

评估报告共三册
本册为第一册

广东水电二局股份有限公司拟收购洪江市沅水
安江水电站开发有限公司部分股权项目

资产评估报告书

中联评报字[2009]第 XXX 号

中联资产评估有限公司
二〇〇九年六月二十二日

本 册 目 录

评估报告声明	1
摘 要	3
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	11
三、评估范围与对象	11
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	14
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	22
十、评估结论及其分析	22
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告法律效力	26
十三、评估报告提交日期	26
备查文件目录	29

评估报告声明

(一)本评估报告成立的前提条件是广东水电二局股份有限公司收购洪江市沅水安江水电站开发有限公司部分股权的相关经济行为按规定程序获得有关方面的批准。

(二)资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则，根据在执业过程中掌握的事实，出具评估报告，并按照相关法律法规规定承担相应的责任。

(三)资产评估师已根据评估准则的要求进行了现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；在此已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并关注该事项可能对评估结果产生的影响。

(四)资产评估师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关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

(五)资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

(六)本评估报告成立的假设条件是：委托评估范围内的资产均以持续经营为假设前提；我们的评估工作在很大程度上，依赖于被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的

真实合法为假设前提。

(七)评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

中联资产评估有限公司
二〇〇九年六月二十二日

广东水电二局股份有限公司拟收购洪江市沅水 安江水电站开发有限公司部分股权项目 资 产 评 估 报 告 书

中联评报字[2009]第 XXX 号

摘 要

中联资产评估有限公司受广东水电二局股份有限公司的委托，就广东水电二局股份有限公司拟收购洪江市沅水安江水电站开发有限公司部分股权之事宜所涉及的洪江市沅水安江水电站开发有限公司的资产和负债在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估目的是反映洪江市沅水安江水电站开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为广东水电二局股份有限公司拟收购洪江市沅水安江水电站开发有限公司部分股权提供价值参考依据。

评估基准日为 2009 年 5 月 31 日。

评估范围是从洪江市沅水安江水电站开发有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

资产评估明细表中的“账面价值”，系在被评估企业申报的基础上、本次审计调整后的数据，洪江市沅水安江水电站开发有限公司承诺其合法性、真实性。在此基础上，评估师在委托方与被评估企业的配合下，对纳入评估范围的、经审计调整后的被评估企业的资产和负债的账面金额、数量等进行了全面清查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代

性原则等有关经济原则，依据资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法及收益法对各项资产进行评估，对各项负债进行核实。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出洪江市沅水安江水电站开发有限公司在评估基准日 2009 年 5 月 31 日的评估结果和结论如下：

由于该电站尚在筹建阶段该电站只是处于工程的前期阶段，并未有任何实质性的工程发生；收益法中对其主营业务收入、成本，以及其他关键性指标的预测具有重大不确定性，而使用资产基础法更能客观真实反映企业的资产价值。所以，本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据。

资产基础法评估结果如下：

资产账面价值 9,600.00 万元，调整后账面值 9,600.00 万元，评估值 9,981.55 万元，评估增值 381.54 元，增值率为 3.97%。

负债账面价值 6,000.00 万元，调整后账面值 6,000.00 万元，评估值 6,000.00 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 3,600.00 万元，调整后账面值 3,600.00 万元，评估值 3,981.55 万元，评估增值 381.54 元，增值率为 10.60%。。

本报告所揭示的评估结论仅对广东水电二局股份有限公司收购洪江市沅水安江水电站开发有限公司的部分股权有效。

本评估结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自 2009 年 5 月 31 日至 2010 年 5 月 30 日内使用有效。

以上内容摘自资产评估总报告书，欲了解本评估项目的全面情况，

请认真阅读资产评估总报告书全文。

(本页无正文)

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

报告提交日期:二〇〇九年六月二十二日

广东水电二局股份有限公司拟收购洪江市沅水 安江水电站开发有限公司部分股权项目

资产评估报告书

中联评报字[2009]第 XXX 号

广东水电二局股份有限公司：

中联资产评估有限公司受贵公司的委托，依据中国有关资产评估的法律、法规，本着独立、公正、科学、客观的原则，执行必要的资产评估程序和采用公允的资产评估方法，对贵公司拟收购洪江市沅水安江水电站开发有限公司部分股权之事宜所涉及的洪江市沅水安江水电站开发有限公司资产及相关负债，派出包括注册资产评估师等专业人员组成的评估团队，对洪江市沅水安江水电站开发有限公司的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估的资产在 2009 年 5 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方及被评估企业简介

1、委托方简介

公司名称：广东水电二局股份有限公司

公司注册地：广州经济技术开发区科学城彩频路 11 号 A 栋 601

法定代表人：黄迪领

营业执照注册号：440000000027515

注册资本：人民币 33240 万元

经营范围：水利水电工程、市政工程、公路工程、房屋建筑工程、机电安装工程、地基与基础工程、建筑装饰装修工程、隧道工程、水工金属结构制作与安装工程、航道工程施工以及固定式、移动式启闭机等制造安装，水电开发、投资实业项目、对外投资、工程机械销售。承包境外水利水电、房屋建筑、公路、市政公用、机电安装工程及地基与基础工程和境外国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料进口，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。货物进出口，技术进出口。起重机械制造、安装、维修、改造。

广东水电二局股份有限公司系经广东省人民政府办公厅粤办函[2001]716号《关于同意发起设立广东水电二局股份有限公司的复函》以及广东省经济贸易委员会粤经贸函[2001]665号《关于同意发起设立广东水电二局股份有限公司的批复》批准，由广东省水利水电第二工程局作为主发起人，联合广东梅雁企业（集团）股份有限公司、广东省水利电力勘测设计研究院、广东省建筑科学研究院、广东泰业实业投资有限公司、汕头市潮阳区新明峰贸易有限公司和增城市山河园林绿化工程有限公司六个发起人以发起设立方式设立的股份有限公司。其中，主发起人以经评估的从事建筑工程施工的经营性净资产出资，其他发起人以货币资金出资。

广东水电二局股份有限公司上市日期为 2006 年 8 月 10 日，证券简称为粤水电，证券代码为 002060。

2、被评估企业简介

洪江市沅水安江水电站开发有限公司成立于2007年5月22日。该电站原为北京金集浩投资有限公司开发的项目，于2007年4月以1450万元

的价格转让给洪江市沅水安江水电站开发有限公司，并取得《湖南省水利厅关于同意安江水电站有关水行政许可变更主体的通知》（湘水许【2007】105号）。在2007年，公司相继取得《湖南省水利厅水工程防洪规划同意书》（湘水许【2006】37号，《湖南省沅水安江水电站工程水资源论证报告书》审批同意书（湘水许【2006】12号，《湖南省水库移民开发管理局关于沅水安江水利水电枢纽工程初步设计阶段建设征地移民安置规划设计工作大纲和建设征地实物指标调查细则的批复（湘移函【2007】113号），《关于安江水电站并网问题的复函》（湘电公司计【2006】133号，《关于湖南省洪江市安江水电站工程环境影响报告书的批复》（湘环评【2007】142号），《建设用地预审报告书》（湘（国土预审字【2008】第8号和《地质灾害危险性评估报告备案登记表》等相关的批复文件。

至基准日为止，洪江市沅水安江水电站开发有限公司的股权结构如下表：

股权结构表

序号	单位名称	出资金额	出资比例
1	广东省水电二局	12,600,000.00	35.00%
2	新丰县新源水力发电有限公司	18,400,000.00	51.11%
3	广东广润工程咨询有限公司	5,000,000.00	13.89%
合计		36,000,000.00	100%

本电站位于湖南省洪江市境内沅江干流中游，下距安江镇7.9km，距怀化市约70km，是沅江干流规划中的第九级电站，与上游洪江梯级相距31km，下游铜湾梯级相距47km。

坝区位于沅水中游安江镇上游1~7.5km河段内，上、下坝址相距6.9km（水路）。上坝址位于铜鼓洲处，距下游安江大桥2.9km，距下游安江镇7.9km。下坝址位于山岩湾处，下距安江镇1km。水库正常水位库容0.77亿m³，电站装机140MW，本枢纽工程等别定为II等大(2)型工

程。

本电站主要建筑物由挡水坝、电站厂房、泄水闸和船闸等组成，主要建筑物的设计洪水标准为50年一遇，较核洪水标准为500年一遇。船闸级别为IV级，最大过坝船舶为500t级，船闸最大通航洪水标准为2年一遇，通航保证率为95%

按照设计要求，选定电站安装4×35MW灯泡贯流式水轮发电机组，水轮机转轮直径7.0m。电站基本参数：正常蓄水位165.0m，死水位163.0m，水轮机最大水头11.8m，额定水头8.8m，最小水头5.0m，电站加权平均水头10.1m，单机额定电流量为456.8m³/s，额定转速为75r/min，发电机额定电压为10.5kv，功率因素为0.95（滞后）。保证出力为33MW，年利用小时数为4014h，年均发电量为5.62亿kwh。

洪江市沅水安江水电站开发有限公司主体工程2009年6月开始施工准备，预计2011年12月底全部完工。施工期准备2个月，主体工程施工期25个月，工程完建期9个月。第一台机组预计2011年3月31日正式发电。

2、企业近年资产、财务状况

截止2009年5月31日，洪江市沅水安江水电站开发有限公司的注册资本为3600万元，资产总额为9600万元，负债总额为6000万元，净资产额为3600万元。

历年资产状况

单位：人民币万元

项目	2007年12月31日	2008年12月31日	2009年5月31日
总资产	3,600.00	8,600.00	9,600.00
总负债	0.00	5,000.00	6,000.00
净资产	3,600.00	3,600.00	3,600.00

（二）评估报告的使用者

评估报告使用者包括委托方、产权持有者及被评估企业、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据《投资意向协议》，广东水电二局股份有限公司拟收购洪江市沅水安江水电站开发有限公司的部分股权，本次评估的目的是反映洪江市沅水安江水电站开发有限公司股东全部资产负债于评估基准日的市场价值，为收购股权之经济行为提供价值参考依据。

三、评估范围与对象

评估对象是从洪江市沅水安江水电站开发有限公司的股东全部权益，评估范围是从洪江市沅水安江水电站开发有限公司的全部资产及负债。其中：资产总额 96,000,000.00 元，负债 60,000,000.00 元，净资产 36,000,000.00 元。具体包括：流动资产 63,435,559.34 元；非流动资产 32,564,440.66 元；流动负债 10,000,000.00 元；非流动负债 50,000,000.00 元。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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压制的情况下，资产在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 2009 年 5 月 31 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《投资意向协议》；

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；

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、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；

6、《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的意见》（国办发[2001]102 号，2001 年）；

7、《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）；

8、《资产评估操作规范意见（试行）》（中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布）；

9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003）；

10、《企业价值评估指导意见（试行）》（中国资产评估协会，2004年12月30日）；

11、《企业会计准则》（2006）；

12、有关其它法律、法规、通知文件等。

（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、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；

4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；

5、《资产评估价值类型指导意见》（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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

9、《资产评估操作规范意见(试行)》（中国资产评估协会 1996年5月7日发布）；

10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003）；

11、《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第33号）；

12、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（中华人民共和国财政部财会[2006]3号）；

13、《企业会计准则—应用指南》（中华人民共和国财政部财会[2006]18号）；

14、《企业价值评估》（王少豪编注）；

（四）资产权属依据

- 1、 重要资产购置合同或发票；
- 2、 其他资产权属证明文件。

（五）评估取价依据

- 1、 洪江市沅水安江水电站开发有限公司提供的财务会计经营方面的资料；
- 2、 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 3、 被评估单位提供评估范围的资产评估申报明细表；
- 4、 《中国人民银行贷款利率表》2008年12月23日起执行；
- 5、 其他参考资料。

（六）其他参考资料

- 1、 洪江市沅水安江水电站开发有限公司2007年、2008年、2009年5月31日会计报表及审计报告；
- 2、 洪江市沅水安江水电站开发有限公司2009年5月31日审计报告；
- 3、 湖南省洪江市沅水安江水电站的可行性研究报告
- 4、 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社，1996年）；
- 5、 其他参考资料。

七、评估方法

本次评估以资产的持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，资产占有单位仍将维持原有的生产和运营模式，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益，因此本次评估中将分别采用资产基础法和收益法对洪江市沅水安江水电站开发有限公司进行评估。

资产基础法

资产基础法是针对不同资产类型特点，采用重置成本法、市场法等方法进行评估。

各类资产的评估方法简述如下：

1、流动性资产

流动资产评估范围包括货币资金、预付账款和其他应收款等资产。

(1) 货币资金

包括现金、银行存款。

A、现金：通过对现金进行实地盘点，并根据现金日记账中的借、贷方发生额倒推出评估基准日的现金实存数，以清查核实后的金额确定为评估值。

B、银行存款：通过查对各开户银行对账单、银行余额调节表，并对所有银行账户进行函证核实。在账单相符的基础上，以调整后账面值确定为评估值。

(2) 其他应收款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。合并报表范围内的关联方往来不计提坏账准备，其他往来根据单位的具体情况，采用个别认定法，对评估风险损失进行估计。

以调整后账面值减去评估风险损失作为评估值。坏账准备评估为零。

(3) 预付账款

主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，本次评估中未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同规

定按时提供货物或劳务等情况，以核实后账面值为评估值。

3、在建工程

本次安江水电站的在建工程评估采用重置成本法进行评估。按照正常情况下在评估基准日重新形成该工程所需要发生的全部费用确定重置价值，计算公式为：

在建安江水电站评估值=直接费用+间接费用+其他费用+资金成本
(机会成本)

4、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，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评估值。

收益法

(一) 概述

广东水电二局股份有限公司拟收购洪江市沅水安江水电站开发有限公司的部分股权，根据国家有关规定以及《企业价值评估指导意见》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算洪江市沅水安江水电站开发有限公司的权益资本价值。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集

和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

（二）基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的报表及企业未来预测估算其权益资本价值：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照未来获利能力和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期收益（权益净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金等现金类资产（负债）等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

（三）评估模型与基本公式

1、基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

Ri: 评估对象未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

r: 折现率；

n: 评估对象的未来经营期；

ΣC_i : 评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C1: 基准日的现金类资产（负债）价值；

C2: 其他非经营性或溢余性资产的价值；

D: 评估对象付息债务价值。

2、收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3、折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率r：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

Wd: 评估对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{E + D} \quad (7)$$

We: 评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

rd: 所得税后的付息债务利率;

re : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本re;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

rf: 无风险报酬率;

rm: 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数;

Di、Ei: 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

（一）评估准备阶段

1、2009年6月4日，与委托方就评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、对企业前期准备工作。2009年6月5日，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，填报“评估申报明细表”、“资产调查表”，收集并整理反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

3、配合各资产占有单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2009年6月5日，评估人员进入洪江市沅水安江水电站开发有限公司现场对安江水电站资产进行了调查，协助企业进行资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2009年6月5日至6月6日。主要工作包括：

（1）听取洪江市沅水安江水电站开发有限公司有关人员介绍企业总体情况，包括企业的基本概况、企业的建设情况及工程建设进度等。

（2）调查了解洪江市沅水安江水电站开发有限公司各项资产的历史及现状，了解其财务制度等情况。

（3）对洪江市沅水安江水电站开发有限公司提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，与企业有关财务记录数据进行核对等方式，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

（4）进行现场实地勘察

依据洪江市沅水安江水电站开发有限公司资产评估明细表，评估人员对申报的现金和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产

性质及特点，采取不同的勘察方法。

①现金的清查：评估人员对纳入本次评估范围内的现金进行了现场抽查盘点。

②设备类资产的清查：评估人员查阅了单位价值较高的主要设备的运行记录，了解企业的设备管理制度及维护措施，同企业设备管理人员及操作人员座谈以了解设备的实际运行状态及设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，同时对主要设备填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，比较充分地了解了各主要设备的历史变更及运行情况。

③在建工程的清查：评估人员了解项目购建的具体内容、开工时间；核对申报材料上所列的支付款项与实际支付的款项的一致性，注意了解评估基准日后新发生支付款项和支付人；核实其费用是否按合同规定的条款支付，有无不合理开支。

（5）补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察了解到的结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

（6）请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证调查和收集工作等。

（7）根据资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。对评估范围内的各项资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估估算、对接汇总、内部审核、沟通汇报阶段

1、评定估算工作

2009年6月6日至2009年6月21日对评估范围内的各项资产进行了评定估算工作。

2、审计机构审计结果的对接工作

与审计师进行对接，以确保评估起点数一致。

3、审核工作

评估机构内部对评估结果进行内部审核。

4、评估结果汇报

评估结果向委托方进行汇报，根据委托方的反馈意见，进行必要的修改。

（四）提交报告阶段

评估师完成资产评估报告书并提交给委托方。

本阶段的工作时间为 2009 年 6 月 22 日。

九、评估假设

（一）委托评估范围内的资产均以持续经营为假设前提；我们的评估工作在很大程度上，依赖于委托方和被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件，有关法律文件的真实合法为假设前提。

（二）本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对评估价值的影响。

本评估结果仅在满足上述有关基本前提及假设条件的情况下成立。

十、评估结论及其分析

（一）评估结果

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的

程序，采用公认的评估方法，对洪江市沅水安江水电站开发有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，采用资产基础法及收益现值法分别评估得出洪江市沅水安江水电站开发有限公司净资产在评估基准日 2009 年 5 月 31 日的评估结论如下：

1、资产基础法评估结果：

资产账面价值 9,600.00 万元，调整后账面值 9,600.00 万元，评估值 9,981.55 万元，评估增值 381.54 元，增值率为 3.97%。

负债账面价值 6,000.00 万元，调整后账面值 6,000.00 万元，评估值 6,000.00 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 3,600.00 万元，调整后账面值 3,600.00 万元，评估值 3,981.55 万元，评估增值 381.54 元，增值率为 10.60%。。

资产评估结果汇总表

被评估企业：洪江市沅水安江水电站开发有限公司 评估基准日：2009 年 5 月 31 日 金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	6,343.56	6,343.56	6,343.56	-	-
长期投资	-	-	-	-	-
固定资产	3,202.37	3,202.37	3,583.91	381.54	11.91
其中：在建工程	3,202.37	3,202.37	3,583.91	381.54	11.91
建筑物	-	-	-	-	-
设备	-	-	-	-	-
土地	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-	-
其他资产	54.08	54.08	54.08	-	-
资产总计	9,600.00	9,600.00	9,981.55	381.54	3.97
流动负债	1,000.00	1,000.00	1,000.00	-	-

非流动负债	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-	-
负债总计	6,000.00	6,000.00	6,000.00	-	-
净资产	3,600.00	3,600.00	3,981.55	381.54	10.60

2、收益法评估结果

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对洪江市沅水安江水电站开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日2009年5月31日，洪江市沅水安江水电站开发有限公司的股东全部权益价值为4,486.06万元。

3、评估结论的选择

本次评估采用资产基础法得出洪江市沅水安江水电站开发有限公司净资产评估值为3,981.55万元，采用收益现值法得出洪江市沅水安江水电站开发有限公司评估值4,486.06万元。由于该电站尚在筹建阶段该电站只是处于工程的前期阶段，并未有任何实质性的工程发生；收益法中对其主营业务收入、成本，以及其他关键性指标的预测具有重大不确定性，而使用资产基础法更能客观真实反映企业的资产价值。所以，本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据。

（二）评估结果与调整后账面值变动情况

洪江市沅水安江水电站开发有限公司净资产为3,981.55万元，其中在建工程增值381.54万元。具体造成评估增值项目及其主要原因已在相关科目描述，在此不再赘述。

十一、特别事项说明

(一) 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方及被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性承担法律责任。

(二) 2008年12月，洪江市沅水安江水电站开发有限公司就安江水电站项目建设与中国银行股份有限公司广州开发区分行签订2亿元人民币的长期借款合同，借款期限为228个月，由广东省水利水电第二工程局连带责任保证担保。

(三) 本次评估基于基准日现有利率、汇率水平，未考虑期后利率、汇率波动对评估结果的影响。

(四) 本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑各资产占有单位将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(五) 本次评估范围及采用的由洪江市沅水安江水电站开发有限公司提供的数据、报表及有关资料，洪江市沅水安江水电站开发有限公司对其提供资料的真实性、完整性负责。

(七) 评估报告中涉及的可行性研究报告及相关资料由洪江市沅水安江水电站开发有限公司提供，并对其真实性、合法性承担法律责任。

(八) 在评估基准日以后的有效期内，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。

十二、评估报告法律效力

（一）本评估报告成立的前提条件是广东水电二局股份有限公司收购洪江市沅水安江水电站开发有限公司部分股权的经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方和洪江市沅水安江水电站开发有限公司提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及洪江市沅水安江水电站开发有限公司提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（二）本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以资产持续经营为前提条件。

（三）本评估结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自 2009 年 5 月 31 日至 2010 年 5 月 30 日内使用有效。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（四）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，不得向他人提供或公开。

十三、评估报告提交日期

本报告提交日为二〇〇九年六月二十二日

(本页无正文)

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

报告提交日: 二〇〇九年六月二十二日

备查文件目录

- 1、 《投资意向协议》;
- 2、 广东水电二局股份有限公司的企业法人营业执照;
- 3、 洪江市沅水安江水电站开发有限公司企业法人营业执照;
- 4、 洪江市沅水安江水电站开发有限公司评估基准日审计报告;
- 5、 广东水电二局股份有限公司的承诺函;
- 6、 洪江市沅水安江水电站开发有限公司的承诺函;
- 7、 资产评估机构及注册评估师承诺函;
- 8、 中联资产评估有限公司资产评估资格证书;
- 9、 中联资产评估有限公司企业法人营业执照;
- 10、 本项目评估人员资格证书。