

宁德市宁港自来水有限公司拟股权转让的
全部股东权益价值
评估报告书

报告号：闽中兴评字（2010）第 1059-2 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一〇年十一月三十日

宁德市宁港自来水有限公司拟股权转让的 全部股东权益价值 评估报告书声明

一、评估机构和评估人员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；根据评估机构和评估人员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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、评估机构和评估人员与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、评估机构和评估人员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；评估机构和评估人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且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。

五、评估机构和评估人员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。

宁德市宁港自来水有限公司拟股权转让的 全部股东权益价值 评估报告书目录

一、评估报告书摘要	4
二、评估报告书正文	6
(一) 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	6
(二) 评估目的	9
(三) 评估范围和对象	9
(四) 价值类型和定义	10
(五) 评估基准日及有效期	11
(六) 评估依据	11
(七) 评估方法	13
(八) 评估过程	14
(九) 评估前提、基本假设、具体假设	15
(十) 评估结论	16
(十一) 特别事项说明	18
(十二) 评估报告使用限制	20
(十三) 评估报告日期	20
三、评估附件	21

以下内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。本摘要需与评估报告、评估说明、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

宁德市宁港自来水有限公司拟股权转让的 全部股东权益价值 评估报告书摘要

报告号：闽中兴评字（2010）第 1059-2 号

一、委托方和其他评估报告使用者：

委托方：福建闽东电力股份有限公司

其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估企业：宁德市宁港自来水有限公司

三、评估目的：本次评估目的是为了福建闽东电力股份有限公司核实宁德市宁港自来水有限公司股东全部权益价值，拟为宁德市宁港自来水有限公司进行股权转让提供作价参考。

四、评估范围和对象：评估对象为宁德市宁港自来水有限公司全部股东权益。评估范围为截止 2010 年 9 月 30 日经天健正信会计师事务所有限公司审计后的宁德市宁港自来水有限公司全部资产和负债。

五、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

六、评估基准日及有效期：本次评估基准日为 2010 年 9 月 30 日，本评估报告有效期为一年，即自 2010 年 9 月 30 日至 2011 年 9 月 29 日。

七、主要评估方法：成本加和法

八、评估结论：本次评估本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了成本加和法对宁德市宁港自来水有限公司的股东全部权益价值进行了评估，经采用成本加和法评估，宁德市宁港自来水有限公司股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 37,066,603.41 元，调整后账面值为人民币 37,066,603.41 元，评估值为人民币 36,707,171.41 元，减值人民币 359,432.00 元，减值率 0.97%。

单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	调整后帐面 值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	1,262.66	1,061.37	1,060.22	-1.15	-0.11
2	可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	
6	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	
7	固定资产	33.95	33.95	36.58	2.63	7.75
8	其中：建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	
9	设备	33.95	33.95	36.58	2.63	7.75
10	工程物质	0.00	0.00	0.00	0.00	
11	在建工程	7,476.87	7,554.64	7,317.97	-236.67	-3.13
12	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00	
13	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00	
14	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	
17	无形资产净额	0.00	123.52	262.75	139.23	112.72
18	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
20	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
21	资产总计	8,773.48	8,773.48	8,677.52	-95.96	-1.09
22	流动负债	5,006.81	5,006.81	5,006.81	0.00	0.00
23	非流动负债	60.00	60.00	0.00	-60.00	-100.00
24	其中：递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
25	负债总计	5,066.81	5,066.81	5,006.81	-60.00	-1.18
26	净资产	3,706.66	3,706.66	3,670.72	-35.94	-0.97

具体内容详见评估明细表及评估报告正文。

上述数据摘自评估报告书，评估报告书的阅读者应认真阅读评估报告书全文，并考虑评估假设和前提、特别事项说明对估值可能产生的影响。

宁德市宁港自来水有限公司拟股权转让的 全部股东权益价值 评估报告书

报告号：闽中兴评字（2010）第 1059-2 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受福建闽东电力股份有限公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对宁德市宁港自来水有限公司核实公司股东全部权益价值，拟为福建闽东电力股份有限公司进行股权转让提供作价参考进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产、负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估企业全部股东权益价值在 2010 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者

1. 委托方：本次评估的委托方为福建闽东电力股份有限公司

住所：宁德市蕉城区环城路 143 号闽东大广场华隆大厦 8-10 层

法定代表人：罗红专

注册资本：叁亿柒仟叁佰万圆整

企业类型：股份有限公司

经营范围：电力生产、开发；电力电器设备的销售；对房地产业的投资；水库经营；建筑材料，金属材料，水暖器材，办公设备及家用电器的批发、零售。

（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）

2. 本次被评估的企业为宁德市宁港自来水有限公司。

2.1 公司概况

名称：宁德市宁港自来水有限公司

住所：宁德市站前路 26 号二层

法定代表人：何邦恒

注册资本：肆仟陆佰万圆整

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：自来水的生产和供应（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

营业期限：自 2002 年 7 月 5 日至 2052 年 7 月 4 日

2.2 历史沿革

宁德市宁港自来水有限公司系由福建闽东电力股份有限公司与宁德市宁海城市建设投资开发有限公司共同投资设立，于 2002 年 7 月 5 日领取企业法人营业执照。

宁德市宁港自来水有限公司承建宁德市第三自来水厂的建设，宁德市第三自来水厂一期工程于 1998 年 12 月 18 日经福建省计划委员会以“闽计基[1998]908 号”《福建省计划委员会关于宁德市第三自来水厂一期工程项目建议书的批复》同意。该项目建设规模按日供水 10 万吨进行规划，其中一期工程建设规模为日供水 5 万吨，总投资 10800 万元。

目前尚处于工程建设期间，无生产。

2.3 经营现状

宁德市宁港自来水有限公司近年的资产、负债状况如下：

单位：人民币元

资 产	2008-12-31	2009-12-31	2010-9-30
流动资产：			
货币资金	12,875,893.06	10,198,081.48	9,523,788.13
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	6,758,611.34	2,182,897.40	2,821,284.74
应收利息			
应收股利			
其他应收款	98,350.11	293,627.55	281,478.11
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		15,735.51	
流动资产合计	19,732,854.51	12,690,341.94	12,626,550.98
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	446,038.93	387,376.22	339,471.09
在建工程	60,139,493.45	78,245,604.86	74,768,684.77
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	60,585,532.38	78,632,981.08	75,108,155.86
资产总计	80,318,386.89	91,323,323.02	87,734,706.84
负债和所有者权益（或股东权益）	2008-12-31	2009-12-31	2010-9-30
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	4,651.65	4,651.65	4,651.65
预收款项			
应付职工薪酬	56,113.67	59,023.26	81,679.86
应交税费			
应付利息			
应付股利			
其他应付款	33,657,621.57	44,659,648.11	49,981,771.92
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	33,718,386.89	44,723,323.02	50,068,103.43
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款	600,000.00	600,000.00	600,000.00
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	600,000.00	600,000.00	600,000.00
负债合计	34,318,386.89	45,323,323.02	50,668,103.43
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	46,000,000.00	46,000,000.00	46,000,000.00
资本公积			
盈余公积			

未分配利润			-8,933,396.59
所有者权益(或股东权益)合计	46,000,000.00	46,000,000.00	37,066,603.41
负债和所有者权益(或股东权益)总计	80,318,386.89	91,323,323.02	87,734,706.84

备注：上述表中的数据由宁德市宁港自来水有限公司提供，2008 年度报表经过天健光华（北京）会计师事务所有限公司厦门分公司审计，2009 年度和 2010 年 9 月 30 日报表经过天健正信会计师事务所有限公司审计。

3. 委托方与被评估企业的关系

被评估企业为委托方控股子公司。

二、评估目的：本次评估目的是为了福建闽东电力股份有限公司核实宁德市宁港自来水有限公司股东全部权益价值，拟为宁德市宁港自来水有限公司进行股权转让提供作价参考。

三、评估范围和对象：评估对象为宁德市宁港自来水有限公司全部股东权益。评估范围为截止 2010 年 9 月 30 日经天健正信会计师事务所有限公司审计后的宁德市宁港自来水有限公司全部资产和负债。

单位：人民币元

资 产	2010-9-30
流动资产：	
货币资金	9,523,788.13
交易性金融资产	
应收票据	
应收账款	
预付款项	2,821,284.74
应收利息	
应收股利	
其他应收款	281,478.11
存货	
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	
流动资产合计	12,626,550.98
非流动资产：	
可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	339,471.09
在建工程	74,768,684.77

工程物资	
固定资产清理	
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
非流动资产合计	75,108,155.86
资产总计	87,734,706.84
负债和所有者权益（或股东权益）	2010-9-30
流动负债：	
短期借款	
应付票据	
应付账款	4,651.65
预收款项	
应付职工薪酬	81,679.86
应交税费	
应付利息	
应付股利	
其他应付款	49,981,771.92
一年内到期的非流动负债	
其他流动负债	
流动负债合计	50,068,103.43
非流动负债：	
长期借款	
应付债券	
长期应付款	
专项应付款	600,000.00
递延所得税负债	
其他非流动负债	
非流动负债合计	600,000.00
负债合计	50,668,103.43
所有者权益（或股东权益）：	
实收资本	46,000,000.00
资本公积	
盈余公积	
未分配利润	-8,933,396.59
所有者权益（或股东权益）合计	37,066,603.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	87,734,706.84

四、价值类型和定义

1. 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。
2. 价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

就资产评估而言，公开市场是指一个或众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市場存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日及有效期：

本次评估基准日为 2010 年 9 月 30 日

确定评估基准日的相关事项说明：

(1) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2010 年 9 月 30 日。

(2) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

(3) 本评估报告有效期为一年，即自 2010 年 9 月 30 日至 2011 年 9 月 29 日。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 本公司与委托方订立的资产评估协议书。
2. 天健正信会计师事务所有限公司出具的评估基准日的审计报告。

(二) 主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》。
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》。
3. 《资产评估操作规范意见(试行)》。
4. 《企业价值评估指导意见》。
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

6. 《资产评估准则—基本准则》。
7. 《中华人民共和国公司法》。
8. 《企业会计准则》、《企业会计制度》。
9. 《资产评估职业道德准则—基本准则》。
10. 《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》和《资产评估价值类型指导意见》，中评协[2007]189号。
11. 《关于企业资产损失税前扣除政策的通知》。
12. 《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《中华人民共和国担保法》。
13. 《企业国有资产评估报告指南》。

(三) 产权依据

1. 资产委托方福建闽东电力股份有限公司营业执照复印件。
2. 资产占有方宁德市宁港自来水有限公司财务报表复印件。
3. 资产占有方宁德市宁港自来水有限公司审计报告复印件。
4. 资产占有方宁德市宁港自来水有限公司所拥有的车辆行驶证和土地使用权证复印件。
5. 验资报告、相关政府批文复印件。
6. 相关预决算书、施工合同和财务资料。
7. 委托方、资产占有方承诺函。
8. 其他相关评估资料。

(四) 取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料。
2. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料。
3. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。
4. 市场询价资料。
5. 《福建省建筑工程综合预算定额》。

6. 《福建省建筑安装工程费用定额》。
7. 《福建省工程造价管理》。
8. 《汽贸商情》。
9. 宁德市基准地价。
10. 《全国工业用地出让最低价标准》。
11. 《计算机市场》。
12. 《中国电子商情》。
13. 《城镇土地估价规程》。
14. 《福建省建筑工程消耗量定额》、《福建省建筑工程综合单价表》、《福建省建筑装饰工程预算定额》和《福建省市政工程投资估算指标》与宁德市 2010 年 9 月份材料预算价格。
15. 其他有关参考资料。

（五）参考资料及其依据

1. 资产占有方提供的评估基准日及近年会计报表、账册与凭证；
2. 资产占有方提供的资产评估申报表；
3. 有关市场价格资料。

七、评估方法

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，由于难以查找资本市场上的相近交易案例，无法采用市场法；由于宁德市宁港自来水有限公司尚处于筹建阶段，尚未投产，且工程进行过程中涉及拆迁补偿等问题，进度较慢，故也不宜用收益法；最终确定本次企业价值评估适宜采用的方法为：成本加和法。

成本加和法

7.1 评估思路：

成本加和法系在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，合理确定全部股东权益价值。

7.2 计算公式：

全部股东权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值

7.3 具体方法:

7.3.1. 货币资金的评估: 通过盘点现金, 核查银行对账单及余额调节表, 在核实对帐单无误基础上以天健正信会计师事务所有限公司审计确认后的帐面值为评估值。

7.3.2. 其他应收款: 在核实无误的基础上, 根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

7.3.3. 预付账款根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

7.3.4. 固定资产: 设备类按重置成本法评估。

7.3.5. 在建工程: 为水库和水厂土建。其中水库尚未形成资产, 发生的前期资产支出按账面值列示; 水厂项目按重置成本法评估, 费用性支出部分评估为 0。

7.3.6. 无形资产: 土地使用权按基准地价法和成本逼近法确定评估值。

7.3.7. 负债: 各项流动负债及长期负债和其他负债根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估现值。

八、评估过程

本公司接受评估委托后, 根据国家有关资产评估的原则和规定, 按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项, 组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于 2010 年 11 月 17 日, 结束于 2010 年 11 月 30 日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下:

(一) 接受委托阶段

了解委估资产目前状况, 掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜, 签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组, 制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划, 辅导企业填报有关资产评估申报明细表, 为保证所填列明细的真实与完整, 要求宁德市宁港自来水有限公司首先进行全面清查, 并由评估人员提前参与, 同时, 收集资产评估所需法律、法规和行业、

企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估前提、基本假设、具体假设

1. 评估前提：本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。

2. 基本假设：

2.1. 以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2.2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

2.3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

2.4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

2.5. 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

3. 具体假设：

3.1. 评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件
下，在评估基准日 2010 年 9 月 30 日的股东全部权益价值的反映为假设条件。

3.2. 本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能
产生重大影响。由于无法获取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估价对象价值的影
响。

3.3. 本公司在评估过程中，接受了部分由宁德市宁港自来水有限公司提供的
评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合
法性由宁德市宁港自来水有限公司负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及
来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来
源合法性；

3.4. 本次评估结论成立的评估假设和限制条件：

3.4.1. 本次评估结果以除注册资产评估师知悉的实物资产外，不存在其他实
物资产项目为假设前提；

3.4.2. 本次评估结果以除注册资产评估师知悉的预计负债外，不存在其他预
计负债为假设前提；

3.5. 本报告未考虑因资产转让而产生的有关税收及费用。

3.6. 本次评估中评估师对建筑物中等土建部分（包括基础、管网等隐蔽工
程）仅根据有关预决算书、合同、图纸、账簿记录等认定工程量、工程质量、技
术标准，并进行了现场勘查，但未对上述技术指标本身进行试验测定。

3.7. 本次评估中评估师对土建部分（包括基础、管网等隐蔽工程），本公司
评估人员仅作大致测算，具体的工程量及数据应以有权核定产权和造价的部门颁
发的有关权属文件、造价审核书为准。

3.8. 因条件所限本次评估未对被评估的土建结构进行检测，如存在的结构性
隐患，将会影响被评估对象的价值。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本
评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假
设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了成本加对宁德市宁港自来水有限公司的股东全部权益价值进行了评估，经采用成本加和法评估，宁德市宁港自来水有限公司股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 37,066,603.41 元，调整后账面值为人民币 37,066,603.41 元，评估值为人民币 36,707,171.41 元，减值人民币 359,432.00 元，减值率 0.97%。

单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	调整后帐面 值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	1,262.66	1,061.37	1,060.22	-1.15	-0.11
2	可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	
6	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	
7	固定资产	33.95	33.95	36.58	2.63	7.75
8	其中：建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	
9	设备	33.95	33.95	36.58	2.63	7.75
10	工程物质	0.00	0.00	0.00	0.00	
11	在建工程	7,476.87	7,554.64	7,317.97	-236.67	-3.13
12	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00	
13	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00	
14	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	
17	无形资产净额	0.00	123.52	262.75	139.23	112.72
18	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
20	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
21	资产总计	8,773.48	8,773.48	8,677.52	-95.96	-1.09
22	流动负债	5,006.81	5,006.81	5,006.81	0.00	0.00
23	非流动负债	60.00	60.00	0.00	-60.00	-100.00
24	其中：递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
25	负债总计	5,066.81	5,066.81	5,006.81	-60.00	-1.18
26	净资产	3,706.66	3,706.66	3,670.72	-35.94	-0.97

具体内容详见评估明细表及评估报告正文。

2. 评估结果与调整后账面值的比较主要变动情况如下表所示：

2.1. 其他应收款评估减值 11,413.21 元，系将费用性支出和坏账准备评估为 0 造成。

2.2. 固定资产评估减值 2,340,352.79 元，系设备使用过程中的自然磨损老化、评估耐用年限和财务折旧年限的差异，以及在建工程费用性支出评估为 0，

几项相抵造成。

2.3. 无形资产土地使用权评估增值 1,392,334.00 元，系土地价格近年上涨较快导致。

2.4. 其他非流动负债评估减值 600,000.00 元，系财政拨款评估为 0 造成。

十一、特别事项说明

1. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

5. 本报告中的有关宁德市宁港自来水有限公司及其产品特点等描述性的文字均摘自宁德市宁港自来水有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。

6. 宁德市宁港自来水有限公司现在尚处于基建阶段，无生产。目前水库项目征地工作尚未完成，公司进入正常生产运营时间尚不明确。本次评估未考虑整个宁港自来水项目能否按设计要求完工并运行，未考虑该事项对评估值的影响。由此发生的库区征地理赔费用也暂按帐面值列示。

7. 本次评估中评估师注意到，宁德市宁港自来水有限公司截至评估基准日存在如下关联往来，应付款项余额如下：

科目	关联方	期末数	期初数
其他应付款	福建闽东电力股份有限公司	27,480,000.00	23,280,000.00
其他应付款	宁德市城市建设投资开发有限公司	9,445,158.80	9,435,850.40
其他应付款	宁德市国有资产投资经营有限公司	10,785,555.56	10,324,125.00

8. 本次评估中评估师注意到，宁德市宁港自来水有限公司库区工程除隧洞外，占有方未申报有其他实物资产项目，本次对库区工程评估中除对隧洞进行单独评估外，其余账面所列示各项目均暂按账面价值列示。

9. 本次评估中评估师将宁德市宁港自来水有限公司申报的在建工程中的有关属于费用化支出的项目评估为 0。

10. 本次评估中评估师将宁德市宁港自来水有限公司的水厂工程中的资产项目进行了归集和合并，并把土地使用权转入无形资产评估，估值中已扣除出让金。

11. 本次评估中评估师注意到，宁德市宁港自来水有限公司的隧道工程已掘 1250 米均为裸体，本次评估按裸体工程评估。

12. 本次评估中评估师注意到，宁德市宁港自来水有限公司的水厂各建（构）筑物单体均已竣工并办理工程结算，但各单体联合尚未完成，本次评估以竣工单体为评估对象，以工程结算的工程量为依据进行评估，其评估结果均不含土地价值。

13. 本次评估中评估师注意到，宁德市宁港自来水有限公司东侨管网-火车站供水管道、消防特勤站供水管网、宁德学院供水管网的工程量是以资产占有方提供的工程数据为准。

14. 期后事项

14.1. 评估基准日后至出具评估报告日，该企业的流动资产、固定资产、负债和当年利润等均发生了变化，在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响

14.2. 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切运营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

14.3. 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

14.4. 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

14.4.1. 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

14.4.2. 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

14.4.3. 由于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。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且资产占有方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

1. 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任；

2. 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3. 根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

4. 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估报告书的使用权归委托方所有，除按规定报送有关政府管理部门审查使用外，未经许可，不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告日期：

本次评估报告出具日为 2010 年 11 月 30 日。

中国注册资产评估师： 陈健 林栩

法定代表人： 林畅

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一〇年十一月三十日



宁德市宁港自来水有限公司

2010 年 1-9 月财务报表的审计报告

天健正信审（2010）NZ 字第 021321 号

天健正信会计师事务所

Ascenda Certified Public Accountants

审计报告

天健正信审（2010）NZ 字第 021321 号

宁德市宁港自来水有限公司全体股东：

我们审计了后附的宁德市宁港自来水有限公司（以下简称宁港自来水公司）财务报表，包括 2010 年 9 月 30 日的资产负债表，2010 年 1-9 月的利润表、现金流量表和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

按照企业会计准则的规定编制财务报表是宁港自来水公司管理层的责任。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）做出合理的会计估计。

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做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。

三、审计意见

我们认为，宁港自来水公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了宁港自来水公司 2010 年 9 月 30 日的财务状况以及 2010 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

中国注册会计师

天健正信会计师事务所有限公司厦门分公司

李建彬

中国 · 厦门

中国注册会计师

叶文广

报告日期：2010 年 11 月 25 日

宁德市宁港自来水有限公司

财务报表附注

2010 年 1-9 月

编制单位：宁德市宁港自来水有限公司

金额单位：人民币元

一、公司的基本情况

宁德市宁港自来水有限公司（以下简称“本公司”）系由福建闽东电力股份有限公司与宁德市宁海城市建设投资开发有限公司共同投资设立，于 2002 年 7 月 5 日领取《企业法人营业执照》。本公司《企业法人营业执照》注册号为：350900100005871；法定代表人：何邦恒；住所：宁德市站前路 26 号二层；经营范围：自来水的生产和供应（筹建）（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）；经营期限 2002 年 7 月 5 日至 2052 年 7 月 4 日。

本公司负责承建宁德市第三自来水厂，宁德市第三自来水厂一期工程于 1998 年 12 月 18 日经福建省计划委员会以“闽计基[1998]908 号”《福建省计划委员会关于宁德市第三自来水厂一期工程项目建议书的批复》同意。该项目建设规模按日供水 15 万吨进行规划，其中一期工程建设规模为日供水 5 万吨，总投资 10,800 万元。

二、财务报表的编制基础

自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》（“财会[2006]3 号”）及其后续规定。

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本报告期为 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 9 月 30 日。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础

本公司以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告，并采用借贷记账法记账。

（四）计量属性

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（五）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

（六）应收账款

本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

应收款项以账龄为风险特征划分信用风险组合，确定计提比例如下：

账 龄	1 年以内	1~2 年	2~3 年	3~4 年	4~5 年	5 年以上
计提比例	5%	10%	30%	50%	80%	100%

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（七）固定资产

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

本公司固定资产按成本进行初始计量。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

资产类别	预计可使用年限(年)	预计净残值率	年折旧率
运输设备	10	5%	9.5%
办公设备	5	5%	19%

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（八）在建工程

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

资产负债表日，本公司对在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工程可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（九）借款费用

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，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。

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(十) 应付职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、辞退福利和其他与获得职工提供的服务相关的支出。在职工提供服务的会计期间，本公司将应付的职工薪酬确认为负债，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本、资产成本及当期损益。

(十一) 所得税的会计处理方法

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，应当根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司当期所得税和递延所得税应当作为所得税费用或收益计入当期损益。

五、主要会计政策、会计估计的变更

(一) 报告期会计政策变更

本公司本报告期未发生会计政策变更事项。

(二) 报告期会计估计变更

本公司本报告期未发生会计估计变更事项。

(三) 重大前期会计差错更正

本公司本报告期未发生重大前期会计差错更正事项。

六、财务报表主要项目注释

1、货币资金

货币资金明细项目列示如下：

项 目	期末账面余额	年初账面余额
现金	20,126.65	23,746.10
银行存款	9,503,661.48	10,174,335.38
合 计	9,523,788.13	10,198,081.48

注：截至 2010 年 9 月 30 日止，本公司不存在抵押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2、预付账款

(1) 预付款项按账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额	年初账面余额
1 年以内	668,387.34	122,914.91
1—2 年（含）	107,179.40	40,000.00
2—3 年（含）	40,000.00	273,784.00
3 年以上	2,005,718.00	1,761,934.00
合 计	2,821,284.74	2,198,632.91

(2) 预付款项主要项目列示如下：

客户类别	期末账面余额	年初账面余额
宁德市国土资源局	1,117,534.00	1,117,534.00
福州铸诚联合管道有限公司	637,461.74	—
宁德市东闽水利水电勘察设计有限公司	600,000.00	600,000.00
宁德市宏鸿电力开发有限公司	143,784.00	143,784.00
蕉城区马坂引水工程管理所	140,000.00	140,000.00
主要项目合计	2,638,779.74	2,001,318.00

(3) 截至 2010 年 9 月 30 日止，预付款项余额中无预付关联单位款项。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄分析列示如下：

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	105,371.69	33.04	5,268.58	241,281.24	77.19	11,807.46
1—2 年	159,561.24	50.04	15,956.12	71,281.97	22.81	7,128.20
2-3 年	53,956.97	16.92	16187.09	—	—	—
合 计	318,889.90	100.00	37,411.79	312,563.21	100.00	18,935.66

(2) 截至 2010 年 9 月 30 日止，其他应收款余额中无应收关联方款项

4、固定资产及累计折旧

固定资产及累计折旧明细项目和增减变动列示如下：

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原值				
运输设备	722,894.00	—	—	722,894.00
办公电子设备	291,492.00	16,500.00	—	307,992.00
原值合计	1,014,386.00	16,500.00	—	1,030,886.00
二、累计折旧				
运输设备	400,263.45	51,506.18	—	451,769.63
办公电子设备	226,746.33	12,898.95	—	239,645.28
累计折旧合计	627,009.78	64,405.13	—	691,414.91
三、净值	387,376.22	—	—	339,471.09

注：期末本公司固定资产不存在减值情况，无需计提固定资产减值准备。

5、在建工程

(1) 在建工程明细项目列示如下：

项目	期末账面余额			年初账面余额		
	金额	减值准备	账面净额	金额	减值准备	账面净额
城市供水水源及第三自来水厂工程	74,768,684.77	—	74,768,684.77	78,245,604.86	—	78,245,604.86

注：期末本公司在建工程不存在减值情况，无需计提在建工程减值准备。

(2) 重大在建工程项目基本情况及增减变动如下：

工程名称	年初金额		本期增加额	
	金额	其中：利息资本化	金额	其中：利息资本化
城市供水水源及第三自来水厂工程	78,245,604.86	—	3,531,743.32	—

(续上表)

工程名称	本期减少额		期末金额	
	金额	其中：本年转固	金额	其中：利息资本化
城市供水水源及第三自来水厂工程	7,008,663.41	—	74,768,684.77	—

6、应付职工薪酬

应付职工薪酬明细如下：

项 目	年初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴	—	690,277.00	690,277.00	—
职工福利费	—	89,856.80	89,856.80	—
社会保险费	-49.24	74,952.16	74,902.92	—
住房公积金	—	29,110.68	29,110.68	—
工会经费和职工教育经费	59,072.50	31,062.47	8,455.11	81,679.86
其他	—	24,504.40	24,504.40	—
合 计	59,023.26	939,763.51	917,106.91	81,679.86

7、其他应付款

(1) 其他应付款期末余额 49,981,771.92 元，其他应付款主要项目列示如下：

单 位	金 额	备注
福建闽东电力股份有限公司	27,480,000.00	关联方往来款
宁德市国有资产投资公司	10,785,555.56	关联单位借款及利息
宁德市宁海城市建设投资开发有限公司	9,445,158.80	股东借款
福州铸诚联合管道有限公司	637,461.75	履约保证金
宁德市东闽水利水电勘察设计有限公司	350,000.00	履约保证金
福建省第一建筑工程公司	313,867.00	履约保证金
主要项目合计	49,012,043.11	

(2) 截至 2010 年 9 月 30 日止，其他应付款余额中应付关联单位款项合计 47,710,714.36 元，明细详见本附注七之（三）。

8、专项应付款

专项应付款明细项目列示如下：

项目	期末账面余额	年初账面余额	备注
基建款	600,000.00	600,000.00	系根据宁署计基[2000]55 号文由福建省计委拨入本公司的基建拨款。

9、实收资本

本年度实收资本变动情况如下：

股东名称	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	实收资本	比例			实收资本	比例
福建闽东电力股份有限公司	32,200,000.00	70%	—	—	32,200,000.00	70%
宁德市宁海城市建设投资开发有限公司	13,800,000.00	30%	—	—	13,800,000.00	30%
合 计	46,000,000.00	100%	—	—	46,000,000.00	100%

注：实收资本业经宁德市正信联合会计师事务所“宁正信会所[2005]验字第 27 号”《验资报告》验证。

10、未分配利润

未分配利润增减变动情况如下：

项 目	本期数	上年数
上年年末未分配利润	—	—
加：会计政策变更	—	—
前期差错更正	—	—
其他	—	—
本年年初未分配利润	—	—
加：本年净利润	-8,933,396.59	—
减：提取法定盈余公积	—	—
提取储备基金	—	—
提取企业发展基金	—	—
提取任意盈余公积	—	—
应付普通股股利	—	—
转作股本的普通股股利	—	—
年末未分配利润	-8,933,396.59	—

11、资产减值损失

资产减值损失明细项目列示如下：

项 目	本期发生额	上年发生额
坏账损失	18,476.13	—

12、现金流量表补充资料

采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-8,933,396.59	—
加：资产减值准备	18,476.13	—
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	—	—
无形资产摊销	—	—
长期待摊费用摊销	—	—
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	—	—
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	—	—
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	—	—
财务费用（收益以“—”号填列）	—	—
投资损失（收益以“—”号填列）	—	—
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	—	—
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	—	—
存货的减少（增加以“—”号填列）	—	—

补充资料	本期金额	上年金额
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-658,773.82	-210,010.60
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	5,344,780.41	10,648,451.84
其他	7,470,093.97	—
经营活动产生的现金流量净额	3,241,180.10	10,438,441.24
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	—	—
一年内到期的可转换公司债券	—	—
融资租入固定资产	—	—
3.现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的年末余额	9,523,788.13	10,198,081.48
减：现金的年初余额	10,198,081.48	12,875,893.06
加：现金等价物的年末余额	—	—
减：现金等价物的年初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	-674,293.35	-2,677,811.58

七、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1、母公司

母公司名称	注册地址	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例
福建闽东电力股份有限公司	福建宁德市闽东大广场 A 栋 8-10 层	水电的生产 和开发	37,300 万元	70.00%	70.00%

2、其他关联方

企业名称	与本公司关系
宁德市宁海城市建设投资开发有限公司	本公司股东
宁德市国有资产投资经营有限公司	母公司的控股股东

（二）关联方交易

本公司向宁德市国有资产投资经营有限公司拆借资金 1,000 万元，并按银行同期贷款利率计息，本期本公司应付宁德市国有资产投资经营有限公司资金占用费 461,430.56 元。

（三）关联方往来款项余额

关联方	科目	期末账面余额	年初账面余额
福建闽东电力股份有限公司	其他应付款	27,480,000.00	23,280,000.00
宁德市城市建设投资开发有限公司	其他应付款	9,445,158.80	9,435,850.40
宁德市国有资产投资经营有限公司	其他应付款	10,785,555.56	10,324,125.00

八、或有事项

截至 2010 年 9 月 30 日止，本公司无应披露未披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截至 2010 年 9 月 30 日止，本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项的非调整事项

截止财务报告日，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项的非调整事项。

十一、其他重要事项

截至 2010 年 9 月 30 日止，本公司无应披露未披露的其他重要事项。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

宁德市宁港自来水有限公司

2010年11月25日

资产负债表

2010年9月30日

会企01表

编制单位：宁德市宁港自来水有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	期末余额	年初余额	负债和股东权益	注释	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	9,523,788.13	10,198,081.48	短期借款		-	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款		-	-	应付账款		4,651.65	4,651.65
预付款项	2	2,821,284.74	2,198,632.91	预收款项		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬	6	81,679.86	59,023.26
应收股利		-	-	应交税费		-	-
其他应收款	3	281,478.11	293,627.55	应付利息		-	-
存货		-	-	应付股利		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款	7	49,981,771.92	44,659,648.11
其他流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		-	-
流动资产合计		12,626,550.98	12,690,341.94	其他流动负债		-	-
非流动资产：				流动负债合计		50,068,103.43	44,723,323.02
可供出售金融资产		-	-	非流动负债：			
持有至到期投资		-	-	长期借款		-	-
长期应收款		-	-	应付债券		-	-
长期股权投资		-	-	长期应付款		-	-
投资性房地产		-	-	专项应付款	8	600,000.00	600,000.00
固定资产	4	339,471.09	387,376.22	预计负债		-	-
在建工程	5	74,768,684.77	78,245,604.86	递延所得税负债		-	-
工程物资		-	-	其他非流动负债		-	-
固定资产清理		-	-	非流动负债合计		600,000.00	600,000.00
生产性生物资产		-	-	负债合计		50,668,103.43	45,323,323.02
油气资产		-	-	所有者权益：			
无形资产		-	-	实收资本	9	46,000,000.00	46,000,000.00
开发支出		-	-	资本公积		-	-
商誉		-	-	减：库存股		-	-
长期待摊费用		-	-	专项储备		-	-
递延所得税资产		-	-	盈余公积		-	-
其他非流动资产		-	-	未分配利润	10	-8,933,396.59	-
非流动资产合计		75,108,155.86	78,632,981.08	所有者权益合计		37,066,603.41	46,000,000.00
资产总计		87,734,706.84	91,323,323.02	负债和所有者权益总计		87,734,706.84	91,323,323.02

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2010年1-9月

会企02表

编制单位：宁德市宁港自来水有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上年金额
一、营业收入		-	-
减：营业成本		-	-
营业税金及附加		-	-
销售费用		-	-
管理费用		8,453,489.90	-
财务费用		461,430.56	-
资产减值损失	11	18,476.13	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益		-	-
对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-8,933,396.59	-
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,933,396.59	-
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,933,396.59	-
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		-8,933,396.59	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2010年1-9月

会企03表

编制单位：宁德市宁港自来水有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		4,942,686.75	11,299,876.00
经营活动现金流入小计		4,942,686.75	11,299,876.00
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		780,133.80	-
支付的各项税费		-	-
支付其他与经营活动有关的现金		921,372.85	861,434.76
经营活动现金流出小计		1,701,506.65	861,434.76
经营活动产生的现金流量净额		3,241,180.10	10,438,441.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,915,473.45	13,116,252.82
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		3,915,473.45	13,116,252.82
投资活动产生的现金流量净额		-3,915,473.45	-13,116,252.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	40,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	40,000,000.00
偿还债务支付的现金		-	40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	40,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-674,293.35	-2,677,811.58
加：期初现金及现金等价物余额		10,198,081.48	12,875,893.06
六、期末现金及现金等价物余额		9,523,788.13	10,198,081.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2010年1-9月

会企04表

单位：人民币元

编制单位：宁德市宁港自来水有限公司

项目	本期金额							上年金额						
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	46,000,000.00	-	-	-	-	-	46,000,000.00	46,000,000.00	-	-	-	-	-	46,000,000.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	46,000,000.00	-	-	-	-	-	46,000,000.00	46,000,000.00	-	-	-	-	-	46,000,000.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-8,933,396.59	-8,933,396.59	-	-	-	-	-	-	-
（一）净利润	-	-	-	-	-	-8,933,396.59	-8,933,396.59	-	-	-	-	-	-	-
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-8,933,396.59	-8,933,396.59	-	-	-	-	-	-	-
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	46,000,000.00	-	-	-	-	-8,933,396.59	37,066,603.41	46,000,000.00	-	-	-	-	-	46,000,000.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

东兴证券股份有限公司

关于福建闽东电力股份有限公司

转让募集资金投资项目宁港自来水有限公司

70%股权的财务顾问意见

2011年1月12日福建闽东电力股份有限公司(以下简称“闽东电力”或“公司”)召开了第四届董事会第四十六次临时会议,审议通过了《关于转让宁港自来水有限公司股权的议案》,即拟将公司所持原募集资金投资项目之“宁港自来水有限公司”的70%股权公开挂牌转让。

东兴证券股份有限公司(以下简称“东兴证券”)作为闽东电力本次股权转让的财务顾问,根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律法规的规定,对闽东电力本次转让募投项目之“宁港自来水有限公司”的股权等相关事项进行了审慎核查。

一、原募投项目的概况

经中国证监会发行字[2000]88号文批准,闽东电力获准首次公开发行股票,并于2000年7月4日至2000年7月17日向法人配售和一般投资者上网发行共10,000万股人民币普通股,发行价为每股11.50元,扣除发行费用后,公司实际募集资金111,179万元。

根据《福建闽东电力股份有限公司招股说明书》,公司首次公开发行股票募集资金拟投入12,256.10万元与古田县电力公司合资组建“古田双口渡电力开发有限公司”开发电站,合营公司注册资本为5,000万元,其中,闽东电力出资80%,古田县电力公司出资20%,项目建设资金缺额部分由闽东电力与古田县电力公司按照出资比例继续注入。但是福建省电力体制改革后,原投资各方因无法解决电力输出线路问题,故无法按原计划进行投资。2002年6月25日,二〇〇一年年度股东大会审议通过《关于更改部分募集资金使用用途的议案》,决定变更上述募

集资金投资项目，将原计划投资于该项目的募集资金12,256.10万元变更投资于以下项目：

1. 投资6,055 万元开发宁港自来水有限公司；
2. 投资3,900 万元联合开发寿宁牛头山水电站；
3. 投资1,050 万元收购霞浦新三级电站；
4. 用1,251.10 万元偿还银行借款。

上述事项于2002 年6 月26 日的《中国证券报》、《证券时报》上公告。

截至本意见书签署日，上述 4 个项目中，投资 3,900 万元联合开发寿宁牛头山水电站、投资 1,050 万元收购霞浦新三级电站以及用 1,251.10 万元偿还银行借款均已按计划实施完毕。投资 6,055 万元开发宁港自来水公司项目仍处于建设期，未开始运营。截止 2010 年 11 月 30 日，闽东电力已投入宁港自来水有限公司项目 5,968 万元。

二、募投项目转让原因

公司原计划采用募集资金 6,055 万元投资的项目之“宁港自来水有限公司”属于城市公用事业项目，该项目的建设前提主要系为海鑫钢铁项目配套，建设规模较大、周期较长，由于主要的潜在需求方——海鑫钢铁项目取消，加之项目后期建设移民、征地情况复杂，移民征地费用已经大大超过原投资预算，如继续按原方案建设，建成后项目必然面临需求严重不足、产能过剩的情形。有鉴于此，经公司多方协调和审慎研究，决定停止对宁港自来水有限公司项目继续投入并将所持该公司的全部股权公开挂牌转让。

三、财务顾问意见

基于上述情况，东兴证券核查了闽东电力历次募集资金变更的董事会决议、股东大会决议、历年年报及其他公开信息披露文件，募投项目宁港自来水有限公司的历次董事会、股东会决议文件及募投资金使用的明细情况，通过走访相关部门，查阅公开文件资料核实了“海鑫钢铁项目”与公司募投项目之间的依存关系，我们认为：

1、公司募投项目之“宁港自来水有限公司”项目的建设前提和投资效益主要依赖于海鑫钢铁项目，目前海鑫钢铁项目已终止，该募投项目的投资前提和市场环境已发生重大变化，项目投资效益存在重大不确定性。公司转让所持宁港自来

水有限公司的全部股权是经过审慎考虑和科学分析后做出的决定,是为了更有效地利用募集资金,符合公司和全体股东的利益。

2、公司董事会关于转让宁港自来水有限公司的股权决策合法、合规,符合程序。

四、其他事项

上述募投项目转让事宜尚需经公司股东大会审议批准并完成必要的法律程序和信息披露后,方可实施。

(以下无正文)

（此页无正文，为《东兴证券股份有限公司关于福建闽东电力股份有限公司转让募集资金投资项目宁港自来水有限公司 70%股权的财务顾问意见》之签署页）

东兴证券股份有限公司

2011 年 1 月 12 日