

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司拟债转股项目
涉及的甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第01-280号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年四月二十六日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
十四、资产评估专业人员签字和资产评估机构印章	35
附 件	36

声 明

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

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

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司拟债转股 涉及的甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第01-280号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受甘肃电投能源发展股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司拟债转股涉及的甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司股东全部权益在 2018 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：

一、评估目的

本次评估目的为确定甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司拟债转股涉及的甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值，为委托人提供价值参考。

二、评估对象：甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

三、评估范围：甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司在评估基准日的全部资产及负债。资产包括流动资产、非流动资产，总资产账面值为 220,693.88 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面值为 138,128.30 万元；净资产账面值为 82,565.58 万元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 12 月 31 日。

六、评估方法：本次评估最终采用收益法评估结果。

七、评估结论：

截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，经采用收益法评估，甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司股东全部权益价值的评估结果为 116,193.20 万元，增值 33,627.62 万元，增值率 40.73%。

本评估报告没有考虑控股权和少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

八、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

九、对评估结论产生影响的特别事项

1. 被评估单位在评估基准日的全部资产和负债已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）瑞华审字[2019]62020010 号《审计报告》审计确定，本次评估是在上述基础上进行的。

2. 纳入本次评估范围的固定资产-兰州办公基地(电投大厦 20 楼)已于 2015 年 3 月签订《商品房买卖合同》（合同编号：DTDC-XS-[2015]-012），房屋所有权证正在办理中。

3. 本评估结论系对评估基准日评估对象市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及产权人所提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。评估结果没有考虑可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。

十、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2019 年 4 月 26 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司拟债转股 涉及的甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2019]第01-280号

甘肃电投能源发展股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）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、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司拟债转股涉及的甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司股东全部权益在 2018 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、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估，委托人为甘肃电投能源发展股份有限公司，被评估单位为甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司，其他评估报告使用者为法律法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托人概况

1. 公司简介

企业名称：甘肃电投能源发展股份有限公司

统一社会信用代码：916200002243725832

类 型：股份有限公司（上市、国有控股）

法定代表人：蒲培文

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

注册资本：97112.62 万人民币

成立日期：1997 年 09 月 23 日

营业期限：自 1997 年 09 月 23 日至 2050 年 09 月 22 日

住 所：甘肃省兰州市城关区北滨河东路 69 号甘肃投资集团大厦

经营范围：以水力发电为主的可再生能源、新能源的投资开发、高科技研发、生产经营及相关信息咨询服务。

2. 企业简介

甘肃电投能源发展股份有限公司前身是西北永新化工股份有限公司，成立于 1997 年 7 月。2011 年 9 月，经甘肃省国资委、国务院国资委批准，甘肃省电力投资集团公司对西北永新化工股份有限公司进行重大资产重组。2012 年 7 月，中国证监会正式核准了本次重大资产重组方案。2012 年 11 月，公司名称变更为“甘肃电投能源发展股份有限公司”，2012 年 12 月，重大资产重组完成，公司新增股份在深圳证券交易所上市，证券简称为“甘肃电投”，证券代码 000791。甘肃电投能源发展股份有限公司控股股东为甘肃省电力投资集团有限责任公司，实际控制人为甘肃省国资委。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况和公司简介

企业名称：甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司（以下简称“九甸峡公司”）

统一社会信用代码：91620000750910409F

住 所：甘肃省兰州市城关区北滨河东路 69 号（甘肃投资集团大厦 20 层）

负责人：李宁平

注册资本：60000 万人民币

成立时间：2003 年 06 月 20 日

营业期限：自 2003 年 06 月 20 日至 2023 年 06 月 20 日

类 型：有限责任公司

经营范围：水利、电力资源开发、电力生产；开发与水电相关的安装检修。

九甸峡公司是致力于洮河流域水力、电力能源项目开发和生产经营的发电企业，九甸峡水利枢纽大坝库容 9.43 亿立方米，设计蓄水高程 2202 米，水电站共

安装 3 台 100 兆瓦水轮发电机组，设计发电水头 125 米，设计多年平均发电量 9.94 亿千瓦时。

九甸峡公司现有员工 208 人，其中管理人员 35 人，生产人员 164 人，后勤服务人员 9 人，具备高级技术职称人员 4 人，具备中级技术职称人员 15 人，具备初级技术职称人员 11 人；技师 5 人，高级工 24 人，中级工 7 人。公司下设总经理工作部、人力资源部、工程建设管理部、计划经营部、财务资产管理部、物资管理部、生产技术部、安全环保监察部、后勤服务部、检修维护部、运行管理部。

2. 股权情况

(1) 历史沿革及股权演变情况

甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司系由甘肃省电力投资集团公司和甘肃省引洮水利水电开发有限责任公司共同出资组建的有限责任公司，于 2009 年 5 月 15 日取得甘肃省工商行政管理局核发的 620000000003777（2-1）号《企业法人营业执照》。

根据协议、章程的规定，九甸峡公司登记的注册资本为人民币 60000 万元，由全体股东分期缴足。其中，第一、二、三期出资 41880 万元，已经甘肃民生会计师事务所审验，并出具甘民会验资[2010]048 号《验资报告》。第四期出资 18120 万元，已经甘肃正达会计师事务所审验，并出具甘正会验[2011]91 号《验资报告》。

2012 年 10 月，九甸峡公司股东甘肃省电力投资集团公司将其所持九甸峡公司 90% 股权全部转让与甘肃电投能源发展股份有限公司。

2013 年 7 月，甘肃省引洮水利水电开发有限责任公司名称变更为甘肃省水务投资有限责任公司。

(2) 评估基准日股权结构

序号	股东名称	持股比例	出资额
1	甘肃电投能源发展股份有限公司	90.00%	54,000.00 万元
2	甘肃省水务投资有限责任公司	10.00%	6,000.00 万元
	合计	100.00%	60,000.00 万元

3. 对外投资情况

截至评估基准日，九甸峡公司共投资了 1 家公司，具体情况如下：

甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司拟债转股项目
涉及的甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	被投资单位名称	投资时间	投资比例	投资额
1	临潭县莲峰水电开发有限责任公司	2018.12	100.00%	5,588.21 万元
合计			100.00%	5,588.21 万元

2018年12月27日，甘肃节能投资有限责任公司与九甸峡公司签订《产权交易合同》，甘肃节能投资有限责任公司将其持有的临潭县莲峰水电开发有限责任公司100%股权全部转让给九甸峡公司。

4. 近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

金额单位：人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
总资产	2,093,120,890.72	2,058,899,111.21	2,044,844,615.21	2,206,938,755.82
负债合计	1,466,507,063.79	1,439,317,128.89	1,359,594,048.57	1,381,282,964.13
所有者权益合计	626,613,826.93	619,581,982.23	685,250,566.64	825,655,791.69
项目	2015年	2016年	2017年	2018年
营业收入	174,736,156.21	175,531,854.53	244,848,657.44	422,010,718.76
利润总额	-35,878,128.11	-8,081,062.16	64,888,093.42	220,623,982.71
净利润	-41,483,905.09	-7,031,844.61	65,668,584.32	187,531,753.35
审计机构	瑞华会计师事务所	瑞华会计师事务所	瑞华会计师事务所	瑞华会计师事务所
审计报告号	瑞华审字 [2016]62040014号	瑞华审字 [2017]62040022号	瑞华审字 [2018]62020025号	瑞华审字 [2019]62020010号
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

5. 被评估单位执行的会计政策、会计估计

(1) 会计年度

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(2) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(3) 坏账核算方法

A: 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的计提方法

对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

B: 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

按组合计提坏账准备的计提方法：

账龄组合：	账龄分析法
关联组合：	不计提减值准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）		
其中：6个月以内	0.00	0.00
7个月至1年（含1年）	10.00	10.00
1—2年	30.00	30.00
2—3年	50.00	50.00
3年以上	100.00	100.00

C：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于单项金额虽不重大但因其发生了特殊减值的的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（4）存货

①存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出存货时按先进先出法。

②存货的盘存制度为永续盘存制。

③低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（5）长期股权投资

①投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

②后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（6）固定资产

①固定资产计价方法：固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

②固定资产折旧方法：公司对固定资产采用年限平均法分类计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	8-50	0	12.50 - 2.00
机器设备	8-30	0-3	12.50 - 3.23
运输工具	8-10	3-5	12.12 - 9.70
电子设备	5	0	20

（7）无形资产

①无形资产的计价方法：取得无形资产时按照成本进行初始计量。

②无形资产的摊销：使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

主要税项及税率

①主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 16% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 1% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	详见下表。

九甸峡公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17% 税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 16.00%。子公司莲峰公司应税收入按 3.00%

的简易征收率计算销项税，进项税不得抵扣。

九甸峡公司及子公司所得税率如下：

纳税主体名称	所得税税率
甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司	15.00%
临潭县莲峰水电开发有限责任公司	15.00%

②税收优惠及批文

根据财政部、海关总署、国家税务总局联合下发了《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）第二条规定：“自2011年1月1日至2020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。”九甸峡公司于2015年12月23日向卓尼县国税局办理15%税率征收企业所得税的备案手续，自2016-2020年度执行15%的企业所得税税率。

根据国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（2012年12号公告），莲峰公司于2014年9月向临潭县国家税务局申请2014年3月1日至2019年2月28日企业所得税“两免三减半”税收优惠政策，莲峰公司2014年至2015年减免企业所得税，2016年至2018年减按7.50%的优惠税率征收企业所得税，2019-2020年度执行15%的企业所得税税率。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司为委托人甘肃电投能源发展股份有限公司的控股子公司，甘肃电投能源发展股份有限公司持有甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司90.00%的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者为法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为确定甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司拟债转股涉及的甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司股东全部权益在2018年12月31日的市场价值，为委托人提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象：甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值。

评估范围：甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司在评估基准日的全部资产及负债。资产包括流动资产、非流动资产，总资产账面值为 220,693.88 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面值为 138,128.30 万元；净资产账面值为 82,565.58 万元。具体如下所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	103,109,814.50
2	应收票据	210,148,900.19
3	应收账款	7,569,946.86
4	预付账款	640,080.00
5	应收利息	4,817.20
6	其他应收款	84,146.42
7	存货	19,796.22
8	其他流动资产	213,622.76
9	长期股权投资	55,882,113.78
10	固定资产	1,815,501,814.31
11	在建工程	414,742.81
12	无形资产	12,147,322.02
13	递延所得税资产	1,201,638.75
14	资产总计	2,206,938,755.82
15	应付账款	3,449,748.74
16	应付职工薪酬	7,410,496.84
17	应交税费	6,210,903.90
18	应付利息	2,136,886.69
19	应付股利	40,810,066.49
20	其他应付款	22,510,015.81
21	一年内到期的非流动负债	78,905,505.36
22	长期借款	1,219,849,340.30
23	负债合计	1,381,282,964.13
24	净资产	825,655,791.69

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估

范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留审计意见，审计报告号为瑞华审字[2019]62020010号。

（二）主要资产概况

纳入本次评估范围的实物资产包括：房屋建筑物、构筑物、机器设备、运输设备、电子及办公设备。实物资产的类型及特点如下：

1. 房屋建筑物

委估房屋建筑物共 17 项，主要包括发电主厂房、发电副厂房、九甸峡电站办公楼、兰州办公基地、临洮办公楼、公用住房等，建筑面积共 38905.43 m²。账面原值 250,962,272.77 元，账面净值 182,915,574.21 元。

截至评估基准日，上述房屋建筑物均使用正常。

2. 构筑物

委估构筑物共 40 项，主要包括面板堆石坝、引水发电洞、专用公路、泄洪洞等，账面原值 1,956,078,430.25 元，账面净值 1,440,998,149.23 元。

截至评估基准日，上述构筑物均使用正常。

3. 机器设备

委估机器设备共 855 项，主要包括 3 台水轮机、3 台发电机、液压蝶阀、大坝内部观测设备、弧形闸门等，账面原值 481,922,631.69 元，账面净值 189,095,915.66 元。

截至评估基准日，上述机器设备使用正常，且得到正常维护和修理。

4. 运输设备

委估运输设备共 20 项，主要包括三菱帕杰罗、柯斯达客车、丰田越野车、客船、趸船等，账面原值 8,331,340.92 元，账面净值 1,973,635.11 元。

截至评估基准日，上述运输设备使用正常，且得到正常维护和修理。

5. 电子及办公设备

委估电子及办公设备共 349 项，主要包括电脑、复印件、打印机、空调等，账面原值 3,416,462.14 元，账面净值 518,540.10 元。

截至评估基准日，上述设备使用正常，且得到正常维护和修理。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

九甸峡公司申报的账面记录的无形资产为 116,409.22 m²土地使用权和软件，账面摊余价值为 12,147,322.02 元。其中，土地使用权账面摊余价值为 11,681,702.59 元，软件账面摊余价值为 465,619.43 元。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（报告号：瑞华审字[2019]62020010 号）的审计结果。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

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

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估业务所对应的经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据主要包括以下内容：

（一）经济行为依据

1. 资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》2005年国务院国资委第12号令；
4. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第72号）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
8. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 其他。

（四）产权依据

1. 房屋所有权证、土地使用权证；
2. 车辆行驶证、登记证；
3. 其他权属证明。

（五）取价依据

1. 《机电产品报价手册》（最新版）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 评估基准日银行贷款利率；
4. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
5. 《评估资讯网》等各种价格信息网查询到的各类价格信息；
6. 甘肃省住房和城乡建设厅关于发布《甘肃省建筑安装工程费用定额》的通知（甘建价〔2013〕585号）；
7. 甘肃省住房和城乡建设厅关于印发《关于建筑业营业税改征增值税调整甘肃省建设工程计价依据的实施意见》的通知（甘建价〔2016〕119号）；
8. 甘肃省住房和城乡建设厅关于对《关于建筑业营业税改征增值税调整甘肃省建设工程计价依据的实施意见》的补充通知（甘建价〔2017〕313号）；
9. 甘肃省人民政府关于印发《甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》（甘政发〔2017〕17号）；
10. 《水电工程费用构成及概（估）算费用标准》（2013年）；
11. 财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
13. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
14. WIND 资讯系统提供的相关行业统计数据；
15. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

1. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字[2019]62020010 号《审计报告》；
2. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
3. 被评估单位提供的《未来收益预测表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

参照《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）的有关规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

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。

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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减

各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值。该公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的基本条件。

（二）资产基础法简介

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。

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、应收利息、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金

对货币资金中的银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

（2）应收票据

对应收票据，评估人员通过查阅被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核实应收票据的种类、票号和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

（3）应收款项：主要包括应收账款、预付款项、其他应收款。

对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，本次按账龄扣除预计风险损失后确认评估值，本次评估，预计风险损失按：6个月以内 0%、7个月-1年（含1年）10%、1-2年 30%、2-3年 50%、3年以上 100%，对有确凿外部证据不能收回的部分评估值按零计。本次评估由于已考虑了往来款项回收的可能性，按资产评估规范的要求，以零值确定坏账准备

评估价值。

对预付款项，具体分析形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

（4）应收利息

对应收利息，评估人员通过核查应收利息的发生时间、利息所属期间、计息基数等相关情况，最后以核实后的账面价值确定评估值。

（5）存货

存货主要为原材料，对于近期购入的原材料，因时间较短，在市场价格变化不大的情况下，其账面价值与现行市价基本接近，以核实后的账面价值确认评估值；对于购进批次间隔时间长的周转材料，价格变化较大的，采用最接近市场价格的材料价格作为评估值。

（6）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税，以核实无误后的期后实际可抵扣的增值税进项税额作为评估值。

2. 非流动资产

（1）长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值 and 实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行整体评估，并按最终选定的评估方法得出的股东全部权益价值乘以股权比例确定评估基准日股权价值。

本次评估，对被投资单位临潭县莲峰水电开发有限责任公司采用资产基础法和收益法进行整体评估，通过对资产基础法和收益法的比较分析，最终采用收益法评估值作为被投资单位在评估基准日的股东全部权益价值。

（2）房屋建（构）筑物

本次评估，根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等，对自建房屋建筑物采用重置成本法评估，对外购商品房等适合房地合一评估的，采用市场法评估。

A、水工建筑物

水工建筑物采用重置成本法评估，重置成本法计算公式为：评估值=重置全价
×综合成新率

①重置全价的确定

重置全价=水工建筑主体工程费+分摊临时工程费用+建筑工程独立费+分摊的
淹没补偿费用+资金成本

a. 建筑工程费的计算

水工专用建（构）筑物建筑工程费的计算，根据结算工程量或施工图确定工
程量，按照《水电建筑工程概算定额》、《水电工程施工机械台时费定额》、《水
电工程设计概算费用标准》的规定，并结合结算价格、合同价格以及评估基准日
的人工、材料价格水平，计算出工程总造价。

b. 分摊的临时工程费

临时工程主要包括临时交通工程、临时房屋、其他临时工程以及其他辅助性
建筑等。这部分建筑在主体工程完工以后，会陆续被拆除，最终无实物形态。这
部分资产首先按实际发生的工程量计算出工程造价，然后将临时工程的工程造价
按价值量的比例分摊到主厂房等水工建筑物中去。

c. 建筑工程独立费

建筑工程独立费是水电工程的一个重要组成部分，主要包括工程前期费、工
程建设管理费、工程建设监理费、咨询服务费、项目技术经济评审费、项目验收
费和工程保险费、科研勘察设计费等，各项费用的计算标准依据《水电工程设
计概算费用标准》（2013年版）计取。根据《水电工程设计概算编制规定》，独
立费按建筑工程造价计取。

d. 淹没补偿费用

淹没补偿主要是对水库淹没库区的土地、房屋及移民搬迁的补偿，费用内容
包括移民补偿费、专业项目复建补偿费、库底清理费、建设征地和移民安置补
偿管理费、移民安置区环境保护和水土保持费用、水土其他费用、相关税费、移
民费用的资金成本等。各项费用的计算标准依据《水电工程设计概算费用标准》
（2013年版）计取，相关税费则按国家规定税费标准计取，最后将淹没补偿费
用分摊到水工建筑中去。

e. 资金成本

按建筑物合理工期计算其资金成本，资金成本按均匀投入计算。

资金成本=（建筑工程综合造价+分摊的临时工程费+建筑工程独立费）×年利率×建设工期×50%

②综合成新率的确定

本次评估，采用年限法、打分法综合确定。计算公式：

综合成新率=使用年限成新率×0.4+鉴定成新率×0.6

使用年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

③评估值的确定

水工建筑物评估值=重置全价×综合成新率

B. 通用建筑工程

①重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

a. 建安综合造价：

对于大型、价值高、重要的建筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

b. 前期费用和其他费用：

在按建设部、甘肃省规定取费的基础上，考虑地州市另行规定的特殊合理的相关费用。

c. 资金成本的计算：

因各建筑物的工期不同，按各建筑物合理工期计算其资金成本，资金成本按均匀投入计算。

资金成本=（工程综合造价+前期费用及其他费用）×年利率×建设工期×50%

②综合成新率的确定

本次评估，采用年限法、打分法综合确定。计算公式：

综合成新率=使用年限成新率×0.4+鉴定成新率×0.6

使用年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

③评估值的确定

通用建筑物评估值=重置全价×综合成新率

C. 外购商品房

对外购商品房，采用市场进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。

市场法计算公式为：待估房地产价格=交易案例交易价格×正常交易情况/交易案例交易情况×待估房地产区域因素值/交易案例房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/交易案例房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/交易案例房地产交易日价格指数。

(3) 设备

根据相关规定，本次评估对设备采用重置成本法评估。其计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

①水电专业设备

A. 重置全价的确定

重置全价=设备购置费+安装工程费+发电设备独立费+安装工程独立费+资金成本-可抵扣的增值税

A-1. 设备购置费的确定

根据《水电工程费用构成及概（估）算费用标准》（2013年）的划分，水电专用设备购置费由设备原价、设备运杂费、特大件运输增加费和采购及保管费等部分构成。

A-1-1. 设备原价的确定

根据设备的型号及相关技术参数，采取向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格或参考最近购置的同类设备合同价格确定。

A-1-2. 设备运杂费的确定

设备运杂费确定依据上述的概预算定额规定，由铁路运杂费和公路运杂费两部分组成。计算公式：

主设备运杂费=主设备原价×（主设备铁路运杂费率+公路运杂费率）

A-1-3. 特大件运输增加费

特大件运输增加费按设备原价的 0.8%计算。

A-1-4. 采购及保管费

采购及保管费按设备原价与设备运杂费之和的 0.7%计算。

A-2. 安装工程费的确定

对于发电专用设备采用《水电设备安装工程概算定额》和《水电工程费用构成及概（估）算费用标准》（2013 年）进行计算，人工工资标准和材料市场价格则采用当地现行标准和价格。

A-3. 发电设备独立费

发电设备的独立费主要是施工前及施工期间发生的项目建设管理费、生产准备费、科研勘察设计费等费用。各项费用的计算依据是《水电工程费用构成及概（估）算费用标准》（2013 年）。其中永久设备的独立费和安装工程的独立费分别计算。

A-4. 资金成本

按工程的合理工期计算其资金成本，资金成本按均匀投入计算。

资金成本=（设备费+安装费+独立费）×年利率×建设工期×50%

B. 综合成新率的确定

本次评估，采用年限法、打分法综合确定。计算公式：

综合成新率=使用年限成新率×0.4+鉴定成新率×0.6

使用年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

现场勘查成新率是评估人员对委估设备进行现场勘查，了解其工作环境、外观及完整性、技术状况、利用率与负荷率、维护保养及技术改造情况等后，对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分综合确定成新率。

C. 评估值的确定

水电专业设备评估值=重置全价×综合成新率

②其他设备

A. 重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本等

A-1. 其他通用机器设备：主要依据机械工业出版社《机电产品报价手册》（最新版）和互联网上有关设备最新成交价格及向生产厂家询价等方式确定。

A-2 车辆：选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

$$\text{车辆重置全价} = \text{购置价} + [\text{购置价} / (1 + 16\%)] \times 10\% + \text{牌照等费用}$$

A-3 电子设备：主要选取当地电子产品交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料进行确定。

B. 综合成新率的确定

B-1. 其他通用机器设备综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{现场勘查成新率} \times 60\%$$

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

现场勘查成新率是评估人员对委估设备进行现场勘查，了解其工作环境、外观及完整性、技术状况、利用率与负荷率、维护保养及技术改造情况等后，对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分综合确定成新率。

B-2. 运输车辆综合成新率的确定

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

车辆理论成新率：

首先根据委估车辆的已使用年限和尚可使用年限，计算车辆年限成新率，

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

其次按照《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）的规定，计算行驶里程成新率。

$$\text{行驶里程法成新率} = (\text{寿命行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{寿命行驶里程} \times 100\%$$

再次按照车辆年限成新率和行驶里程成新率孰低原则，确定理论成新率。

现场勘察成新率：

通过现场勘查，根据车辆原始制造质量、现时状态、维护保养状况以及工作环境与条件、外观及完整性等方面进行判断，在广泛听取车辆实际驾驶人员和车辆管理人员意见的基础上，由评估人员确定其成新率。

B-3. 电子设备综合成新率的确定

参照设备的经济寿命年限，并参考设备操作人员、维护人员和技术管理人员意见等来确定其综合成新率。

C. 评估值的确定

其他设备评估值=重置全价×综合成新率

(4) 在建工程

本次评估根据现场勘察后确定的完工进度和付款进度确定最终评估值。

(5) 无形资产

委估无形资产主要为土地使用权和软件。

① 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，以下简称“规程”），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用性及可操作性，结合评估项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价对象用地现状条件下收益不能准确确定，此次评估不适宜采用收益还原法。待估宗地尚无其他明确规划条件，故在本次评估中不选用假设开发法进行评估。待估宗地当地周边区域同类型土地市场成交案例较少且成交时间距基准日时间较远，故不适宜采用市场比较法进行评估。待估宗地所在区域基准地价的基准日距评估基准日时间较远，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

由于估价对象用地所在区域的土地取得费、土地开发费等取费文件齐全，评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合委估宗地的评估目的，决定采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息以及应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种评估方法。其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{无限年期土地价格} &= \text{土地取得费税} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益} \\ &= \text{土地成本价格} + \text{土地增值收益} \end{aligned}$$

宗地价格=无限年期土地价格×年期修正系数×个别因素修正系数

②其他无形资产

本次评估采用成本法进行评估，根据与无形资产价值相关的全部投入确定其初始计量价值，按照寿命年限和剩余使用年限确定最终的评估值。

(6) 递延所得税资产

评估人员通过分析可抵扣暂时性差异产生的原因和金额，根据相关会计核算制度，以核实后的账面值确定评估值。

3. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

(三) 收益法简介

本次评估所采用收益法，系将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产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。

本次评估采用收益现值法，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。本次收益法评估模型选用企业自由现金流量折现模型。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

根据现场调查结果以及被评估单位的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得被评估单位股东全部权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，一般包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款、应付债券和长期应付款等。

溢余资产：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。

非经营性资产、负债：指与企业主营业务收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。

1. 评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^n [A_i \times (1+R)^{-i}] + (A/R) \times (1+R)^{-n}$$

式中：

P：为公司经营性资产的评估价值；

A_i：为公司未来第 i 年的净现金流量；

A：为未来第 N 年以后永续等额净现金流量；

R：为折现率；

(1+R)⁻ⁱ：为第 i 年的折现系数。

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+借款利息（税后）+资产减值损失-资本性支出-净营运资金变动

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的企业自由现金流量。其次，假定预测期后，被评估单位仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到经营性资产价值。

2. 收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用，故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。但实际操作时分为两个阶段，第一阶段为 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，预测期为 5 年；第二阶段为 2024 年 1 月 1 日至永续经营期，在此阶段中，公司生产、销售规模基本稳定，并保持 2023 年的水平不变。

3. 折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

合因素，采用资本加权平均成本（WACC）确定折现率 R。

资本加权平均成本（WACC）的计算公式为：

$$R = [E / (E + D)] \times Re + [D / (E + D)] \times Rd \times (1 - T)$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Re：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）计算；

Rd：债务资本成本，按有息债务利率计算；

T：被评估单位的所得税率。

其中：权益资本成本计算公式为：

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf) + Rs$$

式中：Rf：目前的无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

(Rm - Rf)：市场风险溢价；

Rs：企业特定风险调整系数。

（五）评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本事务所首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关

人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员进驻现场后，结合被评估单位填报的资产负债评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组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，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的

评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是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. 公开市场假设

公开市场假设是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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

4. 假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。

5. 假设被评估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。

6. 假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

7. 在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置固定资产、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

8. 不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

9. 假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

10. 假设评估过程中设定的特定销售模式可以延续。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相

关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6. 假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

7. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

8. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10. 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。

十、评估结论

截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司股东全部权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，在持续经营条件下，甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司经审计的总资产账面价值 220,693.88 万元，总负债账面价值 138,128.30 万元，净资产账面价值 82,565.58 万元。经资产基础法评估，甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司股东全部权益价值为 109,494.23 万元，增值 26,928.65 万元，增值率 32.61%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	32,179.11	32,179.11		
非流动资产	2	188,514.76	215,443.41	26,928.65	14.28
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5	5,588.21	6,882.61	1,294.40	23.16
投资性房地产	6				
固定资产	7	181,550.18	206,656.12	25,105.94	13.83
在建工程	8	41.47	41.47		
无形资产	9	1,214.73	1,743.04	528.31	43.49
其他非流动资产	10	120.16	120.16		
资产总计	11	220,693.88	247,622.53	26,928.65	12.20
流动负债	12	16,143.36	16,143.36		
非流动负债	13	121,984.93	121,984.93		
负债总计	14	138,128.30	138,128.30		
净资产	15	82,565.58	109,494.23	26,928.65	32.61

评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，经采用收益法评估，甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司股东全部权益价值的评估结果为 116,193.20 万元，增值 33,627.62 万元，增值率 40.73%。

(三) 两种评估方法结果的比较和评估结论的确定

1. 两种评估方法结果的比较

资产基础法评估结果与收益法评估结果比较情况见下表：

资产基础法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异额	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A
股东全部权益评估值	109,494.23	116,193.20	6,698.97	6.12%

收益法评估结果较资产基础法评估结果差异 6,698.97 万元，差异率 6.12%，两种评估方法的思路存在差异：

资产基础法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出的。而收益法的评估结果是通过对企业整体获利能力的分析和预测得出的。

2. 选用收益法评估结果做为最终评估结论的分析

通过对两种评估方法形成结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

(1) 资产基础法的评估结果主要为被评估单位现有单项资产价值简单加总的反映。而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值。

(2) 本次评估目的是为甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司拟债转股提供价值参考，由于资产基础法的评估结果主要为被评估单位现有单项资产价值简单加总的反映，无法体现企业整体获利能力。经综合分析后，根据本次评估的实际情况，本着有利于实现本次评估的经济行为，最终以收益法的评估结果作为评估结论。

(四) 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，并履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司拟债转股涉及的甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值进行了评估，评估分别采用资产基础法和收益法的评估方法，经对两种方法的评估结论进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即甘肃电投九甸峡水电开发有限责任公司的股东全部权益价值为 116,193.20 万元人民币。

本评估报告没有考虑控股权和少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估的房屋建筑物和土地面积，在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；

纳入本次评估范围的固定资产-兰州办公基地(电投大厦 20 楼)已于 2015 年 3 月签订《商品房买卖合同》（合同编号：DTDC-XS-[2015]-012），房屋所有权证正在办理中。

（二）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项；
2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；
3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（四）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估

对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行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。

4. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

(1) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

(2) 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。

(3) 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

(4) 本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至 2019 年 12 月 30 日止。

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专业人员不承担责任。

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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2019 年 4 月 26 日。

十四、资产评估专业人员签字和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估师：杨发荣

（签名并盖章）

（盖章）

资产评估师：姚展

（签名并盖章）

中国·北京市

二零一九年四月二十六日

附 件

1. 被评估单位基准日《审计报告》；
2. 委托人和被评估单位法人营业执照；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
5. 签名资产评估师承诺函；
6. 资产评估资格备案文件复印件；
7. 评估机构法人营业执照副本、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
8. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件。