

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

国网湖南省电力有限公司  
拟进行股权收购涉及的  
湖南耒阳市城北电力有限责任公司  
股东全部权益价值  
评估项目

# 资产评估报告

中天和[2018]评字第 10112 号  
(共 3 册 第 1 册)



**北京中天和资产评估有限公司**  
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年九月十九日



## 目 录

### 第一册（声明、摘要、正文及附件）

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	8
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概况.....	8
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型.....	15
五、 评估基准日.....	15
六、 评估依据.....	16
七、 评估方法.....	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	35
九、 评估假设.....	37
十、 评估结论.....	39
十一、 特别事项说明.....	41
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	45
十三、 资产评估报告日.....	46
十四、 签名盖章.....	46
资产评估报告附件.....	47

### 第二册（评估明细表）

### 第三册（评估说明）

## 声 明

1、本资产评估报告是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的。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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其评估对象可实现价格的保证。

3、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

4、评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、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。

委托人、被评估单位和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产、负债存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

5、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及其所涉及资产、负债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。

6、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。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

7、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。



# 国网湖南省电力有限公司 拟进行股权收购涉及的 湖南耒阳市城北电力有限责任公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

中天和[2018]评字第10112号

北京中天和资产评估有限公司接受国网湖南省电力有限公司衡阳供电分公司（简称：国网衡阳分公司）和韶能集团耒阳电力实业有限公司（简称：韶能耒阳电力）委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对国网湖南省电力有限公司拟收购湖南耒阳市城北电力有限责任公司（简称耒阳城北电力）股权事宜涉及的耒阳城北电力股东全部权益在评估基准日2018年3月31日的市场价值进行了评估。

## 一、评估目的

根据2017年5月韶能集团耒阳电力实业有限公司与国网湖南省电力有限公司衡阳供电分公司签订《国家电网收购韶能耒阳地方电网框架协议》，韶能集团耒阳电力实业有限公司将所属耒阳电网资产、营业和办公场所资产以及配套附属设施设备资产剥离，并以该资产设立供电子公司，由国网湖南省电力有限公司收购该供电子公司全部股权，同时原韶能集团耒阳电力实业有限公司耒阳电网供电区及其供电区内所属用电客户一并转移至国网湖南省电力有限公司。据此，2018年03月28日韶能集团耒阳电力实业有限公司成立全资供电子公司湖南耒阳市城北电力有限责任公司。

国网湖南省电力有限公司拟收购湖南耒阳市城北电力有限责任公司全部股权，为此需对耒阳城北电力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。

## 二、评估对象

耒阳城北电力于评估基准日的股东全部权益价值。

## 三、评估范围

包括耒阳城北电力评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债，具体以耒阳城北电力提供的资产、负债清单为准。

## 四、价值类型

市场价值。



## 五、评估基准日

2018年3月31日。

## 六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法和收益法。

## 七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，采用资产基础法评估结果为最终评估结论，耒阳城北电力股东全部权益评估价值为 19,069.11 万元，比账面价值 14,720.41 万元增值 4,348.70 万元，增值率 29.54%。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2018年3月31日起至2019年3月30日止。

## 八、对评估结论产生影响的特别事项

### 1、权属资料不全面或者存在瑕疵

纳入本次评估范围的变电站房屋建（构）筑物和经营办公房屋建筑物多存在无产权证书情况，具体如下：

序号	资产名称	房屋所有权证书信息							土地使用权证书信息					
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋权证	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记日期	房屋性质	土地权证	土地使用者	坐落	用途	使用权类型	土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	供电公司办公大楼 (大桥路综合楼)	1,487.39	耒阳市蔡子池字第00102752号	韶能集团耒阳电力实业有限公司	单独所有	蔡子池街道办事处大桥路43号, 2幢	2014/2/24	住宅、办公	无					
2	住宅楼1#楼1层101室	67.67	耒阳市蔡子池字第00102770号	韶能集团耒阳电力实业有限公司	单独所有	蔡子池街道办事处大桥路43号, 2幢1层101。位于1#住宅楼一层	2014/2/26	住宅、车库	无					
3	供电公司仓库1 (外线班用)	33.00	无						无					
4	供电公司仓库2 (外线班用)	85.68	无						无					



国网湖南省电力有限公司拟进行股权收购涉及的  
湖南耒阳市城北电力有限责任公司股东全部权益价值评估项目-资产评估报告

5	水东江变电站主控楼	455.80	无						耒国用(2002)字第105号	耒阳市遥田电站有限公司	耒阳市水东江办事处水东江十六组	工用	划拨	12,161.00
6	近区降压站(遥田降压站)主控楼	385.60	无						无					
7	珠玑滩变电站主控楼	301.42	无						无					
8	哲桥变电站主控楼	601.02	无						无					
9	灶市变电站主控楼	949.77	无						无					
10	灶市变电站10KV配电室	186.00	无						无					
11	灶市变电站宿舍楼	334.34		耒阳市灶市街第00102750号	韶能集团耒阳电力实业有限公司	单独所有	灶市街道办事处锡里村变电站住房, 1幢	2014/2/24	住宅	无				
12	青鹿变电站主控楼	636.11	无						无					
13	余庆变电站主控楼	478.80	无						无					
	<b>合计</b>	6,002.60												
	其中:有房产证面积	1,889.40												
	无房产证面积	4,113.20												

根据2001年6月10日耒阳市国有资产投资有限公司、广东韶能集团股份有限公司签署的《耒阳市国有资产投资经营有限公司广东韶能集团股份有限公司相互投资参股合同》第18条约定,明确上述变电站及经营办公用房占用土地使用权以划拨形式提供给新设公司(即韶能集团耒阳电力实业有限公司)无偿使用50年。据此,耒阳城北电力前身韶能集团耒阳电力实业有限公司供电分公司无偿使用上述土地。



由于上述房屋占用土地为划拨或者政府提供无偿使用，在本评估基准日耒阳城北电力成立后并未对土地使用权重新确权，本次评估范围不包括耒阳城北电力占用土地价值。同时，本次评估不考虑上述房屋无产权证书对评估价值的影响；上述资产均可正常使用，已有产权证书登记产权人名称尚未变更到耒阳城北电力，耒阳城北电力承诺以上资产产权均归公司所有，无产权纠纷。

## 2、被评估单位历史年度财务报表未经审计事项

耒阳城北电力原为韶能集团耒阳电力实业有限公司下属供电分公司，以分公司为基础，2018年3月28日，韶能集团耒阳电力实业有限公司出资成立全资子公司耒阳城北电力，将所属耒阳市城市乡村供电资产及电力业务经营许可权、营业和办公场所及附属设施设备资产剥离装入耒阳城北电力。因耒阳城北电力前身为韶能集团耒阳电力实业有限公司下属供电分公司，历史年度无供电分公司审计报告，本次评估参考供电分公司历史年度财务经营数据均为未审数据。

## 3、评估基准日至资产评估报告日被评估单位实收资本变化事项

耒阳城北电力注册资本5000万元，截止评估基准日2018年3月31日实收资本100万元，根据收购双方达成的意向，将耒阳城北电力注册资本增加至14,720.41万元，增加的资本额，由母公司韶能耒阳电力用现金增资，增资款已于2018年9月15日全部收到，收到的增资款项全部用于支付欠韶能耒阳电力的负债共计14,620.41万元，并且已于2018年9月15日全额偿还。截止本评估报告日2018年9月16日耒阳城北电力实收资本为14,720.41万元，股权结构为韶能耒阳电力持有100%股权。

## 4、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

本次收益法评估预测考虑2018年4月起耒阳城北电力停止向郴电国际送电事项，预测期不计算向郴电国际送电；

本次收益法评估预测考虑2018年5月《国家发展改革委关于电力行业增值税税率调整相应降低一般工商业电价的通知》（发改价格〔2018〕732号）对供电行业影响；

本次收益法评估预测考虑2018年5月《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）调整增值税税率由17%降低到16%对供电行业影响。

### 重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。





# 国网湖南省电力有限公司 拟进行股权收购涉及的 湖南耒阳市城北电力有限责任公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中天和[2018]评字第 10112 号

国网湖南省电力有限公司、韶能集团耒阳电力实业有限公司：

北京中天和资产评估有限公司(简称“中天和评估公司”)接受国网湖南省电力有限公司衡阳供电分公司(简称：国网衡阳分公司)和韶能集团耒阳电力实业有限公司(简称：韶能耒阳电力)委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对国网湖南省电力有限公司拟收购湖南耒阳市城北电力有限责任公司(简称：耒阳城北电力)股权事宜涉及的耒阳城北电力股东全部权益在评估基准日 2018 年 3 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、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 使用人概况

委托人包括：国网湖南省电力有限公司衡阳供电分公司、韶能集团耒阳电力实业有限公司；

被评估单位包括：湖南耒阳市城北电力有限责任公司；

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

### (一) 委托人概况

委托人一：国网湖南省电力有限公司衡阳供电分公司

企业名称：国网湖南省电力有限公司衡阳供电分公司(简称“国网衡阳分公司”)

注册代码(统一社会信用代码)：91430400185019655R

类型：有限责任公司分公司(非自然人投资或控股的法人独资)

营业场所：衡阳市蒸湘区船山西路 1 号



负责人： 谢运来

成立日期：2007 年 07 月 23 日

营业期限：长期

经营范围：电力生产、销售；电力规划、勘测设计、科研；电力工程施工、设备安装；电力设备修造；电力器材生产、加工、修理、销售。承接电力业务扩充工程；器仪表；提供电力技术、咨询服务。（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）

#### 委托人二：韶能集团耒阳电力实业有限公司

企业名称：韶能集团耒阳电力实业有限公司（简称“韶能耒阳电力”）

注册代码（统一社会信用代码）：914304817347595188

类型：其他有限责任公司

住所：耒阳市蔡子池办事处西关居委会城北东路 207 号

法定代表人：谷碧成

注册资本：28000 万人民币

成立日期：2001 年 12 月 19 日

营业期限：2071 年 12 月 18 日

经营范围：电力生产及供电、电力线路架设安装调试，机电设备安装调试、供应蒸气、水，灰渣销售。

## （二） 被评估单位概况

### 1. 基本情况

企业名称：湖南耒阳市城北电力有限责任公司（简称“耒阳城北电力”）

注册代码（统一社会信用代码）：91430481MA4PFFJF3G

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所： 湖南省衡阳市耒阳市蔡子池街道办事处西关居委会大桥路 43 号

法定代表人： 刘武斌

注册资本：5000 万（评估基准日）

成立日期：2018 年 03 月 28 日

营业期限：长期

经营范围：供电营业；电力线路架设安装调试；机电设备安装调试。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]\*\*

## 2. 公司设立及历史沿革

根据 2017 年 5 月韶能集团耒阳电力实业有限公司与国网湖南省电力有限公司衡阳供电分公司签订《国家电网收购韶能耒阳地方电网框架协议》，韶能集团耒阳电力实业有限公司将所属耒阳电网资产、营业和办公场所资产以及配套附属设施设备资产剥离，并以该资产设立供电子公司，由国网湖南省电力有限公司收购该供电子公司全部股权，同时原韶能集团耒阳电力实业有限公司耒阳电网供电区及其供电区内所属用电客户一并转移至国网湖南省电力有限公司。据此，以韶能集团耒阳电力实业有限公司下属供电分公司为基础，2018 年 03 月 28 日韶能集团耒阳电力实业有限公司成立全资供电子公司湖南耒阳市城北电力有限责任公司。

耒阳城北电力评估基准日 2018 年 3 月 31 日股本结构如下：

序号	股东名称	认缴金额(万元)	占注册资本比例(%)	实缴金额(万元)	占实收资本比例(%)
1	韶能集团耒阳电力实业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	100.00
合计		5,000.00	100.00	1,00.00	100.00

耒阳城北电力注册资本5000万元，截止评估基准日2018年3月31日实收资本100万元，根据收购双方达成的意向，将耒阳城北电力注册资本增加至14,720.41万元，增加的资本额，由母公司韶能耒阳电力用现金增资，增资款已于2018年9月15日全部收到，收到的增资款项全部用于支付欠韶能耒阳电力的负债共计14,620.41万元，并且已于2018年9月15日全额偿还。截止本评估报告日2018年9月16日耒阳城北电力实收资本为14,720.41万元，股权结构为韶能耒阳电力持有100%股权。

## 3. 企业近年经营管理及财务状况

### (1) 企业经营状况

耒阳城北电力评估基准日拥有的资产均为母公司韶能集团耒阳电力实业有限公司独家投入的耒阳市城市乡村供电资产及电力业务经营许可权，原由其母公司下属供电分公司经营管理，截止评估基准日，耒阳城北电力主要资产为 8 座变电站、10 条 110KV 供电线路、13 条 35KV 供电线路（自有 8 条，用户专线 5 条）、65 条 10KV 配电线路（自有 33 条，用户专线 32 条），近 500 个台区（其中公变台区 298 个），以及办公楼和仓库，负债主要为与购售电相关的预收电费和应付购电费往来，供区内有用户 5.06 万户、2017 年售电量约 6 亿千瓦时。供电分公司职工人数 166 人，专职从事地方电网经营和维护工作。

### (2) 企业前三年和评估基准日简要财务数据



由于耒阳城北电力 2018 年 3 月成立，前身供电分公司无单独审计。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的基准日 2018 年 3 月 31 日《关于湖南耒阳市城北电力有限责任公司资产清查专项审计报告》（信会师报字[2018]第 ZB21569 号），截止评估基准日 2018 年 3 月 31 日，耒阳城北电力资产总额 16,753.47 万元，负债总额 2,033.05 万元，净资产额 14,720.41 万元。

公司近三年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
资产总额	20,853.64	18,997.59	18,297.83	16,753.47
负债总额	22,526.32	21,514.80	20,122.37	2,033.05
净资产	-1,672.68	-2,517.21	-1,824.54	14,720.41
项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-1 月份
营业总收入	31,892.54	35,558.61	27,198.52	6,939.37
营业总成本	33,647.84	36,421.68	26,543.99	6,882.41
营业利润	-1,755.30	-863.07	654.53	56.96
利润总额	-1,769.59	-889.07	710.12	23.89
净利润	-1,672.68	-844.53	692.67	23.89
审 计	未审	未审	未审	净资产经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，利润表未经审计。

#### 4. 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

#### 5. 生产经营限制或优惠政策

无

#### 6. 主要税项

税 种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额不含税收入	17%，2018.5.1 执行 16%
城市维护建设税	以流转税为计税依据	7%
教育费附加	以流转税为计税依据	3%



税 种	计税依据	税率
地方教育费附加	以流转税为计税依据	2%
企业所得税	以应纳税所得额计征	25%

### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

### (四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人国网衡阳分公司代表国网湖南省电力有限公司拟收购委托人韶能集团耒阳电力实业有限公司持有的被评估单位耒阳城北电力 100%股权。

## 二、 评估目的

根据 2017 年 5 月韶能集团耒阳电力实业有限公司与国网湖南省电力有限公司衡阳供电分公司签订《国家电网收购韶能耒阳地方电网框架协议》，韶能集团耒阳电力实业有限公司将所属耒阳电网资产、营业和办公场所资产以及配套附属设施设备资产剥离，并以该资产设立供电子公司，由国网湖南省电力有限公司收购该供电子公司全部股权，同时原韶能集团耒阳电力实业有限公司耒阳电网供电区及其供电区内所属用电客户一并转移至国网湖南省电力有限公司。据此，2018 年 03 月 28 日韶能集团耒阳电力实业有限公司成立全资供电子公司湖南耒阳市城北电力有限责任公司。

国网湖南省电力有限公司拟收购湖南耒阳市城北电力有限责任公司全部股权，为此需对耒阳城北电力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。

## 三、 评估对象和评估范围

本次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。

### (一) 评估对象

本资产评估项目的评估对象是耒阳城北电力于评估基准日的股东全部权益价值。

### (二) 评估范围

包括耒阳城北电力评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债，并且由耒阳城北电力提供的清单载明，具体评估范围详见被评估单位填写的《评估明细表》。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经立信会计师事务所



(特殊普通合伙) 审计并出具《关于湖南耒阳市城北电力有限责任公司资产清查专项审计报告》(信会师报字[2018]第 ZB21569 号), 具体情况见下表:

金额单位: 人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	1,888.58
2.	非流动资产	14,864.88
3.	其中: 可供出售金融资产	
4.	持有至到期投资	
5.	长期应收款	
6.	长期股权投资	
7.	投资性房地产	
8.	固定资产	14,369.30
9.	在建工程	200.92
10.	工程物资	72.60
11.	固定资产清理	
12.	生产性生物资产	
13.	油气资产	
14.	无形资产	
15.	开发支出	
16.	商誉	
17.	长期待摊费用	
18.	递延所得税资产	222.06
19.	其他非流动资产	
20.	<b>资产总计</b>	<b>16,753.47</b>
21.	流动负债	2,033.05
22.	非流动负债	
23.	<b>负债合计</b>	<b>2,033.05</b>
24.	<b>净资产(股东全部权益)</b>	<b>14,720.41</b>

委托人及被评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

### 1、委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产、流动负债, 其中:

#### (1) 流动资产:

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他流动资产。



1) 货币资金账面价值 322.36 万元，为银行存款，共 8 个账户，全部为人民币存款。

2) 应收账款账面价值 2,384.50 万元，已提取坏账准备 888.24 万元，账面净值 1,496.26 万元，全部为应收电费，大部分账龄为 1 年以内。

3) 预付账款账面价值 25.54 万元，已提取坏账准备 0.00 万元，账面净值 25.54 万元，为预付 2018 年财产保险费余额，账龄为 1 年以内。

4) 其他流动资产账面价值 44.42 万元，为待抵扣增值税进项税。

## (2) 非流动资产：

非流动资产主要包括固定资产、在建工程、工程物资、递延所得税资产。

1) 固定资产账面原值 24,033.27 万元，账面净值 14,369.30 万元，包括输电线路、变电站设备、用电计量设备、通讯线路及设备、生产管理用工器具、运输设备（车辆）、变电站房屋建（构）筑物、经营办公房屋建筑物等 8 类资产，

上述资产均可正常使用，除水东江变电站用地取得土地使用权证书外其他变电站房屋建（构）筑物和经营办公房屋建筑物占用土地均无土地使用权证书，除个别房屋拥有房屋所有权证书外其他房屋均无产权证书，耒阳城北电力承诺以上资产产权均归公司所有，无产权纠纷。

其中：

输电线路资产均位于耒阳市，包括 10 条 110KV 供电线路、8 条 35KV 供电线路、33 条 10KV 配电线路，298 个公变台区。

变电站设备分布于 8 个变电站内，包括变压器、断路器、控制开关等共 478 项。

用电计量设备为 2011 年至 2017 年低压用户计量改造工程等 8 项工程资产。

通讯线路及设备包括 1 条通讯线路和 1 条光缆线路。

生产管理用工器具包括电脑、打印机、空调、服务器等办公设备共 159 项。

运输设备（车辆）包括皮卡车、应急发电车等电力办公用车共 11 台。

变电站房屋建（构）筑物分布于 8 个变电站内，包括控制楼、进场道路、线路架构及设备基础等共 42 项。

经营办公房屋建筑物位于耒阳市大桥路，包括 1 座办公大楼、3 个仓库，建筑面积合计 1,673.74 平方米。

2) 在建工程为土建工程和设备安装工程。

其中：



土建工程：共计2项，账面价值71.31万元，包括灶市变电站北围墙山体滑坡处理工程、遥田农电所营业厅改造装饰工程，预计2018年完工。

设备安装工程：共计4项，账面价值129.62万元，包括变电站设备改造工程、线路延伸工程等，预计2018年完工。

3) 工程物资，账面价值72.60万元，均存放于公司仓库，主要包括电缆、断路器、表箱等电力用材料和设备，共50项。

4) 递延所得税资产，账面价值222.06万元，为计提应收账款坏账准备形成。

### (3) 负债：

负债包括应付账款和预收账款。

1) 应付账款账面余额1,022.24万元，为应付电厂购电费。

2) 预收账款账面余额1,010.82万元，为客户预缴电费。

## 2、企业申报的表外资产情况

本次评估企业无申报的表外资产。

## 3、引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

## 四、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允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

本项目评估基准日是2018年3月31日。

评估基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的，评估基准日对评估结论没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。

## 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

### (一) 经济行为依据

1. 2017年5月韶能集团耒阳电力实业有限公司与国网湖南省电力有限公司衡阳供电分公司签订的《国家电网收购韶能耒阳地方电网框架协议》；

### (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》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
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. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令，1991年)；
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号)；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部14号令，2001年)；
7. 《国有资产评估项目备案管理办法》(财政部财企业[2001]802号)；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，2003年)；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令，2005年)；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274号)；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国有资产[2009]941号)；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国资委国资发产权(2013)64号)；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第32号令，2016年)；
14. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第76号，2014年)；

15. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
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,2008年);
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36号);
18. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令86号,2017年);
19. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
20. 《国家发展改革委关于电力行业增值税税率调整相应降低一般工商业电价的通知》(发改价格〔2018〕732号);
21. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);
7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);
8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

### (四) 权属依据

1. 房屋产权证书;
2. 车辆行驶证;
3. 主要实物资产购置合同、发票及有关协议、合同等资料;
4. 其他权属证明文件;

## （五） 取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测申报表》；
2. 委托方提供的专项审计报告；
3. 被评估单位提供的记账凭证、发票等；
4. 被评估单位提供的会计报表等财务资料及生产经营资料；
5. 被评估单位提供的主要经营合同、协议；
6. 评估基准日国债收益率；
7. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
8. 使用同花顺 iFinD 采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据；
9. 《机电产品报价手册》（2018 年版）；
10. 湖南省建设工程造价经济参考指标；
11. 电力建设工程定额；
12. 国家电网公司输变电工程通用造价标准；
13. 委托人及被评估单位提供的其他资料；
14. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收集的相关产业政策、行业资料、参数资料、询价资料等。

## （六） 其他参考依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2016 年版）；
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）；

## 七、 评估方法

### （一） 评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

## （二） 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

### 1. 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位会计报表已经审计、可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

### 2. 收益法

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，所获取的评估资料比较充分。根据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响企业的持续经营和既定的获利模式，从被评估单位的行业特点来看，企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。因此具备采用收益法评估的基本条件。

### 3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果



说服力较强的特点。经调查，与被评估单位相同或相似的可比上市公司少，难以获取足够量的可比公司进行市场法评估；同时与本次股权转让行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

综上所述，本次评估采用资产基础法和收益法对被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

### 资产基础法具体评估方法介绍

#### 1) 货币资金

货币资金为银行存款。根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对大额存款进行函证和替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。

#### 2) 应收账款

应收账款在实施函证和替代测试程序的基础上，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，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### 3) 预付账款

预付账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值；对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

#### 4) 其他流动资产：

其他流动资产包括待抵扣的增值税进项税等。以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值；对于评估基准日后已无对应权利、价值的项目评估为零。

#### 5) 房屋建（构）筑物：

房屋建（构）筑物包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道及沟槽。房屋建（构）筑物评估方法分别为成本法、市场法和收益法以及其他衍生评估方法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，分析评估方法的适用性，分别选择适当的评估方法。

纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物为工业和办公用房，市场上没有可比的资产及交易活动，因此市场法不适用；上述房屋建（构）筑物无法独立发挥作用产生收益，因此收益法不适用，且为已建成房屋，不具备再开发的潜力，假设开发法不适用。因此，本次采用成本法对房屋建（构）筑物进行评估。

成本法是以假设重新建造待估房屋建（构）筑物所需要的成本为依据评估建筑物价值的一种方法。即以现时条件下建筑物全新状态的重置成本，减去实体性、功能性和经济性贬值，据以估算待估房屋建（构）筑物价值。

计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \times \text{综合成新率} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

#### （A）重置成本

房屋建（构）筑物的重置成本根据建筑物所在地与建筑物的建筑结构特征、建筑面积、层高、装饰标准、设备设施状况等，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算。重置成本包括建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。建安综合造价根据工程量、预算定额进行确定；前期及其他费用根据国家 and 地区现行规费标准计取；资金成本为正常建设施工期内占用资金的筹资成本。

计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{建安综合造价（不含增值税）} + \text{前期及其他费用（不含增值税）} \\ &\quad + \text{资金成本} \end{aligned}$$

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成房屋建（构）筑物重置成本的建安综合造价、前期及其他费用中所含增值税，在计算重置成本时可抵扣。

#### （a）建安综合造价

房屋建（构）筑物的建安综合造价可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标估算法等方法中的一种或同时运用几种方法综合确定。



本次评估，通过查勘各项待估建筑物的实物状况和调查工程竣工图纸、工程结算资料的齐全情况，采取不同方法分别确定。即根据各项待估建筑物的实物情况，分别采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标估算法等方法确定其建安综合造价。

单方造价指标估算法是结合以往类似工程经验，按单方造价指标求取此类建筑物的建安综合造价。

本次评估，纳入评估范围内的建筑物均无原始工程造价资料，均采用单方造价指标估算法确定其建安综合造价。

在计算建安综合造价时，分别计算含税建安综合造价和不含税建安综合造价。

#### (b) 前期及其他费用

前期及其它费用包括地方政府规定收取的建设项目政策性收费及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的前期及其他费用两个部分。政府政策性收费指地方政府作为社会基本建设管理者而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或建筑面积向建设单位收取。建设单位前期及其他费用指建设单位应当支出的工程费用以外的成本费用。前期及其它费用主要根据国家及建筑物所在地政府规定的项目计算。

#### (c) 资金成本

资金成本根据房屋建（构）筑物合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以含税建安综合造价与含税前期及其他费用之和为基数确定，并假定资金在建设期均匀投入，合理建设工期参照《全国统一建筑安装工程工期定额》执行。

资金成本 = (含税建安综合造价 + 含税前期及其他费用) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

贷款利率按照评估基准日 2018 年 3 月 31 日执行的金融机构贷款基准利率。

#### (B) 综合成新率

房屋建（构）筑物的综合成新率根据建筑物建筑结构特征、建成年代、新旧程度、功能损耗等综合确定。

依据年限法成新率和打分法成新率采用加权平均法综合确定，计算公式为：

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 打分法成新率 × 60%

其中：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

打分法成新率 =  $\sum$  各部位打分法成新率 × 各部位权重 × 100%

年限法成新率：尚可使用年限根据不同建筑物的建筑特征参照《有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定》（建综[1992]349号）所确定的耐用年限标准，结合现场勘查情况以及建筑物历年更新改造情况、维护维修状况等综合确定；已使用年限根据建筑物的建造年月计算确定。

打分法成新率：通过现场考察建筑物的工程质量、建筑主体、维护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，结合有关工程资料、使用环境等，参照《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号），分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，确定各部分完好分值，并对各部分赋予权重，综合分析计算确定。

在综合成新率确定过程中，以建筑物能否按设计使用功能继续使用为前提，以基础和主体结构的稳定性及牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

#### 6) 机器设备（含输电线路、变电站设备等）：

根据本次评估目的，按照原地、现行用途、持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对机器设备资产主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估测机器设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测机器设备评估值的方法。

计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

##### ① 重置成本

机器设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费用} + \text{其他费用} \\ &\quad + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税} \end{aligned}$$

根据《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]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号文件），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

对于零星购置的小型设备、不需要安装的设备，则：

重置成本=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

对于待报废的机器设备，本次评估按其清理变现后的净收益额为评估值；对于无回收价值的设备评估值为零。

#### （A）设备购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司查询评估基准日市场价格、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。其中：对于仍在现行市场流通的设备，直接按合理的现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与被评估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格；对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法确定购置价格。

#### （B）运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。本次评估，以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。计算公式为：

运杂费=设备购置价×运杂费率

#### （C）设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》、行业定额，以购置价为基础，按不同基础费率计取。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。计算公式为：

设备基础费=设备购置价×基础费率

#### （D）安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考行业定额，确定设备安装调试费用。根据卖方报价条件，若报价中含安装调试费，则不再计取；若报价中不含安装调试费，

则根据预决算资料统计实际安装调试费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，合理确定；没有预决算资料的，参考相同用途类似设备安装调试费率水平，以购置价为基础，按不同安装调试费率计取；对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。计算公式为：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

(E) 前期及其他费用

前期及其他费用依据设备所在地建设工程其他费用标准，结合设备自身特点进行计算，计费基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和，费率依据市场价确定。计算公式为：

$$\text{前期及其他费用} = \text{计费基础} \times \text{费率}$$

(F) 资金成本

资金成本按建设项目的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、基础费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数，按建设期内资金均匀性投入计取。

本次评估，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} = & (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费用} + \text{安装调试费} + \text{前期及其他费用}) \\ & \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2 \end{aligned}$$

贷款利率按照合理工期确定，评估基准日执行的贷款利率为：

项目名称	年利率
一年以内(含 1 年)	4.35%
一至五年(含 5 年)	4.75%
五年以上	4.90%

(G) 可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

根据《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]第 170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号文件），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）文件，

运费、基础费、安装调试费、前期费用及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

## ② 综合成新率

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

### (A) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

### (B) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

勘察成新率 =  $\sum$  各部位打分 × 各部位权重 × 100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

## 7) 车辆：

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合车辆特点和收集资料的情况，对车辆采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算车辆的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即车辆的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测车辆评估值的方法。

计算公式为：

评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值  
= 重置成本 × 综合成新率

### ① 重置成本

车辆重置成本由不含增值税购置价、车辆购置税和新车上户费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

计算公式为：

重置成本 = 不含增值税车辆购置价 + 车辆购置税 + 新车上户费用



根据《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]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号文件），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

## ② 综合成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，按照车辆已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率；根据现场勘察情况，确定车辆的现场勘察成新率。然后根据理论成新率和现场勘察成新率的不同的权重计算得出综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

理论成新率：按照车辆已使用年限和已行驶里程分别计算，取其最小者为理论成新率：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

勘察成新率：根据现场勘察车辆的车身外观、发动机舱、驾驶舱、启动、路试、底盘、功能性零部件等部位状态，综合分析确定。计算公式如下：

$$\text{勘察成新率} = \sum \text{各部位打分} \times \text{各部位权重} \times 100\%$$

## ③ 评估值

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

## 8) 电子设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合电子设备特点和收集资料的情况，对电子设备主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算电子设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即电子设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测电子设备评估值的方法。

计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

### ① 重置成本

电子设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费用} + \text{其他费用} \\ + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

根据《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]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号文件），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，无需设备基础和长时间占用资金建设，一般不需要考虑运杂费、基础费用、安装调试费、其他费用和资金成本。重置成本直接以经市场调查确定的市场采购价减去可抵扣增值税确定。

对于待报废的电子设备，本次评估按其清理变现后的净收益额为评估值；对于无回收价值的设备评估值为零。

### ② 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

#### (A) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

#### (B) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

$$\text{勘察成新率} = \sum \text{各部位打分} \times \text{各部位权重} \times 100\%$$



对于电脑、空调等小型设备，主要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需参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

#### 9) 在建工程:

根据在建工程实际情况及资料收集情况，为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用不同评估方法。

##### ①未完工正常在建的项目

根据在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

##### ②已停建的在建项目

对已停建的在建项目首先调查了解停工原因，若为企业生产工艺等变更已不需要继续建设的，应考虑各项贬值因素后按上述原则进行评估；若为由于资金等原因属暂时无法继续建设的，应根据评估基准日价格水平进行调整工程造价；若停工时间较长的，还应考虑资产的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值因素。

##### ③已完工项目

对付清工程款项且确认无潜在负债、工程已完工达到预定可使用状态但未转固，按相应的固定资产评估方法进行评估。对主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

#### 10) 工程物资:

对在库的工程物资进行抽查盘点，核对账实相符情况。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购物资，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购物资按评估基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

#### 11) 递延所得税资产:

递延所得税是时间性差异对所得税的影响，在纳税影响会计法下产生的递延税款。递延所得税资产是未来预计可以用来抵税的资产，是根据所得税准则确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。以评估基准日后还享有的资产和权利价值为评估值。

#### 12) 负债评估

被评估单位评估基准日负债为流动负债，包括应付账款和预收款项。

各类负债在核查的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 收益法具体评估方法介绍

### 1、收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括：

#### (1) 收益资本化法

是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

#### (2) 收益折现法

通过估算被评估单位将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值的一种计算方法。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

在对本次评估目的、评估对象和评估范围以及评估对象的权属性质和价值属性核查无误的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）估算股东全部权益价值。

### 2、应用收益法评估资产必须具备的前提条件

应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下前提条件：

- (1) 企业的资产评估范围产权明确；
- (2) 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- (4) 企业预期获利年限可以预测。

### 3、收益法的选择理由

在对企业历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进

行访谈和市场调研，对企业的生产经营情况进行全面的了解之后，取得了企业提供的盈利预测数据和相关依据，并对此进行了综合分析和判断。具体过程包括：

#### (1) 总体情况判断

根据对被评估单位历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

- 1) 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；
- 2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业预期未来年度营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够预测并可以货币计量；
- 3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量，企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

#### (2) 具体经济行为和评估目的判断

从评估所涉及的具体经济行为和评估目的判断，评估对象是对被评估单位股东全部权益价值进行评估，为委托人的具体经济行为提供价值参考依据。要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

#### (3) 收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟。

通过以上因素的分析，从评估理论上和实务操作上来判断，被评估单位均具备适合采用收益法的理由，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

### 4、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的企业财务报表为基础，采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他溢余性或非经营性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。本次评估的具体思路是：

(1) 对纳入财务报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如评估基准日存在的与生产经营无关的资产或负债，定义为评估基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

(3) 由上述经营性资产价值和非经营性资产负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

## 5、收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—股东全部权益价值

D—付息债务价值

B—企业价值：

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

式中：C<sub>1</sub>—评估基准日存在的溢余性资产价值

C<sub>2</sub>—评估基准日存在的非经营性资产（负债）的价值

E'—评估基准日存在的长期股权投资价值

P—经营性资产价值：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

式中：R<sub>i</sub>—未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）

r—折现率

g：永续期的增长率，本次评估 g=0

n—评估对象的未来预测期

## 6、收益法的主要参数

### (1) 收益预测



对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，经与委托人和其他相关当事人讨论未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性，同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，要求委托人和其他相关当事人说明差异的合理性及可持续性，经核查与评估假设、价值类型一致。

经核查确定这些预测是依据企业目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

### (2) 收益期

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。

为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点、行业前景及相关规定，本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为明确预测期，自2018年4月1日至2023年12月31日，在此阶段根据企业的经营情况及经营计划和发展规划，收益状况处于变化中；第二阶段2024年1月1日起为永续经营，在此阶段企业将保持稳定的盈利水平。

### (3) 折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数，折现率应与预期收益的口径保持一致。确定折现率，应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量(FCFF)，则折现率选取加权平均资本成本率(WACC)。

计算公式如下：

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

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：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  $K_e$  采用资本资产定价模型 (CAPM) 估算，计算公式如下：

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

式中： $K_e$ ：权益资本成本

$R_f$ ：无风险收益率

$\beta$ ：权益系统风险系数

MRP：市场风险溢价

$R_c$ ：企业特定风险调整系数

#### (4) 企业的资产、财务分析和调整情况

被评估单位评估基准日资产负债表经审计，基于本次收益法评估是以经审计后的单体财务报表口径为基础进行的，未有变化事项。

#### (5) 溢余或非经营性资产（负债）价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产（负债）是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产（负债）。被评估单位可以单独估算资产具体包括在建工程和递延所得税，上述溢余及非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产单独评估确定评估结果。

#### (6) 付息债务价值的确定

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，包括企业的长、短期借款及应付款，按其市场价值确定。

## 八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

### （一）接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性及评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

### （二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”、“收益预测表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属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。

2. 初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

#### （1）评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计



记录、权属证书等，从而确定资产的真实性和完整性。

#### (2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

#### (3) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，访谈相关管理和使用人员，以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

#### (4) 资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点，通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

对企业各种经营资质进行核查，以确定企业是否按照所要求的经营条件进行经营；通过与企业管理人员进行访谈，了解企业总体概况、经营状况、收益能力、市场状况和发展规划等；查阅企业的公司章程、审计报告及其他法律性文件；对企业提供的未来收益预测资料，与企业讨论未来各种可能性，结合企业的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性；关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性；当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，要求企业说明差异的合理性及可持续性，核查与评估假设、价值类型的一致性。

### 4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

### (三) 评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。
2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。
3. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

#### （四）评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。
2. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。
3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。
4. 按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

## 九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

### （一） 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。
2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。
3. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者

负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## (二) 特殊假设

1. 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. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

4. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

8. 企业核心管理人员、技术人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、研发水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率；

9. 企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

10. 评估只基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

11. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

12. 本次收益法评估预测考虑 2018 年 4 月起耒阳城北电力停止向郴电国际供电送电事项，预测期不计算向郴电国际送电；

13. 本次收益法评估预测考虑 2018 年 5 月《国家发展改革委关于电力行业增值税税率调整相应降低一般工商业电价的通知》（发改价格〔2018〕732 号）对供电行业影响；

14. 本次收益法评估预测考虑 2018 年 5 月《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）调整增值税税率由 17%降低到 16%对供电行业影响；

15. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；



16. 本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响；  
17. 假设评估基准日后被评估单位现金流入为平均流入、现金流出平均流出。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

## 十、 评估结论

### 一、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对耒阳城北电力的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

#### 1. 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，耒阳城北电力总资产账面值 16,753.47 万元，评估值 21,102.17 万元，增值额 4,348.70 万元，增值率 25.96%；负债账面值 2,033.05 万元，评估值 2,033.05 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；股东全部权益账面值 14,720.41 万元，评估值 19,069.11 万元，增值额 4,348.70 万元，增值率 29.54%。

资产基础法评估结果详见评估明细表。

#### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目		账面价	评估价	增减值	增值
		A	B	C=B-A	D=C/A×
1.	流动资产	1,888.58	1,888.58	0.00	0.00%
2.	非流动资产	14,864.88	19,213.58	4,348.70	29.25%
3.	其中：可供出售金融资产				
4.	持有至到期投资				
5.	长期应收款				
6.	长期股权投资				
7.	投资性房地产				
8.	固定资产	14,369.30	18,718.00	4,348.70	30.26%
9.	在建工程	200.92	200.92	0.00	0.00%
10.	工程物资	72.60	72.60	0.00	0.00%
11.	固定资产清理				



项目	账面价	评估价	增减值	增值	
	A	B	C=B-A	D=C/A×	
12.	生产性生物资产				
13.	油气资产				
14.	无形资产				
15.	开发支出				
16.	商誉				
17.	长期待摊费用				
18.	递延所得税资产	222.06	222.06	0.00	0.00%
19.	其他非流动资产				
20.	<b>资产总计</b>	16,753.47	21,102.17	4,348.70	25.96%
21.	流动负债	2,033.05	2,033.05	0.00	0.00%
22.	非流动负债				
23.	<b>负债合计</b>	2,033.05	2,033.05	0.00	0.00%
24.	<b>净资产(所有者权益)</b>	14,720.41	19,069.11	4,348.70	29.54%

## 2. 收益法评估结果

经收益法评估，耒阳城北电力股东全部权益账面值 14,720.41 万元，评估值 19,541.81 万元，增值额 4,821.40 万元，增值率 32.75%。

## 3. 评估结果差异及分析

资产基础法与收益法评估结果相差 472.70 万元，差异率 2.48%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位未来盈利能力受地方经济发展和电价政策调整等因素影响具有较大的不确定性。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，本次评估对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资



产基础法评估结果较为可靠。

结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业股权交易提供服务，而收益法评估结果所依据的企业未来盈利能力具有较大的不确定性，选择资产基础法评估结果能够更为准确地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

#### 4. 最终评估结论

经上述分析，选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，耒阳城北电力股东全部权益评估价值为 19,069.11 万元（人民币壹亿玖仟零陆拾玖万壹仟壹佰元）。

#### 5. 评估结论的使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 3 月 31 日起至 2019 年 3 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。

## 十一、 特别事项说明

由委托方和被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，耒阳城北电力应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对耒阳城北电力存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

#### 1. 引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

#### 2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估准则规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。



根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对耒阳城北电力纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

纳入本次评估范围的变电站房屋建（构）筑物和经营办公房屋建筑物多存在无产权证书情况，具体如下：

序号	资产名称	房屋所有权证书信息							土地使用权证书信息					
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋权证	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记日期	房屋性质	土地权证	土地使用者	坐落	用途	使用权类型	土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	供电公司办公大楼 (大桥路综合楼)	1,487.39	耒阳市蔡子池字第00102752号	韶能集团耒阳电力实业有限公司	单独所有	蔡子池街道办事处大桥路43号, 2幢	2014/2/24	住宅、办公	无					
2	住宅楼1#楼1层101室	67.67	耒阳市蔡子池字第00102770号	韶能集团耒阳电力实业有限公司	单独所有	蔡子池街道办事处大桥路43号, 2幢1层101。位于1#住宅楼一层	2014/2/26	住宅、车库	无					
3	供电公司仓库1 (外线班用)	33.00	无						无					
4	供电公司仓库2 (外线班用)	85.68	无						无					
5	水东江变电站主控楼	455.80	无						耒国用(2002)字第105号	耒阳市遥田电站有限公司	耒阳市水东江办事处水东江十六组	工用	划拨	12,161.00
6	近区降压站(遥田降压站)主控楼	385.60	无						无					
7	珠玑滩变电站主控楼	301.42	无						无					



8	哲桥变电站主控楼	601.02	无						无				
9	灶市变电站主控楼	949.77	无						无				
10	灶市变电站10KV配电室	186.00	无						无				
11	灶市变电站宿舍楼	334.34	耒阳市灶市街字第00102750号	韶能集团耒阳电力实业有限公司	单独所有	灶市街道办事处锡里村变电站住房, 1幢	2014/2/24	住宅	无				
12	青鹿变电站主控楼	636.11	无						无				
13	余庆变电站主控楼	478.80	无						无				
	合计	6,002.60											
	其中: 有房产证面积	1,889.40											
	无房产证面积	4,113.20											

根据2001年6月10日耒阳市国有资产投资有限公司、广东韶能集团股份有限公司签署的《耒阳市国有资产投资经营有限公司广东韶能集团股份有限公司相互投资参股合同》第18条约定,明确上述变电站及经营办公用房占用土地使用权以划拨形式提供给新设公司(即韶能集团耒阳电力实业有限公司)无偿使用50年。据此,耒阳城北电力前身韶能集团耒阳电力实业有限公司供电分公司无偿使用上述土地。

由于上述房屋占用土地为划拨或者政府提供无偿使用,在本评估基准日耒阳城北电力成立后并未对土地使用权重新确权,本次评估范围不包括耒阳城北电力占用土地价值。同时,本次评估不考虑上述房屋无产权证书对评估价值的影响;上述资产均可正常使用,已有产权证书登记产权人名称尚未变更到耒阳城北电力,耒阳城北电力承诺以上资产产权均归公司所有,无产权纠纷。

除上述事项外,截至报告出具日,尚未发现其他存在权属资料不全面或者瑕疵的情形。

### 3. 评估程序受到限制的情形

截止本资产评估报告出具日，无评估程序受限制情形。

### 4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

### 5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位评估基准日存在法律、经济等未决事项。

### 6. 抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位评估基准日存在抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

### 7. 评估基准日至资产评估报告日被评估单位实收资本变化事项

耒阳城北电力注册资本5000万元，截止评估基准日2018年3月31日实收资本100万元，根据收购双方达成的意向，将耒阳城北电力注册资本增加至14,720.41万元，增加的资本额，由母公司韶能耒阳电力用现金增资，增资款已于2018年9月15日全部收到，收到的增资款项全部用于支付欠韶能耒阳电力的负债共计14,620.41万元，并且已于2018年9月15日全额偿还。截止本评估报告日2018年9月16日耒阳城北电力实收资本为14,720.41万元，股权结构为韶能耒阳电力持有100%股权。

### 8. 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

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

本次评估在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项包括：

本次收益法评估预测考虑2018年4月起耒阳城北电力停止向郴电国际供电事项，预测期不计算向郴电国际供电；

本次收益法评估预测考虑2018年5月《国家发展改革委关于电力行业增值税税率调整相应降低一般工商业电价的通知》（发改价格〔2018〕732号）对供电行业影响；

本次收益法评估预测考虑2018年5月《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通

知》(财税[2018]32号)调整增值税税率由17%降低到16%对供电行业影响。

除上述事项外,本次评估尚未发现其他在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项。

#### 9. 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

本次资产评估对应经济行为中未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

#### 10. 其他事项-被评估单位历史年度财务报表未经审计事项

耒阳城北电力原为韶能集团耒阳电力实业有限公司下属供电分公司,以分公司为基础,2018年3月28日,韶能集团耒阳电力实业有限公司出资成立全资子公司耒阳城北电力,将所属耒阳市城市乡村供电资产及电力业务经营许可权、营业和办公场所及附属设施设备资产剥离装入耒阳城北电力。

因耒阳城北电力前身为韶能集团耒阳电力实业有限公司下属供电分公司,历史年度无供电分公司审计报告,本次评估参考供电分公司历史年度财务经营数据均为未审数据。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2、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师不承担责任。

3、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国家法律、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。

4、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。

5、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意,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。





### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年9月19日。

资产评估报告日为评估专业意见形成日。

### 十四、 签名盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：



## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 二、评估基准日被评估单位专项审计报告复印件
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、评估对象及其所涉及资产的主要权属证明资料复印件
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、北京中天和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件
- 八、北京中天和资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 九、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件
- 十、委托人与北京中天和资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》复印件



附件一：与评估目的相对应的经济行为文件复印件



附件二：评估基准日被评估单位专项审计报告复印件



附件三：委托人和被评估单位法人营业执照复印件





附件四：评估对象及其所涉及资产的主要权属证明资料复印件



附件五：委托人和被评估单位承诺函



附件六：签名资产评估师承诺函



## 资产评估师承诺函

国网湖南省电力有限公司、韶能集团耒阳电力实业有限公司：

受贵公司的委托，我们对国网湖南省电力有限公司拟进行股权收购行为所涉及的湖南耒阳市城北电力有限责任公司股东全部权益的市场价值，以2018年3月31日为评估基准日进行了评估，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。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

2018年9月19日



附件七：北京中天和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件





附件八：北京中天和资产评估有限公司营业执照副本复印件



附件九：签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件



附件十：委托人与北京中天和资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》复印件

