

证券代码：600052

证券简称：*ST 广厦

公告编号：临 2007-83

浙江广厦股份有限公司关于转让 浙江省景宁英川水电开发有限责任公司 85%股权的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

释义：除非另有说明，以下简称在本提案中的含义如下：

英川水电：浙江省景宁英川水电开发有限责任公司

公司、本公司：浙江广厦股份有限公司

中华水电：中华水电公司

一、交易概述

英川水电为公司的控股子公司，公司出资 11,940 万元，持有其 85%的股权，公司拟将持有的英川水电 85%的股权转让给中华水电。

本次股权转让不构成关联交易。

二、交易对方的基本情况

公司名称：中华水电公司（China Hydroelectric Corporation）

注册办公室地址：Appleby Corporate Services Limited, Clifton House, 75 Fort Steet, P.O. Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman。

注册时间：2006 年 7 月 10 日

中华水电公司是一家根据开曼群岛法律注册成立的公司，其募集的第一支基金为中华水电基金，总金额 2 亿美元，专项用于收购中国中、小水电项目。

中华水电公司与本公司无关联关系。

三、交易标的的基本情况

本次交易的标的为公司持有的英川水电 85%的股权。

| | |
|-------|-------------------|
| 名 称 | 浙江省景宁英川水电开发有限责任公司 |
| 企业性质 | 其他有限责任公司 |
| 注册资本 | 14,047 万元 |
| 注 册 地 | 景宁畚族自治县英川镇黄洋口村 |
| 注册时间 | 1998 年 8 月 26 日 |

| | |
|--------|--------------------------------------|
| 法定代表人 | 卢淳良 |
| 主要经营范围 | 水电开发生产、水电安装；五金建材、农副产品（不含棉花、蚕茧、烟叶）购销。 |

根据北京京都会计师事务所有限责任公司出具的北京京都审字(2007)第1314号审计报告，英川水电2006年及2007年1-9月的财务数据如下：

单位：人民币元

| 项目 | 2006年 | 2007年9月30日 |
|------|----------------|----------------|
| 资产总额 | 284,868,052.60 | 285,959,729.07 |
| 负债总额 | 117,202,442.28 | 106,878,828.43 |
| 净资产 | 167,665,610.32 | 179,080,900.64 |
| 营业收入 | 39,714,620.77 | 35,275,375.65 |
| 净利润 | 18,035,955.16 | 11,415,290.32 |

以2007年9月30日为评估基准日，评估后英川水电的股东全部权益价值为266,200,000元，评估价值和调整后的账面净资产179,080,900.64元相比增加87,119,099.36元，增值率为48.65%。

四、交易合同的主要内容和定价政策

(一)交易双方

转让方：浙江广厦股份有限公司

受让方：中华水电公司

(二)交易标的：公司持有的英川水电85%的股权

(三)股权转让交易金额、定价依据及支付方式

1、交易金额和定价依据

根据浙江东方资产评估有限公司出具的浙东评报字[2007]第143号资产评估报告书中的评估价值为参考依据，以双方协商确认，英川水电100%的股权价款为291,436,989元，公司持有的英川水电85%的股权转让价款为人民币247,721,441元。

2、支付方式

1)首笔款项

股权转让价款依法定程序汇入临时帐户、且英川水电依法取得电监会关于英川水电办理电力业务许可证的说明、及英川水电取得社会保险登记证的当日，受让方应将股权转让价款之百分之八十支付给转让方。

2)第二笔款项

在双方约定的移交工作正式完成并经转、受让双方书面确认之同时，受让方应将股权转让价款之百分之十八支付给转让方。

3)履约保证金

剩余百分之二的股权转让价款作为履约保证金，在英川水电依法取得电力业

务许可证、且英川水电站项目整体竣工验收工作完成并取得政府相关部门整体验收合格的文件之日起五个工作日内，由受让方支付给转让方。

(三)协议生效条件

- 1、本协议自转、受让双方签字盖章后生效；
- 2、本次交易事项获得本公司董事会批准；
- 3、本次交易事项获得国家审批机关批准。

(四) 交易对方履约能力分析

中华水电公司下设的中华水电基金的董事会由华尔街投资银行界资深的银行家所组成，在国际资本市场上有巨大的影响，基金的发起机构之一是摩根·约瑟夫投资银行，该行是全世界专项投资基金中最专业的投资银行。经分析公司认为中华水电公司具有一定的合同履行能力，本次股权转让以现金方式支付，公司能够及时、安全的收回本次股权转让价款。

五、涉及交易的其他安排

英川水电的所有员工，由公司自行安置。本次交易完成后，本公司不再持有英川水电股权。

六、交易目的以及本次交易对上市公司的影响情况

本次股权转让是因应公司“定位于专业化房地产公司，逐步剥离非房地产业务”这一整体发展战略的需要，本次股权转让有利于公司优化资源配置，提高资产运营效益，同时也履行了股改承诺。本次股权转让价款为 247,721,441 元，公司帐面投资成本为 142,515,768.77 元，可获取收益 105,205,672.23 元，将对公司的财务状况和经营成果产生积极的影响。

特此公告。

浙江广厦股份有限公司
二〇〇七年十二月二十八日



审 计 报 告

北京京都审字(2007)第 1314 号

China Hydroelectric Fund Beijing Management Company:

我们审计了后附的浙江省景宁英川水电开发有限责任公司（以下简称“英川水电公司”）财务报表，包括 2006 年 12 月 31 日和 2007 年 9 月 30 日的资产负债表，2006 年度和 2007 年 1-9 月的利润表和 2007 年 1-9 所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是英川水电公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



德豪国际
北京京都会计师事务所有限责任公司

德豪国际
北京京都会计师事务所有限责任公司
北京建国门外大街 22 号 / 赛特广场 5 层
邮政编码: 100004
电话: 86-10-65264838
传真: 86-10-65227521

三、 审计意见

我们认为, 英川水电公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制, 在所有重大方面公允反映了英川水电公司 2006 年 12 月 31 日和 2007 年 9 月 30 日的财务状况以及 2006 年度和 2007 年 1-9 月的经营成果。

北京京都会计师事务所
有限责任公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇〇七年十一月十五日

财务报表附注

(除特别说明外, 本附注采用货币单位为人民币元)

一、公司的基本情况

浙江省景宁英川水电开发有限责任公司(以下简称“本公司”、“公司”)由浙江广厦景宁水电开发有限公司和丽水南方水电开发有限公司共同投资成立, 于 1998 年 8 月 26 日在景宁畲族自治县工商行政管理局注册登记, 取得注册号为 3325291000832 的企业法人营业执照。

公司成立时注册资本为 1100 万元, 股东及投资额如下:

| 股东名称 | 投资金额 | 持股比例 |
|----------------|---------------|--------|
| 浙江广厦景宁水电开发有限公司 | 9,560,000.00 | 86.91% |
| 丽水南方水电开发有限公司 | 1,440,000.00 | 13.09% |
| 合 计 | 11,000,000.00 | 100% |

2002 年 10 月 31 日, 公司股东变更为浙江广厦股份有限公司和浙江广宁水电发展有限公司, 并增资至 6400 万元, 股东及投资额如下:

| 股东名称 | 投资金额 | 持股比例 |
|--------------|---------------|------|
| 浙江广厦股份有限公司 | 54,400,000.00 | 85% |
| 浙江广宁水电发展有限公司 | 9,600,000.00 | 15% |
| 合 计 | 64,000,000.00 | 100% |

2003 年 6 月 24 日, 公司股东同比例进行增资, 增资后注册资本为 14047 万元, 股东及投资额如下:

| 股东名称 | 投资金额 | 持股比例 |
|--------------|----------------|------|
| 浙江广厦股份有限公司 | 119,400,000.00 | 85% |
| 浙江广宁水电发展有限公司 | 21,070,000.00 | 15% |
| 合 计 | 140,470,000.00 | 100% |

根据 2007 年 1 月 18 日召开的股东会决议, 浙江广宁水电发展有限公司将其持有的本公司 15% 股权全部转让给浙江广厦水电投资有限公司。截止 2007 年 9 月 30 日注册资本为 14047 万元, 具体如下:

| 股东名称 | 投资金额 | 持股比例 |
|--------------|----------------|------|
| 浙江广厦股份有限公司 | 119,400,000.00 | 85% |
| 浙江广厦水电投资有限公司 | 21,070,000.00 | 15% |

| | | |
|-----|----------------|------|
| 合 计 | 140,470,000.00 | 100% |
|-----|----------------|------|

公司注册地址：景宁畲族自治县英川镇黄洋口村；法定代表人：卢淳良。

公司经营范围：水电开发生产、水电安装；五金建材、农副产品（不含棉花、蚕茧、烟叶）购销。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南编制。

三、 主要会计政策、会计估计

1. 会计年度

本公司采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计期间。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 计量属性

除特别说明外，均以历史成本为计价原则。

4. 现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5. 应收款项坏账损失核算方法

(1) 坏账的确认标准为：a. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；b. 因债务人逾期未履行偿债义务，且具有明显特征表明无法收回。

(2) 坏账损失的核算方法：采用备抵法核算坏账损失。期末公司对应收款项（包括应收账款和其他应收款）按账龄分析法计提坏账准备。计提比例如下：

| 应收款项账龄 | 计提比例 |
|--------|------|
| 一年以内 | 5% |
| 一年至二年 | 10% |
| 二年至三年 | 30% |
| 三年以上 | 100% |

对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

6. 固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认标准：固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

(2) 固定资产计价和折旧方法：固定资产以取得时的实际成本入帐，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法提取折旧。

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

| 固定资产类别 | 折旧年限 | 年折旧率 (%) |
|--------|-------|-----------|
| 房屋和建筑物 | 20-45 | 4.85—2.16 |
| 通用设备 | 8 | 12.13 |
| 专用设备 | 20-25 | 4.85-3.88 |
| 运输工具 | 10 | 9.70 |

(3) 固定资产减值准备的确认标准和计提方法：本公司于期末对固定资产进行检查，如发现存在市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，则评估固定资产的可收回金额，以确定资产是否已经发生减值。对于可收回金额低于其账面价值的固定资产，分别按该单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。固定资产减值准备一经确认，在以后会计期间不得转回。

7. 借款费用的会计处理方法

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件资产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到可使用或者可销售状态的资产，包括固定资产和需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到可使用或可销售状态的存货、投资性房产等。

8. 无形资产核算方法

(1) 无形资产按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

9. 收入确认方法

本公司的营业收入主要包括发电收入，其收入确认原则如下：

- (1) 所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

10. 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础的，确认所产生的递延所得税负债；资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，确认所产生的递延所得税资产。

四、会计政策、会计估计变更及会计差错更正

1. 会计政策变更

本公司自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》及其应用指南。

2. 会计估计变更

无。

3. 重大会计差错更正

无。

六、主要税费

本公司适用的主要税种及税率如下：

1. 企业所得税

本公司企业所得税的适用税率为 33%。经景宁畲族自治县地方税务局景地税证[2006]20 号文批准，公司 2006 年度免缴企业所得税，2007 年 1 月 1 日起不再减免。

2. 增值税

按营业收入的 6%计缴。

3. 城市维护建设税

按应缴流转税的 1%计缴。

4. 教育费附加

教育费附加 2006 年 1-4 月按应缴流转税额的 4% 计缴；自 2006 年 5 月 1 日起，按应缴流转税额的 3% 计缴。地方教育费附加自 2006 年 5 月 1 日起，按应缴流转税额的 2% 计缴。

五、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

| 项 目 | 期末数 | 年初数 |
|------|------------|------------|
| 现金 | 338.26 | 438.39 |
| 银行存款 | 228,048.36 | 259,521.26 |
| 合 计 | 228,386.62 | 259,959.65 |

2. 应收账款

(1) 应收账款账龄如下：

| 账 龄 | 期末数 | | 年初数 | |
|-------|---------------|------------|--------------|------------|
| | 期末余额 | 坏账准备 | 年初余额 | 坏账准备 |
| 1 年以内 | 11,199,804.42 | 559,990.22 | 3,109,268.56 | 155,463.43 |
| 合 计 | 11,199,804.42 | 559,990.22 | 3,109,268.56 | 155,463.43 |

(2) 应收账款全部为应收电力局款项。

(3) 无应收关联单位款项。

3. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄如下：

| 账 龄 | 期末数 | | 年初数 | |
|-------|--------------|------------|--------------|------------|
| | 期末余额 | 坏账准备 | 年初余额 | 坏账准备 |
| 1 年以内 | 8,860,648.89 | 443,032.44 | 8,760,000.00 | 438,000.00 |
| 合 计 | 8,860,648.89 | 443,032.44 | 8,760,000.00 | 438,000.00 |

明细如下：

| 项 目 | 金 额 | 内 容 |
|--------------|--------------|------|
| 浙江广厦股份有限公司 | 8,355,648.89 | 往来借款 |
| 中国人寿保险股份有限公司 | 500,000.00 | 预交保费 |
| 程俊 | 5,000.00 | 备用金 |
| 合 计 | 8,860,648.89 | |

(3) 关联单位欠款见六一（三）。

4. 固定资产原值、累计折旧及减值准备

(1) 固定资产原值及累计折旧

| 固定资产原值 | 年初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|----------|----------------|---------------|------|----------------|
| 房屋及建筑物 | 260,955,316.25 | 0.00 | 0.00 | 260,955,316.25 |
| 通用设备 | 201,253.00 | 0.00 | 0.00 | 201,253.00 |
| 专用设备 | 42,436,275.91 | 0.00 | 0.00 | 42,436,275.91 |
| 运输工具 | 130,677.00 | 0.00 | 0.00 | 130,677.00 |
| 合计 | 303,723,522.16 | 0.00 | 0.00 | 303,723,522.16 |
| 固定资产累计折旧 | 年初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
| 房屋及建筑物 | 29,761,036.71 | 4,869,993.33 | 0.00 | 34,631,030.04 |
| 通用设备 | 112,228.34 | 18,134.08 | 0.00 | 130,362.42 |
| 专用设备 | 8,973,121.90 | 1,466,125.56 | 0.00 | 10,439,247.46 |
| 运输工具 | 55,984.39 | 9,506.79 | 0.00 | 65,491.18 |
| 合计 | 38,902,371.34 | 6,363,759.76 | 0.00 | 45,266,131.10 |
| 固定资产净值 | 264,821,150.82 | -6,363,759.76 | 0.00 | 258,457,391.06 |

(2) 公司固定资产无单项资产可收回金额低于其账面价值的情况，不需提取固定资产减值准备。

5. 无形资产

| 项目 | 原始金额 | 年初数 | 本期增加 | 本期摊销 | 期末数 | 剩余摊销年限 |
|----------|---------------|--------------|------|------------|--------------|--------|
| 输变电线路使用权 | 10,344,304.86 | 8,511,137.00 | 0.00 | 294,216.26 | 8,216,520.74 | 251 个月 |
| 合计 | 10,344,304.86 | 8,511,137.00 | 0.00 | 294,216.26 | 8,216,520.74 | |

无形资产未出现可收回金额低于账面价值的情况，不需提取无形资产减值准备。

6. 短期借款

| 借款条件 | 期末数 | 年初数 |
|------|------|---------------|
| 保证借款 | 0.00 | 10,000,000.00 |
| 合计 | 0.00 | 10,000,000.00 |

年初保证借款保证人为浙江广厦水电投资有限公司。

7. 应付职工薪酬

| 项 目 | 年初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-------|------------|------------|------------|------------|
| 工资 | 320,000.00 | 476,889.50 | 796,889.50 | 0.00 |
| 职工福利费 | 247,123.53 | 66,235.33 | 11,000.00 | 302,358.86 |
| 社会保险费 | 64,004.82 | 15,370.40 | 15,759.20 | 63,616.02 |
| 工会经费 | 51,613.55 | 9,462.19 | 0.00 | 61,075.74 |
| 合计 | 682,741.90 | 567,957.42 | 823,648.70 | 427,050.62 |

8. 应交税费

| 税 项 | 期末数 | 年初数 |
|----------|--------------|------------|
| 增值税 | 952,039.29 | 330,991.59 |
| 城市维护建设税 | 9,635.16 | 3,309.91 |
| 个人所得税 | 595.00 | 530.00 |
| 印花税 | 5,087.42 | 862.97 |
| 教育费附加 | 48,175.79 | 16,549.57 |
| 水利建设专项资金 | 16,279.73 | 2,227.87 |
| 水资源费 | 1,200,806.10 | 389,900.00 |
| 小水电管理费 | 420,317.13 | 136,500.00 |
| 企业所得税 | 4,472,694.86 | 0.00 |
| 合 计 | 7,125,630.48 | 880,871.91 |

9. 应付利息

| 项 目 | 期末数 | 年初数 |
|--------|------------|------------|
| 银行借款利息 | 169,505.00 | 220,000.00 |
| 合计 | 169,505.00 | 220,000.00 |

10. 应付股利

| 项 目 | 期末数 | 年初数 |
|------------|------|--------------|
| 浙江广厦股份有限公司 | 0.00 | 9,973,267.33 |
| 合计 | 0.00 | 9,973,267.33 |

11. 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 款项内容 |
|----------------|---------------|------------|
| 浙江广厦水电投资有限公司 | 22,881,639.81 | 往来借款 |
| 丽水瓯江发电工程有限责任公司 | 1,500,000.00 | 资金占用费 |
| 浙江省水利河口研究院 | 45,000.00 | 咨询费 |
| 丽水电力行业协会 | 50,000.00 | 水电行业协会会费 |
| 景宁飞鹤水电公司 | 11,000.00 | 10kv 线路代维费 |
| 合 计 | 24,487,639.81 | |

12. 一年内到期的非流动负债

| 项 目 | 期末数 | 年初数 |
|------|------|---------------|
| 保证借款 | 0.00 | 35,000,000.00 |
| 合 计 | 0.00 | 35,000,000.00 |

13. 长期借款

| 借款类别 | 期末余额 | 年初余额 |
|------|---------------|---------------|
| 保证借款 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 抵押借款 | 25,000,000.00 | 0.00 |
| 合 计 | 75,000,000.00 | 50,000,000.00 |

抵押借款的抵押物为本公司电站资产；保证借款的保证人为广厦建设集团有限责任公司。

14. 实收资本

| 投资者 | 年初数 | | 本年增加 | 本年减少 | 年末数 | |
|--------------|----------------|------|------|---------------|----------------|------|
| | 金额 | 比例 | | | 金额 | 比例 |
| 浙江广厦股份有限公司 | 119,400,000.00 | 85% | | 0.00 | 119,400,000.00 | 85% |
| 浙江广宁水电发展有限公司 | 21,070,000.00 | 15% | | 21,070,000.00 | 0.00 | 0% |
| 浙江广厦水电投资有限公司 | 0.00 | 0% | | 0.00 | 21,070,000.00 | 15% |
| 合 计 | 140,470,000.00 | 100% | 0.00 | 0.00 | 140,470,000.00 | 100% |

根据 2007 年 1 月 18 日股东会决议，浙江广宁水电发展有限公司把 15% 股权全部转让给浙江广厦水电投资有限公司，转让后浙江广厦水电投资有限公司持有本公司 15% 股权。

15. 盈余公积

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 法定盈余公积 | 9,595,985.22 | 0.00 | 0.00 | 9,595,985.22 |
| 合计 | 9,595,985.22 | 0.00 | 0.00 | 9,595,985.22 |

16. 未分配利润

| 项 目 | 期末数 |
|-------------|---------------|
| 年初未分配利润 | 17,599,625.10 |
| 本期增加数 | 11,415,290.32 |
| 其中：本年净利润转入 | 11,415,290.32 |
| 本期减少数 | 0.00 |
| 减：本年提取盈余公积数 | 0.00 |
| 本年分配现金股利数 | 0.00 |
| 年末未分配利润 | 29,014,915.42 |

17. 营业收入、营业成本

| 收入类别 | 营业收入 | | 营业成本 | |
|--------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 本期数 | 上年数 | 本期数 | 上年数 |
| 发电收入 | 35,235,375.65 | 39,714,620.77 | 8,082,252.90 | 12,515,043.00 |
| 其他业务收入 | 40,000.00 | 0.00 | 2,132.00 | 0.00 |
| 合 计 | 35,275,375.65 | 39,714,620.77 | 8,084,384.90 | 12,515,043.00 |

18. 营业税金及附加

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|---------|------------|------------|
| 城市维护建设税 | 27,836.76 | 23,828.76 |
| 教育费附加 | 106,279.96 | 111,170.86 |
| 合 计 | 134,116.72 | 140,999.62 |

19. 财务费用

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|--------|--------------|--------------|
| 利息支出 | 8,131,889.62 | 7,734,350.68 |
| 减：利息收入 | 12,502.82 | 13,837.15 |
| 其他 | 1,724.36 | 1,650.54 |
| 合 计 | 8,121,111.16 | 7,722,164.07 |

20. 资产减值损失

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|---------|------------|-------------|
| 计提的坏账准备 | 409,559.23 | -718,717.32 |
| 合 计 | 409,559.23 | -718,717.32 |

21. 营业外支出

| 项 目 | 本期数 | 上年数 |
|--------|-----------|------------|
| 捐赠支出 | 2,000.00 | 45,000.00 |
| 水力建设基金 | 35,426.66 | 39,714.62 |
| 赔偿补偿支出 | 35,000.00 | 30,374.75 |
| 合计 | 72,426.66 | 115,089.37 |

六、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 存在控制关系的关联方

| 企业名称 | 注册地址 | 主营业务 | 与本公司关系 | 经济性质 | 法定代表人 |
|------------|-----------------|--------|--------|------|-------|
| 浙江广厦股份有限公司 | 浙江省东阳市吴宁西路 21 号 | 房地产投资等 | 控股股东 | 股份公司 | 楼江跃 |

2. 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

| 关联方名称 | 年初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|------------|----------------|----------------|------|----------------|
| 浙江广厦股份有限公司 | 483,633,492.00 | 388,155,600.00 | -- | 871,789,092.00 |

3. 存在控制关系的关联方的所持股份及其变化

| 关联方名称 | 持股金额 | | 持股比例 | |
|------------|----------------|----------------|------|-----|
| | 年初数 | 期末数 | 年初数 | 期末数 |
| 浙江广厦股份有限公司 | 119,400,000.00 | 119,400,000.00 | 85% | 85% |

4. 与本公司存在其他关联关系的企业

| 关联方名称 | 关联关系 |
|--------------|-----------|
| 浙江广厦水电投资有限公司 | 本公司股东 |
| 广厦建设集团有限责任公司 | 对本公司有重要影响 |

(二) 关联交易

1. 2007 年 1-9 月应支付浙江广厦水电投资有限公司的资金占用费 649,594.08 元，截止 2007 年 9 月 30 日尚未支付。

2. 2007 年 1-9 月应支付浙江广厦水电投资有限公司电站管理费 239,040.27 元，其中已支付 136,760.42 元，余款 93,279.65 元尚未支付。

3. 接受担保

截止 2007 年 9 月 30 日，接受担保金额 5000 万元，担保方为广厦建设集团有限责任公司。

(三) 关联方余额

| 关联方名称 | 科目名称 | 期末数 | 年初数 |
|--------------|-------|---------------|--------------|
| 浙江广厦股份有限公司 | 其他应收款 | 8,355,648.89 | 0.00 |
| 浙江广厦水电投资有限公司 | 其他应付款 | 22,881,639.81 | 4,539,232.44 |
| 浙江广厦股份有限公司 | 应付股利 | 0.00 | 9,973,267.33 |

七、承诺事项

截止报告日，本公司不存在应披露的承诺事项。

八、或有事项

截止报告日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

九、其他重要事项

截止报告日，中华水电基金北京管理公司拟收购本公司全部股权，相关工作正在进行中。除此外，本公司不存在需说明的其他重要事项。

十、资产负债表日后事项

截止报告日，本公司不存在应披露的重大资产负债表日后事项。

浙江省景宁英川水电开发有限责任公司

2007 年 11 月 15 日

浙江省景宁英川水电开发有限责任公司股权转让项目

资产评估报告书

浙东评报字(2007)第 143 号

共一册，第一册

浙江东方资产评估有限公司

二〇〇七年十二月十九日

资产评估报告书目录

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 资产评估报告书摘要 | 3 |
| 资产评估报告书 | 6 |
| 一 委托方与资产占有方简介 | 6 |
| 二 评估目的 | 9 |
| 三 价值类型 | 9 |
| 四 评估对象和范围 | 9 |
| 五 评估基准日 | 9 |
| 六 评估假设与原则 | 10 |
| 七 评估依据 | 10 |
| 八 评估方法 | 12 |
| 九 评估过程 | 21 |
| 十 评估结论 | 24 |
| 十一 特别事项说明 | 25 |
| 十二 评估报告基准日期后重大事项 | 26 |
| 十三 评估报告法律效力 | 27 |
| 十四 评估报告提出日期 | 27 |
| 资产评估报告书备查文件 | 29 |
| 一、有关财务报表复印件 | 30 |
| 二、委托方和资产占有方企业法人营业执照复印件 | 31 |
| 三、产权证明文件清单或复印件 | 32 |
| 四、委托方及资产占有方承诺函 | 33 |
| 五、资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函 | 35 |
| 六、资产评估机构资格证书复印件 | 37 |
| 七、资产评估机构企业法人营业执照复印件 | 38 |
| 八、参加本项目评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件 | 39 |
| 九、资产评估业务约定书复印件 | 41 |

浙江省景宁英川水电开发有限责任公司股权转让评估项目

资产评估报告书摘要

浙东评报字[2007]第 143 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

浙江东方资产评估有限公司接受浙江广厦股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，以浙江省景宁英川水电开发有限责任公司提供的有关资料为基础，对浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股东全部权益价值行了评估。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和资产占有方的责任，我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，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。现将资产评估情况报告如下：

- 一、 资产评估委托方：浙江广厦股份有限公司
- 二、 资产占有方：浙江省景宁英川水电开发有限责任公司
- 三、 评估基准日：2007 年 9 月 30 日
- 四、 评估目的：股权转让
- 五、 评估对象及范围：浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股东全部权益
- 六、 价值类型：市场价值
- 七、 评估过程及方法

本公司评估人员对企业的资产实施了实地察看与核对，并进行了必要的市场调查与询证，履行了必要的评估程序，分别采用成本法和收益法对委托评估的浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，经综合分析，最终确定浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股东全部权益价值的评估值。

八、 评估结果

1. 成本法评估结果

采用成本法评估后的股东全部权益价值为 228,566,611.50 元，比调整后账面净资产 179,080,900.64 元增值 49,485,710.86 元，增值率 27.63%。各资产具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

| 资产项目 | | 帐面净值 | 调整后帐面值 | 评估价值 | 增减值 | 增减率% |
|----------|----|----------------|----------------|----------------|---------------|----------|
| | | A | B | C | D=C-B | E=(C-B) |
| 流动资产 | 1 | 19,285,817.27 | 19,285,817.27 | 20,288,839.93 | 1,003,022.66 | 5.20% |
| 非流动资产 | 2 | 266,673,911.80 | 266,673,911.80 | 315,156,600.00 | 48,482,688.20 | 18.18% |
| 固定资产 | 3 | 258,457,391.06 | 258,457,391.06 | 315,156,600.00 | 56,699,208.94 | 21.94% |
| 其中：房屋建筑物 | 4 | 226,324,286.21 | 226,324,286.21 | 271,531,895.00 | 45,207,608.79 | 19.97% |
| 设备 | 5 | 32,133,104.85 | 32,133,104.85 | 43,624,705.00 | 11,491,600.15 | 35.76% |
| 无形资产 | 6 | 8,216,520.74 | 8,216,520.74 | | -8,216,520.74 | -100.00% |
| 资产总计 | 7 | 285,959,729.07 | 285,959,729.07 | 335,445,439.93 | 49,485,710.86 | 17.31% |
| 流动负债 | 8 | 31,878,828.43 | 31,878,828.43 | 31,878,828.43 | | |
| 非流动负债 | 9 | 75,000,000.00 | 75,000,000.00 | 75,000,000.00 | | |
| 负债总计 | 10 | 106,878,828.43 | 106,878,828.43 | 106,878,828.43 | | |
| 净资产 | 11 | 179,080,900.64 | 179,080,900.64 | 228,566,611.50 | 49,485,710.86 | 27.63% |

评估结论详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

采用收益法评估计算的股东全部权益价值为 266,200,000 元，评估价值和调整后的账面净资产 179,080,900.64 元相比，增值 87,119,099.36 元，增值率为 48.65%。

3. 确定评估结果

采用成本法确定的股东全部权益价值为 228,566,611.50 元，采用收益法确定的股东全部权益价值为 266,200,000 元，两者相差 37,633,388.50 元，差异率 16.46%。因电力企业投资完成后收入相对稳定，管理相对简单，且不需建立复杂的销售渠道，影响收益法预测的不确定因素较少，预测的经营及收益情况能较真实反应企业的整体获利能力。结合本次股权转让的评估目的，收益法评估结果能更合理反映该公司股东全部权益价值，故最终以收益法的评估结果确定公司的股东全部权益价值。

在评估基准日 2007 年 9 月 30 日持续经营的前提下，评估后浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股东全部权益价值为 266,200,000 元，评估价值和调整后的账面净资产 179,080,900.64 元相比增加 87,119,099.36 元，增值率为 48.65%。

本评估结果不应当被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

九、评估报告有效期

本报告书所揭示的评估结论仅对股权转让之行为有效，根据现行有关法律规定，本评估结论使用的有效期为一年，从评估基准日 2007 年 9 月 30 日起至 2008 年 9 月 29 日止。

(本页无正文，为签字盖章页)

法定代表人： 汪沧海 注册资产评估师： 陈雄伟

注册资产评估师： 周强

浙江东方资产评估有限公司

二〇〇七年十二月十九日

浙江省景宁英川水电开发有限责任公司股权转让评估项目

资产评估报告书

浙东评报字[2007]第 143 号

浙江东方资产评估有限公司接受浙江广厦股份有限公司的委托，对公司的股东全部权益价值进行了评估，按照公认的资产评估方法，本公司的评估人员按照必要的评估程序对公司相关的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，以浙江省景宁英川水电开发有限责任公司提供的有关资料为基础，对委托评估的公司股东全部权益价值在 2007 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和资产占有方的责任，我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，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。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一 委托方与资产占有方简介

(一) 委托方简介

1. 名 称：浙江广厦股份有限公司

2. 注 册 地 址：浙江省东阳市吴宁西路 21 号

3. 法 定 代 表 人：楼江跃

4. 经 济 性 质：股份有限公司

5. 营业执照注册号：3300001000957 号

6. 发 照 机 关：浙江省工商行政管理局

7. 经 营 业 务 范 围：房地产开发、经营，实业投资，建筑材料，建筑机械的制造、销售，水利开发。

8. 企 业 概 况：浙江广厦股份有限公司系经浙江省股份制试点协调小组浙股〔1992〕55 号文批准，以浙江省东阳市第三建筑工程公司为基础，联合中国人民建设银行浙江省信托投资公司和东阳市信用联社共同发起设立的股份有限公司，于 1993 年 7 月 13 日正式成立。公司 1997 年经中国证券监督管理委员会证监发字〔1997〕第 89 号、90 号文批准，向社会公开发行人民币普通股 3,500 万股，并于 1997 年 4 月 15 日在上海证券交易所挂牌交易。

(二) 资产占有方简介

1. 名 称：浙江省景宁英川水电开发有限责任公司

2. 注 册 地 址：景宁畲族自治县英川镇黄洋口村

3. 法 定 代 表 人：卢淳良

4. 经济性质：有限责任公司

5. 营业执照注册号：3325291000832

6. 发照机关：景宁畲族自治县工商行政管理局

7. 经营范围：水电开发生产、水电安装；五金建材、农副产品（不含棉花、蚕茧、烟叶）购销。

8. 企业概况：公司原由浙江广厦景宁水电开发有限公司出资 956 万元人民币、浙江省丽水南方水电开发有限公司出资 144 万元人民币于 1998 年 8 月 26 日成立，注册资本为 1,100 万元。2002 年 10 月 31 日根据股东会决议，原出资人广厦景宁水电开发有限公司（股权占 86.91%）、丽水南方水电开发有限公司（股权占 13.09%）将各自持有的股份分别转让给浙江广厦股份有限公司、浙江广宁水电开发有限公司，在此基础上浙江广厦股份有限公司、浙江广宁水电开发有限公司增加投资，变更后注册资本总额增加到 6,400 万元人民币，其中浙江广厦股份有限公司出资金额为 5,440 万元人民币（占注册资本的 85%）、浙江广宁水电开发有限责任公司出资金额为 960 万（占注册资本的 15%）。2003 年 6 月 24 日，根据 2003 年 5 月 25 日股东会决议、2003 年 6 月 12 日股东会决议，英川水电开发公司将注册资本从 6,400 万元增资到 14,047 万元，增资后，浙江广厦股份有限公司出资总金额为 11,940 万元（占注册资本 85%）、浙江广宁水电发展有限公司出资总额为 2,107 万元（占注册资本 15%）。2007 年 1 月 18 日，公司召开股东会，同意浙江广宁水电发展有限公司将其持有该公司的 15% 股权，转让给浙江广厦水电投资有限公司。截止评估基准日，公司注册资本为 14,047 万元，其中：浙江广厦股份有限公司出资 11,940 万元，占注册资本 85%；浙江广厦水电投资有限公司出资 2,107 万元，占注册资本 15%。

英川水电站位于瓯江水系小溪上游支流英川溪上，属景宁县的英川镇境内。水库坝址位于英川溪的两条主要支流黄湖港、茶园溪交汇口下游约 500M 处，距英川镇约 4KM；厂址位于英川镇下游约 8KM 处的黄墙口村，距景宁县城约 58KM。英川水电站最大坝高 87 米，坝顶宽 6 米，水库总库容 3731 万 m³，电站装机 2×20000KW，属 III 等工程，水轮机选用立轴混流式水轮机，年设计发电量 10876 万 KWH；水电站主要资产包括：拦河坝、溢洪道、放空管、放水管、发电引水隧洞、西坑源引水工程、发电厂、升压站、调压井、压力钢管、尾水系统、水轮发电机组及相关全套设备、升压设备、电站区域内的生产、生活、办公的全部辅助附属建筑物，6 宗行政划拨土地，总面积 1,286,125.30 平方米，其中建筑物占地 41,841 平方米。

该水电站由浙江省水利水电勘测设计院设计，金华市水电工程处建设。水电站于 1997 年 11 月进行流域规划，1998 年 5 月进行初步设计，1998 年 8 月完成初步设计补充材料后，取得初步设计批复，1999 年初正式动工，总工期约 2.5 年，2002 年 5 月两台 20000KW 的水轮机组并网发电。英川水电站的主要经济技术指标如下：

水库、电站主要经济技术指标

| 序号 | 项 目 | 单 位 | 指 标 |
|----|-----------|------|-----------|
| 1 | 正常蓄水位 | 米 | 555.00 |
| 2 | 总库容 | 万立方米 | 3,088.00 |
| 3 | 正常蓄水位以下库容 | 万立方米 | 2,598.00 |
| 4 | 发电死库容 | 万立方米 | 377.00 |
| 5 | 调节库容 | 万立方米 | 2,221.00 |
| 6 | 发电机组 | 台套 | 2.00 |
| 7 | 装机容量 | 万千瓦 | 4.00 |
| 8 | 多年平均发电量 | 万千瓦时 | 10,876.00 |
| 9 | 其中：最大峰电量 | 万千瓦时 | 8,212.00 |
| 10 | 设计年利用小时数 | 小时 | 2,719.00 |

注：上述数据摘自浙江省水利水电勘测设计院《景宁县英川水电站可行性研究报告补充材料》

9. 近三年企业的资产、负债及经营业绩情况

单位：万元

| 项目名称 | 2004 年 | 2005 年 | 2006 年 | 2007 年 1-9 月 |
|--------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 主营业务收入 | 3,378.15 | 4,381.27 | 3,971.46 | 3,527.54 |
| 主营业务成本 | 1,157.40 | 1,345.21 | 1,251.50 | 1,251.50 |
| 利润总额 | 937.75 | 1,863.12 | 1,803.60 | 1,703.77 |
| 净利润 | 937.75 | 1,863.12 | 1,803.60 | 1,141.53 |
| 总资产 | 30,190.57 | 29,358.01 | 28,486.81 | 28,595.97 |
| 总负债 | 14,689.86 | 12,895.05 | 11,720.24 | 10,687.88 |
| 净资产 | 15,500.71 | 16,462.97 | 16,766.56 | 17,908.09 |
| 净资产收益率 | 6.05% | 11.32% | 10.76% | 6.37% |

10. 目前执行的主要会计政策

会计制度：公司原执行《企业会计制度》，自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：直线法；

主要税项及税率：主要税项费为增值税、城市建设维护税、教育费附加、水资源费、水利建设专项资金、小水电管理费，其中增值税税率 6%，城建税率按实际交纳增值税（营业税）的 1% 计缴，教育费附加按实际交纳增值税（营业税）的 3% 计缴，地方教育费附加按实际交纳增值税（营业税）的 2% 计缴，企业所得税经景宁畲族自治县地方税务局景地税证[2006]20 号文批准，公司 2002 至 2006 年度免缴企业所得税，2007 年 1 月 1 日起不再减免，企业目前所得税税率为 33%，2008 年

起执行 25%的税率。水资源费按上网电量每千瓦时 0.01 元计缴。

公司生产经营不存在国家政策、法规的限制。

二 评估目的

本项目资产评估目的为股权转让。

因浙江广厦股份有限公司拟转让浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股权，需聘请评估机构对股权转让行为所涉及的浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，并出具资产评估意见，为该股权转让行为提供价值参考依据。

三 价值类型

本评估项目采用的资产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，对评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

四 评估对象和范围

本项目资产评估对象为浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股东全部权益价值。

在评估基准日 2007 年 9 月 30 日浙江省景宁英川水电开发有限责任公司经北京京都会计师事务所有限公司审计后的资产、负债及净资产的账面价值分别为 285,959,729.07 元、106,878,828.43 元和 179,080,900.64 元。具体内容列表如下：

金额单位：元

| 资产类型 | 账面原值 | 账面净值 |
|-----------|----------------|----------------|
| 流动资产 | | 19,285,817.27 |
| 非流动资产 | | |
| 其中：固定资产 | 303,723,522.16 | 258,457,391.06 |
| 其中：房屋建筑物 | 260,955,316.25 | 226,324,286.21 |
| 机器设备 | 42,768,205.91 | 32,133,104.85 |
| 无形资产 | | 8,216,520.74 |
| 其中：其他无形资产 | | 8,216,520.74 |
| 资产合计 | | 285,959,729.07 |
| 流动负债 | | 31,878,828.43 |
| 非流动负债 | | 75,000,000.00 |
| 负债总计 | | 106,878,828.43 |
| 净资产 | | 179,080,900.64 |

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

五 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2007 年 9 月 30 日。

根据委托方要求确定本次评估基准日为 2007 年 9 月 30 日。本次评估工作中，评估范围的界定、评估参数的选取等均以该日之财务报表资料、外部经济环境以及市场情况确定。本评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六 评估假设与原则

本次资产评估工作是以国家有关资产评估的各项准则及管理的法律、法规为依据，在持续经营、公开市场条件交易假设前提下，遵循了独立、客观和公正的原则以及国际上一般公认的和通行的评估准则来进行的。根据被评估企业的情况，在本次评估中采用了如下基本假设：

- 1) 公司将保持现有状态持续经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时相比无重大变化。
- 2) 公司未来所处的宏观经济环境与现实无重大变动，企业完全遵守国家的法律法规；盈利预测所遵循的法律、法规以及国家有关行业政策及监管措施与现时一致或无重大变化。
- 3) 通货膨胀率、国家现行的银行信贷利率、赋税基准及税率、服务产品价格变动能保持在正常范围之内，且无重大变化。
- 4) 在预测年度内，不会发生对企业的经营业务造成重大不利影响以及导致企业财产造成重大损失的任何不可抗力事件和任何未能预见之因素。
- 5) 企业的经营者是负责的，且企业的管理层有能力担当其责任。
- 6) 公司的资产及业务不存在法律纠纷和障碍，资产产权清晰。
- 7) 公司能够持续经营。营业执照记载的营业期限到期时能够获得继续经营资格。

七 评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估行为依据、政策法规依据、产权依据、取价依据及其他依据，具体如下：

(一) 行为依据

浙江东方资产评估有限公司与浙江广厦股份有限公司签定的资产评估业务约定书。

(二) 法规依据

1. 中国资产评估协会中评协[1996]03 号文《资产评估操作规范意见》(试行)；
2. 财政部财评字[1999]91 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
3. 财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》；
4. 财政部财会[2001]43 号文《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》；
5. 财政部 2006 年 2 月发布的《企业会计准则》；
6. 财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈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》》；

7. 中国资产评估协会中评协[2004]134 号文《关于印发〈企业价值评估指导意见（试行）〉的通知》；

8. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999；

9. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 产权依据

1. 浙江省景宁英川水电开发有限责任公司《企业法人营业执照》；

2. 项目建设相关批准文件；

3. 房屋建筑物所有权证或权属替代证明；

4. 项目工程(预)决算书、决算审计书、竣工验收报告等；

5. 国有土地使用权证；

6. 车辆行驶证及产权情况说明；

7. 主要设备购置合同及发票；

8. 相关业务合同及发票；

9. 其他产权证明文件等。

(四) 取价依据

1. 中国物资出版社 2006 年《中国机电产品报价目录》；

2. 网上查询的报价信息；

3. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局联合下发的国经贸资源（2000）1202 号《关于调整汽车待报废标准若干规定的通知》；

4. 中国人民银行 2007 年 9 月 30 日贷款利率；

5. 《浙江省建筑工程预算定额（1994）》上、下册；

6. 《浙江省建筑安装工程费用定额（1994 年）》；

7. 《浙江省建筑安装工程综合费用定额（1994 年）》；

8. 《浙江省工程建设其它费用定额（1994 年）》；

9. 《浙江省建设工程造价信息》（2007 年第 9 期）；

10. 《浙江省水利水电建筑工程预算定额（1998 年）》；

11. 《浙江省水利水电工程施工机械台班费定额》；

12. 《中小型水利水电设备安装工程预算定额（1992 年）》

13. 《浙江省水利水电基本建设工程设计概（预）算编制细则》；

14. 原城乡建设环境保护部 1984 年颁发的房屋耐用年限标准；

15. 原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴

定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

16. 评估人员了解的有关建材价格、物价信息等价格资料；
17. 现场收集到的有关合同、记帐凭证、设备订货合同、施工合同、进口设备报关单、设计预算书、竣工决算等有关资料以及部分设备的付款凭证等权属性文件；
18. 同业上市公司有关资料；
19. 2007年9月30日国债市场上超过5年长期国债收益资料；
20. 评估人员取得的现场勘察及其他有关资料；
21. 企业提供的有关财务资料及其他资料。

(五) 参考资料及其它

1. 资产占有单位提供的资产清查申报明细表；
2. 资产占有方提供的总账、明细账及前三年、评估基准日经注册会计师审计后的审计报告；
3. 资产占有方提供的项目可行性分析报告；
4. 资产占有方提供的总平面图；
5. 资产占有方提供的公司发展规划和未来收益预测表；
6. 中国建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》；
7. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》；
8. 评估人员进行的市场调查资料；
9. 评估人员现场勘察及询证的相关资料；
10. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
11. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

八 评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法及成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性恰当选择资产评估基本方法。

1、市场法

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

本评估项目的评估对象为股东全部权益价值，由于目前国内资本市场发育尚不完善，股权交易市场相关信息资料搜集困难，评估人员难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

2、收益法

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

根据企业提供的历年经营情况记录和未来经营情况预测资料，因电力企业投资完成后收入相对稳定，影响收益法预测的不确定因素较少，且企业未来经营过程发生的各项风险可以被预测。故本项目可以采用收益法评估。

3、成本法

成本法即成本加和法，又称资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得被评估资产价值的方法。

评估师根据本次评估目的和所收集的资料，确定本项目采用成本法和收益法进行评估。

（二）成本法具体评估方法说明

1 流动资产的评估

1.1 货币资金

评估人员在企业财务部负责人和出纳人员的陪同下，对库存现金进行了盘点。库存现金的评估采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对，以经核实后的账面值确认评估值。

对于货币资金中的人民币银行存款，则在核对银行存款对账单及银行存款余额调节表的基础上，以审计审定并经核实后的账面值作为评估值。

1.2 应收账款、其他应收款

对有关明细账和总账进行了核对，对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查，并进行了函证，对款项或货物收回的可能性进行分析，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

应收账款主要是企业销售电力未能及时收到款项而形成的债权。评估人员采用查验销售发票等相关资料的方法，必要时采取发放函证的形式以确定债权的存在，同时进行了账龄分析，据此向公司了解欠款形成的原因、客户信誉、回款情况、催讨情况等。并根据历史情况综合分析了对方企业的信誉度和还款能力。经核实，应收账款均在一年内，属经常滚动的款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，故以审计审定并经核实后的账面值确认为评估值。公司根据财务制度计提的坏账准备评估为零。

其他应收款主要为与其他单位往来款、备用金和职工借款等。评估人员对款项的性质进行分析，查阅了记账凭证，向企业财会人员调查了解了每笔款项的用途、有关企业的资信状况等，通过查验凭证、相关协议等相关资料的方法，确定债权的存在。经核实，款项账龄均在一年内，情况正常，本次未发现款项无法收回形成坏账的情形，故以审计审定并经核实后的账面值确认评估值。公司根

据财务制度计提的坏账准备评估为零。

2 机器设备及车辆的评估

首先对企业提供的机器设备及车辆明细清单进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属进行了核实。在此基础上，评估人员进行了现场勘察和核实。

本次机器设备采用成本法评估，基本公式为：

评估价值=重置价值×成新率。

2.1 重置价值的确定

2.1.1 机器设备重置价值的确定

对于机器设备，直接按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的国内运费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备重置价值。其计算公式如下：

机器设备重置价值=设备原价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

2.1.2 车辆重置价值的确定

通过市场询价等方法，确定车辆的现行市场购置价格，再加上车辆购置附加税确定其重置价值，其中购置附加税依据有关规定为车辆市价（不含税）的10%。其公式如下：

车辆重置价值=车辆购买价格+车辆购置附加税

2.1.3 重置价值计算的相关参数

（1）对于设备、车辆的基准日市场购置价，主要采用以下方法确定：

对于各种电机产品可从电机产品报价手册上获得，对电子产品，车辆可从网上获得，或向生产厂家直接询价。

对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备，可用类似法找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

（2）设备的安装调试费、运杂费根据相应费用的原始实际发生数占设备投资总额的比例确定。设备的工程建设单位管理费、勘察设计费和其他费用等参照相关参数手册及费用定额确定。

（3）设备的资金成本按设备购置费用、合理建设周期和评估基准日行的银行贷款利率计算确定，计算公式为：

资金成本=（购置价+前期工程费及其他相关费）×年利率×1/2×建设工期

建设工期根据相关定额结合实际情况确定。对建设周期不足半年者不考虑资金成本。在计算资金成本时，按资金在建设期内均匀投入考虑。

2.2 综合成新率的确定

2.2.1 重要设备成新率的确定

按照现场勘察的设备技术状态，环境条件、负荷大小、生产班次、生产效率、设备完好率、产品质量稳定性、设备管理、维护保养水平以及技术改造、大修、运行状况等因素加以分析研究，采用年限法与评估人员技术鉴定相结合方法最终确定其综合成新率。现场勘察确定成新率权重为 60%，使用年限法确定成新率权重为 40%。

综合成新率=现场勘察确定成新率×60%+年限法确定成新率×40%

①年限法确定成新率(η₁)的确定

$$\eta_1 = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

设备经济使用年限根据《资产评估常用数据与参数手册》中的相关参数并结合设备的实际使用状况确定。

②现场勘察确定成新率(η₂)的确定

对大型设备进行现场勘察，了解设备的工作环境，使用条件，并查阅其大、小修记录，及近期运行记录等有关设备的现有技术状况，对设备各部位分别做出评估分值。设备评估分值即为设备的现场勘察成新率 η₂。

2.2.2 普通设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，成新率的确定根据使用年限及产品的技术更新速度等因素综合考虑。

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

2.2.3 运输车辆成新率的确定

依据国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行使里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

A 勘察法成新率：采用现场勘察打分确定。

B 年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%；

C 行驶里程成新率=尚可行驶里程/（尚可行驶里程+已行驶里程）×100%；

D 综合成新率=min{A, B, C}。

2.3 设备评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

3 房屋建筑物的评估

待估的建(构)筑物采用成本法进行评估。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{重置成本} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他相关费用} + \text{资金成本}$$

其中构筑物中的临时设施费用，已在各建（构）筑评估价值中考虑，评估为零。

3.1 重置成本

3.1.1 建筑安装工程费

采用预决算调整法确定其建筑安装工程费，即以待估建（构）筑物竣工图及相关工程决算工程量为依据，按现行工程预算定额及基准日建材市场价格，得基准日时的建安综合造价。

对于水电站建筑物套用《浙江省建筑工程预算定额（1994）》和《全国统一安装工程预算定额浙江省单位估价表》，并参照《浙江省建设工程造价管理信息》（2007年第9期）提供的市场指导价和市场价，计算建筑安装工程费。

对于水电站构筑物，套用《浙江省水利水电建筑工程预算定额（1998年）》、《浙江省水利水电工程施工机械台班费定额》和《中小型水利水电设备安装工程预算定额（1992年）》，并参照《浙江省建设工程造价管理信息》（2007年第9期）提供的市场指导价和市场价，计算建筑安装工程费。

3.1.2 前期工程费及其他相关费用

3.1.2.1 前期征地、安置补偿费用

前期征地、安置补偿费用包括土地征用税费、土地补偿及安置补助费用、青苗林地补偿费用、地上建（构）筑物补偿、水土保持工程及补偿费用、广播通讯等改线费用等，评估中按当地现行的相关补偿标准作总体综合测算，并在各项建（构）筑物中合理分摊。

3.1.2.2 勘察设计费用及其他相关费用

包括勘测设计费、建设单位管理费及地区规定收取的与建造房屋及构筑物相关的其他费用等，具体标准详见下表：

| | 费用明细 | 计算基数 | 费率 | 取费标准 |
|---|-----------|---------|-------|--|
| 1 | 勘察设计费用 | 建筑安装工程费 | 3.83% | 《工程勘察设计收费管理规定》国家计划委员会、建设部(计价格(2002)10号文) |
| 2 | 工程监理费 | 建筑安装工程费 | 0.85% | 相关概算定额、《常用数据与参数手册(资产评估)》2002版 |
| 3 | 建设单位管理费用 | 建筑安装工程费 | 2.70% | 相关概算定额、《常用数据与参数手册(资产评估)》2002版并结合工程实际情况 |
| 4 | 临时设施费用 | 建筑安装工程费 | 1.00% | 相关概算定额、《常用数据与参数手册(资产评估)》2002版并结合工程实际情况 |
| 5 | 其他费用(质监等) | 建筑安装工程费 | 3.00% | |

3.1.3 资金成本

资金成本按购建成本、合理的建设周期和评估基准日执行的银行贷款利率确定。计算公式为：

资金成本=（建安工程造价+前期费用+建设管理费+其他费用）×1/2×建设工期×利率

建设工期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。在计算资金成本时，按资金在建设期均匀投入考虑。

3.2 综合成新率的确定

3.2.1 对于相对价值大、重要的建（构）筑物采用年限法成新率与现场勘察成新率相结合的方法

法确定其综合成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察成新率} \times 70\% + \text{年限法成新率} \times 30\%$$

3.2.1.1 年限法成新率

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

3.2.1.2 现场勘察成新率

评估人员实地勘察或调查了解待估建(构)筑物及其他地上附着物的使用状况，充分了解其维护、改造情况，对其主要结构部分、设施部分现场勘察，结合建(构)筑物完损等级及不同结构相应部分的权重系数确定成新率。观察法成新率系按建、构筑物各部分标准分值进行打分计算获得。

3.2.2 对于价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法确定成新率，并根据房屋修理维护、使用环境等具体情况对理论成新率进行修正确定综合成新率。

4 无形资产的评估

评估人员了解了有关无形资产的形成内容、原始发生额、预计受益期、尚存受益期及已摊销等情况。企业无形资产为电力并网所需 110KV 线路及变电所，经核实，其产权属于浙江省景宁英川水电开发有限责任公司，故作为机器设备。

5 负债的评估

负债包括为流动负债和非流动负债，流动负债包括其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息，非流动负债包括长期借款。根据企业提供的明细表，以经过清查核实后的账面值作为其评估值。

(二) 收益法具体评估方法说明

1. 收益法应用的技术思路及其适用的前提条件

1.1 收益法应用的技术思路

收益法应用的技术思路是把企业在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以企业的整体获利能力为标的进行的评估。结合本次评估目的和评估对象，采用收益法对浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，其中的未来收益采用现金流，即折现现金流法（DCF）。

本次评估的现金流采用企业现金流，即通过先测算出企业价值，间接推算股东全部权益价值。具体公式为：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{企业价值} - \text{有息负债价值}$$

$$\text{企业价值} = \text{企业现金流评估值}$$

$$\text{企业现金流} = \text{息前税前利润} \times (1 - \text{所得税率}) + \text{折旧及摊销等} - \text{资本性支出} - \text{营运资金增加额}$$

1.2 收益现值法适用的前提条件是：

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风

险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测。

(3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

2. 评估预测的前提和假设

1) 本评估预测是基于资产占有方提供的企业在现状持续经营状况下公司的发展规划和盈利预测并经过评估人员剔除明显不合理部分后的基础上进行的;

2) 本评估预测是基于浙江省电力生产行业的现状和前景, 不考虑今后市场发生重大变化和波动, 如经济危机、通货膨胀等因素;

3) 假设公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策无重大变化;

4) 除 2008 年两税合并起公司所得税率调整为 25%外, 假设公司执行的其他税法、税收政策无重大变化;

5) 假设企业经营者是负责的, 且其管理层有能力担当其职务;

6) 假设国家对电力生产行业的管理方针和政策无重大变化;

7) 假设公司会计政策与会计核算方法无重大变化;

8) 假设电力并网采购价格无重大变化;

9) 假设公司将保持持续经营, 每一年度的销售收入、成本费用、改造等的支出, 在年度内均匀发生;

10) 在预测年度内, 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素(地震、洪水、连年干旱等), 造成对企业重大不利影响。

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时, 评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

3. 在收益法下, 将公司的预期收益按照折现率折现为 2007 年 9 月 30 日的净现值。为此, 需要确定以下三个主要因素:

(1) 公司每年的净现金流量: 本次评估采用的预期收益为企业自由现金流;

(2) 折现率或资本化率: 本次评估采用的折现率为加权平均的资本报酬率;

(3) 预测期间: 本次假设公司的存续时间为永续。

4. 收益法的计算公式

$$\text{企业现金流评估价值} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} + P_n \times (1+R)^{-n}$$

式中: n——明确的预测年限

CF_t——第 t 年的现金流

r——折现率

t——未来的第 t 年

P_n——第 n 年以后的连续价值

5. 为充分合理地评估企业的股东全部权益价值，评估人员进行了如下评估工作：

(1) 在评估人员进入现场后，评估机构向委托方及资产占有方提供了所需资料和需要了解问题的清单，以便于委托方有关人员进行准备；

(2) 利用有关资料了解企业情况，并初步确定评估的具体途径、方法和参数；

(3) 现场了解各类资产的经营现状；

(4) 与公司有关职能部门管理人员座谈，了解各方面情况，掌握第一手资料；

(5) 进一步向公司高级管理人员了解企业未来发展的安排和打算；

(6) 根据资产占有方提供的未来发展预测表，结合企业的实际与可能，讨论修正有关方法和参数，并根据资产占有方的实际情况，提出资料和发展预测表的修改意见；

(7) 根据资产占有方提供的收益预测，查阅有关资料，征询有关专家建议，得到评估结果；

(8) 将评估结果提交委托方及资产占有方，并就有关问题与委托方及资产占有方有关人员讨论；

(9) 确定企业股东全部权益价值的评估结果。

6. 评估计算过程

6.1 息前税后净利润测算

息前税后净利润 = 经营税后净利润 + 财务费用

经营税后净利润 = 主营业务收入 - 主营业务成本 - 销售税金及附加 - 管理费用
- 财务费用 - 所得税

(1) 主营业务收入的测算

经评估人员了解，企业目前发电量已基本达到设计的多年平均发电量，并且发电量保持相对稳定，以前三年平均发电量作为今后五年发电量的预测数，假设第六年至永续期都保持年发电量稳定。销售电价通过取得企业与丽水水电局最近签定的《并网经济协议》确定峰电不含税购买价为0.505元/度，谷电不含税购买价为0.253元/度。

(2) 主营业务成本的测算

经了解，公司主营业务成本组成主要为电站固定资产的折旧费和电站运行维护费。

经咨询小水电专家，了解到电站水库日常维护费用（包括修理费、维护费和运行费）为正常电费收入的5%左右。大修理5年左右发生一次，所需费用为固定资产原值的2-3%之间，测算时每年按固定资产原值0.5%预提（计算企业自由现金流时加回，同时扣除以五年大修一次的周期折算的年金现值）。其他费用按前三期平均数测算。

(3) 销售税金及附加的预测

企业的销售税金及附加主要为城建税、教育费附加及地方教育费附加、水利建设基金和水资源费等。按现行税费标准测算，即城市维护建设税按实际交纳增值税的1%计缴，教育费附加按实际交纳增值税的3%计缴，地方教育附加按实际交纳增值税的2%计缴，水利建设基金按营业收入的0.1%计取，水资源费按上网电量每千瓦时0.01元计缴。

（4）管理费用的测算

管理费用由管理人员的工资福利、职工社保统筹、办公费、业务招待费、无形资产摊销及其他费用等构成。公司前几年管理费用较为稳定，在参考以前年度年管理费用率的基础上，其中2007年10-12月按1-9月发生额同比例测算，2008至2011年的管理费用除工资福利、职工社保统筹以每年5%的增长幅度递增，2012年后保持稳定外，其他管理费用按前三期平均数测算。

（5）财务费用的测算

根据企业现在执行的借款合同，结合企业未来的经营情况、筹资能力和和企业未来的资本结构规划综合测算。

（6）所得税的测算

公司执行33%的税率，由于2008年起两税合并，内资及合资企业所得税将调整为25%，故自2008年起所得税率按25%进行预测。

6.2 明确的预测期内企业自由现金流量的计算

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金净增加额

（1）折旧费及摊销的测算

公司的固定资产折旧来源于成本中的建(构)筑物和机器设备折旧，无形资产摊销来源于输变电线路的摊销。由于水电站的经营特点是基础投资完成后固定资产规模将保持不变，因此公司在预测期内将保持目前的折旧及摊销额。

（2）资本性支出的测算

考虑企业在永续经营的前提下，根据公司资产结构特点，假设企业在预测期内不再进行新建扩建，保持简单再生产，设备需要重置，因此假设在经济使用年限内，均匀投入，每年资本性支出金额与按评估基准日重置成本计算的设备原值除以可使用年限得出的金额一致。

（3）营运资本增减的预测

营运资本主要为非现金流动资产减去不含有息负债的流动负债。

对一般企业而言，营运资本增减额主要由于销售收入变化引起应收账款、预收账款变动，以及销售成本变动引起应付账款、预付账款和存货的变动造成。

评估人员分析了公司营运资金的情况，因企业没有其他的存货、应付账款、预付账款和预收账款账面值，仅考虑应收账款按评估基准日账面值与前三年年末平均余额差额作为当期收回，其他应收款中与经营无关的关联公司借款假设本期收回导致当期营运资本增减。

6.3 明确的预测期后永续年份的企业现金流预测

因本次评估的预测期为持续经营假设前提下的无限年期，因此还需对明确的预测期后的永续年份的企业现金流进行预测。评估假设预测期后年份的企业现金流保持稳定，同时，由于2011年以后销售收入稳定不变，营运资金不发生变化。

6.4 折现率的确定

在企业价值评估中，评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率采用企业资本的加权平均成本。

$$WACC=K_e \times [E / (E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D / (E+D)]$$

式中：WACC——加权平均的资本成本；

K_e ——所有者权益的成本；

K_d ——债务成本；

T——所得税率；

D/E——企业资本结构。

债务成本 K_d 采用现时的平均利率水平，权数采用同行业上市公司平均的债务构成计算取得。股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算方法如下：

公式：

$$K_e = R_{f1} + \text{Beta} \times \text{MRP} + R_c = R_{f1} + \text{Beta} \times (R_m - R_{f1}) + R_c$$

K_e ——权益资本成本

R_{f1} ——目前的无风险利率

R_m ——市场回报率

Beta——权益的系统风险系数

MRP——市场的风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

6.5 评估结果

根据上述数据，套用收益法计算公式计算企业价值评估结果

股东全部权益价值 = 企业价值 - 有息负债价值

九 评估过程

本公司接受委托后，选派评估工作人员，组成评估项目组，于2007年12月10日开始评估前期准备工作，于12月10日开始评估工作，2007年12月19日出具评估报告书。整个评估过程包括接受委托及评估准备、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告，具体过程如下：

(一) 接受委托

1 2007年12月初，浙江广厦股份有限公司正式确定浙江东方资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日及主要资产状况和对资产评估时间的计划

要求。

2 我公司根据了解到的初步情况，制定评估方案，包括：

- (1) 提出初步评估计划时间安排；
- (2) 确定评估项目负责人和评估人员；
- (3) 制定要求企业提供的资产评估申报明细表和资产评估资料清单；
- (4) 确定主要资产评估方法。

3 在意见一致的基础上签署资产评估业务委托协议。

(二) 资产清查

1、2007年12月10日评估人员指导企业进行资产清理和收集准备相关评估资料

(1) 我公司评估人员辅导企业财务和资产管理人员如何填写资产评估申报明细表和收集资产评估资料清单所列的资料；

(2) 企业财务和资产管理人员对评估范围的资产和负债按资产评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、历史收入成本费用明细、资产质量状况、其他财务资料和经济指标等相关评估资料。

2、2007年12月11日至2007年12月16日评估人员现场检查核实资产与验证相关评估资料

- (1) 听取企业有关人员介绍被评估资产的历史和现状；
- (2) 对企业提供的资产负债表和填报的资产评估申报明细表进行账账核实；
- (3) 现场检查核实资产与验证相关评估资料，抽查核实委托评估资产，对评估范围内的资产进行了现场勘察、资产清查和鉴定，现将情况说明如下：

A 机器设备类资产的清查情况

(a) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及内容，布置资产清查评估明细表，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考依据。

(b) 评估人员对企业填制的设备类清查评估明细表进行审查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，请企业进行必要的修改和补充。

(c) 根据企业填报的资产评估申报表和与企业生产工艺相关的流程，将机器设备分为电站专用设备、电子设备和车辆三大类，结合资产的主要特点，确定清查原则为覆盖各类、典型核验、普遍勘察与重点了解相结合的办法。会同企业相关管理人员，重点抽查了有代表性的设备。重点核实资产数量、了解设备状态、性能，同时向企业设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、更新扩容和性能稳定性等情况。评估人员查阅和复制了主要设备采购供应合同，重点核对和分析测算了合同报价中所包含的设备价款和各项费用构成，以及对评估计价有重大影响的其他资料。同时，评估人员查阅各主设备工程和配套工程的预、决算报告及相关证明文件。

(d) 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的

依据。

B 建（构）筑物类资产的清查情况

(a) 为保证评估结果的准确性，根据建（构）筑物类资产的构成特点及内容，布置资产清查评估明细表，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考依据。

(b) 根据企业水电站建（构）筑物的类型和区域分布特点，清查时评估人员首先调阅了水电站工程的相关设计、施工图纸，分析各区域申报资产的建成时间、项数、面积等并逐一核实。核查时首先与企业有关人员座谈，了解建（构）筑物概况，收集相关产权证明，然后对建（构）筑物结构类型、设备配备情况、使用维护状况等现场勘察。

(c) 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(d) 对评估范围内的建筑类的产权进行核查，如：房屋的产权证或替代证明，项目建议书、可行性研究报告、初步设计、开工许可、竣工验收、决算、结算等资料。

C 对于无形资产，通过核查发现为电力并网所需 110KV 线路及变电所，评估人员以资产占有方申报的内容及相关工程图纸等资料为基础，分类别抽取部分线路进行现场踏勘，在现场踏勘过程中，评估人员了解了各线路的座落地点、使用状况、维护状况等情况，并作了必要的记录，作为评估时的参考依据。同时收集了调价文件、各种收费标准、线路工程材料市场行情、决算书及竣工验收报告等资料。

D 对于土地资产，调查了解了土地的面积、地上建筑物的情况、性质、用途、四至等，经核实土地为划拨用地。同时，收集了相关产权证明文件、当地的有关土地拆迁补偿等资料。

E 流动资产、负债的清查

(a) 实物性流动资产—现金

为了核实企业的库存现金，评估人员按照《资产评估操作规范意见》的要求，在财务处负责人和出纳人员的陪同下对评估现场工作日的库存现金进行了盘点，按照基准日至盘点日现金收支总额，倒推至基准日余额，并同现金日记账和总账账户余额核对。

(b) 非实物资产和负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证及函证等方式，对非实物性流动资产进行清查核实。对流动负债各个项目进行了审查，重点检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人和负债额。

F 对企业提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对了项目批准文件、规划许可证、国有土地使用权证、房屋构筑物所有权证、车辆行驶证等的原件。

G 收益法测算基础资料的调查分析

(1) 取得了企业前三年及 2007 年 1-9 月的资产负债表、损益表、现金流量表；

(2) 取得企业概况介绍；

- (3) 对企业所在行业进行了相关分析调研；
- (4) 对企业经营管理等方面的优势、劣势进行了分析调研；
- (5) 取得并分析了企业对未来利润的预测；
- (6) 了解并分析了企业未来的主要风险及对策；
- (7) 取得并分析了企业未来融资及股利发放计划。

(三) 评定估算

2007年12月16日至2007年12月17日，各评估小组对从现场调查收集的资料进行分析，开展市场调研、询价工作，根据本次评估目的选择相适应的评估方法和计算公式，评定估算各项资产的评估价值。

(五) 评估汇总

2007年12月17日开始汇集资产评估工作底稿，对各评估小组分项报告进行汇总，得出总体评估结果。汇总编写资产评估报告书和资产评估说明；资产评估机构内部复核，检验评估结果。

(六) 提交评估报告书

根据资产评估机构内部复核意见，对评估报告书进行必要的修改，2007年12月19日向委托方提交正式的评估报告书。

十 评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正的原则，评估人员履行必要的评估程序，对浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估，评估结论如下：

1. 成本法评估结果

采用成本法评估后的股东全部权益价值为 228,566,611.50 元，比调整后账面净资产 179,080,900.64 元增值 49,485,710.86 元，增值率 27.63%。各资产具体评估结果如下：

单位：人民币元

| 资产项目 | | 帐面净值 | 调整后帐面值 | 评估价值 | 增减值 | 增减率% |
|----------|----|----------------|----------------|----------------|---------------|----------|
| 流动资产 | 1 | 19,285,817.27 | 19,285,817.27 | 20,288,839.93 | 1,003,022.66 | 5.20% |
| 非流动资产 | 2 | 266,673,911.80 | 266,673,911.80 | 315,156,600.00 | 48,482,688.20 | 18.18% |
| 固定资产 | 3 | 258,457,391.06 | 258,457,391.06 | 315,156,600.00 | 56,699,208.94 | 21.94% |
| 其中：房屋建筑物 | 4 | 226,324,286.21 | 226,324,286.21 | 271,531,895.00 | 45,207,608.79 | 19.97% |
| 机器设备 | 5 | 32,133,104.85 | 32,133,104.85 | 43,624,705.00 | 11,491,600.15 | 35.76% |
| 无形资产 | 6 | 8,216,520.74 | 8,216,520.74 | | -8,216,520.74 | -100.00% |
| 资产合计 | 7 | 285,959,729.07 | 285,959,729.07 | 335,445,439.93 | 49,485,710.86 | 17.31% |
| 流动负债 | 8 | 31,878,828.43 | 31,878,828.43 | 31,878,828.43 | | |
| 非流动负债 | 9 | 75,000,000.00 | 75,000,000.00 | 75,000,000.00 | | |
| 负债合计 | 10 | 106,878,828.43 | 106,878,828.43 | 106,878,828.43 | | |
| 净资产 | 11 | 179,080,900.64 | 179,080,900.64 | 228,566,611.50 | 49,485,710.86 | 27.63% |

评估结论详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

采用收益法评估计算的股东全部权益价值为 266,200,000 元,评估价值和调整后的账面净资产 179,080,900.64 元相比,增值 87,119,099.36 元,增值率为 48.65%。

3. 综合分析确定评估结果

采用成本法确定的股东全部权益价值为 228,566,611.50 元,采用收益法确定的股东全部权益价值为 266,200,000 元,两者相差 37,633,388.50 元,差异率 16.46%。因电力企业投资完成后收入相对稳定,管理相对简单,且不需建立复杂的销售渠道,影响收益法预测的不确定因素较少,预测的经营及收益情况能较真实反应企业的整体获利能力。结合本次股权转让的评估目的,收益法评估结果能更合理反映该公司股东全部权益价值,故最终以收益法的评估结果确定公司的股东全部权益价值。

在评估基准日 2007 年 9 月 30 日持续经营的前提下,评估后浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股东全部权益价值为 266,200,000 元,评估价值和调整后的账面净资产 179,080,900.64 元相比增加 87,119,099.36 元,增值率为 48.65%。

本评估结果不应当被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

十一 特别事项说明

(一)、本项评估是在独立、客观、公正的原则下作出的,本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。评估结论是浙江东方资产评估有限公司出具的,受本公司具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(二)、委托方(资产占有方)提供给评估机构及评估人员的产权依据、财务会计数据、资产占有单位生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方(资产占有方)对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方(资产占有方)提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为,本评估结果无效,由此引起的相关后果由委托方(资产占有方)负责,本公司不承担相关的法律责任。

(三)、资产占有方存在的可能影响资产评估值的有关事项,在委托评估时未作特殊说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四)、资产占有方应当提供评估对象法律权属等资料,并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。我们对资产占有方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验,并对查验情况予以披露,但不承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。我们对执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

(六)、公司所使用的土地均为划拨用地，本次评估中未对土地使用权进行单独评估，已将土地的征地、搬迁、补偿、改造等土地取得和开发费用列入建筑物和构筑物价值中。

(七)、公司拥有的一辆牌照为浙 KA8375 普桑轿车，车主名称为浙江广厦水电投资有限公司，实际为浙江省景宁英川水电开发有限责任公司所有，未办理过户手续。评估时未考虑办理过户手续需发生的费用对评估结果的影响。

(八)、公司以电站内的机器设备、大坝、隧洞、升压站、电力输出线路及收益权作抵押，向中国农业银行景宁畲族自治县支行中长期借款 4,500 万元。

(九)、公司提供的评估基准日会计报表经北京京都会计师事务所有限公司审计，该项审计为由本次股权转让行为的拟受让方委托，经本项评估项目委托方确认，本次评估项目的财务数据采用了该审计报告的审定数据。本公司承担引用数据正确与否的法律责任，但不承担审计的法律责任。

(十)、本次评估对象为企业股东全部权益价值，评估师在此提醒报告使用者注意，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股股权或少数股权的溢价或折价。

(十一)、本报告对被评估资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定处理。

(十二)、本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税赋问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二 评估报告基准日期后重大事项

1. 评估报告评估基准日后发生的影响委托评估资产价值的期后重大事项，包括国家和地方的法规和经济政策的出台、利率的变动、房屋租赁市场价格的巨大波动等。

2. 在评估基准日至评估报告提出日期之间，委托方及资产占有单位未提出且评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

3. 评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，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。即：

1) 资产数量发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整；当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整。

2) 若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

十三 评估报告法律效力

(一)、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，在产权利益主体变动、委托评估资产有效、持续使用的前提下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，亦未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，同时，本评估结论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他不可抗力对委估资产价值的影响。当前述条件以及评估原则等其他情况发生变化时，本评估结论一般会失效。按照国家有关的法律规定，本公司不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(二)、本资产评估报告书依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(三)、本资产评估报告书仅供委托方了解其委托估价的资产目前的实际价值状况，本公司不承担由于委托方超出本资产评估报告书载明的评估目的使用而引起的相关法律责任。

本资产评估报告书使用权归委托方所有，除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告书而成为评估报告书使用者，意见书的全部或部分内容不得发表于公开的媒体上。

(四)、本评估报告书所揭示的评估结论是对 2007 年 9 月 30 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映。我对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

(五)、本报告是由资产评估报告书、资产评估说明及资产评估明细表三部分组成，并包含若干备查文件及附件，这些均与本评估报告书正文具有同等法律效力。

(六)、根据国家现行规定，本资产评估报告书评估结论的使用有效期限为一年，自评估基准日 2007 年 9 月 30 日起计算，至 2008 年 9 月 29 日止。

十四 评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2007 年 12 月 19 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为签字盖章页)

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

浙江东方资产评估有限公司

二〇〇七年十二月十九日

资产评估报告书备查文件

目 录

- 备查文件一 有关财务报表复印件
 - 资产占有方评估基准日及前三年财务报表
- 备查文件二 资产委托方和资产占有方营业执照复印件
- 备查文件三 产权证明文件清单
- 备查文件四 委托方及资产占有方承诺函
- 备查文件五 资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函
- 备查文件六 资产评估机构资格证书复印件
- 备查文件七 资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 备查文件八 参加本项目评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件
- 备查文件九 资产评估业务约定书复印件

备查文件一

一、有关财务报表复印件

- 1、浙江省景宁英川水电开发有限责任公司经审计后的 2004 年 12 月 31 日会计报表
- 2、浙江省景宁英川水电开发有限责任公司经审计后的 2005 年 12 月 31 日会计报表
- 3、浙江省景宁英川水电开发有限责任公司经审计后的 2006 年 12 月 31 日会计报表
- 4、浙江省景宁英川水电开发有限责任公司经审计后的 2007 年 9 月 30 日会计报表

备查文件二

二、委托方和资产占有方企业法人营业执照复印件

备查文件三

三、产权证明文件清单或复印件

- 1、国有土地使用权证清单
- 2、房屋所有权证清单
- 3、机动车辆行驶证清单

备查文件四

四、委托方（资产占有方）承诺函

委托方（资产占有方）承诺函

浙江东方资产评估有限公司：

因本公司拟股权转让，需对浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、按规定拥有对委估资产的所有权及处置权，不存在未经披露抵押、担保等事宜；
- 3、所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件真实、合法、完整有效；
- 5、所提供的生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

委托方（资产占有方）法定代表人（签字）：

委托方（资产占有方）单位（盖章）：

2007年12月18日

备查文件五

五、资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函

资产评估机构及签字注册资产评估师

承 诺 函

浙江广厦股份有限公司：

因贵公司拟转让浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股权，委托我公司对该经济行为所涉及的浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，我公司对浙江省景宁英川水电开发有限责任公司的资产、负债及经营情况进行了认真的清查核实，对公司的股东全部权益价值进行了评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我公司对资产评估结果承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产及负债进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、合理；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

中国注册资产评估师：_____

中国注册资产评估师：_____

法 定 代 表 人：_____

浙江东方资产评估有限公司

2007年12月18日

备查文件六

六、资产评估机构资格证书复印件

- 1、浙江东方资产评估有限公司资产评估执业资格证书复印件
- 2、浙江东方资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证复印件
- 3、具有证券、期货相关业务许可证的资产评估机构名录

备查文件七

七、资产评估机构企业法人营业执照复印件

备查文件八

八、参加本项目评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件

浙江省景宁英川水电开发有限责任公司股权转让项目
资产评估人员名单

| | | |
|--------------|-----|-----------|
| 评估项目负责人： | 陈雄伟 | 中国注册资产评估师 |
| 评估报告复核人： | 周 强 | 中国注册资产评估师 |
| 房屋建筑物评估人员： | 沈晓栋 | 中国注册资产评估师 |
| 机器设备评估人员： | 张 影 | 中国注册资产评估师 |
| 流动资产及负债评估人员： | 许丰平 | 中国注册资产评估师 |
| | 缪丹杰 | 助 理 人 员 |
| 收益法评估人员： | 陈雄伟 | 中国注册资产评估师 |

备查文件九

九、资产评估业务约定书复印件