

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收购
股权涉及的石首源阳新能源有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中企华评报字(2023)第 3992 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年十一月八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4211020110421001202300166
合同编号:	PG20231101904000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2023)第3992号
报告名称:	湖北能源集团新能源发展有限公司拟收购股权涉及的石首源阳新能源有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	105,195,782.16元
评估报告日:	2023年11月08日
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	叶恒 (资产评估师) 会员编号: 42200064 吴旭凌 (资产评估师) 会员编号: 42180018
	
(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10日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人及被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人...	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	23
十二、 资产评估报告使用限制说明	24
十三、 资产评估报告日	25
资产评估报告附件	26

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、本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。

三、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，资产评估机构及其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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

六、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。

七、资产评估报告使用人应当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。

八、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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

湖北能源集团新能源发展有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，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收购股权行为涉及的石首源阳新能源有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《湖北能源集团新能源发展有限公司总经理办公会议纪要》（2023年第23期），湖北能源集团新能源发展有限公司拟收购石首源阳新能源有限公司股权，对此需要对上述经济行为涉及的石首源阳新能源有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：石首源阳新能源有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：石首源阳新能源有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2023年6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资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

石首源阳新能源有限公司评估基准日总资产账面价值为31,584.57万元，评估价值为31,584.60万元，评估增值0.03万元，增值率0.00%；总负债账面价值为21,065.02万元，评估价值为21,065.02万

湖北能源集团新能源发展有限公司拟收购股权涉及的
石首源阳新能源有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

元，无增减值变化；净资产账面价值为 10,519.55 万元，净资产评估价值为 10,519.58 万元，评估增值 0.03 万元，增值率 0.00%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 6 月 30 日

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	900.71	900.71	0.00	0.00
非流动资产	2	30,683.86	30,683.89	0.03	0.00
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	
在建工程	6	7,935.18	7,935.13	-0.06	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	156.13	156.22	0.09	0.06
其中：土地使用权	9	156.13	156.22	0.09	0.06
其他非流动资产	10	22,592.54	22,592.54	0.00	0.00
资产总计	11	31,584.57	31,584.60	0.03	0.00
流动负债	12	71.44	71.44	0.00	0.00
非流动负债	13	20,993.58	20,993.58	0.00	0.00
负债总计	14	21,065.02	21,065.02	0.00	0.00
净资产	15	10,519.55	10,519.58	0.03	0.00

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北能源集团新能源发展有限公司拟收购股权涉及的 石首源阳新能源有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

湖北能源集团新能源发展有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用资产基础法、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收购股权行为所涉及的石首源阳新能源有限公司的股东全部权益在 2023 年 6 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、委托人及被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为湖北能源集团新能源发展有限公司，被评估单位为石首源阳新能源有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人以及国家法律、法规规定的资产评估报告使用者。

(一) 委托人简介

企业名称：湖北能源集团新能源发展有限公司（以下简称：“湖北新能源”）

统一社会信用代码：91420100303446886D

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：管迎春

注册资本：伍拾伍亿肆仟万圆整

成立日期：2014 年 5 月 26 日

营业期限：长期

住所：武汉市东湖高新技术开发区关南园四路1号

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）被评估单位简介

1. 公司注册信息

公司名称：石首源阳新能源有限公司(以下简称“源阳新能源”)

住所：石首市久合垸乡西江大道93号（久合垸乡人民政府院内办公室01）

法定代表人：舒杰

注册资本：壹亿零肆佰伍拾贰万圆整

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立时间：2021年05月24日

营业期限：2021年05月24日至无固定期限

经营范围：许可项目：发电、输电、供电业务；水产养殖(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；风力发电技术服务；农作物栽培服务(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

2. 历史沿革

石首源阳新能源有限公司成立于2021年5月24日，由合肥馨源亿新能源投资有限公司出资成立，成立时注册资本为10,452.00万人民币，持股比例100.00%。

截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	出资比例	实收资本	实缴比例
1	合肥馨源亿新能源投资有限公司	10,452.00	100.00%	10,452.00	100.00%
	合计	10,452.00	100.00%	10,452.00	100.00%

3.被评估单位的主要产品或服务的用途

石首源阳新能源有限公司主要经营业务为发电、供电，项目目前为在建光伏电站，项目备案容量98MW。根据施工进度及计划，该项目拟于2023年9月底前全容量并网。

4.近两年的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年6月30日
流动资产	87.78	900.71
非流动资产	2,762.47	30,683.86
长期应收款	172.66	172.66
在建工程	86.97	7,935.18
使用权资产	2,435.29	21,024.44
无形资产	0.00	156.13
递延所得税资产	67.55	67.55
其他非流动资产	0.00	1,327.90
资产总计	2,850.25	31,584.57
流动负债	59.21	71.44
非流动负债	2,273.49	20,993.58
负债合计	2,332.70	21,065.02
所有者权益合计	517.55	10,519.55

被评估单位近两年来的经营状况如下表

湖北能源集团新能源发展有限公司拟收购股权涉及的
石首源阳新能源有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年	2023 年 1-6 月
一、营业总收入	0.00	0.00
二、营业总成本	0.00	0.00
其中：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00
管理费用	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00
汇兑收益	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00
三、营业利润	0.00	0.00
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00
四、利润总额	0.00	0.00
减：所得税费用	-67.55	0.00
五、净利润	67.55	0.00

被评估单位 2022 年度、评估基准日财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，出具了无保留意见审计报告。

5.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股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、被评估单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《湖北能源集团新能源发展有限公司总经理办公会议纪要》（2023年第23期），湖北能源集团新能源发展有限公司拟收购石首源阳新能源有限公司股权，对此需要对上述经济行为涉及的石首源阳新能源有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，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

评估对象是石首源阳新能源有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是石首源阳新能源有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内总资产账面价值为31,584.57万元，总负债账面价值为21,065.02万元；净资产账面价值为10,519.55万元。

委托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，评估基准日财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计。

（三）评估范围内主要实物资产情况

评估基准日，评估范围内主要实物资产为在建工程，具体情况介绍如下：

纳入评估范围的在建工程为石首源阳久合皖98MW农渔光互补光伏项目，评估基准日账面价值为7,935.18万元，工程于2023年4月开工，预计2023年9月可完工。

（四）企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权，具体为石首源阳新能源有限公司升压站用地，共1宗，总占地面积为5,415.26平方米，基准日账面价值为1,561,312.97元，目前已办理不动产权证，具体情况详见下表：

湖北能源集团新能源发展有限公司拟收购股权涉及的
石首源阳新能源有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	他项权利	面积(m ²)
鄂(2023)石首市不动产第0003364号	久合垸电站升压站用地	石首市久合垸乡密拐村	2073-06-19	出让	公用设施用地	无	5,415.26

(五) 企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

(六) 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号),执行资产评估业务,当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时,一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

委托人湖北能源集团新能源发展有限公司拟收购石首源阳新能源有限公司股权的评估目的满足市场价值定义的要求,故确定评估对象的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本报告评估基准日是2023年6月30日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考,选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产的整体情况;同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,准确划定评估范围,准确高效地清查核实资产,合理选取评估作价依据的原则,选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《湖北能源集团新能源发展有限公司总经理办公会议纪要》
(2023年第23期)

(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.《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);
- 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第二次修正);
- 5.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);
- 6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号颁布,国务院令第588号、第709号修正);
- 7.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);
- 8.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
- 9.《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);
- 10.《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);
- 11.《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64号);
- 12.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号、国务院令第732号修订);

13. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
14. 《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);
15. 《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 号发布,根据财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
16. 《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);
17. 《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);
18. 《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》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号);
19. 《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);

20.其他法律法规依据。

(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—不动产》(中评协[2017]38 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. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

14.《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)。

(四)权属依据

- 1.不动产权证书;
- 2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》;
 - 2.评估基准日银行贷款市场报价利率(LPR);
 - 3.被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;
 - 4.评估基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;
 - 5.国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
 - 6.Wind 资讯金融终端;
 - 7.石首源阳久合皖 98MW 农渔光互补光伏项目可行性研究报告;
 - 8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
 - 9.湖北省能源局关于公布 2020 年平价风电和平价光伏发电项目的通知(鄂能发新能〔2020〕48 号);
 - 10.财政部 国家发展改革委 国家能源局《〈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);
 - 11.财政部 国家发展改革委 国家能源局《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见》(财建〔2020〕4 号);
 - 12.与此次资产评估有关的其他资料。
- (六)其他参考依据
- 1.石首源阳新能源有限公司提供的资产清单和评估申报表;
 - 2.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《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。

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：

源阳新能源是一家电站运营的企业，采用资产基础法计算重置成本，可以客观反映企业的投资成本，因此本次评估可以采用资产基础法评估。

源阳新能源为单体电站项目，与可比上市公司差异较大，不适宜采用可比上市公司比较法，且目前电站尚在建设期，难以找到可比交易案例，不适宜采用交易案例比较法，综上所述，本次资产评估未采用市场法进行评估。

源阳新能源为光伏电站企业，项目已完成备案、可研编制，目前处于建设期，未来收益可预测，因此可以采用收益法进行评估。

(一) 资产基础法

1. 货币资金

被评估单位纳入评估范围的货币资金全部为银行存款，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. 其他流动资产

对于其他流动资产,评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产形成的原因,收集了相关记账凭证,其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

3.长期应收款

评估人员向被评估单位调查了解了长期应收账款形成的原因,收集了相关记账凭证,长期应收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

4.在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用成本法进行评估。

(1)未完工项目

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目,以核实后的账面价值作为评估值。

(2)待摊投资

对于待摊投资中的前期费用和管理费用,除“缴纳注册资本印花税”为开办费评估为 0.00 元外,其他费用经核实是在建项目所必需的,评估基准日近期发生的,以核实后账面价值作为评估值;对于待摊投资中的资金成本,考虑到项目主要投入是近 2 个月发生,期限较短,账面资金成本基本合理,以核实后账面价值作为评估值。

5.使用权资产

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。对于经营租赁光伏厂区土地形成的使用权资产,以核实后的账面值作为评估值。对于融资租赁发电设备形成的使用权资产,由于项目处于在建中,按照在建工程-设备安装工程进行评估,对于开工半年以内,设备采购价格无较大变动的在建工程-设备安装工程,以核实后的账面值作为评估值。

6.无形资产-土地使用权

(1)评估方法选择

根据《资产评估执业准则-不动产》,土地通行的估价方法有市场

法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。估价方法的选择按照《资产评估执业准则-不动产》的规定，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。此次评估我们主要从以下几个方面考虑：

①市场比较法：待估宗地所在区域难以找到与待估宗地相类似的、近期已经发生交易的市场交易案例，因此不宜采用市场比较法评估；

②收益法：由于待估宗地是为被评估单位生产及生产配套的附属设施用地，根据企业整体收益很难确定待估宗地的土地房屋收益，且待估宗地所处区域没有与待估宗地地上建构筑物相类似的市场交易案例，无法合理确定房地产总价，因此不适宜采用收益法、剩余法评估；

③成本法：由于待估宗所在区域内土地补偿资料和相关税费标准较为完善，并可收集到此类资料，可选用成本法进行评估；

④基准地价修正法：由于光伏电场离市区较远，委估宗地不在基准地价划分范围内，故不采用基准地价修正法进行评估；

⑤假设开发法：由于待估宗地上已有明确的房屋建筑物，因此不宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用成本法对宗地进行评估。

7.递延所得税资产

对于递延所得税资产，评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实无误后的账面值确定评估值。

8.其他非流动资产

对于其他非流动资产，评估人员向被评估单位调查了解了客户构成及资信情况、款项性质等。按照重要性原则，对相应的合同、凭证进行了抽查。以核实后的账面值确认评估值。

9. 负债

负债包括应交税费、一年内到期的非流动负债、租赁负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

(二) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，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 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后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：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值

F_i ：企业未来第*i*年预期企业自由现金流量

F_{n+1} ：预测期末当年的企业自由现金流量

r：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)

i：预测期第*i*年

n：预测期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息+折旧与摊销-资本性支出-
营运资金增加额+期末资产回收

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： r_f ：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

预测期的确定情况如下：

被评估单位主要经营业务为光伏发电，截至评估基准日，被评估单位所经营的源阳新能源久合皖98MW农渔光互补光伏项目尚处于建设期，根据项目公司时间安排，该光伏项目计划于2023年9月30日完成全容量并网投运。光伏发电机组主要设备的经济寿命一般为25年，本次评估综合考虑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，收益期为评估基准日至2048年9月。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，经核实，被评估单位评估基准日无溢余资产。

(3)非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的资产和负债，经核实，被评估单位评估基准日非经营资产为货币资金、递延所得税资产和其他非流动资产；非经营性负债为应交税费和递延所得税负债。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。经核实，被评估单位评估基准日付息债务为租赁负债中的融资租赁款。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2023年6月30日至2023年11月8日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2023年6月30日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 现场调查

评估人员于2023年7月20日至2023年7月27日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调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估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，按照评估机构提供的资产评估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。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估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

产评估明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估明细表进行完善。

(3)资产清查及尽职调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估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，进行了必要的清查。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据资产清查结果，和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估明细表，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验。

2.尽职调查

评估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，进行了必要的调查。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)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5)行业的发展状况与前景；

(6)其他相关信息资料。

(三) 资料收集

评估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。

(四) 评定估算

评估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。

(五) 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

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三)假设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；

(四)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业在预测期内持续经营；

(五)假设和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；

(六)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；

(七)假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(八)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(九)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

(十)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、方式与目前保持一致;

(十一)假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

(十二)假设评估基准日后被评估单位 98MW 光伏发电项目实际投运时间与计划一致,即 2023 年 9 月 30 日前完成全容量并网投运;

(十三)假设被评估单位租赁土地到期后,可以正常续期。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

石首源阳新能源有限公司评估基准日总资产账面价值为 31,584.57 万元,评估价值为 31,584.60 万元,评估增值 0.03 万元,增值率 0.00%;总负债账面价值为 21,065.02 万元,评估价值为 21,065.02 万元,无增减值变化;净资产账面价值为 10,519.55 万元,净资产评估价值为 10,519.58 万元,评估增值 0.03 万元,增值率 0.00%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2023 年 6 月 30 日

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	900.71	900.71	0.00	0.00
非流动资产	2	30,683.86	30,683.89	0.03	0.00
其中: 长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	

湖北能源集团新能源发展有限公司拟收购股权涉及的
石首源阳新能源有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

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%
在建工程	6	7,935.18	7,935.13	-0.06	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	156.13	156.22	0.09	0.06
其中：土地使用权	9	156.13	156.22	0.09	0.06
其他非流动资产	10	22,592.54	22,592.54	0.00	0.00
资产总计	11	31,584.57	31,584.60	0.03	0.00
流动负债	12	71.44	71.44	0.00	0.00
非流动负债	13	20,993.58	20,993.58	0.00	0.00
负债总计	14	21,065.02	21,065.02	0.00	0.00
净资产	15	10,519.55	10,519.58	0.03	0.00

(二) 收益法评估结果

石首源阳新能源有限公司评估基准日总资产账面价值为 31,584.57 万元，总负债账面价值为 21,065.02 万元，净资产账面价值为 10,519.55 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为 10,640.42 万元，增值额为 120.87 万元，增值率为 1.15%。

(三) 评估结论

资产基础法评估后的股东全部权益价值为 10,519.58 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 10,640.42 万元，两者相差 120.84 万元，差异率为 1.14%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，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；资产基础法是以目前企业资产为基础进行评估的。

石首源阳新能源有限公司投资建设的 98MW 光伏项目目前尚在建设阶段，未来预测的收益以企业提供的项目可行性研究报告等为依据，未来能否实现存在较大不确定性。而资产基础法是以企业目前资产为基础进行评估，资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评

估对象的价值，因此本次选取资产基础法的评估结果作为被评估单位股东全部权益价值的评估结论。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：石首源阳新能源有限公司的股东全部权益价值评估结论为10,519.58万元。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证；

(二)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。

(三)本次评估利用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所于2023年8月15日出具的天健鄂审〔2023〕280号审计报告。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。

(四)源阳新能源目前在建98MW光伏项目备案容量为98MW，直流电侧计划安装容量为127.40MW。根据2019年《光伏电站设计规范(征求意见稿)》中相关规定，“光伏方阵的安装容量与逆变器额定容量之比符合下列规定：一类太阳能资源地区，不宜超过1.2；二类太阳能资源地区，不宜超过1.4；三类太阳能资源地区，不宜超过

1.8。”源阳新能源久合皖 98MW 农渔光互补光伏项目属于三类太阳能资源区，实际容配比为 1.3，属于合理范围内，因此本次资产评估未来年度装机容量按 127.40MW 预测。

(五)被评估单位通过融资租赁的方式（直租）获得的发电设备资产，同时又将这些发电设备资产进行售后回租，出租人均均为三峡融资租赁有限责任公司，截至评估基准日，售后回租尚未放款，被评估单位将持有的石首源阳久合皖 98MW 农渔光互补光伏项目所占用、取得的全部土地使用权以及在建的建筑物、构筑物等不动产抵押给出租人为上述融资租赁事项提供抵押担保；将石首源阳久合皖 98MW 农渔光互补光伏项目的 100%电费收入及其项下对应的全部收益质押给出租人为上述融资租赁事项提供质押担保。本次资产评估未考虑上述抵押、质押事项对评估结论的影响。

(六)本次资产评估 K_d 按照评估基准日企业主要借款利率，并考虑 LPR 下降的影响确定。

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

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人、与本次经济行为相关的有关单位和国家法律、行政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专业人员不承担责任。

(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)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，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 11 月 8 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：吴旭凌

资产评估师：叶恒



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年十一月八日

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、产权证明文件复印件；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京市财政局 2017-0070 号资产评估机构备案公告；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、资产评估委托合同。