

本报告依据中国资产评估准则编制

华电国际电力股份有限公司拟以持有的部分  
长期股权投资增资华电福新能源发展有限公  
司涉及的龙口东宜风电有限公司股东全部权  
益价值评估项目  
资产评估报告

中企华评报字(2021)第 6154-51 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年四月三十日



## 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、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 .....	10
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	26
九、评估假设 .....	29
十、评估结论 .....	30
十一、特别事项说明 .....	32
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	34
十三、资产评估报告日 .....	35
资产评估报告附件 .....	36

## 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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 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。

华电国际电力股份有限公司、华电福新能源有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受华电国际电力股份有限公司、华电福新能源有限公司的委托，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，对龙口东宜风电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：华电国际电力股份有限公司拟以持有的部分长期股权投资增资华电福新能源发展有限公司，为此需对所涉及的龙口东宜风电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。

评估对象：龙口东宜风电有限公司股东全部权益价值。

评估范围：龙口东宜风电有限公司的全部资产及负债。

资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产等，负债包括流动负债、长期借款等。

评估基准日：2020年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

龙口东宜风电有限公司评估基准日总资产账面价值为 59,197.51 万元；总负债账面价值为 33,335.52 万元；净资产账面价值为 25,861.99 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为 41,122.34 万元，增值额为 15,260.36 万元，增值率为 59.01%。

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。

华电国际电力股份有限公司拟以持有的部分长期股权投资增资华电福新能源发展有限公司涉及的龙口东宜风电有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

华电国际电力股份有限公司、华电福新能源有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受华电国际电力股份有限公司、华电福新能源有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对龙口东宜风电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：

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华电国际电力股份有限公司、华电福新能源有限公司，被评估单位为龙口东宜风电有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

(一)委托人一简介

企业名称：华电国际电力股份有限公司

统一社会信用代码：913700002671702282

住所：山东省济南市历下区经十路 14800

法定代表人：丁焕德

注册资本：986297.665300 万人民币

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

经营期限：1994 年 06 月 28 日至长期

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)委托人二简介

企业名称:华电福新能源有限公司

统一社会信用代码:91350000768574458E

住所:福建省福州市鼓楼区湖东路231号前田大厦20层

法定代表人:黄少雄

注册资本:840,796.152万(元)

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:2004-11-30

营业期限:2004-11-30至无固定期限

企业简介:华电福新能源有限公司(以下简称:福新能源)前身是中国华电集团公司于2004年10月在福建设立的全资子公司——华电福建发电有限公司。2010年10月,华电福建发电有限公司更名为华电福新能源有限公司,并与华电新能源发展有限公司进行资产重组。2011年8月19日,公司改制为华电福新能源股份有限公司,2012年6月28日公司在香港联交所成功上市。2020年10月公司名称变更为华电福新能源有限公司。

目前,公司是中国领先的清洁能源公司,拥有包括水电、风电、火电、分布式能源、核电、生物质发电和太阳能发电在内的多元化发电组合,资产分布在全国多个省市自治区,呈现出水火互济、风核并举的特点。

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。

## (三)被评估单位简介

### 1.公司简况

公司名称：龙口东宜风电有限公司

统一社会信用代码：913706816619928288

住所：山东龙口市北马镇花园路 1 号

法定代表人：殷绪强

注册资本：16,200 万元

企业类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

经营期限：2006 年 12 月 07 日至 2044 年 12 月 05 日

经营范围：投资、建设及经营与管理电厂；风力发电项目的投资、开发、建设与管理；提供电力项目咨询和法律许可的其他电力相关服务。（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）

龙口东宜风电有限公司于评估基准日拥有 2 家已经投入运营的风能发电站，总备案装机容量 80 兆瓦，分别于 2015 年底、2019 年底投产。

## 2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

2006 年 12 月 7 日由山东百年电力发展股份有限公司和山东仲盛投资有限公司共同出资成立，设立时公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)	出资方式
1	山东百年电力发展股份有限公司	600.00	60	货币出资
2	山东仲盛投资有限公司	400.00	40	货币出资
合计		1,000.00	100	

2007 年 9 月 24 日股东变更，变更后股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
1	山东百年电力发展股份有限公司	600.00	60
2	山东龙口华龙开发股份有限公司	400.00	40
合计		1,000.00	100

2013 年 6 月 18 日公司股东变更，变更后股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
1	华电国际电力股份有限公司	1,000.00	100

2016 年 4 月 22 日注册资本变更，变更后股权结构如下表所示：



华电国际电力股份有限公司拟以持有的部分长期股权投资增资华电福新能源发展有限公司涉及的龙口东宜风电有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	华电国际电力股份有限公司	4,400.00	100

2019年11月29日注册资本变更,变更后股权结构如下表所示:

序号	股东名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	华电国际电力股份有限公司	8,910.00	55
2	中国华电香港有限公司	7,290.00	45
	合计	16,200.00	100

截至本次评估基准日,股权结构未再次变化。

### 3.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产	3,395.19	4,035.90	7,374.76
非流动资产	44,141.86	55,904.25	51,822.75
固定资产	17,490.53	16,586.08	47,493.20
在建工程	24,483.51	34,192.20	-
使用权资产	-	315.46	306.42
无形资产	752.00	736.00	1,119.39
长期待摊费用	558.63	255.45	231.02
其他非流动资产	857.20	3,819.05	2,672.72
<b>资产合计</b>	<b>47,537.05</b>	<b>59,940.14</b>	<b>59,197.51</b>
流动负债	20,302.01	16,787.76	13,421.11
非流动负债	16,045.00	21,974.23	19,914.41
<b>负债合计</b>	<b>36,347.01</b>	<b>38,761.99</b>	<b>33,335.52</b>
<b>所有者权益</b>	<b>11,190.05</b>	<b>21,178.15</b>	<b>25,861.99</b>

被评估单位近三年的经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度
一、营业总收入	4,358.31	3,802.90	9,671.09
减:营业总成本	1,882.45	1,800.83	3,310.93

项目	2018年度	2019年度	2020年度
税金及附加	16.04	24.09	17.65
财务费用	509.03	504.49	1,040.81
加：其他收益	0.08	-	0.14
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>1,950.86</b>	<b>1,473.49</b>	<b>5,301.85</b>
加：营业外收入	-	0.00	-
减：营业外支出	0.01	0.01	21.40
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>1,950.85</b>	<b>1,473.48</b>	<b>5,280.45</b>
减：所得税费用	-	184.85	227.06
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>1,950.85</b>	<b>1,288.63</b>	<b>5,053.39</b>

被评估单位评估基准日、2018年度、2019年度的会计报表均经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

#### 4.委托人与被评估单位之间的关系

委托人一为被评估单位的股东，委托人二为本次被增资企业华电福新能源发展有限公司的100%控股股东。

#### (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《中国华电集团有限公司董事长办公会议纪要》(第8期)(2021年4月27日印发)，华电国际电力股份有限公司拟以持有的部分长期股权投资增资华电福新能源发展有限公司，为此需对所涉及的龙口东宜风电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。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

评估对象是龙口东宜风电有限公司股东全部权益价值。

## (二)评估范围

评估范围是龙口东宜风电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、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产等，负债包括流动负债、长期借款。总资产账面价值为 59,197.51 万元，总负债账面价值为 33,335.52 万元，净资产账面价值为 25,861.99 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、负债账面价值已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

### 1.房屋建（构）筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共计 5 项，包括综合楼、生产楼、水泵房等，建成于 2016 年至 2020 年，分布于山东省龙口市北马镇。截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物目前总体质量良好，内部设施完善，使用正常，所具备的功能技术指标，均满足既定的使用要求。

截至评估基准日，北马一期项目共 3 项房屋建筑物，其中综合楼、生产楼已经办理不动产权证，证载权利人为龙口东宜风电有限公司，水泵房尚未办理不动产权证；房屋建筑物所占用的土地已取得《国有土地使用权证》，土地权利使用人：龙口东宜风电有限公司。

截至评估基准日，北马二期项目共 2 项房屋建筑物均未办理不动产权证，产权持有单位已书面声明对评估范围内房屋建筑物拥有完整产权；房屋建筑物占用土地尚未办理不动产权证，也未取得出让合同或土地划拨协议书，企业已出具相关承诺函，承诺对相关土地具有合法使用权。

纳入评估范围的构筑物共计 12 项，包括场外道路、站内道路及广场、围墙及大门等，建成于 2016 年至 2020 年，构筑物总体质量良好，使用正常。

### 2.机器设备

纳入本次评估范围的机器设备共计 127 项，主要是用于风力发电的

相关设备及配套辅助设备，包括风力发电机组、塔筒、箱式变压器、SVG无功补偿装置等，购置于2016年至2020年，主要位于被评估单位在山东省龙口市北马镇的一期和二期风力发电场内，截止评估基准日，设备整体性能正常，能够维持正常的经营及生产活动。

### 3.车辆

纳入本次评估范围的车辆共4项，为1辆轿车、1辆客车、2辆货车，购置于2013年至2020年。截止评估基准日，车辆整体性能正常，能够维持正常的经营及生产及办公需求。

### 4.电子设备

纳入评估范围的电子设备共53项，主要包括台式计算机、打印机、扫描仪、电视等。主要存放于企业位于山东省龙口市北马镇的生产、办公区域内，截止评估基准日，电子设备整体质量正常，能满足正常生产及办公需求。

### 5.使用权资产

纳入评估范围的使用权资产1项，为东宜风电送出线路土地租赁使用权，评估基准日均处于正常使用状态。

### 6.土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共42宗，其中，北马一期项目风机和升压站土地共21宗地已经取得土地使用权证，证载权利人为龙口东宜风电有限公司，土地用途为公共设施用地，用地性质为划拨；北马二期项目用地截至评估基准日尚未取得土地使用权证，也未取得出让合同或土地划拨协议。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量。

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

(五)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

## 四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告的评估基准日为：2020年12月31日。

由委托人根据经济行为事项进度确定2020年12月31日为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1.《中国华电集团有限公司董事长办公会议纪要》（第8期）（2021年4月27日印发）。

### (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》（财政部令第86号发布,财政部令第97号修改）；

4.《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修正,自2020年1月1日起施行）；

5.《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修正,自2020年1月1日起施行）；

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

7. 《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);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 709号);
9. 《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);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91号);
11. 《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);
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);
16. 《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);
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. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税第[2018]32号);
19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(1988年9月27日国务院令第 17号,根据 2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订);
20. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21号);
21. 《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);
22. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64

号);

23. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

24. 《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);

25. 《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);

26. 《关于〈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)。

### (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—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37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—无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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)。

### (四)权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 不动产权证书;
3. 机动车行驶证;

4.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.基准日有效的贷款市场报价利率(LPR);
- 4.《建筑安装工程工期定额》
- 5.《山东省建筑工程消耗量定额》
- 6.《山东省安装消耗量定额》
- 7.《山东省建设工程费用定额》
- 8.山东省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》鲁建标字〔2019〕10号
- 9.山东省住房和城乡建设厅《关于发布山东省建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》(鲁建标字[2020]24号)
- 10.《机电产品报价手册》(2020年);
- 11.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;
- 12.企业提供的相关工程决算资料;
- 13.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 14.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 15.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 16.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 17.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 18.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 19.《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);
- 20.《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);



- 21.《陆上风电场工程概算定额》(NB/T31010--2019);
- 22.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;
- 23.国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
- 24.Wind 资讯金融终端;
- 25.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.《陆上风电场工程设计概算编制规定及费用标准》(NB/T 31011--2019)
- 3.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 4.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 5.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 6.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 7.大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 8.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。评估方法选择采用理由如下：

龙口东宜风电有限公司经营 2 家风力发电项目，分别于 2015 年和 2019 年投产，已稳定运营多年，拥有成熟固定资产投资成果和稳定的现金流，未来的收益可预测，因此可以采用收益法进行评估。

本次评估较难取得与龙口东宜风电有限公司可比上市公司或交易案例，因此无法采用市场法评估。

评估基准日，龙口东宜风电有限公司各项资产和负债均可单独识别且能够获取详细资料，因此可以采用资产基础法进行评估。

### (一)资产基础法

#### 1.流动资产

(1)货币资金，包括银行存款，通过核实银行对账单等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付款项，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，对大额或账龄较长的预付款项凭证进行了抽查。评估人员在对预付账款核实无误的基础上，按核实无误的账面值作为评估值。

#### 2.房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物采用成本法进行评估。

成本法：

评估值=重置成本×综合成新率

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安工程造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。

### (1)重置成本的确定

房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=含税建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### A.含税建安工程造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于一般建筑物、决算资料不齐全或者价值量小、结构简单的建筑物采用类比法确定其建安综合造价。

#### B.前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用按照工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	计费基础	费率	取费参考
1	工程建设单位管理费	建安工程总造价	1.54%	《陆上风电场工程设计概算编制规定及费用标准》（2019年）
2	工程建设监理费	建安工程总造价	1.18%	
3	勘察费设计费	建安工程总造价	2.92%	
4	项目咨询服务费	建安工程总造价	0.95%	
5	项目技术经济评审费	建安工程总造价	0.16%	
6	项目验收费	建安工程总造价	0.28%	
7	工程保险费	建安工程总造价	0.30%	
8	工程质量检查检测费	建安工程总造价	0.20%	
9	工程定额标准编制管理费	建安工程总造价	0.15%	
10	生产人员培训费	建安工程总造价	0.35%	
11	生产管理用工器具及家具购置费	建安工程总造价	0.71%	
合计			8.74%	

#### C.资金成本

资金成本即建设期投入资金的贷款利息。经查阅施工合同和相关

资料，并结合《建筑安装工程工期定额》确定整体项目的合理施工期风电场为1年,光伏发电为0.5-1年，按照2020年12月20日的现行中国人民银行规定的同期贷款市场报价利率(LPR)计算，1年期同期贷款利率为3.85%，5年期同期贷款利率为4.65%。经计算：

项目		年利率%
短期	一年以下(含一年)	3.85
中长期	五年以上(含五年)	4.65

资金成本=(含税建安工程造价+含税前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

#### D.可抵扣增值税

根据《财税〔2016〕36号、财税〔2018〕32号、财政部税务总局海关总署公告2019年第39号》文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋构筑物，计算出可抵扣增值税。

##### a.含税建安工程造价包含的可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准及当地执行的营改增后工程计价方法，计算含税建安工程造价包含的可抵扣增值税。

可抵扣增值税=含税建安工程造价×增值税税率/(1+增值税税率)

##### b.前期费及其他费用可抵扣增值税

可抵扣增值税=含税建安工程造价×(工程监理费率+招标代理费率+工程勘察费率+可行性研究费率+环境影响评价费率+建设工程质量管理监督费率)/1.06×6%

#### (2)综合成新率的确定

A.对于大型、价值高、重要的建筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘察，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况做出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B.对于价值量小、结构简单的建筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

### (3)评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

### 3.设备类资产

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，采用成本法评估，部分采用市场法评估。

成本法：

评估值=重置成本×综合成新率

#### (1)重置成本的确定

##### ①机器设备重置成本的确定

对价值较大设备的重置成本，主要由不含税设备购置价、运杂费、设备基础费、安装工程费、建设工程前期及其他费用及资金成本等构成。机器设备重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税额。

对于价值量较小、不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置成本计算公式如下：

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

#### A.设备购置价

对于大型关键设备，主要通过向生产厂家或代理商询价、或参照《机电产品报价目录》(2020年)等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

对于少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

#### B.运杂费

设备运杂费指出厂地点或调拨地点运至安装现场所发生的一切费

用，包括运输费、包装费、装卸费、采购保管费、供销部门手续费和运输保险费。对于有实际运费依据的，按照实际确认。如供货条件约定由供货商负责运输时，则不计运杂费。除合同特殊约定外，运杂费率参照中华人民共和国能源行业标准 NB/T 31011-2019《陆上风电场工程设计概算编制规定及费用标准》确定。

风电设备运杂费率表

序号	设备名称	计费基数	费率 (%)
1	主要设备(风电机组、塔筒、主变)	设备原价	2~3
2	其他设备	设备原价	3~5
3	主要设备直接供货到现场计取卸车费	设备原价	0.1
4	设备运输保险费	设备原价	0.4
5	设备采购保管费	设备原价+设备运杂费+运输保险费	0.5

### C.基础工程费

基础工程费参照中华人民共和国能源行业标准 NB/T 31011-2019《陆上风电场工程设计概算编制规定及费用标准》及 NB/T31010-2019《陆上风电场工程概算定额》取费标准，根据相关企业竣工决算资料，在核实工程量的基础上，计取直接费、间接费、利润和税金，得出基础工程费。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置成本时不再考虑设备基础费用。

### D.安装工程费

安装工程费参照中华人民共和国能源行业标准 NB/T31010-2019《陆上风电场工程概算定额》确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

### E.前期及其他费用

前期及其他费用的确定依据国家能源局行业标准 NB/T31011-2019《陆上风电场工程设计概算编制规定及费用标准》。

前期及其他费用计算表

序号	计取项目	计费依据	费率	计取依据
1	工程建设单位管理费	建筑及安装工程费	1.65%	NB/T31011-2019 《陆上风电场工程 设计概算编制 规定及费用标
2	工程建设监理费	建筑及安装工程费	1.22%	
3	勘察费设计费	建筑及安装工程费	3.35%	

序号	计取项目	计费依据	费率	计取依据
4	项目咨询服务费	建筑及安装工程费	1.02%	准》
5	项目技术经济评审费	建筑及安装工程费	0.19%	
6	项目验收费	建筑及安装工程费	0.28%	
7	工程保险费	建筑及安装工程费+设备购置费	0.30%	
8	工程质量检查检测费	建筑及安装工程费	0.20%	
9	工程定额标准编制管理费	建筑及安装工程费	0.15%	
10	生产人员培训费	建筑及安装工程费	0.37%	
11	生产管理用器具及家具购置费	建筑及安装工程费	0.75%	
12	备品备件购置费	设备购置费	0.30%	
13	联合试运转费	安装工程费	0.40%	
合计			10.18%	

#### F.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，以评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）为准，加被评估企业的贷款利率浮动点数进行估算，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+基础工程费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款市场报价利率×1/2

基准日贷款市场报价利率（LPR）

序号	期限	LPR(%)
1	1年期	3.85
2	5年期	4.65

#### G.可抵扣增值税

根据“《财税〔2016〕36号、财税〔2018〕32号、财政部税务总局海关总署公告2019年第39号》”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+（运杂费+基础费+安装工程费）/1.09×9%+前期及其他费中的可抵扣增值税

注：工程建设单位管理费、项目验收费、联合试运转费不参与抵

扣。

## ②车辆重置成本的确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价。

车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取。

牌照及其他费根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。

可抵扣的增值税根据“财税[2016]36号”、“财税[2018]32号”及“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件规定计取。

车辆重置成本计算公式如下：

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+牌照及其他费用-可抵扣增值税

其中：

可抵扣增值税=车辆购置价/（1+13%）×13%

车辆购置税=车辆购置价/（1+13%）×10%

## ③电子设备重置成本的确定

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置成本。同时，根据“财税[2016]36号”、“财税[2018]32号”及“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置成本应该扣除相应的增值税。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的运输车辆、电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

## (2)综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

## ①专用设备和通用机器设备

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。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

### ② 电子设备和其他小型设备

依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

### ③ 车辆

根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法),最后，将年限法成新率和里程法成新率两者当中的孰低者原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整，形成综合成新率，计算公式如下：

$$\text{年限法成新率 (无强制报废年限)} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{年限法成新率 (有强制报废年限)} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{引导报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{引导报废里程} \times 100\%$$

根据孰低原则，确定理论成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{MIN}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率}) \times \text{调整系数}$$

### (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{设备重置成本} \times \text{综合成新率}$$

### 4. 使用权资产

评估人员对使用权资产的租赁合同进行了核实，抽查了相关的原

始入账凭证和发票等，核实其核算内容的真实性和完整性。用权资产以核实后的账面值作为评估值。

### 5.土地使用权

根据《资产评估准则-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，采用成本逼近法进行评估。

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，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土委估宗地单价=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益) $\times$ (1+区域和个别因素修正系数)

### 6.长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，评估人员抽查了相应的原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性，经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

### 7.其他非流动资产

对其他非流动资产的评估，评估人员向被评估单位相关人员了解了其他非流动资产形成的原因，并对相应的凭证进行了抽查。其他非流动资产以核实后的账面值确认评估值。

### 8.负债

被评估单位的负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实无误后的账面值确定评估值。

## (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：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值

F<sub>i</sub>：企业未来第i年预期自由现金流量

r：折现率

i：收益期计算年

n：预测末期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

此外，预测期末的企业自由现金流量还需要考虑营运资金的收回和资产处置收入的回收。

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中，E：权益的市场价值

D：付息债务的市场价值

Ke：权益资本成本

Kd：付息债务资本成本

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：

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

其中：rf：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

## (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。被评估单位的溢余资产包括货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

## (3)非经营性资产、非经营性负债价值

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。评估基准日，被评估单位非经营性资产包括部分预付款项，非经营性负债包括部分应付账款及部分其他应付款，本次评估采用成本法进行评估。本次评估采用成本法进行评估。

## 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。评估基准日被评估单位的付息债务包括一年内到期的非流动负债和长期借款。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2021 年 2 月 18 日至 2021 年 4 月 30 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

2021 年 2 月 18 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、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三)现场调查

评估人员于 2021 年 2 月 25 日至 2021 年 3 月 17 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尽职调查。

#### 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，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件

资料等。

### (2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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建筑物、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或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.假设评估基准日后被评估单位持续经营至收益预测末期；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.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；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、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；
- 5.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；

- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力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；
- 4.假设公司目前的经营模式未来可以继续保持，资产评估基准日后经营使用状况不发生重大变化；
- 5.假设北马二期风电项目未来可以顺利纳入国家可再生能源电价附加资金补贴清单；
- 6.假设电价补贴到账递延年限，可实现性，与现金流预测一致；
- 7.假设预测期弃风率可实现性与预测一致；
- 8.假设预测期内标杆电价和补贴电价保持不变。

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)收益法评估结果

龙口东宜风电有限公司评估基准日总资产账面价值为 59,197.51 万元；总负债账面价值为 33,335.52 万元；净资产账面价值为 25,861.99 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 41,122.34 万元，增值额为 15,260.36 万元，增值率为 59.01%。

### (二)资产基础法评估结果

龙口东宜风电有限公司评估基准日总资产账面价值为 59,197.51 万



元，评估价值为 47,426.76 万元，减值额为 11,770.74 万元，减值率为 19.88%；总负债账面价值为 33,335.52 万元，评估价值为 33,335.52 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 25,861.99 万元，评估价值为 14,091.24 万元，减值额为 11,770.74 万元，减值率为 45.51%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 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%
一、流动资产	1	7,374.76	7,374.76	0.00	0.00
二、非流动资产	2	51,822.75	40,052.01	-11,770.74	-22.71
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	47,493.20	36,274.88	-11,218.32	-23.62
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	1,119.39	566.97	-552.42	-49.35
其中：土地使用权	9	1,119.39	566.97	-552.42	-49.35
其他非流动资产	10	3,210.16	3,210.16	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>59,197.51</b>	<b>47,426.76</b>	<b>-11,770.74</b>	<b>-19.88</b>
三、流动负债	12	13,421.11	13,421.11	0.00	0.00
四、非流动负债	13	19,914.41	19,914.41	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>33,335.52</b>	<b>33,335.52</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>25,861.99</b>	<b>14,091.24</b>	<b>-11,770.74</b>	<b>-45.51</b>

### (三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 41,122.34 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 14,091.24 万元，两者相差 27,031.10 万元，差异率为 65.37%。

龙口东宜风电有限公司管理两个已经投运的风力发电站，拥有成熟固定资产投资成果和稳定优质的现金流，共运营两期风力发电项目，

其中一期已纳入国家补贴目录。企业所面临的行业前景良好，在同地区同行业具有一定竞争力，未来预测的收益具有可实现性。

而资产基础法仅对各单项资产进行了评估加和，不能完全体现各单项资产组合后对整个公司的贡献，而企业整体收益能力是企业所有外部条件和内部因素共同作用的结果。考虑到本次的评估目的，收益法能够更加完整合理地体现被评估单位的企业价值，故选取收益法结果作为其评估结论。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：龙口东宜风电有限公司的股东全部权益价值评估结果为**41,122.34**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)本次评估利用了大信会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年3月10日出具的大信审字[2021]第1-01552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)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明：

事项一：本次评估范围内的3项房产截至评估基准日尚未取得不动产权证。被评估单位已出具相关承诺函，承诺产权无争议。

事项二：本次评估范围内北马二期项目升压站、风机占用的21宗土地截至评估基准日尚未取得《国有土地使用权证》，也未取得出让合同或土地划拨协议。企业已出具相关承诺函，承诺对相关土地具有合法使用权。

(五)应收国家补贴电费在现金流折现中的特殊处理：

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。

(六)关于评估基准日存在的法律事项特别说明：

事项一：龙口市自然资源和规划局于2019年12月31日出具《行政处罚决定书》【龙自然规罚字（2019）151号】，责令华电龙口东宜退还非法占用的9002平方米土地给北马镇、龙港街道、黄山馆镇村集体，没收土地上新建建筑物和其他设施，并处罚款209375元。

事项二：截至评估基准日，北马一期工程尚未取得建筑工程施工许可证；北马二期工程尚未取得用地预审意见（新办）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，尚未办理环评验收、项目消防设计审核、消防验收备案文件。

本次评估未考虑上述事项可能对评估结论产生的影响。

(七)关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的情形特别说明：

北马二期工程三台风电机组用地涉及基本农田，一台涉及生态红线。根据被评估单位反馈，烟台市自然资源局答复已将涉及红线的1台风机调整出。本次评估未考虑该事项可能对评估结论产生的影响。

(八)截至评估基准日，被评估单位北马二期项目尚未纳入国家可再

生能源电价附加资金补贴清单。本次评估假设北马二期风电项目未来可以顺利纳入国家可再生能源电价附加资金补贴清单。

(九)截至评估基准日，被评估单位的借款及担保情况如下：

序号	借款人	合同名称或编号	贷款人	贷款金额(万元)	贷款期限	利率(%)	贷款用途	担保形式
1.	龙口东宜风电有限公司	固定资产借款合同 0160600214-2018年(龙口)字00132号	中国工商银行股份有限公司龙口支行	1600	15年	基准利率下浮3%	建设北马二期风电场	信用担保
2.	龙口东宜风电有限公司	固定资产借款合同 0160600214-2018年(龙口)字00142号	中国工商银行股份有限公司龙口支行	4600	15年	基准利率下浮3%	建设北马二期风电场	信用担保
3.	龙口东宜风电有限公司	固定资产借款合同 0160600214-2019年(龙口)字00073号	中国工商银行股份有限公司龙口支行	15000	11年	基准利率下浮5%	置换北马一期风电场农行贷款	信用担保
4.	龙口东宜风电有限公司	固定资产借款合同 0160600214-2019年(龙口)字00058号	中国工商银行股份有限公司龙口支行	560	15年	基准利率下浮3%	建设北马二期风电场	信用担保
5.	龙口东宜风电有限公司	固定资产借款合同 0160600214-2019年(龙口)字00086号	中国工商银行股份有限公司龙口支行	2900	15年	基准利率下浮3%	建设北马二期风电场	信用担保
6.	龙口东宜风电有限公司	固定资产借款合同 0160600214-2020年(龙口)字00071号	中国工商银行股份有限公司龙口支行	1500	15年	5年期LPR减24个基点	建设北马二期风电场	信用担保
7.	龙口东宜风电有限公司	固定资产借款合同 0160600214-2019年(龙口)字00139号	中国工商银行股份有限公司龙口支行	1200	15万	基准利率下浮5%	建设北马二期风电场	信用担保

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：华电国际电力股份有限公司、华电福新能源有限公司、龙口东宜风电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：2021年4月30日。

资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年四月三十日



## 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、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、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；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

## 资产评估师承诺函

华电国际电力股份有限公司、华电福新能源有限公司：

受你单位的委托，我们对华电国际电力股份有限公司拟以持有的部分长期股权投资增资华电福新能源发展有限公司涉及的龙口东宜风电有限公司股东全部权益价值，以 2020 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

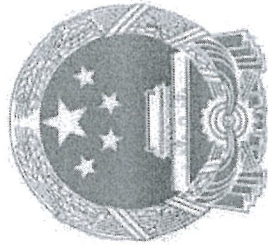
资产评估师：

  
资产评估师  
李永刚  
11020067

资产评估师：

  
资产评估师  
张超  
11190013

二〇二一年四月三十日



# 资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号：  
批准机关：  
证书编号：  
发证时间：



北京中企华资产评

机构名称	估有限责任公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	权忠光
<b>资产评估范围：</b> 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估，以及相 关的咨询业务。	

序列号：00010618

中华人民共和国财政部印制



# 资产评估资格证书交回说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

## 北京市财政局

2017-0070号

---

### 备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

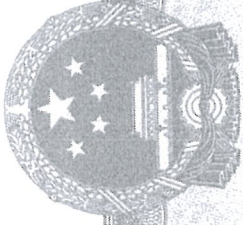
- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110101633784423X



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

经营范围 探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事资产评估经纪业务。（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。）

注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日 至 2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号



登记机关

2019年09月24日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李永刚

性别：男

登记编号：11020067

单位名称：北京中企华资产评估有  
限责任公司

初次执业登记日期：2002-08-23

年检信息：通过（2020-07-17）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-08-04

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王骥超

性别：男

登记编号：11190013

单位名称：北京中企华资产评估有  
限责任公司

初次登记时间：2019-01-17

年检信息：2019年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2019-01-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>