

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

茂名臻能热电有限公司拟吸收合并茂名热电厂有限公司涉及茂名臻能热电有限公司的股东全部权益价值

# 资产评估报告

国众联评报字(2018)第 2-1076 号

(资产评估报告共分三册, 本册为第一册)

第一册资产评估报告

第二册资产评估说明

第三册资产评估明细表



此为二维码防伪标志, 内含本报告估值主要信息, 建议报告使用方查证核实

国众联资产评估  
土地房地产估价有限公司  
二〇一八年十月九日  
中国 深圳

## 资产评估报告目录

声明.....	1
摘要.....	2
一、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者 .....	7
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	16
五、评估基准日 .....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况 .....	31
九、评估假设.....	33
十、评估结论.....	35
十一、特别事项说明 .....	38
十二、评估报告使用限制说明 .....	39
十三、评估报告日 .....	40
评估报告附件.....	41

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用者应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用者违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用者和法律、行政法规规定的资产评估报告使用者使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用者应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用者应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

九、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑。

十、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

# 茂名臻能热电有限公司拟吸收合并茂名热电厂有限公司涉及茂名臻能热电有限公司的股东全部权益价值资产评估报告

## 摘要

国众联评报字(2018)第 2-1076 号

### 重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受广东省粤电集团有限公司及茂名臻能热电有限公司的委托，根据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，按照必要的评估程序，对茂名臻能热电有限公司拟吸收合并茂名热电厂有限公司所涉及茂名臻能热电有限公司的股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下。

### 一、委托人及被评估单位

委托人：广东省粤电集团有限公司及茂名臻能热电有限公司

被评估单位：茂名臻能热电有限公司

### 二、评估目的

为茂名臻能热电有限公司拟吸收合并茂名热电厂有限公司的经济行为提供价值参考依据，本次经济行为已获得广东省粤电集团有限公司《茂名热电厂出清重组“僵尸企业”专题工作会议纪要》（广东省粤电集团有限公司法律事务与资本运营部[2018]36 号）

批准。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为茂名臻能热电有限公司于评估基准日的股东全部权益。

具体评估范围为茂名臻能热电有限公司于评估基准日的资产负债表所列示的各项资产、负债，以及未在账面列示的企业整体无形资产。其中资产总额账面值 301,317.77 万元，负债总额账面值 208,832.29 万元，净资产账面值 92,485.48 万元。评估账面值已经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所进行审计，并出具了勤信穗专字【2018】第 0072 号的清产核资专项审计报告及勤信穗审字【2018】第 0220 号的审计报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。评估基准日是由委托人与评估机构协商确定，确定时综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定、评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

### 五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照资产评估机构与广东省粤电集团有限公司及茂名臻能热电有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

### 六、评估方法

本次评估采用资产基础法及市场法。

## 七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及市场法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2018 年 6 月 30 日资产总额账面值 301,317.77 万元，评估值 314,115.22 万元，评估增值 12,797.45 万元，增值率 4.25%；

负债总额账面值 208,832.29 万元，评估值 208,832.29 万元，无评估增减值；

净资产账面值 92,485.48 万元，评估值 105,282.93 万元，评估增值 12,797.45 万元，增值率 13.84%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 30 日

被评估单位：茂名臻能热电有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	50,414.85	51,178.57	763.72	1.51
非流动资产	250,902.92	262,936.65	12,033.73	4.80
其中：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	1,600.00	1,601.64	1.64	0.10
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	236,231.69	248,912.62	12,680.93	5.37
在建工程	2,596.08	2,616.87	20.79	0.80
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	153.47	153.47	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
无形资产	4,560.12	4,108.83	-451.29	-9.90
其中：土地使用权	4,349.07	3,836.65	-512.42	-11.78
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	371.80	-	-371.80	-100.00
递延所得税资产	5,543.22	5,543.22	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产合计</b>	<b>301,317.77</b>	<b>314,115.22</b>	<b>12,797.45</b>	<b>4.25</b>
流动负债	148,970.42	148,970.42	-	-
非流动负债	59,861.87	59,861.87	-	-
<b>负债合计</b>	<b>208,832.29</b>	<b>208,832.29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>92,485.48</b>	<b>105,282.93</b>	<b>12,797.45</b>	<b>13.84</b>

（二）市场法评估结论：

采用市场法对茂名臻能热电有限公司的股东全部权益评估值为 106,122.07 万元，评估值较账面净资产增值 13,234.44 万元，增值率 14.25%。

（三）对评估结果选取的说明：

市场法与资产基础法评估结论差异额为 839.14 万元，差异率为 0.80%。

茂名臻能热电有限公司属于热电行业，企业的经营运作及收入来源主要依靠三台燃煤发电机组发电能及热能并对其销售，其未来的发展受国民经济的发展和国家政策变动影响较大。国家颁布的“限煤令”政策，以及国家对煤炭的供应及煤价调控措施均对被评估单位的经营运作及收益产生较大影响。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业股东全部权益的市场价值；再者，本次资产评估是为吸收合并茂名热电厂有限公司的经济行为提供价值参考依据，选择资产基础法评估结果能为企业今后的运作打下坚实的基础。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

茂名臻能热电有限公司股东全部权益评估值为 105,282.93 万元，人民币大写金额为：壹拾亿伍仟贰佰捌拾贰万玖仟叁佰元。

## 九、特别事项说明

1. 纳入评估范围内的房屋建筑物均未办理房地产权证，未考虑资产权属瑕疵对其评估价值的影响。

2. 根据《关于办理茂名市新坡镇文冲口村委会陈屋坡、新屋村安置用地置换土地证的函》（茂电综[2012]14号），纳入评估范围内的搬迁安置置换地的土地使用权归属为茂名臻能热电有限公司所有，目前尚未办理土地使用权证，本次评估不考虑土地出让金。

## 十、摘要使用提示

评估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的评估项目。因此，本评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

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



# 茂名臻能热电有限公司拟吸收合并茂名热电厂有限公司涉及茂名臻能热电有限公司的股东全部权益价值资产评估报告

国众联评报字(2018)第 2-1076 号

广东省粤电集团有限公司及茂名臻能热电有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施了清查核实、市场调查与询证和评定估算等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，分别采用资产基础法及市场法两种评估方法，对茂名臻能热电有限公司拟吸收合并茂名热电厂有限公司涉及茂名臻能热电有限公司的股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、 委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者

### （一）委托人一

名称：广东省粤电集团有限公司

住所：广州市天河东路 2 号粤电广场 33-36 楼

法定代表人：李灼贤

注册资本：2300000 万元人民币

类型：有限责任公司(国有控股)

统一社会信用代码：91440000730486022G

成立日期：2001 年 8 月 3 日

经营期限：长期

经营范围：电力投资、建设、经营管理，电力（热力）的生产经营和销售；交通运输、资源、环保、新能源等电力相关产业、产品的投资、建设和生产经营，电力燃料的投资建设和管理；项目投资；电力行业相关的技术服务、投资策划及其管理咨询，

信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）委托人二被评估单位

### 1. 概况

名称：茂名臻能热电有限公司

住所：茂名市油城三路 47 号（热电厂）

法定代表人：吴锋

注册资金：人民币壹拾亿壹仟玖佰伍拾叁万伍仟伍佰元

类型：有限责任公司（国有控股）

成立日期：2004 年 08 月 27 日

经营期限：长期

统一社会信用代码：914409007665645985

经营范围：电厂建设、生产和经营、蒸气及副产品的销售；电工程承包（凭资质经营）、技术咨询和技术服务，供热技术咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

### 2. 企业简介及历史沿革：

茂名臻能热电有限公司（以下简称“公司”）位于广东省茂名市，以经营电能、热能为主，电能主要供给茂名石化公司以及向电网送电，热能主要供给茂名市河西工业区和茂石化炼油厂等企业。公司的前身为茂名热电厂，属于前苏联援建我国 156 项工程和国家“一五”计划重点项目之一，始建于 1958 年。2004 年 7 月，公司在国有企业改制的浪潮中注册成立，并承接了茂名热电厂改革发展的使命。公司是广东省粤电集团有限公司属下唯一运营中的热电联产企业，也是粤西地区的重要电源点之一和电网枢纽联络站。

茂名臻能热电有限公司目前共有三台在运的燃煤发电机组，总装机容量 1130MW，分别为 5 号机组（200MW）、6 号机组(330MW)和 7 号机组(600MW)，于 2003 年 4 月、2007 年 5 月、2014 年 1 月投入运行。根据集团公司统一部署，5 号机组于 2014 年 1 月 15 日完成综合升级改造；6 号机组于 2014 年 7 月 31 日完成综合升级改造，改造后容量由 300MW 变更为 330MW。

公司按照现代企业制度要求，建立了由股东会、董事会、监事会、经营领导班子

组成的法人治理结构严密的组织机构，实行董事会领导下的总经理负责制。股东成员如下：广东电力发展股份有限公司占 66.61% 股权、广东省电力开发有限公司占 21.49% 股权、茂名市电力开发有限公司占 6.35% 股权；茂名市城乡基础设施建设投资有限公司占 5.55% 股权。公司下设纪检监察部、财务部、人力资源部、党群工作部、综合部、生产经营部、维修部、运行部、燃料部、扩建工程办公室共十个部门，公司现有正式员工 548 人，离退休职工 368 人。

3. 截止评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
广东电力发展股份有限公司	67,911.89	66.61%
广东省电力开发有限公司	21,911.55	21.49%
茂名市电力开发有限公司	6,470.27	6.35%
茂名市城乡基础设施建设投资有限公司	5,659.83	5.55%
合计	101,953.55	100.00%

4. 近年资产、损益状况

企业前 3 年和评估基准日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2018-6-30
<b>流动资产合计</b>	<b>45,039.45</b>	<b>41,688.77</b>	<b>50,818.04</b>	<b>50,414.85</b>
长期股权投资	-	-	-	1,600.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	283,320.51	255,486.41	242,706.91	236,231.69
在建工程	446.88	1,276.57	4,427.94	2,596.08
工程物资	5.13	5.13	5.13	-
固定资产清理	-	-	115.79	-
无形资产	4,851.53	4,825.92	4,618.98	4,560.12
长期待摊费用	460.28	424.88	389.51	371.80
递延所得税资产	296.18	1,508.89	4,742.27	5,543.22
其他非流动资产	145.00	301.07	30.50	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>289,525.41</b>	<b>263,828.86</b>	<b>257,037.04</b>	<b>250,902.92</b>
<b>资产合计</b>	<b>334,564.85</b>	<b>305,517.62</b>	<b>307,855.08</b>	<b>301,317.77</b>
<b>流动负债合计</b>	<b>118,708.39</b>	<b>115,507.73</b>	<b>143,741.38</b>	<b>148,970.42</b>
<b>非流动负债合计</b>	<b>95,752.69</b>	<b>81,390.47</b>	<b>66,514.46</b>	<b>59,861.87</b>
<b>负债合计</b>	<b>214,461.08</b>	<b>196,898.20</b>	<b>210,255.84</b>	<b>208,832.29</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>120,103.78</b>	<b>108,619.42</b>	<b>97,599.24</b>	<b>92,485.48</b>

企业前 3 年和 2018 年 1-6 月的损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
主营业务收入	163,658.91	138,552.53	160,640.83	85,619.92
减：主营业务成本	128,534.85	119,344.06	161,268.47	85,960.98
税金及附加	1,550.69	1,446.02	1,186.37	550.88
销售费用	-	-	3.59	67.04
管理费用	4,571.30	3,903.21	3,712.59	1,339.02
财务费用	10,435.25	7,355.96	7,124.22	3,511.63
资产减值损失	65.75	4,840.00	-	46.61
加：资产处置收益	-	-	12.36	-
其他收益	-	-	128.06	-
营业利润	18,501.08	1,663.28	-12,513.99	-5,856.23
加：营业外收入	751.97	868.35	4.14	54.14
减：营业外支出	119.26	76.92	174.53	112.61
利润总额	19,133.79	2,454.72	-12,684.38	-5,914.70
减：所得税费用	4,414.28	691.51	3,251.07	-800.95
净利润	14,719.51	1,763.20	-9,433.30	-5,113.75

企业前 3 年和评估基准日的现金流量状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
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	193,668.30	163,523.73	179,091.86	104,112.90
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,416.09	2,299.11	163.12	5,078.28
现金流入小计	195,084.39	165,822.84	179,254.98	109,191.18
购买商品、接受劳务支付的现金	100,962.30	90,370.66	148,013.16	87,265.57
支付给职工以及为职工支付的现金	15,668.63	14,679.49	13,745.89	6,732.69
支付的各项税费	20,044.21	14,418.64	7,173.94	2,765.92
支付的其他与经营活动有关的现金	1,056.83	4,181.68	1,119.52	1,470.47
现金流出小计	137,731.96	120,650.47	170,052.50	98,234.66
经营活动产生的现金流量净额	57,352.42	45,172.36	9,202.48	10,956.52
二、投资活动产生的现金流量				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	6.83	-	14.46	-

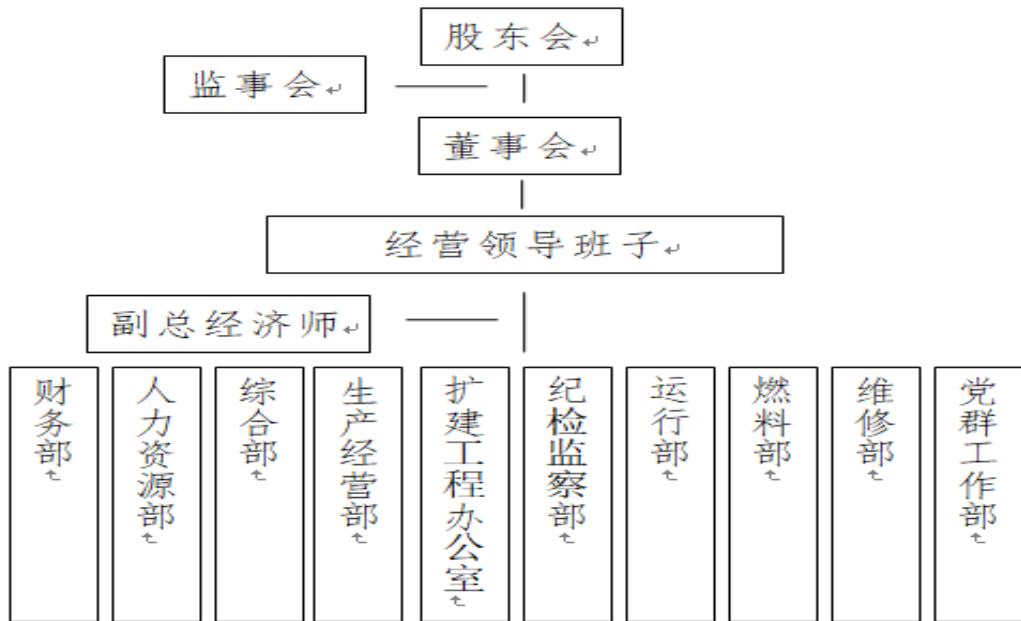
项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
现金流入小计	6.83	-	14.46	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19,615.74	7,873.05	10,186.76	4,204.70
投资支付的现金	-	-	-	1,600.00
现金流出小计	19,615.74	7,873.05	10,186.76	5,804.70
投资活动产生的现金流量净额	-19,608.91	-7,873.05	-10,172.29	-5,804.70
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	155,000.00	103,000.00	82,000.00	48,500.00
现金流入小计	155,000.00	103,000.00	82,000.00	48,500.00
偿还债务所支付的现金	175,080.00	121,680.00	72,435.20	48,917.60
分配股利、利润和偿还利息所支付的现金	18,949.05	20,783.99	8,839.72	3,570.03
现金流出小计	194,029.05	142,463.99	81,274.92	52,487.63
筹资活动产生的现金流量	-39,029.05	39,463.99	725.08	-3,987.63
四、现金及现金等价物净增加额	-1,285.54	-2,164.68	-244.73	1,164.19
加：期初现金及现金等价物余额	14,509.30	13,223.76	11,059.08	10,814.35
五、期末现金及现金等价物余额	13,223.76	11,059.08	10,814.35	11,978.54

注：表中 2015 年数据已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所进行审计，2016-2017 年数据已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所进行审计，并出具无保留意见审计报告。评估基准日账面值已经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所进行审计，并出具了勤信穗专字【2018】第 0072 号的清产核资专项审计报告及勤信穗审字【2018】第 0220 号的审计报告。

#### 5. 被评估单位长期投资概况

广东粤电臻诚综合能源有限公司于 2017 年 12 月 12 日成立的有限责任公司（国有控股），注册资本 2000 万元人民币，由茂名臻能热电有限公司出资组建，出资比例 80%。评估基准日总资产为 2,002.77 万元，总负债为 0.72 万元，净资产 2,002.05 万元，以上数据未经审计。

#### 6. 经营管理架构



#### 7. 企业执行主要会计政策情况。

公司以持续经营为基础，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。重要会计政策及会计估计详见审计报告。

#### 8. 委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位与委托人一的下属企业。

##### （三）委托人以外的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同中约定其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

为茂名臻能热电有限公司拟吸收合并茂名热电厂有限公司的经济行为提供价值参考依据，本次经济行为已获得广东省粤电集团有限公司《茂名热电厂出清重组“僵尸企业”专题工作会议纪要》（广东省粤电集团有限公司法律事务与资本运营部[2018]36号）批准。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为茂名臻能热电有限公司于评估基准日的股东全部权益。

具体评估范围为茂名臻能热电有限公司于评估基准日的资产负债表所列示的各项

资产、负债，以及未在账面列示的企业整体无形资产。其中资产总额账面值 301,317.77 万元，负债总额账面值 208,832.29 万元，净资产账面值 92,485.48 万元。

### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	<b>50,414.85</b>
非流动资产	250,902.92
其中：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	1,600.00
投资性房地产	-
固定资产	236,231.69
在建工程	2,596.08
工程物资	-
固定资产清理	-
无形资产	4,560.12
长期待摊费用	371.80
递延所得税资产	5,543.22
其他非流动资产	-
<b>资产合计</b>	<b>301,317.77</b>
流动负债	<b>148,970.42</b>
非流动负债	<b>59,861.87</b>
<b>负债合计</b>	<b>208,832.29</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>92,485.48</b>

其中价值较大资产的情况及特点：

#### 1. 实物资产：

##### （1） 存货

存货（原材料）账面值为 16,643.17 万元，主要是燃煤、燃油、石墨填料环等。

列入评估范围的存货均由被评估单位持有，基本情况如下：

类别	权属状况	经济状况	物理状况
原材料	无争议	周转良好	存放于仓库内，保管良好

##### （2） 房屋建筑物

房屋建筑物共 310 项，建筑面积 142,189.28 平方米，账面原值 92,699.83 万元，账

面净值 65,623.17 万元。

房屋建筑物主要包括钢仓库结构、主厂房本体、转运站、集控楼和脱硫综合楼等，主要位于茂名臻能热电有限公司厂区内（茂名市陈新路），大部分建于 2003 年至 2018 年，建筑结构以混合、钢结构和钢筋混凝土为主。纳入评估范围的房屋建筑物均未办理房地产权证。房屋建筑物结构、基础、维护保养一般，使用正常，能满足企业当前经营的生产场所需要。

### （3）设备

机器设备 4102 项，账面原值 329,353.19 万元，账面净值 169,890.38 万元；机器设备主要安装在茂名市油城三路 47 号茂名臻能热电有限公司内使用。车辆 24 项，账面原值 1,122.34 万元，账面净值 287.21 万元。电子设备 453 项，账面原值 1,561.09 万元，账面净值 430.93 万元。

机器设备是热电生产设备，主要包括有 200MW 热电机组×1，300MW 热电机组×1，600MW 热电机组×1 及其配套附属设施。存放于茂名市油城三路 47 号茂名臻能热电厂内使用，主要购置于 2003 年到 2018 年间。

企业实行五班四倒作业制，实行设备动态保养及定期维护保养制度。设备管理一般，目前设备生产运行正常，机器设备运行环境良好，符合设备的性能要求。

机器设备总体技术性能水平与同类设备相比，处于中游水平，能满足企业当前经营的生产需要。

### （4）在建工程

设备工程共 21 项，主要是茂南石化工业园集中供热项目、#6 炉空气预热器优化、办公电脑升级更新项目。部分在建项目存在领料误用工程编码情况，详见下表：

项目名称	评估值	增减值	增值率%	备注
#6 汽轮机通流部分改造	10,564.10	-10,564.10	-100.00	材料领用，误用工程编码
#5 炉输灰空压机冷冻式干燥机改造	928.21	-928.21	-100.00	材料领用，误用工程编码
氨区消防系统及平台完善	174.36	-174.36	-100.00	材料领用，误用工程编码
#6 机凝汽器铜管加装喷淋装置	9,077.78	-9,077.78	-100.00	材料领用，误用工程编码
化学酸碱排废钢塑管道及地沟支架更换	188.24	-188.24	-100.00	材料领用，误用工程编码
PJ-J12001	2,555.56	-2,555.56	-100.00	材料领用，误用工程编码



项目名称	评估值	增减值	增值率%	备注
#5 机 EH 油系统改造	18,974.36	-18,974.36	-100.00	材料领用, 误用工程编码

在建工程大部分开始于 2017 年, 目前各项在建工程项目均正常进行, 不存在建设资金不足无法继续建设或中止迹象。

## 2. 无形资产—土地使用权

被评估单位目前使用的土地共 4 宗, 均用作为厂区工业用地, 面积约 93,895.22 平方米。其中茂国用(2010)第 02002535 号、茂国用(2010)第 02002535 号、茂国用(2010)第 02002535 号土地取得方式为出让, 土地用途为工业用地, 开发程度为“三通一平”, 并已缴纳全部土地出让金; 其中搬迁安置置换地取得方式为置换, 开发程度为“未开发”, 假设搬迁安置置换地为工业用地。土地使用权目前未办理抵押贷款, 未设定他项权利。

## 3. 长期股权投资

被评估单位拥有对外长期股权投资共 1 项, 是对广东粤电臻诚综合能源有限公司的投资, 账面投资金额 1,600.00 万元, 占被投资单位股比 80%。长期股权投资合计总账面金额 1,600.00 万元, 占账面总资产 0.64%。基准日被投资单位的资产负债表和利润表如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2018 年度 或 2018/6/30
资产合计	2,002.77
负债合计	0.72
净资产	2,002.05
营业收入	0.00
利润总额	-0.43
净利润	-0.32

以上各项资产均由茂名臻能热电有限公司控制, 除部分设备闲置待处理外, 各项其余资产均正常使用, 没有重大毁损和明显不可收回情况。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的对象和范围一致。本次纳入评估范围的资产、负债评估账面值已经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所进行审计, 并出具了勤信穗专字【2018】第 0072 号的清产核资专项审计报告及勤信穗审字

【2018】第 0220 号的审计报告。

本项目所有评估工作均由国众联资产评估土地房地产估价有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他机构出具的报告结论。

#### 四、价值类型及其定义

由于与本项目评估目的相关的各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，故本项目选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本项目是茂名臻能热电有限公司在持续经营假设前提下评估股东全部权益在评估基准日的市场价值。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定、评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后与评估机构协商确定。本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

##### （一）经济行为依据

《茂名热电厂出清重组“僵尸企业”专题工作会议纪要》广东省粤电集团有限公司法律事务与资本运营部[2018]36 号）。

##### （二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》，2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号公布）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 378 号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令 第 32 号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权 [2006]274 号）；
8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权 [2009]941 号）；
9. 《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈中华人民共和国会计法〉等十一部法律的决定》第二次修正）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 2007 年 8 月 30 日通过）；
11. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；
12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 256 号发布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
13. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令 第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 第 666 号发布）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 第 65 号修订和公布）；

16. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第138号发布);

17. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》财政部[1995]6号;

18. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);

19. 财政部税务总局关于调整增值税税率的通知(财税〔2018〕32号)。

### (三) 评估准则和规范依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财资[2017]43号)

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3. 《资产评估执业准则——评估程序》(中评协[2017]31号);

4. 《资产评估执业准则——评估报告》(中评协[2017]32号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号);

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号);

8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

14. 《企业会计制度》(财政部财会[2005]25号文);

15. 《企业财务会计报告条例》(中华人民共和国国务院令第287号);

16. 《企业财产损失财务处理暂行办法》(财企[2003]233号);

17. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015);

18. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

19. 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014)。

### (四) 权属依据

1. 《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证;

2. 《房地产权证》/《房屋所有权证》;

3. 《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》/《建设用地批准书》；
4. 《机动车行驶证》；
5. 固定资产购置发票、合同协议；
6. 企业经营相关业务合同、协议、发票；
7. 委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表。

(五) 取价依据

1. 广东省人民政府令第 46 号《广东省地价管理规定》；
2. 粤国土资发[2006]149 号《广东省征地补偿保护标准》；
3. 《关于印发广东省征地补偿保护标准的通知》（粤国土资规字[2016]1 号）；
4. 《茂名市人民政府办公室茂府办[2017]68 号关于公布茂名市城市规划区基准地价更新成果的通知》；
5. 《2018 第一季茂名市建设工程造价参考经济指标》；
6. 国土资发[2006]307 号《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》；
7. 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394 号）；
8. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
9. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；
10. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
11. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
12. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；
13. 《广东省建筑与装饰工程计价表》；
14. 《广东省安装工程计价表》；
15. 《茂名市建筑安装工程造价指数、三材价格指数》；
16. 《茂名市工程建设材料市场指导价》；
17. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
18. 国家发改委、建设部 2007 年 3 月 30 日颁布，2007 年 5 月 1 日实施的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格（2007）670 号；

19. 最新《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
20. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
21. 国家统计局《中国经济景气月报》相关统计数据；
22. 国务院国有资产监督管理委员会统计评价局最新《企业绩效评价标准》；
23. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
24. 中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
25. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
26. 相关上市公司公开信息资料；
27. 上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
28. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
29. 企业提供的资产负债表、损益表、资产评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；
30. 企业提供的财务会计报表、其他财务经营资料；
31. 近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网和电话询价结果；
32. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；
33. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
34. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

#### （六）参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查申报明细表；
2. 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所提供的勤信穗专字【2018】第 0072 号的清产核资专项审计报告及勤信穗审字【2018】第 0220 号的审计报告。；
3. 其他与评估有关的资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确

定评估对象价值的评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

3. 收益法是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值,但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产,符合对资产的基本定义。

## (二) 评估方法选择

### 1. 对于市场法的应用分析

由于在资本市场上存在较多与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司,其经营和财务数据可以通过公开渠道获取,可以建立相应的评价体系和回归分析,并通过计算获得适当的价值比率或经济指标与被评估单位进行比较分析,故可以使用市场法评估。

### 2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取判断四个方面,对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

#### (1) 总体情况判断

①被评估资产是经营性资产,产权明确并保持完好,企业具备持续经营条件。

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产,表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入,相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出,其他经济利益的流入流出也能够以货币计量,因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险,这些风险都能够用货币衡量。

#### (2) 评估目的判断

本次评估目的是为委托人拟吸收合并茂名热电厂有限公司提供价值参考,要对茂名臻能热电有限公司股东全部权益的市场公允价值予以客观、真实的反映。

#### (3) 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

#### （4）收益法参数的可选项判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，热电类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

### 3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确。由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)或重置成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

被评估单位的各项资产、负债资料齐备，历史经营财务数据健全，可以根据会计政策、被评估单位经营等情况，对被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息，对于具有收益性的资产可以通过合理的方法对其收益和风险进行匹配，即各项资产的价值可以根据其具体情况选用适当的评估方法得出，满足采用资产基础法评估的要求。故可以采用资产基础法评估。

根据《资产评估法》和相关资产评估准则的规定在一般情况下，对企业进行资产评估需要采用两种评估方法进行。评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析，以及考虑到本次资产评估的评估目的和各评估方法获取相关资料的难易程度，最终确定采用资产基础法及市场法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

#### （三）对于所采用的评估方法的介绍

##### §对于资产基础法的介绍

#### 1. 流动资产的评估方法

##### （1）货币性资产



货币性资产包括现金、银行存款，币种全部为人民币。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为基础，扣除可能存在的回收成本数额为其评估价值。

### （2）应收类款项

对应收账款、其他应收款的评估，经清查核实后，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

### （3）应收利息

评估人员核对了相关利息的计算依据及计算过程。查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以核实无误的相关计息存款的积数与约定利率的乘积作为评估值。

### （4）预付账款

评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以调整后账面值作为评估值。

### （5）存货

被评估单位生产经营消耗的存货，主要为原材料。根据评估基准日市场同等用途、品质存货的同等批量的估计采购价，考虑此类存货存在的失效、变质、残损、报废、无用、物理磨损等情况扣除相应的贬值额，以此确定其评估价值；

## 2. 非流动资产的评估方法

### （1）长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并

查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。对于控股的长期股权投资单位，采用资产基础法对该被投资企业 100% 股权市场价值进行评估，然后再根据被评估单位的持股比例计算该项股权投资的价值。

各项长期股权投资评估中所遵循的评估原则，采用的评估方法，各项资产及负债的评估过程保持一致，采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估人员没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

## （2）房屋建筑物

位于茂名臻能热电有限公司厂区内部的房屋建筑采用重置成本法评估。房屋建筑物成本法评估即以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该等房屋建筑的重置全价。然后根据该等房屋建筑的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房屋建筑的评估价值。

房屋建筑物评估值=房屋建筑物重置全价×成新率

其中：

重置原值=开发建造成本 + 管理费用 + 投资利息 + 销售税费 + 投资利润

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

## （3）机器设备类资产

机器设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和可收集资料情况，采用重置成本法进行评估。重置成本法是先行估算设备于评估基准日的不含增值税重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

机器设备的重置全价组成依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制

(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额,可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)的有关规定,从销项税额中抵扣。因此,对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

机器设备评估值=重置全价×成新率

#### A. 重置全价

##### a) 机器设备重置全价

机器设备重置全价由具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本,税费、运杂费、安装调试费、其他包括工艺生产联合试运转和准备费、固定资产投资必要的前期费用与管理费用等费用,以及占用资金的利息和合理利润等组成。

重置全价计算公式:

重置全价=设备购置费或建造成本+税费+运杂费+安装调试基础费+其他费用+资金成本+建造利润-设备购置所发生的增值税进项税额

##### 1) 设备购置费

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价,能够查询到基准日市场价格的设备,以市场价确定其购置价;

不能从市场询到价格的设备,通过查阅近年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价;

对自制非标设备的设备价值,主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计),再乘以设备的总重量确定。

##### 2) 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础,根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

##### 3) 安装调试基础费

包括安装工程费、设备调试费用和基础费用等。参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料,按照设备的工艺要求、重量、安装难易程度,以含税设备购置价为基准,按不同安装费率、基础费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。对安装不需要单独基础的设备，不考虑基础费用。

#### 4) 其它费用

包括建设工程前期费与管理费用、工艺生产联合试运转和准备费等其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### 5) 资金成本

对于需要预选定货、制造时间较长的单台设备或生产线，重置全价中应包括资金成本。

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

#### b) 运输车辆重置全价

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

$$\text{重置全价} = \text{现行不含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费}$$

- 1) 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；
- 2) 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

#### c) 电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价（不含税价）确定重置全价。

### B. 成新率

#### a) 机器设备成新率

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

#### b) 电子设备成新率

电子设备主要依据其经济寿命年限来确定综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

c) 车辆成新率

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，按年限成新率和里程成新率孰低原则确定。然后结合现场勘察情况进行调整。其中：

使用年限成新率=(1-已使用年限 / 规定使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程 / 规定行驶里程)×100%

成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

d) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(4) 在建工程

在建工程是设备工程项目。

由于在建工程尚未完工，采用成本法评估。评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预决算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。考虑在建工程的合理工期较短，资金成本和物价变化不大，在确认工程预算合理性前提，以及在全面核实企业在建工程账的基础上，为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程的特点，针对各项在建工程类型和具体情况，分别采用以下方法确定评估值：

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值，并加计同类项目的合理利润作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，则加计资金成本，并考虑同类项目的合理利润后确定评估价值。其中

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

- 1) 利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；
- 2) 工期根据项目规模 and 实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

3) 若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

对于已经停工，在可见未来没有复工计划，且无效用的在建工程资产评估为零。

#### (5) 土地使用权

土地使用权共 4 宗，采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价基准日地价的方法。其基本公式为：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

#### (6) 其他无形资产

其他无形资产为购买的各种应用软件及系统软件的等。本次评估对于其他无形资产，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。评估人员经核实表明账、表金额相符后，以考虑其功能性贬值后的软件现行市场价值确定评估值。

#### (7) 长期待摊费用

对长期待摊费用，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在对经营收益有贡献的、且与其他类型资产没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

#### (8) 递延所得税资产

递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产，本次评估以经核实后账面值作为评估值。

### 3. 负债的评估方法

#### (1) 应付款项

应付款项包括应付账款、其他应付款、预收账款等。评估人员核对了应付款项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以

经核实后确定的账面价值作为评估值。

(2) 应付职工薪酬

评估人员获取企业计提和发放职工薪酬资料，核实相关会计记录，以经核实后账面价值作为评估值。

(3) 应交税费

应交税费为未交增值税、城市维护建设税等。评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

(4) 一年内到期非流动负债

一年内到期非流动负债为长期借款中一年内分期还款的部分。评估人员经查实，证明交易事项真实，款项入账金额准确，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额确定账面值的真实性，以经核实后账面值作为评估值。

(5) 长期借款

长期借款共 9 笔。评估人员经查阅了借款合同，抽查了有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息支付及时，以经核实后的账面值/账面值加上应付利息、罚息等应付银行负债作为评估值。

(6) 其他非流动负债

其他非流动负债是被评估单位由于职工退休或辞职而形成的辞退福利。评估人员通过核实了会计处理的正确性和实际应承担的债务，以核实后账面值确认评估值。

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

### §对于市场法的介绍

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象的具体方法。

被评估单位公司属于基础建设行业（热电行业），该行业评估基准日在上海、深圳交易所已上市的上市公司共 60 多家，其中可以选取业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相类似的上市公司 4 家作为可比案例，故本次评估选取上市公司比较法作为评估方法。

#### 1. 上市公司的选择原则

根据准则要求，市场法评估应当选择与被评估单位有可比性的上市公司。本次评估确定上市公司的选择原则如下：

- （1）具有不少于 24 个月的一定时间的上市交易历史。
- （2）公司生产的产品或提供的服务相同或相似，都受到相同经济因素的影响。
- （3）公司的经营规模或能力相当，所面临的经营风险相似。
- （4）公司的经营业绩相似，盈利能力相当。
- （5）公司预期增长率，即未来成长性相同或相似。

选取可比上市公司后，利用公开披露的经营和财务数据，通过对可比公司与被评估单位两者采用会计政策不同产生的差异和特殊事项的调整，调整为具有相互可比的基础财务经营数据和报表。

#### 2. 选择并计算可比上市公司中的价值比率

根据被评估单位和可比上市公司的实际情况，确定合适的价值比率，并根据调整后具有相互可比的基础财务经营数据和报表分别计算可比上市公司的价值比率。

#### 3. 可比上市公司的价值比率在以下几个方面与被评估单位对比修正、调整

- （1）营运状况包括盈利能力、营运能力、偿债能力、成长能力等修正
- （2）其他因素修正

#### 4. 比较结果计算

根据可比上市公司修正后的价值比率，按照平均权重进行平均得到平均价值比率，并结合被评估单位的预期首年基准日账面经营性净资产计算得出比较结果。

#### 5. 溢余资产和非经营性资产调整

在比较结果的基础上，与被评估单位的溢余资产和非经营性资产评估结果汇总得到市场法评估结果。



## 6. 市场法模型

在市场法的评估思路下,根据被评估单位所处行业特点,本次评估采用市净率(PB)价值比率对评估对象进行评估。基本公式为:

$$P = \sum (PB_i \times A_i \times B_i \times C_i \times Q_i) \times E + I + H$$

其中: P—被评估单位企业价值

PBi—第 i 家可比标的公司的价值比率;

Ai—第 i 家可比标的公司预期增长率修正系数;

Bi—第 i 家可比标的公司营运状况修正系数;

Ci—第 i 家可比标的公司其他因素修正系数;

E—被评估单位的基准日经营性净资产;

I—溢余性资产;

H—非经营性资产和负债

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则,按照我公司与广东省粤电集团有限公司及茂名臻能热电有限公司签订的资产评估委托合同,我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核,对资产实地察看与核对,并取得了相关的产权证明文件,进行了必要的市场调查和交易价格的比较,以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下:

### (一) 评估准备阶段

1. 接受广东省粤电集团有限公司及茂名臻能热电有限公司的委托后,我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点,制定评估综合计划和程序计划,确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、房地产

评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

本阶段的工作时间为 2018 年 8 月 10 日~8 月 25 日。

## （二）资产清查阶段

### 1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

### 2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

### 3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

### 4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

本阶段的工作时间为 2018 年 8 月 26 日~9 月 10 日。

## （三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备、房屋、土地现场鉴定作业表，与企业设备、房地产管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备、房地产管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价

格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

本阶段的工作时间为 2018 年 9 月 11 日~9 月 28 日。

#### （四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

本阶段的工作时间为 2018 年 9 月 29 日~10 月 9 日。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1. 交易假设：交易假设是假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续

用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估假设为在用续用。

(二) 一般假设：

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 企业自由现金流在每个预测期间内均匀产生；
8. 公司的经营模式没有发生重大变化。

(三) 特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件，假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设茂名臻能热电有限公司对所有有关的资产所做的一切改良，是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

#### （四）关于企业经营和预测假设

1. 假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式、管理水平、财务结构，以及所处行业状况及市场状况下持续按公司章程中规定的经营期限经营下去，其收益可以预测。

2. 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

3. 假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等宏观政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6. 假设被评估单位的资产情况在持续经营期内的任一时点的表现形式是不同的。

7. 评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化带来的影响；假设被评估单位将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆水平等基本保持不变。

8. 假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力强当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

9. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

10. 假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

## 十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及市场法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2018 年 6 月 30 日资产总额账面值 301,317.77 万元，评估值 314,115.22 万元，评估增值 12,797.45 万元，增值率 4.25%；

负债总额账面值 208,832.29 万元，评估值 208,832.29 万元，无评估增减值；

净资产账面值 92,485.48 万元，评估值 105,282.93 万元，评估增值 12,797.45 万元，增值率 13.84%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 30 日

被评估单位：茂名臻能热电有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	50,414.85	51,178.57	763.72	1.51
非流动资产	250,902.92	262,936.65	12,033.73	4.80
其中：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	1,600.00	1,601.64	1.64	0.10
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	236,231.69	248,912.62	12,680.93	5.37
在建工程	2,596.08	2,616.87	20.79	0.80
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	153.47	153.47	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	4,560.12	4,108.83	-451.29	-9.90
其中：土地使用权	4,349.07	3,836.65	-512.42	-11.78
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	371.80	-	-371.80	-100.00

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
递延所得税资产	5,543.22	5,543.22	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产合计</b>	<b>301,317.77</b>	<b>314,115.22</b>	<b>12,797.45</b>	<b>4.25</b>
流动负债	148,970.42	148,970.42	-	-
非流动负债	59,861.87	59,861.87	-	-
<b>负债合计</b>	<b>208,832.29</b>	<b>208,832.29</b>	-	-
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>92,485.48</b>	<b>105,282.93</b>	<b>12,797.45</b>	<b>13.84</b>

（二）市场法评估结论：

采用市场法对茂名臻能热电有限公司的股东全部权益评估值为 106,122.07 万元，评估值较账面净资产增值 13,234.4 万元，增值率 14.25%。

（三）对评估结果选取的说明：

市场法与资产基础法评估结论差异额为 839.14 万元，差异率为 0.80%。

茂名臻能热电有限公司属于热电行业，企业的经营运作及收入来源主要依靠三台燃煤发电机组发电能及热能并对其销售，其未来的发展受国民经济的发展和国家政策变动影响较大。国家颁布的“限煤令”政策，以及国家对煤炭的供应及煤价调控措施均对被评估单位的经营运作及收益产生较大影响。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业股东全部权益的市场价值；再者，本次资产评估是为吸收合并茂名热电厂有限公司的经济行为提供价值参考依据，选择资产基础法评估结果能为企业今后的运作打下坚实的基础。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

茂名臻能热电有限公司股东全部权益评估值为 **105,282.93 万元**，人民币大写金额为：**壹拾亿伍仟贰佰捌拾贰万玖仟叁佰元**。

（四）评估增减值原因分析：

1. 房屋建筑物评估增值原因分析

由于房屋建筑物原入账的建筑成本较低，而评估时是根据评估基准日重新建造该建筑物时的建安工程费、勘察设计费、工程建设监理费、建设单位管理费及资金成本等费用总和进行评估，故造成评估原值增值。

## 2. 机器设备评估增值原因分析

设备类资产评估原值减值的主要原因是由于设备技术更新换代较快所致。设备类资产评估净值增值的主要原因是由于企业计提折旧的年限与评估采用的经济适用年限存在差异。

### （五）评估结论的有关说明

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

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

3. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，其真实性和完整性由委托人或被评估单位负责。

4. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、特别事项说明



以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1. 纳入评估范围内的房屋建筑物均未办理房地产权证，未考虑资产权属瑕疵对其评估价值的影响。

2. 根据《关于办理茂名市新坡镇文冲口村委会陈屋坡、新屋村安置用地置换土地证的函》（茂电综[2012]14号），纳入评估范围内的搬迁安置置换地的土地使用权归属为茂名臻能热电有限公司所有，目前尚未办理土地使用权证，本次评估不考虑该因素对本次评估价值的影响。

3. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。评估师并非专门从事鉴证资料真伪和完整性的人员，评估师已经按照《资产评估法》的要求对相关资料进行了必要的评估查验工作。因此，对于委托人及被评估单位提供的非真实资料，评估师和评估机构不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律责任。

5. 除报告中已披露的评估基准日至评估报告日之间，我们所获知的可能影响评估结论的事项外，评估基准日后发生的其他可能影响评估结论的事项是评估师无法预知的。我们不对评估基准日后的期后事项对评估结论造成的影响承担责任。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 委托人或者其他资产评估报告使用未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其专业人员不承担责任；
3. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，除委托人、资产评估合同中约定的其他评估报告使用者和法律、行政规定的资产评估报告使用者之外，其他

任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

4. 评估报告使用者应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

6. 本报告书的评估结论仅供委托人为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托人所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

8. 本评估报告自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本报告专业意见形成日 2018 年 10 月 9 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：



2018 年 10 月 9 日

## 评估报告附件

### 目录

- 一、资产评估经济行为文件
- 二、委托人营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位评估基准日清产核资专项审计报告
- 五、产权证明文件复印件
- 六、委托人及被评估单位承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011号）复印件
- 十、资产评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件
- 十一、资产评估师资格证书复印件
- 十二、资产评估委托合同