

本报告依据中国资产评估准则编制

国电长源电力股份有限公司发行股份及
支付现金购买资产涉及的国电湖北电力
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(2020)第 1552 号
(共四册, 第一册)

北京中企华
报告

北京中

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二〇年十一月六日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020110202000677

资产评估报告名称： 国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金
购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部
权益价值项目

资产评估报告文号： 中企华评报字(2020)1552号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 石一兵(资产评估师)、梁建东(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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、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	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	26
五、评估基准日	27
六、评估依据	27
七、评估方法	31
八、评估程序实施过程 and 情况	35
九、评估假设	38
十、评估结论	39
十一、特别事项说明	40
十二、资产评估报告使用限制说明	45
十三、资产评估报告日	46
资产评估报告附件	47

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专业人员不承担责任。

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专业人员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、资产评估专业人员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专业人员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、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。

国家能源投资集团有限责任公司、国电长源电力股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，对国电湖北电力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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买国家能源投资集团有限责任公司所持国电湖北电力有限公司股权，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：国电湖北电力有限公司股东全部权益价值。

评估范围：国电湖北电力有限公司的全部资产及负债。

资产包括流动资产、其他权益工具投资、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用等，负债包括流动负债和非流动负债。

评估基准日：2020年9月30日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：本资产评估报告最终选用市场法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

国电湖北电力有限公司评估基准日母公司口径总资产账面价值为552,045.77万元，总负债账面价值为126,319.37万元，净资产账面价值为425,726.40万元，采用市场法评估后，股东全部权益价值为612,161.04万元，增值额为186,434.64万元，增值率为43.79%。

国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

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。

国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

国家能源投资集团有限责任公司、国电长源电力股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对国电湖北电力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。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、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国家能源投资集团有限责任公司、国电长源电力股份有限公司，被评估单位为国电湖北电力有限公司，业务约定书未约定其他报告使用人。

(一)委托人简介

1.委托人一

(1)企业概况

企业名称：国家能源投资集团有限责任公司(以下简称“国家能源集团”)

法定住所：北京市东城区安定门西滨河路 22 号

经营场所：北京市东城区安定门西滨河路 22 号

法定代表人：王祥喜

注册资本：13,209,466.11498 万人民币

成立日期：1995 年 10 月 23 号

经营期限：1995 年 10 月 23 号至无固定期限

企业性质：有限责任公司(国有独资)

主要经营范围：国务院授权范围内的国有资产经营；开展煤炭等资源性产品、煤制油、煤化工、电力、热力、港口、各类运输业、金融、国内外贸易及物流、房地产、高科技、信息咨询等行业领域的投资、管理；规划、组织、协调、管理集团所属企业在上述行业领域内的生产经营活动；化工材料及化工产品(不含危险化学品)、纺织品、建筑材料、机械、电子设备、办公设备的销售。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

国家能源集团由中国国电集团公司和神华集团有限责任公司两家世界 500 强企业合并重组而成，是中央直管国有重要骨干企业、国有资本投资公司改革试点企业，2020 年世界 500 强排名第 108 位。

国家能源集团拥有煤炭、火电、新能源、水电、运输、化工、科技环保、金融等 8 个产业板块，是全球最大的煤炭生产公司、火力发电公司、风力发电公司和煤制油煤化工公司。

国家能源集团资产规模超过 1.8 万亿元，职工总数 35 万人。2019 年，国家能源集团煤炭产量 5.1 亿吨，煤炭销量 6.7 亿吨，发电量 9690 亿千瓦时，铁路运量 4.6 亿吨，两港装船量 2.5 亿吨，航运量 1.7 亿吨，化工品产量 1593 万吨。

2. 委托人二

(1) 企业概况

企业名称：国电长源电力股份有限公司(以下简称“长源电力”)

股票代码：000966

法定住所：湖北省武汉市洪山区徐东大街 113 号国电大厦

经营场所：湖北省武汉市洪山区徐东大街 113 号国电大厦

法定代表人：赵虎

注册资本：110,828.4080 万元人民币

成立日期：1995 年 4 月 7 日

经营期限：1995 年 4 月 7 日至无固定期限

企业性质：股份有限公司(上市)

主要经营范围：电力、热力及设备生产及其有关技术的开发、技术服务和培训；新能源开发利用；对煤矿、房地产、化工原料及化学制品(不含化学危险物品)、水泥、铝及相关有色金属产品等项目的投资和管理；煤炭批发经营；批零兼营机电设备、黑色金属、铜及铜材、铝及铝材、汽车(不含九座及以下品牌乘用车)及配件、五金交电、日用百货、纺织品；塑料制品、建筑材料的生产、销售；货物运输保险、机动车辆保险、家庭财产保险、企业财产保险代理。(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)

(2)公司股东及持股比例、股权变更情况

国电长源电力股份有限公司原名为湖北长源电力发展股份有限公司(2004年6月9日，经湖北省工商行政管理局核准更名为国电长源电力股份有限公司)，是经湖北省体改委鄂改生(1995)12号文批准，由湖北省电力公司、湖北省电力开发公司、华中电力开发公司、东风汽车公司、中国建设银行湖北省分行直属支行、中国工商银行湖北省分行直属支行、华中电力集团财务有限责任公司等七家大型国有企业于1995年4月7日以发起方式设立的股份有限公司。公司设立时总股本为108,000,000.00元，每股面值1元。1996年7月30日，经湖北省人民政府同意，湖北省体改委以鄂体改(1996)133号文批准公司增资扩股，扩股后注册资本为218,451,700.00元。公司于2000年2月17日向境内投资者发行了9000万股人民币普通股(A股)，于2000年3月16日在深圳证券交易所挂牌上市交易，发行后总股本增至308,451,700.00元。

2001年5月10日，长源电力根据2000年度股东大会决议，按2000年12月31日的股本308,451,700股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增2股，共计转增61,690,340股，每股面值1元，计转增股本61,690,340元。资本公积转增股本后，公司股份总数为370,142,040股，注册资本变更为370,142,040.00元。2004年，根据国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]131号《关于国电电力国有股变更和长源电力国有股划转有关问题的批复》，湖北省电力公司和华中电力开发公司

所持全部股份，共计 13,930.848 万股，占总股本的 37.64%，一并划转给中国国电集团公司。长源电力总股本不变，仍为 37,014.204 万股，公司控股股东由湖北省电力公司变为中国国电集团公司。

2006 年 7 月 11 日，国务院国有资产监督管理委员会以《关于国电长源电力股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》(国资产权[2006]797 号)批准公司股权分置改革方案，2006 年 7 月 17 日，经公司股东会审议批准，全体非流通股股东以向社会公众股股东支付总计 37,800,000 股股份作为对价，获得其所持非流通股份的流通权。公司股权分置改革方案已于 2006 年 7 月 31 日实施。

经中国证券监督管理委员会以证监发行字[2007]310 号文《关于核准国电长源电力股份有限公司非公开发行股票的通知》核准，公司于 2007 年 10 月 10 日完成非公开发行 18400 万股新股，本次增发后，公司股本总数为 554,142,040 股，注册资本变更为 554,142,040.00 元，控股股东中国国电集团公司持有股份 207,220,666 股。

经长源电力 2016 年 5 月 18 日召开的 2015 年股东大会审议通过，长源电力以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，转增后长源电力总股本增至 1,108,284,080 股，注册资本变更为 1,108,284,080.00 元。

2017 年 9 月 30 日，中国国电集团有限公司与神华集团合并为国家能源投资集团有限责任公司。2019 年 7 月 30 日，中国国电集团有限公司所持公司 414,441,332 股股份过户至国家能源投资集团有限责任公司名下，公司控股股东变更为国家能源投资集团有限责任公司，持股比例占公司已发行总股本的 37.39%，成为公司控股股东公司，实际控制人仍为国务院国资委。

(二)被评估单位简介

1.公司简况

公司名称：国电湖北电力有限公司(以下简称“湖北电力”)

法定住所：武汉市洪山区徐东大街 113 号国电大厦

经营场所：武汉市洪山区徐东大街 113 号国电大厦

法定代表人：赵虎

注册资本：198,977 万元人民币

成立日期：2012 年 2 月 1 日

营业期限：2012 年 2 月 1 日至 2042 年 1 月 31 日

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围：从事电源、热源、热网、水资源、铁路、新能源的开发、投资、建设、经营和管理；电力、热力的综合利用；通信(不含无线发射设备)、信息、环保、电力科学研究及电力相关的技术开发、技术服务、技术咨询；电力成套设备采购、销售。(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)

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

2011 年 10 月 31 日，中国国电集团公司(以下简称“国电集团”)根据“国电集人[2011]753 号”《关于组建国电湖北电力有限公司的通知》，投资设立了湖北电力。2012 年 1 月 30 日，湖北公信会计师事务所有限公司出具“鄂公信验字[2012]第 014 号”《验资报告》。经审验，截至 2012 年 1 月 11 日止，湖北电力已收到股东国电集团以货币形式缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币 2,000 万元。

2012 年 6 月 6 日，根据国电集团“国电集资函[2012]118 号”《关于无偿划转所持湖北区域部分成员单位股权的批复》文件，自 2012 年 1 月 1 日起，国电集团将国电松木坪电厂管理处无偿划转给湖北电力作为内核单位管理，将国电湖北水电开发有限公司、国电青山热电有限公司、国电汉川发电有限公司、国电荆门江山发电有限公司、国电恩施水电开发有限公司、国电利川民源水电开发有限公司、国电建始力源水电开发有限公司、国电来凤鑫源水电开发有限公司八家法人单位共计 1,568,502,273.46 元资产无偿划转给湖北电力，作为全资子公司管理，其中 156,800.00 万元为增资。

2012 年 8 月 20 日，经湖北公信会计师事务所有限公司出具“鄂公信验字[2012]第 182 号”《验资报告》审验，截至 2012 年 8 月 20 日止，湖北电力已收到股东国电集团以无偿划转形式新增的注册资本(实收资本)合计人民币 156,800.00 万元，变更后累计注册资本实收金额为人民币

158,800.00 万元。

2012 年，中国国电集团公司对湖北电力增资 5,807.00 万元，该增资款经湖北公信会计师事务所有限公司于 2013 年 1 月 10 日出具的鄂公信验字[2012]第 248 号验资报告审验；于 2012 年 12 月对本公司增资 8,600.00 万元，该增资款经湖北公信会计师事务所有限公司于 2013 年 4 月 26 日出具的鄂公信验字[2013]第 117 号验资报告审验。

2014 年 3 月 10 日，湖北电力 2014 年第一次股东决定，国电集团以货币资金方式增加出资，湖北电力注册资本由 173,207.00 万元增至 198,977.00 万元。2014 年 4 月 17 日，经信永中和会计师事务所出具“XYZH/2013WHA1088”《验资报告》审验，截至 2014 年 4 月 16 日止，湖北电力已收到股东国电集团以货币形式新增的注册资本(实收资本)合计人民币 25,770.00 万元，变更后累计注册资本实收金额为人民币 198,977.00 万元。

2017 年 9 月 21 日，股东中国国电集团公司名称变更为中国国电集团有限公司。

2017 年 11 月 22 日，经国务院国资委印发的《关于中国国电集团公司与神华集团有限责任公司重组的通知》(国资发改革[2017]146 号)批准，国电集团与神华集团实施联合重组，神华集团更名为国家能源投资集团有限责任公司，作为重组后的母公司，吸收合并国电集团。重组后，国家能源集团将承继取得国电集团直接持有的湖北电力股权。

2018 年 1 月 4 日，国电集团作出董事会决议，审议通过合并方案，并于 2018 年 2 月 5 日与国家能源集团签署《国家能源投资集团有限责任公司与中国国电集团有限公司之合并协议》。本次合并生效后，湖北电力成为国家能源集团全资子公司。基准日被评估单位股权结构如下：

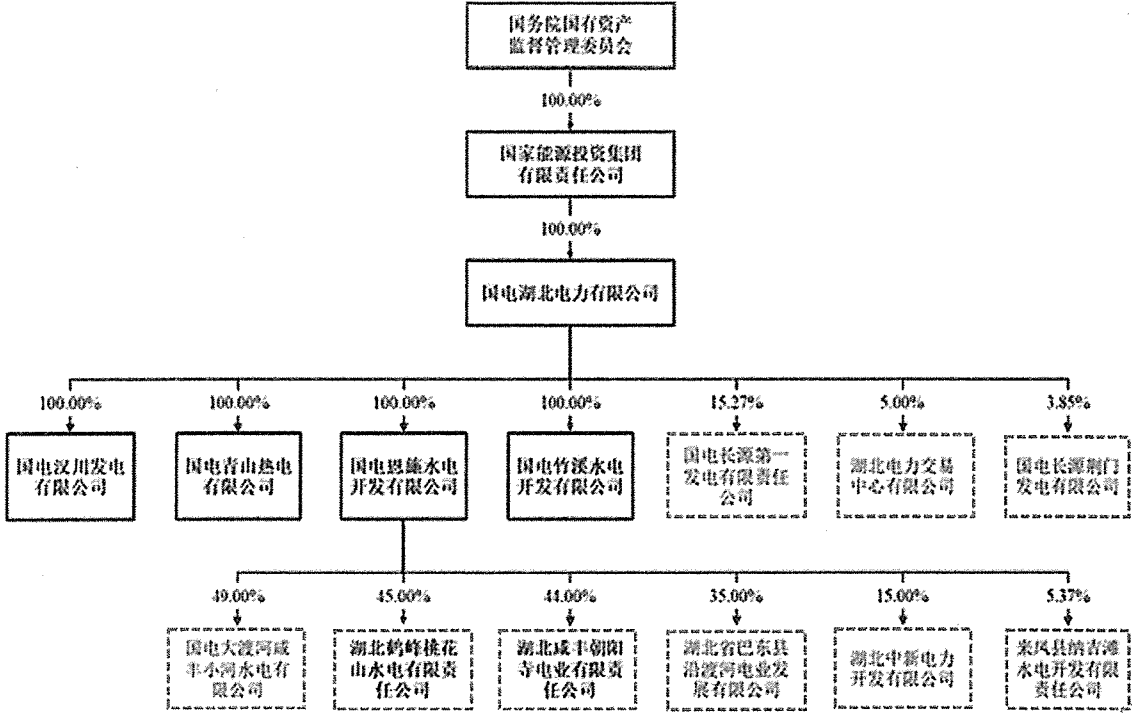
单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	国家能源投资集团有限责任公司	198,977.00	100%

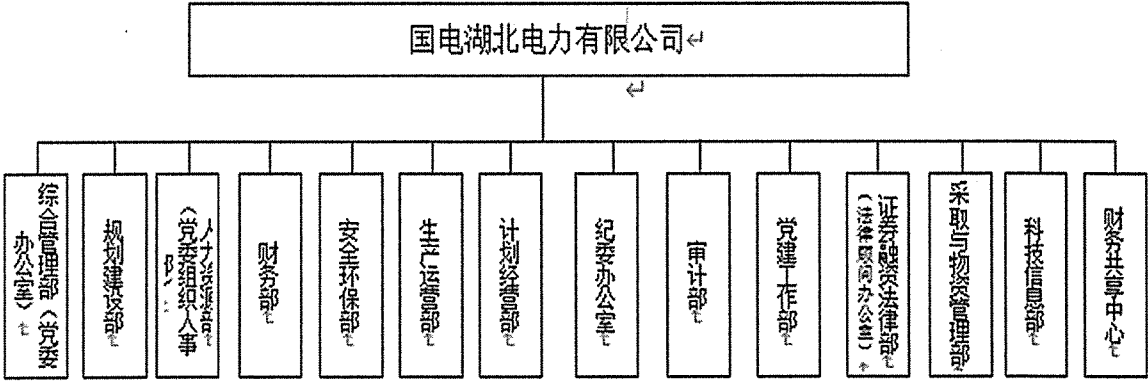
3.公司产权和经营管理结构

(1)截至评估基准日，国电湖北电力有限公司的产权结构图如下：

国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告



(2)截至评估基准日，国电湖北电力有限公司的组织架构图如下：



4.近三年的资产、财务和经营状况

企业评估基准日及以前年度经审计的资产负债表和利润表如下(母公司口径):

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年09月30日
流动资产	99,512.69	65,720.36	58,542.92	42,801.84
其他权益工具投资	5,584.93	5,584.93	18,128.88	17,163.80
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00



国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年09月30日
长期股权投资	352,759.75	339,970.68	374,970.68	374,970.68
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	87,584.40	84,733.94	82,399.43	80,440.17
在建工程	221.92	106.86	387.17	108.87
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	679.86	621.01	562.16	518.02
开发支出	106.13	0.00	0.00	0.00
商誉	35,979.80	35,979.80	35,979.80	35,979.80
长期待摊费用	0.00	75.95	68.32	62.60
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	127.36	127.36	0.00
资产合计	582,429.49	532,920.89	571,166.72	552,045.77
流动负债	142,087.29	161,138.31	171,146.15	121,424.65
非流动负债	38,428.50	0.00	5,135.99	4,894.72
负债合计	180,515.79	161,138.31	176,282.13	126,319.37
所有者权益	401,913.70	371,782.58	394,884.59	425,726.40

金额单位：人民币万元

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-9月
一、营业总收入	11,319.89	7,429.40	7,985.85	10,613.03
减：营业成本	7,437.88	7,243.01	7,121.76	4,731.85
税金及附加	155.03	84.17	66.16	63.85
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	0.00	0.00	0.00	127.36
财务费用	6,662.68	7,849.42	7,280.71	5,198.36
资产减值损失	-0.62	3,911.44	-221.62	250.43
其他	0.00	2.03	0.00	0.00
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益(损失以“-”号填列)	1,812.80	22,232.50	19,735.63	42,350.89

国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-9 月
其他收益	0.00	0.38	5.13	10.50
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,122.28	10,576.28	13,479.60	42,602.57
加：营业外收入	138.13	137.69	3.30	427.78
减：营业外支出	171.87	139.16	13.86	304.19
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-1,156.02	10,574.80	13,469.04	42,726.16
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,156.02	10,574.80	13,469.04	42,726.16

企业评估基准日及以前年度经审计的资产负债表和利润表如下(合并口径)：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 09 月 30 日
流动资产	149,473.14	93,130.25	115,856.19	132,802.31
非流动资产	1,230,322.67	1,123,086.80	1,091,405.88	1,034,082.22
其他权益工具投资	7,952.75	7,952.75	20,064.62	19,070.60
长期股权投资	1,064.34	11,044.79	10,348.23	12,683.55
固定资产	1,089,085.17	977,171.42	937,820.56	880,678.34
在建工程	5,100.77	4,534.73	5,613.58	5,580.62
工程物资	24.83	24.83	24.83	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	16.79
无形资产	38,514.15	25,727.45	20,620.76	20,518.27
开发支出	106.13	0.00	0.00	0.00
商誉	82,981.59	82,981.59	82,981.59	82,981.59
长期待摊费用	17.28	9,972.11	9,501.60	9,071.90
递延所得税资产	5,287.87	3,375.73	4,142.43	3,330.54
其他非流动资产	187.79	301.41	287.67	150.01
资产合计	1,379,795.81	1,216,217.05	1,207,262.06	1,166,884.52
流动负债	500,695.89	517,595.70	522,121.99	453,880.93
非流动负债	401,119.57	274,870.43	216,581.78	189,789.02
负债合计	901,815.47	792,466.14	738,703.77	643,669.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）	467,378.21	430,010.24	474,777.32	523,214.57

国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年09月30日
所有者权益	477,980.34	423,750.91	468,558.29	523,214.57

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-9月
一、营业收入	474,496.44	529,057.08	582,122.10	333,677.40
减：营业成本	414,752.21	483,473.44	506,551.83	269,659.96
税金及附加	5,441.22	4,804.77	4,864.66	3,093.95
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,002.37	999.87	958.97	680.24
财务费用	35,981.44	36,154.47	34,205.43	19,542.68
资产减值损失	1,456.78	3,292.72	354.47	793.36
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益(损失以“-”号填列)	3,240.27	3,632.11	6,312.34	4,653.56
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.00	8,577.00	12,362.42	38,751.52
其他收益(损失以“-”号填列)	0.00	621.72	512.30	638.73
信用减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	283.08	-9.37
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	19,102.69	13,162.65	54,656.86	83,941.65
加：营业外收入	7,928.81	1,066.32	2,270.91	1,513.24
减：营业外支出	493.01	603.45	5,797.84	1,783.75
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	26,538.49	13,625.53	51,129.94	83,671.13
减：所得税费用	8,334.83	7,541.88	15,735.36	18,278.79
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	18,203.66	6,083.65	35,394.58	65,392.34
五、归属于母公司所有者的净利润	15,331.89	6,840.66	35,354.27	65,411.92

被评估单位母公司口径 2017 年、2018 年、2019 年以及 2020 年 1-9 月现金及现金等价物净增加额分别为 3,327.86 万元、-3,753.73 万元、-1,098.75 万元、2,247.85 万元。

被评估单位合并口径 2017 年、2018 年、2019 年以及 2020 年 1-9 月现金及现金等价物净增加额分别为 12,713.47 万元、-15,839.30 万元、8,412.31 万元、-402.86 万元。

被评估单位评估基准日、2019 年度、2018 年度、2017 年度的会计

报表均经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了标准无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为国家能源投资集团有限责任公司全资子公司;国电长源电力股份有限公司与被评估单位为股权交易关系。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

无。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、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

国电长源电力股份有限公司拟发行股份及支付现金购买国家能源投资集团有限责任公司所持国电湖北电力有限公司股权,为此需对评估基准日该经济行为所涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经《国家能源投资集团有限责任公司董事会 2020 年第一次会议决议》和《国电长源电力股份有限公司第九届董事会第八次会议决议公告》通过。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是国电湖北电力有限公司股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是国电湖北电力有限公司的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、其他权益工具投资、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用等,负债包括流动负债和非流动负债。母公司口径总资产账面价值为 552,045.77 万元,总负债账面价值为 126,319.37 万元,净资产账面价值为 425,726.40 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,评估范围内的资产、负债账面价值已经中审众环

会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了标准无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况

湖北电力目前直接经营管理一家水电站(鄂坪水电站)和松木坪电厂管理处,同时管理 4 家长期投资企业。湖北电力申报的纳入评估范围的主要资产包括:其他权益工具投资、长期股权投资、房屋建筑物类资产、设备类资产、在建工程、无形资产等。主要资产的类型及特点如下:

1.房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产包括鄂坪水电站的发电资产和松木坪电厂管理处房屋建筑物。其中鄂坪水电站的房屋建筑物主要建成于 1971 年-2013 年,位于竹溪县鄂坪乡罗汉垭东湾西湾村,建筑物主要包括水电站大坝、溢洪道、导流洞工程、发电引水洞工程、发电厂房工程、配电房(启闭机附属房)、候班楼、防冲护岸、上游防洪挡墙等。上述水工建筑目前使用情况良好。

松木坪电厂管理处房屋建筑物位于松滋市刘家场镇洛河大道 83 号,松木坪电厂管理处原为火电发电厂,火电厂大部分资产已转让,目前仅保留未房改的职工住宅和少量的办公房屋。这部分房屋建成时间较早,大部分为砖混结构,房屋布局较差,除迎灰楼为待拆除危房外,其他房屋未见异常毁损,均能正常使用。

2.设备类资产

纳入评估范围内的设备类资产为鄂坪水电站水力发电及配套设备,以及湖北电力本部、鄂坪水电站及松木坪电厂管理处的车辆和办公用电子设备,各项资产的具体特点如下:

(1)机器设备

鄂坪水电站目前装机为 3 台单机容量 38MW 的水轮发电机组,所有水轮发电机组均为东方电机厂生产的竖轴混流式水轮发电机组,其中两套机组于 2009 年 12 月投产运行,另外一套机组于 2013 年 12 月投产运行,目前所有机组运行正常。

鄂坪水电站主变设备为西安西变中特电气股份有限公司生产的两

台主变压器，变压器型号分别为 SFP10-90000/110 型和 SF10-50000/110 型。外送线路采用铁塔拉线，并附带通讯线路，直接连接至变电所，保证了电量的正常外送。

保护系统包括各种综合自动化、继电保护及通信设备等，火灾报警及联动控制系统主机、图像监控及安保系统主机等设备。

鄂坪水电站的金属结构主要是弧形门、闸门以及各种金属埋件等。

(2)运输设备

运输车辆为生产和办公用的各种车辆，车况较好，安全性能较高。

(3)电子设备

主要为办公电脑、打印机、空调等，目前设备使用状况良好，可保证日常办公需要。

3.在建工程

纳入评估范围的在建工程为在建工程-设备安装工程，具体内容为生态流量项目的设计服务费和研发技术服务费，目前尚未完工。

4.其他权益工具投资

其他权益工具投资系被评估单位拥有的参股长期投资单位，包括国电长源第一发电有限责任公司、国电长源荆门发电有限公司以及湖北电力交易中心有限公司。

5.长期股权投资

评估基准日长期股权投资核算内容为控股长期投资的 4 家企业。评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

序号	股权投资单位名称	股权比例(%)	核算方式	经营业务	经营情况	装机容量
1	国电青山热电有限公司	100.00%	成本法	火力发电	正常	70 万千瓦
2	国电竹溪水电开发有限公司	100.00%	成本法	水力发电	正常	8.8 万千瓦
3	国电汉川发电有限公司	100.00%	成本法	火力发电	正常	200 万千瓦
4	国电恩施水电开发有限公司	100.00%	成本法	水力发电	正常	38.31 万千瓦

各家长期投资的详细介绍及资产状况如下：

(1)国电青山热电有限公司

企业名称：国电青山热电有限公司(以下简称“青山热电公司”)

注册地址：湖北省武汉市青山区苏家湾

法定代表人：张永红

注册资本：77,707.00 万元人民币

实收资本：77,707.00 万元人民币

类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：2004 年 12 月 30 日

营业期限：2004 年 12 月 30 日至 2034 年 12 月 30 日

经营范围：电力、热力生产及销售；电力设备安装、检修及调试、电力资源综合利用，环保及高新技术开发；煤炭批发经营；固体排放物销售。

公司历史沿革及股权结构：

国电青山热电有限公司的前身为湖北省青山热电厂，于 1955 年 11 月 21 日破土动工，1957 年 8 月 21 日正式并网发电。其后，随着我国电力行业的发展变化，青山热电厂几经变革，最终于 2007 年 4 月 13 日，根据《关于湖北青山热电厂国有产权无偿划转协议书》，正式划转移交中国国电集团公司管理，并更名为“国电青山热电有限公司”，属国有独资公司。2010 年 8 月根据国电集资[2010]459 号文《关于国电青山热电有限公司和国电苏家湾发电有限责任公司整合方案的批复》，国电青山热电有限公司吸收合并方式整合国电苏家湾有限责任公司，整合后的国电青山热电有限公司仍为中国国电集团公司全资子公司。

根据中国国电集团公司国电集资函[2012]118 号《关于无偿划转所持湖北区域部分成员单位股权的批复》文件，自 2012 年 1 月 1 日起，国电青山热电有限公司被无偿划转给国电湖北电力有限公司持有，成为国电湖北电力有限公司全资子公司。

评估基准日，青山热电公司股权结构如下表所示：

国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额(万元)	出资比例	金额(万元)	出资比例
国电湖北电力有限公司	77,707.00	100.00%	77,707.00	100.00%

评估基准日及近三年财务和经营状况:

资产负债表

金额单位: 人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年09月30日
流动资产合计	29,766.58	26,580.96	24,040.75	48,465.08
固定资产	198,101.53	185,784.60	174,288.16	162,978.09
在建工程	291.99	866.49	1,315.62	1,671.02
无形资产	4,494.92	61.05	45.99	34.69
长期待摊费用	0.00	4,981.90	4,628.21	4,347.60
递延所得税资产	934.54	232.44	197.20	292.70
非流动资产合计	203,822.97	191,926.48	180,475.17	169,324.08
资产总计	233,589.55	218,507.44	204,515.92	217,789.17
流动负债合计	105,380.30	87,018.18	71,514.37	79,646.49
非流动负债合计	10,926.04	23,728.38	23,673.50	634.10
负债合计	116,306.34	110,746.56	95,187.87	80,280.59
所有者权益合计	117,283.22	107,760.88	109,328.05	137,508.58

利润表

金额单位: 人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-9月
一、营业总收入	140,122.80	163,728.95	177,806.19	100,267.79
二、营业总成本	146,219.02	173,896.81	178,922.50	102,748.68
其中: 营业成本	140,678.07	167,865.99	173,639.86	99,572.02
税金及附加	1,071.80	1,059.85	1,267.56	548.15
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用				
财务费用	4,436.11	4,769.90	3,960.14	2,192.65
资产减值损失	33.05	201.07	54.93	435.86
加: 信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00

国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
投资收益	0.00	8,406.36	9,987.66	40,160.65
其他收益	0.00	206.97	166.85	280.12
三、营业利润	-6,096.22	-1,554.52	9,038.21	37,959.88
加：营业外收入	6,705.97	9.16	268.51	97.30
减：营业外支出	63.22	408.04	5,710.26	223.20
四、利润总额	546.53	-1,953.40	3,596.45	37,833.98
减：所得税费用	2,538.98	397.01	2,428.27	9,781.90
五、净利润	-1,992.45	-2,350.40	1,168.18	28,052.07

2017 年-2019 年以及基准日的会计报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(2)国电竹溪水电开发有限公司

企业名称：国电竹溪水电开发有限公司(简称“竹溪水电”)

注册地址：湖北省十堰市竹溪县天宝乡大桂村

法定代表人：陈新平

注册资本：51,675.00 万元人民币

实收资本：51,675.00 万元人民币

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2009 年 4 月 25 日

营业期限：2009 年 4 月 25 日至 2059 年 4 月 24 日

经营范围：水利电力项目开发；水力发电；电力设备检修；电力技术咨询、服务。(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)

公司历史沿革及股权结构：

国电竹溪水电开发有限公司系 2009 年 3 月 14 日中国国电集团公司以 34,600.00 万元收购的竹溪新正水电开发有限公司投资建设的红岩二级水电站、大峡水电站的全部资产及白沙河水电站项目前期成果为基础设立的，于 2009 年 4 月 25 日经竹溪县工商行政管理局批准成立，注册资本人民币 16,675.00 万元，注册地址为湖北省十堰市竹溪县天宝乡

大桂村。

自 2010 年 1 月 1 日起, 中国国电集团公司将被评估单位无偿划转给国电湖北水电开发有限公司, 作为其全资子公司管理。

根据中国国家集团公司国电集资函[2014]258 号《关于同意国电湖北电力有限公司优化产权结构方案的批复》文件, 自 2014 年 1 月 1 日起, 竹溪水电被无偿划转给国电湖北电力有限公司, 作为其全资子公司管理。

2019 年, 国电湖北电力有限公司增资 35,000.00 万元, 竹溪水电注册资本变更为 51,675.00 万元。

评估基准日, 竹溪水电股权结构如下表所示:

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额(万元)	出资比例	金额(万元)	出资比例
国电湖北电力有限公司	51,675.00	100.00%	51,675.00	100.00%

评估基准日及近三年的财务和经营状况:

资产负债表

金额单位: 人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 09 月 30 日
流动资产合计	926.31	1,172.71	1,079.50	2,772.17
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	81,886.15	79,691.98	78,090.62	76,697.96
在建工程	624.94	160.10	443.71	36.42
无形资产	74.61	60.14	45.67	34.81
长期待摊费用	0.00	132.31	119.02	109.05
递延所得税资产	0.00	0.00	517.50	1,008.45
非流动资产合计	82,585.70	80,044.52	79,216.51	77,886.69
资产总计	83,512.01	81,217.22	80,296.01	80,658.86
流动负债合计	16,447.39	20,434.69	3,096.43	2,205.36
非流动负债合计	58,808.42	55,686.91	38,698.74	36,443.07
负债合计	75,255.81	76,121.60	41,795.17	38,648.43
所有者权益合计	8,256.20	5,095.63	38,500.84	42,010.43

利润表

国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
一、营业总收入	7,333.08	4,715.38	5,021.03	6,673.23
二、营业总成本	7,503.39	8,235.47	7,438.39	3,878.19
其中：营业成本	4,574.08	5,401.26	4,915.53	2,945.59
税金及附加	118.35	44.89	36.75	32.94
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	2,810.97	2,789.32	2,486.10	899.65
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	314.82	284.19	227.28
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	2.87
三、营业利润	-170.31	-3,205.27	-2,133.16	3,025.20
加：营业外收入	286.46	52.31	21.42	0.00
减：营业外支出	29.12	7.60	0.54	6.55
四、利润总额	87.03	-3,160.57	-2,112.29	3,018.64
减：所得税费用	0.00	0.00	-517.50	-490.95
五、净利润	87.03	-3,160.57	-1,594.79	3,509.59

2017 年-2019 年以及基准日的会计报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(3)国电汉川发电有限公司

企业名称：国电汉川发电有限公司(以下简称“汉川发电”)

注册地址：汉川市经济开发区

法定代表人：李军

注册资本：125,750.00 万元人民币

实收资本：125,750.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2008 年 8 月 21 日

营业期限：2010 年 9 月 16 日至 2040 年 9 月 15 日

经营范围：电力项目建设和经营；电能生产和销售；电厂废弃物综合利用；电力技术咨询、服务。(涉及专项审批的凭有效许可证方可经营)

公司历史沿革及股权结构：

国电汉川发电有限公司成立于 2008 年 8 月 21 日，由中国国电集团公司出资 1,650.00 万元成立，持有国电汉川发电有限公司 100% 股权。2012 年 9 月，股东中国国电集团公司将其持有的国电汉川发电有限公司 100% 股权无偿划转给国电湖北电力有限公司。2014 年、2016 年、2017 年国电湖北电力有限公司分别对国电汉川发电有限公司增资 7,700.00 万元、25,000.00 万元、14,400.00 万元，三次增资后国电汉川发电有限公司注册资本变更为 125,750.00 万元。

评估基准日，汉川发电股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额(万元)	出资比例	金额(万元)	出资比例
国电湖北电力有限公司	125,750.00	100.00%	125,750.00	100.00%

评估基准日及近三年的财务和经营状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 09 月 30 日
流动资产合计	69,991.74	40,243.91	63,545.77	64,110.51
固定资产	456,498.83	429,914.97	407,297.92	387,839.53
在建工程	531.24	531.24	758.52	1,593.42
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	16.79
无形资产	11,628.47	6,991.99	6,843.65	6,685.43
长期待摊费用	0.00	4,361.32	4,188.75	4,059.31
递延所得税资产	10.84	196.90	276.93	87.84
非流动资产合计	468,669.38	441,996.42	419,365.77	400,282.32
资产总计	538,661.12	482,240.33	482,911.54	464,392.82
流动负债合计	195,995.28	198,447.83	241,138.65	245,500.14
非流动负债合计	184,320.00	127,170.00	59,298.39	55,247.97

国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年09月30日
负债合计	380,315.28	325,617.83	300,437.04	300,748.11
所有者权益合计	158,345.84	156,622.50	182,474.49	163,644.71

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-9月
一、营业总收入	249,701.89	308,756.28	357,773.23	179,480.41
二、营业总成本	238,310.98	283,355.18	300,753.33	149,187.61
其中：营业成本	221,189.07	264,344.89	282,960.36	139,261.38
税金及附加	1,839.24	2,749.96	2,908.80	1,833.27
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	15,262.63	15,516.10	14,564.44	8,092.97
资产减值损失	20.04	744.22	319.74	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	-0.39	-23.34
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	5.99	0.00	3.26
三、营业利润	11,390.91	25,407.09	57,019.51	30,272.71
加：营业外收入	256.16	591.55	127.94	194.28
减：营业外支出	60.09	45.16	0.50	610.88
四、利润总额	11,586.98	25,953.47	57,146.95	29,856.11
减：所得税费用	2,488.84	6,974.67	14,223.66	7,831.79
五、净利润	9,098.14	18,978.81	42,923.29	22,024.32

2017年-2019年以及基准日的会计报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(4)国电恩施水电开发有限公司

企业名称：国电恩施水电开发有限公司(以下简称“恩施水电公司”)

注册地址：恩施市施州大道63号

法定代表人：冉启月

注册资本：63,753.8527万元人民币

实收资本：63,753.8527万元人民币

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2003 年 12 月 31 日

营业期限：2003 年 12 月 31 日至无固定期限

经营范围：水力资源、风能、潮汐能、太阳能等可再生资源的投资开发及所属电厂建设、施工；发电经营管理、电力设备检修、安装、采购、销售；生态旅游资源开发；水库渔场建设；渔业养殖。(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)

公司历史沿革及股权结构：

国电恩施水电开发有限公司，其前身是恩施富源实业发展有限责任公司，于 2003 年 12 月 31 日由黄力勤等 7 名自然人出资 1,005.00 万元组建，后陆续增资至 6,071.45 万元。2010 年 10 月，经股东会决议，本公司原股东同意将所持恩施富源实业发展有限责任公司的 100%股权转让中国国电集团公司；2010 年 12 月 31 日，本公司办理了股东变更登记手续，公司更名为“国电恩施水电开发有限公司”。

根据中国国电集团公司国电集资函[2012]118 号《关于无偿划转所持湖北区域部分成员单位股权的批复》文件，自 2012 年 1 月 1 日起，恩施水电公司被无偿划转给国电湖北电力有限公司持有，作为其全资子公司管理。

截止评估基准日，恩施水电公司的股权架构如下：

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额(万元)	出资比例	金额(万元)	出资比例
国电湖北电力有限公司	63,753.85	100.00%	63,753.85	100.00%

评估基准日及近三年的财务和经营状况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 09 月 30 日
流动资产合计	27,394.33	3,592.13	13,458.24	11,774.13
其他权益工具投资	2,367.82	2,367.82	1,935.73	1,906.81
长期股权投资	9,437.10	11,044.79	10,348.23	12,683.55

国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年09月30日
固定资产	188,399.78	189,494.33	188,640.13	173,972.72
在建工程	2,603.81	2,870.04	2,319.64	2,170.90
工程物资	24.83	24.83	24.83	0.00
长期待摊费用	17.28	420.63	497.31	493.34
无形资产	18,373.37	17,977.14	13,115.24	13,245.32
递延所得税资产	1,468.96	2,946.39	3,150.80	1,941.56
其他非流动资产	187.79	174.05	160.31	150.01
非流动资产合计	222,880.73	227,320.02	220,192.23	206,564.22
资产总计	250,275.07	230,912.15	233,650.47	218,338.35
流动负债合计	44,109.89	84,420.66	69,881.72	42,225.71
非流动负债合计	97,114.03	68,285.14	89,775.16	92,569.17
负债合计	141,223.93	152,705.81	159,656.88	134,794.88
所有者权益合计	109,051.14	78,206.34	73,993.59	83,543.47

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-9月
一、营业总收入	50,062.78	43,730.80	31,744.56	36,415.24
二、营业总成本	40,472.97	44,963.70	44,913.54	27,751.58
其中：营业成本	31,892.58	38,154.81	37,727.20	23,173.42
税金及附加	1,772.35	705.27	423.15	539.39
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	6,652.78	6,068.97	6,688.38	3,692.50
资产减值损失	155.26	34.66	74.80	333.70
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	12.57
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	4,964.82	2,751.74	5,038.06	3,243.55
其他收益	0.00	95.82	53.91	113.61
资产处置收益	0.00	162.63	2,370.30	-1,415.26
三、营业利润	14,554.64	1,777.29	-5,706.71	10,605.56
加：营业外收入	417.72	203.09	1,786.72	763.88

国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
减：营业外支出	67.07	3.49	72.67	638.93
四、利润总额	14,905.28	1,976.89	-3,992.66	10,730.52
减：所得税费用	2,117.76	170.21	-399.07	1,156.05
五、净利润	12,787.52	1,806.69	-3,593.60	9,574.47

2017 年-2019 年以及基准日的会计报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

6.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和其他无形资产，其他无形资产主要包括办公财务软件，具体情况如下：

(1)无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 4 宗，为划拨土地，已办理国有土地使用权证，土地使用权人为国电湖北电力有限公司鄂坪水电厂和国电松木坪电厂管理处。

(2)无形资产-软件

截至评估基准日，湖北电力拥有的办公软件，包括远光资金管理系统软件、远光财务软件、原始凭证电子化、财务共享中心平台软件系统、国电湖北信息系统数据库平台等。

7.企业申报的其他表外资产情况

企业未申报表外资产。

8.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、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。

根据本次评估目的、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。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2020年9月30日。

评估基准日是由委托人和各中介机构共同协商确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《国家能源投资集团有限责任公司董事会 2020 年第一次会议决议》;
- 2.《国电长源电力股份有限公司第九届董事会第八次会议决议公告》。

(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.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);
- 4.《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,中华人民共和国财政部令第97号修订);
- 5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);
- 6.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);
- 7.《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);
- 8.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日国务院令第714号);
- 9.《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);

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019年3月2日国务院令 第709号修订);
11. 《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);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
13. 《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);
14. 《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);
15. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36号);
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国有资产权[2009]941号);
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
18. 《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);
19. 《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[条款修改]》(财税[2008]170号);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);
21. 《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);
22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
23. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
24. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13号);
25. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日

国务院令 第 645 号第三次修订);

26.《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 109 号,证监会令第 127 号修改);

27.《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);

28.有关其他法律、法规、通知文件等。

(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—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);

9.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 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.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

14.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

15.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

16.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(四)权属依据

1.国有资产产权登记证;

2.国有土地使用权证;

3.房屋所有权证或者不动产权证书;

4.机动车行驶证;

5.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号, 自 2016 年 9 月 1 日起施行);
- 2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号, 自 2013 年 5 月 1 日起施行);
- 3.评估基准日银行贷款市场报价利率;
- 4.2007 版《水电建筑工程概算定额》;
- 5.2013 版的《水电工程设计概算编制规定》及《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》;
- 6.2005 版《水电工程施工机械台时费定额》;
- 7.2003 版《水电设备安装工程概算定额》;
- 8.《关于调整水电工程、风电场工程及光伏发电工程计价依据中建筑安装工程增值税税率及相关系数的通知》(可再生定额[2019]14 号);
- 9.湖北省政府发布的《省人民政府关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》(鄂政发〔2019〕22 号);
- 10.《机电产品报价手册》(2020 年);
- 11.《国家能源局关于颁布 2018 年版电力建设工程定额和费用计算规定的通知》(国能发电力〔2019〕81 号);
- 12.《火力发电工程建设预算编制与计算规定》(2018 年版);
- 13.《电力建设工程概算定额—建筑工程》(2018 年版);
- 14.《关于发布 2018 版电力建设工程概预算定额价格水平调整的通知》(定额[2020]14 号);
- 15.各电厂所在地土地市场交易行情;
- 16.被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
- 17.被评估单位提供的相关工程预决算资料;
- 18.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号);

19.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);

20.Wind 资讯金融终端;

21.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);

5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

6.中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

7.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。

基于本次评估目的,结合评估对象特点,同时考虑到资产基础法可能存在无法充分考虑各项资产之间协同对整体价值影响的情形,本次评估选择市场法和收益法,分别对评估对象进行评估。

具体评估方法介绍如下:

(一)市场法

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。

根据评估对象特点,此次评估采用市场法中的交易案例比较法,基本评估思路如下:

1.分析被评估企业的基本情况,包括业务分布情况,资产规模情况,装机构成情况,盈利能力、成长性及财务风险情况等。

2.选择与被评估企业进行比较分析的交易案例。对交易案例的具体情况进行详细的研究分析,包括业务分布情况,资产规模情况,装机构成情况,盈利能力、成长性及财务风险情况,交易方式、时间、评估及定价情况等方面。通过对这些交易案例企业的业务情况和财务情况的分析比较,以选取具有可比性的交易案例。

3.对所选择的交易案例的业务和财务情况进行分析,与被评估企业的情况进行比较、分析,并做必要的调整。首先收集交易案例企业的财务信息、估值情况及相关公告资料。对上述从公开渠道获得的业务、财务信息进行分析调整,以使交易案例企业的财务信息尽可能准确及客观,使其与被评估企业的财务信息具有可比性。

4.选择、计算、调整价值比率。在对参考企业财务数据进行分析调整后,需要选择合适的价值比率,本次价值比率结合评估对象特点选用市净率(P/B),并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

5.运用价值比率得出评估结果。在计算并调整交易案例企业的价值比率后,与评估对象相应的财务数据或指标相乘,计算得到评估对象的市场价值。

(二)收益法

收益法具体方法和模型的选择如下:

1.收益法模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

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。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

其中，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：

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

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*年预期自由现金流量。

F_{n+1} ——永续期预期自由现金流量。

r ——折现率。

i ——收益期计算年。

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=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

2.详细预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为详细预测期和详细预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2025 年达到稳定经营状态，故详细预测期截止到 2025 年底。

3.收益期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无

限期。

4.净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(详细预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

5.终值的确定

收益期为永续，终值公式如下：

终值=永续期年预期自由现金流/折现率

永续期年预期自由现金流量按预测末年自由现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年在不扩大规模的条件下能够持续经营所必需的支出作为资本性支出。

6.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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本。

公式：

$$WACC = K_e \times \left[\frac{E}{E + D} \right] + K_D \times (1 - T) \times \left[\frac{D}{E + D} \right]$$

式中，E：权益的市场价值。

D：债务的市场价值。

K_e ：权益资本成本。

K_d ：债务资本成本。

T：被评估单位的所得税率。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取，公式：

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

式中， r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

7. 溢余资产价值的确定

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。被评估单位的溢余资产主要为货币资金，计算方法为货币资金减去最低现金保有量。

8. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。对于非经营性资产及负债，本次采用成本法进行评估。

9. 单独评估的股权投资

单独评估的股权投资为长期股权投资，本次采用被投资单位经整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资评估值，评估方法及过程见长期投资说明中相应资产的评估方法描述。

10. 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。被评估单位评估基准日付息债务包括短期借款、长期借款。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2020 年 4 月 28 日至 2020 年 11 月 6 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 and 情况如下：

(一) 接受委托

2020 年 4 月 28 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) 前期准备

1. 拟定评估计划

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2020 年 5 月 18 日至 2020 年 6 月 24 日对评估对象涉及的资产和负债进行了第一次现场勘察，在这一次勘察过程中，详细地清查了湖北电力公司及子公司的各项资产和负债。2020 年 9 月 20 日至 2020 年 10 月 8 日，评估人员针对湖北电力及其子公司有变化的资产和负债进行了第二次现场勘察。

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，同时收集准备资产的产权证明文件 and 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)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，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，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明细表

评估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房屋土地及车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实并出具相关产权说明文件。

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)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)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，从委托方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

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。

(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正式资产评估报告。

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) 一般假设

1. 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；
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
3. 假设评估基准日后，与被评估单位及各子公司相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变化；
4. 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；
5. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
6. 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。

(二) 特殊假设

1. 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；
2. 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；

3.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。

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)市场法评估结果

国电湖北电力有限公司评估基准日母公司口径总资产账面价值为 552,045.77 万元，总负债账面价值为 126,319.37 万元，净资产账面价值为 425,726.40 万元。

市场法评估后的股东全部权益价值为 612,161.04 万元，增值额为 186,434.64 万元，增值率为 43.79%。

(二)收益法评估结果

国电湖北电力有限公司评估基准日母公司口径总资产账面价值为 552,045.77 万元，总负债账面价值为 126,319.37 万元，净资产账面价值为 425,726.40 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 563,806.67 万元，增值额为 138,080.27 万元，增值率为 32.43%。

(三)评估结论

市场法评估后的股东全部权益价值为 612,161.04 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 563,806.67 万元，两种方法的结果相差 48354.37 万元，差异率 7.9%，考虑到以下因素，本次评估最终选择市场法评估结果作为评估结论：

收益法是从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，虽然评估人员对企业未来年度的发电计划指标、发电量类型及电价定价模式进行了必要的分析、判断，但评估对象包含有部分水电业务，未来收益受所属流域来水量的影响较大，具有一定的不确定性，

导致收益法评估结论质量降低。

市场法评估角度和评估途径直接，评估过程直观，评估数据直接取材于市场，通过与可比交易案例进行对比、分析、调整后测算企业价值，能较好地体现评估对象在评估基准日时点的市场价值。

因此，本资产评估报告评估结论最终采用市场法评估结果，即：国电湖北电力有限公司的股东全部权益价值评估结果为 612,161.04 万元。

本次评估中未考虑由于具有控制权可能产生的溢价或缺乏流动性可能产生的折价对评估对象价值的影响。

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)本次评估利用了中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)于 2020 年 10 月 31 日出具的众环审字(2020)024359 号审计报告，上述审计报告的意见：国电湖北电力有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了湖北电力 2020 年 9 月 30 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日合并及公司财务状况以及 2020 年 1-9 月、2019 年度、2018 年度合并及公司经营成果和现金流量。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)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响：

1.土地权属情况

湖北电力及各子公司纳入评估范围的土地共 144 宗，面积 9,054,172.40 平方米，主要为生产设施用地。

(1)已取得土地使用权证有 139 宗：其中划拨用地 131 宗，面积 7,621,286.61 平方米；出让用地 3 宗，面积 142,802.37 平方米；租赁用地 5 宗，面积 1,133,410.44 平方米。

纳入评估范围的生产划拨用地，湖北电力及其子公司已取得当地自然资源和规划局出具的《关于同意继续保留划拨方式的证明》，本次评估按划拨性质进行评估。

青山热电有 5 宗国有租赁土地，面积为 1,133,410.44 平方米，已取得《不动产权证》（租赁），产权无争议，本次评估按国有租赁性质进行评估。

(2)正在办理土地使用权证有 5 宗：

汉川发电有 2 宗出让地，面积 109,630.50 平方米，已取得当地自然资源和规划局出具的土地权属情况说明，本次评估按账面原值作为评估值（即扣除尚未缴纳的出让金后的新取地成本）。

恩施水电公司罗坡坝有 2 宗划拨地，面积 47,042.48 平方米，已取得当地自然资源和规划局出具的土地权属证明，本次评估按划拨土地进行评估。

恩施水电公司传媒大楼有 1 宗出让地，正在分割办理房地合一的不动产权证，已取得当地自然资源和规划局出具的办理不动产权证证明，本次评估按房地合一采用市场法评估。

(3)青山热电有 5 宗土地证载权利人不相符，企业已出具了相应《产权说明》，承诺土地产权归其所有，不存在任何争议，相关产权证正在办理变更中。

2.房屋权属情况

湖北电力及各子公司纳入评估范围的房产共 427 项，建筑面积 350,421.50 平方米。

(1)已取得房屋所有权证的有 394 项，建筑面积 276,966.49 平方米（其中青山热电公司有 5 项建筑面积为 3,560.74 平方米的房产证载权利人不相符）。

(2)房屋所有权证正在办理的有 33 项，建筑面积 73,455.01 平方米。

青山热电公司有 30 项，建筑面积 63,509.86 平方米，已取得青山区人民政府出具的情况说明。

恩施水电公司传媒大楼，建筑面积为 8,145.15 平方米，已取得自然资源和规划局出具的办理不动产权证明。

恩施水电公司罗坡坝有 2 项生产用房，建筑面积为 1,800 平方米，土地证正在办理中，已取得当地自然资源和规划局出具的土地权属证明，房屋所有权证需在取得土地证后办理。

(3)对于未办证房产，各被评估单位已取得当地行政主管部门出具的《房屋权属情况说明》，承诺房屋产权归其所有，不存在任何争议，相关产权证正在办理中。本次评估以企业申报数量为依据，结合相关部门的测绘数据、施工资料及现场勘察，以经企业确认后的实际面积为准，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报数量不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

(4)对于证载权利人不相符的房产，各被评估单位已出具相应《房屋权属情况说明》，承诺房屋产权归其所有，不存在任何争议，相关产权证正在办理变更中，本次评估按产权完善进行评估，提请相关各方在交易时关注此事项。

3.车辆权属情况

湖北电力及各子公司纳入评估范围的车辆，有 15 辆存在车辆行驶证证载权利人与企业法人营业执照名称不一致等情况，各被评估单位已就证载权利人不相符事项出具相应说明，承诺车辆产权归其所有，不存在任何争议，相关产权证正在办理变更中。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

国电长源电力股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的国电湖北电力有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

(五)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明:

序号	案由	开庭日期	案号	法院名称	案件身份	备注
一、国电青山热电有限公司						
1	房屋拆迁安置补偿合同纠纷	2020年10月28日	(2020)鄂0107民初2945号	武汉市青山区人民法院	原告:田英、洪武。 被告:国电青山热电有限公司。	田英、洪武诉青山电厂确认房屋买卖合法有效,其享有18街坊14门4号的房屋拆迁利益。
2	借款合同纠纷	暂未定	(2019)鄂民终1142号	湖北省高级人民法院	上诉人:刘丹璐、湖北省阳新铝厂。 被上诉人:湖北省阳新轮毂厂。 被上诉人:国电长源第一发电有限责任公司。 被上诉人:国电青山热电有限公司。	上诉人刘丹璐请求国电长源第一发电有限责任公司偿付300万元,国电青山热电有限公司偿付332.5万元。
3	保全错误损失赔偿责任纠纷	2020年08月04日	(2020)鄂72民初434号	武汉海事法院	原告:国电青山热电有限公司 被告:苏州港口现代物流有限公司 被告:中国人民财产保险股份有限公司武汉市分公司	青山电厂要求被告承担损失赔偿71.62万元
4	合同纠纷	2020年08月06日	(2020)鄂0107民初2108号	武汉市青山区人民法院	原告:夏露 被告:国电青山热电有限公司 被告:青山区城市改造更新局	夏露诉请青山电厂返还房屋征收补偿款89.02万元,青山区城市改造更新局承担连带责任
5	合同纠纷	2020年09月01日	(2020)鄂0107民初2293号	武汉市青山区人民法院	原告:范崇林 被告:国电青山热电有限公司 被告:青山区城市改造更新局	范崇林诉青山电厂确认其享有18街坊15门2号房屋的征收补偿受偿权,青山区城市改造更新局支付相应的房屋征收补偿金约40万元。
二、国电恩施水电开发有限公司						
6	恢复原状纠纷	2020年09月08日	(2020)鄂2827民初1542号	来凤县人民法院	原告:吴享开。 被告:国电恩施水电开发有限公司。	吴享开要求恩施水电对田土、山林、道路恢复原状并进行复垦
7	恢复原状纠纷	2020年09月08日	(2020)鄂2827民初1544号	来凤县人民法院	原告:吴享财。 被告:国电恩施水电开发有限公司。	吴享财要求恩施水电对田土、山林、道路恢复原状并进行复垦
8	合同纠纷	暂未定	(2019)鄂2822民初2371号	建始县人民法院	原告:建设县施南建材有限公司 被告:国电广润水电开发有限公司(恩施水电之全资子公司)	建始县施南建材公司诉广润水电要求广润水电交付闸木水电站工程建设用地砂场或者就该地块价值赔偿损失

(六)关于担保或质押等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明:

1.评估基准日,国电恩施水电开发有限公司有两笔质押借款,其中一笔的借款银行为农业银行恩施分行,借款余额为 5,040.00 万元,质押权益为野三河售电收费权;另一笔借款银行为邮政银行恩施分行,借款余额为 14,300.00 万元,质押权益为长顺电站、云口电站售电收费权。

2.2011 年 12 月 27 日,国电竹溪水电开发有限公司与中国农业银行股份有限公司十堰车城支行签订了《贷款协议》,国电竹溪水电开发有限公司借款 36,000 万元,借款期限自 2011 年 12 月 30 日至 2029 年 12 月 31 日,担保方式为质押和保证借款;2011 年 12 月 27 日,国电竹溪水电开发有限公司与中国农业银行股份有限公司十堰车城支行签订了《权利质押合同》,国电竹溪水电开发有限公司以白沙河水电站自 2011 年 12 月 30 日至 2029 年 12 月 31 日 70%的电费收益权进行质押担保借款,并在十堰市经济和信息化委员会进行了质押登记;2011 年 12 月 27 日,国电湖北水电开发有限公司与中国农业银行股份有限公司十堰车城支行签订了《最高额保证合同》,为国电竹溪水电开发有限公司保证金金额为 36,000 万元。

3.2011 年 5 月 10 日,国电竹溪水电开发有限公司与竹溪县农村信用合作联社(现更名为湖北竹溪农村商业银行股份有限公司)签订了《固定资产借款合同》,国电竹溪水电开发有限公司借款 10,000 万元,借款期限自 2011 年 5 月 10 日至 2029 年 5 月 10 日,担保方式为质押借款,国电竹溪水电开发有限公司以白沙河水电站自 2011 年 12 月 30 日至 2029 年 12 月 31 日 30%的电费收益权进行质押担保借款,并在十堰市经济和信息化委员会进行了质押登记。

(七)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响:

评估基准日,对于构筑物评估明细表中的地下管线、沟槽等隐蔽工程,由于工程的特殊性及其复杂性,评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等核实其存在性、

技术状态及其权属。

(八)关于新冠疫情可能对评估的影响:

本次评估过程中经历了新冠疫情,但由于评估现场勘察进行了两次(2020年5月18日至2020年6月24日,2020年9月20日至2020年10月8日),评估程序基本未受影响;本次市场法评估未受影响;收益法评估2020年10-12月预测数已结合新冠疫情影响进行了考虑,以后年度收益预测数未考虑新冠疫情可能造成的后续影响。

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:国家能源投资集团有限责任公司、国电长源电力股份有限公司和国家法律、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，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

本资产评估报告提出日期为：2020年11月6日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：石一兵

资产评估师：梁建东



北京中企华资产评估有限责任公司



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位评估基准日专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、被评估单位国有产权登记证；
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件七、签名资产评估师的承诺函；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十二、其他重要文件。