

深圳市能源集团有限公司
以资产认购深能源 A 非公开增发股票项目
资产评估报告书

中企华评报字(2006)第 296 号
共二册 第一册

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零六年十二月四日

资产评估报告书

目 录

资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方及占有方简介	4
二、评估目的	14
三、评估范围与对象	15
四、评估基准日	15
五、评估原则	15
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估过程	23
九、评估结论	25
十、特别事项说明	26
十一、评估基准日期后重大事项	29
十二、评估报告书的法律效力	30
十三、评估报告提出日期	30
资产评估报告书备查文件	31
一、有关经济行为文件	31
二、委托方与资产占有方企业的会计报表	31
三、委托方与资产占有方企业法人营业执照复印件	31
四、产权证明文件复印件	31
五、委托方与资产占有方企业承诺函	31
六、资产评估人员和机构的承诺函	31
七、中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件	31
八、中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件	31
九、项目参加人员名单及其资格证书复印件	31
十、房地产估价报告复印件	31

深圳市能源集团有限公司 资产评估报告书摘要

中企华评报字(2006)第 296 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,应认真阅读本资产评估报告书全文。

依据深圳市人民政府办公会议纪要 398 号《关于深圳市能源集团整体上市有关问题的会议纪要》(2006 年 8 月 11 日)与深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委[2006]468 号《关于调整能源集团整体上市方案及提请豁免要约收购义务的批复》,北京中企华资产评估有限责任公司受深圳市能源集团有限公司与深圳能源投资股份有限公司的共同委托,对深圳市能源集团有限公司拟以资产认购深圳能源投资股份有限公司非公开增发 A 股股票所涉及的全部资产及相关负债进行评估,以评估后的净资产价值作为深圳市能源集团有限公司认购深圳能源投资股份有限公司非公开增发 A 股股票的价值参考依据。

根据国家有关资产评估的有关规定,本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序,对深圳市能源集团有限公司拟以资产认购深圳能源投资股份有限公司非公开增发 A 股股票所涉及的全部资产及相关负债进行评估,此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作,得出如下评估结论:在评估基准日 2006 年 08 月 31 日持续经营前提下,企业拟认购股票所涉及的资产经审计后的账面总资产为 870,498.05 万元,总负债为 238,878.35 万元,净资产为 631,619.70 万元;调整后总资产账面值为 870,498.05 万元,总负债为 238,878.35 万元,净资产为 631,619.70 万元;评估后的总资产为 1,001,280.23 万元,总负债为 238,869.04 万元,净资产为 762,411.19 万元,净资产增值为 130,791.49 万元,增值率 20.71%。评估结果详见清查评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2006 年 08 月 31 日

单位：人民币万元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值额	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	199,780.62	199,780.62	204,392.30	4,611.68	2.31
长期投资	2	396,194.07	396,194.07	510,060.71	113,866.64	28.74
固定资产	3	246,750.96	246,750.96	259,052.37	12,301.41	4.99
其中：建筑物	5	24,034.55	24,034.55	36,028.80	11,994.25	49.90
机器设备	6	1,115.18	1,115.18	1,422.34	307.16	27.54
在建工程	4	144,525.72	144,525.72	144,451.95	-73.77	-0.05
无形资产	7	17.63	17.63	20.08	2.45	13.90
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00	
其它资产	9	27,754.77	27,754.77	27,754.77	0.00	0.00
资产总计	10	870,498.05	870,498.05	1,001,280.23	130,782.18	15.02
流动负债	11	39,178.35	39,178.35	39,169.04	-9.31	-0.02
长期负债	12	199,700.00	199,700.00	199,700.00	0.00	0.00
负债总计	13	238,878.35	238,878.35	238,869.04	-9.31	0.00
净资产	14	631,619.70	631,619.70	762,411.19	130,791.49	20.71

本评估结论使用有效期至 2007 年 08 月 31 日，当评估目的在评估结论使用有效期内实现时，可以评估结论作为实现本次评估目的时资产价值的参考依据，超过评估结论使用有效期，需重新进行资产评估。

评估报告的使用者应注意特别事项对评估结论所产生的影响。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：石来月

(签章)

注册资产评估师：伍王宾

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零六年十二月四日

深圳市能源集团有限公司 资产评估报告书

中企华评报字(2006)第 296 号

北京中企华资产评估有限责任公司受深圳市能源集团有限公司与深圳能源投资股份有限公司的共同委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对深圳市能源集团有限公司拟以资产认购深圳能源投资股份有限公司非公开增发 A 股股票所涉及的全部资产及相关负债进行了评估。本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查、分析预测等，对委估资产在 2006 年 08 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方及占有方简介

(一)委托方之一：深圳能源投资股份有限公司

- 1.公司名称：深圳能源投资股份有限公司
- 2.公司简称：深能源 A
- 3.上市代码：000027（深圳证券交易所）
- 4.住 所：深圳市福田区深南大道 4001 号时代金融中心
- 5.法定代表人：杨海贤
- 6.注册资本：1,202,495,332 人民币元
- 7.企业类型：股份有限公司
- 8.成立日期：1993 年 4 月 6 日

9.经营范围：主要以各种常规能源和新能源的投资、开发、生产和购销为主；并投资和经营与能源生产相关的开发和运输、港口、码头、仓储等业务；投资和经营与能源相配套的房地产、租赁等产业；投资和经营为提高能源使用效率的高科技产业；经营和进出口能源项目所需的成套设备、配套设备、机具和交通工具等。

(二)委托方之二：深圳市能源集团有限公司

详见资产占有单位简介

(三)资产占有方：深圳市能源集团有限公司

- 1.公司名称：深圳市能源集团有限公司(以下简称“能源集团”)
- 2.注册地址：深圳市福田区深南中路 2068 号 5、35-36、38-41 层
- 3.法定代表人：高自民
- 4.注册资本：人民币 95555.5556 万元
- 5.公司类型：有限责任公司
- 6.成立日期：1985 年 7 月 15 日
- 7.公司发展沿革：

能源集团前身为深圳经济特区电力开发公司，于 1984 年 6 月 14 日经深圳市人民政府以深府[1984]59 号文批准成立。1991 年 6 月 15 日根据深圳市人民政府[1991]238 号文“关于深圳市能源机构设置等问题的通知”：市政府能源办公室为局级单位，同时成立深圳市能源总公司。能源办与能源总公司合署办公，一套机构、两块牌子。根据该文件的规定，将深圳经济特区电力开发公司及属下企业并入深圳市能源总公司，并通过参股的方式对深圳妈湾电厂（原深圳华能经济开发公司）进行管理。深圳经济特区电力开发公司于 1991 年 9 月更名为深圳市能源总公司。

深圳市能源总公司与深圳市政府能源办公室原为一套机构，合署办公，直至于 1993 年 7 月 15 日根据中共深圳市委深发[1993]16 号文的规定，按照政企分开的原则，深圳市能源总公司不再加挂市能源办公室的牌子。1997 年元月 13 日，根据深圳市国有资产管理委员会深国资委[1997]1 号文的规定，深圳市能源总公司改制为国有独资有限公司，同时更名为：深圳市能源集团有限公司。根据 2001 年 8 月 21 日深圳市人民政府常务会议纪要，市能源集团有限公司产权多元化改制方案，深圳市能源集团有限公司股东深圳市投资管理公司将其股权部分转让，转让后股东由一家变更为两家，即深圳市投资管理公司持股 75%，华能国际电力股份有限公司持股 25%。2004 年 7 月 22 日深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以深国资委[2004]89 号“关于公布第一批划归深圳市人民政府国有资产监督管理委员会直接监管企业名单的通知”，将深圳市投资管理公司持有深圳

市能源集团有限公司 75% 的股权划转由市国资委持有。

深圳市能源集团有限公司为深圳能源投资股份有限公司的实际控制单位，持股比例为 50.19%(股权分置后持股比例)。

8.公司主要经营范围：

各种常规能源(包括电、热、煤、油和气)和新能源的开发、生产、购销；各种能源工程项目的设计、施工、管理和经营；经营能源工程项目所需的设备及其配件、器材、钢材、木材、水泥和其它原材料；经营进出口业务(按深贸管审证字第 147 文办理)；经营为能源工程配套的人员培训、咨询及其它相关服务业务(具体另行申报)；环保技术的开发、技术转让、技术服务；投资和经营为能源项目所需燃料、原料及设备的运输业务(公路、沿海、远洋)。物业管理(凭物业管理资格证书经营)、自有物业租赁。

9.执行的主要会计政策

公司执行的会计制度：中华人民共和国《企业会计准则》、《企业会计制度》。

会计期间：公历年度为会计年度，即 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

记账本位币：集团公司本部及其子公司以人民币为记账本位币。

记账原则和计价基础：会计核算以权责发生制为记账基础，资产以资产取得时的实际成本计价。

公司执行的折旧办法为：主要平均年限法，部分发电机组采用工作量法进行折旧。折旧年限：房屋及建筑物为 20-25 年；机器设备为 10-20 年；运输工具为 5-7 年；电子及其他设备为 5 年。

公司执行的税种及税率：(1) 增值税：集团公司及下属西部电力公司和沙角 B 电力公司按 17%的税率计缴增值税；(2) 营业税：房租收入、土地使用权、实物资产租赁及仓储租赁收入按 5%，卸油收入、运输及装卸收入按 3%计缴营业税；(3) 城市维护建设税：按增值税、营业税税额的 1%计缴，唯沙角 B 电力公司按增值税税额的 5%计缴；(4) 教育费附加：按流转税税额的 3%计缴，唯沙角 B 电力公司按增值税税额的 4%计缴；(5)

企业所得税：集团公司及深圳境内其子公司企业所得税税率为 15%，安徽铜陵深能公司所得税税率为 33%；(6) 房产税：房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%；或以租金收入为纳税基准，税率为 12%；(7) 个人所得税：员工个人所得税由本公司及其子公司代扣代缴。

公司经营业务不存在受国家政策、法规限制的情况。

10、本次纳入评估范围的电力资产及控股子公司主要有：

(1)集团母公司电力资产主要是东部电厂

深圳能源集团东部电厂整体规划容量为 9×350MW 燃气蒸汽联合循环无污染的现代化环保型发电机组，位于深圳市龙岗区大鹏镇秤头角，东北方向距大鹏镇约 4km，距大亚湾核电站约 10.6km，西南方向距深圳市区约 33km，东南方向与香港平洲岛隔海相望，距离港岛约 40km，与 LNG 接收站毗邻。厂址场地南北长约 540m，东西约 340m，占地 16.7 万平方米。

目前正在建设的一期工程装机容量实际为 3×372MW 现 3 台机组中，第一台燃气发电机组成套设备已安装调试完毕，其公用设备如化学水、制氢设备、燃气供应、循环水主体、排污设施等，有的已建成、有的在完善，第 2 台（套）机组燃气机组的燃气机、蒸汽轮机、发电机正在安装，余热锅炉已完成 60%以上的安装工作量。其他机组正在做筹划准备工作。

东部电厂一期工程规划 3×372MW 燃气联合循环发电机组，机岛设备为日本三菱重工生产的 11701F 型单轴系列燃气轮机和蒸汽轮机；余热锅炉主设备为杭州锅炉集团有限公司生产的三压、再热、无补燃、卧式、自然循环余热锅炉，发电机为三菱电气和东方电机厂生产的全氢冷发电机，机组最低稳定负荷为 30%，一号机组计划在 2006 年 9 月 23 日正式投入运行；二号机组计划于 2007 年 7 月 30 日正式投入运行；三号机组计划于 2007 年 12 月 30 日正式投入运行。

目前一期工程已累计投入 22.28 亿元人民币。

(2)深圳市西部电力有限公司

企业名称：深圳市西部电力有限公司

企业简称：西部电力

住 所：深圳市南山区深南大道 12017 号南山劳动大厦

法定代表人：孙启云

注册资本：136,000 万人民币元（实收资本 136,000 万人民币）

企业类型：有限责任公司

成立日期：1994 年 6 月 30 日

企业历史状况：

该公司成立于 1994 年 6 月，是由深圳市能源集团有限公司、深圳能源投资股份有限公司、深圳市广聚能源股份有限公司、中广核能源开发有限责任公司按照 57%、25%、10%、8% 的参股比例出资组建，注册资金为 6.8 亿元人民币。公司自筹建以来，经原国家计委批准立项建设（批准文号：计能源[1993]2316 号），先后建成了妈湾发电厂“二期工程”（4×300MW 燃煤机组），发电总装机容量达 1200MW，委托深圳市能源集团有限公司（以下简称“能源集团”）和妈湾发电总厂运行管理。

深圳市西部电力有限公司系依据深圳市人民政府深府办公厅[1994]116 号工作会议纪要精神，于一九九四年六月在深圳市成立的有限责任公司。一九九四年八月二十九日，经深圳市工商行政管理局核准，公司注册名称为“深圳市西部电力有限公司”。

评估基准日股权结构：

股东名称	出资比例	国别或地区
深圳能源投资股份有限公司	51%	中国深圳
深圳市能源集团有限公司	31%	中国深圳
深圳市广聚能源股份有限公司	10%	中国深圳
中广核能源开发有限责任公司	8%	中国深圳

企业主要产品或服务

经营范围：经营深圳西部电厂及配套设施、提供电厂所需设备，材料及燃料；投资兴办实业（具体项另报）；能源技术开发；国内商业，物资供销业，（不含专营、专卖、专控商品）；进出口业务（具体按深贸管登记证字第 2003-1224 号进出口企业资格证书经营）。

主营业务：西部电力拥有妈湾发电总厂三、四、五及六号发电机组。

自 2001 年 1 月 1 日起上述发电机组由能源集团承包运营管理。西部电力的主要业务为经营发电、供电业务和其他与电力有关工程及房地产开发及经营。

财务盈利指标

西部电力 2003 年~2006 年 8 月财务指标分析表 (单位: 万元)

项目	2006 年 8 月	2005 年	2004 年	2003 年
总资产	428,114.37	460,279.76	468,348.30	445,579.02
总负债	25,707.14	39,980.52	109,595.71	129,893.50
资产负债率(%)	6.00	8.69	23.40	29.15
净资产	402,407.23	420,299.24	358,752.58	315,685.52
净利润	76,871.15	126,772.15	81,964.20	81,964.20
净资产收益率(%)	19.10	30.16	22.85	25.96

(3)深圳市广深沙角 B 电力有限公司

公司名称：深圳市广深沙角 B 电力有限公司(简称：沙角 B)

注册地址：深圳市福田区深南大道 4001 号时代金融中心 26、27 楼

法定代表人：陈敏生

注册资本：60000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：1999 年 8 月 23 日

公司发展沿革：

1985 年，经广东省人民政府粤府函[1985]47 号文批准，深圳经济特区电力开发公司(即现在的深圳市能源集团有限公司，以下简称合作甲方)和香港合和电力(中国)有限公司(以下简称合作乙方)共同兴办了广东省深圳沙角火力发电厂 B 厂有限公司(即沙角 B 电厂)。该公司为中外合作经营企业，系我国首例 BOT(建造-营运-移交)项目。合作期满后，根据广东省人民政府粤府函[1999]282 号文和深圳市人民政府深府[1999]133 号文的规定，以及合作甲、乙双方签订的移交合同，深圳市能源集团有限公司于 1999 年 8 月 1 日收回沙角 B 电厂的一切权益，并按省政府规定，深圳市能源集团有限公司占有沙角 B 电厂权益 64.77%，广东省电力集团公司占 35.23%，以此产权比例出资组建深圳市广深沙角 B 电力有限公司，

继续经营沙角 B 电厂。1999 年 8 月 23 日，经深圳市工商行政管理局批准，深圳市广深沙角 B 电力有限公司正式成立。2002 年 10 月广东省电力集团公司将其持有的 35.23% 股权通过拍卖，由广州发展实业控股集团股份有限公司竞得。2003 年 12 月广州发展实业控股集团股份有限公司将其持有的 35.23% 股权全部划拨给其下属公司广州发展电力投资有限公司。2004 年 12 月广州发展电力投资有限公司又将其持有的 35.23% 股权全部划拨转给深圳广发电力投资有限公司。各股东出资额及所占股权比例分别为：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	深圳市能源集团有限公司	38862	64.77
2	深圳广发电力投资有限公司	21138	35.23

主要经营范围：

经营沙角 B 电厂。进出口业务（具体按中华人民共和国进出口企业资格证书深贸管登证字第 2003-0860 号经营）。

生产设施概况：

沙角 B 电厂总装机容量为 70 万千瓦，装有 2 台 35 万千瓦日本进口机组。1985 年 5 月 27 日，日本三井、东芝、石川岛播磨、香港滑模公司签署总承包合约。由东芝提供汽轮发电机及电气设备，石川岛播磨提供锅炉及辅机，滑模工程公司负责土木工程及工程运作。汽轮机为东芝 TC4F 型单轴三缸四排汽再热冲动式，额定出力 35 万千瓦。锅炉为石川岛播磨 IHI-FW SR 单汽包自然循环再热式，露天布置，最大连续蒸发量为 1070 吨/时。发电机为东芝 TAKS 三相同步发电机，额定出力 41.2 万千伏安，电压 19KV，电流 12.52KA，发电机效率 98.78%。在自动控制方面，每台机装有一套计算机系统，实现数据收集及监视报警，以及自动起、停机。

经营业绩及主要财务状况：

近三年来企业的资产、财务、负债状况(单位：万元)

项目	2006 年 8 月	2005 年	2004 年	2003 年
总资产	270,038.37	276,282.91	277,179.74	268,668.93
其中：固定资产	126,394.95	129,106.07	138,692.99	140,326.54
总负债	16,381.98	14,139.39	15,722.88	13,090.24
净资产	253,656.39	262,143.52	261,456.86	255,578.69
资产负债率%	6.07	5.12	5.67	4.87
主营业务收入	91,568.28	150,615.52	146,115.87	130,244.84

利润总额	28,745.46	45,597.57	47,317.91	47,230.80
------	-----------	-----------	-----------	-----------

(4)安徽铜陵深能发电有限责任公司

公司名称：安徽铜陵深能发电有限责任公司

注册地址：桂家湖（铜陵发电厂内）

法定代表人：李松涛

注册资本：人民币叁亿玖仟叁佰万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：1996 年 11 月 13 日

发展沿革：

安徽铜陵深能发电有限责任公司是一家国内合资企业，主要负责建设、经营铜陵电厂四期扩建 1×300MW 发电机组项目。1996 年 6 月 16 日，深圳市尊荣集团公司与安徽省能源投资总公司、安徽力源电力发展有限责任公司、铜陵市建设投资公司共同注资并由尊荣集团公司控股组建了安徽铜陵尊荣发电有限责任公司，同年 11 月 13 日，公司在铜陵市工商局注册成立。1998 年初，深圳市能源集团有限公司承接了深圳尊荣集团在铜陵尊荣公司的全部股份，该公司更名为安徽省铜陵深能发电有限责任公司。1999 年 5 月，深圳市能源集团有限公司所持部分股权（总股本的 10%）转让给深圳南山热电股份有限公司。目前，公司注册资本金为 39300 万元，各股东所占股权比例分别为：

序号	股东名称	股权比例
1	深圳市能源集团有限公司	70%
2	深圳南山热电股份有限公司	10%
3	安徽省能源投资总公司	10%
4	安徽力源电力发展有限责任公司	8%
5	铜陵市建设投资公司	2%

经营业绩及主要财务状况：

近三年来企业的资产、财务、负债状况(单位：万元)

项目	2006 年 8 月	2005 年	2004 年	2003 年
总资产	119,190.45	128,040.83	133,108.23	139381.14

其中: 固定资产	99,207.79	108,925.59	115,919.63	122896.48
总负债	91,302.67	92,993.77	97,701.29	107214.13
净资产	27,887.78	35,047.06	35,406.94	32167.01
资产负债率%	76.60	71.31	68.59	76.92
主营业务收入	31,252.07	59,026.76	57,937.69	43025.74
利润总额	-7,159.29	-87.74	3,199.93	1512.98

(5)深圳市能源环保有限公司

公司名称：深圳市能源环保有限公司

注册地址：深圳市南山区常兴路 83 号国兴大厦 21 层

法定代表人：林统

注册资本：29000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：1997 年 7 月 25 日

公司发展沿革：

深圳市能源环保有限公司原名深圳市能源环保工程有限公司，是经深圳市环保局深环批函[1997]034 号文批准，由深圳市能源集团有限公司（原名“深圳市能源总公司”）与深圳市西部电力有限公司、深圳妈湾电力有限公司合资组建的有限责任公司，成立于 1997 年 7 月 25 日，领取深圳市工商行政管理局深司字 N68075 号企业法人执照，经营期限二十年，初始注册资本 1000 万元。

为适应垃圾焚烧发电的经营需要，2000 年 8 月，公司进行重组，增加了深圳能源投资股份有限公司、深圳市能源运输有限公司、深圳南山热电股份有限公司和中国广东核电集团公司四家新股东，注册资本增加至 29000 万元。公司主营业务改为垃圾焚烧发电，经营期限改为三十年。2002 年 11 月，公司名称变更为“深圳市能源环保有限公司”。

2003 年，中国广东核电集团有限公司将其持有的 8% 的股份转让给中广核能源开发有限责任公司。公司下属南山、盐田、宝安垃圾电厂，三者分别作为引进技术的示范工程和引进技术国产化设备的示范工程被列为 2003 年深圳市重大建设项目，其中宝安老虎坑电厂被列为 2005 年深圳市重大建设项目，盐田项目还被国家经贸委认定为“国家资源节约与环境

保护重大示范工程”。目前公司注册资本 29000 万元，各股东出资额及所占股权比例分别为：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	深圳市能源集团有限公司	8700	30%
2	深圳妈湾电力有限公司	5800	20%
3	深圳市西部电力有限公司	3480	12%
4	深圳能源投资股份有限公司	2900	10%
5	深圳南山热电股份有限公司	2900	10%
6	深圳市能源运输有限公司	2900	10%
7	中广核能源开发有限责任公司	2320	8

公司主要经营范围：

从事垃圾焚烧发电及其他环保设施的投资；技术开发及推广应用(具体项目另行申报)；环保相关设备、仪表及配件、机具、材料的购销(不含专营、专控、专卖商品)，海水脱硫技术和粉煤灰综合利用的研究与技术开发；电厂废水、废气、噪声治理。

公司经营业绩及主要财务状况：

近三年来企业的资产、财务、负债状况(单位：万元)

项目	2006 年 8 月	2005 年	2004 年	2003 年
总资产	131,589.00	126,138.20	106,625.83	99171.45
其中：固定资产	109,483.04	107,626.33	91,720.17	87999.68
总负债	105,010.29	101,690.19	82,193.39	70165.03
净资产	26,578.71	24,448.00	24,432.44	29006.42
资产负债率%	79.80	80.62	77.09	70.75
主营业务收入	11,647.46	10,647.97	6,399.30	
利润总额	2,130.71	15.56	-4,573.98	

注：2003 年处于筹建期。

(6)深圳市能源运输有限公司

公司名称：深圳市能源运输有限公司(简称“能源运输公司”)

注册地址：深圳市福田区深南中路统建楼东 2 栋 19 层 2-5

法定代表人：魏文德

注册资本：2000 万元人民币

经济性质：有限责任公司

成立日期：1994 年 9 月 13 日

企业发展沿革：

深圳市能源运输有限公司成立于 1994 年 9 月，是深圳市能源集团有限公司直属的二级企业，公司注册资本 2000 万元。公司经营范围为：购销燃煤以及与能源工程项目有关的设备、器材、钢材、木材、水泥等原材料。经营为能源项目所需燃料、原料、设备的公路运输、水路运输代理业务。

公司主要业务是将电厂的发电用煤炭从国内北方港口装运至电厂码头的沿海运输。

评估基准日能源集团持有深圳市能源运输有限公司全部股权即持有股权比例为 100%。

主要经营范围

购销燃煤以及与能源工程项目有关的设备、器材、钢材、木材、水泥等原材料。经营为能源项目所需燃料、原料、设备的公路运输、水路运输代理业务。

经营业绩及主要财务状况：

近三年来企业的资产、财务、负债状况

单位：万元

项目	2006 年 8 月	2005 年	2004 年	2003 年
总资产	13,598.22	13,030.49	13,636.26	12963.77
其中：固定资产	94.68	103.57	115.19	153.67
总负债	2,719.94	3,979.86	3,244.56	3684.07
净资产	10,878.28	9,050.63	10,391.70	9279.70
资产负债率%	20.00	30.54	23.79	28.42
主营业务收入	29,158.55	49,196.04	40,773.48	26192.85
利润总额	2,011.83	2,817.88	4,421.85	6046.17

二、评估目的

依据深圳市人民政府办公会议纪要 398 号《关于深圳市能源集团整体上市有关问题的会议纪要》(2006 年 8 月 11 日)与深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委[2006]468 号《关于调整能源集团整体上市方案及提请豁免要约收购义务的批复》，深圳市能源集团有限公司拟以资产认购深圳能源投资股份有限公司非公开增发 A 股股票。北京中企华资

产评估有限责任公司受深圳市能源集团有限公司与深圳能源投资股份有限公司的共同委托，需对深圳市能源集团有限公司拟认购深圳能源投资股份有限公司非公开增发 A 股股票所涉及的全部资产及相应负债进行评估，以评估后的净资产作为拟认购股票的价值参考依据。

三、评估范围与对象

评估范围为深圳市能源集团公司拟以资产认购深能源 A 发行股票所涉及的全部资产和相关负债。纳入评估范围的资产及负债，经审计后的集团母公司总资产账面值为 870,498.05 万元，总负债为 238,878.35 万元，净资产为 631,619.70 万元。经审计后的包括：流动资产、长期投资、机器设备及车辆、房屋建筑物及构筑物、在建工程、无形资产、其他长期资产、流动负债、长期负债。

评估主体包括深圳市能源集团公司母公司（含本部、东部电厂、物业分公司、妈湾发电总厂）及其控股子公司深圳广深沙角 B 电力公司（以下简称“沙角 B 公司”）、安徽铜陵深能源发电有限公司（以下简称“铜陵公司”）、深圳市西部电力有限公司（以下简称“西部电力”）、深圳能源运输有限公司（以下简称“能源运输”）、深圳能源环保有限公司（以下简称“能源环保”）及其子公司、深圳市能源环境与技术促进中心等主导产业及配套产业。各具体评估范围及长期投资单位详见评估明细表。

四、评估基准日

本经济行为的评估基准日是 2006 年 08 月 31 日。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产，本报告中的账面值与企业在基准日时的账面值一致。

评估基准日是企业根据其工作计划，依据就近原则确定的。

五、评估原则

(一)遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响；

(二)遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察、资料分析，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方

法，使得评估结果具备充分的事实依据；

(三)遵循科学性原则。结合本次评估的特点，我们结合企业特点及评估目的对企业相关资产及负债进行了核实计算，使资产评估结果科学合理；

(四)遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日 2006 年 08 月 31 日的现行公允价值；

(五)遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据；

(六)遵循替代性原则，不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响；

(七)遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立；

(八)维护资产占有者及投资者合法权益的原则；

六、评估依据

我们在本次资产评估工作中采用的标准、方法为国家的有关法律、法规及资产管理部门公认的资产评估操作规范。所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一)评估法律法规依据

- 1.国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2.国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3.国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 4.国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 5.中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见》(试行)；
- 6.中国资产评估协会中评协[2004]134 号《企业价值评估指导意见(试行)》；

7.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》；

8.财政部财企[2004]20 号文《资产评估准则—基本准则》；

9.国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；

10.财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》；

11.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》。

(二)有关行为文件

1.深圳市人民政府办公会议纪要 398 号《关于深圳市能源集团整体上市有关问题的会议纪要》(2006 年 8 月 11 日)；

2.深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委[2006]468 号《关于调整能源集团整体上市方案及提请豁免要约收购义务的批复》

3.深圳市能源集团有限公司深能董[2006]032 号《关于通过能投公司非公开增发股票方式实现集团整体上市的决议》。

(三)评估工作参考的重大合同协议、产权证明文件

1.房地产证及替代证明；

2.国有土地使用权证；

3.国有资产产权登记证；

4.车辆行驶证、重要设备购置合同、发票、报关单或相关证明；5.有关重大合同、投资、转让协议等。

(四)评估取价标准依据

1.2006 年 8 月《UDC 联合商情》；

2.网上车市 WWW.CHESHI.COM.CN 上的价格信息；

3. WWW.IT168.COM 上的电子设备的价格信息；

4.设备近期的购置合同以及厂家询价；

5.国家两委三部一局 1997 年 7 月 15 日颁布的《汽车报废标准》、国家两委三部一局 1998 年 7 月 7 日颁布的《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》和 2000 年 12 月 18 日颁布的《关于调整汽车报废标准若干规定

的通知》；

6. 电力规划设计总院发布的《火电、送电、变电工程限额设计控制指标(2005)年水平》；

7. 《机电设备报价手册》(2006 年)；

8. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

9. 中华人民共和国国家经贸委员会2002年第16号公布的《火力、送变电工程建设预算费用构成及计算标准》(2002年版)；

10. 《电力工程建设概算定额》(2001年修订本 电力部)、《电力工业基本建设预算管理制度及规定》(2002年版 电力部)、电力规划设计总院《火电、送电、变电工程限额设计参考造价指标(2003年水平)》、《电力建设工程调试定额》(2002 电力部)、“电力工业基本建设预算管理制度及规定等”；

11. 中国电力企业联合会2002年2月公布的《电力建设工程预算定额》；

12. 国家经贸委颁布的《电力工程建设投资估算指标—火电工程》；

13. 当地建设工程信息(2006年第8期)、全国统一安装工程预算定额、当地市建筑工程综合价格(2006.8)、当地建筑装饰工程综合价格(2006.8)、当地建设工程价格信息(2006年第8期)、全国统一建筑安装工程工期定额(2004)、《沿海港口水工建筑工程定额》中的基价及沿海港口工程造价信息。

14. 资产占有方提供的部分工程图纸和概(预)算资料；

15. 评估基准日人民银行公布的外汇牌价；

16. 评估人员现场勘察、市场调查获得的有关资料。

(五)其他参考资料

1. 资产占有单位提供的资产清查申报明细表；

2. 《资产评估常用数据与参数手册》(2002 年)；

3. 审计师出具的审计报告；

4. 评估人员进行的市场调查资料；

5. 评估人员现场勘察及询证的相关资料；

6. 企业相关部门及人员提供的相关材料；

7.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。

七、评估方法

按照国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求,根据不同的资产类别,分别采用不同的方法进行评估。

(一)关于流动资产的评估

关于企业申报的流动资产中如下项目:货币资金、应收账款、其他应收款等的评估,我们根据企业提供的各项目的明细表,以经过审查核实后的账面值作为评估值。其中对于应收款项的评估,我们进行函证后采用对经济内容和账龄分析的方法,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

关于存货中材料类资产的评估,主要采用重置成本法,参与此次评估的存货主要有燃煤、燃油、原材料、备品备件、低值易耗品等,根据企业提供的存货清单,我们核实了有关购置发票和会计凭证,并对其进行了抽查盘点,现场勘察了存货的仓储情况,了解了仓库的保管,内部控制制度。对于原材料品种、规格不同和在生产中起的作用不同,遵循重要性原则,将生产中用量多、单位价值高、不易采购的关键性材料,如燃煤、燃油等是以经盘点核实的数量乘以现行市价(含进厂运杂费)作为评估值。对于小额材料则在抽查核实数量相符及资产技术状态的情况下,市场价与账面值接近的情况下以账面值确定评估值。

(二)关于长期投资的评估

针对企业对外投资金额大的特点,根据各投资企业投资额多、少、持股比例不同的实际情况。根据《资产评估操作规范意见》要求和贯彻重要性原则,其评估方法如下:

1.对于开放式基金投资,按持有份数乘以评估基准日每份净额计算评估值。

2.对持股比例在 50%以上(不含 50%)且正常经营的控股长期投资,根据评估规范,对控股企业采用资产基础法进行了整体评估。

3.对虽然直接持股比例在 50%以下的相对控股的长期投资之西部电

力公司，但由于能源集团间接持股比例在 50%以上，根据评估操作规范，按按资产基础法进行了整体评估；

4.对持股比例在 50%以下(含 50%)的非控股投资。原则上以被投资单位 2006 年 08 月 31 日资产负债表所有者权益×股权比例作为评估值；

5.对于处于筹建期间的长期投资——开封京源发电有限责任公司以投资账面值列示；对于企业没有提供被投资单位的评估基准日财务报表的单位，如：中能燃料配送有限公司、中能联合电力燃料有限公司、广东大鹏液化天然气有限公司等等，评估师按照投资账面值确认评估值；

6. 对于企业与被投资单位长期没有取得联系的长期投资，如：深圳信和实业股份有限公司、深圳市深能电力投资有限公司和深圳市雷天动力电池股份有限公司，由于评估人员没有取得相关基准日的财务报表，评估时按照原始投资额即账面值列示评估值；

7.对于被投资单位已经在清算的深圳市深能电力投资有限公司股权投资，由于已无资产可以收回，评估时按零值处理；

8.对于购买被投资单位股票作为投资的，股票性质为法人股，如交通银行股份有限公司，评估师按照每股净资产乘以持股股数计算评估值；对于股票性质为限售股的，如广东电力发展股份有限公司，评估师按照基准日每股市价扣除一定的折扣后每股价值乘以持股股数计算评估值。

(三)关于机器设备的评估

机器设备类评估主要采用重置成本法。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表、账实相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实。在此基础上，组织专业工程技术人员进行现场勘察和核实，对重大设备进行了各部位的详细勘察。

1.重置全价的确定

(1) 对于主要电力设备的重置全价依据《电力建设工程概算定额》、《电力建设工程调试定额》、《火电、送变电工程建设预算费用构成及计算标准》及定货合同等，采用新编概算法确定；

对于除电力设备以外的其它设备，凡能询查到基准日市场价格的设

备，以此价格为准加运杂费、安装调试费来确定设备的重置价格。

对于除电力设备以外的其它设备，其中对于无法从市场获得设备价格的设备，除向设备原生产厂家及代理公司进行电话查询外，或通过查阅“机电产品报价手册”、“联合商情”、“黑马汽车商情”、全国电力工程建设常用设备价格汇编及“工程建设全国机电设备价格汇编”等所列价格，加运杂费、安装调试费来确定设备的重置全价。

凡无法查询价格的设备，用类比方法找类似设备(规格、设计参数相同、近似，结构基本相同)的价格加以修正，加运杂费、安装调试费来确定重置全价。

(2)对进口设备，根据替代性原则，首先查找国内有无替代设备，在无国内替代设备的前提下，凡能从中国机械进出口公司询查到的 CIF 价的设备，以所询 CIF 价乘以基准日外汇汇率为依据另加关税、增值税、各种手续费、国内运杂费、安装调试费(重大设备加资金成本)确定重置全价。对于无法询价而有近期原进口合同资料的进口设备，以合同 CIF 价乘以外汇汇率、关税率、增值税率、各种手续费率，加上国内运杂费、安装调试费来确定重置全价。

(3)电力工程安装费和其他费用的计算，依据“电力建设工程概算定额、火电工程预算构成及标准、电力建设工程调试定额”等。

(4)电力建设工程资金成本的计算依据

资金成本按照中国人民银行公布的贷款利率及该资产合理的建设期进行计算。

(5)对交通、运输车辆按基准日市场销售价，加上车辆购置税和其他合理费用(如牌照费等)来确定其重置全价。公式为：

车辆重置价值=销售价+[销售价/(1+17%)]×购置税率+合理费用

式中：17%为增值税率。

2、成新率的确定

(1)对于主要设备通过对设备实际使用技术状况的现场勘察，并考虑有关各类设备的经济寿命的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定各种设备的物理性损耗，以确定该设备的理论成新率；

通过查阅有关成套设备、主要设备、系统的运行状况，主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该等设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，从而综合确定该设备的现场勘察成新率；

最后以权重法确定设备的综合成新率。现场勘察成新率权重为 60%，年限法确定的理论成新率权重 40%。

(2)对于一般设备采用现场勘察，主要结合设备使用年限确定其成新率。

(3)车辆评估依据国家两委三部一局 1997 年 7 月 15 日颁布的《汽车报废标准》、国家两委三部一局 1998 年 7 月 7 日颁布的《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》和 2000 年 12 月 18 日颁布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》，根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率。依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，确定是否需要增减修正勘察分值来确定综合成新率。

3、评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值，从而对基准日机器设备的重置净价做出公允估值。

(四)关于房屋建筑物的评估

对生产性房屋建筑物的评估主要采用市场法或收益法进行评估。

主要为商品房，主要采用市场法与收益法进行评估。

对于因在同一供求范围内存在着较多的类似房地产交易的房地产，且可收集到可供比较案例，采用市场比较法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

$$\text{待估房地产价格} = \frac{\text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况}}{\text{参照物交易情况}} \times \frac{\text{待估房地产评估基准日价格指数}}{\text{参照物房地产交易日价格指数}} \times \frac{\text{待估房地产区域因素值}}{\text{参照物房地产区域因素值}} \times \frac{\text{待估房地产个别因素值}}{\text{参照物房地产个别因素值}}$$

物房地产个别因素值

对于已经房改且产权人为职工个人的房地产，由于其账面值为房改后的差价，故评估为零。

(五)关于在建工程的评估

在建工程的评估采用重置成本法。

在建工程可分为已完工和未完工 2 种，分别采取不同方法进行评估。

1.已完工在建工程评估

已完工的在建工程是工程项目已经完成并已经投入使用，因为竣工决算或其他原因没有办理在建工程转固定资产手续。由于已完工在建项目工程已经竣工、投入使用，已经具有独立的使用功能需要采用固定资产评估方法进行评估。

2.未完工在建工程评估

对于未完工不具有独立、完整使用功能的工程，评估人员现场勘察了解在建工程的工程进度，并审核相关凭证，了解工程付款情况。按照评估人员了解的工程进度与付款情况分析，确定在建工程评估值。

(六)关于其他长期资产的评估

其他长期资产是指企业长期占用的资产，是由能源本部投资河源电厂、深圳能源集团抽水蓄能电站、深圳能源 2*1000MW 燃煤电厂和深圳第二个 LNG 接收站组成等。由于上述企业均处于筹建前期，尚未开工建投，账面值为筹建支付的费用，等筹建期结束后即开始经营并进行工商登记时转入长期投资，目前尚未经营。以账面值作为评估值。

(七)关于流动负债和长期负债的评估

关于流动负债项目中的短期借款、应付账款、其他应付款、预收账款、应付工资及福利费、预提费用、长期借款等项目的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

八、评估过程

分五个阶段进行：

(一)接受委托

评估公司接受委托后，首先进行以下工作：

- 1.向委托方了解总体方案，明确评估目的，明确评估的范围和对象；
- 2.与委托方签署资产评估业务约定书。

(二)制定评估工作计划

根据对企业的初步了解及资产构成情况，我们编写了评估人员现场工作计划，经修改后正式定稿，作为评估人员现场勘察及评定估算的依据及参考。主要包括评估目的、评估范围、评估基准日、企业及资产概况、工作步骤、评估方法及评估作价依据、各专业技术要求、工作时间进度安排、人员组织分工、工作底稿要求等，以确保评估过程的协调有序及评估方法、标准的一致性和评估结果的准确性，保证评估工作的质量。并于现场工作前进行了评估人员培训。

(三)评估现场勘察

评估组进入现场后，对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了实地核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行最终的修改和补充，作为评估的原始依据。

自 2006 年 9 月 10 日至 9 月 30 日，对纳入评估范围内的单位及主要长期投资单位进行了勘察，现将情况说明如下：

1.流动资产（存货）：评估人员对现金进行了盘点，对银行存款及对账单、余额调节表进行了核对并发函询证，重点抽查了流动资产的原始会计资料，对主要、大额应收类款项进行了函证，并在企业有关人员已经进行清查盘点的基础上，评估人员按《评估规范》要求抽查了存货。

2.机器设备和车辆：评估小组对企业通用设备和专业电力设备及车辆进行了清查核对，注意有无未进账的和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况，对于主要的大型关键设备，进行了各部位现场勘察。

3.房屋及构筑物：逐项清查核对了企业申报的生产用房和其它用房及重要构筑物，了解产权状况及历史原因，有无报废及盘亏房屋，了解建筑面积、层数、建筑结构、完工年限、已使用年限、装修标准、维修情况及目前技术状态等，作为评估时的参考依据。

4.长期投资：评估人员认真调查了解了主要单位的长期投资项目、投资比例、投资期限、被投资单位的生产经营状况等，根据股权比例情况确定评估方法，由于多数长期投资均在当地，评估师对主要长期投资均现场了解了企业生产经营情况，作为评估参考。

(四)评定估算

从 2006 年 10 月 1 日至 10 月 22 日，评估小组对从调查现场收集的资料进行分析和汇总：

1.分资产类别进行分析、计算和评估，汇总得出评估结果。撰写各专业资产评估说明。

2.撰写总报告。

(五)内部审核、出具报告初稿

报告撰写完成后，由公司审核委员会进行审核、修改后，于 2006 年 12 月 4 日形成资产评估报告初稿。

九、评估结论

根据国家有关资产评估的有关规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对深圳市能源集团有限公司拟以资产认购深圳能源投资股份有限公司非公开增发 A 股股票所涉及的全部资产及相关负债进行评估，此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2006 年 08 月 31 日持续经营前提下，企业拟认购资产经审计后的账面总资产为 870,498.05 万元，总负债为 238,878.35 万元，净资产为 631,619.70 万元；调整后总资产账面值为 870,498.05 万元，总负债为 238,878.35 万元，净资产为 631,619.70 万元；评估后的总资产为 1,001,280.23 万元，总负债为 238,869.04 万元，净资产为 762,411.19 万元，净资产增值为 130,791.49 万元，增值率 20.71%。评估结果详见清查评估明细表。

评估人员同时还采用收益法对其净资产进行了评估，采用收益法评估其净资产价值为 820,036.13 万元。收益法与资产基础法的差为 57,624.94 万元。

由于深圳市能源集团有限公司的经营业绩取决于国家能源政策、煤、

油等燃料市场波动较大等不确定性因素，根据谨慎性原则，此次评估结论我们选择资产基础法的评估结果作为最终评估结果。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2006 年 8 月 31 日

单位：人民币万元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值额	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	199,780.62	199,780.62	204,392.30	4,611.68	2.31
长期投资	2	396,194.07	396,194.07	510,060.71	113,866.64	28.74
固定资产	3	246,750.96	246,750.96	259,052.37	12,301.41	4.99
其中：建筑物	5	24,034.55	24,034.55	36,028.80	11,994.25	49.90
机器设备	6	1,115.18	1,115.18	1,422.34	307.16	27.54
在建工程	4	144,525.72	144,525.72	144,451.95	-73.77	-0.05
无形资产	7	17.63	17.63	20.08	2.45	13.90
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00	
其它资产	9	27,754.77	27,754.77	27,754.77	0.00	0.00
资产总计	10	870,498.05	870,498.05	1,001,280.23	130,782.18	15.02
流动负债	11	39,178.35	39,178.35	39,169.04	-9.31	-0.02
长期负债	12	199,700.00	199,700.00	199,700.00	0.00	0.00
负债总计	13	238,878.35	238,878.35	238,869.04	-9.31	0.00
净资产	14	631,619.70	631,619.70	762,411.19	130,791.49	20.71

十、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

(一)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(二)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，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知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三)由深圳市能源集团有限公司及其投资单位提供的与评估相关的有关文件、营业执照、产权证明文件、章程协议、会计凭证等，是编制本报告的基础；评估人员进行了必要的、独立的核实工作，深圳市能源集团有限公司及其投资单位应对其提供资料的真实性、全面性负责。

(四)能源集团拟与中国南方电网公司合作组建深圳抽水蓄能电站，规划装机容量为 120 万千瓦，双方意向各投资 50%。2001 年，经深圳市规划局同意，能源集团正式开始进行电站的前期工作。截至 2006 年 8 月 31 日止，该电站尚在筹建中，能源集团累计对该项目投资计 92,852,429.89 人民币元（暂列在本部其他长期资产科目）。该项目尚未获得中华人民共和国国家发展与改革委员会和国家环境保护总局的批准。

(五)根据能源集团与香港合电投资有限公司签署的《河源电厂 2×60 万千瓦项目合作协议》及《成立广东河源电厂联合执行办公室的协议》，双方拟共同组建河源电厂。该项目总投资额预计为 5,425,000,000.00 人民币元，其中能源集团投资 60%，香港合电投资有限公司投资 40%。一期工程 2 组 60 万千瓦的燃煤机组预计于 2008 年竣工投产。截至 2006 年 8 月 31 日止，该电站尚在筹建中，能源集团对该项目累计投资计 184,091,349.00 人民币元（暂列在本部其他长期资产科目）。该项目尚未获得中华人民共和国国家发展与改革委员会和国家环境保护总局的批准。

(六)深圳能源集团拟投资组建深圳能源 2*1000MW 环保燃煤电厂与深圳第二个 LNG 接收站。2006 年开始筹建，能源集团对该两项目累计投资计 396,825.00 人民币元（暂列在本部其他长期资产科目）。该项目尚未获得中华人民共和国国家发展与改革委员会和国家环境保护总局的批准。

(七)在存货燃煤及燃油清查中，以企业有关技术人员进行测量和推算为主，评估师进行了监盘，我们认为由于采用的计量方法、存放时间及气候影响等原因，账面数量与经测量推算值存在较小的误差，但仍在允许范围内，因此，我们按照企业申报的账面数量进行评估计算。特此说明。

(八)根据企业提供的房屋建筑物评估明细表逐一进行了核对，做到账表相符。通过对房屋产权文件、建筑规划许可证、建筑工程承包合同、

竣工验收证明等文件以及相关的会计凭证审核核实。在此基础上，组织专业工程技术人员进行现场勘察和核查。对于目前无产权证明文件及替代性合法文件的资产，需在企业完备产权文件后，其评估价值方才有效。

(九)深圳市能源集团有限公司东部电厂由于工程尚未全部完工，故尚未办理房地产证；深圳市西部电力有限公司的发电工业房产证载明产权人为深圳妈湾电力有限公司(为西部电力公司的关联企业)，目前深圳妈湾电力有限公司与深圳市西部电力有限公司正在进行公司合并工作，截止本报告出具日，两公司合并重组工作尚未最终完成。

(十)评估人员在评估过程中发现安徽省铜陵深能发电有限责任公司所拥有的四宗土地均为划拨性质土地，土地证号分别为铜国用(2000)字第 23058 号、铜国用(2000)字第 23056 号、铜国用(2000)字第 23057 号与铜国用(1996)字第 0048 号，其中铜国用(1996)字第 0048 号证载明产权人为铜陵电厂，评估是在企业拥有产权的情况下进行的。同时在评估时依据铜陵市人民政府办公室会议纪要第 86 期《铜陵市政府、省能源集团关于铜陵发电厂土地出让的会议纪要》中“铜陵市政府同意铜陵电厂缴纳 3250 万元土地出让金，由市国土局办理铜陵电厂一至五期 2765.03 亩用地(含厂区将拆迁的 112 亩生活用地)的土地出让证。”出让金的扣除标准为 1.1754 万元/亩，即 17.6 元/平方米。

(十一)评估范围内铜陵深能公司的“粤 B.3Q915”的奥迪轿车挂在李松涛的名下；“粤 BE7485”莱福面包车挂在褚晓梅的名下；“皖 G-02204”8 吨煤灰罐车挂在铜陵国发电力实业总公司名下；“粤 BR9402”三菱吉普车和“粤 B23558”道奇车挂在深圳市深能电力投资有限公司名下；“皖 G-02385”8 吨煤灰罐车、“皖 G-02333”扬子皮卡、“皖 G-02255”黄海大客车、“皖 G-02257”黄海大客车、“皖 G-00631”雅格小轿车、“皖 G-00252”风度 2.0L 轿车、“皖 G05232”和“皖 G05244”大型客车等车辆挂在铜陵发电厂的名下，根据铜陵公司提供的说明以上车辆的所有权为铜陵公司所有。

(十二)2000 年 9 月 28 日，铜陵深能公司与皖能集团公司(原名“安徽省电力公司”)签订了《铜陵电厂四期 1X300MW 机组运行维修合同》，铜

陵深能公司将其拥有的一台 30 万千瓦的发电机组委托给皖能集团公司之分公司——铜陵发电厂运行、管理。铜陵发电厂除受托经营铜陵深能公司的发电机组(以下简称“深能机组”)外,还管理皖能股份公司的发电机组(以下简称“皖能机组”),深能机组和皖能机组日常运营中消耗的燃料、配件等均由铜陵发电厂采购。根据铜陵深能公司与皖能股份公司于 2000 年签订的《铜陵电厂三、四期工程公用生产系统有偿使用协议》,铜陵发电厂日常生产、管理中发生的费用系按照双方约定的比例在深能机组和皖能机组之间分摊。

(十三)铜陵深能公司的主要生产厂房由于刚办理完竣工决算和土地尚未办理出让手续等原因尚未办理房产证明,评估是在企业产权明晰的基础上进行的。

(十四)铜陵深能公司的主要生产设备均处于抵押中,抵押银行分别为铜陵市城市信用社、徽商银行铜陵分行、中国银行铜陵分行和建设银行铜陵分行。

(十五)沙角 B 公司电厂生产性房产由于评估基准日前刚办完土地使用权证(出让)而尚未办理房产证。

(十六)企业盐田垃圾发电厂由于工程尚未全部完工,故尚未办理房地产证,评估是在产权明晰的基础上进行的;宝安垃圾电厂与南山垃圾电厂由于所使用土地由当地政府无偿提供,故未办理房地产证,评估时仅评估了地上建筑物,未对土地使用权进行评估。

(十七)对于被投资单位没有联系的长期投资,如:深圳信和实业股份有限公司、深圳市深能电力投资有限公司和深圳市雷天动力电池股份有限公司,由于评估人员没有取得相关基准日的财务报表,评估时按照原始投资额即账面值列示评估值;

(十八)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的,受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

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。

十一、评估基准日期后重大事项

从评估基准日起一年的有效期内,若资产数量发生较大变化,应根

据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估结果发生明显影响时，应及时聘请评估机构重新进行评估。

在评估基准日至评估报告提出日期之间未发现其它对评估结论造成较大影响的重大事项。

十二、评估报告书的法律效力

(一)本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续使用为前提条件；

(二)本评估结论使用有效期至 2007 年 08 月 31 日，当评估目的在评估结论使用有效期内实现时，可以评估结论作为实现本次评估目的时资产价值的参考依据，超过评估结论使用有效期，需重新进行资产评估；

(三)本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，需经评估机构及注册评估师签字盖章后，并经国有资产监督管理机关核准或备案后，依据国家法律法规的有关规定发生法律效力；

(四)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理机关审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人公开。

十三、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2006 年 12 月 4 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：石来月

(签章)

注册资产评估师：伍王宾

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零六年十二月四日

资产评估报告书备查文件

- 一、有关经济行为文件
- 二、委托方与资产占有方企业的会计报表
- 三、委托方与资产占有方企业法人营业执照复印件
- 四、产权证明文件复印件（本报告书第二册）
- 五、委托方与资产占有方企业承诺函
- 六、资产评估人员和机构的承诺函
- 七、中企华资产评估有限责任公司资格证书复印件
- 八、中企华资产评估有限责任公司营业执照复印件
- 九、项目参加人员名单及其资格证书复印件
- 十、房地产估价报告复印件