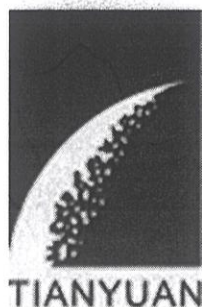


本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

浙江普星德能燃气发电有限公司股东
拟转让股权涉及的公司
股东全部权益价值
资产评估报告

天源评报字〔2024〕第 0981 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二四年十二月二十六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020139202400739
合同编号:	1000099439
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天源评报字(2024)第0981号
报告名称:	浙江普星德能燃气发电有限公司股东拟转让股权涉及的公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	330,024,791.00元
评估报告日:	2024年12月26日
评估机构名称:	天源资产评估有限公司
签名人员:	胡欣汉 (资产评估师) 正式会员编号: 33180055 叶冰影 (资产评估师) 正式会员编号: 33110021
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2024年12月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托人(被评估单位)和其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象及评估范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程及情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、资产评估报告使用限制说明.....	25
十三、资产评估报告日.....	25
附 件.....	27

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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为评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构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。

六、本机构出具的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前提和限定条件的限制，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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人(被评估单位)申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

摘 要

天源资产评估有限公司接受浙江普星德能燃气发电有限公司的委托,根据有关法律、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、市场法,按照必要的评估程序,对浙江普星德能燃气发电有限公司股东拟转让股权涉及的公司股东全部权益在 2024 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、委托人(被评估单位):浙江普星德能燃气发电有限公司(以下简称:普星德能)

二、评估目的:为股权转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为普星德能的股东全部权益价值。评估范围为普星德能申报的全部资产和负债,具体包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。

截至评估基准日,普星德能账面资产总额 539,875,198.19 元,账面负债总额 331,177,173.34 元,所有者权益 208,698,024.85 元。

四、价值类型:市场价值

五、评估基准日:2024 年 9 月 30 日

六、评估方法:资产基础法、市场法

七、评估结论

本次评估选取了资产基础法评估结果作为评估结论。

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结论为 33,002.48 万元(大写:人民币叁亿叁仟零贰万肆仟捌佰元),具体如下:

资产账面价值为 53,987.52 万元,评估价值为 66,120.20 万元,评估增值 12,132.68 万元,增值率 22.47%;

负债账面价值为 33,117.72 万元,评估价值为 33,117.72 万元,无评估增减值;

所有者权益账面价值为 20,869.80 万元,评估价值为 33,002.48 万元,评估增值 12,132.68 万元,增值率 58.14%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	4,778.92	4,780.45	1.53	0.03
其中：存货	295.70	295.70		
非流动资产	49,208.60	61,339.75	12,131.15	24.65
其中：长期股权投资	36,011.45	41,124.27	5,112.82	14.20
固定资产	12,361.70	14,772.90	2,411.20	19.51
其中：建筑物类	1,305.94	2,465.36	1,159.42	
设备类	11,055.76	12,307.54	1,251.78	11.32
使用权资产	6.30	6.30		
无形资产	308.34	4,915.84	4,607.50	1,494.29
其中：土地使用权	308.34	4,914.03	4,605.69	1,493.72
长期待摊费用	8.94	8.94		
递延所得税资产	511.88	511.50	-0.38	-0.07
资产总计	53,987.52	66,120.20	12,132.68	22.47
流动负债	15,136.93	15,136.93		
非流动负债	17,980.79	17,980.79		
负债合计	33,117.72	33,117.72		
所有者权益	20,869.80	33,002.48	12,132.68	58.14

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 29 日。

八、特别事项说明

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

九、资产评估报告日：二〇二四年十二月二十六日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解、使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字〔2024〕第 0981 号

浙江普星德能燃气发电有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，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、市场法，按照必要的评估程序，对贵公司股东拟转让股权涉及的公司股东全部权益在 2024 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人(被评估单位)和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人(被评估单位)概况

- 1. 企 业 名 称：浙江普星德能燃气发电有限公司（以下简称：普星德能）
- 2. 企 业 住 所：浙江省湖州市德清县德清经济开发区长虹街
- 3. 注 册 资 本：壹仟捌佰肆拾万捌仟柒佰壹拾美元
- 4. 法 定 代 表 人：沈强
- 5. 企 业 性 质：有限责任公司(港澳台投资、非独资)
- 6. 统一社会信用代码：913305007652060271
- 7. 历史沿革：

普星德能成立于 2004 年 8 月，由琥珀国际投资有限公司、宁波经济技术开发区北仑电力燃料有限公司、浙江振能投资有限公司、宁波大榭开发区振洋能源化工有限公司共同出资设立，普星德能成立时注册资本为 1,200 万美元，其中：琥珀国际投资有限公司出资 540 万美元，占注册资本的 45%；宁波经济技术开发区北仑电力燃料有限公司出资 480 万美元，占注册资本的 40%；浙江振能投资有限公司出资 96 万美元，占注册资本的 8%；宁波大榭开发区振洋能源化工有限公司出资 84 万美元，占注册资本的 7%。

经多次股权转让及增资，截至评估基准日，普星德能的股权结构如下：

金额单位：万美元			
股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	认缴出资比例
普星能(香港)有限公司	1,288.6100	1,288.6100	70.00
浙江普星蓝天然气发电有限公司	552.2610	552.2610	30.00
合计	1,840.8710	1,840.8710	100.00

8. 经营业务范围:

天然气发电及上网销售, 配套机电设备生产、销售, 余热生产热水销售, 电网辅助服务项目开发、运营、维修及技术服务。(以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施内容)(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)。

9. 近两年及一期普星德能的资产、财务及经营状况:

(1) 单体口径的资产、财务及经营状况

金额单位: 人民币元

项目名称	2022 年度	2023 年度	2024 年 1—9 月
营业收入	110,795,284.13	60,215,265.15	55,631,442.72
营业成本	103,655,850.80	45,636,212.53	46,374,240.87
利润总额	76,762,341.97	-531,406.87	-1,224,748.90
净利润	76,712,702.27	-706,400.42	2,525,875.18
项目名称	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 9 月 30 日
总资产	532,360,171.33	515,093,471.43	539,875,198.19
总负债	325,594,649.30	308,902,088.53	331,177,173.34
净资产	206,765,522.03	206,191,382.90	208,698,024.85

上述会计数据业经注册会计师审计, 其中: 2022 年数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2023]250018 号无保留意见审计报告; 2023 年、2024 年 1-9 月数据摘自中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中汇会审[2024]10887 号无保留意见审计报告。

(2) 合并口径的资产、财务及经营状况

金额单位: 人民币元

项目名称	2022 年度	2023 年度	2024 年 1—9 月
营业收入	347,870,658.03	259,762,521.14	207,305,591.67
营业成本	278,644,889.59	184,257,791.59	149,626,628.40
利润总额	35,175,985.32	46,004,574.87	37,425,868.63
净利润	24,481,613.92	34,304,712.77	32,199,714.72
归属于母公司的净利润	24,481,613.92	34,304,712.77	32,199,714.72
项目名称	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 9 月 30 日
总资产	855,487,611.06	827,470,243.80	841,074,507.91
总负债	643,828,888.87	581,158,875.96	561,233,682.19
净资产	211,658,722.19	246,311,367.84	279,840,825.72
归属于母公司的所有者权益	211,658,722.19	246,311,367.84	279,840,825.72

上述会计数据业经注册会计师审计, 其中: 2022 年数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2023]250019 号无保留意见审计报告; 2023 年、2024 年 1-9 月数据摘自中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中汇会审

[2024]10887号无保留意见审计报告。

10. 长期股权投资情况：

截至评估基准日，普星德能拥有 1 家全资子公司，被投资单位投资金额及持股比例见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	注册资本	投资日期	投资成本	持股比例(%)	账面价值	核算方法
1	衢州普星燃机热电有限公司	30,000.00	2020 年 9 月	36,011.45	100	36,011.45	成本法

(二) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

普星德能股东拟转让公司股权，本次评估目的系为该经济行为提供普星德能股东全部权益价值参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为普星德能的股东全部权益价值。评估范围为普星德能申报的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。

截至评估基准日，普星德能账面资产总额 539,875,198.19 元，账面负债总额 331,177,173.34 元，所有者权益 208,698,024.85 元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面价值
流动资产		47,789,180.61
其中：存货		2,957,046.14
非流动资产		492,086,017.58
其中：长期股权投资		360,114,461.33
固定资产	395,622,380.24	123,616,984.70
其中：建筑物类	33,212,023.82	13,059,417.32
设备类	362,410,356.42	110,557,567.38
使用权资产		62,978.42
无形资产	5,110,379.16	3,083,378.66
其中：土地使用权	4,934,699.72	3,083,378.66
长期待摊费用		89,410.86
递延所得税资产		5,118,803.61
资产总计		539,875,198.19

项 目	账面原值	账面价值
流动负债		151,369,284.46
非流动负债		179,807,888.88
负债合计		331,177,173.34
所有者权益		208,698,024.85

普星德能于评估基准日财务报表业经注册会计师审计，并由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）所出具中汇会审[2024]10887号标准的无保留意见审计报告。

除上述资产外，普星德能未申报其他账面未记录的资产、负债。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本资产评估报告的评估基准日为2024年9月30日。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
8. 《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》；
9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；
10. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》；
11. 《中华人民共和国土地管理法》；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
13. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

14. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》；
10. 《资产评估执业准则—不动产》；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》；
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
14. 《资产评估价值类型指导意见》；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 普星德能及其子公司《营业执照》及公司章程；
2. 不动产权证书；
3. 建设用地规划许可证；
4. 建设工程规划许可证；
5. 建筑工程施工许可证；
6. 机动车行驶证；
7. 关于产权情况说明；
8. 有关产权转让合同；
9. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
10. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 普星德能提供的评估申报明细表及相关财务资料；

2. 评估基准日财务报表及前两年审计报告；
3. 中汇会计师事务所出具的中汇会审[2024]10887号审计报告；
4. 普星德能提供的历史经营资料；
5. 《企业会计准则》；
6. 主要原材料近期市场价格信息资料；
7. 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
8. 《基本建设项目建设成本管理规定》；
9. 《浙江省建筑工程预算定额》；
10. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
11. 普星德能提供的工程图纸及工程决算等有关资料；
12. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
13. 中国城市地价动态监测系统(国土资源部)；
14. 《衢州市财政局衢州市住房和城乡建设局关于规范城市基础设施配套费有关事项的通知》；
15. 《中华人民共和国车辆购置税法》；
16. 《机动车强制报废标准规定》；
17. 互联网查询价格信息；
18. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
19. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》；
20. 建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》；
21. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
22. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)；
23. 同花顺 iFinD 金融终端数据库；
24. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估的基本方法

企业价值评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

1. 市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场;
- (2) 公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司;
- (3) 交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确,可以量化,相关资料可以搜集。

2. 收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量;
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3. 资产基础法

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,通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值,合理确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

基于公司基本面并结合对公司管理层的访谈,以及历史经营情况等,普星德能主营业务为天然气发电,发电业务中电费定价由电量电价及容量电价组成,其中电量电价受天然气价格波动影响较大。且从公司历史运营模式分析,天然气发电主要发挥电力市场调峰作用,发电量受区域内供电需求影响较大。基于上述因素,普星德能管理层认为公司未来营业收入及收益率均存在较大不确定性,无法对未来经营收益和经营风险进行合理的预测,因此,本次评估不宜采用收益法。

证券市场上存在与普星德能经营业务相似的可比上市公司,可以通过与可比上市公司的比较分析计算普星德能股东全部权益价值,故适用市场法进行评估。

在评估基准日财务审计的基础上,普星德能提供的委估资产及负债范围明确,

可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次采用资产基础法评估。

综上所述，本次评估分别采用资产基础法、市场法对普星德能的股东全部权益价值进行评估。

（三）资产基础法简介

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，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。

根据资产基础法的原理，具体资产及负债评估过程如下：

1. 流动资产

（1）货币资金

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项，以核实后的账面金额确定评估价值。

（2）债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款、预付款项及其他应收款等。对于债权类流动资产，在分析账龄、核实权益的基础上，按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值。

（3）存货

存货均系原材料，账面价值构成合理，价格相对稳定，其账面价值基本能够反映评估基准日的市场价值，以核实后的账面价值作为评估值。

（4）其他流动资产

其他流动资产为普星德能实际享有的权益，以经核实的账面价值确定评估价值。

2. 长期股权投资

根据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的营业执照、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与评估申报表所列内容进行核对，以核实评估基准日实际出资和股权比例；了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况。

对于全资子公司衢州普星燃机热电有限公司，由于在市场法中已采用合并口径整体评估普星德能的股东全部权益价值，故对其采用资产基础法进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

3. 固定资产——房屋建筑物

根据本次房屋建筑物类资产的实物状况、利用情况和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及相关衍生方法的适用性后,选择成本法作为评估方法。

成本法是通过估算房屋建筑物的重置成本和房屋建筑物的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,将重置成本扣减各种贬值,或在综合考虑各项贬值基础上估算综合成新率,最后计算得到房屋建筑物的评估价值。本次评估选用的具体计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等,如:建筑安装工程造价、前期工程费及其他建设项目相关费用、建设期资金成本、合理利润等。

重置成本=建筑安装工程造价+前期工程费及其他建设项目相关费用+建设期资金成本+合理利润

A. 建筑安装工程造价

对于工程预算或结算资料等齐备的房屋建筑物及构筑物,采用预决算调整法确定其建筑安装工程造价,即以待估房屋建筑物及构筑物原始工程量水平,按现行工程预算定额、综合费率、材料市场价格等测算其价格调整系数,进而计算出评估基准日时的建筑安装工程造价。

B. 前期工程费及其他相关费用

前期工程费及其他相关费用包括勘测设计费、工程建设监理费、建设单位管理费及地区规定收取的与建造房屋及构筑物相关的其他费用等。

C. 资金成本

年利率:参考被评估单位融资能力确定。

工期:根据现行计价定额规定,按评估项目工程类别确定合理工期(以年为单位)。

资金成本的计算,前期费用按建设期初一次投入,其他资金按建设期内均匀投入考虑。

资金成本=前期费用×[(1+年利率)^{建设工期}-1]+(建安工程造价+其他费用)×[(1+年利率)^{建设工期/2}-1]

D. 合理利润

合理利润 = (建筑安装工程造价 + 前期工程费及其他相关规费) × 合理利润率

(2) 综合成新率的确定

采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率,即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率,然后根据不同权重计算出综合成新率。计算公式为:

综合成新率 = 现场勘察成新率 A × 权重 C + 年限法成新率 B × (1 - 权重 C)

对于构筑物,一般按理论成新率即年限法成新率确定其综合成新率。

A. 现场勘察成新率 A

对房屋建筑物进行实地勘察或调查,了解待估建筑物的使用状况,充分了解其维护、改造情况,结合原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》等相关规定,通过对建筑物各分部工程(即基础、结构、屋面、门窗、楼地面、装修、安装工程等)进行逐项评分,以分部工程造价占建筑安装工程造价的比率为权重测算其总体成新率。计算公式为:

现场勘察鉴定法成新率 = $\sum_{i=1}^n P_i \times Q_i$

式中: P_i : 现状评分

Q_i : 权重(即分部工程造价占建筑安装工程造价的比率)

现场勘察成新率系按建筑物各部分评分标准分值进行打分计算获得。

B. 年限法成新率 B

依据待估建筑物的经济寿命年限和已使用年限计算确定成新率。计算公式为:

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

4. 固定资产——设备类

根据设备的实际利用情况和现状,分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,选定成本法作为本次设备评估的主要方法。(部分老旧设备以二手市场交易价为参考进行评估。)

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,将重置成本扣减各种贬值,或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率,最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体计算公式为:

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。

1) 机器设备

对于能从市场获取购置价的设备，按现行市场购价(不含增值税)确定设备的购置价；对于因升级换代等原因不能直接获取购置价的设备，则采用类似设备与待估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价。

确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、基础费、资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置成本。其计算公式如下：

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中：

A. 运杂费以购置价为基数，按不同设备的体积、重量大小和运输距离、交通条件的便捷程度结合运输方式等综合确定，对购置价已包含运费的设备不另计。

B. 基础费以购置价为基数，根据不同设备的特点及所需的工程量及辅料等综合确定，对不需基础的设备不另计。

C. 安装调试费以购置价为基数，根据设备的特点、重量、安装的复杂程度，结合所需的人工及辅料等综合确定，对不需专业安装即可使用的设备不另计。

D. 资金成本，资金按建设安装期内均匀投入考虑。用公式表示如下：

资金成本 = (购置费用 + 其他相关费用) × [(1 + 年利率)^{建设工期/2} - 1]

其中：参考被评估单位融资能力确定年利率为 3.53%。

E. 其他费用包括设计费、管理费及联合试车费等，按设备的规模等实际情况确定。

2) 车辆

本次评估通过在市场上选取三宗近期挂牌的相同型号的车辆作为参照物，并对价格进行修正后得出待估对象的比准价格，以比准价格的平均值作为评估值。

3) 电子设备

根据当地市场近期市场询价，确定评估基准日的电子设备购价，因一般生产厂家或经销商提供免费运输及安装，故其重置成本即为设备购置价。

(2) 综合成新率的确定

1) 重点设备

通过对设备的现场勘查确定观察法成新率，结合年限法确定综合成新率。

综合成新率 = 观察法成新率 A × 权重 C + 年限法成新率 B × (1 - 权重 C)

观察法成新率是根据现场询问、查看并查阅设备的历史资料，了解设备使用状况、磨损情况、维修保养情况、工作负荷、工作精度和故障率等技术指标，对所获得的有关设备状况的信息进行分析与综合，依据设备的实际状态得到设备的观察法成新率。

年限法成新率是根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。公式如下：

年限成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

若设备的已使用年限超过了经济寿命年限，则

年限成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

2) 一般设备

考虑更新换代速度、功能性贬值等因素后，以年限法为主确定设备的综合成新率。

综合成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

若设备的已使用年限超过了经济寿命年限，则

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

5. 使用权资产

首先，依据相关合同以及财务账簿对各期租赁付款额进行核对，查看其是否账表相符，核实业务的真实性。对于经营性租赁的使用权资产，了解资产受益期限、对租赁付款额的现值、摊余价值进行复算，经复算上述使用权账面金额，无异常，被评估单位拥有与使用权资产相匹配的权益，以经核实的账面价值确定评估价值。

6. 无形资产——土地使用权

根据宗地现状、资料收集情况等，按照《资产评估执业准则—不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，分析市场法、收

益法和成本法三种资产评估基本方法及假设开发法、基准地价修正法等相关衍生方法的适用性。由于委估宗地所在市场交易活跃，可以采用市场法进行评估，故选用市场法作为本次评估方法。

市场法是根据替代原则，将待估宗地与在评估基准日近期市场交易的类似宗地交易实例进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当的修正，以此估算待估宗地价值的方法。其基本公式为：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格

V_B ：比较实例价格

A：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B：待估宗地评估基准日地价指数/比较实例评估基准日地价指数

C：待估宗地区位因素条件指数/比较实例区位因素条件指数

D：待估宗地权益因素条件指数/比较实例权益因素条件指数

E：待估宗地实物因素条件指数/比较实例实物因素条件指数

在运用市场法计算待估宗地使用权价值的基础上，根据资产基础法原理，考虑到土地使用权当前状态所需缴纳的契税等因素影响，得到待估宗地的评估值。

7. 无形资产——其他无形资产

其他无形资产为外购软件。

对于评估基准日不再使用的软件，评估为零；对于其他软件，核查了相关购买合同，均为通用的软件，且开发商提供免费升级服务，直接向软件供应商或通过网络查询其现行市价（不含增值税），以此作为评估值。

8. 长期待摊费用

核对了有关合同、原始凭证和相关账簿，了解账面价值的构成要素及摊销政策，对原始发生额、账面价值进行复核，未见异常。长期待摊费用系排污权使用费，按尚存受益期被评估单位可享受的权益作为评估值。

9. 递延所得税资产

对递延所得税资产形成的过程进行了复核，对于计提坏账准备形成的递延所得税资产，以应收款项评估值与纳税基础的差异，按被评估单位适用的所得税率确定评估值；对于未弥补亏损、预提安全生产费、固定资产加速折旧等事项形成的递延

所得税资产，以核实后的账面金额确认评估值。

10. 流动负债及非流动负债

对于评估范围内的流动负债及非流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

（四）市场法简介

1. 市场法简介

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比公司的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2. 市场法的适用性

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：

（1）数据的充分性

数据的充分性是指在选择可比公司的同时，应该获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况。数据越充分，就可以分析得越具体，评估结果就越可靠。

（2）数据的可靠性

数据的可靠性是指数据来源是否通过正常渠道取得。上市公司年报、国家监管部门和权威专业机构发布的数据一般而言是比较可靠的；通过其他途径获得的数据，信息透明度越高其可靠性一般越强。

（3）可比公司数量

采用市场法评估应能够收集到一定数量的可比公司。对于上市公司比较法，由于上市公司各方面数据比较容易获得，便于进行相关财务分析和调整，因此，对于可比性要求高于可比公司数量的要求；对于交易案例比较法，由于可以了解的关于可比公司的信息有限，因此，需要选择足够多的交易案例来稀释可能存在的干扰因

素的影响。

3. 评估方法的选择

通过查询各产权交易所、CVsource、同花顺iFinD金融终端等交易信息平台，通过查询发电类公司的交易案例，发现交易案例较少且交易案例的经营状况、资产状况和财务状况等相关的信息不完善，因此，不宜采用交易案例比较法评估。

火力发电类公司的上市公司较多，各公司的相关财务数据等均可以通过公开信息获取，因此，本次采用上市公司比较法。

4. 市场法评估过程

(1) 可比上市公司的选择

根据被评估单位开展经营活动所处的主要市场和客户，在国内上市公司中选取可比公司。在本次评估中，可比上市公司选择的主要原则为可比公司所从事的行业为火力发电行业，且业务结构相似。

(2) 价值比率的选取

采用市场法评估的一个重要步骤是分析确定、计算价值比率乘数。价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。根据被评估单位自身所处发展阶段及所在行业情况，由于全投资资本市场价值和税息折旧摊销前收益可以最大限度地减少由于企业折旧摊销政策不同所可能带来的税收等方面的影响。本次评估采用 EV/EBITDA 指标作为价值比率。

(3) 价值比率的确定

A. 可比上市公司价值比率的确定

可比上市公司的全投资价值(非流动状态下) = 股本数 × 股价 × (1 - 缺少流动性折扣率) × (1 + 控制权溢价率) + 少数股东权益 - 溢余(非经营性)资产、负债净值 + 付息负债

a. 股价按基准日前20个交易日均价确定；

b. 缺少流动性折扣率的确定

本次评估选用上市公司比较法，而被评估单位本身并未上市，其股东权益缺乏市场流通性，因此需要进行扣除流动性折扣修正。本次评估根据历史年度非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较，估算缺少流动性折扣率；

c. 通过统计历史年度的控制权及缺乏控制权交易案例，计算得出控制权溢价率，以此为修正因子，修正因缺乏控制权折价因素导致的交易价格变动对全投资价值

值计算的影响。

d. 可比公司溢余(非经营性)资产、负债按照被评估单位同口径分析确定。

B. 可比公司价值比率的修正

由于被评估单位与可比公司之间存在经营风险的差异,包括公司特有风险、企业发展的阶段,以及盈利能力、资产质量和偿债风险等方面的差异,以此需要进行适当合理的修正。

价值比率=可比公司价值比率×修正系数 P

(3) 市场法评估结果的确定

将上述调整后的价值比率应用到被评估单位的相应分析参数中,从而得到评估对象的市场价值。用公式表示如下:

被评估单位市场价值=分析参数×修正后的价值比率-被评估单位负息负债+非经营性及溢余资产价值-非经营性负债价值

八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与查验资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告等,具体过程如下:

(一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项,并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下,我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同;

2. 委派项目负责人并组建评估项目组;

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产与查验资料

1. 结合项目具体情况,向普星德能提供所需资料明细清单;

2. 选派评估专业人员指导普星德能相关人员编制评估申报明细表;

3. 辅导普星德能财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报,同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况及其他财务资料等相关评估资料;

4. 现场调查、核实资产与查验相关评估资料

- (1) 听取普星德能有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；
- (2) 对普星德能提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；
- (3) 普星德能及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认；
- (4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。
- (5) 收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对被评估单位的经营业务进行调查。

(三) 评定估算

对从现场收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息或专业数据提供方、政府机关、供应商、中介机构、互联网、委托人(被评估单位)及我公司数据库等渠道，开展调查、询价和核实等工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结论并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响资产评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

- (1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间, 交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的;

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让;

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关, 在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定, 利率、汇率无重大变化, 从而保证评估结论有一个合理的使用期。

4. 持续经营假设

假设普星德能的经营业务合法, 在未来可以保持其持续经营状态, 且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

5. 假设纳入评估范围的设备类资产原地原用途持续使用。

6. 假设资产的技术、结构和功能等与通过可见实体所观察到的状况及预期经济使用寿命基本相符。

7. 委托人(被评估单位)提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二) 采用市场法的假设

1. 假设股票市场是一个公平、公正、公开的有效市场, 交易价格已充分反映了市场参与者对标的企业的经营业绩、预期收益等影响交易价格的基本因素和风险因素的预期。

2. 假设普星德能现有和未来的经营者是负责的, 且其公司管理层有能力担当其职务, 稳步推进公司的发展计划, 保持良好的经营态势。

3. 假设普星德能的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定, 不会发生重大的核心专业人员和管理人员的流失问题。

4. 假设评估依据的普星德能和同行业可比公司的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整, 不存在基准日附近未公开的对其价值产生重大影响的事件发生。

根据资产评估准则的要求, 资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次采用资产基础法、市场法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如下：

（一）资产基础法

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 33,002.48 万元(大写：人民币叁亿叁仟零贰万肆仟捌佰元)，具体如下：

资产账面价值为 53,987.52 万元，评估价值为 66,120.20 万元，评估增值 12,132.68 万元，增值率 22.47%；

负债账面价值为 33,117.72 万元，评估价值为 33,117.72 万元，无评估增减值；

所有者权益账面价值为 20,869.80 万元，评估价值为 33,002.48 万元，评估增值 12,132.68 万元，增值率 58.14%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	4,778.92	4,780.45	1.53	0.03
其中：存货	295.70	295.70		
非流动资产	49,208.60	61,339.75	12,131.15	24.65
其中：长期股权投资	36,011.45	41,124.27	5,112.82	14.20
固定资产	12,361.70	14,772.90	2,411.20	19.51
其中：建筑物类	1,305.94	2,465.36	1,159.42	
设备类	11,055.76	12,307.54	1,251.78	11.32
使用权资产	6.30	6.30		
无形资产	308.34	4,915.84	4,607.50	1,494.29
其中：土地使用权	308.34	4,914.03	4,605.69	1,493.72
长期待摊费用	8.94	8.94		
递延所得税资产	511.88	511.50	-0.38	-0.07
资产总计	53,987.52	66,120.20	12,132.68	22.47
流动负债	15,136.93	15,136.93		
非流动负债	17,980.79	17,980.79		
负债合计	33,117.72	33,117.72		
所有者权益	20,869.80	33,002.48	12,132.68	58.14

（二）市场法

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的市场价值如下：

股东全部权益的账面价值为 20,869.80 万元，评估价值为 31,900.00 万元，评估增值 11,030.20 万元，增值率为 52.85%。

（三）评估结果分析

资产基础法评估结果与市场法评估结果差异 1,102.48 万元，差异率为 3.34%，经分析两种评估方法的实施过程和参数选取均较为合理。

与资产基础法所采用的信息相比，市场法采用的可比上市公司公开的业务信息、财务资料的充分性和完整性相对较弱；除此之外，上市公司股价波动可能会对价值比率的计算产生一定影响。鉴于以上原因，选定资产基础法评估结果作为普星德能的股东全部权益价值。

（四）评估结论

经综合分析，本次评估以资产基础法确定的市场价值 33,002.48 万元（大写：人民币叁亿叁仟零贰万肆仟捌佰元）作为普星德能的股东全部权益价值，评估增值 12,132.68 万元，增值率 58.14%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 29 日。

十一、特别事项说明

（一）截至评估基准日，普星德能存在以下对外担保、资产抵押、质押事项，法律诉讼、重大财务承诺：

1. 普星德能为衢州普星燃机热电有限公司（以下简称：衢州热电厂）向万向财务有限公司借款提供信用担保，担保总额为 5,000.00 万元人民币，担保期限为 2022 年 11 月 15 日至 2024 年 11 月 14 日。截至评估基准日，该担保合同项下借款余额为 2,120.00 万元。

2. 普星德能为衢州热电厂向万向财务有限公司借款提供信用担保，担保总额为 4,500.00 万元人民币，担保期限为 2022 年 11 月 25 日至 2024 年 11 月 24 日。截至评估基准日，该担保合同项下借款余额为 4,500.00 万元。

3. 普星德能为衢州热电厂向中国建设银行股份有限公司衢州柯城支行借款提

供信用担保，担保总额为7,000.00万元人民币，担保期限为2021年11月16日至2024年11月15日。截至评估基准日，该担保合同项下借款余额为7,000.00万元。

4. 浙江普星德能燃气发电有限公司为衢州普星燃机热电有限公司向万向财务有限公司借款提供信用担保，担保总额为500.00万元人民币，担保期限为2023年12月29日至2025年12月28日。截至评估基准日，该担保合同项下借款余额为500.00万元。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(二) 截至评估基准日，纳入评估范围的 5 项房屋建筑物尚未取得权属证书，具体如下表：

序号	名称	面积(m ²)	建成年月	账面价值(元)	所属公司
1	取水泵房	68.00	2005 年 10 月	247,743.55	普星德能
2	天然气调压站控制室	65.00	2005 年 10 月	16,038.81	普星德能
3	调压站控制室	25.00	2020 年 06 月	43,453.76	衢州热电厂
4	1#烟气在线控制室	30.00	2024 年 07 月	24,332.88	衢州热电厂
5	2#烟气在线控制室	30.00	2024 年 07 月	24,332.88	衢州热电厂
合计		218.00		355,901.88	

各家公司均出具了《房屋建筑物权属情况声明》，声明拥有上述房屋建筑物的所有权，本次评估以各家公司合法拥有上述房屋建筑物为前提。

本次评估对上述房屋建筑物的建筑面积由各家公司根据历史年度测绘结果提供，评估时进行了必要的核实，如与期后取得不动产权证时存在差异，将影响评估结论。

(三) 委托人(被评估单位)提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
大华会计师事务所 (特殊普通合伙)	浙江普星德能燃气发电有限公司审计报告	大华审字 [2023]250019 号	2023 年 2 月 13 日	无保留意见
大华会计师事务所 (特殊普通合伙)	浙江普星德能燃气发电有限公司审计报告	大华审字 [2023]250018 号	2023 年 2 月 8 日	无保留意见
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	浙江普星德能燃气发电有限公司审计报告	中汇会审 [2024]10887 号	2024 年 12 月 23 日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

(四) 本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

(五) 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不

必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用人在引用本评估报告结论作为股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控制权或缺少控制权等因素产生的溢价或折价的影响。

(六) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分(包括声明、摘要、正文和附件等)，单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论；并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

(二) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用人用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(四) 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。

(五) 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。

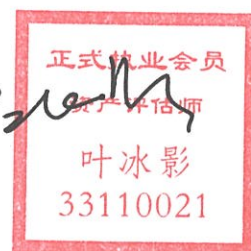
十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二四年十二月二十六日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



天源资产评估有限公司



二〇二四年十二月二十六日

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估以资产基础法确定的市场价值作为普星德能的股东全部权益价值的评估结论，评估结论与账面价值存在较大差异，原因说明如下：

（一）资产账面价值与评估结论差异情况

普星德能的股东全部权益账面价值 20,869.80 万元，评估价值 33,002.48 万元，评估增值 12,132.68 万元，增值率 58.14%。

（二）存在较大差异的原因分析

1. 长期股权投资增值 5,112.82 万元，主要原因系账面对于全资子公司按成本法核算，账面价值未反映其历史经营留存收益及资产质量情况；

2. 固定资产(建筑物类)评估增值 1,159.42 万元，一方面系房屋建筑物建造时间较早，近年来建安造价上涨导致房屋重置成本上升；另一方面系房屋建筑物经济寿命年限较会计折旧年限长；

3. 固定资产(设备类)评估增值 1,251.78 万元，主要系设备折旧年限短于经济使用年限；

4. 无形资产—土地使用权评估增值 4,605.69 万元，主要原因系工业出让土地使用权取得时间较早，近年来土地使用权市场价格上涨导致评估增值。