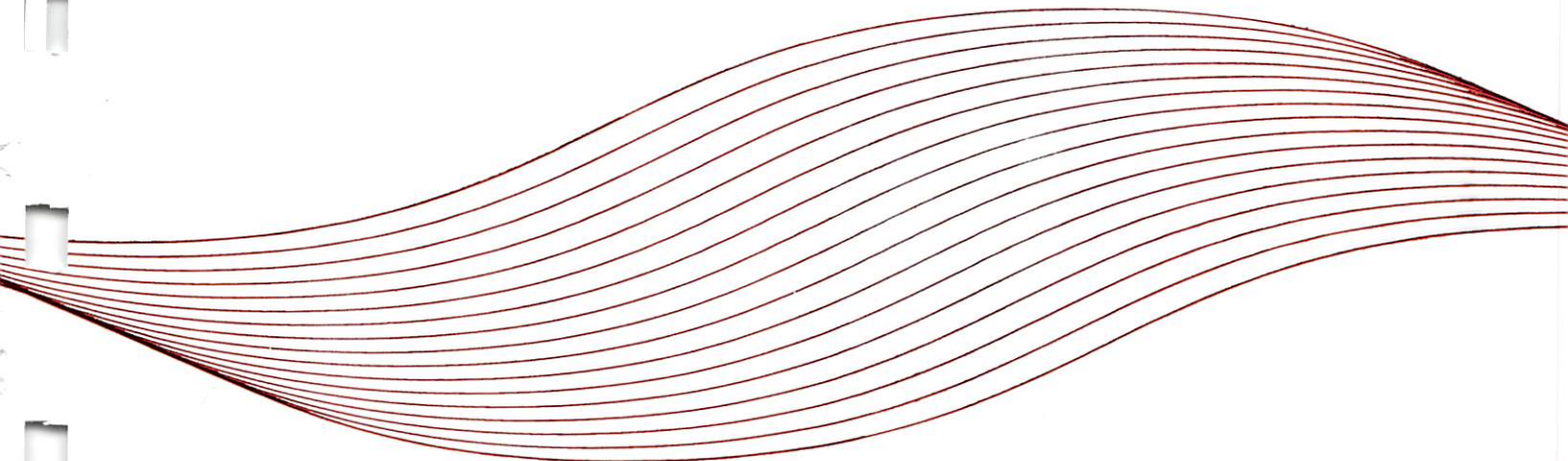




中瑞世联

成为最具信任的资产价值及数据提供者



中瑞世联资产评估（北京）有限公司  
Chung Rui WorldUnion Assets Appraisal Co.Ltd.

■ 资产评估 ■ 证券期货评估 ■ 军工涉密评估 ■ 矿权评估 ■ 房地产评估 ■ 数据分析 ■ 司法评估 ■ 交易咨询

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司  
拟转让股权涉及的其股东全部权益价值项目  
资产评估报告

中瑞评报字[2019]第 000973 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019年10月25日

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020020201901162

资产评估报告名称： 玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司拟转让  
股权涉及的其股东全部权益价值项目资产评估报  
告

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2019]第000973号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估(北京)有限公司

签字资产评估专业人员： 胡家昊(资产评估师)、潘超(资产评估师)

说明：本回执证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及  
其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	5
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.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	11
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.....	26
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	31
十二、评估报告使用限制说明.....	34
十三、评估报告日.....	35
十四、签名盖章.....	36
资产评估报告附件.....	37

## 声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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。

## 玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司拟 转让股权涉及的其股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2019]第 000973 号

### 玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对玛纳斯县肯斯瓦特水力发电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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司拟转让股权提供价值参考。

评估对象：玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用)、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2019 年 8 月 31 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：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 45,304.10 万元；总负债账面价值为 25,159.97 万元；股东全部权益账面价值为 20,144.13 万元（账面值经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了（2019）京会兴审字第 04020152 号标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为 31,800.00 万元，增值额为 11,655.87 万元，增值率为 57.86%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项:

1、房屋建筑物均未取得房屋所有权证,玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司已出具瑕疵房屋权属说明,说明权属归其所有,不存在办证障碍,不存在权属纠纷。评估人员在评估过程中未考虑该部分资产的办证费用及未来办理房地产所有权过户手续费用。

2、调控中心及配套(包括生产运行管理和调度控制中心、食堂、车库、生产运行管理和调度中心门卫室)坐落于石河子市北三东路46号,土地使用权面积为7,275.53平方米,土地使用权证号为:师国用(2013)出字第开34号。土地用途为工业,土地使用权终止日期为2057年6月29日。其余房屋建筑物坐落于昌吉州玛纳斯县清水河乡坎斯瓦特村,尚未取得土地使用权证。

3、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:

长期应付款明细

借款人	贷款单位	借款余额	借款起始日	借款终止日	借款方式
新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程建设管理局	中国银行股份有限公司石河子市分行	243,000,000.00	2013.02	2027.03	固定资产借款

玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司成立于2009年4月,为新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程建设管理局子公司,肯斯瓦特水利枢纽工程建设期间,由新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程建设管理局向中国银行股份有限公司石河子市分行借款,借款金额为668,560,000.00元,借款方式为担保、抵押及质押:由石河子国有资产经营(集团)有限公司提供连带责任保证担保,并签订担保合同;由新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程建设管理局以其当时在建的新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程项目在建工程提供担保抵押,并签订抵押合同;由新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程建设管理局以新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程项目形成的电费收费权做质押担保提供质押担保,并签订收费权益质押合同;以上固定资产借款合同、抵押合同、收费权益质押合同由新疆维吾尔自治区石河子市公证处公证。2016年4



月，由第八师肯斯瓦特水利枢纽工程建管局持有水电公司 3300 万元股权划拨给石河子国有资产经营（集团）有限公司，将经营性资产、负债、权益划转给石河子市国有资产经营（集团）有限公司。因此，目前由玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司向新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程建设管理局偿还剩余固定资产借款，借款余额为 243,000,000.00 元。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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

玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司拟  
转让股权涉及的其股东全部权益价值项目  
资产评估报告  
资产评估报告正文

中瑞评报字[2019]第 000973 号

玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟转让股权涉及的其股东全部权益在 2019 年 8 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

本次资产评估的委托人与被评估单位均为玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一） 委托人暨被评估单位概况

1、 注册登记情况

名称：玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司

统一社会信用代码：91652324686465725H

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：新疆昌吉州玛纳斯县清水河乡坎斯瓦特村

法定代表人：王晓照

注册资本：23000.000000 万元

成立日期：2009 年 04 月 03 日

营业期限：2009 年 04 月 03 日- 无限期

经营范围：水力发电、水利发电技术培训、水库、堤坝的土石方工程施工。

机械设备租赁；钢材、建筑材料、水泥制品、电线电缆的销售；商品混凝土；房屋租赁。

## 2、股东及持股比例、股权变更情况

### (1) 设立

玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司，是石河子市国能能源投资有限公司持股 43.48%的子公司，其前身石河子市肯斯瓦特机械工程公司成立于 2009 年 4 月，于 2015 年 6 月吸收合并玛纳斯县肯斯瓦特水力发电厂成立了玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司。

### (2) 历次增资和股权变更情况

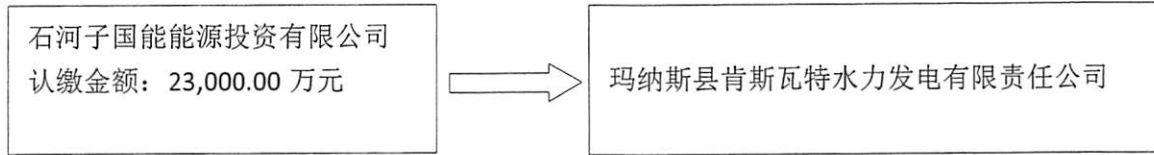
2016 年 4 月，由第八师肯斯瓦特水利枢纽工程建管局持有水电公司 3,300.00 万元股权划拨给石河子国有资产经营(集团)有限公司，将经营性资产、负债、权益划转给石河子市国有资产经营(集团)有限公司。2017 年 7 月 27 日，对水电公司增资 19,700.00 万元，注册资本由 3,300.00 万元增加到 23,000.00 万元。资金来源：本次增资的 19,700.00 万元由新疆天富集团有限责任公司下属企业石河子天富智盛股权投资有限公司(以下称“天富智盛”)出资 10,000.00 万元，新疆天业(集团)有限公司下属企业天域融资本运营有限公司出资 5,000.00 万元，石河子国有资产经营(集团)有限公司下属企业石河子国资资本运营有限公司出资 4,700.00 万元。原注册资本 3,300.00 万元由石河子国资资本运营有限公司按本次增资价格一并足额到位。四家股东于 2017 年 9 月 25 日将 23,000.00 万元增资到位汇入水电公司账户(已于 2017 年 9 月 26 日归还中行贷款 23,000.00 万)。

2018 年 4 月，根据师国资发【2018】24 号文件，由新疆天富集团有限责任公司下属子公司石河子市天富智盛股权投资有限公司持有水电公司 43.48%的股权划拨给石河子市国能能源投资有限公司。天富智盛不在持有水电公司的股权，水电公司为国能投下属控股子公司。

### (3) 评估基准日股权结构

经过多次股权转让，现玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司股东为：石河子市国能能源投资有限公司 100%控股。

## 3、产权结构



#### 4、近两年及评估基准日的资产、财务、经营状况

被评估单位依托肯斯瓦特水利枢纽工程，主营业务为水利发电，共有 4 台水力发电机组，总装机容量为 100.00 兆瓦，现已全部投产，并通过两条输电线路（肯斯瓦特水电站至富鑫变 110KV 线路、天富河 110KV 输变电线路）送电至石河子电网（天富能源电网）。

被评估单位近两年及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

科目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1-8 月
货币资金	10,474,191.72	61,055.55	77,592.99
应收票据及应收账款	5,764,388.01	2,559,892.88	3,555,215.71
预付款项	112,379.57	91,000.00	21,000.00
其他应收款	2,220,405.73	2,053,207.91	4,640,404.82
存货	4,590,651.16	3,824,365.16	2,664,876.76
其他流动资产		15,156,099.39	18,688,592.49
<b>流动资产合计</b>	<b>23,162,016.19</b>	<b>23,745,620.89</b>	<b>29,647,682.77</b>
长期股权投资	13,000,000.00	13,000,000.00	
固定资产	472,118,056.99	449,528,203.26	416,888,166.73
长期待摊费用	6,130,027.90	4,270,264.40	3,022,784.24
在建工程	350,005.41	1,283,003.60	1,912,735.50
无形资产	1,605,664.87	1,597,017.10	1,569,584.30
<b>非流动资产合计</b>	<b>493,203,755.17</b>	<b>469,678,488.36</b>	<b>423,393,270.77</b>
<b>资产总计</b>	<b>516,365,771.36</b>	<b>493,424,109.25</b>	<b>453,040,953.54</b>
应付账款及应付账款	78,400.00	1,109,457.18	655,240.25
预收款项	158,190.76	206,406.76	206,406.76
应付职工薪酬	239,999.98	310,948.79	373,029.66
应交税费	544,628.21	187,890.38	5,604,624.97
其他应付款	307,904,804.14	280,034,508.79	1,760,369.24
<b>流动负债合计</b>	<b>308,926,023.09</b>	<b>281,849,211.90</b>	<b>8,599,670.88</b>
长期应付款			243,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>			<b>243,000,000.00</b>
<b>负债总计</b>	<b>308,926,023.09</b>	<b>281,849,211.90</b>	<b>251,599,670.88</b>
实收资本	230,000,000.00	230,000,000.00	230,000,000.00

玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司拟转让  
股权涉及的其股东全部权益价值项目资产评估报告

资本公积	-10,780,017.49	-10,780,017.49	-14,290,981.01
未分配利润	-11,780,234.24	-7,645,085.16	-14,267,736.33
所有者权益合计	<b>207,439,748.27</b>	<b>211,574,897.35</b>	<b>201,441,282.66</b>

被评估单位近两年及评估基准日的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年1-8月
一、营业总收入	<b>65,512,286.49</b>	<b>55,168,893.92</b>	<b>46,547,535.42</b>
其中：主营业务收入	<b>65,512,286.49</b>	<b>55,168,893.92</b>	<b>46,547,535.42</b>
二、营业总成本	<b>60,093,165.48</b>		
其中：营业成本	22,387,325.09	25,312,604.56	21,617,458.33
营业税金及附加	7,867,067.78	1,213,694.00	833,850.95
销售费用			
管理费用	13,108,488.02	8,835,252.16	4,429,262.21
财务费用	24,323,162.14	14,379,475.00	6,286,805.19
资产减值损失	207,122.45	283,937.59	14,438,410.93
其他收益	300,000.00		
资产处置收益			48.99
三、营业利润	<b>5,719,121.01</b>	<b>5,143,930.61</b>	<b>-1,058,203.20</b>
加：营业外收入	8,216.19		
减：营业外支出	139,060.74		4,461.15
四、利润总额	<b>5,588,276.46</b>	<b>5,143,930.61</b>	<b>-1,062,664.35</b>
减：所得税	377,025.14	1,008,781.53	3,415,050.17
五、净利润	<b>5,211,251.32</b>	<b>4,135,149.08</b>	<b>-4,477,714.52</b>

被评估单位 2017 年度报表经新疆高博有限责任会计师事务所审计，并出具了新高会审字（2018）130 号标准无保留意见的审计报告；2018 年度报表经新疆众鑫精算有限责任会计师事务所审计，并出具了新众会审字（2019）第 5-11 号标准无保留意见的审计报告；评估基准日报表经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（2019）京会兴审字第 04020152 号标准无保留审计意见。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一公司。

#### （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司的委托，对玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为其转让股权提供价值参考。

上述经济行为，已经玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司 2019 年 8 月 21 日股东会决议批准。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用，总资产账面价值为 45,304.10 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 25,159.97 万元；净资产账面价值为 20,144.13 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	<b>流动资产合计</b>	<b>29,647,682.77</b>
1	货币资金	77,592.99
2	应收账款	3,555,215.71
3	预付款项	21,000.00
4	其他应收款	4,640,404.82
5	存货	2,664,876.76
6	其他流动资产	18,688,592.49
二	<b>非流动资产合计</b>	<b>423,393,270.77</b>
1	固定资产	416,888,166.73
2	在建工程	1,912,735.50
3	无形资产	1,569,584.30
4	长期待摊费用	3,022,784.24
三	<b>资产总计</b>	<b>453,040,953.54</b>
四	<b>流动负债</b>	<b>8,599,670.88</b>
1	应付账款	655,240.25
2	预收款项	206,406.76

3	应付职工薪酬	373,029.66
4	应交税费	5,604,624.97
5	其他应付款	1,760,369.24
五	非流动负债	243,000,000.00
1	长期应付款	243,000,000.00
六	负债总计	251,599,670.88
七	净资产（股东全部权益）	201,441,282.66

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。账面价值业经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（2019）京会兴审字第 04020152 号标准无保留审计意见。

### （三）企业主要资产情况

#### 1、固定资产

##### （1）房屋（构）建筑物

玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司的房屋建（构）筑物共 20 项，其中房屋建筑物共 9 项，主要为工业及办公建筑，大白杨沟锅炉房、锅炉房、指挥部仓库、指挥部仓库旁边院房屋、1 号宿舍楼、办公楼及食堂、发电厂房及尾水建筑物，位于新疆昌吉州玛纳斯县清水河乡坎斯瓦特村。生产运行管理和调度控制中心、食堂、车库、门卫室等房屋，位于新疆石河子市北三东路 46 号。房屋建筑物主要建于 2010 年至 2016 年。

构筑物共 11 项，主要有：联合进水塔工程-发电洞、围墙、大门前道路、林带边矮墙工程、院内砼地坪、浆砌石矮墙、办公楼及宿舍楼绿化、清水池、化粪池、指挥部砼道路延伸及排水沟、玛河水电开发实物档案陈列馆、拌合站-建筑物(料场地坪)、拌合站(钢料仓 8 个)等，结构主要采用钢筋砼结构、砖砌、砼、等结构形式。

##### （2）机器设备

1) 机器设备主要包括水轮机、发电机、锅炉、铜管母线设备、1#2#3#4#发电机断路器柜配、高频开关电池屏、机组 LCU、励磁装置、厂变低压出线柜、安全省力型设备吊装口、水轮机进水阀、干式变压器、双梁桥式起重机、线路、变压器等。上述设备分别放置于各个厂区区域，运转正常，维护良好。

2) 电子办公设备为各类计算机、打印机、复印机等生产、办公用设备，分布

在公司各个门。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

### （3）在建工程

纳入评估范围的在建工程资产主要为电采暖工程、厂房及厂区零星维修施工、公司调控中心办公楼七楼会议室改造及室外西院墙改造工程，其中：电采暖工程于2018年10月开工，截至评估基准日时工程陆续在修建；厂房及厂区零星维修施工于2019年4月开始施工，预计2019年10月完工，截至评估基准日仍在修建；会议室改造及室外西院墙改造截至评估基准日时已经完工。评估基准日账面价值1,912,735.50元，未计提减值准备。

### （4）无形资产

纳入本次评估范围内的无形资产包括土地使用权及其他无形资产。

1) 土地使用权为水力发电公司所持有的位于石河子开发区94号小区-石河子市北三东路46号的一宗国有土地使用权。

2) 其他无形资产为财务软件-用友软件，于2018年4月外购取得。

### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

### （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终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

本项目评估基准日是 2019 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

## 六、 评估依据

### （一）经济行为依据

玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司 2019 年 8 月 21 日玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司股东会决议。

### （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,中华人民共和国主席令第 46 号,中华人民共和国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》(2018 年 10 月 26 日,中华人民共和国主席令第 15 号,第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

3、《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日,中华人民共和国财政部令第 86 号,财政部部务会议审议通过);

4、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日,中华人民共和国主席令第 14 号,第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

5、《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 5 号,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》(2003 年 5 月 13 日,中华人民共和国国务院令第 378 号,国务院第 8 次常务会议讨论通过);

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日,国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号,国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过);

8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日,国资委产权[2006]274 号,国务院国有资产监督管理委员会);

9、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发[2001]102号，中华人民共和国国务院办公厅）；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日，中华人民共和国主席令第72号，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

11、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日，中华人民共和国主席令第28号，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

12、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月31日，中华人民共和国国务院令第483号，国务院第163次常务会议通过修订）；

13、《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》（2018年12月29日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

14、中华人民共和国国务院令第691号《关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；

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

16、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

17、《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）；

18、《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；

19、其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （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）。

#### （四）权属依据

- 1、国有资产产权登记证书；
- 2、评估基准日股份持有证明、出资证明；
- 3、国有土地使用证（或者国有土地使用权出让合同）；
- 4、有关产权转让合同；
- 5、其他权属证明文件等；

#### （五）取价依据

- 1、《水电建筑工程概算定额(2007年版)》；
- 2、《水电工程设计概算编制规定(2007年版)》；
- 3、《水电工程设计概算费用标准(2007年版)》；
- 4、《水电工程设计概算编制规定(2013年版)》；
- 5、《水电工程费用构成及概(估)算费用标准(2013年版)》；
- 6、关于发布《关于建筑业营业税改征增值税后水电工程计价依据调整实施意见》的通知(可再生定额[2016]25号)；
- 7、关于调整水电工程计价依据中建筑安装工程增值税税率及相关系数的通知(可再生定额[2018]16号)；
- 8、关于调整水电工程、风电场工程及光伏发电工程计价依据中建筑安装工程增值税税率及相关系数的通知(可再生定额[2019]14号)；
- 9、《新疆建筑工程消耗量定额昌吉地区单位估价表(2010)》；
- 10、《全统装饰装修工程消耗量定额昌吉地区单位估价表(2010)》；

- 11、《新疆安装工程预算定额昌吉地区单位估价(2010)》；
- 12、《新疆维吾尔自治区建设工程费用定额》(2010)；
- 13、住房和城乡建设部《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标函〔2016〕4号)；
- 14、关于建筑业营业税改增值税调整新疆建设工程计价依据的实施意见(新建标[2016]2号)；
- 15、关于实施建筑业增值税新税率调整建设工程计价依据的通知(新建标[2018]6号)；
- 16、关于调整我区建设工程计价依据增值税税率的通知(新建标〔2019〕4号)
- 17、中国人民银行2015年12月4日发布的人民币贷款利率表；
- 18、新疆昌吉地区材料价格信息(2019年6月份)；
- 19、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 20、被评估单位提供的工程竣工图纸、预(结)算资料及其他资料。
- 21、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 22、wind、同花顺金融终端；
- 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；
- 25、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 26、资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 27、与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
- 3、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 4、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)；
- 5、被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
- 6、北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的(2019)京会兴审字第04020152号标准无保留审计意见；

7、中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库；

8、委托人与中瑞世联资产评估（北京）有限公司签订的《资产评估委托合同》。

## 七、 评估方法

### （一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法、收益法进行评估，选择理由为：国内外与玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法和收益法进行评估。

### （二）资产基础法简介

#### 1、流动资产

##### （1）货币资金

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）应收账款、其他应收款

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

根据所能收回的相应权利的价值确定评估值。对于能够收回相应权利的，按核实后的账面值作为评估值。

### (4) 存货

存货为原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，采用成本法得出资产的评估值。

### (5) 其他流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。其他流动资产为电采暖暖气设备款、上下级拨款等，以核实后的账面价值作为评估值。

## 2、房屋建筑物

根据本次评估目的及被评估建(构)筑物类资产的特点，采用重置成本法计算确定委估建(构)筑物的评估价值。基本计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率。

### (1) 重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税。

#### 1) 建筑安装工程造价

A 预(决)算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建(构)筑物，评估人员通过对待估建(构)筑物的现场实地查勘，在对建(构)筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建(构)筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建(构)筑物做为典型工程案例，运用预(决)算调整法，以待估建(构)筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建(构)筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建(构)筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建(构)筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

B 案例类比法：根据构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

C 单方造价指标法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程预算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建(构)筑物的建安工程综合造价。

#### 2) 前期及其他费用的确定

根据《水电工程设计概算编制规定(2013 年版)》、《水电工程费用构成及概(估)算费用标准(2013 年版)》和国家相关规定计算前期费用及其他费用。

#### 3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=((建安工程造价(含税价)+前期费用及其他费用(含税价))×贷款利率×工期×1/2。

#### 4) 可抵扣增值税

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)、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)等文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。建筑安装工程按 9%税率，前期及其他费用按 6%税率计算增值税并可抵扣销项税；其中建设征地移民安置补偿费、工程建设管理费、资金成本不计算增值税，不予抵扣。

其计算公式如下：

可抵扣增值税=建筑安装工程造价÷(1+9%)×9%+前期及其他费中可抵扣增值税项目÷(1+6%)×6%。

## (2) 成新率的确定

成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取 40%，观察法权重取 60%。即：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\%。$$

### 1) 打分法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重。

### 2) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

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

## (3) 评估值的确定

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

## 3、设备类资产

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。对于部分购置年代较早的电子设备，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

成本法计算公式如下：

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

### (1) 机器设备重置全价的确定

1) 对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费等；

2) 对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。设备重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价(需要安装)} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安调费} + \text{基础费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$



重置全价(不需要安装)=购置价+运杂费+基础费+其他费用+资金成本

卖方承担运费的设备重置全价=设备购置价

#### ①设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过查阅设备的订货合同、发票，查询《2019年机电产品报价手册》中设备价格或向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的价格确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### ②运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

#### ③安装调试费、基础费

安装工程费是指设备安装调试费用和基础费，若设备购置价中包含安装工程费，则不再单独考虑。否则参考《资产评估常用数据与参数手册》计算，公式如下：

安装工程费=设备购置价×安装工程费率

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

#### ④其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

#### ⑤资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设

工期 $\times 1/2$

#### ⑥可抵扣的增值税

根据“财税〔2016〕36号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。公式为：

可抵扣的设备增值税=设备购置价/1.13 $\times 13\%$

可抵扣的设备运费增值税：按照国家相关税收政策对固定资产运费的增值税进行抵扣。公式为：

可抵扣的设备运费增值税=运费/1.09 $\times 9\%$

前期及其他费=前期及其他费/1.06 $\times 6\%$

#### (2) 电子设备重置全价的确定

被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。电子设备重置全价计算公式如下：

电子设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

(3) 对于部分购置年代较早的车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值

#### (4) 综合成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

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

理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；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 $\times 100\%$

## 4、在建工程

对在建工程采用成本法评估。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，分别采用以下评估方法：

(1) 主要建筑主体已转固，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 0。

该类主要包括七楼会议室改造及室外西院墙改造工程和厂房及厂区零星维修施工。

## (2) 陆续在建项目

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定。

## 5、无形资产

### (1) 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围内的无形资产-土地使用权为玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司所持有的位于石河子市北三东路 46 号的一宗国有土地使用权。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），目前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。

根据《城镇土地估价规程》以及委估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的，委估宗地的土地评估不适宜运用路线价法和假设开发法等进行评估。

由于委估宗地为工业用地，所处区域的工业房地产多为自建自用，不易合理确定房地产售价，故不适宜采用剩余法进行评估。

收益还原法中所需的房地产收益和费用数据均较难确定，故不适宜采用收益法。

委估宗地所在区域各类用途市场交易均不活跃,市场比较法的数据选取不满足该方法,故不适宜采用市场比较法.

1) 基准地价系数修正法：利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成

果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在评估基准日价格。

2) 成本逼近法是从政府的角度分析、测算其土地从征地到开发结束，土地由“生地”变为“熟地”的土地使用权价格。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本原则是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权收益即土地增值收益，从而求出土地价格。

综上所述，由于委估宗地所在区域土地市场的情况，本次评估方法采用基准地价系数修正法及成本逼近法进行评估。就此次评估方法的选择评估人员现场也咨询了当地国土资源局相关人员，并得到认可。

## (2) 无形资产-其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产为企业外购的财务软件，对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。

## 6、长期待摊费用

评估纳入本次评估范围的长期待摊费用为基本预备费、低值易耗品摊销、生产培训费、提前进场费。以核实之后的账面值作为评估值。

## 7、负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；非流动负债包括长期应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确

定评估值。

### （三）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。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

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+非经营性资产净值

#### （1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且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：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P——经营性资产价值；

i——预测年度；

r——折现率；

R<sub>i</sub>——第 i 年企业自由现金流量；

n——预测期年限；

R<sub>n+1</sub>——预测期后企业自由现金流量(终值)；

#### 1) 收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现有影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

### 2) 预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

### 3) 折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： $R_e$ ——权益资本成本；

$R_d$ ——债务资本成本；

$E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ ——债务资本占全部资本的比重

$T$ ——所得税率

其中：权益资本成本  $R_e$  采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

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

式中： $R_e$ ——股权收益率

$R_f$ ——无风险收益率

$\beta$ ——企业风险系数

MRP——市场风险溢价

$R_s$ ——公司特有风险调整系数

### 4) 预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算

至预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

#### （2）溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析，被评估单位不存在溢余资产。

#### （3）非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

### 2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日需要付息的债务，被评估单位付息负债主要为长期应付款、应付工程款等。

#### （四）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为收益法。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2019年9月3日至2019年10月25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

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

### （二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导

被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

### （三）现场调查

资产评估专业人员于2019年9月3日至2019年9月12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资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，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明细表

资产评估专业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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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，资产评估专业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明细表

资产评估专业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“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

##### （5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

#### 2、尽职调查



资产评估专业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

资产评估专业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，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，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

资产评估专业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，撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

### 九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### (一) 一般假设

1、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无

重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

- 2、假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 3、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。
- 4、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
- 5、假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素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、方式与目前方向保持一致。
- 2、假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。
- 3、假设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。
- 4、假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。
- 5、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
- 6、资产评估专业人员未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，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。
- 7、资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产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

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### (一) 资产基础法评估结果

评估基准日总资产账面价值为 45,304.10 万元，评估价值为 49,372.77 万元，增值额为 4,068.67 万元，增值率为 8.98%；总负债账面价值为 25,159.97 万元，评估价值为 25,159.97 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 20,144.13 万元，净资产评估价值为 24,212.80 万元，增值额为 4,068.67 万元，增值率为 20.20%。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：2019 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,964.77	2,908.73	-56.04	-1.89
非流动资产	2	42,339.33	46,464.04	4,124.71	9.74
固定资产	3	41,688.82	45,823.50	4,134.68	9.92
在建工程	4	191.27	138.13	-53.14	-27.78
无形资产	5	156.96	200.14	43.18	27.51
其中：土地使用权	6	154.23	197.04	42.81	27.75
其他非流动资产	7	302.28	302.28	-	-
<b>资产总计</b>	8	<b>45,304.10</b>	<b>49,372.77</b>	<b>4,068.67</b>	<b>8.98</b>
流动负债	9	859.97	859.97	-	-
非流动负债	10	24,300.00	24,300.00	-	-
<b>负债总计</b>	11	<b>25,159.97</b>	<b>25,159.97</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	12	<b>20,144.13</b>	<b>24,212.80</b>	<b>4,068.67</b>	<b>20.20</b>

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

### (二) 收益法评估结果

玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 45,304.10 万元；总负债账面价值为 25,159.97 万元；股东全部权益账面价值为 20,144.13 万元（账面值经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了（2019）京会兴审字第 04020152 号标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为 31,800.00 万元，增值额为 11655.87 万元，增值率为 57.86%。

收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

### (三) 评估结论

玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 24,212.80 万元，收益法评估结果为 31,800.00 万元，差异额为 7,587.20 万元，差异率为 31.34%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。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。

当前我国的发电行业处于成熟阶段，竞争格局已基本形成，被评估单位可预计的未来年度具有较好的盈利能力，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内资产，同时也考虑了如企业历史积累的客户资源、科学的经营管理水平等各项对获利能力产生重大影响因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值。采用收益法能更好的反映被评估单位的企业价值，采用收益法的评估结果相对更具可信性，本次评估结论采用收益法评估结论。

综上所述，我们认为收益法评估结果更能反映玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司股东全部权益价值，因此以收益法评估结果作为本次评估的最终结论。

即玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司的股东全部权益价值为 31,800.00 万元(大写金额为叁亿壹仟佰捌万元整)。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价（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：

##### (一) 关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本评估报告中不存在引用其他机构出具报告的事项。

##### (二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1、房屋建筑物均未取得房屋所有权证，玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司已出具瑕疵房屋权属说明，说明权属归其所有，不存在办证障碍，不存在权

属纠纷。评估人员在评估过程中未考虑该部分资产的办证费用及未来办理房地产所有权过户手续费用。

2、调控中心及配套（包括生产运行管理和调度控制中心、食堂、车库、生产运行管理和调度中心门卫室）坐落于石河子市北三东路 46 号，土地使用权面积为 7,275.53 平方米，土地使用权证号为：师国用（2013）出字第开 34 号。土地用途为工业，土地使用权终止日期为 2057 年 6 月 29 日。其余房屋建筑物坐落于昌吉州玛纳斯县清水河乡坎斯瓦特村，尚未取得土地使用权证。

### （三）关于评估程序受到限制的情形特别说明根据

1、本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估单位有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

2、资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

（四）报告中的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据在评估过程中了解的信息进行了适当的调整，本评估结论是在委托人及被评估单位提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、

完整性是委托人及相关当事人的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(六) 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

长期应付款明细

借款人	贷款单位	借款余额	借款起始日	借款终止日	借款方式
新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程建设管理局	中国银行股份有限公司石河子市分行	243,000,000.00	2013.02	2027.03	固定资产借款

玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司成立于 2009 年 4 月，为新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程建设管理局子公司，肯斯瓦特水利枢纽工程建设期间，由新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程建设管理局向中国银行股份有限公司石河子市分行借款，借款金额为 668,560,000.00 元，借款方式为担保、抵押及质押：由石河子国有资产经营（集团）有限公司提供连带责任保证担保，并签订担保合同；由新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程建设管理局以其当时在建的新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程项目在建工程提供担保抵押，并签订抵押合同；由新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程建设管理局以新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程项目形成的电费收费权做质押担保提供质押担保，并签订收费权益质押合同；以上固定资产借款合同、抵押合同、收费权益质押合同由新疆维吾尔自治区石河子市公证处公证。2016 年 4 月，由第八师肯斯瓦特水利枢纽工程建管局持有水电公司 3300 万元股权划拨给石河子国有资产经营（集团）有限公司，将经营性资产、负债、权益划转给石河子市国有资产经营（集团）有限公司。因此，目前由玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司向新疆生产建设兵团第八师玛纳斯河肯斯瓦特水利枢纽工程建设管理局偿还剩余固定资产借款，借款余额为 243,000,000.00 元。

4.没有考虑将来可能承担的抵押、质押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(七) 本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一) 资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人为：玛纳斯县肯斯瓦特水力发电有限责任公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2、资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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) 资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(核准)后方可正式使用。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 10 月 25 日。



#### 十四、签名盖章

资产评估师：胡家昊



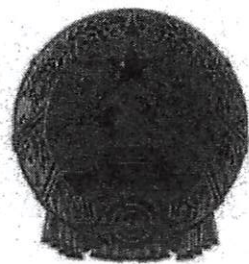
资产评估师：潘超



中瑞世联资产评估（北京）有限公司



2019年10月25日



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
中瑞世联资产评估（北京）有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企〔2009〕2号 证书编号：0731019001  
变更文号：财办资〔2018〕11号

序列号：000151

发证时间：



二〇一〇年四月



# 营业执照

(副本) (10-2)

统一社会信用代码 91110102678011336A

名称 中瑞世联资产评估(北京)有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼13层1606-1  
 法定代表人 何源泉  
 注册资本 2500万元  
 成立日期 2008年07月23日  
 营业期限 2008年07月23日至2028年07月22日  
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估; 房地产价格评估; 工程造价评估; 房地产咨询; 企业管理咨询; 商务咨询; 工程造价咨询; 探矿权和采矿权评估。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年12月19日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡家昊

性别：男

登记编号：37130072

单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有限公司

初次执业登记日期：2013-10-11

年检信息：通过 (2019-08-05)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：胡家昊

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-09-03

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：潘超

性别：男

登记编号：11180093

单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有限公司

初次执业登记日期：2018-04-28

年检信息：通过(2019-08-05)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

潘超

本人印鉴：



打印日期：2019-09-04



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>