

**云南盐化股份有限公司拟转让
文山黄家坪水电开发有限
责任公司部分股权项目
评估报告**

中企华评报字(2016)第 1036-02 号
(共一册， 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年三月十三日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义.....	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	25
九、 评估假设	27
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	31
十三、 评估报告日	31
评估报告附件.....	32

注册资产评估师声明

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受云南盐化股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对文山黄家坪水电开发有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据云南盐化股份有限公司董事会 2016 年第三次临时会议决议，云南盐化股份有限公司拟转让文山黄家坪水电开发有限责任公司部分股权，为此需对该经济行为所涉及的文山黄家坪水电开发有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：文山黄家坪水电开发有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

文山黄家坪水电开发有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 16,156.72 万元，评估价值为 17,815.37 万元，增值额为 1,658.65 万元，增值率为 10.27 %；总负债账面价值为 14,044.00 万元，评估价值为 14,044.00 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 2,112.72 万元，

净资产评估价值为 3,771.37 万元，增值额为 1,658.65 万元，增值率为 78.51 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	600.81	600.81	-	-
二、非流动资产	2	15,555.92	17,214.56	1,658.65	10.66
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	14,653.39	15,351.47	698.08	4.76
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	902.52	1,863.09	960.57	106.43
其中：土地使用权	8	902.52	1863.09	960.57	106.43
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	
资产总计	10	16,156.72	17,815.37	1,658.65	10.27
三、流动负债	11	9,214.48	9,214.48	0.00	0.00
四、非流动负债	12	4,829.53	4,829.53	0.00	0.00
负债总计	13	14,044.00	14,044.00	0.00	0.00
净资产	14	2,112.72	3,771.37	1,658.65	78.51

文山黄家坪水电开发有限责任公司的股东全部权益的评估值为 3,771.37 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2015 年 11 月 30 日起一年有效。

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。

云南盐化股份有限公司拟转让文山黄家坪水电

开发有限责任公司部分股权项目

评估报告正文

云南盐化股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、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，对云南盐化股份有限公司拟转让股权事宜涉及的文山黄家坪水电开发有限责任公司股东全部权益在2015年11月30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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为云南盐化股份有限公司，被评估单位为文山黄家坪水电开发有限责任公司，业务约定书约定的其他报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方简介

- 1.名称：云南盐化股份有限公司
- 2.类型：其他股份有限公司(上市)
- 3.住所：云南省昆明市官渡区春城路 276 号
- 4.法定代表人：杨万华
- 5.注册资本：贰亿柒仟玖佰壹拾陆万肆仟陆佰陆拾捌元整

6.经营范围：盐及其系列产品的开发、加工和销售；化工盐及其系列产品的开发加工销售；食品添加剂盐酸、食品添加剂氢氧化钠(液体)；日用化工产品，化妆品，盐包装材料、防伪“碘盐标志”，无水硫酸钠的生产、加工和销售、盐业技术的开发、咨询服

务；批发、零售副食品，建筑、装饰材料；氯碱化工及其系列产品、化工产品及其原料、合成树脂及塑料制品的生产和销售，其它有机及精细氯产品(以上项目涉及危险化学品的须凭相关许可证经营)；原辅料、仪器仪表、机械设备、零配件的经营业务；经营本企业自产产品及技术的出口业务。经营生产性原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外)钻井，机电机械产品制造、修理、安装；氯化钠、硫酸钠采矿(凭许可证经营)；铁路专用线共用业务；现代物流配送，代理经营配套设施建设及连锁经营；一、二类压力容器设计、制造、安装，水力发电投资，锅炉安装(B级)压力管道安装(CC2级)；液氯、硫磺、氟硅酸钠、磷酸、腐蚀品的批发。酒类经营、日用百货、预包装食品、散装食品及粮油制品的批发零售。饲料、硅锰合金、硫酸的销售；硫酸的生产(限分支机构)；农产品及农副产品的销售。

7.企业股权结构及变更情况:

云南盐化股份有限公司系经云南省财政厅云财企[2002]178号文《关于云南盐化股份有限公司资产重组及股权设置的批复》、云南省经济贸易委员会《关于设立云南盐化股份有限公司的批复》(企改[2002]32号)批准，于2002年7月由云南轻纺集团有限公司、云南有色地质矿业有限公司、云南创立投资管理有限公司、云南省国有资产经营有限责任公司、云南省开发投资有限公司、中国盐业总公司、安宁市工业总公司共同出资、发起设立的。公司成立时注册资本为11,585.1103万元，资本公积6,238.1397万元。

2006年6月经中国证券监督管理委员会核准(证券发行字[2006]17号)，公司在深圳证券交易所首次发行A股7,000万股，募集资金净额48,963.24万元，发行后公司注册资本为18,585.11万元，证券简称：“云南盐化”，证券代码：002053。

2015年9月，云南盐化股份有限公司向云南省能源投资集团有限公司非公开发行人民币普通股9,331.3565万股。本次发行后占股份

总数的 33.43%，募集资金净额 90,147.90 万元，发行后公司注册资本为 27,916.47 万元。

截至评估基准日，各股东的出资比例如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实收资本	股权比例
云南能源投资集团有限公司	9,331.36	9,331.36	33.43%
云南轻纺集团有限公司	7,542.94	7,542.94	27.02%
云南省工业投资控股集团有限责任公司	339.75	339.75	1.22%
新疆立兴股权投资管理有限公司	267.00	267.00	0.96%
中央汇金投资有限责任公司	269.36	269.36	0.96%
孙琳	195.40	195.40	0.70%
其他流通股	9,970.66	9,970.66	35.71%
合计	27,916.47	27,916.47	100.00%

8.企业主要经营业务：

主营业务为盐及其系列产品的开发、加工和销售，氯碱化工及其系列产品、化工产品及其原料、合成树脂及塑料制品的生产和销售，电石的生产和销售，水力发电。

(二) 被评估单位简介

1.公司简况

- 1、企业名称：文山黄家坪水电开发有限责任公司
- 2、住所：麻栗坡县马街乡黄家坪村
- 3、法定代表人：魏忠雄
- 4、注册资本：5,000.00 万元
- 5、类型：非自然人出资有限公司
- 6、经营范围：水力发电；(以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动)
- 7、企业股权结构：

截止评估基准日各股东持股金额及比例如下表：

单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实收资本	股权比例
云南盐化股份有限公司	2,600.00	2,600.00	52.00%
文山州煤业有限责任公司	2,400.00	2,400.00	48.00%
合计	5,000.00	5,000.00	100.00%

(8)历史沿革：文山黄家坪水电开发有限责任公司是由文山振兴能源投资有限公司等于 2006 年 4 月 19 日投资成立，注册资本为 2,400.00 万元。2007 年 12 月，云南盐化股份有限公司对文山黄家坪水电开发

有限责任公司增资扩股，注册资本变更为 5,000.00 万元，其中云南盐化股份有限公司出资 2,600.00 万元，持股比例为 52%，胡崇良等十名自然人出资 2,400.00 万元，持股比例为 48%。2014 年 11 月，胡崇良等十名自然人股东将其所持有的 48% 的股权转让给文山州煤业有限责任公司。

文山黄家坪水电开发有限责任公司主要经营水电建设及开发，位于云南省文山州麻栗坡县境内的南利河干流上，南利河流域系红河左岸一条支流，流入越南后称儒桂河，南利河在我国境内全长 173KM，径流面积 3638km²，界河段长 15.2km，河湾系数 1.67，落差 1045m，河道平均比降 4.63%。从黄家坪电站库尾至厂区，河谷深切，河流波状弯曲，总体由西向东流，河床高程 780~850m，枯水期河面宽 5~20m，水深 0.5~2.5m，水流较为平缓，坡降约 4.63%，主要呈对称和不对称的“V”型峡谷。装机容量为 2x10MW，多年平均有效发电量为 10120 万 kw.h。

8. 近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 11 月 30 日
流动资产	100.07	88.35	514.53	600.81
固定资产	16,159.94	15,661.25	15,177.78	14,653.39
无形资产	970.60	947.26	923.92	902.52
资产总计	17,230.62	16,696.86	16,616.23	16,156.72
流动负债	11,735.49	10,857.92	8,659.63	9,214.48
非流动负债	2,617.47	3,481.29	5,505.11	4,829.53
负债合计	14,352.96	14,339.21	14,164.73	14,044.00
所有者权益	2,877.66	2,357.65	2,451.49	2,112.72

被评估单位近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-11 月
一、营业收入	1,002.83	1,121.21	1,709.89	1,283.14
减：营业成本	683.65	696.68	752.59	544.90
营业税金及附加	2.54	7.96	2.87	1.54
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	71.89	191.34	145.78	448.95
财务费用	781.01	735.44	714.37	618.96
资产减值损失	0.32	0.32	0.43	0.32
二、营业利润	-536.59	-510.52	93.84	-331.53
加：营业外收入	0.00	0.00	1.00	0.63
减：营业外支出	4.00	9.48	1.00	7.87
三、利润总额	-540.59	-520.00	93.84	-338.78

项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-11 月
减:所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00
四、净利润	-540.59	-520.00	93.84	-338.78

被评估单位 2012 年度的会计报表经瑞华会计师事务所审计,并发表了无保留审计意见;2013 年度、2014 年度及基准日的会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留审计意见。

9.委托方与被评估单位之间的关系

委托方云南盐化股份有限公司持有被评估单位文山黄家坪水电开发有限责任公司 52%股权。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会等使用者使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据云南盐化股份有限公司董事会 2016 年第三次临时会议决议,云南盐化股份有限公司拟转让文山黄家坪水电开发有限责任公司部分股权,为此需对该经济行为所涉及的文山黄家坪水电开发有限责任公司的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

(一) 评估对象

根据评估目的,评估对象是文山黄家坪水电开发有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产,总资产账面价值为 16,156.72 万元;负债包括流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 14,044.00 万元;净资产账面价值 2,112.72 万元。

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：房屋建（构）筑物、机器设备、土地使用权等。资产的类型及特点如下：

1.房屋建（构）筑物

黄家坪水电站是南利河干流域上的第一个梯级电站，电站为单一发电工程，采用混合式开发，无防洪、灌溉、航运、供水利用要求。枢纽工程建筑物由拦河重力坝、泄洪闸、冲沙闸、引水系统、主副厂房及升压站组成，主要用途为生产、办公和住宅；房屋结构包括框架、砖混、钢筋混凝土；所有房屋建（构）筑物取得方式为自建；主要建筑（构）物建成于 2009 年。

(1)首部拦河大坝挡水枢纽工程

拦河大坝工程是黄家坪水电站建设项目中的重要组成部分，其主要建筑物为埋石混凝土重力坝，建筑物级别 IV 级，库容总量为 801 万 m³，水库正常水位 845.00m，设计标准为 30 年一遇洪水，相应水位由闸门控制，校核标准为 200 年一遇洪水，相应水位为 846.02m。大坝坝顶高程为 848.50m，建基高程为 809.50m，大坝最高为 39.00m，最大坝低宽度为 32.00m。

拦河大坝由非溢流坝段、溢流坝段（2 段）、底孔闸室段、表孔泄闸段共 5 段组成，坝轴线长 85.65m，其中：非溢流坝段长 24.65m，坝顶宽 9.0m，最大坝底宽 26.35m，最大坝高 39.0m，靠左坝肩布置；溢流坝段分两段，左段坝长 18m，顶部设交通桥，桥宽 9m，右段坝长 8.4m；底孔闸室段最大坝高 39m，最大坝底宽度 32m，靠河岸中~右布置，该段设三个底孔作泄洪和冲砂之用；表孔泄闸段顶部设有交通桥，桥宽 4.3m，最大坝高 33.553m，最大坝底宽度 32m，靠河床右坝肩布置，该段设一表孔作泄洪之用。

(2)引水（隧洞）系统工程

引水系统布置于南利河左岸，总长 3,456.82m，由进水口、有压引水隧洞、调压井和压力管道组成。进水口为岩塔式，全长 17.0m，进水口设一道拦污栅，倾角为 75 度，尺寸为 9.0*9.0m；另设一道平板工作闸，其净口尺寸为 4.6*4.6m；引水隧洞设计引用流量 $Q=41.6\text{M}^3/\text{S}$ ，隧洞埋深一般 90~370m，最大埋深达 470m，隧洞为全断面钢筋混凝土

衬砌，衬砌厚度为 500mm，衬砌混凝土强度为 C20；调压井紧挨隧洞布置，为抗阻式调压井，内径 $D=8.0\text{m}$ ，高度为 67.49m，井壁采用 80mmC25 钢筋混凝土衬砌，阻抗直径 2.0m；压力管道紧接调压井布置，为埋藏式，埋深 30~45m，供水方式为一管两机，正向进水，主管内径 $D=3.8\text{m}$ ，水平只管内径 $D=2.25\text{m}$ ，采用 Q235 镇静钢，主管壁厚 22mm，支管壁厚 18mm，埋管外回填 C20，衬砌厚 600mm。

(3)主、副厂房

主厂房为地面式厂房，4 级建筑物，为钢筋混凝土结构，分为主、副厂房，主厂房分为三层，依次为发电机层、水机层及蝶阀层，发电机层为框架结构，其框架柱尺寸为 600mm*1200mm，机层总净长 40.0m，净宽 12.5m，净高 22.5m，内安装两台 10mw 发电机组、调速器、机盘等附属设备，另配置一台桥式起重机；水机层为板墙结构，板墙厚度为 600mm，主要布置高低压空机、储气罐、透平油油罐及油处理等设备，蝶阀层为板墙结构，板墙厚 1000mm，主要布置循环供水、滤油器、中间油箱等设备。

副厂房布置在主厂房安装间下游侧，宽 8.28m，长 27.04m，分上下两层，上层布置中控室、高压室、厂用变及厂有盘等设备，下层电缆、励磁间及站变小间。

(4)升压站

升压站位于副厂房右侧，占地面积 47.32m²，四周设高 2.2m 的砖砌体围墙，进厂路口边设有两道大门。主要布置两台主变压器及高压配电装置、发电机电压配电装置到主变低压侧母线装置以及高压侧 110kv 至开关站架空线路。

2.机器设备

机器设备分为水电发电及配套设备、车辆和电子设备三部分，各项资产的具体特点如下：

(1)水电发电设备

黄家坪水电站拥有两台水轮发电机组，两台水轮机及发动机均为重庆云河水电设备有限公司生产的 HLA551-LJ-146 混流式水轮机，水

轮发电机型号为 SF10-14/3250，安装额定水头为 58m。目前各台机组运行平稳。

(2)输变电设备

黄家坪水电站的变压设备共有两台变压器，为青岛变压器集团成都双星电器有限公司生产的型号为 SF9-12500/121 变压器。

(3)计算机监控及保护系统：

黄家坪水电站目前所使用的是国电南京自动化股份有限公司集成高性能全自动监控及保护系统有限公司集成高性能全自动监控及保护系统，确保了发电、输变电的安全稳定生产。

(4)办公用电子设备：办公用电子设备主要有电脑、打印机、空调等，目前设备使用状况良好，保证日常办公需。

(5)运输车辆：运输车辆是公司生产和办公用的各种车辆，车况大部分较好，安全性能较高，目前共有 2 台车。

3.土地使用权

评估范围的无形资产为一宗土地使用权，为黄家坪水电站电厂水库、大坝、厂房用地，面积 665,391.00 平方米，已取得麻国用 2013 第 000241 号《国有土地使用权证》，土地性质为划拨。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留审计意见。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

评估基准日是 2015 年 11 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.云南盐化股份有限公司董事会 2016 年第三次临时会议决议。

(二)法律法规依据

- 1.《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通过);
- 2.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
- 3.《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);
- 4.《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);
- 5.《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);
- 6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
- 7.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);
- 8.《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);
- 9.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
- 10.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
- 11.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
- 12.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
- 13.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
- 14.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

15. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
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);
17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
18. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
19. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
20. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
21. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
11. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);
12. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);
14. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244 号);
15. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号)。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 机动车行驶证;

4.有关产权转让合同;

5.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);

2.《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);

3.《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);

4.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);

5.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);

6.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);

7.《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);

8.评估基准日银行存贷款基准利率;

9.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);

10.《水电建筑工程概算定额》(上下册)(2007 年版);

11.《水电工程施工机械台时费定额》(2004 年版);

12.《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》;

13.《水电设备安装工程概算定额》(原国家经贸委 2003 年版);

14.原国家经济贸易委员会发布的中华人民共和国电力行业标准 DL 5180-2003《水电枢纽工程等级划分及设计安全标准》;

15.《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(2013 年版);

16.《水电工程设计概算编制规定》(2013 年版);

17.文山市 2015 年 11 月建筑工程材料及设备价格信息;

18.《机电产品报价手册》(2015 年);

19.《云南省土地管理条例》(1999年9月24日云南省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过,1999年9月24日施行);

20.《云南省耕地占用税实施办法》(云南省人民政府令第149号,2008年10月30日施行);

21.《云南省人民政府关于印发云南省被征地农民基本养老保障试行办法的通知》(云政发〔2008〕226号);

22.《云南省被征地农民基本养老保障试行办法》;

23.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

24.企业提供的相关工程预决算资料;

25.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

26.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

27.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

28.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

29.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定,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。

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:收益法和资产基础法,评估方法选择理由如下:

收益法:由于评估对象为已投产的水电站,收益可以进行合理预测,同时也可以对企业未来收益的风险程度进行合理判断,因此,可采用收益法进行评估;

资产基础法:本次评估可收集到各项资产,特别是水电站工程建设的详细资料,因此可采用资产基础法进行评估;

由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据,故本次未采用市场法进行评估。

各种评估方法介绍如下:

(一) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n}$$

其中: P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

F_i : 评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量;

F_n : 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r : 折现率(此处为加权平均资本成本,WACC);

n : 预测期;

i : 预测期第*i*年。

其中,企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中,折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

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

其中: k_e : 权益资本成本;

k_d : 付息债务资本成本;

E : 权益的市场价值;

D : 付息债务的市场价值;

t : 所得税率。

其中,权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中: r_f : 无风险利率;

MRP: 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产主要是银行存货,本次评估采用成本法进行评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括预付账款中的工程款、其他应收款中的道路工程款及其他应付款中的质保金等,本次评估采用成本法进行评估。

2.付息债务价值

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。被评估单位的付息债务包括一年内到期的非流动负债、长期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括,货币资金、预付款项、其他应收款。

(1)货币资金全部为银行存款,通过核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

(2)其他应收款为道路工程款、垫付社会保险,在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于很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,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值。

(3)预付账款为按照合同规定预付的工程款和财产保险费,对于按照合同约定能够形成权益的预付账款,按核实后的账面值作为评估值。

2. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用成本法评估,部分采用市场法评估,对于不同的资产类型,相应的评估方法如下:

成本法

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

(1)水电专业设备

①重置全价的确定

水电专业设备评估值=重置全价×综合成新率

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

A 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)划分的,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.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。

b.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)

c.特大件运输增加费

特大件运输增加费按设备原价的 0.6%计算。

d.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。

B 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》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。

C 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、工程建设质量监督费、定额编制费等费用。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 年版)。其中永久设备的独立费和安装工程的独立费分别计算。

D 安装工程独立费

安装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、生产准备费、科研勘察设计费、工程建设质量监督费等费用等,各项费用的计算标准依据《水电工程费用构成及概(估)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。

E 资金成本

资金成本:根据电站建设合理工期、资金投资比例,按整个电力建设工程项目测算资金成本系数,进而计算出资金成本。

年利率按照合理工期对应的评估基准日各期限年贷款利率确定。

资金成本=第一台机组发电前资金成本+第一台机组发电后资金成本

其中:

第一台机组发电前资金成本= $\sum[(\text{年初累计投资}+\text{本年投资}/2)\times\text{年利率}]$

第一台机组发电后资金成本= $\sum[(\text{本年投资}/2)\times\text{年利率}]$

②综合成新率的确定

通过对设备使用状况的现场考察,查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料,以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况,并考虑有关各类设备

的实际使用年限的规定,以及该设备的已使用年限等因素,由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合确定成新率,其计算公式为:

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

③评估值的确定

$$\text{水电专业设备评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(2)其他通用设备

$$\text{①通用设备评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本}$$

$$\text{对于合同款中包含运杂费的设备: 重置全价} = \text{设备购置价} + \text{安装费}$$

②综合成新率的确定

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解,确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

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

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(3)运输设备

$$\text{运输设备评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{重置全价} = \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照手续费}$$

$$(\text{车辆购置税} = \text{车辆不含税售价} \times 10\%)$$

对于车辆,主要依据商务部、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》颁布的车辆强制报废标准,以车辆参考行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率,然后结合现场勘查情况进行调整;对于无使用年限规定的车辆,主要根据行驶里程、已使用年限和现场勘察情况确定尚可使用年限,然后再确定综合成新率。计算公式如下:

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

A.有使用年限规定的车辆:

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

B. 无使用年限的车辆:

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

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数。

评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

市场法

对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

3. 房屋建构筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下:

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

① 建安综合造价

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》、《水电工程费用构成及概(估)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，经综合分析计算出各单项工程的单价分析表，然后用单价乘工程量，计算出工程总造价。

② 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，然后根据《水电工程费用构成及概(估)算费用标准》(2013 年版)

的要求，将临时工程的工程造价按价值量的比例分摊到大坝、厂房等水工建筑物中去。

③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《水电工程费用构成及概(估)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。

④淹没补偿费用

淹没补偿主要是对电站生产区、坝区的土地、房屋及移民搬迁的补偿，费用内容包括建设征地和移民安置补偿管理费、地上附着物补偿、相关税费等。各项费用的计算标准依据《水电工程费用构成及概(估)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。

⑤资金成本

资金成本：根据委估电站建设合理工期、资金投资比例，按各电站建设工程项目测算资金成本系数，进而计算出资金成本。

年利率按照合理工期对应的评估基准日各期限年贷款利率确定。

资金成本=第一台机组发电前资金成本+第一台机组发电后资金成本，其中：

第一台机组发电前资金成本= $\sum[(\text{年初累计投资}+\text{本年投资}/2)\times\text{年利率}]$

第一台机组发电后资金成本= $\sum[(\text{本年投资}/2)\times\text{年利率}]$

(2)成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) $\times 100\%$

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物, 主要依据其经济寿命年限确定成新率, 然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下:

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限 $\times$ 100%

综合成新率=年限法成新率 $\times$ 调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

4. 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(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(假设开发法)、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的技术《规程》, 根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

此次评估我们主要从以下几个方面考虑:

(1)待估宗地所处地区, 成本资料较详实, 故可采用成本逼近法估价;

(2)待估宗地地理位置偏僻, 不在基准地价覆盖范围之内, 因此不宜采用基准地价系数修正法进行估价;

(3)待估宗地地理位置偏僻, 当地类似宗地成交案例极少, 不宜采用市场比较法估价;

(4)待估宗地地理位置偏僻, 周边无类似土地收益资料, 电厂收益无法分离出土地收益, 因此不宜采用收益还原法估价;

(5)待估宗地不属于待开发土地, 不宜采用剩余法进行估价。

综上所述, 本次评估采用成本逼近法对待估宗地进行评估。

5. 负债

关于流动负债中应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、一年内到期的长期负债和其他流动负债的评估, 我们根据企业提供的各项目明细表, 以经过审查核实后的审计数作为其评估值。关于非流动负债中长期借款、和预计负债, 我们以清查核实后的审计数作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2015 年 12 月 20 日至 2016 年 3 月 13 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2015 年 12 月 20 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

拟定了《资产评估操作方案》和《资产评估企业培训材料》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，分别配备了流动资产评估人员、机器设备评估人员、水工建筑物评估人员、房产评估人员。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。现场调查

评估人员于 2015 年 12 月 20 日至 2015 年 12 月 31 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑、土地使用权、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营;
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;

4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.以评估基准日实际的装机容量、输电方式为准进行未来收益预测。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

文山黄家坪水电开发有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 16,156.72 万元，总负债账面价值为 14,044.00 万元，净资产账面价值为 2,112.72 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 871.08 万元，减值额为 1,241.64 万元，减值率为 58.77%。

(二) 资产基础法评估结果

文山黄家坪水电开发有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 16,156.72 万元，评估价值为 17,815.37 万元，增值额为 1,658.65 万元，

增值率为 10.27 %；总负债账面价值为 14,044.00 万元，评估价值为 14,044.00 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 2,112.72 万元，净资产评估价值为 3,771.37 万元，增值额为 1,658.65 万元，增值率为 78.51 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	600.81	600.81	-	-
二、非流动资产	2	15,555.92	17,214.56	1,658.65	10.66
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	14,653.39	15,351.47	698.08	4.76
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	902.52	1,863.09	960.57	106.43
其中：土地使用权	8	902.52	1863.09	960.57	106.43
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	
资产总计	10	16,156.72	17,815.37	1,658.65	10.27
三、流动负债	11	9,214.48	9,214.48	0.00	0.00
四、非流动负债	12	4,829.53	4,829.53	0.00	0.00
负债总计	13	14,044.00	14,044.00	0.00	0.00
净资产	14	2,112.72	3,771.37	1,658.65	78.51

文山黄家坪水电有限责任公司的股东全部权益的评估值为 3,771.37 万元。

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 871.08 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 3,771.37 万元，两者相差 2,900.28 万元，差异率为 76.90%。

收益法评估结果与资产基础法评估结果两者存在一定差异，分析差异原因，主要是两种方法考虑问题的角度不同。资产基础法评估结果反映的是取得目前资产规模所需要的重置成本；企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对

象价值的评估思路，收益法是从企业未来获利能力考虑其价值，反映了企业各项资产的综合获利能力。目前对目标企业采用收益法评估存在一定的局限性，主要体现在：

文山黄家坪水电开发有限责任公司电站具有防洪、养殖、发电等综合性效益，目前枢纽的经济效益仅体现在发电方面，其他方面的功能无法用经济效益衡量，而更多的是体现社会效益，因此收益法结果难以反映文山黄家坪水电开发有限责任公司的全部价值；

综上所述，文山黄家坪水电开发有限责任公司除了发电收入可以全额计入企业的收入外，而水库的防洪、养殖等综合社会效益是无法用经济效益来衡量的，文山黄家坪水电有限责任公司的发电收入没有完全体现发电资产的价值，因此，不宜采用收益法结果。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：文山黄家坪水电有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 3,771.37 万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

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

本评估报告的资产类型与账面金额以信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 XYZH/2016KMA10010 号《文山黄家坪水电开发有限责任公司审计报告》为依据，上述审计报告的意见：文山黄家坪水电开发有限责任公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了文山黄家坪水电开发有限责任公司 2015 年 11 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年 1-11 月、2014 年度、2013 年度的经营成果和现金流量。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；
- (五)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；
- (六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 3 月 13 日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：刘宇辉

注册资产评估师：刘东江

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年三月十三日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和被评估单位的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。