

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
新丰县新源水力发电有限公司部分股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2009]第 562 号

中联资产评估有限公司

二〇〇九年十月二十五日

本 册 目 录

评估报告声明	1
摘 要	3
一、委托方、产权持有者及报告使用者	7
二、评估目的	12
三、评估范围与对象	12
四、评估价值类型	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	31
十、评估结论及其分析	32
十一、特别事项说明	34
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告提交日期	37
备查文件目录	39

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。

广东水电二局股份有限公司拟收购 新丰县新源水力发电有限公司部分股权项目

资 产 评 估 报 告 书

中联评报字[2009]第 562 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增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司所持有的新丰县新源水力发电有限公司 80%股权之事宜所涉及的新丰县新源水力发电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新丰县新源水力发电有限公司净资产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增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司所持有的新丰县新源水力发电有限公司 80%股权提供价值参考依据。

评估基准日为 2009 年 9 月 30 日。

本次评估对象是新丰县新源水力发电有限公司 80%股东权益于评估基准日的市场价值，评估范围是新丰县新源水力发电有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、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，新丰县新源水力发电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、产权状况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。

经实施必要的资产评估程序，采用资产基础法评估：资产合计面值 5,118.58 万元，评估值 7,783.83 万元，评估增值 2,665.25 万元，增值率 52.07%；负债合计账面值 2,271.06 万元，调整后账面值 2,271.06 万元，评估值 2,271.06 万元，无评估增减值；净资产账面值 2,847.52 万元，评估值 5,512.77 万元，评估增值 2,665.25 万元，增值率 93.60%。

本次评估最终采用资产基础法的评估结果作为本次评估结论，得出新丰县新源水力发电有限公司 80%股权评估值为 4,410.22 万元。

在使用本评估结论时，报告使用者应特别关注资产评估报告书中“特别事项说明”所述内容。

特别事项说明：

（一）新丰县新源水力发电有限公司已竣工发电资产如混凝土拱坝、隧洞、厂房及水轮发电机组等主要资产尚未进行竣工决算，评估师通过查阅记账凭证及其附件的方式，包括查阅土建及设备安装施工合同、工程计量统计表、设备出库单、设备购置合同及发票，对发电资产进行清查核实；并通过结合工程预算书及竣工结算书进行清查核实的方式，基本查清了各个系统及主要设备的建安费、设备购置价、管理费、利息、其他费等。在此基础上，评估师对各个建筑物、构筑物、设备进行了现场清查核实及勘察，并按评估操作规范进行了评定估算。

（二）评估师注意到公司纳入评估范围所有房产均未办理房产证，该部分房屋面积以公司申报数据为准，在此基础上，评估师对相关房屋面积进行了抽查核实，如此申报面积与实际面积有差异，评估值应进行相应调整。

(三) 本次对广东水电二局股份有限公司拟收购增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司所持有的新丰县新源水力发电有限公司 80% 股权价值的评估, 评估师未考虑控股权的溢价。

(四) 评估师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, 评估师在假定被评估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, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出判断。

(五) 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, 评估师在假定资产占有方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。

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拟收购增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司所持有的新丰县新源水力发电有限公司 80% 股权项目有效。

本评估结论有效使用期限自评估基准日起一年, 即自 2009 年 9 月 30 日至 2010 年 9 月 29 日内使用有效。

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。

(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: 二〇〇九年十月二十五日

广东水电二局股份有限公司拟收购 新丰县新源水力发电有限公司部分股权项目

资产评估报告书

中联评报字[2009]第 562 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，对贵公司拟收购增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司所持有的新丰县新源水力发电有限公司 80% 股权之事宜所涉及的资产及相关负债，派出包括注册资产评估师等专业人员组成的评估团队，对新丰县新源水力发电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 9 月 30 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、产权持有者及报告使用者

(一) 委托方概况

公司名称：广东水电二局股份有限公司

英文名称：GUANGDONG NO.2 HYDROPOWER ENGINEERING
COMPANY.,LTD

公司注册地址：广东省广州市经济技术开发区科学城彩频路 11 号
A 栋 601

邮政编码：510663

法定代表人：黄迪领

营业执照注册号：440000000027515

注册资金：人民币叁亿叁仟贰佰肆拾万元

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号文《关于同意发起设立广东水电二局股份有限公司的复函》及广东省经济贸易委员会粤经贸函[2001]665号文《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（以下简称“第二工程局”）为主发起人，同时联合广东梅雁水电股份有限公司、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、潮阳市新明峰贸易有限公司、增城市山河园林绿化工程有限公司六家发起人共同发起，在原第二工程局基础上，通过改组改制而设立的股份有限公司，注册资本为人民币13,800万元。根据2002年12月29日召开的2002年第二次临时股东大会决议并经2006年7月12日中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]41号文《关于核准广东水电二局股份有限公司公开发行股票的通知》核准，于2006年7月31日向社会公开发行人民币普通股股票(A股)8,200万股，并于2006年8月10日在深圳证券交易所挂牌交易，发行上市后注册资本变更为人民币22,000万元。根据2007年第三次临时股东大会决议和2007年年度股东大会决议并经2008年7月14日中国证券监督管理委员会证监许可[2008]929号文《关于核准广东水电二局股份有限公司增发股票的批复》核准，于2008年8月18日向社会公开发行人民币普通股股票(A股)5,700万股。至此，注册资本变更为人民币27,700万元。

经营范围包括：水利水电工程、公路工程、市政工程、房屋建筑

工程、机电安装工程、地基与基础工程、城市轨道交通工程、建筑装饰装饰工程、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、地基与基础工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；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。

（二）被评估企业概况：

公司名称：新丰县新源水力发电有限公司

公司注册地：新丰县马头镇大坡村

法定代表人：曾林光

营业执照注册号：440233000000867

注册资本：人民币贰仟壹佰万元

公司类型：有限责任公司

经营期限：50年（合同期2003年4月18日至2053年4月18日）

1、历史沿革

新丰县新源水力发电有限公司（以下简称“公司”）于2003年9月11日分别由汕头市盈源建筑工程有限公司出资1680万元、新丰县小水电运营公司出资420万元组建成立，注册资本2,100万元，公司于2003年9月26日领取了营业执照，主要业务是建设和经营鲁谷河电厂。

汕头市盈源建筑工程有限公司分别在2008年8月，2009年9月将所持63.96%、16.04%股权转让给增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司。

截至评估基准日，公司实收资本2,100万元，有增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司及新丰县小水电运营公司2个股东，各股东资

本构成、持股比例情况如下:

表1 公司及出资比例

投资人	实收资本构成(元)	持股比例(%)	备注
增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司	16,800,000.00	80%	
新丰县小水电运营公司	4,200,000.00	20.00%	
合计	21,000,000.00	100%	

2、项目概况

鲁谷河电厂位于广东省韶关市层坑河流域；层坑河为湖南湘江重要支流东江的二级支流，水流向北经湖南注入洞庭湖。

鲁谷河电厂工程项目建设始于1991年。1991年，为解决新丰县电网丰水期电力电量富余，枯水期电力电量严重不足的问题，广东省水利厅、韶关市水利电力局、新丰县人民政府等单位决定建设鲁谷河电厂。

韶关市水利电力局于1991年12月至1992年5月，根据新丰县1991年至1995年的电网规划，按照以发电为主、兼有灌溉效益的综合开发利用的方案委托韶关市水利电勘测设计院对鲁古河水电站编制了《新丰县鲁谷河电站工程可行性研究报告》。

1993年1月8日，广东省水利电力厅以粤水电水资字（1992）148号文《关于报送新丰县鲁谷河水电站可行性研究报告初审意见的函》，向广东省计划委员会申请建设鲁谷河水电站；对此，广东省计委以粤计农字（1993）95号文广东省水电厅建设鲁谷河水电站做了批复，同意鲁古河水电站工程以发电为主，兼顾灌溉、防洪的开发目标，基本同意电站采用一级开发，采用混凝土拱坝，初步同意电站装机按7500KW左右的设计方案。

1993年4月，韶关市水利水电勘测设计院对鲁古河水电站工程进行扩大初步设计，对坝址的地质条件、水库的地质条件、引水系统的地质条件和电站的地质条件进行野外勘察、测绘分析，完成了大坝的

结构形式、引水系统的形式、电站厂房的位置、压力管线、电站装机规模的主要的技术设计工作。

3、工程概况

1999年3月，新丰县人民政府县属企业新丰县小水电运营公司开始建设鲁谷河电厂，由韶关市水利水电勘测设计院进行设计，广东省水电二局负责水工建筑施工及金属结构、机电安装，新丰县电力发展总公司负责建设35KV输电线路，韶关众力发电设备有限公司负责提供水轮发电机组等设备，宜昌市中葛监理工程师事务所负责工程监理。

因资金原因，电厂建设期间曾三次停工三次复工。2003年，为彻底解决工程资金问题，新丰县小水电运营公司将已建成项目作价6000万元附带4800万元债务（其中780万元作为长期借款）、水电二局集团下属单位汕头市盈源建筑工程有限公司出资1680万元组建新丰县新源水电发电有限公司进行电厂建设。工程于2004年7月完成建设。

4、公司概况

公司的主要职能为层坑河流域水电开发经营，享有经营鲁谷河水电站的专有经营权，经营期限为50年。现公司共有员工22人。

5、公司资产、负债及财务状况

截止2009年9月30日，公司审计后资产总额为5,118.59万元，净资产额为2,847.53万元，2009年1-9月公司实现主营收入354.09万元，净利润153.11万元。公司近3年资产及财务状况如下表，2009年9月会计报表已经过深圳市鹏城会计师事务所审计，并出具了无保留意见的审计报告。

表2 公司资产、负债及财务状况

项目	2009年9月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
总资产	51,185,883.77	87,466,820.26	90,494,443.80	84,825,546.15
净资产	28,475,332.43	26,277,773.71	24,484,069.05	23,941,126.51

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
主营业务收入	3,540,897.18	8,609,393.59	9,891,151.81	11,624,936.85
利润总额	2,041,530.08	3,200,243.88	4,789,509.21	4,879,700.55
净利润	1,531,147.56	2,941,654.05	4,514,337.55	3,506,499.73

(三) 报告使用者

报告使用者为委托方广东水电二局股份有限公司、经济行为的相关当事方和国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据2009年9月广东水电二局股份有限公司与增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司签订的新丰县新源水力发电有限公司《收购意向协议》，广东水电二局股份有限公司拟收购增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司所持有的新丰县新源水力发电有限公司80%股权。

本次评估的目的是反映新丰县新源水力发电有限公司净资产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增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司所持有的新丰县新源水力发电有限公司80%股权提供价值参考依据。

三、评估范围与对象

评估对象为增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司于评估基准日时所持有的新丰县新源水力发电有限公司80%股权，评估范围是新丰县新源水力发电有限公司于评估基准日时资产负债表所列示的全部资产和负债。账面资产合计51,185,883.77元、负债22,710,551.34元、净资产28,475,332.43元。具体包括：流动资产7,999,113.79元；非流动资产43,186,769.98元；流动负债22,710,551.34元。委估资产主要为混凝土拱坝、发电厂房及水轮发电机组等专用性强水力发电资产；委

估负债主要为股东借款等其他应付款项。

评估目的实现后，广东水电二局股份有限公司将持有新丰县新源水力发电有限公司 80% 股权并控制上述专用性强的水力发电资产。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

四、评估价值类型

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 9 月 30 日。

广东水电二局股份有限公司为本次股权收购拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，而且考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，确定评估基准日为 2009 年 9 月 30 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

1、 2009 年 9 月广东水电二局股份有限公司与增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司签订的股权新丰县新源水力发电有限公司《收购意向协议》；

（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、 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 3、 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
- 4、 《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）；
- 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、 《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）；
- 7、 《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）；
- 8、 《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）；
- 9、 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委国资委产权[2006]274号）；
- 10、 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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、 《企业价值评估指导意见》中国资产评估协会(2009年7月);

(四) 资产权属依据

- 1、 广东省计划委员会粤计农[1993]95号文《关于鲁谷河、东郊、深水水电站可行性研究报告的批复》;
- 2、 国有土地使用证;
- 3、 机动车行驶证;
- 4、 重要资产购置合同或发票;
- 5、 其他资产权属证明文件。

(五) 评估取价依据

- 1、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第294号, 2000年10月22日);

- 2、 《汽车报废标准》(原国家经济贸易委员会国经贸经[1997]456号);
- 3、 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202号);
- 4、 《2009机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 5、 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);
- 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、 国家计委办公厅、建设部办公厅关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知(计办价格[2002]1153号);
- 8、 《广东省建筑工程综合定额》(2006年);
- 9、 《广东省建筑工程计价办法》(2006年);
- 10、 《广东省装饰装修工程综合定额》(2006年);
- 11、 《广东工程造价信息》韶关部分(2009年第16期);
- 12、 《水力发电工程可行性研究报告设计概算编制办法及费用标准》(电水规[1997]123号)
- 13、 《水电工程设计概算编制办法及计算标准》(中国国家经济贸易委员会2002第78号)
- 14、 《广东省水利水电建筑工程预算定额(试行)》(2008);
- 15、 《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》(2006年9月);
- 16、 《水利基本建设项目竣工财务决算编制规定》(SL19-2008水利部2008年11月10日)
- 17、 向设备制造厂家询价的有关资料。

- 18、 中联资产评估有限公司价格信息资料库相关资料;
- 19、 《中国人民银行贷款利率表》2008年12月23日起执行;
- 20、 其他参考资料。

(六) 其他参考资料

- 1、 新丰县新源水力发电有限公司营业执照、公司章程;
- 2、 新丰县新源水力发电有限公司2006年、2007年审计报告、2008年度及2009年9月审计报告;
- 3、 《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);
- 4、 wind资讯金融终端;
- 5、 《投资估价》([美]Damodaran著,[加]林谦译,清华大学出版社2004年出版);
- 6、 《价值评估:公司价值的衡量与管理》(第3版)([美]Copeland,T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社2002年出版);
- 7、 工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
- 8、 其他参考资料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的,评估范围涉及企业的全部资产及相关负债。按照资产评估有关准则及《企业价值评估指导意见(试行)》,评估主要方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的参考企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。由于在目前国内水电行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或

参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

资产基础法，是指以企业的资产负债表作为导向，将企业各单项资产分别按适用的评估方法在合理评估的基础上确定评估对象价值的一种评估方法。根据本次评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目宜采用资产基础法进行评估。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。根据本次评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，评估同时采用收益法进行评估。

具体评估方法说明如下：

（一）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、应收账款、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) 应收账款

应收账款评估时根据其可能收回的数额确定评估值。评估时依据企业的历史资料、会计政策，具体分析了业务内容、欠款时间和款项回收等情况确定风险损失额的比例，估计应收账款的风险损失额。在应收账款明细表各明细项目之后，单列出评估风险损失额，作为应收账款总计数的抵减项目，扣减评估风险损失额后得出评估值。坏账准备评估值为零。对账龄在1年以内应收账款款项，按5%计提评估风险损失，坏账准备评估为零。

(3) 其他应收款

其他应收款评估时根据其可能收回的数额确定评估值。评估时依据企业的历史资料、会计政策，具体分析了业务内容、欠款时间和款项回收等情况确定风险损失额的比例，估计其他应收款的风险损失额：对应收关联方及职工的款项，不确认风险损失。在其它应收账款明细表各明细项目之后，单列出评估风险损失额，作为其它应收账款总计数的抵减项目，扣减评估风险损失额后得出评估值。对账龄在1年以内应收款项，按5%计提评估风险损失，对账龄在1至两年的款项，按10%计提评估风险损失，坏账准备评估值为零。

2、房屋建筑物类固定资产

重置成本法

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

①建安综合造价的确定

建筑安装工程造价包括：分部分项工程费、措施项目费、其他项

目费、规费、利润、税金等。

新丰县新源水力发电有限公司的房屋建（构）筑物类型均为砖混结构，在该结构中选出典型工程，收集典型工程的竣工验收、预结算、竣工结算、施工图纸等资料，复核计算工程量，然后套用《广东省建筑工程综合定额》（2006年）、《广东省建筑工程计价办法》（2006年）、《广东省装饰装修工程综合定额》（2006年）计算出定额直接费，再利用配套费用定额及当地建筑材料价格信息进行综合取费和价差调整，从而计算出建筑安装工程造价。

对于价值高、重要的建筑物，已取得预决算书的房屋建筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以委估建筑物决算中的工程量或竣工图显示的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率及当地的材料价格、人工工资，调整为按现行定额计算的建安造价。材料调差根据《广东工程造价信息》（2009年第16期）的评估基准日的材料市场价格与定额价格的差别进行计算。

表3 工程造价计算表

序号	费用名称	计算方法	备注
1	分部分项工程费	(1.1+1.2)	
1.1	定额分部分项工程费	套用综合定额计取	
1.1.1	其中:人工费		
1.1.2	材料费		
1.1.3	机械费		
1.1.4	管理费		
1.2	价差	(1.2.1+1.2.2+1.2.3)	
1.2.1	其中:人工价差	依实调整	
1.2.2	材料价差	依实调整	
1.2.3	机械价差	依实调整	
2	利润	1.1.1*(20+35)%/2	
3	措施项目费	套用综合定额计取	
4	其他项目费		
5	规费	按规定计取	
6	不含税工程造价	1+2+3+4+5	

7	税金	(6)×税率%	
8	含税建筑工程造价		
9	给排水安装工程	3.00%	
10	强电、弱电工程	4.00%	
11	防雷、消防等其他工程	2.50%	
12	建安工程总造价	(8)+(9)+(10)+(11)	

注：利润依定额规定，以人工费的 20-35%计算，此次评估取中间值进行计算；规费是按定额规定的社会保险费、住房公积金、工程定额测定费等七项费用依实按人工及机械费计提。

②前期费用及其它费用的确定

本次评估的房屋建筑物工程前期及其它费用：包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为建设工程投入的除建筑造价以外的其它费用两个部分。广东省该部分费用主要包括下列内容及参考取费标准为：

表4 广东省建设前期及其它费用表

序号	项目名称	计费基础	计费标准	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.50%	财建[2002]394号
2	勘察设计的费	建安工程造价	3.37%	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	2.50%	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.70%	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	建安工程造价	0.34%	计价格[2002]125号
6	白蚁防治费	建筑平方米	3	粤价[2002]370号
7	墙体材料专项基金	建筑平方米	8	粤财综[2005]164号

③资金成本

本次评估的房屋建筑物的资金成本即建设期投入资金的贷款利息，利息率按中国人民银行现行规定标准计算。

在一个建设期内，资金一般按均匀投入计算：

$$\text{资金成本率} = r \times n \times 1/2$$

其中：r—和建设期相适应的基准日年利率

n—建设期周期（年数）

（2）成新率的确定

建筑物成新率的确定方法，采用勘察成新率和理论成新率两种方

法计算，经加权平均得出综合成新率。

计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

① 勘察成新率

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘察成新率。

② 理论成新率的确定

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

（3）评估值的确定

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

3、水工类资产

本次水工类资产采用重置成本法评估。

根据新丰县新源水力发电有限公司枢纽工程主体建筑物的实际工程量，按评估基准日价格水平和有关水利水电工程投资计算的规定，计算出评估基准日本枢纽主体工程建筑物及安装工程的基本费用，称为重置基价。在此基础上以分摊的形式计入施工辅助工程费、相关的其他费用并计入资金成本，即构成主体工程建筑物的重置全价。

$$\text{重置全价} = \text{重置基价} + \text{辅助设施费计算及分摊} + \text{相关费用计算及分摊} + \text{资金成本}$$

然后根据主体工程各建筑物和金属结构设备已使用的年限，计算出各项目的理论成新率（即年限法成新率）；再根据现场勘察各建筑物和设备的实际运行状况和完好情况，以及参阅工程施工技术总结，设计总结，大坝观测等资料，确定各项目的勘察成新率。

由理论成新率和勘察成新率计算出成新率。用重置全价乘以成新率即得出各项目的评估价值。

按照水利部《水利基本建设项目竣工财务决算编制规定》，移民费用应摊入水工建筑计入固定资产，故本次评估也将移民费用按水工建筑的重置值分别摊入各项水工建筑中，随水工建筑一并计算评估值。

4、设备类固定资产

根据本次评估目的，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，主要采用重置成本法进行评估。

(1) 机器设备的评估方法

由设备购置费、安装工程费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成。

A、设备购置费

设备购置费主要由设备购价、运杂费等构成。

设备购价：通过向制造厂家询价、参照《2009 机电产品报价手册》等价格资料确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费、运输保险费等扣除可抵扣增值税的费用构成；主要依据国家经济贸易委员会 2002 年发布的《电力工业基本建设预算编制与计算标准》及有关文件中的相应规定和标准计算确定。

B、安装工程费

按设备原价乘安装工程费率计算。

安装工程费率依据中国国家经济贸易委员会 2002 第 78 号，《水电工程设计概算编制办法及计算标准》计算。

安装工程费率=直接费率+间接费率+企业利润率+税率

其中：直接费率=基本直接费率+其他直接费率

基本直接费率=人工费率+材料费率+机械使用费率

人工费率=定额人工费率×新丰地区人工费率调整系数

C、其他费用的确定

依据国家经济贸易委员会 2002 第 78 号文规定，其他费用包括建设管理费、科研勘设费、生产准备费及其他费用共四项。

费用的分摊根据各项费用的性质、内容和划分计算出设备占其中的百分比例进行分摊。

其他费用合计=项目建设管理费+生产准备费+科研勘察设计费+其他税费

D、重编概算

机器设备重置成本=设备费+安装工程费+其他费用费用+资金成本

3) 设备成新率的确定

对价值量较大设备成新率，以年限成新率 N1（40%）和勘察成新率 N2（60%）加权平均的方法确定其成新率 N，计算公式为：

$$N=N1\times 40\%+N2\times 60\%$$

其中 N1=（1-实际已使用年限/经济使用年限）×100%

N2 由评估人员根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、制造产品的质量、维护状况、外观和完整性进行观察，综合分析确定。

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。即

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

4) 评估值的确定

评估值=机器设备重置成本×成新率

（2）电子设备及车辆的评估方法

主要采用重置成本法进行评估。评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

A、车辆重置全价的确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

B、电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

2) 成新率的确定

A、车辆成新率

按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。其中：

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

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

B、电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

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

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定评估值。

5、递延所得税资产

经核实，未来有足够应纳税所得额支撑的可抵扣暂时性差异金额

按可抵扣暂时性差异金额确定，预计在未来五年内可以抵扣，因此以调整后账面值为评估值。

6、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。

(二) 收益法

1、收益法简介

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）估算新丰县新源水力发电有限公司（即鲁谷河水电站）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。

2、收益法评估思路

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和其他不参与评估对象后续经营的资产（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。

3、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：

R_i ：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；

$\sum C_i$ ：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：

C_1 : 基准日的现金类资产（负债）价值；

C_2 : 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：

$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} + \text{经营期满时资产残值回收} - \text{追加资本}$

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：

W_d : 评估对象的长期债务比率；

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

W_e : 评估对象的权益资本比率；

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

r_d : 所得税后的付息债务利率；

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

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

式中：

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 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;

D_i 、 E_i : 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9月25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、前期准备工作。2009年9月26日至9月28日, 评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解, 辅导企业填报“评估申报明细表”、“资产调查表”, 收集并整理资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

3、配合被评估企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2009 年 10 月 12 日至 10 月 16 日。主要工作包括：

（1）听取被评估企业有关人员介绍企业总体情况及建设情况。

（2）同企业管理当局及财务人员座谈，调查了解被评估企业经营范围及主营业务、企业近 3 年资产及财务状况、收入来源及明细、成本构成及明细、企业投资及融资计划、企业竞争优势及面临的市场风险等。

（3）调查了解被评估企业各项资产的历史及现状，了解被评估企业的财务制度、实物资产构成、固定资产技术状态等情况。

（4）对被评估企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，评估人员通过查阅有关资料及图纸、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。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

（5）进行现场实地勘察

依据被评估企业资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货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。

（6）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。

（7）核实产权证明文件

对评估范围的设备、车辆和房产的产权进行调查，以确认做到产权清晰。

（8）请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证和对当地工程定额、取费文件的调查和收集工作，当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作，以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

（9）根据委估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10月17日至2009年10月24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报告进行内部审核。

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10月25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。

(三) 本公司评估人员对评估对象所涉及的资产只对其可见实体外表进行勘察，未对其进行专项技术测试，本次评估假设评估对象不存在专项技术问题。

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) 两种方法的评估结果

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，对新丰县新源水力发电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，对全部资产和负债进行了评估，得出新丰县新源水力发电有限公司净资产在评估基准日 2009 年 9 月 30 日的评估结论：

采用收益现值法评估：股东全部权益价值为 5,263.88 万元，较其账面值 2,847.53 万元，增值 2,416.34 万元，增值率为 84.86%。

采用资产基础法评估：资产合计面值 5,118.58 万元，评估值 7,783.83 万元，评估增值 2,665.25 万元，增值率 52.07%；

负债合计账面值 2,271.06 万元，调整后账面值 2,271.06 万元，评估值 2,271.06 万元，无评估增减值；

净资产账面值 2,847.52 万元，评估值 5,512.77 万元，评估增值 2,665.25 万元，增值率 93.60%。

表5 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2009 年 9 月 30 日

被评估企业：新丰县新源水力发电有限公司

评估有效期至 2010 年 9 月 29 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	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	799.91	799.91	-	-
非流动资产	2	4,318.67	6,983.92	2,665.25	61.71
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	4,316.48	6,981.73	2,665.25	61.75
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他非流动资产	9	2.19	2.19	-	-
资产总计	10	5,118.58	7,783.83	2,665.25	52.07
流动负债	11	2,271.06	2,271.06	-	-
非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	2,271.06	2,271.06	-	-
净资产	14	2,847.52	5,512.77	2,665.25	93.60

考虑到新丰县新源水力发电有限公司主要经营水电业务，因①近年来气候变化异常，层坑河流域降雨分布不均，降雨量受到显著影响，故鲁谷河电站发电量可能会因气候变化受到不同程度的影响；②上网电价属于国家制定，长期看来变动可能性很大，故对营业收入具有重大不确定性的影响。故收益现值法评估结果可能会因气候、政策等不

可抗力受到不同程度的影响。此外，近年来国家重视环境保护，致力于发展清洁能源，鼓励兴建水电站，就东江流域临近新建电站、国内其他可比水系新建电站的造价来看，单千瓦造价大幅上涨，采用资产基础法、更能体现出委估对象的市场价值，故本次评估结果采用资产基础法评估结果。

因而本次评估结论最终以资产基础法评估结论为主，即新丰县新源水力发电有限公司于评估基准日 2009 年 9 月 30 日的净资产为 5,512.77 万元，广东水电二局股份有限公司拟收购的新丰县新源水力发电有限公司 80%股权价值为 4,410.22 万元。

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拟收购增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司所持有的新丰县新源水力发电有限公司部分股权项目有效。

本次对新丰县新源水力发电有限公司的价值评估，未考虑控股权溢价因素。

（二）评估结果与调整后账面值变动情况及原因分析

本次评估净资产评估增值 2,665.25 万元，增值率 93.60%；净资产增值是主要是资产增值所致，资产增值 2,665.25 万元，资产增值率 52.07%，具体项目的增减值分析见前增减值分析说明。

十一、特别事项说明

（一）新丰县新源水力发电有限公司已竣工发电资产如混凝土拱坝、隧洞、厂房及水轮发电机组等主要资产尚未进行竣工决算，评估师通过查阅记账凭证及其附件的方式，包括查阅土建及设备安装施工合同、工程计量统计表、设备出库单、设备购置合同及发票，对发电资产进行清查核实；并通过结合工程预算书及竣工结算书进行清查核

实的方式，基本查清了各个系统及主要设备的建安费、设备购置价、管理费、利息、其他费等。在此基础上，评估师对各个建筑物、构筑物、设备进行了现场清查核实及勘察，并按评估操作规范进行了评定估算。

（二）评估师注意到公司纳入评估范围所有房产均未办理房产证，该部分房屋面积以公司申报数据为准；在此基础上，评估师对相关房屋面积进行了抽查核实，如此申报面积与实际面积有差异，评估值应进行相应调整。

（三）本次对广东水电二局股份有限公司拟收购增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司所持有的新丰县新源水力发电有限公司 80% 股权价值的评估，评估师未考虑控股权的溢价。

（四）评估师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，评估师在假定被评估企业提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（五）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，评估师在假定资产占有方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。

（六）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。

（七）本次评估范围及采用的由新丰县新源水力发电有限公司提

供的数据、报表及有关资料，新丰县新源水力发电有限公司对其提供资料的真实性、完整性负责。

（八）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由新丰县新源水力发电有限公司提供，并对其真实性、合法性承担法律责任。

（九）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、评估报告使用限制说明

（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的资产收购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，依赖于委托方和新丰县新源水力发电有限公司提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及新丰县新源水力发电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 9 月 30 日至 2010 年 9 月 29 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十月二十五日

(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:

报告提交日期: 二〇〇九年十月二十五日

备查文件目录

- 1、 2009 年 9 月广东水电二局股份有限公司与增城市新塘新客隆购物广场有限责任公司签订的股权新丰县新源水力发电有限公司《收购意向协议》;
- 2、 广东水电二局股份有限公司企业法人营业执照;
- 3、 新丰县新源水力发电有限公司企业法人营业执照;
- 4、 广东水电二局股份有限公司委托方承诺函;
- 5、 新丰县新源水力发电有限公司被评估企业承诺函;
- 6、 资产评估机构及注册评估师承诺函;
- 7、 中联资产评估有限公司资产评估资格证书;
- 8、 中联资产评估有限公司企业法人营业执照;
- 9、 本项目评估师资格证书。