

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中福海峡（平潭）发展股份有限公司拟以现金收购中核西南  
新能源有限公司 100%股权所涉及的中核西南新能源有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

金证通评报字[2017]第 113 号

（共一册，第一册）



江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

2017 年 11 月 15 日

## 目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、 评估目的.....	15
三、 评估对象和评估范围.....	16
四、 价值类型.....	16
五、 评估基准日.....	16
六、 评估依据.....	17
七、 评估方法.....	20
八、 评估程序实施过程和情况.....	25
九、 评估假设.....	27
十、 评估结论.....	28
十一、 特别事项说明.....	31
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	34
十三、 资产评估报告日.....	34
附 件.....	36

## 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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中福海峡（平潭）发展股份有限公司拟以现金收购中核西南新能源有限公司 100%股权所涉及的中核西南新能源有限公司股东全部权益价值资产评估报告

摘要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受中福海峡（平潭）发展股份有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中核西南新能源有限公司股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：中福海峡（平潭）发展股份有限公司。

被评估单位：中核西南新能源有限公司。

经济行为：根据 2017 年 10 月 23 日中福海峡（平潭）发展股份有限公司召开的第九届董事会 2017 年第七次会议决议，公司董事会同意公司与中核资源集团有限公司签署《重大资产重组框架协议》，公司拟采用支付现金的方式购买中核资源集团有限公司持有的中核西北新能源有限公司 100%的股权、中核华北新能源有限公司 100%的股权、中核华东新能源有限公司 100%的股权、中核西南新能源有限公司 100%的股权、中核国缆新能源投资有限公司 100%的股权。

评估目的：股权收购。

评估对象：中核西南新能源有限公司的股东全部权益。

评估范围：中核西南新能源有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资及负债等。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2017 年 6 月 30 日。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 37,430.00 万元，大写叁亿柒仟肆佰叁拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2018 年 6 月 29 日截止。

特别事项说明：被评估单位于评估基准日存在融资租赁、股权质押等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

中福海峡（平潭）发展股份有限公司拟以现金收购中核西南新能源有限公司 100%股权所涉及的中核西南新能源有限公司股东全部权益价值资产评估报告

正文

中福海峡（平潭）发展股份有限公司：

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受贵方的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中福海峡（平潭）发展股份有限公司拟股权收购之经济行为所涉及的中核西南新能源有限公司股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：中福海峡（平潭）发展股份有限公司（以下简称“平潭发展”）

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：福建省平潭综合实验区金井湾片区商务营运中心

法定代表人：刘平山

注册资本：人民币 193178.0892 万元

经营范围：造林营林、林地开发与森林资源综合利用；林木产品加工与销售；建筑材料的制造与销售；园林景观工程、市政工程、室内装饰工程的设计与施工；房屋租赁；物业管理；对外贸易；仓储（不含危险化学品）；公路货运代理；对林业、金融业、矿业、医疗业、旅游业的投资；林业技术服务，林业技术咨询；化肥批发。（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）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：中核西南新能源有限公司（以下简称“中核西南”）

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元13楼1315号

法定代表人：侯绪民

注册资本：人民币贰亿元

经营范围：风力发电、太阳能发电；电机技术研发、技术推广、技术咨询服务、技术转让；企业管理咨询。（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）

## 2. 历史沿革

### （1）公司成立

2015年9月21日，中核国缆新能源有限公司（以下简称“中核国缆新能源”）与中核伏能源有限公司（以下简称“中核伏能源”）共同发起设立中核西南。2015年10月29日，中核西南获得成都市工商行政管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91510100MA61RB4G2P）。

中核西南设立时的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
1	中核伏能源有限公司	16,000	0.00	80
2	中核国缆新能源有限公司	4,000	0.00	20
合计		20,000	0.00	100

### （2）中核西南第一次股权转让

2016年5月16日，中核伏能源、中核国缆新能源与北业信贸易（北京）有限公司（以下简称“北业信”）签订《中核西南新能源有限公司股权转让协议》，约定中核伏能源将所持有的中核西南80%的股权（认缴出资额16,000万元）转让给北业信，中核国缆新能源将所持有的中核西南20%的股权（认缴出资额4,000万元）转让给北业信。

2016年6月20日，成都市工商行政管理局核准本次股权转让，并核发新的《营业执照》。

本次股权转让完成后，中核西南的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
1	北业信贸易（北京）有限公司	20,000	0.00	100

合计	20,000	0.00	100
----	--------	------	-----

(3) 2016年7月20日中核西南出资实缴

2016年7月19日，中核西南收到中核新能环保的银行汇款6,000万元；2016年7月20日，中核西南收到中核新能环保的银行汇款14,000万元。

本次实缴完成后，中核西南的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	中核新能环保有限公司	20,000	20,000	100
合计		20,000	20,000	100

(4) 其他工商变更

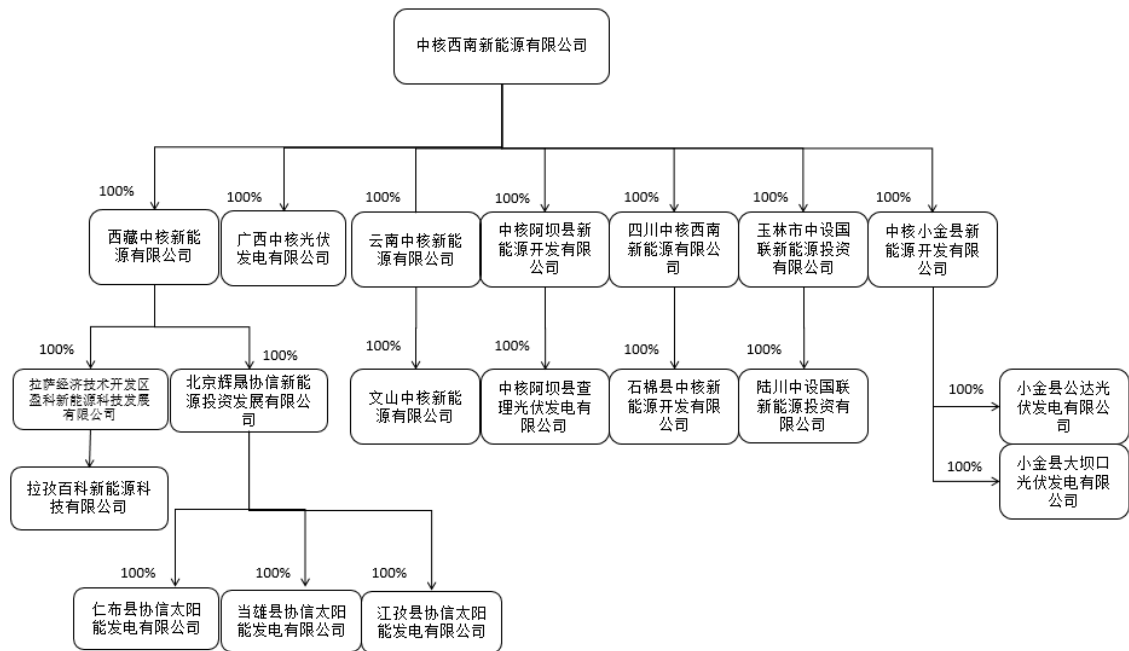
经查验中核西南的工商档案，2016年7月13日，股东名称变更为“中核新能环保有限公司”，2016年11月18日，股东名称变更为“中核新能资源有限公司”，2017年3月30日，股东名称变更为“中核资源集团有限公司”。以上三次股东名称变更均获得成都市工商行政管理局核准。

截止评估基准日，中核西南的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	中核资源集团有限公司	20,000	20,000	100
合计		20,000	20,000	100

### 3. 股权结构图及控股、参股公司

中核西南新能源有限公司的股权结构图如下：



中核西南新能源有限公司拥有的各级控股公司概况如下：

金额单位：万元

企业名称	成立时间	注册资本	持股比例		取得方式
			直接	间接	
中核阿坝县新能源开发有限公司	2015年2月	1800.00	100%		设立
中核阿坝县查理光伏发电有限公司	2016年3月	2000.00		100%	设立
中核小金县新能源开发有限公司	2015年5月	9000.00	100%		设立
小金县大坝口光伏发电有限公司	2016年3月	2000.00		100%	设立
小金县公达光伏发电有限公司	2016年3月	2000.00		100%	设立
玉林市中设国联新能源投资有限公司	2015年5月	200.00	100%		设立
陆川中设国联新能源投资有限公司	2015年6月	6000.00		100%	收购
四川中核西南新能源有限公司	2015年11月	10000.00	100%		设立
石棉县中核新能源开发有限公司	2016年5月	3000.00		100%	设立
云南中核新能源有限公司	2016年2月	500.00	100%		设立
文山中核新能源有限公司	2016年3月	500.00		100%	设立
西藏中核新能源有限公司	2016年7月	2000.00	100%		设立
北京辉晟协信新能源投资发展有限公司	2015年12月	2000.00		100%	设立
仁布县协信太阳能发电有限公司	2016年3月	500.00		100%	收购
江孜县协信太阳能发电有限公司	2016年3月	500.00		100%	收购
当雄县协信太阳能发电有限公司	2015年12月	500.00		100%	收购
拉萨经济技术开发区盈科新能源科技发展有限公司	2014年9月	100.00		100%	设立
拉孜百科新能源科技有限公司	2014年11月	100.00		100%	收购

企业名称	成立时间	注册资本	持股比例		取得方式
			直接	间接	
广西中核光伏发电有限公司	2016年7月	2000.00	100%		设立

被评估单位的长期股权投资单位共有7家，4家尚未实际出资，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资(权益)比例	股权性质	账面净值	注册资本	实缴资本
1	中核阿坝县新能源开发有限公司	2016-07-06	100.00%	控股	6,270.00	1,800.00	1,800.00
2	中核小金县新能源开发有限公司	2016-06-01	100.00%	控股	9,721.00	9,000.00	9,000.00
3	玉林市中设国联新能源投资有限公司	2016-12-26	100.00%	控股	200.00	200.00	200.00
4	四川中核西南新能源有限公司	2015-11-30	100.00%	控股	0.00	10,000.00	0.00
5	云南中核新能源有限公司	2016-02-18	100.00%	控股	0.00	500.00	0.00
6	西藏中核新能源有限公司	2016-07-29	100.00%	控股	0.00	2,000.00	0.00
7	广西中核光伏发电有限公司	2016-07-19	100.00%	控股	0.00	2,000.00	0.00
	合计				16,191.00	25,500.00	11,000.00

被评估单位的子公司中，中核阿坝县新能源开发有限公司对外有一家长期股权投资公司——中核阿坝县查理光伏发电有限公司，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资(权益)比例	股权性质	账面净值	注册资本	实缴资本
1-1	中核阿坝县查理光伏发电有限公司	2016-03-16	100.00%	控股	0.00	2,000.00	0.00

	合计				0.00	2,000.00	0.00
--	----	--	--	--	------	----------	------

被评估单位的子公司中，中核小金县新能源开发有限公司对外有两家长期股权投资公司——小金县大坝口光伏发电有限公司、小金县公达光伏发电有限公司，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资(权益)比例	股权性质	账面净值	注册资本	实缴资本
2-1	小金县大坝口光伏发电有限公司	2016-03-17	100.00%	控股	2,000.00	2,000.00	2,000.00
2-2	小金县公达光伏发电有限公司	2016-03-17	100.00%	控股	0.00	2,000.00	0.00
	合计				2,000.00	4,000.00	2,000.00

被评估单位的子公司中，玉林市中设国联新能源投资有限公司对外有一家长期股权投资公司——陆川中设国联新能源投资有限公司，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资(权益)比例	股权性质	账面净值	注册资本	实缴资本
3-1	陆川中设国联新能源投资有限公司	2015-06-03	100.00%	控股	0.00	6,000.00	0.00
	合计				0.00	6,000.00	0.00

被评估单位的子公司中，四川中核西南新能源有限公司对外有一家长期股权投资公司——石棉县中核新能源开发有限公司，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资(权益)比例	股权性质	账面净值	注册资本	实缴资本
4-1	石棉县中核新能源开发有限公司	2016-05-13	100.00%	控股	0.00	3,000.00	0.00
	合计				0.00	3,000.00	0.00

被评估单位的子公司中，云南中核新能源有限公司对外有一家长期股权投资公司——文山核新能源有限公司，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资(权益)比例	股权性质	账面净值	注册资本	实缴资本
5-1	文山核新能源有限公司	2016-03-18	100.00%	控股	0.00	500.00	0.00
	合计				0.00	500.00	0.00

被评估单位的子公司中，西藏中核新能源有限公司对外有两家长期股权投资公司——北京辉晟协信新能源投资发展有限公司、拉萨经济技术开发区盈科新能源科技发展有限公司，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资(权益)比例	股权性质	账面净值	注册资本	实缴资本
6-1	北京辉晟协信新能源投资发展有限公司	2015-12-04	100.00%	控股	0.00	2,000.00	0.00
6-2	拉萨经济技术开发区盈科新能源科技发展有限公司	2014-09-28	100.00%	控股	0.00	100.00	0.00
	合计				0.00	2,100.00	0.00

被评估单位的二级子公司中，北京辉晟协信新能源投资发展有限公司对外有三家长期股权投资公司——仁布县协信太阳能发电有限公司、江孜县协信太阳能发电有限公司、当雄县协信太阳能发电有限公司，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资(权益)比例	股权性质	账面净值	注册资本	实缴资本
6-1-1	仁布县协信太阳能发电有限公司	2016-03-26	100.00%	控股	0.00	500.00	0.00
6-1-2	江孜县协信太阳能	2016-03-28	100.00%	控股	0.00	500.00	0.00

	发电有限公司						
6-1-3	当雄县协信太阳能发电有限公司	2015-12-21	100.00%	控股	0.00	500.00	0.00
	合计				0.00	1,500.00	0.00

被评估单位的二级子公司中，拉萨经济技术开发区盈科新能源科技发展有限公司对外有一家长期股权投资公司——拉孜百科新能源科技有限公司，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资(权益)比例	股权性质	账面净值	注册资本	实缴资本
6-2-1	拉孜百科新能源科技有限公司	2014-11-12	100.00%	控股	0.00	100.00	0.00
	合计				0.00	100.00	0.00

#### 4. 企业经营模式

##### 4.1 公司经营状况

中核西南新能源有限公司自 2015 年 10 月成立以来，主要从事光伏太阳能发电项目的投资及管理等业务。目前已初步建立了开发、投资、建设、运营为一体的光伏新能源电站经营模式，公司电站通过向国家电网公司提供清洁电力，从而获得电费收入及国家可再生能源补贴。

列入本次评估范围的为中核西南新能源有限公司及其下属公司的全部股权，上述股权投资比例均为 100%，其中中核阿坝县新能源开发有限公司、中核小金县新能源开发有限公司、小金县大坝口光伏发电有限公司、拉孜百科新能源科技有限公司、仁布县协信太阳能发电有限公司及陆川中设国联新能源投资有限公司为已建成的光伏发电企业；其中中核西南新能源有限公司、四川中核西南新能源有限公司、云南中核新能源有限公司、西藏中核新能源有限公司、广西中核光伏发电有限公司、玉林市中设国联新能源投资有限公司、拉萨经济技术开发区盈科新能源科技发展有限公司、北京辉晟协信新能源投资发展有限公司等为区域性管理公司；其他如石棉县中核新能源开发有限公司、中核阿坝县查理光伏发电有限公司、小金县公达光伏发电有限公司、文山中核新能源有限公司等为尚在项目洽谈中的光伏电站项目公司。

## 4.2 公司主要业务

公司主要业务是投资并运营光伏发电项目，目前公司已先后投资建成四川小金县美兴 50MW 光伏电站、小金县大坝口 50MW 光伏电站、阿坝县兰错玛 30MW 光伏电站、西藏拉孜一期 20MW、仁布县协信太阳能发电有限公司仁布一期 20MW、广西陆川一期 20MW 六个光伏发电项目，均已实现并网发电，另有陆川二期 12MW 光伏发电项目尚在建设中。

### (1) 小金县美兴 50MW 光伏发电项目

小金县美兴 50MW 光伏发电项目由被评估单位子公司中核小金县新能源开发有限公司投资建设，地址设在四川省阿坝州小金县美兴镇，该项目已于 2015 年 5 月 14 日取得四川发改局出具的发改委备案批复，文号为川投资备[51000015051401]0032 号，备案 50MW。项目已于 2016 年 2 月并网发电，2016 年发电量为 66,365.52MWh，实现收入 5,372.80 万元，2017 年 1-6 月发电量为 33,549.70MWh，实现收入 2,727.31 万元。

### (2) 小金县大坝口 50MW 光伏发电项目

小金县大坝口 50MW 光伏发电项目由被评估单位孙公司小金县大坝口光伏发电有限公司投资建设，地址设在四川省阿坝州小金县美兴镇，该项目于 2016 年 09 月 27 日取得四川省发展和改革委员会《企业投资项目备案通知书》，备案号为川投资备[2016-510000-44-03-018860-CQFG]0056 号，备案 50MW。项目已于 2017 年 7 月全容量并网发电。

### (3) 阿坝县兰错玛 30MW 光伏发电项目

阿坝县兰错玛 30MW 光伏发电项目由被评估单位子公司中核阿坝县新能源开发有限公司投资建设，地址设在四川省阿坝州阿坝县兰错玛乡，该项目于 2015 年 5 月 14 日由四川省发展改革委员会下发 10 兆瓦备案通知书，备案号为：川投资备(51000015051401) 0033 号；于 2015 年 10 月 22 日由四川省发展改革委员会下发 20 兆瓦备案通知书，备案号为：川投资备(51000015102201)0069 号。项目已于 2016 年 4 月全容量并网发电，2016 年发电量为 38,808.71MWh，实现收入 3,132.71 万元，2017 年 1-6 月发电量为 22,024.04MWh，实现收入 1,734.10 万元。

### (4) 拉孜一期 20MW 光伏发电项目

拉孜一期 20MW 光伏发电项目由被评估单位四级公司拉孜百科新能源科技有限公司投资建设，位于西藏自治区拉孜县，该项目于 2015 年 8 月 22 日由西藏自治区发展和改革委员会发放项目核准文件，文号为藏发改能源[2015]572 号，备案容量为一期 20 兆瓦。已于 2016 年 12 月 29 日并网发电，2017 年 1-6 月发电量为 13,292.56 MWh，实现收入 1,306.54 万元。

#### (5) 仁布一期 20MW 光伏发电项目

仁布一期 20MW 光伏发电项目由被评估单位四级公司仁布县协信太阳能发电有限公司投资建设，位于西藏自治区仁布县，项目于 2016 年 7 月 25 日取得西藏自治区发展和改革委员会 40 兆瓦备案，文号藏发改能源[2016]549 号，2016 年 12 月 23 日西藏自治区发展和改革委员会下达《关于同意变更协信日喀则仁布 40 兆瓦并网光伏发电项目建设规模的通知》，文号藏发改能源[2016]1062 号，备案由 40 兆瓦变更为 20 兆瓦。项目 2017 年 9 月实现并网发电 4MW，余下 16MW 正在建设中，预计 2017 年底完成，2018 年初实现并网发电。

#### (6) 陆川 32MW 光伏发电项目

陆川 32MW 光伏发电项目由被评估单位三级公司陆川中设国联新能源投资有限公司投资建设，位于广西壮族自治区陆川县，该项目于 2016 年 7 月 5 日由广西壮族自治区发展和改革委员会下放 40MW 备案，备案文号为：桂发改备案字（2016）21 号。其中陆川一期 20MW 光伏发电项目已于 2017 年 6 月 30 日实现并网发电，由于当地电网主变容量限制，二期建设装机容量改为 12MW，目前二期项目正在建设中，预计 2018 年 1 月建成且并网发电。

### 5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
资产总计	72,198.70	112,527.52	181,477.42
负债合计	72,309.15	89,140.35	157,229.57
所有者权益合计	-110.45	23,387.16	24,247.85
归属于母公司所有者权益合计	-110.45	23,387.16	24,247.85

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
营业收入	-	8,505.51	4,986.84
利润总额	-110.45	3,497.61	875.66
净利润	-110.45	3,497.61	875.66
归属于母公司所有者的净利润	-110.45	3,497.61	875.66

企业近两年一期（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
资产总计	-	32,720.96	27,796.43
负债合计	-	12,757.50	7,808.00
所有者权益合计	-	19,963.46	19,988.43

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-	-36.54	24.97
净利润	-	-36.54	24.97

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“中汇会审[2017]5031号”无保留意见审计报告。

## 6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为本次被评估单位股权资产交易的收购方。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人、被评估单位以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人外，资产评估委托合同中未约定其他的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据 2017 年 10 月 23 日中福海峡（平潭）发展股份有限公司召开的第九届董事会 2017 年第七次会议决议，公司董事会同意公司与中核资源集团有限公司签署《重大资产重组框架协议》，公司拟采用支付现金的方式购买中核资源集团有限公司持有的中核西北新能源有限公司 100%的股权、中核华北新能源有限公司 100%的股权、中

核华东新能源有限公司 100%的股权、中核西南新能源有限公司 100%的股权、中核国缆新能源投资有限公司 100%的股权，为此需要对中核西南新能源有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为中核西南新能源有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为中核西南新能源有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资及负债等。母公司报表总资产账面价值 277,964,302.87 元，总负债账面价值 78,080,000.00 元，所有者权益账面价值 199,884,302.87 元；合并报表总资产账面价值 1,814,774,242.60 元，总负债账面价值 1,572,295,715.88 元，所有者权益账面价值 242,478,526.72 元，归属于母公司所有者权益账面价值 242,478,526.72 元。

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，并经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

#### （二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、长期股权投资。

流动资产主要包括货币资金、应收款项。

长期股权投资为企业直接控股的子公司 7 家，企业间接控股的子公司 12 家。

#### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

#### （四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

### 四、价值类型

根据评估目的，本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1. 中福海峡（平潭）发展股份有限公司《第九届董事会 2017 年第七次会议决议公告》（公告编号： 2017-092）；
2. 中福海峡（平潭）发展股份有限公司《关于签署重大资产重组框架协议的公告》（公告编号： 2017-094）；
3. 《评估委托合同》。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；
3. 《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)；
4. 《中华人民共和国证券法》(根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；
5. 《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正)；
6. 《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)；
7. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 127 号修正)；
8. 《上市公司收购管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 108 号修正)；
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；
10. 《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号)；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号)；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第 32 号)；
13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
16. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第 3 号）；
17. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；
18. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
19. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
20. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第 512 号）；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
23. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36 号）；
24. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 76 号修正）；
25. 《中华人民共和国可再生能源法》（2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
26. 《国务院关于促进光伏产业健康发展的若干意见》（国发〔2013〕24 号）；
27. 《中共中央 国务院关于进一步深化电力体制改革的若干意见》（中发〔2015〕9 号）；
28. 《可再生能源发电全额保障性收购管理办法》（发改能源〔2016〕625 号）；
29. 其他有关法律法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
14. 《资产评估专家指引第6号—上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2015]67号);
15. 其它相关行业规范。

#### (四) 权属依据

1. 车辆行驶证;
2. 建设用地规划许可证;
3. 建设工程规划许可证;
4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 其他权属证明文件

#### (五) 取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社;
2. 《机电产品报价手册》机械工业出版社;
3. 评估资讯网信息;
4. 中国汽车网信息;
5. 易车网信息;
6. 太平洋电脑网信息;
7. 中关村在线信息;
8. 《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);
9. 《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号);
10. 《光伏发电工程概算定额》(NB/T 32035-2016)、《光伏发电工程设计概算编制规定及费用标准》(NBT 32027-2016)、《光伏发电工程勘察设计费计算标准》(NBT 32030-2016)
11. 四川省、西藏自治区、广西壮族自治区基准日近期的工程造价信息;
12. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
13. 企业提供的相关工程预决算资料;
14. 企业提供的部分合同、协议等;
15. 企业管理层提供的未来收益预测资料;
16. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;

17. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
18. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
19. 其他相关取价依据。

#### （六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司技术统计资料；
7. 其它有关参考依据。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，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，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债及重要的表外资产可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：（1）被评估企业处于光伏发电行业，主要资产为光伏发电实体电站，国内经营光伏发电的上市公司中其光伏发电收入占比普遍不高，且经营规模、发展阶段等差距较大，可比性有限，故不宜采用上市公司比较法；（2）可搜集到的少量可比交易案例大多在发展阶段、地点分布等方面与被评估单位有较大差异，可比性有限，且难以取得详尽交易资料，故不宜采用交易案例比较法。

## （二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

### 1.经营性资产价值

该公司经营性资产主要为光伏电站实体资产，收益期及详细预测期为该电站资产经济收益年限，故采用有限年期的的企业自由现金流量现值为其经营性资产价值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=0}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

$F_i$ —未来第*i*个收益期的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第*i*年。

#### （1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后的付息债务利息+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加

## (2) 折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E} + R_e \times \frac{E}{D+E}$$

其中： $R_e$ —权益资本成本；

$R_d$ —付息债务资本成本；

$E$ —权益的市场价值；

$D$ —付息债务的市场价值；

$T$ —企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中： $R_f$ —无风险利率；

$\beta$ —权益的系统性风险系数；

$MRP$ —市场风险溢价；

$R_c$ —企业特定风险调整系数。

## (3) 收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为有限年。本次评估详细预测期自评估基准日至 2042 年 12 月 31 日截止。

## (4) 收益预测口径

为更好地分析被评估单位及其下属企业历史的整体盈利能力水平和发展趋势，进而对未来作出预测，本次采用合并报表口径进行收益预测和收益法评估。

### 2. 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

### 3. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

### 4. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

### （三）资产基础法简介

#### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、其他应收款。

##### （1）货币资金

包括银行存款，按核实无误后的账面值作为评估值。

##### （2）应收款项

包括其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

#### 2. 长期股权投资

对于控股的长期股权投资，通过对被投资企业进行整体评估，然后以被投资企业股东权益价值乘以持股比例确定评估值；控股投资项目中，对于投资时间不长、资产结构、资产价值变化不大的投资项目，按基准日被投资企业资产负债表中的净资产乘以持股比例确定评估值。

#### 3. 固定资产

##### （1）房屋建筑物类

对于生产性的房屋建筑物和构筑物，采用成本法评估。

##### ①成本法

成本法评估的基本公式如下：

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

##### A.重置全价的确定

重置全价=含税建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估在房屋建筑物重置全价中扣除相应的可抵扣增值税税额。

## B.综合成新率的确定

综合成新率根据年限法理论成新率和勘察打分法成新率加权平均确定，计算公式如下：

综合成新率=年限法理论成新率×权重+勘察打分法成新率×权重

其中：

勘察打分法成新率=（结构评分×权重+装修评分×权重+设备评分×权重）  
÷100×100%

年限法理论成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

### （2）设备类

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

#### ①重置全价的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应扣除相应的可抵扣增值税税额。

#### A.机器设备

机器设备的重置全价计算公式如下：

重置全价=设备现价+运杂费+安装费+基础费+其它合理费用+资金成本—可抵扣增值税额

#### B.运输设备

运输设备的重置全价计算公式如下：

重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它合理费用—增值税额

#### C.电子及其他设备

电子及其他设备的重置全价计算公式如下：

重置全价=设备现价—可抵扣增值税额

#### ②综合成新率的确定

#### A.机器设备

通过对设备的现场勘查，结合使用年限法综合确定。观察法确定成新率权重为60%，使用年限法确定成新率权重为40%。

成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

#### B. 运输设备

采用年限法成新率和行驶里程成新率孰低法确定车辆的理论成新率，再结合现场勘查情况打分值，最终来确定综合成新率。

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

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 观察成新率 × 60%

#### C. 电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

### 4. 负债

评估范围内的流动负债包括其他应付款，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同，协商拟定评估计划。

### (二) 前期准备

#### 1. 制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项，制定具体评估方案，并根据评估方案拟定收集资料清单，根据评估计划和方案成立评估小组。

#### 2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，并配备了相关专业的资产评估专业人员。

#### 3. 进行项目培训

##### (1) 对被评估单位人员培训

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

### (2) 对项目团队成员培训

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

### (三) 资产核实及现场尽职调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1. 资产核实

##### (1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

##### (2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

##### (3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取相应的现场调查手段。

##### (4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

##### (5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

#### 2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

(2) 被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料；

(3) 被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；

(4) 被评估单位经营计划、发展规划和收益预测资料；

(5) 影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料；

(6) 被评估单位所在行业现状与发展前景资料；

(7) 可比企业的经营情况、财务信息、股票价格或者股权交易价格等资料。

(8) 其他相关信息资料。

#### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

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

#### (六) 内部审核、征求意见及出具报告

评估报告草稿经我公司内部三级审核程序进行修改和完善，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后出具评估报告正式稿。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### (一) 一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

## （二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.光伏电站营运期限预计为 25 年，假设被评估单位的经营期至 2042 年 12 月 31 日终止；

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

7.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

12.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签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。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 27,796.43 万元，评估价值 27,134.52 万元，评估增值-661.91 万元，增值率-2.38%；总负债账面价值为 7,808.00 万元，评估价值 7,808.00 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；所有者权

益（净资产）账面价值为 19,988.43 万元，评估价值 19,326.52 万元，评估增值-661.91 万元，增值率-3.31%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	11,605.43	11,605.43	-	-
2	非流动资产	16,191.00	15,529.09	-661.91	-4.09
3	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	16,191.00	15,529.09	-661.91	-4.09
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	-	-	-	-
9	在建工程	-	-	-	-
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	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	<b>资产总计</b>	<b>27,796.43</b>	<b>27,134.52</b>	<b>-661.91</b>	<b>-2.38</b>
21	流动负债	7,808.00	7,808.00	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	<b>负债合计</b>	<b>7,808.00</b>	<b>7,808.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

24	所有者权益（净资产）	19,988.43	19,326.52	-661.91	-3.31
----	------------	-----------	-----------	---------	-------

## （二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 37,430.00 万元，比审计后母公司账面所有者权益增值 17,441.57 万元，增值率 87.26%；比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 13,182.15 万元，增值率 54.36%。

## （三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 19,326.52 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 37,430.00 万元，两者相差 18,103.48 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种评估方法对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的经营资质、技术水平、服务能力、人才团队、市场地位等不可确指的商誉等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面地反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定差异。

被评估单位主要从事光伏发电业务，企业的主要价值除固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业拥有的经营资质、技术水平、服务能力、人才团队、市场地位等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，但不能完全体现各单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法评估的价值内涵包括企业不可辨认的无形资产，所以评估结果比资产基础法高。

鉴于本次评估目的，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 37,430.00 万元，大写叁亿柒仟肆佰叁拾万元整。

本评估报告没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

#### （四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日。

#### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

##### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

##### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、中核西南新能源有限公司下属子公司当雄县协信太阳能发电有限公司及江孜县协信太阳能发电有限公司自成立之日起未开展经营业务，亦未建立账套，未能向评估人员提供基准日财务资料，本次评估以零值列示。

2、截止评估基准日，中核西南新能源有限公司下属子公司四川中核西南新能源有限公司、云南中核新能源有限公司、西藏中核新能源有限公司、广西中核光伏发电有限公司、石棉县中核新能源开发有限公司、中核阿坝县查理光伏发电有限公司、小金县公达光伏发电有限公司、文山中核新能源有限公司、拉萨经济技术开发区盈科新能源科技发展有限公司、拉孜百科新能源科技有限公司、北京辉晟协信新能源投资发展有限公司、仁布县协信太阳能发电有限公司等公司尚未缴纳注册资本。

3、中核西南新能源有限公司下属四级公司拉孜百科新能源科技有限公司与拉孜县人民政府于 2016 年 8 月签订的土地出让合同中土地面积为 550 亩，合计需缴付土地出让金 2,200 万元。截止评估基准日拉孜百科新能源科技有限公司已支付 475 亩土地出让金合计 1,900 万元，本次评估仅对已支付土地出让金的土地使用权进行评估。

4、中核西南新能源有限公司下属电站除拉孜百科新能源科技有限公司外，其余电站实体公司所占项目用地（不含租用的光伏区乡村集体用地）均已取得当地政府下发的建设用地预审批意见，土地出让手续尚在办理中；所建房屋建筑物，中核小金县新能源开发有限公司、中核阿坝县新能源开发有限公司、拉孜百科新能源科技

有限公司、仁布县协信太阳能发电有限公司已办理建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证等报建手续，小金县大坝口光伏发电有限公司、陆川中设国联新能源投资有限公司相关报建手续尚在办理中。

5、在评估被评估单位固定资产时，我们未考虑该等资产所涉及抵押、担保以及如果该等资产出售等经济行为，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对资产重估增值额作任何纳税准备。

6、本次评估结论未考虑股权流动性对评估结论的影响。

### （三）评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

### （四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

### （五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

1、截止评估基准日，中核西南新能源有限公司存在如下产权事项：

（1）截止评估基准日，被评估单位及其被投资单位有如下融资租赁及担保事项：

①中核西南新能源有限公司下属被投资单位中核阿坝县新能源开发有限公司（以下简称中核阿坝）于 2016 年 7 月 13 日与中国康富国际租赁股份有限公司（以下简称中国康富）签订售后回租融资租赁合同（KFHZ2016-4007），融资租赁本金为人民币 1.8 亿元，租赁物为阿坝麦尔玛光伏电站主要设备资产，租赁期限为 10 年；国缆集团为主合同项下的债务提供连带责任保证；同时中核阿坝以其电站资产的全部设备为抵押向中国康富提供抵押担保；中核西南以其持有的中核阿坝 100%的股权向中国康富提供质押担保。

②中核西南新能源有限公司下属被投资单位中核小金县新能源开发有限公司（以下简称中核小金）于 2016 年 10 月 10 日与中国康富国际租赁股份有限公司（以下简称中国康富）签订售后回租融资租赁合同（KFHZ2016-4006），融资租赁本金为人民币 2.6 亿元，租赁物为小金美兴光伏电站主要设备资产，租赁期限为 10 年；国缆集团为主合同项下的债务提供连带责任保证；同时中核小金以其全部电站设备资产为抵押向中国康富提供抵押担保；中核西南以其持有的中核阿坝 100%的股权向中国康富提供质押担保。

③中核西南新能源有限公司下属被投资单位小金县大坝口光伏发电有限公司（以下简称中核大坝口）与中民国际融资租赁股份有限公司（以下简称中民国际）签订融资租赁合同（CMIFL-2016-095-SB-ZZ），融资租赁本金为人民币 3.0 亿元，租赁物为小金大坝口光伏电站主要设备资产，租赁期限为 8 年；同时中核大坝口以其全部电站设备资产为抵押向中民国际提供抵押担保；中核大坝口以其 100%的股权向中民国际提供质押担保。

根据融资租赁协议约定，租赁期内租赁物件的所有权属于出租人所有，承租人在租赁期内拥有租赁物件的使用权。租期届满，租金支付完毕并且承租人根据融资租赁合同的规定履行完全部义务后，租赁物所有权归承租人所有。由于融资租赁的实质是资金借贷的一种方式，本次评估以租赁物至始为承租人所有的假设前提进行评估，未考虑未来产权变更可能增加费用支出对资产价值所产生的影响。

（2）截止评估基准日，被评估单位及其被投资单位有如下贷款担保事项：

中核西南新能源有限公司下属被投资单位陆川中设国联新能源投资有限公司于 2017 年 1 月 26 日向中国光大银行股份有限公司南宁分行借款 10,400.00 万元，借款期限自 2017 年 1 月 26 日至 2026 年 9 月 20 日。根据借款合同，该笔贷款的担保方式为：①由中核新能源有限公司、中核西南新能源有限公司提供连带责任保证担保；②由玉林市中设国联新能源投资有限公司提供 6000 万元股权质押担保；③陆川县清湖镇光伏并网发电项目建成后的全部机器设备均属于该合同项下贷款的抵押物，抵押权自合同生效时设立。

对被投资单位评估时未考虑上述担保事项对企业价值所产生的影响。

#### （六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

#### （七）本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

#### （八）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未利用专家工作。

### （九）其他需要说明的事项

1、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

3、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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

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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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

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因得到资产评估报告而成为资产评估报告的使用人。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2017 年 11 月 15 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)

资产评估机构：江苏金证通资产评估房地产估价有限公司



法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告日：2017 年 11 月 15 日

地址：南京市建邺区江东中路 359 号国睿大厦 2 号楼 20 层  
邮编：210019 电话：025-83723371 传真：025-85653872

## 附 件

附件一、经济行为文件

附件二、被评估单位专项审计报告正文及所附会计报表

附件三、委托人和被评估单位营业执照

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件五、委托人和相关当事人的承诺函

附件六、签名资产评估师的承诺函

附件七、江苏金证通资产评估房地产估价有限公司营业执照副本

附件八、江苏银信资产评估房地产估价有限公司名称变更通知书

附件九、江苏银信资产评估房地产估价有限公司资产评估资格证书

附件十、江苏银信资产评估房地产估价有限公司证券期货相关评估资格证书

附件十一、签名资产评估师职业资格证书