

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华电湖北发电有限公司拟出售其拥有的  
湖北华电武穴新能源有限公司股权项目  
股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 1317 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2021 年 04 月 30 日

# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	6
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	6
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型 .....	16
五、评估基准日 .....	16
六、评估依据 .....	17
七、评估方法 .....	19
八、评估程序实施过程和情况 .....	22
九、评估假设 .....	28
十、评估结论 .....	31
十一、特别事项说明 .....	33
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	37
十三、资产评估报告日 .....	38
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	39
附 件 .....	40



## 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对其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、负债清单及盈利预测数据由委托人、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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

华电湖北发电有限公司拟出售其拥有的  
湖北华电武穴新能源有限公司股权项目  
股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 1317 号

摘 要

一、项目名称：华电湖北发电有限公司拟出售其拥有的湖北华电武穴新能源有限公司股权股东全部权益价值评估项目

二、委托人：华电福新能源有限公司、华电国际电力股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

国有资产监督管理部门以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者

四、被评估单位：湖北华电武穴新能源有限公司

五、经济行为：华电湖北发电有限公司拟出售股权，需对所涉及的湖北华电武穴新能源有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

上述经济行为已经中国华电集团有限公司同意并出具《中国华电集团有限公司董事长办公会议纪要》（第 8 期）

六、评估目的：股权出售

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位于评估基准日拥有的经审计后的全部资产及负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2020 年 12 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：

在评估基准日，湖北华电武穴新能源有限公司账面净资产价值 46,462.93 万元，在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估后湖北华电武穴新能源有限公司股东全部权益价值为 48,940.00 万元，比账面净资产增值 2,477.07 万元，增值率 5.33%。

十三、评估结论使用有效期：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。本评估结论仅对华电湖北发电有限公司拟出售其拥有的湖北华电武穴新能源有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2020年12月31日至2021年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

#### 十四、特别事项说明：

（一）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、2015年9月8日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订《人民币资金借款合同》，借款金额为50,000.00万元，被评估单位借款用途为支付湖北华电武穴大金风电场项目工程款，以湖北华电武穴大金风电场项目建成后未分配利润的80%，折旧100%来偿还本合同项下的借款。

2、2019年12月25日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为0181400010-2019年(武穴)字00142，借款总金额为28,500.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

3、2019年12月25日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为0181400010-2019年(武穴)字00138号，质押标的为湖北华电武穴新能源有限公司在中国工商银行股份有限公司武穴支行开立电费收入账户，该项目电费收入全部归集贷款人的行，借款金额为6,000.00万元。

4、2018年5月10日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为0181400010-2018年（武穴）字00057号，借款金额为3,000.00万元。

5、2015年6月26日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为0181400010-2017年(武穴)字00064号，借款金额为3,000.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

6、2016年1月8日，被评估单位与中国建设银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为XHG-2016-1270-0002，借款金额为3,000.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。



7、2015年8月12日，被评估单位与中国建设银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产贷款合同》，借款金额为10,000.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

8、2016年12月28日，被评估单位与中国建设银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产贷款合同》，合同编号为XHG--2016-1270-0004，借款金额为5,000.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

9、2016年7月31日，被评估单位与中国建设银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产贷款合同》，合同编号为XHG-2017-1270-0008，借款金额为17,400.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

10、2020年8月26日，被评估单位与华电湖北发电有限公司签订了《华电湖北发电有限公司统借统还借款合同》，借款金额为9,000.00万元。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

#### （二）其他需要说明的事项。

1、截止至本报告出具日，国内发生的新冠肺炎疫情已持续一年有余，目前全国仍处于防控阶段，由于无法合理估计新冠肺炎疫情未来发展情况及持续时间，因此被评估单位管理层及评估人员无法合理估计新冠肺炎疫情对委估企业基准日之后的经济影响，故本次评估，评估人员未考虑新冠肺炎疫情对评估结论的影响。

2、被评估单位电站项目的应收国补电费，对于截至评估基准日已进入国家补贴目录的发电项目，假设其以前年度应收国补电费于2024年之前全部收回，2024年及以后年度应收国补电费于次年收到；对于截至评估基准日未进入补贴目录的发电项目，假设其以前年度应收国补电费于2025年之前全部收回，2025年及以后年度应收国补电费于次年收到；本次评估对营运资金预测时，考虑了应收账款估计的电价补贴回收期的影响，如电价补贴款未能按此估计如期回收，则会影响评估结论。

3、根据财政部、发改委、能源局联合印发《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见》有关事项的补充通知（财建〔2020〕426号），本次评估对电价补贴按照电站项目投入运营起全生命周期合理利用小时数进行预测，若补贴政策有变动，则会影响评估结论。

4、本次评估对于被评估单位当地政府实施的标杆电价及补贴电价按照维持基准日水平保持不变进行预测，若预测期内电价发生变化，则评估结论应随之变动。

其他特别事项详见本评估报告正文第十一项“特别事项说明”。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

华电湖北发电有限公司拟出售其拥有的  
湖北华电武穴新能源有限公司股权项目  
股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 1317 号

正 文

华电福新能源有限公司、华电国际电力股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对华电湖北发电有限公司拟出售其拥有的湖北华电武穴新能源有限公司股权的股东全部权益价值在 2020 年 12 月 31 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

委托人一：华电福新能源有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91350000768574458E	名称	华电福新能源有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	黄少雄
注册资本	840,796.152 万元	成立日期	2004 年 11 月 30 日
住所	福建省福州市鼓楼区湖东路 231 号前田大厦 20 层		
营业期限自	2004 年 11 月 30 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	许可项目：电力生产，销售；电力建设；工程监理服务；电力技术、管理咨询，电力资源综合利用，环保及其它高新技术开发；煤炭、矿产品、钢材、电子设备、机电设备、五金交电、建筑材料销售；对外贸易。		

委托人二：华电国际电力股份有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	913700002671702282	名称	华电国际电力股份有限公司
类型	股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)	法定代表人	丁焕德
注册资本	986297.665300 万人民币	成立日期	1994 年 06 月 28 日
住所	山东省济南市历下区经十路 14800		





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

营业期限自	1994年06月28日	营业期限至	长期
经营范围	建设、经营管理发电厂和其他与发电相关的产业,电力业务相关的技术服务、信息咨询,电力、热力产品购销及服务,电力工程设计、施工,配电网经营。(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) 其他资产评估报告使用者:

国有资产监督管理部门以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

## (三) 被评估单位

### 1、被评估单位概况

注册号/ 统一社会信用代码	91421182331842114L	名称	湖北华电武穴新能源有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	刘汉平
注册资本	19888万元人民币	成立日期	2015年4月27日
住所	新疆吐鲁番市托克逊县友好路锦苑小区住宅楼6栋1单元101号		
营业期限自	2015年4月27日	营业期限至	长期
经营范围	风力、太阳能发电项目开发、运营管理;风力、太阳能发电技术咨询服务和研究;风力、太阳能发电工程安装;设备检修材料经营;旅游开发(不含需国家专项审批的项目)。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)		

### 2、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位于2015年4月27日在湖北省武穴市市场监督管理局登记注册,成立时注册资金19,888.00万元,成立时被评估单位股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

投资者名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
华电湖北发电有限公司	19,888.00	100.00%	19,888.00	100.00%
合计	19,888.00	100.00%	19,888.00	100.00%

被评估单位由华电湖北发电有限公司出资成立,经数次股东变更和增资后,截止至评估基准日被评估单位股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

投资者名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
华电湖北发电有限公司	29,938.00	100.00%	19,888.00	100.00%
合计	29,938.00	100.00%	19,888.00	100.00%

上述情况已经“国家企业信用信息公示系统”查证。

### 3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债状况见下表:



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

金额单位：人民币元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产合计	974,758,380.42	927,054,228.94	1,186,780,287.25
负债合计	694,824,510.93	592,851,738.64	722,150,963.94
所有者权益合计	279,933,869.49	334,202,490.30	464,629,323.31

被评估单位近年经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2018年	2019年	2020年
一、营业收入	130,925,144.05	125,284,429.14	137,194,960.66
减：营业成本	52,301,228.14	56,272,329.87	59,445,417.05
税金及附加	43,503.03	52,510.00	151,382.84
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用	26,785,981.14	26,395,805.38	25,538,940.79
加：其他收益	-	8,000.00	1,200.00
投资收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动损益			
信用减值损失			
资产减值损失			
资产处置收益			
二、营业利润	51,794,431.74	42,571,783.89	52,060,419.98
加：营业外收入	60,000.00	-	400,000.00
减：营业外支出	-	50,360.00	448,794.53
三、利润总额	51,854,431.74	42,521,423.89	52,011,625.45
减：所得税费用	3,037,330.32	3,252,803.08	7,084,792.44
四、净利润	48,817,101.42	39,268,620.81	44,926,833.01

上表 2018 年财务数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的标准无保留意见《审计报告》（致同审字（2019）第 420FC0240 号），2019 年-2020 年财务数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的标准无保留意见《审计报告》（致同审字（2021）第 0085 号）。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税税率 13%，城市维护建设税税率 5%，教育费附加税税率 3%，地方教育费附加税税率 2%。

根据财政部、国家税务总局《关于风力发电增值税政策的通知》（财税[2015]74 号），为鼓励利用风力发电，促进相关产业健康发展，自 2015 年 7 月 1 日起，对纳税人销售自产的利用风力生产的电力产品，实行增值税即征即退 50%的政策。

#### 4、被评估单位经营管理状况概述

湖北华电武穴新能源有限公司成立于 2015 年 4 月 27 日，为华电湖北发电有限公司全资子公司，注册资本为 19888 万元人民币。目前运营大金风电一期 80MW 风电项目，渔光互补一期 40MW 项目；在建大金风电二期 50MW 项目，分散式风电 52.5MW 项目。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人一和被评估单位为受（中国华电集团有限公司）同一控制下关联公司，委托人二为被评估单位控股股东。

## 二、评估目的

华电湖北发电有限公司拟出售股权，需对所涉及的湖北华电武穴新能源有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

上述经济行为已经中国华电集团有限公司同意并出具《中国华电集团有限公司董事长办公会议纪要》（第 8 期）

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是湖北华电武穴新能源有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是湖北华电武穴新能源有限公司于评估基准日拥有的经审计后的全部资产及负债。

财务数据具体为：

流动资产账面金额：	207,020,588.39 元
固定资产账面金额：	700,019,280.20 元
资产合计账面金额：	1,186,780,287.25 元
流动负债合计账面金额：	96,310,963.94 元



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

非流动负债合计账面金额：625,840,000.00 元  
 负债合计账面金额：722,150,963.94 元  
 净资产账面金额：464,629,323.31 元

上表财务数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的标准无保留意见《审计报告》（致同审字（2021）第 0085 号）

被评估单位主要资产的账面记录如下：

（一）房屋建筑物情况如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
					原值	净值
1	鄂（2020）武穴市不动产第 0014200 号	大金风电项目中区开关站电气楼	2016/10/01	327.36	20,491,226.32	17,810,966.33
2	鄂（2017）武穴市不动产第 0002489 号	大金风电项目北区升压站综合楼	2015/10/01	596	36,201,283.81	29,229,320.99
3	鄂（2017）武穴市不动产第 0002489 号	大金风电项目北区升压站电气楼	2015/10/01	341.88	21,701,626.76	17,762,590.70
4	鄂（2018）武穴市不动产第 0005566 号	渔光互补综合楼	2017/06/01	829.26		
合计				2,094.50	78,394,136.899	64,802,878.02

（二）构筑物情况如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	计量单位	面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值	
								原值	净值
								17,874,922.83	14,540,293.25
1	站区围墙	2015 年 12 月			2	m	272.5		
2	金属围栅	2015 年 12 月			2	m	39		
3	大门	2015 年 12 月				樁	1		
4	升压站电缆沟	2015 年 12 月				m	44		
5	站区排水沟	2015 年 12 月				m <sup>3</sup>	71.76		
6	阳光房	2015 年 12 月	20	3		m <sup>2</sup>	60		
7	集装箱仓库	2015 年 12 月	5	2.5		m <sup>2</sup>	12.5		
8	站外围栅	2015 年 12 月	400		2	m <sup>2</sup>	800		
9	旗杆	2015 年 12 月				根	3		
10	避雷针	2015 年 12 月				根	1		
11	路灯	2015 年 12 月				根	14		
12	站区围墙	2015 年 12 月			2	m	173		
13	金属围栅	2015 年 12 月			2	m	14.7		
14	大门	2015 年 12 月				樁	1		



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	名称	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高度(m)	计量单位	面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值	
								原值	净值
15	升压站电缆沟	2015年12月				m	39		
16	站区排水沟	2015年12月				m <sup>3</sup>	37		
17	路灯	2015年12月				根	8		
18	挡土墙	2015年12月				m <sup>3</sup>	927		
19	护坡	2015年12月				m <sup>3</sup>	1423		
20	站外排水沟及截水沟	2015年12月				m <sup>3</sup>	69		
21	出线构架	2015年12月				项	1		
22	室内电缆沟	2015年12月				m	44		
23	污水调节池	2015年12月				m <sup>3</sup>	3.2		
24	化粪池	2015年12月				m <sup>3</sup>	2		
25	事故油池	2015年12月				m <sup>3</sup>	3		
26	箱变围栏	2015年12月	8		2	m	8		
27	生活沉淀池、过滤池	2015年12月				m <sup>3</sup>	3		
28	挡土墙	2015年12月				m <sup>3</sup>	724.9		
29	护坡	2015年12月				m <sup>3</sup>	947		
30	设备构筑物	2015年12月				项	1		
31	室内电缆沟	2015年12月				项	1		
32	厂区道路	2015年12月				km	42.259		
33	挡墙	2015年12月				m <sup>3</sup>	15894.9		
34	边沟	2015年12月				m <sup>3</sup>	2731.003		
35	风机机组平台	2015年12月				m <sup>2</sup>	84351.9		
36	集电电缆沟	2015年12月				项	1		
37	接地工程	2015年12月				m <sup>2</sup>	3		
38	对侧间隔扩建	2017年6月				m	5600		
39	场区钢丝网围墙	2017年6月				m	150		
40	电缆沟	2017年6月				m <sup>2</sup>	20.25		
41	事故油池	2017年6月				m <sup>3</sup>	3.6		
42	避雷针	2017年6月				m	50		
43	不锈钢围墙	2017年6月				m	300		
44	铁艺围栏	2017年6月				套	1		
45	不锈钢伸缩门	2017年6月				m <sup>2</sup>	60		
46	所内绿化	2017年6月				m <sup>3</sup>	50		
47	截洪沟 2m*4m	2017年6月				m <sup>3</sup>	286		
48	升压站围护工程（护坡和挡土墙）：	2017年6月	20	2	2	m <sup>3</sup>	80		



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	名称	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高度(m)	计量单位	面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值	
								原值	净值
49	升压站外景观建设	2017年6月				项	1		
50	升压站停车棚	2017年6月	15	4		m <sup>2</sup>	60		
51	升压站外绿化	2017年6月				m	20820		
52	场区道路	2017年6月				m	2300		
53	进场道路	2017年6月				m <sup>2</sup>	2585		
54	升压站站内沥青砼路面	2017年6月				m <sup>2</sup>	2700		
55	场区联通路路面硬化	2017年6月				m <sup>2</sup>	3840		
56	朱河村小学道路硬化	2017年6月				m <sup>2</sup>	5600		
57	进场道路路面硬化工程	2017年6月				m <sup>3</sup>	2960		
58	硬化道路土质路肩	2017年6月				项	1		
合并								17,874,922.83	14,540,293.25

(三) 无形资产-土地使用权如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	备注
1	鄂(2018)武穴市不动产权第0005566号	升压站用地	划拨	公共设施用地	5,280.49			
2	鄂(2017)武穴市不动产权第0002056号	T1 风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
3	鄂(2017)武穴市不动产权第0002040号	T1 箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
4	鄂(2017)武穴市不动产权第0002049号	T2 风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
5	鄂(2017)武穴市不动产权第0002044号	T2 箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
6	鄂(2017)武穴市不动产权第0002048号	T3 风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
7	鄂(2017)武穴市不动产权第0002047号	T3 箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
8	鄂(2017)武穴市不动产权第0002046号	T4 风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
9	鄂(2017)武穴市不动产权第0002045号	T4 箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
10	鄂(2017)武穴市不动产权第0002028号	T5 风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
11	鄂(2017)武穴市不动产权第0002029号	T5 箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
12	鄂(2017)武穴市不动产权第0002031号	T6 风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
13	鄂(2017)武穴市不动产权第0002032号	T6 箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
14	鄂(2017)武穴市不动产权第0002026号	T7 风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
15	鄂(2017)武穴市不动产权第0002030号	T7 箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
16	鄂(2017)武穴市不动产权第0002053号	T8 风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
17	鄂(2017)武穴市不动产权第0002042号	T8 箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
18	鄂(2017)武穴市不动产权第0002052号	T9 风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	土地权证编号	宗地名称	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	备注
19	鄂(2017)武穴市不动产权第0002043号	T9箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
20	鄂(2017)武穴市不动产权第0002044号	T10风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
21	鄂(2017)武穴市不动产权第0002041号	T10箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
22	鄂(2017)武穴市不动产权第0002027号	T11风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
23	鄂(2017)武穴市不动产权第0002050号	T11箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
24	鄂(2017)武穴市不动产权第0002036号	T12风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
25	鄂(2017)武穴市不动产权第0002034号	T12箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
26	鄂(2017)武穴市不动产权第0002023号	T13风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
27	鄂(2017)武穴市不动产权第0002035号	T13箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
28	鄂(2017)武穴市不动产权第0002025号	T14风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
29	鄂(2017)武穴市不动产权第0002024号	T14箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
30	鄂(2017)武穴市不动产权第0002054号	T15风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
31	鄂(2017)武穴市不动产权第0002055号	T15箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
32	鄂(2017)武穴市不动产权第0002038号	T16风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
33	鄂(2017)武穴市不动产权第0002051号	T16箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
34	鄂(2017)武穴市不动产权第0002022号	T17风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
35	鄂(2017)武穴市不动产权第0002033号	T17箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
36	鄂(2017)武穴市不动产权第0002037号	T18风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
37	鄂(2017)武穴市不动产权第0002006号	T18箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
38	鄂(2017)武穴市不动产权第0002010号	T19风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
39	鄂(2017)武穴市不动产权第0002007号	T19箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
40	鄂(2017)武穴市不动产权第0002019号	T20风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
41	鄂(2017)武穴市不动产权第0002057号	T20箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
42	鄂(2017)武穴市不动产权第0002009号	T21风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
43	鄂(2017)武穴市不动产权第0002005号	T21箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
44	鄂(2017)武穴市不动产权第0002013号	T22风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
45	鄂(2017)武穴市不动产权第0002014号	T22箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
46	鄂(2017)武穴市不动产权第0002016号	T23风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
47	鄂(2017)武穴市不动产权第0002015号	T23箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
48	鄂(2017)武穴市不动产权第0002018号	T24风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
49	鄂(2017)武穴市不动产权第0002017号	T24箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
50	鄂(2017)武穴市不动产权第0002011号	T25风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
51	鄂(2017)武穴市不动产权第0002012号	T25箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	土地权证编号	宗地名称	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	备注
52	鄂(2017)武穴市不动产权第0002008号	T26 风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
53	鄂(2017)武穴市不动产权第0002004号	T26 箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
54	鄂(2017)武穴市不动产权第0002021号	T27 风机	划拨	公共管理与公共服务用地	310.67			
55	鄂(2017)武穴市不动产权第0002020号	T27 箱变	划拨	公共管理与公共服务用地	12.00			
56	鄂(2017)武穴市不动产权第0002058号	升压站用地	划拨	公共管理与公共服务用地	4,872.00			
57	鄂(2020)武穴市不动产权第0009812号	T28 风机	划拨	公共设施用地	311.00			
58	鄂(2020)武穴市不动产权第0009813号	T28 箱变	划拨	公共设施用地	12.00			
59	鄂(2020)武穴市不动产权第0009834号	T29 风机	划拨	公共设施用地	311.00			
60	鄂(2020)武穴市不动产权第0009835号	T30 箱变	划拨	公共设施用地	12.00			
61	鄂(2020)武穴市不动产权第0009838号	T31 风机	划拨	公共设施用地	311.00			
62	鄂(2020)武穴市不动产权第0009839号	T31 箱变	划拨	公共设施用地	12.00			
63	鄂(2020)武穴市不动产权第0009840号	T32 风机	划拨	公共设施用地	311.00			
64	鄂(2020)武穴市不动产权第0009841号	T32 箱变	划拨	公共设施用地	12.00			
65	鄂(2020)武穴市不动产权第0009842号	T33 风机	划拨	公共设施用地	311.00			
66	鄂(2020)武穴市不动产权第0009847号	T33 箱变	划拨	公共设施用地	12.00			
67	鄂(2020)武穴市不动产权第0009844号	T34 风机	划拨	公共设施用地	311.00			
68	鄂(2020)武穴市不动产权第0009845号	T34 箱变	划拨	公共设施用地	12.00			
69	鄂(2020)武穴市不动产权第0009848号	T35 风机	划拨	公共设施用地	311.00			
70	鄂(2020)武穴市不动产权第0009849号	T35 箱变	划拨	公共设施用地	12.00			
71	鄂(2020)武穴市不动产权第0009846号	T36 风机	划拨	公共设施用地	311.00			
72	鄂(2020)武穴市不动产权第0009843号	T36 箱变	划拨	公共设施用地	12.00			
73	鄂(2020)武穴市不动产权第0009850号	T37 风机	划拨	公共设施用地	311.00			
74	鄂(2020)武穴市不动产权第0009852号	T37 箱变	划拨	公共设施用地	12.00			
75	鄂(2020)武穴市不动产权第0009853号	T38 风机	划拨	公共设施用地	311.00			
76	鄂(2020)武穴市不动产权第0009854号	T38 箱变	划拨	公共设施用地	12.00			
77	鄂(2020)武穴市不动产权第0009857号	T39 风机	划拨	公共设施用地	311.00			
78	鄂(2020)武穴市不动产权第0009858号	T39 箱变	划拨	公共设施用地	12.00			
79	鄂(2020)武穴市不动产权第0009855号	T40 风机	划拨	公共设施用地	311.00			
80	鄂(2020)武穴市不动产权第0009856号	T40 箱变	划拨	公共设施用地	12.00			
81	鄂(2020)武穴市不动产权第0009859号	开关站	划拨	公共设施用地	2,106.60			
82	鄂(2020)武穴市不动产权第0009836号		划拨	公共设施用地	311.00			
83	鄂(2020)武穴市不动产权第0009837号		划拨	公共设施用地	12.00			
	合计				25,170.18			





## (四) 账面记录的其他实物资产如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额	项数	分布地点	现状、特点
机器设备	618,467,189.41	154	厂区内	账实相符，正常使用
车辆	635,325.43	7	厂区内	账实相符，正常使用
电子设备	8,440.20	45	办公区域	账实相符，正常使用
合计	620,676,108.93			

被评估单位办公场所位于厂区内，为自有房产，已纳入本次评估范围内。

## (五) 借款抵押、质押情况如下：

1、2015年9月8日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订《人民币资金借款合同》，借款金额为50,000.00万元，被评估单位借款用途为支付湖北华电武穴大金风电场项目工程款，以湖北华电武穴大金风电场项目建成后未分配利润的80%，折旧100%来偿还本合同项下的借款。

2、2019年12月25日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为0181400010-2019年(武穴)字00142，借款总金额为28,500.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

3、2019年12月25日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为0181400010-2019年(武穴)字00138号，质押标的为湖北华电武穴新能源有限公司在中国工商银行股份有限公司武穴支行开立电费收入账户，该项目电费收入全部归集贷款人的行，借款金额为6,000.00万元。

4、2018年5月10日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为0181400010-2018年(武穴)字00057号，借款金额为3,000.00万元。

5、2015年6月26日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为0181400010-2017年(武穴)字00064号，借款金额为3,000.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

6、2016年1月8日，被评估单位与中国建设银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为XHG-2016-1270-0002，借款金额为3,000.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

7、2015年8月12日，被评估单位与中国建设银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产贷款合同》，借款金额为10,000.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

8、2016年12月28日，被评估单位与中国建设银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产贷款合同》，合同编号为XHG--2016-1270-0004，借款金额为5,000.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

9、2016年7月31日，被评估单位与中国建设银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产贷款合同》，合同编号为XHG-2017-1270-0008，借款金额为17,400.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

10、2020年8月26日，被评估单位与华电湖北发电有限公司签订了《华电湖北发电有限公司统借统还借款合同》，借款金额为9,000.00万元。

除上述情况外，列入评估范围的实物资产均处于正常使用或受控状态，被评估单位未申报其他账外资产，本次评估亦未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等其他权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

#### 四、价值类型

本报告评估结论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。

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。

#### 五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2020年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。



(二) 选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为文件

《中国华电集团有限公司董事长办公会议纪要》（第8期）。

### (二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 4、《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务委员会第七次会议修订）；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第709号）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
- 7、《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）；
- 8、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第91号）；
- 9、《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发〔1992〕36号）；
- 10、《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）；
- 11、《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）；
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 13、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 14、《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691号）；
- 15、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；



16、《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）；

17、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）；

18、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 16、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 17、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2018〕218号）。

（四）产权依据

- 1、委托人营业执照；
- 2、车辆行驶证；
- 3、土地使用权证；
- 4、不动产权证；
- 5、被评估单位章程、营业执照、企业公示信息；



## 6、其他有关产权资料。

### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的标准无保留意见《审计报告》（致同审字（2021）第 0085 号）；
- 3、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托评估的各类资产和负债评估明细表、盈利预测申报表；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、同花顺软件数据；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

### （六）其他依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的介绍

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，合理评估企业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。

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。

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。

### （二）评估方法的选择



《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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况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资产基础法和收益法。选择理由具体分析如下：

本次评估以公开市场为前提，被评估单位在今后生产经营中仍维持其原有经营方式和获利模式，未来收益状况、风险等可以预计，因此，本次评估可以采用收益法进行评估。

被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位从事新能源发电行业，在国内证券市场有一定数量类似上市公司，但在规模、业务比重、资本结构等方面差异较大，无法通过相关比率乘数的修正测算被评估单位的价值，不具备采用上市公司比较法评估的条件；近年并购市场中存在新能源发电行业股权的交易案例，但影响交易价格的特定的条件及相关指标数据无法通过公开渠道全部获知，无法对其交易价格做出分析，故不适宜采用交易案例比较法评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

### （三）收益法介绍

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- 2、被评估单位所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。



本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值、营运资金回收价值、固定资产回收价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。

计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值+溢余资产+非经营性资产价值-非经营性负债-付息债务+营运资金回收价值+固定资产回收价值

收益法的基本公式为：

$$E = B - D + W + F \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

W：营运资金回收价值

F：固定资产回收价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

$R_i$ ：被评估单位未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）

$R_i$ =净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

r：折现率（WACC）

n：评估对象的未来预测期。

$$WACC = Re \frac{E}{D+E} + Rd(1-T) \times \frac{D}{D+E} \quad (4)$$

其中：Re——股权收益率

Rd——债权收益率



E——股权公平市场价值

D——付息负债

T——适用所得税率

被评估单位主要经营业务为风力、光伏发电。评估基准日被评估单位经营正常，风电发电机组及光伏发电主要设备的经济寿命一般为 20-25 年，本次评估综合考虑风电、光伏发电机组资产的经济寿命年限及并网日期，以评估基准日至风电发电机组寿命年限的综合剩余年限来确定其收益期。故被评估单位收益期为有限年期，大金风电一期 80MW 风电项目收益期为评估基准日至 2036 年 6 月，渔光互补一期 40MW 项目收益期为评估基准日至 2042 年 12 月；大金风电二期 50MW 项目收益期为评估基准日至 2041 年 6 月，分散式风电 52.5MW 项目收益期为评估基准日至 2041 年 11 月。

#### （四）资产基础法介绍

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，合理评估企业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。

各项资产评估方法简介：

##### 1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，银行存款将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

##### 2、应收账款、预付账款及其他应收款的评估

应收账款、预付账款及其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

##### 3、固定资产-建筑物的评估

房屋建筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估对委估房产固定资产-房屋建筑物采用重置成本法。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

##### ①重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：





重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+开发者利润-可抵扣增值税

#### A、建安综合造价

评估结果主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安综合造价通过以下方法取得：

对于工程预（结）算技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的人工、材料、机械综合价格水平，对原有定额直接费进行价格调整，得出评估基准日的直接费。按规定费用标准依次计取购建增值税、其他直接费、间接费、计划利润、税金，计算出建安综合造价。

对工程预（结）算技术资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

#### B、前期及其它费用的计算标准参照有关文件计算。

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程造价投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。（见下表）

#### 风电前期费

序号	费用名称	取费基数	计算公式	费率%(含税)	费率%(不含税)	取价依据
1	工程建设管理费	建安工程费	建安工程费×费率	1.54	1.54	陆上风电场工程设计概算编制规定及费用标准 NB-T31011-2019
2	工程建设监理费	建安工程费	建安工程费×费率	1.18	1.11	
3	项目咨询服务费	建安工程费	建安工程费×费率	0.95	0.90	
4	项目技术经济评审费	建安工程费	建安工程费×费率	0.30	0.28	
5	工程质量检测费	建安工程费	建安工程费×费率	0.20	0.19	
6	工程定额标准编制管理费	建安工程费	建安工程费×费率	0.15	0.14	
7	项目验收费	建安工程费	建安工程费×费率	0.28	0.28	
8	工程保险费	建安工程费	建安工程费×费率	0.30	0.28	
9	生产人员培训及提前进场费	建安工程费	建安工程费×费率	0.35	0.33	
10	生产管理用工具及家具购置费	建安工程费	建安工程费×费率	0.71	0.67	
11	勘查设计费	建安工程费	建安工程费×费率	2.79	2.63	



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

合计			8.75	8.35	
----	--	--	------	------	--

### 光伏前期费

序号	费用名称	计算公式	费率（含税）	费率（不含税）	取值依据
1	工程建设管理费	建安工程费×费率	1.11%	1.11%	《光伏发电工程设计概算编制规定及费用标准》NB/T32027-2016和《光伏发电工程勘察设计费计算标准》NB/T32030-2016
2	工程建设监理费	建安工程费×费率	0.73%	0.69%	
3	项目咨询服务费	建安工程费×费率	0.71%	0.67%	
4	项目技术经济评审费	建安工程费×费率	0.52%	0.49%	
5	项目验收费	建安工程费×费率	0.76%	0.76%	
6	工程质量检查检测费	建安工程费×费率	0.20%	0.19%	
7	工程定额标准编制管理费	建安工程费×费率	0.13%	0.12%	
8	工程保险费	建安工程费×费率	0.40%	0.38%	
9	工程勘察设计费	建安工程费×费率	2.05%	1.94%	
10	合计		6.62%	6.35%	

### C、资金成本

根据本项目合理的建设工期和人民银行公告的评估基准日相应期限的贷款市场报价利率（LPR），其中建安综合造价按照资金均匀投入计算，前期及其他费按照建设初期一次性投入进行计算。经分析，该项目合理建设工期为1年，评估基准日1年内贷款市场报价利率（LPR）为3.85%。资金成本计算公式如下：

资金成本=建安综合造价×合理建设工期×贷款基准利率×1/2+前期及其他费×合理建设工期×贷款基准利率

### D、开发者利润

重置成本是按在现行市场条件下重新购建一项全新资产所支付的全部货币总额应包含资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）。资产重置成本中的收益（即开发者利润）部分的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

本次纳入评估范围采用重置成本法进行评估的房屋建筑物均为公司自用房屋，不考虑开发利润。

### E、增值税抵扣

根据“财税〔2008〕170号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，按照建安综合造价、前期及其他费用计算出相应的增值税进行抵扣。计算公式为：

可抵扣增值税=建安综合造价/1.09×9%+建安综合造价×（前期及其他费含税率-前期及其他费不含税率）



## ②综合成新率的确定

A、房屋建筑物综合成新率的确定：采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出鉴定成新率；最后，对两个值进行分析得出该建筑物的综合成新率。有关成新率计算公式：

用年限法计算理论成新率，公式为：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终，综合成新率=理论成新率×权重+鉴定成新率×权重

B、辅助性构筑物综合成新率的确定：由技术人员根据使用年限法计算并结合现场考察情况、使用及维修状况进行调整，综合评定成新率。

## ③确定评估值

评估值=重置全价×综合成新率

### 4、固定资产-设备的评估

（1）成本法评估如下：

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，在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市价为基础确定重置成本，同时通过现场调查和综合分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

#### ① 设备重置全价的确定

对于机器设备重置全价=设备购置费+基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

对于电子设备，因购置价中包括运输费，不需要安装及基础，也无其他费用，安装时间短于6个月无资金成本，故电子设备重置全价公式可简化为：

设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

#### ② 综合成新率的确定



对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{观测法成新率} \times 60\%$$

### ③ 评估值的确定

$$\text{评估价值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

#### (2) 市场法评估如下：

对于车辆，主要采用市场法进行评估。

市场法，即现行市价法，将被评估资产与最近售出的相同或类似资产的近期交易价格进行直接比较或类比分析，调整差异后确定被评估资产价值的评估方法。

通过市场调查，选取三个近期交易且与评估对象相同或类似资产作为参照物，以参照物的成交价格为基础，分别考虑参照物与评估对象在型号、检验有效期、使用年限、行驶里程、车况、交易时间、交易情况等方面的差异，通过对比分析和量化差异，调整估算出的评估对象的比准价格，加权平均后确定车辆评估价值的方法。

公式如下：

$$\text{评估值} = (\text{比准价格 1} + \text{比准价格 2} + \text{比准价格 3}) / 3$$

比准价格 = 参照物成交价格 × 型号差异修正系数 × 检验有效期差异修正系数 × 使用年限差异修正系数 × 行驶里程差异修正系数 × 车况差异修正系数 × 交易时间修正系数 × 交易情况修正系数。

### 5、无形资产-土地使用权的评估

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据《城镇土地估价规程》和评估人员现场查勘，以及对估价对象的特点、评估目的及待估宗地所处区域的影响因素等资料进行分析，结合估价对象的实际情况，本次评估确定采用成本逼近法评定土地价格，主要基于以下考虑：

近年来估价对象所处区域土地征收及开发案例相对较多，土地取得费及相关成本费用较容易获得，故本次适宜选用成本逼近法进行评估。

待估宗地周边无公共设施用地的成交案例，因此不适合使用市场比较法；待估宗地所在区域公共设施土地出租市场尚不成熟，出租案例较少，难以测算客观收益，不适宜用收益还原法评估；假设开发法适用于“待开发房地产”是指具有投资开发或再开发潜力的房地产，具体是指待开发的土地、在建工程、可装修改造或可改用途的旧



房，依据待估宗地的特点、具体条件，本次评估不宜采用此方法评估。待估宗地的位置偏远，不在基准地价公布的范围内，因此不适宜使用基准地价系数修正法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

其基本计算公式为：

土地价格=（土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×区域因素修正系数×年期修正系数

对于划拨用地或无证宗地，根据企业取得土地的方式，结合其实际取得成本，其基本计算公式为：

土地价格（划拨）=土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润

#### 7、使用权资产的评估

对于使用权资产，在核实其摊余期限、摊销过程的基础上，经过核实测算被评估单位发生额及摊销余额计算正确，会计处理无误，故按照核实后的账面价值确定评估值。

#### 8、负债的评估

负债按评估基准日企业实际需要承担的债务进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

#### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

#### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。



#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产及其他实物资产进行必要的勘查，了解资产的使用状况及性能。

#### （五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

#### （六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

#### （七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

### 九、评估假设

#### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。



2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、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，企业目前及未来的经营管理班子尽职尽责，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营下去。

#### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

#### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

#### （四）收益法预测假设

##### 1、一般假设

（1）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

（2）被评估单位的产品价格无不可预见的重大变化；

（3）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

（4）公司会计政策与核算方法无重大变化；



(5) 公司的现金流在每个收益期均衡发生；

(6) 公司目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；

(7) 公司以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行；

(8) 本次评估假定公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致（或者是已经调整到一致）；

(9) 无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

## 2、特殊假设及主要参数

(1) 本次评估参照被评估单位管理层提供的整体业务模式在设备寿命期内持续经营前提下进行预测；

(2) 被评估单位在评估基准日可能存在的不良、不实资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；

(3) 被评估企业制定的各项经营计划计划等能够顺利执行；

(4) 假设被评估企业能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

(5) 被评估单位电站项目的应收国补电费，对于截至评估基准日已进入国家补贴目录的发电项目，假设其以前年度应收国补电费于 2024 年之前全部收回，2024 年及以后年度应收国补电费于次年收到；对于截至评估基准日未进入补贴目录的发电项目，假设其以前年度应收国补电费于 2025 年之前全部收回，2025 年及以后年度应收国补电费于次年收到；

(6) 根据财政部、发改委、能源局联合印发《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见》有关事项的补充通知（财建〔2020〕426 号），电价补贴按照电站项目投入运营起全生命周期合理利用小时数进行补贴，本次评估假设补贴政策以后年度不发生变化；

(7) 假设预测期内被评估单位当地政府实施的标杆电价及补贴电价维持基准日水平保持不变。

(8) 根据《中华人民共和国企业所得税法》中华人民共和国主席令第 63 号第二十七条第二款，从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得定期减免征可享受“三免三减半”税收优惠政策。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评





估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

#### （五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的勘查调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

经采用资产基础法评估，在评估基准日 2020 年 3 月 31 日，湖北华电武穴新能源有限公司经审计后总资产 118,678.03 万元，总负债 72,215.10 万元，所有者权益 46,462.93 万元。采用资产基础法评估后总资产价值 114,649.64 万元，总负债 72,215.10 万元，所有者权益为 42,434.54 万元，所有者权益减值-4,028.39 万元，减值率为 8.67%。

### 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%
1 流动资产	20,702.06	20,702.06	-	-
2 非流动资产	97,975.97	93,947.58	-4,028.39	-4.11
3 固定资产	70,001.93	65,655.37	-4,346.56	-6.21
4 在建工程	27,419.67	27,385.41	-34.26	-0.12
5 使用权资产	554.37	554.37	-	-
6 资产总计	118,678.03	114,649.64	-4,028.39	-3.39
7 流动负债	9,631.10	9,631.10	-	-
8 非流动负债	62,584.00	62,584.00	-	-
9 负债合计	72,215.10	72,215.10	-	-
10 净资产（所有者权益）	46,462.93	42,434.54	-4,028.39	-8.67

### （二）资产基础法评估值增减值原因分析



1、房屋建构物：房屋建筑物建造成本中人材机近年来有所上升，导致房屋建筑物评估增值。

2、设备：被评估单位设备主要是光伏板和风机，由于光伏板和风机价格出现下降，导致设备评估减值。

3、车辆：由于车辆的市场价格下降，且因购置时间较早，导致评估原值减值，由于企业车辆折旧期与较经济寿命年限不一致，导致评估净值增值。

4、电子设备：由于电子设备更新换代较快，价格出现下降，导致电子设备评估减值。

5、在建工程：由于在建工程中风机并网回路改造项目已完工，纳入固定资产评估，导致评估减值。

6、无形资产-土地使用权：由于企业财务账面未单独列示土地账面值，其取得成本已分摊至固定资产，故导致评估增值。

### （三）收益法评估结论

在评估基准日，湖北华电武穴新能源有限公司账面净资产价值 46,462.93 万元，在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估后湖北华电武穴新能源有限公司股东全部权益价值为 48,940.00 万元，比账面净资产增值 2,477.07 万元，增值率 5.33%。

### （四）评估结论的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 48,940.00 万元，资产基础法评估结果为 42,434.54 万元，两者相差 6,505.46 万元。

两种方法评估结果差异的主要原因为：

1、两种评估方法考虑的角度不同，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。

2、资产基础法仅为单项资产价值叠加，而收益法考虑了各项资产共同作用的协同效应。

综合上述原因，此次评估中收益法的评估结果高于成本法的评估结果。

被评估单位主要从事太阳能发电行业，被评估单位在电站运营及成本管理方面拥有一定的优势，收益法评估中，结合被评估单位市场及未来发展情况，更为合理地反映了



被评估企业各项资产对企业价值的影响。

因此，从客观价值来看，收益法的评估结果更能反映被评估企业的真实价值，综上，本次评估选择收益法评估结果作为被评估企业的股东全部权益价值的最终结果。

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：湖北华电武穴新能源有限公司的股东全部权益价值评估结果为 48,940.00 万元（大写：人民币肆亿捌仟玖佰肆拾万整）。

#### （五）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

被评估单位所列入评估范围的资产和负债业经审计并取得审计报告。本公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无。

（三）评估程序受到限制的情形；

无。

（四）评估资料不完整的情形；

无

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。



(六) 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、2015年9月8日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订《人民币资金借款合同》，借款金额为50,000.00万元，被评估单位借款用途为支付湖北华电武穴大金风电场项目工程款，以湖北华电武穴大金风电场项目建成后未分配利润的80%，折旧100%来偿还本合同项下的借款。

2、2019年12月25日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为0181400010-2019年(武穴)字00142，借款总金额为28,500.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

3、2019年12月25日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为0181400010-2019年(武穴)字00138号，质押标的为湖北华电武穴新能源有限公司在中国工商银行股份有限公司武穴支行开立电费收入账户，该项目电费收入全部归集贷款人的行，借款金额为6,000.00万元。

4、2018年5月10日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为0181400010-2018年（武穴）字00057号，借款金额为3,000.00万元。

5、2015年6月26日，被评估单位与中国工商银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为0181400010-2017年(武穴)字00064号，借款金额为3,000.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

6、2016年1月8日，被评估单位与中国建设银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为XHG-2016-1270-0002，借款金额为3,000.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

7、2015年8月12日，被评估单位与中国建设银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，借款金额为10,000.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

8、2016年12月28日，被评估单位与中国建设银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为XHG--2016-1270-0004，借款金额为5,000.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。



9、2016年7月31日，被评估单位与中国建设银行股份有限公司武穴支行签订了《固定资产借款合同》，合同编号为XHG-2017-1270-0008，借款金额为17,400.00万元，该合同项下债务的担保方式为信用担保。

10、2020年8月26日，被评估单位与华电湖北发电有限公司签订了《华电湖北发电有限公司统借统还借款合同》，借款金额为9,000.00万元。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

（七）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；  
无。

（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。  
无。

（九）其他需要说明的事项。

1、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、合法性及完整性由委托人及被评估单位负责。

2、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行调查；资产评估专业人员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。

3、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。

5、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本报告收益法评估的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估



机构对被评估单位盈利预测的使用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。如果盈利预测不能实现，而管理层不能及时纠偏，评估结果会发生变化。

6、评估结论是建立在被评估单位对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、被评估单位对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，被评估单位未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，使之能够满足现有经营规划的执行，盈利预测数据可能会发生较大变化，因而本评估结论会与企业实际产生较大偏差，委托人应根据实际情况重新委托评估机构对企业价值评估。提请委托人及报告使用者关注。

7、截止至本报告出具日，国内发生的新冠肺炎疫情已持续一年有余，目前全国仍处于防控阶段，由于无法合理估计新冠肺炎疫情未来发展情况及持续时间，因此被评估单位管理层及评估人员无法合理估计新冠肺炎疫情对委估企业基准日之后的经济影响，故本次评估，评估人员未考虑新冠肺炎疫情对评估结论的影响。

8、被评估单位电站项目的应收国补电费，对于截至评估基准日已进入国家补贴目录的发电项目，假设其以前年度应收国补电费于2024年之前全部收回，2024年及以后年度应收国补电费于次年收到；对于截至评估基准日未进入补贴目录的发电项目，假设其以前年度应收国补电费于2025年之前全部收回，2025年及以后年度应收国补电费于次年收到；本次评估对营运资金预测时，考虑了应收账款估计的电价补贴回收期的影响，如电价补贴款未能按此估计如期回收，则会影响评估结论。

9、根据财政部、发改委、能源局联合印发《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见》有关事项的补充通知（财建〔2020〕426号），本次评估对电价补贴按照电站项目投入运营起全生命周期合理利用小时数进行预测，若补贴政策有变动，则会影响评估结论。

10、本次评估对于被评估单位当地政府实施的标杆电价及补贴电价按照维持基准日水平保持不变进行预测，若预测期内电价发生变化，则评估结论应随之变动。

11、本评估结果对与企业价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

12、本次评估未考虑流通性因素对评估结论的影响。

13、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

（十）应收国家补贴电费在现金流折现中的特殊处理



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

考虑到国家补贴电费确定性高但支付周期较长的特殊性，结合本次对国补电费回收周期的评估假设，在国补电费收入发生时点至预计回收时点的期间，采用中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的五年以上 LPR4.65%进行折现，对于国补电费发生时点至评估基准日的期间，采用折现率进行折现。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

### （二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

### （三）评估结论的使用有效期



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

本评估结论仅对华电湖北发电有限公司拟出售其拥有的湖北华电武穴新能源有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

### 十三、资产评估报告日及盖章日

评估报告日为 2021 年 04 月 30 日





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

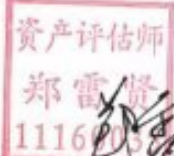
电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：郑雷贤



资产评估师：张长健



2021年04月30日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

## 附 件

- 1、经济行为文件；
- 2、委托人及被评估单位企业法人营业执照复印件；
- 3、评估基准日审计报告复印件；
- 4、委托人承诺函（原件）；
- 5、被评估单位承诺函（原件）；
- 6、资产评估师的承诺函（原件）；
- 7、资产评估机构备案公告复印件；
- 8、评估人员资质证书复印件；
- 9、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 10、资产评估委托合同；
- 11、资产账面价值与评估结论存在较大差异说明；
- 12、评估明细表。