折旧额

$$=102.23-85.19$$

$$=17.04 \text{ 万元}$$

4、评估结果

使用权资产评估值17.04万元，较账面值2,108.84万元评估减值2,091.80万元，减值原因为光伏租赁草地在光伏发电相关的资产组中评估，此处评估为0所致。

(十二)递延所得税资产

1、内容及金额

递延所得税资产系由坏账准备、租赁负债的确认与计量的账面价值与其计税基础存在差异而产生的可抵扣暂时性差异而形成的，评估基准日金额 3,550.62 万元。

2、核实情况

对递延所得税资产，评估人员检查了递延所得税资产发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。核实情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	可抵扣暂时性差异	计税基础	账面价值
资产减值准备	389.87	15%	58.48
可抵扣亏损	21,177.46	15%	3,176.62
租赁负债	2,103.48	15%	315.52
合计	23,670.81		3,550.62

核实结果与账面值一致。

3、评估方法及结果

递延所得税资产能够在未来抵减当期应纳税所得额，从而影响当期的净利润。从这个角度来讲，它代表的是一项未来抵税的权利。从评估的角度来讲，评估师需要确定这项权利在评估基准日是否存在。

经核实，企业有明确的证据表明其于可抵扣暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额，进而利用可抵扣暂时性差异。在企业持续经营前提下，以核实后的账面值确认递延所得税资产的评估值，评估结果为 3,550.62 万元。

(十三)其他非流动资产

1、内容及账面金额

其他非流动资产系征地费用、维护费、培训费及其他采购款，账面值49.22 万元。

2、核实情况

评估人员对其他非流动资产进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额预付款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证。账面余额与申报数一致。

3、评估方法

对与光伏项目相关的征地费用和植被恢复费,在与光伏相关的资产组中评估,在此评估为0;对其他采购款和培训费以核实后的账面值作为评估值。

4、评估结果

其他非流动资产评估值为 16.28 万元,较账面值 49.22 万元评估减值 32.94 万元,减值原因为与光伏相关的征地费、植被恢复费等光伏发电相关的资产组中评估,此处评估为 0 所致。

(十四)应付款项

1、内容及账面金额

(1)应付账款

主要为应付四川省送变电建设有限责任公司、中国电建集团成都勘测设计研究院有限公司、水电十局毛尔盖水电站厂区枢纽项目的工程款等,账面值 14,309.06 万元。

(2)其他应付款

主要为应付中国水利水电第四工程局有限公司、四川省送变电建设有限责任公司等公司质保金,应付四川蜀道清洁能源集团有限公司借款,应付国家税务总局库区基金,应付职工社保等,账面值 39,281.93 万元。

2、核实情况

(1)应付账款

评估人员了解了企业应付账款的内控制度与核算方式;查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料,并抽查有关会计凭证;利用审计机构的函证结果。应付账款核实结果如下:

应付账款系毛尔盖公司实际应承担的负债金额。

(2)其他应付款

评估人员查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料,利用审计机构的函证结果。其他应付款核实结果如下:

其他应付款实为毛尔盖公司应承担负债金额。

3、评估方法及结果

(1)应付账款以核实后的应付金额确定评估值;

应付账款评估值为 14,309.06 万元,较账面值无增减值。

(2)其他应付款以核实后的金额作为评估值;

其他应付款评估值为39,281.93万元，较账面值无增减值。

(十五)应付职工薪酬

1、内容及账面金额

应付职工薪酬由工资、补充医疗保险、工会经费、教育经费等组成，账面值578.40万元。

2、职工薪酬政策

职工工资主要由岗位绩效工资、工龄工资、奖励工资及其他工资四部分组成。

3、核实情况

评估人员核查了企业的相关职工薪酬政策；抽查了相关会计凭证，以确认各项薪酬业务是否符合相关制度和政策，同时对各项薪酬的计算、计提、发放或使用情况是否符合相关规定进行了查验。核实结果如下：

应付职工薪酬实为毛尔盖公司应承担负债。

4、评估方法及结果

应付职工薪酬以核实后的账面作为评估值。

应付职工薪酬评估值578.40万元，较账面值无增减值。

(十六)应交税费及其他流动负债

1、内容及账面金额

应交税费及其他流动负债由资源税、代交的个人所得税、库区维护基金、预计缴纳耕地占用税等组成，账面值4,300.74万元。

2、税负政策

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%
企业所得税	应纳税所得额	15%*
城建税	应纳流转税额	1%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
库区基金	发电量	0.008 元/千瓦时
水资源税	发电量	0.005 元/千瓦时

*注：毛尔盖公司享受西部大开发政策，所得税税率为15%，至2030年12月31日。

3、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策,查阅了相关会计凭证、纳税申报表,查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数,对借方余额的形成原因进行了了解。核实结果如下:

应交税费及其他流动负债为毛尔盖公司实际应缴纳的税款。

4、评估方法及结果

应交税费及其他流动负债以核实后的账面值作为评估值。

应交税费及其他流动负债评估值4,300.74万元,较账面值无增减值。

(十七)一年内到期非流动负债

1、内容及账面金额

一年内到期非流动负债系重分类毛尔盖公司一年内到期的长期借款及租赁费用,账面金额23,776.64万元,明细如下:

金额单位:万元

序号	名称	发生日期	到期日	账面值
1	邮政储蓄银行成都北新街支行	2025/12/1	2026/11/20	4,039.18
2	阿坝农村商业银行股份有限公司黑水支行	2025/12/1	2026/11/20	2,142.26
3	中国农业银行股份有限公司黑水县支行	2025/12/1	2026/11/20	1,106.00
4	中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市太升南路支行	2025/12/1	2026/11/20	5,364.91
5	阿坝农村商业银行股份有限公司黑水支行	2025/12/1	2026/11/20	658.00
6	国家开发银行四川省分行	2025/12/1	2026/11/20	7,172.35
7	中国农业银行股份有限公司黑水县支行	2025/12/1	2026/11/20	2,762.84
8	中国农业银行股份有限公司黑水县支行	2025/12/1	2026/11/20	459.00
9	一年内到期的租赁负债	2025/12/1		72.11
	合计			23,776.64

2、核实情况

评估人员查阅了一年內到期非流动负债总账及明细账、借款合同等资料,收集了一年內到期非流动负债的询证函,查看了还款日期及相关利率,一年內到期非流动负债确系为即将到期的借款。

尚未支付的借款利息已计提。

3、评估方法及结果

一年內到期非流动负债属于毛尔盖公司实际需承担的负债项目及金额,对其按核对无误后的账面价值作为评估价值。

一年内到期非流动负债评估结果为人民币23,776.64万元,较账面值无增减值。

(十八)长期借款

1、内容及账面金额

长期借款账面金额522,225.00万元,明细如下:

金额单位:人民币万元

序号	名称	发生日期	到期日	月利率%	账面值
1	国家开发银行四川省分行	2024/8/1	2046/7/30	0.2450%	184,850.00
2	中国农业银行黑水县支行	2024/8/1	2046/7/30	0.2450%	29,206.30
3	黑水县农信社(农商行)	2024/7/31	2046/7/30	0.2450%	17,375.90
4	邮储银行北新街支行	2024/7/31	2046/7/30	0.2450%	138,267.80
5	黑水县农信社	2023/12/31	2043/12/26	0.1875%	35,800.00
6	中国农业银行黑水县支行	2024/1/1	2043/12/18	0.1875%	42,860.00
7	中国农业银行黑水县支行	2024/9/30	2043/12/18	0.1875%	18,232.00
8	邮储银行北新街支行	2023/11/22	2043/5/20	0.1875%	55,633.00
	合计				522,225.00

2、核实情况

评估人员查阅了长期借款总账及明细账、借款合同等资料,收集了长期借款的询证函。经核查,函证结果与企业借款日记账余额一致,利息已计提至评估基准日,借款涉及的抵质押情况如下:

(1)毛尔盖公司向中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市锦江区支行借款本金余额63,633.00万元,借款合同编号PSBC[2023]ZH05044,借款期限为2023年11月20日至2043年11月19日,借款用途为毛尔盖水电站42万kW水光互补项目建设。毛尔盖公司以毛尔盖水电站42万kW水光互补项目收费权为该等借款提供质押担保。

(2)毛尔盖公司向中国农业银行股份有限公司黑水县支行借款本金余额48,240.00万元,借款合同编号51010420230000984,借款期限为2023年12月20日至2043年12月18日,借款用途为毛尔盖水电站42万kW水光互补项目建设。毛尔盖公司为该笔借款信用质押,运营期以毛尔盖水电站42万kW水光互补项目收费权提供质押担保。

(3)毛尔盖公司向阿坝农村商业银行股份有限公司黑水支行借款本金余额40,000.00万元,借款合同编号8705012023002303,借款期限为2023年12月27日至2043年12月26日,借款用途为毛尔盖水电站42万kW水光互补项目建设。由毛尔盖水电有限公司向阿坝农村商业银行股份有限公司黑水支行提供质押担保,质押

物为项目建设期为信用质押，运营期追加毛尔盖水电站42万kW水光互补项目收费权。

(4)毛尔盖公司分别向国家开发银行四川省分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市锦江区支行、中国农业银行股份有限公司黑水县支行、阿坝农村商业银行股份有限公司黑水支行借款本金余额分别为198,850.00万元、148,739.80万元、31,418.30万元、40,000.00万元，借款合同编号5110202401100002887，借款期限为2024年7月30日至2046年7月30日，借款用途为四川省阿坝州黑水河毛尔盖水电站项目(前合同5100400332008540336作废，期后已全部还款)。毛尔盖公司以毛尔盖水电站项目的电费收费权及其项下全部收益向各借款机构提供质押担保、以毛尔盖水电站项下的固定资产向各借款机构提供抵押担保。

(5)毛尔盖公司向中国农业银行股份有限公司借款本金余额19,150.00万元，借款合同编号51010420240000276，借款期限为2024年5月20日至2043年5月20日，借款用途为毛尔盖水电站42万kW水光互补项目建设。由毛尔盖水电有限公司向中国农业银行股份有限公司提供质押担保，质押物为项目建设期为信用质押，运营期追加毛尔盖水电站42万kW水光互补项目收费权。

3、评估方法及结果

长期借款属于毛尔盖公司实际需承担的负债项目及金额，对长期借款，按核对无误后的账面价值作为评估价值。

长期借款评估结果为人民币522,225.00万元，较账面值无增减值。

(十九)租赁负债

1、内容及账面金额

租赁负债系毛尔盖公司租赁光伏用地形成的一项负债，账面金额2,031.36万元。

2、核实情况

评估人员了解了毛尔盖公司存在的租赁事项，收集了相关租赁合同，抽查了会计凭证。经核实，毛尔盖公司租赁情况如下：

金额单位：万元

租金支付时点	每期租金(含税)	每期租金(不含税)	每期租金现值	利息支出	租赁负债摊余成本
2023/11/1	297.05	297.05			2,048.90
2024/11/1			0	86.05	2,134.95
2025/11/1	148.52	148.52	136.79	89.67	2,076.10
2026/11/1	148.52	148.52	131.28	87.20	2,014.77
2027/11/1	148.52	148.52	125.99	84.62	1,950.87
2028/11/1	163.38	163.38	133.00	81.94	1,869.43

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

租金支付时点	每期租金(含税)	每期租金(不含税)	每期租金现值	利息支出	租赁负债摊余成本
2029/11/1	163.38	163.38	127.64	78.52	1,784.57
2030/11/1	163.38	163.38	122.49	74.95	1,696.14
2031/11/1	163.38	163.38	117.56	71.24	1,604.00
2032/11/1	163.38	163.38	112.82	67.37	1,508.00
2033/11/1	179.71	179.71	119.10	63.34	1,391.62
2034/11/1	179.71	179.71	114.30	58.45	1,270.35
2035/11/1	179.71	179.71	109.69	53.35	1,144.00
2036/11/1	179.71	179.71	105.27	48.05	1,012.33
2037/11/1	179.71	179.71	101.03	42.52	875.13
2038/11/1	197.68	197.68	106.65	36.76	714.21
2039/11/1	197.68	197.68	102.35	30.00	546.52
2040/11/1	197.68	197.68	98.22	22.95	371.79
2041/11/1	197.68	197.68	94.27	15.62	189.72
2042/11/1	197.68	197.68	90.47	7.97	0
2043/10/31			0	0	0
合计		3446.46	2048.92	1100.57	

3、评估方法

按评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。

4、评估结果

租赁负债评估结果为2,031.36万元，较账面值无增减值。

(二十)递延所得税负债

1、内容及金额

递延所得税负债系使用权资产的确认与计量的账面价值与其计税基础存在差异而产生的应纳税暂时性差异而形成的，评估基准日金额 316.33 万元。

2、核实情况

对递延所得税负债，评估人员检查了递延所得税负债发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣应纳税暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。核实情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	应纳税暂时性差异	计税基础	账面价值
使用权资产	2,108.84	15%	316.33
合计	2,108.84		316.33

核实结果与账面值一致。

3、评估方法及结果

递延所得税负债能够在未来抵减当期应纳税所得额,从而影响当期的净利润。从这个角度来讲,它代表的是一项未来抵税的权利。从评估的角度来讲,评估师需要确定这项权利在评估基准日是否存在。

经核实,企业有明确的证据表明其于应纳税暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额,进而利用应纳税暂时性差异。在企业持续经营前提下,以核实后的账面值确认递延所得税负债的评估值,评估结果为 316.33 万元。

(二十一)其他非流动负债

1、内容及账面金额

其他非流动负债系向股东四川远通水电开发有限公司借款,账面值30,676.41万元。

2、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策,查阅了相关会计凭证、借款合同等资料。账面余额与申报数一致。

3、评估方法

以核实后的账面值作为评估值。

4、评估结果

其他非流动负债评估值为 30,676.41 万元,较账面值无增减值。

五、收益法评估技术说明

(一)收益法的应用前提及选择理由和依据

1、收益法的定义

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。

收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益,以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算,即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益,并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛应用,通常需要对预测期间(从

评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间)企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。

收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

2、收益法的应用前提

资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。一般来说,收益法评估需要具备如下三个前提条件:

(1)被评估企业的未来收益可以合理预测,并可以用货币衡量;

(2)被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测,并可以用货币衡量;

(3)被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

3、收益法的选择理由

评估人员在对被评估单位历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上,对管理层进行了访谈和市场调研,取得了收益法盈利预测数据和相关依据。经综合分析,选择收益法的主要理由和依据如下:

(1)总体情况判断

根据对毛尔盖公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后,评估人员认为本次评估所涉及的资产具有以下特征:

①被评估资产是经营性资产,产权明确并保持完好;企业具备持续经营条件;

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产,表现为企业营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够以货币计量。

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险,这些风险都能够用货币衡量。

(2)评估目的判断

本次评估是对毛尔盖公司股东全部权益价值进行评估,为本次股权收购事宜提供价值参考依据。要对毛尔盖公司的市场公允价值予以客观、真实的反映,不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总,而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值,即把企业作为一个有机整体,以整体的获利能力来体现股东权益价值。

(3)收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测,预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展,相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得,采用收益法评估的外部条件较成熟,同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上因素的分析,评估人员认为本次评估在理论上和操作上适合采用收益法,采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

(二)收益预测的假设条件

本评估报告收益法分析估算采用的假设条件如下:

1、一般假设:

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。

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。

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,其评估结果的适用范围受到限制。

企业持续经营假设:是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任;企业合法经营,并能够获取适当利润,以维持持续经营能力。

2、收益法评估假设:

假设毛尔盖公司将保持持续经营状态。

本次评估假设毛尔盖公司水电站未来年度的标杆上网电价采用前四年均价,不发生变化。

毛尔盖公司执行的水资源税的征收标准为每千瓦时上网电量 0.005 元,库区基金征收标准为每千瓦时上网电量 0.008 元。本次评估假设未来年度水资源税、库区基金收取标准保持不变。

假设毛尔盖公司光伏电站未来年度的优先电量电价为合同价 0.4012 元/千瓦时(含税),市场化部分上网电价 2026 年参考毛尔盖长期交易合同价格 0.2057 元/千瓦时(不含税),2027 年及以后年度市场化部分上网电价参考 2024-2025 年四川省中长期交易价格与毛尔盖 2026 年中长期交易合同价格的均价,为 0.2292 元/千瓦时(不含税),不发生变化。

毛尔盖公司 2026 年因受 1 月和 3 月路乐双回及茂谭线增容线检修改造,以及片区内双江口电站等集中投产影响,预计会出现送出通道容量受限,预计弃电率达到 17.80%,假设 2027 年及以后考虑正常检修情况下的预计弃电率为 2%,并保持不变。

毛尔盖公司享受西部大开发税收优惠政策所得税率 15%,至 2030 年 12 月 31 日。期满后假设延续西部大开发税收优惠政策,所得税率仍为 15%。

除非另有说明,假设毛尔盖公司完全遵守所有有关的法律法规,并假定毛尔盖公司管理层负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效管理。

假设毛尔盖公司的电力经营许可证、取水许可证在有效期满后,仍可持续取得同等资质证书。

假定目前行业的产业政策不会发生重大变化,没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

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,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

假设企业预测年度现金流为期末产生。

评估师充分了解现阶段的宏观经济形势,人民币利率和汇率处于波动中,但限于职业水平和能力,无法预测其未来走势,因此评估师假设人民币利率和汇率在现有水平上不会发生重大变化。

对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料,评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

对于本次评估所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求,认定这些假设条件在评估基准日时成立,并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时,评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法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,签字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。

(二)公司基本分析

1、业务状况分析

①毛尔盖水电站

毛尔盖公司拥有一座水电站和一个光伏互补项目,所发电量由国网四川省电力公司、国网四川省电力公司阿坝供电公司以及市场化交易消纳。其中:

毛尔盖公司的水电站装机容量 426MW(3×140MW、1×6MW),计划年平均发电量 16.58 亿 kW·h,为二等大(2)型工程,项目总投资额 769,578.66 万元(含税)。2006 年 9 月中国水电顾问集团成都勘测设计研究院正式提交了《四川省黑水河毛尔盖水电站可行性研究报告》,2006 年 9 月 17 日至 19 日顺利通过审查。2008 年 2 月 13 日国家发展改革委以“发改能源[2008]424 号文《关于黑水河毛尔盖水电站项目核准的批复》”对毛尔盖水电站予以核准 2011 年 10 月 24 日,首台机组完成 72 小时试运行后,实现无缝交接,成功并网发电;2012 年 12 月,四台机组全部并网发电。

②毛尔盖光伏项目

黑水县毛尔盖电站 42 万千瓦水光互补光伏发电工程项目位于四川省黑水县,场址总占地面积约 9309.7245 亩,场址分为格窝和热窝两个片区,其中格窝片区位于黑水县慈坝乡格窝村北侧,属于偏南向坡地,海拔高度在 3200~3400m。场区土地利用主要类型为草地,场区内无房屋及附属设施,场区周边无保护区、风景区等,不涉及环境敏感区域。场区附近有山路到达,海拔高差较大,交通运输条件一般。场址地理坐标介于东经 103°14'36.92"~103°13'8.09"、北纬 32°7'37.88"~32°8'42.41"之间;热窝片区位于黑水县知木林镇,属于偏南向坡地,海拔高度在 3000~3300m。场区土地利用类型为草地,场区内无房屋及附属设施,场区周边无保护区、风景区等,不涉及环境敏感区域。场区附近有山路到达,海拔较高,交通运输条件一般。场址地理坐标介于东经 101°11'22.41"~103°10'15.34"、北纬 32°12'52.62"~32°12'23.76"之间。

毛尔盖公司水光互补项目工程总装机容量 520.905MW_p,标称额定容量 420MW,项目分为两个片区,其中格窝装机容量 286.825MW_p,额定容量 230.72MW(5×22.4MW、4×19.2MW、1×19.84MW、1×22.08MW);热窝装机容量 234.08MW_p,额定容量 188.80MW(5×22.4MW、4×19.2MW)。目前项目于 2025 年 3 月 14 日全容量并网,2025 年 10 月转商运。

2、毛尔盖水电站经营优势分析

①符合四川省电力发展要求

我国东南沿海及长江中、下游，是经济较发达地区，经济发展对能源，尤其是电力的需求甚为迫切。从常规能源资源分布看，我国煤炭资源主要集中在山西、陕西、内蒙古，水能资源主要集中在西南。华东地区、广东省属国内能源资源贫乏的地区，能源供应主要靠外区调入，近年来经济的快速发展，使得两地区对电力的需求不断攀升，在电力供应捉襟见肘的同时，铁路运输和环境污染的压力也在不断加大。国家实施西部大开发战略为四川经济发展提供了机遇，根据四川省的具体情况，省委、省政府提出了全省国民经济和社会发展的总目标：建成西部经济强省和长江上游生态屏障，经济、社会协调发展，努力实现新的跨越。为实现经济“追赶型”、“跨越式”发展的需要，已将水电列为全省六大支柱产业之一，同时为开拓省内电力市场制定了相应政策。展望未来，四川水电将面临广阔的发展前景。毛尔盖水电站作为黑水河干流的控制性梯级，已经被四川省列为规划电源点。

② 符合黑水河综合开发的需要

黑水河是岷江上游最大的支流，流域面积 7240km²，占岷江上游流域面积的 31.4%。干流甘石坝～两河口段河长 122km，落差 1048m，平均比降 8.6%。河口沙坝水文站多年平均流量 137m³/s，多年平均径流量 43.2 亿 m³。干流水力资源理论蕴藏量 184.2 万 kW，干流水力资源技术可开发容量 86 万 kW。是四川省开发条件较好的中型河流之一。毛尔盖水电站为黑水河干流河段规划的第三个梯级，是干流河段规划推荐的近期工程，具有年调节性能。由于其较好的库容条件和地理位置，以及对下游梯级电站的补偿调节作用，使毛尔盖水电站在黑水河梯级电站的开发中具有重要的地位和作用。毛尔盖水电站控制水量大，坝址以上控制流域面积 5317km²，占全流域的 73.4%。由于毛尔盖水库的调节作用，不仅保证了本电站向系统提供优质电能，而且对其下游各梯级电站的补偿效益尤为显著。毛尔盖水库建成后，不仅将提高其下游各梯级电站的水量利用率，增加年发电量，同时也将使其各梯级电站的部分汛期电能转化为系统急需的枯期优质电能。

当上游毛尔盖水库建成后：可增加黑水河干流下游在建的色尔古、柳坪梯级电站年发电量 0.68 亿 kW.h，其中，增加枯水期(12 月～翌年 4 月)电量 1.33 亿 kW.h；增加设计枯水年供水期平均出力 3.53 万 kW，分别比单独运行时提高了 5.9%、66.8%和 73.7%；可使下游 2 梯级电站枯水期电量占年发电量的比重，由单独运行时的 17.3%提高到 27.3%；可增加岷江干流已在建的吉鱼、铜钟、姜射坝、福堂、太平驿、映秀湾共六梯级电站年发电量 3.75 亿 kW.h，其中，增加枯水期(12 月～翌年 4 月)电量 3.99 亿 kW.h；增加设计枯水年供水期平均出力 11.12 万 kW，分别比单独运行时提高了 5.8%、22.5%和 26.0%；可使下游 6 梯级电站枯水期电量占年发电量的比重，由单独运行时的 27.2%提高到 31.5%。

③ 满足都江堰灌区发展的需要

都江堰灌区是四川省工农业最为发达的地区，人口密集，耕地集中，区内河流、渠系密集，生态环境用水要求日益增加。曾荣获联合国人居工程奖，流经市

中区的府南河整治工程,由于岷江枯水期天然径流减小,引用增加,两河基本断流,水环境及水生生态条件很差,影响了整治工程效益的发挥。区域水资源短缺已成为灌区社会经济发展的严重制约因素。根据《四川省水资源总体规划》、《都江堰总体规划》、《都江堰灌区续建配套与节水改造规划》等设计成果,确定岷江是都江堰灌区的主力水源。在用水高峰期岷江天然来水及灌区内的水源工程均不能满足灌区综合用水的要求。因此,必须在岷江上游修建水源调节工程。面积 5317km²,占全流域的 73.4%水库调节库容 4.43 亿 m³,可增加枯期(12 月至次年 4 月)流量 34.0m/s,约为紫坪铺坝址枯期径流的 20%,可作为紫坪铺水库的补充水源点,以解决成都地区枯期供水不足的问题,满足都江堰灌区发展的需要。

④满足发展民族经济、保持藏区稳定需要

毛尔盖电站位于阿坝州黑水县境内,其目的是依靠阿坝州水电建设,将资源优势转化为经济效益,带动黑水县及阿坝州脱贫致富。阿坝州地处四川省西北部,是四川省第二大藏区,是全国主要的羌族聚居区,经济基础薄弱,其经济发展与全省和全国相比有较大差异,人民生活水平偏低。而区内拥有丰富的水能资源,合理地开发其水能资源,将资源优势转化为商品优势,并带动其它行业的发展。毛尔盖电站的开发,对改善阿坝州特别是黑水县对外开放、招商引资的环境,促进当地资源的永续利用,增加地方财政收入,调整经济结构和第一、二、三产业的协调发展,提高人民生活水平,促进民族的共同繁荣和进步,保持藏区的长期稳定具有重要作用。

3、毛尔盖光伏项目经营优势分析

①水光互补开发项目建设符合国家相关产业政策的要求

2021 年 6 月,四川省发展和改革委员会、四川省能源局下发了《四川省“十四五”光伏、风电资源开发若干指导意见》的通知(川发改能源规〔2021〕181 号)相关要求提出:围绕实现 2030 年前碳达峰、2060 年碳中和目标,坚持生态优先、绿色发展,坚持市场化配置资源,坚持基地化、规模化、集约化开发,加快光伏、风电资源开发,构建绿色低碳、安全高效的能源体系,增加清洁能源供应保障能力,更好发挥光伏和风电在应对气候变化和能源转型变革中的作用,推动能源高质量发展,按照国家源网荷储一体化和风光水多能互补发展要求,将流域梯级水电站周边一定范围内的光伏、风电就近接入水电站,利用水电站互补调节和其通道送出,提高送出通道利用率。根据国家“十四五”风光水一体化可再生能源综合开发基地建设要求,规划建设金沙江上游、金沙江下游、雅砻江流域、大渡河中上游等 4 个风光水一体化可再生能源综合开发基地,同步推进其他流域水库电站风光水互补开发。毛尔盖电站为黑水河干流水电规划“二库五级”开发方案的第三个梯级电站,电站采用混合式开发方案,正常蓄水位以下库容 5.35 亿 m³,调节库容 4.43 亿 m³,具有年调节能力,具备水光互补开发的可行性。因此,推进黑水河流域水库电站水光互补开发符合国家产业政策规划。

②促进太阳能资源和水电统筹开发、优化能源和电力结构

近年来,随着四川省太阳能资源普查工作的不断深入,已基本确定阿坝州除具有丰富的水能资源外,还具有丰富的太阳能资源。目前,水电作为四川省能源行业的支柱产业,发展快速、规模较大,使四川省具备了成为国家优质清洁能源基地的基本条件,其中阿坝州的水电建设有力支撑了四川省成为国家优质清洁能源基地。依托已建水电站送出通道,开展水光互补建设,将光伏电站视为水电站扩建的机组,并通过大机组大库容的水电调节后,以两个电源组合的电力电量,利用原水电站的送出通道并入四川电网。水光互补的协调运行解决了光伏发电的安全并网问题,能够促进太阳能资源和水电统筹开发,优化了能源和电力结构,实现清洁能源统筹发展,确保把四川建设成为国家重要的优质清洁能源基地。

④ 提高电网的安全性和稳定性

目前,光伏发电受间歇性、波动性、随机性影响,必须由其他常规电源为其有功出力提供补偿调节,利用水能、光能的互补性,依托水轮发电机组的快速调节能力和水电站水库的调节能力,调整光伏电站的有功出力,可将现在普遍认为不稳定的光伏发电出力进行水光互补后,达到平滑、稳定的光伏发电曲线,有效弥补独立光伏电站的不足,提高了电力系统的安全性和稳定性,使光伏发电成为与水电相媲美的优质电能。

④提高经济、社会和环保效益

在同样满足水量调度的情况下,水光互补组合电源点增加了电量;若在同等电量的情况下,相当于在原水电站水库蓄了按光伏电站发电量折算的水量,保证光伏电站满负荷发电,减少弃光电量,实现水、光、储、输一体化应用。毛尔盖电站水光互补标称额定容量 420MW,形成水光互补可再生能源基地,结合区域内以水电为主的电网系统,实施水光互补开发打捆送出,不仅不会带来流域内水电新增弃水,而且为光资源规模化开发提供了良好的条件,经济效益、社会效益和环保效益较突出。通过利用毛尔盖电站的调节性能,合理配置光资源规模,按照就近原则将光伏接入水电站联合运行,打捆送入电网,在确保水电不新增弃水的情况下,既消除光伏发电出力的不稳定性,又更好地满足电力负荷要求。因此,在毛尔盖电站周边区域发展水光互补是非常可行的。

⑤可体现水光互补优势

光伏发电可借助光、水出力特有的互补性,提高太阳能发电的电能品质,提高电网接纳、太阳能发电的能力太阳能发电出力具有随机波动性,短时间内发电出力变化较大时,会对电力系统的有功功率平衡及频率稳定产生影响。为维持系统频率稳定,需要电网配备充足的快速反应容量。毛尔盖电站调节性能极好,水力发电启停迅速、运行灵活、跟踪负荷能力强。通过监控光电的出力变化,实时调节水电站的水轮发电机开度,以平抑光电出力变幅及瞬时变率,补充光电的出力,减少对电网频率、无功电压的影响,将随机波动的光电调整为平滑、安全、

稳定的优质电源，提高电网接纳风电和太阳能发电的能力；可借助水电送出通道解决光资源大规模开发问题，提高线路输送效率，减少电网。一方面受技术水平限制，太阳能发电的年等效利用小时相对较低，单独新建送出通道的利用率往往不高；另一方面由于电网建设从规划到建成的时间跨度往往较光伏项目建设周期长，电网建设远滞后于新能源电源建设。因此，能够充分利用区域已有和规划的大规模水电送出通道，这样既解决了太阳能发电规模化开发上网难的问题，又提高了水电送出通道的利用率，减少新建送出系统投资。

4、经营能力分析

(1)法人治理结构

毛尔盖公司建立了股东会、董事会、经理层的法人治理结构，设置有综合部、党群部、生技部、水工部、安监部、财务部、营销部、移民部等职能部门。

(2)从业人员素质和创新能力

截至评估基准日，毛尔盖水电站员工均具有丰富的水电开发、建设和运营经验。员工配置跟公司的经营管理相匹配。

(三)财务指标分析

1、历史年度财务及经营状况

人民币万元			
项目	2023A	2024A	2025A
资产	653,527.53	770,852.53	767,659.39
负债	547,949.75	647,571.84	637,495.86
股东权益	105,577.78	123,280.68	130,163.53
营业收入	33,182.02	32,241.00	43,314.88
净利润	(9,077.41)	(284.72)	4,937.69

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

2、财务分析

①资产结构及重要项目分析

主要资产占比情况如下：

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
货币资金	0.64%	1.33%	0.93%
应收票据及应收账款	0.76%	0.36%	1.00%
预付款项	0.04%	0.01%	0.01%
其他应收款	0.19%	0.12%	0.00%
存货	0.03%	0.03%	0.03%

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
其他流动资产	0.99%	1.80%	1.31%
流动资产合计	2.66%	3.66%	3.29%
投资性房地产	0.03%	0.02%	0.02%
固定资产	85.40%	71.69%	95.91%
在建工程	10.82%	23.65%	0.04%
使用权资产	1.05%	0.29%	0.27%
长期待摊费用	0.04%	0.01%	0.00%
递延所得税资产	0.00%	0.58%	0.46%
其他非流动资产	0.00%	0.09%	0.01%
非流动资产合计	97.34%	96.34%	96.71%
资产总计	100.00%	100.00%	100.00%

从上表可以看出，毛尔盖公司非流动资产占比较高，其中非流动资产主要为投资性房地产、固定资产、在建工程等。

②负债结构及重要项目分析

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
应付票据及应付账款	1.14%	2.59%	1.86%
应付职工薪酬	0.03%	0.05%	0.08%
应交税费	0.03%	0.01%	0.03%
其他应付款	9.26%	1.04%	5.12%
一年内到期的非流动负债	4.05%	2.92%	3.10%
其他流动负债	0.07%	4.27%	0.54%
流动负债合计	14.59%	10.88%	10.71%
长期借款	68.96%	68.83%	68.03%
租赁负债	0.30%	0.27%	0.26%
递延所得税负债	0.00%	0.04%	0.04%
其他非流动负债	0.00%	3.98%	4.00%
非流动负债合计	69.26%	73.12%	72.33%
负债合计	83.84%	84.01%	83.04%

毛尔盖公司的负债包括有息负债和经营性负债。其中有息负债包括一年内到期的非流动负债、长期借款和租赁负债；经营性负债包括应付账款及应付票据、合同负债、应付职工薪酬和应交税费等，其中长期借款占比较高。

③偿债能力分析

偿债能力是指企业用其资产偿还债务的能力。企业有无支付现金的能力和偿还债务能力，是企业能否健康生存和发展的关键。企业偿债能力是反映企业财务状况和经营能力的重要标志。指标主要包括流动比率、速动比率、资产负债率。

公司主要偿债能力指标如下：

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
流动比率	0.18	0.34	0.31
速动比率	0.18	0.33	0.30
资产负债率	83.84%	84.01%	83.04%

从偿债能力来看，评估基准日毛尔盖公司流动比率、速动比率指标都较低，企业财务状况较为稳定，资产负债率指标近年来较高，故毛尔盖公司偿债能力较差。

④资产管理能力分析

资产管理能力主要用来衡量企业资产使用效率。指标主要包括应收票据及款项周转率、总资产周转率。

公司主要资产管理能力指标如下：

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-12-31
应收票据及款项周转率(次)	9.12	8.32	8.28
总资产周转率(次)	0.05	0.05	0.06

毛尔盖公司近两年应收票据及款项周转率较低，总资产周转率相差不大，可反映出毛尔盖公司资产管理能力较一般。

⑤盈利能力分析

公司主要盈利能力指标如下：

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年
销售毛利率	46.79%	48.54%	47.79%
销售净利率	-27.36%	-0.88%	11.40%
总资产报酬率	-1.45%	-0.04%	0.64%
净资产收益率	-13.05%	-0.25%	3.90%

毛尔盖公司近两年毛利率变化较为稳定；净利率有所波动，主要系公司借款导致财务费用变化；总资产报酬率、净资产报酬率近两年有所上升，目前公司各项盈利能力指标一般。

⑥成长能力分析

公司主要成长能力指标如下：

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入增长率	-2.62%	-2.84%	34.35%
净利润增长率	24.26%	96.86%	1834.21%

毛尔盖公司近两年收入、净利润均处于上升趋势，主要系 2025 年毛尔盖水光互补项目投运，收入上升。

(四)资产配置和报表重构

1、资产配置

(1)核心资产

核心资产是指与水力发电、光伏发电相关的资产，主要包括：

① 房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，共计 54 项，账面值 533,231.05 万元。

② 固定资产——机器设备，账面值 203,012.97 万元。

③ 在建工程——土建工程。根据毛尔盖公司相关工作人员介绍及评估人员现场勘察，该在建工程项目为渔巴渡变形体监测工程，目前工程已完工，账面余额 158.88 万元，未提减值准备，账面值 158.88 万元。

④在建工程——设备安装工程。设备安装主要为毛尔盖公司在建项目，主要包括毛尔盖新能源远控中心格窝子站设备、毛尔盖水电站17.5KV离相封闭母线CT改造项目、毛尔盖新能源远控中心热窝子站设备项目、毛尔盖新能源远控中心主站设备等，账面值170.51万元。

⑤使用权资产。为向黑水县知木林镇人民政府租赁光伏用地，账面金额 2,108.84万元。

(2)非核心资产及负债

①其他应收款：为向供应商借款，账面值 2.08 万元；

②投资性房地产：位于青羊区望仙场街 1 号百花商务楼已出租的 1 宗商业用途不动产和 4 个地下车位，总建筑面积 1,034.32 m²，账面值 153.43 万元；

③递延所得税资产。为毛尔盖公司因坏账准备、租赁负债、可抵扣亏损的确认与计量的账面价值与其计税基础存在差异而产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产，账面值 3,550.62 万元。

④其他非流动资产。为毛尔盖公司以前年度预付款项，因时间较长无法核实是否已提供货物或服务，账面值 16.28 万元；

⑤应付账款。为与成都开来电力技术有限公司、成都美达装饰工程有限公司等公司历史遗留工程款等，账面值 6,357.00 万元；

⑥其他应付款。为向股东清洁能源借款及历史年度未缴纳库区基金，账面值 35,402.53 万元。

⑦递延所得税负债。为毛尔盖公司因系使用权资产的确认与计量的账面价值与其计税基础存在差异而产生的应纳税暂时性差异而形成的递延所得税负债，账面值 316.33 万元。

⑧其他非流动负债。为向股东四川远通水电开发有限公司借款，账面值 30,676.41 万元。

(3)付息债务

①一年内到期的非流动负债：为在一年内到期的长期借款本金和应支付的融资租赁费用，账面值 23,776.64 万元；

②长期借款：为建设光伏项目和水电站项目向银行借款，账面值 522,225.00 万元；

③租赁负债：为向黑水县知木林镇人民政府租赁光伏用地，账面值 2,031.36 万元。

2、会计报表重构

为简化会计报表和财务预测，根据毛尔盖公司主营业务与非主营业务划分、核心资产与非核心资产配置情况，对资产负债表和利润表做如下重构：

1、非核心资产的调整。将非核心资产金额统一调整到重构后的资产负债表新增科目“溢余及非经营性资产”、“溢余及非经营性负债”中。

2、报表科目的重分类。将“一年内到期的非流动负债”中的借款本金重分类到“长期借款”中。

(五)收益法评估模型

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业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企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2、计算公式

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C_1+C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中:

E: 股东全部权益价值;

V: 企业价值;

D: 付息债务评估价值;

P: 经营性资产评估价值;

C_1 : 溢余资产评估价值;

C_2 : 非经营性资产评估价值;

其中, 公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取:

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值, 后半部分为永续期价值(终值)

公式三中:

R_t : 明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t: 明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n;

r: 折现率;

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g: 永续期的增长率, 本次评估 g=0;

n: 明确预测期末年。

3、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日被评估单位经营正常,没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定,并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营,相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测,而远期收益预测的合理性相对较差,按照一般评估惯例,评估人员将企业的收益期限划分为明确预测期间和明确预测期后两个阶段。评估结果即:经营性业务价值=明确预测期价值+明确预测期后价值(终值)。

评估人员经过综合分析,考虑光伏项目运营期限,确定评估基准日至 2050 年为明确预测期,2051 年以后为永续期。

4、预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后,向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量=净利润+折旧与摊销+利息费用 $\times$ (1-税率 T)-资本性支出-营运资金变动

5、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径,按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业自由现金流,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)确定。

6、付息债务价值的确定

企业付息债务为一年内到期的非流动负债、长期借款、租赁负债,以核实后的账面值确定评估值。

7、溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产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,为溢余现金;

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的,不产生效益的资产,对该类资产单独进行评估。该等资产主要包括与生产经营无关的其他应收款、投资性房地产、应付账款等。采用资产基础法评估中相关资产的评估方法进行评估。

(六)折现率的确定

1、折现率模型的选取

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本(WACC)，计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

K_e：权益资本成本；

K_d：债务资本成本；

t：被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 K_e按照国际惯常做法采用资本资产定价模型(CAPM)估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

K_e：权益资本成本；

R_f：无风险收益率；

β：权益系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

R_c：企业特定风险调整系数；

t：被评估企业的所得税税率。

2、折现率具体参数的确定

(1)无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。通过 Wind 咨询查询，以距评估基准日超过 10 年的长期国债到期收益率 1.85%作为安全利率，本评估报告就以此作为无风险收益率。

(2)市场风险溢价的确定

市场风险溢价是某一时期的市场平均收益率和无风险利率之间的差额。采用中国证券市场指数测算市场风险溢价，计算公式为：

中国市场风险溢价=中国股票市场平均收益率-中国无风险收益率

其中，中国股票市场平均收益率以沪深 300 指数月数据为基础，时间跨度从指数发布之日(2005 年 4 月 8 日)起至评估基准日止，数据来源于 Wind 资讯行情数据库。

2025 年 12 月 31 日的中国市场风险溢价 MRP=6.14%。

a/贝塔系数 β_L 的确定

I.计算公式

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_U ：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/E：被评估单位的目标资本结构。

II.被评估单位无财务杠杆 β_U 的确定

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统选取可比上市公司，选取过程如下：

可比上市公司是指在企业的主营业务、盈利能力、发展能力等方面与目标公司具有较强可比性的公司，通常在同一行业中进行选取。本次评估，首先我们通过 WIND 资讯选取 WIND2024 行业类-WIND 公用事业-WIND 公用事业 II -WIND 电力分类下的 82 家同行业公司如下：韶能股份、华能水电、长江电力、黔源电力、桂冠电力、甘肃能源、川投能源等，进而分析对比各家可比公司与标的公司主营产品类型、资产规模、营收规模等参数是否可比，选取主营业务可比（主营业务为水力发电，业务占比超 80%）、上市时间超过 3 年、总资产小于 6000 亿元、营业收入小于 1000 亿元、 $0 < ROE < 20\%$ 的上市公司华能水电、长江电力、黔源电力、桂冠电力作为可比上市公司。

证券 代码	证券 简称	上市 时间	主营收入构成 (按产品)	主营产品类型	总资产(万元)	营业收入(万元)	ROE(%)

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

证券 代码	证券 简称	上市 时间	主营收入构成 (按产品)	主营产品类型	总资产(万元)	营业收入(万元)	ROE(%)
600025. SH	华能水电	2017- 12-15	水力发电:94.31%; 太阳能光伏发 电:4.03%;其 他:0.96%;风力发 电:0.7%	半导体太阳能光伏、水电	22,517,762.30	2,064,074.11	9.76
600900. SH	长江电力	2003- 11-18	电力:88.15%;其 他:11.61%;其他业 务:0.24%	水电	56,876,900.28	6,574,128.57	13.08
002039. SZ	黔源电力	2005- 03-03	水电:87.64%;光伏 发电:11.76%;其他 业务:0.59%	半导体太阳能光伏、火电、 水电	1,559,913.01	216,913.77	11.90
600236. SH	桂冠电力	2000- 03-23	电力:99.45%;其 他:0.39%;材料销 售:0.16%	半导体太阳能光伏、风电、 互联网服务、火电、水电	5,121,257.46	733,547.93	12.58

评估人员查询得到上述 4 家可比上市公司的 β_L 值(起始交易日期: 2023 年 1 月 1 日; 截至交易日期: 2025 年 12 月 31 日), 然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的 β_U 取平均值 0.3435 作为被评估单位的 β_U 值。则毛尔盖公司具有财务杠杆的 β_L 值为:

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] = 0.3435 \times [1 + (1 - t) \times D/E]$$

(3) 评估单位资本结构 D/E 的确定

Wacc 计算公式中的债务和权益必须使用市场价值, 而估值的目的是估算出该公司权益的市场价值, 这产生了循环引用问题。本次估值采用自身变动资本结构确定资本结构。

(4) β_L 计算结果

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式, 计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

(5) 企业特定风险调整系数的确定

从以下方面考虑毛尔盖公司未来的经营中存在的不确定性来确定企业特定风险(非系统风险):

a\市场变化风险

目前电力市场面临电力政策的调整等因素, 将对上网电价、电量、销售电价、直供协商电价等带来不确定性影响。

b\能源需求风险

目前,世界经济可能会大幅衰退。电力行业的需求与经济形势成正比,经济衰退可能导致电力需求下滑。数据显示,全国装机增速已经高于能源需求增速。为此,公司将实时跟踪国家宏观经济政策调整趋势,关注产业监管政策的变化信息,积极参与市场竞争,做好生产经营各项工作。

c\自然灾害风险

水电站在建设和运营过程中,仍然可能遭受不可预估的自然灾害(如暴雨引发的泥石流、洪水等),一旦发生将会对电站建设、运营以及经营业绩带来不同程度的影响。为此,公司将进一步强化安全责任意识,履行安全生产和环境保护主体责任,持续夯实安全管理基础,不断提升安全管理的标准化、规范化、精细化水平。

综上分析,毛尔盖公司的企业特定风险取 1.00%。

(6)折现率计算结果

A/计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式,计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

B/计算加权平均资本成本

评估基准日毛尔盖公司付息债务的加权平均年利率为 2.5%,将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式,计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

经测算,折现率介于 4.30%至 4.96%之间。

(七)经营性业务价值的估算及分析过程

毛尔盖公司管理层对未来收益进行了预测,并保证其合理性、合法性、完整性,资产评估师对其进行了必要的分析、判断和调整,与相关当事人讨论了未来各种可能性,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景,分析了未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性,关注了未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性,在合理确定评估假设的基础上,形成了未来收益预测。

预测范围和对象：根据前述之毛尔盖公司资产配置情况，财务预测范围为核心资产涉及的毛尔盖公司的水力发电业务、光伏发电业务，并以基于毛尔盖公司的会计报表为预测对象。

收益预测基准：本次评估收益预测是毛尔盖公司根据已经中国注册会计师审计的公司 2025 年 12 月 31 日的会计报表，以历史期经营业绩并结合企业管理层盈利预测为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了被评估单位行业市场的现状与前景，分析了公司的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司战略规划，经过综合分析研究编制的。本收益预测由毛尔盖公司提供，评估人员对被评估单位提供的企业未来收益预测进行了必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成如下未来收益预测。

1、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和明确预测期限。

评估人员经过综合分析，考虑光伏项目运营期限，确定评估基准日至 2050 年为明确预测期，2051 年以后为永续期。

2、未来收益预测

(1)主营业务收入

主营业务收入为水力发电和预计光伏发电形成的主营收入。

①历史数据及电力经营指标如下：

项目	单位	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1、水电项目							
机组数	台	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单台机组装机容量	MW	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
总装机容量	MW	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00
设备利用小时数	小时	4,975.95	3,682.40	3,540.97	3,553.77	3,500.03	3,345.48
实际发电量	万 kwh	211,975.44	156,870.17	150,845.27	151,390.51	149,101.43	142,517.54
综合厂用电率	%	8.51%	4.56%	0.77%	0.75%	0.17%	0.61%
售电量	万 kwh	193,935.98	149,711.23	149,676.56	150,249.92	148,849.63	141,654.73
平均电价	元/kwh	0.2364	0.2143	0.2254	0.2205	0.2153	0.2245
水电营业收入	万元	45,840.13	32,082.97	33,744.24	33,135.40	32,044.72	31,806.25
2、光伏项目							
标称额定容量	MW						420
发电量	万 kwh						55,082.61
售电量	万 kwh						54,385.43

项目	单位	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
销售单价	元/kwh						
光伏营业收入	万元						11,871.81
3、其他收入	万元					49.17	-430.87
营业收入合计	万元	45,840.13	32,082.97	33,744.24	33,135.40	32,093.89	43,247.20
综合增长率			-30.01%	5.18%	-1.80%	-3.14%	34.75%

历史销售分析：

A\水电

2021 年发电量及上网电量大幅下降，2022 年发电量及上网电量呈现缓慢上升趋势，2023 年-2024 年发电量及上网电量再度下降，主要原因是 2021 年、2023 年及 2024 年来水偏枯，缺水严重，发电量较少，2025 年发电量减少的原因系：2025 年上游来水同比减少 14.15%、较多年平均偏少 14.81%；省能源局印发迎峰度夏保供方案，要求全川水库电站蓄能比 4 月末按 25%-30%控制，6 月底需达到 85%，没有达到蓄能比要求前原则上不予调度，导致发电出力受限；6 月、7 月、9 月、10 月强降雨与电网消纳低需求双重影响因素叠加，为保障汛期水库安全运行，采取弃水。

单位产品平均价格：2020 年~2025 年平均电价分别为 0.2364 元/千瓦时、0.2143 元/千瓦时、0.2254 元/千瓦时、0.2205 元/千瓦时、0.2153 元/千瓦时、0.2245 元/千瓦时，平均价格变动的主要原因在于消纳给国网四川省电力公司和国网四川省电力公司阿坝供电公司的单位电价不同、售电量不同导致的平均单价不同，整体差异不大，其中 2025 年上半年由于枯水期月份较多，整体电价偏高。

B\光伏

2025 年 1-5 月光伏项目处于试运行阶段，2025 年 10 月正式转商运。收入量非完整年度量。

② 市场供求分析

A\四川省历史 GDP

2022 年-2025 年四川省 GDP 总量分别达到 5.66 万亿元、6.01 万亿元、6.47 万亿元、6.77 万亿元，同比增长分别为 4.66%、6.22%、7.65%、4.64%。4 年同比平均增长率为 5.78%。

B\四川省历史装机容量、发电情况及来水情况

根据四川电力交易中心发布的《2021 年四川电力生产及市场运营信息披露报告》，2021 年全省装机容量为 11,435.09 万千瓦，较年初增长 13.16%；2021 年水电装机容量为 8887.02 万千瓦，同比增加分别为 12.61%；四川省生态文明促进会、四川省自然资源厅、四川省生态环境厅、四川省水利厅发布《四川省生态

文明建设发展报告(2022)》，2022年四川省水电装机容量超过9707万千瓦；根据四川省人民政府发布的四川日报，2023年全省电力总装机已达1.27亿千瓦，其水电装机容量达到了9,759万千瓦；四川省第十四届人民代表大会第四次会议上，四川省省长施小琳作政府工作报告时称，2024年四川新增电力装机1002万千瓦、总装机达1.38亿千瓦，其中水电装机量达1.08亿千瓦；截至2025年年底，四川电网全社会口径装机容量突破1.6亿千瓦，其中水电迈进“1亿千瓦”大关、新能源装机达3200万千瓦，四川电网新增直调装机并网容量1200万千瓦，其中水电机组容量320万千瓦，燃机430万千瓦，新能源400万千瓦，独立储能100万千瓦。

根据四川省统计局和四川省国民经济和社会发展统计公报，2025年火电、水电、风电、太阳能发电等总发电量5,088亿千瓦时，与上年相比增长了34.5亿千瓦时，同比增长0.4%；2024年火电、水电、风电、太阳能发电等总发电量5,053.50亿千瓦时，与上年相比增长了340.9亿千瓦时，同比增长6.8%。其中水力发电3,814.00亿千瓦时，与上年相比增加了270.7亿千瓦时，同比增加47.64%；2023年火电、水电、风电、太阳能发电等总发电量4,712.6亿千瓦时，与上年相比增长了78.9亿千瓦时，同比增长1%。其中水力发电3,583.3亿千瓦时，与上年相比减少了98亿千瓦时，同比下降3.1%；2022年四川省火力、水力、风力及太阳能发电等总发电量4,633.7亿千瓦时，与上年相比增长了304.2亿千瓦时，同比增长6.9%。其中水力3,681.3亿千瓦时，与上年相比增长了149.9亿千瓦时，同比增长4.2%；根据四川电力交易中心发布的《2021年四川电力生产及市场运营信息披露报告》2021年四川全口径发电量4,239.5亿千瓦时，同比增长6.5%，全口径上网电量4,307.74亿千瓦时，同比增长8.82%。其中，水电3,669.28亿千瓦时，同比增长5.59%；省调电厂上网电量2,371.76亿千瓦时，同比增长9.21%。其中，水电1,728.13亿，同比增长2.32%。

根据《四川省水资源公报2023》，2021年和2022年四川分别经历了明显的冬干春旱和夏旱，出现旱情最重要的一个因素就是降雨偏少。2021年全省平均降水量约为1004毫米，折合降水总量约为4882亿立方米；2022年四川平均降水量仅为842毫米，折合降水总量约为4095亿立方米；2023年全省平均降水量约为897毫米，折合降水总量约为4363亿立方米，尽管比上一年有所增加，但比多年平均仍偏少6.7%，整体仍然偏旱。

C\毛尔盖公司历史发电情况

毛尔盖公司2021年-2025年的装机利用小时数分别为3,682.40小时、3,540.97小时、3,553.77小时、3,500.03小时、3345.48小时；发电量分别为156,870.17万千瓦时、150,845.27万千瓦时、151,390.51万千瓦时、149,101.43万千瓦时、142,517.54万千瓦时。

D\预计未来用电情况

根据四川省能源局印发的川发改能源[2025]789号,《四川 2026 年电力市场交易总体方案》,预计 2026 年省内电力市场交易规模约 2300 亿千瓦时。根据中国能源网,四川电力中长期市场 2026 年年度交易顺利收官,批发市场交易电量达 2007.80 亿千瓦时,首次突破 2000 亿千瓦时,占预计全年市场化交易规模的 83%,满足电力中长期合同年度高比例签约要求,市场运行总体平稳有序。在这次年度交易中,直接参与交易的水火风光电厂 427 家、独立储能 1 家、售电公司 290 家、批发用户 17 家、零售用户 73907 家,其中参与交易的电力用户数量首次超过 7 万家,市场活跃度持续攀升,电力市场资源优化配置作用得到进一步发挥。2026 年是四川进入现货市场连续结算试运行后首个完整年,为确保省内中长期市场与现货市场协同运行,四川能源监管办会同相关单位提前谋划、细致部署,以 2025 年内完成年度交易为目标,指导市场运营机构做好交易组织、安排。同时,进一步完善市场机制,首次实现四川电力中长期市场全年按 24 个时段带曲线交易,优化批零价格传导,实现中长期市场又一次提档升级。

对于水光互补项目的调度,原则上互补项目的水库电站、风电场、光伏电站的总出力不超过水库电站的额定装机容量。故毛尔盖预测期水电及光伏的总出力将不超过 42.6 万千瓦。

③营业收入预测

A 水电项目

依据四川省历史 GDP、规模工业、四川省历史发电量和毛尔盖公司发电量一直在稳步增长,预计未来全社会用电量也会持续增长,GDP 和工业的增长一定会带来用电量需求的增长,由此可见未来四川全省省内电力需求是会稳步增长的。

水电每年来水情况具有较大的不确定性,自 2022 年开始出现大坝干旱库容不足的现象,23 年旱情主要集中在川东北、川南及川西等部分地区,且毛尔盖自 2025 年水光互补项目正式转商运后,采用光照充足时光伏优先发电,光照不足时采用水电优先发电的方式。在目前有干旱特殊天气因素的影响及毛尔盖水光互补项目的发电方式下,本次预测 2027 年发电小时数参考毛尔盖公司近 6 年来水情况予以综合确定,预计稳定期发电小时数保持在 3,766.43 小时、预计稳定期发电量达到 160,450.06 万千瓦时。其中 2026 年因 1-4 月路乐双回及茂谭线增容线检修改造,以及片区内双江口电站等集中投产影响,预测 2026 年发电量与前两年持平。预测期以近四年平均不含税单价为 0.2214 元/千瓦时作为预测单价。厂用电量按照历史量的比例预测,不考虑未来的变化。

B 光伏项目

根据中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司出具的《四川省阿坝州黑水县毛尔盖水电站水光互补光伏基地项目可行性研究报告》(报告编号:4881-可研-综合-1(V1.0))及电力业务许可证中披露的信息:毛尔盖公司水光互补项目工程

总安装容量 520.905MW_p，标称额定容量 420MW，项目分为两个片区，其中格窝安装容量 286.825MW_p，额定容量 230.72MW(5x22.4MW、4x19.2MW、1x19.84MW、1x22.08MW)热窝安装容量 234.08MW_p，额定容量 188.80MW(5x22.4MW、4x19.2MW)。该项目运行期为 25 年，本工程初拟采用的单晶硅双面光伏组件每年功率老化衰减为 0.45%，年平均满负荷利用小时数为 1754.03hr。

毛尔盖光伏处于阿坝片区，截至 2026 年 1 月，阿坝电网总装机 1040 万千瓦，其中水电 740 万千瓦，光伏 300 万千瓦，片区内新能源消纳能力弱，2026 年受 1 月和 3 月路乐双回及茂谭线增容线检修改造，以及片区内双江口电站等集中投产影响，预计会出现送出通道容量受限，毛尔盖光伏 2026 年预计弃电率达到 17.80%。预计 2026 年底阿坝-成都东特高压项目投运后，阿坝州外送能力将增加至 1000 万千瓦以上，解决阿坝州清洁能源送出问题，故毛尔盖光伏 2027 年及以后预计弃电率逐渐下降到 2%。

预计优先电量的上网电价(含税价)为合同价 0.4012 元/kW·h，市场化部分 2026 年电量与电价(不含税价)参照中长期交易合同予以确定，2027 年及以后年度的电量上网电价(不含税价)参考 2024-2025 年四川省中长期交易价格与毛尔盖 2026 年中长期交易价格予以确定，预计平均电价为 0.2292 元/kW·h。

根据四川省发展和改革委员会、四川省能源局 2025 年 9 月 30 日发布的<关于印发《四川省深化新能源上网电价市场化改革实施方案》的通知>(川发改价格〔2025〕480 号)相关规定，对 2025 年 6 月 1 日以后投产的新能源增量项目机制电量和电价通过竞价形成，执行期限为投产起 12 年；存量集中式新能源项目(不含甘孜州 2020 年南部光伏基地正斗一期竞争配置项目)年度机制电量上限规模按照现行新能源项目优先电量规模(光伏 300 小时)，机制电价为 0.4012 元/千瓦时，执行期限为按照剩余全生命周期合理利用小时数对应日期和投产满 20 年对应日期的较早者确定。毛尔盖光伏项目属存量项目，假设按投产满 20 年内执行现行新能源项目优先电量规模。

主营业务收入预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、毛尔盖水电站													
机组数	台	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单台机组装机容量	MW	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
总装机容量	MW	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00
设备利用小时数	小时	3,500.00	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43
实际发电量	万 kwh	149,100.00	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06
综合厂用电率		0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%
售电量	万 kwh	148,241.75	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48
平均电价	元/kwh	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214
水电收入小计	万元	32,828.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10
二、毛尔盖光伏电站													
标称额定容量	MW	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
设备利用小时数	小时	1,881.15	1,872.69	1,864.26	1,855.87	1,847.52	1,839.20	1,830.93	1,822.69	1,814.49	1,806.32	1,798.19	1,790.10
衰减率		0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%
可发电量	万 kwh	79,008.32	78,652.79	78,298.85	77,946.50	77,595.74	77,246.56	76,898.95	76,552.91	76,208.42	75,865.48	75,524.09	75,184.23
限电率		17.80%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
扣除限电率后的发电量	万 kwh	64,941.36	77,079.73	76,732.87	76,387.57	76,043.83	75,701.63	75,360.97	75,021.85	74,684.25	74,348.17	74,013.61	73,680.55
厂用综合电率		1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%
售电量		64,119.40	76,104.14	75,761.67	75,420.74	75,081.35	74,743.48	74,407.14	74,072.30	73,738.98	73,407.15	73,076.82	72,747.98
——优先电量	万 kwh	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00
——市场电量	万 kwh	51,534.40	63,519.14	63,176.67	62,835.74	62,496.35	62,158.48	61,822.14	61,487.30	61,153.98	60,822.15	60,491.82	60,162.98

项目	单位	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
电价													
——优先电量电价	元/kwh	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550
——市场电量电价	元/kwh	0.2057	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292
售电收入													
——优先电量收入	万元	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23
——市场电量收入	万元	10,598.17	14,557.99	14,479.50	14,401.36	14,323.57	14,246.14	14,169.05	14,092.31	14,015.92	13,939.86	13,864.16	13,788.79
光伏收入小计	万元	15,066.40	19,026.22	18,947.73	18,869.59	18,791.81	18,714.37	18,637.28	18,560.54	18,484.15	18,408.10	18,332.39	18,257.02
主营业务收入合计	万元	47,894.50	54,353.32	54,274.83	54,196.70	54,118.91	54,041.47	53,964.39	53,887.65	53,811.25	53,735.20	53,659.49	53,584.12

项目	单位	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	永续期
一、毛尔盖水电站															
机组数	台	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
单台机组装机容量	MW	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
总装机容量	MW	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00	426.00
设备利用小时数	小时	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43	3,766.43
实际发电量	万 kwh	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06	160,450.06
综合厂用电率		0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%
售电量	万 kwh	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48	159,526.48
平均电价	元/kwh	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214	0.2214
水电收入小计	万元	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10	35,327.10
二、毛尔盖光伏电站															
标称额定容量	MW	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420

项目	单位	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	永续期
设备利用小时数	小时	1,782.05	1,774.03	1,766.04	1,758.10	1,750.18	1,742.31	1,734.47	1,726.66	1,718.89	1,711.16	1,703.46	1,695.79	1,406.80	
衰减率		0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	0.45%	
可发电量	万 kwh	74,845.90	74,509.09	74,173.80	73,840.02	73,507.74	73,176.96	72,847.66	72,519.85	72,193.51	71,868.64	71,545.23	71,223.27	59,085.64	
限电率		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
扣除限电率后的发电量	万 kwh	73,348.98	73,018.91	72,690.33	72,363.22	72,037.59	71,713.42	71,390.71	71,069.45	70,749.64	70,431.26	70,114.32	69,798.81	57,903.93	
厂用综合电率		1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	1.27%	
售电量		72,420.61	72,094.72	71,770.29	71,447.32	71,125.81	70,805.75	70,487.12	70,169.93	69,854.16	69,539.82	69,226.89	68,915.37	57,171.04	
——优先电量	万 kwh	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00	12,585.00						
——市场电量	万 kwh	59,835.61	59,509.72	59,185.29	58,862.32	58,540.81	58,220.75	57,902.12	57,584.93	69,854.16	69,539.82	69,226.89	68,915.37	57,171.04	
电价															
——优先电量电价	元/kwh	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	0.3550	
——市场电量电价	元/kwh	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	0.2292	
售电收入															
——优先电量收入	万元	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	4,468.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
——市场电量收入	万元	13,713.76	13,639.07	13,564.71	13,490.69	13,417.00	13,343.65	13,270.62	13,197.92	16,009.92	15,937.87	15,866.15	15,794.75	13,103.06	
光伏收入小计	万元	18,181.99	18,107.30	18,032.94	17,958.92	17,885.23	17,811.88	17,738.85	17,666.16	16,009.92	15,937.87	15,866.15	15,794.75	13,103.06	
主营业务收入合计	万元	53,509.09	53,434.40	53,360.05	53,286.03	53,212.34	53,138.98	53,065.96	52,993.26	51,337.02	51,264.98	51,193.26	51,121.86	48,430.17	35,327.10

(2)主营业务成本

①历史数据

主营业务成本由人工成本、机物料消费、折旧费、维修费、物业费、土地征收逐年补偿金、安全专项支出、劳务费、库区基金及其他等构成。统计情况如下：

项目名称	单位	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、水电站						
人工费	万元	609.29	788.42	853.91	917.63	875.17
机物料消耗	万元	35.87	40.33	35.95	81.61	43.04
运行维护费	万元	734.75	137.55	0.00		
维修费	万元	209.78	114.54	193.70	180.13	158.61
劳务费	万元	626.69	308.09	84.99		
指标补偿费	万元	293.88	254.22	0.00		
物业费	万元	114.89	132.08	128.86	158.68	177.68
折旧费	万元	16,414.19	14,824.34	14,709.79	12,762.19	12,610.32
安全专项支出	万元			409.16	396.82	576.47
财产保险费	万元	169.88	169.88	169.83	182.13	183.23
土地征收逐年补偿金	万元	625.50	31.00	625.50	625.50	660.30
业务招待费等其他费用	万元	784.80	361.30	429.13	-8.17	543.49
大坝维护费	万元					
库区基金	万元				1,185.38	1,129.16
水电成本小计	万元	20,619.51	17,161.75	17,640.80	16,481.90	16,957.48
二、毛尔盖光伏电站						
人工费	万元					505.02
材料费	万元					1.84
修理费	万元					47.62
折旧费	万元					4,469.61
摊销费	万元					
保险费	万元					164.85

项目名称	单位	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
草地租赁费	万元					
安全生产费	万元					
其他费用	万元					384.17
光伏成本小计	万元					5,573.10
总计	万元					22,530.58

②主要成本要素预测

A/水电项目

人工成本：根据公司人员配置情况及合理的工资标准进行预测，未来不考虑薪酬增长；

机物料消费：参照历史年度占营业收入的比例确定预测期占营业收入的比例为 0.15%；

运行维护费：2021 年为股东四川远通水电开发有限公司人员运营管理，清洁能源收购后毛尔盖公司后不存在该费用的支出；

维修费：参照历史年度占营业收入的比例确定预测期占营业收入的比例为 0.55%；

劳务费：为水情、水工建筑物观测、鱼站等运维费，2022 年开始业务量逐渐减少，参照合同金额进行预测。

物业费：为与中电建五兴物业管理有限公司签订的有关毛尔盖水电站营地物业管理服务合同，参照合同金额进行预测；

折旧费：折旧和摊销涉及存量和新增的固定资产折旧、使用权资产折旧，依据毛尔盖公司各类固定资产的折旧政策和各类无形资产的摊销政策进行预测；

安全专项支出：为企业安全生产管理费用，按照《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知(财资[2022]36 号)的标准进行预测：上一年度营业收入不超过 1000 万元的，按照 3%提取；上一年度营业收入超过 1000 万元至 1 亿元的部分，按照 1.5%提取；上一年度营业收入超过 1 亿元至 10 亿元的部分，按照 1%提取；

财产保险费：参照历史年度占营业收入的比例确定预测期占营业收入的比例为 0.55%；

土地征收逐年补偿金：毛尔盖水电用地移民补偿费，根据川扶贫移民发(2012)565 号文件和阿坝州黑水县毛尔盖水电站农村移民逐年补偿生产安置方式实施细则(试行)规定及目前土地物价的变动，毛尔盖水电站每年预计支付 660 万元土地征收补偿金，自省人民政府批准实施逐年补偿生产安置方式之日起，至电站报废复耕为止；

大坝维护费：按照每年 450 万元/年进行预测；

库区基金：按照征收标准为每万千瓦时实际上网电量 0.008 进行预测；

B/光伏项目

本次评估根据可研报告中的成本参数进行预测，具体如下：

材料费：参照四川蜀道清洁能源集团有限公司印发《生产成本标准定额(试行)》[2025]317 号文，毛尔盖公司属于不配套储能的光伏发电项目，按 9 万元/万 kW(含税)标准进行预测；

修理费：根据项目实际情况结合白鸟项目支出情况，预计修理费 8 万元/万 kW(含税)；

折旧费：折旧和摊销涉及光伏项目相关的固定资产与使用权资产折旧，依据光伏项目 25 年的使用年限折旧政策进行预测；

保险费：参照企业现有保单金额进行预测；

草地租赁费：为毛尔盖公司因投资建设 42 万千瓦水光互补项目需要，向黑水县知木林镇人民政府及当地村民委员会租入的草地，按合同约定价格进行预测；

安全生产费：为企业安全生产管理费用，按照《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知(财资[2022]36 号)的标准进行预测：上一年度营业收入不超过 1000 万元的，按照 3%提取；上一年度营业收入超过 1000 万元至 1 亿元的部分，按照 1.5%提取；上一年度营业收入超过 1 亿元至 10 亿元的部分，按照 1%提取。

③主营业务成本预测

根据以上各成本要素的支出情况，预测主营业务成本，明细如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
人工费	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75
机物料消耗	49.24	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99
运行维护费												
维修费	180.05	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75
劳务费	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08
指标补偿费												
物业费	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97
折旧费	14,037.94	13,989.23	14,459.01	13,638.24	13,036.80	12,947.47	12,917.96	12,388.45	12,394.80	12,389.54	12,327.32	12,314.32
安全专项支出	383.06	393.28	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27
财产保险费	181.32	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12
地征收逐年补偿金	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30
业务招待费等其他费用	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
大坝维修费	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
库区基金	1,185.93	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21
水电成本小计	18,875.64	18,958.68	19,453.46	18,632.69	18,031.25	17,941.92	17,912.40	17,382.90	17,389.25	17,383.99	17,321.77	17,308.77
二、毛尔盖光伏电站												
人工费	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67
材料费	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35
修理费	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
折旧费	7,641.35	7,629.05	7,629.05	7,629.05	7,629.05	7,629.05	7,629.05	7,629.05	7,629.05	7,629.05	7,629.05	7,629.05
摊销费	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71
保险费	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85
草地租赁费												
安全生产费	183.72	215.66	255.26	254.48	253.70	252.92	252.14	251.37	250.61	249.84	249.08	248.32
其他费用	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39
光伏成本小计	9,448.54	9,468.19	9,507.79	9,507.00	9,506.22	9,505.44	9,504.67	9,503.90	9,503.13	9,502.37	9,501.61	9,500.85
主营成本小计	28,324.18	28,426.87	28,961.25	28,139.69	27,537.47	27,447.36	27,417.07	26,886.80	26,892.38	26,886.35	26,823.37	26,809.62

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	永续期
人工费	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75	1,197.75
机物料消耗	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99	52.99
运行维护费														
维修费	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75	193.75
劳务费	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08	307.08
指标补偿费														
物业费	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97	152.97
折旧费	12,869.41	12,882.14	12,911.78	12,963.61	12,918.25	12,354.99	12,323.96	12,309.58	12,197.26	11,879.52	12,249.27	12,249.79	12,250.34	9,241.92
安全专项支出	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27	418.27
财产保险费	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12	195.12
土地征收逐年补偿金	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30	660.30
业务招待费等其他费用	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	永续期
大坝维修费	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
库区基金	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21	1,276.21
水电成本小计	17,863.86	17,876.59	17,906.23	17,958.06	17,912.70	17,349.44	17,318.41	17,304.03	17,191.71	16,873.97	17,243.72	17,244.24	17,244.79	14,236.37
二、毛尔盖光伏电站														
人工费	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	699.67	583.05	
材料费	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	297.35	247.79	
修理费	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	334.51	278.76	
折旧费	7,629.05	7,629.05	7,629.05	7,629.05	7,629.05	7,609.50	7,511.76	7,511.76	7,511.76	7,511.76	7,511.76	7,511.76	3,343.96	
摊销费	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	
保险费	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	164.85	137.37	
草地租赁费						50.24	217.45	217.45	217.45	217.45	217.45	217.45	181.21	
安全生产费	247.57	246.82	246.07	245.33	244.59	243.85	243.12	242.39	241.66	225.10	224.38	223.66	222.95	
其他费用	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	117.39	97.82	0.00
光伏成本小计	9,500.09	9,499.34	9,498.60	9,497.85	9,497.11	9,527.07	9,595.80	9,595.07	9,594.34	9,577.78	9,577.06	9,576.34	5,102.63	0.00
主营业务成本合计	27,363.96	27,375.93	27,404.83	27,455.92	27,409.81	26,876.51	26,914.21	26,899.10	26,786.05	26,451.75	26,820.78	26,820.58	22,347.42	14,236.37

(3)管理费用

毛尔盖管理费用主要为职工薪酬与差旅费等其他费用，预测期参考历史年度水平预测。

(4)税金及附加

毛尔盖公司涉及的税费有增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、水资源税等。根据相关税收法律法规、优惠政策等预测税金及附加。预测结果如下：

金额单位：人民币万元

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司股东全部权益价值项目·资产评估说明

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
应交增值税	0.00	2,694.22	6,412.91	6,762.28	6,750.98	6,712.36	6,732.12	6,719.67	6,712.53	6,699.51	6,692.80	6,679.97
水资源税	745.50	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25
城市维护建设税	0.00	26.94	64.13	67.62	67.51	67.12	67.32	67.20	67.13	67.00	66.93	66.80
教育费附加	0.00	80.83	192.39	202.87	202.53	201.37	201.96	201.59	201.38	200.99	200.78	200.40
地方教育费附加	0.00	53.88	128.26	135.25	135.02	134.25	134.64	134.39	134.25	133.99	133.86	133.60
车船使用税	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08
房产税	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97
土地使用税	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
印花税	39.21	44.50	44.43	44.37	44.31	44.24	44.18	44.12	44.05	43.99	43.93	43.87
合计	808.65	1,032.34	1,255.40	1,276.29	1,275.55	1,273.17	1,274.29	1,273.48	1,272.99	1,272.15	1,271.69	1,270.85

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	永续期
应交增值税	6,299.41	6,663.19	6,647.83	6,614.15	6,634.35	6,622.12	6,602.59	6,592.78	6,377.83	6,368.47	5,999.26	6,349.51	7,653.48	5,232.22
水资源税	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25	802.25
城市维护建设税	62.99	66.63	66.48	66.14	66.34	66.22	66.03	65.93	63.78	63.68	59.99	63.50	76.53	52.32
教育费附加	188.98	199.90	199.43	198.42	199.03	198.66	198.08	197.78	191.33	191.05	179.98	190.49	229.60	156.97
地方教育费附加	125.99	133.26	132.96	132.28	132.69	132.44	132.05	131.86	127.56	127.37	119.99	126.99	153.07	104.64
车船使用税	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08
房产税	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97	21.97
土地使用税	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
印花税	43.81	43.75	43.68	43.62	43.56	43.50	43.44	43.38	42.03	41.97	41.91	41.85	39.65	28.92
合计	1,247.96	1,269.72	1,268.74	1,266.66	1,267.81	1,267.02	1,265.79	1,265.14	1,250.89	1,250.26	1,228.05	1,249.01	1,325.04	1,169.04

水资源税：按照征收标准为每万千瓦时实际上网电量 0.005 元进行预测；

城市维护建设税：按照当期缴纳增值税的 1%进行预测；

教育费附加：按照当期缴纳增值税的 3%进行预测；

车船税：参照历史年度缴纳标准进行预测；

土地使用税：按土地面积及税额标准进行预测；

房产税：公司房产税按房产租金收入计征，年税率为 12%，参照历史年度缴纳标准进行预测；

印花税：参照历史年度占营业收入比例进行预测。

(5)财务费用

财务费用包括净利息费用、手续费等。由于净利息费用占公司财务费用的 90%以上，所以用净利息费用作为财务费用的近似替代，净利息费用就是利息费用减利息收入。利息费用来源于付息债务，利息收入主要来自公司存在银行的货币资金。

当年利息费用 = 年初和年末债务余额平均值 × 相应利率

当年利息收入 = 当年最佳现金余额 × 相应利率

(6)所得税费用

毛尔盖公司享受西部大开发税收优惠政策所得税税率 15%，至 2030 年 12 月 31 日。期满后假设延续西部大开发税收优惠政策，所得税率仍为 15%。

在会计利润的基础上，得到应纳税所得额，在应纳税所得额的基础上乘以有效所得税率得到当期所得税。

由于递延所得税资产和递延所得税负债的变化，不会影响现金流量，故不对其预测。

(7)营运资金追加额预测

从企业生产经营角度，营运资金是指企业维持正常的生产经营活动所需占用的必要资产；从会计角度，营运资金是指流动资产减非付息流动负债。本次评估时通过分析公司的历史财务数据，结合对未来成本的预测对企业的各项付现成本进行测算，进而对预测期内的营运资金的增加额进行测算。

营运资金增加额 = 本期营运资金 - 期初营运资金

其中营运资金 = 营运流动资产 - 营业流动负债

最佳现金余额参考企业现金需求额进行预测，预计周转率为 12；

应收款项以营业收入为基础测算，参照次月结算电费情况确定周转率为 12；

预付款项、应付账款以付现营业成本为基础测算，参照付款方式及历史年度水平确定周转率为 12、9；

存货以付现营业成本为基础测算，参照历史年度水平确定周转率为 12；

其他应收款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款参考历史年度数据占营业收入占比预测。

(8)折旧、摊销、资本性支出预测

①固定资产

固定资产包括：在建工程、固定资产。

A/在建工程，为建设中的水电站设备改造工程及水光互补项目工程，预计后续支出不含税价 1,161.36 万元，分别于 2026 年结转至房屋及构筑物、机器设备和土地使用权。采用 BASE 法则预测：

在建工程期末额(E)

=在建工程期初额(B)+固定资产购建——新增在建工程(A_1)

+工程物资转入在建工程(A_2)-在建工程转入固定资产(S)

B/固定资产，本次评估仅考虑预测期维持企业简单再生产的资产更新改造支出，每年新增投入生产的设备主要面对产品迭代升级时进行，按照设备经济寿命使用年限进行更新投入。采用 BASE 法则预测：

固定资产期末额(E)

=固定资产期初额(B)+固定资产购建——资本化维护性支出(A_1)

+固定资产购建——直接新增固定资产(A_2)+在建工程转入固定资产(A_3)

-新增固定资产产生的折旧(S_1)-存量固定资产折旧(S_2)

(9)永续期收益预测及主要参数的确定

永续期收益即终值，被评估单位终值按以下公式确定：

$$P_n = \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

式中：

r：折现率

R_{n+1} ：永续期第一年企业自由现金流

g ：永续期增长率

n ：明确预测期末年

① 永续期折现率按上一节等参数进行确定。

② 永续期增长率： $g=0.00\%$ 。永续期业务规模按企业明确预测期最后一年确定，不再考虑增长，故 g 为零。

③ R_{n+1} 按预测期末第 n 年自由现金流量调整确定。

主要调整包括：

A/折旧&摊销费：由于会计折旧年限与经济寿命年限存在差异，考虑折旧货币时间价值对预测年后的折旧进行调整，确定预测年后每年的折旧、摊销费为 9,241.92 万元。具体评估思路为：**a/**将各类现有资产按年折旧额按剩余折旧年限折现到预测末现值；**b/**再将该现值按经济年限折为年金；**c/**将各类资产每一周期更新支出对应的年折旧额按折旧年限折现到下一周期更新时点再折现到预测末现值；**d/**将该现值再按经济年限折为年金；**e/**将 **b/**和 **d/**相加得出永续期折旧、摊销费。

B/资本性支出：永续年资本性支出是考虑为了保证企业能够持续经营，各类资产经济年限到期后需要更新支出，但由于该项支出是按经济年限间隔支出的，因此本次评估将该资本性支出折算成年金，具体测算思路分两步进行，第一步将各类资产每一周期更新支出折现到预测末现值；第二步，将该现值年金化。

则预测年后按上述调整后的自由现金流量 R_{n+1} 为 19,499.94 万元。

(12)企业自由现金流量表的编制

经实施以上分析预测，我们对企业自由现金流进行预测，具体结果见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
营业收入	47,894.50	54,353.32	54,274.83	54,196.70	54,118.91	54,041.47	53,964.39	53,887.65	53,811.25	53,735.20	53,659.49	53,584.12
营业成本	28,324.18	28,426.87	28,961.25	28,139.69	27,537.47	27,447.36	27,417.07	26,886.80	26,892.38	26,886.35	26,823.37	26,809.62
税金及附加	808.65	1,032.34	1,255.40	1,276.29	1,275.55	1,273.17	1,274.29	1,273.48	1,272.99	1,272.15	1,271.69	1,270.85
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	15,497.56	14,863.29	14,206.66	13,538.05	12,865.49	12,161.76	11,454.01	10,712.78	9,968.22	9,198.74	8,427.43	7,623.76
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	2,757.52	9,524.23	9,344.93	10,736.07	11,933.80	12,652.58	13,312.41	14,507.99	15,171.06	15,871.36	16,630.41	17,373.30
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	2,757.52	9,524.23	9,344.93	10,736.07	11,933.80	12,652.58	13,312.41	14,507.99	15,171.06	15,871.36	16,630.41	17,373.30
所得税	0.00	0.00	58.22	1,610.41	1,790.07	1,897.89	1,996.86	2,176.20	2,275.66	2,380.70	2,494.56	2,605.99
净利润	2,757.52	9,524.23	9,286.71	9,125.66	10,143.73	10,754.70	11,315.55	12,331.79	12,895.41	13,490.66	14,135.85	14,767.30
财务费用(融资)	15,498.54	14,864.26	14,207.62	13,539.04	12,866.46	12,162.71	11,454.93	10,713.67	9,969.09	9,199.58	8,428.24	7,624.54

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
法定税率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
税后利息费用	13,173.76	12,634.62	12,076.47	11,508.19	10,936.49	10,338.30	9,736.69	9,106.62	8,473.73	7,819.64	7,164.01	6,480.86
息前税后利润 EBIAT	15,931.27	22,158.84	21,363.19	20,633.84	21,080.22	21,093.00	21,052.24	21,438.42	21,369.13	21,310.30	21,299.85	21,248.16
营运资金的追加	3,494.47	305.34	(62.04)	(321.08)	(92.63)	(83.22)	(82.05)	(98.20)	(85.14)	(88.12)	(89.71)	(91.97)
光伏项目资产回收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期经营性资产的追加	(20,527.64)	(21,274.01)	(18,975.44)	(20,920.30)	(20,309.66)	(20,000.73)	(20,200.27)	(19,651.75)	(19,679.58)	(19,650.23)	(19,612.10)	(19,575.75)
其中：折旧	21,679.29	21,618.28	22,088.06	21,267.29	20,665.86	20,576.52	20,547.01	20,017.50	20,023.85	20,018.59	19,956.37	19,943.37
摊销	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71
资本性支出	1,161.36	353.98	3,122.34	356.71	365.91	585.50	356.45	375.47	353.98	378.07	353.98	377.34
折旧+摊销-资本性支出	20,527.64	21,274.01	18,975.44	20,920.30	20,309.66	20,000.73	20,200.27	19,651.75	19,679.58	19,650.23	19,612.10	19,575.75
无杠杆自由现金流小计	32,964.44	43,127.51	40,400.66	41,875.22	41,482.51	41,176.95	41,334.56	41,188.37	41,133.85	41,048.65	41,001.67	40,915.88
折现年份(年)	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50
折现因子	0.98	0.94	0.90	0.86	0.83	0.79	0.76	0.73	0.70	0.67	0.64	0.61
现金流现值	32,278.38	40,489.17	36,363.04	36,130.97	34,308.23	32,640.28	31,400.03	29,981.45	28,686.39	27,422.24	26,233.28	25,066.69

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	永续期
营业收入	53,509.09	53,434.40	53,360.05	53,286.03	53,212.34	53,138.98	53,065.96	52,993.26	51,337.02	51,264.98	51,193.26	51,121.86	48,430.17	35,327.10
营业成本	27,363.96	27,375.93	27,404.83	27,455.92	27,409.81	26,876.51	26,914.21	26,899.10	26,786.05	26,451.75	26,820.78	26,820.58	22,347.42	14,236.37
税金及附加	1,247.96	1,269.72	1,268.74	1,266.66	1,267.81	1,267.02	1,265.79	1,265.14	1,250.89	1,250.26	1,228.05	1,249.01	1,325.04	1,169.04
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60	506.60
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	6,786.27	5,946.72	5,104.38	3,228.74	2,319.26	1,410.64	705.05	117.08	(0.51)	(0.51)	(0.51)	(0.51)	(0.38)	(0.38)

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	永续期
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	17,604.31	18,335.43	19,075.50	20,828.11	21,708.86	23,078.22	23,674.31	24,205.35	22,794.00	23,056.88	22,638.34	22,546.18	24,251.49	19,415.48
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	17,604.31	18,335.43	19,075.50	20,828.11	21,708.86	23,078.22	23,674.31	24,205.35	22,794.00	23,056.88	22,638.34	22,546.18	24,251.49	19,415.48
所得税	2,640.65	2,750.32	2,861.32	3,124.22	3,256.33	3,461.73	3,551.15	3,630.80	3,419.10	3,458.53	3,395.75	3,381.93	3,637.72	2,912.32
净利润	14,963.66	15,585.12	16,214.17	17,703.90	18,452.53	19,616.49	20,123.16	20,574.55	19,374.90	19,598.35	19,242.59	19,164.25	20,613.76	16,503.16
财务费用(融资)	6,787.03	5,947.44	5,105.07	3,229.36	2,319.85	1,411.20	705.60	117.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
法定税率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
税后利息费用	5,768.97	5,055.32	4,339.31	2,744.96	1,971.88	1,199.52	599.76	99.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息前税后利润	20,732.63	20,640.44	20,553.49	20,448.86	20,424.41	20,816.01	20,722.92	20,674.51	19,374.90	19,598.35	19,242.59	19,164.25	20,613.76	16,503.16
EBIAT	(81.96)	(94.61)	(95.04)	(206.43)	(104.09)	(112.02)	(66.00)	(68.47)	(113.57)	(14.92)	4.35	(3.79)	(1,739.69)	369.81
营运资金的追加														
光伏项目资产回收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,598.19	0.00

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	永续期
长期经营性资产的追加	(17,278.52)	(20,164.19)	(20,150.06)	(20,016.88)	(20,200.56)	(19,620.22)	(19,491.45)	(19,474.25)	(19,364.75)	(19,047.01)	(16,648.40)	(19,414.55)	(27,834.82)	(3,366.59)
其中：折旧	20,498.47	20,511.19	20,540.84	20,592.67	20,547.30	19,964.49	19,835.72	19,821.34	19,709.02	19,391.28	19,761.02	19,761.54	15,594.30	9,241.92
摊销	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	9.71	0.00
资本性支出	3,229.66	356.71	400.48	585.50	356.45	353.98	353.98	356.80	353.98	353.98	3,122.34	356.71	367.39	5,875.33
折旧+摊销-资本性支出	17,278.52	20,164.19	20,150.06	20,016.88	20,200.56	19,620.22	19,491.45	19,474.25	19,364.75	19,047.01	16,648.40	19,414.55	15,236.63	3,366.59
无杠杆自由现金流小计	38,093.11	40,899.25	40,798.59	40,672.16	40,729.06	40,548.25	40,280.37	40,217.23	38,853.22	38,660.27	35,886.64	38,582.59	62,786.47	19,499.94
折现年份(年)	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.50	18.50	19.50	20.50	21.50	22.50	23.50	24.50	25.50
折现因子	0.59	0.56	0.54	0.51	0.49	0.47	0.45	0.43	0.41	0.39	0.37	0.35	0.33	0.32
现金流现值	22,340.57	22,954.75	21,905.42	20,881.02	19,982.26	18,995.44	18,002.51	17,134.60	15,772.77	14,952.93	13,224.37	13,546.09	21,002.42	6,214.66
终值现值	125,322.38													
现金流现值和	627,909.97													
经营性资产价值	753,232.35													

(13)经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现,从而得出企业经营性资产价值为 753,232.35 万元。

(八)溢余资产及非经营性资产价值的估算及分析过程

1、溢余 C1 的分析及估算

溢余资金账面值 5,790.44 万元,以核实后的账面值确定评估值。

2、非经营资产 C2 的分析及估算

其他应收款账面值 2.08 万元,以核实后的账面值确定评估值;

投资性房地产账面值 153.43 万元,以资产基础法结果确定评估值为 591.36 万元;

递延所得税资产账面值 3,550.62 万元,对可弥补亏损形成的递延所得税资产评估为 0,其余以核实后的账面值确定评估值;

其他非流动资产账面值 16.28 万元,因时间较长无法核实按账面值列示;

应付账款账面值 6,357.00 万元,以核实后的账面值确定评估值;

其他应付款账面值 35,402.53 万元,以核实后的账面值确定评估值;

递延所得税负债账面值 316.33 万元,以核实后的账面值确定评估值;

其他非流动负债账面值 30,676.41 万元,以核实后的账面值确定评估值。

(九)收益法评估结果

1、企业整体价值的计算

$$V=P+C_1+C_2$$

$$=687,254.25 \text{ 万元}$$

2、付息债务价值的确定

毛尔盖公司付息债务为一年内到期的非流动负债、长期借款、租赁负债,合计 548,033.00 万元。

3、股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作,公司的股东全部权益价值为:

$$E=V-D$$

$$=139,221.24 \text{ 万元}$$

六、评估结论

(一)资产基础法初步评估结论

采用资产基础法评估，毛尔盖公司资产账面值 767,659.39 万元、评估值 864,533.89 万元、增值率 12.62%，负债账面值 637,495.86 万元、评估值 637,495.86 万元、无评估增减值，股东全部权益账面值 130,163.53 万元、评估值 227,038.03 万元、增值率 74.43%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

被评估单位：毛尔盖水电有限公司

人民币万元

项目			账面值	评估值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产		25,223.87	25,223.87	-	-
2	非流动资产		742,435.52	839,310.02	96,874.50	13.05
	其中：	投资性房地产	153.43	591.36	437.93	285.43
		固定资产	736,244.01	834,870.49	98,626.48	13.40
		在建工程	329.40	264.23	-65.17	-19.78
		使用权资产	2,108.84	17.04	-2,091.80	-99.19
		递延所得税资产	3,550.62	3,550.62	-	-
		其他非流动资产	49.22	16.28	-32.94	-66.92
3	资产总计		767,659.39	864,533.89	96,874.50	12.62
4	流动负债		82,246.76	82,246.76	-	-
5	非流动负债		555,249.10	555,249.10	-	-
6	负债合计		637,495.86	637,495.86	-	-
7	股东权益		130,163.53	227,038.03	96,874.50	74.43

(二)收益法初步评估结论

采用收益法评估，毛尔盖公司股东全部权益账面值 130,163.53 万元、评估值 139,221.24 万元、增值率 6.96%。

(三)初步结论分析及最终评估结论

1、测算结果分析

两种方法测算结果差异较大，主要原因为：

通常而言，资产基础法是从单项资产的价值之和来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，两者是相辅相成的，资产基础法主要通过加和各项资产在评估基准日的市场价值，从重置各项资产的角度考虑企业的价值，而收益法则是在评估人员对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益做出合理预测而得出的结论。

毛尔盖水电站处于黑水河干流，是黑水河干流"二库五级"梯级开发中的第三级电站。流域的来水情况会直接影响水电站发电量，而来水情况受降雨、融雪、黑水河上游水库的调蓄等主要因素的影响，同时上网电价受电力市场改革等国家政策影响较大，使得运用收益法评估涉及重要参数取值存在一定的不确定性；另一方面水电的旋转备用、调峰服务等辅助服务市场正在建立过程中，未来将会得

到辅助服务的收入,但当前阶段无法量化该部分收入,未来收益具有一定的不确定性。资产基础法评估中对主要资产如水电站枢纽工程量、移民补偿工作量及各自价格标准等均取得了较为详细的资料,评估依据的数据从数量和质量方面均优于收益法,使得资产基础法评估结果能够客观公允地反映各项资产在评估基准日的市场价值,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。

2、评估结论确定

基于上述分析,本次评估采用资产基础法测算结果为评估结论。

在满足评估假设条件下,毛尔盖公司股东权益在评估基准日的市场价值为人民币 227,038.03 万元。

评估结论根据以上评估工作得出。

(四)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结论与账面价值比较变动情况

在满足评估假设条件,毛尔盖公司股东全部权益账面值 130,163.53 万元、评估值 227,038.03 万元、增值率 74.43%。

2、评估结论与账面价值比较变动原因

(1)投资性房地产评估值为591.36万元,较账面价值153.43万元增值437.93万元,增值率为285.42%。主要原因:

由于投资性房地产取得时间较早,而近年来成都市房地产市场发展迅速,房地产市场价值有大幅度地上涨,从而导致评估值大幅增值。

(2)房屋建筑物类固定资产评估值609,281.09万元,较账面值533,231.05万元增值76,050.04万元,增值率14.26%。主要原因:

①房屋重置成本较账面原价增值5,225.82万元,增值率11.22%,原因为:由于房屋建成时间较早,评估基准日的建筑市场人工和建筑材料等均有一定幅度的上涨,导致工程造价的上涨,从而表现为重置成本增值。房屋评估值较账面值增值5,545.30万元,增值率16.03%,原因为:由于重置成本增值以及本次评估采用的部分房屋建筑物经济耐用年限长于企业采用的会计折旧年限导致评估值增值。

②构筑物重置成本较账面原价增值81,134.84万元,增值率12.29%,原因为:由于构筑物建成时间较早,评估基准日的建筑市场人工和建筑材料等均有一定幅度的上涨,导致工程造价的上涨,从而表现为重置成本增值。构筑物评估值较账面值增值70,121.18万元,增值率14.05%,原因为:由于重置成本增值导致评估值增值。

(3)设备类固定资产(不含光伏设备)评估值20,425.33万元,较账面值10,038.87万元增值10,386.46万元,增值率103.46%。主要原因:

机器设备的重置成本较账面原值减值3,447.42万元，减值率6.81%，主要原因为：技术进步和市场竞争使机器设备购置价下降；评估值较账面值增值10,316.92万元，增值率106.92%，主要原因为：评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

车辆重置成本较账面原价减值30.54万元，减值率11.30%，主要原因为：技术进步和市场竞争使车辆购置价下降。车辆评估值较账面值增值31.89万元，增值率23.82%，主要原因为：评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

电子设备重置成本较账面原价减值2,638.71万元，减值率86.72%，主要原因为：一是技术进步和市场竞争使电子设备价格下降，二是生产年代久远的电子设备以二手市场价确定评估值叠加影响所致。电子设备评估值较账面值增值37.65万元，增值率14.71%，主要原因为：评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

(4) 与光伏发电相关的资产组评估值为 205,164.07 万元,较账面值 197,917.27 万元增值 7,246.80 万元，增值率 3.66%。评估增值的主要原因是：毛尔盖光伏项目系水光互补项目，与光伏相关的资产组具有一定的盈利能力。

(5) 使用权资产评估值 17.04 万元,较账面值 2,108.84 万元评估减值 2,091.80 万元，减值原因为光伏租赁草地在光伏发电相关的资产组中评估，此处评估为 0 所致。

(6)其他非流动资产评估值为 16.28 万元,较账面值 49.22 万元评估减值 32.94 万元，减值原因为与光伏相关的征地费、植被恢复费等在光伏发电相关的资产组中评估，此处评估为 0 所致。

附件3：子公司——乌鲁木齐卓运新能源有限公司

一、子公司基本情况

(一)注册登记情况

名称：乌鲁木齐卓运新能源有限公司

(简称：卓运公司)

住所：新疆乌鲁木齐高新区(新市区)长春南路 399 号 1 栋 3 层 314 室

法定代表人：张奥

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：99216.31 万人民币

成立日期：2021 年 11 月 03 日

营业期限：2021 年 11 月 03 日至长期

统一社会信用代码：91650104MA79LKRC79

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(二)股东及股权结构

卓运公司于 2021 年 11 月由特变电工新疆新能源股份有限公司、特变电工哈密能源有限公司共同出资设立，注册资本 100 万元人民币，成立时股权及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例%
特变电工新疆新能源股份有限公司	90.00	90.00	90.00%
特变电工哈密能源有限公司	10.00	10.00	10.00%
合计	100.00	100.00	100.00%

2024 年 9 月，卓运公司注册资本金由 100 万元人民币变更为 99,216.31 万元人民币，股东特变电工新疆新能源股份有限公司认缴 89,294.68 万元人民币，股东特变电工哈密能源有限公司认缴 9,921.63 万元人民币。

2025 年 1 月，股东特变电工新疆新能源股份有限公司、特变电工哈密能源有限公司将其持有的全部股权转让给四川蜀道清洁能源集团有限公司。

截至评估基准日，卓运公司的股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例%
四川蜀道清洁能源集团有限公司	99,216.31	83,400.00	100.00%

(三)组织结构及资产结构

卓运公司设立了董事和经理层的法人治理结构，暂未设置职能部门。

卓运公司持有若羌县同阳新能源有限公司 100.00%股权。

2026 年 1 月，卓运公司将持有若羌公司 100%股权转让给清洁能源，2026 年 3 月，卓运公司完成注销登记。

(四)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2024A	2025A
资产	83,386.75	83,381.33
负债	10.42	5.00
股东权益	83,376.33	83,376.33
营业收入	-	-
净利润	-	0.01

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(五)主要产品或服务

卓运公司主要从事风力发电业务。

若羌县若羌河 100 万风电及配套储能项目位于新疆巴州若羌县境内建设内容包括 150 台风力发电机组(金风 GWH204-7.15MW 风机 42 台、运达 WD200-6.25MW 风机 48 台、三一 SI200-6.7MW 风机 60 台)、2 个 220kV 汇集站工程(其中同阳南升压汇集站建设规模 750MW，配套储能 130MW/520MWh。同阳北升压汇集站建设规模 250MW，配套储能 45MW/180MWh)。

项目并网情况：2024 年 12 月 31 日完成同阳若羌风电一场并网送电，2025 年 3 月 31 日完成同阳若羌风电二场并网送电，2025 年 1 月 7 日完成首台机组并网。2025 年 9 月 19 日起正式转入商业运营，同步完成全容量并网，运营期为 20 年。全场风机 240h 试运行于 2025 年 12 月 20 日完成，并签订预验收证书，风机进入质保期，周期为 5 年。

(六)会计政策及税项

1、卓运公司执行财政部《企业会计准则》。

2、卓运公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%、15%*
增值税	销项税扣除当期允许抵扣进项税额后的差额	13%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

*：根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部税务总局国家发展改革委公告 2020 年第 23 号)，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业。若羌公司风力发电场建设及运营符合产业目录要求，因此减按 15% 的税率征收企业所得税。

根据《国家税务总局关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》(国税发(2009)80 号)，从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得，享受定期减免企业所得税的优惠政策(以下简称“三免三减半”)。若羌公司风力发电场建设及运营符合《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》，享受企业所得税“三免三减半”。

二、评估对象及评估范围

评估对象为卓运公司的股东全部权益价值，涉及评估范围如下：

(一)表内资产、负债

人民币万元		
序号	项目	账面价值
1	流动资产	2.33
2	非流动资产	83,379.00
	其中：长期股权投资	83,379.00
3	资产合计	83,381.33
4	流动负债	5.00
5	非流动负债	-
6	负债合计	5.00
7	股东权益	83,376.33

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，账面价值经天健会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计。

(二)表外资产、负债

无表外资产、负债。

三、评估方法

以持续经营为前提,采用资产基础法对卓运公司的股东全部权益价值进行评估。

基于以下理由,不采用收益法评估:卓运公司作为一家平台公司,成立于2021年,主要负责协调管理子公司若羌公司风电项目的建设、开发和后续运营工作,本次对子公司采用收益法评估。

基于以下理由,不采用市场法评估:资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业;且不存在足够数量的与目标公司相关行业、相关规模企业的股权交易案例,或虽有交易案例,但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

四、资产基础法评估技术说明

(一)货币资金

1、内容和账面金额

货币资金为银行存款,账面值人民币2.33万元。

2、核实情况

(1)查阅银行对账单、银行余额调节表的情况

评估人员获取并核对有关会计记录、银行对账单、银行余额调节表等资料,核对结果与账面余额一致。无未达账项。

(2)银行账户函证情况

评估人员获取了审计机构的基准日银行函证,函证结果与银行对账单一致。

3、评估方法

对本币银行存款,按核对无误后的账面价值作为评估价值。

4、评估结果

货币资金评估结果为人民币2.33万元,较账面值无增减值。

(二)长期股权投资

1、内容及账面金额

长期股权投资为对全资子公司若羌县同阳新能源有限公司的投资,账面值83,379.00万元。

2、核实情况

详见本说明附件:子公司——若羌县同阳新能源有限公司。

3、评估方法

对若羌县同阳新能源有限公司100%股权投资：

长期股权投资评估值=被评估单位股权评估值×持股比例

市场上无可比公司或可比交易案例，难以采用市场法评估。本次采用资产基础法、收益法进行评估。

评估说明详见附件：子公司——若羌县同阳新能源有限公司。

4、评估结果

长期股权投资评估结果87,585.38万元，较账面值评估增值4,206.38万元，增值率5.04%。被投资单位经营利润累计及若羌公司具有一定的盈利能力，未来收益预测具备可实现性。

(三)其他应付款

1、内容及账面金额

业务内容为应付若羌县同阳新能源有限公司往来款，账面值5.00万元。

2、核实情况

评估人员查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证。其他应付款核实结果如下：

其他应付款系卓运公司实际应承担的负债金额。

3、评估方法及结果

其他应付款以核实后的金额作为评估值；

其他应付款评估值为5.00万元，较账面值无增减值。

五、评估结论

(一)评估结论

采用资产基础法评估，卓运公司资产账面值 83,381.33 万元、评估值 87,587.71 万元、增值率 5.04%；负债账面值 5.00 万元、评估值 5.00 万元、无增减值；股东全部权益账面值 83,376.33 万元、评估值 87,582.71 万元、增值率 5.05%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

被评估单位：乌鲁木齐卓运新能源有限公司

人民币万元

项目			账面值	评估值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产		2.33	2.33	-	-
2	非流动资产		83,379.00	87,585.38	4,206.38	5.04
		长期股权投资	83,379.00	87,585.38	4,206.38	5.04

3	资产总计		83,381.33	87,587.71	4,206.38	5.04
4	流动负债		5.00	5.00	-	-
5	非流动负债		-	-	-	-
6	负债合计		5.00	5.00	-	-
7	股东权益		83,376.33	87,582.71	4,206.38	5.05

(二)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结论与账面价值比较变动情况

在满足评估假设条件，卓运公司股东全部权益账面值 83,376.33 万元、评估值 87,582.71 万元、增值率 5.05%。

2、评估结论与账面价值比较变动原因

经实施资产评估程序，卓运公司股东全部权益价值87,582.71万元、较账面值83,376.33万元评估增值4,206.38万元，增值率5.05%。

增值原因：长期股权投资评估结果87,585.38万元，较账面值评估增值4,206.38万元，增值率5.04%。被投资单位经营利润累计及若羌公司具有一定的盈利能力，未来收益预测具备可实现性。

附件3-1：二级子公司——若羌县同阳新能源有限公司

一、子公司基本情况

(一)注册登记情况

名称：若羌县同阳新能源有限公司

(简称：若羌公司)

住所：新疆巴音郭楞蒙古自治州若羌县 315 国道军粮供应站 252 号 2 层

法定代表人：张奥

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：99216.31 万人民币

成立日期：2021 年 11 月 20 日

营业期限：2021 年 11 月 20 日至长期

统一社会信用代码：91652824MABJJ3NF5X

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务;风力发电技术服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)股东及股权结构

若羌公司成立于 2021 年 11 月，由卓运公司出资设立，初始注册资本 100.00 万元。

2024 年 5 月，卓运公司将持有的 100%股权转让给特变电工新疆新能源股份有限公司，同时将注册资本增资至 99,216.31 万元人民币。

2024 年 9 月，特变电工新疆新能源股份有限公司将持有的 100%股权转让给卓运公司。

截至评估基准日，若羌公司的股东及股权结构无变动。

(三)组织结构及资产结构

若羌公司建立了执行董事、经理层的法人治理结构，设置有综合管理部、财务管理部、建设管理部、安全环保部、市场营销部、生产运营部等职能部门。

(四)近三年财务及经营状况

人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	983.13	367,466.12	409,577.30
负债	1,029.80	284,272.91	321,618.99
股东权益	-46.66	83,193.21	87,958.31
营业收入	-	-	10,041.84
净利润	-146.66	-9.06	4,670.94

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(五)主要产品或服务

若羌公司主营若羌县若羌河 100 万风电及配套储能项目，项目位于新疆巴州若羌县境内，建设内容包括 150 台风力发电机组(金风 GWH204-7.15MW 风机 42 台、运达 WD200-6.25MW 风机 48 台、三一 SI200-6.7MW 风机 60 台)、2 个 220kV 汇集站工程(其中同阳南升压汇集站建设规模 750MW，配套储能 130MW/520MWh。同阳北升压汇集站建设规模 250MW，配套储能 45MW/180MWh)。

项目并网情况：2024 年 12 月 31 日完成同阳若羌风电一场并网送电，2025 年 3 月 31 日完成同阳若羌风电二场并网送电，2025 年 1 月 7 日完成首台机组并网。2025 年 9 月 19 日起正式转入商业运营，同步完成全容量并网，运营期为 20 年。全场风机 240h 试运行于 2025 年 12 月 20 日完成，并签订预验收证书，风机进入质保期，周期为 5 年。

(六)会计政策及税项

1、若羌公司执行财政部《企业会计准则》。

2、若羌公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%
企业所得税	应纳税所得额	15%*
城建税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

*：根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部税务总局国家发展改革委公告 2020 年第 23 号)，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业。若羌公司风力发电场建设及运营符合产业目录要求，因此减按 15% 的税率征收企业所得税。

根据《国家税务总局关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》(国税发(2009)80 号)，从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得，享受定期减免企业所得税的优惠政策(以下简称“三免三减半”)。若羌公司风力发电场建设及运营符合《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》，享受企业所得税“三免三减半”。

(七)主要资产状况

1、房屋建筑物

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，共计 12 项。其中：房屋 3 项，主要为罗布庄及罗布庄北的房屋，建筑面积共 2,281.40 m²，主要结构形式为钢混结构。构筑物主要为风电场建筑工程、罗布庄及罗布庄北 220kV 变电站建筑工程、储能系统、南北进站道路、东西检修道路等 9 项，主要结构形式为钢混、泥结石结构。房屋建筑物主要分布在若羌县西和高速以北约 40 公里，库若高速以东约 10 公里处，分布较分散，主要于 2025 年建成，截至评估基准日，房屋建筑物处于正常使用中。

2、机器设备

设备类固定资产包括机器设备和电子设备，其中机器设备687台(套)，电子设备29台(套)。

机器设备主要包括风力发电机组及塔筒、箱式变压器、220kV升压站变配电设备、130MW/520MWh储能设备等设备，于2025年9月转入商业运营并全容量并网，设备总体状况较好。

电子设备主要包括笔记本电脑、卫星电话和打印机等设备，于2025年购进，设备总体状况较好。

3、土地使用权

房屋建筑物占用的土地使用权位于若羌县西和高速以北约40公里，库若高速以东约10公里处，共3宗，总土地使用权面积210,857.00 m²，已办理《不动产权证书》，性质为出让，用途为工业，土地终止日期为2074年11月4日。

二、评估对象及评估范围

评估对象为若羌公司的股东全部权益价值，涉及评估范围如下：

(一)表内资产、负债

人民币万元		
序号	项目	账面价值
1	流动资产	44,747.44
2	非流动资产	364,829.86
	其中：固定资产	360,162.77
	使用权资产	419.84
	无形资产	3,813.52
	递延所得税资产	433.74
3	资产合计	409,577.30
4	流动负债	28,219.12
5	非流动负债	293,399.87

序号	项目	账面价值
6	负债合计	321,618.99
7	股东权益	87,958.31

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,账面价值经天健会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计。

(二)表外资产、负债

无表外资产、负债。

三、评估方法

以持续经营为前提,采用资产基础法、收益法两种方法对若羌公司的股东全部权益价值进行评估,对形成的各种初步价值结论进行分析,在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,选取收益法结论作为最终评估结论。

基于以下理由,不采用市场法评估:资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业;且不存在足够数量的与目标公司相关行业、相关规模企业的股权交易案例,或虽有交易案例,但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

四、资产基础法评估技术说明

(一)货币资金

1、内容和账面金额

货币资金包括银行存款,账面值人民币2,302.78万元。

2、核实情况

(1)查阅银行对账单、银行余额调节表的情况

评估人员获取并核对有关会计记录、银行对账单、银行余额调节表等资料,核对结果与账面余额一致。无未达账项。

(2)银行账户函证情况

评估人员获取了审计机构的基准日银行函证,函证结果与银行对账单一致。

3、评估方法

对本币银行存款,按核对无误后的账面价值作为评估价值。

4、评估结果

货币资金评估结果为人民币2,302.78万元,较账面值无增减值。

(二)应收及预付款项

1、内容和账面金额

(1)应收账款

主要为应收国网新疆电力有限公司巴州供电公司电费、吐鲁番恒晟电力开发有限公司委托管理费，账面余额2,596.91万元、坏账准备0万元、账面值2,596.91万元。

(2)预付款项

主要为预付四川云控交通科技有限责任公司技术服务费、乌鲁木齐安家盛业房地产经纪有限责任公司房屋租赁费等，账面余额57.65万元、坏账准备0万元、账面值57.65万元。

(3)其他应收款

主要为应收若羌县同阳新能源有限公司工会备用金、乌鲁木齐卓运新能源有限公司往来款，账面余额6.00万元、坏账准备0.01万元、账面值5.99万元。

2、核实情况

(1)应收账款

评估人员对应收账款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其可收回性。核实结果表明：

能全额收回的应收账款2笔、金额2,596.91万元，占100.00%，主要为：应收国网新疆电力有限公司巴州供电公司电费、吐鲁番恒晟电力开发有限公司委托管理费。

(2)预付款项

评估人员对预付款项进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额预付款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其能收回相应货物形成资产或权利的可能性。核实结果表明：

预付款项系若羌公司预付技术服务费、房屋租赁费等，为正常经营款项，未发现收货或接受劳务风险。

(3)其他应收款

评估人员对其他应收款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其可收回性。核实结果表明：

①能全额收回的其他应收款1笔、金额5.00万元，占83.33%，为：应收乌鲁木齐齐卓运新能源有限公司往来款；

②已形成坏账的其他应收款0笔；

③介于①和②之间的其他应收款1笔、金额1.00万元，占16.67%，其中：

Aging(账龄)≤1年，1.00万元，占100.00%。

3、评估方法及评估结果

(1)应收账款、其他应收款

在核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，具体分析欠款金额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法评估风险损失，以账面余额减去风险损失后的差额作为应收款项的评估值，计提的坏账准备按0值评估。

金额单位：人民币万元

应收账款分类	余额	风险损失率(%)	风险损失额
1、能全额收回的	2,596.91	-	-
2、已形成坏账的			
3、介于1和2之间的			
合计	2,596.91	-	-
其他应收款分类	余额	风险损失率(%)	风险损失额
1、能全额收回的	5.00	-	-
2、已形成坏账的			
3、介于1和2之间的	1.00		
Aging(账龄)≤1年	6.00	1.00	0.01

应收账款余额2,596.91万元，风险损失额0万元，评估值2,596.91万元，较账面值无增减值。

其他应收账款余额6.00万元，风险损失额0.01万元，评估值5.99万元，较账面值无增减值。

(2)预付款项

评估人员在查阅企业账簿、原始凭证、债权背景、账表核对和数额核实的基础上，根据所能收回的相应货物及根据所能接受的相应劳务形成资产或权利的价值确定预付款项的评估值。预付款项能够收回相应货物或接受相应劳务，按核实后的账面值为评估值。

预付款项账面值57.65万元、评估值57.65万元，较账面值无增减值。

(三)其他流动资产

1、内容及账面金额

其他流动资产系待抵扣、待认证进项税额，账面值39,784.11万元。

2、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策，查阅了相关会计凭证、纳税申报表，查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数。账面余额与申报数一致。

3、评估方法

以核实后的账面值作为评估值。

4、评估结果

其他流动资产评估值为39,784.11万元，较账面值无增减值。

(四)固定资产——房屋建筑物

1、种类及账面金额

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，账面值48,128.05万元，其中：

房屋：3幢2,281.40 m²，账面原价2,099.72万元、账面净值2,094.18万元，未计提减值准备，账面价值2,094.18万元。

构筑物：9项，账面原价46,204.08万元、账面净值46,033.87万元，未计提减值准备，账面价值46,033.87万元。

2、核实情况

(1)类型、分布、购建日期及结构形式

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，共计12项。其中：房屋3项，主要为罗布庄及罗布庄北的房屋，建筑面积共2,281.40 m²，主要结构形式为钢混结构。构筑物主要为风电场建筑工程、罗布庄及罗布庄北220kv变电站建筑工程、储能系统、南北进站道路、东西检修道路等9项，主要结构形式为钢混、泥结石结构。房屋建筑物主要分布在若羌县西和高速以北约40公里，库若高速以东约10公里处，分布较分散，主要于2025年建成，截至评估基准日，房屋建筑物处于正常使用中。

(2)占用土地情况

房屋建筑物占用的土地使用权位于若羌县西和高速以北约40公里，库若高速以东约10公里处，共3宗，总土地使用权面积210,857.00 m²，已办理《不动产权证书》，性质为出让，用途为工业，土地终止日期为2074年11月4日。

(3)日常维护情况

房屋建筑物进行了正常的日常维护和管理。

(4)折旧及计提减值政策

折旧政策：采用年限法折旧，折旧年限为20年，残值率5%。

计提减值准备政策：当房屋建筑物的可收回金额低于其账面价值时，即表明资产发生了减值，确认资产减值损失，并将资产的账面价值减记至可收回金额。

(5)产权瑕疵或者权属资料不完善情形

①产权登记情况

评估范围内的3幢房屋，建筑面积2,281.40 m²，截至评估报告日存在如下权属事项：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	产权瑕疵
1	罗布庄	钢混	2025 年 9 月	907.06	未办理《不动产权证书》
2	库房	钢混	2025 年 9 月	85.09	未办理《不动产权证书》
3	罗布庄北	钢混	2025 年 9 月	1,289.25	未办理《不动产权证书》
	合计			2,281.40	

②他项权利状况

/

(6)账面原价构成情况

房屋建筑物的账面原价主要由工程造价及待摊费用构成。

(7)主要房屋建筑物情况

①罗布庄北

该房屋位于若羌县西和高速以北约40公里，库若高速以东约10公里处，于2025年9月建成并投入使用，建筑面积1,289.25 m²。钢混结构，地上2层、层高约6m，该房屋尚未办理《不动产权证书》，其主要结构特征及装修标准：

主体呈较规则矩形，为钢混结构，基础为箱形基础。

装修情况：外墙刷涂料，乳胶漆墙面，天棚刷涂料或石膏板吊顶，楼地面铺地砖，装饰木门、塑钢窗，现浇钢筋混凝土屋面板，屋面做防水处理。

配套设施设施：通上水、通下水、通电、通讯、通路，消防喷淋系统、监控系统等。

②东区检修道路

该构筑物为若羌公司风电场东区检修道路，于2025年9月建成并投入使用，道路总长约43.82km，泥结石结构。

3、关键性假设及前提

(1)假设被评估企业按目前的经营方式持续经营。

(2)假设被评估不动产按目前的实际使用方式发挥效用，并对企业贡献效益。

(3)对存在产权瑕疵或者权属资料不完善的房屋建筑物，假设其产权的完备不存在任何法律障碍，且不考虑产权完备中可能发生的费用对评估结论的影响。

4、评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，确定本项目房屋建筑物采用成本法。

5、成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1)重置成本的确定

由于房屋建筑物为评估基准日前根据企业账上已发生费用预转固，工程尚未结算，且房屋建设时间距评估基准日较近，评估人员根据对工程所在地评估基准日工料机的市场价格信息查询，房屋建筑物的工程造价无明显变化，故本次评估以核实后的账面值扣除账面值中包含的利息支出加应计的资金成本作为重置成本。

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入，以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格，计算资金成本。

根据投资规模，工程前期及建设期按1年考虑，利率参考1年期贷款市场报价利率(LPR)，按3.0%计算，并设定资金均匀投入。

(2)成新率的确定

由于房屋建筑物建成时间不久，本次评估直接以年限法确定成新率。

有关公式及参数说明如下：

$$\text{年限成新率} = \left(1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \right) \times 100\%$$

尚可使用年限：以剩余经济寿命年限【经济寿命年限减去已使用年限的余值】为基础，考虑房屋建筑物大修状况等合理确定，未考虑土地剩余使用年限对房屋建筑物剩余经济寿命年限的影响。

经济寿命年限：根据结构类型、用途和使用条件等确定，见下表：

单位：年

房屋结构	生产用房	非生产用房
钢混结构	50	60
构筑物	20~30	

7、评估结果

金额单位：人民币万元

类别	账面值			评估值		增值额		增值率%	
	原值	减值准备	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋	2,099.72	-	2,094.18	2,085.35	2,064.50	-14.37	-29.68	-0.68	-1.42
构筑物	46,204.08	-	46,033.87	45,868.61	45,409.92	-335.47	-623.95	-0.73	-1.36
合计	48,303.80	-	48,128.05	47,953.96	47,474.42	-349.84	-653.63	-0.72	-1.36

增减值情况及原因分析：

房屋建筑物类固定资产评估值47,474.42万元，较账面值48,128.05万元减值653.63万元，减值率1.36%。主要原因：

(1)房屋重置成本较账面原价减值14.37万元，减值率0.68%，原因为：由于房屋于近期建成，评估基准日的建筑市场人工和建筑材料等基本无变化，但企业实际发生的资金成本较高，从而表现为重置成本减值。房屋评估值较账面值减值29.68万元，减值率1.42%，原因为：由于重置成本减值导致评估值减值。

(2)构筑物重置成本较账面原价减值335.47万元，减值率0.73%，原因为：由于构筑物于近期建成，评估基准日的建筑市场人工和建筑材料等基本无变化，但企业实际发生的资金成本较高，从而表现为重置成本减值。构筑物评估值较账面值减值623.95万元，减值率1.36%，原因为：由于重置成本减值导致评估值减值。

8、特别事项说明

本次申报房屋其中3幢，建筑面积2,281.40 m²，尚未办理《不动产权证书》，评估中假设产权持有者完备其产权不存在任何法律障碍，且不考虑产权完备中可能发生的费用对评估值的影响。

9、典型案例

案例一：钢混结构——罗布庄北(见若羌公司评估明细表 4-8-1 第 3 项)

(1)工程概况

详见“主要房屋建筑物情况”。

截至评估基准日账面原值1,090.79万元，账面净值1,087.91万元，未计提减值准备，账面值1,087.91万元，账面值不含土地价值。

(2)评估方法

本房屋采用成本法评估，评估值=重置成本×成新率。

(3)重置成本的确定

由于房屋建筑物为评估基准日前根据企业账上已发生费用预转固，工程尚未结算，且房屋建设时间距评估基准日较近，评估人员根据对工程所在地评估基准日工料机的市场价格信息查询，房屋建筑物的工程造价无明显变化，故本次评估

以核实后的账面值扣除账面值中包含的利息支出加应计的资金成本作为重置成本。

根据企业提供的资料确定其核实后的账面值为10,907,929.05元，根据企业提供的预转固明细确定该房屋账面值中分摊的利息支出为234,756.23元。

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入，以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格，计算资金成本。

根据投资规模，工程前期及建设期按1年考虑，利率参考1年期贷款市场报价利率(LPR)，按3.0%计算，并设定资金均匀投入。

重置成本=核实后的账面值-账面值中包含的利息支出+(核实后的账面值-账面值中包含的利息支出)×贷款利率×工期/2

$$=10,907,929.05-234,756.23+(10,907,929.05-234,756.23) \times 3.0\% \times 1/2 \\ =10,833,270.00(\text{元})(\text{取整})。$$

(4)成新率的确定

由于房屋建筑物建成时间不久，本次评估直接以年限法确定成新率。

有关公式及参数说明如下：

$$\text{年限成新率} = \left(1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \right) \times 100\%$$

该房屋自2025年9月建成投入使用，至评估基准日已使用0.28年；该房屋为生产性钢混结构，经济寿命年限50年；剩余经济寿命49.72年，未考虑土地使用年限对房屋经济寿命年限的影响，故确定该房屋尚可使用年限为49.72年。则：

$$\text{年限成新率} N_1 = \left(1 - \frac{0.28}{0.28 + 49.72} \right) \times 100\% \\ \approx 99\%$$

(5)评估值计算

评估值=重置成本×成新率

$$=10,833,270.00 \text{元} \times 99\% \\ =10,724,937.00 \text{元}$$

其余房屋建筑物按上例计算后列示于评估明细表中。

(五)固定资产——机器设备

1、种类及账面金额

金额人民币万元

类别	单位	数量	账面原价	账面净值	减值准备	账面价值
机器设备	台(套)	687	315,590.49	314,597.41	2,574.70	312,022.71

类别	单位	数量	账面原价	账面净值	减值准备	账面价值
机器设备	台(套)	687	315,590.49	314,597.41	2,574.70	312,022.71
电子设备	台(套)	29	13.87	12.01	0.00	12.01
合计		716	315,604.35	314,609.42	2,574.70	312,034.72

2、机器设备核实情况

(1)总体情况

若羌公司位于新疆巴音郭楞蒙古自治州若羌县315国道军粮供应站252号2层,是一家以从事风力发电为主的企业,电站规模为100万千瓦风力发电,包含150台风力发电机组(金风GWH204-7.15MW风机42台、运达WD200-6.25MW风机48台、三一SI200-6.7MW风机60台),项目于2024年3月开工建设,2024年12月31日完成同阳若羌风电一场并网送电,2025年3月31日完成同阳若羌风电二场并网送电,2025年1月7日完成首台机组并网。2025年9月19日起正式转入商业运营,同步完成全容量并网。资产总体状况良好。设备主要分布于若羌公司的办公区域和风电现场。

(2)资产特点

设备类固定资产包括机器设备和电子设备,其中机器设备687台(套),电子设备29台(套)。

机器设备主要包括风力发电机组及塔筒、箱式变压器、220kV升压站变配电设备、130MW/520MWh储能设备等设备,于2025年9月转入商业运营并全容量并网,设备总体状况较好。

电子设备主要包括笔记本电脑、卫星电话和打印机等设备,于2025年购进,设备总体状况较好。

(3)日常保养和管理制度

若羌公司建立了设备维护保养制度,机器设备由电站统一管理维护、电子设备由设备使用人对其进行管理维护。

(4)账面原价构成情况

若羌公司设备账面原价由购置价、安装费和工程建设其他费用等组成。

若羌公司为增值税一般纳税人,购买的设备其账面原价不包括增值税进项税额。

(5)折旧政策

固定资产从其达到预定可使用状态的次月起,采用年限平均法提取折旧。各类设备资产的预计残值率、折旧年限和年折旧率如下:

资产类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	20	5	4.75%

其他设备	5-10	5	9.5-19

计提减值准备政策：当机器设备的可收回金额低于其账面价值时，即表明资产发生了减值，确认资产减值损失，并将资产的账面价值减记至可收回金额。

3、关键性评估假设

假设评估对象在原地按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

4、评估方法选择

根据《资产评估执业准则——机器设备》，以及评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目机器设备采用成本法评估。

5、成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

评估值 = 重置成本 × 成新率

(1) 重置成本的确定

① 机器设备

机器设备重置成本由现行市场购置价、运输费、基础及安装调试费、工程建设其他费用和资金成本扣除可抵扣增值税进项税构成。

需要安装的设备重置成本 = 设备购置价 + 运输费 + 基础及安装调试费 + 资金成本 - 可抵扣的增值税进项税

现行市场购置价：主要依据企业历史购置合同并参考设备最新市场成交价格予以确定。

可抵扣的增值税进项税的确定：根据财政部、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》财税〔2016〕36号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本应该扣除相应的增值税。可抵扣的增值税进项税包括设备购置价、运输费、安装调试费产生的进项税额。根据“财政部税务总局海关总署联合公告2019年第39号”文件规定，设备、运输费和安装调试费的可抵扣增值税税率分别为13%、9%和9%。

各项费率的确定及依据见下表：

序号	费率名称	计算基础	标准	取费依据
1	运杂费	设备购置价		参照《资产评估常用方法与参数手册》或根据实际发生确定
2	基础及安装调试费	设备购置价		
3	工程建设其他费用	工程总费用		由于企业刚并网转固, 工程建设其他费用中主要为监理费和 EPC 合同中的工程建设其他费用, 本次根据企业实际发生的工程建设其他费用确定 整体工程合理工期取 1 年, 在合理工期内均匀投入资金, 1 年贷款基准利率为 3.00%
4	资金成本	工程总费用		

②电子设备

电子设备价值量较小, 不需要安装或安装由销售商负责以及运杂费用较低, 参照市场购置价扣除可抵扣的增值税进项税确定其重置成本。

(2)成新率的确定

采用年限法确定其成新率, 其计算公式是:

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

式中: 已使用年限以企业填写的《评估明细表》中相关栏目数为基础, 视实际使用状况等因素予以调整。经济寿命年限根据现场勘查结果, 按设备的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其行业设备运行特点等因素综合确定。

(3)减值准备

对计提的减值准备, 评估时已在评估值中考虑, 故对减值准备评估为0。

6、评估结果

金额单位: 人民币万元

类别	账面价值				评估价值		增值率%	
	账面原价	净值	减值准备	账面净额	原值	净值	原值	净值
机器设备	315,590.49	314,597.41	2,574.70	312,022.71	299,713.43	295,295.26	-5.03	-5.36
电子设备	13.87	12.01	0.00	12.01	13.26	12.05	-4.37	0.31
合计	315,604.35	314,609.42	2,574.70	312,034.72	299,726.69	295,307.31	-5.03	-5.36

增减值情况及原因分析:

设备类固定资产评估值295,307.31万元, 较账面值312,034.72万元减值16,727.41万元, 减值率5.36%。主要原因:

机器设备重置成本较账面原价减值15,877.06万元, 减值率5.03%, 主要原因是评估时考虑了资金成本而账面原值中不含资金成本。机器设备评估值较账面值减值16,727.45万元, 减值率5.36%, 主要原因: 一是重置成本评估减值, 二是设备已投用但尚未开始计提折旧所致。

电子设备的重置成本较账面原值减值0.61万元, 减值率4.37%, 主要原因是技术进步和市场竞争影响使得电子设备购置价下降。电子设备评估值较账面值增

值0.04万元，增值率0.31%，主要原因是电子设备评估时的贬值率低于企业账面折旧率所致。

7、典型设备评估案例

案例：风力发电机组[见评估明细表4-8-4第1项]

(1)设备基本情况

型号：SI200-6.7型双馈，6.7MW

生产厂家：三一重能股份有限公司

启用日期：2025年9月转入商业运营并网投用

数量：60台

(2)评估方法

该设备采用成本法评估，评估值=重置成本×成新率。

(3)重置成本的确定：

评估人员查询了若羌公司历史购置合同等资料，该设备为EPC总包合同，于2023年年底左右签订，其中该发电机组合同价1,085.30万元/台，经市场咨询了解，分析后确定该设备在评估基准日的含税购置价为984.90万元/台，60台设备的含税购置价为59,094.00万元。

经了解，若羌公司项目的合理工期为12个月，评估基准日时的贷款利率参考贷款市场报价利率(LPR)确定为3.00%。

经查询相关工程资料、参考实际工程发生及市场报价，确定的重置成本计算见下表：

金额单位：人民币元

序号	项目	费率%	税率	计算公式	金额	其中：进项税额	依据
A	设备购置价(RMB)		13%		590,940,000.00	67,984,247.79	
B	运输费	0	9%	B=A×费率	0.00	0.00	EPC 总包
C	安装调试费		9%	C=A×费率	28,105,396.00	2,320,629.03	根据企业实际发生确定
D	工程建设其他费				28,799,282.12		根据企业实际发生确定
E	资金成本	3.00		$E=(A+B+C+D) \times \text{贷款利率} \times \text{工期} / 2$	9,717,670.17		按整体项目在合理工期内均匀投入资金
F	可抵扣的增值税进项税额			F=A 税+B 税+C 税+D 税	70,304,876.82		
H	重置成本			H=A+B+C+D+E-F	587,257,471.47		取整为 587,257,500.00 元

(4)成新率的确定

该设备于2025年9月转入商业并网投入使用，至评估基准日已使用了约0.28年。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合该设备的运行维护情况及设备性能特征等因素综合确定该类设备的经济寿命年限为20年，则

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 0.28 / 20) \times 100\% \\ &\approx 99\% \end{aligned}$$

(5)评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 587,257,500.00 \times 99\% \\ &= 581,384,925.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(六)无形资产——土地使用权

1、数量及账面金额

本次申报的无形资产——土地使用权3宗，面积210,857.00 m²，原始入账价值3,932.54万元、摊余价值3,840.78万元、计提减值准备27.26万元、账面价值3,813.52万元。

摊销政策：按50年摊销。

2、土地登记状况、权利状况、利用状况

(1)土地登记状况

①土地的来源及历史沿革

评估对象于2024年11月4日从若羌县自然资源局以出让的方式取得，已于2025年12月12日取得《不动产权证书》。

② 土地登记状况

序号	宗地 1	宗地 2	宗地 3
产权证 证号：	新(2025)若羌县不动产权第 0001333 号	新(2025)若羌县不动产权第 0001332 号	新(2025)若羌县不动产权第 0001331 号
权利人：	若羌县同阳新能源有限公司	若羌县同阳新能源有限公司	若羌县同阳新能源有限公司
座落：	若羌县境内，西和高速以北约 40 公里，库若高速以东约 10 公 里处	若羌县境内，西和高速以北约 40 公里，库若高速以东约 10 公 里处	若羌县境内，西和高速以北约 40 公里，库若高速以东约 10 公 里处
不动产 单元号：	652824205001GB01146W000000 00	652824205001GB01146W000000 00	652824205001GB01146W000000 00
地类(用 途)：	工业用地	工业用地	工业用地
使用权 类型：	出让	出让	出让
终止日 期：	2074 年 11 月 4 日	2074 年 11 月 4 日	2074 年 11 月 4 日
使用权 面积：	17,811.00	175,238.00	17,808.00
登记日	2025 年 12 月 12 日	2025 年 12 月 12 日	2025 年 12 月 12 日

期:			
宗地四至:	东临空地,南临空地,西临本公司,北临空地	东临本公司,南临空地,西临空地,北临空地	东临空地,南临空地,西临本公司,北临空地
登记机关:	若羌县自然资源和规划局	若羌县自然资源和规划局	若羌县自然资源和规划局

(2)土地他项权利状况

/

(3)土地利用状况

纳入评估范围的3宗土地已取得《不动产权证书》,用地面积共210,857.00 m²,地上正在建设“若羌河100万千瓦风电及配套储能项目”,根据出让合同,规划容积率不低于0.6。

3、地价影响因素分析

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等,包括城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。影响地价的一般因素较多,本报告仅分析对评估对象地价产生影响的一般因素。

(1)一般因素

①城市资源状况

若羌县,位于北纬36° 05′ ~41° 23′,东经86° 45′ ~93° 45′,东与甘肃、青海两省相连,南与西藏自治区接壤,西与且末县毗邻,北与尉犁县和吐鲁番、哈密两地区交界,隶属于巴音郭楞蒙古自治州。县境东西宽570千米,南北长580千米,行政区域面积202298平方千米,县人民政府驻若羌镇,距乌鲁木齐市908千米,距库尔勒市444千米,是内地进入新疆的重要门户。

若羌县地势南高北低,由西南向东北倾斜,海拔768~6900米。南部为山区,属羌塘高原原东北部,海拔1500~4500米,国家以此圈划了阿尔金山自然保护区,是县内的主要牧业基地;中部冲积为冲积扇绿洲平原,海拔880~1500米,为农业种植区和主要人口居住区;北部为平原沙漠区,海拔763~1000米,由四个部分组成:西面为塔克拉玛干沙漠的东部,东南面为库木塔格沙漠,东北面为库鲁克塔格山部分山体 and 南麓山前冲积扇戈壁沙滩地,中部为罗布泊干涸湖床和湖滨盐膜地。

若羌县境内有大小河流14条,年径总流量11.76亿立方米。已开发利用的有若羌河和瓦石峡河(米兰河为农二师36团所用,年径流量1.55亿立方米),其中若羌河年径流量1.07亿立方米,年引水量0.49亿立方米,瓦石峡河年径流量0.47亿立方米,年引水量0.22亿立方米;若羌地下水资源储量约为0.33亿立方米。

若羌县地区的植被,以干旱荒漠原始天然植被为主,若羌县植被覆盖率为6.27%。北部天然荒漠植被区主要为大根茎和耐旱植物群落,类型有乔、灌、亚

灌木和沙生植物。中部平原农区栽培植被区主要有红枣、杏树、桃树等经济林和杨、柳、榆、沙枣等防护林。若羌县林地面积为304.9万亩，其中：天然林293.3万亩，人工林11.6万亩。

若羌县已探明的矿产资源有51(亚)种，矿产地近200处，其中大中型矿床29处，小型矿床32处，远景矿床29处。若羌县矿种多、储量大，开发前景好，达到中型或大型规模的矿产主要有钾盐、钨、锡、铍、铅、锌、铜、镍、黄金、石棉、花岗岩等，是中国少有矿产资源相对丰富的区域之一，也是国家“358”项目重点实施区域。

②城市社会经济发展状况

2025年，若羌县全县实现生产总值123.39亿元，同比增长10%，高于全州平均水平4.5个百分点。分产业看，第一产业增加值15.14亿元，同比增长4.7%，对GDP的贡献率达到7.7%，拉动GDP增速增长0.8个百分点；第二产业增加值86.28亿元，同比增长12.6%，对GDP的贡献率达到80.2%，拉动GDP增速增长7.98个百分点；第三产业增加值21.97亿元，同比增长5.9%，对GDP的贡献率达到12.1%，拉动GDP增速增长1.2个百分点。三次产业结构之比为12.3：69.9：17.8。

2025年，若羌县工业增长动能加速集聚。新材料产业基础更加坚实。国投罗钾“稳定器”作用充分发挥，钾盐产量突破200万吨，贡献率达68%以上。碳酸锂、工业硅实现稳产增产，年产量分别增长0.67倍、2.76倍。鑫云年产10万吨硅粉、特变电工托盖里克选矿厂、天富矿业10万吨石英岩开采加工厂等项目建成投产，硅基产业规模进一步扩大。新疆有色年产30万吨萤石精粉项目全面投产，亚洲单体最大萤石矿卡尔恰尔萤石矿迈入工业化生产新阶段，氟基产业发展实现“从零到一”的重大突破。绿色能源发展聚势蝶变。中广核150万千瓦风电项目正式商运，华电、特变电工等120万千瓦风电项目并网投运。国家电投、东方电气、中广核等820.95万千瓦新能源项目顺利推进。中广核、中绿电、能创等86万千瓦/344万千瓦时储能项目有序实施。“疆电外送”第四通道配套火电项目主体工程全面开工；“疆电入湘”若羌西、“疆电入华南”若羌东新能源基地纳规工作快速推进，国家新能源供应保障基地发展根基更加坚实。东方电气叶片、国晟异质结组件、中水四局塔筒等一批重大项目顺利投产，风电、光伏全产业链协同发展格局基本成型。绿色矿山建设卓有成效。羌河二区铁铜多金属矿等27个矿业权公开出让。接续实施托盖里克一带等3个区域矿产地质调查，启动红旗达坂北一托盖里克萤石矿等8个自治区地质勘查基金项目，新增储钾盐资源量2200万吨、锂资源量53万吨、萤石资源量940万吨、铁矿资源量1050万吨、菱镁矿资源量674万吨。黄龙岭、温古尔、喀腊大湾等区块调区工作稳步推进。星新三区长石矿、羌河三区长石矿、瓦石峡南锂矿、鑫瑞石英岩矿、库木萨依锂矿等“探转采”工作有序推进，康图盖石英岩矿、胜利达坂石英岩矿全面开工。“十二大”重点矿山项目建设取得实质性进展，盖吉克萤石矿、牙鲁拉克菱镁矿等6个探矿项目实现“探转采”并开工建设；卡尔恰尔萤石矿、皮亚孜达坂萤石矿、砂梁西铁矿、托盖里克石英岩矿4个矿山项目实现试生产。

2025年,若羌县电网布局持续优化。全疆海拔最高的超高压电力工程若羌—羚羊(花土沟东)750千伏输变电工程、祁曼750千伏变电站正式开建;若羌—且末—和田Ⅱ回750千伏输变电工程正式获批。塔东—白干湖220千伏、南部山区东部矿区、羌河三区110千伏、腾晟矿业35千伏等一批输变电工程建成投用,打通了阿尔金山南部矿区能源输送主干道,架起了支撑矿业发展的“电力天路”。水利工程有序推进。车尔臣河输水一期工程开工建设,若羌抽水蓄能电站主体工程建设全面启动,瓦石峡水库闸井混凝土施工圆满完成。阿特阿提坎河、玉素甫阿勒克河专用水文站等重点水利项目加速推进。塔什萨依水库〔34〕、瓦石峡河中型灌区引输水等工程前期工作稳步推进。交通枢纽跨越提升。三峡铁路专用线等3条铁路专用线项目〔35〕实现核准。新材料产业园至砂梁西公路、若羌河资源路〔36〕、南环路〔37〕、山水路〔38〕等一批服务矿山发展的道路工程建成通车,资源优势向经济优势转化的交通动脉更加畅通。S235线罗中至若羌公路〔39〕前期工作加快推进,“内联外畅、功能完备”的现代化交通格局加速成型。

③房地产业政策与房地产市场状况

2010年以来,中央针对我国工业发展现状,提出了加快产业结构调整、促进工业转型升级的工业发展战略目标。中央经济工作会议强调,要更加注重结构调整和经济发展方式的转变。中央先后就扩大内需、稳定出口、推进重点产业调整和振兴规划的实施、发挥企业技术改造的突出作用、企业兼并重组、淘汰落后产能和节能减排、培育战略性新兴产业、改善中小企业发展环境、增强发展活力、科技创新和质量品牌建设等多方面出台了大量相关方针政策。推进工业结构调整和转型升级的主要目标是:从主要依靠规模扩张、过度消费能源资源的粗放发展向注重效率、注重发展质量和效益的可持续发展方向的转变,促进我国工业的良性循环,加快走中国特色新型工业化道路的步伐。

国家还通过实施适度控制货币信贷增长政策,上调金融机构存款准备金率,进一步加强房地产等投资热点行业的信贷管理。同时对房地产等投资过热行业提高资本金比例,压缩投资规模。随着宏观调控政策的实施,一方面,使得房地产开发等固定资产投资过热行业信贷管理趋严,信贷资金取得日趋困难,资金取得成本会提高,另一方面,宏观调控导致投资压缩,土地的有效需求将减少,从而对地价的持续上扬起到一定的抑制作用。

政府在政策层面对工业地产则呈现鼓励与引导并行的局面,产业园区成为多地政府重点规划载体,与此同时,对工业土地的管理和控制也提上日程。工业地产近年的整体表现活跃,一方面是因为随着调控的深入,住宅市场风险集聚,部分房地产企业寻求转型,回报较为稳定、用地价格较为低廉的工业地产吸引了开发商的目光;已在工业地产市场上耕耘较久的地产企业,也在寻求扩张机遇;此外,普洛斯、腾飞集团等外资工业地产商也增大了在中国市场上的投资。预计中国工业地产的市场化力量将持续壮大。

通过以上影响评估对象价格一般因素的分析,我们认为,近年来,随着城市经济的发展,城市综合实力逐步加强,城镇建设得到了较快发展,土地供求矛盾加剧,土地需求突出。总体看来,国家对土地进行了严格控制,并加强土地市场的规范和管理,加之若羌县独特的地理区位及土地固有的稀缺性,使得商业用地价格基本呈平稳上升的态势。

(2)区域因素分析

由于影响地价的区域因素很多,土地用途不同,影响因素也不一样,并且影响程度也有主次之分,所以我们首先根据评估对象的用途确定影响该类用地地价的区域因素,再根据评估对象的特点确定其主要的影响因素。

影响工业用地地价的区域因素一般包括:区域位置、交通状况、基础设施状况、环境状况、产业成熟度、规划限制等。评估宗地的区域因素详见下表:

宗地编号	宗地 1~3
区域位置	位于隶属新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州若羌县
交通状况	交通便捷度一般
基础设施状况	通电、讯、路等。
环境状况	环境状况一般
产业成熟度	产业聚集规模较优
规划限制	工业

(3)个别因素分析

宗地编号	宗地 1~3
地理位置	位于隶属新疆维吾尔自治区巴音郭楞蒙古自治州若羌县
最有效使用用途	工业用地
形状	形状较规则,对利用无影响
工程地质条件	良好
面积	面积共 210,857.00 m ²
地形坡度	有一定起伏,对利用无影响
基础设施条件	宗地红线外达到“三通”(通电、通讯、通路)、宗地红线内“场平”(场地平整)
利用状况	规划修建若羌河 100 万千瓦风电及配套储能项目,规划容积率不小于 0.6
使用权性质与使用年期	出让工业用地,剩余土地使用年限为 48.84 年

4、地价定义

宗地编号	使用权类型		用途		开发程度		容积率		剩余年限
	登记	设定	登记	设定	实际	设定	实际	设定	
宗地 1~3	出让	出让	工业用地	工业用地	宗地外三通;宗地内场平	宗地外三通;宗地内场平	在建	0.6	48.84

备注：

(1)“三通”指“通电、通讯及通路”，“场平”指“场地平整”。

(2)由于评估对象地上建筑物尚未建设完毕，本次评估根据签订的《国有建设用地使用权出让合同》，设定评估对象容积率为0.6。

5、评估方法

(1)评估方法的确定

根据《资产评估执业准则——不动产》，以及宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择市场法对评估对象进行评估。

(2)选择评估方法的理由

评估对象为工业用地，难以确定稳定的收益且土地纯收益的剥离存在不确定性，不宜采用收益法评估；评估对象为在建的工业用地，建成后为自用，建成后的房地产市场价格不易确定，不宜采用假设开发法评估；评估对象不在若羌县的基准地价覆盖区域内，不宜采用基准地价修正法评估；土地所在区域为若羌县祁曼风区工业园区内，用地市场交易活跃，可采用市场法评估；评估对象位于若羌县祁曼风区工业园区内，所在区域土地市场成熟，土地交易市场活跃，不宜采用成本法评估。综上，根据资料收集情况，对评估对象采用市场法评估并取其测算结果作为最终的评估结果。

(3)市场法具体运用

市场法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件相似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较。就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素、容积率、剩余使用年限等的差别进行修正。求取评估对象在评估基准日的价格的方法，其基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{比准价格} = & \text{比较实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \\ & \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{使用年限修正系数} \end{aligned}$$

6、评估结果

土地评估值为3,879.77万元，较账面价值3,813.52万元增值66.25万元，增值率为1.74%。主要原因：

由于该宗土地为企业近期取得，土地市场无变化，评估中计算的年限修正金额小于企业采用的会计折旧金额，从而导致土地评估值增值。

7、特别事项说明

无。

8、宗地1地价测算过程

(1)采用市场法评估

评估对象采用市场法进行评估。基本公式：

$$\begin{aligned} \text{宗地地价} = & \text{比较实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \\ & \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{容积率修正系数} \\ & \times \text{使用年限修正系数} \end{aligned}$$

①比较实例选择

选择的实例应与评估对象处于同一土地供需圈，土地级别相同，用途相同，区域及个别条件相似，交易时间接近。故评估人员对收集到的多宗交易实例进行比较分析后，选择了三个工业用地的交易实例作为市场法实例，详见下表。

比较实例基本情况表

案例项目	案例一	案例二	案例三
土地受让人	若羌县同昌新能源有限公司	若羌县同昌新能源有限公司	若羌县同昌新能源有限公司
土地位置	若羌县祁曼风区	若羌县祁曼风区	若羌县祁曼风区
交易情况	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间	2024 年 11 月	2024 年 11 月	2024 年 11 月
使用年限	工业 50 年	工业 50 年	工业 50 年
宗地面积	宗地面积约 139.59 亩，面积对土地利用无不良影响	宗地面积约 4.53 亩，面积对土地利用无不良影响	宗地面积约 16.44 亩，面积对土地利用无不良影响
开发程度	宗地外三通，宗地内场平	宗地外三通，宗地内场平	宗地外三通，宗地内场平
土地权利状况	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利
容积率	不低于 0.6	不低于 0.6	不低于 0.6
用途	工业用地	工业用地	工业用地
成交价格(元/㎡)	180.00	180.00	180.00

②选择比较因素

根据评估对象和比较实例的具体情况，影响评估对象价格的主要因素是区域因素和个别因素及其它相关因素。

根据“比较实例基本情况表”中所调查收集的基本情况分析，基于以下原则来选择本次评估的比较因素：各比较因素条件存在差异、对评估对象在评估基准日实际用途的价格影响较大的因素为选取对象。比较因素条件相同或差异不大或虽有差异但对评估对象价格影响较小的比较因素可不选。

根据上述选择比较因素的原则和各比较因素条件,本次评估选择的比较因素和没有选择的比较因素如下:

选择区域因素有:产业聚集规模、基础设施完善度、交通便捷度、周边土地利用类型、环境质量。

选择的个别因素有:物业类型、宗地面积、形状、工程地质条件、用途、土地权利状况、宗地开发程度、土地使用年限、容积率。

选择的其它因素有:交易时间、交易情况。

没有选择的因素有:政策、城镇发展等影响地价的一般因素。理由是:评估对象和比较实例的一般因素相同。

③比较因素条件说明

由上述分析,我们得到评估对象与比较案例的相关比较因素条件,具体见下表。

评估对象与比较实例比较因素条件情况表

影响因素		宗地 1	比较实例一	比较实例二	比较实例三
宗地位置		若羌县西和高速以北约 40 公里,库若高速以东约 10 公里处	若羌县祁曼风区	若羌县祁曼风区	若羌县祁曼风区
土地使用权人		若羌县同阳新能源有限公司	若羌县同昌新能源有限公司	若羌县同昌新能源有限公司	若羌县同昌新能源有限公司
土地面积	㎡	17,811.00	93,063.00	3,018.50	10,959.00
	亩	26.72	139.59	4.53	16.44
交易价格	总价(万元)	待估	1,675.13	54.33	197.26
	地面单价(万元/亩)	待估	12.00	12.00	12.00
	地面单价(元/㎡)	待估	180.00	180.00	180.00
交易情况		正常	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间		2025 年 12 月	2024 年 11 月	2024 年 11 月	2024 年 11 月
区域因素	基础设施完善度	供水、排水、供电等设施齐备且状况一般	供水、排水、供电等设施齐备且状况一般	供水、排水、供电等设施齐备且状况一般	供水、排水、供电等设施齐备且状况一般
	产业聚集规模	位于若羌县祁曼风区,属于规划中的新能源区域	位于若羌县祁曼风区,属于规划中的新能源区域	位于若羌县祁曼风区,属于规划中的新能源区域	位于若羌县祁曼风区,属于规划中的新能源区域
	交通便捷度	区域内有主干道通过	区域内有主干道通过	区域内有主干道通过	区域内有主干道通过
	环境污染状况	无污染	无污染	无污染	无污染
个别因素	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	地形坡度	有一定起伏,对利用无影响	有一定起伏,对利用无影响	有一定起伏,对利用无影响	有一定起伏,对利用无影响
	宗地形状	形状不规则,对利用无影响	形状不规则,对利用无影响	形状不规则,对利用无影响	形状不规则,对利用无影响
	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用较为有利

影响因素	宗地1	比较实例一	比较实例二	比较实例三
工程地质	地质条件一般,对工业建设无影响	地质条件一般,对工业建设无影响	地质条件一般,对工业建设无影响	地质条件一般,对工业建设无影响
开发程度	宗地外六通,宗地内场平	宗地外六通,宗地内场平	宗地外六通,宗地内场平	宗地外六通,宗地内场平
土地权利状况	出让用地,未设置他项权利	出让用地,未设置他项权利	出让用地,未设置他项权利	出让用地,未设置他项权利
容积率	不低于0.6	不低于0.6	不低于0.6	不低于0.6
土地剩余使用年限	工业48.84年	工业50年	工业50年	工业50年

④编制比较因素量化体系

A.交易情况修正系数

因比较案例均为以挂牌方式公开出让,故案例交易情况修正系数均取100。

B.交易期日修正系数

交易时间修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数
=()/100

截至评估基准日,因比较案例成交时间(详见“评估对象与比较实例比较因素条件情况表”)与评估基准日(2025年12月31日)时间有一定差异,但根据调查了解,评估对象所在区域若羌县祁曼风区,近期土地市场基本无变化,不需进行日期修正,故期日修正系数为1.0。

C.区域因素、个别因素修正系数

评估对象为工业用地,根据工业用地的特点,经过分析确定影响该类用地的区域因素有:产业聚集规模、基础设施完善度、交通便捷度、周边土地利用类型、环境质量,个别因素有:物业类型、宗地面积、形状、工程地质条件、土地权利状况、宗地开发程度、土地使用年限、容积率等,其中对土地权利状况、宗地开发程度、土地使用年限、容积率等四项个别因素单独进行修正,详见“评估对象比较因素条件指数表”。

D.土地使用年限修正系数

由于比较案例的土地使用年期为同类用地法定最高出让年期(即工业用地50年),故无需进行土地使用年限修正;而评估对象的土地剩余使用年限为48.84年,故需要进行土地使用年期修正。

根据《规程》,使用年限修正系数的公式为:

$$K=[1-1/(1+r_d)^m]÷[1-1/(1+r_d)^n]$$

K: 修正系数;

r_d : 土地还原利率;

m: 评估对象设定年限;

n: 基准地价所界定的年限(或同类用地法定最高出让年期)。

还原利率的确定:

本次评估土地还原利率的选取采用安全利率加风险调整值的方法测定。

无风险利率通常选取与评估对象收益期限相匹配的国债到期收益率。评估基准日的长期国债到期收益率为1.85%，评估对象收益期较长，故安全利率应高于无风险利率，本次取值为2%。

评估人员根据估宗地所在地区的经济现状、土地用途等因素分析确定风险调整取值为3.5%。

综合上述分析，根据评估对象的实际情况，本次评估确定评估对象工业用地的土地还原利率为5.5%。

评估对象年限修正系数为 $K=0.9953$ 。

E.容积率修正系数

由于若羌县工业用地容积率对地价影响不大，故对评估对象容积率修正系数均为1.00。

F.土地权利状况修正系数

据前述，本次评估我们按出让土地、无使用权异议且无他项权利限制设定土地权利状况。与比较实例的土地权利状况一致，故取土地权利状况修正系数为1.00。

G.土地开发程度修正系数

据前述，本次评估设定评估对象的开发程度为宗地红线外“三通”，红线内“场平”，与比较实例的土地开发程度一致，故取土地开发程度修正系数为1.00。

⑤编制比较因素条件指数表

根据前述对各比较因素的量化分析，分别将评估对象的交易情况、交易期日、区域因素、个别因素指数定为100，将各比较实例的各比较因素与评估对象一一比较，确定出评估对象与比较案例各比较因素的条件指数(其中：以评估对象的修正指数为100，采用差额法建立评估对象与比较实例的区域因素、个别因素修正指数)，具体见下表。

评估对象比较因素条件指数表

影响因素	宗地 1	比较实例一	比较实例二	比较实例三
地面单价(元/㎡)	待评估	180	180	180
交易情况	100.00	100/100	100/100	100/100
交易时间	100.00	100/100	100/100	100/100
因 区 素 域	基础设施完善度	100.00	100/100	100/100
	产业聚集规模	100.00	100/100	100/100

影响因素	宗地 1	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交通便捷度	100.00	100/100	100/100	100/100
环境污染状况	100.00	100/100	100/100	100/100
区域因素小计	100.00	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100.00	100/100	100/100
	地形坡度	100.00	100/100	100/100
	宗地形状	100.00	100/100	100/100
	宗地面积	100.00	100/100	100/100
	工程地质	100.00	100/100	100/100
	开发程度	100.00	100/100	100/100
	土地权利状况	100.00	100/100	100/100
个别因素小计	100.00	100/100	100/100	100/100
容积率	100.00	100/100	100/100	100/100
使用年限	99.53	99.53/100	99.53/100	99.53/100

⑥地价试算

根据前述公式,得到交易情况、交易期日、区域因素、个别因素、使用年限等各个因子的修正系数,并将各系数进行连乘,进而确定修正系数,把前述各比较实例影响地价的各比较因素的修正系数代入前述公式计算出各比较实例修正后的价格,具体见下表。

评估对象市场法地价测算表

影响因素	宗地 1	比较实例一	比较实例二	比较实例三
地面单价(元/㎡)	/	180	180	180
交易情况	100.00	100/100	100/100	100/100
交易时间	100.00	100/100	100/100	100/100
区域因素	100.00	100/100	100/100	100/100
个别因素	100.00	100/100	100/100	100/100
容积率	100.00	100/100	100/100	100/100
使用年限	99.53	99.53/100	99.53/100	99.53/100
比准价		180	180	180
地面单价(元/㎡)	179			

⑦评估对象的比较价格

因三个比较实例与评估对象情况均相近,差异率较小,差异值在合理范围内,故本次取上述三个比准价的算术平均值作为评估对象的比较价格(具体见“评估对象市场法地价测算表”)。

(2)宗地评估结果

①宗地单价确定

根据评估人员咨询评估对象所在若羌县自然资源和规划局,取得土地除支付地价款外还需支付契税,契税为宗地单价的3.0%,则评估宗地单位地价=评估单价+契税

评估宗地单位地价确定表

评估面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	契税(元/㎡)	单位地价(元/㎡)
17,811.00	179	5	184

②评估宗地结果确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{单位地价} \times \text{面积} \\ &= 184 \times 17,811.00 \\ &= 3,277,224.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(七)使用权资产

1、内容及账面金额

使用权资产系若羌公司租赁土地形成的权益,账面金额419.84万元。

2、核实情况及评估方法

评估人员了解了若羌公司存在的租赁事项,收集了相关租赁合同,抽查了会计凭证。经核实,若羌公司的土地租赁物具体情况如下:

人民币万元						
序号	租赁资产名称	出租人	租赁期开始日	租赁期结束日	账面原值	账面净值
1	位于格库铁路里程K822-K834以东,西南距若羌县城约26公里的57.7394公顷(合866.091亩,577394平方米)土地	若羌县自然资源局	2024/12/1	2044/11/30	447.05	419.84

使用权资产系承租人在租赁期内使用租赁资产的权利,按核实后的账面值确认评估值。

3、评估方法

使用权资产系被购买方承租的在租赁期内使用租赁资产的权利,按核实后的账面值确认评估值。

4、评估结果

使用权资产评估结果为419.84万元,较账面值无增减值。

(八)递延所得税资产

1、内容及金额

递延所得税资产系由坏账准备、租赁负债、减值准备的账面价值与其计税基础存在差异而产生的可抵扣暂时性差异而形成的，评估基准日金额433.74万元。

2、核实情况

对递延所得税资产，评估人员检查了递延所得税资产发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。核实情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	可抵扣暂时性差异	计税基础	账面价值
租赁负债	316.90	15%	47.53
坏账准备	0.01	15%	0.01
减值准备	2,574.70	15%	386.20
合计	2,891.61		433.74

核实结果与账面值一致。

3、评估方法及结果

递延所得税资产能够在未来抵减当期应纳税所得额，从而影响当期的净利润。从这个角度来讲，它代表的是一项未来抵税的权利。从评估的角度来讲，评估师需要确定这项权利在评估基准日是否存在。

经核实，企业有明确的证据表明其于可抵扣暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额，进而利用可抵扣暂时性差异。在企业持续经营前提下，以核实后的账面值确认递延所得税资产的评估值，评估结果为 433.74 万元。

(九)应付款项

1、内容及账面金额

(1)应付账款

主要为应付特变电工新疆新能源股份有限公司EPC合同款、中达安股份有限公司监理费等，账面值11,369.16万元。

(2)其他应付款

主要为应付新疆兴达商砼商品混凝土有限公司若羌县分公司复垦保证金、陕西佳佑建设工程集团有限公司保证金等，账面值81.93万元。

2、核实情况

(1)应付账款

评估人员了解了企业应付账款的内控制度与核算方式；查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证。应付账款核实结果如下：

应付账款系若羌公司实际应承担的负债金额。

(2)其他应付款

评估人员查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证。其他应付款核实结果如下：

其他应付款系若羌公司实际应承担的负债金额。

3、评估方法及结果

(1)应付账款以核实后的金额确定评估值；

应付账款评估值为11,369.16万元，较账面值无增减值。

(2)其他应付款以核实后的金额作为评估值；

其他应付款评估值为81.93万元，较账面值无增减值。

(十)应付职工薪酬

1、内容及账面金额

应付职工薪酬为工资，账面值294.49万元。

2、职工薪酬政策

员工薪酬由岗位工资、绩效工资、司龄工资、福利与补贴及目标奖励等部分构成，各类型员工薪酬结构有所不同。

3、核实情况

评估人员核查了企业的相关职工薪酬政策；以确认各项薪酬业务是否符合相关制度和政策，同时对各项薪酬的计算、计提、发放或使用情况是否符合相关规定进行了查验。核实结果如下：

应付职工薪酬为若羌公司实际应承担负债。

4、评估值方法及结果

应付职工薪酬以核实无误后账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为294.49万元，较账面值无增减值。

(十一)应交税费

1、内容及账面金额

应交税费为代扣代缴的个人所得税、企业所得税、印花税和工会经费，账面值6.04万元。

2、税负政策

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%
企业所得税	应纳税所得额	15%
城建税	应纳流转税额	5%

税种	计税依据	税率
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

3、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策，查阅了相关会计凭证、纳税申报表、完税凭证，查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数，对借方余额的形成原因进行了了解。核实结果如下：

应交税费为若羌公司实际应承担负债。

4、评估方法及结果

应交税费以核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值为6.04万元，较账面值无增减值。

(十二)一年内到期非流动负债

1、内容及账面金额

一年内到期非流动负债系重分类若羌公司一年内到期的长期借款及利息，账面金额16,467.50万元，明细如下：

金额单位：万元

序号	名称	发生日期	到期日	年利率	账面值
1	中国银行新疆维吾尔自治区分行	2024/1/29	2041/1/29	2.0491%	12,500.00
2	国家开发银行新疆维吾尔自治区分行	2024/7/1	2039/7/1	2.4700%	2,500.00
3	工商银行昌吉回族自治州分行	2024/12/10	2040/12/2	2.6700%	1,260.00
4	中国银行股份有限公司若羌县支行利息	2025/12/21	2025/12/31	1.9000%	77.84
5	中国银行股份有限公司若羌县支行利息	2025/12/21	2025/12/31	2.3000%	55.99
6	国家开发银行新疆维吾尔自治区分行利息	2025/12/21	2025/12/31	2.4700%	37.40
7	中国工商银行股份有限公司昌吉回族自治州分行利息	2025/12/21	2025/12/31	2.6700%	36.27
	合计				16,467.50

2、核实情况

评估人员查阅了一年内到期非流动负债总账及明细账、借款合同等资料，收集了一年内到期非流动负债的询证函，查看了还款日期及相关利率，一年内到期非流动负债确系为即将到期的借款。

3、评估方法及结果

一年内到期非流动负债属于若羌公司实际需承担的负债项目及金额，对其按核对无误后的账面价值作为评估价值。

一年内到期非流动负债评估结果为人民币16,467.50万元,较账面值无增减值。

(十三)长期借款

1、内容及账面金额

长期借款账面金额293,020.00万元,明细如下:

金额单位:人民币万元

序号	名称	发生日期	到期日	年利率	账面值
1	中国银行新疆维吾尔自治区分行	2024/1/29	2041/1/29	2.0491%	201,250.00
2	国家开发银行新疆维吾尔自治区分行	2024/7/1	2039/7/1	2.4700%	45,690.00
3	工商银行昌吉回族自治州分行	2024/12/10	2040/12/2	2.6700%	46,080.00
	合计				293,020.00

2、核实情况

评估人员查阅了长期借款总账及明细账、借款合同等资料,收集了长期借款的询证函。经核查,函证结果与企业借款日记账余额一致。

3、评估方法及结果

长期借款属于若羌公司实际需承担的负债项目及金额,对长期借款,按核对无误后的账面价值作为评估价值。

长期借款评估结果为人民币293,020.00万元,较账面值无增减值。

(十四)租赁负债

1、内容及账面金额

租赁负债系若羌公司租赁土地形成的一项负债,账面金额316.90万元。

2、核实情况

评估人员了解了若羌公司存在的租赁事项,收集了相关租赁合同,抽查了会计凭证。经核实,若羌公司的土地租赁物具体情况如下:

人民币万元

序号	租赁资产名称	出租人	租赁期开始日	租赁期结束日	账面值
1	位于格库铁路里程K822-K834以东,西南距若羌县城约26公里的57.7394公顷(合866.091亩,577394平方米)土地	若羌县自然资源局	2024/12/1	2044/11/30	316.90

3、评估方法

按评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。

4、评估结果

租赁负债评估结果为316.90万元，较账面值无增减值。

(十五)递延所得税负债

1、内容及金额

递延所得税负债系由使用权资产的账面价值与其计税基础存在差异而产生的应纳税暂时性差异而形成的，评估基准日金额62.98万元。

2、核实情况

评估人员了解了若羌公司存在的租赁事项，收集了相关租赁合同，抽查了会计凭证。经核实，若羌公司的递延所得税负债与账面记录一致。

3、评估方法及结果

按评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。

递延所得税负债评估结果为62.98万元，较账面值无增减值。

五、收益法评估技术说明

(一)收益法的应用前提及选择理由和依据

1、收益法的定义

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。

收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间(从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间)企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。

收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

2、收益法的应用前提

资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下三个前提条件：

(1)被评估企业的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；

(2)被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；

(3)被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

3、收益法的选择理由

评估人员在对被评估单位历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行了访谈和市场调研，取得了收益法盈利预测数据和相关依据。经综合分析，选择收益法的主要理由和依据如下：

(1)总体情况判断

根据对若羌公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

①被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好；企业具备持续经营条件；

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够以货币计量。

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

(2)评估目的判断

本次评估是对若羌公司股东全部权益价值进行评估，要对若羌公司的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

(3)收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上因素的分析，评估人员认为本次评估在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

(二)收益预测的假设条件

本评估报告收益法分析估算采用的假设条件如下：

1、一般假设

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。

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。

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，其评估结果的适用范围受到限制。

企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

2、收益法评估假设

(1)假设若羌公司保持持续经营状态。

(2)除非另有说明，假设若羌公司完全遵守所有有关的法律法规，并假定若羌公司管理层负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效管理。

(3)假设若羌公司的《电力业务许可证》资质在有效期满后，仍可持续取得同等资质证书。

(4)2026-2027 年巴州地区新能源电站集中并网，2027 年南疆 750KV 环网运行稳定，巴州电网消纳负荷增加，2026-2027 年若羌项目限电率预计保持在 30% 的水平；2028 年疆电入川渝线路的建成，缓解若羌区域限电压力，2028-2029 年若羌项目限电率预计保持在 20% 的水平；2030 年若羌-湖南通道建成，进一步缓解若羌区域限电压力，2030-2035 年若羌项目限电率预计保持在 15% 的水平；2036-2040 年，预计若羌项目限电率维持在 10% 的水平；2041-2045 年 9 月，预计若羌项目限电率维持在 5% 的水平。根据新疆维吾尔自治区文件，机制电价执行期限取项目剩余全生命周期合理利用小时数对应年限和投产满 20 年剩余年限中的较小者，若羌公司风电项目运营期内均可享受机制电价，本次评估假设运营期 20 年内电量消纳结构保持不变。管理层结合 2026 年中长期交易合同电量及均价、外送交易合同电量及均价预测 2026 年全年平均电价为含税价 0.198 元/千瓦时，本次评估假设机制电价政策执行期内的电价水平不变。

(5)根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)规定,自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务,且其主营业务收入占企业收入总额 60%以上的企业。若羌县同阳新能源有限公司风力发电场建设及运营符合产业目录要求,因此减按 15%的税率征收企业所得税,本次评估假设西部大开发企业所得税政策到期仍能延续。

(6)根据《国家税务总局关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》(国税发〔2009〕80 号),从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得,享受定期减免企业所得税的优惠政策(以下简称“三免三减半”)。若羌县同阳新能源有限公司风力发电场建设及运营符合《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》,享受企业所得税“三免三减半”。本次假设预测年度享受该政策不变。

(7)根据《国家税务总局若羌县税务局税务事项通知书》(若税税通[2024]646 号)被评估单位临时建设用地土地编号 T65282420230046389 自 2024 年 7 月 1 日起,不征收土地使用税。本次评估假设该政策在预测年度保持不变。

(8)假定目前行业的产业政策不会发生重大变化,没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

(9)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,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(10)评估师充分了解现阶段的宏观经济形势,人民币利率和汇率处于波动中,但限于职业水平和能力,无法预测其未来走势,因此评估师假设人民币利率和汇率在现有水平上不会发生重大变化。

(11)对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料,评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

(12)对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求,认定这些假设条件在评估基准日时成立,并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时,评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法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,签字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。

(三)公司基本分析

1、主营业务

若羌县若羌河 100 万风电及配套储能项目位于新疆巴州若羌县境内建设内容包括 150 台风力发电机组(金风 GWH204-7.15MW 风机 42 台、运达 WD200-6.25MW 风机 48 台、三一 SI200-6.7MW 风机 60 台)、2 个 220kV 汇集站工程(其中同阳南升压汇集站建设规模 750MW, 配套储能 130MW/520MWh。同阳北升压汇集站建设规模 250MW, 配套储能 45MW/180MWh)。

项目并网情况: 2024 年 12 月 31 日完成同阳若羌风电一场并网送电, 2025 年 3 月 31 日完成同阳若羌风电二场并网送电, 2025 年 1 月 7 日完成首台机组并网。2025 年 9 月 19 日起正式转入商业运营, 同步完成全容量并网, 运营期为 20 年。全场风机 240h 试运行于 2025 年 12 月 20 日完成, 并签订预验收证书, 风机进入质保期, 周期为 5 年。

2、经营优势分析

若羌县若羌河 100 万风电及配套储能项目位于新疆巴州若羌县境内, 风电场区在若羌县西北约 15 公里处, 位于国道 G218 以西约 10 公里处, 场区与国道间有荒漠戈壁路面。场址区位于沙漠(塔克拉玛干沙漠)与湖泊平原(罗布泊)两个地貌单元过渡区, 场址区地貌为荒漠滩地, 地势为西南略向东北倾斜, 海拔高度 800~830 米。本项目从国道 G218、S214 进入场区, 对外交通较为便利。

截至 2025 年 12 月底, 全疆总装机达到了 2.5 亿千瓦, 新疆电网主网架呈现“内供七环网, 外送五通道”的结构, 最大外送能力在 3200 万千瓦, 目前外送通道送出能力还较为薄弱, 疆内负荷和外送负荷合计可以达到 6500 万千瓦左右。新疆市场目前整体呈现电力供应大于需求, 目前外送直流四通道正在筹建, 建成后对于若羌风电项目较为利好。

3、经营能力分析

(1)法人治理结构

若羌公司建立了董事和经理层的法人治理结构, 设置有综合管理部、财务管理部、建设管理部、安全环保部、市场营销部、生产运营部等职能部门。

(2)从业人员素质和创新能力

截至评估基准日, 若羌公司配置销售人员 7 人, 管理人员 42 人; 若羌风电项目由特变电工运维, 运维人员配置 18 人, 管理人员 2 人、辅助 4 人, 根据若羌公司 2026 年 3 月与江苏林洋智维技术有限公司签订的《若羌县若羌河 100 万千瓦风电及配套储能项目运维技术服务协议》, 若羌风电项目计划于 2026 年 3 月更换运维团队, 团队运维人员 30 人, 管理人员 2 人。运维团队均具有大专及以上学历、新能源及电气相关专业背景, 具备较强的工作管理能力、工作协调能力及开拓创新能力。

(四)财务指标及分析

1、历史年度财务及经营状况

人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	983.13	367,466.12	409,577.30
负债	1,029.80	284,272.91	321,618.99
股东权益	-46.66	83,193.21	87,958.31
营业收入	-	-	10,041.84
净利润	-146.66	-9.06	4,670.94

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

2、财务分析

(1)资产结构及重要项目分析

主要资产占比情况如下：

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-5-31
货币资金	43.52%	0.14%	0.56%
其他流动资产	0.04%	9.90%	9.71%
固定资产	0.00%	0.00%	87.94%
无形资产	0.00%	1.07%	0.93%

从上表可以看出，若羌公司非流动资产占比较高，主要为固定资产和无形资产。流动资产主要为货币资金和其他流动资产，其他流动资产系待抵扣进项税。

(2)负债结构及重要项目分析

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-5-31
应付票据及应付账款	0.00%	0.00%	2.78%
一年内到期的非流动负债	0.00%	1.76%	4.02%
长期借款	0.00%	75.48%	71.54%

若羌公司的负债包括有息负债和经营性负债。其中有息负债包括长期借款和一年内到期的长期借款；经营性负债包括应付账款及应付票据，主要系应付epc合同款和监理费等。

(3)偿债能力分析

偿债能力是指企业用其资产偿还债务的能力。企业有无支付现金的能力和偿还债务能力，是企业能否健康生存和发展的关键。企业偿债能力是反映企业财务状况和经营能力的重要标志。指标主要包括流动比率、速动比率、资产负债率。

公司主要偿债能力指标如下：

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-5-31

项目名称	2023-12-31	2024-12-31	2025-5-31
流动比率	0.42	5.63	1.59
速动比率	0.42	5.63	1.59
资产负债率	104.75%	77.36%	78.52%

从偿债能力来看，评估基准日若羌公司流动比率、速动比率指标都比较高，企业财务状况较为稳定，资产负债率指标整体来看近年来有所下降，故若羌公司偿债能力较好。

(五)资产配置和报表重构

1、资产配置

(1)核心资产

核心资产是指与风力发电相关的资产，主要包括：

①固定资产—房屋建筑物。账面值48,128.05万元。

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，共计12项。其中：房屋3项，主要为罗布庄及罗布庄北的房屋，建筑面积共2,281.40 m²，主要结构形式为钢混结构。构筑物主要为风电场建筑工程、罗布庄及罗布庄北220kv变电站建筑工程、储能系统、南北进站道路、东西检修道路等9项，主要结构形式为钢混、泥结石结构。房屋建筑物主要分布在若羌县西和高速以北约40公里，库若高速以东约10公里处，分布较分散，主要于2025年建成，截至评估基准日，房屋建筑物处于正常使用中。

②固定资产—机器设备。账面值312,034.72万元。

若羌公司位于新疆巴音郭楞蒙古自治州若羌县315国道军粮供应站252号2层，是一家以从事风力发电为主的企业，电站规模为100万千瓦风力发电，包含150台风力发电机组(金风GWH204-7.15MW风机42台、运达WD200-6.25MW风机48台、三一SI200-6.7MW风机60台)，项目于2024年3月开工建设，2024年12月31日完成同阳若羌风电一场并网送电，2025年3月31日完成同阳若羌风电二场并网送电，2025年1月7日完成首台机组并网。2025年9月19日起正式转入商业运营，同步完成全容量并网。资产总体状况良好。设备主要分布于若羌公司的办公区域和风电现场。

③无形资产—土地使用权。土地使用权3宗，面积210,857.00 m²，原始入账价值3,932.54万元、摊余价值3,840.78万元、计提减值准备27.26万元、账面价值3,813.52万元。已办理《不动产权证书》，性质为出让，用途为工业，土地终止日期为2074年11月4日。

④使用权资产。使用权资产系若羌公司租赁土地形成的权益，账面金额419.84万元。

(2)非核心资产及负债

①应收账款：主要为应收吐鲁番恒晟电力开发有限公司委托管理费，账面值393.60万元。

②其他应收款：主要为应收若羌县同阳新能源有限公司工会备用金、乌鲁木齐卓运新能源有限公司往来款，账面余额6.00万元、坏账准备0.01万元、账面值5.99万元。

③递延所得税资产：递延所得税资产系由坏账准备、租赁负债的账面价值与其计税基础存在差异而产生的可抵扣暂时性差异而形成的，评估基准日金额433.74万元。

④其他应付款：主要为应付新疆兴达商砼商品混凝土有限公司若羌县分公司复垦保证金、陕西佳佑建设工程集团有限公司保证金等，账面值81.93万元。

⑤一年内到期的非流动负债：主要为重分类若羌公司一年内到期的长期借款利息，账面金额207.50万元。

⑥递延所得税负债：递延所得税负债系由使用权资产的账面价值与其计税基础存在差异而产生的应纳税暂时性差异而形成的，评估基准日金额62.98万元。

2、会计报表重构

为简化会计报表和财务预测，根据若羌公司主营业务与非主营业务划分、核心资产与非核心资产配置情况，对资产负债表和利润表作如下重构：

(1)非核心资产的调整。将非核心资产金额统一调整到重构后的资产负债表新增科目“非核心资产(净额)”中。

(2)合并同类项。如将预付款项合并为“应付款项”。

(六)收益法估值模型

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业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企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2、计算公式

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C_1+C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad \text{公式三}$$

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t：明确预测期期数 1, 2, 3, …, n；

r：折现率；

n：明确预测期末年；

TV：到期后可分配剩余财产价值

3、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

风力发电项目服务年限为全容量转商用之日起运营 20 年，本次评估确定收益期自 2026 年 1 月～2045 年 9 月，即收益期为 19.75 年。

4、预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动

5、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径,按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业自由现金流,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)确定。

6、付息债务价值的确定

企业付息债务包括长期借款、租赁负债等,以其市值确定评估值。

7、溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产: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,为富余现金;

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。为应收账款、其他应收款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、递延所得税资产、递延所得税负债。对该类资产单独进行评估。

(七)折现率的确定

1、折现率模型的选取

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型,预期收益口径为企业现金流,故相应的折现率选取加权平均资本成本(WACC),计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E}$$

式中:

WACC: 加权平均资本成本;

E: 权益的市场价值;

D: 债务的市场价值;

K_e : 权益资本成本;

K_d : 债务资本成本;

t: 被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中,权益资本成本 K_e 按照国际惯常做法采用资本资产定价模型(CAPM)估算,计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP$$

式中:

K_e : 权益资本成本;

R_f : 无风险收益率;

β : 权益系统风险系数;

MRP：市场风险溢价；

Rc：企业特定风险调整系数；

t：被评估企业的所得税税率。

2、折现率具体参数的确定

(1)无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。通过 Wind 咨询查询，以距评估基准日超过 10 年的长期国债到期收益率 1.85%作为安全利率，本评估报告就以此作为无风险收益率。

(2)市场风险溢价的确定

市场风险溢价是某一时期的市场平均收益率和无风险利率之间的差额。采用中国证券市场指数测算市场风险溢价，计算公式为：

中国市场风险溢价=中国股票市场平均收益率-中国无风险收益率

其中，中国股票市场平均收益率以沪深 300 指数月数据为基础，时间跨度从指数发布之日(2005 年 4 月 8 日)起至评估基准日止，数据来源于 Wind 资讯行情数据库。

2025 年 12 月 31 日的中国市场风险溢价 MRP=6.14%。

a/贝塔系数 β_L 的确定

①计算公式

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_U ：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/E：被评估单位的目标资本结构。

②被评估单位无财务杠杆 β_U 的确定

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统选取可比上市公司，选取过程如下：

可比上市公司是指在企业的主营业务、盈利能力、发展能力等方面与目标公司具有较强可比性的公司，通常在同一行业中进行选取。本次评估，首先我们通过 WIND 资讯选取 WIND2024 行业类-WIND 公用事业-WIND 公用事业 II -WIND

电力-WIND 新能源发电业者分类下的 23 家同行业公司如下：龙源电力、立新能源、节能风电、中闽能源、银星能源、江苏新能等，进而分析对比各家可比公司与标的公司主营产品类型、资产规模、营收规模等参数是否可比，选取主营业务可比（主营业务为风力发电，业务占比超 80%）、上市时间超过 3 年、总资产小于 3000 亿元、营业收入小于 500 亿元、 $0<ROE<10\%$ 的上市公司龙源电力、节能风电、中闽能源、银星能源、江苏新能作为可比上市公司。

可比上市公司一览表							
选择标准：主营业务可比，上市时间超过3年，总资产<3000亿元，营业收入<500亿元， $0<ROE<10\%$							
[除百分比及特殊说明外，数字单位为10,000CNY]							2024/12/31
证券代码	证券简称	上市时间	主营收入构成(按产品)	总资产	营业收入	ROE(%)	
001289.SZ	龙源电力	2022-01-24	电力产品:91.21%;煤炭收入:5.24%;其他收入:2.15%;热力产品:1.41%	25,710,620.00	3,706,965.00	7.93	
601016.SH	节能风电	2014-09-29	电力销售:98.15%;绿色电力证书收入:1.5%;其他业务:0.35%	4,406,567.00	502,698.00	7.61	
600163.SH	中闽能源	1998-06-02	风电:96.16%;其他业务:1.61%;生物质发电:1.16%;光伏发电:1.06%	1,168,237.00	174,121.00	9.59	
000862.SZ	银星能源	1998-09-15	新能源发电:97.25%;风机:1.42%;其他业务:1.21%;提供劳务:0.12%	930,241.00	126,565.00	1.27	
603693.SH	江苏新能	2018-07-03	风电:84.7%;太阳能发电:8.43%;供水:4.64%;储能:1.58%;其他业	1,762,375.00	209,909.00	5.78	

评估人员查询得到上述 5 家可比上市公司的 β_L 值(起始交易日期：2023 年 1 月 1 日；截至交易日期：2025 年 12 月 31 日)，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的 β_U 取平均值 0.5242 作为被评估单位的 β_U 值。则若羌公司具有财务杠杆的 β_L 值为：

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] = 0.5242 \times [1 + (1 - t) \times D/E]$$

(3)评估单位资本结构 D/E 的确定

Wacc 计算公式中的债务和权益必须使用市场价值，而估值的目的就是估算出该公司权益的市场价值，这产生了循环引用问题。本次估值采用自身变动资本结构确定资本结构。

(4) β_L 计算结果

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

(5)企业特定风险调整系数的确定

①企业规模

截至评估基准日，若羌公司总资产约为 409,577.30 万元，资产规模较大。

②企业所处发展阶段

截至评估基准日，若羌县若羌河 100 万风电及配套储能项目于 2025 年 9 月 19 日起正式转入商业运营，同步完成全容量并网，运营期为 20 年。全场风机 240h 试运行于 2025 年 12 月 20 日完成，并签订预验收证书，风机进入质保期，周期为 5 年。

③市场竞争风险

目前风力发电市场是一个充满活力和潜力的领域,同时作为若羌县风力发电的示范项目,竞争优势较大。

④公司内部管理及控制机制

若羌公司属于大型国有企业下属公司,公司内部管理及控制机制较好。

⑤企业经营规模

若羌县若羌河 100 万风电及配套储能项目规模目前在若羌县内排前列,企业经营规模较大。

⑥对主要客户及供应商的依赖

主要客户为国家电网,主要供应商为江苏林洋智维技术有限公司等,依赖性较高。

⑦法律、环保等方面的风险

若羌公司主营风电项目,是国家支持的新能源项目,较少涉及环境问题,该方面风险较小。

综合考虑上述因素,我们将本次评估中的个别风险报酬率确定为 1.00%。

(6)折现率计算结果

①计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式,计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

③ 计算加权平均资本成本

根据评估基准日若羌公司付息债务的加权平均年利率,将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式,计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E}$$

经测算,折现率介于 5.13%-6.07%。

(八)经营性业务价值的估算及分析过程

若羌公司管理层对未来收益进行了预测,并保证其合理性、合法性、完整性,资产评估师对其进行了必要的分析、判断和调整,与相关当事人讨论了未来各种可能性,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景,分析了未来收益

预测资料与评估目的及评估假设的适用性,关注了未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性,在合理确定评估假设的基础上,形成了未来收益预测。

预测范围和对象:根据前述之若羌公司资产配置情况,财务预测范围为核心资产涉及的若羌公司的风力发电业务,并以基于若羌公司的会计报表为预测对象。

收益预测基准:本次评估收益预测是若羌公司根据已经中国注册会计师审计的公司 2025 年 12 月 31 日的会计报表,以企业管理层盈利预测为基础,遵循我国现行的有关法律、法规的规定,根据国家宏观政策,研究了被评估单位行业市场的现状与前景,分析了公司的优势与劣势,尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力,并依据公司战略规划,经过综合分析研究编制的。本收益预测由若羌公司提供,评估人员对被评估单位提供的企业未来收益预测进行了必要的分析、判断和调整,在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设,形成如下未来收益预测。

1、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益,根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等,本次评估将企业的收益期限确定为有限期限。

风力发电项目服务年限为全容量转商用之日起运营 20 年,本次评估确定收益期自 2026 年 1 月~2045 年 9 月,即收益期为 19.75 年。

2、营业收入

(1)主营业务收入

主营业务为风力发电形成的主营收入。

根据被评估企业提供的《若羌项目产量分析》材料,紧邻若羌项目场址一南部有一座 80 米高度测风塔,编号 1699#,测风设备为美国 NRG 型记录仪,该仪器经过美国 TOTECH 标定。场区及测风塔均位于戈壁滩,地势平坦,测风塔有较好的代表性。经分析论证,若羌县若羌河 100 万风电及配套储能项目装机容量为 1002.3MW,风电场折减系数 82.57%的情况下,年发电量 245602 万千瓦时,年等效满负荷小时数为 2450.38 小时。

若羌项目消纳情况:2025 年若羌风电项目实际限电率为 14.45%。新能源大规模集中并网后,新能源装机占比将远超常规能源占比,受新能源外送及就地消纳影响,新能源限电率将进一步加剧。

2026-2027 年巴州地区新能源电站集中并网,2027 年南疆 750KV 环网运行稳定,巴州电网消纳负荷增加,2026-2027 年若羌项目限电率预计保持在 30%的水平;2028 年疆电入川渝线路的建成,缓解若羌区域限电压力,2028-2029 年若

羌项目限电率预计保持在 20%的水平；2030 年若羌-湖南通道建成，进一步缓解若羌区域限电压力，2030-2035 年若羌项目限电率预计保持在 15%的水平；2036-2040 年，预计若羌项目限电率维持在 10%的水平；2041-2045 年 9 月，预计若羌项目限电率维持在 5%的水平。

若羌项目 2026 年全年平均电价预计为 0.198 元/千瓦时(含税)，预测明细数据如下：

同阳风电场2026年电价预测																	
月份	预计上网电量 (不含现货交易量)	机制电量	机制电价	中长期交易 电量(年度)	中长期年度交易电 价	中长期交易 电量(月度)	中长期月度交易电 价	外送电量	外送交易 价格	综合交易 电价	两个细则 费用	电采暖费 用	辅助服务 费用	预计结算 电价(含税)	预计结算 电价(不含税)	全年电费 收入(含税)	全年电费 收入(不含税)
1月	82116	41058	0.262	26272	0.184	14786	0.250	0	0	0.235	-0.01	-0.007	-0.01	0.243	0.215	19928	17636
2月	65774	32887	0.262	25741	0.184	5936	0.245	1210	0.187	0.229	-0.01	-0.007	-0.01	0.172	0.152	11301	10001
3月	99800	49900	0.262	24775	0.184	23840	0.230	1285	0.211	0.234	-0.01	-0.007	-0.01	0.201	0.178	20060	17752
4月	166133	83067	0.262	38695	0.184	40978	0.170	3394	0.224	0.220	-0.01	-0.007	-0.01	0.193	0.171	32124	28428
5月	169625	84812	0.262	38719	0.184	37347	0.160	8746	0.186	0.218	-0.01	-0.007	-0.01	0.191	0.169	32364	28641
6月	159005	79502	0.262	39051	0.184	38448	0.160	2004	0.254	0.218	-0.01	-0.007	-0.01	0.191	0.169	30383	26888
7月	150058	75029	0.262	39798	0.184	34481	0.160	750	0.290	0.218	-0.01	-0.007	-0.01	0.191	0.169	28663	25366
8月	165188	82594	0.262	38885	0.184	42994	0.160	715	0.290	0.217	-0.01	-0.007	-0.01	0.190	0.168	31421	27806
9月	158932	79466	0.262	38785	0.184	35919	0.160	4763	0.272	0.220	-0.01	-0.007	-0.01	0.193	0.171	30709	27176
10月	127728	63864	0.262	28971	0.184	34390	0.230	502	0.094	0.235	-0.01	-0.007	-0.01	0.208	0.184	26571	23514
11月	110925	55463	0.262	27479	0.184	27983	0.245	0	0	0.238	-0.01	-0.007	-0.01	0.211	0.187	23448	20751
12月	92886	46443	0.262	28952	0.184	17491	0.250	0	0	0.235	-0.01	-0.007	-0.01	0.208	0.184	19360	17133
合计	1548169	774085	0.262	396123	0.184	354593	0.194	23369	0.221	0.226	-0.01	-0.007	-0.01	0.198	0.175	306334	271092

注：综合交易电价为机制电量、中长期交易电量和外送交易电量加权价格。预计结算电价为综合交易电价减去两个细则费用后的价格。同阳风电场所有电价主要通过中长期交易完成。

注：综合交易电价为机制电量、中长期交易电量和外送交易电量加权价格。预计结算电价为综合交易电价减去两个细则费用、辅助服务费用后的价格。同阳风电所有电价主要通过中长期交易完成。

其中，年度中长期交易电量/电价、外送电量/电价根据北京电力交易中心电力交易平台合同查询的正式出清结果分类计算得出；月度中长期交易电价按照现货市场 288 点预估的电价进行的测算；风电现货交易未在以上电价预测表中考虑，主要系全年 288 点风电预估电量无法较为准确预测，本次评估按照预估限电率预测上网电量。

(2)其他业务收入

其他业务包括通道租赁收入、同阳北升压站运维收入、绿证销售收入。

通道租赁收入已与华电若羌新能源有限公司签订《同阳北 220kV 升压汇集站投资分摊协议》，预计 2026 年签署通道租赁合同，并于 2026 年一次性收取合同金额 8,000.00 万元（含税），运营期 20 年内递延确认收入。

若羌公司与华电若羌新能源有限公司签订《同阳北 220kV 升压汇集站运行维护服务协议》，华电若羌新能源有限公司每年向若羌公司支付 20 万元（含税）运维费，合同期限为 20 年。

为响应国家“碳达峰、碳中和”政策，若羌公司预计每年可划转绿色电力证书（简称：绿证）至客户单位。参考 2026 年 1 月若羌公司与客户签订的《绿色电力证书采购合同》，采购含税单价为 6.10 元/张，预测期若羌公司每年可根据 50% 上网电量(不含机制电量)来实现绿证销售收入。

根据以上各收入要素的预测分析，预测营业收入，营业收入明细如下表：

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
总装机容量	万 kW	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23
年等效满负荷小时数	小时	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38
平均限电率	%	30.00%	30.00%	20.00%	20.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
上网电量	万 kwh	171,921.40	171,921.40	196,481.60	196,481.60	208,761.70	208,761.70	208,761.70	208,761.70	208,761.70	208,761.70
平均电价	元/kwh	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752
售电收入	万元	30,124.28	30,124.28	34,427.75	34,427.75	36,579.48	36,579.48	36,579.48	36,579.48	36,579.48	36,579.48
其他业务收入	万元	867.53	867.53	938.20	938.20	973.53	973.53	973.53	973.53	973.53	973.53
营业收入合计	万元	30,991.81	30,991.81	35,365.95	35,365.95	37,553.02	37,553.02	37,553.02	37,553.02	37,553.02	37,553.02

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月
总装机容量	万 kW	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23
年等效满负荷小时数	小时	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38	2,450.38	1,837.79
平均限电率	%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
上网电量	万 kwh	221,041.80	221,041.80	221,041.80	221,041.80	221,041.80	233,321.90	233,321.90	233,321.90	233,321.90	174,991.43
平均电价	元/kwh	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752	0.1752
售电收入	万元	38,731.22	38,731.22	38,731.22	38,731.22	38,731.22	40,882.95	40,882.95	40,882.95	40,882.95	30,662.21
其他业务收入	万元	1,008.87	1,008.87	1,008.87	1,008.87	1,008.87	1,044.20	1,044.20	1,044.20	1,044.20	876.36
营业收入合计	万元	39,740.08	39,740.08	39,740.08	39,740.08	39,740.08	41,927.15	41,927.15	41,927.15	41,927.15	31,538.58

3、营业成本

若羌项目主营业务成本主要为：材料费、修理费、保险费、委托运营费和其他费用。本次材料费、修理费和其他费用参考清洁能源《生产成本标准定额(试行)》(蜀道洁能[2025]317 号)进行预测，具体如下：

(1)材料费

参考清洁能源《生产成本标准定额(试行)》：材料费基础定额 10 万元/万 kW(含税)；质保期内 30%定额，出质保期 5 年内 100%定额，出质保期 5-10 年(含)110%定额，出质保期 10 年以上 120%定额；总装机 30 万 kW 以上调整系数 90%；所属二类风资源区调整系数 110%。

(2)修理费

参考清洁能源《生产成本标准定额(试行)》：修理费基础定额 30 万元/万 kW(含税)；质保期内 30%定额，出质保期 5 年内 100%定额，出质保期 5-10 年(含)110%定额，出质保期 10 年以上 120%定额；总装机 30 万 kW 以上调整系数 50%；所属二类风资源区调整系数 110%。

(3)保险费

保险费是指项目运行期的固定资产保险。保险费取固定资产原值的 0.1%。

(4)委托运营费

根据若羌公司 2026 年 3 月与江苏林洋智维技术有限公司签订的《若羌县若羌河 100 万千瓦风电及配套储能项目运维技术服务协议》，2026-2028 年委托运营费为 828.59 万元/年(含税)；考虑到五年质保期内风机维护和日常消缺检修均有厂家负责，当前委托运营合同到期后可能有一定上涨，因此预计 2029-2030 年委托运营费为 900 万元/年(含税)；五年质保期后风机维护和日常消缺检修将由运营单位负责，维护人员增加预计费用增加至 1500 万元/年(含税)，以后每 5 年增加 100 万元(含税)。

(5)折旧摊销费

折旧和摊销涉及存量以及预测期转固的固定资产折旧、使用权资产折旧、土地使用权摊销，依据若羌公司各类固定资产、使用权资产的折旧政策和土地使用权的摊销政策进行预测。

(6)其他费用

参考清洁能源《生产成本标准定额(试行)》：其他费用基础定额(与容量相关)14 万元/万 kW；总装机 30 万 kW 以上调整系数 40%；投产年限调整系数(前 5 年 100%，5-10 年 110%，10 年以上 120%)；运营期前 5 年风机由厂家质保，5 年后每年考虑 50 名人员费用(车辆使用费等，3.5 万元/人)。

根据以上各成本要素的支出情况，预测营业成本，营业成本明细如下表：

项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
折旧费	万元	17,121.97	17,121.97	17,121.97	17,121.97	17,121.97	17,121.97	17,121.97	17,121.97	17,121.97	17,121.97
摊销费	万元	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65
修理费	万元	468.06	468.06	468.06	468.06	468.06	1,560.18	1,560.18	1,560.18	1,560.18	1,560.18
材料费	万元	263.44	263.44	263.44	263.44	263.44	878.12	878.12	878.12	878.12	878.12
运行保险费	万元	363.91	363.91	363.91	363.91	363.91	363.91	363.91	363.91	363.91	363.91
委托运营费	万元	781.69	781.69	781.69	849.06	849.06	1,415.09	1,415.09	1,415.09	1,415.09	1,415.09
其他费用	万元	561.29	561.29	561.29	561.29	561.29	792.42	792.42	792.42	792.42	792.42
营业成本合计	万元	19,639.00	19,639.00	19,639.00	19,706.37	19,706.37	22,210.35	22,210.35	22,210.35	22,210.35	22,210.35

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月
折旧费	万元	17,554.22	17,554.22	17,554.22	17,554.22	17,554.22	17,554.22	17,554.22	17,554.22	17,554.22	13,135.73
摊销费	万元	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	58.83
修理费	万元	1,716.20	1,716.20	1,716.20	1,716.20	1,716.20	1,872.22	1,872.22	1,872.22	1,872.22	1,404.17
材料费	万元	965.93	965.93	965.93	965.93	965.93	1,053.75	1,053.75	1,053.75	1,053.75	790.31
运行保险费	万元	363.91	363.91	363.91	363.91	363.91	363.91	363.91	363.91	363.91	272.93
委托运营费	万元	1,509.43	1,509.43	1,509.43	1,509.43	1,509.43	1,603.77	1,603.77	1,603.77	1,603.77	1,202.83
其他费用	万元	848.55	848.55	848.55	848.55	848.55	848.55	848.55	848.55	848.55	636.41
营业成本合计	万元	23,036.89	23,036.89	23,036.89	23,036.89	23,036.89	23,375.06	23,375.06	23,375.06	23,375.06	17,501.20

4、税金及附加

若羌公司涉及的税费有增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、印花税等。根据相关税收法律法规、优惠政策等预测税金及附加。预测结果如下：

项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,057.27
城市维护建设税	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	202.86
教育费附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	121.72
地方教育费附加	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	81.15
房产税	万元	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64
印花税	万元	10.12	10.12	11.43	11.45	12.10	12.79	12.79	12.79	12.79	12.79
税金及附加合计	万元	27.75	27.75	29.07	29.09	29.74	30.42	30.42	30.42	30.42	436.15

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月
增值税	万元	3,591.47	4,774.47	4,774.47	4,774.47	4,772.67	5,029.88	5,029.88	5,029.88	5,029.88	7,530.66
城市维护建设税	万元	179.57	238.72	238.72	238.72	238.63	251.49	251.49	251.49	251.49	376.53
教育费附加	万元	107.74	143.23	143.23	143.23	143.18	150.90	150.90	150.90	150.90	225.92
地方教育费附加	万元	71.83	95.49	95.49	95.49	95.45	100.60	100.60	100.60	100.60	150.61
房产税	万元	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64	17.64
印花税	万元	13.54	13.54	13.54	13.54	13.54	14.30	14.30	14.30	14.30	10.75
税金及附加合计	万元	390.33	508.63	508.63	508.63	508.45	534.93	534.93	534.93	534.93	781.46

5、销售费用

销售费用主要为销售人员薪酬、办公费、差旅费、车辆使用费及其他费用，若羌公司配置 8 名销售人员(2026 年新增 1 人)。根据若羌公司与吐鲁番恒晟电力开发有限公司签订的《委托管理协议》，吐鲁番恒晟电力开发有限公司委托若羌公司负责吐鲁番 100 万千瓦光伏+光热一体化项目的运营托管，包括但不限于对托管项目的日常协调管理、运营监督考核、相关资料管理等，吐鲁番恒晟电力开发有限公司每年向若羌公司支付委托管理费，委托管理费用分为五部分，分别为日常经营管理费、成本控制管理费、安全控制管理费、财务管控费、合规经营管理费，上述五部分费用均按若羌公司实际发生额的 50%结算。故本次评估按照市场营销部预算费用的 50%预测若羌公司的销售费用。销售费用预测结果如下：

项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
职工薪酬	万元	156.50	156.50	156.50	156.50	156.50	156.50	156.50	156.50	156.50	156.50
办公费	万元	8.25	8.25	8.25	8.25	8.25	8.25	8.25	8.25	8.25	8.25
差旅费	万元	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25
车辆使用费	万元	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
其他	万元	19.63	19.63	19.63	19.63	19.63	19.63	19.63	19.63	19.63	19.63
销售费用合计	万元	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月
职工薪酬	万元	156.50	156.50	156.50	156.50	156.50	156.50	156.50	156.50	156.50	117.05
办公费	万元	8.25	8.25	8.25	8.25	8.25	8.25	8.25	8.25	8.25	6.17
差旅费	万元	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	4.67
车辆使用费	万元	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	2.24
其他	万元	19.63	19.63	19.63	19.63	19.63	19.63	19.63	19.63	19.63	14.68
销售费用合计	万元	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	144.82

6、管理费用

管理费用主要为管理人员薪酬、办公费、差旅费、场地租赁费、折旧费及其他费用，若羌公司配置 42 名管理人员。根据若羌公司与吐鲁番恒晟电力开发有限公司签订的《委托管理协议》，吐鲁番恒晟电力开发有限公司委托若羌公司负责吐鲁番 100 万千瓦光伏+光热一体化项目的运营托管，包括但不限于对托管项目的日常协调管理、运营监督考核、相关资料管理等，吐鲁番恒晟电力开发有限公司每年向若羌公司支付委托管理费，委托管理费用分为五部分，分别为日常经营管理费、成本控制管理费、安全控制管理费、财务管控费、合规经营管理费，上述五部分费用均按若羌公司实际发生额的 50% 结算。故本次评估按照公司管理部门预算费用的 50% 预测若羌公司的管理费用(折旧除外)，折旧费依据电子设备的折旧政策进行预测。管理费用预测结果如下：

项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
折旧	万元	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63
职工薪酬	万元	821.73	821.73	821.73	821.73	821.73	821.73	821.73	821.73	821.73	821.73
办公费用	万元	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50
差旅费	万元	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40
场地租赁费	万元	55.05	55.05	55.05	55.05	55.05	55.05	55.05	55.05	55.05	55.05
其他	万元	142.23	142.23	142.23	142.23	142.23	142.23	142.23	142.23	142.23	142.23
管理费用合计	万元	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月
折旧	万元	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	1.97
职工薪酬	万元	821.73	821.73	821.73	821.73	821.73	821.73	821.73	821.73	821.73	614.61
办公费用	万元	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	17.58
差旅费	万元	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	50.40	37.70
场地租赁费	万元	55.05	55.05	55.05	55.05	55.05	55.05	55.05	55.05	55.05	41.17
其他	万元	142.23	142.23	142.23	142.23	142.23	142.23	142.23	142.23	142.23	106.38
管理费用合计	万元	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	819.40

7、财务费用

财务费用主要为净利息费用，净利息费用就是利息费用减利息收入。

利息收入主要来自公司可存放在银行的货币资金。

当年利息收入=经营性货币资金×相应利率(活期存款利率)。

8、所得税费用

所得税预测应在会计利润的基础上，按税法考虑纳税调整，得到应纳税所得额，在应纳税所得额的基础上乘以所得税率得到当期所得税。

根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部税务总局国家发展改革委公告 2020 年第 23 号)，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业。若羌公司风力发电场建设及运营符合产业目录要求，因此减按 15% 的税率征收企业所得税，本次评估假设西部大开发企业所得税政策到期仍能延续。

根据《国家税务总局关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》(国税发(2009)80 号)，从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得，享受定期减免企业所得税的优惠政策(以下简称“三免三减半”)。若羌公司风力发电场建设及运营符合《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》，自 2025 年起享受企业所得税“三免三减半”。

9、营运资金

从企业生产经营角度，营运资金是指企业维持正常的生产经营活动所需占用的必要资产；从会计角度，营运资金是指流动资产减非付息流动负债。本次评估时通过分析公司的历史财务数据，结合对未来成本的预测对企业的各项付现成本进行测算，进而对预测期内的营运资金的增加额进行测算。

营运资金增加额=本期营运资金-期初营运资金

其中营运资金=营运流动资产-营业流动负债

最佳现金余额参考企业现金需求额进行预测，预计周转率为 12；

应收票据及应收账款期末额=营业收入/应收票据及应收账款周转率

应收票据及应收账款周转率参考电费月结，预计周转率为 12；

应付票据及应付账款期末额=营业成本(不含折旧摊销)/应付票据及应付账款周转率

应付票据及应付账款周转率参考成本费用月结，预计周转率为 12；

合同负债按照 20 年分摊通道租赁收入进行预测；

应付职工薪酬基于职工薪酬预测数据预测，应交税费基于税金及附加、所得税费用预测数据预测。

10、折旧预测

本次评估根据现有的固定资产规模、固定资产状况以及企业执行的折旧政策,预测未来年度固定资产折旧金额。

固定资产,包括机器设备、运输设备和电子设备,采用 BASE 法则预测:

固定资产期末额(E)

$$\begin{aligned} &= \text{固定资产期初额(B)} + \text{固定资产购建} - \text{资本化维护性支出(A}_1\text{)} \\ &+ \text{固定资产购建} - \text{直接新增固定资产(A}_2\text{)} \\ &+ \text{在建工程转入固定资产(A}_3\text{)} - \text{新增固定资产产生的折旧(S}_1\text{)} \\ &- \text{存量固定资产折旧(S}_2\text{)} \end{aligned}$$

11、摊销预测

本次评估根据现有的无形资产规模、无形资产状况以及企业执行的摊销政策,预测未来年度无形资产摊销金额。

无形资产为土地使用权,摊销年限为 50 年,采用 BASE 法则预测:

无形资产期末额(E)

$$\begin{aligned} &= \text{无形资产期初额(B)} + \text{无形资产购建} - \text{直接新增无形资产(A}_1\text{)} \\ &+ \text{研发支出资本化转入无形资产(A}_2\text{)} \\ &- \text{新增无形资产产生的摊销(S}_1\text{)} + \text{存量无形资产摊销(S}_2\text{)} \end{aligned}$$

12、使用权资产折旧预测

使用权资产,包括租赁土地,按照使用权资产折旧政策进行预测。

13、资本性支出预测

资本性支出包括维持和更新资本性支出。预测期维持更新资本性支出按照固定资产的经济寿命年限计算。

14、付息债务

付息债务即融资性负债。包括:长期借款(含一年内到期)和租赁负债。采用 BASE 法则:

$$\text{付息债务期末额(E)} = \text{付息债务期初额(B)} + \text{债务发行(A)} - \text{债务偿还(S)}$$

长期债务主要系公司因固定资产购建等资本性支出而产生的长期债务融资需求。

预测债务的净变化及期末余额时,主要根据还款计划进行预测。

15、股本、其他权益工具和资本公积

股本和资本公积主要受到股权融资的影响,根据评估目的,财务预测不考虑未来股权融资。

16、资产回收价值预测

资产处置收益主要包含若羌公司在预测期末对营运资金的回收,对机器设备、电子设备、土地使用权残值的回收。

17、企业自由现金流量表的编制

经实施以上分析预测,我们对企业自由现金流进行预测,具体结果见下表:

项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	万元	30,991.81	30,991.81	35,365.95	35,365.95	37,553.02	37,553.02	37,553.02	37,553.02	37,553.02	37,553.02
营业成本	万元	19,639.00	19,639.00	19,639.00	19,706.37	19,706.37	22,210.35	22,210.35	22,210.35	22,210.35	22,210.35
税金及附加	万元	27.75	27.75	29.07	29.09	29.74	30.42	30.42	30.42	30.42	436.15
销售费用	万元	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63
管理费用	万元	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54
财务费用	万元	7,255.15	6,872.96	6,414.96	5,875.48	5,355.50	4,831.45	4,305.41	3,755.43	3,369.83	2,984.84
营业利润	万元	2,780.75	3,162.94	7,993.76	8,465.85	11,172.25	9,191.63	9,717.67	10,267.65	10,653.25	10,632.52
利润总额	万元	2,780.75	3,162.94	7,993.76	8,465.85	11,172.25	9,191.63	9,717.67	10,267.65	10,653.25	10,632.52
所得税	万元	0.00	0.00	599.53	634.94	837.92	1,378.74	1,457.65	1,540.15	1,597.99	1,594.88
净利润	万元	2,780.75	3,162.94	7,394.22	7,830.91	10,334.33	7,812.88	8,260.02	8,727.51	9,055.26	9,037.64
税后利息费用	万元	7,255.41	6,873.41	5,934.25	5,435.23	4,954.23	4,107.13	3,660.03	3,192.53	2,864.76	2,537.51
息前税后利润 EBIAT	万元	10,036.15	10,036.34	13,328.48	13,266.14	15,288.56	11,920.02	11,920.06	11,920.04	11,920.03	11,575.15
营运资金的追加	万元	495.57	(3,534.83)	(3,840.25)	(4,113.49)	(4,237.58)	(4,298.89)	(4,222.07)	(4,224.66)	(4,206.85)	(475.68)
长期经营性资产的追加	万元	(17,203.26)	(17,203.26)	(17,203.26)	(17,203.26)	(17,189.39)	(17,203.26)	(17,203.26)	(17,203.26)	(17,203.26)	(17,189.39)
其中: 折旧	万元	17,124.60	17,124.60	17,124.60	17,124.60	17,124.60	17,124.60	17,124.60	17,124.60	17,124.60	17,124.60
摊销	万元	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65
资本性支出	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	13.87	0.00	0.00	0.00	0.00	13.87
折旧+摊销+资本性支出	万元	17,203.26	17,203.26	17,203.26	17,203.26	17,189.39	17,203.26	17,203.26	17,203.26	17,203.26	17,189.39
长期经营性负债的变化	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无杠杆自由现金流	万元	26,743.84	30,774.43	34,371.99	34,582.89	36,715.53	33,422.16	33,345.38	33,347.96	33,330.13	29,240.22

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-9 月
营业收入	万元	39,740.08	39,740.08	39,740.08	39,740.08	39,740.08	41,927.15	41,927.15	41,927.15	41,927.15	31,538.58
营业成本	万元	23,036.89	23,036.89	23,036.89	23,036.89	23,036.89	23,375.06	23,375.06	23,375.06	23,375.06	17,501.20
税金及附加	万元	390.33	508.63	508.63	508.63	508.45	534.93	534.93	534.93	534.93	781.46
销售费用	万元	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	193.63	144.82
管理费用	万元	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	1,095.54	819.40
财务费用	万元	2,457.84	1,933.84	1,414.86	896.57	462.58	16.59	(0.42)	(0.42)	(0.42)	(0.24)
营业利润	万元	12,565.86	12,971.56	13,490.54	14,008.83	14,442.99	16,711.41	16,728.42	16,728.42	16,728.42	12,291.94
利润总额	万元	12,565.86	12,971.56	13,490.54	14,008.83	14,442.99	16,711.41	16,728.42	16,728.42	16,728.42	12,291.94
所得税	万元	1,884.88	1,945.73	2,023.58	2,101.32	2,166.45	2,506.71	2,509.26	2,509.26	2,509.26	1,691.54
净利润	万元	10,680.98	11,025.82	11,466.96	11,907.51	12,276.55	14,204.70	14,219.15	14,219.15	14,219.15	10,600.40
税后利息费用	万元	2,089.56	1,644.16	1,203.01	762.45	393.55	14.45	0.00	0.00	0.00	0.00

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

息前税后利润 EBIAT	万元	12,770.55	12,669.99	12,669.97	12,669.96	12,670.10	14,219.15	14,219.15	14,219.15	14,219.15	10,600.40
营运资金的追加	万元	446.78	201.59	297.76	297.83	307.11	420.93	352.14	353.98	353.98	(223.73)
长期经营性资产的追加	万元	(8,535.51)	(17,635.51)	(17,635.51)	(17,635.51)	(17,621.64)	(17,635.51)	(17,635.51)	(17,635.51)	(17,611.69)	(13,196.52)
其中：折旧	万元	17,556.85	17,556.85	17,556.85	17,556.85	17,556.85	17,556.85	17,556.85	17,556.85	17,556.85	13,137.70
摊销	万元	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	78.65	58.83
资本性支出	万元	9,100.00	0.00	0.00	0.00	13.87	0.00	0.00	0.00	23.82	0.00
折旧+摊销+资本性支出	万元	8,535.51	17,635.51	17,635.51	17,635.51	17,621.64	17,635.51	17,635.51	17,635.51	17,611.69	13,196.52
长期经营性负债的变化	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无杠杆自由现金流	万元	20,859.27	30,103.90	30,007.72	30,007.63	29,984.62	31,433.73	31,502.52	31,500.68	31,476.86	24,020.65

17、经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现,从而得出企业经营性资产价值为 394,909.82 万元。

(九)溢余资产及非经营性资产价值的估算及分析过程

1、溢余C1的分析及估算

根据前述之会计报表重构,重构后的溢余现金价值=2,178.19 万元。

2、非经营资产C2的分析及估算

根据各类非核心资产特点,采用适当的方法,对非核心资产(净额)的估值

$C_2=94.28$ 万元。明细如下:

单位: 万元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	备注
一	非经营性资产/负债			
1	应收账款	393.60	393.60	
2	其他应收款	5.99	5.99	
3	递延所得税资产	433.74	47.54	固定资产计提减值准备对应的递延所得税资产评估为 0
4	其他应付款	-81.93	-81.93	
5	一年内到期的非流动负债	-207.50	-207.50	
6	递延所得税负债	-62.98	-63.43	根据使用权资产账面原值确认递延所得税负债评估值
合计		480.93	94.28	

(十)收益法评估结果

1、企业整体价值计算

$$V=P+C_1+C_2$$

2、付息债务价值D的确定

以核实后的账面值确定评估值。

3、股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，公司的股东全部权益价值为：

$$E = V - D$$

$$= 87,585.38 \text{ 万元}$$

六、评估结论

(一)资产基础法初步评估结论

采用资产基础法评估，若羌公司资产账面值 409,577.30 万元、评估值 392,262.51 万元、减值率 4.23%；负债账面值 321,618.99 万元、评估值 321,618.99 万元、无增减值；股东全部权益账面值 87,958.31 万元、评估值 70,643.52 万元、减值率 19.69%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

被评估单位：若羌县同阳新能源有限公司

人民币万元

项目			账面值	评估值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产		44,747.44	44,747.44	-	-
2	非流动资产		364,829.86	347,515.07	-17,314.80	-4.75
		固定资产	360,162.77	342,781.72	-17,381.05	-4.83
		使用权资产	419.84	419.84	-	-
		无形资产	3,813.52	3,879.77	66.25	1.74
		递延所得税资产	433.74	433.74	-	-
3	资产总计		409,577.30	392,262.51	-17,314.80	-4.23
4	流动负债		28,219.12	28,219.12	-	-
5	非流动负债		293,399.87	293,399.87	-	-
6	负债合计		321,618.99	321,618.99	-	-
7	股东权益		87,958.31	70,643.52	-17,314.80	-19.69

(二)收益法初步评估结论

采用收益法评估，若羌公司股东全部权益账面值 87,958.31 万元、评估值 87,585.38 万元、减值率 0.42%。

(三)初步结论分析及最终评估结论

1、测算结果分析

两种方法测算结果相差 16,941.86 万元(差异率 23.98%)，主要原因：

两种评估方法考虑的角度不同,收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的,反映了企业各项资产的综合获利能力。而资产基础法为被评估单位在评估基准日各项可确认资产价值的累加。

企业价值的大小不完全是由构成企业的各单项要素资产的价值之和决定的,作为一个有机的整体,除单项要素资产能够产生价值以外,其合理的资源配置、管理、经验、经营形成的商誉等综合因素形成的各种无形资产也是企业价值不可忽略的组成部分,这是收益法评估的优势,也是资产基础法所无法完全覆盖的。若羌公司拥有良好的管理、优势的风力资源以及扶持的电价政策,采用收益法评估,则更能体现其企业价值,故本次评估最终采用收益法评估结论。

2、评估结论确定

基于上述分析,本次评估采用收益法测算结果为评估结论。

在满足评估假设条件下,若羌公司股东权益在评估基准日的市场价值为人民币 87,585.38 万元。

(四)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结论与账面价值比较变动情况

在满足评估假设条件,若羌公司股东全部权益账面值 87,958.31 万元、评估值 87,585.38 万元、减值率 0.42%。

2、评估结论与账面价值比较变动原因

本次对若羌公司股东全部权益价值的评估采用资产基础法和收益法两种方法评估,最终选取收益法测算结果作为评估结论。

减值原因系收益法测算结果与账面股东权益的内涵价值不同。账面股东权益系企业在遵循企业会计准则、会计政策和会计估计的前提下的会计核算结果,而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值。因新疆新能源电力外送通道有限,装机规模大于负荷需求,未来一段时间内新能源限电率将保持较高水平,导致收益法评估有所减值。

附件4：子公司——四川铁投康巴投资有限责任公司

一、子公司基本情况

(一)注册登记情况

名称：四川铁投康巴投资有限责任公司

(简称：铁投康巴)

住所：四川省甘孜藏族自治州康定市沿河西路7号

经营场所：四川省甘孜藏族自治州康定市沿河西路7号

法定代表人：王思程

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：10,000 万元人民币

实缴资本：10,000 万元人民币

成立日期：二〇一七年二月十三日

营业期限：二〇一七年二月十三日至长期

统一社会信用代码：91513300MA62TY4W8R

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；建设工程设计；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；供暖服务；建设工程施工。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：以自有资金从事投资活动；电力行业高效节能技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；发电技术服务；制冷、空调设备销售；家用电器销售；特种设备销售；机械电气设备销售；普通机械设备安装服务；家用电器安装服务；通用设备修理；机械设备销售；日用电器修理；电子产品销售；机械设备租赁；供冷服务；合同能源管理；太阳能热利用产品销售；气体、液体分离及纯净设备销售；第二类医疗器械销售；工程管理服务。(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)股东及股权结构

铁投康巴于2017年2月由四川省铁路产业投资集团有限责任公司、甘孜州生态能源投资开发有限责任公司共同出资设立，注册资本10,000.00万元人民币，成立时股权及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例%
四川省铁路产业投资集团有限责任公司	7,000.00	7,000.00	70.00%
甘孜州生态能源投资开发有限责任公司	3,000.00	3,000.00	30.00%
合计	10,000.00	10,000.00	100.00%

2020年5月，股东甘孜州生态能源投资开发有限责任公司更名为甘孜州能源发展集团有限公司。

2021年5月，四川省交通投资集团有限责任公司与四川省铁路产业投资集团有限责任公司合并设立蜀道投资集团有限责任公司，四川省铁路产业投资集团有限责任公司的资产由蜀道投资集团有限责任公司承继。

2024年12月，蜀道投资集团有限责任公司向四川蜀道清洁能源集团有限公司增资，以其持有康巴公司70%的股权作为出资额。

截至评估基准日，铁投康巴的各股东实收资本已出资到位，资本公积因时间性差异暂未出资到位，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

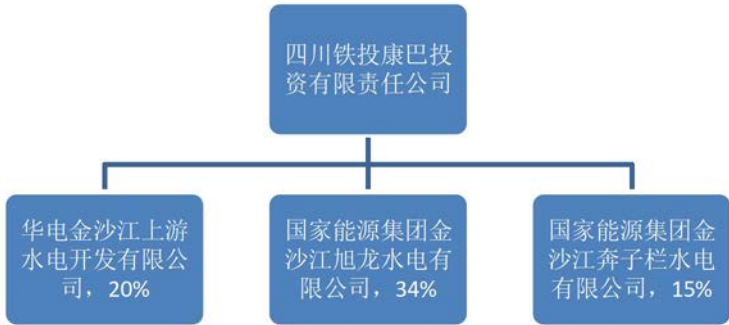
股东名称	认缴注册资本	实际出资额	股权比例
实收资本			
四川蜀道清洁能源集团有限公司	7,000.00	7,000.00	70.00%
甘孜州能源发展集团有限公司	3,000.00	3,000.00	30.00%
资本公积			
四川蜀道清洁能源集团有限公司		223,465.79	
甘孜州能源发展集团有限公司		79,748.73	
实收资本+资本公积			
四川蜀道清洁能源集团有限公司		230,465.79	73.58%
甘孜州能源发展集团有限公司		82,748.73	26.42%
合计		313,214.52	

(三)组织架构及资产结构

铁投康巴设立了股东会、董事会、监事会和经理层的法人治理结构，设置有综合管理部、财务环保部、安全管理部、业务管理部、项目管理部等职能部门。铁投康巴持有国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司15%股权、华电金沙江上游水电开发有限公司20%股权、国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司34%股权。

(四)主要业务

铁投康巴系为开发金沙江流域水电资源而成立的平台公司。除 3 个对外投资项目外，目前主要负责得荣县水利局委托《木拥大桥复建工程》代建项目，合同金额 6,656.90 万元，目前项目正在正常进行中。长期股权投资如下：



被投资单位主营业务情况：

华电金沙江上游水电开发有限公司(简称：华电金上公司)：主要开展风光水利资源投资与开发、电站运营业务。2025 年 10 月 22 日，国家能源局主要领导签发华电金上公司水风光一体化基地规划；10 月 24 日，公司正式取得水风光一体化基地规划印发文件。华电金上公司水电板块涉及岗托、波罗、叶巴滩、拉哇、巴塘、苏洼龙、昌波 7 级水电站，项目总装机 917.6 万千瓦。目前，苏洼龙于 2022 年投产发电，巴塘于 2025 年 7 月投产发电，叶巴滩、拉哇、昌波已开工建设，波罗项目已核准，将于 2030 年前陆续发电，岗托仍在开展前期工作；华电金上公司光伏板块涉及昂多 180 万千瓦、拉妥 80 万千瓦光伏项目，光伏厂区和送出线路施工完成，昂多光伏 1 号升压站已完成临调带电。昂多、拉妥光伏项目计划 2025 年底全面建成；华电金上公司风电板块拉妥风电装机 15 万千瓦，正在开展前期工作。

国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司(简称：旭龙公司)：主要开展水利资源投资与开发、电站运营业务。旭龙水电站为金沙江上游水电规划 13 个梯级的第 12 级电站，项目装机容量 240 万千瓦，平均年发电量 105.14 亿度，总投资 293.56 亿元，送电四川电网。项目于 2022 年 6 月核准，2023 年 11 月完成大江截流，计划 2029 年投产。

国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司(简称：奔子栏公司)：主要开展水利资源投资与开发、电站运营业务。奔子栏水电站为金沙江上游水电规划 13 个梯级的第 13 级电站，项目总装机容量 260 万千瓦，平均年发电量 104.03 亿度，送电云南电网。项目于 2025 年 7 月核准，预计 2027 年汛后截流，2032 年首台机组投产发电。

(五)过往财年财务及经营状况

人民币万元			
项目	2023A	2024A	2025A

项目	2023A	2024A	2025A
资产	238,884.38	289,830.86	333,082.84
负债	649.37	865.29	2,324.32
股东权益	238,235.01	288,965.57	330,758.52
营业收入	-	-	-
净利润	5,185.44	6,009.00	4,607.54

备注：数据摘自审计后的报表数据。

(六)会计政策及税项

1、铁投康巴执行财政部《企业会计准则》。

2、铁投康巴适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销项税扣除当期允许抵扣进项税额后的差额	13%、6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

(七)主要资产状况

铁投康巴为投资平台公司，主要资产为长期股权投资，包括对华电金沙江上游水电开发有限公司、国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司、国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司等联营企业投资。见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资性质	投资比例	实缴比例	账面值
1	华电金沙江上游水电开发有限公司	对联营企业投资	20%	18.62%	220,769.88
2	国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司	对联营企业投资	34%	34%	82,678.70
3	国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司	对联营企业投资	15%	15%	10,187.10
	合计				313,635.68

二、评估对象及评估范围

评估对象为铁投康巴的股东全部权益价值，涉及评估范围如下：

(一)表内资产、负债

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	19,447.16
2	非流动资产	313,635.68
	其中：长期股权投资	313,635.68
3	资产合计	333,082.84
4	流动负债	2,324.32
5	非流动负债	-
6	负债合计	2,324.32
7	股东权益	330,758.52

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，账面价值由天健会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计。

(二)表外资产、负债

无表外资产、负债。

三、评估方法

以持续经营为前提，采用资产基础法对铁投康巴的股东全部权益价值进行评估。

基于以下理由，不采用收益法评估：由于铁投康巴系平台公司，主要资产为少数股权投资，对被投资单位不具有控制权，未来收益难以合理预测，因此本次评估不适用于收益法。

基于以下理由，不采用市场法评估：资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业；且不存在足够数量的与目标公司相关行业、相关规模企业的股权交易案例，或虽有交易案例，但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

四、资产基础法评估技术说明

(一)货币资金

1、内容和账面金额

货币资金为银行存款，账面值人民币18,608.30万元。

2、核实情况

(1)查阅银行对账单、银行余额调节表的情况

评估人员获取并核对有关会计记录、银行对账单、银行余额调节表等资料，核对结果与账面余额一致。无未达账项。

(2)银行账户函证情况

评估人员获取了审计机构的基准日银行函证，函证结果与银行对账单一致。

3、评估方法

对本币银行存款，按核对无误后的账面价值作为评估价值。

4、评估结果

货币资金评估结果为人民币18,608.30万元，较账面值无增减值。

(二)应收及预付款项

1、主要业务内容和金额

(1)应收账款：系应收成都辰昱电器有限公司、四川贝澳斯科技有限公司的服务款，账面余额 484.03 万元，坏账准备 242.01 万元，账面价值 242.01 万元。

(2)预付款项：主要包括预付四川路桥桥梁工程有限责任公司的工程款、中国石油天然气股份有限公司四川成都天府新区华阳销售分公司油费、中国移动通信集团四川有限公司成都分公司通讯费等，账面余额 587.50 万元，坏账准备 0 万元，账面价值 587.50 万元。

2、核实情况

(1)应收账款

评估人员对应收账款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收账款，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证，并利用了审计机构的函证结果。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其可收回性。核实结果表明：

①能全额收回的应收账款0笔。

②已形成坏账的应收账款0笔。

③介于①和②之间的应收账款金额484.03万元，占100.00%，其中：

3年<aging≤4年，484.03万元，占100.00%；

(2)预付款项

评估人员对预付款项进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额预付款项，收集了其发生的合同、协议等重要

资料，抽查了有关会计凭证，并利用了审计机构的函证结果。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其能收回相应货物形成资产或权利的可能性。核实结果表明：

预付款项系预付的工程款、油费、通讯费等，未发现收货或接受劳务风险。

3、评估方法及评估结果

在核实无误的基础上，借助历史资料和调查了解的情况，具体分析欠款金额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法评估风险损失，以账面余额减去风险损失后的差额作为应收款项的评估值，计提的坏账准备按0值评估。

(1) 应收账款

金额单位：人民币万元

应收账款分类	余额	风险损失率	风险损失额
1、能全额收回的	0	0	0
2、已形成坏账的	0	0	0
3、可部分收回的			
3年<aging≤4年	484.03	50%	242.01
合计	484.03		242.01

应收账款余额484.03万元，风险损失额242.02万元，评估值242.01万元，较账面值无评估增减值。

(2) 预付款项

评估人员在查阅企业账簿、原始凭证、债权背景、账表核对和数额核实的基础上，根据所能收回的相应货物及根据所能接受的相应劳务形成资产或权利的价值确定预付款项的评估值。预付款项能够收回相应货物或接受相应劳务，按核实后的账面值为评估值。

预付款项账面值587.50万元、评估值587.50万元，较账面值无增减值。

(三) 其他流动资产

1、内容及账面金额

其他流动资产系可抵扣增值税进项税额，账面值9.35万元。

2、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策，查阅了相关会计凭证、纳税申报表，查验了应交税费的上期未交数、本期应交数、已交数和期末未交数。

账面余额与申报数一致。待抵扣增值税进项税为铁投康巴未来可享有的权益。

3、评估方法

以核实后的账面值作为评估值。

4、评估结果

其他流动资产评估值为9.35万元，较账面值无增减值。

(四)长期股权投资

1、内容及账面金额

长期股权投资为对华电金沙江上游水电开发有限公司、国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司、国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司等联营企业投资。见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资性质	投资比例	账面值
1	华电金沙江上游水电开发有限公司	对联营企业投资	20.00%	220,769.88
2	国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司	对联营企业投资	34.00%	82,678.70
3	国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司	对联营企业投资	15.00%	10,187.10
	合计			313,635.68

2、核实情况

资产评估专业人员对投资日期、投资合同(协议)、股权结构演变情况、出资证明书、被投资单位的验资报告、章程、经营状况等进行了查验。对联营企业的资产、负债、权益及经营状况等进行了清查核实。核实结果如下：

(1)联营企业——华电金沙江上游水电开发有限公司

①注册登记情况

名称：华电金沙江上游水电开发有限公司

(以下简称：华电金上公司)

统一社会信用代码：91510000789119884E

住所：成都市青羊区人民南路一段 97 号 5 栋现代之窗 9 楼 D 区 A 区

法定代表人：汪良

公司类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

注册资本：壹佰亿元整

注册时间：2006 年 6 月 5 日

营业期限：2006 年 6 月 5 日至 2056 年 6 月 4 日

经营范围：水利资源投资及开发；电站的运营管理；电力生产；水利水电工程技术咨询；商品批发与零售。(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股权结构及控制权情况

华电金上公司成立于 2006 年 6 月 5 日，铁投康巴于 2017 年 12 月签署首次增资协议，2022 年二次增资完成后注册资本达到 100.00 亿元，2025 年 9 月 29 日华电金上公司召开第二十五次股东会议，会议审议通过了增加公司注册资本金至 150.00 亿元的议案，由各股东按股比以货币形式同步出资，截至评估基准日，华电金上公司股权结构如下：

单位：亿元

序号	股东	认缴出资额	出资方式	认缴比例
1	中国华电集团公司	72.00	货币	48.00%
2	华电国际电力股份有限公司	18.00	货币	12.00%
3	四川铁投康巴投资有限责任公司	30.00	货币	20.00%
4	西藏开发投资集团有限公司	30.00	货币	20.00%
合计		150.00		100.00%

截至评估基准日，华电金上公司实收资本 113.40 亿元，铁投康巴实缴比例约为 18.62%。

③组织结构

华电金上公司设股东会，由股东直接行使权力，设党委，党委书记 1 名，设董事会，成员 7 人，4 名外部董事，3 名内部董事，设 1 名董事长，由中国华电集团委派，设总经理 1 名、总会计师 1 名、总法律顾问 1 名，设监事会，由 5 名监事组成。负责全公司的生产经营活动的策划和组织领导、协调、监督等工作。

④主要产品及服务

华电金上公司主要开展风光水利资源投资与开发、电站运营业务。2025 年 10 月 22 日，国家能源局主要领导签发华电金上公司水风光一体化基地规划；10 月 24 日，公司正式取得水风光一体化基地规划印发文件。华电金上公司水电板块涉及岗托、波罗、叶巴滩、拉哇、巴塘、苏洼龙、昌波 7 级水电站，项目总装机 917.6 万千瓦。目前，苏洼龙于 2022 年投产发电，巴塘于 2025 年 7 月投产发电，叶巴滩、拉哇、昌波已开工建设，波罗项目已核准，将于 2030 年前陆续发电，岗托仍在开展前期工作；华电金上公司光伏板块涉及昂多 180 万千瓦、拉妥

80 万千瓦光伏项目，光伏厂区和送出线路施工完成，昂多光伏 1 号升压站已完成临调带电。昂多、拉妥光伏项目计划 2025 年底全面建成；华电金上公司风电板块拉妥风电装机 15 万千瓦，正在开展前期工作。

⑤近三年资产、财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产合计	4,566,416.50	5,746,442.66	6,699,761.67
负债合计	3,716,545.25	4,675,731.10	5,451,934.78
股东权益	849,871.26	1,070,711.56	1,247,826.89
营业收入	103,976.38	112,091.16	128,762.61
净利润	28,731.28	34,606.10	33,407.26

备注：以上数据摘自联营企业提供的合并财务报表。

(2)联营企业——国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司

①注册登记情况

名称：国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司

(以下简称：旭龙公司)

统一社会信用代码：91513338MA65L2EA3H

住所：四川省甘孜藏族自治州得荣县松麦镇河西上街 8 号

法定代表人：唐毅

公司类型：有限责任公司(国有控股)

注册资本：肆拾亿元整

注册时间：2018 年 3 月 21 日

营业期限：2018 年 3 月 21 日至无固定期限

经营范围：水电项目的投资、建设、运营、管理、咨询和电力生产、销售(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股权结构及控制权情况

旭龙公司成立于 2018 年 3 月 21 日，铁投康巴于 2021 年 1 月签署增资协议，增资完成后注册资本达到 40.00 亿元，截至评估基准日，旭龙公司股权结构如下：

单位：亿元

序号	股东	认缴出资额	出资方式	认缴比例
1	国家能源投资集团有限责任公司	20.40	货币/审定前期费用	51.00%

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

2	云南省能源投资集团有限公司	6.00	货币	15.00%
3	四川铁投康巴投资有限责任公司	13.60	货币	34.00%
合计		40.00		100.00%

截至评估基准日，旭龙公司实收资本 24.58 亿元，铁投康巴实缴比例为 34.00%。

③组织结构

旭龙公司设股东会，由股东直接行使权力，设党委，党委书记 1 名，设董事会，设董事长 1 名，由国家能源投资集团有限责任公司委派，设总经理 1 名、总会计师 1 名，设监事会，由 5 名监事组成。负责全公司的生产经营活动的策划和组织领导、协调、监督等工作。

④主要产品及服务

旭龙公司主要开展水利资源投资与开发、电站运营业务。旭龙水电站为金沙江上游水电规划 13 个梯级的第 12 级电站，项目装机容量 240 万千瓦，平均年发电量 105.14 亿度，总投资 293.56 亿元，送电四川电网。项目于 2022 年 6 月核准，2023 年 11 月完成大江截流，计划 2029 年投产。

⑤近三年资产、财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产合计	459,674.58	661,625.07	858,244.10
负债合计	229,723.74	415,619.13	615,291.12
股东权益	229,950.84	246,005.94	242,952.98
营业收入	51.18	54.87	47.97
净利润	10.31	18.82	-3,052.96

备注：以上数据摘自联营企业提供的合并财务报表。

(3)联营企业——国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司

①注册登记情况

名称：国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司

(以下简称：奔子栏公司)

统一社会信用代码：91533422MA6N1B602P

住所：云南省迪庆藏族自治州德钦县升平镇南坪街 70 号

法定代表人：谭宝宝

公司类型：有限责任公司(国有控股)

注册资本：肆拾亿元整

注册时间：2018 年 3 月 19 日

营业期限：2018 年 3 月 19 日至无固定期限

经营范围：水电项目的投资、建设、运营、管理、咨询和电力生产、销售(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股权结构及控制权情况

奔子栏公司成立于 2018 年 3 月 19 日，铁投康巴于 2021 年 1 月签署增资协议，增资完成后注册资本达到 40.00 亿元，截至评估基准日，奔子栏公司股权结构如下：

单位：亿元

序号	股东	认缴出资额	出资方式	认缴比例
1	国家能源投资集团有限责任公司	20.40	货币/审定前期费用	51.00%
2	四川铁投康巴投资有限责任公司	6.00	货币	15.00%
3	云南省能源投资集团有限公司	13.60	货币	34.00%
合计		40.00		100.00%

截至评估基准日，奔子栏公司实收资本 6.78 亿元，铁投康巴实缴比例为 15%。

④ 组织结构

奔子栏公司设股东会，由股东直接行使权利，设党委，党委书记 1 名，设董事会，设董事长 1 名，由国家能源投资集团有限责任公司委派，设总经理 1 名、总会计师 1 名，设监事会，由 5 名监事组成。负责全公司的生产经营活动的策划和组织领导、协调、监督等工作。

④ 主要产品及服务

奔子栏公司主要开展水利资源投资与开发、电站运营业务。奔子栏水电站为金沙江上游水电规划 13 个梯级的第 13 级电站，项目总装机容量 260 万千瓦，平均年发电量 104.03 亿度，送电云南电网。项目预计于 2025 年 7 月核准，2027 年汛后截流，2032 年首台机组投产发电。

⑤近年资产、财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产合计	41,150.65	66,112.21	97,479.73
负债合计	349.40	288.20	29,519.12
股东权益	50706.41	65,824.01	67,960.61
营业收入	6.06	31.35	10.61
净利润	2.74	5.81	5.78

备注：以上数据摘自联营企业提供的合并财务报表。

3、评估方法及过程

康巴公司对三个企业均不具有控制权，履行评估程序受限，经多次沟通后，评估人员基于能获取到的资料选择评估方法。

对华电金上公司 20%的股权投资：市场上无可比公司或可比交易案例，难以采用市场法评估。因不具有控制权的投资，难以对该等公司的资产进行一一核实，难以采用资产基础法、收益法进行评估。截至评估基准日，康巴公司对华电金上公司认缴出资比例和实缴出资比例不一致，根据章程约定按实缴出资额比例享有利润，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{实缴股权比例} \times \text{评估基准日被投资单位归母股东权益价值} \\ &= 18.62\% \times 1,186,495.45 = 220,925.45 \text{（万元）} \end{aligned}$$

对旭龙公司 34%的股权投资：市场上无可比公司或可比交易案例，难以采用市场法评估。截至评估基准日，旭龙公司项目处于初步建设中，预计投产日期在 2029 年，难以预测未来收益，故不适用收益法。旭龙公司能够提供各项资产明细，本次采用资产基础法进行评估。按持股比例乘以股东权益价值确定评估值。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{实缴股权比例} \times \text{评估后的被投资单位股权价值} \\ &= 34\% \times 245,793.39 = 83,569.75 \text{（万元）} \end{aligned}$$

对奔子栏公司 15%的股权投资：因项目刚通过核准，目前属于生产准备前阶段，资产量较低，故不适用于资产基础法和收益法评估；因市场上无可比公司或可比交易案例，不适用于市场法评估。截至评估基准日，康巴公司对奔子栏公司认缴出资比例和实缴出资比例一致，根据章程约定按实缴出资额比例享有利润，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{实缴股权比例} \times \text{评估基准日被投资单位归母股东权益价值} \\ &= 15\% \times 67,960.61 = 10,194.09 \text{（万元）} \end{aligned}$$

4、评估结果

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面值	评估值	增值额	增值率
1	华电金沙江上游水电开发有限公司	20.00%	220,769.88	220,925.45	155.57	0.07%
2	国家能源集团金沙江旭龙水电有限公司	34.00%	82,678.70	83,569.75	891.05	1.08%
3	国家能源集团金沙江奔子栏水电有限公司	15.00%	10,187.10	10,194.09	6.99	0.07%
	合计		313,635.68	314,689.29	1,053.61	0.34%

增减值情况及原因分析：

长期股权投资评估值314,689.29万元,较账面值增加1,053.61万元,增值原因:旭龙公司在建工程重置成本上升使得股东权益评估增值所致,华电金上公司、奔子栏公司存在未分配利润导致增值。

(五)其他应付款

1、主要业务内容及账面金额

其他应付款主要业务内容为应付四川路桥桥梁工程有限责任公司的工程款、与铁能电力、彭州公司的往来款等,账面值2,146.79万元。

2、核实情况

评估人员查阅了大额其他应付款发生的合同、协议等重要资料,并抽查有关会计凭证,其他应付款核实结果如下:

其他应付款系为铁投康巴实际应承担的负债。

3、评估方法及结果

其他应付款负债额及债务人确切,均属于铁投康巴在评估目的实现后需实际承担的负债项目,以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款评估值为2,146.79万元,较账面值无增减。

(六)应付职工薪酬

1、内容及账面金额

应付职工薪酬为计提的2025年12月的工资、企业年金、工会经费等,账面值157.76万元。

2、核实情况

评估人员核查了企业的相关职工薪酬政策;抽查了相关会计凭证,以确认各项薪酬业务是否符合相关制度和政策,同时对各项薪酬的计算、计提、发放或使用情况是否符合相关规定进行了查验。核实结果如下:

应付职工薪酬属于铁投康巴需实际支付的职工薪酬项目。

3、评估值方法及结果

对应付职工薪酬,以核实后的账面值确定评估值。应付职工薪酬评估值157.76万元,较账面值无评估增减值。

(七)应交税费

1、内容及账面金额

应交税费为企业所得税、代扣代缴的个人所得税等，账面值19.78万元。

2、税负政策

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应交增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	13%、9%、6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

3、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策，查阅了相关会计凭证、纳税申报表、税单、政府向企业作出的税务审查报告，查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数。核实结果如下：

应交税费期末账面余额19.78万元。与申报数一致。

4、评估方法及结果

按核实后的账面金额确定评估值。

应交税费评估值19.78万元，较账面值无评估增减值。

五、评估结论及分析

(一)评估结论

在满足评估假设的条件下，铁投康巴资产账面值 333,082.84 万元、评估值 334,136.45 万元、增值 1,053.61 万元、增值率 0.32%，负债账面值 2,324.32 万元、评估值 2,324.32 万元、无评估增减值、股东全部权益账面值 330,758.52 万元、评估值 331,812.13 万元、增值 1,053.61 万元、增值率 0.32%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

被评估单位：四川铁投康巴投资有限责任公司

金额单位：人民币万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	19,447.16	19,447.16	-	-
2	非流动资产	313,635.68	314,689.29	1,053.61	0.34
	长期股权投资	313,635.68	314,689.29	1,053.61	0.34
3	资产总计	333,082.84	334,136.45	1,053.61	0.32

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

被评估单位：四川铁投康巴投资有限责任公司

金额单位：人民币万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
4	流动负债	2,324.32	2,324.32	-	-
5	非流动负债	-	-	-	-
6	负债合计	2,324.32	2,324.32	-	-
7	股东权益	330,758.52	331,812.13	1,053.61	0.32

(二)评估增减值原因分析

在满足评估假设的条件下，股东全部权益账面值 330,758.52 万元、评估值 331,812.13 万元、增值 1,053.61 万元、增值率 0.32%。各类资产增减值的主要原因如下：

长期股权投资评估值314,689.29万元，较账面值增加1,053.61万元，增值原因：旭龙公司在建工程重置成本有所上升，华电金上公司、奔子栏公司存在未分配利润。

附件5：子公司——盐源蜀道清洁能源有限公司

一、子公司基本情况

(一)注册登记情况

名称：盐源蜀道清洁能源有限公司
(简称：盐源公司)
住所：四川省凉山彝族自治州盐源县棉桠镇一碗水村 5 组(距村委会 100 米)
法定代表人：崔志胜
公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册资本：贰亿元人民币
成立日期：2024 年 01 月 24 日
营业期限：2024 年 01 月 24 日至长期
统一社会信用代码：91513423MADB2T3424

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；供电业务；建设工程监理。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；合同能源管理；环保咨询服务；节能管理服务；储能技术服务；工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)；发电技术服务；国内贸易代理；办公服务。(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)股东及股权结构

盐源公司于 2024 年 1 月由清洁能源出资设立，注册资本 20,000.00 万元，截至评估基准日已出资 20,000.00 万元，股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
清洁能源	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%
合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

(三)组织结构及资产结构

盐源公司设有执行董事、总经理、监事的法人治理结构，下设有综合管理部、资产管理部、合同商务部、生产管理处等职能部门。

(四)近年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2024A	2025A
资产	95,355.98	265,852.68
负债	81,797.64	213,315.92
股东权益	13,558.34	52,536.76
营业收入	0.35	0.00
净利润	-441.66	-49.58

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(五)主要产品或服务

盐源公司主营盐源县牦牛坪 680MW 光伏发电项目，位于四川凉山州盐源县境内，项目光伏阵列区采用高效单晶双面光伏组件、组串式逆变器、固定式支架方案，电站交流侧装机容量 68 万千瓦。主要由 207 个光伏方阵、2 座 220 千伏升压站、16 条 35 千伏高压集电线路和 1 条 40 公里的 220 千伏送出线路组成。

形象进度：截至评估基准日，项目于 2025 年 12 月底完成全容量 680MW 并网发电，目前处于涉网试验阶段，预计于 2026 年 6 月底转商业运行。

(六)会计政策及税项

- 1、盐源公司执行财政部《企业会计准则》。
- 2、盐源公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%
企业所得税	应纳税所得额	7.5%、15%*
城建税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

*企业所得税：公司根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)有关规定，经当地税务机关批准，减按 15%税率缴纳企业所得税，有效期至 2030 年 12 月 31 日。公司根据财政部、国家税务总局、国家发展和改革委员会关于公布《财政部国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》(财税[2008]46 号)有关规定，太阳能发电新建项目可以享受企业所得税三免三减半优惠政策，盐源公司从 2026 年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

(七)主要资产状况

1、固定资产——机器设备

机器设备类固定资产包括车辆和电子设备，共计 42 台(套、辆)，其中：

车辆主要包括长城越野车和长城皮卡车，于 2025 年购进，均正常使用中。

电子设备主要包括电脑、复印机、照相机等电子设备，于 2024 年至 2025 年间陆续购进，使用正常。

盐源蜀道资产位于四川省凉山彝族自治州盐源县棉桠镇一碗水村 5 组(距村委会 100 米)办公楼内，分布地点相对集中。

2、在建工程——安装工程

在建工程为盐源牦牛坪680MW光伏项目，该项目为EPC项目总承包合同，由四川电力设计咨询有限责任公司和中国水利水电第十二工程局有限公司联合承建。于2024年7月开工建设，截至评估基准日形象进度约98%，工程处于收尾阶段。

项目位于四川省凉山彝族自治州盐源县棉桠镇与白乌镇交界，电站规模为 68 万千瓦光伏发电，配套建设 2 座 220 千伏升压站及 68MW/136MWh 构网型储能系统，计划总投资约 28.2 亿元。账面值为不含税设备费、工程费、安装费、建设单位管理费、土地征用及拆迁补偿、勘察费、设计费、监理费、负荷联合试车费、其他待摊支出、财务费用等。

3、在建工程——土建工程

在建工程为盐源蜀道“凉山盐源牦牛坪光伏发电项目”，该项目位于盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场。

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	账面值
1	凉山盐源牦牛坪光伏发电项目土建工程	2024/7/20	2026/6/30	562,585,671.82

4、无形资产——土地使用权

盐源蜀道占用的土地使用权共计3宗，为出让公用设施用地，土地使用权总面积为49,421.00 m²，详见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质及用途	剩余年限	面积 m ²
评估宗地 1	川(2025)盐源县不动产权第 0007408 号	盐源县白乌镇长麻村	出让公用设施用地	49.68	17,723.00
评估宗地 2	川(2025)盐源县不动产权第 0007409 号	盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场	出让公用设施用地	49.68	31,394.00

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质及用途	剩余年限	面积 m ²
	权第 0007407 号				
评估宗地 3	川(2025)盐 源县不动产 权第 0007406 号	盐源县棉桧镇中心村牦牛山畜 牧场	出让公用设施 用地	49.68	304.00
	合计				49,421.00

二、评估对象及评估范围

评估对象为盐源公司的股东全部权益价值，涉及评估范围如下：

(一)表内资产、负债

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	31,042.78
2	非流动资产	234,809.90
	其中：固定资产	81.42
	在建工程	224,307.21
	使用权资产	8,637.43
	无形资产	768.58
	递延所得税资产	1,000.26
	其他非流动资产	15.00
3	资产合计	265,852.68
4	流动负债	93,622.18
5	非流动负债	119,693.74
6	负债合计	213,315.92
7	股东权益	52,536.76

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，账面价值经天健会计师事务所(特殊普通合伙)进行了专项审计。

(二)表外资产、负债

无表外资产、负债。

三、评估方法

以持续经营为前提,采用资产基础法、收益法两种方法对盐源公司的股东全部权益价值进行评估,对形成的各种初步价值结论进行分析,在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,选取资产基础法结论作为最终评估结论。

基于以下理由,不采用市场法评估:资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业;且不存在足够数量的与目标公司相关行业、相关规模企业的股权交易案例,或虽有交易案例,但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

四、资产基础法评估技术说明

(一)货币资金

1、内容和账面金额

货币资金为本币银行存款,账面值人民币13,160.53万元。

2、核实情况

(1)查阅银行对账单、银行余额调节表的情况

评估人员获取并核对有关会计记录、银行对账单、银行余额调节表等资料,核对结果与账面余额一致。无未达账项。

(2)银行账户函证情况

评估人员获取了审计机构的基准日银行函证,函证结果与银行对账单一致。

3、评估方法

对本币银行存款,按核对无误后的账面价值作为评估价值。

4、评估结果

货币资金评估结果为人民币13,160.53万元,较账面值无增减值。

(二)应收及预付款项

1、内容和账面金额

(1)预付款项

主要为预付四川天成安全科技评估咨询有限公司、四川国测检测技术有限公司技术服务费,中科三正建设集团有限公司监理费等,账面余额31.88万元、坏账准备0.00万元、账面值31.88万元。

(2)其他应收款

主要为应收成都广联置业有限责任公司保证金等，账面余额16.07万元、坏账准备0.16万元、账面值15.91万元。

2、核实情况

(1)预付款项

评估人员对预付款项进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额预付款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其能收回相应货物形成资产或权利的可能性。核实结果表明：

预付款项系盐源公司预付技术服务费、监理费等，均为正常经营款项，未发现收货或接受劳务风险。

(2)其他应收款

评估人员对其他应收款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其可收回性。核实结果表明：

①能全额收回的其他应收款0笔；

②已形成坏账的其他应收款0笔；

③介于①和②之间的其他应收款金额16.07万元，其中：

Aging(账龄)≤1年，16.07万元，占100.00%。

3、评估方法及评估结果

(1)其他应收款

在核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，具体分析欠款金额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法评估风险损失，以账面余额减去风险损失后的差额作为应收款项的评估值，计提的坏账准备按0值评估。

金额单位：人民币万元

其他应收款分类	余额	风险损失率(%)	风险损失额
1、能全额收回的	0.00	-	-
2、已形成坏账的	0.00	100.00	-
3、介于1和2之间的			
aging≤1年	16.07	1%	0.16

其他应收款分类	余额	风险损失率(%)	风险损失额
合计	16.07		0.16

其他应收款余额16.07万元，风险损失额0.16万元，评估值15.91万元，较账面值无增减值。

(2)预付款项

评估人员在查阅企业账簿、原始凭证、债权背景、账表核对和数额核实的基础上，根据所能收回的相应货物及根据所能接受的相应劳务形成资产或权利的价值确定预付款项的评估值。预付款项能够收回相应货物或接受相应劳务，按核实后的账面值为评估值。

预付款项账面值31.88万元、评估值31.88万元，较账面值无增减值。

(三)存货

1、种类、金额

存货由在库低耗品组成，品种和数量较多，账面余额 40.28 万元，未计提存货跌价准备，账面值 40.28 万元。

2、核实情况

(1)存货的数量及金额

存货由在库低耗品组成，品种和数量较多，主要包括光电测量仪器、纺织产品、日用杂品、涂料、塑料制品等材料，主要存放在库房，质量良好，可正常使用。

评估人员着重对企业的存货内控制度进行了核查，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认该企业内控制度严格、健全，查看存货的收、发和保管的单据、账簿，记录完整、清晰。其次，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及所有权归属。再次，对原材料进行抽查盘点，抽查盘点比例占存货的 60%以上。

经核实，存货库房记录真实准确，账簿记录与库房记录一致。

(2)存货的品质

经企业相关人员介绍以及评估人员进行的现场勘察，存货状态为良好，无失效、变质、残损等存货。

3、评估方法

在库低耗品均处于正常使用状况,账面价值主要由支付的材料价款、运杂费等构成,评估人员通过对评估基准日前后购置发票、购置合同以及其他价格信息资料的查询,市场价与账面值变化不大,因此以核实后的账面值确定评估值。

4、存货评估结果

存货评估值40.28万元,较账面值无增减值。

(四)其他流动资产

1、内容及账面金额

其他流动资产系待认证进项税及预缴印花税等,账面值17,794.18万元。

2、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策,查阅了相关会计凭证、纳税申报表,查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数。账面余额与申报数一致。

3、评估方法

以核实后的账面值作为评估值。

4、评估结果

其他流动资产评估值为17,794.18万元,较账面值无增减值。

(五)固定资产——机器设备

1、种类及账面金额

金额人民币万元

类别	单位	数量	账面原价	账面净值	减值准备	账面价值
车辆	辆	2	42.95	38.99	-	38.99
电子设备	台(套)	40	46.80	42.43	-	42.43
合计		42	89.76	81.42	-	81.42

2、机器设备核实情况

(1)总体情况

盐源公司位于四川省凉山彝族自治州盐源县棉桠镇一碗水村5组(距村委会100米),是一家以从事光伏发电为主的企业。发电项目尚在建设中,目前公司主要设备资产为车辆和电子设备,总体状况良好。设备主要分布于盐源蜀道的办公区域内。

(2)资产特点

机器设备类固定资产包括车辆和电子设备，共计42台(套、辆)，其中：

车辆主要包括长城越野车和长城皮卡车，于2025年购进，均正常使用中。

电子设备主要包括电脑、复印机、照相机等电子设备，于2024年至2025年间陆续购进，使用正常。

(3)日常保养和管理制度

盐源公司建立了设备维护保养制度，车辆和电子设备由设备使用人对其进行管理维护。

(4)账面原价构成情况

车辆的账面原价由车辆购置价(不含税)、车辆购置税、牌照费等组成；电子设备的账面原价由购置价和费用等组成。

盐源公司为增值税一般纳税人，购买的设备其账面原价不包括增值税进项税额。

(5)折旧政策

固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。各类设备资产的预计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
其他设备	5-10	5	9.5-19
运输设备	6	5	15.83

计提减值准备政策：当机器设备的可收回金额低于其账面价值时，即表明资产发生了减值，确认资产减值损失，并将资产的账面价值减记至可收回金额。

3、关键性评估假设

假设评估对象在原地按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

4、评估方法选择

根据《资产评估执业准则——机器设备》，以及评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目机器设备采用成本法评估。

5、成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

评估值=重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

或评估值=重置成本×成新率

(1)重置成本的确定

①车辆

车辆的重置成本由车辆不含税购置价、车辆购置税和牌照费等构成。

重置成本=不含税购置价+不含税购置价×车辆购置税率+牌照费等

车辆购置价：对于市场正常销售的车辆，车辆购置价主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。对于厂家不再生产、市场已不再流通的车辆，则采用将功能类似车辆与委估车辆进行比较，综合考虑车辆的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定车辆购置价。

车辆购置税：对于燃油车型，根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定，车辆购置税的税率为汽车售价(不含税)的10%；对于纯电车型和插电混动车型，根据财政部、税务总局、工业和信息化部《关于延续和优化新能源汽车车辆购置税减免政策的公告》公告2023年第10号规定，对购置日期在2024年1月1日至2025年12月31日期间的新能源汽车免征车辆购置税，其中，每辆新能源乘用车免税额不超过3万元，即车辆含税购置价超过33.90万元部分将按超过部分不含税价10%征收车辆购置税。

②电子设备

电子设备价值量较小，不需要安装或安装由销售商负责以及运杂费用较低，参照市场购置价扣除可抵扣的增值税进项税确定其重置成本。

(2)成新率的确定

①车辆

对于正常使用的车辆，根据国家的规定和车辆的实际使用状况、使用年限和行驶里程分别按使用年限法、行驶里程法计算成新率，并对车辆进行必要的勘察。如勘察结果与按上述两种方法确定的孰低成新率相差不大，则按孰低法确定成新率；如相差较大，则进行适当的调整。

使用年限法的计算公式是：

成新率=(1－已使用年限/经济使用年限)×100%

行驶里程法的计算公式是：

成新率=(1－已行驶里程/经济行驶里程)×100%

车辆的经济使用年限和经济行驶里程,根据商务部、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》及参考该车的实际车况确定。

②电子设备

采用年限法确定其成新率,其计算公式是:

$$\text{成新率}=(1-\text{已使用年限}/\text{经济使用年限})\times 100\%$$

式中:已使用年限以企业填写的《评估明细表》中相关栏目数为基础,视实际使用状况等因素予以调整。经济寿命年限根据现场勘查结果,按设备的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其行业设备运行特点等因素综合确定。

6、评估结果

金额单位:人民币万元

类别	账面价值				评估价值		增值额		增值率%	
	账面原 价	净值	减值准 备	账面净 额	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	42.95	38.99	-	38.99	42.14	40.32	-0.81	1.33	-1.89	3.41
电子设 备	46.80	42.43	-	42.43	46.28	41.99	-0.52	-0.45	-1.12	-1.05
合计	89.76	81.42	-	81.42	88.42	82.30	-1.34	0.88	-1.49	1.08

增减值情况及原因分析:

设备类固定资产评估值82.30万元,较账面值81.42万元增值0.88万元,增值率1.08%。主要原因:

车辆重置成本较账面原价减值0.81元,减值率1.89%,主要原因为:技术进步和市场竞争使车辆购置价下降。车辆评估值较账面值增值1.33万元,增值率3.41%,主要原因为:评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

电子设备重置成本较账面原价减值0.52万元,减值率1.12%,主要原因为:技术进步和市场竞争使电子设备价格下降。电子设备评估值较账面值减值0.45万元,减值率1.05%,主要原因为:重置成本减值所致。

7、典型设备评估案例

案例:长城牌小型越野客车(见盐源蜀道车辆评估明细表第1项)

(1)车辆基本情况

号牌号码:川WF11899

车辆类型:小型越野客车

品 牌 型 号 : 长 城 牌
 CC2030BN24ARHEV

使用性质:非营运

发动机号码: 25404004975

车辆识别代码: LGWFGUA63SM172154

注册登记日期: 2025年5月28日

已行驶里程: 0.55万公里

生产厂家: 长城汽车

年审情况: 检验合格至2027年5月有效

(2)评估方法

该车辆为非营运车辆, 采用成本法评估。评估值=重置成本×成新率。

(3)重置成本计算

经查询购车合同及同类车辆市场报价, 分析确定该车目前的市场含税购置价为318,500.00元/辆。对于纯电车型和插电混动车型, 根据财政部、税务总局、工业和信息化部《关于延续和优化新能源汽车车辆购置税减免政策的公告》公告2023年第10号规定, 对购置日期在2024年1月1日至2025年12月31日期间的新能源汽车免征车辆购置税, 其中, 每辆新能源乘用车免税额不超过3万元, 即车辆含税购置价超过33.90万元部分将按超过部分不含税价10%征收车辆购置税, 该车购置价未超过33.90万元, 免征购置税, 上牌照等费用计200.00元。则:

$$\text{重置成本} = 318,500.00 / 1.13 + 200.00$$

$$\approx 282,100.00 \text{元 (取整到百位)}$$

(4)成新率确定

①采用年限法计算成新率: 该车于2025年5月投入使用, 至评估基准日, 该车实际使用时间为0.6年, 根据国家有关规定并考虑车辆安全经济运行, 经济寿命年限确定为15年, 则:

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 0.6 / 15) \times 100\%$$

$$\approx 96\% \text{ (取整)}$$

②采用里程法计算成新率: 至评估基准日, 已行驶约0.55万公里, 根据国家有关规定, 该车经济行驶里程为60万公里。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{经济行驶里程}) \times 100\%$$

$$= (1 - 0.55 / 60) \times 100\%$$

$$\approx 99\% \text{ (取整)}$$

③经向车辆使用、管理人员了解, 该车辆制造质量较好, 日常维护保养较好, 现车辆性能良好, 可正常使用。通过对该车辆进行必要的勘察, 其结果与年限法计算的成新率相近, 故按孰低法确定其成新率为96%。

(5)评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$= 282,100.00 \times 96\%$$

$$= 270,816.00 \text{元}$$

(六)在建工程

1、在建项目及账面金额

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	资产类别	账面余额	减值准备	账面值
1	盐源牦牛坪光伏发电项目	土建工程	56,258.57		56,258.57
2	盐源牦牛坪光伏发电项目	设备安装工程	136,369.46		136,369.46
3	盐源牦牛坪光伏发电项目	待摊投资及资本化利息	31,679.19		31,679.19
	合计		224,307.21	-	224,307.21

2、核实情况

在建工程为盐源牦牛坪680MW光伏项目，该项目为EPC项目总承包合同，由四川电力设计咨询有限责任公司和中国水利水电第十二工程局有限公司联合承建。于2024年7月开工建设，截至评估基准日形象进度约98%，预计2026年1月完工，工程处于收尾阶段。

项目位于四川省凉山彝族自治州盐源县棉桠镇与白乌镇交界，电站规模为68万千瓦光伏发电，配套建设2座220千伏升压站及68MW/136MWh构网型储能系统，计划总投资约28.2亿元。账面值为不含税设备费、工程费、安装费、建设单位管理费、土地征用及拆迁补偿、勘察费、设计费、监理费、负荷联合试车费、其他待摊支出、财务费用等。

3、关键性假设及前提

假定在建工程建成后能发挥其预定功效。

4、评估方法

因项目正常实施，本次采用成本法进行评估，按照正常情况下在评估基准日形成项目工程状况所需要的全部费用确定评估值。

5、典型案例

项目名称：盐源牦牛坪光伏发电项目

资产类别包括：土建工程、设备安装工程、待摊投资及资本化利息

(1)土建工程、设备安装工程

在建工程账面构成主要包括工程款、设备款、待摊投资及资金成本等，对在建工程，本次以评估基准日的价格确定评估值。

土建工程的账面值为562,585,671.82元，扣除了光伏组件的设备安装工程账面值为626,968,892.91元，通过查阅盐源蜀道最新的建安工程进度支付统计表，光伏组件完工量为750,000,000.00Wp，经市场了解，评估基准日的光伏组件不含税单价为0.873元/Wp，则：

已完工量光伏组件金额=750,000,000.00×0.873=654,750,000.00元

土建工程、设备安装工程的评估值

=562,585,671.82+626,968,892.91+654,750,000.00

=1,844,304,564.73元

(2)待摊投资

待摊投资账面值为283,003,073.52元，包括建设单位管理费、土地征用及拆迁补偿、勘察费、设计费、监理费、负荷联合试车费、其他待摊支出等，经评估人员查阅企业相关合同、科目余额表、在建工程时账，账面形成的待摊投资均为合理费用，本次按账面值确定待摊投资评估值为283,003,073.52元。

(3)资金成本

本项目的合理工期为18个月，中国人民银行公布最新的贷款市场报价利率1年期LPR为3.00%，5年期LPR为3.50%，经测算，1.5年期LPR为3.35%，按均匀投入，则：

资金成本=(土建工程+设备安装工程+待摊投资)×合理工期×LPR/2

=(1,844,304,564.73+283,003,073.52)×18/12×3.35%/2

=53,448,604.41元

(4)在建工程评估值

在建工程评估值=土建工程、设备安装工程评估值+待摊投资评估值+资金成本

=1,844,304,564.73+283,003,073.52+53,448,604.41

=2,180,756,242.66元

6、评估结果及分析

在建工程的评估值为 218,075.62 万元，较账面值减值 6,231.59 万元，减值率 2.78%，主要原因为：基准日的光伏组件市场价格略有下降。

(七)使用权资产

1、数量及账面金额

使用权资产系盐源公司向棉桠镇人民政府、盐源县白乌镇人民政府、盐源县牦牛山畜牧场租赁光伏用地、向成都广联置业有限责任公司租赁经营用房屋形成的一项权益，账面金额8,637.42万元。

2、核实情况及评估方法

根据盐源公司向棉桠镇人民政府、盐源县白乌镇人民政府、盐源县牦牛山畜牧场租赁光伏用地签订的租赁合同，按照合同约定，租赁期为2024年6月25日至2044年6月24日期间，租赁标的为位于棉桠镇、白乌镇等光伏用地，目前按照使用权资产折旧政策计提折旧；根据盐源公司与成都广联置业有限责任公司签订的房屋租赁合同，租赁标的为位于成都市锦江区锦东路568号“摩根中心”2栋29层1-3号写字间的办公用房，建筑面积535.34 m²，租赁期自2024年8月1日至2026年8月7日，盐源公司于2024年6月确认使用权资产，每年支付租金情况如下：

(1)向棉桠镇人民政府、盐源县白乌镇人民政府、盐源县牦牛山畜牧场租赁的光伏用地

金额单位：万元

租金支付时点	每期租金(含税)	每期租金(不含税)	每期租金现值	利息支出	租赁负债摊余成本
2024/6/25	3,039.00	3,039.00	3,039.00	0.00	6,266.45
2029/6/25	3,039.00	3,039.00	2,503.85	1,339.34	4,566.79
2034/6/25	3,039.00	3,039.00	2,062.94	976.06	2,503.85
2039/6/25	3,039.00	3,039.00	1,699.66	535.15	0.00
2044/6/24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	12,156.00	12,156.00	9,305.45	2,850.55	0.00

(2)向成都广联置业有限责任公司签订租赁合同的房屋

金额单位：万元

租金支付时点	每期租金(含税)	每期租金(不含税)	每期租金现值	利息支出	租赁负债摊余成本
2024/8/1	54.71	52.11	52.11	0.00	50.36
2025/8/1	54.71	52.11	50.36	1.75	0.00
2026/8/7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	104.21	102.46	1.75	0.00

3、评估方法

对于经营租赁的光伏用地和办公用房，因该项使用权资产为盐源公司在租赁期间可享有的权益，以预计支付租金折现后的金额作为评估值。

光伏用地使用权资产于确认日2024年6月的租金现值为9,305.45万元。

该光伏用地于2024年6月开始计提折旧，剩余计提折旧期限为222个月。计算过程如下：

$$\begin{aligned}\text{办公用房折旧额} &= (\text{租金现值} / \text{租赁总月数}) \times \text{实际折旧月数} \\ &= (9,305.45 / 240) \times 18 \\ &= 697.91 \text{万元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{使用权资产评估值} &= \text{租赁现值} - \text{折旧额} \\ &= 9,305.45 - 697.91 \\ &= 8,607.54 \text{万元}\end{aligned}$$

办公用房使用权资产于确认日2024年8月的租金现值为102.46万元

该办公用房产于2024年8月开始计提折旧，剩余计提折旧期限为8个月。计算过程如下：

$$\begin{aligned}\text{办公用房折旧额} &= (\text{租金现值} / \text{租赁总月数}) \times \text{实际折旧月数} \\ &= (102.46 / 24) \times 17 \\ &= 72.58 \text{万元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{使用权资产评估值} &= \text{租赁现值} - \text{折旧额} \\ &= 102.46 - 72.58 \\ &= 29.88 \text{万元}\end{aligned}$$

4、评估结果

使用权资产评估值8,637.42万元，较账面值无评估增减值。

(八)无形资产——土地使用权

1、数量及金额

土地使用权3宗，用地面积49,421.00 m²，原始入账价值773.74万元、摊余价值768.58万元、未计提减值准备、账面价值768.58万元。如下表：

序号	产权证证号	宗地位置	取得方式	用途	土地使用权面积(m ²)	备注
评估宗地1	川(2025)盐源县不动产权第0007408号	盐源县白乌镇长麻村	出让	公用设施	17,723.00	
评估宗地	川(2025)盐源县不动产权第0007407号	盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场	出让	公用设施	31,394.00	

2						
评估 宗地 3	川(2025)盐源县不动产权第 0007406 号	盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场	出让	公用设施	304.00	
	合计				49,421.00	

2、土地登记状况、权利状况、利用状况

(1)土地登记状况

①土地的来源及历史沿革

盐源公司于2025年以出让方式从盐源县自然资源局取得。

②土地登记状况

根据盐源公司提供的《不动产权证书》，评估对象的土地登记状况详见评估对象登记情况一览表：

评估宗地1登记情况一览表

不动产权证号	川(2025)盐源县不动产权第 0007408 号
权利人	盐源蜀道清洁能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盐源县白乌镇长麻村
不动产单元号	513423113210GB70001W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	公用设施用地
面积	17723.00 m ²
使用期限	2025 年 9 月 8 日起至 2075 年 9 月 7 日止
登记机关	盐源县自然资源局

评估宗地2登记情况一览表

不动产权证号	川(2025)盐源县不动产权第 0007407 号
权利人	盐源蜀道清洁能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场
不动产单元号	513423113210GB70003W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	公用设施用地
面积	31394.00 m ²
使用期限	2025 年 9 月 8 日起至 2075 年 9 月 7 日止

登记机关	盐源县自然资源局

评估宗地3登记情况一览表

不动产权证号	川(2025)盐源县不动产权第 0007406 号
权利人	盐源蜀道清洁能源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场
不动产单元号	513423113210GB70002W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	公用设施用地
面积	304.00 m ²
使用期限	2025 年 9 月 8 日起至 2075 年 9 月 7 日止
登记机关	盐源县自然资源局

(2)土地他项权利状况

/

(3)土地利用状况

宗地编号	使用权面积 (m ²)	宗地内建筑物状 态	开发程度
评估宗地 1	17723.00	在建工程，钢混结 构。	红线外三通(通电、通路、通讯)及红线 内五通一平(通上水、通下水、通电、通 路、通讯和场地平整)的开发水平。
评估宗地 2	31394.00	在建工程，钢混结 构。	红线外三通(通电、通路、通讯)及红线 内五通一平(通上水、通下水、通电、通 路、通讯和场地平整)的开发水平。
评估宗地 3	304.00	在建工程，钢混结 构。	红线外三通(通电、通路、通讯)及红线 内五通一平(通上水、通下水、通电、通 路、通讯和场地平整)的开发水平。

3、地价影响因素分析

(1)一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，包括城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。影响地价的一般因素较多，本报告仅分析对评估对象地价产生影响的一般因素。

①地理位置

盐源县位于凉山州西部，青藏高原东南缘，雅砻江下游西岸，东经100°42'-102°03'，北纬27°06'-28°16'。东隔雅砻江与西昌市、德昌县、米易县相望，南接盐边县，西连云南省宁蒗彝族自治县，北与木里藏族自治县、冕宁县山水相连，幅员面积8398.6平方千米。

②城市资源状况

盐源县位于四川省凉山州西南部，东倚西昌，南接盐边，西连云南省宁蒗县，北邻木里藏族自治县，汉武帝建元六年(公元前135年)设置定笮县，已有2100多年建制历史，曾以“润盐古道”而繁荣，以盐铁之利而兴盛，而今又以山川之胜、湖海之秀、林木之长、文化之韵而远近闻名。全县幅员8407平方公里，辖24个乡镇(街道)、167个村(社区)，有彝、汉、蒙、藏等14种常住民族，总人口39万，是典型的少数民族聚居县。

③自然资源状况

农业资源基础牢固：县境雨热同季、日照充足，具有“一山分四季，十里不同天”的典型立体气候特征。有耕地79万亩、天然草地153万亩、林地883万亩，经济林木种植面积超过240万亩，其中花椒82万亩，核桃120万亩，苹果42万亩，“离太阳很近、离城市很远”的苹果、核桃、花椒等绿色无公害农产品广受青睐，是全国高原地区苹果第一大县、西南地区最大的苹果生产基地，全国花椒种植第一大县，全省核桃种植规模第一大县。

清洁能源得天独厚：太阳能、风能、水能资源富集，开发潜力巨大，年日照时数超过2200小时，每平方米太阳年均辐射量4000—6500兆焦，风力资源密集区平均风速每秒6米以上，中小河流水能理论蕴藏量190万千瓦，风力、太阳能发电项目装机达80万千瓦，装机840万千瓦的锦屏电站、240万千瓦的官地电站位于盐源与邻县交界处。

文旅资源绚丽多姿：皈家堡新石器时代遗址、老龙头墓葬群、旱船遗址等遗迹遗存历史悠久、文化厚重，青铜文化、笮文化、盐文化源远流长、博大精深，锦屏、官地库区高峡平湖等景点星罗棋布、蔚为壮观，公母山4A级旅游景区奇峰异石、风景秀丽，泸沽湖优美的自然风光与独特的母系氏族人文风情举世闻名。

矿产资源丰富多样：境内金属与非金属矿藏富集，有矿产点(矿化点)260余个，已发现地下矿藏40余种，且分布相对集中，易开采。大宗矿产中，初步探明煤矿储量5.6亿吨，铁矿石储量1.7亿吨，岩盐储量31.8亿吨，铜金属储量20.9万吨，铅锌金属储量8.96万吨。

④城市社会经济发展状况

2025年全区地区生产总值189.0593亿元，同比增长5.3%。

第一产业增加值63.1841亿元，同比增长2.6%；农林牧渔业增加值64.8727亿元，同比增长2.7%；粮食产量24.3178万吨，同比增长1.6%；有效灌溉面积29.5

万亩,同比增长0%;生猪出栏量37.3262万头,同比增长-6.7%;省星级现代农业园区1个。

第二产业增加值68.2438亿元,同比增长6%;工业增加值65.0902亿元,同比增长4.5%;规模以上工业企业数28户,同比增长12%;规模以上工业企业营业收入(县本级)26.72982亿元,同比增长-9.88%;规模以上工业企业利润总额(县本级)4.53702亿元,同比增长-29.94%;建筑业增加值3.1938亿元,同比增长38.6%;建筑业企业数20户,与23年持平。

第三产业增加值57.6314亿元,同比增长7.8%;批发和零售业增加值11.8325亿元,同比增长12.8%;住宿和餐饮业增加值2.4亿元,同比增长6.9%;房地产业增加值3.9794亿元,同比增长2.9%;人均地区生产总值54959元。

固定资产投资。全社会固定资产投资(固定资产投资类指标不公布总量)同比增长37.9%,第一产业投资同比增长-71.8%,第二产业投资同比增长82.3%,第三产业投资同比增长16.1%。房地产开发投资同比增长-58.1%。

民营经济:民营经济增加值91.0384亿元,同比增长5.3%。第一产业61.5266亿元,同比增长2.8%;第二产业5.7987亿元,同比增长15.0%;第三产业23.7131亿元,同比增长10.5%。

市场主体:市场主体数量13250家,同比增长15.6%;国有、集体及其控股企业345家,同比增长9.18%;私营企业1680家,同比增长15.86%;个体工商户11151家,同比增长17%;农民专业合作社2125家,同比增长4.53%。

居民收入消费:社会消费品零售总额44.98亿元,同比增长7.6%。城乡居民人均可支配收入24242元,同比增长8.94%;城镇居民人均可支配收入36399元,同比增长5.62%;农村居民人均可支配收入19032元,同比增长8.19%;居民人均消费支出15848元,同比增长8.61%,城镇居民人均消费支出21764元,同比增长5.7%;农村居民人均消费支出13314元,同比增长8.23%。

财政金融:一般公共预算收入10.33亿元,同比增长18.6%。一般公共预算支出35.68亿元,同比增长-23.8%。各项存款余额103.93亿元,同比增长6.8%。各项贷款余额38.7亿元,同比增长21.2%。

⑤政策因素

2012年6月1日国土资源部发布《闲置土地处置办法》(国土资源部第53号令),自7月1日起施行。与1999年发布的5号令相比,该《办法》在闲置土地的界定、闲置土地的处置程序、闲置土地的预防和监管等方面都作出了许多新规定,尽量减少新的闲置土地产生,有效促进土地节约集约利用。

2014年5月22日国土资源部发布《节约集约利用土地规定》(国土资源部第61号令),自9月1日起施行。该《规定》是我国首部专门就土地节约集约利用进行

规范和引导的部门规章，旨在通过建章立制促进职能转变、改进作风，落实国家节约优先战略，从更大范围、更宽领域和更深层次推进节约集约用地。《规定》从规模引导到监管考评等多方面形成了系统性配套措施，势必对国土空间资源利用和管理产生深远影响。

2019年4月24日自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引(2019年版)》的通知，指导地方自然资源主管部门特别是市、县自然资源主管部门规范执行产业用地政策，同时供其他行业主管部门和用地者参考，其强调在产业用地政策执行中做到对各种所有制经济一视同仁，切实落实权利平等、机会平等、规则平等要求；要深入推动节约集约用地，通过转变土地利用方式和提高土地利用效率释放更大的用地空间，保障新产业新业态发展和民生服务设施建设需求；要面向各类用地主体特别是民营企业、外资企业宣传、解读产业用地政策，在工作中规范执行政策，营造支持高质量发展的良好社会氛围。

2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案，自2020年1月1日起施行。新《中华人民共和国土地管理法》坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，做出了多项重大突破：①破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍；②改革土地征收制度：一是对土地征收的公共利益范围进行明确界定，二是明确征收补偿的基本原则是保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障，三是改革土地征收程序；③完善农村宅基地制度；④为“多规合一”改革预留法律空间；⑤将基本农田提升为永久基本农田；⑥合理划分中央和地方土地审批权限；⑦土地督察制度正式入法。

2020年4月9日国务院发布《中共中央、国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，其中就构建更加完善的要素市场化配置体制机制提出推进土地要素市场化配置，要求建立健全城乡统一的建设用地市场、深化产业用地市场化配置改革(健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应、作价出资(入股)等工业用地市场供应体系。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，创新使用方式，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给)、鼓励盘活存量建设用地、完善土地管理体制。

2021年12月21日国务院办公厅关于印发《国务院办公厅关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》，为深入贯彻落实《中共中央、国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，积极稳妥开展要素市场化配置综合改革试点工作制定本方案。该方案对进一步提高土地要素配置效率提出支持探索土地管理制度改革、鼓励优化产业用地供应方式、推动以市场化方式盘活存量用地、建立健全城乡统一的建设用地市场、推进合理有序用海。方案以综合改革试点为牵引，更好统筹发展和安全，为完善要素市场制度、建设高标准市场体系积极探索新路径，为推动经济社会高质量发展提供强劲动力。

通过以上影响评估对象价格一般因素的分析,我们认为,随着城市经济的发展,城市综合实力逐步加强,城镇建设得到了较快发展,土地供求矛盾加剧,土地需求突出。总体看来,国家对土地进行了严格控制,并加强土地市场的规范和管理,加之本地独特的地理区位及土地固有的稀缺性,使得工业用地价格基本呈稳中有升的态势。

(2)区域因素

由于影响地价的区域因素很多,土地用途不同,影响因素也不一样,并且影响程度也有主次之分,所以我们首先根据评估对象的用途确定影响该类用地地价的区域因素,再根据评估对象的特点确定其主要的影响因素。

影响工业用地地价的区域因素主要指区域位置、交通便捷度、基础设施状况、产业聚集规模、环境状况、规划限制等。

宗地编号	评估宗地1
①区域位置	盐源县白乌镇长麻村
②交通状况	道路通达度一般
③基础设施状况	远离城区,基础设施配套不完善,该条件一般
④环境状况	所在区域环境无污染,该条件一般
⑤产业集聚规模	位于非工业园区,产业集聚规模差
⑥规划限制	无规划限制

宗地编号	评估宗地2
①区域位置	盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场
②交通状况	道路通达度一般
③基础设施状况	远离城区,基础设施配套不完善,该条件一般
④环境状况	所在区域环境无污染,该条件一般
⑤产业集聚规模	位于非工业园区,产业集聚规模差
⑥规划限制	无规划限制

宗地编号	评估宗地3
①区域位置	盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场
②交通状况	道路通达度一般
③基础设施状况	远离城区,基础设施配套不完善,该条件一般
④环境状况	所在区域环境无污染,该条件一般
⑤产业集聚规模	位于非工业园区,产业集聚规模差
⑥规划限制	无规划限制

(3)个别因素

个别因素主要包括宗地形状、面积、地势、宗地位置、地质、土地开发程度、土地使用年限等。

宗地编号	评估宗地 1

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

宗地编号	评估宗地 1
①地理位置及临街状况	位于盐源县白乌镇长麻村
②最有效使用用途	公用设施用地
③地形坡度	坡地
④工程地质条件	一般，无不良地质现象
⑤地势	有一定起伏
⑥面积	17723.00 m ²
⑦形状	基本规则
⑧基础设施条件	宗地外三通，宗地内场平
⑨利用状况	已开发利用
⑩使用权性质与使用年期	出让工业用地,剩余土地使用年限 49.68 年

宗地编号	评估宗地 2
①地理位置及临街状况	位于盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场
②最有效使用用途	公用设施用地
③地形坡度	坡地
④工程地质条件	一般，无不良地质现象
⑤地势	有一定起伏
⑥面积	31394.00 m ²
⑦形状	基本规则
⑧基础设施条件	宗地外三通，宗地内场平
⑨利用状况	已开发利用
⑩使用权性质与使用年期	出让工业用地,剩余土地使用年限 49.68 年

宗地编号	评估宗地 3
①地理位置及临街状况	位于盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场
②最有效使用用途	公用设施用地
③地形坡度	坡地
④工程地质条件	一般，无不良地质现象
⑤地势	有一定起伏
⑥面积	304.00 m ²
⑦形状	基本规则
⑧基础设施条件	宗地外三通，宗地内场平
⑨利用状况	已开发利用
⑩使用权性质与使用年期	出让公用设施用地,剩余土地使用年限 49.68 年

4、地价定义

地编号	使用权 类型		用途		开发程 度		容积率		余 限
	记	定	记	定	际	定	际	定	
估宗地 1	让	让	用设施	用设施	地外三通； 地内五 通一平	地外三通； 地内场 平	建工程	大于0.6	9.68
估宗地 2	让	让	用设施	用设施	地外三通； 地内五 通一平	地外三通； 地内场 平	建工程	大于0.6	9.68
估宗地 3	让	让	用设施	用设施	地外三通； 地内五 通一平	地外三通； 地内场 平	建工程	大于0.6	9.68

注：“三通”指“通电、通讯、通路”，“场平”指“场地平整”。

5、评估方法

(1)评估方法的确定

根据《资产评估执业准则——不动产》，以及宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，确定本项目的土地使用权采用市场法和成本法进行评估。

(2)选择评估方法的理由

①评估宗地为公用设施用地，难以确定稳定的收益且土地纯收益的剥离存在不确定性，不宜采用收益法评估；

②评估宗地为已建成的或正在建设的公用设施用地，今后土地用途不变，故不适宜选用假设开发法进行评估；

③评估宗地位于盐源县棉桠镇、盐源县白乌镇，土地用途为公用设施用地，土地市场交易不活跃，不宜采用市场法进行评估；

④评估宗地位于盐源县棉桠镇、盐源县白乌镇，所在区域有征地案例，可采用成本法评估；

⑤评估宗地不在盐源县基准地价覆盖范围,故不宜采用基准地价修正法进行评估;

综上所述,我们选用市场法、成本法对评估宗地进行估价,并取市场法测算结果加上相关税费作为最终的评估结果。

(3)市场法的具体运用

市场法是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件相似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较。就两者之间的交易情况、交易期日、区域及个别因素、容积率、剩余使用年限等的差别进行修正。求取评估对象在评估基准日的价格的方法,其基本公式为:

$$\begin{aligned} \text{宗地地价} = & \text{比较实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \\ & \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{容积率修正系数} \\ & \times \text{使用年限修正系数} \end{aligned}$$

(4)成本法的具体应用

成本法的原理和公式

①原理

成本法是把对土地的所有投资,包括土地取得费和基础设施开发费两大部分作为基本成本,运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理,加上基本成本这一投资所应支付的相应利息和产生的相应利润,组成土地价格的基础部分,并同时根据国家土地所有权在经济上得到体现的需要,再加上土地所有权应得的收益(土地增值收益),从而求得土地价格。

②公式

$$\text{成本价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润}$$

$$\text{土地价格} = \text{成本价格} + \text{土地增值收益}$$

$$\text{评估宗地土地价格} = \text{土地价格} \times \text{年期修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

6、评估结果

宗地编号	账面值 (万元)	评估方法	宗地评估 地价(元 /m ²)	宗地面积(m ²)	宗地总价(万 元)	增减 率%
评估宗地 1	275.62	市场法、成本法	160.00	17,723.00	283.57	
评估宗地 2	488.23	市场法、成本法	160.00	31,394.00	502.30	

评估宗地 3	4.73	市场法、成本法	159.00	304.00	4.83	
合计	768.58			49,421.00	790.70	2.88

评估结果增值原因分析：土地使用权价值评估值790.70万元，较账面价值768.58万元略有增值。

7、特别事项

/

8、宗地地价测算过程

8.1采用市场法评估测算过程

市场法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件相似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较。就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素、容积率、剩余使用年限等的差别进行修正，求取宗地地价的方法。基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{宗地地价} = & \text{比较实例交易价格} \times \text{情况修正系数} \times \text{期日修正系数} \\ & \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{使用年限修正系数} \\ & \times \text{容积率修正系数} \end{aligned}$$

(1)比较实例选择

选择的实例应与评估对象处于同一土地供需圈，土地级别相同，用途相同，区域及个别条件相似，交易时间接近。评估人员对收集到的多宗交易实例进行比较分析后。选择了三个交易实例作为市场比较法实例详见下表：

评估对象1与比较实例基本情况表

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
宗地位置		盐源县白乌镇长麻村	盐源县棉桠镇、卫城镇等	四川省凉山州盐源县润盐镇	四川省凉山州盐源县平川镇
土地使用权人		盐源蜀道清洁能源有限公司	盐源久隆新能源开发有限公司	盐源华电龙塘新能源有限公司	盐源华电龙塘新能源有限公司
土地面积	17,723.00	25,551.00	16,267.00	9,789.00	6,516.69
	26.58	38.33	24.40	14.68	9.77
交易价格	待估	400.00	252.00	150.75	130.37
	待估	10.44	10.33	10.27	13.34
	待估	157.00	155.00	154.00	200.00

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易情况		正常	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间		2025 年 12 月	2025 年 10 月	2025 年 5 月	2025 年 3 月
区域因素	区域位置	盐源县白乌镇长麻村	盐源县棉桠镇、卫城镇等	四川省凉山州盐源县润盐镇	四川省凉山州盐源县平川镇
	基础设施完善度	通电、讯、路，基础设施不完善	通电、讯、路，基础设施不完善	通电、讯、路，基础设施不完善	通电、讯、路，基础设施不完善
	产业聚集规模	以一般产业为主，企业间产业联系紧密	以一般产业为主，企业间产业联系紧密	以一般产业为主，企业间产业联系紧密	以一般产业为主，企业间产业联系紧密
	道路通达度	路网密集度一般，道路通达度一般	路网密集度一般，道路通达度一般	路网密集度一般，道路通达度一般	路网密集度一般，道路通达度一般
	环境污染状况	无污染	无污染	无污染	无污染
个别因素	临街状况	临支路	临支路	临支路	临支路
	地形坡度	< 10°	< 10°	< 10°	< 10°
	宗地形状	形状基本规则，对利用无影响	形状基本规则，对利用无影响	形状基本规则，对利用无影响	形状基本规则，对利用无影响
	宗地面积	面积约 26.58 亩，适中，对利用无影响	面积约 38.33 亩，适中，对利用无影响	面积约 24.4 亩，适中，对利用无影响	面积约 14.68 亩，适中，对利用无影响
	工程地质	承载力一般，无不良地质现象	承载力一般，无不良地质现象	承载力一般，无不良地质现象	承载力一般，无不良地质现象
	开发程度	达到区域平均开发程度	达到区域平均开发程度	达到区域平均开发程度	达到区域平均开发程度
	土地权利状况	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利
	容积率	规划容积率不大于 0.6	规划容积率不大于 0.41	规划容积率不大于 0.6	规划容积率不大于 0.6
	土地剩余使用年限	工业用地 49.68 年	工业用地 50 年	工业用地 50 年	工业用地 50 年

评估对象2与比较实例基本情况表

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
宗地位置		盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场	盐源县棉桠镇、卫城镇等	四川省凉山州盐源县润盐镇	四川省凉山州盐源县平川镇
土地使用权人		盐源蜀道清洁能源有限公司	盐源久隆新能源开发有限公司	盐源华电龙塘新能源有限公司	盐源华电龙塘新能源有限公司
土地面积	31,394.00	25,551.00	16,267.00	9,789.00	6,516.69
	47.09	38.33	24.40	14.68	9.77
交易价格	待估	400.00	252.00	150.75	130.37
	待估	10.44	10.33	10.27	13.34
	待估	157.00	155.00	154.00	200.00

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易情况		正常	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间		2025 年 12 月	2025 年 10 月	2025 年 5 月	2025 年 3 月
区域因素	区域位置	盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场	盐源县棉桠镇、卫城镇等	四川省凉山州盐源县润盐镇	四川省凉山州盐源县平川镇
	基础设施完善度	通电、讯、路，基础设施不完善	通电、讯、路，基础设施不完善	通电、讯、路，基础设施不完善	通电、讯、路，基础设施不完善
	产业聚集规模	以一般产业为主，企业间产业联系紧密	以一般产业为主，企业间产业联系紧密	以一般产业为主，企业间产业联系紧密	以一般产业为主，企业间产业联系紧密
	道路通达度	路网密集度一般，道路通达度一般	路网密集度一般，道路通达度一般	路网密集度一般，道路通达度一般	路网密集度一般，道路通达度一般
	环境污染状况	无污染	无污染	无污染	无污染
个别因素	临街状况	临支路	临支路	临支路	临支路
	地形坡度	<10°	<10°	<10°	<10°
	宗地形状	形状基本规则，对利用无影响	形状基本规则，对利用无影响	形状基本规则，对利用无影响	形状基本规则，对利用无影响
	宗地面积	面积约 47.09 亩，适中，对利用无影响	面积约 38.33 亩，适中，对利用无影响	面积约 24.4 亩，适中，对利用无影响	面积约 14.68 亩，适中，对利用无影响
	工程地质	承载力一般，无不良地质现象	承载力一般，无不良地质现象	承载力一般，无不良地质现象	承载力一般，无不良地质现象
	开发程度	达到区域平均开发程度	达到区域平均开发程度	达到区域平均开发程度	达到区域平均开发程度
	土地权利状况	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利
	容积率	规划容积率不大于 0.6	规划容积率不大于 0.41	规划容积率不大于 0.6	规划容积率不大于 0.6
	土地剩余使用年限	工业用地 49.68 年	工业用地 50 年	工业用地 50 年	工业用地 50 年

评估对象3与比较实例基本情况表

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
宗地位置		盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场	盐源县棉桠镇、卫城镇等	四川省凉山州盐源县润盐镇	四川省凉山州盐源县平川镇
土地使用权人		盐源蜀道清洁能源有限公司	盐源久隆新能源开发有限公司	盐源华电龙塘新能源有限公司	盐源华电龙塘新能源有限公司
土地面积	31,394.00	25,551.00	16,267.00	9,789.00	6,516.69
	47.09	38.33	24.40	14.68	9.77

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易价格	待估	400.00	252.00	150.75	130.37
	待估	10.44	10.33	10.27	13.34
	待估	157.00	155.00	154.00	200.00
交易情况		正常	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间		2025 年 12 月	2025 年 10 月	2025 年 5 月	2025 年 3 月
区域因素	区域位置	盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场	盐源县棉桠镇、卫城镇等	四川省凉山州盐源县润盐镇	四川省凉山州盐源县平川镇
	基础设施完善度	通电、讯、路，基础设施不完善	通电、讯、路，基础设施不完善	通电、讯、路，基础设施不完善	通电、讯、路，基础设施不完善
	产业聚集规模	以一般产业为主，企业间产业联系紧密	以一般产业为主，企业间产业联系紧密	以一般产业为主，企业间产业联系紧密	以一般产业为主，企业间产业联系紧密
	道路通达度	路网密集度一般，道路通达度一般	路网密集度一般，道路通达度一般	路网密集度一般，道路通达度一般	路网密集度一般，道路通达度一般
	环境污染状况	无污染	无污染	无污染	无污染
个别因素	临街状况	临支路	临支路	临支路	临支路
	地形坡度	平地	<10°	<10°	<10°
	宗地形状	形状基本规则，对利用无影响	形状基本规则，对利用无影响	形状基本规则，对利用无影响	形状基本规则，对利用无影响
	宗地面积	面积约 0.45 亩，偏小，对利用有一定影响	面积约 38.33 亩，适中，对利用无影响	面积约 24.4 亩，适中，对利用无影响	面积约 14.68 亩，适中，对利用无影响
	工程地质	承载力一般，无不良地质现象	承载力一般，无不良地质现象	承载力一般，无不良地质现象	承载力一般，无不良地质现象
	开发程度	达到区域平均开发程度	达到区域平均开发程度	达到区域平均开发程度	达到区域平均开发程度
	土地权利状况	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利	出让用地未设置他项权利
	容积率	规划容积率不大于 0.6	规划容积率不大于 0.41	规划容积率不大于 0.6	规划容积率不大于 0.6
	土地剩余使用年限	工业用地 49.68 年	工业用地 50 年	工业用地 50 年	工业用地 50 年

(2)选择比较因素

评估对象与比较实例处于同一供需圈。根据评估对象和比较实例的具体情况，影响评估对象价格的主要因素是区域因素和个别因素及其它相关因素。

根据“评估对象与比较实例基本情况表”中所调查收集的基本情况分析，基于以下原则来选择本次评估的比较因素：各比较因素条件存在差异、对评估对象在

评估基准日实际用途的价格影响较大的因素为选取对象。比较因素条件相同或差异不大或虽有差异但对评估对象价格影响较小的比较因素可不选。

根据上述选择比较因素的原则和各比较因素条件,本次评估选择的比较因素和没有选择的比较因素如下:

选择区域因素有:区域位置、基础设施完善度、产业聚集规模、道路通达度、环境污染状况。

选择的个别因素有:临街状况、地形坡度、宗地形状、宗地面积、工程地质、开发程度、土地权利状况、容积率、土地剩余使用年限。

选择的其它因素有:交易情况、交易时间。

没有选择的因素有:政策、城镇发展等影响地价的一般因素。理由是:评估对象和比较实例的一般因素相同。

(3)编制比较因素条件指数表

I 交易情况修正系数

因评估对象与比较案例为挂牌出让成交,故本次评估不对其交易情况进行修正,则评估对象的比较案例一、二、三的交易情况修正系数均为100/100。

II 交易时间修正系数

交易时间修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数=100/()。

评估对象交易案例的交易日期与评估基准日接近,地价基本无波动,故无需进行交易期日修正。

III 区域因素、个别因素修正系数

详见“评估对象比较因素条件指数表”。

IV 使用年限修正系数

在评估基准日,比较案例剩余使用年限为工业50年,评估对象剩余使用年限均为49.68年。评估对象剩余使用年限与比较案例不一致,应进行使用年期修正,年限修正系数公式为: $K = \frac{1-(1+r)^{-m}}{1-(1+r)^{-n}}$

K——年限修正系数

r——土地还原利率

m——土地剩余年限

n——土地最高出让年限

还原利率的确定:参照盐源县基准地价工业土地还原率为5.4%。

故评估对象的年限修正系数均为0.9987。

V 容积率修正系数

评估对象土地使用性质为工业用地，故本次评估不需进行容积率修正，取容积率修正系数为100。

VI 土地权利状况修正系数

据前述，本次评估我们按出让土地、无使用权异议且无他项权利限制设定土地权利状况。与比较实例的土地权利状况一致，故取土地权利状况修正系数为100。

VII 土地开发程度修正系数

据前述，本次评估对象设定的开发程度为宗地红线外“六通”，红线内“场平”，与比较实例的开发程度一致，故土地开发程度修正系数为100。

评估对象1比较因素条件指数表

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
地面单价(元/㎡)		待评估	157	155	154
交易情况		100.00	100/100	100/100	100/100
交易时间		100.00	100/100	100/100	100/100
区域因素	区域位置	100.00	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100.00	100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模	100.00	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100.00	100/100	100/100	100/100
	环境污染状况	100.00	100/100	100/100	100/100
区域因素小计		100.00	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100.00	100/100	100/100	100/100
	地形坡度	100.00	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100.00	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100.00	100/100	100/100	100/100
	工程地质	100.00	100/100	100/100	100/100
	开发程度	100.00	100/100	100/100	100/100
	土地权利状况	100.00	100/100	100/100	100/100
个别因素小计		100.00	100/100	100/100	100/100
使用年限		99.87	99.87/100	99.87/100	99.87/100

评估对象2比较因素条件指数表

影响因素		评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
地面单价(元/㎡)		待评估	157	155	154
交易情况		100.00	100/100	100/100	100/100
交易时间		100.00	100/100	100/100	100/100

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
区域因素	区域位置	100.00	100/100	100/100
	基础设施完善度	100.00	100/100	100/100
	产业聚集规模	100.00	100/100	100/100
	道路通达度	100.00	100/100	100/100
	环境污染状况	100.00	100/100	100/100
区域因素小计		100.00	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100.00	100/100	100/100
	地形坡度	100.00	100/100	100/100
	宗地形状	100.00	100/100	100/100
	宗地面积	100.00	100/100	100/100
	工程地质	100.00	100/100	100/100
	开发程度	100.00	100/100	100/100
	土地权利状况	100.00	100/100	100/100
个别因素小计		100.00	100/100	100/100
使用年限		99.87	99.87/100	99.87/100

评估对象3比较因素条件指数表

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
地面单价(元/㎡)	待评估	157	155	154
交易情况	100.00	100/100	100/100	100/100
交易时间	100.00	100/100	100/100	100/100
区域因素	区域位置	100.00	100/100	100/100
	基础设施完善度	100.00	100/100	100/100
	产业聚集规模	100.00	100/100	100/100
	道路通达度	100.00	100/100	100/100
	环境污染状况	100.00	100/100	100/100
区域因素小计		100.00	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100.00	100/100	100/100
	地形坡度	100.00	100/100	100/100
	宗地形状	100.00	100/100	100/100
	宗地面积	100.00	100/101	100/101
	工程地质	100.00	100/100	100/100
	开发程度	100.00	100/100	100/100
	土地权利状况	100.00	100/100	100/100
个别因素小计		100.00	100/101	100/101
使用年限		99.87	99.87/100	99.87/100

(4)地价测算

根据前述公式，得到交易情况、交易期日、区域因素、个别因素、使用年限等各个因子的修正系数，并将各系数进行连乘，进而确定修正系数，把前述各比较实例影响地价的各比较因素的修正系数代入前述公式计算出各比较实例修正后的价格，具体见宗地市场法地价测算表：

评估对象1市场法地价测算表

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
地面单价(元/㎡)	/	157	155	154
交易情况	100.00	100/100	100/100	100/100
交易时间	100.00	100/100	100/100	100/100
区域因素	100.00	100/100	100/100	100/100
个别因素	100.00	100/100	100/100	100/100
使用年限	99.87	99.87/100	99.87/100	99.87/100
比准价		157	155	154
地面单价(元/㎡)	155			

评估对象2市场法地价测算表

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
地面单价(元/㎡)	/	157	155	154
交易情况	100.00	100/100	100/100	100/100
交易时间	100.00	100/100	100/100	100/100
区域因素	100.00	100/100	100/100	100/100
个别因素	100.00	100/100	100/100	100/100
使用年限	99.87	99.87/100	99.87/100	99.87/100
比准价		157	155	154
地面单价(元/㎡)	155			

评估对象3市场法地价测算表

影响因素	评估对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
地面单价(元/㎡)	/	157	155	154
交易情况	100.00	100/100	100/100	100/100
交易时间	100.00	100/100	100/100	100/100
区域因素	100.00	100/100	100/100	100/100
个别因素	100.00	100/101	100/101	100/101
使用年限	99.87	99.87/100	99.87/100	99.87/100
比准价		155	153	152
地面单价(元/㎡)	154			

因三个比较实例与评估对象情况均相近,差异率较小,差异值在合理范围内,故本次取上述三个比准价的算术平均值作为评估对象的比较价格。

8.2采用成本法评估测算过程

(1)成本法的原理和公式

①原理

成本法是把对土地的所有投资,包括土地取得费和基础设施开发费两大部分作为基本成本,运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理,加上基本成本这一投资所应支付的相应利息和产生的相应利润,组成土地价格的基础部分,并同时根据国家对土地所有权在经济上得到体现的需要,再加上土地所有权应得的收益(土地增值收益),从而求得土地价格。

②公式

成本价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润

土地价格=成本价格+土地增值收益

评估宗地土地价格=土地价格×年期修正系数×个别因素修正系数

(2)有关条件及参数设定

根据目前盐源县颁布的征地补偿办法以及评估宗地实际情况,可做如下基本设定:

①土地取得费:以当地相关政策规定计算。

②土地开发费:以现行标准为计算口径,并设定在开发期内均匀投入。

③相关税费:限指取得土地时,以土地为载体所涉及的税费,且以国家现行规定为标准。

④利息:以评估基准日各评估宗地土地开发周期对应的利率标准计算利息。据惯例,先征地,后进行土地开发,故土地取得费和相关税费在取得土地时一次性全额投入。

⑤利润:按投资利润率计算。

土地作为一种生产要素是以固定资产投资的形式进入企业的总资产,根据等量资金应获得相应收益的原理,土地资产同其它生产要素相结合,共同对企业的利润作出贡献,所以土地的投资利润率应与该行业正常的投资利润率相一致。据评估人员调查了解,盐源县近年土地开发企业的投资利润率约为6%,结合评估对象的具体情况,本次评估取6%作为评估对象的投资利润率。

⑥土地还原利率:

还原利率的确定：参照盐源县基准地价工业土地还原率为5.4%。

(3)土地取得费

土地取得费是指取得土地所花费的各项费用和相关税费。

根据上述基本情况和现行征地政策，结合评估宗地所在区域具体情况(代征地比例按5%计算)，评估宗地所在区域的土地取得费计算结果见下表。

评估宗地土地取得费表

宗地编号	土地补偿费和安置补助费(元/㎡)	住房安置费(元/㎡)	青苗补偿费(元/㎡)	地上附着物补偿费及不可预见费(元/㎡)	合计(元/㎡)	土地取得费(元/㎡)
评估宗地1	45.60	5.04	2.82	5.35	58.81	61.91
评估宗地2	45.60	5.04	2.82	5.35	58.81	61.91
评估宗地3	45.60	5.04	2.82	5.35	58.81	61.91
依据	根据《四川省<中华人民共和国土地管理法>实施办法》、《四川省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于调整征地补偿安置标准有关问题的意见的通知》(川办函[2008]73号)、四川省人民政府《关于同意各市(州)征收农用地区片综合地价标准的批复》(川府函〔2023〕222号)、盐源县人民政府关于公布盐源县征收农用地区片综合地价标准的通知盐府发〔2023〕17号、《四川省人民政府关于同意各市(州)征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》(川府函〔2020〕217号)等有关资料计算					

(4)相关税费

相关税费是指取得土地时国家规定的有关税费。

根据盐源县国土资源局有关文件规定，征用土地需缴纳如下税费，见下表。
根据评估宗地所在区域及评估宗地的具体情况，结合现行的税费政策，评估宗地所在区域的税费计算结果见下表。

评估宗地所在区域征用土地规定税费表

宗地编号	耕地占用税(元/㎡)	耕地开垦费(元/㎡)	合计(元/㎡)	土地相关税费(元/㎡)
评估宗地1	9.60	18.00	27.60	29.05
评估宗地2	9.60	18.00	27.60	29.05
评估宗地3	9.60	18.00	27.60	29.05
依据	根据《四川省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》(2019年7月25日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议)、《四川省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于调整征地补偿安置标准有关问题的意见的通知》(川办函[2008]73号)等有关			

	资料计算

(5)土地开发费

根据当地有关部门的规定和土地估价机构收集的资料,结合评估宗地所在区域正常土地开发费用、开发周期,达到评估宗地各宗地设定土地开发程度的土地开发费见下表:

评估宗地所在区域土地开发费用表

宗地编号	开发程度	宗地外开发费(元/㎡)	宗地内“场平”(元/㎡)	开发周期(年)	开发费合计(元/㎡)	开发费(元/㎡)
宗地1	宗地外“三通”、宗地内“场平”	30	15	0.50	45.00	47.37
宗地2	宗地外“三通”、宗地内“场平”	30	15	1.00	45.00	47.37
宗地3	宗地外“三通”、宗地内“场平”	30	15	0.10	45.00	47.37

(6)土地投资利息

土地投资利息按下面公式计算,

$$\begin{aligned} \text{投资利息} = & (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{开发周期}} - 1] \\ & + \text{土地开发费} \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{开发周期}/2} - 1] \end{aligned}$$

其中土地取得费、税费在开发周期始一次性投入,根据评估宗地的土地开发规模,确定开发周期,因此本次评估宗地的计息周期为各自的土地开发时间,并假定土地开发费在土地开发期间均匀投入。则评估对象开发周期及投资利息见下表:

评估宗地开发周期及投资利息

宗地编号	土地取得费(元/㎡)	相关税费(元/㎡)	土地开发费(元/㎡)	贷款利率	利息(元/㎡)
宗地1	61.91	29.05	47.37	3.0%	1.71
宗地2	61.91	29.05	47.37	3.0%	3.43
宗地3	61.91	29.05	47.37	3.0%	0.34

(7)土地投资利润

土地投资利润按下面公式计算。

$$\text{利润} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率}$$

则评估对象土地投资利润见下表:

评估宗地投资利润表

宗地编号	土地取得费 (元/㎡)	相关税费 (元/㎡)	土地开发费(元/ ㎡)	利润(元/㎡)
宗地 1	61.91	29.05	47.37	8.30
宗地 2	61.91	29.05	47.37	8.30
宗地 3	61.91	29.05	47.37	8.30

(8)土地成本价格

评估对象的成本价格如下表：

评估宗地成本价格

宗地编号	土地取得 费(元/㎡)	相关税费 (元/㎡)	土地开发费 (元/㎡)	利息 (元/㎡)	利润 (元/㎡)	土地成本地价 (元/㎡)
宗地 1	61.91	29.05	47.37	1.71	8.30	148.34
宗地 2	61.91	29.05	47.37	3.43	8.30	150.06
宗地 3	61.91	29.05	47.37	0.34	8.30	146.97

(9)土地增值收益

参照《四川省人民政府关于规范土地出让行为防止国有土地资产流失的通知》(川府发[2001]23号)并结合盐源县自然资源局相关规定，确定待估宗地的土地增值收益率为20%。土地增值收益可按下列公式计算：

土地增值收益=(土地取得费+相关税费+土地开发费+利息+利润)×土地增值
 收益率

(10)地价修正

在成本法中，主要进行个别因素修正、土地使用年期修正。

①个别因素修正

前述过程计算的土地价格仅表示评估对象所在区域的一般价格，由于评估对象在区域中的位置及宗地条件的差异，将会形成区域内宗地价格的差异。因此，必须对评估对象在区域中的位置及宗地条件差异进行修正，以得到评估对象的价格。据评估人员调查，在评估对象所在的区域影响宗地价格的主要因素及影响程度个别修正系数详见下表：

评估宗地 1-3 个别因素修正说明表

宗地编号	宗地位置	宗地形状	地形坡度	宗地面积	个别因素修 正系数(%)
评估宗地 1	盐源县白乌镇	基本规则	有一定起伏	适中	
	4	0	-2	0	-2
评估宗地 2	盐源县棉桠镇	基本规则	有一定起伏	适中	

	4	0	-2	0	-2
评估宗地 3	盐源县棉桠镇	基本规则	有一定起伏	偏小	
	4	0	-2	-2	-4

②剩余使用年期修正

在评估基准日，评估宗地1-3的土地使用权剩余使用年限小于50年，使用年期修正系数按下面公式计算：年期修正系数 $K=1-1/(1+r)^m$

式中：r---土地还原利率；

m---评估宗地剩余使用年期。

宗地1-3年期修正一览表

宗地编号	剩余使用年限(年)	土地还原率	年期修正系数
宗地 1	49.68	5.40%	0.9267
宗地 2	49.68	5.40%	0.9267
宗地 3	49.68	5.40%	0.9267

(11)评估宗地价格

据前述成本法的公式，计算出评估宗地的地价。

采用成本法评估宗地地价的过程及评估结果见下表。

成本法评估测算过程一览表

宗地编号	土地取得费(元/㎡)	相关税费(元/㎡)	土地开发费(元/㎡)	利息(元/㎡)	利润(元/㎡)	土地成本地价(元/㎡)	土地增值收益(元/㎡)	土地价格(元/㎡)	宗地个别修正系数	年期修正系数	宗地评估单价(元/㎡)
宗地 1	61.91	29.05	47.37	1.71	8.30	148.34	29.67	178.01	98.00%	0.9267	162
宗地 2	61.91	29.05	47.37	3.43	8.30	150.06	30.01	180.07	98.00%	0.9267	164
宗地 3	61.91	29.05	47.37	0.34	8.30	146.97	29.39	176.36	96.00%	0.9267	157

8.3宗地评估结果

评估宗地为工业用地，市场法和成本法测算结果有一定差异。成本法是以取得土地所需花费的各项必要成本，逐一加和求得土地的成本价格的一种评估方法，只要对必要成本项目认识清晰，取用区域平均客观成本，结合宗地区位作出正确、合理的修正，测算出的价格有较高的可信度；市场法根据周边同类型土地市场交

易案例比较得到土地的市场价格,能较为真实反映土地市场价格水平;但由于征地存在较多的不可预见因素,征地成本不易控制,相比而言评估人员认为市场法评估更能反映土地的价格水平,故本次评估取市场法测算结果并计算土地取得的契税(税率3%)、印花税(税率0.05%)后的值作为宗地评估值。

宗地1评估单价=155.00元/㎡×(1+3.05%)≈160.00(元/㎡)

宗地1评估总价=160.00元/㎡×17,723.00㎡≈2,835,680.00(元,取整)

宗地2评估单价=155.00元/㎡×(1+3.05%)≈160.00(元/㎡)

宗地2评估总价=160.00元/㎡×31,394.00㎡≈5,023,040.00(元,取整)

宗地3评估单价=154.00元/㎡×(1+3.05%)≈159.00(元/㎡)

宗地3评估总价=159.00元/㎡×304.00㎡≈48,336.00(元,取整)

(九)递延所得税资产

1、内容及金额

递延所得税资产系由坏账准备、租赁负债的确认与计量的账面价值与其计税基础存在差异而产生的可抵扣暂时性差异而形成的,评估基准日金额 1,000.26 万元。

2、核实情况

对递延所得税资产,评估人员检查了递延所得税资产发生的原因、金额,预计转销年限和本期转销额是否合理正确,检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。核实情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	可抵扣暂时性差异	计税基础	账面价值
资产减值准备	0.16	15%	0.02
租赁负债	6,668.25	15%	1,000.24
合计	6,668.41		1,000.26

核实结果与账面值一致。

3、评估方法及结果

递延所得税资产能够在未来抵减当期应纳税所得额,从而影响当期的净利润。从这个角度来讲,它代表的是一项未来抵税的权利。从评估的角度来讲,评估师需要确定这项权利在评估基准日是否存在。

经核实,企业有明确的证据表明其于可抵扣暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额,进而利用可抵扣暂时性差异。在企业持续经营前提下,以核实后的账面值确认递延所得税资产的评估值,评估结果为 1,000.26 万元。

(十)其他非流动资产

1、内容及账面金额

其他非流动资产系征地费用及维护费,账面值15.00万元。

2、核实情况

评估人员对其他非流动资产进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对,在相互核对一致的基础上,对大额预付款项,收集了其发生的合同、协议等重要资料,抽查了有关会计凭证。账面余额与申报数一致。

3、评估方法

以核实后的账面值作为评估值。

4、评估结果

其他非流动资产评估值为 15.00 万元,较账面值无评估增减值。

(十一)应付款项

1、内容及账面金额

(1)应付账款

主要为应付中国水利水电第十二工程局有限公司工程款、中砥检测有限公司技术服务费等,账面值5,754.83万元。

(2)其他应付款

主要为应付中国水利水电第十二工程局有限公司、四川公众项目咨询管理有限公司质保金,应付四川蜀道清洁能源集团有限公司借款等,账面值45,924.23万元。

2、核实情况

(1)应付账款

评估人员了解了企业应付账款的内控制度与核算方式;查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料,并抽查有关会计凭证;利用审计机构的函证结果。应付账款核实结果如下:

应付账款系盐源公司实际应承担的负债金额。

(2)其他应付款

评估人员查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料,利用审计机构的函证结果。其他应付款核实结果如下:

其他应付款实为盐源公司应承担负债金额。

3、评估方法及结果

(1)应付账款以核实后的应付金额确定评估值;

应付账款评估值为5,754.83万元,较账面值无增减值。

(2)其他应付款以核实后的金额作为评估值;

其他应付款评估值为45,924.23万元,较账面值无增减值。

(十二)应付职工薪酬

1、内容及账面金额

应付职工薪酬由工资、补充医疗保险、工会经费、教育经费等组成,账面值522.90万元。

2、职工薪酬政策

职工工资主要由岗位绩效工资、工龄工资、奖励工资及其他工资四部分组成。

3、核实情况

评估人员核查了企业的相关职工薪酬政策;抽查了相关会计凭证,以确认各项薪酬业务是否符合相关制度和政策,同时对各项薪酬的计算、计提、发放或使用情况是否符合相关规定进行了查验。核实结果如下:

应付职工薪酬实为盐源公司应承担负债。

4、评估方法及结果

应付职工薪酬以核实后的账面作为评估值。

应付职工薪酬评估值522.90万元,较账面值无增减值。

(十三)应交税费

1、内容及账面金额

应交税费由代交的个人所得税、所得税等组成,账面值127.23万元。

2、税负政策

税种	计税依据	税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%
企业所得税	应纳税所得额	7.5%、15%*
城建税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

*企业所得税：公司根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告2020年第23号)有关规定，经当地税务机关批准，减按15%税率缴纳企业所得税，有效期至2030年12月31日。公司根据财政部、国家税务总局、国家发展和改革委员会关于公布《财政部国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》(财税[2008]46号)有关规定，太阳能发电新建项目可以享受企业所得税三免三减半优惠政策，盐源公司从2026年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

3、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策，查阅了相关会计凭证、纳税申报表，查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数，对借方余额的形成原因进行了了解。核实结果如下：

应交税费为盐源公司实际应缴纳的税款。

4、评估方法及结果

应交税费以核实后的账面值作为评估值。

应交税费评估值127.23万元，较账面值无增减值。

(十四)一年内到期非流动负债

1、内容及账面金额

一年内到期非流动负债系重分类盐源公司一年内到期的长期借款及融资租赁费用，账面金额41,292.99万元，明细如下：

金额单位：万元

序号	名称	发生日期	到期日	账面值
1	建信金融租赁有限公司	2025/12/23	2026/12/20	36,345.13
2	中国农业银行成都双流支行	2025/5/22	2026/12/20	1,786.32
3	中国农业银行成都双流支行	2024/7/31	2026/12/21	1,786.32
4	国家开发银行股份有限公司四川省分行	2024/12/27	2026/12/22	1,300.00
5	中国农业银行成都双流支行	2025/1/1	2025/12/10	75.21

序号	名称	发生日期	到期日	账面值
	合计			41,292.99

2、核实情况

评估人员查阅了一年内到期非流动负债总账及明细账、借款合同等资料，收集了一年内到期非流动负债的询证函，查看了还款日期及相关利率，一年内到期非流动负债确系为即将到期的借款。

尚未支付的借款利息已计提。

3、评估方法及结果

一年内到期非流动负债属于盐源公司实际需承担的负债项目及金额，对其按核对无误后的账面价值作为评估价值。

一年内到期非流动负债评估结果为人民币41,292.99万元，较账面值无增减值。

(十五)长期借款

1、内容及账面金额

长期借款账面金额111,729.87万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	发生日期	到期日	月利率%	账面值
1	中国农业银行股份有限公司成都双流支行	2024/7/29	2044/12/20	0.2300%	83,429.87
2	国家开发银行四川省分行	2024/12/27	2049//12/27	0.2325%	28,300.00
	合计				111,729.87

2、核实情况

评估人员查阅了长期借款总账及明细账、借款合同等资料，收集了长期借款的询证函。经核查，函证结果与企业借款日记账余额一致，利息已计提至评估基准日，借款涉及的抵质押情况如下：

(1)盐源公司向中国农业银行股份有限公司成都双流支行借款本金余额87,002.52万元，借款期限为2024年7月29日至2044年12月20日，借款用途为盐源公司凉山盐源牦牛坪光伏发电项目68万kW的建设。由盐源公司提供保证担保。

(2)盐源公司向国家开发银行四川省分行借款本金余额29,600.00万元，借款期限为2024年12月27日至2049年12月27日，借款用途为盐源公司凉山盐源牦牛坪

光伏发电项目68万kW的建设。由盐源蜀道清洁能源有限公司以凉山盐源牦牛坪光伏发电项目电费收费权进行质押担保。

3、评估方法及结果

长期借款属于盐源公司实际需承担的负债项目及金额，对长期借款，按核对无误后的账面价值作为评估价值。

长期借款评估结果为人民币111,729.87万元，较账面值无增减值。

(十六)租赁负债

1、内容及账面金额

租赁负债系盐源公司租赁光伏用地形成的一项负债，账面金额6,668.25万元。

2、核实情况

评估人员了解了盐源公司存在的租赁事项，收集了相关租赁合同，抽查了会计凭证。经核实，盐源公司租赁情况如下：

金额单位：万元

租金支付时点	每期租金(含税)	每期租金(不含税)	每期租金现值	利息支出	租赁负债摊余成本
2024/6/25	3,039.00	3,039.00	3,039.00	0.00	6,266.45
2029/6/25	3,039.00	3,039.00	2,503.85	1,339.34	4,566.79
2034/6/25	3,039.00	3,039.00	2,062.94	976.06	2,503.85
2039/6/25	3,039.00	3,039.00	1,699.66	535.15	0.00
2044/6/24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	12,156.00	12,156.00	9,305.45	2,850.55	0.00

3、评估方法

按评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。

4、评估结果

租赁负债评估结果为6,668.25万元，较账面值无增减值。

(十七)递延所得税负债

1、内容及金额

递延所得税负债系使用权资产的确认与计量的账面价值与其计税基础存在差异而产生的应纳税暂时性差异而形成的，评估基准日金额 1,295.61 万元。

2、核实情况

对递延所得税负债,评估人员检查了递延所得税负债发生的原因、金额,预计转销年限和本期转销额是否合理正确,检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣应纳税暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。核实情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	应纳税暂时性差异	计税基础	账面价值
使用权资产	8,637.42	15%	1,295.61
合计	8,637.42		1,295.61

核实结果与账面值一致。

3、评估方法及结果

递延所得税负债能够在未来抵减当期应纳税所得额,从而影响当期的净利润。从这个角度来讲,它代表的是一项未来抵税的权利。从评估的角度来讲,评估师需要确定这项权利在评估基准日是否存在。

经核实,企业有明确的证据表明其于应纳税暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额,进而利用应纳税暂时性差异。在企业持续经营前提下,以核实后的账面值确认递延所得税负债的评估值,评估结果为 1,295.61 万元。

五、收益法评估技术说明

(一)收益法的应用前提及选择理由和依据

1、收益法的定义

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。

收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益,以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算,即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益,并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛应用,通常需要对预测期间(从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间)企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。

收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权

的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

2、收益法的应用前提

资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下三个前提条件：

(1)被评估企业的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；

(2)被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；

(3)被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

3、收益法的选择理由

评估人员在对被评估单位历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行了访谈和市场调研，取得了收益法盈利预测数据和相关依据。经综合分析，选择收益法的主要理由和依据如下：

(1)总体情况判断

根据对盐源公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

①被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好；企业具备持续经营条件；

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够以货币计量。

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

(2)评估目的判断

本次评估是对盐源公司股东全部权益价值进行评估，为本次股权收购事宜提供价值参考依据。要对盐源公司的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

(3)收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险

报酬率等资料能够较为方便的取得,采用收益法评估的外部条件较成熟,同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上因素的分析,评估人员认为本次评估在理论上和操作上适合采用收益法,采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

(二)收益预测的假设条件

本评估报告收益法分析估算采用的假设条件如下:

1、一般假设:

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。

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。

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,其评估结果的适用范围受到限制。

企业持续经营假设:是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任;企业合法经营,并能够获取适当利润,以维持持续经营能力。

2、收益法评估假设:

假设盐源公司将保持持续经营状态。

本次评估假设盐源公司光伏电站未来年度的标杆上网电价采用前三年均价,不发生变化。

盐源公司 2026 年-2027 年因受攀西断面输电线路容量限制影响限电率约在 28%;预计 2028 年 6 月攀西 1000 千伏特高压交流工程建成投运,影响逐渐减小,限电率约在 14%;2029 年因国网对盐源项目变电站改接的影响弃电率约为 10%,假设 2030 年及以后年度考虑检修及场内损耗弃电率约为 3%并保持不变。

盐源公司光伏电站未来年度的优先电量电价以竞价方式确认为 372.997 元/兆瓦时(含税),市场化部分上网电价因弃电率影响存在波动,2026 年盐源公司处于试运行期,故采用调试电价;2027 年参考 2024-2025 年四川省中长期交易价格

与同一断面的会东公司 2026 年中长期交易合同价格的均价 217.25 元/兆瓦时(不含税); 2028 年因攀西断面影响逐渐减小, 弃电率有所下降, 经测算市场电价为 222.46 元/兆瓦时(不含税); 2029 年预计因国网对盐源项目变电站改接的要求影响, 市场电价预计为 223.55 元/兆瓦时(不含税); 2030 年以后在特殊因素的消除下市场电价上升至 223.70 元/兆瓦时(不含税), 并假设 2030 年以后该弃电率结构及市场电价水平保持不变。

盐源公司牦牛坪发电项目属于太阳能发电新建项目, 可以享受企业所得税三免三减半优惠政策, 即从2026年度起, 第一年至第三年免征企业所得税, 第四年至第六年减半征收企业所得税; 同时盐源公司享受西部大开发税收优惠政策所得税税率15%, 至2030年12月31日。期满后假设延续西部大开发税收优惠政策, 所得税率仍为15%。

除非另有说明, 假设盐源公司完全遵守所有有关的法律法规, 并假定盐源公司管理层负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

假设盐源公司的电力经营许可证在有效期满后, 仍可持续取得同等资质证书。

假定目前行业的产业政策不会发生重大变化, 没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

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, 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

假设企业预测年度现金流为期末产生。

评估师充分了解现阶段的宏观经济形势, 人民币利率和汇率处于波动中, 但限于职业水平和能力, 无法预测其未来走势, 因此评估师假设人民币利率和汇率在现有水平上不会发生重大变化。

对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料, 评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证, 但评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

对于本次评估所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求, 认定这些假设条件在评估基准日时成立, 并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时, 评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法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,签字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。

(二)公司基本分析

1、业务状况分析

牦牛坪光伏项目

凉山彝族自治州盐源县位于青藏高原南缘,雅砻江下游西岸。地理坐标:东经 100°42'09"-102°03'44",北纬 27°06'31"-28°16'31"。隶属凉山彝族自治州。东隔雅砻江与西昌市、德昌县、米易相望,南接盐边县,西连云南省宁蒗彝族自治县,北与木里藏族自治县、冕宁县山水相连。全县包含 23 个乡镇、1 个街道,145 个建制村、22 个社区、1280 个村(居)民小组。

本项目光伏电站工程场址位于凉山彝族自治州盐源县境内,即盐源县 3#、7#地块光伏项目用地,其中本项目涉及到的乡镇主要为棉桠镇、白乌镇、龙塘镇、甲米镇等;本项目装机容量为 680MW,拟通过建设 220kV 升压站汇集所发电力后送出。拟建地块中心地理坐标为 N27.63441755",E101.22579575",海拔高程在 2700~4100m 之间。本场址为低高山山地地貌,地势较起伏,以缓坡为主,地形坡度 5~30°。场地内植被主要为荒草地,少量灌木、农田。拟建场地内有多条土路经过,场址中心即可上 G227,距离盐源县约 35km,对外交通条件较好。场区内无居民点、无自然保护区、无重要矿产区、无文物古迹等环境敏感区,不存在制约工程建设的因素。

2、牦牛坪光伏电站经营优势分析

①符合新时代国家可再生能源发展战略方向

2020 年 9 月,习近平主席在第七十五届联合国大会上郑重宣布:中国将提高国家自主贡献力度,采取更加有力的政策和措施,二氧化碳排放力争于 2030 年前达到峰值,努力争取 2060 年前实现碳中和。

2021 年 2 月,四川省第十三届人民代表大会第四次会议批准《四川省“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要》,《纲要》中提出:“科学有序开发水电,优先建设季以上调节能力水库电站,重点建设‘三江’水电基地大中型水电站,推进白鹤滩、苏洼龙、两河口、双江口等大型水电站建成投产,加快建设拉哇、卡拉等水电站,开工建设旭龙、孟底沟、枕头坝二级等水电站。重点推进凉山州风电基地和‘三州一市’光伏基地建设,加快金沙江流域、雅砻江流域等水风光一体化基地建设,因地制宜开发利用农村生物质能。”

2021 年 6 月,四川省能源局印发《四川省“十四五”光伏、风电资源开发若干指导意见》(川发改能源规〔2021〕181 号)。《意见》中提出,到 2025 年底四

四川省建成光伏、风电发电装机容量各 1000 万千瓦以上。十四五风电、光伏开发主要原则为：1)规划先行、有序实施。坚持系统观念，规划引领，科学编制开发规划及技术方案，明确建设规模及开发时序。2)市场配置、公开优选。充分发挥市场配置资源的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持公开公平公正原则优选项目法人，预防和制止垄断行为。3)分类施策、分级管理。合理确定开发模式，市场化方式确定项目法人；省上审定规划、安排年度规模，市(州)政府编制实施方案报省政府同意后组织实施。4)统筹用送、多能互补。按照“优先自用，合理外送”的原则，统筹好自用与外送、水电与光伏及风电的关系，落实好源网荷储一体化和风光水多能互补发展要求。5)技术先进、绿色发展。创新资源开发模式，鼓励采用先进技术，推广智能运维；坚持资源开发生态优先，促进能源绿色高质量发展。十四五风电、光伏开发模式主要为：1)风光水互补开发，将流域梯级水电站周边一定范围内的光伏、风电就近接入水电站，利用水电站互补调节和其通道送出，提高送出通道利用率。按照国家“十四五”风光水一体化可再生能源综合开发基地建设要求，规划建设金沙江上游、金沙江下游、雅砻江流域、大渡河中上游 4 个风光水一体化可再生能源综合开发基地。推进其他流域水库电站风光水互补开发。2)“1+N”开发。通过光伏、风电资源开发，带动当地产业(农业、林业、牧业、渔业、旅游业、制造业等)发展、生态环境治理、乡村振兴等，形成“1+N”开发模式。鼓励通过光伏实证实验基地建设，打造开放公共服务平台，对先进设备、产品性能、技术方案等开展实证对比、实验检测，推广应用光伏发电新技术、新材料、新模式。

凉山州盐源县太阳能资源丰富，根据《凉山州光伏基地规划报告(2020-2025 年)》，“十四五”期间盐源县拟开发光伏规模 271 万千瓦。在光伏场址实地勘察调研过程中发现盐源县的工业园区相对较少，在基础设施方面可以改扩建，基于盐源县自然生态环境条件、人为活动等特点，结合盐源县十四五光伏开发规划，以及区域发展诉求，现提出“光伏+乡村振兴”的新时代新能源新开发模式，将在盐源县光伏项目推进的同时，组织开展“乡村振兴”项目，符合新时代国家能源高质量发展战略方向。

② 电站建设条件较好，太阳能资源具有一定开发价值

盐边县区属于资源条件较好地区，地区电网已基本并入四川电网，具备建设大型并网光伏电站的建设条件，部分区域经济发展水平高，负荷需求潜力大。

本光伏项目拟通过一回 220kV 线路接入百灵 500kV 变电站 220kV 侧，新建线路长度约 28km，接入条件较好。

⑤ 光伏电站的建设有利于改善能源结构

四川省能源资源特点是煤少、油缺，气较丰，风力较小，水力资源得天独厚，是四川能源的最大优势。截至 2021 年底，四川电力装机规模持续扩大。金沙江、雅砻江、大渡河“三江”水电基地加快建设，白鹤滩、乌东德、两河口等大型水电

站建成投产“三州一市”(阿坝州、甘孜州、凉山州、攀枝花市)光伏发电基地和凉山州风电基地启动建设,技术领先、单机容量 100 万千瓦水电机组和火电机组在川投入运行。2021 年全省电力总装机达 11,495 万千瓦,较 2015 年增长 32.5%,其中水电装机 8947 万千瓦、居全国第 1 位,火电装机 1,825 万千瓦。目前,四川省除水电外,与其他省份相比风电、太阳能发电等可再生能源建设进展缓慢。

本光伏电站的建设有利于四川省能源结构的多元化,将增加四川电源的多样性,大大丰富当地电源结构,减少对常规能源的消耗,减少污染物排放,同时也将对生态环境的影响降到最低。

④减少温室气体排放,符合节能减排的要求

光伏发电不产生传统发电项目(燃煤发电、柴油发电等)带来的污染物排放和安全问题,没有废气或噪音污染,没有二氧化硫、氮氧化物以及二氧化碳排放。开发清洁的、可再生的太阳能符合国家环保、节能政策。

光伏电站作为清洁可再生能源,其开发建设不仅对环境不产生任何损害,而且同火电相比还可以减少煤和二氧化碳排放。本期电站装机容量 680MW,电站多年平均年发电量 129690.3 万 kWh,直流侧等效满负荷利用小时 1586h,如以燃煤火电为替代电源,项目建成后每年可减少使用约 39.23 万吨标准煤,减排 107.9 万 CO₂; 41.5 吨烟尘, 207.5 吨 SO₂, 232.15 吨 NO_x, 70032.76 吨废水排放,具有较好的环保效益。

⑤光伏电站建设可促进地区社会经济发展

实现地区经济的可持续发展,必须改变传统依赖农业资源开发利用的单一经济结构,对资源进行重新配置,必须充分利用太阳能资源、水能、矿产、旅游、野生植物、农副产品等潜在优势,加快产业结构调整,逐步提高科技含量,增进经济效益。

本项目运营期内可带来税收,增加地区就业和长期稳定税收,帮助地区经济发展,符合我国经济新常态下“稳增长、促转型、惠民生”的经济社会发展需求。

3、经营能力分析

(1)法人治理结构

盐源公司设有执行董事、总经理、监事的法人治理结构,下设有综合管理部、资产管理部、合同商务部、生产管理处等职能部门。

(2)从业人员素质和创新能力

截至评估基准日,盐源公司员工均具有丰富的光伏电站开发、建设和运营经验。员工配置跟公司的经营管理相匹配。

(三)财务指标分析

1、历史年度财务及经营状况

人民币万元		
项目	2024A	2025A
资产	95,355.98	265,852.68
负债	81,797.64	213,315.92
股东权益	13,558.34	52,536.76
营业收入	0.35	0.00
净利润	-441.66	-49.58

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

2、财务分析

①资产结构及重要项目分析

主要资产占比情况如下：

项目名称	2024-12-31	2025-12-31
货币资金	3.48%	4.95%
应收票据及应收账款	0.00%	0.00%
预付款项	0.01%	0.01%
其他应收款	0.00%	0.01%
存货	0.00%	0.02%
其他流动资产	4.36%	6.69%
流动资产合计	7.85%	11.68%
固定资产	0.01%	0.03%
在建工程	81.42%	84.37%
无形资产	0.00%	0.29%
使用权资产	9.60%	3.25%
递延所得税资产	1.01%	0.38%
其他非流动资产	0.11%	0.01%
非流动资产合计	92.15%	88.32%
资产总计	100.00%	100.00%

从上表可以看出，盐源公司非流动资产占比较高，其中非流动资产主要为固定资产、在建工程等。

②负债结构及重要项目分析

项目名称	2024-12-31	2025-12-31
短期借款		
应付票据及应付账款	20.87%	0.00%

项目名称	2024-12-31	2025-12-31
应付职工薪酬	12.51%	2.16%
应交税费	0.27%	0.20%
其他应付款	0.00%	0.05%
一年内到期的非流动负债	6.09%	17.27%
流动负债合计	37.88%	18.80%
长期借款	77.63%	38.49%
租赁负债	0.00%	38.76%
递延所得税负债	6.71%	2.51%
非流动负债合计	1.44%	0.49%
负债合计	8.15%	41.75%

盐源公司的负债包括有息负债和经营性负债。其中有息负债包括一年内到期的非流动负债、长期借款和租赁负债；经营性负债包括应付账款及应付票据、应付职工薪酬和应交税费等，其中长期借款占比较高。

③偿债能力分析

偿债能力是指企业用其资产偿还债务的能力。企业有无支付现金的能力和偿还债务能力，是企业能否健康生存和发展的关键。企业偿债能力是反映企业财务状况和经营能力的重要标志。指标主要包括流动比率、速动比率、资产负债率。

公司主要偿债能力指标如下：

项目名称	2024-12-31	2025-12-31
流动比率	0.10	0.30
速动比率	0.10	0.30
资产负债率	85.78%	80.24%

从偿债能力来看，评估基准日盐源公司流动比率、速动比率指标都比较低，企业财务状况较为稳定，资产负债率指标近年来较高，故盐源公司偿债能力较差。

(四)资产配置和报表重构

1、资产配置

(1)核心资产

核心资产是指与光伏发电相关的资产，主要包括：

①固定资产—机器设备，账面值81.42万元。机器设备主要包括车辆和电子设备，设备于2022至2025年间陆续购进，使用正常。

②在建工程——土建工程，账面值为56,258.57万元。为盐源蜀道“凉山盐源牦牛坪光伏发电项目”，该项目位于盐源县棉桠镇中心村牦牛山畜牧场。

③在建工程—设备安装工程。在建工程为盐源牦牛坪680MW光伏项目，该项目为EPC项目总承包合同，由四川电力设计咨询有限责任公司和中国水利水电第十二工程局有限公司联合承建。于2024年7月开工建设，截至评估基准日形象进度约98%，工程处于收尾阶段。账面值224,307.21万元。

④土地使用权。为盐源牦牛坪680MW光伏项目占用的土地，共计3宗，出让公用设施用地，土地使用权总面积为49,421.00 m²，账面值768.58万元。

⑤使用权资产。为向棉桠镇人民政府、盐源县白乌镇人民政府、盐源县牦牛山畜牧场租赁光伏用地，账面金额8,637.42万元。

(2)非核心资产及负债

①其他应收款：为应收成都广联置业有限责任公司保证金，账面值 15.91 万元；

②递延所得税资产。为盐源公司因坏账准备、租赁负债确认与计量的账面价值与其计税基础存在差异而产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产，账面值 1,000.26 万元；

③递延所得税负债。为盐源公司因使用权资产的确认与计量的账面价值与其计税基础存在差异而产生的应纳税暂时性差异而形成的递延所得税负债，账面值 1,295.61 万元；

(3)付息债务

①一年内到期的非流动负债：为在一年内到期的长期借款本金和应支付的融资租赁费用，账面值 41,292.99 万元；

②长期借款：为建设光伏项目和水电站项目向银行借款，账面值 111,729.87 万元；

③租赁负债：为向棉桠镇人民政府、盐源县白乌镇人民政府、盐源县牦牛山畜牧场租赁光伏用地，账面值 6,668.25 万元。

2、会计报表重构

为简化会计报表和财务预测，根据盐源公司主营业务与非主营业务划分、核心资产与非核心资产配置情况，对资产负债表和利润表作如下重构：

1、非核心资产的调整。将非核心资产金额统一调整到重构后的资产负债表新增科目“溢余及非经营性资产”、“溢余及非经营性负债”中。

(五)收益法评估模型

本次收益法评估采用现金流量折现法,选取的现金流量口径为企业自由现金流,通过对企业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企业整体营业性资产的价值,然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法,将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标,并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2、计算公式

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C_1+C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中:

E: 股东全部权益价值;

V: 企业价值;

D: 付息债务评估价值;

P: 经营性资产评估价值;

C_1 : 溢余资产评估价值;

C_2 : 非经营性资产评估价值;

其中,公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad \text{公式三}$$

公式三中:

R_t : 明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t: 明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n;

r: 折现率;

n: 明确预测期末年;

TV: 到期后可分配剩余财产价值。

3、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并且可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照一般评估惯例，评估人员将企业的收益期限划分为明确预测期间和明确预测期后两个阶段。评估结果即：经营性业务价值=明确预测期价值+明确预测期后价值(终值)。

评估人员经过综合分析，确定评估基准日至 2051 年 6 月为明确预测期。

4、预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率 T)-资本性支出-营运资金变动

5、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)确定。

6、付息债务价值的确定

企业付息债务为一年内到期的非流动负债、长期借款、租赁负债，以核实后的账面值确定评估值。

7、溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产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，为溢余现金；

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，对该类资产单独进行评估。该等资产主要包括与生产经营无关的其他应收款、投资性房地产、应付账款等。采用资产基础法评估中相关资产的评估方法进行评估。

(六)折现率的确定

1、折现率模型的选取

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本(WACC)，计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

t：被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 K_e 按照国际惯常做法采用资本资产定价模型(CAPM)估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

K_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险收益率；

β ：权益系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数；

t：被评估企业的所得税税率。

2、折现率具体参数的确定

(1)无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。通过 Wind 咨询查询，以距评估基准日超过 10 年的长期国债到期收益率 1.85%作为安全利率，本评估报告就以此作为无风险收益率。

(2)市场风险溢价的确定

市场风险溢价是某一时期的市场平均收益率和无风险利率之间的差额。采用中国证券市场指数测算市场风险溢价，计算公式为：

中国市场风险溢价=中国股票市场平均收益率-中国无风险收益率

其中，中国股票市场平均收益率以沪深 300 指数月数据为基础，时间跨度从指数发布之日(2005 年 4 月 8 日)起至评估基准日止，数据来源于 Wind 资讯行情数据库。

2025 年 12 月 31 日的中国市场风险溢价 MRP=6.14%。

a/贝塔系数 β_L 的确定

I.计算公式

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_U ：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/E：被评估单位的目标资本结构。

II.被评估单位无财务杠杆 β_U 的确定

根据被评估单位的业务特点，盐源公司从事光伏发电业务，根据 WIND 行业分类，盐源公司属于公用事业—电力—新能源发电业者。可比上市公司是指在企业的主营业务、盈利能力、发展能力等方面与目标公司具有较强可比性的公司，通常在同一行业中进行选取。我们通过 WIND 资讯选取新能源发电业者行业分类下的 23 家同行业公司如下：川能动力、太阳能、协鑫能科、芯能科技、绿发电力、金开新能等，进而分析对比各家可比公司与标的公司主营产品类型、资产规模、营收规模等参数是否可比，选取主营业务可比（主营业务为光伏发电，业务占比超 50%）、上市时间超过 3 年、总资产小于 1000 亿元、营业收入小于 500 亿元、 $0 < ROE < 20\%$ 的上市公司芯能科技、绿发电力、金开新能、晶科科技作为可比上市公司。

证券代码	证券简称	上市时间	主营产品类型	总资产(万元)	营业收入(万元)	ROE(%)
603105.SH	芯能科技	2018/7/9	半导体太阳能	464,330.96	58,624.13	8.3361

证券代码	证券简称	上市时间	主营产品类型	总资产(万元)	营业收入(万元)	ROE(%)
000537.SZ	绿发电力	1993/12/10	风电	9,426,087.56	370,713.18	4.0679
600821.SH	金开新能	1994/1/28	发电机及附属设备	4,060,861.90	284,091.31	5.9208
601778.SH	晶科科技	2020/5/19	半导体太阳能伏	4,233,789.85	312,207.67	2.2244

评估人员查询得到上述 4 家可比上市公司的 β_L 值(起始交易日期: 2023 年 1 月 1 日; 截至交易日期: 2025 年 12 月 31 日), 然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的 β_U 取平均值 0.4698 作为被评估单位的 β_U 值。则盐源公司具有财务杠杆的 β_L 值为:

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] = 0.4698 \times [1 + (1 - t) \times D/E]$$

(3) 评估单位资本结构 D/E 的确定

Wacc 计算公式中的债务和权益必须使用市场价值, 而估值的目的就是估算出该公司权益的市场价值, 这产生了循环引用问题。本次估值采用自身变动资本结构确定资本结构。

(4) β_L 计算结果

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式, 计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

(5) 企业特定风险调整系数的确定

从以下方面考虑盐源公司未来的经营中存在的不确定性来确定企业特定风险(非系统风险):

① 企业规模

截至评估基准日, 盐源公司总资产约为 265,852.68 万元, 资产规模较大。

② 企业所处发展阶段

截至评估基准日, 盐源公司牦牛坪光伏发电项目及配套储能项目于 2025 年 12 月底并网, 目前处于涉网试验阶段, 预计 2026 年 6 月正式转商运, 运营期为 25 年。

③ 市场变化风险

目前电力市场面临电力政策的调整等因素, 将对上网电价、电量、销售电价、直供协商电价等带来不确定性影响。

④ 能源需求风险

目前,世界经济可能会大幅衰退。电力行业的需求与经济形势成正比,经济衰退可能导致电力需求下滑。数据显示,全国装机增速已经高于能源需求增速。为此,公司将实时跟踪国家宏观经济政策调整趋势,关注产业监管政策的变化信息,积极参与市场竞争,做好生产经营各项工作。

⑤对主要客户及供应商的依赖

主要客户及供应商均为国家电网,依赖性较高。

⑥法律、环保等方面的风险

盐源公司主营光伏发电项目,是国家支持的新能源项目,较少涉及环境问题,该方面风险较小。

综上分析,盐源公司的企业特定风险取 2.00%。

(6)折现率计算结果

A/计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式,计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

B/计算加权平均资本成本

评估基准日盐源公司付息债务的加权平均年利率,将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式,计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

经测算,折现率介于 5.82%至 6.73%之间。

(七)经营性业务价值的估算及分析过程

盐源公司管理层对未来收益进行了预测,并保证其合理性、合法性、完整性,资产评估师对其进行了必要的分析、判断和调整,与相关当事人讨论了未来各种可能性,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景,分析了未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性,关注了未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性,在合理确定评估假设的基础上,形成了未来收益预测。

预测范围和对象：根据前述之盐源公司资产配置情况，财务预测范围为核心资产涉及的盐源公司的光伏发电业务，并以基于盐源公司的会计报表为预测对象。

收益预测基准：本次评估收益预测是盐源公司根据已经中国注册会计师审计的公司 2025 年 12 月 31 日的会计报表，以历史期经营业绩并结合企业管理层盈利预测为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了被评估单位行业市场的现状与前景，分析了公司的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司战略规划，经过综合分析研究编制的。本收益预测由盐源公司提供，评估人员对被评估单位提供的企业未来收益预测进行了必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成如下未来收益预测。

1、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和明确预测期限。

评估人员经过综合分析，确定评估基准日至 2051 年 6 月为明确预测期。

2、未来收益预测

(1)主营业务收入

主营业务收入为预计光伏发电形成的主营收入。

盐源公司牦牛坪光伏发电项目及配套储能项目于 2025 年 12 月底并网，目前处于涉网试验阶段，预计 2026 年 6 月正式转商运，运营期为 25 年。

根据被评估企业提供的《凉山盐源牦牛坪光伏发电项目可行性研究报告》，盐源公司牦牛坪光伏发电项目及配套储能项目装机容量为 680MW，年衰减率为 0.45%，直流侧下首年发电量为 747.10MW，直流侧等效满负荷利用小时 1,586 小时。

根据四川省发展和改革委员会、四川省能源局 2025 年 9 月 30 日发布的<关于印发《四川省深化新能源上网电价市场化改革实施方案》的通知>(川发改价格〔2025〕480 号)相关规定，对 2025 年 6 月 1 日以后投产的新能源增量项目机制电量和电价通过竞价形成，执行期限为投产起 12 年；存量集中式新能源项目(不含甘孜州 2020 年南部光伏基地正斗一期竞争配置项目)年度机制电量上限规模按照现行新能源项目优先电量规模(光伏 300 小时)，机制电价为 0.4012 元/千瓦时，执行期限为按照剩余全生命周期合理利用小时数对应日期和投产满 20 年对应日期的较早者确定。

盐源牦牛坪光伏项目属增量项目，按竞价方式确认，根据 2026 年四川省增量机制电价竞价结果显示，盐源公司机制电量为 23.57 万 MW、机制电价为

372.997 元/兆瓦时(含税)。预计盐源公司 2026 年 6 月底正式转商运后, 2026 年 7-12 月优先上网电量为 11.79 万 MW, 电价为含税价 372.997 元/MW, 假设按投产起 12 年内优先上网电量和电价保持不变。

盐源公司 2026 年-2027 年因受攀西断面输电线路容量限制影响限电率约在 28%; 预计 2028 年 6 月攀西 1000 千伏特高压交流工程建成投运, 影响逐渐减小, 限电率约在 14%; 2029 年因国网对盐源项目变电站改接的影响弃电率约为 10%, 2030 年及以后年度考虑检修及场内损耗弃电率约为 3%。

市场化部分上网电价因弃电率影响存在波动, 2026 年盐源公司处于试运行期, 故采用调试电价; 2027 年参考 2024-2025 年四川省中长期交易价格与会东公司 2026 年中长期交易合同价格的均价 217.25 元/兆瓦时(不含税); 2028 年因攀西断面影响逐渐减小, 弃电率有所下降, 经测算市场电价上升至 222.46 元/兆瓦时(不含税); 2029 年预计因国网对盐源项目变电站改接的要求影响, 市场电价预计为 223.55 元/兆瓦时(不含税); 2030 年以后在特殊因素的消除下市场电价上升至 223.70 元/兆瓦时(不含税), 并假设 2030 年以后该弃电率结构及市场电价水平保持不变。

主营业务收入预测结果如下:

金额单位：人民币万元

项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
盐源耗牛坪光伏发电项目													
装机容量	MW	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00
实际可发电量	万 MW	118.49	117.96	117.43	116.90	116.37	115.85	115.33	114.81	114.29	113.78	113.27	112.76
限电率		28%	28%	14%	10%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
扣除限电率后的发电量	万 MW	85.31	84.93	100.99	105.21	112.88	112.37	111.87	111.36	110.86	110.36	109.87	109.37
售电量	万 MW	85.31	84.93	100.99	105.21	112.88	112.37	111.87	111.36	110.86	110.36	109.87	109.37
优先售电量(机制电量)	万 MW	11.79	23.57	23.57	23.57	23.57	23.57	23.57	23.57	23.57	23.57	23.57	23.57
市场电量	万 MW	73.53	61.36	77.41	81.63	89.31	88.80	88.29	87.79	87.29	86.79	86.29	85.80
电价	元/MW												
机制电价	元/MW	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09	330.09
市场电价	元/MW	145.21	217.25	222.46	223.55	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70
收入	万元	14,567.39	21,110.80	25,002.38	26,030.33	27,759.21	27,645.58	27,532.46	27,419.85	27,307.74	27,196.14	27,085.05	26,974.45
机制电量收入	万元	3,890.61	7,781.21	7,781.21	7,781.21	7,781.21	7,781.21	7,781.21	7,781.21	7,781.21	7,781.21	7,781.21	7,781.21
市场电量收入	万元	10,676.78	13,329.59	17,221.16	18,249.12	19,978.00	19,864.37	19,751.25	19,638.64	19,526.53	19,414.93	19,303.83	19,193.24

项目	单位	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年 1-6 月
盐源耗牛坪光伏发电项目															
装机容量	MW	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00
实际可发电量	万 MW	112.25	111.74	111.24	110.74	110.24	109.74	109.25	108.76	108.27	107.78	107.30	106.82	106.33	52.93
限电率		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

项目	单位	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年1-6月
扣除限电率后的发电量	万 MW	108.88	108.39	107.90	107.42	106.93	106.45	105.97	105.50	105.02	104.55	104.08	103.61	103.14	51.34
售电量	万 MW	108.88	108.39	107.90	107.42	106.93	106.45	105.97	105.50	105.02	104.55	104.08	103.61	103.14	51.34
优先售电量(机制电量)	万 MW	11.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
市场电量	万 MW	97.09	108.39	107.90	107.42	106.93	106.45	105.97	105.50	105.02	104.55	104.08	103.61	103.14	51.34
电价	元/MW														
机制电价	元/MW	330.09													
市场电价	元/MW	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70	223.70
收入	万元	25,610.41	24,246.86	24,137.75	24,029.13	23,921.00	23,813.35	23,706.19	23,599.51	23,493.32	23,387.60	23,282.35	23,177.58	23,073.28	11,484.73
机制电量收入	万元	3,890.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市场电量收入	万元	21,719.80	24,246.86	24,137.75	24,029.13	23,921.00	23,813.35	23,706.19	23,599.51	23,493.32	23,387.60	23,282.35	23,177.58	23,073.28	11,484.73

(2)主营业务成本

主营业务成本由人工成本、折旧费、维修费、保险费、材料费、储能维持运营费、其他等构成。具体预测情况如下：

人工费：参照人力资源配置及薪酬标准进行预测；

材料费：参照四川蜀道清洁能源集团有限公司印发《生产成本标准定额(试行)》[2025]317 号文，盐源公司属于配套储能的光伏发电项目，按 10.50 万元/万 kW(含税)标准进行预测；

修理费：根据项目实际情况结合白鸟项目支出情况，预计支出 8 万元/万 kW(含税)进行预测；

折旧费：折旧和摊销涉及光伏项目相关的固定资产与使用权资产折旧，依据光伏项目 25 年的使用年限折旧政策进行预测；

保险费：参照固定资产原值的 0.10%的标准进行预测；

储能维持运营费：盐源项目为构网型储能项目，储能与光伏的配合工作随着电网外部情况的变化需不停优化，控制优化策略为外委项目，预计每年服务费 20 万元；盐源项目配置储能 13.6 万千瓦时，其中储能电芯采用楚能 314Ah 电芯，电芯质保为 10 年或充放电 4000 次(以先到为准)电池容量衰减不超过 30%。预计其年度储能系统充放电次数约在 360~400 次之间，考虑电池厂家对产品品质保留有一定裕度，盐源项目预计在经营期的第 11 年起需要逐步更换电芯直到全部 13.6 万 kW.h 的电芯更换完毕，参照当前市场储能电芯价格与锂电回收价格进行预测；

根据以上各成本要素的支出情况，预测主营业务成本，主营业务成本明细如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
人工费	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
折旧费	5,602.55	10,651.14	10,651.14	10,650.06	10,649.87	10,640.29	10,635.21	10,639.84	10,639.84	10,637.84	10,224.15	9,812.72
维修费	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21
保险费	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81
材料费	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86
储能维持运营费 (含储能修理费、材料费及电量损耗)	0.00	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	18.87	352.45	352.45
其他费用(含下网电费)	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
主营成本小计	8,037.43	13,104.88	13,104.88	13,103.80	13,103.61	13,094.03	13,088.95	13,093.59	13,093.59	13,091.58	13,011.48	12,600.05

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年 1-6 月
人工费	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00
折旧费	9,808.08	9,808.08	9,813.49	9,816.89	9,814.64	9,814.64	9,582.00	9,347.36	9,343.96	9,342.81	9,342.81	9,342.81	9,344.82	4,682.27
维修费	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	513.21	256.60

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年 1-6 月
保险费	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	239.81	119.90
材料费	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	631.86	315.93
储能维持运营费(含储能修理费、材料费及电量损耗)	352.45	352.45	352.45	352.45	352.45	352.45	352.45	352.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他费用(含下网电费)	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	175.00
主營成本小计	12,595.41	12,595.41	12,600.81	12,604.22	12,601.97	12,601.97	12,369.33	12,134.69	11,778.83	11,777.68	11,777.68	11,777.68	11,779.69	5,899.71

(3)管理费用

盐源公司管理费用主要为支付母公司清洁能源管理费，按照主营业务收入的 1%进行预测。

(4)税金及附加

盐源公司涉及的税费有增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税等。根据相关税收法律法规、优惠政策等预测税金及附加。预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
应交增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,239.51	3,384.45	3,373.05	3,358.54	3,324.09	3,308.17
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	111.98	169.22	168.65	167.93	166.20	165.41
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67.19	101.53	101.19	100.76	99.72	99.25
地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44.79	67.69	67.46	67.17	66.48	66.16
印花税	19.23	64.87	76.55	79.63	84.82	84.48	84.14	83.80	83.46	83.13	82.79	82.46
合计	19.23	64.87	76.55	79.63	84.82	84.48	308.09	422.24	420.77	418.98	415.20	413.28

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年 1-6 月
应交增值税	3,132.38	2,955.12	2,933.98	2,926.82	2,912.76	2,898.77	2,884.84	2,870.97	2,878.31	2,863.03	2,850.88	2,837.26	2,822.33	3,175.58
城市维护建设税	156.62	147.76	146.70	146.34	145.64	144.94	144.24	143.55	143.92	143.15	142.54	141.86	141.12	158.78
教育费附加	93.97	88.65	88.02	87.80	87.38	86.96	86.55	86.13	86.35	85.89	85.53	85.12	84.67	95.27
地方教育费附加	62.65	59.10	58.68	58.54	58.26	57.98	57.70	57.42	57.57	57.26	57.02	56.75	56.45	63.51
印花税	78.37	74.28	73.95	73.63	73.30	72.98	72.66	72.34	72.02	71.70	71.39	71.07	70.76	35.22
合计	391.61	369.79	367.35	366.31	364.58	362.86	361.14	359.43	359.85	358.01	356.48	354.80	352.99	352.78

城市维护建设税：按照当期缴纳增值税的 5%进行预测；

教育费附加：按照当期缴纳增值税的 3%进行预测；

印花税：参照营业收入和材料费用的 0.3%进行预测。

(5)财务费用

财务费用包括净利息费用、手续费等。由于净利息费用占公司财务费用的 90%以上，所以用净利息费用作为财务费用的近似替代，净利息费用就是利息费用减利息收入。利息费用来源于付息债务，利息收入主要来自公司存在银行的货币资金。

当年利息费用 = 年初和年末债务余额平均值 × 相应利率

当年利息收入 = 当年最佳现金余额 × 相应利率

(6)所得税费用

盐源公司牦牛坪发电项目属于太阳能发电新建项目可以享受企业所得税三免三减半优惠政策，即从 2026 年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税；同时盐源公司享受西部大开发税收优惠政策所得税税率 15%，至 2030 年 12 月 31 日。期满后假设延续西部大开发税收优惠政策，所得税率仍为 15%。

在会计利润的基础上，得到应纳税所得额，在应纳税所得额的基础上乘以有效所得税率得到当期所得税。

由于递延所得税资产和递延所得税负债的变化，不会影响现金流量，故不对其预测。

(7)营运资金追加额预测

从企业生产经营角度，营运资金是指企业维持正常的生产经营活动所需占用的必要资产；从会计角度，营运资金是指流动资产减非付息流动负债。本次评估时通过分析公司的历史财务数据，结合对未来成本的预测对企业的各项付现成本进行测算，进而对预测期内的营运资金的增加额进行测算。

营运资金增加额 = 本期营运资金 - 期初营运资金

其中营运资金 = 营运流动资产 - 营业流动负债

最佳现金余额参考企业现金需求额进行预测，预计周转率为 12；

应收款项以营业收入为基础测算，参照次月结算电费情况确定周转率为 12；

应付账款以付现营业成本为基础测算,参照付款方式及历史年度水平确定周转率为 12;

应付职工薪酬基于职工薪酬预测数据预测,应交税费基于税金及附加、所得税费用预测数据预测。

(8)折旧、摊销、资本性支出预测

①固定资产

固定资产包括:在建工程、固定资产。

A/在建工程,为建设中的牦牛坪光伏项目工程,预计后续支出不含税价 29,783.92 万元,分别于 2026 年结转至房屋及构筑物 and 机器设备。采用 BASE 法则预测:

在建工程期末额(E)

=在建工程期初额(B)+固定资产购建——新增在建工程(A_1)

+工程物资转入在建工程(A_2)-在建工程转入固定资产(S)

B/固定资产,本次评估仅考虑预测期维持企业简单再生产的资产更新改造支出,每年新增投入生产的设备主要面对产品迭代升级时进行,按照设备经济寿命使用年限进行更新投入。采用 BASE 法则预测:

固定资产期末额(E)

=固定资产期初额(B)+固定资产购建——资本化维护性支出(A_1)

+固定资产购建——直接新增固定资产(A_2)+在建工程转入固定资产(A_3)

-新增固定资产产生的折旧(S_1)-存量固定资产折旧(S_2)

②无形资产

本次评估根据现有的无形资产规模、无形资产状况以及企业执行的摊销政策,预测未来年度无形资产摊销金额。

无形资产为土地使用权,摊销年限为 50 年,采用 BASE 法则预测:

无形资产期末额(E)

= 无形资产期初额(B) + 无形资产购建 —— 直接新增无形资产(A₁)

+ 研发支出资本化转入无形资产(A₂)

- 新增无形资产产生的摊销(S₁) + 存量无形资产摊销(S₂)

(9)资产回收价值预测

资产处置收益主要包含盐源公司在预测期末对营运资金的回收,对机器设备、电子设备、土地使用权价值的回收。

(10)企业自由现金流量表的编制

经实施以上分析预测,我们对企业自由现金流进行预测,具体结果见下表:

金额单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
营业收入	14,740.70	21,399.65	25,291.23	26,319.18	28,048.06	27,645.58	27,532.46	27,419.85	27,307.74	27,196.14	27,085.05	26,974.45
营业成本	8,087.43	13,154.88	13,154.88	13,153.80	13,153.61	13,144.03	13,138.95	13,143.59	13,143.59	13,141.58	13,061.48	12,650.05
税金及附加	19.23	64.87	76.55	79.63	84.82	84.48	308.09	422.24	420.77	418.98	415.20	413.28
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	147.41	214.00	252.91	263.19	280.48	276.46	275.32	274.20	273.08	271.96	270.85	269.74
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	3,315.98	5,457.24	4,909.28	4,320.99	3,669.88	3,007.65	2,421.73	1,864.56	1,295.56	715.20	104.48	(0.23)
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	3,170.66	2,508.66	6,897.60	8,501.58	10,859.27	11,132.97	11,388.37	11,715.26	12,174.76	12,648.42	13,233.03	13,641.61
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	3,170.66	2,508.66	6,897.60	8,501.58	10,859.27	11,132.97	11,388.37	11,715.26	12,174.76	12,648.42	13,233.03	13,641.61
所得税	0.00	0.00	0.00	637.62	814.45	834.97	1,708.25	1,757.29	1,826.21	1,897.26	1,984.95	2,046.24
净利润	3,170.66	2,508.66	6,897.60	7,863.96	10,044.83	10,297.99	9,680.11	9,957.97	10,348.54	10,751.16	11,248.08	11,595.37

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
财务费用(融资)	3,316.23	5,457.58	4,909.60	4,321.31	3,670.19	3,007.93	2,422.03	1,864.84	1,295.82	715.44	104.72	0.00
法定税率	0.00%	0.00%	0.00%	7.50%	7.50%	7.50%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
税后利息费用	3,316.23	5,457.58	4,909.60	3,997.22	3,394.92	2,782.33	2,058.73	1,585.11	1,101.45	608.13	89.01	0.00
息前税后利润 EBIAT	6,486.89	7,966.24	11,807.20	11,861.17	13,439.75	13,080.33	11,738.84	11,543.09	11,449.99	11,359.28	11,337.08	11,595.37
营运资金的追加	40,818.15	(1,827.01)	(2,791.48)	(3,275.76)	(3,368.59)	(3,509.45)	(1,366.65)	(64.08)	(68.34)	(69.60)	(74.86)	(28.25)
光伏项目资产回收	24,181.37	(10,639.31)	(10,651.14)	(10,650.06)	(10,639.31)	(10,640.29)	(10,635.21)	(10,615.44)	(10,639.84)	(10,637.84)	(10,224.15)	(9,800.88)
长期经营性资产的追加	5,587.08	10,635.67	10,635.67	10,634.58	10,634.39	10,624.81	10,619.73	10,624.37	10,624.37	10,622.36	10,208.68	9,797.25
其中：折旧	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47
摊销	29,783.92	11.84	0.00	0.00	10.56	0.00	0.00	24.41	0.00	0.00	0.00	11.84
资本性支出	(24,181.37)	10,639.31	10,651.14	10,650.06	10,639.31	10,640.29	10,635.21	10,615.44	10,639.84	10,637.84	10,224.15	9,800.88
折旧+摊销-资本性支出	14,740.70	21,399.65	25,291.23	26,319.18	28,048.06	27,645.58	27,532.46	27,419.85	27,307.74	27,196.14	27,085.05	26,974.45
无杠杆自由现金流小计	(58,512.64)	20,432.56	25,249.82	25,786.99	27,447.65	27,230.07	23,740.70	22,222.61	22,158.17	22,066.72	21,636.10	21,424.50
折现年份(年)	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50
折现因子	0.97	0.92	0.86	0.82	0.77	0.73	0.69	0.65	0.61	0.58	0.54	0.51
现金流现值	(56,859.08)	18,730.09	21,810.74	21,018.56	21,136.13	19,798.77	16,309.44	14,430.25	13,581.43	12,741.50	11,735.50	10,889.45

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	永续期
营业收入	25,610.41	24,246.86	24,137.75	24,029.13	23,921.00	23,813.35	23,706.19	23,599.51	23,493.32	23,387.60	23,282.35	23,177.58	23,073.28	11,484.73
营业成本	12,645.41	12,645.41	12,650.81	12,654.22	12,651.97	12,651.97	12,419.33	12,184.69	11,828.83	11,827.68	11,827.68	11,827.68	11,829.69	5,949.71
税金及附加	391.61	369.79	367.35	366.31	364.58	362.86	361.14	359.43	359.85	358.01	356.48	354.80	352.99	352.78
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	256.10	242.47	241.38	240.29	239.21	238.13	237.06	236.00	234.93	233.88	232.82	231.78	230.73	114.85
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	永续期
财务费用	(0.22)	(0.21)	(0.21)	(0.21)	(0.21)	(0.21)	(0.21)	(0.21)	(0.20)	(0.20)	(0.20)	(0.20)	(0.19)	(0.11)
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	12,317.51	10,989.40	10,878.42	10,768.52	10,665.45	10,560.61	10,688.87	10,819.61	11,069.90	10,968.23	10,865.57	10,763.52	10,660.06	5,067.50
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	12,317.51	10,989.40	10,878.42	10,768.52	10,665.45	10,560.61	10,688.87	10,819.61	11,069.90	10,968.23	10,865.57	10,763.52	10,660.06	5,067.50
所得税	1,847.63	1,648.41	1,631.76	1,615.28	1,599.82	1,584.09	1,603.33	1,622.94	1,660.48	1,645.23	1,629.84	1,614.53	1,599.01	929.05
净利润	10,469.88	9,340.99	9,246.65	9,153.24	9,065.63	8,976.51	9,085.54	9,196.67	9,409.41	9,323.00	9,235.73	9,148.99	9,061.05	4,138.45
财务费用(融资)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
法定税率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
税后利息费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税前利润	10,469.88	9,340.99	9,246.65	9,153.24	9,065.63	8,976.51	9,085.54	9,196.67	9,409.41	9,323.00	9,235.73	9,148.99	9,061.05	4,138.45
EBIT														
营运资金的追加	(81.70)	(81.56)	(6.41)	(6.39)	(6.52)	(6.44)	(12.23)	(12.25)	(15.19)	(6.36)	(6.29)	(6.27)	(6.19)	(834.54)
光伏项目资产回	(9,808.08)	(9,808.08)	(9,759.98)	(9,816.89)	(9,814.64)	(9,814.64)	(9,582.00)	(9,347.36)	(9,343.96)	(9,330.97)	(9,342.81)	(9,342.81)	(9,334.26)	(4,682.27)

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	永续期
收														
长期经营性资产的追加	9,792.61	9,792.61	9,798.01	9,801.41	9,799.17	9,799.17	9,566.53	9,331.89	9,328.49	9,327.33	9,327.33	9,327.33	9,329.34	4,666.80
其中：折旧	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47
摊销	0.00	0.00	53.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.84	0.00	0.00	10.56	0.00
资本性支出	9,808.08	9,808.08	9,759.98	9,816.89	9,814.64	9,814.64	9,582.00	9,347.36	9,343.96	9,330.97	9,342.81	9,342.81	9,334.26	4,682.27
折旧+摊销-资本性支出	25,610.41	24,246.86	24,137.75	24,029.13	23,921.00	23,813.35	23,706.19	23,599.51	23,493.32	23,387.60	23,282.35	23,177.58	23,073.28	11,484.73
无杠杆自由现金流小计	20,359.67	19,230.64	19,013.04	18,976.53	18,886.80	18,797.59	18,679.77	18,556.28	18,768.57	18,660.32	18,584.83	18,498.07	18,401.50	9,655.26
折现年份(年)	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.50	18.50	19.50	20.50	21.50	22.50	23.50	24.50	25.25
折现因子	0.48	0.45	0.42	0.39	0.37	0.34	0.32	0.30	0.28	0.26	0.25	0.23	0.22	0.21
现金流现值	9,686.45	8,562.81	7,925.28	7,406.88	6,904.78	6,438.10	5,994.06	5,578.72	5,286.51	4,924.38	4,595.00	4,284.96	3,993.64	1,995.76
终值现值	3,055.24													
现金流现值和	208,900.12													
经营性资产价值	211,955.37													

(11)经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现,从而得出企业经营性资产价值为 211,955.37 万元。

(八)溢余资产及非经营性资产价值的估算及分析过程

1、溢余 C1 的分析及估算

溢余资金账面值 13,160.53 万元,以核实后的账面值确定评估值。

2、非经营资产 C2 的分析及估算

其他应收款账面值 15.91 万元,以核实后的账面值确定评估值;

递延所得税资产账面值 1,000.26 万元,以核实后的账面值确定评估值;

递延所得税负债账面值 1,295.61 万元,以核实后的账面值确定评估值;

(九)收益法评估结果

1、企业整体价值的计算

$$V=P+C_1+C_2$$

$$=224,836.45 \text{ 万元}$$

2、付息债务价值的确定

盐源公司付息债务为一年内到期的非流动负债、长期借款、租赁负债,合计 171,691.11 万元。

3、股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作,公司的股东全部权益价值为:

$$E=V-D$$

$$=53,145.34 \text{ 万元}$$

六、评估结论

(一)资产基础法初步评估结论

采用资产基础法评估,盐源公司资产账面值 265,852.68 万元、评估值 259,644.10 万元、减值率 2.34%,负债账面值 213,315.92 万元、评估值 213,315.92 万元、无评估增减值,股东全部权益账面值 52,536.76 万元、评估值 46,328.18 万元、减值率 11.82%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

被评估单位：盐源蜀道清洁能源有限公司

人民币万元

项目			账面值	评估值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产		31,042.78	31,042.78	-	-
2	非流动资产		234,809.90	228,601.32	-6,208.58	-2.64
	其中：	固定资产	81.42	82.30	0.88	1.08
		在建工程	224,307.21	218,075.62	-6,231.59	-2.78
		使用权资产	8,637.43	8,637.43	-	-
		无形资产	768.58	790.71	22.13	2.88
		递延所得税资产	1,000.26	1,000.26	-	-
		其他非流动资产	15.00	15.00	-	-
3	资产总计		265,852.68	259,644.10	-6,208.58	-2.34
4	流动负债		93,622.18	93,622.18	-	-
5	非流动负债		119,693.74	119,693.74	-	-
6	负债合计		213,315.92	213,315.92	-	-
7	股东权益		52,536.76	46,328.18	-6,208.58	-11.82

(二)收益法初步评估结论

采用收益法评估，盐源公司股东全部权益账面值 52,536.76 万元、评估值 53,145.34 万元、增值率 1.16%。

(三)初步结论分析及最终评估结论

1、测算结果分析

两种方法测算结果差异不大，主要原因为：

两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。而资产基础法为被评估单位在评估基准日各项可确指资产价值的累加。

企业价值的大小不完全是由构成企业的各单项要素资产的价值之和决定的，作为一个有机的整体，除单项要素资产能够产生价值以外，其合理的资源配置、管理、经验、经营形成的商誉等综合因素形成的各种无形资产也是企业价值不可忽略的组成部分，这是收益法评估的优势，也是资产基础法所无法完全覆盖的。盐源公司拥有良好的管理、优势的光伏资源以及扶持的电价政策，采用收益法评估，则更能体现其企业价值，故本次评估最终采用收益法评估结论。

2、评估结论确定

基于上述分析，本次评估采用收益法测算结果为评估结论。

附件6：子公司——会东蜀道清洁能源有限公司

一、子公司基本情况

(一)注册登记情况

名称：会东蜀道清洁能源有限公司

(简称：会东公司)

住所：四川省凉山彝族自治州会东县金江街道垭口社区金沙明珠3栋1单元25楼3号

法定代表人：王才丽

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：10,000 万元人民币

成立日期：2022 年 11 月 4 日

营业期限：2022 年 11 月 4 日至长期

统一社会信用代码：91513426MAC2W6T73K

经营范围：一般项目：太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；热力生产和供应；发电技术服务；合同能源管理；环保咨询服务；节能管理服务；新兴能源技术研发；储能技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务；供电业务；建设工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(二)股东及股权结构

会东公司成立于 2022 年 11 月，由清洁能源出资设立，初始注册资本 10,000.00 万元，截至评估基准日已出资到位，股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	实缴比例
四川蜀道清洁能源集团有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

(三)组织结构及资产结构

会东公司设有执行董事、总经理、监事的法人治理结构, 下设有综合管理部、资产管理部、合同商务部、生产管理处等职能部门。

(四)近三年财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2023A	2024A	2025A
资产	68,336.45	120,345.69	113,539.51
负债	55,813.46	97,856.97	90,723.20
股东权益	12,522.99	22,488.72	22,816.31
营业收入	0.88	4,970.96	5,962.47
净利润	22.08	1,427.77	321.73

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(五)主要产品或服务

由会东公司建设管理的“彝乡光伏电站”，是清洁能源成立后投建的首个大型地面集中式光伏项目。

会东项目光伏阵列区采用高效单晶双面光伏组件、组串式逆变器、固定式支架方案，电站交流侧装机容量 20 万千瓦。主要由 64 个光伏方阵、1 座 220 千伏升压站、8 条 35 千伏高压集电线路和 1 条 40 公里的 220 千伏送出线路组成。电站总装机容量 20 万千瓦，年均发电量约 3 亿千瓦时。会东公司已取得电力业务许可证，有效期自 2024 年 5 月 7 日至 2044 年 5 月 6 日。

(六)会计政策及税项

- 1、会东公司执行财政部《企业会计准则》。
- 2、会东公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%
企业所得税	应纳税所得额	7.5%、15%*
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

*企业所得税：公司根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)有关规定，经当地税务机关批准，减按 15%税率缴纳企业所得税，有效期至 2030 年 12 月 31 日。公司根据财政部、国家税务总局、国家发展和改革委员会关于公布《财政部国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》(财税[2008]46 号)有关规定，太阳能发电新建项目可以享受企业所得税三免三减半优惠政策，即从 2024 年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

(七)主要资产状况

1、固定资产-房屋构筑物

房屋类3项，为综合楼、35KV配电楼、辅助用房，钢混结构，建成于2024年，总建筑面积2,125.03m²；

构筑物类1项，为辅助工程，钢混结构；

房屋建筑物分布在会东县野租乡老村村，分布较集中，目前在正常使用中。

2、固定资产-机器设备

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，其中：

机器设备包括光伏组件、逆变器、主变压器、集电线路等设备20项，共计733台(套)，均为2024年间购置，维护保养正常，使用正常。

车辆包括大众途昂越野车和长城皮卡车，为2023年购置，维护保养正常，均可正常使用。

电子设备包括电脑、打印机、无人机、电视等，为2023年购置，均可正常使用。

3、无形资产-土地使用权

本次申报评估的房屋占用的土地位于会东县野租乡老村村，为出让公用设施用地，土地使用权面积为8,877.00m²，土地使用权剩余使用年限为50年。

4、使用权资产

使用权资产为光伏项目占用土地租赁，明细如下：

租赁资产名称	出租人	计量单位	数量	租赁期开始日	租赁期结束日
野租乡老村村土地租赁	野租乡老村村	亩	1,400.00	2023年2月15日	2049年2月14日
堵格镇赊租村土地租赁	堵格镇赊租村	亩	380.00	2023年3月1日	2049年3月1日
鲹鱼河镇白拉度村土地租赁	鲹鱼河镇白拉度村	亩	270.00	2023年7月20日	2049年7月20日

二、评估对象及评估范围

评估对象为会东公司的股东全部权益价值，涉及评估范围如下：

(一)表内资产、负债

人民币万元		
序号	项目	账面价值

序号	项目	账面价值
1	流动资产	36,311.20
2	非流动资产	77,228.31
	其中：固定资产	75,625.76
	使用权资产	863.94
	无形资产	588.33
	长期待摊费用	15.19
	递延所得税资产	135.09
3	资产合计	113,539.51
4	流动负债	9,969.16
5	非流动负债	80,754.04
6	负债合计	90,723.20
7	股东权益	22,816.31

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，账面价值经天健会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计。

(二)表外资产、负债

无表外资产、负债。

三、评估方法

以持续经营为前提，采用资产基础法、收益法两种方法对会东公司的股东全部权益价值进行评估，对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，选取收益法结论作为最终评估结论。

基于以下理由，不采用市场法评估：资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业；且不存在足够数量的与目标公司相关行业、相关规模企业的股权交易案例，或虽有交易案例，但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

四、资产基础法评估技术说明

(一)货币资金

1、内容和账面金额

货币资金为银行存款，账面值人民币3,493.06万元。

2、核实情况

评估人员获取并核对有关会计记录、银行对账单、银行余额调节表等资料，核对结果与账面余额一致。无未达账项。评估人员获取了审计机构的基准日银行函证，函证结果与银行对账单一致。

3、评估方法

对本币银行存款，按核对无误后的账面价值作为评估价值。

4、评估结果

货币资金评估结果为人民币3,493.06万元，较账面值无增减值。

(二)应收及预付款项

1、内容和账面金额

(1)应收账款

主要为应收国网四川省电力公司光伏业务结算款、北京颀合科技有限公司等公司的算力综合服务费，账面余额823.93万元、坏账准备3.00万元、账面值820.93万元。

(2)预付款项

主要为预付国网四川省电力公司凉山分公司下网电量款、四川环亚康宏安全技术咨询有限公司的咨询费等，账面余额62.99万元、坏账准备0万元、账面值62.99万元。

(3)其他应收款

主要为应收清洁能源集团往来款、员工备用金、植被恢复保证金等，账面余额24,505.18万元、坏账准备4.10万元、账面值24,501.08万元。

2、核实情况

(1)应收账款

评估人员对应收账款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收账款，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证，利用审计机构的函证结果。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其可收回性。核实结果表明：

①能全额收回的应收账款1笔、金额523.93万元，占64%，主要为：国网四川省电力公司暂估电费收入；

②已形成坏账的0笔；

③介于①和②之间的应收账款金额300.00万元，占36%，其中：

Aging(账龄)≤1年, 300.00万元, 占36%,

(2)预付款项

评估人员对预付款项进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对,在相互核对一致的基础上,对大额预付款项,收集了其发生的合同、协议等重要资料,抽查了有关会计凭证,利用审计机构的函证结果。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况,判断其能收回相应货物形成资产或权利的可能性。核实结果表明:

预付款项系会东公司光伏项目下网电费、咨询服务费等,均为正常经营款项,未发现收货或接受劳务风险。

(3)其他应收款

评估人员对其他应收款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对,在相互核对一致的基础上,对大额其他应收款项,收集了其发生的合同、协议等重要资料,抽查了有关会计凭证,利用审计机构的函证结果。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况,判断其可收回性。核实结果表明:

①能全额收回的其他应收款1笔、金额24,484.31万元,占99.91%,主要为:清洁能源集团往来款;

②已形成坏账的0笔;

③介于①和②之间的其他应收款金额20.87万元,占0.09%,其中:

Aging(账龄)≤1年, 0.40万元, 占0.08%,

2年<Aging≤3年, 20.47万元, 占0.01%。

3、评估方法及评估结果

(1)应收账款、其他应收款

在核实无误的基础上,借助历史资料和调查了解的情况,具体分析欠款金额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,采用个别认定和账龄分析的方法评估风险损失,以账面余额减去风险损失后的差额作为应收款项、其他应收款的评估值,计提的坏账准备按0值评估。

金额单位: 人民币万元

应收账款分类	余额	风险损失率(%)	风险损失额
1、能全额收回的	523.93	-	-
2、已形成坏账的		100.00	-
3、介于1和2之间的			
aging≤1年	300.00	1.00	3.00
合计	823.93		3.00

其他应收款分类	余额	风险损失率(%)	风险损失额
1、能全额收回的	24,484.31	-	-
2、已形成坏账的		100.00	-
3、介于 1 和 2 之间的	20.87		
aging≤1 年	0.4	1.00	0.004
2 年<aging≤3 年	20.47	20.00	4.1
合计	24,505.18		4.1

应收账款余额823.93万元，风险损失额3.00万元，评估值820.93万元，较账面值无增减值。

其他应收账款余额24,505.18万元，风险损失额4.10万元，评估值24,501.08万元，较账面值无增减值。

(2)预付款项

评估人员在查阅企业账簿、原始凭证、债权背景、账表核对和数额核实的基础上，根据所能收回的相应货物及根据所能接受的相应劳务形成资产或权利的价值确定预付款项的评估值。预付账款能够收回相应货物或接受相应劳务，按核实后的账面值为评估值。

预付款项账面值62.99万元、评估值62.99万元，较账面值无增减值。

(三)存货

1、种类及账面金额

存货主要系在库低耗品，为安全生产物资，账面余额1.55万元，未计提存货跌价准备，账面值1.55万元。

2、核实情况

在库低耗品主要为安全生产物资，品种和规格较多，主要包括卫星电话、万用表、绝缘手套、高压拉闸杆、羊角锤，状态良好，存放于材料库房中，可正常使用。

评估人员着重对企业的存货内控制度进行了核查，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。其次，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及所有权归属。再次，对原材料和产成品进行抽查盘点，盘点数量占总数量的100%。

经核实，存货库房记录与账簿记录一致。

3、评估方法

对可正常使用的在库低耗品，账面价值主要由支付的价款构成，大部分为近期购买，根据核实后的数量乘以购买价得出评估值。

4、评估结果

存货评估值为1.55万元，较账面值无增减值。

(四)其他流动资产

1、内容及账面金额

其他流动资产账面值7,431.58万元，为待抵扣进项税、预交税费。

2、核实情况

本次评估对其他流动资产进行了有关会计记录及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，进行了账务核实，同时通过企业财务部门查询了企业适用税率及税收政策：

经核实，其他流动资产为待抵扣进项税、预交税费，为公司未来可享有的权益。

3、评估方法和结果

对其他流动资产，以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值7,431.58万元，较账面值无评估增减值。

(五)固定资产——房屋建筑物

1、种类及账面金额

房屋建筑物类固定资产包括房屋、构筑物，账面值1,647.03万元，其中：

房屋：3幢，面积2,125.03 m²，账面原价745.64万元、账面净值711.53万元，减值准备0.00万元，账面净额711.53万元。

构筑物：1项，账面原价980.33万元、账面净值935.49万元，减值准备0.00万元，账面净额935.49万元。

2、核实情况

(1)类型、分布、购建日期及结构形式

房屋建筑物类固定资产共计4项。其中房屋3项，总建筑面积为2,125.03 m²，主要为综合楼、35KV配电楼及辅助用房等生产办公用房，钢混结构；构筑物1项，为室外辅助工程，钢混结构。房屋建筑物分布在会东县野租乡老村村，分布集中。房屋建筑物建于2024年，目前均在正常使用中。

(2)占用土地情况

房屋建筑物占用土地使用权1宗，用地面积8,877.00 m²，公用设施用途，系以出让方式取得的国有土地使用权。

(3)日常维护情况

①日常维护和管理制度

会东公司办公室制定相关房屋的日常维护和管理制度，截至评估基准日，维护和保养情况较好。

②最近一次大修或装潢情况

/

(4)折旧及计提减值政策

折旧政策：采用年限法折旧，残值率为5%，房屋建筑物折旧年限为30年。

计提减值准备政策：当房屋建筑物的可收回金额低于其账面价值时，即表明资产发生了减值，确认资产减值损失，并将资产的账面价值减记至可收回金额。

(5)产权瑕疵或者权属资料不完善情形

①产权登记情况

位于会东县野租乡老村村建筑面积为2,125.03 m²的3幢房屋，尚未办理《不动产权证书》，具体如下：

序号	不动产名称	结构	建成年月	面积(m ²)	产权瑕疵
1	综合楼	钢混	2024/4/30	1,281.95	未办理《不动产权证》
2	35KV 配电楼	钢混	2024/4/30	668.97	未办理《不动产权证》
3	辅助用房	钢混	2024/4/30	174.11	未办理《不动产权证》
	合计			2,125.03	

②他项权利状况

/

(6)账面原价构成情况

纳入本次评估的房屋建筑物账面价值由工程造价成本和待摊费用构成。

(7)主要房屋建筑物情况

①综合楼

该房屋位于会东县野租乡老村村，于2024年4月建成并投入使用，建筑面积1281.95 m²。钢混结构，二层，层高3.3m，该房屋尚未办理《不动产权证书》，其主要结构特征及装修标准：

基础：钢筋混凝土基础。主体结构：现浇钢筋混凝土梁、板、柱承重，砖墙围护，外墙刷涂料，内墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆，地砖地面，装饰实木门、塑钢窗，现浇钢筋混凝土屋面板，屋面作SBS防水处理。

②35KV配电楼

该房屋位于会东县野租乡老村村，于2024年4月建成并投入使用，建筑面积668.97 m²。钢混结构，单层，层高3.6m，该房屋尚未办理《不动产权证书》，其主要结构特征及装修标准：

基础：钢筋混凝土基础。主体结构：现浇钢筋混凝土梁、板、柱承重，砖墙围护，外墙刷涂料，内墙面刷乳胶漆，天棚吊顶，防静电地板地面，镶板门、塑钢窗，现浇钢筋混凝土屋面板，屋面作SBS防水处理。

3、关键性假设及前提

(1)假设企业按目前的经营方式持续经营。

(2)假设被评估不动产按目前的实际使用方式发挥效用，并对企业贡献效益。

(3)对存在产权瑕疵或者权属资料不完善的房屋建筑物，假设其产权的完备不存在任何法律障碍，且不考虑产权完备中可能发生的费用对评估结论的影响。

4、评估方法选择

根据《资产评估准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目房屋建筑物的评估采用成本法。

5、成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

评估值 = 重置成本 × 成新率

为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算，本次评估将土地红线外“三通(通电、通讯、通路)”的开发费用和土地红线内“场平”开发费用计入土地价值中，土地红线内“五通(通上水、通下水、通电、通讯、通路)”的开发费用计入房屋建筑物价值中。

(1)重置成本的确定

重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分之和，扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

①工程造价

工程造价包括建筑工程费用、装饰工程费用、安装工程费用三部分。

税前工程造价：根据收集的工程竣工入账造价资料，四川省工程造价网站公布的历年工程造价指数，采用调整法测算其评估基准日的工程造价；

增值税销项税额：按税前工程造价的9%计算。

工程造价=税前工程造价+增值税销项税额。

②前期及其他费用

前期及其他费用，包括地方政府收取的行政事业性收费以及建设单位为建设工程而投入的除建安费用外的其他服务性费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其他费用

工程所在地：会东县

序号	取费项目	单位	规定标准	取费依据
一	工程建设前期费用			
1	可行性研究费	%	0.134	参照川价发[2008]141号
2	招投标费	%	0.076	参照计价格[2002]1980号
3	环评费	%	0.054	参照计价格[2002]125号
4	勘察设计费	%	2.815	参照计价格[2002]10号
二	工程建设其他费用			
5	工程建设监理费	%	1.568	参照发改价格〔2007〕670号
6	工程审计费	%	0.359	参照川价发[2008]141号
7	开发过程中的管理费	%	0.974	财建〔2016〕504号

③资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入，以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格，计算资金成本。

根据投资规模，工程前期及建设期按合理工期考虑，利率参考合理工期对应的贷款市场报价利率(LPR)计算，并设定前期费用一次性投入，其他费用均匀投入。则：

$$\text{资金成本} = \text{前期费用} \times \text{工期} \times \text{利率} + \left(\text{建安工程费用} + \text{工程建设其他费用} \right) \times \text{工期} \times \frac{1}{2} \times \text{利率}$$

④可抵扣的增值税进项税额

工程造价的增值税进项税率为9%，招投标费、可行性研究费、环评费、勘察设计费、工程建设监理费、工程审计费等增值税进项税率为6%。

(2)成新率的确定

①对价值量大的房屋，采用年限法和勘察法综合确定成新率。

成新率=年限成新率 $N_1 \times 40\%$ +勘察成新率 $N_2 \times 60\%$

②对价值量小的房屋以及构筑物，直接以年限法确定成新率。

有关公式及参数说明如下：

I尚可使用年限：以剩余经济寿命年限【经济寿命年限减去已使用年限的余值】为基础，考虑房屋建筑物大修状况等合理确定；假设土地使用权到期后能续期，未考虑土地剩余使用年限对房屋剩余经济寿命年限的影响。

房屋建筑物经济寿命年限：根据结构类型、用途和使用条件等确定，见下表：

房屋结构	生产用房(年)	受腐蚀的生产用房(年)	非生产用房(年)
钢筋砼结构	50	35	60
构筑物	30		

II勘察成新率，根据《房屋完损等级评定标准》，实地勘察房屋结构、装饰和设备设施的完好情况，采用百分制打分法确定其完好分值，按下式确定：

勘察成新率 $N_2 = (\text{结构完好分值} \times G + \text{装饰完好分值} \times Z + \text{设备完好分值} \times S) \%$

G、Z、S分别为各类型房屋结构、装饰、设备三个部分的分值权重系数。

6、评估结果

人民币万元

类别	账面原价	账面净值	减值准备	账面值	重置成本	评估值	增值率%
房屋	745.64	711.53	-	711.53	722.35	700.68	-1.53
构筑物	980.33	935.49	-	935.49	949.74	892.76	-4.57
合计	1,725.97	1,647.03	-	1,647.03	1,672.09	1,593.44	-3.25

房屋建筑物类固定资产评估值1,593.44万元，较账面值1,647.03万元减值53.59万元，减值率3.25%。主要原因：

(1)房屋重置成本较账面原价减值23.29万元，减值率3.12%，主要原因为：房屋建成至今，建筑市场材料价格有一定幅度的下跌，工程造价随之下跌，故房屋重置成本较账面原值减值。房屋评估值较账面值减值10.85万元，减值率1.53%，原因为：评估原值减值。

(2)构筑物重置成本较账面原价减值30.59万元,减值率3.12%,原因:构筑物建成至今,建筑市场材料价格有一定幅度的下跌,工程造价随之下跌,故构筑物重置成本较账面原值减值。构筑物评估值较账面值减值42.74万元,减值率4.57%,原因:评估原值减值。

7、特别事项说明

(1)评估范围内的3栋房屋,总建筑面积2,125.03 m²,因房屋尚未办理《不动产权证书》,而存在产权瑕疵事项,其建筑面积以产权持有单位申报确认的数据为准。评估中假设产权持有者完备其产权不存在任何法律障碍,且不考虑产权完备中可能发生的费用对评估值的影响;

(2)限于检测手段和能力范畴,资产评估师未对各种不动产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,资产评估师采取了查阅建设资料、资产管理资料、工程安全质量检测资料等适当措施,并假定该等资料是真实、有效的前提下,通过现场检查、观察等方式对不动产存在状态加以判断;

(3)委托人确认资产评估师并不是鉴定环境危害和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等要求对评估对象涉及之资产产生影响的专家。本评估报告中价值估算是依据没有任何可能导致价值受损的该等事项存在的假设前提下做出的。资产评估师并不具备该等事项所需的专业知识,对这些现象亦不承担责任。如果委托人希望获知有关这一方面的进一步信息,则应当另行聘请这一领域的专家。

8、评估计算过程举例

案例一:钢混结构——综合楼【评估明细表,表4-8-1序1】

(1)资产状况及账面值

资产状况见前述。

截至评估基准日,包含“35KV配电楼”、“辅助用房”在内的房屋账面原值为745.64万元,账面净值为711.53万元,未计提减值准备,账面净额为711.53万元,账面值不含土地价值。

(2)评估方法

本房屋采用成本法评估,评估值=重置成本×成新率

(3)重置成本的确定

重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分之和,扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

①工程造价

工程造价包括建筑工程造价、装饰工程造价、安装工程造价三部分。

根据收集的该房屋竣工结算造价资料,四川省工程造价网站公布的历年工程造价指数,采用调整法测算其评估基准日的工程造价,详见下表。

基准日工程造价测算表

金额单位:人民币元

项目名称	结算造价金额(元、含税)	竣工造价指数	基准日造价指数	造价调整系数	基准日造价(元)	建筑面积(㎡)	单位造价(元/㎡)
综合楼	5,247,901.59	136.88	133.12	0.97	5,103,745.33	1,281.95	3,981.24

则评估基准日评估对象的含税单位工程造价取整为: 3,981.00元/㎡

②前期及其他费用

该工程所在地为会东县,根据当地工程建设行政事业性收费标准和服务性收费标准计算工程前期及其他费用。

③资金成本

工程前期及建设期: 12个月; 贷款利率: 3.0%计算; 按均匀投入考虑。

④可抵扣的增值税进项税额

工程造价的增值税进项税率为9%, 招投标费、可行性研究费、环评费、勘察设计费、工程建设监理费、工程审计费等增值税进项税率为6%。

⑤重置成本测算表

金额单位:人民币元

序号	项目	指标	含税金额	增值税税率	进项税额	不含税金额
一	建安费用		3,981.00	9%	328.71	3,652.29
1	土建工程		3,981.00	9%	328.71	3,652.29
二	前期费用		122.60		6.93	115.67
1	可行性研究费	0.134%	5.35	6%	0.30	5.05
2	环评费	0.054%	2.15	6%	0.12	2.03
3	勘察设计费	2.815%	112.07	6%	6.34	105.73
4	招投标费	0.076%	3.03	6%	0.17	2.86
三	工程建设其他费用		115.49		4.34	111.15
1	工程建设监理费	1.568%	62.42	6%	3.53	58.89
2	建设管理费	0.974%	38.77			38.77
3	工程审计费	0.359%	14.30	6%	0.81	13.49
四	资金成本		65.13	-		65.13
1	合理建设工期(年)	1.00				

序号	项目	指标	含税金额	增值税税率	进项税额	不含税金额
2	资金利率	3.00%				
五	重置单价		4,284.22		339.98	3,944.24

则不含税重置单价为：4,284.22-339.98=3,944.00元/m²(取整)

重置成本=不含税重置单价×建筑面积

$$=3,944.00 \text{ 元/m}^2 \times 1,281.95 \text{ m}^2$$

$$=5,056,011.00 \text{ 元(取整)}$$

(4)成新率的确定

①年限成新率

$$\text{年限成新率} N_1 = \left(1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \right) \times 100\%$$

该房屋自2024年4月建成投入使用，至评估基准日已使用约1.67年；该房屋为生产性钢混结构房屋，经济寿命年限50年，剩余经济寿命年限为48.33年，则：

$$\text{年限成新率} N_1 = \left(1 - \frac{1.67}{1.67 + 48.33} \right) \times 100\%$$

$$=96.66\%$$

②勘察成新率

根据《房屋完损等级评定标准》，通过实地勘察房屋结构、装饰和设备设施的完好情况，采用百分制打分法确定其完好分值，按下式计算确定：

$$\text{勘察成新率} N_2 = \left(\frac{\text{结构完好分值}}{\text{结构完好分值}} \times G + \frac{\text{装饰完好分值}}{\text{装饰完好分值}} \times Z + \frac{\text{设备完好分值}}{\text{设备完好分值}} \times S \right) \%$$

G、Z、S分别为各类型房屋结构、装饰、设备三个部分的分值权重系数，按房屋结构、装饰、设备所占房屋造价的比重确定为：80%、10%、10%。

钢混结构房屋现场打分表

项目名称		九成新评定标准	标准分	十成新评定标准	评分
结构	基础	有承载能力，无不均匀沉降	21~25	稍好于九成	25

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 股东全部权益价值项目·资产评估说明

项目名称		九成新评定标准	标准分	十成新评定标准	评分
部分	承重构件	完好坚固	21~25	新为十成新	25
	非承重构件	墙体无风化、裂缝，腐蚀	13~15		15
	屋面	不渗漏，防水层、隔热层、保温层完好，排水设施畅通	17~20		19
	楼地面	整体面层牢固、无空鼓、起砂、剥落	13~15		14
	小计				98
装修部分	门窗	完好无损，开关灵活，玻璃五金齐全，油漆完好有光泽	21~25		24
	内外粉饰	完好、粘结牢固，无空鼓、裂缝、风化、剥落	34~40		39
	顶棚	完好无损，无变形	30~35		34
	小计				97
设备部分	管道设备	完好无损，使用正常	55~60		58
	电照	线路装置完好，绝缘良好	35~40		38
	小计				96
合计		98×0.8+97×0.1+96×0.1			

勘察法成新率 $N_2 = 98\% \times 80\% + 97\% \times 10\% + 96\% \times 10\% = 97.7\%$

③综合成新率计算

综合成新率=年限成新率 $N_1 \times 40\%$ +勘察成新率 $N_2 \times 60\%$
 $= 96.66\% \times 40\% + 97.70\% \times 60\%$
 $= 97.00\%$ (取整)

5、评估值计算

评估值=重置成本×成新率
 $= 5,056,011.00 \text{元} \times 97\%$

=4,904,331.00元(取整)

案例二：辅助工程钢混结构(评估明细表 4-8-2 序 1)

(1)工程概况

该构筑物为钢混结构，包含室外围墙、道路、停车场、蓄水池、绿化等辅助设施。

截至评估基准日，该构筑物账面原值为980.33万元，账面净值为935.49万元，未计提减值准备，账面值不含土地价值。

(2)评估方法

该构筑物采用成本法评估，评估值=重置成本×成新率。

(3)重置成本的确定

重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分之和，扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

①工程造价

工程造价为土建工程造价。

根据收集的该构筑物竣工结算造价资料，四川省工程造价网站公布的历年工程造价指数，采用调整法测算其评估基准日的工程造价，详见下表。

基准日工程造价测算表

金额单位：人民币元

项目名称	结算造价金额 (元、含税)	竣工造价指数	基准日造价 指数	造价调整系数	基准日造价(元)
辅助工程	9,856,726.98	136.88	133.12	0.97	9,585,969.43

则该辅助工程含税工程造价取整为:9,585,970.00 元

②前期及其他费用

该工程所在地为会东县，根据当地工程建设行政事业性收费标准和服务性收费标准计算工程前期及其他费。

③资金成本

工程前期及建设期：12个月；贷款利率：3.0%计算；按均匀投入考虑。

④可抵扣的增值税进项税额

工程造价的增值税进项税率为9%，招投标费、可行性研究费、环评费、勘察
设计费、工程建设监理费、工程审计费等增值税进项税率为6%。

⑤重置成本的确定

金额单位：人民币元

序号	项目	指标	含税金额	增值 税税率	进项税额	不含税金额
一	建安费用		9,585,970.00	9%	791,502.11	8,794,467.89
1	土建工程		9,585,970.00	9%	791,502.11	8,794,467.89
二	前期费用		295,201.09		16,709.49	278,491.60
1	可行性研究费	0.134%	12875.10	6%	728.78	12,146.32
2	环评费	0.054%	5176.42	6%	293.00	4,883.42
3	勘察设计费	2.815%	269864.23	6%	15,275.33	254,588.90
4	招投标费	0.076%	7285.34	6%	412.38	6,872.96
三	工程建设其他费用		278098.19		10456.46	267,641.73
1	工程建设监理费	1.568%	150308.01	6%	8,508.00	141,800.01
2	建设管理费	0.974%	93367.35			93,367.35
3	工程审计费	0.359%	34422.83	6%	1,948.46	32,474.37
四	资金成本		156,817.06	-		156,817.06
1	合理建设工期(年)	1.00				
2	资金利率	3.00%				
五	重置单价		10,316,086.34		818,668.06	9,497,418.28

则不含税重置成本单价为：9,497,420.00 元(取整)

重置成本=不含税重置成本单价×工程数量

=9,497,420.00 元×1

=9,497,420.00 元

(4)成新率的确定

该构筑物于2024年4月建成投入使用，截至评估基准日实际已使用约1.67年；
该构筑物为钢混结构，经济寿命年限为30年，根据现场勘察其维护改造使用状况，
确定其尚可使用年限为28.33年，则直接采用年限法计算其成新率：

成新率=28.33/(1.67+28.33)=94.00%(取整)

(5)评估价值的确定

评估价值=重置成本×成新率

$$=9,497,420.00 \text{ 元} \times 94\%$$

$$=8,927,575.00 \text{ 元}$$

(六)固定资产——机器设备

1、种类及账面金额

金额人民币万元

类别	数量	单位	账面原价	账面净值	减值准备	账面价值
机器设备	733	台(套)	78,678.68	73,938.57		73,938.57
车辆	3	辆	58.55	33.49	-	33.49
电子设备	18	台(套)	12.01	6.68	-	6.68
合计	754		78,749.24	73,978.74	-	73,978.74

2、机器设备核实情况

(1)总体情况

会东公司在位于四川省凉山州会东县鲁南山(海拔2800-3200米)建成200MW彝乡光伏电站，电站本体于2023年4月10日正式开工，220千伏送出工程于2023年6月19日核准，2023年8月8日正式开工，全部集电线于2024年6月通过240小时连续带负荷试运行。目前公司设备资产总体状况良好。设备主要分布于会东蜀道的光伏场站和办公区域内。

(2)资产特点

机器设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计754台(套、辆)，其中：

机器设备主要包括光伏组件、逆变器、箱变、集电线路、GIS、SVG、主变压器等，于2024年6月开始陆续投入，均正常使用中。

车辆包括大众途昂越野车和长城皮卡车，为2023年间购置，维护保养正常，均可正常使用。

电子设备包括电脑、打印机、无人机、电视等，为2023年间购置，均可正常使用。

(3)日常保养和管理制度

会东公司的设备主要由生产技术处和运行维护处负责管理，并制订有相应的设备管理制度，严格按照制度执行，设备操作人员均进行了岗位培训。

(4)账面原价构成情况

机器设备的账面原价为按决算金额转固；车辆的账面原价由车辆购置价(不含税)、车辆购置税、牌照费等组成；电子设备的账面原价由购置价和费用等组成。

会东公司为增值税一般纳税人，购买的设备其账面原价不包括增值税进项税额。

(5)折旧政策

固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。各类设备资产的预计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
送出线路	30	5	3.17
光伏设备	25	5	3.8
大型变压器	10	5	9.5
其他设备	5-10	5	9.5-19
运输设备	6	5	15.83

计提减值准备政策：当机器设备的可收回金额低于其账面价值时，即表明资产发生了减值，确认资产减值损失，并将资产的账面价值减记至可收回金额。

3、关键性评估假设

假设评估对象在原地按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

4、评估方法选择

根据《资产评估执业准则——机器设备》，以及评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目机器设备采用成本法评估。

5、成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

评估值=重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

或评估值=重置成本×成新率

(1)重置成本的确定

①机器设备

对需要安装的机器设备重置成本由现行市场购置价、运输费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本并扣除可抵扣增值税进项税构成。对不需要安装以

及运输费用较低的一般设备,参照现行市场购置价并扣除可抵扣增值税进项税确定其重置成本。现行市场购置价:主要参考机电产品报价手册、设备最新市场成交价格以及设备历史采购合同和物价指数调整予以确定

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运输费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运输费-可抵扣的增值税进项税

可抵扣的增值税进项税额:包括设备购置价、运输费、安装调试费、工程建设其他费用(监理费、招投标费、可行性研究费、勘察设计费、环评费、工程审计费)产生的进项税额。

其中,各种费率的确定依据见下表:

序号	费率名称	计算基础	费率 (%)	取费参考依据
1	国内运输费	设备购置价		参考机械工业出版社出版《资产评估常用方法与参数手册》或根据实际发生。
2	安装调试费	设备购置价		
3	建设单位管理费	工程费用	0.974	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号
4	监理费	工程费用	1.568	国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)
5	招投标费	工程费用	0.076	国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)
6	可行性研究费	工程费用	0.134	四川省物价局、四川省建设厅关于《工程造价咨询服务收费标准》的通知(川价发[2008]141号)
7	勘察设计费	工程费用	2.815	国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号)
8	环评费	工程费用	0.054	国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)
9	工程审计费	工程费用	0.359	四川省物价局、四川省建设厅关于《工程造价咨询服务收费标准》的通知(川价发[2008]141号)
10	资金成本	工程总费用		按整个项目在合理工期内均匀投入资金,以评估基准日的中国人民银行同期贷款利率计算
11	可抵扣的增值税进项税	设备购置价	13	财政部税务总局海关总署联合公告2019年第39号
		运输费、基础及安装调试费、设计费、监理费、可研费等费用	9、6	财政部税务总局海关总署联合公告2019年第39号

注:以上文件中计价格[2002]125号、计价格[2002]1980号、发改价格[2007]670号、计价格[2002]10号、川价发[2008]141号文件已废止,评估取费时参考上述文件执行。

②车辆

车辆的重置成本由车辆不含税购置价、车辆购置税和牌照费等构成。

重置成本=不含税购置价+不含税购置价×车辆购置税率+牌照费等

车辆购置价：对于市场正常销售的车辆，车辆购置价主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。对于厂家不再生产、市场已不再流通的车辆，则采用将功能类似车辆与委估车辆进行比较，综合考虑车辆的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定车辆购置价。

车辆购置税：对于燃油车型，根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定，车辆购置税的税率为汽车售价(不含税)的10%。

③电子设备

电子设备价值量较小，不需要安装或安装由销售商负责以及运杂费用较低，参照市场购置价扣除可抵扣的增值税进项税确定其重置成本。

(2)成新率的确定

①机器设备和电子设备

采用年限法确定其成新率，其计算公式是：

成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

式中：已使用年限以企业填写的《评估明细表》中相关栏目数为基础，视实际使用状况等因素予以调整。经济寿命年限根据现场勘查结果，按设备的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其行业设备运行特点等因素综合确定。

②车辆

对于正常使用的车辆，根据国家的规定和车辆的实际使用状况、使用年限和行驶里程分别按使用年限法、行驶里程法计算成新率，并对车辆进行必要的勘察。如勘察结果与按上述两种方法确定的孰低成新率相差不大，则按孰低法确定成新率；如相差较大，则进行适当的调整。

使用年限法的计算公式是：

成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

行驶里程法的计算公式是：

成新率=(1-已行驶里程/经济行驶里程)×100%

车辆的经济使用年限和经济行驶里程，根据商务部、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》及参考该车的实际车况确定。

6、评估结果

金额单位：人民币万元

类别	账面价值				评估价值		增值额		增值率%	
	账面原价	净值	减值准备	账面净额	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	78,678.68	73,938.57		73,938.57	68,625.21	64,575.09	-10,053.47	-9,363.48	-12.78	-12.66
车辆	58.55	33.49	-	33.49	52.16	41.67	-6.39	8.17	-10.92	24.40
电子设备	12.01	6.68	-	6.68	11.48	6.21	-0.53	-0.46	-4.40	-6.96
合计	78,749.24	73,978.74	-	73,978.74	68,688.85	64,622.97	-10,060.39	-9,355.77	-12.78	-12.65

增减值情况及原因分析：

设备类固定资产评估值64,622.97万元，较账面值73,978.74万元减值9,355.77万元，减值率12.65%。主要原因：

机器设备重置成本较账面原价减值10,053.47万元，减值率12.78%，主要原因为：技术进步和市场竞争使设备购置价下降。机器设备评估值较账面值减值9,363.48万元，减值率12.66%，主要原因为：重置成本减值所致。

车辆重置成本较账面原价减值6.39万元，减值率10.92%，主要原因为：技术进步和市场竞争使车辆购置价下降。车辆评估值较账面值增值8.17万元，增值率24.40%，主要原因为：评估采用的经济年限长于企业会计折旧年限。

电子设备重置成本较账面原价减值0.53万元，减值率4.40%，主要原因为：技术进步和市场竞争使电子设备价格下降。电子设备评估值较账面值减值0.46万元，减值率6.96%，主要原因为：重置成本减值所致。

7、典型设备评估案例

案例一：主变压器[见会东蜀道机器设备评估明细表第1项]

(1)设备概况

规格型号：SFZ18-200000/220

生产厂家：山东泰开变压器有限公司

主要技术参数：

额定容量(KVA)200000

额定电压比(KV)230±8×1.25%/37

联接组标号 YNd11

相数三相

冷却方式油浸自冷

频率(Hz)50

启用时间：2024 年 6 月

(2)评估方法

该设备采用成本法评估，评估值=重置成本×成新率。

(3)重置成本的确定

评估人员查询了会东蜀道总包合同、财务决算等资料，该设备2023年合同价为885.00万元(含运费)，经市场调查了解，该设备的价格略有下降，分析确定评估基准日设备含税购置价为8,790,000.00元(包含运费)。

经了解，会东蜀道的合理工期为12个月，评估基准日时的贷款利率参考贷款市场报价利率(LPR)确定为3.00%。

经查询相关工程资料、参考实际工程发生及市场报价，确定的重置成本计算见下表：

金额单位：元							
序号	项目	费率%	税率	计算公式	金额(元)	其中：进项税额	依据
A	设备购置价(RMB)		13%		8,790,000.00	1,011,238.94	
B	运输费	0	9%	B=A×费率	0.00	0.00	设备购置价中已包含
C	安装调试费	40	9%	C=A×费率	3,516,000.00	290,311.93	资产评估常用方法与参数手册
D	工程建设其他费			D=D1+...D7	735,898.80	34,870.10	根据国家相关规定及企业实际发生确定
D1	建设单位管理费	0.974		D1=(A+B+C)×费率	119,860.44		
D2	监理费	1.568	6%	D2=(A+B+C)×费率	192,958.08	10,922.16	
D3	招投标费	0.076	6%	D3=(A+B+C)×费率	9,352.56	529.39	
D4	可行性研究费	0.134	6%	D4=(A+B+C)×费率	16,490.04	933.40	
D5	勘测设计费	2.815	6%	D5=(A+B+C)×费率	346,413.90	19,608.33	
D6	环评费	0.054	6%	D6=(A+B+C)×费率	6,645.24	376.15	
D7	工程审计费	0.359	6%	D7=(A+B+C)×费率	44,178.54	2,500.67	
E	资金成本	3.00		E=(A+B+C+D)×贷款利率×工期/2	195,628.48		合理工期 1 年，评估基准日的 LPR 为 3%
F	可抵扣的增值税进项税额			F=A 税+B 税+C 税+D 税	1,336,420.97		
H	重置成本			H=A+B+C+D+E-F	11,901,106.31		取整为 11,901,100.00 元

(4)成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该设备于2024年6月投入使用，设备运行正常，至评估基准日已连续使用1.50年，根据评估人员现场勘查，该类设备经济寿命年限确定为25年，则：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 1.50 / 25) \times 100\% \\ &\approx 94\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(5)评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 11,901,100.00 \times 94\% \\ &= 11,187,034.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

案例二：大众汽车牌小型普通客车(见会东蜀道车辆评估明细表第1项)

(1)车辆基本情况

号牌号码：川W975EX	车辆类型：小型普通客车
品牌型号：大众汽车牌SVW6515FHD	使用性质：非营运
发动机号码：012519	车辆识别代码：LSVZM8A6NN522850
注册登记日期：2023年1月16日	已行驶里程：8.91万公里
生产厂家：上汽大众汽车有限公司	年审情况：检验合格至2027年1月有效

(2)评估方法

该车辆为非营运车辆，采用成本法评估。评估值=重置成本×成新率。

(3)重置成本计算

经查询购车合同及同类车辆市场报价，分析确定该车目前的市场含税购置价为307,900.00元/辆。根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定，车辆购置税的税率为汽车售价(不含税)的10%，上牌照等费用计200.00元。则：

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= 307,900.00 / 1.13 + 307,900.00 / 1.13 \times 0.13 + 200.00 \\ &\approx 299,900.00 \text{ 元} (\text{取整到百位})\end{aligned}$$

(4)成新率确定

①采用年限法计算成新率：该车于2023年1月投入使用，至评估基准日，该车实际使用时间为2.96年，根据国家有关规定并考虑车辆安全经济运行，经济寿命年限确定为15年，则：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= 528\end{aligned}$$

$$=(1-2.96/15) \times 100\% \\ \approx 80\% (\text{取整})$$

②采用里程法计算成新率：至评估基准日，已行驶约8.91万公里，根据国家有关规定，该车经济行驶里程为60万公里。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{经济行驶里程}) \times 100\% \\ = (1 - 8.91/60) \times 100\% \\ \approx 85\% (\text{取整})$$

③经向车辆使用、管理人员了解，该车辆制造质量较好，日常维护保养较好，现车辆性能良好，可正常使用。通过对该车辆进行必要的勘察，其结果与年限法计算的成新率相近，故按孰低法确定其成新率为80%。

5、评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ = 299,900.00 \times 80\% \\ = 239,920.00 \text{元}$$

(七)使用权资产

1、内容及账面金额

使用权资产系会东公司租赁土地形成的权益，账面金额863.94万元。

2、核实情况及评估方法

评估人员了解了会东公司存在的租赁事项，收集了相关租赁合同，抽查了会计凭证。经核实，会东公司的土地租赁物具体情况如下：

人民币万元

租赁资产名称	计量单位	数量	租赁日	结束日	原值	净值
野租乡老村村土地租赁	亩	1,400.00	2023/2/15	2049/2/14	659.73	587.84
堵格镇赊租村土地租赁	亩	380.00	2023/3/1	2049/3/1	179.07	159.56
鲹鱼河镇白拉度村土地租赁	亩	270.00	2023/7/20	2049/7/20	128.49	116.54
合计					967.29	863.94

使用权资产系承租人在租赁期内使用租赁资产的权利，按核实后的账面值确认评估值。

3、评估方法

使用权资产系被购买方承租的在租赁期内使用租赁资产的权利，按核实后的账面值确认评估值。

4、评估结果

使用权资产评估结果为863.94万元，较账面值无增减值。

(八)无形资产——土地使用权

1、数量及账面金额

土地使用权1宗，用地面积8,877.00 m²，原始入账价值589.32万元、摊余价值588.34万元、未计提减值准备、账面价值588.34万元。

2、土地登记状况、权利状况、利用状况

(1)土地登记状况

①土地的来源及历史沿革

评估宗地由会东公司以出让方式取得。

⑥ 土地登记状况

根据会东公司提供的《不动产权证书》，评估对象的土地登记状况详见评估对象登记情况一览表：

宗地编号	评估宗地1
土地使用证号	川(2025)会东县不动产权第0004007号
土地使用权人	会东蜀道清洁能源有限公司
坐落	会东县野租乡老村村
不动产单元号	513426246218GB00002W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
用途	公用设施用地
权利性质	出让
使用权面积	8,877.00 m ²
使用期限	2026年5月19日起2076年5月19日止
登记日期	2025年12月25日
登记机构	会东县自然资源局

(2)土地他项权利状况

/

(3)土地利用状况

宗地编号	土地证号	开发程度	地上建筑物名称	建筑面积(m ²)
评估宗地 1	川(2025)会东县不动产权第 0004007 号	宗地外“三通”，宗地内“五通一平”	综合楼、35KV 配电楼、辅助用房等	2,125.03

3、地价影响因素分析

(1)一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，包括城市资源状况、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况、土地管理政策、房地产制度与房地产市场状况、产业政策等。影响地价的一般因素较多，本报告仅分析对评估对象地价产生影响的一般因素。

①地理位置

会东县位于东经102°20′~103°03′，北纬26°12′~26°55′。地处四川省西南部。东、南隔金沙江与云南省巧家县、东川区、禄劝县相望；西和会理市毗邻；北同宁南县接壤。县城北距西昌市229千米，西距攀枝花市144千米，南距昆明市440千米。^[2]会东县东西最大距离72千米，南北最大距离81千米，幅员3226平方千米。

②城市资源状况

四川省凉山彝族自治州辖县，位于凉山彝族自治州南端，地处云贵高原西北边缘部分，属中亚热带西部湿润季风气候区；幅员3226平方千米，截至2024年8月，会东县辖2个街道、13个镇、4个乡。截至2023年末，会东县总人口数达42.22万人。会东县历史悠久，民风淳朴；有金沙江峡谷、老君滩等风景点。会东县地处川滇两省六区县交汇中心，川滇文化相融，成就了“川滇融合、博纳西东”的文化特色。

③自然资源状况

会东县地处川滇地轴东沿成矿带，域内地质构造复杂，出露地层多，成矿条件好，矿产种类多，矿产资源得天独厚，已探明矿种50余种，矿产地334处，其中特大型矿床3处、大型矿床10处、中型矿床11处、小型矿床28处、矿化点92处、矿点190处。铁矿、铜矿、铅锌矿、磷矿、石灰石矿、金红石矿为会东县优势矿种，矿产资源主要集中在满银沟镇、铅锌镇、松坪镇、淌塘镇、铁柳镇。

会东县的水资源以地表水为主，另有少量地下水，主要靠大气降水补给。2024年水资源总量10.32亿m³，折合径流深321.1mm，比常年值减少22.2%，地下水约2.96亿m³。多年平均径流总量13.26亿m³。水资源的形成与赋存条件在境内较单一，主要形式是河川地表水与径流水。水资源的补给主要靠降水，水资源数量与时空分布受降雨制约，与降雨具有一致性。由于下垫面因地形、植被等因素影响，致使水资源在地域、空间分布存在着显著的垂直差异，丰枯水量悬殊。全县农灌用水的水利工程多数分布在金沙江二级支流的中上游和三级支流中下游，利用程度较低。

会东属山地农业县，地处低纬度，气候温和，雨量充沛，森林草原资源丰富。天然植被资源多分布于鲹鱼河、中心河、小坝河、大桥河、岩坝河、铁厂河流域两侧及其各大小支流尾部和鲁南山、鲁昆山、大黑山山体中上部，有马头山、猪拱地、夹马石、黑嘎杉木等重点林区；大部分草地分布在县境的南北两端，海拔2500米以上为山地草甸草地，海拔2500—3200米之间为山地草丛草地，海拔2200

米—2500米为过渡地段。海拔1500米以下为山地稀树草丛草地。全县林地270万亩，草地59.63万亩。2025年森林覆盖率44.91%，草原盖度83.49%。

会东风光秀美、独具蜀风滇韵，山地立体气候及复杂的地形地貌造就会东独特的自然风光，川滇两省文化交汇相融，孕育“川滇会聚、紫气东来”的文化特色。辖区内鲁南山壮观的森林草场、石林花海和风能、光伏发电场，构建自然风貌与人文景观的和谐共存；蜿蜒流长的金沙江，孕育着白鹤滩、乌东德两大电站构成的高峡平湖景观带和干热河谷亚热带风情旅游园(区)；高品质的两岔河峡谷风光，环境优美的川滇小镇，立体的四季阳光度假气候，以及独具特色的彝族奥索布迪服饰、傈僳族嘎且且撒勒舞、“清明宴”、端午药膳等民俗风情，共同构成会东独特的自然生态和历史人文旅游资源。

④城市社会经济发展状况

2025年实现地区生产总值220.99亿元、增长6%，地方一般公共预算收入15.29亿元、增长5.37%，城乡居民人均可支配收入预计分别达39200元和25970元、增长4.8%和6.6%，多项指标超额完成年度目标任务。

⑤政策因素

2012年6月1日国土资源部发布《闲置土地处置办法》(国土资源部第53号令)，自7月1日起施行。与1999年发布的5号令相比，该《办法》在闲置土地的界定、闲置土地的处置程序、闲置土地的预防和监管等方面都作出了许多新规定，尽量减少新的闲置土地产生，有效促进土地节约集约利用。

2014年5月22日国土资源部发布《节约集约利用土地规定》(国土资源部第61号令)，自9月1日起施行。该《规定》是我国首部专门就土地节约集约利用进行规范和引导的部门规章，旨在通过建章立制促进职能转变、改进作风，落实国家节约优先战略，从更大范围、更宽领域和更深层次推进节约集约用地。《规定》从规模引导到监管考评等多方面形成了系统性配套措施，势必对国土空间资源利用和管理产生深远影响。

2019年4月24日自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引(2019年版)》的通知，指导地方自然资源主管部门特别是市、县自然资源主管部门规范执行产业用地政策，同时供其他行业主管部门和用地者参考，其强调在产业用地政策执行中做到对各种所有制经济一视同仁，切实落实权利平等、机会平等、规则平等要求；要深入推动节约集约用地，通过转变土地利用方式和提高土地利用效率释放更大的用地空间，保障新产业新业态发展和民生服务设施建设需求；要面向各类用地主体特别是民营企业、外资企业宣传、解读产业用地政策，在工作中规范执行政策，营造支持高质量发展的良好社会氛围。

2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案，自2020年1月1日起施行。新《中华人民共和国土地

管理法》坚持土地公有制不动摇,坚持农民利益不受损,坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度,在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上,做出了多项重大突破:①破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍;②改革土地征收制度:一是对土地征收的公共利益范围进行明确界定,二是明确征收补偿的基本原则是保障被征地农民原有生活水平不降低,长远生计有保障,三是改革土地征收程序;③完善农村宅基地制度;④为“多规合一”改革预留法律空间;⑤将基本农田提升为永久基本农田;⑥合理划分中央和地方土地审批权限;⑦土地督察制度正式入法。

2020年4月9日国务院发布《中共中央、国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》,其中就构建更加完善的要素市场化配置体制机制提出推进土地要素市场化配置,要求建立健全城乡统一的建设用地市场、深化产业用地市场化配置改革(健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应、作价出资(入股)等工业用地市场供应体系。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下,调整完善产业用地政策,创新使用方式,推动不同产业用地类型合理转换,探索增加混合产业用地供给)、鼓励盘活存量建设用地、完善土地管理体制。

2021年12月21日国务院办公厅关于印发《国务院办公厅关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》,为深入贯彻落实《中共中央、国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》,积极稳妥开展要素市场化配置综合改革试点工作制定本方案。该方案对进一步提高土地要素配置效率提出支持探索土地管理制度改革、鼓励优化产业用地供应方式、推动以市场化方式盘活存量用地、建立健全城乡统一的建设用地市场、推进合理有序用海。方案以综合改革试点为牵引,更好统筹发展和安全,为完善要素市场制度、建设高标准市场体系积极探索新路径,为推动经济社会高质量发展提供强劲动力。

通过以上影响评估对象价格一般因素的分析,我们认为,随着城市经济的发展,城市综合实力逐步加强,城镇建设得到了较快发展,土地供求矛盾加剧,土地需求突出。总体看来,国家对土地进行了严格控制,并加强土地市场的规范和管理,加之本次独特的地理区位及土地固有的稀缺性,使得工业用地价格基本呈稳中有升的态势。

(2)区域因素

由于影响地价的区域因素很多,土地用途不同,影响因素也不一样,并且影响程度也有主次之分,所以我们首先根据评估对象的用途确定影响该类用地地价的区域因素,再根据评估对象的特点确定其主要的影响因素。

影响评估对象工业用地地价的区域因素主要有区域位置、产业聚集规模、交通便捷度、基础设施条件、环境状况、规划限制等。见下表:

宗地编号	评估宗地
区域位置	位于会东县野租乡老村村,地理位置一般

产业聚集规模	非工业园区，该条件一般
交通便捷度	区域内路有主干道通过，路况较好，道路通达度较好
基础设施条件	地处会东县野租乡老村村，基础设施配套不完善，基本能保障需要，该条件一般
环境状况	所在区域环境条件一般
规划限制条件	所在区域无规划，闲置，该条件一般

(3)个别因素

影响工业用地宗地价格水平的个别因素主要包括地理位置、宗地面积、宗地形状、地形地势条件、物业类型、宗地个别开发条件、土地使用权性质与土地使用年期等。见下表：

宗地编号	评估宗地
地理位置	位于会东县野租乡老村村，该位置一般
宗地面积	面积8,877.00 m ² ，对企业布局无不利影响
宗地形状	形状规则，对布局无影响
地形、地势条件	地势有一定起伏，无不良地质现象，对利用无影响
物业类型	一般传统工业，该条件一般
宗地个别开发条件	宗地外“三通”，宗地内“五通一平”
土地使用权性质与土地使用年期	公用设施用地，剩余使用年限为50年

4、地价定义

宗地编号	使用权类型		用途		开发程度		容积率		剩余年限
	登记	设定	登记	设定	实际	设定	实际	设定	
评估宗地	出让	出让	公用设施	公用设施	宗地外“三通”，宗地内“五通一平”	红线外“三通”，红线内“场平”	0.24	0.24	50

备注：宗地内实际开发程度为“五通一平”，宗地内“五通”开发费用计入房屋建筑物价值中，故宗地内设定为“场平”。

5、评估方法

(1)评估方法的确定

根据《资产评估准则——不动产》，以及宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择成本法对评估宗地进行评估。

(2)选择评估方法的理由

①评估宗地土地用途为公用设施用地，所在区域土地市场交易不活跃，不宜采用市场法进行评估；

②评估宗地为公用设施用地,难以确定稳定的收益且土地纯收益的剥离存在不确定性,不宜采用收益法评估;

③评估宗地为已建成的公用设施用地,今后土地用途不变,故不适宜选用假设开发法进行评估;

④评估宗地不在会东县基准地价覆盖范围内,也不宜采用基准地价修正法进行评估;

⑤评估宗地位于会东县野租乡老村,企业取得评估宗地时间与本次评估基准日很接近,且在评估基准日评估宗地剩余使用年限为50年,可采用成本法按企业取得评估宗地实际支付的土地使用权出让金及相关税费评估;

综上所述,采用成本法对评估宗地进行估价,按企业取得评估宗地实际支付的土地使用权出让金及相关税费作为评估值。

6、评估结果

宗地编号	账面值 (元)	评估方法	宗地评估 地价(元 /m ²)	宗地面积 (m ²)	宗地总价(元)	增减 率%
评估宗地	588.34	按企业取得评估宗地实际支付的土地使用权出让金及相关税费作为评估值		8,877.00	256.54	
合计	588.34			8,877.00	256.54	-56.4

评估结果减值原因分析: 土地使用权价值评估值256.54万元,较账面价值588.34万元减值331.80万元,减值率56.4%。减值原因为: 原始入账价值中包含有332.78万元的罚没房屋价值,不属于取得评估宗地土地使用权的合理支出,评估中不予考虑,故本次评估减值。

(九)长期待摊费用

1、内容及账面金额

长期待摊费用为保险费,原始发生额 60.74 万元,账面值(摊余价值)15.19 万元。

2、核实情况

评估人员对长期待摊费用进行了有关会计记录及评估明细表的核对,在相互核对一致的基础上进行了账务核实,核实结果如下:

长期待摊费用为会东 2025 年保险费，于 2025 年 4 月发生，摊销期 1 年，摊销期与受益期一致，账面摊销额和余额计算准确。

3、评估方法

根据评估目的实现后的产权所有者还存在的且与其它评估对象没有重复的资产和权利的价值确定长期待摊费用的评估值。

4、评估结果

长期待摊费用评估结果15.19万元，较账面值无增减值。

(十)递延所得税资产

1、内容及金额

递延所得税资产系由坏账准备、租赁负债确认的账面价值与其计税基础存在差异而产生的可抵扣暂时性差异而形成的，评估基准日金额135.09万元。

2、核实情况

对递延所得税资产，评估人员检查了递延所得税资产发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。核实情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	可抵扣暂时性差异	税率	账面值
由坏账准备引起的递延所得税资产	7.10	15%	1.07
确认租赁负债调整引起的递延所得税资产	893.48	15%	134.02
合计	900.58		135.09

则递延所得税资产为： $900.58 \times 15\% = 135.09$ 万元

核实结果与账面值一致。

3、评估方法

递延所得税资产能够在未来抵减当期应纳税所得额，从而影响当期的净利润。从这个角度来讲，它代表的是一项未来抵税的权利。从评估的角度来讲，评估师需要确定这项权利在评估基准日是否存在。

经核实，企业有明确的证据表明其于可抵扣暂时性差异转回的未来期间能够产生足够的应纳税所得额，进而利用可抵扣暂时性差异。在企业持续经营前提下，以核实后的账面值确认递延所得税资产的评估值，评估结果为135.09万元。

(十一)应付款项

1、内容及账面金额

(1)应付账款

主要为应付四川省送变电建设有限责任公司项目工程款、中建材信云智联科技有限公司款项等，账面值1,126.67万元。

(2)其他应付款

主要为应付四川省送变电建设有限责任公司质量保证金、应付四川长远运维电力技术有限公司履约保证金等，账面值1,385.55万元。

2、核实情况

(1)应付账款

评估人员了解了企业应付账款的内控制度与核算方式；查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证；利用审计机构的函证结果。应付账款核实结果如下：

应付账款系会东公司实际应承担的负债金额。

(2)其他应付款

评估人员查阅了大额其他应付款项发生的合同、协议等重要资料，利用审计机构的函证结果。其他应付款核实结果如下：

其他应付款实为会东公司应承担负债金额。

3、评估方法及结果

(1)应付账款以核实后的金额确定评估值；

应付账款评估值为1,126.67万元，较账面值无增减值。

(2)其他应付款以核实后的金额作为评估值；

其他应付款评估值为1,385.55万元，较账面值无增减值。

(十二)应付职工薪酬

1、内容及账面金额

应付职工薪酬由工资、工会经费、职工教育经费组成，账面值188.78万元。

2、核实情况

评估人员核查了企业的相关职工薪酬政策；抽查了相关会计凭证，以确认各项薪酬业务是否符合相关制度和政策，同时对各项薪酬的计算、计提、发放或使用情况是否符合相关规定进行了查验。核实结果如下：

应付职工薪酬实为会东公司应承担负债。

4、评估方法及结果

应付职工薪酬以核实后的账面作为评估值。

应付职工薪酬评估值188.78万元，较账面值无增减值。

(十三)应交税费

1、内容及账面金额

应交税费为代扣代缴的个人所得税，账面值9.10万元。

2、税负政策

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	13%、6%
企业所得税	应纳税所得额	5%、7.5%、15%*
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

*企业所得税：公司根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告2020年第23号)有关规定，经当地税务机关批准，减按15%税率缴纳企业所得税，有效期至2030年12月31日。公司根据财政部、国家税务总局、国家发展和改革委员会关于公布《财政部国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》(财税[2008]46号)有关规定，太阳能发电新建项目可以享受企业所得税三免三减半优惠政策，即从2024年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

3、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策，查阅了相关会计凭证、纳税申报表，查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数，对借方余额的形成原因进行了了解。核实结果如下：

应交税费为会东公司实际应缴纳的税款。

4、评估方法及结果

应交税费以核实后的账面值作为评估值。

应交税费评估值9.10万元，较账面值无增减值。

(十四)长期借款、一年内到期的非流动负债

1、内容及账面金额

长期借款账面金额68,101.19万元，一年内到期部分账面金额5,413.60万元，长期借款、一年内到期的非流动负债账面金额总计73,514.79万元。明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	发生日期	到期日	月利率	账面值
1	中国农业银行会东县支行	2023 年 9 月	2043 年 6 月	0.15%	12,965.91
2	国家开发银行四川省分行	2023 年 5 月	2039 年 5 月	0.15%	60,509.00
3	利息				39.88
	合计				73,514.79

截至评估基准日会东公司向中国农业银行会东县支行取得借款余额12,965.91万元，借款期限为2023年9月至2043年6月，借款采用电站收费权质押担保。

截至评估基准日会东公司向国家开发银行四川省分行取得借款余额60,509.00万元，借款期限2023年5月至2039年5月，该笔借款以会东公司电费收费权质押担保。

2、核实情况

评估人员查阅了长期借款总账及明细账、借款合同等资料，收集了长期借款的询证函。经核查，函证结果与企业借款日记账余额一致。

3、评估方法及结果

长期借款及一年内到期非流动负债属于会东公司实际需承担的负债项目及金额，按核对无误后的账面价值作为评估价值。

长期借款及其一年内到期部分评估结果为人民币73,514.79万元，较账面值无增减值。

(十五)租赁负债、一年内到期的非流动负债

1、内容及账面金额

租赁负债系会东公司租赁光伏区土地形成的负债，账面金额869.93万元，一年内到期部分账面金额143.28万元，租赁负债及其一年内到期部分账面金额合计1,013.21万元。

2、核实情况

评估人员了解了会东公司存在的租赁事项，收集了相关租赁合同，抽查了会计凭证。经核实，会东公司的光伏区土地租赁具体情况如下：

人民币万元

租赁资产名称	折现率	租赁期开始日	租赁期结束日	初始负债金额	账面值
野租乡老村村租赁	0.42%	2023/2/15	2049/2/14	618.85	587.27
堵格镇赊租村土地租赁	0.42%	2023/3/1	2049/3/1	120.60	116.86
鲮鱼河镇白拉度村土地租赁	0.42%	2023/7/20	2049/7/20	167.97	165.80
一年内到期的租赁负债					143.28
合计				907.42	1,013.21

3、评估方法

按评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。

4、评估结果

租赁负债及其一年内到期部分账面金额评估结果为1,013.21万元，较账面值无增减值。

(十六)长期应付款、一年内到期的非流动

1、内容及账面金额

长期应付款系会东公司售后回租光伏组件形成的一项负债，账面金额11,653.33万元，一年内到期部分账面金额1,702.17万元，长期应付款及其一年内到期部分账面金额合计为13,355.50万元。

2、核实情况

评估人员了解了会东公司存在的售后回租事项，收集了相关售后回租合同，抽查了会计凭证。经核实，会东公司的办公用房租赁物具体情况如下：

人民币万元

户名	业务内容	开始日	结束日	融资总额	账面值
蜀道融资租赁(深圳)有限公司	售后回租款	2024/12/17	2032/12/17	15,000.00	11,653.33
一年内到期的长期应付款					1,702.17
合计					13,355.50

3、评估方法

按评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。

4、评估结果

长期应付款及其一年内到期部分评估结果为13,355.50万元，较账面值无增减值。

(十七)递延所得税负债

1、内容及账面金额

递延所得税负债系与使用权资产相关产生的应纳税暂时性差异而形成的,评估基准日金额129.59万元。

2、核实情况

对递延所得税负债,评估人员检查了递延所得税负债发生的原因、金额,预计转回期限和本期转回额是否合理正确,确认与应纳税暂时性差异相关的递延所得税负债。递延所得税负债系一次性扣除的租赁负债账面价值与其计税基础存在差异而产生的应纳税暂时性差异而形成的,应纳税暂时性差异863.94万元,所得税税率15%,则递延所得税负债为: $863.94 \times 15\% = 129.59$ 万元

核实结果与账面值一致。

3、评估方法和结果

递延所得税负债产生于应纳税暂时性差异。因应纳税暂时性差异在转回期间将增加企业的应纳税所得额和应交所得税,导致企业经济利益的流出,在其发生期间,构成企业应支付税金的义务,应作为负债确认。在企业持续经营前提下,以核实后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为129.59万元,较账面值无增减值。

五、收益法评估技术说明

(一)收益法的应用前提及选择理由和依据

1、收益法的定义

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。

收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益,以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算,即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益,并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛应用,通常需要对预测期间(从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间)企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。

收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

2、收益法的应用前提

资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。一般来说,收益法评估需要具备如下三个前提条件:

- (1)被评估企业的未来收益可以合理预测,并可以用货币衡量;
- (2)被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测,并可以用货币衡量;
- (3)被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

3、收益法的选择理由

评估人员在对被评估单位历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上,对管理层进行了访谈和市场调研,取得了收益法盈利预测数据和相关依据。经综合分析,选择收益法的主要理由和依据如下:

(1)总体情况判断

根据对会东公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后,评估人员认为本次评估所涉及的资产具有以下特征:

- ①被评估资产是经营性资产,产权明确并保持完好;企业具备持续经营条件;
- ②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产,表现为企业营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够以货币计量。
- ③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险,这些风险都能够用货币衡量。

(2)评估目的判断

本次评估是对会东公司股东全部权益价值进行评估,要对会东公司的市场公允价值予以客观、真实的反映,不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总,而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值,即把企业作为一个有机整体,以整体的获利能力来体现股东权益价值。

(3)收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测,预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展,相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险

报酬率等资料能够较为方便的取得,采用收益法评估的外部条件较成熟,同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上因素的分析,评估人员认为本次评估在理论上和操作上适合采用收益法,采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

(二)收益预测的假设条件

本评估报告收益法分析估算采用的假设条件如下:

1、一般假设

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。

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。

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,其评估结果的适用范围受到限制。

企业持续经营假设:是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任;企业合法经营,并能够获取适当利润,以维持持续经营能力。

2、收益法评估假设

(1)假设会东公司保持持续经营状态。

(2)除非另有说明,假设会东公司完全遵守所有有关的法律法规,并假定会东公司管理层负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

(3)假设会东公司的《电力业务许可证》资质在有效期满后,仍可持续取得同等资质证书。

(4)管理层预计会东公司 2026 年-2027 年因受攀西断面输电线路容量限制影响限电率约在 28%左右,预计 2028 年中旬通道建成影响逐渐减小限电率约在 14%,2029 年及以后仅考虑检修及场内损弃权率约为 4.55%;因弃电率导致市场电价波动,2026-2028 年限电率较高,按照企业提供的 2026 年分月交易计划电量

结构确定市场电价,分别约在 217 元/兆瓦时、219 元/兆瓦时(不含税)左右,2029 年以后恢复正常运行,市场电价主要参照 2024-2026 年中长期交易合同价格的均价确定,为 231 元/兆瓦时(不含税),本次评估假设 2029 年以后该弃电率结构及市场电价水平保持不变。

(5)根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)规定,自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务,且其主营业务收入占企业收入总额 60%以上的企业。会东公司主营光伏发电业务符合产业目录要求,因此减按 15%的税率征收企业所得税,本次评估假设西部大开发企业所得税政策到期仍能延续。

(6)根据《国家税务总局关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》(国税发〔2009〕80 号),从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得,享受定期减免企业所得税的优惠政策(以下简称“三免三减半”)。会东公司符合《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》,享受企业所得税“三免三减半”。本次假设预测年度享受该政策不变。

(7)假定目前行业的产业政策不会发生重大变化,没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

(8)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,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(9)评估师充分了解现阶段的宏观经济形势,人民币利率和汇率处于波动中,但限于职业水平和能力,无法预测其未来走势,因此评估师假设人民币利率和汇率在现有水平上不会发生重大变化。

(10)对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料,评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

(11)对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求,认定这些假设条件在评估基准日时成立,并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时,评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法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,签字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。

(三)目标公司分析

1、主营业务情况

由会东公司建设管理的“彝乡光伏电站”,是清洁能源成立后投建的首个大型地面集中式光伏项目。

会东项目光伏阵列区采用高效单晶双面光伏组件、组串式逆变器、固定式支架方案,电站交流侧装机容量 20 万千瓦。主要由 64 个光伏方阵、1 座 220 千伏升压站、8 条 35 千伏高压集电线路和 1 条 40 公里的 220 千伏送出线路组成。电站总装机容量 20 万千瓦,年均发电量约 3 亿千瓦时。

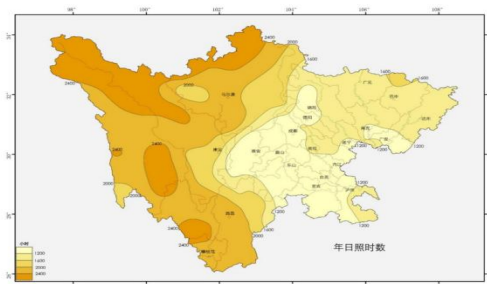
2、资源区位分析

我国是太阳能资源丰富的国家之一,全国辐射总量在 $3340\text{MJ}/\text{m}^2 \sim 8400\text{MJ}/\text{m}^2$ 年之间。全国总面积 $2/3$ 以上地区年日照时数大于 2000 小时,与同纬度的其它国家相比,和美国类似,比欧洲、日本优越得多。我国西藏、青海、新疆、甘肃、宁夏、内蒙古高原的总辐射量和日照时数均为全国最高,属世界太阳能资源丰富地区之一。

四川省日照分布的基本特征是高原多、盆地少,高原冬春日照多于夏秋,盆地春夏日照多于秋冬;太阳辐射年总量呈经向分布,其东西差异达一倍以上;盆地南部及西南部是四川省乃至全国太阳能资源贫乏区;川西高原是四川省太阳能资源最为丰富的地区,有很大的开发利用价值,对四川省能源的可持续发展有重要意义。四川省年辐射变化范围在 $3200 \sim 6390\text{MJ}/\text{m}^2$ 之间,日照时数在 $750 \sim 2700\text{h}$ 之间。石渠、色达至理塘、稻城、攀枝花一带年总辐射达 $6000\text{MJ}/\text{m}^2$ 以上,大部分地区日照小数在 $2000 \sim 2700\text{h}$ 之间;川西高原大部分地区年总辐射基本在 $5000\text{MJ}/\text{m}^2$ 以上,大部分日照时数在 2000h 以上;川西高原与盆地过渡地区年总辐射在 $4000 \sim 5000\text{MJ}/\text{m}^2$,大部分日照小时数在 $1700\text{h} \sim 2000\text{h}$ 左右;盆地区是四川省及我国太阳能资源最弱区,其总辐射基本在 $4000\text{MJ}/\text{m}^2$ 以下,日照小时数较少。四川省年日照时数及年太阳能辐射量分布图如下图所示。



四川省年太阳总辐射量分布图



四川省年日照时数分布图

凉山彝族自治州各地常年日照时数为 1200~2600 小时，绝大部分地区超过 2000 小时，日照时数较四川盆地地区多 1000 小时左右，为全省日照时数高值区之一。丘状高原和山原地区为 2200~2600 小时，西昌、盐源、木里一带和会理、会东、宁南一带超过 2200 小时，其中盐源为 2562 小时，居全州之冠。全州年日照百分率一般为 30%~60%，全州大部分地区在 50%以上，盐源高达 60%。日照时数的季节变化，冬半年(11~4 月)高于夏半年(5~10 月)，占全年 50%以上，盐源冬半年日照百分率为 75%。四季日照百分率比较，春季(3~5 月)最多，夏季(6~8 月)次之。各月日照百分率，3 月最高，一般为 60%左右。

全州年总辐射量为 3800~6300MJ/m²，大部分地区在 5000MJ/m² 以上，其中盐源、会理、会东、木里、西昌、德昌一带部分地区高达 5800MJ/m²，属于太阳能资源“很丰富带”，东部边缘的雷波不足 4000MJ/m²，其空间分布基本与海拔一致，是四川省太阳能最丰富地区，也是全国高太阳能地区之一。全州总辐射量是冬春季多于夏秋季，冬春季节总辐射量一般占全年的 60%左右。根据全省高原代表站总辐射年变化初步分析，凉山州由于受干雨季影响，云量差异较大，辐射年变化一般呈双峰型，大部分地区的最低值出现在 12 月，变化范围在 160~500MJ/m²，次低值出现在 10~11 月，为 360~550MJ/m²；但最高值和次高值出现时间随地区而异，凉山州大部地区最高值出现在 5 月，为 510~680MJ/m²，次高值出现在 7 月，为 440~610MJ/m²。

为了按照各地不同条件更好地利用太阳能，根据太阳能资源分布特点，将凉山州分为三个太阳能资源区域，分别为太阳能资源丰富区、太阳能资源较丰富区、太阳能资源一般丰富区。(1)太阳能资源丰富区，该区域主要位于凉山州的西部，主要包括木里、盐源 2 县全部，西昌、德昌、会理、会东大部分地区、宁南部分地区，面积约占全州一半，该地区年平均太阳能辐射值均为 5500MJ/m² 以上，年日照小时数 2000h 以上，在全州资源条件最好，区域内平均海拔 3000m，适宜建设光伏发电的场址较多，电网已基本并入四川电网，具备建设大型并网光伏电站的建设条件，部分区域经济发展水平高，负荷需求潜力大。(2)太阳能资源较丰富区，该区域主要位于凉山州的中南部，主要包括喜德、冕宁、普格、昭觉、布拖、宁南大部分地区，面积约占全州四分之一，大部分地区年平均太阳能辐射值约为 5000~5500MJ/m²，年日照小时数 2000h 左右，太阳能资源条件较好，部分地区为四川电网所覆盖，具备建设大型并网光伏电站的建设条件。(3)太阳能资源一般丰富区，该区域主要位于凉山州的东部和中部，主要包括甘洛、金阳、越西、美姑、雷波 5 县大部分地区，该区年平均太阳能辐射值为 5000MJ/m² 以下，年日照小时数 1600h 左右，部分地区为四川电网所覆盖，部分区域太阳能资源条件较好，具备建设大型并网光伏发电的场址。区域内经济发展水平不高，负荷需求有限，可考虑通过主干电网外送大型并网光伏电站电量。

会东县位于四川省凉山彝族自治州南端，四川盆地西南边缘。东、南与云南省交界，西面为会理县，北面与宁南县毗邻。全县地处横断山脉南部，地形复杂，

山地多，平地少，低中山、中山约占总面积的 90%。全县幅员面积 3227 平方公里，总人口 36.78 万人。境内拥有丰富的地上地下资源，蕴含着巨大的开发优势和发展潜力，素有“攀西明珠”之美誉。县城北距省会成都 852km，距州府西昌 229km，西距攀枝花 144km。会东县属中亚热带湿润季风气候区，主要特点是太阳辐射强，阳光充足，日照时数多，属全省多日照的地区之一。光热资源丰富，全年总辐射量为 136.22kJ/cm²，有效辐射为 64.03kJ/cm²。气候温和，四季不分明，无霜期 279 天，有霜期 46 天，冬暖无严寒，夏短无酷暑，四季如春，但昼夜温差大。

3、主要设备系统

①光伏电池：晶体硅光伏电池以绝对优势占据着光伏电池市场，主要是由于地球上硅原材料贮量丰富，晶体结构稳定，硅半导体器件工艺成熟，对环境的影响很小，而且有望进一步提高光电效率降低生产成本。目前晶体硅电池占各种形式的光伏电池总量的 93%。

②光伏组件：是多种技术的叠加，会东公司根据目前技术条件、市场等因素，综合考虑现场条件，主要选用了低衰减高功率 PERC 技术、半片技术相叠加组合的适用 1500V 光伏系统的单晶硅光伏组件，其先进性总结如下：1)PERC 组件通过降低背表面复合速率提升组件的转换效率，P 型单晶硅组件利用 PERC 技术可使转化效率提高约 1%，在多晶硅组件上可提高约 0.5%，而两者应用 PERC 技术成本近似，因此在单晶硅组件上采用 PERC 技术优势更大。N 型 PERC 技术，不仅可以解决 LID 的问题，而且量产转换效率可以进一步提升至 22%；2)PERC 技术与现有产线兼容度高，只需要增加两台设备就可以完成生产线的改造，易于进行产线升级，从而可降低电池片每瓦成本；3)半片组件，相较于传统组件，输出功率明显提升，得益于其串联电阻的降低和填充因子 FF 的提高。同时由于其内部电阻率低，使其工作时的温度比常规组件低，从而进一步提升组件发电能力；4)半片组件改变了荫蔽时性能，能有效降低由于遮挡造成的发电功率损失，能显著提高组件在早晚及组件下沿积灰、积雪时的发电量，提升电站经济效益。同时，半片技术易实现，增加额外成本小，能快速实现量产化。

③逆变器：并网逆变器是光伏发电系统中的关键设备，对于光伏系统的转换效率和可靠性具有举足轻重的地位。根据场址地形较分散，不同位置在不同时间受遮挡情况差异，为有效提高发电量，同时确保长期可靠运行，所以本次项目考虑选择宽幅直流输入电压、大功率组串式逆变器。

组串式逆变器是基于模块化的概念，即把光伏方阵中每个光伏组串输入到一台指定的逆变器中，多个光伏组串和逆变器又模块化地组合在一起，所有逆变器在交流输出端并联，并网智能逆变器应用于地面电站，具有高发电量、高可靠性、安全性高、易安装维护等优点，已成为现在国际市场上最流行的逆变器。目前许多大型光伏电站使用智能逆变器。主要优点是不受组串间光伏电池组件性能差异和局部遮影的影响，可以处理不同朝向和不同型号的光伏组件，也可以避免部分

光伏组件上有阴影时造成巨大的电量损失，提高了发电系统的整体效率。随着电站的运行时间越长，组件不适配、衰减、虚接等原因，组件个体差异不断增大，组件的精细化管理优势越发明显，智能逆变器发电量提升将会更加明显。

技术上的这些优势不仅降低了系统成本，也增强了系统的可靠性。例如对集中式电站来说，直流保护是一个永远但是又几乎是无解的难题，有的电站采取了在汇流箱加防反二极管措施以解决故障扩大化问题，但随之带来系统效率降低、汇流箱成本大幅上升问题，而组串式逆变器电站已在逆变器有强大的保护功能，并且天然地规避某一串直流短路能量倒灌问题，集中式最为头痛的直流故障问题对智能逆变器而言自然消失。

另外施工成本方面，传统的集中式地面电站不仅涉及 PV 组件、支架、逆变器、箱变、汇流及配电设备施工，还包含大量土建活动，如地基制作，砖瓦结构的逆变器房建造，整个项目建造成本较高，由于组串式逆变器没有需要较大大力以及较长工期的逆变房等土建建设，也减少了直流柜、集中式逆变器等需要专门车辆工具搬运的大中型设备，电站工程施工难度降低、工期更短。

集中式逆变器对环境适应性要求高，需要达到设备防尘和良好的通风散热条件，实际运维过程中出现的产品故障率高；同时对于工程维护技能要求高，问题定位及解决周期长、难度大导致电站运维成本高。智能组串式逆变器电站利用逆变器本身的智能故障监测、直流保护等功能，可以方便地实现智能运维功能，有异常时逆变器上报故障告警到中控室，并且借助网管系统可精确定位到故障组串及其物理位置，实现故障精确定位及快速排查能力。在占用 60% 的直流故障排查上工作量可以降低到原来的 1/3 以下。

4、财务指标及分析

(1)历史年度财务状况表

金额单位：人民币万元			
项目	2023A	2024A	2025A
资产	68,336.45	120,345.69	113,539.51
负债	55,813.46	97,856.97	90,723.20
股东权益	12,522.99	22,488.72	22,816.31
营业收入	0.88	4,970.96	5,962.47
净利润	22.08	1,427.77	384.08

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(2)财务分析

①主要资产占比情况如下：

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日

新筑股份(002480.SZ)拟发行股份及支付现金购买资产涉及的四川蜀道清洁能源集团有限公司
 司股东全部权益价值项目·资产评估说明

货币资金	2.97%	7.34%	3.08%
应收票据及应收账款	0.00%	0.00%	0.72%
其他应收款	0.03%	19.89%	21.58%
固定资产	0.09%	65.06%	66.61%
在建工程	86.04%	0.00%	0.00%
无形资产	0.00%	0.00%	0.52%
使用权资产	1.37%	0.75%	0.76%
递延所得税资产	0.20%	0.12%	0.12%

从上表可以看出，会东公司 65%以上的资产由与光伏相关的固定资产、无形资产、使用权资产构成，新增大额应收款主要为售后回租款所融资金，由四川蜀道清洁能源集团有限公司集中管理，其余为货币资金、应收账款等。

②负债结构及重要项目分析

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
应付票据及应付账款	11.77%	0.94%	0.99%
其他应付款	1.68%	1.14%	1.22%
长期借款	62.62%	59.27%	59.98%
租赁负债	1.28%	0.74%	0.77%
长期应付款	0.00%	11.10%	10.26%

会东公司的负债结构较为简单，主要为应付账款、长期借款、长期应付款，长期借款主要用于项目建设，长期应付款为售后回租待支付租金。

③偿债能力分析

偿债能力是指企业用其资产偿还债务的能力。企业有无支付现金的能力和偿还债务能力，是企业能否健康生存和发展的关键。企业偿债能力是反映企业财务状况和经营能力的重要标志。指标主要包括流动比率、速动比率、资产负债率。

公司主要偿债能力指标如下：

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
流动比率	0.70	3.37	3.64
速动比率	0.70	3.37	3.64
资产负债率	81.67%	81.31%	79.90%

从偿债能力来看，评估基准日会东公司流动比率、速动比率指标都比较高，企业财务状况较为稳定，资产负债率指标近年来逐渐下降，随着生产运营逐渐稳定，会东公司偿债能力会越来越好。

③资产管理能力分析

资产管理能力主要用来衡量企业资产使用效率。指标主要包括应收账款周转率、应付账款周转率。

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
应收票据及应收款项周转率(次)	-	-	14.53
应付票据及应付款项周转率(次)	0.00	0.54	3.55

会东公司于 2024 年正式进入运行阶段,自 2024 年开始有稳定主营业务收入,会东公司目前收款正常。

④盈利能力分析

公司主要盈利能力指标如下:

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
毛利率	-	50.48%	32.88%
净利润率	-	28.72%	5.40%
净资产收益率(ROE)	-	8.13%	1.42%

会东公司 2024 年毛利率、净利率、净资产收益率处于较高水平,主要因为目前处于试运行阶段,项目未转固,大部分成本费用进入在建工程核算。

⑤成长能力分析

公司主要成长能力指标如下:

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
营业收入增长率	-	-	19.95%
净利润增长率	-	-	-77.47%

会东公司于 2024 年进入试运行阶段,至 2024 年开始有一定业务收入,营业收入、利润、资产量都有大幅增长,公司成长能力较好。

(四)资产配置和报表重构

1、资产配置

(1)核心资产

核心资产是指与光伏项目相关的资产,主要包括:

房屋建筑物:账面值1,647.03万元,其中房屋3项,为综合楼、35KV配电楼、辅助用房,钢混结构;构筑物类1项,为辅助工程,钢混结构;房屋建筑物分布在会东县野租乡老村村。

机器设备:账面值 73,978.74 万元,主要包括光伏组件、逆变器、主变压器、集电线路等设备 20 项,共计 733 台(套)。

土地使用权：账面值 588.33 万元，房屋占用的土地位于会东县野租乡老村村，出让共用设施用地，土地使用权面积为 8,877.00m²，土地使用权剩余使用年限为 50 年。

使用权资产：账面值863.94万元，为光伏项目占用土地租赁，明细如下：

租赁资产名称	出租人	计量单位	数量	租赁期开始日	租赁期结束日
野租乡老村村土地租赁	野租乡老村村	亩	1,400.00	2023 年 2 月 15 日	2049 年 2 月 14 日
堵格镇赊租村土地租赁	堵格镇赊租村	亩	380.00	2023 年 3 月 1 日	2049 年 3 月 1 日
鲹鱼河镇白拉度村土地租赁	鲹鱼河镇白拉度村	亩	270.00	2023 年 7 月 20 日	2049 年 7 月 20 日

(2)非核心资产及负债

其他应收款：其他应收款为应收清洁能源往来款，账面值 24,484.31 万元。

递延所得税资产：账面值 135.09 万元。

其他应付款：为应付四川蜀道清洁能源集团有限公司事业中心往来款、应付蜀道融资租赁(深圳)有限公司利息费用，账面值 25.23 万元。

一年内到期的非流动负债：主要为应付长期借款利息费用，账面值 39.88 万元。

租赁负债：主要为 2024-2025 暂未支付的租金费用，账面值 119.72 万元。

长期应付款：2026 年 1 月 5 日一次性提前还租的售后回租款，账面值 13,355.51 万元。

递延所得税负债：账面值 129.59 万元。

2、会计报表重构

为简化会计报表和财务预测，根据会东公司主营业务与非主营业务划分、核心资产与非核心资产配置情况，对资产负债表和利润表作如下重构：

1、非核心资产的调整。将非核心资产金额统一调整到重构后的资产负债表新增科目“非核心资产(净额)”中。

2、合并同类项。如将“一年内到期非流动负债”中的长期借款、租赁负债部分分别并入“长期借款”、“租赁负债”科目核算。

(五)收益法评估模型

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业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企业整体营业性资产的价值,然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法,将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标,并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2、计算公式

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C_1+C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中:

E: 股东全部权益价值;

V: 企业价值;

D: 付息债务评估价值;

P: 经营性资产评估价值;

C_1 : 溢余资产评估价值;

C_2 : 非经营性资产评估价值;

其中,公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad \text{公式三}$$

R_t : 明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t: 明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n;

r: 折现率;

n: 明确预测期末年;

TV: 到期后可分配剩余财产价值

3、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益,根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等,可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

会东公司机组设计寿命为 25 年，由于评估基准日被评估单位经营正常，经营期始于 2024 年 1 月，按照约定的经营期 25 年进行预测。本次评估的财务预测期为 2026 年 1 月~2048 年 12 月。

4、预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率) - 资本性支出 - 营运资金变动

5、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)确定。

6、付息债务价值的确定

企业付息债务为长期借款、租赁负债、长期应付款。

7、溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产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，一般指富余现金；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。对该类资产单独进行评估。

(六)折现率的确定

1、折现率模型的选取

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本(WACC)，计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

K_e : 权益资本成本;

K_d : 债务资本成本;

t : 被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中, 权益资本成本 K_e 按照国际惯常做法采用资本资产定价模型(CAPM)估算, 计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中:

K_e : 权益资本成本;

R_f : 无风险收益率;

β : 权益系统风险系数;

MRP: 市场风险溢价;

R_c : 企业特定风险调整系数;

2、折现率具体参数的确定

(1)无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的, 因为持有该债权到期不能兑付的风险很小, 可以忽略不计。通过 Wind 咨询查询, 以距评估基准日超过 10 年的长期国债到期收益率 1.85%作为安全利率, 本评估报告就以此作为无风险收益率。

(2)市场风险溢价的确定

市场风险溢价是某一时期的市场平均收益率和无风险利率之间的差额。采用中国证券市场指数测算市场风险溢价, 计算公式为:

中国市场风险溢价=中国股票市场平均收益率-中国无风险收益率

其中, 中国股票市场平均收益率以沪深 300 指数月数据为基础, 时间跨度从指数发布之日(2005 年 4 月 8 日)起至评估基准日止, 数据来源于 Wind 资讯行情数据库。

2025 年 12 月 31 日的中国市场风险溢价 MRP=6.14%。

a/贝塔系数 β_L 的确定

I. 计算公式

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下:

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_U ：无财务杠杆的 Beta；

t：被评估单位的所得税税率；

D/E：被评估单位的目标资本结构。

II. 被评估单位无财务杠杆 β_U 的确定

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统选取可比上市公司，选取过程如下：

可比上市公司是指在企业的主营业务、盈利能力、发展能力等方面与目标公司具有较强可比性的公司，通常在同一行业中进行选取。本次评估，首先我们通过 WIND 资讯选取 WIND2024 行业类-WIND 公用事业-WIND 公用事业 II -WIND 电力-WIND 新能源发电业者分类下的 23 家同行业公司如下：绿发电力、芯能科技、晶科科技、金开新能等，进而分析对比各家可比公司与标的公司主营产品类型、资产规模、营收规模等参数是否可比，选取主营业务可比（主营业务为光伏发电，业务占比超 50%）、上市时间超过 3 年、总资产小于 1000 亿元、营业收入小于 100 亿元、 $0 < ROE < 10\%$ 的上市公司绿发电力、芯能科技、晶科科技、金开新能作为可比上市公司。

索引号：CC6										
目标公司与可比公司一览表										
选择标准：主营业务一致，上市时间超过3年，总资产<1000亿元，营业收入<100亿元，0<ROE<10%										
2024/12/31										
证券代码	证券简称	上市时间	主营收入构成(按产品)	总资产	营业收入	ROE(%)	PM(%)	P/	P/E	EV/EBITD
000537.SZ	绿发电力	1993-12-10	电力:98.98%;其他:0.85%;房产出租:0.17%	8,936,730.00	384,021.00	4.92	30.82	0.97	18.35	21.51
603105.SH	芯能科技	2018-07-09	光伏发电:90.37%;光伏电站EPC:6.54%;光伏产品:1.56%;其他业务:0.62%;工商业储	429,732.00	68,886.00	8.64	28.10	2.21	20.44	11.16
601778.SH	晶科科技	2020-05-19	光伏发电业务:70.62%;户用光伏电站滚动开发业务:17.36%;光伏电站	4,259,304.00	477,469.00	0.94	6.96	0.66	47.11	9.01
600821.SH	金开新能	1994-01-28	光伏发电:52.56%;风力发电:41.76%;其他业务:5.12%;生物质发电:0.57%	4,007,045.00	361,217.00	8.07	25.13	1.17	13.29	11.18

评估人员查询得到上述 5 家可比上市公司的 β_L 值(起始交易日期：2023 年 1 月 1 日；截至交易日期：2025 年 12 月 31 日)，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的 β_U 取平均值 0.4698 作为被评估单位的 β_U 值。则会东公司具有财务杠

的 β_L 值为：

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1 - t) \times D/E] = 0.4698 \times [1 + (1 - t) \times D/E]$$

③评估单位资本结构 D/E 的确定

Wacc 计算公式中的债务和权益必须使用市场价值，而估值的目的就是估算出该公司权益的市场价值，这产生了循环引用问题。本次估值采用自身变动资本结构确定资本结构。

④ β_L 计算结果

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

⑤企业特定风险调整系数的确定

a.企业规模

截至评估基准日，会东公司总资产为 11.35 亿元，员工为 20 人。

b.企业所处发展阶段

会东公司光伏发电业务成熟，公司正常经营。

c.市场竞争风险

光伏业务近年来增量较大，新增电站需竞价上网，会东公司属于存量项目，有机制电量保证，竞争风险一般。

d.公司内部管理及控制机制

会东公司属于大型国有企业下属公司，公司内部管理及控制机制较好。

e.企业经营规模

企业经营规模一般。

f.对主要客户及供应商的依赖

主要客户为国家电网，主要供应商为国家电网、锦泰财产保险股份有限公司成都分公司等，依赖性较高。

g.法律、环保等方面的风险

光伏项目是国家支持的新能源项目，较少涉及环境问题，该方面风险较小。

综合考虑上述因素，我们将本次评估中的个别风险报酬率确定为 2%。

⑥折现率计算结果

A/计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

B/计算加权平均资本成本

评估基准日会东公司付息债务的加权平均年利率,将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式,计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E}$$

经测算,折现率介于 5.04%-6.73%。

(七)经营性业务价值的估算及分析过程

会东公司管理层对未来收益根据可研报告、并网系统仿真报告进行了预测,并保证其合理性、合法性、完整性,资产评估师对其进行了必要的分析、判断和调整,与相关当事人讨论了未来各种可能性,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景,分析了未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性,关注了未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性,在合理确定评估假设的基础上,形成了未来收益预测。

预测范围和对象:根据前述之会东公司资产配置情况,财务预测范围为核心资产涉及的会东公司的光伏发电业务,并以基于会东公司的会计报表、可研报告、并网系统仿真报告为预测对象。

收益期限:企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益,根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等,可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日被评估单位经营正常,经营期始于 2024 年 1 月,按照约定的经营期 25 年进行预测。本次评估的财务预测期为 2026 年 1 月~2048 年 12 月。

1、利润表项目预测

(1)营业收入

主营业务为光伏发电销售形成的主营收入。

①历史数据及电力经营指标如下:

项目	单位	实际装机	2024	2025
装机容量	兆瓦	200	200.00	200.00
优先发电计划	小时	300	300.00	300.00
机制电量	万兆瓦时		6.6	6.0

市场电量	万兆瓦时		16.87	16.22
结算电量	万兆瓦时		23.46	22.21
机制单价	元/兆瓦时		355.04	355.04
市场均价	元/兆瓦时		160.07	234.95
机制收入	万元		2,341.52	2,126.00
市场收入	万元		2,629.38	3,810.37
主营业务收入	万元		4,970.90	5,936.37

会东公司主营业务收入主要由机制收入、市场收入构成：

主营业务收入=机制收入+市场收入

A/机制电量、市场电量：

根据《四川省深化新能源上网电价市场化改革实施方案》(川发改价格〔2025〕480号)、《2025年全省电力电量供需平衡方案及节能调度优先电量规模计划》(川发改能源〔2024〕667号)、会东公司与国网四川省电力公司签订的《购售电合同》，机制电量上限规模按照现行新能源项目优先电量规模光伏 300 小时及合同约定的装机规模 200MW 确定，其余电量进入市场交易。

B/机制电价、市场电价：

机制电价根据会东公司与国网四川省电力公司签订的《购售电合同》约定的电价确定，即 355.04 元/兆瓦时(不含税价)。

市场电价根据电力结算明细，将扣除了机制收入、需要分摊的两个细则费用、辅助服务费用确认为市场收入，其对应的结算电量确认为市场电量，测算出实际发生的平均市场电价，2024 年市场均价 160.07 元/兆瓦时，由于 2024 年 1-4 月为试运行期间，结算电量较低。

③营业收入预测

营业收入预测结果如下：

项目	单位	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
装机容量	兆瓦	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
优先发电计划	小时	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
机制电量	万千瓦时	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
市场电量	万千瓦时	19.28	19.17	23.93	27.07	26.92	26.77	26.62	26.47	26.33	26.18	26.04	25.89
结算电量	万千瓦时	25.27	25.16	29.92	33.05	32.91	32.76	32.61	32.46	32.32	32.17	32.03	31.88
机制单价	元/兆瓦时	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04
市场均价	元/兆瓦时	217.00	217.00	219.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00
机制收入	万元	2,126.00	2,126.00	2,126.00	2,126.00	2,126.00	2,126.00	2,126.00	2,126.00	2,126.00	2,126.00	2,126.00	2,126.00
市场收入	万元	4,184.84	4,160.16	5,240.25	6,252.24	6,217.88	6,183.67	6,149.62	6,115.72	6,081.98	6,048.38	6,014.94	5,981.65
主营业务收入	万元	6,310.84	6,286.16	7,366.25	8,378.24	8,343.88	8,309.68	8,275.63	8,241.73	8,207.98	8,174.39	8,140.95	8,107.65
预计发电量	万千瓦时	35.10	34.94	34.79	34.63	34.47	34.32	34.16	34.01	33.86	33.71	33.55	33.40
理论弃电率		28.00%	28.00%	14.00%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%
项目	单位	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	
装机容量	兆瓦	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
优先发电计划	小时	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
机制电量	万千瓦时	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0						
市场电量	万千瓦时	25.75	25.61	25.47	25.32	25.18	25.04	30.89	30.75	30.61	30.48	30.34	
结算电量	万千瓦时	31.74	31.60	31.45	31.31	31.17	31.03	30.89	30.75	30.61	30.48	30.34	
机制单价	元/兆瓦时	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	355.04	
市场均价	元/兆瓦时	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	231.00	
机制收入	万元	2,126.00	2,126.00	2,126.00	2,126.00	2,126.00	2,126.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

市场收入	万元	5,948.51	5,915.52	5,882.67	5,849.97	5,817.42	5,785.02	7,135.99	7,103.88	7,071.91	7,040.09	7,008.41	
主营业务收入	万元	8,074.51	8,041.52	8,008.68	7,975.98	7,943.43	7,911.03	7,135.99	7,103.88	7,071.91	7,040.09	7,008.41	
预计发电量	万兆瓦时	33.25	33.10	32.95	32.81	32.66	32.51	32.36	32.22	32.07	31.93	31.79	
理论弃电率	单位	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	4.55%	

③收入预测合理性分析

A/预计发电量

会东公司实际直流侧装机 220MWp, 与可研报告装机情况有差异, 正式投运后由四川电力设计咨询有限责任公司检测并出具的并网系统仿真报告, 重新确定首年发电量约为 35.43 万兆瓦时。本次评估依据该仿真报告, 考虑 0.45% 的年衰减率, 确定每年预计发电量。

B/结算电量

存量集中式新能源项目 2026 年起机制电量的分解结合年度电力电量平衡方案, 原则上平均分解至 12 个月, 其余部分按照电力市场交易总体相关要求参与省内市场, 即市场电量。

机制电量与市场电量共同构成结算电量, 发电量与结算电量间有差异, 主要原因是场内自发自用电量、场内设备故障等弃电损失造成。

C/弃电率

2024 年 11 月起受攀西断面输电线路施工影响, 攀西地区出现弃电情况, 根据会东公司彝乡光伏电站数据统计, 2024 年全年弃电率为 4.98%, 2025 年全年弃电率为 17.55%。攀西地区的弃电率根据不同年份和季节有所不同, 最高月份弃电率约 30%, 全年平均弃电率受电网建设和跨区输电能力的限制, 高达 15%-20%。

攀西 1000 千伏特高压交流工程将新建攀西、川南 2 座 1000 千伏变电站, 新增变电容量 1500 万千伏安, 新建攀西—川南—天府南双回特高压线路 2×503 千米, 计划于 2028 年 6 月建成投运。工程投运后, 将满足攀西地区水电及新能源发电送出与电量消纳需求, 提高成都、川南等省内负荷中心供电保障能力, 为川南主网架优化创造有利条件。

据公司管理层预计, 2026 年-2027 年因受攀西断面输电线路容量限制影响限电率约在 28%, 预计 2028 年中旬通道建成影响逐渐减小限电率约在 14%, 2029 年及以后仅考虑检修及场内损弃电率约为 4.55%。

D/市场电价

因弃电率导致市场电价波动, 2026-2028 年限电率较高, 按照企业提供的 2026 年分月交易计划电量结构确定市场电价, 约为 217 元/兆瓦时(不含税), 2029 年以后恢复正常运行, 市场电价主要参照 2024-2026 年中长期交易合同价格的均价确定, 为 231 元/兆瓦时(不含税), 本次评估预测 2029 年以后该弃电率结构及市场电价水平保持不变。

(2)营业成本

①历史数据

营业成本由人工费、折旧费、维修费及材料费等构成。统计情况如下：

金额单位：万元

项目	2024	2025
人工费	341.76	407.49
折旧费	1,854.48	3,116.87
维修费及材料费		26.92
安全生产费	86.68	96.04
运维服务费		69.26
下网电费	72.33	90.74
电力营销服务费	69.89	78.40
其他费用(办公、房租等)	36.46	67.14
光伏区占用土地租金		49.28
合计	2,461.60	4,002.15

营业成本包括人工费、折旧费、维修费及材料费、安全生产费、运维服务费、下网电费、电力营销服务费、其他费用、光伏区占用土地租金构成。评估人员收集了有关合同、发票，核对了相关支出的真实性及公允性。新增光伏区土地租金为项目稳定运行后由凉山州林业规划设计院确定的新增林草费用，独立于使用权资产中的土地租赁，以付现的方式在成本中体现。

②营业成本预测

营业成本预测结果如下：

金额单位：万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
人工费	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49
折旧费	3,167.66	3,167.97	3,167.97	3,161.46	3,166.92	3,167.97	3,167.97	3,167.97	3,167.97	3,167.35	3,167.97	3,167.97
维修费及材料费	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68
保险费	41.42	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74
安全生产费	109.66	109.29	125.49	140.67	140.16	139.65	139.13	138.63	138.12	137.62	137.11	136.61
运维服务费	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26
下网电费	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74
电力营销服务费	50.55	50.32	59.83	66.11	65.81	65.51	65.22	64.93	64.63	64.34	64.05	63.77
其他费用(办公、房租等)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
光伏区占用土地租金	34.91	38.64	40.58	40.58	40.58	40.58	40.58	42.59	42.59	42.59	42.59	42.59
合计	4,443.37	4,466.15	4,493.80	4,508.73	4,513.39	4,513.63	4,512.82	4,514.03	4,513.23	4,511.81	4,511.65	4,510.86
项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	
人工费	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	407.49	
折旧费	3,167.97	3,167.97	3,167.97	3,167.35	3,167.97	3,167.97	3,167.97	3,167.97	3,167.97	3,228.31	3,121.50	
维修费及材料费	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	371.68	
保险费	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	60.74	
安全生产费	136.12	135.62	135.13	134.64	134.15	133.67	122.04	121.56	121.08	120.60	120.13	
运维服务费	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	69.26	
下网电费	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	90.74	
电力营销服务费	63.48	63.19	62.91	62.63	62.34	62.06	61.78	61.51	61.23	60.95	60.68	

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
其他费用(办公、房租等)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
光伏区占用土地租金	44.75	44.75	44.75	44.75	44.75	46.99	46.99	46.99	46.99	46.99	49.31	
合计	4,512.24	4,511.46	4,510.68	4,509.28	4,509.14	4,510.61	4,498.71	4,497.95	4,497.19	4,556.78	4,451.54	

人工费：由于会东公司目前生产运营状态在未来期间可保持，人工费在预测期间维持 2025 年水平。

折旧费：折旧涉及存量和新增的固定资产折旧、使用权资产摊销、无形资产摊销，依据会东公司各类固定资产的折旧政策、使用权资产摊销政策和各类无形资产的摊销政策，参考历史情况生产成本的折旧摊销占总折旧摊销的比例进行预测。

维修费及材料费：会东投运两年，由于受到工程缺陷责任及保修责任期（1 年）影响，历史维修材料费偏低，本次预测参照白乌项目历史修理费情况，结合项目装机规模、运营情况，会东公司光伏项目的材料费按照 9 元/KW，修理费按照 12 元/KW 考虑预测。

保险费：会东公司 2025 年保险费总额 60.74 万元，计入长期待摊费用，摊销期间为 2025 年 4 月-2026 年 3 月本次考虑在剩余期间内正常摊销，后续保险费参照 2025 年金额在成本中预测。

安全生产费：按照规定预测。

运维服务费：参照合同预测。

下网电费：主要发生在夜间及光伏项目未运行期间，下网电量预测按照集电线路全部并网发电后 2025 年的下网电量预测，下网电价按照 2025 年国网四川省电力公司凉山供电公司的结算单价确定。

电力营销服务费：主要为支付给蜀兴公司的营销服务费，按照《电力营销管理办法》确认为 2 元/千瓦。

其他费用：主要为少额办公、会东现场人员房租支出，比较固定，参照历史情况及电站运营需要预测。

光伏区占用土地租金：按照合同约定进行预测。

(3)税金及附加

会东公司涉及的税费有增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、车船使用税、印花税等,由于项目建设账面剩余 7,431.58 万元的累计可抵扣增值税。根据相关税收法律法规、优惠政策等预测税金及附加。

(4)管理费用

历史管理费用主要包括职工薪酬、租赁费、折旧费和其他管理费用。2025 年 6 月开始,由清洁能源集团的运维分公司负责管理彝乡光伏电站,运维分公司各职能部门直接对接电站各项工作,包含人事、工会、计划合同、财务管理、安全环保等。预测年度按照收入比重的 1%来确定分摊母公司管理费用。

(5)财务费用

财务费用包括长期借款、租赁负债、长期应付款利息支出。长期借款利息支出按各长期借款利率、还款计划进行预测,租赁负债、长期应付款按照每期发生的租赁付款额、未确认融资费用的确认、利率进行预测,融资缺口按照 1 年期 LPR 确定,利息收入按基准日央行活期存款基准利率 0.05%水平进行预测。

(6)所得税费用

所得税预测应在会计利润的基础上,按税法考虑纳税调整,得到应纳税所得额,在应纳税所得额的基础上乘以所得税率得到当期所得税。

会东公司享受自 2024 年开始享受三免三减半、西部大开发等所得税优惠政策。

(8)资产回收价值

资产回收价值主要包含会东公司在预测期对电子设备、车辆更新时残值,预测期末构筑物、机器设备、无形资产剩余价值的加回,以及营运资金预测期结束后的加回。

2、资产负债表项目预测

(9)营运流动资金

从企业生产经营角度,营运资金是指企业维持正常的生产经营活动所需占用的必要资产;从会计角度,营运资金是指流动资产减非付息流动负债。本次评估是通过分析公司的历史财务数据,结合对未来成本的预测对企业的各项付现成本进行测算,进而对预测期内的营运资金的增加额进行测算。

营运资金增加额=本期营运资金-期初营运资金

其中营运资金=营运流动资产-营业流动负债

营运流动资产和营业流动负债，最佳现金余额参考企业回款情况进行预测；应收账款以营业收入为基础测算，主要为电力销售收入，电力销售及结算方式为月结，因此确定周转率为 12；

应付账款以付现营业成本为基础测算，扣除应付工程款后预测年度应付账款为一些咨询费、材料费等，预测年度周转率为 4。

预付账款以付现营业成本为基础测算，预付账款主要为一些咨询、购电费等，周转较应付账款慢，预测年度周转率为 10；

其他应收款、其他应付款参考历史年度数据占营业收入占比预测；

其他流动资产按照实际测算的可抵扣进项税余额预测；

应付职工薪酬考虑为一个月的人工成本，因此参照预测的月人工费用进行预测；

应交税费按照所得税季度支付、税金和附加月度支付考虑。

(10)固定资产

固定资产，包括构筑物、机器设备、运输设备和电子设备，采用 BASE 法则预测：

固定资产期末额(E)

$$\begin{aligned} &= \text{固定资产期初额(B)} + \text{固定资产购建} - \text{资本化维护性支出(A}_1\text{)} \\ &+ \text{固定资产购建} - \text{直接新增固定资产(A}_2\text{)} \\ &+ \text{在建工程转入固定资产(A}_3\text{)} - \text{新增固定资产产生的折旧(S}_1\text{)} \\ &- \text{存量固定资产折旧(S}_2\text{)} \end{aligned}$$

(11)无形资产(含长期待摊费用)

无形资产为 2025 年购入的土地使用权，为升压站建设用地，摊销年限为 50 年，采用 BASE 法则预测：

无形资产期末额(E)

$$\begin{aligned} &= \text{无形资产期初额(B)} + \text{无形资产购建} - \text{直接新增无形资产(A}_1\text{)} \\ &+ \text{研发支出资本化转入无形资产(A}_2\text{)} \\ &- \text{新增无形资产产生的折旧(S}_1\text{)} + \text{存量无形资产折旧(S}_2\text{)} \end{aligned}$$

(12)资本性支出

本次评估依据现行会计折旧政策和企业的折旧政策，考虑车辆、电子设备每 6 年进行更新。

另外，会东公司在 2026 年需要补交的耕地占用税 367.10 万元作为资本性支出考虑。

(13)非核心资产(净额)

维持评估基准日规模不变。

(14)付息债务

付息债务即融资性负债。包括：长期借款(含一年内到期)、租赁负债、长期应付款。采用 BASE 法则：

$$\text{付息债务期末额(E)} = \text{付息债务期初额(B)} + \text{债务发行(A)} - \text{债务偿还(S)}$$

短期债务主要系公司在生产经营过程中可能出现的短期融资需求，而长期债务主要系公司因固定资产、无形资产购建等资本性支出而产生的长期债务融资需求。

预测债务的净变化及期末余额时，主要根据还款计划、租赁付款金额进行预测。

(15)资产回收价值

资产回收价值主要为预测期末构筑物、机器设备、无形资产剩余价值的加回，以及营运资金预测期结束后的加回。

(16)企业自由现金流量表的编制

经实施以上分析预测，我们对企业自由现金流进行预测，具体结果见下表(金额单位：万元)

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
营业收入	6,593.86	6,286.16	7,366.25	8,378.24	8,343.88	8,309.68	8,275.63	8,241.73	8,207.98	8,174.39	8,140.95	8,107.65
营业成本	4,443.37	4,466.15	4,493.80	4,508.73	4,513.39	4,513.63	4,512.82	4,514.03	4,513.23	4,511.81	4,511.65	4,510.86
税金及附加	2.08	2.08	2.40	2.70	2.69	2.68	2.67	20.18	104.31	103.15	103.29	102.98
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	63.60	63.35	74.15	84.27	83.93	83.59	83.25	82.91	82.57	82.23	81.90	81.57
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	1,303.90	1,255.69	1,200.06	1,109.17	986.43	846.50	701.25	553.72	420.39	313.52	223.05	135.17
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	780.91	498.90	1,595.84	2,673.36	2,757.45	2,863.28	2,975.63	3,070.89	3,087.48	3,163.68	3,221.06	3,277.07
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	780.91	498.90	1,595.84	2,673.36	2,757.45	2,863.28	2,975.63	3,070.89	3,087.48	3,163.68	3,221.06	3,277.07
所得税	0.00	37.42	119.69	200.50	413.62	429.49	446.34	460.63	463.12	474.55	483.16	491.56

净利润	780.91	461.48	1,476.15	2,472.86	2,343.83	2,433.79	2,529.29	2,610.25	2,624.36	2,689.13	2,737.90	2,785.51
财务费用(融资)	1,304.22	1,256.02	1,200.40	1,109.51	986.78	846.85	701.58	554.04	420.69	313.81	223.34	135.45
法定税率	0.00%	7.50%	7.50%	7.50%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
税后利息费用	1,304.22	1,161.82	1,110.37	1,026.30	838.76	719.82	596.35	470.93	357.59	266.74	189.84	115.13
息前税后利润EBIAT	2,085.13	1,623.30	2,586.53	3,499.16	3,182.59	3,153.61	3,125.63	3,081.19	2,981.95	2,955.86	2,927.73	2,900.64
营运资金的追加	227.53	(751.44)	(1,008.93)	(1,136.71)	(1,061.00)	(1,062.17)	(1,059.11)	(876.81)	(16.57)	(24.19)	(19.88)	(19.32)
长期经营性资产的追加	(2,801.05)	(3,168.46)	(3,168.46)	(3,106.94)	(3,157.41)	(3,168.46)	(3,168.46)	(3,168.46)	(3,168.46)	(3,112.84)	(3,158.46)	(3,168.46)
其中：折旧	3,141.18	3,156.68	3,156.68	3,150.16	3,155.62	3,156.68	3,156.68	3,156.68	3,156.68	3,156.05	3,156.68	3,156.68
摊销	26.97	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79
资本性支出	367.10	0.00	0.00	55.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55.00	10.00	0.00
折旧+摊销-资本性支出	2,801.05	3,168.46	3,168.46	3,106.94	3,157.41	3,168.46	3,168.46	3,168.46	3,168.46	3,112.84	3,158.46	3,168.46
长期经营性负债的变化	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无杠杆自由现金流小计	4,658.65	5,543.21	6,763.92	7,742.81	7,400.99	7,384.24	7,353.20	7,126.46	6,166.99	6,092.89	6,106.08	6,088.43
项目	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	
营业收入	8,074.51	8,041.52	8,008.68	7,975.98	7,943.43	7,911.03	7,135.99	7,103.88	7,071.91	7,040.09	7,008.41	
营业成本	4,512.24	4,511.46	4,510.68	4,509.28	4,509.14	4,510.61	4,498.71	4,497.95	4,497.19	4,556.78	4,451.54	
税金及附加	102.52	102.08	101.65	100.50	100.65	100.33	90.02	89.60	89.17	88.75	147.50	
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
管理费用	81.23	80.90	80.58	80.25	79.92	79.60	71.85	71.53	71.21	70.89	70.57	
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
财务费用	56.15	20.26	18.58	16.82	14.99	13.07	11.09	9.02	6.85	4.59	1.22	
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	3,322.37	3,326.81	3,297.19	3,269.13	3,238.73	3,207.41	2,464.32	2,435.79	2,407.49	2,319.08	2,337.58														
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	3,322.37	3,326.81	3,297.19	3,269.13	3,238.73	3,207.41	2,464.32	2,435.79	2,407.49	2,319.08	2,337.58														
所得税	498.36	499.02	494.58	490.37	485.81	481.11	369.65	365.37	361.12	347.86	421.59														
净利润	2,824.01	2,827.79	2,802.61	2,778.76	2,752.92	2,726.30	2,094.68	2,070.42	2,046.37	1,971.22	1,915.99														
财务费用(融资)	56.42	20.52	18.83	17.07	15.24	13.33	11.33	9.25	7.08	4.82	1.46														
法定税率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%														
税后利息费用	47.95	17.44	16.01	14.51	12.95	11.33	9.63	7.86	6.02	4.10	1.24														
息前税后利润EBIAT	2,871.97	2,845.23	2,818.62	2,793.27	2,765.87	2,737.63	2,104.31	2,078.29	2,052.39	1,975.32	1,917.23														
营运资金的追加	(16.93)	(6.37)	2.17	2.02	2.21	2.32	61.30	2.02	1.98	1.95	11.75														
长期经营性资产的追加	(3,168.46)	(3,168.46)	(3,168.46)	(3,112.84)	(3,158.46)	(3,168.46)	(3,168.46)	(3,168.46)	(3,168.46)	(3,228.80)	(3,121.99)														
其中：折旧	3,156.68	3,156.68	3,156.68	3,156.05	3,156.68	3,156.68	3,156.68	3,156.68	3,156.68	3,217.02	3,110.20														
摊销	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79	11.79														
资本性支出	0.00	0.00	0.00	55.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00														
折旧+摊销-资本性支出	3,168.46	3,168.46	3,168.46	3,112.84	3,158.46	3,168.46	3,168.46	3,168.46	3,168.46	3,228.80	3,121.99														
长期经营性负债的变化	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00														
无杠杆自由现金流小计	6,057.36	6,020.07	5,984.91	5,904.09	5,922.13	5,903.77	5,211.47	5,244.73	5,218.87	5,202.17	5,027.47														

(17)经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现,并考虑资产回收价值,从而得出企业经营性资产价值为 83,410.38 万元。

(八)溢余资产及非经营性资产价值的估算及分析过程

1、溢余及非经营资产C1的分析及估算

溢余资金为 2,859.03 万元,评估考虑维持基准日水平。

其他应收款:其他应收款为应收清洁能源往来款,账面值 24,484.31 万元,评估考虑维持基准日水平。

递延所得税资产:账面值 135.09 万元,评估考虑维持基准日水平。

2、溢余及非经营性负债C2的分析及估算

其他应付款:为应付四川蜀道清洁能源集团有限公司事业中心往来款、应付蜀道融资租赁(深圳)有限公司利息费用,账面值 25.23 万元,评估考虑维持基准日水平。

一年内到期的非流动负债:主要为应付长期借款利息费用,账面值 39.88 万元,评估考虑维持基准日水平。

租赁负债:主要为 2024-2025 暂未支付的租金费用,账面值 119.72 万元,评估考虑维持基准日水平。

长期应付款:为 2026 年 1 月 5 日一次性提前还租的售后回租款,账面值 13,355.51 万元,评估考虑维持基准日水平。

递延所得税负债:账面值 129.59 万元,评估考虑维持基准日水平。

(八)收益法评估结果

1、企业整体价值计算

$$B=P+C_1-C_2+E$$

2、付息债务价值的确定

会东公司付息债务为 74,368.39 万元。

3、股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作,公司的股东全部权益价值为:

$$E=B-D$$

$$=22,850.00 \text{ 万元}$$

六、评估结论

(一)资产基础法初步评估结论

采用资产基础法评估，会东公司资产账面值 113,539.51 万元、评估值 103,798.36 万元、减值率 8.58%，负债账面值 90,723.20 万元、评估值 90,723.20 万元、无增减值、股东全部权益账面值 22,816.31 万元、评估值 13,075.16 万元、减值率 42.69%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

被评估单位：会东蜀道清洁能源有限公司

人民币万元

项目			账面值	评估值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产		36,311.20	36,311.20	-	-
2	非流动资产		77,228.31	67,487.16	-9,741.15	-12.61
		固定资产	75,625.76	66,216.40	-9,409.36	-12.44
		使用权资产	863.94	863.94	-	-
		无形资产	588.33	256.54	-331.79	-56.40
		长期待摊费用	15.19	15.19	-	-
		递延所得税资产	135.09	135.09	-	-
3	资产总计		113,539.51	103,798.36	-9,741.15	-8.58
4	流动负债		9,969.16	9,969.16	-	-
5	非流动负债		80,754.04	80,754.04	-	-
6	负债合计		90,723.20	90,723.20	-	-
7	股东权益		22,816.31	13,075.16	-9,741.15	-42.69

(二)收益法初步评估结论

采用收益法评估，会东公司股东全部权益账面值 22,816.31 万元、评估值 22,850.00 万元、增值率 0.15%。

(三)初步结论分析及最终评估结论

1、测算结果分析

两种方法测算结果相差 9,774.74 万元，主要原因：

企业价值的大小不完全是由构成企业的各单项要素资产的价值之和决定的，作为一个有机的整体，除单项要素资产能够产生价值以外，其合理的资源配置、管理、经验、经营形成的商誉等综合因素形成的各种无形资产也是企业价值不可忽略的组成部分，这是收益法评估的优势，也是资产基础法所无法完全覆盖的。会东公司拥有良好的管理、技术以及优良的团队，在长期的经营中形成了一定的销售网络，采用收益法评估，则更能体现其企业价值，故本次评估最终采用收益法评估结论。

2、评估结论确定

基于上述分析，本次评估采用收益法测算结果为评估结论。

在满足评估假设条件下，会东公司股东权益在评估基准日的市场价值为人民币 22,850.00 万元。

评估结论根据以上评估工作得出。

(四)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结论与账面价值比较变动情况

在满足评估假设条件，会东公司股东全部权益账面值 22,816.31 万元、评估值 22,850.00 万元、增值率 0.15%。

2、评估结论与账面价值比较变动原因

会东公司的账面股东权益反映的是按企业会计准则、会计政策记录的会计价值，非市场价值；账面股东权益未反映企业的经营管理、人力资源、客户资源、技术等无形资产价值。本次评估体现的是企业的市场价值，是将企业作为一个有机的整体，除账面体现的各单项要素资产能够产生价值以外，还包含了其合理的资源配置、经营管理等各类综合因素产生的价值。本次采用收益法立足于企业本身的获利能力、经营管理、客户资源、人力资源来预测企业的价值，是在对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益进行合理预测而得出的结论。

会东公司主要进行光伏发电业务。基于发电情况、市场情况来看，会东公司未来盈利能力较为稳定。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

本说明由委托人成都市新筑路桥机械股份有限公司、蜀道投资集团有限责任公司和被评估单位四川蜀道清洁能源集团有限公司共同编写，原件附后。