

本报告依据中国资产评估准则编制

中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际
能源 REIT 之湖北晶泰光伏电力有限公司持
有的不动产项目价值

资产评估报告

国融兴华评报字〔2026〕第 020035 号
(共一册, 第一册)

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2026 年 3 月 24 日

地址: 北京市东城区安定门外大街 189 号宝景大厦 7 层

电话: 010-51667811 传真: 010-82253743 企业邮箱: grxh@grcpv.com

目录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	9
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程 and 情况	15
九、 评估假设	16
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	18
十二、 资产评估报告使用限制说明	20
十三、 资产评估报告日	21
十四、 资产评估机构和资产评估师签章	22
资产评估报告附件	23

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单、经营预测资料由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之 湖北晶泰光伏电力有限公司持有的不动产项目价值 资产评估报告

国融兴华评报字（2026）第 020035 号

摘要

特别提示：本摘要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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中航基金管理有限公司、湖北晶泰光伏电力有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之湖北晶泰光伏电力有限公司持有的不动产项目在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十四条，中航京能国际能源 REIT 存续期间，中航基金管理有限公司需确认中航京能国际能源 REIT 涉及的不动产项目价值，因此需要对湖北晶泰光伏电力有限公司持有的不动产项目价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：湖北晶泰光伏电力有限公司持有的不动产项目价值。

评估范围：湖北晶泰光伏电力有限公司不动产项目的评估范围包括固定资产、使用权资产、无形资产。截至评估基准日，纳入评估范围的资产账面价值 42,592.67 万元。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法。

评估结论：截至评估基准日，纳入评估范围的资产账面价值为 42,592.67 万元，评估价值为 38,200.00 万元（金额大写：人民币叁亿捌仟贰佰万元整），评估减值额 4,392.67 万元，减值率 10.31%。

本评估结论不含增值税。

评估结论使用有效期：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为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日有效。

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。

对资产评估结论产生影响的特别事项：

1、本次评估测算的限电率水平企业进行申报时已综合考虑项目所在区域历史限电情况、电网消纳能力、新能源消纳政策及电力供需形势，并设定合理假设。若未来因区域电源装机增长、电网送出工程滞后、电力供需失衡、极端天气或调度政策调整等因素导致限电率发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

2、本次评估涉及的交易电价，企业依据已签订中长期交易协议价格、2025 年市场平均单价确定，未来随着电力市场化改革深化、供需关系变化等因素导致电价发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

3、本次评估根据国补回款周期统计表，企业根据全周期内国补的平均回款周期确认，具体回款周期为 1.50 年。若未来国补账期发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

4、本次评估租赁线路费用企业依据所签订合同金额确认，预测未来租金保持不变。根据合同中描述线路工程运维费用如有较大变化，可以调整租金，若未来相关费用发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之 湖北晶泰光伏电力有限公司持有的不动产项目价值 资产评估报告

国融兴华评报字〔2026〕第 020035 号

中航基金管理有限公司、湖北晶泰光伏电力有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之湖北晶泰光伏电力有限公司持有的不动产项目在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有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

本次评估的委托人一为中航基金管理有限公司，委托人二暨产权持有单位为湖北晶泰光伏电力有限公司，除委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用外，无评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人一概况

企业名称：中航基金管理有限公司（以下或简称：“中航基金”）

统一社会信用代码：91110105MA006AQR31

类型：其他有限责任公司

住所：北京市石景山区五一剧场南路 2 号院 1 号楼 7 层 702E

法定代表人：杨彦伟

注册资本：30,000 万（元）

成立日期：2016-06-16

营业期限：2016-06-16 至 无固定期限

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经

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）委托人二暨产权持有单位概况

企业名称：湖北晶泰光伏电力有限公司（以下或简称：“湖北晶泰”）

统一社会信用代码：914200000972778303

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：随州经济开发区

法定代表人：张为

注册资本：13,000 万（元）

成立日期：2014-04-15

营业期限：2014-04-15 至 无固定期限

经营范围：光伏电站的建设和管理。（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）

（三）公司股权结构及变更情况

湖北晶泰成立于 2014 年 4 月 15 日，由湖北晶星科技股份有限公司独资设立，注册资本 5,000 万元。

2014 年 10 月 9 日，湖北晶星科技股份有限公司增资，注册资本增至 20,000 万元。

2015 年 10 月 29 日，湖北晶星科技股份有限公司将其所持有的 100.00%股权转让给联合光伏（常州）投资有限公司。

2015 年 11 月 9 日，联合光伏（常州）投资有限公司增资，注册资本增至 25,000 万。

2021 年 2 月 5 日，联合光伏（常州）投资有限公司更名为联合光伏（常州）投资集团有限公司。

2023 年 3 月 23 日，联合光伏（常州）投资集团有限公司将其所持有的 100.00%股权转让给中航证券有限公司。

2023 年 6 月 12 日，湖北晶泰注册资本由 25,000 万元变更为 13,000 万元。

金额：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
----	------	-------	-------	------

1	中航证券有限公司	13,000.00	13,000.00	100.00%
	合计	13,000.00	13,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股权结构未发生变化。

（四）公司主要资产概况

截止评估基准日，湖北晶泰的核心资产为固定资产、使用权资产和无形资产。
概况如下：

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、办公设备，分布在随州经济开发区，由电厂运营人员负责管理。房屋建筑物已取得鄂（2016）随州市不动产权第 0003540 号、鄂（2016）随州市不动产权第 0003565 号不动产权证。

使用权资产为产权持有单位预付的土地租赁款。湖北晶泰已分别与曾都区淅河镇梨园村村民委员会、曾都区淅河镇邵家岗村村民委员会、曾都区淅河镇先觉庙村村民委员会签订土地租赁合同，租期主要至 2044 年 5 月 18 日，其中与曾都区淅河镇梨园村村民委员会签订的 15.87 亩租期至 2045 年 1 月 18 日。

无形资产为土地使用权，性质为划拨用地，产权证号为鄂（2016）随州市不动产权第 0003540 号、鄂（2016）随州市不动产权第 0003565 号，面积为 6,500.00 平方米。

（五）公司主营业务概况

湖北晶泰光伏电力有限公司成立于 2014 年 4 月，位于湖北省随州市高新区淅河镇，距离随州市区 20km,场区为桐柏山余脉延伸而成的丘陵地带。光伏区占地 3600 亩，总容量为 100MW,电站于 2014 年 7 月 14 日开工，2015 年 1 月并网，2015 年 5 月份全容量并网发电；2024 年新建 200.01kW 的屋顶光伏，于当年 4 月并网发电。主要电价构成为机制电价（含税）为 0.4161 元/千瓦时、补贴电价为 0.5839 元/千瓦时。

（六）财务状况及经营状况

产权持有单位近年度及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	57,986.13	61,038.72	59,534.80	58,927.79

总负债	27,153.92	43,808.50	43,082.87	42,797.44
所有者权益	30,832.20	17,230.22	16,451.93	16,130.35
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	10,541.57	9,750.52	9,275.40	7,498.27
利润总额	4,808.78	2,092.45	175.90	95.53
净利润	3,693.89	892.04	-778.29	-321.58

2022 年度、2023 年度、2024 年度、评估基准日的会计报表均经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见类型的审计报告。

（七）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人一为产权持有单位的基金管理人，委托人二暨产权持有单位。

（八）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十四条，中航京能国际能源 REIT 存续期间，中航基金管理有限公司需确认中航京能国际能源 REIT 涉及的不动产项目价值，因此需要对湖北晶泰光伏电力有限公司持有的不动产项目价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为湖北晶泰光伏电力有限公司持有的不动产项目价值。

（二）评估范围

湖北晶泰光伏电力有限公司不动产项目的评估范围包括固定资产、使用权资产、无形资产，截至评估基准日，评估范围的资产账面价值 42,592.67 万元。无形资产为划拨土地无账面价值。

不动产项目价值评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	固定资产	41,942.88
2	使用权资产	649.80
3	无形资产	-
4	不动产项目账面价值	42,592.67

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。

（三）项目资产概况

湖北晶泰位于湖北省随州市高新区淅河镇，从事分布式光伏发电，其实物资产的种类主要有房屋建筑物、机器设备、运输工具、电子设备，上述实物资产主要分布在光伏电站。具体实物资产类型及特点如下：

1、房屋建筑物

房屋建筑物共计 15 项，包括 35kV 配电室、职工食堂、综合办公楼、逆变器室等，主要为电站日常生产、经营管理使用。

2、机器设备

机器设备为发电设备共计 92 项，主要为光伏组件、逆变器、电缆等。

3、运输工具

运输工具共计 3 辆，分别为别克、哈弗、长城皮卡，为日常经营使用。

4、电子及办公设备

电子及办公设备共计 9 项，主要为电脑、打印机、安防监控等，分布在厂区办公室。

房屋、设备均由运营人员管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态良好。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无形资产为产权持有单位取得的产权证为鄂（2016）随州市不动产权第 0003540 号、鄂（2016）随州市不动产权第 0003565 号的土地使用权，面积为 6,500 平方米，性质为划拨用地。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）本报告评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

六、评估依据

（一）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第二十一次会议通过）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员第五次会议通过）；
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第十五次会议修订）；
5. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员第七次会议第二次修订）；
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第十二次会议修正）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号发布，国务院令第 732 号修订）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号发布，国务院令第 709 号修订）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
12. 《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）；
13. 《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）；
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. 《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）；

- 16.《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8号）；
 - 17.《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员第十三次会议通过）。
 - 18.《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）；
 - 19.《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号）；
 - 20.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院2007年第512号令）；
 - 21.《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见》（财建〔2020〕4号）；
 - 22.《关于印发<可再生能源电价附加资金管理办法>的通知》（财建〔2020〕5号）；
 - 23.《关于开展可再生能源发电补贴项目清单审核有关工作的通知》（财办建〔2020〕6号）；
 - 24.《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）；
 - 25.《关于加快推进可再生能源发电补贴项目清单审核有关工作的通知》（财办建〔2020〕70号）；
 - 26.《国家发改委、国家能源局关于积极推进电力市场化交易进一步完善交易机制的通知》（发改运行〔2018〕1027号）；
 - 27.其他与资产评估有关的法律、法规等。
- （二）评估准则依据
- 1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
 - 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
 - 3.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
 - 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
 - 5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
 - 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
 - 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

- 8.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（三）权属依据

- 1.不动产权证书；
- 2.机动车行驶证、注册登记证；
- 3.《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》；
- 4.其他权属证明文件。

（四）取价依据

- 1.全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2.中国人民银行公布的中长期国债利率；
- 3.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4.企业提供的有关协议、合同、发票等财务资料；
- 5.评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6.省能源局关于印发《湖北省 2026 年电力中长期交易实施方案》的通知（鄂能源调度〔2025〕62号）；
- 7.《国家发展改革委 国家能源局关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》（发改价格〔2025〕136号）；
- 8.《湖北省深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展实施方案》（鄂发改价管〔2025〕222号）；
- 9.湖北电力交易中心有限公司《关于开展 2026 年湖北省年度电力市场化交易的公告（001号）》；
- 10.《国家发展改革委国家能源局发布关于促进新能源消纳和调控的指导意见》（发改能源〔2025〕1360号）；
- 11.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 12.Wind 系统、iFinD 系统提供的相关行业统计数据；

13.与此次资产评估有关的其他资料。

（五）其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
- 2.《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）；
- 3.产权持有单位提供的资产评估申报明细表；
- 4.北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（二）评估方法选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，本次评估选择收益法进行评估。评估方法选择理由如下：

考虑到不动产项目资产作为整体经营产生收益，其未来收益可以合理预期并用货币计量，预期收益所对应的风险能够度量，收益期限能够确定或者合理预期，故而本次采用收益法评估。不动产项目资产缺乏活跃的公开交易市场，可比交易案例难以查询，故本次未采用市场法评估。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关文件的要求，并结合不动产项目自身经营特点，成本法无法合理衡量其资产的市场价值，故本次未采用成本法评估。

（三）评估技术思路

1、方法简介

收益法评估的基础是经济学预期效用理论,是通过对评估对象所运用的资产进行综合分析,从资产整体运营收益的角度出发,测算被评估资产在未来的预期收益值,并按特定的折现系数估算出其现时公平市值的一种评估方法。收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法,该方法提供了从整体上分析衡量一个资产组的盈利能力,从而确定资产组价值的途径。这种方法不仅考虑了资产组基本有形资产获取收益的因素,同时还考虑了无形资产、特别是一些不可确指无形资产获取收益的因素。

2、评估模型

本次评估收益法模型选用税前净现金流模型。

本次评估以未来若干年度内的税前现金净流量作为依据,采用适当税前折现率折现后加总计算得出不动产项目价值。测算公式如下:

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

式中:

P ——评估基准日企业经营性资产价值;

F_i ——预测期第 i 年现金流量;

r ——折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

i ——预测期;

n ——预测期的末期;

t_i ——预测期第 i 期的折现期(期中折现);

$P_{\text{期末}}$ ——期末回收资产的现值。

3、收益年限的确定

本次评估采用有限年期作为收益期,收益期根据光伏电站经济寿命年限 25 年及租赁用地租期孰短确定。

湖北晶泰于 2015 年 1 月底并网发电,电站的发电预测期为评估基准日至 2040 年 1 月 25 日。

根据《农村集体土地租赁合同》及《民法典》第 705 条“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的,超过部分无效”,租赁起始日为 2022 年 4 月 1 日,即预测期为评估基准日至 2042 年 6 月 30 日。

综上，本次评估的预测年期为 2026 年 1 月 1 日至 2040 年 1 月 25 日。

4、具体步骤

本次评估我们将合理预测不动产项目未来的收益状况，并将其收益和终值折现，确定不动产项目价值。运用该方法具体分为如下步骤：

(1) 确定详细预测期间内不动产项目的税前收益、税前净现金流量及财务状况；

(2) 由于项目到期后全部资产将无偿划转，并不属于项目公司，因此不再计算期末固定资产回收；

(3) 采用适当折现率将税前收益和预测期末的营运资金回收值折成现值。折现率应考虑相应的形成该收益的风险因素和资金时间价值等因素。

5、折现率的确定

折现率选取加权平均资本成本(WACC)，计算公式为：

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

式中：

WACC:加权平均资本成本；

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:被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 K_e 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型(CAPM)估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_e$$

式中：

K_e :权益资本成本；

R_f :无风险收益率；

β :权益系统风险系数；

MRP:市场风险溢价；

R_e :企业特定风险调整系数。

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税前净现金流量，应当将 WACC 调整为税前折现率。本次通过单变量求解，以税后折现值与税前现金流为基础进行计算得出税前折现率。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托、评估准备

接受委托后，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，订立资产评估委托合同；编制资产评估计划，拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（二）现场调查、收集评估资料

此次评估业务按照评估程序准则和其他相关规定的要求，对评估对象涉及的资产进行了清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了尽职调查。

1.指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”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，并准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2.根据资产评估业务的情况，选择询问、访谈、核对、监盘、勘查等适当的方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3.根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

（三）评定估算形成评估结论

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况对收集的评估资料进行了分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集等情况，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；对各类资产的测算结果进行分析汇总，形成了合理评估结论。

（四）编制和提交评估报告

在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告，按照公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。完成内部审核程序后，在不影响北京国融兴华资产评估有限责任公司

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,根据沟通情况进行合理调整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) 基本假设

1.公开市场假设,即假定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,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断;

2.交易假设,即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设;

3.持续经营假设,即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业,而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 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.假设评估基准日后有关利率、汇率、赋税基准及税率、以及政策性征收费用等不发生重大变化;

3.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

1.假设委托人及产权持有单位所提供的企业经营基础资料、财务资料、产权资料及其他相关材料均真实、有效;

2.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定;

3.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障,假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷;

4.假设评估范围内的资产真实、完整,不存在产权瑕疵,不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜,不存在其他限制交易事项;

5.假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设产权持有单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异；

7.假设评估基准日后产权持有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；

8.未来预测期内产权持有单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项；

9.假设预测期现金流发生时点为期末；

10.评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满后可以获得更新或换发；

11.假设湖北晶泰在未来能持续获得国家补贴，同时补贴政策未来不发生重大变化，补贴电价为 583.90 元/Kkwh（含税）；

12.假设未来电价不会发生变化，预测期机制电量补偿差价和现货电价与 2025 年保持一致；

13.本次结合湖北晶泰电价补贴实际回款情况，假设未来保持 1.50 年的回款周期；

14.假设湖北晶泰的光伏项目能够达到设计使用年限，按照 25 年运营，电站的主要光伏发电设备在剩余使用寿命年限内持续使用只做简单维护，不发生重大改良、重置，在运营期满后不动产项目将无偿转给北京能源国际控股有限公司或其指定关联方；

15.假设未来限电率水平为 5%，保持不变；

16.假设租赁线路工程运维费用不会发生较大变化，租金保持合同约定金额不变。

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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之湖北晶泰光伏电力有限公司持有的不动产项目涉及的不动产项目的市场价值进行了评估。本次评估采用了收益法，评估结论根据以上评估工作得出，评估结果如下：

截至评估基准日，纳入评估范围的资产账面价值为 42,592.67 万元，评估价值为 38,200.00 万元（金额大写：人民币叁亿捌仟贰佰万元整），评估减值额 4,392.67 万元，减值率 10.31%。

评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日有效。

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）利用或引用外部报告情况

本次评估范围内的财务数据利用了企业提供的致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 3 月 24 日出具的致同审字（2026）第 110C003907 号审计报告，审计意见为无保留意见。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估不存在权属资料不完整或存在瑕疵的情形。

（三）本次评估资产权属资料基本完整，未发现明显产权瑕疵；委托人与产权持有单位亦书面确认不存在产权瑕疵事项。

（四）评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

（五）评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未获悉产权持有单位截至评估基准日存在的法律、经济等未决事项。委托人与产权持有单位亦明确说明公司不存在影响生产经营活动和财务状况的未决事项、法律纠纷等不确定性事项。

（七）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

湖北晶泰已分别与曾都区淅河镇梨园村村民委员会、曾都区淅河镇邵家岗村村民委员会、曾都区淅河镇先觉庙村村民委员会签订土地租赁合同，租期主要至 2044 年 5 月 18 日，其中与曾都区淅河镇梨园村村民委员会签订的 15.87 亩租期至 2045 年 1 月 18 日；与联合光伏（常州）投资集团有限公司签订送出线路租赁合同，租期至 2040 年 1 月 31 日。

除上述情况外截至本次评估基准日，产权持有单位不存在抵押、担保及其或有负债（或有资产）等事项。

（八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

委托人及产权持有单位未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

（九）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瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，评估人员未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（十）本评估报告的评估结论未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

（十一）本次评估以委托人及产权持有单位提供的与评估相关的资料真实、合法、完整为前提；委托人及产权持有单位对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。

（十二）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，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。

（十三）对于委估资产可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在委托人及产权持有单位未作特别说明而资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（十四）资产评估人员对设备、车辆、建（构）筑物等实物资产的现场勘察，按常规仅限于观察，了解使用状况与保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难以接触到的部位。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，本次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。

（十五）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（十六）本次评估测算的限电率水平企业进行申报时已综合考虑项目所在区域历史限电情况、电网消纳能力、新能源消纳政策及电力供需形势，并设定合理假设。若未来因区域电源装机增长、电网送出工程滞后、电力供需失衡、极端天气或调度政策调整等因素导致限电率发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十七）本次评估涉及的交易电价，企业依据已签订中长期交易协议价格、2025 年市场平均单价确定，未来随着电力市场化改革深化、供需关系变化等因素导致电价发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十八）本次评估根据国补回款周期统计表，企业根据全周期内国补的平均回款周期确认，具体回款周期为 1.50 年。若未来国补账期发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十九）本次评估租赁线路费用企业依据所签订合同金额确认，预测未来租金保持不变。根据合同中描述线路工程运维费用如有较大变化，可以调整租金，若未来相关费用发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（二十）对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（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其评估对象可实现价格的保证；

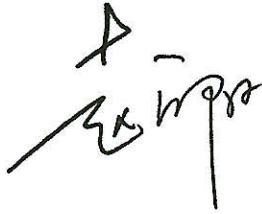
(五) 本资产评估报告由承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；资产评估报告如需按照国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2026 年 3 月 24 日。

十四、资产评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：毛勇



资产评估师：宋睿峰



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2026年5月24日

资产组评估结果汇总表(收益法)

表1

评估基准日: 2025年12月31日

产权持有单位: 湖北晶泰光伏电力有限公司

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	金额单位: 人民币万元	
					增值率%	D=C/A×100%
1	合并报表中确认的商誉	-				
2	未确认归属于少数股东的商誉价值	-				
3	长期有效资产					
	其中:					
	投资性房地产	-				
	固定资产	41,942.88				
	在建工程	-				
	生产性生物资产	-				
	油气资产	-				
	使用权资产	649.80				
	无形资产	-				
	开发支出	-				
	长期待摊费用	-				
	递延所得税资产	-				
	其他非流动资产	-				
4	资产组账面价值合计	42,592.67	38,200.00	-4,392.67		-10.31

评估机构: 北京融兴华资产评估有限责任公司



资产组净现金流量计算表 (税前)

产权持有单位:湖北晶泰光伏电力有限公司

[illegible]

本报告依据中国资产评估准则编制

中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际
能源 REIT 之榆林市江山永宸新能源有限公
司持有的不动产项目价值

资产评估报告

国融兴华评报字（2026）第 020037 号
（共一册，第一册）



北京国融兴华资产评估有限责任公司

2026 年 3 月 24 日

地址：北京市东城区安定门外大街 189 号宝景大厦 7 层
电话：010-51667811 传真：010-82253743 企业邮箱：grxh@grcpv.com

目录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程 and 情况	15
九、 评估假设	16
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 资产评估报告使用限制说明	21
十三、 资产评估报告日	22
十四、 资产评估机构和资产评估师签章	23
资产评估报告附件	24

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单、经营预测资料由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之 榆林市江山永宸新能源有限公司持有的不动产项目价值 资产评估报告

国融兴华评报字〔2026〕第 020037 号

摘要

特别提示：本摘要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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中航基金管理有限公司、榆林市江山永宸新能源有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之榆林市江山永宸新能源有限公司持有的不动产项目在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十四条，中航京能国际能源 REIT 存续期间，中航基金管理有限公司需确认中航京能国际能源 REIT 涉及的不动产项目价值，因此需要对榆林市江山永宸新能源有限公司持有的不动产项目价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：榆林市江山永宸新能源有限公司持有的不动产项目价值。

评估范围：榆林市江山永宸新能源有限公司不动产项目的评估范围包括固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、开发支出。截至评估基准日，纳入评估范围的资产账面价值 143,896.75 万元。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法。

评估结论：截至评估基准日，纳入评估范围的资产账面价值为 143,896.75 万元，评估价值为 150,800.00 万元（金额大写：人民币壹拾伍亿零捌佰万元整），评估增值额 6,903.25 万元，增值率 4.80%。

本评估结论不含增值税。

评估结论使用有效期：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为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日有效。

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。

对资产评估结论产生影响的特别事项：

1、本次评估测算的限电率企业已综合考虑项目所在区域历史限电情况、电网消纳能力、新能源消纳政策及电力供需形势，并设定合理假设。若未来因区域电源装机增长、电网送出工程滞后、电力供需失衡、极端天气或调度政策调整等因素导致限电率发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

2、本次评估涉及的交易电价，系企业依据 2025 年平均交易结构及单价确定，未来随着电力市场化改革深化、供需关系变化等因素导致电价发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

3、本次评估涉及的国补账期，系企业依据国补回款周期统计表截至评估基准日最后一笔回收的国补的账期时间计算预测期国补回收情况，若未来国补账期发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之 榆林市江山永宸新能源有限公司持有的不动产项目价值 资产评估报告

国融兴华评报字〔2026〕第 020037 号

中航基金管理有限公司、榆林市江山永宸新能源有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之榆林市江山永宸新能源有限公司持有的不动产项目在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有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

本次评估的委托人一为中航基金管理有限公司，委托人二暨产权持有单位为榆林市江山永宸新能源有限公司，除委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人外，无评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人一概况

企业名称：中航基金管理有限公司（以下或简称：“中航基金”）

统一社会信用代码：91110105MA006AQR31

类型：其他有限责任公司

住所：北京市石景山区五一剧场南路 2 号院 1 号楼 7 层 702E

法定代表人：杨彦伟

注册资本：30,000 万（元）

成立日期：2016-06-16

营业期限：2016-06-16 至 无固定期限

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

（二）委托人二暨产权持有单位概况

企业名称：榆林市江山永宸新能源有限公司(以下简称“江山永宸”)

统一社会信用代码：9161080006481082X4

注册地址：陕西省榆林市榆阳区小壕兔乡早留太村

法定代表人：张为

注册资本：62000 万人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2013 年 03 月 27 日

经营范围：太阳能光伏电站建设、运营、维护及管理服务；太阳能光伏电项目技术咨询；太阳能光伏发电产品销售(以上经营范围涉及许可证管理的，凭许可证在有效期内经营)。(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)

（三）公司股权结构及变更情况

江山永宸成立于 2013 年 3 月 27 日，由深圳市比亚迪汽车有限公司独资设立，注册资本 1,000.00 万元。2014 年 2 月 25 日，深圳市比亚迪汽车有限公司更名为比亚迪汽车工业有限公司。

2014 年 9 月 25 日，比亚迪汽车工业有限公司将其所持有的公司 91.00%股权转让给江山新能源投资(扬州)有限公司。

2014 年 11 月 27 日，江山新能源投资(扬州)有限公司增资 76,400.00 万元，注册资本变更为 77,400.00 万元。

2016 年 1 月 15 日，江山新能源投资(扬州)有限公司将其所持有的 99.884%股权转让给比亚迪汽车工业有限公司。

2016 年 9 月 14 日，比亚迪汽车工业有限公司将其所持有的 100.00%股权转让给江山永泰投资控股有限公司。

2016 年 10 月 17 日，江山永泰投资控股有限公司新增注册资本 42,600.00 万元，公司注册资本变更为 120,000.00 万元。

2016 年 10 月 21 日，江山永泰投资控股有限公司将其所持有的 100.00%股权转让给江山丰融投资有限公司。

2021 年 4 月 30 日，江山丰融投资有限公司将其所持有的 100.00%股权转让给京能国际能源发展(北京)有限公司。

2023 年 3 月 24 日，京能国际能源发展(北京)有限公司将其所持有的 100%股权转让给中航证券有限公司。

2023 年 6 月 6 日，江山永宸注册资本由 120,000 万元变更为 62,000 万元。

截至评估基准日，江山永宸的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中航证券有限公司	62,000.00	62,000.00	100.00%
	合计	62,000.00	62,000.00	100.00%

（四）公司主要资产概况

截至评估基准日，江山永宸的资产主要为固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、开发支出。概况如下：

固定资产主要为房屋建构筑物及光伏设备等，光伏设备主要包括逆变器、光伏组件等，分布在榆林市地区，由电厂运营人员负责管理。

在建工程主要为正在实施的复杂天气光伏电站功率预测系统研发项目。

使用权资产为江山永宸预付的土地租赁费用。

无形资产为产权持有单位通过出让方式获取的土地使用权，其证号为陕(2022)榆林市不动产权第 18136 号，宗地面积为 42,806.17 平方米，土地用途为工业用地，其使用截止期限为 2068 年 12 月 19 日，该地上房屋建筑面积 3,000.92 平方米。

开发支出为电磁仿真建模项目。

（五）公司主营业务概况

江山永宸成立于 2013 年 3 月，该公司光伏项目位于陕西省榆林市榆阳区小壕兔乡早留太村，备案容量为 300 兆瓦。项目主要使用的是协鑫、东方日升及海润的多晶及单晶组件。该光伏项目于 2016 年 10 月正式开工，2017 年 3 月竣工，2017 年 6 月 28 日全部并网。该电站的上网电价为 0.80 元/千瓦时(含税),其中，标杆电价为 0.3345 元/千瓦时，补贴电价为 0.4655 元/千瓦时。

（六）财务状况及经营状况

产权持有单位近年度及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	345,007.86	204,195.89	190,102.50	187,432.40
总负债	205,612.37	137,421.71	139,911.12	148,695.12
所有者权益	139,395.49	66,774.18	50,191.37	38,737.28
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	32,774.46	31,525.41	26,704.93	22,602.11
利润总额	10,954.70	1,414.63	-14,619.41	-10,522.64
净利润	10,127.52	4.64	-16,565.59	-11,454.09

2022 年度、2023 年度、2024 年度、评估基准日的会计报表均经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见类型的审计报告。

（七）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人一为产权持有单位的基金管理人，委托人二暨产权持有单位。

（八）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十四条，中航京能国际能源 REIT 存续期间，中航基金管理有限公司需确认中航京能国际能源 REIT 涉及的不动产项目价值，因此需要对榆林市江山永宸新能源有限公司持有的不动产项目价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为榆林市江山永宸新能源有限公司持有的不动产项目价值。

（二）评估范围

榆林市江山永宸新能源有限公司不动产项目价值的评估范围包括固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、开发支出，截至评估基准日，评估范围的资产账面价值 143,896.75 万元。

不动产项目价值评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	固定资产	140,787.88
2	在建工程	286.15
3	使用权资产	1,819.47
4	无形资产	630.61
5	开发支出	372.64
6	不动产项目账面价值	143,896.75

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。

（三）项目资产概况

江山永宸位于榆林市，从事光伏发电，根据其所有的不动产权证书及租赁合同，江山永宸所有的土地使用权面积为 42,806.17 平方米，租赁土地面积超 9,000 亩，其实物资产的种类主要有房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、办公设备，上述实物资产主要分布在光伏电站。具体实物资产类型及特点如下：

1、房屋建筑物

截至评估基准日，房屋建筑物共计 9 项，包括升压站、配电室、生产综合楼等，上述房屋建筑物均为产权持有单位所有，已办理不动产权权证，证号为陕（2022）榆林市不动产权第 18136 号。

2、构筑物

构筑物共计 10 项，包括厂区道路、箱变基础、晶硅支架桩基础等。

3、机器设备

机器设备共计 131 项，主要有箱式变压器、逆变器、光伏组件等。

4、车辆

车辆共计 2 辆，为红旗 SUV、长城多用途货车。

5、电子设备

电子设备共计 11 项，主要为电脑、打印机、投影仪等办公设备。

房屋、设备均由运营人员管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态良好。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报账面记录的无形资产为通过出让方式获取的土地使用权，其证号为陕(2022)榆林市不动产权第 18136 号，宗地面积为 42,806.17 平方米，土地用途为工业用地，其使用截止期限为 2068 年 12 月 19 日，该地上房屋建筑面积 3,000.92 平方米。

除江山永宸申报的土地使用权外，未申报其他账面未记录的无形资产。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一) 本报告评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

六、评估依据

(一) 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)；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

4. 《中华人民共和国证券法》(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)；

5. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)；

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修正)；

- 8.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号发布，国务院令第 732 号修订）；
- 9.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号发布，国务院令第 709 号修订）；
- 10.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
- 11.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
- 12.《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）；
- 13.《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）；
- 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.《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）；
- 16.《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8 号）；
- 17.《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会议第十三次会议通过）。
- 18.《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54 号）；
- 19.《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）；
- 20.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院 2007 年第 512 号令）；
- 21.《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见》（财建〔2020〕4 号）；
- 22.《关于印发<可再生能源电价附加资金管理办法>的通知》（财建〔2020〕5 号）；
- 23.《关于开展可再生能源发电补贴项目清单审核有关工作的通知》（财办建〔2020〕6 号）；

24.《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）；

25.《关于加快推进可再生能源发电补贴项目清单审核有关工作的通知》（财办建〔2020〕70号）；

26.《国家发改委、国家能源局关于积极推进电力市场化交易进一步完善交易机制的通知》（发改运行〔2018〕1027号）；

27.其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（三）权属依据

- 1.不动产权证书；
- 2.机动车行驶证、注册登记证；
- 3.《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》；
- 4.其他权属证明文件。

（四）取价依据

- 1.全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2.中国人民银行公布的中长期国债利率；

- 3.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4.企业提供的有关协议、合同、发票等财务资料；
- 5.评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6.《购售电合同》；
- 7.《运营管理协议》；
- 8.《乌素站 330kV 送出线路租赁协议》、《110kV 送出线路租赁协议》；
- 9.《陕西省发展和改革委员会关于印发 2025 年陕西电网发电企业优先发电量计划的通知》(陕发改运行〔2024〕2181 号)；
- 10.《农村集体土地租赁合同》；
- 11.国网新能源云网站；
- 12.委估项目并网至 2025 年 12 月电量结算单；
- 13.产权持有单位提供的光伏项目购建合同；
- 14.《中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 15.《国家发展改革委 国家能源局关于深化新能源上网电价市场化改革促进新能源高质量发展的通知》(发改价格〔2025〕136 号)；
- 16.《国家发展改革委国家能源局发布关于促进新能源消纳和调控的指导意见》(发改能源〔2025〕1360 号)；
- 17.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 18.Wind 系统、iFinD 系统提供的相关行业统计数据；
- 19.与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)；
- 2.《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)；
- 3.产权持有单位提供的资产评估申报明细表；
- 4.北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（二）评估方法选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，本次评估选择收益法进行评估。评估方法选择理由如下：

考虑到不动产项目资产作为整体经营产生收益，其未来收益可以合理预期并用货币计量，预期收益所对应的风险能够度量，收益期限能够确定或者合理预期，故而本次采用收益法评估。不动产项目资产缺乏活跃的公开交易市场，可比交易案例难以查询，故本次未采用市场法评估。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关文件的要求，并结合不动产项目自身经营特点，成本法无法合理衡量其资产的市场价值，故本次未采用成本法评估。

（三）评估技术思路

1、方法简介

收益法评估的基础是经济学预期效用理论，是通过对评估对象所运用的资产进行综合分析，从资产整体运营收益的角度出发，测算被评估资产在未来的预期收益值，并按特定的折现系数估算出其现时公平市值的一种评估方法。收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法，该方法提供了从整体上分析衡量一个资产组的盈利能力，从而确定资产组价值的途径。这种方法不仅考虑了资产组基本有形资产获取收益的因素，同时还考虑了无形资产、特别是一些不可确指无形资产获取收益的因素。

2、评估模型

本次评估收益法模型选用税前净现金流模型。

本次评估以未来若干年度内的税前现金净流量作为依据,采用适当税前折现率折现后加总计算得出不动产项目价值。测算公式如下:

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

式中:

P ——评估基准日企业经营性资产价值;

F_i ——预测期第 i 年现金流量;

r ——折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

i ——预测期;

n ——预测期的末期;

t_i ——预测期第 i 期的折现期(期中折现);

$P_{\text{期末}}$ ——期末回收资产的现值。

3、收益年限的确定

不动产项目价值评估中的收益期限通常是指未来获取收益的年限。为了合理预测未来收益,根据光伏电站经济寿命年限,确定收益期限为有限期限,收益期根据光伏电站经济寿命年限 25 年确定。

江山永宸于 2017 年 6 月底并网发电,电站的发电预测期为评估基准日至 2042 年 6 月 30 日。同时根据《农村集体土地租赁合同》及《民法典》第 705 条“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的,超过部分无效”,即预测期为评估基准日至 2042 年 4 月 2 日。

综上,根据孰短原则,本次评估的预测年期为 2026 年 1 月 1 日至 2042 年 4 月 2 日。

4、具体步骤

本次评估我们将合理预测不动产项目未来的收益状况,并将其收益和终值折现,确定不动产项目价值。运用该方法具体分为如下步骤:

(1) 确定详细预测期间内不动产项目的税前收益、税前净现金流量及财务状况;

(2) 由于项目到期后全部资产将无偿划转,并不属于项目公司,因此不再计算期末固定资产回收;

(3) 采用适当折现率将税前收益和预测期末的营运资金回收值折成现值。

折现率应考虑相应的形成该收益的风险因素和资金时间价值等因素。

5、折现率的确定

折现率选取加权平均资本成本(WACC)，计算公式为：

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

式中：

WACC:加权平均资本成本；

E:权益的市场价值；

D:债务的市场价值；

Ke:权益资本成本；

Kd:债务资本成本；

t:被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 Ke 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型(CAPM)估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_e$$

式中：

Ke:权益资本成本；

R:无风险收益率；

β:权益系统风险系数；

MRP:市场风险溢价；

Re:企业特定风险调整系数。

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税前净现金流量，应当将 WACC 调整为税前折现率。本次通过单变量求解，以税后折现值与税前现金流为基础进行计算得出税前折现率。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托、评估准备

接受委托后，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，订立资产评估委托合同；编制资产评估计划，拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（二）现场调查、收集评估资料

此次评估业务按照评估程序准则和其他相关规定的要求，对评估对象涉及的资产进行了清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了尽职调查。

1.指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”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，并准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2.根据资产评估业务的情况，选择询问、访谈、核对、监盘、勘查等适当的方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3.根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

（三）评定估算形成评估结论

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况对收集的评估资料进行了分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集等情况，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；对各类资产的测算结果进行分析汇总，形成了合理评估结论。

（四）编制和提交评估报告

在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告，按照公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。完成内部审核程序后，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，根据沟通情况进行合理调整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）基本假设

1.公开市场假设，即假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断；

2.交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是在有限经营期内合法地持续经营。

（二）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.假设评估基准日后有关利率、汇率、赋税基准及税率、以及政策性征收费用等不发生重大变化；

3.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1.假设委托人及产权持有单位所提供的企业经营基础资料、财务资料、产权资料及其他相关材料均真实、有效；

2.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

3.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；

4.假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其他限制交易事项；

5.假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设产权持有单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异；

7.假设评估基准日后产权持有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；

8.未来预测期内产权持有单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项；

9.假设评估基准日后产权持有单位的现金在年末流入流出；

10.评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满后可以获得更新或换发；

11.假设江山永宸在未来能持续获得国家补贴，同时补贴政策未来不发生重大变化，补贴电价为 465.50 元/Kkwh（含税）；

12.假设未来电价不会发生变化，预测期中长期交易电价和现货电价与 2025 年、2026 年保持一致；

13.本次结合江山永宸电价补贴实际回款情况，假设未来保持 2 年的回款周期；

14.假设江山永宸的光伏项目能够达到设计使用年限，按照 25 年运营，电站的主要光伏发电设备在剩余使用寿命年限内持续使用只做简单维护，不发生重大改良、重置，在运营期满后不动产项目将无偿转给北京能源国际控股有限公司或其指定关联方；

15.根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。假设该政策到期后能够延续，西部地区继续执行 15% 的优惠税率；

16.假设预测期内 330KV 乌素站及送出线路的租金维持不变；

17.本次评估根据政策导向，假设预测期 2026 年、2027 年限电率降至 22.77%，2028 年、2029 年进一步降至 16%，2030 年及以后则维持 8% 的水平不变。

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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之榆林市江山永宸北京国融兴华资产评估有限责任公司



宸新能源有限公司持有的不动产项目涉及的不动产项目的市场价值进行了评估。

本次评估采用了收益法，评估结论根据以上评估工作得出，评估结果如下：

截至评估基准日，纳入评估范围的资产账面价值为 143,896.75 万元，评估价值为 150,800.00 万元（金额大写：人民币壹拾伍亿零捌佰万元整），评估增值额 6,903.25 万元，增值率 4.80%。

评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日有效。

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）利用或引用外部报告情况

本次评估范围内的财务数据利用了企业提供的致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 3 月 24 日出具的致同审字（2026）第 110C005911 号审计报告，审计意见为无保留意见。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估不存在权属资料不完整或存在瑕疵的情形。

（三）本次评估资产权属资料基本完整，未发现明显产权瑕疵；委托人与产权持有单位亦书面确认不存在产权瑕疵事项。

（四）评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

（五）评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未获悉产权持有单位截至评估基准日存在的法律、经济等未决事项。委托人与产权持有单位亦明确说明公司不存在影响生产经营活动和财务状况的未决事项、法律纠纷等不确定性事项。

（七）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

江山永宸与榆林市榆阳区小壕兔乡早留太村签订土地租赁协议，租赁土地面积为 9,733.12 亩，租赁期限至 2044 年 7 月 30 日；与联合光伏（常州）投资集团

有限公司签订 110kv 送出线路、乌素站 330kv 送出线路租赁合同，租期至 2042 年 7 月 1 日。

除上述情况外截至本次评估基准日，产权持有单位不存在抵押、担保及其或有负债（或有资产）等事项。

（八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

委托人及产权持有单位未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

（九）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瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，评估人员未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（十）本评估报告的评估结论未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

（十一）本次评估以委托人及产权持有单位提供的与评估相关的资料真实、合法、完整为前提；委托人及产权持有单位对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。

（十二）根据《资产评估对象法律权属指导意见》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。

（十三）对于委估资产可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在委托人及产权持有单位未作特别说明而资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（十四）资产评估人员对设备、车辆、建（构）筑物等实物资产的现场勘察，按常规仅限于观察，了解使用状况与保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难以接触到的部位。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，本次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。

（十五）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估

结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(十六) 本次评估测算的限电率企业已综合考虑项目所在区域历史限电情况、电网消纳能力、新能源消纳政策及电力供需形势，并设定合理假设。若未来因区域电源装机增长、电网送出工程滞后、电力供需失衡、极端天气或调度政策调整等因素导致限电率发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十七) 本次评估涉及的交易电价，系企业依据 2025 年平均交易结构及单价确定，未来随着电力市场化改革深化、供需关系变化等因素导致电价发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十八) 本次评估涉及的国补账期，系企业依据国补回款周期统计表截至评估基准日最后一笔回收的国补的账期时间计算预测期国补回收情况，若未来国补账期发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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其评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告由承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2026 年 3 月 24 日。

十四、资产评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：毛勇



资产评估师：宋睿峰



北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产组评估结果汇总表(收益法)

表1

评估基准日: 2025年12月31日

产权持有单位: 榆林市江山永宸新能源有限公司

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%
1 长期有效资产				
其中:				
投资性房地产	-			
固定资产	140,787.88			
在建工程	286.15			
生产性生物资产	-			
油气资产	-			
使用权资产	1,819.47			
无形资产	630.61			
开发支出	372.64			
长期待摊费用	-			
递延所得税资产	-			
其他非流动资产	-			
2 包含资产组账面价值合计	143,896.75	150,869.00	6,903.25	4.80

评估机构: 北京国融兴华资产评估有限责任公司



本报告依据中国资产评估准则编制

中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际
能源 REIT 之云南保山腾冲市京能两河水电
开发有限责任公司持有的不动产项目价值

资产评估报告

国融兴华评报字〔2026〕第 020039 号
(共一册, 第一册)



北京国融兴华资产评估有限责任公司

2026 年 3 月 24 日

地址: 北京市东城区安定门外大街 189 号宝景大厦 7 层
电话: 010-51667811 传真: 010-82253743 企业邮箱: grxh@grcpv.com

目录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、产权持有单位和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	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	16
九、 评估假设	17
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	19
十二、 资产评估报告使用限制说明	21
十三、 资产评估报告日	22
十四、 资产评估机构和资产评估师签章	23
资产评估报告附件	24

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单、经营预测资料由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之
云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司
持有的不动产项目价值
资产评估报告

国融兴华评报字〔2026〕第 020039 号

摘要

特别提示：本摘要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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中航基金管理有限公司、云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司持有的不动产项目在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十四条，中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金（简称“中航京能国际能源 REIT”）存续期间，需确认中航京能国际能源 REIT 涉及的不动产项目价值，因此需要对云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司持有的不动产项目价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司持有的不动产项目价值。

评估范围：云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司不动产项目的评估范围包括固定资产、无形资产。截至评估基准日，纳入评估范围的资产账面价值 209,547.76 万元。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法。

评估结论：截至评估基准日，纳入评估范围的资产账面价值为 209,547.76 万元，评估价值为 246,500.00 万元（金额大写：人民币贰拾肆亿陆仟伍佰万元整），评估增值额 36,952.24 万元，增值率 17.63%。

本评估结论不含增值税。

评估结论使用有效期：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为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日有效。

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。

对资产评估结论产生影响的特别事项：

1、本次评估测算的限电率水平企业进行申报时已综合考虑项目所在区域历史限电情况、电网消纳能力及电力供需形势，并设定合理假设。若未来因区域电源装机增长、电网送出工程滞后、电力供需失衡、极端天气或调度政策调整等因素导致限电率发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

2、本次评估涉及的交易电价，企业依据已签订《电力交易合同》、2023 年~2025 年市场平均单价确定，未来随着电力市场化改革深化、供需关系变化等因素导致电价发生变化，评估结论可能会受到不同程度的影响。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之
云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司
持有的不动产项目价值
资产评估报告**

国融兴华评报字〔2026〕第 020039 号

中航基金管理有限公司、云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司持有的不动产项目在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有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

本次评估的委托人一为中航基金管理有限公司，委托人二暨产权持有单位为云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司，除委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用外，无评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人一概况

企业名称：中航基金管理有限公司（以下或简称：“中航基金”）

统一社会信用代码：91110105MA006AQR31

类型：其他有限责任公司

住所：北京市石景山区五一剧场南路 2 号院 1 号楼 7 层 702E

法定代表人：杨彦伟

注册资本：30,000 万（元）

成立日期：2016-06-16

营业期限：2016-06-16 至 无固定期限

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对

所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

（二）委托人二暨产权持有单位概况

企业名称：云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司（以下或简称：“两河水电”）

统一社会信用代码：91530581MAD9T8FM4T

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：云南省保山市腾冲市猴桥镇上街村苏家河口水电站办公楼 101 室

法定代表人：张为

注册资本：120,000 万（元）

成立日期：2024-01-30

营业期限：2024-01-30 至 2074-01-29

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；水力发电；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：发电技术服务；以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）公司股权结构及变更情况

两河水电成立于 2024 年 1 月 30 日，由云南保山槟榔江水电开发有限公司独资设立，注册资本 5,000 万元。

2024 年 8 月，注册资本由 5,000 万元增至 120,000 万元。

2025 年 12 月 30 日，云南保山槟榔江水电开发有限公司将其持有的两河水电 100%股权转让给中航证券有限公司，于 2026 年 1 月 6 日完成工商登记变更。

金额：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	中航证券有限公司	120,000	120,000	100.00%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
	合计	120,000	120,000	100.00%

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

（四）公司主要资产概况

截至评估基准日，两河水电的核心资产为固定资产和无形资产。概况如下：

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、办公设备，分布在苏家河口水电站及松山河口水电站，由电厂运营人员负责管理。房屋建筑物已取得不动产权证书。

无形资产为土地使用权，性质为划拨用地，具体明细如下：

序号	不动产权证书编号	土地位置	取得日期	土地用途	面积(m ²)
1	云（2024）腾冲市不动产权第 0006904 号	腾冲县猴桥苏家河口	2008/5/20	水工建筑用地	5,907,130.58
2	云（2024）腾冲市不动产权第 0006524 号	腾冲县猴桥苏家河口	2008/5/20	水工建筑用地	12,432.88
3	云（2024）腾冲市不动产权第 0006526 号	腾冲县猴桥苏家河口	2008/5/20	水工建筑用地	24,066.83
4	云（2024）腾冲市不动产权第 0006905 号	腾冲县猴桥苏家河口	2008/5/20	水工建筑用地	36,770.94
5	云（2024）盈江县不动产权第 0001206 号	盈江县支那乡（松山河口水电站大坝及水库右侧）	2008/5/15	水工建筑用地	56,694.00
6	云（2024）腾冲市不动产权第 0006951 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	50,087.07
7	云（2024）腾冲市不动产权第 0006906 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	5,301.96
8	云（2024）腾冲市不动产权第 0006867 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	7,670.00
9	云（2024）腾冲市不动产权第 0006953 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	21,229.68
10	云（2024）腾冲市不动产权第 0006873 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	67,416.68
11	云（2024）腾冲市不动产权第 0006872 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	2,362.50
12	云（2024）腾冲市不动产权第 0006865 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	15,521.81
13	云（2024）腾冲市不动产权第 0006903 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	69,881.00
14	云（2024）腾冲市不动产权第 0006871 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	50,451.00
15	云（2024）腾冲市不动产权第 0006869 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	45,681.82
16	云（2024）腾冲市不动产权第 0006907 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	46,105.00

（五）水电站概况

1、苏家河口水电站项目

苏家河口水电站项目位于云南省保山市腾冲市境内的槟榔江中游干流上，为槟榔江胆扎至松山河口梯级规划的第三个梯级，坝址控制流域面积 939km²，水库总库容 2.25 亿 m³，兴利库容 1.22 亿 m³，具有季调节性能。大坝为混凝土面

板堆石坝，坝顶高程 1595.00m，趾板最低建基面高程 1465.00m，最大坝高 131.49m，坝顶长度 443.92m，坝顶宽度 10m。水电站工程等别为 II 等，工程规模为大（2）型。水库正常蓄水位 1590.00m，死水位 1560.00m，设计洪水位 1590.00m，校核洪水位 1590.44m。

苏家河口水电站项目于 2006 年 1 月开工建设，2011 年 1 月首台机组正式并网发电，2011 年 6 月三台机组全部投产，装机容量 $3 \times 105\text{MW}$ ，苏家河口水电站项目多年平均发电量 11.94 亿千瓦时，装机年利用小时数 3,790 小时。

2、松山河口水电站项目

松山河口水电站项目是槟榔江中上游河段规划的第四个梯级电站，坝址位于云南省保山市腾冲县与德宏州盈江县交界的界河上，距苏家河汇口下游约 250m 处，厂址位于坝址下游约 5km 处，坝址距腾冲县 98km，坝址控制流域面积 993k m²。电站采用引水式开发。水库总库容 62.29 万 m³，调节库容 26.96 万 m³，具有日调节能力。水电站工程等别为 III 等，工程规模为中型。水库正常蓄水 1243.0m，死水位 1237.5m。

松山河口水电站项目于 2007 年 1 月开工建设，2011 年 1 月首台机组正式并网发电，2011 年 6 月三台机组全部投产，装机容量 $3 \times 56\text{MW}$ ，松山河口水电站项目多年平均发电量 6.68 亿千瓦时，装机年利用小时数 3,974 小时。

（六）财务状况及经营状况

产权持有单位近年度及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	238,356.30	229,369.84	238,608.11	226,723.97
总负债	95,633.69	60,926.93	106,222.35	83,490.86
所有者权益	142,722.60	168,442.91	132,385.76	143,233.11
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	36,279.48	26,638.10	34,491.03	32,162.95
利润总额	16,059.61	9,669.88	15,309.63	14,461.06
净利润	13,650.66	8,219.40	13,024.02	12,274.05

2022 年度、2023 年度、2024 年度、评估基准日的会计报表均经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见类型的审计报告。

（七）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人一为产权持有单位的基金管理人，委托人二暨产权持有单位。

(八) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十四条，中航京能国际能源 REIT 存续期间，需确认中航京能国际能源 REIT 涉及的不动产项目价值，因此需要对云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司持有的不动产项目价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司持有的不动产项目价值。

(二) 评估范围

云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司不动产项目的评估范围包括固定资产、无形资产，截至评估基准日，评估范围的资产账面价值 209,547.76 万元。无形资产为划拨土地无账面价值。

不动产项目价值评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	固定资产	209,547.76
2	无形资产	-
3	不动产项目账面价值	209,547.76

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。

(三) 项目资产概况

两河水电位于腾冲市猴桥镇，从事水力发电，其实物资产的种类主要有房屋建筑物及构筑物、机器设备、运输工具、电子设备，上述实物资产主要分布在水电站。具体实物资产类型及特点如下：

1、房屋建筑物及构筑物

房屋建筑物 8 项，包括松山河口水电站项目的厂房及 GIS 楼及仓库，苏家河口水电站项目的厂房及 GIS 楼、业主营地（营地办公楼、营地宿舍楼、营地食堂

等)、仓库、公共卫生间、交通桥值班室等,构筑物及附属设施 22 项,主要包括松山河口水电站项目及苏家河口水电站项目的引水隧洞、大坝、调压井、厂内公路、压力管道等,均建成于 2011 年。主要为电站日常生产、经营管理使用。

2、机器设备

机器设备为水电站的发电设备及附属设施共计 202 项,主要包括水轮发电机组、220kV 主变压器、间隔设备、大坝闸门、枢纽建筑物安全监测系统、发电机断路器、水轮机进水球阀及其附属设备等。

3、运输工具

运输设备为电站使用的商务车、皮卡车等共 5 辆,为日常经营使用。

4、电子及办公设备

电子设备 32 项,主要为办公场所使用的电脑、空调、打印机等,分布在厂区办公室。

房屋、设备均由运营人员管理,定期进行维修,设备保养状态良好,使用状态良好。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无形资产为产权持有单位取得的划拨用地,具体明细如下:

序号	不动产权证书编号	土地位置	取得日期	土地用途	面积(m ²)
1	云(2024)腾冲市不动产权第 0006904 号	腾冲县猴桥苏家河口	2008/5/20	水工建筑用地	5,907,130.58
2	云(2024)腾冲市不动产权第 0006524 号	腾冲县猴桥苏家河口	2008/5/20	水工建筑用地	12,432.88
3	云(2024)腾冲市不动产权第 0006526 号	腾冲县猴桥苏家河口	2008/5/20	水工建筑用地	24,066.83
4	云(2024)腾冲市不动产权第 0006905 号	腾冲县猴桥苏家河口	2008/5/20	水工建筑用地	36,770.94
5	云(2024)盈江县不动产权第 0001206 号	盈江县支那乡(松山河口水电站大坝及水库右侧)	2008/5/15	水工建筑用地	56,694.00
6	云(2024)腾冲市不动产权第 0006951 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	50,087.07
7	云(2024)腾冲市不动产权第 0006906 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	5,301.96
8	云(2024)腾冲市不动产权第 0006867 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	7,670.00
9	云(2024)腾冲市不动产权第 0006953 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	21,229.68
10	云(2024)腾冲市不动产权第 0006873 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	67,416.68
11	云(2024)腾冲市不动产权第 0006872 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	2,362.50
12	云(2024)腾冲市不动产权第 0006865 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	15,521.81
13	云(2024)腾冲市不动产权第 0006903 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	69,881.00
14	云(2024)腾冲市不动产权第 0006871 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	50,451.00
15	云(2024)腾冲市不动产权第 0006869 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	45,681.82
16	云(2024)腾冲市不动产权第 0006907 号	腾冲县猴桥镇松山河口	2008/5/20	水工建筑用地	46,105.00

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）本报告评估基准日是 2025 年 12 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

六、评估依据

（一）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）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（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）；

5. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

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修正）；

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号发布，国务院令第 732 号修订）；

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

- 10.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
- 11.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
- 12.《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）；
- 13.《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）；
- 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.《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）；
- 16.《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8 号）；
- 17.《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
- 18.《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54 号）；
- 19.《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）；
- 20.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院 2007 年第 512 号令）；
- 21.《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）；
- 22.《关于印发<水资源税改革试点实施办法>的通知》（财税〔2024〕28 号）；
- 23.其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（三）权属依据

- 1.不动产权证书；
- 2.机动车行驶证、注册登记证；
- 3.《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》；
- 4.其他权属证明文件。

（四）取价依据

- 1.全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2.中国人民银行公布的中长期国债利率；
- 3.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4.企业提供的有关协议、合同、发票等财务资料；
- 5.评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6.《云南省财政厅关于印发云南省大中型水库库区基金征收使用管理实施细则的通知》（云财综〔2009〕39号）；
- 7.《云南省财政厅 国家税务总局云南省税务局 云南省水利厅关于云南省水资源税改革试点有关事项的公告》（云财规〔2024〕18号）；
- 8.《关于印发<企业安全生产费用提取和使用管理办法>的通知》（财资〔2022〕136号）；
- 9.《电力交易合同》及结算单；
- 10.《昆明电力交易中心有限责任公司关于公布2026年电力交易服务费收费标准的通知》（昆明交易〔2025〕631号）；
- 11.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 12.Wind 系统、iFinD 系统提供的相关行业统计数据；

13.与此次资产评估有关的其他资料。

（五）其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
- 2.《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）；
- 3.产权持有单位提供的资产评估申报明细表；
- 4.2022 年度、2023 年度、2024 年度、评估基准日的审计报告；
- 5.北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（二）评估方法选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，本次评估选择收益法进行评估。评估方法选择理由如下：

考虑到不动产项目资产作为整体经营产生收益，其未来收益可以合理预期并用货币计量，预期收益所对应的风险能够度量，收益期限能够确定或者合理预期，故而本次采用收益法评估。不动产项目资产缺乏活跃的公开交易市场，可比交易案例难以查询，故本次未采用市场法评估。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关文件的要求，并结合不动产项目自身经营特点，成本法无法合理衡量其资产的市场价值，故本次未采用成本法评估。

（三）评估技术思路

1、方法简介

收益法评估的基础是经济学预期效用理论,是通过对评估对象所运用的资产进行综合分析,从资产整体运营收益的角度出发,测算被评估资产在未来的预期收益值,并按特定的折现系数估算出其现时公平市值的一种评估方法。收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法,该方法提供了从整体上分析衡量一个资产组的盈利能力,从而确定资产组价值的途径。这种方法不仅考虑了资产组基本有形资产获取收益的因素,同时还考虑了无形资产、特别是一些不可确指无形资产获取收益的因素。

2、评估模型

本次评估收益法模型选用税前净现金流模型。

本次评估以未来若干年度内的税前现金净流量作为依据,采用适当税前折现率折现后加总计算得出不动产项目价值。测算公式如下:

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

式中:

P ——评估基准日企业经营性资产价值;

F_i ——预测期第 i 年现金流量;

r ——折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

i ——预测期;

n ——预测期的末期;

t_i ——预测期第 i 期的折现期(期中折现);

$P_{\text{期末}}$ ——期末回收资产的现值。

3、收益年限的确定

本次评估采用有限年期作为收益期,收益期根据水轮机机组的设计使用寿命确认的,根据《云南保山槟榔江水电开发有限公司苏家河口水电站工程水轮发电机组及附属设备制造、运输及服务技术协议》及《云南保山槟榔江梯级松山河口水电站建设工程水轮发电机组及附属设备制造、运输及服务投标文件》的相关资料显示,发电机组退役前的使用寿命不少于 40 年。本次评估的预测年期为 2026 年 1 月 1 日至 2051 年 6 月 30 日。

4、具体步骤

本次评估我们将合理预测不动产项目未来的收益状况，并将其收益和终值折现，确定不动产项目价值。运用该方法具体分为如下步骤：

(1) 确定详细预测期间内不动产项目的税前收益、税前净现金流量及财务状况；

(2) 由于项目到期后：1) 北京能源国际控股有限公司或其指定关联方优先无偿受让苏家河口水电站、松山河口水电站大坝、水库、生产建筑、生产辅助建筑、构筑物等不动产资产；2) 基金管理人中航基金管理有限公司应提请召开基金份额持有人大会，决策其他资产（水轮机、发电机、调速器、主变压器等设备）是否由北京能源国际控股有限公司或其指定关联方无偿受让或进行市场化处置。考虑到资产到期为无偿转让及市场化处置的不确定性，因此不再计算期末固定资产回收；

(3) 采用适当折现率将税前收益和预测期末的营运资金回收值折成现值。折现率应考虑相应的形成该收益的风险因素和资金时间价值等因素。

5、折现率的确定

折现率选取加权平均资本成本(WACC)，计算公式为：

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

式中：

WACC:加权平均资本成本；

E:权益的市场价值；

D:债务的市场价值；

Ke:权益资本成本；

Kd:债务资本成本；

t:被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 Ke 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型(CAPM)估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中：

Ke:权益资本成本；

R:无风险收益率;

β :权益系统风险系数;

MRP:市场风险溢价;

Re:企业特定风险调整系数。

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税前净现金流量,应当将 WACC 调整为税前折现率。本次通过单变量求解,以税后折现值与税前现金流为基础进行计算得出税前折现率。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定,本次评估主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托、评估准备

接受委托后,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,订立资产评估委托合同;编制资产评估计划,拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(二) 现场调查、收集评估资料

此次评估业务按照评估程序准则和其他相关规定的要求,对评估对象涉及的资产进行了清查核实,对产权持有单位的经营管理状况等进行了尽职调查。

1.指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产,按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”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,并准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2.根据资产评估业务的情况,选择询问、访谈、核对、监盘、勘查等适当的方式进行调查,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

3.根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

(三) 评定估算形成评估结论

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况对收集的评估资料进行了分析、归纳和整理,形成评定估算和编制评估报告的依据;根据评估对象、价值类型、评估资料收集等情况,选择适用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、

计算和判断，形成测算结果；对各类资产的测算结果进行分析汇总，形成了合理评估结论。

（四）编制和提交评估报告

在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告，按照公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。完成内部审核程序后，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，根据沟通情况进行合理调整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）基本假设

1.公开市场假设，即假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断；

2.交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）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.假设评估基准日后有关利率、汇率、赋税基准及税率、以及政策性征收费用等不发生重大变化；

3.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1.假设委托人及产权持有单位所提供的企业经营基础资料、财务资料、产权资料及其他相关材料均真实、有效；

2.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法規规定；

3.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；

4.假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其他限制交易事项；

5.假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设产权持有单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异；

7.假设评估基准日后产权持有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；

8.未来预测期内产权持有单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项；

9.假设评估基准日后产权持有单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；

10.评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满后可以获得更新或换发；

11.本次苏家河口水电站项目及松山河口水电站项目 2026 年的市场交易电价是基于《电力交易合同》进行预测的，假设合同到期后，2027 年及以后电价与 2023 年-2025 年平均结算电价保持一致，预测期不发生变化；

12.假设水电站项目能够达到设计使用年限，按照不低于 40 年运营，电站的主要发电设备在剩余使用寿命年限内持续使用只做简单维护，不发生重大改良、重置，不动产在运营期满后不动产项目将无偿转给北京能源国际控股有限公司或其指定关联方；

13.假设未来弃水电量占比保持 3%，未来保持不变；

14.根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31

日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税，假设该政策到期后所得税率恢复至 25%；

15. 根据《云南省腾冲县槟榔江苏家河口水电站建设征地移民安置任务和投资包干协议》、《云南省腾冲县槟榔江松山河口水电站建设征地和移民安置工作协议》，苏家河口水电站项目及松山河口水电站项目涉及的水田、旱地在电站运行期内按长期固定实物量定时补偿所支付的费用，假设预测期补偿方式不发生改变。

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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对中航基金管理有限公司拟确认中航京能国际能源 REIT 之云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司持有的不动产项目涉及的不动产项目的市场价值进行了评估。本次评估采用了收益法，评估结论根据以上评估工作得出，评估结果如下：

截至评估基准日，纳入评估范围的资产账面价值为 209,547.76 万元，评估价值为 246,500.00 万元（金额大写：人民币贰拾肆亿陆仟伍佰万元整），评估增值额 36,952.24 万元，增值率 17.63%。

评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日有效。

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）利用或引用外部报告情况

本次评估范围内的财务数据利用了企业提供的致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 3 月 24 日出具的致同审字（2026）第 110C003908 号审计报告，审计意见为无保留意见。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估不存在权属资料不完整或存在瑕疵的情形。

(三) 本次评估资产权属资料基本完整,未发现明显产权瑕疵;委托人与产权持有单位亦书面确认不存在产权瑕疵事项。

(四) 评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

(五) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未获悉产权持有单位截至评估基准日存在的法律、经济等未决事项。委托人与产权持有单位亦明确说明公司不存在影响生产经营活动和财务状况的未决事项、法律纠纷等不确定性事项。

(七) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

两河水电与云南保山槟榔江水电开发有限公司签订送出线路租赁合同,租期至 2044 年 1 月 31 日。

除上述情况外截至本次评估基准日,产权持有单位不存在抵押、担保及其或有负债(或有资产)等事项。

(八) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

委托人及产权持有单位未申报产生重大影响的期后事项,资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

(九) 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瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中,评估人员未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(十) 本评估报告的评估结论未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响;未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

(十一) 本次评估以委托人及产权持有单位提供的与评估相关的资料真实、合法、完整为前提;委托人及产权持有单位对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。

(十二) 根据《资产评估对象法律权属指导意见》,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。

(十三) 对于委估资产可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在委托人及产权持有单位未作特别说明而资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的情况下,资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(十四) 资产评估人员对设备、车辆、建(构)筑物等实物资产的现场勘察,按常规仅限于观察,了解使用状况与保养状况,未触及内部被遮盖、隐蔽及难以接触到的部位。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,本次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。

(十五) 评估基准日后至评估报告有效期内,若被评估资产数量及作价标准发生重大变化,并对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(十六) 本次评估测算的限电率水平企业进行申报时已综合考虑项目所在区域历史限电情况、电网消纳能力、新能源消纳政策及电力供需形势,并设定合理假设。若未来因区域电源装机增长、电网送出工程滞后、电力供需失衡、极端天气或调度政策调整等因素导致限电率发生变化,评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十七) 本次评估涉及的交易电价,企业依据已签订《电力交易合同》、2024年-2025年市场平均单价确定,未来随着电力市场化改革深化、供需关系变化等因素导致电价发生变化,评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十八) 本次评估租赁线路费用企业依据所签订合同金额确认,预测未来租金保持不变。

(十九) 对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响,提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者

部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(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其评估对象可实现价格的保证;

(五) 本资产评估报告由承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期,本资产评估报告日为 2026 年 3 月 24 日。

十四、资产评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：毛勇



资产评估师：宋睿峰



北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产组评估结果汇总表(收益法)

表1

被评估单位: 云南保山腾冲市京能两河水电开发有限公司		评估基准日: 2025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%
1	合并报表中确认的商誉	-	-		
2	未确认归属于少数股东的商誉价值	-	-		
3	长期有效资产				
	其中:				
	投资性房地产	-	-		
	固定资产	209,547.76			
	在建工程	-			
	生产性生物资产	-			
	油气资产	-			
	使用权资产	-			
	无形资产	-			
	开发支出	-			
	长期待摊费用	-			
	递延所得税资产	-			
	其他非流动资产	-			
4	包含商誉资产组账面价值合计	209,547.76	246,500.00	36,952.24	17.63

评估机构: 北京国融兴华资产评估有限责任公司



