本报告依据中国资产评估准则编制

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的鲁能新能源(集团)有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中企华评报字(2021)第6326号

(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十二月十六日

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：	37110201103706012021001 87
资产评估报告名称：	天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的 鲁能新能源(集团)有限公司股东全部权益价值资产评估报告
资产评估报告文号：	中企华评报字(2021)第6326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：	周生岩(资产评估师) 、李明远(资产评估师) 熊慧芬 (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 3

资产评估报告正文 5

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 5

二、评估目的 11

三、评估对象和评估范围 11

四、价值类型 13

五、评估基准日 14

六、评估依据 14

七、评估方法 18

八、评估程序实施过程和情况 19

九、评估假设 21

十、评估结论 22

十一、特别事项说明 23

十二、资产评估报告使用限制说明 37

十三、资产评估报告日 38

资产评估报告附件 39

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师遵守法律、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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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、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。

八、资产评估师对房屋建筑物、设备类资产、在建工程等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接

受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

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。

天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，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，对鲁能新能源(集团)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：天津广宇发展股份有限公司拟将所持所属房地产公司及物业公司股权等资产负债与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司合计持有的鲁能新能源(集团)有限公司 100%股权进行资产置换。为此需对评估基准日该经济行为所涉及的鲁能新能源(集团)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：鲁能新能源(集团)有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：鲁能新能源(集团)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、债权投资、长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、使用权资产、其他非流动资产等，总资产账面价值为 1,009,315.90 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 146,616.07 万元；净资产账面价值为 862,699.83 万元。

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

鲁能新能源(集团)有限公司评估基准日总资产账面价值为

1,009,315.90 万元，评估价值为 1,317,509.76 万元，增值额为 308,193.86 万元，增值率为 30.53%；总负债账面价值为 146,616.07 万元，评估价值为 146,616.07 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 862,699.83 万元，评估价值为 1,170,893.69 万元，增值额为 308,193.86 万元，增值率为 35.72%。

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：2021 年 8 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	107,921.95	107,921.95	0.00	0.00
二、非流动资产	2	901,393.95	1,209,587.81	308,193.86	34.19
其中：长期股权投资	3	756,980.60	1,065,182.57	308,201.97	40.71
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	65.54	57.43	-8.11	-12.37
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	144,347.81	144,347.81	0.00	0.00
资产总计	**11**	**1,009,315.90**	**1,317,509.76**	**308,193.86**	**30.53**
三、流动负债	12	3,067.04	3,067.04	0.00	0.00
四、非流动负债	13	143,549.03	143,549.03	0.00	0.00
负债总计	**14**	**146,616.07**	**146,616.07**	**0.00**	**0.00**
净资产	**15**	**862,699.83**	**1,170,893.69**	**308,193.86**	**35.72**

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为自评估基准日起一年。

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。

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的鲁能新能源(集团)有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，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，按照必要的评估程序，对鲁能新能源(集团)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天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司，被评估单位为鲁能新能源(集团)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、法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

1.委托人一

企业名称：天津广宇发展股份有限公司

住所：天津经济技术开发区新城西路52号6号楼202-4单元

法定代表人：王科

注册资本：186,252.072万人民币

类型：股份有限公司(上市)

股票代码：000537.SZ

统一社会信用代码：91120000103100 67X6

成立日期：1986年3月5日

营业期限：1986年3月5日至无固定期限

经营范围：房地产开发及商品房销售；对住宿酒店及餐饮酒店投资；房屋租赁；物业服务；房地产信息咨询服务；材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外，限区外分支机构或经营场所备案地址经营）；商品信息咨询；房地产中介服务；建筑装修装饰工程施工。（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.委托人二

企业名称：鲁能集团有限公司

住所：济南市市中区经三路14号

法定代表人：刘宇

注册资本：2,000,000万人民币

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：913700007456935935

成立日期：2002年12月12日

营业期限：2002年12月12日至无固定期限

经营范围：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。(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)。

3.委托人三

企业名称：都城伟业集团有限公司

住所：北京市西城区西单北大街111号9层901室

法定代表人：刘宇

注册资本：2,000,000万人民币

类型：有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码：91110000699631905D

成立日期：2009年12月30日

营业期限：2009年12月30日至2039年12月29日

经营范围：投资及投资管理；经济信息咨询；酒店管理；工程管理服务；技术开发；技术咨询；技术转让；物业管理；房地产开发；专业承包；货物进出口；技术进出口；代理进出口；机械设备租赁；出租商业用房；承办展览展示活动；洗衣代收；打字、复印；旅游信息咨询；火车票票务代理、航空机票票务代理、电影票票务代理；销售服装、日用品、珠宝首饰、针纺织品、工艺品、文化用品、体育用品；文艺演出票务代理、体育赛事票务代理；机动车公共停车场服务；设计、制作、代理、发布广告；翻译服务；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；会议服务；健身服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；餐饮服务（禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼、商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内，新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的饮食服务；禁止新建与居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公等为主要功能的场所边界水平距离小于9米的项目）；零售食品；零售烟草；美容服务（不符合卫生规范要求不得开展经营活动）；理发服务（不符合卫生规范要求不得开展经营活动）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；餐饮服务、零售食品、零售烟草、美容服务、理发服务以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二)被评估单位简介

1.公司简况

公司名称：鲁能新能源(集团)有限公司（以下简称：“鲁能新能源”）

住所：北京市朝阳区朝阳门外大街5号院1号楼315室

法定代表人：粘建军

注册资本：200,000.00万人民币

类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：能源项目投资；投资管理；充电服务；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；机械设备租赁（不含汽车租赁）。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

统一社会信用代码：91110000094301348N

成立日期：2014年04月03日

营业期限：2014年04月03日至2044年04月02日

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

根据鲁能集团有限公司2014年4月印发的《关于成立都城绿色能源有限公司及省(市)电动车服务公司的通知》(鲁能集团[2014]73号)文件，决定成立都城绿色能源有限公司。2014年4月3日都城绿色能源有限公司(鲁能新能源（集团）有限公司前身)注册成立，注册资本20亿元，全部由都城伟业集团有限公司(以下简称“都城伟业”)出资。公司成立之初股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	都城伟业集团有限公司	200,000.00	100.00%
合计		200,000.00	100.00%

2014年4月，根据都城伟业与被评估单位签订的《12家单位股权无偿划转协议》，都城伟业将持有的清洁能源资产重组整合到被评估单位，共涉及12家标的公司。

2016年12月12日经北京市工商行政管理局核准，都城绿色能源有限公司名称变更为“鲁能新能源(集团)有限公司”。

2020年12月30日，根据都城伟业与被评估单位签订的《股权转让协议》，都城伟业将所持有的5家标的公司的全部股权转让给被评估单位，并调整都城伟业对被评估单位的投资成本。

2021年1月28日，根据鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司和鲁能新能源(集团)有限公司签订的《股权转让协议》，鲁能集团有限公司将所持有的6家标的公司的全部股权转让给被评估单位，以此

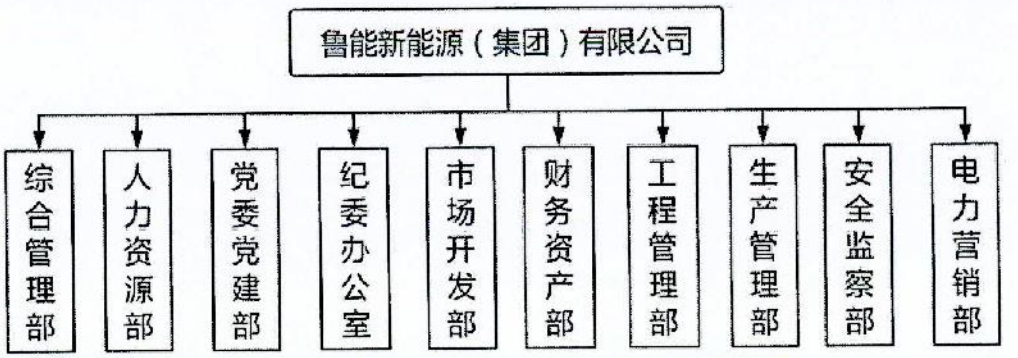
取得被评估单位的部分股权，同时都城伟业调整对被评估单位的持股比例。本次股权调整后，被评估单位的注册资本由 20.00 亿变更为 24.5821 亿元，已全部实缴到位。具体股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	都城伟业集团有限公司	200,000.00	81.36%
2	鲁能集团有限公司	45,821.00	18.64%
合计		245,821.00	100.00%

截至评估基准日，被评估单位股权结构未发生变化。

3.公司产权及经营管理结构

被评估单位控股股东为都城伟业集团有限公司，实际控制人为中国绿发投资集团有限公司。截至评估基准日，被评估单位组织架构图如下：



4.评估基准日及以前年度的资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日及以前年度的财务状况如下表（合并口径）：

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	2021 年 8 月 31 日
资产总计	2,127,158.06	2,331,395.50	3,395,828.25	3,446,104.24
负债总计	1,450,863.26	1,576,626.97	2,474,441.68	2,404,154.77
所有者权益	676,294.80	754,768.53	921,386.57	1,041,949.46
其中：归属母公司所有者权益	617,889.40	688,929.59	819,747.00	925,900.69

被评估单位评估基准日及以前年度的财务状况如下表（母公司口径）：

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	2021年8月31日
资产总计	407,024.34	423,349.94	656,993.54	1,009,315.90
负债总计	1,704.22	1,239.92	6,393.46	146,616.07
所有者权益	405,320.12	422,110.02	650,600.09	862,699.83

被评估单位评估基准日及以前年度的经营状况如下表（合并口径）:

金额单位：人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-8月
营业收入	151,612.21	219,046.38	238,048.90	237,106.39
利润总额	38,898.39	40,181.92	43,627.71	64,414.45
净利润	37,631.59	38,845.07	40,536.67	59,880.55
其中：归属母公司所有者的净利润	27,953.73	35,090.81	34,837.73	50,506.69

被评估单位评估基准日及以前年度的经营状况如下表（母公司口径）:

金额单位：人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-8月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	33,197.99	380.79	49,725.13	56,247.64
净利润	33,197.99	380.79	49,725.13	56,247.44

被评估单位评估基准日、2020年度、2019年度、2018年度的会计报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行专项审计，并出具了无保留意见的审计报告。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人之二鲁能集团有限公司和委托人之三都城伟业集团有限公司为被评估单位鲁能新能源（集团）有限公司股东，委托人之一天津广宇发展股份有限公司为被评估单位鲁能新能源（集团）有限公司关联单位。

(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

天津广宇发展股份有限公司拟将所持所属房地产公司及物业公司股权等资产负债与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司合计持有的鲁能新能源(集团)有限公司 100%股权进行资产置换。为此需对评估基准日该经济行为所涉及的鲁能新能源(集团)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。

中国绿发投资集团有限公司就此事项，于 2021 年 9 月 3 日召开了第一届董事会第六次会议，审议通过了《关于广宇发展资产置换事宜的议案》，并形成了《中国绿发投资集团有限公司第一届董事会第六次会议决议》。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是鲁能新能源(集团)有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是鲁能新能源(集团)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、债权投资、长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、使用权资产、其他非流动资产等，总资产账面价值为 1,009,315.90 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 146,616.07 万元；净资产账面价值为 862,699.83 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、负债账面价值已经立信会计师事务所（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:

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：设备类资产、长期股权投资等。主要资产的类型及特点如下:

1.设备类资产

纳入评估范围的设备类资产全部为电子设备，包括各种规格型号

的台式电脑、笔记本电脑、苹果 ipad 以及复印机、投影仪等，共计 175 项。购置于 2016-2020 年间，评估基准日上述电子设备均正常在用。

2.长期股权投资

评估基准日纳入本次评估范围的长期股权投资共 36 项，其中控股股权投资 31 项，非控股股权投资 5 项。评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持权比例	是否控股	账面金额
1	陕西靖边广恒新能源有限公司	100.00%	是	84,000,000.00
2	陕西鲁能宜君新能源有限公司	100.00%	是	131,100,000.00
3	陕西鲁能靖边风力发电有限责任公司	100.00%	是	100,000,000.00
4	河北丰宁广恒新能源有限公司	100.00%	是	80,000,000.00
5	康保鲁能新能源有限公司	100.00%	是	165,430,000.00
6	中电装备北镇市风电有限责任公司	70.00%	是	63,000,000.00
7	河北康保广恒新能源有限公司	100.00%	是	175,000,000.00
8	杭锦旗都城绿色能源有限公司	100.00%	是	254,500,000.00
9	内蒙古包头广恒新能源有限公司	100.00%	是	62,585,253.69
10	内蒙古新锦风力发电有限公司	65.00%	是	195,000,000.00
11	吉林通榆鲁能新能源有限公司	100.00%	是	243,080,000.00
12	肃北鲁能新能源有限公司	100.00%	是	232,500,000.00
13	宁夏盐池鲁能新能源有限公司	100.00%	是	163,000,000.00
14	甘肃广恒新能源有限公司	100.00%	是	176,000,000.00
15	甘肃鲁能新能源有限公司	100.00%	是	10,000,000.00
16	甘肃新泉风力发电有限公司	100.00%	是	1,011,100,000.00
17	青海都兰鲁能新能源有限公司	100.00%	是	309,000,000.00
18	青海广恒新能源有限公司	100.00%	是	49,217,019.89
19	青海格尔木鲁能新能源有限公司	100.00%	是	1,338,953,210.25
20	青海格尔木广恒新能源有限公司	60.00%	是	100,000,000.00
21	青海格尔木昆仑建设开发有限公司	52.00%	是	5,008,853.82
22	青海格尔木涩北新能源有限公司	51.00%	是	60,000,000.00
23	山东枣庄鲁能新能源有限公司	100.00%	是	81,000,000.00
24	山东莒县鲁能新能源有限公司	100.00%	是	30,000,000.00

序号	被投资单位名称	持权比例	是否控股	账面金额
25	山东力奇新能源有限公司	100.00%	是	179,031,562.72
26	新疆哈密鲁能新能源有限公司	100.00%	是	20,000,000.00
27	新疆吐鲁番广恒新能源有限公司	100.00%	是	160,000,000.00
28	新疆达坂城广恒新能源有限公司	100.00%	是	165,000,000.00
29	新疆哈密广恒新能源有限公司	78.00%	是	70,200,000.00
30	江苏广恒新能源有限公司	60.00%	是	1,096,128,600.86
31	汕头市濠江区海电七期新能源开发有限公司	97.47%	是	192,528,097.04
32	崇礼建投华实风能有限公司	49.00%	否	100,833,576.11
33	张北建投华实风能有限公司	49.00%	否	64,509,864.93
34	赤峰新胜风力发电有限公司	33.00%	否	133,758,235.63
35	新疆天风发电股份有限公司	34.96%	否	258,285,765.64
36	汕头南瑞鲁能控制系统有限公司	40.00%	否	10,055,949.57
合计				7,569,805,990.15

(四)企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入本次评估范围的资产均为表内资产。

(五)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

(一)价值类型及其定义

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。

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。

(二)价值类型选择的理由

本次评估为天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组事宜提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且资产评估报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况

下使用本报告评估结论。结合资产评估目的、评估时所依据的市场条件以及评估结论的适用范围，确定本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2021年8月31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

《中国绿发投资集团有限公司第一届董事会第六次会议决议》(2021年9月3日发)。

(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.《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);

4.《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第二次修订);

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.《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修正);

7.《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);

8.《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);

9.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令第 714 号修订);

10.《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);

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

12.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

13.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);

14.《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);

15.《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);

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.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);

20.《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、第 65 号修订);

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.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36

号);

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

24.《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会[2020]12号);

25.《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》;

26.《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 109 号发布,证监会令第159号修改)。

27.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—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

5.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 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—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—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.《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44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);

17.《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

1.国有土地使用证;

2.房屋所有权证及不动产权证书;

3.机动车行驶证;

4.股权投资协议及有关股权转让协议;

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.《企业会计准则第 21 号——租赁》;

4.中国人民银行发布的相应期限的 LPR;

5.《机电产品报价手册》(2021 年);

6.企业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;

7.企业提供的相关工程预决算资料;

8.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

9.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

10.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

11.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

12.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

13.《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);

14.《光伏发电工程设计概算编制规定及费用标准》(NB/T32027-2016);

15.《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械计[1995]1041 号);

16.《陆上风电场工程设计概算编制规定及费用标准》(NB/T31011-2019);

17.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六)其他参考依据

1.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);

2.《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);

3.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

4.立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告;

5.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。

(一)评估方法选择理由

选用资产基础法的理由：截至评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经审计。被评估单位的每项资产和负债都可以被识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，具备采用资产基础法评估的条件。

未选用收益法的理由：鲁能新能源(集团)有限公司成立于 2014 年，公司作为新能源产业投资运营管理平台，主要负责绿色能源产业发展规划及年度投资计划的编制，负责制定绿色能源产业相关管理制度和标准规范，负责绿色能源产业综合计划、财务预算等审核，以及对投资控股公司进行管理。公司主营能源项目投资及投资管理，利润主要来源于投资收益，未来公司利润主要依赖于被投资公司的经营状况。评估基准日，评估人员对持股比例 49%及以上的长期股权投资已采用合适的评估方法进行单独整体评估，对子公司的整体评估已体现了投融资企业投入产出的时间价值，故本次集团公司不再采用收益法评估。

不采用市场法的理由：采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、企业规模、

资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、并购案例较少，相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

(一)评估方法简介

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。被评估单位主要资产为长期股权投资，其评估方法如下:

1.对持股比例 49%及以上的长期股权投资进行整体评估，评估获得被投资单位的股东全部权益价值。

根据公司法，长期投资单位在注册资本在认缴期内，原则上应按照章程、协议履行出资义务后才能享有相应股东权益。故在企业实缴状态符合公司法、章程约定的情况下，对于实收资本出资到位的长期股权投资，根据评估获得的被投资单位股东全部权益价值，乘以持股权比例计算得出股东部分权益价值；对于实收资本出资不到位的长期投资，评估按照以下方式确认股东权益价值：部分股东权益价值=（评估基准日全部股东权益价值评估值+应缴未缴出资额）×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额

2.对于除上述整体评估外的其他非控股长期股权投资，经核实各公司实收资本均已出资到位。由于不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定非控股长期股权投资的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2021 年 10 月 8 日至 2021 年 11 月 16 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 10 月 8 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

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于 2021 年 10 月 8 日至 2021 年 10 月 25 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长期股权投资、其他权益工具投资、房屋建筑物、设备类资产、土地使用权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。

(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。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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。完成上述资产评估程序后，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)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)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用;

(四)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;

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营;

(六)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;

(七)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;

(八)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

(九)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;

(十)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;

(十一)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。

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

鲁能新能源(集团)有限公司评估基准日总资产账面价值为1,009,315.90万元，评估价值为1,317,509.76万元，增值额为308,193.86万元，增值率为30.53%;总负债账面价值为146,616.07万元，评估价值为146,616.07万元，无评估增减值;净资产账面价值为862,699.83万元，评

估价值为 1,170,893.69 万元，增值额为 308,193.86 万元，增值率为 35.72%。

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：2021 年 8 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	107,921.95	107,921.95	0.00	0.00
二、非流动资产	2	901,393.95	1,209,587.81	308,193.86	34.19
其中：长期股权投资	3	756,980.60	1,065,182.57	308,201.97	40.71
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	65.54	57.43	-8.11	-12.37
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	144,347.81	144,347.81	0.00	0.00
资产总计	**11**	**1,009,315.90**	**1,317,509.76**	**308,193.86**	**30.53**
三、流动负债	12	3,067.04	3,067.04	0.00	0.00
四、非流动负债	13	143,549.03	143,549.03	0.00	0.00
负债总计	**14**	**146,616.07**	**146,616.07**	**0.00**	**0.00**
净资产	**15**	**862,699.83**	**1,170,893.69**	**308,193.86**	**35.72**

根据上述评估，鲁能新能源(集团)有限公司的股东全部权益价值评估结果为 1,170,893.69 万元。

本资产评估报告没有考虑流动性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)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。

(二)本次评估利用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2021 年 11 月 16 日出具的信会师报字[2021]第 ZG11901 号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：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。

(三)根据《资产评估法》和《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对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)评估基准日，被评估单位股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	都城伟业集团有限公司	200,000.00	81.36%
2	鲁能集团有限公司	45,821.00	18.64%
合计		245,821.00	100.00%

上述持股比例根据《关于对鲁能新能源(集团)有限公司变更出资方式及增加注册资本的批复》以及鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司和鲁能新能源(集团)有限公司签订的《股权转让协议》确定。截至评估基准日，被评估单位股权结构尚未进行工商变更。

(五)截至评估基准日，被评估单位存在如下担保事项：

序号	分类	合同编码	担保人	借款人/被担保人	合同开始时间	合同结束时间
1	新能源基建贷款	SGLNNY00CWCW1700010	鲁能新能源(集团)有限公司	山东莒县鲁能新能源有限公司	2017-11	2031-11
2	新能源基建贷款	SGLNNY00CWCW1800004	鲁能新能源(集团)有限公司	陕西鲁能靖边风力发电有限责任公司	2017-10	2029-06
3	新能源基建贷款	SGLNNY00CWQT1700005	鲁能新能源(集团)有限公司	陕西鲁能宜君新能源有限公司	2017-11	2033-06
4	新能源基建贷款	SGLNNY00CWCW2000037	鲁能新能源(集团)有限公司	新疆达坂城广恒新能源有限公司	2020-12	2025-12
5	新能源基建贷款	SGLNNY00CWCW2000036	鲁能新能源(集团)有限公司	新疆哈密广恒新能源有限公司	2020-12	2025-12

本次评估未考虑上述担保事项对评估结果的影响。

(六)鲁能新能源(集团)有限公司(以下简称“鲁能新能源”)与英大证券有限责任公司(以下简称“英大证券”)于2021年7月5日签订《英大证券-鲁能新能源绿色1号单一资产管理计划基础资产买卖协议》。根据协议，英大证券拟发起设立“英大证券-鲁能新能源绿色1号单一资管计划”，并作为该单一资管计划的管理人。同时根据《英大证券-鲁能新能源绿色1号单一资管计划管理合同》的约定，英大证券拟将单一资管计划资金用于向鲁能新能源购买基础资产，并签署上述资产买卖协议。

基础资产系指鲁能新能源(原始债权人)在初始基础资产交割日转让给英大证券(管理人)的原始债权人依据《中华人民共和国可再生能源法》、《可再生能源电价附加补助资金管理办法》、《购售电合同》及/或《资产转让合同》受让的下属发电企业所持有的风力发电、光伏发电项目因提供上网电量而产生的可再生能源补贴应收账款。

根据资产买卖协议，初始基础资产购买价款为人民币肆亿元整，初始基础资产所对应的电价补贴收益余额为人民币肆亿元整。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(七)评估基准日，对于被评估单位下属各子公司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复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书等核实其存在性、技术状态及其权属。

(八)子公司资产权属瑕疵事项

1.陕西鲁能靖边风力发电有限责任公司

(1)截至评估基准日，陕西鲁能靖边风力发电有限责任纳入本次评估范围内的房屋建筑物共5项，均未办理房产证，陕西鲁能靖边风力发电有限责任对于未办证房屋已出具产权情况说明，承诺纳入评估范围未办理房产证的房屋建筑物归其所有，不存在权属纠纷。上述房屋的建筑面积主要依据陕西鲁能靖边风力发电有限责任公司现场实地测量申报，并结合评估人员现场勘查确定。

(2)截至评估基准日，陕西鲁能靖边风力发电有限责任纳入本次评估范围的土地使用权共 1 宗，尚未办理国有土地使用权证。根据取得的建设用地合同，该宗地的土地性质为划拨。评估基准日，陕西鲁能靖边风力发电有限责任公司已按照 93,971.00㎡的用地面积缴纳了耕地占用税，该宗地相关手续正在等待国土部门批复。

2.陕西靖边广恒新能源有限公司

截至评估基准日，陕西靖边广恒新能源有限公司纳入本次评估范围内的房屋建筑物共 1 项，未办理房产证，陕西靖边广恒新能源有限公司对于未办证房屋已出具产权情况说明，承诺纳入评估范围未办理房产证的房屋建筑物归其所有，不存在权属纠纷。上述房屋的建筑面积主要依据陕西靖边广恒新能源有限公司现场实地测量申报，并结合评估人员现场勘查确定。

3.内蒙古新锦风力发电有限公司

(1)评估基准日，内蒙古新锦风力发电有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物有 1 项尚未办理房屋所有权证，申报建筑面积为 121.77 平方米。上述房屋的建筑面积主要依据内蒙古新锦风力发电有限公司现场实地测量申报，并结合评估人员现场勘查确定。同时蒙古新锦风力发电有限公司已出具产权情况说明，承诺纳入评估范围未办理房产证的房屋建筑物归其所有，不存在权属纠纷。

(2)截至评估基准日，内蒙古新锦风力发电有限公司纳入本次评估范围的 2 辆车辆，证载权利人为鲁能集团有限公司内蒙古分公司。对于权属不符车辆内蒙古新锦风力发电有限公司已出具说明，承诺该部分车辆的产权归其所有，不存在权属纠纷。

4.杭锦旗都城绿色能源有限公司

截至评估基准日，杭锦旗都城绿色能源有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共 3 项，均已办理不动产权证，证载面积为 797.94 平方米，因历史原因证载权利人为内蒙古新锦风力发电有限公司，尚未进行权证变更。杭锦旗都城绿色能源有限公司已出具说明，承诺纳入评

估范围的房屋权属均属于杭锦旗都城绿色能源有限公司，不存在权属纠纷。

5.吉林通榆鲁能新能源有限公司

(1)吉林通榆鲁能新能源有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共 6 项，建筑面积共计 4,742.73 平方米。截至评估基准日，上述房屋建筑的不动产权证相关手续尚在办理中，并在评估基准日后办理完成，取得相应不动产权证，证载权利人均为吉林通榆鲁能新能源有限公司。

(2)吉林通榆鲁能新能源有限公司纳入本次评估范围的土地使用权共 8 宗，为吉林通榆鲁能新能源有限公司风电项目用地。截至评估基准日，上述宗地已缴纳土地补偿费、临时用地租用费等相关税费，国有土地使用权证及土地相关手续尚在办理中，并于评估基准日后办理完成，取得相应不动产权证，证载权利人均为吉林通榆鲁能新能源有限公司。

6.新疆吐鲁番广恒新能源有限公司

截至评估基准日，新疆吐鲁番广恒新能源有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共 4 项，建筑面积共计 2,148.89 平方米，均未办理房屋所有权证或不动产权证，根据《220KV 小草湖北风电汇集站投资分摊及资产使用协议》（2015-FD-QT006）约定站内资产归建设方所有，同时被评估单位已出具权属承诺，承诺上述未办证房屋归被评估单位所有，不存在权属纠纷。房屋建筑物所占用的土地由国电青松吐鲁番新能源有限公司无偿提供使用。上述房屋的建筑面积主要依据新疆吐鲁番广恒新能源有限公司现场实地测量申报，并结合评估人员现场勘查确定。

7.新疆哈密广恒新能源有限公司

截至评估基准日，新疆哈密广恒新能源有限公司纳入本次评估范围的车辆有 1 项未办理车辆行驶证，经核实，该车辆为新疆哈密广恒新能源有限公司位自用的内燃式叉车。针对该未办证车辆，评估人员收集了相关购买合同和发票等资料核实了其权属。

8.河北康保广恒新能源有限公司

截至评估基准日，河北康保广恒新能源有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共1项，建筑面积为270.00平方米，未办理房屋所有权证或不动产权证，河北康保广恒新能源有限公司已出具权属承诺，承诺上述未办证房屋归其所有，不存在权属纠纷。房屋建筑物所占用的土地由山西鲁晋王曲发电有限责任公司康保风电分公司无偿提供使用。上述房屋的建筑面积主要依据河北康保广恒新能源有限公司现场实地测量申报，并结合评估人员现场勘查确定。

9.河北丰宁广恒新能源有限公司

截至评估基准日，河北丰宁广恒新能源有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共4项，均未办理房屋所有权证或不动产权证，河北丰宁广恒新能源有限公司已出具权属承诺，承诺上述未办证房屋归其所有，不存在权属纠纷。上述房屋的建筑面积主要依据河北丰宁广恒新能源有限公司现场实地测量申报，并结合评估人员现场勘查确定。

10.康保鲁能新能源有限公司

康保鲁能新能源有限公司成立于2018年3月6日，系由原河北康保广恒新能源有限公司派生分立而来，股东均为鲁能新能源（集团）有限公司。根据分立协议，原河北康保广恒新能源有限公司对财产进行了分割。因康保鲁能新能源有限公司对分割获得的车辆及土地使用权相应权利证书未进行变更，导致评估基准日康保鲁能新能源有限公司纳入评估范围的1辆车辆和50项土地使用权证载权利人仍为其前身“河北康保广恒新能源有限公司”。针对上述权属不符资产，评估人员收集了公司成立时相关资料、公司分立协议、资产分割清单等资料，对上述资产权属进行了核实。

11.甘肃新泉风力发电有限公司

截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物中有3项尚未办理房屋所有权证，申报建筑面积为509.88平方米。上述房屋的建筑面积主要依据甘肃新泉风力发电有限公司现场实地测量申报，并结合

评估人员现场勘查确定。同时，甘肃新泉风力发电有限公司已初具情况说明，承诺上述房屋建筑物归其所有，不存在产权纠纷。

12.肃北鲁能新能源有限公司

(1)截至评估基准日，肃北鲁能新能源有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共 8 项，建筑面积共计 4,318.68 平方米，均未办理不动产权证。上述房屋的建筑面积主要依据肃北鲁能新能源有限公司现场实地测量申报，并结合评估人员现场勘查确定。同时，肃北鲁能新能源有限公司已初具情况说明，承诺上述房屋建筑物归其所有，不存在产权纠纷。

(2)截至评估基准日，肃北鲁能新能源有限公司纳入评估范围的 1 项土地使用权，尚未办理土地使用权证，已签订国有土地出让合同。肃北鲁能新能源有限公司承诺上述土地使用权归其所有，不存在产权纠纷。

13.甘肃广恒新能源有限公司

截至评估基准日，甘肃广恒新能源有限公司纳入本次评估范围的 1 项房屋建筑物未办理房屋所有权证书，建筑面积共计 148.78 平方米。上述房屋的建筑面积主要依据甘肃广恒新能源有限公司现场实地测量申报，并结合评估人员现场勘查确定。同时，甘肃广恒新能源有限公司承诺上述房屋建筑物归其所有，不存在权属纠纷。

14.青海都兰鲁能新能源有限公司

截至评估基准日，青海都兰鲁能新能源有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共 15 项，建筑面积共计 4,453.31 平方米，其中 9 项已办理不动产权证，建筑面积 3,055.20 平方米，6 项未办理房屋所有权证或不动产权证，建筑面积 1,398.11 平方米(详见评估明细表)，青海都兰鲁能新能源有限公司已出具权属承诺，承诺上述未办证房屋归其所有，不存在权属纠纷。上述未办证房屋的建筑面积主要依据青海都兰鲁能新能源有限公司现场实地测量申报，并结合评估人员现场勘查确定。

15.山东莒县鲁能新能源有限公司

截至评估基准日，山东莒县鲁能新能源有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共 2 项，建筑面积共计 1,007.57 平方米，均未办理房屋所有权证。上述房屋的建筑面积主要依据山东莒县鲁能新能源有限公司现场实地测量申报，并结合评估人员现场勘查确定。同时，山东莒县鲁能新能源有限公司承诺上述房屋建筑物归其所有，不存在产权纠纷，

16.德州力奇风力发电有限公司

截至评估基准日，德州力奇风力发电有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共 3 项，建筑面积共计 2,704.16 平方米，均未办理不动产权证。上述房屋的建筑面积主要依据德州力奇风力发电有限公司现场实地测量申报，并结合评估人员现场勘查确定。德州力奇风力发电有限公司承诺上述房屋建筑物归其所有，不存在产权纠纷。

17.青海格尔木鲁能新能源有限公司

截至评估基准日，青海格尔木鲁能新能源有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共 34 项，建筑面积共计 17,675.22 平方米，其中 6 项已办理不动产权证，建筑面积 1,929.55 平方米，证载权利人为青海格尔木鲁能新能源有限公司。

另外 28 项房屋建筑物未办理房屋所有权证或不动产权证，建筑面积 15,661.47 平方米。其中 17 项为单独所有，建筑面积为 13,745.69 平方米。11 项房屋建筑物的产权为与其他单位共同共有，其中 4 项与青海华智新能源有限公司（占有 12.5%份额）、大唐格尔木新能源有限公司（占有 12.5%份额）和青海黄河上游水电开发有限责任公司（占有 62.5%份额）共同共有，青海格尔木鲁能新能源有限公司占有 12.5%的份额，建筑面积 385.50 平方米(详见评估明细表)；其中 7 项房屋建筑物与青海黄河上游水电开发有限责任公司格尔木太阳能发电分公司（占有 40%份额）、格尔木华能拓日系能源发电有限公司（占有 20%份额）、青海大唐国际格尔木光伏发电有限责任公司（占有 8%份额）、格尔木亚硅新能源有限公司（占有 8%份额）、大唐格尔木新能源有限公司（占有 8%份额）

和青海华智新能源有限公司（占有 8%份额）共同共有，青海格尔木鲁能新能源有限公司占有 8%的份额，建筑面积 1,530.28 平方米(详见评估明细表)。青海格尔木鲁能新能源有限公司已出具权属承诺，承诺上述未办证房屋归其所有，不存在权属纠纷。

单独所有的委估房屋建筑物占用的土地共计 3 宗，其中 2 宗已办理不动产权证，证号为青（2018）格尔木市不动产权第 0001518 号和青（2019）格尔木市不动产权第 0000358 号，证载权利人为青海格尔木鲁能新能源有限公司，权利性质为划拨，用途为工业用地；多功能互补房屋建筑占用土地企业仅提供了《青海省自然资源厅关于海西州多能互补集成优化示范工程项目的预审意见》（青自然资预审[2020]27 号），土地尚未确权；共同共有的委估房屋建筑物占用的土地情况不详。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(九)子公司抵押事项

1.陕西鲁能靖边风力发电有限责任公司

(1)2010 年 6 月，陕西鲁能靖边风力发电有限责任公司与中国建设银行股份有限公司西安南大街支行签订《固定资产贷款合同》，并将靖边 47.5MW 风力发电项目电费收费权在合同期间对应的应收账款向建行西安南大街支行设定质押。

(2)2018 年 3 月，陕西鲁能靖边风力发电有限责任公司与中国工商银行股份有限公司西安莲湖路支行签订《固定资产借款合同》，并将鲁能靖边风电场 47.5MW 项目电费收费权在合同期间对应的应收账款向工行莲湖路支行设定质押。

2.陕西靖边广恒新能源有限公司

2015 年 12 月，陕西靖边广恒新能源有限公司与中国工商银行股份有限公司西安莲湖路支行签订《固定资产借款合同》，并将靖边烟墩山风电场 50MW 项目在合同期间收费权对应的应收账款及权益向工行莲湖路支行设定质押。

3.陕西鲁能宜君新能源有限公司

2017 年 11 月至 2020 年 12 月，陕西鲁能宜君新能源有限公司与中国建设银行股份有限公司铜川分行签订多项《贷款合同》，并分别将宜君 49.5MWp 农光互补项目、鲁能宜君二期 20MW 农光互补项目、鲁能宜君青石塬 20MW 农光互补项目、鲁能宜君英家塬 20MW 农光互补项目的在合同期间电费收费权向中国建设银行股份有限公司铜川分行设定质押。

4.内蒙古新锦风力发电有限公司

2020 年 1 月，内蒙古新锦风力发电有限公司与中国工商银行股份有限公司杭锦支行签订《借款合同》，并将电费收费权在合同期间形成的应收账款向中国工商银行股份有限公司杭锦支行设定质押。

5.杭锦旗都城绿色能源有限公司

(1)2018 年 12 月，杭锦旗都城绿色能源有限公司与国家开发银行签订了《借款合同》，并将公司 100MW 风电清洁供暖项目电费收费权及其项下全部收益在借款期限内向国家开发银行设定质押。

(2)2021 年 5 月和 8 月，杭锦旗都城绿色能源有限公司与中国农业银行杭锦旗支行签订两份《借款合同》，并将公司电费收费权在合同期间向中国农业银行杭锦旗支行设定质押。

6.新疆达坂城广恒新能源有限公司

2015 年 5 月至 2020 年 10 月，新疆达坂城广恒新能源有限公司分别与中国建设银行股份有限公司乌鲁木齐人民路支行和中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐新民路支行签订系列固定资产借款合同，并将达坂城广恒风电场二期 49.5MW 项目收入在合同期间对应的应收账款向建行乌鲁木齐人民路支行和工商银行乌鲁木齐新民路支行设定质押。

7.新疆吐鲁番广恒新能源有限公司

(1)2013 年 7 月开始，新疆吐鲁番广恒新能源有限公司与中国建设银行股份有限公司乌鲁木齐人民路支行签订多项《借款合同》，并将公司运营管理的鲁能新疆小草湖风电场一期、二期项目收费权在合同期间对应的应收账款向中国建设银行股份有限公司乌鲁木齐人民路支行设定质押。

(2)2013 年 9 月，新疆吐鲁番广恒新能源有限公司与中国工商银行股份有限公司吐鲁番分行签订《固定资产借款合同》，将公司运营管理的鲁能新疆小草湖风电场一期 49.5mw 项目在合同期间售电形成的全部应收账款向中国工商银行股份有限公司吐鲁番分行设定质押。

8.新疆哈密广恒新能源有限公司

2013 年 11 月，新疆哈密广恒新能源有限公司与中国工商银行股份有限公司新疆乌鲁木齐新民路支行签订固定资产借款合同，并将鲁能新疆十三间房风区一期 49.5mw 项目并网发电项目运营期内售电形成的全部应收账款向工行新疆乌鲁木齐新民路支行设定质押。

9.河北康保广恒新能源有限公司

2012 年 5 月，河北康保广恒新能源有限公司与中国农业银行股份有限公司签订《固定资产借款合同》，其担保方式为建设期采用信用方式，经营期采用电费收费权质押。

10.河北丰宁广恒新能源有限公司

2020 年 12 月，河北丰宁广恒新能源有限公司与国网国际融资租赁有限公司签订《融资租赁合同(售后回租)》，并将公司与国网电力有限公司签署的购售电合同在合同期间对应的应收账款向国网国际融资租赁有限公司设定质押。

11.中电装备北镇市风电有限责任公司

(1)2017 年，中电装备北镇市风电有限责任公司与中国建设银行股份有限公司锦州分行签订多笔借款合同，并将公司与国网辽宁省电力有限公司签署的购售电合同在合同期间对应的应收账款向建行锦州分行设定质押。

(2)2020 年 12 月，中电装备北镇市风电有限责任公司与国网国际融资租赁有限公司签订《融资租赁合同(售后回租)》，并将公司与国网电力有限公司签署的购售电合同对应的应收账款向国网国际融资租赁有限公司设定质押。

12.康保鲁能新能源有限公司

2020 年 12 月，康保鲁能新能源有限公司与国网国际融资租赁有限

公司签订《融资租赁合同(售后回租)》，并将公司与国网冀北电力有限公司签署的关于康保康保屯垦风电场三期项目的《购售电合同》对应的应收账款向国网国际融资租赁公司设定质押。

13.甘肃新泉风力发电有限公司

(1)2012 年开始，甘肃新泉风力发电有限公司与中国工商银行股份有限公司兰州安宁支行签订多项《借款合同》，并并公司运营管理的干河口第三风电场的在合同期间的电费收费权向中国工商银行股份有限公司兰州安宁支行设定质押。

(2)2012 年开始，甘肃新泉风力发电有限公司与中国银行股份有限公司兰州七里河支行签订多项《借款合同》，并并公司运营管理的干河口第三风电场的在合同期间的电费收费权向中国银行股份有限公司兰州七里河支行设定质押。

(3)2020 年 3 月，甘肃新泉风力发电有限公司与中国进出口银行甘肃省分行签订《借款合同》，并将公司运营管理的鲁能瓜州干河口南北风电场的电费收费权向中国进出口银行甘肃省分行设定质押。

(4)2020 年，甘肃新泉风力发电有限公司与国网国际融资租赁有限公司签订《融资租赁合同(售后回租)》，并将公司运营风电项目应收账款向国网国际融资租赁有限公司设定质押。

14.肃北鲁能新能源有限公司

2020 年 1 月，肃北鲁能新能源有限公司与中国农业银行股份有限公司酒泉肃州支行签订《借款合同》，并将公司运营发电项目对应的应收账款电费收费权向中国农业银行股份有限公司酒泉肃州支行设定质押。

15.甘肃广恒新能源有限公司

2015 年 4 月，甘肃广恒新能源有限公司与中国工商银行股份有限公司兰州安宁支行签订《借款合同》，并将公司运营发电项目对应的应收账款向中国工商银行股份有限公司兰州安宁支行设立质押。

16.宁夏盐池鲁能新能源有限公司

2018 年 9 月开始，宁夏盐池鲁能新能源有限公司分别与中国农业

银行股份有限公司宁夏回族自治区分行营业部、中国工商银行股份有限公司盐池支行签订《借款合同》，并在项目建设期采用信用方式，项目运营期采用电费收费权质押担保。

17.青海都兰鲁能新能源有限公司

(1)2018 年 1 月，青海都兰鲁能新能源有限公司与国家开发银行签订《国家开发银行人民币资金贷款应收账款质押合同》，并将鲁能青海都兰二期 50MW 风电场工程项目电费收费权及其项下全部收益在合同期间向国家开发银行设定质押。

(2)2018 年 4 月，青海都兰鲁能新能源有限公司与国家开发银行签订《国家开发银行人民币资金贷款应收账款质押合同》，并将青海都兰鲁能新能源有限公司都兰 100MW 风电项目电费收费权及其项下全部收益在合同期间向国家开发银行设定质押

(3)2020 年 4 月，青海都兰鲁能新能源有限公司与中国农业银行股份有限公司青海西宁市城西支行签订《固定资产借款合同》，并将公司电费收益权在合同期间向中国农业银行股份有限公司青海西宁市城西支行设定质押。

(4)2021 年 4 月，青海都兰鲁能新能源有限公司与中国农业银行股份有限公司西宁分行签订《固定资产借款合同》，并经公司电费收益权在合同期间向中国农业银行股份有限公司西宁分行设定质押。

18.江苏广恒新能源有限公司

(1)2016 年 4 月，江苏广恒新能源有限公司与中国工商银行东台支行签订《固定资产借款合同》，并将公司项目电费收费权及其项下全部应收账款在合同期间向中国工商银行东台支行设定质押。

(2)2016 年 10 月及 12 月，江苏广恒新能源有限公司与中国农业银行盐城支行签订两份《固定资产借款合同》，并将公司项目电费收费权在合同期间向中国农业银行盐城支行设定质押。

19.青海广恒新能源有限公司

2019 年 11 月，青海广恒新能源有限公司与中国农业银行股份有限公司签订《固定资产借款合同》，并将公司项目电费收费权在合同期间

向中国农业银行西宁市城西支行设定质押。

20.青海格尔木鲁能新能源有限公司

(1)2017 年 1 月，青海格尔木鲁能新能源有限公司与中国工商银行股份有限公司签订《固定资产借款合同》，并将公司电费收费权在合同期间向工商银行兰州安宁支行设定质押。

(2)2017 年 10 月开始，青海格尔木鲁能新能源有限公司与中国建设银行股份有限公司签订多项《借款合同》，并将公司电费收费权在合同期间向中国建设银行股份有限公司设定质押。

(3)2017 年 6 月和 2018 年 3 月，青海格尔木鲁能新能源有限公司与国家开发银行签订两项《借款合同》，并将公司项目电费收费权向国家开发银行设定质押。

(4)2020 年 7 月，青海格尔木鲁能新能源有限公司与中国农业银行股份有限公司西宁城西支行签订《借款合同》，并将公司项目电费收费权向中国农业银行股份有限公司西宁城西支行设定质押。

(5)2017 年 9 月，青海格尔木鲁能新能源有限公司与中国银行股份有限公司格尔木分行签订《固定资产借款合同》，并将公司项目电费收费权向中国银行股份有限公司格尔木分行设定质押。

(6)2020 年 12 月，青海格尔木鲁能新能源有限公司与中国民生银行股份有限公司西宁分行签订《保理服务合同》，并将公司项目电费收费权向中国民生银行股份有限公司西宁分行设定质押。

21.青海格尔木广恒新能源有限公司

(1)2020 年 9 月，青海格尔木广恒新能源有限公司与中国农业银行股份有限公司西宁市城西支行签订两项《借款合同》，并将公司项目电费收费权向中国农业银行股份有限公司设定质押。

(2)2020 年 6 月，青海格尔木广恒新能源有限公司与中国银行股份有限公司签订《借款合同》,其担保方式为建设期采用信用方式，经营期采用电费收费权质押。

22.甘肃鲁能新能源有限公司

2021 年 8 月，甘肃鲁能新能源有限公司与中国农业银行股份有限

公司酒泉肃州支行签订《借款合同》，根据合同约定，甘肃鲁能新能源有限公司电费于中国农业银行股份有限公司酒泉肃州支行归集。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

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：委托人和国家法律、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对评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指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要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。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 11 月 16 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：周生岩　　资产评估师：李明远

资产评估师：熊慧芬

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十一月十六日