

关资产与负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证等方式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，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整，评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8. 假设扬州发电煤机#6、#7机组设计寿命为30年后即2035年到期后关停；

9. 华瑞（江苏）燃机服务有限公司为中外合资企业，本次假设其经营期限到期后可以正常续期经营；

10. 假设被评估单位能够持续获得国家有权部门颁发的电力业务许可业务资质；

11. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据

评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制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

本次采用资产基础法和收益法两种方法对江苏能源股东全部权益价值进行评估。江苏能源截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日经审计后资产账面价值为 1,575,608.33 万元，负债为 875,473.03 万元，净资产为 700,135.30 万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为1,575,608.33万元，评估值为1,783,233.91万元，增值率13.18%；负债账面价值为875,473.03万元，评估值为874,701.48万元，减值率0.09%；净资产账面价值为700,135.30万元，评估值为908,532.43万元，增值率29.77%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	518,756.90	518,756.90	0.00	0.00
非流动资产	2	1,056,851.43	1,264,477.01	207,625.58	19.65
其中：长期股权投资	3	604,059.96	758,084.44	154,024.48	25.50
投资性房地产	4	0.00	0.00		
固定资产	5	437,155.77	474,241.71	37,085.94	8.48
在建工程	6	385.44	385.44	0.00	0.00
无形资产	7	14,497.66	31,012.83	16,515.17	113.92
其中：土地使用权	8	13,098.13	29,032.29	15,934.16	121.65
其他非流动资产	9	752.60	752.60	0.00	0.00
资产总计	10	1,575,608.33	1,783,233.91	207,625.58	13.18
流动负债	11	575,152.68	575,152.68	0.00	0.00
非流动负债	12	300,320.35	299,548.80	-771.55	-0.26
负债总计	13	875,473.03	874,701.48	-771.55	-0.09
净资产（所有者权益）	14	700,135.30	908,532.43	208,397.13	29.77

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

(1) 长期股权投资增值：原因主要为企业采用成本法核算的相关长期股权投资，本次评估对江苏能源长期股权投资展开评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值，评估价值高于企业投资成本从而导致评估增值。

(2) 固定资产增值：原因主要为评估基准日较建造日的人工费、材料费和机械费有较大幅度的提高，建筑物重置价值提高，造成评估原值增值；由于大部分建构筑物的经济耐用年限大于企业的折旧年限，导致评估净值增值。

(3) 土地使用权增值：委估宗地取得时间较早，随着周边基础设施逐渐完善，地价有一定的上涨，导致评估增值。

(二) 收益法评估结果

在持续经营的假设条件下，江苏能源股东全部权益评估价值为910,239.51万元，较母公司账面净资产增值210,104.22万元，增值率为30.01%，较合并归母净资产增值336,059.76万元，增值率58.53%。

(三) 评估结论的选取

一般情况下，收益法的预测模型是建立在目前市场环境和各项假设前提下的，存在的不确定因素较多，国家电力市场正处在改革的阶段，电力相关政策及市场建设不断完善，电力市场供给端及需求端市场受宏观经济形势和国家有关行业政策影响较大，被评估企业的电价及主要原材料煤炭、天然气近年来价格波动较大，在未来可预见的一段时间内仍有可能大幅波动。评估师在采用收益法测算时，根据宏观经济形势、企业所处行业市场状况以及被评估企业自身情况对影响被评估企业未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的分析与判断，并审慎的作出了基准假设，但上述因素仍可能会对基于现有模式下的合理预测及假设产生未能预见的影响；而资产基础法是从再取得角度确定评估对象的价值。由于江苏能源属于重资产企业，且未来的收益存在一定不确定性，所以资产基础法评估结果更能反映江苏能源股东全部权益价值。

(四) 评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

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事项，提请报告使用人予以关注：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 土地事项

(1) 纳入本次评估范围内的部分土地证载权利人名称尚未变更（被评估单位前身或者吸收合并未更名），被评估单位为此已出具了产权承诺，承诺拥有土地使用权，不存在权属纠纷，土地未来产权证变更均不存在实质性的法律障碍。具体明细如下：

序号	公司名称	证号	证载权利人	面积 (m ²)	备注
1	上海华电电力发展 有限公司	相国用(2007)第 00108号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	1,913.00	上海华电曾用名
2		相国用(2007)第 00109号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	40.00	上海华电曾用名
3		相国用(2007)第 00110号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	40.00	上海华电曾用名
4		相国用(2007)第 00111号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	106.70	上海华电曾用名
5		相国用(2007)第 00112号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	46.70	上海华电曾用名
6		相国用(2007)第 00113号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	46.70	上海华电曾用名
7		相国用(2007)第 00114号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	46.70	上海华电曾用名
8		相国用(2007)第 00115号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	40.00	上海华电曾用名
9		相国用(2007)第 00116号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	106.70	上海华电曾用名
10		相国用(2007)第 00117号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	133.30	上海华电曾用名
11		相国用(2007)第 00118号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	133.30	上海华电曾用名
12		相国用(2007)第 00119号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	106.70	上海华电曾用名
13		相国用(2007)第 00120号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	186.70	上海华电曾用名
14		相国用(2007)第 00121号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	120.00	上海华电曾用名
15		相国用(2007)第 00122号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	1,747.80	上海华电曾用名
16		相国用(2007)第 00123号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	2,120.10	上海华电曾用名
17		相国用(2007)第 00124号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	1,226.70	上海华电曾用名
18		相国用(2007)第 00125号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	3,026.50	上海华电曾用名
19		相国用(2007)第 00126号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	1,880.20	上海华电曾用名
20		相国用(2007)第 00127号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	146.70	上海华电曾用名
21		相国用(2007)第 00128号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	2,280.00	上海华电曾用名
22		相国用(2009)第 00358号	上海华电电力发展有限公 司望亭发电厂	47,334.00	上海华电曾用名

序号	公司名称	证号	证载权利人	面积 (m ²)	备注	
23	江苏华电扬州发电有限公司	相国用(2010)第00027号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	38,901.00	上海华电曾用名	
24		相国用(2010)第00028号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	401.00	上海华电曾用名	
25		相国用(2010)第00029号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	3,660.00	上海华电曾用名	
26		相国用(2010)第00030号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	4,433.00	上海华电曾用名	
27		相国用(2010)第00031号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	68,595.00	上海华电曾用名	
28		相国用(2010)第00032号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	77,304.00	上海华电曾用名	
29		相国用(2010)第00033号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	11,867.00	上海华电曾用名	
30		502	望亭发电厂	50,849.21	上海华电曾用名	
31		503	望亭发电厂	69,087.01	上海华电曾用名	
32		505	望亭发电厂	5,340.00	上海华电曾用名	
33		506	望亭发电厂	184,640.92	上海华电曾用名	
34		0700005号	华东电业管理局望亭发电厂	7,240.00	上海华电曾用名	
35		0700006号	华东电业管理局望亭发电厂	955.40	上海华电曾用名	
36		0700018号	华东电业管理局望亭发电厂	7,620.00	上海华电曾用名	
37		吴县市国用(2001)字第45863号	华东电业管理局望亭发电厂	40,038.90	上海华电曾用名	
38		吴县市国用(2001)字第45864号	华东电业管理局望亭发电厂	2,667.20	上海华电曾用名	
39		吴县市国用(2001)字第45867号	华东电业管理局望亭发电厂	9,640.10	上海华电曾用名	
40		吴县市国用(2001)字第45878号	望亭发电厂综合公司	5,896.10	上海华电吸收合并的多经公司	
41		吴县市国用(2001)字第45879号	华东电业管理局望亭发电厂	5,192.20	上海华电曾用名	
42		扬州发电有限公司	扬国用(99)字第51560号	扬州发电厂	273.40	扬州发电曾用名

(2) 本次纳入评估范围的划拨地合计 56 宗，土地总面积 2,065,310.30 m²，其中上海华电划拨地 41 宗，面积 991,574.96 m²；戚墅堰发电划拨地 3 宗，面积 431,494.12 m²，扬州发电划拨地 6 宗，面积 620,383.22 m²；华汇能源划拨地 6 宗，面积 21,858.00 m²。具体情况如下：

序号	所属单位	权证	证载	土地座落	用途	使用权类型	面积
		编号	土地使用者				(m ²)
1	上海华电电力发展有	相国用(2007)第00108号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家村八、九队、村委	工业用地	划拨	1,913.00
2	发展有	相国用(2007)第	上海华电电力发展有	望亭镇何家村	工业用地	划拨	40.00

华电国际电力股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产
涉及的华电江苏能源有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	所属单位	权证	证载	土地座落	用途	使用权类型	面积
		编号	土地使用者				(m ²)
	限公司	00109号	限公司望亭发电厂	村四队			
3		相国用(2007)第00110号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村四队	工业用地	划拨	40.00
4		相国用(2007)第00111号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村四队	工业用地	划拨	106.70
5		相国用(2007)第00112号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村四队	工业用地	划拨	46.70
6		相国用(2007)第00113号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村四队	工业用地	划拨	46.70
7		相国用(2007)第00114号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村四队	工业用地	划拨	46.70
8		相国用(2007)第00115号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村四队	工业用地	划拨	40.00
9		相国用(2007)第00116号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村四队	工业用地	划拨	106.70
10		相国用(2007)第00117号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村八队	工业用地	划拨	133.30
11		相国用(2007)第00118号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村八队	工业用地	划拨	133.30
12		相国用(2007)第00119号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村一队	工业用地	划拨	106.70
13		相国用(2007)第00120号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村四队	工业用地	划拨	186.70
14		相国用(2007)第00121号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村三队	工业用地	划拨	120.00
15		相国用(2007)第00122号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村二、三队	工业用地	划拨	1,747.80
16		相国用(2007)第00123号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村三队	工业用地	划拨	2,120.10
17		相国用(2007)第00124号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村四队	工业用地	划拨	1,226.70
18		相国用(2007)第00125号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村五、七队	工业用地	划拨	3,026.50
19		相国用(2007)第00126号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村	工业用地	划拨	1,880.20
20		相国用(2007)第00127号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村七队	工业用地	划拨	146.70
21		相国用(2007)第00128号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村八、九队、村委	工业用地	划拨	2,280.00
22		相国用(2010)第00027号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村	公共设施用地	划拨	38,901.00
23		相国用(2010)第00028号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村	公共设施用地	划拨	401.00
24		相国用(2010)第00029号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村	公共设施用地	划拨	3,660.00
25		相国用(2010)第00030号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村	公共设施用地	划拨	4,433.00
26		相国用(2010)第00031号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村	公共设施用地	划拨	68,595.00

华电国际电力股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产
涉及的华电江苏能源有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	所属单位	权证	证载	土地座落	用途	使用权类型	面积	
		编号	土地使用者				(m ²)	
27		相国用(2010)第00032号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村	公共设施用地	划拨	77,304.00	
28		相国用(2010)第00033号	上海华电电力发展有限公司望亭发电厂	望亭镇何家角村	公共设施用地	划拨	11,867.00	
29		苏(2020)苏州市不动产权第7021730号	上海华电电力发展有限公司望亭发电分公司	相城区望亭镇人民街70号	工业用地	划拨	381,752.42	
30		502	望亭发电厂	吴县望亭镇	二村生活区	划拨	50,849.21	
31		503	望亭发电厂	吴县望亭镇	输灰管	划拨	69,087.01	
32		505	望亭发电厂	吴县望亭镇	专家公路	划拨	5,340.00	
33		506	望亭发电厂	吴县望亭镇	新煤场、新专线	划拨	184,640.92	
34		700005号	华东电业管理局望亭发电厂	吴县望亭镇何介角村七组	无	划拨	7,240.00	
35		700006号	华东电业管理局望亭发电厂	吴县望亭镇人民街64号	无	划拨	955.40	
36		700018号	华东电业管理局望亭发电厂	吴县望亭镇何家角村	建干灰库	划拨	7,620.00	
37		吴县市国用(2001)字第45863号	华东电业管理局望亭发电厂	望亭镇人民街	住宅用地	划拨	40,038.90	
38		吴县市国用(2001)字第45864号	华东电业管理局望亭发电厂	望亭镇人民街	住宅用地	划拨	2,667.20	
39		吴县市国用(2001)字第45867号	华东电业管理局望亭发电厂	望亭镇问渡路19号	其他交通	划拨	9,640.10	
40		吴县市国用(2001)字第45878号	望亭发电厂综合公司	吴县市望亭镇人民街	住宅用地	划拨	5,896.10	
41		吴县市国用(2001)字第45879号	华东电业管理局望亭发电厂	望亭镇人民街	住宅用地	划拨	5,192.20	
42		江苏华电威墅堰发电有限公司	常国用(2006)第0159124号	江苏华电威墅堰发电有限公司	威墅堰区威电厂西北侧,沪宁铁路以北	公共设施	划拨	409.00
43			常国用(2006)第0159132号	江苏华电威墅堰发电有限公司	威墅堰区威电厂西北侧,沪宁铁路以北	公共设施	划拨	77,720.00
44	常国用(2009)第变0340792号		江苏华电威墅堰发电有限公司	威墅堰区延陵东路368号	公共设施	划拨	353,365.12	
45	江苏华电扬州发电有限公司	扬国用(99)字第51560号	扬州发电厂	扬州市广陵区达士巷57-1、57-2号	划拨	住宅用地	273.40	
46		扬国用(2005)第0212号	江苏华电扬州发电有限公司	扬州市竹西路93号	划拨	城镇混合住宅	9,264.92	
47		苏(2021)扬州市不动产权第0126946、0126942、0126955、0126956、0126962、0126964号	江苏华电扬州发电有限公司	扬州市竹西路158号	划拨	工业	361,139.00	
48		扬国用(2004)第0421号	江苏华电扬州发电有限公司	扬州市竹西路158号(维扬区城北乡黄金村)	划拨	工业	153,611.31	