

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川省投资集团有限责任公司拟将持有的嘉陵江亭子
口水利水电开发有限公司 20% 股权注入四川川投能
源股份有限公司涉及的嘉陵江亭子口水利水电开发有
限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

川华衡评报〔2021〕48号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇二一年四月十三日



目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他 资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
附件	27

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，四川天健华衡资产评估有限公司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对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告中的分析、判断和结论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、四川天健华衡资产评估有限公司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、四川天健华衡资产评估有限公司及资产评估师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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2021〕48号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文并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。

评估目的：四川省投资集团有限责任公司拟将持有的嘉陵江亭子口水利水电开发有限公司(简称：亭子口公司)20%股权注入四川川投能源股份有限公司。

评估对象：亭子口公司的股东全部权益。

评估范围：亭子口公司的资产和负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2020年9月30日。

评估方法：资产基础法、收益法，采用资产基础法测算结果为评估结论。

评估结论：在满足评估假设条件下，亭子口公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值为人民币763,326.58万元，具体如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年9月30日

被评估单位：嘉陵江亭子口水利水电开发有限公司

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	66,765.31	66,765.31	-	-
2 非流动资产	1,445,002.66	1,505,756.82	60,754.16	4.20
其中：固定资产	1,393,360.51	1,454,075.68	60,715.17	4.36
在建工程	888.51	888.51	-	-
无形资产	501.17	540.16	38.99	7.78
递延所得税资产	252.47	252.47	-	-
其他非流动资产	50,000.00	50,000.00	-	-
3 资产总计	1,511,767.97	1,572,522.13	60,754.16	4.02
4 流动负债	29,881.86	29,881.86	-	-
5 非流动负债	779,313.69	779,313.69	-	-
6 负债合计	809,195.55	809,195.55	-	-
7 股东权益	702,572.42	763,326.58	60,754.16	8.65

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日2020年9月30日起，至2021年9月29日止。

特别事项说明：

权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、本次申报评估的房屋中电站厂房、左岸水厂综合楼未取得《不动产权证书》，建筑面积共计34,953.02 m²。

2、嘉陵江亭子口水利枢纽工程建设用地已取得国土资函[2014]591号《国土资源部关于嘉陵江亭子口水利枢纽工程建设用地的批复》，共计批准建设用地114,574,543.00 m²，其中拆迁安置用地1,282,489.00 m²由当地人民政府按规划和供地政策合理安排使用，其余113,292,054.00 m²建设用地以划拨方式供地。截至评估基准日，嘉陵江亭子口水利枢纽工程建设用地尚未取得《国有建设用地划拨决定书》。

对于上述存在产权瑕疵的资产，亭子口公司声明这些资产的产权为其所有，评估师已提请相关当事方完善产权，对产权完备过程中可能发生的费用在评估中未予考虑，对可能产生的纠纷不承担任何责任，也未考虑办理后的相关权利证书的证载面积与申报面积之间的差异。

四川省投资集团有限责任公司拟将持有的嘉陵江亭子口水利水电开发有限公司 20% 股权注入四川川投能源股份有限公司涉及的嘉陵江亭子口水利水电开发有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

川华衡评报〔2021〕48号

四川省投资集团有限责任公司、四川川投能源股份有限公司：

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受你们的委托，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，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对四川省投资集团有限责任公司拟将持有的嘉陵江亭子口水利水电开发有限公司 20% 股权注入四川川投能源股份有限公司事宜涉及的嘉陵江亭子口水利水电开发有限公司股东全部权益在 2020 年 9 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人一

名称：四川省投资集团有限责任公司

(简称：川投集团)

住所：四川省成都市天府新区正兴街道顺圣路 178 号

法定代表人：刘体斌

公司类型：有限责任公司

注册资本：1000000 万元人民币

实缴资本：550658.9895 万元人民币

成立日期：一九九六年六月二十六日

营业期限：一九九六年六月二十六日至无固定期限

主要经营范围：(以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营)项目投资(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)；企业管理服务；进出口业；房地产开发经营；互联网信息服务；软件和信息技术服务

业；科技推广和应用服务业；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）委托人二

名称：四川川投能源股份有限公司

（简称：川投能源，股票代码：600674.SH）

住所：四川省成都市武侯区临江西路1号

经营场所：四川省成都市武侯区临江西路1号

法定代表人：刘体斌

公司类型：股份有限公司

注册资本：440,214.4257 万元人民币

成立日期：一九八八年四月十八日

营业期限：一九八八年四月十八日至长期

主要经营范围：投资开发、经营管理以电力生产为主的能源项目；开发和经营新能源项目、电力配套产品及信息、咨询服务；投资经营铁路、交通系统自动化及智能控制产品和光纤、光缆等高新技术产业。

（三）被评估单位

1、注册登记情况

名称：嘉陵江亭子口水利水电开发有限公司

（简称：亭子口公司）

住所：四川省广元市东坝文化街12号

法定代表人：曹军

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：肆拾壹亿肆仟伍佰陆拾贰万元整

成立日期：二〇〇六年八月八日

营业期限：二〇〇六年八月八日至长期

主要经营范围：从事水电项目投资的建设、运营、管理；企业经营管理人才服务；单位后勤管理服务；水电厂检修、水利水电工程建设咨询和监理及其它相关服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、股东及股权结构

亭子口公司于2006年8月8日由大唐四川发电有限公司、川投集团、四川省港航开发有限责任公司、四川省水电投资经营集团有限责任公司、四川省苍溪

嘉陵江水利水电开发有限责任公司共同出资设立，初始注册资本 414,562.00 万元人民币，成立时股东及股权结构如下：

股东	人民币万元	
	出资额	股比
大唐四川发电有限公司	228,009.00	55%
川投集团	82,913.00	20%
四川省港航开发有限责任公司	66,330.00	16%
四川省水电投资经营集团有限责任公司	20,728.00	5%
四川省苍溪嘉陵江水利水电开发有限责任公司	16,582.00	4%
合计	414,562.00	100%

截至评估基准日，亭子口公司的股东及股权结构无变化。

3、组织架构及资产结构

亭子口公司建立了股东会、董事会、监事会和经理层的法人治理结构，设置有总经理工程部、规划发展部、计划营销部、人力资源部、财务管理部、安全与生态环保督查部、设备管理部、运行管理部、设备维护部、水工部(防汛办)及工程管理部等职能部门。

4、主要产品(或服务)及经营许可

亭子口公司主要从事亭子口水利枢纽项目的运营及服务。该项目位于四川省广元市苍溪县境内的嘉陵江干流中游河段的上段，是一个具有防洪灌溉、城乡供水、清洁发电、航运交通、拦沙减淤、梯级补偿、拦污净水等综合功能的水利民生工程。项目基本情况如下：

工程总投资约 168.53 亿元，其中资本金约 42.13 亿元、国家及四川省水利资金补助 24.94 亿元。亭子口项目可研报告于 2009 年 6 月获得国家发改委审批，项目初设报告于 2009 年 10 月经水利部审批，2009 年 11 月正式开工，2013 年 8 月首台机组投产发电，2014 年 5 月实现 4 台机组全部投产。航运工程于 2018 年年底完成调试，通航建筑物为 2×500 吨级升船机，2019 年 6 月 29 日升船机正式启用。水库正常蓄水位 458 米，总库容 40.67 亿立方米，防洪库容 10.6 亿立方米，灌溉面积 292.14 万亩，电站装机容量 110 万千瓦（4×27.5 万千瓦），设计多年平均发电量 31.75—29.51 亿千瓦时(无灌溉—全灌溉)，是川东北地区具有年调节能力的大型水电电源。

亭子口公司于 2013 年 12 月 24 日取得编号为 1052513-01588 的《电力业务许可证》，有效期至 2033 年 12 月 23 日；于 2016 年 2 月 19 日取得取水(国长)字【2016】第 14002 号的《取水许可证》，有效期至 2021 年 2 月 18 日。

5、过往财年财务及经营状况

人民币万元

项目	2017A	2018A	2019A	2020(1-9)A
资产	1,572,061.25	1,561,526.63	1,543,570.65	1,511,767.97
负债	881,858.00	864,373.58	856,331.57	809,195.55
股东权益	690,203.25	697,153.05	687,239.09	702,572.42
营业收入	93,348.07	108,252.28	108,313.47	87,269.65
净利润	22,673.41	27,355.86	14,902.22	15,333.33
经营现金流量净额	70,462.34	99,764.29	85,725.86	73,156.27

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

6、会计政策及税项

(1)亭子口公司执行财政部《企业会计准则》。

(2)亭子口公司适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	15%*
增值税	销售额	13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
库区基金	上网电量	0.008 元/度
水资源税	发电量	0.005 元/度

*：亭子口公司享受西部大开发 15%所得税税率的优惠政策，至 2030 年 12 月 31 日止。

(四)其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据 2019 年 3 月 8 日《四川省投资集团有限责任公司第 5 次临时股东会决议》(川投集董[2019]5 号)，川投集团拟将持有的嘉陵江亭子口水利水电开发有限公司 20%股权注入川投能源。为此，需对嘉陵江亭子口水利水电开发有限公司的股东全部权益的价值进行评估，为此次注资行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为亭子口公司的股东全部权益，涉及的评估范围为亭子口公司拥有的资产及负债。

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，账面价值经四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)进行了专项审计并出具了川华信

审（2020）第 0237 号《审计报告》。

（一）表内资产、负债

		人民币万元
序号	项目	账面价值
1	流动资产	66,765.31
2	非流动资产	1,445,002.66
	其中：固定资产	1,393,360.51
	在建工程	888.51
	无形资产	501.17
	递延所得税资产	252.47
	其他非流动资产	50,000.00
3	资产总计	1,511,767.97
4	流动负债	29,881.86
5	非流动负债	779,313.69
6	负债合计	809,195.55
7	股东权益	702,572.42

（二）表外资产、负债

经核实，亭子口公司的不存在表外资产及负债。

四、价值类型

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

委托人确定本项目的评估基准日是 2020 年 9 月 30 日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 2019 年 3 月 8 日《四川省投资集团有限责任公司第 5 次临时股东会决议》（川投集董[2019]5 号）；

（二）法律法规依据

- 主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；
- 国务院令 第 91 号《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）及其施

行细则；

4. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
5. 国务院令第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
6. 国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 国资委产权(2006)274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
8. 国资产权[2009]941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
9. 国资发产权〔2013〕64 号《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》；
10. 主席令十二届第八号《中华人民共和国公司法》(2018 修正)；
11. 主席令十三届第三十二号《中华人民共和国土地管理法》(2019 修正)、国务院令(1990)第 55 号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、GB/T 21010-2017《土地利用现状分类》；
12. 主席令十三届第三十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 修正)、主席令十届第六十二号《中华人民共和国物权法》；
13. 主席令十届第六十三号《中华人民共和国企业所得税法》；
14. 财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
15. 国务院令第 691 号《国务院关于废止〈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》；
16. 财税〔2018〕32 号《关于调整增值税税率的通知》；
17. 财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
18. 国资委、财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
19. 财政部公告 2020 年第 23 号财政部 税务总局 国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》；
20. 《四川省人民政府关于印发四川省水资源税改革试点实施办法的通知》(川府发〔2017〕67 号 2018 年 1 月 9 日)；
21. 四川省人民政府办公厅关于印发《四川省库区扶持和库区维护基金征收管理使用管理办法》的通知(川办发[2004]13 号)；
22. 财政部《企业会计准则》；

(三)评估准则依据

23. 财政部发布的资产评估基本准则；
24. 中国资产评估协会发布的资产评估职业道德准则、资产评估执业准则；

(四)法律权属依据

25. 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
26. 房屋产权说明；
27. 嘉陵江亭子口水利枢纽工程相关批复文件等；

(五)取价依据

28. 《关于发布<水利建筑工程预算定额>、<水利建筑工程概算定额>、<水利工程施工机械台时费定额>及<水利工程设计概(估)算编制规定>的通知》(水总[2002]116号)、《水利部办公厅关于调整水利工程计价依据增值税计算标准的通知(办财务函[2019]448号)等文件；

29. 可再生能源工程造价信息网相关资料；

30. 《水利部关于发布<水利工程设计概(估)算编制规定>的通知》(水总[2014]429号)；

31. 国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；四川省建设厅发布的2015年《四川省建设工程工程量清单计价定额》及其宣贯材料；工程造价管理机构发布的人工、材料、机械台班等价格信息等；

32. 四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知(川建造价发〔2019〕181号)；

33. 财政部《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》(财建[2016]504号)；

34. 成都市房地产市场交易价格信息资料；

35. 苍溪县人民政府于2016年1月4日公布的《苍溪县人民政府关于调整县城区基准地价的通知》(苍府函[2016]1号)；

36. 《苍溪县人民政府关于公布实施苍溪县征收农用地地区片综合地价标准的公告》(苍府公字[2020]32号)、《四川省人民政府关于同意广元市征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》(川府函[2012]126号)等征地相关文件；

37. 中国机械工业出版社《2020年中国机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》等价格信息刊物；

38. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2011年11月第1版)；

39. 中国经济科学出版社《资产评估常用数据与参数手册》(2006年10月第1版)；

40. 评估基准日执行的贷款市场报价利率；

41. 亭子口公司提供的财务会计经营方面的资料；
42. 亭子口公司提供的未来年度经营收益、投资预测有关资料；
43. 评估基准日国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
44. Wind 金融资讯终端提供的行业有关资料；
45. 企业提供的部分合同、协议等；
46. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
47. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料。

(六)其他参考依据

48. 四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的川华信审(2020)第 0237 号《审计报告》。

七、评估方法

(一)评估方法选择

以持续经营为前提，采用资产基础法、收益法两种方法对亭子口公司的股权价值进行评估。

基于以下理由，不采用市场法评估：资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业和股权交易案例，或虽有交易案例，但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

(二)资产基础法具体运用

企业价值评估中资产基础法，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，确定公司股权价值的评估方法。基本公式：

$$\text{股权价值} = \sum \text{表内及可识别表外资产价值} - \sum \text{表内及可识别表外负债价值}$$

1、货币资金

本币银行存款，以核实后的账面值作为评估值。

2、应收及预付款项

应收票据：以每张票据可能收回的数额确定应收票据的评估值。

应收账款和其他应收款：以账面余额减去评估风险损失后的差额作为评估值，账面计提的坏账准备按 0 值评估。

预付款项：均能够收回相应货物或接受相应劳务，以核实后的账面值为评估值。

3、存货

外购材料：对处于正常使用状态的，原材料的账面成本与市场价格接近，以核实后的账面值确定评估值。

4、一年内到期的非流动资产和其他非流动资产

一年到期非流动资产和其他非流动资产为大唐四川川北电力开发有限公司及大唐乡城唐电水电开发有限公司的委托贷款，以核实后的账面值确定评估值。

5、其他流动资产

其他流动资产为亭子口公司多交的所得税，为公司未来可享有的权益，以核实后的账面值确定评估值。

6、固定资产——房屋建筑物

(1)评估方法的选择

根据房屋建筑物具体情况分别采用的评估方法如下：

对于航运资产，由于其不产生经济效益，本次评估为0；

对位于成都市青羊区的写字楼，采用市场法和收益法评估；

对位于成都市青羊区的住房、车位采用市场法评估；

对位于成都市青羊区的储藏间、库房采用收益法评估；

对剩余房屋建筑物，采用成本法评估。

(2)成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，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。基本公式：

评估值 = 重置成本 × 成新率

①重置成本的确定

A/水工建筑物重置成本

水工建筑物的重置成本由工程造价、应分摊的建设征地移民安置补偿费用、独立费用、资金成本四部分之和，扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

a/工程造价

包括土建工程、安装工程、装饰工程三部分，工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。

税前工程造价：对有完整工程决(结)算资料的房屋建筑物，根据其决(结)算工程量，按现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，采用调整法测算其建安费用；

对无工程决(结)算资料或无完整工程决(结)算资料的房屋建筑物,根据现场勘察所掌握的建筑、结构特征及实物工程量,结合现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格、或评估人员收集掌握的该地区同类或类似建筑物的现行造价适用指标,通过分析、测算和比较后,合理确定其建安费用。

增值税销项税额:按税前工程造价的9%计算。

b/应分摊的建设征地移民安置补偿费用

根据实际发生,确定建筑物应分摊的建设征地补偿费用占工程造价的比例,根据工程造价乘以比例确定。

c/独立费用

建设单位为建设工程而投入的除工程造价外的其他服务性费用,包括:建设管理费、工程建设监理费、联合试运转费、生产准备费、科研勘测设计费、工程保险费等。

d/资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入,以评估基准日同期LPR作为资金的价格,计算资金成本。

e/可抵扣的增值税进项税额

工程造价的增值税进项税率为9%,工程建设监理费、工程勘测设计费等增值税进项税率为6%。

B/一般建筑物重置成本:

一般建筑物的重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分之和,扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

a/工程造价

包括土建工程、安装工程、装饰工程三部分,工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。

税前工程造价:对有完整工程决(结)算资料的房屋建筑物,根据其决(结)算工程量,按四川省现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格,采用调整法测算其建安费用;

对无工程决(结)算资料或无完整工程决(结)算资料的房屋建筑物,根据其工程图纸、现场勘察所掌握的建筑、结构特征及实物工程量,结合四川省现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格、或评估人员收集掌握的该地区同类或类似建筑物的现行造价适用指标,通过分析、测算和比较后,合理确定其建安费用。

增值税销项税额:按税前工程造价的9%计算。

b/前期及其他费用

前期及其他费用,包括地方政府收取的行政事业性收费以及建设单位为建设工程而投入的除建安费用外的其他服务性费用两个部分。

c/资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入,以评估基准日同期LPR作为资金的价格,计算资金成本。

d/可抵扣的增值税进项税额

包括工程造价、可研、勘察设计、招标、监理等费用产生的进项税额,税率为9%和6%。

②成新率的确定

A/对价值量大的房屋,采用年限法和勘察法综合确定成新率。

成新率=年限成新率 $N_1 \times 40\%$ +勘察成新率 $N_2 \times 60\%$

B/对价值量小的房屋以及构筑物,直接以年限法确定成新率。

有关公式及参数说明如下:

$$a/\text{年限成新率 } N_1 = 1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

尚可使用年限:以剩余经济寿命年限【经济寿命年限减去已使用年限的余值】为基础,考虑房屋建筑物大修状况等合理确定,假设土地使用权到期后能续期,未考虑土地剩余使用年限对房屋剩余经济寿命年限的影响。

经济寿命年限:根据结构类型、用途和使用条件等确定

b/勘察成新率 N_2 ,根据《房屋完损等级评定标准》,实地勘察房屋结构、装饰和设备设施的完好情况,采用百分制打分法确定其完好分值,按下式确定:

勘察成新率 $N_2 = (\text{结构完好分值} \times G + \text{装饰完好分值} \times Z + \text{设备完好分值} \times S)\%$

G、Z、S分别为各类型房屋结构、装饰、设备三个部分的分值权重系数。

(3)市场法具体运用

市场法原理:在求取一宗不动产价值时,依据替代原理,将被估不动产与在评估基准日近期有过交易的类似不动产进行比较,对这些类似不动产的已知价格进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况等因素修正,得出被估不动产在评估基准日的价值。基本公式:

$$P = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

P——被估不动产价值

P'——可比实例交易价值

A——交易情况修正系数， $A = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$

B——市场状况修正系数， $B = \frac{(\quad)}{100} = \frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$

C——区位状况修正系数， $C = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{被估不动产区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}}$

D——实物状况修正系数， $D = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{被估不动产实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}}$

E——不动产权利状况修正系数

(4)收益法具体运用

收益法是指将被估不动产的未来预期净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算被估不动产价值的方法。基本公式：

$$P = \frac{A_i}{(r-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] \times (1+r) + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

P: 不动产收益价值	A_i : 收益期 i 的预期净收益，并假定预期净收益在年初实现。
r: 折现率	g: 净收益增长率
n: 收益期	V_n : 建筑物剩余经济寿命超过土地剩余期限时，建筑物在收益期结束时的价值

①预期净收益

根据租赁资料计算净收益，净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金。租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。

计算租赁收入时，有租约限制的，租约期内的租金采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金。评估对象为自用，计算租赁收入采用客观租金。

②收益期限

在建筑物剩余经济寿命早于土地使用权剩余期限结束的情况下，不动产的价值等于以建筑物剩余经济寿命为收益期限计算的不动产价值，加上建筑物剩余经济寿命结束后的剩余期限土地使用权在评估基准日的价值。

在建筑物剩余经济寿命晚于土地使用权剩余期限结束的情况下，对于在土地使用权出让合同中未约定不可续期的，不动产的价值等于以土地使用权剩余期限为收益期限计算的不动产价值，加上土地使用权剩余期限结束时建筑物的残余价值折算到评估基准日时的价值。对于在土地使用权出让合同已约定不可续期的，以土地使用权剩余期限为房地产的收益期限计算不动产的价值。

③折现率

以安全利率加上风险调整值作为折现率。安全利率选用与不动产评估对象收益期限相匹配的国债到期收益率；风险调整值根据不动产评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

④年净收益递增比率的确定

根据评估对象区域内租金净收益变化情况和未来租金净收益变化情况分析确定。

⑤建筑物在收益期结束时的价值

建筑物在收益期结束时的价值=重置成本×收益期结束时的成新率

收益期结束时的成新率=收益期结束时建筑物剩余使用年限/经济耐用年限

7、固定资产——机器设备

根据《资产评估准则——机器设备》，以及评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目机器设备采用成本法和市场法评估。

(1)成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，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。基本公式：

评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

A/机器设备

对需要安装的机器设备重置成本由设备购置价、运输费、安装调试费、独立费用、资金成本之和再扣除可抵扣增值税进项税确定。对不需要安装的机器设备，重置成本由设备购置价和运输费之和再扣除可抵扣增值税进项税确定。设备购置价：主要参考合同、设备最新市场成交价及物价指数调整予以确定。

其中：独立费用包括项目建设管理费、工程建设监理费、联合试运转费、生产及管理单位提前进厂费、生产职工培训费、管理用具购置费、工程科学研究试验费、工程勘测设计费、工程保险费等。参考《水利部关于发布〈水利工程设计概(估)算编制规定〉的通知》(水总[2014]429号)进行测算。

重置成本=设备购置价+运输费+安装调试费+独立费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

B/车辆

车辆的重置成本由车辆购置价、车辆购置税和牌照费等扣除可抵扣的增值税进项税构成。

重置成本=购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣的增值税

车辆购置价：对于市场正常销售的车辆，车辆购置价主要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予以确定。对于厂家不再生产、市场已不再流通的车辆，则采用将功能类似车辆与委估车辆进行比较，综合考虑车辆的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定车辆购置价。

车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》，按不含税车价10%进行征收。

C/电子设备

电子设备价值量较小，不需要安装或安装由销售商负责以及运输费用较低，参照市场购置价扣除可抵扣的增值税进项税确定其重置成本。

②成新率的确定

A/机器设备

采用年限法确定其成新率，其计算公式是：

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

式中：已使用年限。以企业填写的《清查评估明细表》中相关栏目数为基础，视实际使用状况等因素予以调整。

经济使用年限。根据现场察看结果，按设备的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其行业设备运行特点等因素综合确定。

B/车辆

对于正常使用的车辆，根据国家的规定和车辆的实际使用状况、使用年限和行驶里程分别按使用年限法、行驶里程法计算成新率，并对车辆进行必要的勘察。如勘察结果与按上述两种方法确定的孰低成新率相差不大，则按孰低法确定成新率；如相差较大，则进行适当的调整。

使用年限法的计算公式是：

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

行驶里程法的计算公式是：

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

车辆的经济使用年限和经济行驶里程，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》及参考该车的实际车况确定。

C/电子设备

电子设备采用年限法确定其成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

8、在建工程——设备安装工程

亭子口电站的设备安装工程主要包括展示系统建设改造款、技改工程-基层掌握技改和技改工程-信息化工程。均属于正常建设中的在建工程,为近期发生,价格变化不大,本次核实的账面值确定其评估值。

9、无形资产——土地使用权

(1) 地价定义

本次申报评估的无形资产—土地使用权1宗,已办理《国有土地使用证》,使用权类型为出让,宗地用途为工业用地,用地面积19,879.65 m²,地价定义见下表:

使用权类型		用途		开发程度		容积率		剩余年限
登记	设定	登记	设定	实际	设定	实际	设定	
出让	出让	工业用地	工业用地	宗地外六通; 宗地内六通一平	宗地外六通; 宗地内场平	1.02	1.02	38.15年

备注:“六通”指“通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气”;“一平”和“场平”指“场地平整”;

(2) 评估方法

① 评估方法的确定

根据《资产评估准则——不动产》,以及宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性,采用基准地价修正法和成本法进行评估,并取成本法测算结果作为最终的评估结果。

② 基准地价修正法具体运用

A/原理

基准地价修正法,是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,就影响评估对象区域因素和个别因素的影响程度,与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较,确定这些因素对地价影响程度的档次,对照修正系数表中对应的档次,确定每个影响地价因素的修正系数,用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价估价期日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对评估对象的评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度进行修正,进而求得评估对象在评估基准日的使用权价格。

B/公式

$$P_1 = P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \times H + L$$

式中: P_1 ---- 评估对象修正后地价;

P ---- 评估对象所在区域基准地价;

- K ----评估对象区域和个别因素的总修正系数;
 Y ----土地使用年期修正系数;
 T ----期日修正系数;
 D ----容积率修正系数;
 H ----他项权利修正系数;
 L ----土地开发程度修正值。

③成本法具体运用

成本法是把对土地的所有投资,包括土地取得费和基础设施开发费两大部分作为基本成本,运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理,加上基本成本这一投资所应支付的相应利息和产生的相应利润,组成土地价格的基础部分,并同时根据国家对于土地所有权在经济上得到体现的需要,再加上土地所有权应得的收益(土地增值收益),从而求得土地价格,其基本公式为:

成本价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润

土地价格 = 成本价格 + 土地增值收益

评估宗地土地价格 = 土地价格 × 年期修正系数 × 个别因素修正系数

10、无形资产——其他无形资产

其他无形资产为计算机软件使用费等,摊销期与受益期一致,以摊余价值确定评估值。

11、递延所得税资产

递延所得税资产系补提库区基金与其计税基础存在差异而产生的可抵扣暂时性差异而形成的,在公司持续经营前提下,它是一项未来可抵税的权利,以核实后的账面值确定评估值。

12、负债

以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。

(三)收益法具体运用

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或折现,确定股权价值的评估方法。估值思路:采用 DCF 模型估算出企业价值,加回现金及非核心资产价值,扣减债务价值,得到公司的股权价值。计算公式:

$$E = EV + C + NCA - D$$

E: 公司的股权价值

EV: 企业价值

C: 富余现金

NCA: 非核心资产(净额)

D: 债务(指融资性负债,即付息债务)

1、企业价值(EV)

企业价值(EV)是指公司拥有的核心业务(发电售电业务)资产运营所产生的价值,采用无杠杆自由现金流模型(Unlevered Free Cash Flow, UFCF)估算,公式:

$$EV = \sum_{t=1}^n \frac{UFCF_t}{(1+Wacc)^t} + \frac{TV}{(1+Wacc)^n}$$

UFCF_t: 第 t 年的无杠杆自由现金流量

n: 详细预测期数

Wacc: 加权平均资本成本

TV: 到期后可分配剩余财产价值

(1)无杠杆自由现金流量(UFCF)。UFCF 又称为公司自由现金流量(FCFF),是指公司在保持正常运营的情况下,可以向所有出资人(包括债权人和股权出资人)进行自由分配的现金流。公式:

$$UFCF = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率 } T) \\ - \text{资本性支出} - \text{营运资金变动}$$

(2)加权平均资本成本(Wacc)。Wacc 即 UFCF 对应的折现率,公式:

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

D: 债务市值

E: 权益市值

D/E: 基于市值的资本结构

K_d: 税前债务资本成本

K_e: 股权资本成本

T: 所得税率

(3)详细预测期数。水电站通常经济使用年限约为 50 年,亭子公司于 2014 年起正式发电,本次根据亭子口公司经营现状及预期,详细预测期为 2020(10-12)~2063 年,即详细预测期数 n=42.75 年。

(4)经营期末财产价值(TV)。期末可分配剩余财产为营运资金。

2、溢余资产及非核心资产

(1) 溢余资产

公司生产经营未来能够产生收益的经营业务包括发电业务和灌溉及供水业务,由于灌溉及供水业务目前尚未产生收益,本次将灌溉及供水业务相关的资产作为溢余资产。具体包括房屋建筑物、机器设备等,根据资产基础法中的评估结果按对应的比例折算后确定评估值。

(2)非核心资产

主要非核心资产包括:应收账款中的培训费、其他应收款、其他流动资产、其他非流动资产、房屋建筑物、土地使用权、递延所得税资产等。根据资产基础法中的评估结果确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡于 2020 年 10 月 7 日接受评估委托，成立项目团队，制定评估计划，编制评估申报明细表、资产调查表、盈利预测样表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对协助评估工作的企业人员进行指导，对评估申报明细表、资产调查表、盈利预测、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产、负债、损益、现金流量等进行现场调查，审核企业管理层提供的未来收益预测资料，获取评估所需的基础资料，并与注册会计师、律师等专业人士沟通。

(四)评定估算、测算结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。分析各种评估方法的适用性，选择资产基础法、收益法评估股权价值，形成测算结果并对其进行分析比较。

(五)内部审核和与委托人进行沟通

撰写初步资产评估报告，进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，并引导委托人正确理解评估结论。

九、评估假设

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

1、假设亭子口公司水电站的经济使用年限为 50 年，公司的经营期至 2063 年 12 月 31 日止。

2、除非另有说明，假设亭子口公司完全遵守所有有关的法律法规，并假定亭子口公司管理层负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

3、亭子口公司于 2013 年 12 月 24 日取得编号为 1052513-01588 的《电力业务许可证》，有效期至 2033 年 12 月 23 日；于 2016 年 2 月 19 日取得取水(国长)字【2016】第 14002 号的《取水许可证》，有效期至 2021 年 2 月 18 日。本次评估假设该等许可证到期后可以按期续期，直至 2063 年 12 月 31 日。

4、假定目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

5、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6、评估师充分了解现阶段的宏观经济形势，人民币利率和汇率处于波动中，但限于职业水平和能力，无法预测其未来走势，因此评估师假设人民币利率和汇率在现有水平上不会发生重大变化。

7、对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

8、对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

十、评估结论

(一)资产基础法测算结果

采用资产基础法评估，亭子口公司资产账面值 1,511,767.97 万元、评估值 1,572,522.13 万元、增值率 4.02%，负债账面值 809,195.55 万元、评估值 809,195.55 万元、股东权益账面值 702,572.42 万元、评估值 763,326.58 万元、增值率 8.65%。

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	66,765.31	66,765.31	-	-
2 非流动资产	1,445,002.66	1,505,756.82	60,754.16	4.20
其中：固定资产	1,393,360.51	1,454,075.68	60,715.17	4.36
在建工程	888.51	888.51	-	-
无形资产	501.17	540.16	38.99	7.78
递延所得税资产	252.47	252.47	-	-
其他非流动资产	50,000.00	50,000.00	-	-
3 资产总计	1,511,767.97	1,572,522.13	60,754.16	4.02
4 流动负债	29,881.86	29,881.86	-	-
5 非流动负债	779,313.69	779,313.69	-	-
6 负债合计	809,195.55	809,195.55	-	-
7 股东权益	702,572.42	763,326.58	60,754.16	8.65

(二)收益法测算结果

采用收益法评估，亭子口公司的股东权益账面值 702,572.42 万元、评估值 557,475.59 万元、减值率 20.65%。

(三)评估结论

1、测算结果分析

两种方法测算结果差异较大的主要原因在于：

通常而言，资产基础法是从单项资产的价值之和来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，两者是相辅相成的，资产基础法主要通过加和各项资产在评估基准日的市场价值，从重置各项资产的角度考虑企业的价值，而收益法则是在评估人员对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益做出合理预测而得出的结论。

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大。根据亭子口公司的可行性研究报告，公司产生收益的业务包括发电业务和灌溉取水业务。因灌溉取水业务目前尚未开始收费，未来该业务收费的时间和单价均无法预测，也就无法合理预测未来灌溉取水业务相关收益，因此本次收益预测仅包含了发电业务相关的收益，收益预测具有不完整性；同时因目前的电力市场并非完全竞争的公开市场，亭子口公司的计划电量及执行标杆上网电价受国家调节因素较大，若电价及上网电价发生变化，将会对公司的盈利能力产生较大的影响。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

2、评估结论确定

基于上述分析，本次评估采用资产基础法测算结果为评估结论。

在满足评估假设条件下，亭子口公司的股东权益在评估基准日的市场价值为人民币 763,326.58 万元。

本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2020 年 9 月 30 日起，至 2021 年 9 月 29 日止。

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资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一)利用专业报告情况

本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用委托人聘请的中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)、四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2017 年~2020 年 1-9 月的《审计报告》中披露的相

关信息。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)、四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)系被评估单位聘请的独立审计机构,其出具的《审计报告》发表的审计意见为无保留意见,我们认为将其作为评估依据具有时效性和可靠性,对其披露的相关信息,我们予以充分相信。

(二)权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、本次申报评估的房屋中电站厂房、左岸水厂综合楼未取得《不动产权证书》,建筑面积共计34,953.02 m²。

2、嘉陵江亭子口水利枢纽工程建设用地已取得国土资函[2014]591号《国土资源部关于嘉陵江亭子口水利枢纽工程建设用地的批复》,共计批准建设用地114,574,543.00 m²,其中拆迁安置用地1,282,489.00 m²由当地人民政府按规划和供地政策合理安排使用,其余113,292,054.00 m²建设用地以划拨方式供地。截至评估基准日,嘉陵江亭子口水利枢纽工程建设用地尚未取得《国有建设用地划拨决定书》。

对于上述存在产权瑕疵的资产,亭子口公司声明这些资产的产权为其所有,评估师已提请相关当事方完善产权,对产权完备过程中可能发生的费用在评估中未予考虑,对可能产生的纠纷不承担任何责任,也未考虑办理后的相关权利证书记载面积与申报面积之间的差异。

(三)期后事项

评估基准日后、使用有效期以内,若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化,或者由于评估假设已发生重大变化,从而导致本评估结论发生重大变化时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

(四)评估程序受限及采取的弥补措施情形

1、本次评估中,评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,评估师在假定企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

2、本次评估中,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,评估师在假定企业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,通过实地勘查做出判断。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围。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;资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用;除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外,未征得四川华衡同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体;资产评估报告在有效使用期内有效。

(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,四川华衡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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二一年四月十三日。

(此页无正文)

资产评估机构：四川天健华衡资产评估有限公司



资产评估师：彭云霞



资产评估师：周彬



附 件

- 一、评估明细表
- 二、经济行为文件
- 三、被评估单位专项审计报告
- 四、委托人和被评估单位营业执照
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、委托人及其他相关当事人的承诺函
- 七、签名资产评估师的承诺函
- 八、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 九、资产评估机构营业执照副本
- 十、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十一、资产评估委托合同