

江苏大港股份有限公司拟转让股权
所涉及的镇江大成新能源有限公司股东全部权益价值
评估报告
苏银信评报字【2015】第 070 号

江苏银信资产评估房地产估价有限公司

报告日期：2015 年 6 月 15 日

评估报告目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	7
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	17
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	21
八、评估程序实施过程和情况.....	31
九、评估假设.....	32
十、评估结论.....	33
十一、特别事项说明.....	34
十二、评估报告使用限制说明.....	36
十三、评估报告日.....	36
评估报告附件	38

注册资产评估师声明

一、我们在执行资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏大港股份有限公司拟转让股权 所涉及的镇江大成新能源有限公司股东全部权益价值 评估报告摘要

苏银信评报字【2015】第 070 号

江苏大港股份有限公司：

江苏银信资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权行为涉及的镇江大成新能源有限公司股东全部权益在2015年4月30日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：为委托方转让所持镇江大成新能源有限公司股权提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为镇江大成新能源有限公司股东全部权益。评估范围为镇江大成新能源有限公司全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015年4月30日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

在本报告的评估假设及限定条件下，经实施评估程序后，被评估单位评估结果如下：

评估基准日，镇江大成新能源有限公司资产账面值45,370.31万元；评估值47,375.39万元，评估增值2,005.08万元，增值率4.42%；负债账面值25,896.92万元；评估值26,300.03万元，评估增值403.11万元，增值率1.56%。股东全部权益账面值19,473.39万元，评估值21,075.36万元，评估增值1,601.97万元，增值率8.23%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	15,447.28	15,447.26	-0.02	0
2	非流动资产	29,923.03	31,928.13	2,005.10	6.70
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	1,800.00	2,508.12	708.12	39.34
7	投资性房地产	594.44	652.87	58.43	9.83
8	固定资产	19,819.41	20,676.51	857.1	4.32
9	在建工程	5,046.14	5,046.14		
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	842.99	1,224.43	381.44	45.25
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	13.19	13.19		
18	递延所得税资产	1,806.88	1,806.88	-	-
19	其他非流动资产				
20	资产总计	45,370.31	47,375.39	2,005.08	4.42
21	流动负债	26,300.03	26,300.03		
22	非流动负债	-403.11	-	403.11	-100
23	负债合计	25,896.92	26,300.03	403.11	1.56
24	股东全部权益	19,473.39	21,075.36	1,601.97	8.23

七、本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

（一）本次评估中镇江大成新能源有限公司申报评估的固定资产—构筑物中浴室已拆除，由于被评估单位将自行车棚和浴室合并申报，账面未做处理，评估人员按照核实后申报的车棚面积进行评估。

（二）本次评估中镇江大成新能源有限公司申报评估的存货—原材料中有 12 项明细无法提供名称和规格型号，账面 497,456.63 元。评估人员经过对相关人员进行询问了解并现场核实，确认该批存货为已弃用的备品备件，重量约为 0.5 吨。评估人员以不含税废铁市价确认评估。

（二）本次申报评估的部分房屋未取得房屋所有权证，建筑面积由被评估单位申报并经评估人员现场复核得出。评估人员未考虑无证房屋在未来办证过程中可能存在的面积差异和需交纳的各项税费对评估结论的影响。未办证房屋具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面 积体积 m ² 或 m ³	账面价值	
						原值	净值
1	大门(门卫)	混合	2009/3/31	m ²	53.8	669,070.00	540,638.50
2	仓库一	框架	2009/3/31	m ²	363	717,983.72	585,161.18
3	仓库二	简易	2009/3/31	m ²	212		
4	仓库三	轻钢	2009/3/31	m ²	1152		
5	食堂	彩钢板	2007/5/1	m ²	484	494,367.29	361,053.90
6	水站	框架	2007/8/1	m ²	1205.4	2,789,697.07	2,097,356.36
7	单晶车间厂房(二期拉棒)	框架	2007/8/1	m ²	4560.2	4,346,018.01	3,308,299.94
8	切片车间厂房(三期)	框架	2009/11/27	m ²	8600		
9	单晶四期厂房	框架	2010/8/31	m ²	6878.26	9,952,561.43	8,426,495.33
10	五期厂房	框架	2013/4/28	m ²	2000	6,191,653.46	5,737,962.48
11	新传达室及附属	砖混	2013/1/7	m ²	46.6	300,000.00	278,108.39
12	五期厂房(出租)	框架	2013/4/28	m ²	2554	6,429,434.94	5,944,369.73

被评估单位保证上述房产为其实际所有。

(三)被评估单位将建筑面积合计 2554 平方米的厂房自 2013 年 11 月 1 日起租赁给江苏中科大港激光科技有限公司,年租金为 153240 元,至 2014 年 11 月 1 日租赁期满。截止评估基准日江苏中科大港激光科技有限公司仍在继续使用该处房产,但双方尚未续签租赁合同。

(四)本次评估中镇江大成新能源有限公司申报评估的应付账款中有“不明供货单位”4,007,068.72 元和“暂估入账”1,834,294.15 元,镇江大成新能源有限公司无法提供具体客户明细,评估人员无法核实该部分款项,本次评估对该项金额以账面值列示。

(五)本次评估中镇江大成新能源有限公司子公司一镇江港能电力有限公司申报评估的应付账款中有“暂未确定的供应单位”两项,申报金额分别为 13,751,643.00 元和 25,980,279.74 元,镇江港能电力有限公司无法提供具体客户明细,评估人员无

法核实该部分款项，本次评估对该项金额以账面值列示。

(六) 2015年3月31日，根据(2015)镇经商初字第00084号民事判决书判决，镇江港能电力有限公司需结清其所欠安徽颐和新能源科技股份有限公司货款265,100.00元，并需向对方支付逾期付款违约金19,451.35元，律师代理费人民币10,000.00元，同时支付案件受理费2,882.00元，共计297,433.35元。后经镇江经济开发区人民法院2015年5月13日作出的(2015)镇经执字第0831号执行裁定书划拨镇江港能电力有限公司银行存款301,795.35元。该笔款项已于2015年5月14日执行。该事项会影响评估值-29,100.02元。评估人员提请报告使用者予以关注。

(七) 2015年5月7日，被评估单位收到《民事起诉状》，江阴龙源石英制品有限公司向镇江市经济开发区人民法院提起诉讼，要求被评估单位结清尚欠货款2,387,759.40元，并支付逾期利息。截止评估基准日，被评估单位账面应付江阴龙源石英制品有限公司账面金额2,911,679.40元，账面金额与起诉金额有差异，最后应以镇江市经济开发区人民法院判决为准，差异部分根据具体情况调整评估结果。评估人员提请报告使用者予以关注。

(八) 根据江苏大港股份有限公司总经理办公会会议纪要第4号，江苏大港股份有限公司拟向镇江大成新能源有限公司子公司镇江港能电力有限公司进行增资，截止评估报告日，该事项仍未完成。

(九) 注册资产评估师知晓流动性对估价对象价值可能产生影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑流动性对估价对象价值的影响。

(十) 评估基准日后，评估报告有效期内，若资产数量发生变化，评估报告的使用者应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(十一) 本评估结论的使用有效期为一年，即2015年4月30日至2016年4月29日。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当

地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

- 1、将本评估报告用于其他目的经济行为；
- 2、除国家法律、法规规定外，未经江苏银信资产评估房地产估价有限公司书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

江苏大港股份有限公司拟转让股权 所涉及的镇江大成新能源有限公司股东全部权益价值 评估报告

苏银信评报字【2015】第 070 号

江苏大港股份有限公司：

江苏银信资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权行为涉及的镇江大成新能源有限公司股东全部权益在2015年4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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为江苏大港股份有限公司，被评估单位为镇江大成新能源有限公司，委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托方概况

企业名称：江苏大港股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

注册资本：41000万元整

注册地址：镇江新区大港通港路1号

法定代表人：林子文

经营范围：高新技术产品投资、开发，节能环保项目投资、建设，新型建材产品研发、投资，房地产开发，股权投资管理。（依法经批准的项目，经相关部门批准后
方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

企业名称：镇江大成新能源有限公司

企业类型：有限责任公司

注册资本：57000万元整

实收资本：57000万元整

注册地址：镇江新区大港五峰路89号

法定代表人：王谊

经营范围：太阳能电池硅棒、硅片、电池片、电池组件、光伏系统工程、光伏应用产品的研发、生产、加工、安装；一般工业和公共、民用建设项目的机电设备安装；建筑智能化工程、城市及道路照明工程的安装；高低压变配电设备、非标准钢构件的制造、安装；自营或代理各类商品的进出口业务；化工产品（危化品除外）、机电仪表、建筑材料、装潢材料、机电设备、黑色有色金属（国家禁止的除外）的销售。（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）

1、历史沿革

镇江大成新能源有限公司（Zhenjiang Dacheng New Energy Co., Ltd.）成立于2006年11月（成立时企业名称为“镇江大成硅科技有限公司”，简称“大成硅科技”），系A股上市公司江苏大港股份有限公司（SZ：002077）的控股子公司，是一家集光伏产品研发、生产、销售为一体的高新技术企业，公司位于江苏镇江国家级开发区内。

大成硅科技系经江苏省人民政府“商外资苏府资字[2006]第69411号”批准证书，镇江市对外贸易经济合作局“镇外经贸资（2006）第453号”文件批准设立，由镇江永泰电气有限公司、香港泰阳投资集团有限公司和扬中市东华汽车内饰件有限公司共同出资组建，于2006年11月21日取得江苏省镇江工商行政管理局颁发的“企合苏镇总字第202086号”《企业法人营业执照》。根据经批准的章程规定，公司注册资本为1200万美元，实收资本为1200万美元，采用分期出资的方式出资到位。

首期出资：截至2006年11月30日止，公司收到香港泰阳投资集团有限公司第一期缴纳的注册资本199.999万美元，出资方式为现汇，并已经扬中正信会计师事务所有限公司“扬正会验外（2006）第88号”《验资报告》审验。

第二期出资：截至2006年12月20日止，公司收到扬中市东华汽车内饰件有限公司和镇江永泰电气有限公司第二期缴纳的注册资本合计人民币820.00万元，折合美元104.862017万元，均为货币出资，并已经扬中正信会计师事务所有限公司“扬正会验

外（2006）第 93 号”《验资报告》审验。

第三期出资：截至 2007 年 2 月 15 日止，公司收到镇江永泰电气有限公司第三期缴纳的注册资本合计人民币 250.00 万元，折合美元 32.257232 万元，均为货币出资，并已经扬中正信会计师事务所有限公司“扬正会验外（2007）第 014 号”《验资报告》审验。

第四期出资：截至 2007 年 5 月 21 日止，公司收到香港泰阳投资集团有限公司第四期缴纳的注册资本 60.001 万美元，均为货币出资，并已经扬中正信会计师事务所有限公司“扬正会验外（2007）第 039 号”《验资报告》审验。

第五期出资：截至 2007 年 7 月 4 日止，公司收到镇江永泰电气有限公司第五期缴纳的注册资本合计人民币 250.00 万元，折合美元 32.891707 万元，均为货币出资，并已经扬中正信会计师事务所有限公司“扬正会验外（2007）第 059 号”《验资报告》审验。

根据大成硅科技 2007 年 7 月 9 日签订的《股权转让协议》并经镇江市对外贸易经济合作局“镇外经贸资[2007]306 号”批复，同意投资人扬中市东华汽车内饰件有限公司将其在大成硅科技所持 5%的股权转让给香港泰阳投资集团有限公司。根据大成硅科技 2007 年 7 月 30 日签订的《股权转让协议》并经镇江市对外贸易经济合作局“镇外经贸资[2007]331 号”批复，同意镇江永泰电气有限公司将其在大成硅科技所持 51%的全部股份转让给江苏大港股份有限公司，香港泰阳投资集团有限公司在大成硅科技所持 24%的股权转让给江苏大港股份有限公司，并已经镇江明诚会计师事务所“镇诚验字（2007）第 284 号”《验资报告》审验。

第六期出资：截至 2007 年 9 月 3 日止，公司收到全体股东第六期缴纳的注册资本 769.989044 万美元（其中江苏大港股份有限公司以货币资金出资相当于 729.989044 万美元的人民币 5519.841211 万元，香港泰阳投资集团有限公司以现汇出资 40.00 万美元），并已经镇江明诚会计师事务所“镇诚验字（2007）第 286 号”《验资报告》审验。

根据大成硅科技 2008 年 6 月 12 日的董事会决议，2008 年 6 月 30 日香港泰阳投资集团有限公司（转让方）与江苏大港股份有限公司（受让方）签订的《股权转让协

议》，及 2008 年 7 月 1 日镇江市对外贸易经济合作局“镇外经贸资[2008]245 号”批复，大成硅科技原投资方香港泰阳投资集团有限公司将其所持大成硅科技 25%的股权全部转让给江苏大港股份有限公司，企业性质由中外合资企业转变为内资企业。股权转让后，大成硅科技的注册资本为 1200.00 万美元，实收资本为 1200.00 万美元，全部由江苏大港股份有限公司出资，上述 1200.00 万美元实收资本按收到出资当日国家外汇基准价折算，折合人民币 9172.353033 万元，并已经镇江明诚会计师事务所“镇诚会字[2008]第 362 号”《验资报告》审验。

根据大成硅科技于 2008 年 8 月 11 日作出的增资决议，增加公司注册资本人民币 9000 万元，全部由江苏大港股份有限公司出资，出资方式为债权转股权，变更后的注册资本为人民币 18,172.353033 万元，公司于 2008 年 8 月 29 日在镇江工商行政管理局新区分局完成相关变更登记。截至 2008 年 8 月 13 日止，公司已收到股东江苏大港股份有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 9000 万元，并已经镇江明诚会计师事务所“镇诚验字[2008]第 104 号”《验资报告》审验。

2010 年 6 月 1 日，公司名称由“镇江大成硅科技有限公司”变更为“镇江大成新能源有限公司”，并在镇江工商行政管理局新区分局完成相关变更登记手续。

根据江苏大港股份有限公司 2010 年第三次临时股东大会决议，对大成新能源增加注册资本 11,827.646967 万元，新增注册资本全部由江苏大港股份有限公司已货币分期出资，变更后的注册资本为 30,000.00 万元人民币。大成新能源于 2011 年 2 月 17 日在镇江工商行政管理局新区分局完成相关变更登记。

变更后首期出资：截至 2010 年 12 月 27 日止，公司收到江苏大港股份有限公司本期投入的注册资本（实收资本）3000 万元人民币，并已经镇江明诚会计师事务所“镇诚验字[2010]第 748 号”《验资报告》审验。

变更后第二期出资：截止 2010 年 12 月 29 日，公司收到股东江苏大港股份有限公司本期投入的注册资本（实收资本）8,827.646967 万元人民币，并已经镇江明诚会计师事务所“镇诚验字[2010]第 750 号”《验资报告》审验。

2012 年 12 月 26 日，公司新增注册资本 9,000 万元，其中镇江新区新市镇建设有限公司认缴新增注册资本 9,000 万元，增资后公司注册资本变更为人民币 39,000.00

万元。上述事项业经镇江明诚会计师事务所审验并出具了“镇诚验字[2012]第 157 号”验资报告。

2013 年 2 月 18 日，公司新增注册资本 18,000 万元，其中江苏大港股份有限公司认缴新增注册资本 18,000 万元，增资后公司注册资本变更为人民币 57,000.00 万元。上述事项业经镇江明诚会计师事务所审验并出具了“镇诚验字[2013]第 017 号”验资报告。

2、镇江大成新能源有限公司的股权结构如下：

至评估基准日，镇江大成新能源有限公司的股东及其出资比例如下：

股东名称	出资额	所占股份比例
江苏大港股份有限公司	48000.00	84.21%
镇江新区新市镇建设有限公司	9000.00	15.79%
合计	57000.00	100.00%

3、评估基准日及前三年资产损益情况

截止 2015 年 4 月 30 日镇江大成新能源有限公司资产账面值 453,703,181.60 元，净资产额为 194,734,028.48 元。评估基准日及近三年主要财务数据如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31	2015.4.30
总资产	675,284,188.37	558,886,563.47	532,410,089.81	453,703,181.60
负债合计	469,900,177.54	219,989,210.40	257,720,521.38	258,969,153.12
净资产	205,384,010.83	338,897,353.07	274,689,568.43	194,734,028.48
项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-4 月
营业收入	276,174,683.99	140,587,751.40	141,497,941.73	27,959,758.09
利润总额	-52,419,842.38	-46,486,657.76	-64,207,784.64	-78,256,118.36
净利润	-52,419,842.38	-46,486,657.76	-64,207,784.64	-79,955,539.95

上表 2012 年度数据已经江苏天华大彭会计师事务所有限公司审计，并出具“苏天

会审四[2013]6-1号”审计报告。2013年度数据、2014年度数据及2015年1-4月数据已经信永中和会计师事务所南京分所审计，并分别出具“XYZH/2013NJA2023-17号”审计报告、“XYZH/2014NJA1012-5号”审计报告和“XYZH/2015NJA10017”审计报告。

二、评估目的

本次评估目的是为委托方转让所持镇江大成新能源有限公司股权提供价值参考依据。

该经济行为已经江苏大港股份有限公司“江苏大港股份有限公司第五届董事会第二十九次会议决议”批准。

三、评估对象和评估范围

(一) 本次评估对象为镇江大成新能源有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围为镇江大成新能源有限公司全部资产和负债。资产账面值453,703,181.60元、负债账面值258,969,153.12元、净资产账面值194,734,028.48元，详见如下：

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	154,472,845.45
2	货币资金	4,633,252.41
3	应收票据	390,000.00
4	应收账款	45,204,834.97
5	预付账款	19,576,888.63
6	其他应收款	719,136.06
7	存货	83,948,733.38
8	二、非流动资产合计	299,230,336.15
9	长期股权投资	18,000,000.00
10	投资性房地产	5,944,369.73
11	固定资产	198,194,080.74
12	在建工程	50,461,377.40
13	无形资产	8,429,867.48
14	长期待摊费用	131,878.32
15	递延所得税资产	18,068,762.48

16	三、资产总计	453,703,181.60
17	四、流动负债合计	263,000,283.58
18	应付账款	69,103,829.49
19	预收账款	5,528,315.11
20	应交税费	-32,013,324.30
21	其他应付款	220,381,463.28
22	五、非流动负债	-4,031,130.46
23	其他非流动负债	-4,031,130.46
24	五、负债总计	258,969,153.12
25	六、净资产（所有者权益）	194,734,028.48

本次镇江大成新能源有限公司申报评估的资产及负债已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所审计，并出具“XYZH/2015NJA10017”审计报告，报告类型为无保留意见。

纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

（三）主要资产及其法律权属状况、经济状况和物理状况

实物资产分布情况：实物资产主要包含存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子办公设备、在建工程等。

1、存货为原材料、产成品、在产品，保存在位于镇江新区大港五峰路89号的公司仓库和各生产车间内，存货保存情况良好。

2、投资性房地产为自建五期厂房用于出租部分，位于镇江新区大港五峰路89号厂区内，建筑面积合计2554平方米。上述房产自2013年11月1日起租赁给江苏中科大港激光科技有限公司，年租金为153240元，至2014年11月1日租赁期满。评估基准日江苏中科大港激光科技有限公司仍继续使用该处房产，但双方尚未续签租赁合同。五期厂房办理了建字第321101201100079号建设工程规划许可证，尚未办理房屋所有权证。

3、房屋建筑物位于镇江新区大港五峰山路89号厂区内。其中房屋共10项，建筑面积合计27,373.76平方米，主要为单晶车间、切片车间、食堂、水站、仓库等；构筑物共5项，主要为自行车棚、道路、围墙等。厂区内道路平整，给排水、电力、通信等供生产、办公使用的基础设施齐全。至评估基准日时，10项房屋资产中只有切片车间一期办理了“镇房权证港字第3832129100号”《房屋所有权证》，其余建筑物均未办理

《房屋所有权证》；单晶车间（二期拉棒）、切片车间一期及水站办理了“镇规建永新（07）087号”、切片车间厂房（三期）办理了“镇规建永新（08）014号”、单晶四期厂房办理了“建字第321101200800088号”、五期厂房办理了建字第321101201100079号建设工程规划许可证，其余门卫、食堂及仓库等房屋均未办理建设工程规划许可和施工许可证等相关批准文件。构筑物中除浴室已拆拆除外，其余构筑物均正常使用。

4、设备类资产为机器设备、车辆和电子设备。机器设备主要为单晶生长炉、数控单晶滚磨机、单晶硅带锯床、单晶硅切方滚磨机、切片机等设备；车辆主要为广本奥德赛、奥迪小汽车、东风面包车等办公用车；电子办公设备主要为电脑、空调、UPS电源、复印机、打印机、办公家具等。除单晶车间设备暂时停用外，其余各类设备类资产均在公司内正常使用，主要设备由专人管理，有规范的管理制度和设备维护制度，并能执行。

5、在建工程共7项，包括堆场电站、厂区污水池工程（2008—2009年）、单晶炉热场改造项目、生产研发中心、五期激光项目、20台切片机、全自动清洗线，位于镇江新区大港五峰山路89号镇江大成新能源有限公司厂区内。其中厂区污水池工程（2008—2009年）开工时间为2008年12月30日，完工时间为2009年11月30日，工程现已结转固定资产，账面金额为漏结转的工程费；单晶炉热场改造项目和生产研发中心，为设备改造费和设计费，开工时间分别为2014年9月28日和2014年9月22日，项目已完工。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1、被评估单位申报的账面记录的无形资产为土地使用权和专利许可费：

（1）土地使用权

镇江大成新能源有限公司的土地使用权类型为出让用地，土地用途为工业用地，面积为44,968.10平方米，位于苏镇江新区大港金港大道南、五峰山路西，土地使用权证号为镇国用（2010）第8386号。

（2）专利许可费：为两项发明专利的独占许可费用。两项发明专利分别为《制备硫化镉-二氧化硅核壳结构三维光子晶体的方法》和《制备氧化锌/P型硅异质结紫外电致发光器件的方法》，专利号分别为：ZL 200410018588.X和ZL 2006100449178.0，

专利权人：浙江大学。许可实施期限：2011年4月-2016年5月。

2、被评估单位申报的账外无形资产为专利技术、商标、软件著作权：




(1) 镇江大成新能源有限公司申报账外专利技术 26 项，具体如下：

专利名称	专利号	专利权人	类型	状态
一种便于远距离操作的阀门	ZL 201220146526.7	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
具有备用充电功能的太阳能发电系统	ZL 201220146480.9	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
一种单晶炉导流筒	ZL 201220149724.9	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
一种对半导体产品的自动酸洗设备	ZL 201220149731.9	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
一种方便提肩、吊渣的汉虹炉	ZL 201220146479.6	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
一种方便清炉操作的单晶炉	ZL 201220150658.7	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
一种可多次加料的单晶炉	ZL 201220149733.8	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
一种便于内壁检查的导流筒	ZL 201220260687.9	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
一种增强型单晶炉导流筒	ZL 201220260711.9	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
草坪灯（1）	ZL201230115832.X	镇江大成新能源有限公司	外观设计	专利权维持
草坪灯（2）	ZL 201230115845.7	镇江大成新能源有限公司	外观设计	专利权维持
庭院灯灯型（1）	ZL 201230115858.4	镇江大成新能源有限公司	外观设计	专利权维持
庭院灯灯型（2）	ZL 201230115856.5	镇江大成新能源有限公司	外观设计	专利权维持
路灯（3）	ZL 201230232574.3	镇江大成新能源有限公司	外观设计	专利权维持
庭院灯灯型（AT）	ZL 201230232585.1	镇江大成新能源有限公司	外观设计	专利权维持
一种防漏水的刀剖机挡板	ZL 201320008701.0	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持

一种硅料打磨机的钻子拆卸工具	ZL 201320010699.0	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
一种单晶炉体与主氩气管道之间的连接管	ZL 201320233103.3	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
一种真空泵	ZL 201320233098.6	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
一种耐用的六角螺丝	ZL201320233220.X	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
太阳能街灯	ZL 201330153586.1	镇江大成新能源有限公司	外观设计	专利权维持
太阳能路灯	ZL 201330153587.6	镇江大成新能源有限公司	外观设计	专利权维持
一种从硅片切割锯屑中提取硅的方法	ZL 201210001262.0	浙江大学、镇江大成新能源有限公司	发明	专利权维持
保持热场水平的单晶炉筒	ZL 201420080244.0	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
新型分体式碳碳坩埚	ZL 201420613084.1	镇江大成新能源有限公司	实用新型	专利权维持
路灯（3）	ZL 201230232574.3	镇江大成新能源有限公司	外观设计	专利权维持

其中，“一种从硅片切割锯屑中提取硅的方法”的发明专利为合作专利，镇江大成新能源有限公司只是为挂名权利人，如需使用该专利技术，需向浙江大学支付许可费用。镇江大成新能源有限公司目前未使用该项专利技术。

（2）镇江大成新能源有限公司申报账外注册商标3项，具体如下：

序号	商标名称	核定使用商品	注册人	有效期
1		晶片（硅片）；单晶硅；硅外延片；石英晶体；多晶硅；电阻材料；碳素材料；半导体器材；磁性材料和器件；电站自动化装置（第9类）	镇江大成新能源有限公司	2014年2月14日至2024年2月13日
2		灯；照明器械及装置；电灯；灯罩；电灯灯头；照明用放电管；非医用紫外线灯；安全等；路灯；放映用灯；灯泡（第11类）	镇江大成新能源有限公司	2014年2月7日至2024年2月6日
3		单晶硅；硅外延片；多晶硅；电阻材料；石英晶体；碳素材料；半导体器件；电站自动化装置；磁性材料和器件；晶片（硅片）	镇江大成新能源有限公司	2012年7月7日至2022年7月6日

（3）镇江大成新能源有限公司现有账外软件著作权1项：软件名称：单晶硅片生

产辅助管理系统软件V1.0, 著作权人: 镇江大成新能源有限公司, 开发完成日期: 2013年7月1日, 权利取得方式: 原始取得, 登记号: 2013SR126581, 尚未发表。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)南京分所审计报告, 文号为“XYZH/2015NJA10017”, 报告类型为无保留意见, 经审计后资产账面值45,370.31万元, 负债账面值25,896.92万元, 净资产账面值19,473.39万元。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的, 本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型, 具体定义如下:

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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比, 更能反映交易双方的公平性和合理性, 使评估结果能满足本次评估目的之需要。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去, 并在可预见的未来, 不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定, 本次评估的评估基准日为2015年4月30日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

该基准日是经过委托方和参与本项目各相关方协调一致的结果, 目的是为了适应本次股权转让进程的需要, 保证评估结果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, 尽可能地与评估目的的实现日接近, 能较为准确地反映相关资产的最新状况。

六、评估依据

(一) 行为依据

江苏大港股份有限公司第五届董事会第二十九次会议决议。

（二）法律法规依据

- 1、中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》（2013年10月27日）；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过的）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
- 4、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部国家税务总局发布的财税[2008]170号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过）；
- 8、国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105号）；
- 9、国土资源部《关于印发<土地分类>的通知》（国土资发[2001]255号）；
- 10、国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；
- 11、原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日）；
- 12、国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日）；
- 13、国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日）；
- 14、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 15、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2007〕189号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 5、《资产评估准则—业务约定书》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、《资产评估准则—企业价值》（中评协〔2011〕227号）；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
- 12、《资产评估准则—机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- 13、《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 14、《资产评估准则——无形资产》（中评协〔2008〕217号）
- 15、《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准 GB/T 18508—2001；
- 16、《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999；
- 17、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协〔2011〕230号）；
- 18、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 19、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）等。

（四）权属依据

- 1、被评估单位提供的资产评估明细表；
- 2、被评估单位提供的评估基准日审计报告；
- 3、被评估单位提供的《中华人民共和国房屋所有权证》；
- 4、被评估单位提供的《中华人民共和国国有土地使用证》；
- 5、被评估单位提供的《专利证书》、《商标注册证》；
- 6、被评估单位提供的《车辆行驶证》；
- 7、被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》(2011 版);
- 2、《2015 中国机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 3、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]294 号);
- 4、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
- 5、“关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知”(财税[2013]106 号);
- 6、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- 7、《江苏省建设工程费用定额》(苏建价(2014)299 号);
- 8、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014 年);
- 9、《江苏省安装工程计价定额》(2014 年);
- 10、“江苏工程造价信息网”公布的评估基准日建设工程造价指数及当地工程造价管理部门发布的有关规定;
- 11、镇江新区公共资源交易中心网站公布的大港相关土地成交案例;
- 12、中关村在线—产品报价、阿里巴巴等;
- 13、被评估单位提供的相关合同及协议、发票;
- 14、评估人员搜集的相关价格信息;
- 15、评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的价格资料。

(六) 其他依据

- 1、江苏大港股份有限公司与江苏银信资产评估房地产估价有限公司签订的《资产评估业务约定书》;
- 2、被评估单位提供的会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表, 以及有关协议、发票等财务资料;
- 3、被评估单位提供的有关说明资料;
- 4、委托方和被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》;

5、委托方和被评估单位提供的其他有关资料。

6、评估人员取得的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估准则—基本准则》的规定：资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法，《资产评估准则—企业价值》也规定对企业价值进行评估时，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，恰当选用一种或多种资产评估基本方法。

结合此次评估目的和评估对象特点，评估采用了资产基础法进行了评估，这三种评估方法的说明及选取理由如下：

1、收益法

（1）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或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。

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。注册资产评估师应当根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值需具备以下三个前提条件：

投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值。

能够对企业未来收益进行合理预测。

能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（3）本次评估不采用收益法的理由

镇江大成新能源有限公司主要生产单晶硅棒、单晶硅片，其下游企业的产品主要出口欧美市场。由于 2012 年美国国际贸易委员会 (ITC) 作出终裁，认定从中国进口的

晶体硅光伏电池及组件实质性损害了美国相关产业，美国将对此类产品征收反倾销和反补贴关税；2013年6月4日，欧盟委员会宣布，将从6月6日至8月6日对中国光伏产品征收11.8%的临时反倾销税，12月5日，欧盟委员会发布欧盟光伏反倾销与反补贴案终裁公告，除价格承诺企业外，对我国光伏组件与电池征收47.7%~64.9%不等的双反税。欧美对中国光伏产品实行“双反”政策，使中国光伏产品出口受挫，公司下游企业产品出口减少；同时由于镇江大成新能源有限公司产品的国内市场也未能有效开发，市场需求减少。目前镇江大成新能源有限公司单晶车间设备暂停生产，公司现以代工切割多晶硅片维持企业运营，公司运营模式和产品结构发生了重大改变。但光伏行业是国家鼓励的行业，国家颁布《国务院关于促进光伏产业健康发展的若干意见》等政策文件用以重振行业，若未来市场转好，公司将重启单晶硅棒和单晶硅片的生产，现市场不明朗，企业未来经营模式不确定，未来收益无法预测，不具备采用收益法进行评估的条件。

2、市场法

(1) 市场法的定义和原理

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

(2) 运用市场法的前提条件

要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；要能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

(3) 本次评估不采用市场法的理由

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与被评估单位相类似的参照物及交易情况，因此本次评估未采用市场法。

3、资产基础法

(1) 资产基础法的定义和原理

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。

(2) 运用资产基础法的前提条件

资产基础法的理论基础是“替代原则”，即任何一个精明的潜在投资者，在购置一项资产时所愿意支付的价格不会超过建造一项与所购资产具有相同效用替代品所需的成本。运用资产基础法评估企业价值，就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，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益价值。

(3) 本次评估采用资产基础法的理由

资产基础法是从企业购建角度反映了被评估单位的股权价值，结合本次评估目的和评估对象的具体特性及相关资料的取得情况，本次评估可采用资产基础法进行评估。

(二) 采用资产基础法对各类具体资产、负债的评估方法简述如下：

本次纳入评估范围的资产包括：货币资金、应收票据、应收预付类流动资产、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等。纳入评估范围的负债包括：应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、其他非流动负债等。

1、货币资金：

包括现金、银行存款、其他货币资金，评估人员通过对现金的实地盘点，核实银行对账单，向银行进行函证，检查企业的定期存单等方法进行核查，对于外币存款账户，我们以 2015 年 4 月 30 日人民币的汇率乘以外币账面金额做为评估值，其他人民币货币资产以核实后的价值确定评估值。

2、应收票据

为银行承兑汇票，评估人员通过对票据的盘点，同时查阅了票据备查簿，特别关注了基准日后票据背书和票据承兑的情况，以核实后的账面值作为评估值。

3、应收预付类流动资产：

包括应收账款、预付账款和其他应收款；对应收类流动资产，评估人员查阅相关

原始凭证、原始单据，对部分金额较大的账款进行函证，在清查核实其账面余额的基础上，根据各单位的具体情况，采用账龄分析法，对评估回收风险损失进行估计，同时将坏账准备评估为零。

4、存货

包括原材料、产成品和在产品。对存货，评估人员在对存货进行盘点的基础上，核实评估基准日存货的数量。

原材料主要为日常生产耗用的切割线、切割液、碳化硅等生产用原料及备品备件，评估人员对原材料进行了市场询价，以不含增值税的市场价值乘以核实后的数量确认评估值；

在产品为直接生产材料，基本为领用到生产车间的多晶硅、切割线、切割液、碳化硅等，评估人员对相关材料进行了市场询价，以不含增值税的市场价值乘以核实后的数量确认为评估值；

产成品为多晶硅片、单晶硅片，评估人员以最新的不含增值税销售单价扣除合理的销售费用后乘以核实后的数量确认为评估值。

5、长期股权投资

被评估企业申报的长期股权投资为持有的镇江港能电力有限公司 90%的股权，评估人员对镇江港能电力有限公司进行了整体评估，以整体评估后的股东全部权益的评估值×持股比例确定该长期股权投资的评估值。

6、投资性房地产

投资性房地产为被评估单位租赁给江苏中科大港激光科技有限公司的房产，被评估单位采用成本模式对该投资性房地产进行后续计量。评估人员采用成本法评估，评估公式如下：

评估净值 = 重置成本 × 成新率。

(1) 重置成本的确定

评估人员首先根据被评估建筑物在建筑规模、建筑结构、建筑质量等方面的不同情况，具体分析，明确重点，建筑物的重置成本由建安工程费、前期费用、配套规费、

资金成本组成。计算公式为：

重置成本=建安工程费+前期费用+配套规费+建设期资金成本

(2) 成新率

评估人员采用使用年限法和完损等级法，经加权平均计算出成新率，公式：

成新率= $X1 \times Y1 + X2 \times Y2$ ；

X1—使用年限法计算得出的成新率数值；

X2—完损等级打分法得出的成新率数值；

Y1、Y2—权数，分别取 0.4、0.6。

1) 使用年限法 (X1)：

公式：成新率=预计尚可使用年限 / (实际已使用年限+预计尚可使用年限) × 100%。

尚可使用年限参照《资产评估常用数据与参数手册》房屋建筑物参考寿命年限结合实际情况确定。

2) 完损等级打分法 (X2)：

①方法应用简介

完损等级的测定，首先将影响房屋成新状况的主要因素分为结构、装修、设备三项，其中：结构部分分基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面五类；装修部分分门窗、内粉刷、外粉刷、顶棚、细木装修五类；设备部分分电照、水卫二类。通过建筑物造价中上述 12 类各占比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，再由现场勘察实际情况，确定各类评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

②具体公式：

成新率=结构部分合计得分×G + 装修部分合计得分×S+ 设备部分合计得分×B

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

7、固定资产：

纳入评估范围的固定资产为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备。

(1) 房屋构筑物

评估公式：评估值=重置成本×成新率。

1) 重置成本的确定

评估人员首先根据被评估建筑物在建筑规模、建筑结构、建筑质量等方面的不同情况，具体分析，明确重点，建筑物的重置成本由建安工程费、前期费用、配套规费、资金成本组成。计算公式为：

重置成本=建安工程费+前期费用+配套规费+建设期资金成本

2) 成新率

①房屋建筑物

评估人员采用使用年限法和完损等级法，经加权平均计算出成新率，公式：

成新率=X1×Y1+X2×Y2；

X1—使用年限法计算得出的成新率数值；

X2—完损等级打分法得出的成新率数值；

Y1、Y2—权数，分别取 0.4、0.6。

A、使用年限法（X1）：

公式：成新率=预计尚可使用年限 / （实际已使用年限+预计尚可使用年限）×100%。

尚可使用年限参照《资产评估常用数据与参数手册》房屋建筑物参考寿命年限结合实际情况确定。

B、完损等级打分法（X2）：

a、方法应用简介

完损等级的测定，首先将影响房屋成新状况的主要因素分为结构、装修、设备三项，其中：结构部分分基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面五类；装修部分分门窗、内粉刷、外粉刷、顶棚、细木装修五类；设备部分分电照、水卫二类。通过建筑物造价中上述 12 类各占比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，再由现场

勘察实际情况，确定各类评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

b、具体公式：

成新率=结构部分合计得分×G + 装修部分合计得分×S+ 设备部分合计得分×B

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

②构筑物

评估人员采用使用年限法，公式：成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%，同时结合现场勘查情况确定。

评估值：评估值=重置成本×成新率

（2）机器设备、电子设备和车辆

根据本次评估目的，按照继续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法评估，公式为：

评估值=重置成本×成新率

1) 重置成本确定：

①国产机器设备：对于国产设备，重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、前期及其他费用及资金成本等予以确定；

②进口机器设备：通过国内代理商进行询价或参照近期同类设备的 CIF 价或 FOB 作为设备现行购置价，并分别考虑该类设备的海外运输、保险费，外贸手续费，银行手续费，商检费，关税等。重置全价按下述公式分析确定：

进口设备重置全价（退税后）=设备购置基本价+关税+银行手续费+商检费+国内运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用。

③电子设备：我们主要查询当期相关报价资料确定其重置价值；对型号老旧、使用时间较长且存在二手交易市场的设备，直接以二手价作为评估值。

④运输车辆的重置价值，按照评估基准日同类车辆现行市场价，在扣除增值税的

基础上，考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

2) 成新率的确定：

①设备：

评估人员对镇江大成新能源有限公司的设备进行了现场核实，对主要设备进行了现场鉴定，填写了鉴定表。评估人员在进行现场调查的情况下，对一般设备直接采用年限法确定设备的成新率，对重点设备采用年限法、现场鉴定法两种方法加权平均后综合确定设备的成新率。

公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场鉴定成新率} \times 60\%$$

其中：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}$$

现场鉴定成新率：评估人员现场对设备进行了综合鉴定，填写了技术鉴定表、打分表，确定现场鉴定成新率。

②车辆

依据“关于调整汽车报废标准若干规定的通知”，根据不同类型的汽车运用里程法计算里程成新率，从评估专业角度分析经济寿命年限从而计算年限成新率，取二者之中的最低值作为理论成新率，以此为限，评估人员依据对车辆的现场鉴定情况，对理论成新率予以修正，将修正后的理论成新率作为其综合成新率。

其中：

A、年限法确定成新率计算公式为：

$$\text{年限法确定的成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

B、里程法确定成新率计算公式为：

$$\text{里程法确定的成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

C、综合成新率计算公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

8、在建工程

在建工程包括堆场电站、厂区污水池工程（2008—2009年）、单晶炉热场改造项目、生产研发中心、五期激光项目、20台切片机、全自动清洗线。评估人员在核实在建工程项目现场后，根据相关合同，核对了相关发票和记账凭证；其中厂区污水池工程（2008—2009年）账面金额为漏结转的工程费，工程现已结转固定资产；单晶炉热场改造项目和生产研发中心，为设备改造费和设计费，上述费用已在固定资产评估中考虑，评估为零；堆场电站、20台切片机主要为材料费和设备购置款，评估人员在核实相关材料和设备的数量的基础上，参照市场同型号或同类型设备现行市价确认评估值；其余在建工程为消耗的电费、预付设备款及基础设施费等费用，评估人员以核实后的账面值为评估值

9、无形资产

包括土地使用权和其他无形资产。

（1）土地使用权

根据评估人员现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

估价对象规划用途为工业用地，所在区域内工业用地近期挂牌实例较多，因此可以采用市场比较法进行评估。

市场法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况，日期、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估基准日地价的方法。

评估公式：估价对象市场价格=比较案例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

（2）其他无形资产

其他无形资产主要为专利许可费、专利、软件著作权、商标。

专利许可费：为两项发明专利的独占许可费用。评估人员收集了专利许可合同、相关付款凭证、两项专利的技术说明，同时向被评估单位相关人员进行访谈，了解专利使用情况：上述两项发明专利分别为《制备硫化镉-二氧化硅核壳结构三维光子晶体的方法》和《制备氧化锌/P型硅异质结紫外电致发光器件的方法》，专利号分别为：ZL 200410018588.X 和 ZL 2006100449178.0，许可实施期限：2011年4月-2016年5月。上述两项专利用于单晶硅棒的生产，镇江大成新能源有限公司购买时主要用于研发部门的研发。但由于市场上单晶产品竞争力不强，镇江大成新能源有限公司镇江大成新能源有限公司单晶棒、单晶片处于停产状态。同时，随着太阳能电池片转换效率不断提高，要求相关生产技术更新较快，上述两项专利发明时间为2004年，距现在已有十多年，很难保持其技术上的先进性。评估人员根据收集到的相关资料，将上述专利许可费评估为零。

专利：评估人员收集了专利的相关证书，相关技术说明，并对专利的法律状态进行了查询，同时评估人员对相关人员进行访谈，企业拥有的专利技术为实用新型专利和外观设计专利；评估人员在核实上述无形资产的基础上采用成本法确定评估值。

软件著作权：评估人员收集了软件著作权登记证书、软件代码程序，并对软件的开发人员及相关使用人员进行了访谈，对相关软件的使用状况进行了解；评估人员在核实上述无形资产的基础上采用成本法确定评估值。

商标：评估人员收集了商标注册证，了解注册商标核定使用商品范围，相关商品的生产、销售及产品在市场中的知名度、产品占有率、商标的使用近况，商标商品或者服务市场发展状况；由于被评估企业主要产品单晶片已经停产，现主要为其他企业代工；评估人员根据收集到的相关资料，采用成本法确定评估值。

10、长期待摊费用

主要为各项保险费用，评估人员首先审核长期待摊费报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解长期待摊费形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关购置合同等文件，本次按剩余受益期限进行评估，经核实公司摊销正确，受益期与公司摊销期限基本一致，按核实后账面值确认评估值。

11、递延所得税资产

为计提的应收账款、其他应收款、存货、在建工程资产减值准备，属可抵扣暂时性差异影响的所得税费用，评估人员向有关财务人员了解递延税资产形成的原因、时间、原始发生额和内容，本次评估按核实后的账面值确认评估值。

12、负债

在清查核实各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现后被评估单位实际需要承担的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

1、与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订业务约定书；

2、2015年5月4日，委托方召集本项目各相关方协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

3、配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年5月5日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助被评估单位进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年5月6日-6月10日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的企业管理、财务状况和资产管理使用情况。

2、对被评估单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对资产进行了全面清查核实。

4、收集委估资产的产权证明文件，并对被评估单位提供的权属资料进行查验。

6、评估人员根据资产清查、财务状况和经营状况调查了解的情况和掌握的数据资

料，进一步收集了相关市场信息，并进行了分析和汇总，确定了评估方法和评估模型。

7、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果，对初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善并撰写评估说明和报告。

（四）编制和提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

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

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

3、持续使用假设：被评估资产按原有用途继续使用。

4、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

5、有关证券市场、利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化，除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律法规；

6、假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

- 7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 8、企业提供的以前年度经营资料等真实可靠且依据的会计处理方法保持一贯性。
- 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，镇江大成新能源有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 4 月 30 日市场价值如下：

镇江大成新能源有限公司资产账面值 45,370.31 万元；评估值 47,375.39 万元，评估增值 2,005.08 万元，增值率 4.42%。

镇江大成新能源有限公司负债账面值 25,896.92 万元；评估值 26,300.03 万元，评估增值 403.11 万元，增值率 1.56%。

镇江大成新能源有限公司股东全部权益账面值 19,473.39 万元，评估值 21,075.36 万元，评估增值 1,601.97 万元，增值率 8.23%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	15,447.28	15,447.26	-0.02	0
2	非流动资产	29,923.03	31,928.13	2,005.10	6.70
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	1,800.00	2,508.12	708.12	39.34
7	投资性房地产	594.44	652.87	58.43	9.83
8	固定资产	19,819.41	20,676.51	857.1	4.32
9	在建工程	5,046.14	5,046.14		
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	842.99	1,224.43	381.44	45.25
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	13.19	13.19		
18	递延所得税资产	1,806.88	1,806.88	-	-
19	其他非流动资产				
20	资产总计	45,370.31	47,375.39	2,005.08	4.42
21	流动负债	26,300.03	26,300.03		

22	非流动负债	-403.11	-	403.11	-100
23	负债合计	25,896.92	26,300.03	403.11	1.56
24	股东全部权益	19,473.39	21,075.36	1,601.97	8.23

详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

（一）本次评估中镇江大成新能源有限公司申报评估的固定资产—构筑物中浴室已拆除，由于被评估单位将自行车棚和浴室合并申报，账面未做处理，评估人员按照核实后申报的车棚面积进行评估。

（二）本次评估中镇江大成新能源有限公司申报评估的存货—原材料中有 12 项明细无法提供名称和规格型号，账面 497,456.63 元。评估人员经过对相关人员进行询问了解并现场核实，确认该批存货为已弃用的备品备件，重量约为 0.5 吨。评估人员以不含税废铁市价确认评估。

（二）本次申报评估的部分房屋未取得房屋所有权证，建筑面积由被评估单位申报并经评估人员现场复核得出。评估人员未考虑无证房屋在未来办证过程中可能存在的面积差异和需交纳的各项税费对评估结论的影响。未办证房屋具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或 m ³	账面价值	
						原值	净值
1	大门(门卫)	混合	2009/3/31	m ²	53.8	669,070.00	540,638.50
2	仓库一	框架	2009/3/31	m ²	363	717,983.72	585,161.18
3	仓库二	简易	2009/3/31	m ²	212		
4	仓库三	轻钢	2009/3/31	m ²	1152		
5	食堂	彩钢板	2007/5/1	m ²	484	494,367.29	361,053.90
6	水站	框架	2007/8/1	m ²	1205.4	2,789,697.07	2,097,356.36
7	单晶车间厂房(二期拉棒)	框架	2007/8/1	m ²	4560.2	4,346,018.01	3,308,299.94
8	切片车间厂房(三期)	框架	2009/11/27	m ²	8600		

9	单晶四期厂房	框架	2010/8/31	m ²	6878.26	9,952,561.43	8,426,495.33
10	五期厂房	框架	2013/4/28	m ²	2000	6,191,653.46	5,737,962.48
11	新传达室及附属	砖混	2013/1/7	m ²	46.6	300,000.00	278,108.39
12	五期厂房（出租）	框架	2013/4/28	m ²	2554	6,429,434.94	5,944,369.73

被评估单位保证上述房产为其实际所有。

（三）被评估单位将建筑面积合计 2554 平方米的厂房自 2013 年 11 月 1 日起租赁给江苏中科大港激光科技有限公司，年租金为 153240 元，至 2014 年 11 月 1 日租赁期满。截止评估基准日江苏中科大港激光科技有限公司仍在继续使用该处房产，但双方尚未续签租赁合同。

（四）本次评估中镇江大成新能源有限公司申报评估的应付账款中有“不明供货单位”4,007,068.72 元和“暂估入账”1,834,294.15 元，镇江大成新能源有限公司无法提供具体客户明细，评估人员无法核实该部分款项，本次评估对该项金额以账面值列示。

（五）本次评估中镇江大成新能源有限公司子公司—镇江港能电力有限公司申报评估的应付账款中有“暂未确定的供应单位”两项，申报金额分别为 13,751,643.00 元和 25,980,279.74 元，镇江港能电力有限公司无法提供具体客户明细，评估人员无法核实该部分款项，本次评估对该项金额以账面值列示。

（六）2015 年 3 月 31 日，根据(2015)镇经商初字第 00084 号民事判决书判决，镇江港能电力有限公司需结清其所欠安徽颐和新能源科技股份有限公司货款 265,100.00 元，并需向对方支付逾期付款违约金 19,451.35 元，律师代理费人民币 10,000.00 元，同时支付案件受理费 2,882.00 元，共计 297,433.35 元。后经镇江经济开发区人民法院 2015 年 5 月 13 日作出的(2015)镇经执字第 0831 号执行裁定书划拨镇江港能电力有限公司银行存款 301,795.35 元。该笔款项已于 2015 年 5 月 14 日执行。该事项会影响评估值-29,100.02 元。评估人员提请报告使用者予以关注。

（七）2015 年 5 月 7 日，被评估单位收到《民事起诉状》，江阴龙源石英制品有限公司向镇江市经济开发区人民法院提起诉讼，要求被评估单位结清尚欠货款 2,387,759.40 元，并支付逾期利息。截止评估基准日，被评估单位账面应付江阴龙源

石英制品有限公司账面金额 2,911,679.40 元，账面金额与起诉金额有差异，最后应以镇江市经济开发区人民法院判决为准，差异部分根据具体情况调整评估结果。评估人员提请报告使用者予以关注。

（八）根据江苏大港股份有限公司总经理办公会会议纪要第 4 号，江苏大港股份有限公司拟向镇江大成新能源有限公司子公司镇江港能电力有限公司进行增资，截止评估报告日，该事项仍未完成。

（九）注册资产评估师知晓流动性对估价对象价值可能产生影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑流动性对估价对象价值的影响。

（十）评估基准日后，评估报告有效期内，若资产数量发生变化，评估报告的使用者应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得江苏银信资产评估房地产估价有限公司书面同意，本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方另有约定的除外）。

（三）本评估结论的使用有效期为一年，即2015年4月30日至2016年4月29日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 6 月 15 日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人或授权代表： 王顺林

中国注册资产评估师： 郜建强

中国注册资产评估师： 吴杰

江苏银信资产评估房地产估价有限公司

二〇一五年六月十五日

江苏大港股份有限公司拟转让股权
所涉及的镇江大成新能源有限公司股东全部权益项目
评估报告附件

目 录

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 二、被评估单位基准日审计报告复印件
- 二、委托方、被评估单位法人营业执照复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方和相关当事方的承诺函
- 五、评估机构资格证书复印件
- 六、评估机构企业法人营业执照复印件
- 七、签字注册资产评估师资格证书复印件

被评估单位基准日审计报告（复印件）

委托方、被评估单位法人营业执照复印件

委托方和相关当事方承诺函（原件）

评估机构资格证书复印件

评估机构企业法人营业执照复印件

签字注册资产评估师资格证书复印件

与评估目的相对应的经济行为文件复印件

评估对象涉及的主要权属证明资料