

湖南发展集团股份有限公司拟收购湖南国宏投资有限公司
持有的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司部分股权而涉及的
湖南鸟儿巢水电站发电有限公司股东全部权益价值

评估报告

开元评报字[2013]1-028号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一三年五月十四日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
评 估 报 告	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	28
十四、评估机构和注册资产评估师签章	28
评 估 报 告 附 件	30

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，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；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，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，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本次评估目的的要求。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的注册资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

**湖南发展集团股份有限公司拟收购湖南国宏投资有限公司
持有的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司部分股权而涉及的
湖南鸟儿巢水电站发电有限公司股东全部权益价值评估报告**

摘 要

开元评报字[2013]1-028 号

湖南发展集团股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则，采用资产基础法（成本法）和收益法，按照必要的评估程序，对湖南发展集团股份有限公司拟收购湖南国宏投资有限公司持有的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司部分股权而涉及的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司于 2013 年 3 月 31 日的股东全部权益市场价值进行了评估，现将评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

湖南发展集团股份有限公司拟收购湖南国宏投资有限公司持有的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司部分股权，本次评估即为委托方提供该经济行为所涉及的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司于评估基准日的股东全部权益市场价值参考依据。

二、评估对象和范围

本次评估的对象为湖南鸟儿巢水电站发电有限公司股东全部权益市场价值；评估范围为湖南鸟儿巢水电站发电有限公司经审计确认的资产和相关负债。

三、评估基准日

本次评估基准日为 2013 年 3 月 31 日。

四、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。本评估报告所称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。

五、评估方法

在分析各评估方法适用性的基础上，采用资产基础法（成本法）和收益法进行评估，选择收益法评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论

截止评估基准日 2013 年 3 月 31 日，湖南鸟儿巢水电站发电有限公司审计后资产总额为 27,325.48 万元、负债总额为 21,236.89 万元、所有者权益总额为 6,088.59 万元。经评估，湖南鸟儿巢水电站发电有限公司的股东全部权益市场价值的评估值

为 10,097.31 万元（大写为人民币壹亿零玖拾柒万叁仟壹佰元整）。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其结论时，应特别注意本评估报告所载明的特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

1、湖南鸟儿巢水电站发电有限公司固定资产中猎豹越野车户名为徐国武，江铃小货车户名为徐伟辉；实际权利人为湖南鸟儿巢水电站发电有限公司。

2、湖南鸟儿巢水电站发电有限公司在中国农业银行股份有限公司沅陵支行的贷款由徐国武、徐秀清个人提供了保证担保；湖南鸟儿巢水电站发电有限公司对该笔贷款以公司的房产及其附属设施提供了抵押担保；湖南鸟儿巢水电站发电有限公司对该笔贷款以鸟儿巢水电站的发电收入出质提供了质押担保。

3、湖南鸟儿巢水电站发电有限公司在中国农业银行股份有限公司沅陵支行的贷款由湖南国宏投资有限公司提供了保证担保；湖南鸟儿巢水电站发电有限公司对该笔贷款以公司的输电线路等提供了抵押担保、质押担保。

4、资产核实中发现湖南鸟儿巢水电站发电有限公司工程指挥部的房屋、柴油机房未办理房产证。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

八、评估报告日：本报告出具日期为 2013 年 5 月 14 日

以上内容摘要评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**湖南发展集团股份有限公司拟收购湖南国宏投资有限公司
持有的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司部分股权而涉及的
湖南鸟儿巢水电站发电有限公司股东全部权益价值**

评 估 报 告

开元评报字[2013]1-028 号

湖南发展集团股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的执业原则，采用资产基础法（成本法）和收益法，按照必要的评估程序，对湖南发展集团股份有限公司拟收购湖南国宏投资有限公司持有的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司部分股权而涉及的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司于 2013 年 3 月 31 日的股东全部权益市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

一）、委托方及被评估单位概况

本次评估的委托方为湖南发展集团股份有限公司。

被评估单位：湖南鸟儿巢水电站发电有限公司

（一）、委托方：湖南发展集团股份有限公司，其基本信息如下：

企业名称、类型与组织形式

名称：湖南发展集团股份有限公司

住所：长沙市高新开发区火炬城 MO 组团

法定代表人：杨国平

注册资本：人民币肆亿陆仟肆佰壹拾伍万捌仟贰佰捌拾贰元整

实收资本：人民币肆亿陆仟肆佰壹拾伍万捌仟贰佰捌拾贰元整

公司类型：上市股份有限公司

经营范围：水电发电项目综合经营；房地产项目投资；土地资源、矿产资源的储备及综合经营；交通、能源等基础设施的建设和经营管理；水务、环保、旅游等项目的建设和管理。

成立时间：1993 年 8 月 12 日

（二）、被评估单位：湖南鸟儿巢水电站发电有限公司，其基本信息如下：

1、企业主要登记事项

企业名称、类型与组织形式

被评估单位：湖南鸟儿巢水电站发电有限公司

住 所：湖南省沅陵县七甲坪镇铜鼓村

法定代表人：徐秀清

注册资本：人民币叁仟万元整

实收资本：人民币叁仟万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：水电开发、水力发电。

成立时间：2007 年 11 月 5 日

2、历史沿革

湖南鸟儿巢水电站发电有限公司基本情况：

1) 公司概况

湖南鸟儿巢水电站发电有限公司成立于 2007 年 11 月，由湖南国宏投资有限公司以及自然人徐秀清共同出资组建。公司注册资本为人民币 3000 万元，其中国宏公司出资 2900 万元，占股 96.67%；徐秀清出资 100 万元，占股 3.33%，公司无董事会，设执行董事一人，执行董事下设总经理，负责具体实施公司的经营方针和内部管理，总理由执行董事聘任或解聘。公司内部设财务部、综合部、运行部及工程项目部。根据经营管理和生产建设需要，划分职能部门职责，并实行定员、定岗和定责管理。执行董事即总理由控股股东湖南国宏投资公司董事长兼任，负责管理电站的日常经营。电站运行全部由托管单位怀化会同宏源水电运行维修服务有限公司负责。

企业法人营业执照注册号：431222000000804（1-1）S，注册资本为叁仟万元整，截至 2013 年 3 月 31 日，其股权结构如下：

股 东 名 称	出资额（万元）	出资比例（%）
湖南国宏投资有限公司	2900.00	96.67
徐秀清	100.00	3.33
合 计	3000.00	100.00

2) 控股股东基本情况

湖南国宏投资有限公司成立于 2004 年 11 月，系自然人徐国武 徐秀清（夫妻）共同投资组建的有限责任公司。注册资本 3000 万元。其中：徐国武出资 2000 万元，控股 66.67%，徐秀清出资 1000 万元，持股 33.33%，公司注册地人民东路 38 号东一商厦南栋 820 房。经营范围：行政法规允许的投资项目。

3) 项目工程情况

鸟儿巢水电站位于湖南省沅水一级支流洞庭溪下游河段，地处沅陵县七甲坪镇境内，距大溪河与洞庭溪交汇处上游约 500m，该工程的开发目的是发电。鸟儿巢水电站工程由鸟儿巢水电站枢纽工程和流井潭引水工程两大部分组成。流井潭引水工程目的是将王家溪流井潭坝址以上流量引至大溪，汇入鸟儿巢水库。电站枢纽工程由双曲砌石挡水拱坝、发电输水系统、发电厂房、升压站组成。电站主坝水库正常蓄水位 176.5 米，设计总装机 2.5 万千瓦(2*1.25 万千瓦)，设计平均水头 69.9 米，年均利用小时为 3511.2 小时。

2009 年 8 月发电枢纽工程完工，2012 年 7 月流井潭引水工程完工。目前鸟儿巢水电站分项验收工作已完成，发电机组增容工程尚未动工，水电站整体竣工验收尚未进行。

3、基本财务信息		金额单位：万元		
项 目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 1-3 月
总资产	24,390.79	25,253.37	27,417.18	27,325.48
总负债	17,168.76	18,901.10	20,978.76	21,236.89
所有者权益	7,222.03	6,352.26	6,458.43	6,088.59
营业收入	1,522.65	500.00	2,055.80	257.90
净利润	-69.18	-869.77	106.17	-369.83
审计报告类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

2010 年 1 月至 2013 年 3 月财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计。

4、重要会计政策和会计估计

1) 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。

2) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2010 年 1 月 1 日起至 2013 年 3 月 31 止。

3) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

4) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

5) 存货

(1) 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料、备品备件和物料等。

(2) 发出存货的计价方法

发出存货采用个别计价法。

(3) 低值易耗品和包装物的摊销方法

6) 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	35-50	5	2.71—1.90
机器设备	10-20	5	9.50-4.75
电子设备	5	5	19.00
交通运输工具	8	5	11.88
其 他	5	5	19.00

7) 在建工程

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

8) 收入

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量/已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

9) 税项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%
教育费附加	应缴流转税税额	4.5%、5%[注]
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注]：教育费附加 2011 年 1 月以前按 4.5% 的税率计缴，2011 年度 1 月以后按 5% 的税率计缴。

5、委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位股东无任何关联关系。委托方拟收购被评估单位部分股权，系本次经济行为的交易双方。

(二)、业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人）。具体为委托方、被评估单位及其股东和国家法律法规规定的评估报告使用者（工商行政管理部门、国有资产管理部门、证券监督管理部门等）。

二、评估目的

湖南发展集团股份有限公司拟收购湖南国宏投资有限公司持有的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司部分股权，本次评估即为委托方提供该经济行为所涉及的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司于评估基准日的股东全部权益市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

一)、评估对象

本次评估的对象为湖南鸟儿巢水电站发电有限公司股东全部权益市场价值。

委托评估对象与经济行为涉及的评估对象一致。

二)、评估范围

评估范围为湖南鸟儿巢水电站发电有限公司经审计确认的资产和相关负债，资产总额为 27,325.48 万元，其中：流动资产为 284.81 万元，固定资产 26,762.19 万元，在建工程 278.49 万元。负债总额为 21,236.89 万元（其中流动负债 6,836.89 万元、非流动负债 14,400.00 万元）。所有者权益为 6,088.59 万元。

具体情况如下表：（单位：元）

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	2,848,065.06
2	货币资金	1,150,171.12
3	应收账款	1,234,997.71
4	预付款项	339,075.56
5	其他应收款	90,430.67
6	存货	33,390.00
7	二、非流动资产合计	270,406,772.71
8	固定资产	267,621,875.03
9	在建工程	2,784,897.68
10	无形资产	
11	三、资产总计	273,254,837.77
12	四、流动负债合计	68,368,913.97
13	应付账款	14,078,763.14
14	应交税费	216,306.39
15	应付利息	3,330,416.62
16	其他应付款	37,843,427.82
17	一年内到期的非流动负债	12,900,000.00
18	五、非流动负债合计	144,000,000.00
19	长期借款	144,000,000.00
20	六、负债总计	212,368,913.97
21	七、净资产（所有者权益）	60,885,923.80

委托评估范围与经济行为涉及的评估范围一致。

三)、主要实物资产简介：

鸟儿巢电站枢纽布置：在王家溪上游流井潭处，建一闸坝引水，以一条长 2,485.98m 的无压隧洞引入大溪河之岩板塔，汇入已建的龙潭水库，然后在大溪河与洞庭溪交汇处下游约 2.5km 之鸟儿巢建一拱坝，再以一条长 378.29m 的隧洞引至布置在鸟儿巢大坝后小冲沟内的厂房，形成“二坝、二洞、二库、一厂房”的多次引水式电站。

主要房屋与构筑物的情况如下：

1、发电厂房

发电厂房建成于 2009 年 9 月，钢混结构，总建筑面积 1993.64 平方米（其房屋产权证号为沅房权证七甲坪镇字第 710000298 号）。

厂房布置按常规为主、副厂房两部分，主厂房机组间距为 9.0m，安装间长 14.5m，为了减少开挖，安装间下水轮机层不开挖，主厂房尺寸为 35.0m×14.9m，水轮机安装高程为 103.0m。主厂房共分四层尾水管层（98.646m）蜗壳层（103.0m）水轮机层（104.68m）发电机层（110.32m）含安装间（114.0m）在大坝施工期内，安装间兼作运输通道。厂房下游防洪墙亦兼作运输道路，路宽 8m，路面高程为 114.0m。副厂房紧挨主厂房上游侧布置，根据机电布置的需要亦分成四层：水轮机层（104.68m）布置有空压机室、透平油室、厂变及励磁变室，电缆夹层（107.92m），发电机层（110.32m）该层布置有中控室、高低压配电室，通讯及电工试验室层（115.72m）还布置有办公室等，该层与主厂房之间设有露天走道，以增加主厂房的采光需要。副厂房面积为 28.0×9.0 m²。

开关站为露天开敞式，面积为 16.5×49.0 m²，地面高程为 114.0m，布置有主变和压升及外送输电设备。

2、挡水大坝

挡水大坝建成于 2009 年 9 月，钢筋砼结构，为双曲型拱坝形式。

鸟儿巢拱坝在鸟儿巢峡谷内，拱坝位置按 A 点坐标 X=3190.5459，Y=487.1575，B 点坐标 X=3190.5785，Y=487.0070，进行定位。河床清基高程为 105.0m，坝顶高程为 180.0m，坝底宽度弧长为 37.0m，坝底厚度 18.0m，坝顶弧长 172.5m，坝顶厚度 4.0m，大坝最高处为 75 米，拱坝选用细骨料砼砌石，靠坝身自身防渗，因此未设防渗面板。大坝采用克—奥 I 型溢流形式；溢流段长度（闸孔数）8 孔 80 米；单宽流量 29.3 m³/s•m；挑流消能方式。

3、流井潭引水工程

流井潭引水工程建成于 2012 年 12 月，该洞全长 2,485.98m，设计成园拱直墙的无压隧洞；洞宽 4.0m，直墙高 2.5m，上为 r=2.0m 的半园拱，隧洞纵坡 i=1: 1000，

隧洞过流基本上为明渠均匀流，除少数地段岩石较差需衬砌支护外，基本上隧洞是不衬砌的。进口底板高程 183.5m，进水口为钢筋砼塔式建筑，包括拦污栅、工作门，通气孔等。进口段长 L=19.0m，出口段为明渠与河道相接，水流为淹没出流。

湖南鸟儿巢水电站发电有限公司主要机器设备由大坝水利设备、水力发电设备、厂房内起重设备、输变电路、办公设备、车辆等组成。

四、价值类型及其定义

一)、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

二)、市场价值的定义：本评估报告书所称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。

三)、选择价值类型的理由：从评估目的看，该行为是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，与本次评估的价值类型相关；从价值类型选择惯例看：一般评估目的的情况下，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

一)、本项目评估基准日是 2013 年 3 月 31 日，该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

二)、确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

一) 经济行为依据

- 1、经济行为文件；
- 2、委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

二) 法律、法规依据

- 1、国务院国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 2、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第 5 号)；
- 4、《中华人民共和国公司法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》；
- 7、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
- 8、其他与资产评估相关的法律、法规。

三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》
3. 《资产评估准则——评估报告》；
4. 《资产评估准则——评估程序》；
5. 《资产评估准则——业务约定书》；
6. 《资产评估准则——工作底稿》；
7. 《资产评估准则——机器设备》；
8. 《资产评估准则——不动产》；
9. 《资产评估准则——企业价值》；
10. 《企业国有资产评估报告指南》；
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
12. 《资产评估价值类型指导意见》。

四) 资产权属依据

- 1、被评估单位的公司章程、验资报告、营业执照等（复印件）；
- 2、被评估单位提供的有关重要设备的购置发票（复印件）；
- 3、被评估单位提供的房屋所有权证、土地使用证、汽车行驶证等（复印件）；
- 4、被评估单位与资产权属相关的合同等（复印件）。

五) 评估取价依据

- 1、宏观经济分析资料；
- 2、被评估单位提供的历史经营、财务会计方面的资料；
- 3、评估人员通过市场调查、有关专业数据终端查询和国家相关部门公布的相关行业分析资料；
- 4、距评估基准日最近的长期国债利率；
- 5、评估基准日中国人民银行公布的贷款利率；
- 6、《中国汽车网》；
- 7、2001年《湖南省建筑工程概算定额》；
- 8、被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- 9、中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 10、2012年《中国机电产品报价手册》；
- 11、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 12、《汽车报废标准》及相关补充规定；
- 13、中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2001《城镇土地估价规程》；
- 14、怀化市人民政府怀政发[2003]6号《怀化市人民政府办公室关于印发<怀化市征地补偿安置规定>的通知》；
- 15、评估人员向有关生产厂家及经营商取得的资料；
- 16、《关于颁布〈湖南省建设工程计价办法〉及有关工程消耗量标准的通知》（湘建价〔2006〕330号）；
- 17、《工程勘察设计收费管理规定》及《工程勘察收费标准》和《工程设计收费标准》（国家计委、建设部2002年10号）；
- 18、《国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知》（发改价格〔2007〕670号）；
- 19、“湘水建管[2008]16号”湖南省水利厅《关于颁发<湖南省水利水电工程设计概（估）算编制规定>的通知》；

- 20、<水力水电设备安装工程预算定额>2003 版；
- 21、近几年湖南省《定额与造价》；
- 22、怀化市建设工程造价管理站发布的建设工程材料预算价格；
- 23、怀化市人民政府怀政发[2003]6 号《怀化市人民政府办公室关于印发<怀化市征地补偿安置规定>的通知》；
- 24、“湘价费（2003）42 号”《湖南省物价局、省财政厅关于重新发布全省国土资源系统行政事业性收费项目和标准的通知》；
- 25、中华人民共和国国务院令第 511 号《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》；
- 26、湘财综[2003]10 号”《湖南省财政厅、湖南省林业厅关于印发<湖南省森林植被恢复费征收使用管理实施办法>的通知》”；
- 27、“湘价费[2004]68 号”《湖南省物价局、湖南省财政厅关于重新发布水利系统行政事业性收费项目和标准的通知》；
- 28、湖南省人民政府文件一湘政发[2011]27 号“湖南省人民政府关于印发《湖南省水利建设基金筹集和使用管理办法》的通知”；
- 29、“湘水建管[2008]3 号”《湖南省水利厅关于调整水利工程建设人工和材料价格意见的通知》；
- 30、《湖南省建设系统行政事业性收费标准》；
- 31、湖南省人民政府文件一湘政发[2012]46 号“湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知”；
- 32、湖南省人民政府文件一湘政发[2010]47 号“湖南省人民政府关于印发《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法》的通知”；
- 33、财政部、国土资源部文件—财综[2009]24 号“财政部 国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知”
- 34、湖南省人民政府、怀化市、沅陵县人民政府以及省市土地管理部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 35、WIND 资讯；
- 36、其他相关资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法（成本法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相

关条件，选取适当的方法进行评估。

一) 评估方法的选取依据

评估人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

(一)、评估方法的选取

1、本次评估的目的是为股权转让而涉及的被评估企业的股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据；

2、本次评估的目的无论实现与否，被评估企业均将持续经营；

3、在评估对象所在地难以找到足够数量的与评估对象“可比”的交易案例，故本次评估不宜采用市场比较法；

4、被评估单位的历史收入、成本和费用资料亦能取得，其未来年度的收入、成本和费用水平亦能以其历史资料为基础进行合理预测，故本次评估适宜采用收益法；

5、根据评估准则及相关规定、本次评估的目的、评估对象的特点、委托方及被评估单位提供的资料情况等具体情况判断，可采用资产基础法（成本法）。

综合以上分析我们认为：本次评估宜采用收益法，亦可采用资产基础法(成本法)进行评估。

(二)、本次评估选取资产基础法（成本法）的适用性判断

在评估过程中被评估单位能全力配合评估工作，且被评估单位成立以来，其会计核算制度基本健全，主要资产为存货、房屋建筑物、机器设备等，该等资产的重置价值通过适当的方法是可以获得，其他资产为企业生产经营过程中形成的，也可适当的进行评估，企业的各项负债通过对企业的财务资料的核实分析，也可合理估算。故资产基础法（成本法）对本次评估是适用的。

(三)、本次评估采用收益法进行评估的适用性判断

1、从被评估单位成立时间长短和其总体情况判断

被评估单位成立于2007年11月，从其近年的营运情况来看，资产运转正常，其资产规模和盈利水平不断扩大和提高。

从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量，保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使持续经营假设成为可能。

2、从被评估单位的历史经营情况、尤其是经营和收益稳定状况判断

被评估单位正式发电以来，经营和收益较稳定且发展趋势较好，盈利能力不断提高。

3、从被评估单位未来收益的可预测性和能否用货币来计量判断

被评估单位经审计的会计报表数据表明：其近年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标逐步趋好，其来源真实合理，评估对象的未来获利能力从实际运行情况来看可以合理预测。评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量。

4、从与被评估单位获得未来收益相联系的风险可以基本定性判断

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。评估人员经分析后认为与评估对象相关的资产所承担的风险基本能够定性定量。

综上所述：本次评估在理论上和实务上宜可采用收益法。

二) 运用收益法进行评估的思路和方法

(一) 收益法的具体模型的及各参数测算

1、收益法具体模型及估算公式

本次评估选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测，首先逐年预测前阶段（评估基准日后五年一期）各年的收益额；再假设从前阶段的最后一年开始，以后各年预期收益额每年一致。最后，将被评估单位未来的预期收益进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产（负债）评估值总额，即得到被评估单位的整体（收益）价值。本次评估针对被评估单位的实际情况，将被评估单位的未来收益预测分为以下三个阶段，第一阶段为2013年4月1日至2018年12月31日，共5年1期，此阶段为被评估单位的稳定增长时期；第二阶段为2019年1月1日至2028年12月31日；第三阶段为2029年1月1日永续年限，在此阶段，被评估单位将保持2029年的净现金流量水平，并基本稳定。其基本估算公式如下：

企业整体价值 = 未来收益期内各期净现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=0}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t- 预测前段收益年限，本次评估取 5.25 年（期中折现模型）；

A_i —预测前段第 i 年预期企业自由现金流量；

A_{t+1} —未来收益稳定年度的预期企业自由现金流量；

i—收益折现期（年），取 2013 年 4 月 1 日至 12 月 31 日的 $i=0.375$ ，2014 年的 $i=1.25$ ，……2018 年的 $i=5.25$ ；（期中折现模型）

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额以及评估基准日需要增加营运资金（溢余负债）。

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

2、收益法参数指标的选取、设定或测算

1) 收益期限的设定

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；故本次评估设定其未来收益期限为尽可能长（永续年期）。

2) 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选择现金流量（企业自由现金流量）作为其收益指标。企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量 = 净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资本追加额

3) 折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益额配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本（WACC）作为被评估单位未来企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} WACC &= E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - t) \times R_d \\ &= 1 / (D/E + 1) \times R_e + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times R_d \end{aligned}$$

上式中：

WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；E：股权市值；

R_e : 权益资本成本; R_d : 债务资本成本;

t: 企业所得税率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下:

$$\text{CAPM 或 } R_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s = R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s$$

上式中:

R_e : 权益资本成本; R_f : 无风险收益率;

β : Beta系数; R_m : 资本市场平均收益率;

ERP: 即市场风险溢价 ($R_m - R_f$);

R_s : 特有风险收益率 (企业规模超额收益率)。

三) 运用资产基础法 (成本法) 进行评估的思路

资产基础法 (成本法) 是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下:

资产及负债价值 = 各单项资产评估值之和 - 各单项负债评估值之和。

各类主要资产及负债的评估方法

(一)、房屋类固定资产

委估房屋建筑物为厂房及附属房屋, 委估房屋建筑物所在地的房地产市场上同类成交案例甚少, 而委估房屋建筑物亦不属于收益性房产, 根据评估目的及委估房屋建筑物类资产的实际用途、状况, 采用成本法进行评估。其评估公式为:

评估净值 = 评估原值 × 成新率

1 评估原值 = 综合建安费 + 前期费用及其它费用 + 资金成本

1) 综合建安费

(1) 根据该公司提供的房屋建筑物及水工构筑物的竣工图及工程造价审计资料等, 结合待估房屋建筑物及水工构筑物的实际状况, 考查市场情况, 再结合建材价格和人工工资的变化加以调整得到综合建安工程费。

(2) 库区移民工程费用按库区安置补偿及建安工程费包括移民补偿费、专业项目复建补偿费、其它补偿费等项目, 采用成本法按照评估基准日价格进行估算。

(3) 其它构筑物以该公司提供的竣工结算文件为基础, 考查市场情况, 再结合建材价格和人工工资的变化加以调整得到综合建安工程费。

2) 前期费用及其它费用

(1) 水工建筑前期费用及其它费用取费标准和依据:

序号	项目	征收标准	取费基数	依据
----	----	------	------	----

序号	项目	征收标准	取费基数	依据
1	工程勘测设计费	2.00%	工程造价	计价格(2002)10号
2	工程建设管理费	2.50%	工程造价	湘水建管[2008]16号
3	工程建设监理费	1.40%	工程造价	发改价格(2007)670号
4	咨询服务费	0.30%	工程造价	综合估算
5	工程保险费	0.45%	工程造价	湘水建管[2008]16号
7	工程科学研究试验费	0.50%	工程造价	湘水建管[2008]16号
	合计	7.15%	工程造价	

(2) 其它构筑物前期及其他费用的取费标准和依据:

序号	项目	征收标准	取费基数	依据
1	勘察设计费	2.0%	工程造价	计价格(2002)10号
2	建设工程监理费	1.0%	工程造价	发改价格(2007)670号
3	建设单位管理费及其他	2.0%	工程造价	综合考虑
4	合计	5.0%	工程造价	

(3) 资金成本

资金成本，按合理工期的贷款利率计。建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。评估基准日贷款利率 1-6 月期为 5.60%、6-12 月期为 6.00%、1-3 年期为 6.15%，3-5 年期为 6.4%。

2、成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、设备、装修各方面的保养情况确定其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算该房屋建筑物的成新率。

1) 成新率的估算

成新率 = (年限法成新率 + 打分法成新率) / 2

2) 年限法成新率的估算

年限法成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

3) 打分法成新率的估算

首先，评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量，作出鉴定。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打

分法成新率中的权重系数。权重系数合计为 100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为 100%。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

4) 构筑物的成新率仅按年限成新率法估算其成新率。

3 评估值的计算

评估净值=评估原值×成新率

(二)、设备类固定资产

所有设备均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

1、评估原值的估算：

1) 设备评估原值估算

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试费+勘查设计费+工程监理费+保险费+职工培训费+其他费用+资金成本

其中：设备购置价：由于被评估企业所购设备的进项税不允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣，故按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

运杂费：根据设备的体重、运距以及包装难易程度，按设备购置价（含税）的 0%—5% 估算；

安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价（含税）的 0%—15% 估算；

勘查设计费：按设备购置价（含税）的 2% 估算；

工程监理费：按设备购置价（含税）的 1.4% 估算；

保险费：按设备购置价（含税）的 0.45% 估算；

职工培训费：按设备购置价（含税）的 0.02% 估算；

其他费用：主要为企业管理费，按该类型水电站正常建设周期三年估算为设备购置价（含税）的 2.5%；

资金成本：按正常建设期三年，资金在建设期内均匀投入估算资金成本；

评估基准日，建设期三年以内（含三年），利率为 6.15%。

2) 车辆评估原值的估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：购置价：按评估基准日现行市价（含税）估算；

购置附加税：已上牌照车辆考虑，按不含增值税的车辆购置价的 10% 估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

2、成新率的估算：

在确定设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命确定使用年限。

1) 对于主要设备，如：水利设备、发电设备、起吊设备等，采用综合分析法，即以使用年限法为基础，先考虑该类设备综合状况评定耐用年限 N ，并据此初步估算该设备的尚可使用年限 n ，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，先估算以下各成新率调整系数，再估算该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本所测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

2) 对于价值小的设备，如电脑、单体空调、电子办公等设备，主要以年限法为主，综合考虑设备的使用维护和外观现状，估算成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) ÷ 经济耐用年限 × 100%

3) 对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，并以三者中最低成新率估算为车辆成新率。其估算公式如下：

成新率 1 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

成新率 2 = (经济行驶里程 - 已运行里程) ÷ 经济行驶里程 × 100%

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

成新率 3 = (发动机系统得分 × 0.4 + 底盘得分 × 0.3 + 车身及装饰得分 × 0.1 + 电气设备得分 × 0.2) / 100 × 100%

（三）无形资产

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2001)规定的评估方法及其各自应用的条件,针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的,结合估价师收集的有关资料,考虑到当地地产市场发育程度,选择评估方法。

本次评估采用成本逼近法,评估思路如下:

委估对象为水工建筑用地,且委估宗地位于沅陵县七甲坪镇铜鼓村,该委估对象位于乡村,不在基准地价规划区范围内,根据现场收集资料,采用成本逼近法进行评估较为适宜。

成本逼近法是以土地取得费、应缴纳的税费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据,再加上一定的投资利息、投资利润和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其计算公式为:

土地价格=土地取得费+税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

上述公式是测算区域的一般价格,且土地使用年限为无限年期;根据国家现行政策,土地使用是有限期的,故评估地价时应进行使用年期修正;宗地之间个别条件有差异,故应进行个别因素修正;在此引入年期修正系数和个别因素修正系数对上述公式加以修正,具体公式为:

土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×年期修正系数×(1+区域与个别修正系数)

（四）流动资产及负债

根据湖南鸟儿巢水电站发电有限公司的流动资产的具体情况,主要采用重置成本法、现行市价法等方法进行评估。

1、货币资金

按核实后的账面价值作为评估值。

2、应收账款

通过核实原始凭证、发函询证,了解应收账款的发生时间,核实账面余额的数值,并进行账龄分析和可收回性判断,以预计可收回的款项或权利作为评估值。坏账准备评估为零值。

3、预付账款

通过核实原始凭证、发函询证,了解预付账款的发生时间,核实账面余额的数值,并进行账龄分析和可收回性判断,以预计可收回的款项或权利作为评估值。

4、其他应收款

通过核实原始凭证、发函询证,了解其他应收款的发生时间,核实账面余额的

数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。坏账准备评估为零值。

5、存货

本次评估的存货为原材料。在核对账目的基础上进行存货盘点，并核查存货仓库账，了解存货的收、发、结存情况，并对存货的仓储保管、质量状况、销售情况等进行调查和了解，确认存货的现行价格，采用市场法进行评估。

原材料：原材料账面价值由买价加运杂费构成。通过现场了解，被评估企业的原材料品种较多，在核实账面的基础上，对其数量进行了抽查盘点，同时对其品质进行了鉴定确认。通过核实，绝大部分原材料系正常使用的原材料，以评估基准日的市价估算评估值， $\text{评估值} = \text{市场价格} \times \text{实有数量}$ 。

6、负债：在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的审计后账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

一)、评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，资产负债评估申报表等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

二)、尽职调查现场评估阶段

1、审阅核对资料

对被评估单位提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估单位办公经营场所，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估企业及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

5、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

三)、评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

四)、提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

一)、一般假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

二)、特殊假设

1、国家和地方有关法律、法规、行业政策、宏观经济环境等无重大变化。

2、有关信贷利率、赋税基准及税率和政策性征收费用等与评估基准日相比不发生重大变化。

3、假设被评估企业的业务范围在未来不发生重大变化，且其业务的未来发展趋势与所在行业的发展趋势基本保持一致。

4、假设被评估单位能持续经营，并在经营范围、生产经营模式和决策程序上与现时保持不变。

5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

6、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价与当地评估基准日的有效价格为依据。

7、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供的评估申报表以外可能存在的或有资产及或有负债。

8、假设假设被评估单位结算电价在未来一段时间内按历史趋势并随着国民经济的发展而增长。

9、假设鸟儿巢水电站整体竣工验收能顺利通过。电站增容计划在 2014 年实现。

10、假设被评估单位的经营期限为无限年期，不考虑企业终值。

11、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对企业造成重大不利影响。

三)、上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

一) 评估结论及其分析

截止评估基准日 2013 年 3 月 31 日，湖南鸟儿巢水电站发电有限公司审计后资产总额为 27,325.48 万元、负债总额为 21,236.89 万元、所有者权益总额为 6,088.59 万元。

(一)、采用收益法评估的评估结果

采用收益法评估所得的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司的股东全部权益的市场价值评估值为 10,097.31 万元，评估增值 4,008.72 万元，增值率 65.84%。

(二)、采用资产基础法（成本法）评估的评估结果

采用资产基础法（成本法）评估所得的湖南鸟儿巢水电站发电有限公司的股东全部权益的市场价值评估值为 9,041.02 万元，评估增值 2,952.43 万元，增值率

48.49%。各类资产和负债评估结果分类汇总表如下：

各类资产和负债及资产及负债评估结果汇总表 计量单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	284.81	292.31	7.50	2.63
2	非流动资产	27,040.68	29,985.61	2,944.93	10.89
3	其中：可供出售金融资产				
4	投资性房地产				
5	固定资产	26,762.19	28,864.57	2,102.38	7.86
6	在建工程	278.49	1,028.73	750.24	269.40
7	无形资产		92.30	92.30	
8	资产总计	27,325.48	30,277.92	2,952.44	10.80
9	流动负债	6,836.89	6,836.89	0.00	0.00
10	非流动负债	14,400.00	14,400.00	0.00	0.00
11	负债合计	21,236.89	21,236.89	0.00	0.00
12	净资产（所有者权益）	6,088.59	9,041.02	2,952.43	48.49

（三）、最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差1018.29万元，收益法较成本法高11.22%。理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。然而，收益法是从企业未来盈利能力的角度衡量被评估单位股东权益价值的大小，更符合本次评估目的。资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，虽然能比较直观地反映被评估单位各类资产价值的大小，但难以客观合理全面地反映被评估单位所拥有的账外商誉、品牌、市场资源、人力资源、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体价值。上述两种评估方法的评估结果出现差异的原因正缘于此。

经分析上述两种方法所得评估结果，我们认为收益法的评估结果反映了全部影响评估对象价值因素的影响，其评估结果更为合理，故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即湖南鸟儿巢水电站发电有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值的最终评估结论为 10,097.31 万元（大写为人民币壹亿零玖拾柒万叁仟壹佰元整）。

二）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益市场价值的参考意见，该

评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

4、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

三）评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

1、湖南鸟儿巢水电站发电有限公司固定资产中猎豹越野车户名为徐国武，江铃小货车户名为徐伟辉；实际权利人为湖南鸟儿巢水电站发电有限公司。

2、湖南鸟儿巢水电站发电有限公司在中国农业银行股份有限公司沅陵支行的贷款由徐国武、徐秀清个人提供了保证担保；湖南鸟儿巢水电站发电有限公司对该笔贷款以公司的房产及其附属设施提供了抵押担保；湖南鸟儿巢水电站发电有限公司对该笔贷款以鸟儿巢水电站的发电收入出质提供了质押担保。

3、湖南鸟儿巢水电站发电有限公司在中国农业银行股份有限公司沅陵支行的贷款由湖南国宏投资有限公司提供了保证担保；湖南鸟儿巢水电站发电有限公司对该笔贷款以公司的输电线路等提供了抵押担保、质押担保。

4、资产核实中发现湖南鸟儿巢水电站发电有限公司工程指挥部的房屋、柴油机房未办理房产证。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

二) 本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

三) 本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

四) 按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告的出具日期为 2013 年 5 月 14 日。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

(本页无正文)

开元资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）：陈迈群

注册资产评估师：何颖伟

注册资产评估师：邓文

评 估 报 告 附 件

1. 被评估单位评估基准日审计报告(复印件);
2. 委托方、被评估企业营业执照(复印件);
3. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料(复印件);
4. 委托方、被评估单位承诺函;
5. 注册资产评估师承诺函;
6. 资产评估机构营业执照(复印件);
7. 资产评估机构资格证书(复印件);
8. 签署本评估报告的注册资产评估师的资格证书(复印件);
9. 业务报告签发(签署)授权书;