

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北能源集团新能源发展有限公司
拟购买股权涉及的
天门天辰能源发展有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

天兴评报字（2023）第 1482 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二三年十月二十三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|--|
| 报告编码: | 1111020141202301332 |
| 合同编号: | HT3062023535 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 天兴评报字(2023)第1482号 |
| 报告名称: | 湖北能源集团新能源发展有限公司拟购买股权涉及的天门天辰能源发展有限公司股东全部权益价值项目 |
| 评估结论: | 152,000,000.00元 |
| 评估报告日: | 2023年10月23日 |
| 评估机构名称: | 北京天健兴业资产评估有限公司 |
| 签名人员: | 包迎春 (资产评估师) 会员编号: 11110056 袁振兴 (资产评估师) 会员编号: 11200082 |
|  (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: 2023年11月06日

目录

| | |
|----------------------------------|----|
| 声明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 2 |
| 资产评估报告 | 4 |
| 一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 | 4 |
| 二、评估目的 | 7 |
| 三、评估对象和评估范围 | 7 |
| 四、价值类型 | 9 |
| 五、评估基准日 | 9 |
| 六、评估依据 | 9 |
| 七、评估方法 | 11 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 14 |
| 九、评估假设 | 16 |
| 十、评估结论 | 18 |
| 十一、特别事项说明 | 19 |
| 十二、资产评估报告的使用限制说明 | 19 |
| 十三、资产评估报告日 | 20 |
| 资产评估报告附件 | 22 |

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。

湖北能源集团新能源发展有限公司拟购买股权涉及的 天门天辰能源发展有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2023）第 1482 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受湖北能源集团新能源发展有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、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，对湖北能源集团新能源发展有限公司拟购买股权涉及的天门天辰能源发展有限公司股东全部权益在 2023 年 7 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、评估目的：湖北能源集团新能源发展有限公司拟购买股权事宜，需要对涉及的天门天辰能源发展有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：天门天辰能源发展有限公司的股东全部权益。

三、评估范围：天门天辰能源发展有限公司的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 7 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

经资产基础法评估，天门天辰能源发展有限公司总资产账面价值为 15,225.11 万元，评估价值为 15,225.11 万元，无评估增减值；负债账面价值为 25.11 万元，评估价值为 25.11 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 15,200.00 万元，评估价值为 15,200.00 万元，无评估增减值。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

| 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------|--------|--------|------|------|
| 流动资产 | 624.68 | 624.68 | 0.00 | 0.00 |

| 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|------------------|------------------|-------------|-------------|
| 非流动资产 | 14,600.43 | 14,600.43 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：长期股权投资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 固定资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 在建工程 | 5,715.78 | 5,715.78 | 0.00 | 0.00 |
| 无形资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 其中：土地使用权 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 其他非流动资产 | 8,884.65 | 8,884.65 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 15,225.11 | 15,225.11 | 0.00 | 0.00 |
| 流动负债 | 25.11 | 25.11 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 负债合计 | 25.11 | 25.11 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产（所有者权益） | 15,200.00 | 15,200.00 | 0.00 | 0.00 |

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为湖北能源集团新能源发展有限公司购买股权事宜提供参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2023年7月31日起，至2024年7月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

湖北能源集团新能源发展有限公司拟购买股权涉及的 天门天辰能源发展有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

天兴评报字（2023）第 1482 号

湖北能源集团新能源发展有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵方的委托，按照有关法律、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，对湖北能源集团新能源发展有限公司拟购买股权涉及的天门天辰能源发展有限公司股东全部权益在 2023 年 7 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：湖北能源集团新能源发展有限公司

注册地址：武汉市东湖高新技术开发区关南园四路 1 号

法定代表人：管迎春

注册资本：554,000 万人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2014 年 05 月 26 日

营业期限：长期

经营范围：风能、太阳能、分布式能源项目工程的投资开发、建设、运营管理；合同能源管理；工程设备及新能源产品的租赁、销售、调试、检修和保养；新能源技术开发、技术服务、技术咨询；电力设施承装（修、试）业务；金属加工；充电设施检修维护；新能源技术检测；防雷检测；润滑油、绝缘油、燃料油及石油化工产品（以上均不含危险化学品）的检测服务；工程测量；计量检定；新能源专业承包；劳务分包；货物的进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：天门天辰能源发展有限公司

注册地址：湖北省天门市拖市镇人民路 18 号

法定代表人：张盛忠

注册资本：15,200 万人民币

实收资本：15,200 万人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2019 年 09 月 18 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91429006MA49B2E66U

经营范围：风力发电项目开发、建设，风力发电，新能源技术研发、技术服务、技术咨询。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

2. 公司股权结构及变更情况

天门天辰能源发展有限公司成立于 2019 年 9 月，注册资本初始金额为 100 万元，由西安风潭风力发电有限公司出资设立。

2021 年 3 月，西安风潭风力发电有限公司将其持有的天门天辰能源发展有限公司 100%股权转让给西安风拖风力发电有限公司。

2023 年 7 月，注册资本及实收资本变更为 15,200 万元。

截止至评估基准日，西安风拖风力发电有限公司持有天门天辰能源发展有限公司 100%股权未发生变化。

3. 公司业务及组织架构

天门天辰能源发展有限公司经营风力发电项目，持有天门市拖市镇 100MW 风电项目。项目目前处于在建状态，预计 2023 年 12 月 31 日完全并网发电（全容量并网前，陆续并网发电）。

天门市拖市镇 100MW 风电项目为平价风电项目，上网电价执行 0.4161 元/千瓦时（含税）。

企业目前处于在建状态，无完整运营管理组织架构。

4. 财务状况表及经营成果

(1) 历史年度财务状况表

财务状况表

单位：万元

| 项目 | 2021年12月31日 | 2022年12月31日 | 2023年7月31日 |
|---------|-------------|-------------|------------|
| 流动资产 | 1.30 | 1,574.88 | 624.68 |
| 非流动资产 | 0.20 | 695.21 | 14,600.43 |
| 在建工程 | 0.20 | 578.11 | 5,715.78 |
| 使用权资产 | 0.00 | 114.80 | 74.62 |
| 其他非流动资产 | 0.00 | 2.30 | 8,810.03 |
| 资产合计 | 1.50 | 2,270.09 | 15,225.11 |
| 流动负债 | 0.00 | 2,268.59 | 25.11 |
| 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 0.00 | 2,268.59 | 25.11 |
| 净资产 | 1.50 | 1.50 | 15,200.00 |

(2) 历史年度经营状况表

经营状况表

单位：万元

| 项目 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年1-7月 |
|---------|--------|--------|-----------|
| 一、营业收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 减：营业成本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 税金及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 减：销售费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 管理费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 研发费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 财务费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 资产减值损失 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 加：投资收益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 二、营业利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 加：营业外收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 减：营业外支出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 三、利润总额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 减：所得税费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 四、净利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

评估基准日的报表数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，并出具了天健鄂审（2023）291号无保留意见审计报告；2022年度报表数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，并出具了天健鄂审（2023）290号无保留意见审计报告；2021年报表数据摘自2022年度专项审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，除上级主管部门外，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人湖北能源集团新能源发展有限公司与被评估单位天门天辰能源发展有限公司无直接关系。

二、评估目的

根据湖北能源集团新能源发展有限公司2023年第二十四次总经理办公会议纪要（2324），湖北能源集团新能源发展有限公司拟购买股权事宜，需要对涉及的天门天辰能源发展有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为该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

评估对象为天门天辰能源发展有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

1. 评估范围内容

评估范围为天门天辰能源发展有限公司于评估基准日申报纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值15,225.11万元，负债账面价值25.11万元，净资产账面价值15,200.00万元。账面价值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，并出具了天健鄂审（2023）291号无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

| 项目名称 | 账面价值 |
|-----------|-----------|
| 流动资产 | 624.68 |
| 非流动资产 | 14,600.43 |
| 其中：长期股权投资 | 0.00 |

| 项目名称 | 账面价值 |
|-------------------|------------------|
| 投资性房地产 | 0.00 |
| 固定资产 | 0.00 |
| 在建工程 | 5,715.78 |
| 无形资产 | 0.00 |
| 其中：土地使用权 | 0.00 |
| 其他非流动资产 | 8,884.65 |
| 资产总计 | 15,225.11 |
| 流动负债 | 25.11 |
| 非流动负债 | 0.00 |
| 负债总计 | 25.11 |
| 净资产（所有者权益） | 15,200.00 |

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺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，不重不漏。

评估范围内资产权属清晰，为天门天辰能源发展有限公司合法拥有。

2. 评估范围内重要资产的说明

评估范围内的主要实物资产在建的天门市拖市镇 100MW 风电项目，位于天门市佛子山镇、石家河镇、拖市镇。预计 2023 年 12 月 31 日完全并网发电（全容量并网前，陆续并网发电）。

主要资产类型及特点如下：

(1) 在建工程

在建工程评估基准日账面价值 57,157,770.67 元。纳入评估范围的在建项目共 1 项，为在建的天门市拖市镇 100MW 风电项目。

天门市拖市镇 100MW 风电项目位于天门市佛子山镇、石家河镇、拖市镇。预计 2023 年 12 月 31 日完全并网发电（全容量并网前，陆续并网发电）。

(2) 其他非流动资产

其他非流动资产账面值 88,100,299.90 元，核算内容包括预付工程款等。

3. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

4. 企业申报的表外资产的情况

无。

5. 引用其他机构出具的报告情况

无。

四、价值类型

根据本次评估目的确定本次评估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

评估基准日是 2023 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

(一)经济行为依据

1. 湖北能源集团新能源发展有限公司 2023 年第二十四次总经理办公会议纪要（2324）。

(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》（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通过修正）；

3. 《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 97 号）；

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. 《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）；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 588 号修订，国务院令第 709 号修订）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；

8. 《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)；

9. 财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

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

11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号，国务院2020年732号令修订，2022年修订)；

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；

13. 《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)；

14. 《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)；

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

16. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号)。

17. 其它相关的法律法规文件。

(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——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)；

8. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35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. 《收益法评估企业价值中折现率的测算》(资产评估专家指引第12号)；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 《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);
16. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程;
2. 主要合同、发票等资料;
3. 其他权属文件。

(五) 评估取价依据

1. 被评估单位近期与供货商签订的主要建造、设备以及土地租赁合同;
2. 《资产评估常用数据与参数手册》;
3. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》;
4. 评估基准日银行存贷款基准利率;
5. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测、可行性研究报告等资料;
6. 《天门市拖市镇 100MW 风电项目可行性研究报告》;
7. 《天门天辰拖市风电场项目合作协议》及补充协议;
8. 《天门天辰拖市风电场项目预收购合作协议》及补充协议;
9. 被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同;
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
11. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
12. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料,以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等;
13. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

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也称成本法,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。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

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。

(二) 评估方法的选择

评估基准日，被评估单位的各项资产、负债可以被识别，并可以采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。

被评估单位提供了评估范围内历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，资产评估专业人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估单位所处行业的发展前景以及被评估单位自身的经营现状的初步分析，被评估单位运用收益法评估的前提和条件均具备。

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。市场法的基本前提是标的资产及可比公司需要有一个充分公开且活跃的交易市场，目前被评估单位属于在建状态无法从公开渠道取得可比交易案例，不适用市场法。

综上所述，本次采用资产基础法和收益法进行评估，并通过对两种方法的初步评估结果进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，形成合理评估结论。

(三) 具体评估方法介绍

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，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

(1) 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产；负债包括应交税费。

①货币资金：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其他应收款：评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定的方法，预计应收款项能全额收回，按账面余额确认评估值。

③其他流动资产：核算内容为企业待认证的进项税等。其他流动资产账面记录准确，待认证的进项税可正常汇算和抵扣。其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

④负债：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) 非流动资产的评估

①在建工程：开工时间距评估基准日半年内的在建项目，根据其在建工程的账面金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出后的余值作为评估值。

②使用权资产-土地：资产评估专业人员通过查阅相关账簿、凭证、合同等资料核实账面值的构成，了解评估基准日后是否尚存相应资产或权利。通过核实同类土地的市场租赁情况以及复核土地的租赁期限，本次以核实后的待摊余额作为评估值。

③其他非流动资产：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

2. 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业自由现金流评估值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值净值扣减付息负债得出股东全部权益价值。

(1) 计算模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

股东全部权益价值计算式如下：

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+非经营性资产净值

其中：经营性资产价值的计算式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

式中：P——经营性资产价值；

t——预测年度；

i——折现率；

R_t ——第 t 年企业自由现金流量；

n——预测期年限。

(2) 模型中关键参数的确定

① 收益期的确定

通过分析被评估企业所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，企业主要资产风电设备经济寿命年限至 2043 年，因此确定收益期至 2043 年。

② 预期收益的确定

本次将企业自由现金流作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额

③ 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

④ 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的或未纳入收益预测的资产和负债。对该类资产单独进行评估。

⑤ 付息债务

无。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有

关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1)北京天健兴业资产评估有限公司于2023年8月接受委托人的委托，从事本次资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2)根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3)评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4)评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2023年8月4日。

2. 现场清查阶段

(1)评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

(2) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查在建工程账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿、工程施工合同、设备采购合同等资料。

(3) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关项目相关资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2023 年 8 月 5 日—8 月 10 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2023 年 8 月 15 日—10 月 23 日。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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，是指一个有自愿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，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 有限年期经营假设：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，在项目周期内持续经营。

(二)收益法评估假设

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 假设企业未来将采取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基本一致。

5. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 假设企业预测年度现金流为平均流入和流出。

8. 假设未来年度项目主要固定资产采用折旧年限 20 年、残值率 3%进行折旧，不发生重大变化。

9. 假设项目于 2023 年 12 月 31 日完全并网发电（全容量并网前，陆续并网发电），不发生重大变化。

10. 假设项目上网电价为湖北省燃煤标杆电价 0.4161 元/千瓦时（含税），不发生重大变化。

十、评估结论

(一)资产基础法

经资产基础法评估，天门天辰能源发展有限公司总资产账面价值为 15,225.11 万元，评估价值为 15,225.11 万元，无评估增减值；负债账面价值为 25.11 万元，评估价值为 25.11 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 15,200.00 万元，评估价值为 15,200.00 万元，无评估增减值。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

| 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|------------------|------------------|-------------|-------------|
| 流动资产 | 624.68 | 624.68 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 14,600.43 | 14,600.43 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：长期股权投资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 固定资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 在建工程 | 5,715.78 | 5,715.78 | 0.00 | 0.00 |
| 无形资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 其中：土地使用权 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 其他非流动资产 | 8,884.65 | 8,884.65 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 15,225.11 | 15,225.11 | 0.00 | 0.00 |
| 流动负债 | 25.11 | 25.11 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 负债合计 | 25.11 | 25.11 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产（所有者权益） | 15,200.00 | 15,200.00 | 0.00 | 0.00 |

(二)收益法评估结果

天门天辰能源发展有限公司总资产账面价值为 15,225.11 万元，负债账面价值为 25.11 万元，净资产账面价值为 15,200.00 万元。

经采用收益法评估后，天门天辰能源发展有限公司股东全部权益价值为 15,317.76 万元，评估增值 117.76 万元，增值率 0.77%。

(三)评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法对被评估单位的股东全部权益价值进行评估，资产基础法的评估结果 15,200.00 万元，收益法的评估结果为 15,317.76

万元，两者相差 117.76 万元，差异率 0.77%。

本次收益法数据主要参考可研报告、合作协议等信息对企业未来盈利水平进行预测，包括发电利用小时和营运成本，而企业的生产经营管理水平、融资能力、借款期限等均很大程度上影响未来年度的收益，导致未来盈利能力具有较大的不确定性。而天门市拖市镇 100MW 风电项目为新建的项目，资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果是可靠的，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

天门天辰能源发展有限公司股东全部权益价值为 15,200.00 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一)本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并在有限年期内持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二)报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三)本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

(四)在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

自评估基准日至评估报告出具日，除上述事项外，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一)本评估报告只能用于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委托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) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(六) 本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委托除外；

(七) 本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，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2023 年 7 月 31 日至 2024 年 7 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 10 月 23 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



资产评估师：

包迎春

资产评估师
包迎春
11110056

资产评估师：袁振兴

资产评估师
袁振兴
11200082

二〇二三年十月二十三日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 九、资产评估委托合同（复印件）