

中国华能集团公司拟转让  
所持有的华能花凉亭水电有限公司  
股权项目涉及其股东全部权益价值  
**资产评估报告**

中锋评报字（2014）第034-2号

（共一册 第一册）

评估机构名称：北京中锋资产评估有限责任公司  
报告提交日期：二〇一四年十月九日

## 目 录

资产评估报告·声明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	5
一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	5
二、 评估目的.....	10
三、 关于评估对象和评估范围的说明.....	10
四、 价值类型及其定义.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	28
九、 评估假设.....	30
十、 评估结论.....	31
十一、 特别事项说明.....	33
十二、 评估报告使用限制说明.....	35
十三、 评估报告日.....	35

附件：

- 附件一、 相关经济行为文件
- 附件二、 被评估单位审计报告
- 附件三、 委托方和被评估单位法人营业执照
- 附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五、 委托方和相关当事方的承诺函
- 附件六、 签字注册资产评估师承诺函
- 附件七、 资产评估机构资格证书
- 附件八、 评估机构营业执照
- 附件九、 签字注册资产评估师资格证书

# 中国华能集团公司拟转让 所持有的华能花凉亭水电有限公司 股权项目涉及其股东全部权益价值 评估报告·声明

中锋评报字（2014）第 034-2 号

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及收益预测资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、注册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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、评估报告使用者应当关注报告使用限制说明。

# 中国华能集团公司拟转让 所持有的华能花凉亭水电有限公司 股权项目涉及其股东全部权益价值 评估报告·摘要

中锋评报字（2014）第 034-2 号

北京中锋资产评估有限责任公司接受中国华能集团公司与华能国际电力股份有限公司共同委托，注册资产评估师根据资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规的有关规定，按照公认的资产评估方法，对中国华能集团公司拟转让其持有的华能花凉亭水电有限公司（以下简称“花凉亭水电公司”）股权行为涉及的花凉亭水电公司股东全部权益在 2014 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估工作，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、**评估目的：**股权转让。

二、**评估对象与评估范围：**本次资产评估对象为中国华能集团公司股权转让行为涉及花凉亭水电公司的股东全部权益；资产评估范围为股权转让之目的所涉及、经过毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计的花凉亭水电公司于评估基准日资产负债表中列示的所有资产和相关负债。

三、**价值类型：**市场价值。

四、**评估基准日：**2014 年 5 月 31 日。

五、**评估方法：**资产基础法、收益法。

六、**评估结论及其使用有效期：**

评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2014 年 5 月 31 日，花凉亭水电公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 374.89 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值的评估值为 3,362.06 万元，增值 2,987.17 万元，增值率为 796.81 %。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2014 年 5 月 31 日起至 2015 年 5 月 30 日。

### 七、对评估结论产生影响的特别事项

1、纳入本次评估范围中的房屋共计 26 项，其中有 9 项房屋，建筑面积 10002.33 平方米办理了《房地产权证》，其编号为房地权证太湖字第 171840 号、房地权证太湖字第 171870 号、房地权证太湖字第 171890 号、房地权证太湖字第 171910 号、房地权证太湖字第 171900 号、房地权证太湖字第 171880 号、房地权证太湖字第 171840 号，证载房地产权利人均为花凉亭水电公司。

另有 16 项房屋、建筑面积 3895.12 平方米尚未办理《房地产权证》：其中正在办理《房地产权证》的 11 项房屋、建筑面积 3244 平方米；拟办理报废处理手续的 4 项房屋建筑面积 396.34 平方米；已拆除 1 项房屋、建筑面积 254.38 平方米（具体详见资产评估明细表）。

被评估单位书面声明纳入本次评估范围内、尚未办理《房地产权证》的房屋建筑物无产权争议，所有权归花凉亭水电公司所有。

本次评估范围内房屋建筑面积指标，有房地权证的以证载建筑面积为准，未办理产权证书的暂以花凉亭水电公司申报为准，最终应以产权证载建筑面积为准。

2、根据委托方要求，本报告的无形资产—土地使用权评估结果直接引用了北京中地华夏土地房地产评估有限公司出具的“（北京）中地华夏（2014）（估）字第 71 号安徽省太湖县-划-1”《华能花凉亭水电有限公司股权转让划拨国有建设用地使用权价格评估（安徽省太湖县）土地使用权估价报告》。欲详细了解土地使用权评估过程，请参阅该《土地使用权估价报告》。

3、本评估结论中，评估师未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 中国华能集团公司拟转让 所持有的华能花凉亭水电有限公司 股权项目涉及其股东全部权益价值 评估报告·正文

中锋评报字（2014）第 034-2 号

---

中国华能集团公司：

华能国际电力股份有限公司：

北京中锋资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中国华能集团公司拟转让股权行为涉及的花凉亭水电公司股东全部权益在 2014 年 5 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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目由中国华能集团公司与华能国际电力股份有限公司共同委托，被评估单位为花凉亭水电公司。

### （一）委托方

#### 1、注册情况

公司名称：中国华能集团公司

公司名称：中国华能集团公司

住所：北京市海淀区复兴路甲 23 号

法定代表人：曹培玺

注册资本：200 亿元

实收资本：200 亿元



公司类型：全民所有制

## 2、经营范围

实业投资经营及管理；电源的开发、投资、建设、经营和管理；组织电力（热力）的生产、销售；从事信息、交通运输、新能源、环保相关产业及产品的开发、投资、建设、生产、销售。

## （二）委托方

### 1、注册情况

企业名称：华能国际电力股份有限公司

住所：西城区复兴门内大街4号华能大厦

法定代表人：曹培玺

注册资本：14,055,383,440 元

实收资本：14,055,383,440 元

公司类型：股份有限公司

### 2、经营范围：

投资、建设、经营管理电厂；开发、投资、经营以出口为主的其他相关企业；热力生产及供应（仅限获得当地政府核准的分支机构）

## （三）被评估单位

### 1、注册情况

名称：华能花凉亭水电有限公司

地址：安庆市太湖县晋熙县镇花亭湖村

法定代表人：马洪顺

注册资本：伍仟万圆整

实收资本：伍仟万圆整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般经营项目：发电及转供电；供水（灌溉）

### 2、历史情况

花凉亭水电公司原名“安徽省安庆市花凉亭水电站”。原属电力系统内电站，隶属原安徽省电力工业局。1984年为解决库区移民问题，安徽省政府将原省属花凉亭水电站与安庆地区属花凉亭水库管理局合并，组建新的“安徽省安庆地区花凉亭水电站”，由安庆行署管理，并制定了“以电养库”政策，电站发电收入税后与太湖县库区分成。1989年3月安庆地、市合并，经安庆市人民政府批准，更名为“安徽省安庆市花凉亭水电站”，继续执行分成政策。2009年2月，经安庆市政府批准，在安徽省安庆市花凉亭水电站的基础上，成立安庆市花凉亭水库管理局。花凉亭水电站作为管理局的下属企业，依照电力企业模式管理，自主经营，自负盈亏。2011年12月31日，安庆市人民政府与中国华能集团公司签署协议，将安庆市花凉亭水电站国有产权整体无偿划转到中国华能集团公司。之后，华能集团公司决定对花凉亭水电站进行改制，2012年8月22日，正式更名注册为“华能花凉亭水电有限公司”。

### 3、经营管理结构

实行总经理负责制。下设办公室、人教科、生技科、工会、党办室、财务科、保卫科、后勤部、总司办等职能部门，设有发电分场、检修分场、综合公司三个二级单位；一个全资子公司。

### 4、股权结构

2011年12月，安庆市人民政府与中国华能集团公司签署协议，将安庆市花凉亭水电站国有产权整体无偿划转到中国华能集团公司。现股权结构见下表：

序号	投资单位名称	最后资本变更日期	投资比例	账面值（元）
1	中国华能集团公司	2011年12月31日	100.00	50,000,000.00
	合计		100.00	50,000,000.00

### 5、财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2014年05月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产	1,287.51	1,493.82	875.45
非流动资产	3,332.06	6,170.78	5,649.16

长期股权投资	40.50	40.50	40.50
固定资产净值	0	2,499.85	2,337.93
在建工程	0	338.03	
无形资产	3,291.56	3,278.17	3,270.73
<b>资产总计</b>	<b>4,619.57</b>	<b>7,664.60</b>	<b>6,524.61</b>
流动负债	4,244.68	2,885.08	2,284.42
<b>负债合计</b>	<b>4,244.68</b>	<b>2,885.08</b>	<b>2,284.42</b>
<b>所有者权益</b>	<b>374.89</b>	<b>4,779.53</b>	<b>4,240.21</b>

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2014年05月31日	2013年	2012年
一、营业收入	637.64	2,320.51	2,030.72
其中：：主营业务收入	637.64	2,312.27	2,030.72
其他业务收入		8.24	
减：营业成本	706.99	2,297.81	2,094.43
其中：主营业务成本	706.99	2,297.81	2,094.43
其他业务成本			
营业税金及附加	3.79	14.04	12.18
销售费用			
管理费用	151.38		
财务费用	21.73	104.60	50.41
资产减值损失	2,763.16		
加：公允价值变动收益			
投资收益			
三、营业利润	-3,009.40	-95.94	-126.30
加：营业外收入		4.14	
减：营业外支出		0.10	2.00
四、利润总额	-3,009.40	-91.90	-128.30
减：所得税费用			
五、净利润	-3,009.40	-91.90	-128.30
减：少数股权损益			
六、归属于母公司净利润	-3,009.40	-91.90	-128.30

注：以上 2012 年财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2013]第 1-2266 号标准无保留的审计报告；2013 年财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2014]第 11-00051 号标准无保留的审计报告；2014 年 05 月 31 日财务数据已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了毕马威华振审字第 1401736 号标准无保留的审计报告（详见后附审计报告）。

## 6、产销、产能情况

公司位于大别山南麓长河上游，利用花凉亭水库储水发电。

花凉亭水库为国家大（1）型水库，控制流域面积 1880 平方公里，总库容 23.98 亿立方米，流域多年平均降雨量 1497.1 毫米，多年平均来水量 14.3 亿立方米，水库设计正常蓄水位 88.0 米，汛限水位 85.5 米。是以防洪、灌溉为主，结合发电、旅游、航运、养殖、城市供水等综合利用的大型水利枢纽工程。

公司总装机容量 4×10MW，设计年均发电量 1.05 亿 KWh。1 号、2 号机组于 1981 年投产发电，3 号、4 号号机组于 1987 年投产发电。现有的四台水轮发电机组与两台三圈变压器采用扩大单元接线，通过两条 110KV 出线与华东电网连接，另通过两条 35KV 线路向太湖、宿松两县供电。

## 7、生产经营的分析

### （1）会计制度

花凉亭水电公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

### （2）税收政策

花凉亭水电公司增值税率（简易征收率）6%，营业税率 5%；按应缴流转税额的 5%计缴城市维护建设税，教育费附加（含地方教育费附加）为 5%，按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

### （四）委托方与被评估单位的关系

委托方中国华能集团公司持有花凉亭水电公司 100%股权，花凉亭水电公司是中国华能集团公司的全资子公司。

### （五）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方外，业务约定书约定的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

中国华能集团公司拟向华能国际电力股份有限公司转让其持有的花凉亭水电公司股权，特委托北京中锋资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及花凉亭水电公司的股东全部权益进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经过中国华能集团公司 2014 年第 22 次总经理办公会决议通过。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

本次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，相关数据经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### （一）评估对象

本次评估对象为中国华能集团公司拟股权转让之目的所涉及花凉亭水电公司的股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为花凉亭水电公司于评估基准日资产负债表中列示的所有资产和相关负债。

截止评估基准日 2014 年 05 月 31 日，花凉亭水电公司纳入评估范围的净资产账面价值为 374.89 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2014 年 05 月 31 日
流动资产	1,287.51
非流动资产	3,787.93
长期股权投资	40.50
固定资产净值	0
在建工程	0
无形资产	3,291.56
<b>资产总计</b>	<b>4,619.57</b>
流动负债	4,244.68
<b>负债合计</b>	<b>4,244.68</b>
<b>所有者权益</b>	<b>374.89</b>

注：2014 年 5 月财务数据经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保

留意见的审计报告。

### **(三) 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合**

本次评估对企业价值影响较大的资产为应收账款、存货、房屋建筑物、机器设备、无形资产。

### **(四) 企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况**

企业账面记录的无形资产为 2 项外购软件、2 宗土地使用权。土地使用权为国有划拨土地使用权。

### **(五) 企业申报表外资产的类型、数量**

花凉亭水电公司未申报表外资产。

### **(六) 引用其他机构报告**

根据委托方要求，本报告的无形资产—土地使用权评估结果直接引用了北京中地华夏土地房地产评估有限公司出具的“(北京)中地华夏(2014)(估)字第 71 号安徽省太湖县-划-1”《华能花凉亭水电有限公司股权转让划拨国有建设用地使用权价格评估(安徽省太湖县)土地使用权估价报告》。欲详细了解土地使用权评估过程，请参阅该《土地使用权估价报告》。

### **(七) 其他需要说明的问题**

纳入本次评估范围中的房屋共计 27 项，其中有 10 项房屋、建筑面积 10002.33 平方米办理了《房地产权证》，其编号为房地权证太湖字第 171840 号、房地权证太湖字第 171870 号、房地权证太湖字第 171890 号、房地权证太湖字第 171910 号、房地权证太湖字第 171900 号、房地权证太湖字第 171880 号、房地权证太湖字第 171840 号，证载房地产权利人均为花凉亭水电公司。

另有 16 项房屋、建筑面积 3895.12 平方米尚未办理《房地产权证》：其中正在办理《房地产权证》的 11 项房屋、建筑面积 3244 平方米；拟办理报废处理手续的 4 项房屋建筑面积 396.34 平方米；已拆除 1 项房屋、建筑面积 254.38 平方米（具体详见资产评估明细表）。

被评估单位书面声明纳入本次评估范围内、尚未办理《房地产权证》的房屋

建筑物无产权争议，所有权归花凉亭水电公司所有。本次评估，房屋建筑面积等技术参数以花凉亭水电公司申报为准，待办理产权证书后以证载建筑面积为准。

#### 四、价值类型及其定义

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。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2014 年 5 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托方与评估机构协商确定的。

#### 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

##### （一）行为依据

- 1、中国华能集团公司 2014 年第 22 次总经理办公会决议；
- 2、资产评估业务约定书。

##### （二）法律依据

- 1、国务院 1991 年 11 月第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号）；

- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令 2003 年 12 月 31 日）；
- 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、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令；
- 6、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国务院国资委国资产权发〔2006〕306 号）；
- 7、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 8、《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
- 9、《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）；
- 10、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令〔2000〕第 294 号）；
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）和《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）；
- 12、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007 年 3 月 16 日）；
- 13、其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》；



- 7、《资产评估准则—利用专家工作》；
- 8、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 9、《资产评估准则—机器设备》；
- 10、《资产评估准则—不动产》；
- 11、《资产评估准则—无形资产》；
- 12、《资产评估准则—企业价值》；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》；
- 14、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》；
- 16、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 17、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）。

#### （四）权属依据

- 1、土地使用证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、车辆行驶证；
- 4、大型设备的购置合同及相关产权证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、企业提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、《水电工程设计概算编制规定》2007版）；
- 3、《水电工程设计概算费用标准》2007版）；
- 4、《水电建筑工程概算定额》（上下册）2007版）；
- 5、《安庆市建设工程材料价格信息》2014年5；
- 6、安徽省物价局、财政厅《关于进一步规范房屋白蚁防治收费有关问题的通知》（安徽省物价局、财政厅皖价房[2003]105号）；
- 7、《2014机电产品报价手册》；
- 8、《慧聪商情》—全国办公自动化市场；

- 9、《建设工程监理与相关服务收费标准》发改价格[2007]670号；
- 10、《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980号；
- 11、《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2002]10号；
- 12、《环境影响咨询收费有关问题通知》计价格[2002]125号；
- 13、《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》发改价格[2011]534号；
- 14、《2010-2011 最新资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
- 15、《建筑工程常用数据系列手册》（中国建筑工业出版社）；
- 16、《建筑附属工程造价速算手册》（中国建筑工业出版社）；
- 17、《中国人民银行贷款利率表》（2012年7月6日执行）；
- 18、财政部《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号，2002年11月23日起施行）；
- 19、国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（国家计委计价格[2002]1980号，2003年1月1日起执行）；
- 20、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号，2002年1月31日发布实施）；
- 21、国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号，2002年3月1日起施行）；
- 22、国家发展改革委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号，2007年5月1日起执行）；
- 23、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 24、企业有关部门提供的未来年度经营计划等；
- 25、企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
- 26、评估人员收集到的其他资料。

## 七、评估方法

根据国务院国资委《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》，涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

根据中国资产评估协会发布的《资产评估准则—企业价值》第二十二条：“注册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、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。”

### 1、市场法

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。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物。

本次评估未采用市场法的主要原因是：我们考虑到目前中国类似被评估对象交易不多，而且信息的公开程度比较低，可比交易案例很少。由于本次评估未收集到合适的可比案例，不适宜于采用市场法。

### 2、收益法

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。收益法以决定企业内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价企业价值，反映了企业对于所有者具有价值的本质方面。但预测企业未来收益和选取折现率难度较大，采用收益法需要一定的基础条件。

考虑花凉亭水电公司成立时间较长、近年经营状况稳定，而且未来有良好的发展前景，因此适宜采用收益法。

### 3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估，被评估单位提供了资产清单，并且配合评估人员对现场进行了清查，适合采用资产基础法评估。

综上，本次评估采用资产基础法和收益法。

最终，评估人员对不同评估方法形成的初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

### （一）资产基础法

本次评估我们采用资产基础法对花凉亭水电公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总并扣除花凉亭水电公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1、货币资金：对评估基准日现金、银行存款的账面金额进行核实，在核实的基础上，以账面值或以账面金额扣除影响净资产的未达账项金额确定评估值。

2、其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

3、存货：全部是原材料，存放在企业库房内，存放环境良好。

评估人员首先对原材料进行抽查盘点，核实账、表、实物数量是否相符，查明有无毁损、报废、盘亏、盘盈的原材料。其次根据盘点结果，以实际库存数量、实际状况为依据，按购入时间长短等因素分类进行评估。对于企业自行购置的价值量较大的煤和燃油，按照评估基准日市场价格确定评估值；其他原材料均为近期购进，账面值与评估基准日市价较为接近，账面价值基本反映了市场价格，本次以核实后的账面值确认评估值。

4、长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资主要为全资的对安庆市花亭湖水电旅行社的投资，以及非控股的对安徽国祯集团股份有限公司的投资。对全资的被投资单位核对了原始投资协议、验资报告、公司章程等，确定了股权比例。

## 5、房屋建筑物

基于本次评估的目的，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程部分资料和相关资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

### （1）重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

#### A、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、给水、电气工程的总价。

对电厂生产性建（构）筑物以现场核实的工程量为准，按照《水电建筑工程概算定额》（上下册）2007版）不足部分用地方预算定额补充，计算出定额直接费。按有关文件计算其它直接费、间接费、利润及税金得出建筑工程造价。

建筑工程造价=工程直接费+其它直接费+间接费+利润+税金

对于价值量较小、结构简单、数量较多的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。即将相同或相近的其他建（构）筑物分别编组，然后对各类建（构）筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上依照建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨、装修情况、施工困难程度等）和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折

算为建筑物的单方造价，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

### B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。根据国家水电系统《水电工程设计概算费用标准》（2007版）的计取标准和当地建筑工程的收费标准计取前期及其它费用，其规定的计算程序与数据如下：

包括的内容及取费标准见下表：

**建设前期及其它费用表**

序号	费用	计费基础	费率/元	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价×费率	3.00%	发改办能源[2008]1250号
2	工程建设监理费	建安造价×费率	2.71%	发改办能源[2008]1250号
3	咨询服务费	建安造价×费率	1.33%	发改办能源[2008]1250号
4	项目技术经济评估审查费	建安造价×费率	0.50%	发改办能源[2008]1250号
5	施工科研试验费	建安造价×费率	0.50%	发改办能源[2008]1250号
6	项目竣工验收费	建安造价×费率	0.50%	发改办能源[2008]1250号
7	定额编制管理费	建安造价×费率	0.09%	发改办能源[2008]1250号
8	招标代理费	建安造价×费率	0.32%	计价格[2002]1980号
9	勘察设计费	建安造价×费率	3.24%	计价格[2002]10号
10	环境影响评价费	建安造价×费率	0.16%	计价格[2002]125号
11	白蚁防治收费	建筑面积×标准	2.50	财政厅皖价房[2003]105号

### C、资金成本的确定

资金成本，按合理工期内的贷款利率，资金均匀投入计算。利率按照中国人民银行2012年7月6日公布实行的贷款利息率：六个月以内5.6%；六个月至一年6.00%；一至三年6.15%。

资金成本=（建筑安装工程造价+前期及其他费用）×利率×50%×工期

#### （2）成新率

对于地面建（构）筑物采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

其中经济使用年限除考虑其建（构）筑物耐用年限外，还结合考虑房屋大修情况等。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）的规定，结合本次评估确定建（构）筑物的特点参考经济使用年限为：

序号	项目名称	结构类型	使用环境	经济寿命年限建议值
1	生产用房	钢	无腐蚀	50
		钢混		50
		砖混		40
		砖木		30
		钢	有腐蚀	40
		钢混		40
		砖混		30
		砖木		20
2	非生产用房	钢		55
		钢混		60
		砖混		50
		砖木		40
		简易		10
3	露天库	混凝土		30
		砖		20
4	水坝（中小型）	混凝土重力坝		60
5	露天框架（管架）			30
6	冷却塔、水塔	钢混		40
7	烟囱	钢混		40
8	码头泊位			40
9	蓄水池			30
10	油池、油罐、污水池			20
11	水井			30
12	道路			20
13	围墙			30
14	管道			30
15	球墨铸铁管道			50

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分（基础、主体、屋面）、装饰部分（门窗、内外装修及其它）、设备部分（水、电、暖）。通过上述建（构）筑物造价中 3 类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

现场打分表为：

项目		标准分数	评定分数
结构 G	1 基础	25	
	2 承重结构	25	
	3 非承重结构	15	
	4 屋面	20	
	5 地面	15	
小计: G= (1+2+3+4+5) ×权重			
装饰 S	6 门窗	25	
	7 内粉饰	30	
	8 外粉饰	30	
	9 其它	15	
小计: S= (6+7+8+9) ×权重			
设备 B	10 水卫	40	
	11 照明	25	
	12 采暖	35	
小计: B= (10+11+12) ×权重			
评定分数 (A): A= (G+S+B) ×100%			

权重系数参考:

结构类型	钢砼结构			砖混结构			砖木结构			其他结构		
	结构	装修	设备	结构	装修	设备	结构	装修	设备	结构	装修	设备
一层	0.80	0.10	0.10	0.65	0.20	0.15	0.75	0.15	0.10	0.85	0.10	0.05
二、三层	0.75	0.12	0.13	0.60	0.20	0.20	0.70	0.20	0.10			
四~六层	0.70	0.15	0.15	0.55	0.20	0.25						
七层以上	0.75	0.12	0.13									

注: 权重系数表仅作为参考, 当各部分实际权重差异较大时, 按照实际情况确定。

### (3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

固定资产减值准备评估为零。

## 6、 机器设备

据本次评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合委估设备的特点和收集资料情况, 采用重置成本法及市场法进行评估, 重置成本法为主要评估方法。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本, 减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下:



评估值 = 重置全价 × 成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

### (1) 重置全价的确定

#### 1) 机器设备重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 (含税) + 运杂费 (含税) + 安装调试费 + 其它费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

##### ① 购置价

通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2014 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 538 号)、《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 50 号) 及《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号) 等相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进 (包括接受捐赠、实物投资) 或者自制 (包括改扩建、安装) 固定资产用于应税项目时发生的进项税额 (简称固定资产进项税额)，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据 (统称增值税扣税凭证) 从销项税额中抵扣。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估设备购置价采用不含税价。

##### ② 运杂费

主要依据中国电力颁布的《水电工程设计概算编制规定》中的相应规定，《资产评估常用数据与参数手册》、结合市场调查等因素综合确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》和财税[2013]106 号文件，增值税一般纳税人购进固定资产所支付的运输费用，准予从销项税额中计算抵扣进项税额，可按运输费金额的 11% 抵扣进项税，故：

含税运杂费 = 含税购置价 × 运杂费率

不含税运杂费 = 含税购置价 × 运杂费率 / (1 + 11%)

### ③安装调试费

主要根据《水电设备安装工程概算定额》（2007年版）的计算规则，结合评估基准日价格信息计算出直接工程费，并依据《水电工程设计概算编制规定》计取其他直接费、间接费、利润和税金。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

### ④其他费用

其他费用根据中国电力颁布的《水电工程设计概算编制规定》和《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10号）来确定。其他费用包括项目建设管理费、工程建设监理费、咨询服务费、招标代理费等。具体见下表：

序号	费用	计费基础	费率
1	建设单位管理费	建安工程造价×费率	3.00%
2	工程建设监理费	建安工程造价×费率	2.71%
3	咨询服务费	建安工程造价×费率	1.33%
4	项目技术经济评估审查费	建安工程造价×费率	0.50%
5	施工科研试验费	建安工程造价×费率	0.50%
6	项目竣工验收费	建安工程造价×费率	0.50%
7	定额编制管理费	建安工程造价×费率	0.09%
8	招标代理费	建安工程造价×费率	0.32%
9	勘察设计的费	建安工程造价×费率	3.24%
10	环境影响评价费	建安工程造价×费率	0.16%
11	特大（重）件运输增加费	设备原价	0.60%

### ⑤资金成本

资金成本即建设期财务费用，对于需要预先定货、制造时间较长的设备或生产线考虑资金成本。合理工期应按同类设备建设安装的社会平均水平计，一般项目可研或工程设计书上规定工期，通常假定均匀投入。

资金成本=（设备含税购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×工期×1/2

根据中国人民银行现行贷款利率（2012年7月6日公布）：

项目	6月以内	1年以内(含1年)	1-3年(含3年)	3-5年(含5年)	5年以上
----	------	-----------	-----------	-----------	------

年利率	5.60%	6.00%	6.15%	6.40%	6.55%
-----	-------	-------	-------	-------	-------

⑥可抵扣增值税

$$= \text{设备购置费}/1.17 \times 0.17 + \text{设备运杂费}/1.11 \times 0.11$$

2) 办公设备（电子设备）重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价（不含税） + 运杂费（需安装调试的设备考虑安装调试费）（不含税）

3) 车辆重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{车辆购置价} + \text{购置附加税} + \text{牌照、检测、行驶证工本费}$$

上式中：购置附加税 = 车辆购置价 ÷ 1.17 × 10%；牌照、检测、行驶证工本费按当地规定确定。

(2) 成新率的评定

1) 机器设备的成新率确定

采用现场勘查成新率与年限法成新率相结合的综合成新率进行评定，综合考虑各种实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

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

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

评估人员通过现场勘查，了解设备的使用、维修、保养状况，确定合理的经济使用年限、已使用年限和尚可使用年限，计算得出成新率，对于重大设备和经过大修、改造的主要设备，通过现场勘查和年限法综合考虑确定成新率，或在年限法计算出的成新率的基础上进行调整。

2) 电子设备成新率的确定

采用年限法并考虑电子设备更新速度快的特点综合确定。

3) 车辆成新率的确定

根据《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），对有强制报废年限的车辆，采用使用年限法和行驶里程法计算成新率，再根据孰低原则确定车辆理论成新率；对无强制报废年限的车辆，只采用行驶里程法计算理论成新率。

在理论成新率的基础上结合现场勘查成新率确定车辆成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘查成新率×60%

固定资产减值准备评估为零。

## 7、在建工程

本次评估在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。

## 8、无形资产

无形资产包括国有土地使用权和软件等。

### (1) 无形资产—国有土地使用权

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于评估估价对象土地使用权价格的评估方法。

#### ● 不能采用以下方法的理由：

①由于待估宗地是为花凉亭水电公司生活区和厂区用地，很难确定待估宗地的土地收益或企业整体收益，不宜采用收益还原法评估。

②由于待估宗地是为花凉亭水电公司生活区和厂区用地，不属于投资开发的土地，且待估宗地所处区域没有与待估宗地地上建构建筑物相类似的市场交易案例，不能合理确定房地产总价，不适宜采用剩余法评估。

#### ● 采用以下方法的理由：

①由于待估宗地所在区域可以找到与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，故可采用市场比较法评估；

②太湖县基准地价基准日为2010年1月1日，本次评估的基准日为2014年5月31日，至估价基准日已超4年，因太湖县新一轮的基准地价正在更新中，本次采用基准地价系数法测算出的结果仅作为价格参考，不取值。待估宗地设定用途为水工建筑用地，在太湖县基准地价覆盖范围内，有相应的基准地价，计算宗地

地价的修正体系，可选用基准地价系数修正法进行评估；

③由于待估宗地为水工建筑，且所在区域及周边土地利用类型多为农用地，所在区域近期有征地交易案例，当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，故可采用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法、市场比较法和成本逼近法。

根据委托方要求，本报告的无形资产—土地使用权评估结果直接引用了北京中地华夏土地房地产评估有限公司出具的“（北京）中地华夏（2014）（估）字第71号安徽省太湖县-划-1”《华能花凉亭水电有限公司股权转让划拨国有建设用地使用权价格评估（安徽省太湖县）土地使用权估价报告》。欲详细了解土地使用权评估过程，请参阅该《土地使用权估价报告》。

## （2）软件等

对于外购的办公软件，评估人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以重置价确定评估值。

## 9、负债

主要包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付利息、长期借款等。注册资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## （二）收益法

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的营业性资产价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上其他资产的价值，减去其他负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

在收益模型中，需要进一步解释的事项如下：

### 1、企业自由现金流量的计算

预测期企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金变动额

### 2、被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值是指企业的经营性资产价值。

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$V = \frac{FCFF_n}{(1+WACC_n)^{7/12}} + \sum_{t=0}^n \frac{FCFF_n}{(1+WACC_n)^{(7/12+t)}}$$

其中：V——企业主营价值；

FCFF<sub>n</sub>——预测 t 期企业自由现金流量；

WACC<sub>n</sub>——预测 t 期加权平均资本成本；

t——预测期；

n——预测年度。

### 3、其他资产的范围

在本模型中，其他资产的范围包括长期股权投资、溢余资产和非经营性资产，相应的其他资产的价值等于长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

(1) 长期股权投资是企业对外的股权投资。通常情况下，对于控股的长期股权投资价值的确定：以估算出的长期投资单位的股东全部权益价值乘以投资企业所持有的被投资单位的股权比例得出被投资单位持有的被投资单位股权的价值；对于参股的长期股权投资价值的确定：历史年度有稳定的分红收益的参股股权价值的确定以股利折现模型确定其价值，历史年度无稳定收益的参股股权价值的估算以被投资单位评估基准日净资产账面价值乘以持股股权比例计算确定。

#### (2) 溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资

产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。溢余资产和非经营性资产定义具体如下。

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

#### 4、其他负债的范围

在本模型中，其他负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的其他负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

#### 5、股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+其他资产价值-其他负债价值

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### (一) 明确评估业务基本事项

与委托方就被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交

时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨，予以明确。

## （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订业务约定书。

## （三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

## （四）现场调查

1、指导委托方、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

## （五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位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；对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理。

## （六）评定估算

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、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，形成初步评估结论；

3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

## （七）编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部三级审核



确定资产评估报告；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托方提交资产评估报告。

#### （八）工作底稿归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

### 九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

#### （一）一般假设及限定条件

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、偶然性事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动。

## （二）特定假设及限制条件

1、本次评估假设被评估单位管理、业务人员稳定，不发生影响被评估单位未来经营的管理业务团队人员重大变动；

2、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

3、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

4、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

5、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

6、假设被评估单位主要发电资产按照设计要求进行运营，设备不超期服役。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法的初步价值结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日2014年5月31日，花凉亭水电公司纳入评估范围内的总资产账面价值为4,619.57万元，评估值7,606.74万元，增值2,987.17万元，增值率为64.66%；负债账面价值为4,244.68万元，评估值4,244.68万元，无增减值；所有者权益账面值为374.89万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为3,362.06万元，增值2,987.17万元，增值率为796.81%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产 <sup>□</sup>	1,287.51	1,364.23	76.72	5.96
非流动资产 <sup>□</sup>	3,332.06	6,242.51	2,910.45	87.35
其中：长期股权投资	40.50	41.97	1.47	3.63
固定资产	-	2,425.78	2,425.78	-
在建工程	-	462.83	462.83	-
无形资产	3,291.56	3,311.93	20.37	0.62
其他非流动资产				
<b>资产总计</b>	<b>4,619.57</b>	<b>7,606.74</b>	<b>2,987.17</b>	<b>64.66</b>
流动负债	4,244.68	4,244.68	-	-
长期负债				
<b>负债总计</b>	<b>4,244.68</b>	<b>4,244.68</b>	<b>0.00</b>	<b>-</b>
<b>所有者权益</b>	<b>374.89</b>	<b>3,362.06</b>	<b>2,987.17</b>	<b>796.81</b>

(评估结论的详细情况见评估明细表)。

## (二) 收益法的初步价值结论

评估人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史指标，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，计算股东全部权益价值的评估值为人民币 1,383.47 万元。

## (三) 评估结论

根据国家相关规定，我们采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估值为 3,362.06 万元，采用收益法形成的评估值为 1,383.47 万元，两种评估方法评估结果差异较大。两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，

反映了企业各项资产的综合获利能力。我们分析形成差异的主要原因为：

企业非经营性冗员严重，营业成本中工资福利费比例较高，直接影响企业收益水平；水力发电作为清洁能源生产方式，其对企业价值的影响无法在收益法中体现。

考虑花凉亭水电公司本身经营情况，最终选择资产基础法评估结果作为最终评估结果。

综上，评估人员认为资产基础法的评估结论具有较好的可靠性和说服力，更能够比较完整、正确的体现公司蕴含的股东全部权益价值，因此本次评估以资产基础法的初步评估结论作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2014 年 5 月 31 日，花凉亭水电公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 374.89 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值的评估值为 3,362.06 万元，增值 2,987.17 万元，增值率为 796.81 %。

## 十一、 特别事项说明

1、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估报告是在委托方及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托方及被评估单位负责。评估机构及注册资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

4、本评估结论中，评估师未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做

出的判断。评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

5、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

6、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

7、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次股权转让评估目的使用。当花凉亭水电公司生产经营依赖的时空环境发生重大变化，评估人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

8、纳入本次评估范围中的房屋共计 26 项，其中有 9 项房屋、建筑面积 10002.33 平方米办理了《房地产权证》，其编号为房地权证太湖字第 171840 号、房地权证太湖字第 171870 号、房地权证太湖字第 171890 号、房地权证太湖字第 171910 号、房地权证太湖字第 171900 号、房地权证太湖字第 171880 号、房地权证太湖字第 171840 号，证载房地产权利人均为花凉亭水电公司。

另有 16 项房屋、建筑面积 3895.12 平方米尚未办理《房地产权证》：其中正在办理《房地产权证》的 11 项房屋、建筑面积 3244 平方米；拟办理报废处理手续的 4 项房屋建筑面积 396.34 平方米；已拆除 1 项房屋、建筑面积 254.38 平方米（具体详见资产评估明细表）。

被评估单位书面声明纳入本次评估范围内、尚未办理《房地产权证》的房屋建筑物无产权争议，所有权归花凉亭水电公司所有。

本次评估范围内房屋建筑面积指标，有房地权证的以证载建筑面积为准，未办理产权证书的暂以花凉亭水电公司申报为准，最终应以产权证载建筑面积为准。

9、根据委托方要求，本报告的无形资产—土地使用权评估结果直接引用了北京中地华夏土地房地产评估有限公司出具的“（北京）中地华夏（2014）（估）字第 71 号安徽省太湖县-划-1”《华能花凉亭水电有限公司股权转让划拨国有建设用地使用权价格评估（安徽省太湖县）土地使用权估价报告》。欲详细了解土地使用权评估过程，请参阅该《土地使用权估价报告》。

## 十二、 评估报告使用限制说明

- 1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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。
- 4、 评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2014 年 5 月 31 日起至 2015 年 5 月 30 日止。

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- (3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5、 本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

## 十三、 评估报告日

本评估报告日为 2014 年 10 月 9 日。

评估机构法定代表人：..... 北京中锋资产评估有限责任公司

注册资产评估师：董志宾..... 中国·北京

注册资产评估师：王军辉.....

注册资产评估师：孙昭军..... 二〇一四年十月九日

## 附件一、相关经济行为文件

## 附件二、被评估单位审计报告



### 附件三、委托方和被评估单位法人营业执照

## 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料

## 附件五、委托方和相关当事方的承诺函

## 附件六、签字注册资产评估师承诺函

## 注册资产评估师承诺函

中国华能集团公司：

华能国际电力股份有限公司：

受贵公司委托，我们对中国华能集团公司拟转让华能花凉亭水电有限公司股权行为涉及的华能花凉亭水电有限公司股东全部权益，以 2014 年 5 月 31 日为基准日进行了评估，并形成评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、 具备相应的执业资格；
- 2、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、 评估结论合理；
- 7、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：董志宾.....

注册资产评估师：王军辉.....

注册资产评估师：孙昭军.....

2014 年 10 月 9 日

## 附件七、资产评估机构资格证书

## 附件八、评估机构营业执照

## 附件九、签字注册资产评估师资格证书