

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京万电新能源有限公司拟收购股权
所涉及的北京普凯世纪储能科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中和谊评报字[2025]20041 号

(共一册，第一册)

二〇二五年十二月二十三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020029202500331		
合同编号:	202520041		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	中和谊评报字[2025]第20041号		
报告名称:	北京万电新能源有限公司拟收购股权 所涉及的北京普凯世纪储能科技有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告		
评估结论:	9,801,900.00元		
评估报告日:	2025年12月23日		
评估机构名称:	北京中和谊资产评估有限公司		
签名人员:	张武平 (资产评估师)	正式会员 编号: 11000305	
	张健 (资产评估师)	正式会员 编号: 13050065	
张武平、张健已实名认证			
			
(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: 2025年12月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
(一) 委托人一概况	5
(二) 被评估单位概况	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
(一) 评估对象和评估范围	9
(二) 评估范围内主要资产情况	10
(三) 企业申报的表外资产的情况	11
(四) 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	11
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
(一) 评估方法的选择	14
(二) 评估方法简介	14
(三) 评估结论确定的方法	19
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	27
资产评估报告附件	29

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，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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。

五、资产评估报告使用人应当充分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及其对评估结论的影响。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单、及收益预测资料由委托人、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、我们与本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、资产评估人员已对评估对象及其所涉及资产进行了现场勘察；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，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、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。

北京万电新能源有限公司拟收购股权
所涉及的北京普凯世纪储能科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要

中和谊评报字[2025]20041 号

北京万电新能源有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“北京中和谊”或我公司）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，采用公认恰当的评估方法，按照必要的评估程序，对北京普凯世纪储能科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为北京万电新能源有限公司拟收购股权行为提供价值参考依据。

评估对象：北京普凯世纪储能科技有限公司股东全部权益。

评估范围：北京普凯世纪储能科技有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、无形资产）、流动负债。

评估基准日：2025 年 11 月 30 日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。

北京普凯世纪储能科技有限公司于评估基准日经审计后资产账面价值为 1,070.75 万元，负债为 295.91 万元，股东全部权益为 774.84 万元，评估价值为 980.19 万元，评估增值 205.35 万元，增值率 26.50%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。

重大特别事项说明：

1. 本次通过企业“光储充换运营系统平台”对安装于北京市以外的设备进行核实，并通过核对图纸、施工合同、运行记录等核实设备存在性、技术状态及其权属等方面的情况以及向企业固定资产管理人员调查了解来判断该类资产的现状。

2. 普凯储能公司为一般纳税人，其中“充电桩、武汉季佳荟光伏项目、广西南宁沃顿大酒店充电桩项目”可抵扣进项税；其他项目属于“合同能源管理”项目，收入

是免增值税的，所以相应进项税，也不能抵扣。故本次评估根据实际情况加计和扣除增值税。

3. 在建工程核算的内容为已付设备款，设备尚未发货。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京万电新能源有限公司拟收购股权
所涉及的北京普凯世纪储能科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文

中和谊评报字[2025]20041 号

北京万电新能源有限公司：

北京中和谊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，采用公认恰当的评估方法，按照必要的评估程序，对委托人北京万电新能源有限公司拟收购股权涉及的北京普凯世纪储能科技有限公司股东全部权益在 2025 年 11 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

本次评估的委托人为北京万电新能源有限公司（以下简称：“北京万电新能”），被评估单位为北京普凯世纪储能科技有限公司（以下简称：“普凯储能”），评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称	北京万电新能源有限公司
注册号/统一社会信用代码	91110106MA01F63B5B
企业类型	民营企业
注册资本	500 万人民币
实收资本	500 万人民币
法定代表人	侯跃峰
成立日期	2018 年 10 月 22 日
营业期限	2018-10-22 至 2048-10-21
注册地址	北京市丰台区郭公庄中街 20 号院 1 号楼 3 层 301-2
主要办公地址	北京市丰台区郭公庄中街 20 号院 1 号楼 3 层 301-2
经营范围	一般项目：配电开关控制设备研发；变压器、整流器和电感器制造；站用加氢及储氢设施销售；数字视频监控系统制造；数字视频监控系统销售；节能管理服务；光伏发电设备租赁；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；储能技术服务；太阳能热利用装备销售；太阳能热发电装备

	销售；太阳能发电技术服务；蓄电池租赁；电池销售；电池制造；机动车充电销售；充电桩销售；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；电池零配件生产；智能输配电及控制设备销售；新能源汽车换电设施销售；汽车销售；汽车零部件研发；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；摩托车及零部件研发；摩托车零配件制造；摩托车及零配件批发；摩托车及零配件零售；共享自行车服务；自行车制造；自行车修理；电动自行车维修；电动自行车销售；自行车及零配件零售；自行车及零配件批发；技术进出口；货物进出口；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；合同能源管理；工程管理服务；对外承包工程；互联网数据服务；机械设备租赁；机械电气设备制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；软件开发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
--	--

2. 产权结构

北京万电新能源有限公司的股东是重庆万里新能源股份有限公司，持股比例为100%。重庆万里新能源股份有限公司为A股上市公司，股票代码为600847。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称	北京普凯世纪储能科技有限公司
注册号/统一社会信用代码	91110106MAD44B9H2H
企业类型	民营企业
注册资本	1000 万人民币
实收资本	850 万人民币
法定代表人	代建宁
成立日期	2023 年 11 月 27 日
营业期限	2023-11-27 至 2053-11-26
注册地址	北京市丰台区郭公庄中街 20 号院 1 号楼-1 至 3 层 101 内 3 层 3325 号
主要办公地址	北京市丰台区郭公庄中街 20 号院 1 号楼-1 至 3 层 101 内 3 层 3325 号
经营范围	一般项目：储能技术服务；太阳能发电技术服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；充电桩销售；机动车充电销售；集中式快速充电站；新兴能源技术研发；合同能源管理；新能源汽车换电设施销售；电池零配件生产；电池制造；电池销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；节能管理服务；互联网数据服务；机械电气设备制造；光伏发电设备租赁；光伏设备及元器件销售；蓄电池租赁；工程管理服务；智能控制系统集成。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 企业简介

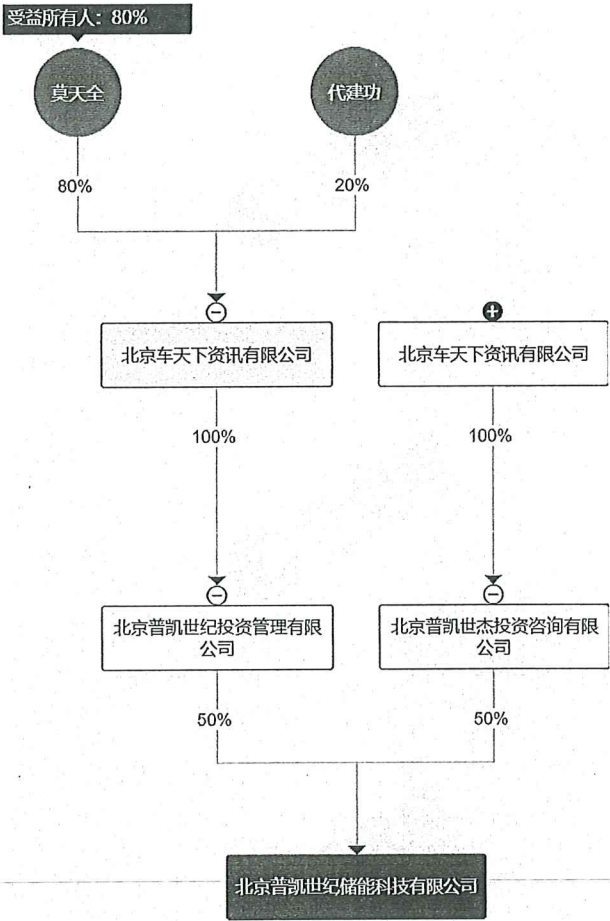
（1）历史沿革

普凯储能于 2023 年 11 月设立。股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	北京普凯世杰投资咨询有限公司	500	50.00	425.00	50.00
2	北京普凯世纪投资管理有限公司	500	50.00	425.00	50.00
合计		1000	100.00	850.00	100.00

至评估基准日，普凯储能公司的产权未发生变更。

(2) 产权结构



(3) 公司人员

普凯储能公司现有管理人员 1 人，生产人员 2 人。

3. 主营业务简介

普凯储能的主营业务为太阳能发电。

4. 企业成立以来的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的财务状况及经营成果如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币元

项 目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 11 月 30 日
资产总额	5,632,774.88	10,707,480.09
负债总额	571,976.02	2,959,077.50
股东全部权益	5,060,798.86	7,748,402.59
项 目	2024 年度	2025 年 1-11 月
营业收入	401,427.00	1,370,839.78
利润总额	-939,201.14	187,603.73
净利润	-939,201.14	187,603.73

以上各年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告（中喜财审 2025S03258 号）。

5. 主要会计政策及税项

（1）主要会计政策

①被评估单位执行企业会计准则，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

②被评估单位会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

③被评估单位以人民币为记账本位币。

④被评估单位会计核算以权责发生制为记账基础，以持续经营假设为基础编制财务报表。

（2）主要税项

被评估单位主要税种及法定税率列示如下表：

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 5%计缴。

（3）税收优惠及相关批文

1) 于评估基准日，企业执行的所得税率为 5%（根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，实际税负为 5%，该政策延续执行至 2027 年 12 月 31 日）。

2) 普凯储能公司合同能源管理项目符合免征增值税优惠(服务)项目。按照《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税(2016)36号附件3第一条所列项目免征增值税。第(二十七)款,同时符合下列条件的合同能源管理服务:1.节能服务公司实施合同能源管理项目相关技术,应当符合国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会发布的《合同能源管理技术通则》(GB/T24915-2010)规定的技术要求。2.节能服务公司与用能企业签订节能效益分享型合同,其合同格式和内容,符合《中华人民共和国合同法》和《合同能源管理技术通则》(GB/T24915-2010)等规定。

3) 节能服务公司实施能源管理项目,符合税法有关规定的,自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起,第一年至第三年免征企业所得税,第四年至第六年减半征收企业所得税。

6.委托人和被评估单位之间的关联交易情况
无关联交易。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

本次评估的委托人和被评估单位为交易关系。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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,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。

二、评估目的

根据北京万电新能源有限公司《股权收购项目会议纪要》(2025年12月3日),北京万电新能源有限公司拟收购北京普凯世纪储能科技有限公司股权。

本次评估目的是反映普凯储能的股东全部权益于评估基准日的市场价值,为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象是普凯储能的股东全部权益。

评估范围是普凯储能的全部资产及负债,具体资产类型和审计后账面价值见下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	3,023,716.80
货币资金	1,840,914.22
应收账款	715,672.37
其他应收款	115,531.75
其他流动资产	351,598.46
二、非流动资产合计	7,683,763.29
固定资产	7,001,963.46
设备类	7,001,963.46
在建工程	34,000.00
无形资产	647,799.83
其他无形资产	647,799.83
三、资产总计	10,707,480.09
四、流动负债合计	2,959,077.50
应付账款	2,939,642.50
应付职工薪酬	18,065.00
应交税费	750.00
其他应付款	620.00
六、负债总计	2,959,077.50
七、净资产（所有者权益）	7,748,402.59

上述资产与负债账面价值已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告（中喜财审 2025S03258 号）。

本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括机器设备、在建工程，实物资产主要分布在上海宝安物业、北京房天下、杭州房天下、武汉季佳荟等地。主要资产的类型及特点如下：

1. 机器设备

机器设备主要包括智能一体柜、交流汇控柜、光伏组件、光伏车棚钢结构、逆变器、充电桩、电缆等。

2. 在建工程

在建工程核算的内容为已付设备款，设备尚未发货。

3. 其他无形资产

其他无形资产包括外购定制软件。

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	账面价值（元）
1	定制化换电运营系统平台及 APP	2025/01	10	647,799.83

4. 货币资金包括银行存款，账面价值 1,840,914.22 元。
5. 应收账款共 6 笔，账面价值 715,672.37 元。
6. 其他应收款共 6 笔，账面价值 115,531.75 元。

（三）企业申报的表外资产的情况

截止基准日普凯储能公司申报范围内无表外资产。

（四）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

本次评估报告利用由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 12 月 22 日出具的标准无保留意见审计报告（中喜财审 2025S03258 号）。

四、价值类型及其定义

考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

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。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年11月30日。

评估基准日由委托人根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产、负债的整体情况等因素综合确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

北京万电新能源有限公司《股权收购项目会议纪要》（2025 年 12 月 3 日）。

（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 日中华人民共和国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》(2023 年 12 月 29 日，十四届全国人大常委会第七

次会议修订);

3.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常委会第十五次会议修订);

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2019年1月2日财政部令第97号修改);

6.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常委会第七次会议第二次修正);

7.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008年国务院令第512号、2024年国务院令第797号修改);

8.《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号);

9.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年财政部、国家税务总局令第65号);

10.《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);

11.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

12.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

13.财政部 税务总局《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财税〔2021〕6号);

14.《监管规则适用指引——评估类第1号》(2021年1月22日,中国证监会发布);

15.《监管规则适用指引——评估类第2号》(2025年12月5日,中国证监会发布)。

(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〔2018〕36号);

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35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（2018）37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协（2018）38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协（2017）39号）；
13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协（2020）31号）；
14. 《企业会计准则-基本准则》（2014年7月23日根据中华人民共和国财政部令 第76号《财政部关于修改〈企业会计准则-基本准则〉的决定》修订）。

（四）权属依据

1. 设备购置合同、发票等；
2. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人北京万电新能与北京中和谊签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》（中评协（2019）39号）；
5. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协（2020）38号）；
6. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协（2021）30号）；
7. 被评估单位提供的其他有关资料；
8. 北京中和谊收集的技术统计资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- 1、评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- 2、有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- 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。

资产基础法适用的前提条件是：

- 1、评估对象能正常使用或者在用；
- 2、评估对象能够通过重置途径获得；
- 3、评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

选取资产基础法评估的理由：普凯储能公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为光伏发电、充电桩等新能源业务，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选择收益法的理由：普凯储能公司2023年成立以来，光伏发电项目、充电桩等新能源项目陆续建成投入运营，运行平稳，具有一定盈利能力，未来收益及风险可合理预测，故本次评估选用了收益法评估。

（二）评估方法简介

1、资产基础法

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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产。

(1) 货币资金

包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为100%。

(3) 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。（主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。）

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产。

(1) 设备类资产

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

A. 机器设备

A.1 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

1) 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价以及参考近期同类设备的合同价格确定。

2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

4) 其他费用包括项目设计费，依据实际费率计算。

5) 资金成本

工程工期小于 6 个月，不计算资金成本。

6) 可抵扣增值税

根据财税[2008]170 号、财税[2013]106 号、财税 [2016] 36 号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金一应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/(1+13%)+(运杂费+安调费+基础费)*9%/(1+9%)
+其他费用可抵税金额

普凯储公司为一般纳税人，其中“充电桩、武汉季佳荟光伏项目、广西南宁沃顿大酒店充电桩项目”可抵扣进项税；其他项目属于“合同能源管理”项目，收入是免增值税的，所以相应进项税，也不能抵扣。故本次评估根据实际情况加计和扣除增值税。

A.2 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

(2) 在建工程

在建工程核算的内容为已付设备款，设备尚未发货，以核实后的帐面价值作为评估值。

(3) 其他无形资产

对于外购的软件类无形资产，对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2、收益法

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型。计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

(1) 企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P ——经营性资产价值；

i ——预测年度；

r ——折现率；

R_i ——第i 年企业自由现金流量；

n ——预测期年限；

R_{n+1} ——预测期后企业自由现金流量(终值)。

①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现有影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

②预测期企业自由现金流量

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

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

式中：R_e —— 权益资本成本；

R_d —— 债务资本成本；

E/(D+E) ——权益资本占全部资本的比重；

D/(D+E) ——债务资本占全部资本的比重；

T ——企业所得税税率。

其中：权益资本成本R_e采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

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

式中：R_e ——股权收益率；

R_f ——无风险收益率；

β ——企业风险系数；

MRP ——市场风险溢价；

R_s ——公司特有风险调整系数。

④预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

2) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。本次评估采用成本法或适当的方法进行评估。

3) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2. 付息负债价值

付息负债是指评估基准日需要付息的债务。本次评估按核实后的账面值确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为收益法。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单

位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

(三) 现场调查

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业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，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报明细表”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，资产评估专业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，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业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) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业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，从委托人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

资产评估专业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，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场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，是指一个有资源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都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4. 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评估。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 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；

3. 假设评估基准日后无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；

4. 委托人及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；

5. 假设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。

（三）特殊假设

1. 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、方式与目前方向保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致；

3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

5. 本次评估假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流；

6. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

7. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测；

8. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

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

本次评估采用资产基础法和收益法对北京普凯世纪储能科技有限公司股东全部权

益进行评估。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为 1,070.75 万元，评估值为 1,075.90 万元，评估增值 5.15 万元，增值率 0.48%；负债账面价值为 295.91 万元，评估值为 295.91 万元，无增减值变动；净资产账面价值为 774.84 万元，评估值为 779.99 万元，评估增值 5.15 万元，增值率 0.67%。

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（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	302.37	302.37	0.00	0.00
非流动资产	2	768.38	773.53	5.15	0.67
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00		
投资性房地产	4	0.00	0.00		
固定资产	5	700.20	701.28	1.08	0.16
在建工程	6	3.40	3.40	0.00	0.00
无形资产	7	64.78	68.85	4.07	6.28
其中：土地使用权	8	0.00	0.00		
其他非流动资产	9	0.00	0.00		
资产总计	10	1,070.75	1,075.90	5.15	0.48
流动负债	11	295.91	295.91	0.00	0.00
非流动负债	12	0.00	0.00		
负债总计	13	295.91	295.91	0.00	0.00
净资产	14	774.84	779.99	5.15	0.67

（二）收益法评估结果

北京普凯世纪储能科技有限公司于评估基准日经审计后资产账面价值为 1,070.75 万元，负债为 295.91 万元，股东全部权益为 774.84 万元，评估价值为 980.19 万元，评估增值 205.35 万元，增值率 26.50%。

资产评估结果汇总表（收益法）

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	302.37			
非流动资产	2	768.38			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	700.20			
在建工程	6	3.40			
无形资产	7	64.78			
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	1,070.75			
流动负债	11	295.91			
非流动负债	12				
负债总计	13	295.91			
股东全部权益	14	774.84	980.19	205.35	26.50

（三）评估结果的确定

北京普凯世纪储能科技有限公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为779.99万元，收益法的评估结果为980.19万元，差异额为200.20万元，差异率为25.67%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

考虑到资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如：企业拥有的市场影响力、良好的社会形象、可靠的质量口碑、科学管理制度、研发能力、人力资源等要素协同作用对股东全部权益价值的影响。被评估单位新能源项目建成投产后，运行平稳，具有一定盈利能力。上述两种评估方法的评估结果差异较大的原因正在于此，根据上述分析，故本次评估选择较能反映企业持续经营的收益法评估结果作为确定资产价值的参考依据。

综上所述，我们认为收益法评估结果更能反映北京普凯世纪储能科技有限公司股东全部权益价值，因此以收益法评估结果作为本次评估的最终结论。

即北京普凯世纪储能科技有限公司的股东全部权益价值为 980.19 万元。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2025年11月30日起至2026年11月29日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

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）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告利用由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 12 月 22 日出具的无保留意见的审计报告（中喜财审 2025S03258 号）的审计结论。

（二）关于聘请专家个人协助工作的情况特别说明

此次不涉及聘请专家个人协助工作。

（三）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

此次不涉及权属瑕疵的情形。

（四）关于评估程序受到限制的情形特别说明

此次不涉及评估程序受到限制的情形。

（五）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（六）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（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

普凯储能公司与北京搜房科技发展有限公司签订《房主租赁合同》，租赁北京市丰台区郭公庄中街20号院1号楼3层301-2房产，租赁期限为2025年1月21日至2027年1月20日止。

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（八）关于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特别说明：无

(九) 关于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特别说明：无

(十) 本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(十一) 其他需要说明的事项

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。

1.本次通过企业“光储充换运营系统平台”对安装于北京市以外的设备进行核实，并通过核对图纸、施工合同、运行记录等核实设备存在性、技术状态及其权属等方面的情况以及向企业固定资产管理人员调查了解来判断该类资产的现状。

2.普凯储能公司为一般纳税人，其中“充电桩、武汉季佳荟光伏项目、广西南宁沃顿大酒店充电桩项目”可抵扣进项税；其他项目属于“合同能源管理”项目，收入是免增值税的，所以相应进项税，也不能抵扣。故本次评估根据实际情况加计和扣除增值税。

3.在建工程核算的内容为已付设备款，设备尚未发货。

4.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；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6.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。

7.本评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如总计数值与各分项数值之和存在尾差，均为金额单位转换过程中四舍五入所致。

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）资产评估报告使用范围：

1. 资产评估报告的使用人为：北京万电新能源有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，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。

（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评估对象可实现价格的保证；

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

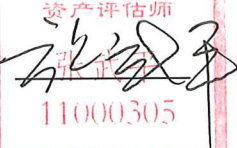
十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为二〇二五年十二月二十三日。

（以下无正文）

(本页无正文)

法定代表人: 

资产评估师: 

正式执业会员
资产评估师
11000305

资产评估师: 

正式执业会员
资产评估师
13050065

北京中和谊资产评估有限公司

二〇二五年十二月二十二日

