

股票简称：ST 梅雁      证券编码：600868      编号：2010-025

## 广东梅雁水电股份有限公司

### 关于转让丰顺县梅丰水电发展有限公司股权的公告

特别提示：

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

重要内容提示：

● 交易内容：广东梅雁水电股份有限公司（以下简称“本公司”）将持有的丰顺县梅丰水电发展有限公司 50% 的股权转让给丰顺县汇丰实业有限公司，转让价款为人民币 7,024.5 万元。

● 本次交易不属于关联交易

● 本次交易无须提交股东大会审议。

● 本公司持有丰顺县梅丰水电发展有限公司 75.28% 的股权，本次股权转让完成后，本公司仍持有丰顺县梅丰水电发展有限公司 25.28% 的股权。

● 以下交易条款中，出让方为本公司，受让方为丰顺县汇丰实业有限公司。

#### 一、交易概述

1、2010 年 8 月 15 日，本公司与丰顺县汇丰实业有限公司《关于丰顺县梅丰水电发展有限公司的股权转让协议》，将本公司所持丰顺县梅丰水电发展有限公司 50% 的股权转让给丰顺县汇丰实业有限公司，转让价款为人民币 7,024.5 万元。

本项交易不构成关联交易。

2、2010 年 8 月 15 日，公司召开第七届董事会第五次会议审议通过了本项交易，全体董事共 9 人参与表决，赞成票为 9 票。独立董

事对本次交易发表独立意见如下：公司出售丰顺县梅丰水电发展有限公司的股权，其交易价格以经评估的资产净值为基础，并由交易双方按市场原则协商确定，交易价格公平、合理，交易行为未发现有损害公司及中小股东利益的情形。

## 二、交易各方当事人情况介绍

本次股权受让方的情况如下：

### 1、丰顺县汇丰实业有限公司

工商营业执照号：4414232500050

法定代表人：陈爱萍

注册资本：200 万

经营范围：投资兴办水电企业；旅游项目开发等

丰顺县汇丰实业有限公司与本公司及公司的前十名股东之间不存在关联关系。

2、本公司董事会已对交易对方当事人的基本情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查。

## 三、交易标的基本情况

1、本次交易标的为本公司所持有的丰顺县梅丰水电发展有限公司 50%的股权，该股权已质押给中国银行股份有限公司梅州分行。

丰顺县梅丰水电发展有限公司为本公司的控股子公司，注册资本为 15,609.91 万元，主营业务为水力发电。

丰顺县梅丰水电发展有限公司的股东及股权结构为：

股东名称	出资额(万元)	股权比例
广东梅雁水电股份有限公司	11,751.24	75.28%
丰顺县八乡三级水电站	3,702.67	23.72%
丰顺县汇丰实业有限公司	156	1%
合计	15,609.91	100%

2、丰顺县梅丰水电发展有限公司最近一年及最近一期的财务数据如下：

单位：万元

项 目	2009 年度（经 审计）	2010 年 6 月 30 日（未经审计）	项 目	2009 年度（经 审计）	2010 年 6 月 30 日（未经审计）
流动资产	52.20	151.97	流动负债	12,108.98	12,551.78
固定资产	10,566.27	11,749.06	所有者权益	14,986.06	14,775.87
总资产	27,095.04	27,327.65	负债及所有 者权益	27,095.04	27,327.65
	2009 年度（经审计）		2010 年 1-6 月（未经审计）		
营业收入	416.89		220.91		
营业利润	-378.64		-210.18		
净利润	-377.69		-210.20		

3、本次交易标的经广东立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司评估（具体情况详见刊载于上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的“[2010]羊资评字第 825 号”《资产评估报告书》），其具有从事证券业务的资格，评估基准日为 2010 年 6 月 30 日，评估方法为成本法，评估结果如下：

单位：万元

项目	账面净值	评估价值	增减值
丰顺县梅丰水电发展 有限公司股东权益	14,775.87	13,769.83	-1,006.04
本公司所占比例 (75.28%)	11,123.27	10,365.93	-757.35

#### 四、交易合同的主要内容及定价情况

（一）股权转让价款及支付方式如下：

1、经双方协商一致同意定价基准日为 2010 年 6 月 30 日，根据丰顺县梅丰水电发展有限公司现状，确定股权转让款为 7,024.5 万元人民币。

2、双方协商一致同意，股权转让价款的支付按下述方式进行：

(1) 本合同生效之日起 30 天内受让方即向出让方支付股权转让款人民币大写叁仟伍佰贰拾肆万伍仟元整（¥35,245,000.00）。

(2) 本合同生效之日起 60 天内受让方应向出让方支付第二笔股权转让款人民币大写壹仟肆佰万元整（¥14,000,000.00）。

(3) 2010 年 12 月 31 日前，受让方应向出让方支付剩余的股权转让款人民币大写贰仟壹佰万元整（¥21,000,000.00）

(三) 合同定价情况。

根据评估的净资产价格为基础，交易双方协商确认交易价格为人民币 7,024.5 万元。

(四) 声明与保证

1、出让方于合同生效后，积极协助受让方办理合同标的转让的一切手续，包括但不限于向有关政府机关报送有关股权变更的文件。

2、受让方已全面了解丰顺县梅丰水电发展有限公司现状及丰顺县梅丰水电发展有限公司成立以来相关的一切有效文件。

3、受让方承诺资金来源合法并有足够的资金能力受让合同标的，受让方保证能够按照合同的约定支付转让价款。

(五) 特殊约定

1、丰顺县梅丰水电发展有限公司根据 2010 年 6 月 30 日评估报告调整而来的资产负债表中列示的债权债务由受让方承接。

2、股权转让工商变更完成后至受让方付清所有股权转让款期间，未付款部分受让方应向出让方按每月千分之五支付利息。

3、受让方承诺于 2010 年 12 月 31 日前结清目标公司与出让方的往来款。

4、双方同意由丰顺县梅丰水电发展有限公司向丰顺县农村信用

合作联社借款用于置换出让方在中国银行股份有限公司梅州分行的贷款本息，具体事宜由受让方负责。

5、受让方承诺在办理完毕目标股权转让的工商变更登记手续后60天内解除出让方为目标公司提供的一切担保责任。

#### 五、涉及收购、出售资产的其他安排

1、出售股权所得款项用于归还银行借款。

2、受让方承诺：继续遵守丰顺县梅丰水电发展有限公司原来业已签订的劳动合同。

#### 六、出售股权的目的和对公司的影响

出售股权所得的资金用于归还公司的银行贷款，可以进一步改善公司目前的财务状况，增强公司的资产流动性，提高公司的短期偿债能力，尽快解决公司存在的逾期贷款等问题。股权转让交易完成后，预计公司获得的投资收益约为-360万元。

#### 七、备查文件目录

- 1、董事会决议；
- 2、经签字确认的独立董事意见；
- 3、《关于丰顺县梅丰水电发展有限公司的股权转让协议》；
- 4、广东立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司出具的[2010]羊资评字第825号《资产评估报告书》。

特此公告

广东梅雁水电股份有限公司  
董事会

2010年8月17日

广东梅雁水电股份有限公司股权转让  
涉及丰顺县梅丰水电发展有限公司股东全部权益

# 资产评估报告书

【2010】羊资评字第 825 号

评协备案号码 1500123044100149 号



广东立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司

**YANGCHENG APPRAISAL CO., LTD.**

签字评估师：梁瑞莹、胡东全

评估基准日：二〇一〇年六月三十日

评估报告日：二〇一〇年七月二十五日

## 目 录

---

第一部分 注册资产评估师声明 .....	1
第二部分 资产评估报告书摘要 .....	2
第三部分 资产评估报告书正文 .....	6
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 .....	6
二、 评估目的 .....	9
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型及其定义 .....	13
五、 评估基准日 .....	13
六、 评估原则 .....	14
七、 评估假设和限制条件 .....	14
八、 评估依据 .....	16
九、 评估程序实施过程和情况 .....	19
十、 评估方法 .....	20
十一、 评估结论 .....	25
十二、 评估结论有关说明 .....	27
十三、 特别事项说明 .....	27
十四、 评估报告的使用限制 .....	28
十五、 评估报告提出日期 .....	30
第四部分 资产评估报告书附件 .....	32
资产评估明细表 .....	另册

## 第一部分 注册资产评估师声明

1、 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。

2、 我们是按照资产评估有关法律、法规、准则、技术规范和行业指导意见等要求，根据执业过程中收集的资料进行分析、估算、判断和推论，形成评估意见和结论，撰写评估报告。

3、 本评估报告中所陈述的事项是我们根据在执业过程中掌握的情况和收集的资料基础上进行描述的。评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或产权持有单位）申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。

4、 本评估报告中的分析、意见和结论是我们基于公平原则下的专业分析、判断和结论，没有以预先设定的价值作为评估结论，但受到报告中的评估假设和限定条件的限制，评估报告使用者应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。

5、 本评估报告和所披露的评估结论是相关经济行为实现的参考依据，但仅限于报告中载明的评估报告使用者于报告中所载明的评估目的下，在评估结论使用有效期内使用。评估报告使用者应关注评估报告的使用限制，并恰当使用评估报告，因使用不当造成的后果将与我们无关。

6、 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，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，对其相关法律权属资料进行查验，但无法对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证；我们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，并对已发现的问题进行如实披露。

7、 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，与委托方或评估目的所涉及经济行为的相关当事方没有现存或者预期的利益关系，也对相关当事方不存在偏见。

广东立信羊城资产评估与  
土地房地产估价有限公司  
YANGCHENG  
APPRAISAL Co., Ltd.

中国广东省广州市天河区林和西  
路9号耀中广场A座11楼  
11/F, Tower A, China Shine Plaza,  
9 Linhe Road West, Tianhe District,  
GuangZhou, P.R. China

电话:  
(020)38010830  
传真:  
(020)38010829  
电子邮箱:  
[info@gdyca.com](mailto:info@gdyca.com)

## 第二部分 资产评估报告书摘要

### 重要提示

本摘要的内容摘自资产评估报告书第三部分《资产评估报告书正文》，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

广东立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司接受委托，依据国家有关法律、法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循客观、公正、独立、科学的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对委估资产进行评估。资产评估情况摘要如下：

**委托方：**广东梅雁水电股份有限公司

**被评估单位：**丰顺县梅丰水电发展有限公司

**相关经济行为：**委托方拟转让其持有的丰顺县梅丰水电发展有限公司部分股权

**评估目的：**股权转让

**评估对象：**丰顺县梅丰水电发展有限公司的股东全部权益

**评估范围：**丰顺县梅丰水电发展有限公司评估基准日资产负债表所列示的各项资产、负债，以及资产清查过程中补充填列的账外资产

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**二〇一〇年六月三十日

**评估方法：**采用资产基础法

## 评估结论:

经过实施必要的评估程序,在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下,待估丰顺县梅丰水电发展有限公司的股东全部权益(净资产)于二〇一〇年六月三十日的市场价值的评估结果为:

资产总计:账面值为人民币贰亿柒仟叁佰贰拾柒万陆仟伍佰元(RMB 27,327.65 万元),评估值为人民币贰亿陆仟叁佰贰拾陆万壹仟玖佰元(RMB 26,326.19 万元),评估减值人民币壹仟零壹万肆仟陆佰元(RMB1,001.46 万元),减值率 3.66%;

负债总计:账面值为人民币壹亿贰仟伍佰伍拾壹万柒仟捌佰元(RMB 12,551.78 万元),评估值为人民币壹亿贰仟伍佰伍拾陆万叁仟陆佰元(RMB 12,556.36 万元),评估增值人民币肆万伍仟捌佰元(RMB 4.58 万元),增值率 0.04%;

所有者权益(净资产):账面值为人民币壹亿肆仟柒佰柒拾伍万捌仟柒佰元(RMB 14,775.87 万元),评估值为人民币壹亿叁仟柒佰陆拾玖万捌仟叁佰元(RMB 13,769.83 万元),评估减值人民币壹仟零陆万零肆佰元(RMB 1,006.04 万元),减值率 6.81%。

## 评估结论的有效期:

按照评估报告准则和其他现行规定,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,即二〇一〇年六月三十日起至二〇一一年六月二十九日以内,才可以使用本评估报告。

## 对评估结论产生影响的特别事项:

以下事项可能影响评估结论的使用,评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响:

- 1、被评估单位未能提供梅丰水电站土地相关的用地批准文件、国有土地使用权证等产权证明文件,评估人员仅能以被评估单位与各个镇政府签订的征地补偿合同所协定的土地征地面积作为评估计算依据。另外,由于梅丰水电站目前尚未进行整体竣工决算,各项房地产均未办理产权证,委估建筑物的各项面积数据均由被评估单位提供。

若将来上述房地产在办理产权证明文件时,经国土、房地产管理部门核实后的面

积与本次评估计算时的面积有差异，应相应调整评估结论。

2、由于梅丰水电站目前尚未进行整体竣工决算，只能采用暂估入账的形式整体核算固定资产及在建工程，因此无法对固定资产及在建工程账面价值进行细项划分，未能提供固定资产详细项目清单。受客观条件限制，评估人员无法对所有固定资产进行逐一清点，仅能根据水电站整体设计方案，各项工程历次的结算资料对委估固定资产项目进行了了解，并通过对水电站的主要经营性资产进行现场勘查，对其整体运行情况进行了解，推断各项资产达到实际运行状况所必需的资产结构。评估时依据委托方提供的资料和工程技术数据进行计算，其资料和数据真实性是评估结论成立的基础，若有变更应相应调整评估结论。

3、被评估单位已对截止于评估基准日的应付未付工程款进行清理后挂账于应付账款，并声明土建项目中不存在较大数额未结算而未付款的工程。但根据对深圳骏龙达建筑工程有限公司应付账款 110,000 元询证的回函显示，对方单位认为尚有 560 万元的工程款未支付。因整体工程项目尚未竣工决算，评估人员无法对该笔账款实际应支付金额进行核实，故仅按该笔应付账款的账面值列示作评估值。另外，评估人员亦无法获悉是否存在其他未挂账于应付账款的应付未付工程款。

4、根据《中长期人民币借款合同》（编号：丰中银信第 GDK477450120030002 号），丰顺县梅丰水电发展有限公司自 2003 年开始，借入 8,000 万元用于固定资产投资建设。后于 2010 年偿还借款 1,200 万元，评估基准日欠款余额 6,800 万元。该借款是由广东梅雁水电股份有限公司提供连带责任保证担保，并以其拥有的广西融水古顶有限公司 95.4% 股权、丰顺县梅丰水电发展有限公司 75.28% 股权、广东水电二局股份有限公司的 292.8 万股股权、梅县丙村水电站电费收益权提供质押担保。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

### 评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托方实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托方和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。评估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和注册资产评估师书面同意，

---

本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

广东立信羊城资产评估与  
土地房地产估价有限公司  
**YANGCHENG**  
**APPRAISAL Co., Ltd.**

中国广东省广州市天河区林和西  
路9号耀中广场A座11楼  
11/F, Tower A, China Shine Plaza,  
9 Linhe Road West, Tianhe District,  
GuangZhou, P.R. China

电话:  
(020)38010830  
传真:  
(020)38010829  
电子邮箱:  
[info@gdyca.com](mailto:info@gdyca.com)

## 第三部分 资产评估报告书正文

【2010】羊资评字第 825 号

评协备案号码 1500123044100149 号

广东梅雁水电股份有限公司:

广东立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵守客观、公正、独立、科学的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用资产基础法，对广东梅雁水电股份有限公司拟进行股权转让所涉及的丰顺县梅丰水电发展有限公司股东全部权益在二〇一〇年六月三十日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、 委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

#### (一) 委托方

名称：广东梅雁水电股份有限公司（以下简称“梅雁水电”）

注册地址：广东省梅县新县城梅雁科技园

法定代表人：杨钦欢

注册资本：人民币壹拾捌亿玖仟捌佰壹拾肆万捌柒佰元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：电力生产业；建筑业；房地产开发与经营；养殖业；电子计算机生产、销售；制造业（国家有专项规定的除外）。

## （二） 被评估单位

### 1、 基本情况

名称：丰顺县梅丰水电发展有限公司（以下简称“梅丰水电”）

注册地址：丰顺县汤西镇火滩村老虎潭

法定代表人：陈爱萍

注册资本：人民币壹亿伍仟陆佰零玖万玖仟壹佰元

公司类型：有限责任公司

经营范围：水力发电

经营期限：二〇〇二年五月十七日至长期

股东情况：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广东梅雁水电股份有限公司	11,751.24	75.28%
2	丰顺县八乡三级水电站	3,702.67	23.72%
3	丰顺县汇丰实业有限公司	156	1%
	合计	15,609.91	100%

### 2、 历史情况简介：

丰顺县梅丰水电发展有限公司是由广东梅雁企业（集团）股份有限公司（后更名为“广东梅雁水电股份有限公司”）和丰顺县八乡三级水电站根据《关于丰顺县八乡三级水电站建设有关事项的批复》（梅市府函[2001]34号文）于2002年共同出资组建的有限责任公司，其中广东梅雁企业（集团）股份有限公司占股76.28%，丰顺县八乡三

级水电站占股 23.72%。

2006 年，广东梅雁企业（集团）股份有限公司将其持有的 1%股权转让给丰顺县汇丰实业有限公司。

### 3、 企业的资产负债状况及财务状况

#### (1) 企业评估基准日和前3年的简要财务指标

资产、负债和所有者权益简表

单位：人民币万元

指标名称	2007/12/31	2008/12/31	2009/12/31	评估基准日
1、总资产	26,942.86	26,761.80	27,095.04	27,327.65
2、总负债	11,340.21	11,398.04	12,108.98	12,551.78
3、所有者权益	15,602.65	15,363.76	14,986.06	14,775.87

利润简表

单位：人民币万元

指标名称	2007年	2008年	2009年	评估基准日
一、主营业务收入	441.38	524.21	416.90	220.91
二、营业利润	-10.15	-239.88	-378.64	-210.18
三、利润总额	-7.25	-238.89	-377.70	-210.19
四、净利润	-7.25	-238.89	-377.70	-210.19
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	未进行审计

#### (2) 企业历史经营业绩分析

序号	项 目	前三年	前二年	前一年
1	主营收入增长率	N/A	18.77%	-20.47%
2	营业利润率	-2.30%	-45.76%	-90.82%
3	净利润率	-1.64%	-45.57%	-90.60%
4	资产负债率	42.09%	42.59%	44.69%
5	流动比率	0.751	0.374	0.004
6	净资产利润率	-0.05%	-1.55%	-2.52%
7	总资产利润率	-0.03%	-0.89%	-1.39%

### 4、 企业情况介绍

丰顺县梅丰水电发展有限公司下属有两个水电站，分别为丰顺县梅丰水电站 A 厂及丰顺县梅丰水电站 B 厂。

丰顺县梅丰水电站 A 厂位于丰顺县汤西镇西南部八乡河，是八乡河水电梯级开发规划项目之一。

A厂工程属于以发电为主的中水头坝后式水电站工程，水库总库容为 574 万  $m^3$ ，水库正常蓄水位为 188m，正常库容为 481 万  $m^3$ ，发电引水管布置在溢流坝段左侧，引水管道长约 250m。

A厂电站枢纽工程由梅州市水利水电勘测设计院设计，二〇〇四年七月一日由广东省发展计划委员会批复立项。水利部珠江水利委员会监理公司负责工程监理、土建工程由广东省水利水电第二工程局承包、机电设备安装工程由梅雁市政工程公司承包。

A厂主体工程于2003年2月动工，于2007年5月第一台机组投入运行，第二台机组于2010年6月9日投入运行。电站总装机容量为 $2 \times 4000KW$ ，设计多年平均发电量2030 万 $KW \cdot h$ ，电站所发电量以一回110KV线路接入梅丰电站B厂，由B厂汇集送往汤坑220KV变电站。

丰顺县梅丰水电站B厂位于丰顺县汤西镇大罗村龙颈水库库尾老虎潭，也是八乡河水电梯级开发规划项目之一。

B厂工程属于以发电为主的中水头隧洞引水式水电站工程，水库总库容为470万 $m^3$ ，水库正常蓄水位为142.5m，正常库容为405万 $m^3$ 。电站设计装机容量 $2 \times 6000KW$ ，110KV线路接入汤坑220KV变电站。

B厂大坝、厂房于2005年3月完成土建工作，发电隧洞于2005年3月贯通，但由于后续投资资金未到位，自2005年3月起停工。截止评估基准日，电站B厂仍处于停工状态。

### (三) 委托方以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，不存在除委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者以外的其他评估报告使用者。

## 二、 评估目的

根据《资产评估业务约定书》，广东梅雁水电股份有限公司拟转让其持有丰顺县梅丰水电发展有限公司的部分股权，本资产评估报告是为该经济行为提供丰顺县梅丰水电发展有限公司股东全部权益在评估基准日时市场价值的参考依据。

### 三、 评估对象和评估范围

根据委托，评估对象是丰顺县梅丰水电发展有限公司的股东全部权益，对应的评估范围是丰顺县梅丰水电发展有限公司二〇一〇年六月三十日资产负债表所列示的各项资产、负债，以及资产清查过程中补充填列的账外资产。其评估基准日资产负债表列示的主要内容如下：

资产类型	账面原值 (人民币万元)	账面(净值) (人民币万元)	简要说明
流动资产		151.97	包括：货币资金、应收款项、预付账款等
固定资产	12,967.84	11,749.06	
其中：房屋建筑	7,027.99	6,621.66	主要是A厂大坝、发电厂房和相关附属设施
机器设备	5,937.02	5,126.93	共94台/套，主要为水力发电相关设备
电子设备	2.82	0.47	共16台，主要是办公用电脑和电子设备
在建工程		15,426.63	主要是B厂电站建设项目
<b>资产总计</b>		<b>27,327.65</b>	
<b>负债合计</b>		<b>12,551.78</b>	主要包括流动负债、非流动负债
<b>所有者权益合计</b>		<b>14,775.87</b>	

以上各项资产均由丰顺县梅丰水电发展有限公司控制，没有重大毁损和明显不可收回情况。

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。

(一) 评估范围中对企业价值影响较大资产(组合)的法律权属、经济、物理状况

#### 1、 主要设备

待估机器设备为丰顺县梅丰水电发展有限公司 A 厂全部金属结构、水力发电及输变电设备、辅助设备。总装机容量为 4000×2 千瓦。1 号机组于 2007 年 5 月投产，2 号机组于 2010 年 6 月投产，现 A 厂已全面竣工投产。包括各式闸门及启闭机系统、压力管、水轮发电机组及调速器、高低压开关/动力柜、计算机监控/保护/图像/远动系统、变压及 110KV 上网输电线路等几大系统。

A、大坝液压启闭机及闸门系统。液压启闭机为一套武进启闭机公司生产的 QHLY-2×500KN-7.5 型启闭机，弧形闸门系统为省水电二局制作安装，分三组闸门，

金属结构总重约 240 吨。

B、压力管系统。该工程包括两条水轮机引水压力管的制作安装及其基础工程，金属结构总重量约为 810 吨。

C、水轮发电机组及其配套设备。此项设备为水电站核心设备，主机为 2 台 4000 千瓦机组，水轮机型号为 HL280a-LJ-135，发电机型号为 SF4000-16/2600，均为韶关众力水电设备有限公司生产，2 台机组均可正常使用。

D、高低压开关/动力柜。该项目包括 ABB-LTB145D1/B 型高压开关、广东电气控制设备厂生产的各型动力、照明柜和高压开关柜等，总数为 33 个。

E、计算机监控/保护/图像/远动系统。该项目包含监控、保护、图像、远动等四个系统，由深圳满泰科技发展有限公司开发并配置安装，使发电站机电设备运行，达到少人值守、实时监控、智能远程控制水平。

F、变压及 110KV 上网输电线路。主变压器包括两台广东银钻电力发展有限公司生产的 SF9-6300KVA/121 型变压器。厂用变压器为两台广州特种变压器厂生产的 SC10-500KVA6.3/0.4 型变压器。110KV 上网输电线路为先达电业公司承建的“丰顺变—梅丰 B 厂—梅丰 A 厂”输电线路，总长度 16580m。

企业的关键设备目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

## 2、 主要房屋建筑物和土地使用权

企业主要房屋建筑物和土地位于广东梅州市丰顺县汤西镇南部八乡河，是八乡河水电梯级开发项目之一，分为两级开发，上站为梅丰水电站 A 厂，下站为梅丰水电站 B 厂。

丰顺县梅丰水电站 A 厂位于丰顺县汤西镇西南部八乡河，属于以发电为主兼顾下游水库安全的中水头坝后引水式水电站工程，A 厂永久性主要建筑物有：大坝、引水系统、电站厂房及开关站、油库、宿舍楼。

梅丰水电站 A 厂大坝、引水系统、电站厂房及开关站为 4 级建筑物，采用洪水标准为 30 年一遇洪水设计，200 年一遇洪水校核。考虑下游水库的安全，故对大坝按 2000

年洪水不垮坝进行校核，厂房挡水墙保证下游水库校核洪水不淹厂房。

A 厂电站枢纽工程由梅州市水利水电勘测设计院设计，二〇〇四年七月一日由广东省发展计划委员会批复立项。土建工程由广东省水利水电第二工程局承包，机电设备安装工程由梅雁市政工程公司承包。主体工程于 2003 年 2 月动工。目前大坝、引水系统、电站厂房及开关站已投入使用，油库基本完成，宿舍楼已完成主体框架部分。电站总装机容量为  $2 \times 4000\text{KW}$ ，设计多年平均发电量 2030 万  $\text{KW} \cdot \text{h}$ ，电站所发电量以一回 110KV 线路接入梅丰电站 B 厂，由 B 厂汇集送往汤坑 220KV 变电站。

丰顺县梅丰水电站 A 厂位置在梅州市丰顺县汤西镇火滩村，四至情况为东临新安村、国道 G206，西临汕梅高速路、省道 S228，南临汤坑镇，北临鱼井村。丰顺县梅丰水电站 A 厂一大坝、引水系统、电站厂房及开关站、油库、宿舍楼等占用土地，由梅丰水电站 A 厂建设工程项目管理部按照国家有关规定统一征用，本枢纽工程永久性占用山林地约 365 亩，已按当地人民政府的征地补偿协议交纳了部分土地补偿款，至今未办理权属证书。

丰顺县梅丰水电站 B 厂位于丰顺县汤西镇大罗村龙颈水库库尾老虎潭，属于以发电为主兼顾下游水库安全的中水头引水式水电站工程，B 厂永久性主要建筑物有：大坝、引水系统、电站厂房及开关站。

梅丰水电站 B 厂大坝、引水系统、电站厂房及开关站为 4 级建筑物，采用洪水标准为 30 年一遇洪水设计，200 年一遇洪水校核。考虑下游水库的安全，故对大坝按 2000 年洪水不垮坝进行校核，厂房挡水墙保证下游水库校核洪水不淹厂房。

B 厂电站枢纽工程由梅州市水利水电勘测设计院设计，二〇〇四年七月一日通过了广东省发展计划委员会的批复。土建工程由广东省水利水电第二工程局承包，机电设备安装工程由广东省源天工程公司承包。主体工程于 2003 年 2 月动工，目前已完成大坝工程、隧道挖通、厂房基本完成。电站总装机容量为  $2 \times 6000\text{KW}$ ，设计多年平均发电量 3501 万  $\text{KW} \cdot \text{h}$ ，电站有两回 110KV 线路，一回至梅丰电站 A 厂，另一回至丰顺县汤坑 220KV 变电站。

丰顺县梅丰水电站 B 厂位置在梅州市丰顺县汤西镇大罗村，四至情况为东临汕梅高速路，西临龙颈水库，南临新兴村，北临省道 S228。丰顺县梅丰水电站 B 厂一大坝、

引水系统、电站厂房及开关站等占用土地，由梅丰水电站 B 厂建设工程项目管理部按照国家有关规定统一征用，本枢纽工程永久性占用山林地约 425 亩，已按当地人民政府的征地补偿协议交纳了部分土地补偿款，至今未办理权属证书。

企业主要房屋建筑物和土地未办理抵押贷款，也未设定他项权利。

## (二) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估过程中未涉及资产引用任何其他机构出具的报告结论。

## 四、 价值类型及其定义

由于与本项目评估目的相关的经济行为实施各关联方均处于平等地位，是正常公平的市场交易行为，故本项目选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

## 五、 评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日为二〇一〇年六月三十日；
- 2、评估基准日是由委托方考虑实现经济行为的需要、会计期末提供资料的便利等因素，以及与评估目的的实现日接近的原则确定；
- 3、本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

## 六、 评估原则

- 1、遵循了真实性、科学性、可行性的工作原则；
- 2、遵循产权利益主体变动原则，以待估资产的产权利益主体变动为前提，确定待估资产的价值；
- 3、遵循供求原则，充分考虑和依据供求规律对商品价格形成的影响来确定待估资产价值；
- 4、遵循贡献原则，根据待估资产对其他相关资产或资产整体的价值贡献，或者根据缺少待估资产时对整体价值下降的影响程度来衡量确定待估资产的价值；
- 5、遵循替代原则，充分考虑与待估资产存在替代性的类似资产的价格来确定其价值；
- 6、遵循合法原则，以待估资产的合法使用、合法处分为前提来确定其价值；
- 7、遵循估价日期原则，以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值；
- 8、评估操作恪守独立、客观、公正、实事求是的原则，维护评估目的对应经济行为关联各方的合法权益。

## 七、 评估假设和限制条件

### (一) 评估基本假设

- 1、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
- 2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。
- 3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日

的用途与使用方式在原址持续使用。

## (二) 关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律、法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的各种应付款项均已付清。

3、假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、假设评估对象所涉及的机器设备无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

## (三) 评估限制条件

1、评估报告中所依据的由委托方提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性由委托方或产权持有单位负责。评估人员未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、评估报告中所涉及房地产的所有面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托方提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积进行测量，其真实性由委托方负责。

3、评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

4、除本报告有特别说明外，评估人员未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

5、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可

预见因素对资产价值的影响。

6、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

当上述评估假设、限制条件以及评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 八、 评估依据

### (一) 行为依据

《资产评估业务约定书》。

### (二) 法律法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院发布的 91 号令）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，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）；
- 3、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）；
- 6、《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）；
- 7、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 8、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；

- 10、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号）；
- 12、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 13、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 14、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

### （三） 评估准则和规范依据

- 1、《资产评估操作规范意见(试行)》（原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号）；
- 2、《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号文）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号文）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号文）；
- 5、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号文）；
- 6、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号文）；
- 7、《企业价值评估指导意见(试行)》（中评协[2004]134 号文）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号文）；
- 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会协[2003]18 号）；
- 10、《企业会计制度》（财政部财会[2005]25 号文）；
- 11、《企业财务会计报告条例》（中华人民共和国国务院令第 287 号）；
- 12、《关于印发〈国有企业申请执行〈企业会计制度〉的程序及报送材料的规

定)的通知》(财会[2001]44号);

13、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001);

14、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001)。

#### (四) 权属依据

1、与丰顺县林业局签订的征用林地协议书;

2、《丰顺县梅丰水电 A 站库区八乡山镇境内征地补偿协议书》;

3、《丰顺县梅丰水电坝区汤西镇境内征地补偿协议书》;

4、固定资产购置发票、合同协议;

5、企业经营相关业务合同、协议、发票;

6、委托方、被评估单位提供的资产清查评估明细表;

7、其他相关权属证明资料。

#### (五) 取价依据

1、广东省人民政府令第 46 号《广东省地价管理规定》;

2、粤国土资发[2006]149 号《广东省征地补偿保护标准》;

3、最新《机电产品报价手册》(机械工业出版社);

4、《机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院);

5、国家统计局《中国经济景气月报》相关统计数据;

6、国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定的《2009 年企业绩效评价标准》;

7、中国债券信息网([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn))公布的债券交易资料;

8、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率;

- 9、 相关上市公司公开信息资料；
- 10、 上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
- 11、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 12、 企业提供的资产负债表、损益表、资产评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；
- 13、 近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 14、 房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；
- 15、 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
- 16、 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

## 九、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

### （一） 前期准备阶段：

- 1、 明确此次评估的目的、对象、范围及评估基准日；
- 2、 签订委托业务约定书；
- 3、 依据初步调查了解的情况，拟定了评估的总体方案和现场实施方案。

### （二） 资产清查核实阶段：

- 1、 根据评估需要，协助并指导企业进行资产清查，填报资产评估申报明细表；
- 2、 根据企业提供的资产评估申报表，核对各项目明细账与总账、报表的余额是否相符；
- 3、 听取被评估单位有关人员对企业及委估资产状况（包括历史和现状）的介

绍;

4、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、核查,并与财务账表记录进行核对;

5、核实被评估单位填报的有关资料及搜集产权证明文件;

6、进行现场实物核实,对资产状况进行察看,作出记录,向资产管理人员了解资产的经营、管理状况。

(三) 评定估算阶段:

1、根据委估资产的特点,选择制定具体的评估方法;

2、查阅委估资产的产权证明文件、购建协议等有关资料;

3、收集价格信息资料,开展市场调研询价工作;

4、对各项委估资产进行数据处理,分项评定估算,并初步汇算出评估价值。

(四) 评估汇总阶段:

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果,进行汇总分析,检查并确认有无错、漏、重评的情况,进行必要的调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段:

评估小组组织讨论并分析评估结果,撰写评估报告,组织审查评估报告,汇集工作底稿。最后,向委托方提交资产评估报告书。

## 十、 评估方法

(一) 企业价值资产评估的基本途径

企业价值资产评估基本途径有市场途径、收益途径与资产基础途径。

1、 市场途径

市场途径是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、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。市场途径适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。

使用市场途径的基本前提：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的参考企业等权益性资产及其交易活动。

市场途径中常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

## 2、 收益途径

收益途径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。收益途径适用于评估有获利能力的企业。

应用收益途径必须具备的基本前提：

- (1) 被评估企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估企业的预期获利年限可以预测。

收益途径中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。

## 3、 资产基础途径

企业价值评估中的资产基础途径即成本途径，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。企业各项资产价值评估是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值。

运用资产基础途径的前提条件：

- (1) 企业各项被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

## (二) 评估方法的选择

由于本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素——资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，因此，收益法也是评估资产的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法，其估测资产公平市场价值的角度和途径应该说是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，抑或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

### 1、 市场法的适用性

由于目前国内的类似企业在产权交易市场上交易案例不多，国内权益性资产交易市场尚不活跃，交易对象的信息尚缺乏透明度，参考企业产权交易市场数据难以采集，故难以采用市场途径进行评估。

### 2、 收益法的适用性

丰顺县梅丰水电发展有限公司自 2003 年开始建设，原规划受资金限制，丰顺县梅丰水电站 A 厂于 2005 年建成主体工程后仅购置了一台机组进行生产，2010 年 6 月另外一台机组才投产运行，而丰顺县梅丰水电站 B 厂主体土建工程基本完成便已停工至今。过去三年及评估基准日被评估单位的利润表数据如下：

单位：人民币元

	2007年	2008年	2009年	2010年1-6月
主营业务收入	4,413,786.38	5,242,137.13	4,168,957.56	2,209,050.09
减：主营业务成本	2,899,552.61	4,488,676.11	4,684,750.97	2,490,814.62
主营业务税金及附加	59,583.51	70,389.03	38,726.49	29,427.89
主营业务利润	1,454,650.26	683,071.99	-554,519.90	-311,192.42
加：其他业务利润				
减：营业费用				
管理费用	180,085.46	24,785.40	23,326.60	64,657.67
财务费用	1,376,110.72	3,057,097.54	3,206,940.61	1,717,607.49
资产减值损失			1,572.91	8,373.42
营业利润	-101,545.92	-2,398,810.95	-3,786,360.02	-2,101,831.00
加：投资收益				
补贴收入				
营业外收入	29,000.00	10,000.00	10,133.00	
减：营业外支出		112.80	756.01	102.43
利润总额	-72,545.92	-2,388,923.75	-3,776,983.03	-2,101,933.43
减：所得税				
净利润	-72,545.92	-2,388,923.75	-3,776,983.03	-2,101,933.43

可以看出，因实际发电量未达到设计发电量，且利息费用负担过大，导致梅丰水电历史经营状况不理想，连续多年处于亏损状态。企业在现有经营管理模式及建设资金限制下，未来收益扭亏为盈难度大且其不确定性较大，故难以满足采用收益法评估的基本前提，不适宜采用收益法进行评估。

### 3、 资产基础法的适用性

本次评估企业的各项资产、负债资料齐备，同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息，满足采用成本途径评估的要求，故可以采用资产基础法进行评估。

#### (三) 采用资产基础法评估企业价值

采用资产基础法评估待估企业价值，即对评估基准日企业所拥有的各项资产，包括所有有形资产、无形资产根据各自具体情况选用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业的市场价值。

各类资产及负债市场价值的具体评估方法说明如下：

#### 1、 货币性资产与债权性资产

货币性资产包括现金、银行存款等，债权性资产包括应收账款及预付账款等，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额、债权金额为基础，扣除可能存在

的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

## 2、 房屋建筑物及相关土地

本次评估采用房屋建筑物与土地使用权分离评估，然后合一的方法进行评估，具体计算方法为成本法，即以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑所需土地取得费用、建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该等房屋建筑的重置成本。然后根据该等房屋建筑的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房地产的评估价值。

房地产重置价格包括下列内容：

- (1) 土地取得费用；
- (2) 开发成本；
- (3) 管理费用；
- (4) 投资利息；
- (5) 税费；
- (6) 开发利润。

应扣除的折旧额通过估算房屋建筑物成新率( $q_B$ )来确定。房屋建筑物成新率( $q_B$ )根据建筑物的建成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等综合确定。

成本法计算公式为： $V = V_L + C_B \times q_B$

其中： $V$  = 待估房地产价值；

$V_L$  = 待估房地产土地使用权价值；

$C_B$  = 待估建筑物重置价格；

$q_B$  = 待估建筑物成新率。

## 3、 设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、设备基础费、工艺生产联合试运转和准备费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用，以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

#### 4、 在建工程

在建工程采用成本法评估。以评估基准日建设同类或类似工程建设项目所需的土地征用与开发费用、建筑安装工程费、设备购建费、设备运杂费、设备安装调试费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息，得出该等在建工程项目的重置成本。然后根据该等在建工程项目的付款情况与形成有形资产情况，相应扣除其可能存在的有形资产的贬值，以此确定该等在建工程项目的评估价值。

#### 5、 负债

负债的评估依据公司提供的情况资料，进行业务与相关凭证帐簿资料的抽查核实，重点对大额往来债务进行了业务与合同及其合理性分析和函证工作。在此基础上，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定该项目的评估值。

### 十一、 评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，待估丰顺县梅丰水电发展有限公司的股东全部权益（净资产）于二〇一〇年六月三十日的市场价值的评估结果为：

资产总计：账面值为人民币贰亿柒仟叁佰贰拾柒万陆仟伍佰元(RMB 27,327.65 万元)，评估值为人民币贰亿陆仟叁佰贰拾陆万壹仟玖佰元(RMB 26,326.19 万元)，评估减值人民币壹仟零壹万肆仟陆佰元(RMB1,001.46 万元)，减值率 3.66%；

负债总计：账面值为人民币壹亿贰仟伍佰伍拾壹万柒仟捌佰元(RMB 12,551.78 万元)，评估值为人民币壹亿贰仟伍佰伍拾陆万叁仟陆佰元(RMB 12,556.36 万元)，评估增值人民币肆万伍仟捌佰元(RMB 4.58 万元)，增值率 0.04%；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币壹亿肆仟柒佰柒拾伍万捌仟柒佰元(RMB 14,775.87 万元)，评估值为人民币壹亿叁仟柒佰陆拾玖万捌仟叁佰元(RMB 13,769.83 万元)，评估减值人民币壹仟零陆万零肆佰元(RMB 1,006.04 万元)，减值率 6.81%。

评估结果的详细情况见本报告附件《资产评估明细表》。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日： 2010-06-30

表1

被评估单位：丰顺县梅丰水电发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	151.97	157.54	5.57	3.67
2 非流动资产	27,175.68	26,168.65	-1,007.03	-3.71
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	11,749.06	10,825.85	-923.21	-7.86
9 在建工程	15,426.63	15,342.80	-83.83	-0.54
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
<b>20 资产总计</b>	<b>27,327.65</b>	<b>26,326.19</b>	<b>-1,001.46</b>	<b>-3.66</b>
21 流动负债	12,551.78	12,556.36	4.58	0.04
22 非流动负债	-	-	-	-
<b>23 负债合计</b>	<b>12,551.78</b>	<b>12,556.36</b>	<b>4.58</b>	<b>0.04</b>
<b>24 净资产（所有者权益）</b>	<b>14,775.87</b>	<b>13,769.83</b>	<b>-1,006.04</b>	<b>-6.81</b>

评估机构：广东立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司

## 十二、 评估结论有关说明

1、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、评估对象涉及土地尚未缴纳国有土地使用权出让金,本次房地产评估价值不含国有土地使用权出让金价值。

3、本评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

4、本评估结论未考虑资产流动性对评估对象价值的影响。

5、受客观条件限制,本评估结论在很大程度上依据了委托方和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料,资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响。评估人员假定这些信息资料均为可信,对其真实性不做任何保证。

6、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”。

## 十三、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用,评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响:

1、被评估单位未能提供梅丰水电站土地相关的用地批准文件、国有土地使用权证等产权证明文件,评估人员仅能以被评估单位与各个镇政府签订的征地补偿合同所协定的土地征地面积作为评估计算依据。另外,由于梅丰水电站目前尚未进行整体竣工决算,各项房地产均未办理产权证,委估建筑物的各项面积数据均由被评估单位提供。

若将来上述房地产在办理产权证明文件时,经国土、房地产管理部门核实后的面积与本次评估计算时的面积有差异,应相应调整评估结论。

2、由于梅丰水电站目前尚未进行整体竣工决算，只能采用暂估入账的形式整体核算固定资产及在建工程，因此无法对固定资产及在建工程账面价值进行细项划分，未能提供固定资产详细项目清单。受客观条件限制，评估人员无法对所有固定资产进行逐一清点，仅能根据水电站整体设计方案，各项工程历次的结算资料对委估固定资产项目进行了了解，并通过对水电站的主要经营性资产进行现场勘查，对其整体运行情况进行了解，推断各项资产达到实际运行状况所必需的资产结构。评估时依据委托方提供的资料和工程技术数据进行计算，其资料和数据真实性是评估结论成立的基础，若有变更应相应调整评估结论。

3、被评估单位已对截止于评估基准日的应付未付工程款进行清理后挂账于应付账款，并声明土建项目中不存在较大数额未结算而未付款的工程。但根据对深圳骏龙达建筑工程有限公司应付账款 110,000 元询证的回函显示，对方单位认为尚有 560 万元的工程款未支付。因整体工程项目尚未竣工决算，评估人员无法对该笔账款实际应支付金额进行核实，故仅按该笔应付账款的账面值列示作评估值。另外，评估人员亦无法获悉是否仍然存在其他未挂账于应付账款的应付未付工程款。

4、根据《中长期人民币借款合同》（编号：丰中银信第 GDK477450120030002 号），丰顺县梅丰水电发展有限公司自 2003 年开始，借入 8,000 万元用于固定资产投资建设。后于 2010 年偿还借款 1,200 万元，评估基准日欠款余额 6,800 万元。该借款是由广东梅雁水电股份有限公司提供连带责任保证担保，并以其拥有的广西融水古顶有限公司 95.4% 股权、丰顺县梅丰水电发展有限公司 75.28% 股权、广东水电二局股份有限公司的 292.8 万股股权、梅县丙村水电站电费收益权提供质押担保。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

#### 十四、 评估报告的使用限制

1、 本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和注册资产评估师不承担任何相关义务和责任。

2、 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

3、 在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的

重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

4、 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

5、 本评估报告是以委托方或被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6、 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7、 本评估报告只能由委托方、国家法律、法规规定的评估报告使用者和报告中载明的委托方以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和注册资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、 未征得评估机构和注册资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、 按现行规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

10、 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

## 十五、 评估报告提出日期

本评估报告提出日期为二〇一〇年七月二十五日。

(本页无正文)

广东立信羊城资产评估与土地房地产估价有限公司

法定代表人： 何建阳

中国注册资产评估师： 梁瑞莹

中国注册资产评估师： 胡东全

二〇一〇年七月二十五日

## 第四部分 资产评估报告书附件

- 1、 资产评估明细表 (共贰拾伍页)
- 2、 委托方和被评估单位法人营业执照复印件 (共贰页)
- 3、 评估对象涉及资产的主要权属证明资料复印件 (共陆页)
- 4、 委托方和相关当事方承诺函复印件 (共贰页)
- 5、 签字注册资产评估师承诺函复印件 (共壹页)
- 6、 评估机构资产评估资格证书复印件 (共壹页)
- 7、 评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件 (共壹页)
- 8、 评估机构法人营业执照复印件 (共壹页)
- 9、 签字注册资产评估师资格证书复印件 (共贰页)
- 10、 资产评估业务约定书复印件 (共伍页)
- 11、 评估对象涉及的资产部分图片资料 (共叁页)