

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)
		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	91,293.79
49		扬国用(2007)第0690号	江苏华电扬州发电有限公司	扬州市维扬区竹西路158号	划拨	工业	794.70
50		扬国用(2007)第0691号	江苏华电扬州发电有限公司	扬州市维扬区竹西路158号	划拨	工业	4,006.10
51	江苏华电华汇能源有限公司	苏(2023)通州湾不动产权第0002711号	江苏华电华汇能源有限公司	通州湾示范区贡安村	划拨	公共设施用地	11,816.00
52		苏(2019)通州区不动产权第0024611号	江苏华电华汇能源有限公司	刘桥镇极孝村洞坝口5组	划拨	公共设施用地	8,919.00
53		苏(2019)通州区不动产权第0025348号	江苏华电华汇能源有限公司	通州区石港镇北渡村3组	划拨	公共设施用地	373.00
54		苏(2019)通州区不动产权第0025342号	江苏华电华汇能源有限公司	通州区十总镇双墩村30组	划拨	公共设施用地	373.00
55		苏(2020)海门区不动产权第0136406号	江苏华电华汇能源有限公司	包场镇包临公路东、伍叶路南侧	划拨	公共设施用地	121.00
56		苏(2020)海门区不动产权第0136405号	江苏华电华汇能源有限公司	包场镇包临公路东、伍叶路南侧	划拨	公共设施用地	256.00

①上海华电：上述土地中序号 30 土地证载用途为“二村生活区”，序号 37、38、40、41 土地证载用途为“住宅用地”，共涉及土地面积 104,643.61 平方米。其中 0502 号土地位于厂区内，地上建筑物基准日后均已报废拆除，拆除后该地块将作为新建 2*660MW 燃煤机组生产用地投入建设使用，根据苏州市自然资源和规划局相城分局出具的《关于确认江苏华电望亭发电厂 2x660MW 煤电扩建项目土地性质和规划功能的函》(2023 年 6 月 28 日)，以及《苏州市相城区望亭镇控制性详细规划》规划用途为工业用地，可用于电力基础设施建设，本次评估对 0502 土地按工业用途进行评估；其他 4 宗住宅用地位于厂区外，至今仍为住宅用地，本次按照划拨住宅用地进行评估。

②戚墅堰发电：上述土地序号 44 常国用(2009)第变 0340792 号宗地证载土地面积为 366,586.00 m²，截至评估基准日已征收土地面积合计 13,220.88 m²，剩余土地面积 353,365.12 m²，国有土地使用证尚未变更。征收部分已签订征收补偿协议，政府已支付部分征收补偿费用，截至评估基准日剩余 3,500.00 万元补偿费用尚未支付，在其他应收款中体现。本次评估按照征收后剩余面积 353,365.12 m²进行评估测算。

③扬州发电：上述土地序号 48 扬国用(2004)第 0421 号宗地证载面积为 244,905.10 平方米，土地证原件上记录：本证为施工期(两年)土地使用证，待工程竣工后应及时进行变更调查、登记并核发新证。后因历史遗留问题，未办理新证，经沟通政府相

关部门，目前仍然以原土地证为准。2024年1月12日，根据扬州市邗江区人民政府《关于大运河沿线（华电北侧）环境综合整治项目国有土地上房屋征收决定》，决定对扬州发电所属北侧地块上房地产进行征收，涉及《扬国用（2004）第0421号》土地其中的91,293.79平方米被政府拟收储，土地证尚未办理分割，本次按照评估基准日有效的拆迁补偿政策对拟收储部分土地进行测算。目前双方正在谈判中，尚未签署补偿协议。

2.房产事项

（1）纳入本次评估范围内的部分房产未办理房产证或证载权利人名称未变更，被评估单位为此已出具了产权承诺，承诺房屋产权归其所有，不存在任何权属纠纷。纳入评估范围未办理房产证的房屋面积以公司申报数据为准，在此基础上，评估人员对相关房屋面积进行抽查核实。本次评估是在假设上述委估房产产权最终归属于江苏能源及其下属长期股权投资单位，不存在产权纠纷的前提下进行评估作价，未考虑产权完善所需的费用。江苏能源及其下属公司未办证统计如下：

公司名称	合计		已办证		未办证	
	项数	面积（m ² ）	项数	面积（m ² ）	项数	面积（m ² ）
华电江苏能源有限公司	270	126,550.18	228	91,747.95	42	34,802.23
上海华电电力发展有限公司	135	178,679.60	58	66,721.22	77	111,958.38
江苏华电望亭天然气发电有限公司	15	36,177.31	-	-	15	36,177.31
江苏华电吴江热电有限公司	35	33,949.97	22	20,413.00	13	13,536.97
江苏华电戚墅堰热电有限公司	14	21,340.08	-	-	14	21,340.08
江苏华电戚墅堰发电有限公司	46	99,136.16	16	20,738.40	30	78,397.76
江苏华电仪征热电有限公司	18	42,546.39	12	40,908.19	6	1,638.20
江苏华电金湖能源有限公司	13	10,204.13	4	8,579.32	9	1,624.81
江苏华电通州热电有限公司	14	25,155.67	14	25,155.67		
江苏华电昆山热电有限公司	24	34,560.70	24	34,560.70		
江苏华电通州湾能源有限公司	2	11,273.47	2	11,273.47		
华瑞（江苏）燃机服务有限公司	4	9,325.37	4	9,325.37	-	-
江苏华电句容发电有限公司	40	82,944.78	6	55,524.07	34	27,420.71
江苏华电华汇能源有限公司	3	1,525.45	2	1,154.02	1	371.43
江苏华电扬州发电有限公司	68	90,238.54	42	46,133.68	26	44,104.86
江苏合计（m ² ）	701	803,607.80	434	432,235.06	267	371,372.74

证载权利人与产权人名称不一致明细如下：

序号	公司名称	房屋建筑物名称	房产证号	证载权利人	面积（m ² ）	备注
1	上海华电电力发展有限公司	子弟学校音体楼	苏房权证相城字第30011367号	中国华电集团公司望亭发电厂	1,192.50	上海华电曾用名
2		职工子弟学校教育楼	吴房字NO:0014521号	望亭发电厂	1,795.00	上海华电曾用名
3		职工子校	苏房权证相城字第30011367号	中国华电集团公司望亭发电厂	1,374.00	上海华电曾用名
4		子校教室	苏房权证相城字第	中国华电集团公司	455.20	上海华电曾用名

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	公司名称	房屋建筑物名称	房产证号	证载权利人	面积 (m ²)	备注
			30011367 号	望亭发电厂		
5		望电一村 31 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	2,381.90	上海华电曾用名
6		望电一村 29 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	2,381.90	上海华电曾用名
7		望电一村 28 幢	吴房字 NO:0014521 号	望亭发电厂	2,381.90	上海华电曾用名
8		望电一村 27 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	2,381.90	上海华电曾用名
9		望电一村 19 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	2,117.10	上海华电曾用名
10		望电一村 4 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	2,501.10	上海华电曾用名
11		望电一村 1 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	2,235.30	上海华电曾用名
12		家委值班室	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	379.90	上海华电曾用名
13		望亭一村浴室锅炉房	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	108.30	上海华电曾用名
14		望电一村 5 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	1,853.40	上海华电曾用名
15		望电一村 16 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	2,340.60	上海华电曾用名
16		望电一村 3 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	1,853.40	上海华电曾用名
17		望电一村 14 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	2,393.10	上海华电曾用名
18		望电一村 13 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	1,853.40	上海华电曾用名
19		望电一村 12 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	1,853.40	上海华电曾用名
20		望电一村 11 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	1,853.40	上海华电曾用名
21		望电一村 9 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	1,853.40	上海华电曾用名
22		望电一村 7 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	1,853.40	上海华电曾用名
23		劳服公司招待所	吴房字 NO:0014520	望亭发电厂劳动服务公司	1,280.86	望亭发电厂劳动服务公司为合并进上海华电的公司
24		一村俱乐部(专家)	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	440.30	上海华电曾用名
25		一村小食堂	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	409.10	上海华电曾用名
26		一村浴室	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	428.00	上海华电曾用名
27		望电一村 8 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	1,853.40	上海华电曾用名
28		望电一村 2 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司 望亭发电厂	1,086.70	上海华电曾用名

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	公司名称	房屋建筑物名称	房产证号	证载权利人	面积 (m ²)	备注
29	江苏 华电 威墅 堰发 电有 限公 司	望电一村 20、21 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司望亭发电厂	5,222.70	上海华电曾用名
30		望电一村 22 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司望亭发电厂	1,987.80	上海华电曾用名
31		望电一村 10 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司望亭发电厂	1,902.00	上海华电曾用名
32		望电一村 6 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司望亭发电厂	1,925.60	上海华电曾用名
33		望电一村 18 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司望亭发电厂	2,117.10	上海华电曾用名
34		望电一村 17 幢	苏房权证相城字第 30011367 号	中国华电集团公司望亭发电厂	1,008.80	上海华电曾用名
35		上海松柏里采购站	房屋所有权证沪房黄字第 20195 号	华东电业管理局望亭发电厂上海采购站	147.34	上海华电曾用名
36		沪中道大厦低层门厅东三间	沪房地普字(2002)第 013063 号	中国华东电力集团公司望亭发电厂	146.60	上海华电曾用名
37		大华清水湾 58-702 室	沪房地普字(2005)第 007070 号	苏州国家高新技术产业开发区望亭发电有限责任公司	155.88	苏州国家高新技术产业开发区望亭发电有限责任公司为合并进上海华电的公司
38		相城区望亭镇望亭三村 24 幢	苏房权证相城字第 30066356 号	苏州华超实业公司	1,983.40	苏州华超实业公司是合并进上海华电
39		相城区望亭镇望亭三村 26 幢	苏房权证相城字第 30066357 号	苏州华超实业公司	2,182.40	苏州华超实业公司是合并进上海华电
40		厂 1#门卫及大门	常房发字第威 8800012 号	威墅堰发电厂	88.60	威墅堰发电曾用名
41		220MW 中央水泵房	常房发字第威 8800007 号	威墅堰发电厂	1,415.28	威墅堰发电曾用名
42		生产教育楼 2#	常房发字第威 8800013 号	威墅堰发电厂	4,463.33	威墅堰发电曾用名
43	通讯试验楼	常房发字第威 8800008 号	威墅堰发电厂	1,267.08	威墅堰发电曾用名	
44	生产维修楼(热工楼)	常房发字第威 8800008 号	威墅堰发电厂	2,029.28	威墅堰发电曾用名	
45	值班人员休息室	常房发字第威 8800012 号	威墅堰发电厂	2,330.00	威墅堰发电曾用名	
46	锅炉检修楼	常房发字第威 8800008 号	威墅堰发电厂	605.80	威墅堰发电曾用名	
47	燃煤综合楼	常房发字第威 8800009 号	威墅堰发电厂	1,337.62	威墅堰发电曾用名	
48	汽机检修房	常房发字第威 8800008 号	威墅堰发电厂	1,913.60	威墅堰发电曾用名	
49	电气检修房	常房发字第威 8800009 号	威墅堰发电厂	683.00	威墅堰发电曾用名	
50	食堂	常房发字第威 8800013 号	威墅堰发电厂	2,286.71	威墅堰发电曾用名	
51	招待所	常房发字第威 8800013 号	威墅堰发电厂	1,281.00	威墅堰发电曾用名	
52	西区浴室	常房发字第威	威墅堰发电厂	392.00	威墅堰发电曾用名	

序号	公司名称	房屋建筑物名称	房产证号	证载权利人	面积 (m ²)	备注
			8800008 号			
53		制氢站	常房发字第戚 8800009 号	戚墅堰发电厂	138.30	戚墅堰发电曾用名
54		(震华) 关河西 路 35-1 号房产	常房权证字第 00015558 号	常州市震华实业总 公司	348.72	常州市震华实业总公 司为戚墅堰发电吸收 合并多经公司
合计					84,251.80	

备注：上海华电申报房屋建筑物证载权利人尚未变更的房屋建筑物共 39 项，面积合计 63,671.48 平方米；戚墅堰发电申报房屋建筑物证载权利人尚未变更的房屋建筑物共 15 项，面积合计 20,580.32 平方米。产权持有单位承诺上述房屋建筑物产权证变更均不存在实质性的法律障碍。

(2) 扬州发电划拨住宅用地上建构筑物共计 21 项，建筑面积合计 13,474.09 m²，截至评估基准日，账面原值 827.12 万元，账面净值 242.10 万元，具体情况如下：

序号	权证 编号	证载权利人	建筑物 名称	建成 年月	建筑面 积(m ²)
1	无	无	窦庄车棚 (86)	1996/2/1	245.00
2	扬房权证广字第 2008011773 号	江苏华电扬州发电有 限公司	北水关	1974/8/1	143.31
3	扬房权证广字第 0041096600 号	江苏华电扬州发电有 限公司	北水关(*2/*10) (*7)	1972/12/1	21.00
4	无	无	吕庄车棚 (150)	1995/6/1	702.00
5	苏 (2024) 扬州市不动 产权第 0019962 号	江苏华电扬州发电有 限公司	小三巷宿舍(*1/*2)	1975/8/1	40.12
6	苏 (2024) 扬州市不动 产权第 0019963 号	江苏华电扬州发电有 限公司		1975/8/1	60.56
7	苏 (2024) 扬州市不动 产权第 0019964 号	江苏华电扬州发电有 限公司		1975/8/1	53.73
8	扬房权证广字第 0041096614 号	江苏华电扬州发电有 限公司		1975/8/1	16.25
9	扬房权证广字第 0041096614 号	江苏华电扬州发电有 限公司		1975/8/1	16.25
10	无	无	盐厅车棚 (240)	1995/12/1	1,172.00
11	扬房权证广字第 0041096605 号	江苏华电扬州发电有 限公司	吕庄 (*2)	1983/6/1	67.81
12	扬房权证广字第 0041096611 号	江苏华电扬州发电有 限公司	盐厅(*2/*4)	1974/6/1	1,909.11
13	扬房权证广字第 0041096601 号	江苏华电扬州发电有 限公司	盐厅(*10)	1992/1/1	865.50
14	扬房权证广字第 0041096606 号	江苏华电扬州发电有 限公司	盐厅(*12)	1992/1/1	923.17
15	扬房权证广字第 0041096602 号	江苏华电扬州发电有 限公司	盐厅(*7)	1996/5/1	1,363.67
16	扬房权证广字第 0041096604 号	江苏华电扬州发电有 限公司	盐厅(*8)	1996/5/1	1,273.79

序号	权证	证载权利人	建筑物	建成 年月	建筑面
	编号		名称		积(m ²)
17	扬房权证广字第 0041096607号	江苏华电扬州发电有 限公司	盐厅(*9)	1996/5/1	948.64
18	扬房权证广字第 0041096608号	江苏华电扬州发电有 限公司	盐厅(*3)	1996/5/1	693.28
19	扬房权证广字第 0041096609号	江苏华电扬州发电有 限公司	盐厅(*6)	1996/5/1	1,343.00
20	扬房权证广字第 0041096613号	江苏华电扬州发电有 限公司	盐厅(*5)	1996/5/1	1,211.52
21	扬房权证广字第 0041096603号	江苏华电扬州发电有 限公司	盐厅(*1)	1975/6/1	404.38

上述建构筑物所占土地均为划拨住宅用地，序号 1、4、10 为小区配套车棚，其余 18 项房产均已办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，证载权利人为江苏华电扬州发电有限公司，该部分房产为剩余未出售的房改房。由于企业大部分员工均不符合房改政策，无法按照房改成本价出售给职工，也无法对外出售，因此，本次评估将上述建构筑物（含对应的土地）按照账面价值列示评估值。房改房占用土地使用权账面原值 0.00 万元，账面净值 0.00 万元。对应土地明细如下：

权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	使用权类型	面积(m ²)
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

3. 专利、软件著作权事项

江苏能源及其下属公司中纳入本次评估范围内的专利、软件著作权合计 513 项，其中 96 项专利、软件著作权处于实质性审查阶段；19 项专利证载权利人为企业曾用名，尚未变更证载权利人。江苏能源及其下属公司为此已出具了承诺，本次江苏能源及其下属公司申报的专利等无形资产不存在权属纠纷。纳入评估范围的 70 项专利技术为与其他研发单位共有，共有方未对共有专利的收益分享签署相关协议，本次对专利技术等无形资产采用重置成本法进行评估，共有事项对评估结果无影响。

序号	公司名称	申报项数	与其他单位共有项数	未取得授权项数	未变更证载权利人名称项数
1	华电江苏能源有限公司	45	5	7	12
2	江苏华电句容发电有限公司	19	8	5	
3	上海华电电力发展有限公司	117	13	46	7
4	江苏华电望亭天然气发电有限公司	1	-	-	
5	江苏华电吴江热电有限公司	33	7	-	
6	江苏华电戚墅堰发电有限公司	90	6	7	
7	江苏华电戚墅堰热电有限公司	1	-	-	
8	江苏华电扬州发电有限公司	53	4	3	

序号	公司名称	申报项数	与其他单位共有项数	未取得授权项数	未变更证载权利人名称项数
9	江苏华电昆山热电有限公司	38	15	12	
10	江苏华电通州热电有限公司	20	1	5	
11	江苏华电仪征热电有限公司	41	2	-	
12	华瑞（江苏）燃机服务有限公司	50	4	6	
13	江苏华电能源销售有限公司	1	1	1	
14	江苏华电赣榆液化天然气有限公司	4	4	4	
合计		513	70	96	19

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，江苏能源子公司华汇能源涉1项财产损害赔偿纠纷未决诉讼，涉案金额110万元，2024年6月18日，原告石亚华起诉被告华汇能源承包的鱼塘损失，要求被告赔偿财产损失110万元，截至评估基准日，该案处于起诉阶段，2024年7月8日一审开庭。由于目前案件正在进展中，尚未结案，本次评估未考虑该事项对估值的影响。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

未委托专家工作及采用相关报告情况。

（五）重大期后事项

未发现江苏能源存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

1.本次评估中，资产评估人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能技术检测，资产评估人员在假定被评估单位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。

2.本次评估中，资产评估人员未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位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，通过实地勘察做出判断。对于设备性能的检验属于技术难度较大的程序，对于房屋建筑物隐蔽工程属于履行难度较大的程序，评估人员只能通过履行替代程序对其性能进行核实，即通过核实相关设备的技术资料、运行记录、检修记录等，推测其技术水平、进而计算其成新度，对于房屋建筑物通过查看房产的工程图纸等相关资料进行核实。被评估单位承诺提供的相关资料真实、完整，另外，评估人员也根据相应的资料对其使用状况

等作出了合理的分析判断，上述评估程序受限不会对被评估单位的评估价值产生较大影响。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 截至评估基准日，太仓华电股东雅鹿集团股份有限公司所持太仓华电49%股权被冻结，冻结原因为雅鹿集团股份有限公司与太仓港经济技术开发区管理委员会等第三方合同纠纷案，江苏省苏州市中级人民法院依法冻结、查封了雅鹿集团股份有限公司相应财产，其中包括所持太仓华电的部分股权。本次评估未考虑该股权冻结事项对评估结论的影响。

2. 截至评估基准日，华汇能源存在股权出质事项，华汇能源股东广汇能源综合物流发展有限责任公司因向江苏启东农村商业银行股份有限公司借款，于2022年5月19日将其持有的华汇能源8,561.2万股股权质押给江苏启东农村商业银行股份有限公司，本次评估未考虑该股权出质事项对估值的影响。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

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

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑可能存在抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以

及我们在同花顺iFinD中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

5. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

6. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

7. 本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

8. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

9. 本次评估利用了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的XYZH/2024BJAA3B0549号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

10. 截至评估基准日，江苏能源收购中国华电集团望亭分公司，中国华电集团望亭分公司全部资产负债拟一并并入上海电力，截至评估基准日尚未完成并表，本次评估基准日审计模拟将中国华电集团望亭分公司并表至上海华电。

11. 2024年7月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布市场利率报价（LPR）调整，本次评估考虑了LPR调整对估值的影响。

12. 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时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

13. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(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，资产评估机构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) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、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

资产评估报告日为评估结论形成日期2024年10月20日。

(本页无正文)



资产评估师：王增帅_____



资产评估师：李远菲_____

北京中同华资产评估有限公司

