

关于香港兴德盛有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告书

德正信综评报字[2008]第 037 号

评估基准日：2008 年 9 月 30 日

报告提交日期：2008 年 11 月 13 日



深圳市德正信资产评估有限公司

SHENZHEN DEZHENGXIN APPRAISAL CO., LTD

中国深圳市福田区侨香路嘉信茂购物中心写字楼 1 栋 2 楼

2/F, jiaxinmao Shopping center office, qiaoxiang Road ,Futian District, Shenzhen China

电话(Tel):+86755-8229 7250

传真(Fax):+86755-8235 5030

直线(Dir):+8225 6682-3158

邮政编码(Postcode):518040

<http://www.dzxcpv.cn>

Email: savc@vip.sina.com



目 录

资产评估报告的声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告	1
一、 委托方概况.....	1
二、 其他评估报告使用者.....	2
三、 被评估企业的基本情况 & 财务状况.....	2
四、 评估目的.....	9
五、 评估对象和评估范围.....	10
六、 评估基准日.....	11
七、 价值类型及定义.....	11
八、 评估原则.....	11
(一) 工作原则.....	11
(二) 经济原则.....	12
九、 评估前提条件.....	12
(一) 评估基准.....	12
(二) 评估假设.....	13
(三) 限制条件.....	14
十、 评估依据.....	15
(一) 行为依据.....	15
(二) 法规依据.....	15
(三) 专业规范.....	16
(四) 产权依据.....	16
(五) 取价依据及参考资料.....	17
十一、 评估方法.....	17
(一) 市场法的适用性分析.....	17
(二) 收益法的适用性分析.....	17
(三) 成本法的适用性分析.....	18
(四) 主要资产评估方法的选择.....	18
十二、 评估程序.....	20
(一) 评估工作的起止时间.....	20
(二) 已执行的主要评估程序.....	21
十三、 评估结论.....	21
十四、 特别事项说明.....	22
十五、 评估报告使用限制说明.....	24
(一) 评估报告使用说明.....	24
(二) 限制说明.....	25



(三) 评估报告有效期.....	25
十六、 评估报告提出日期.....	25
附件一 关于本次评估行为的依据	错误！未定义书签。
附件二 被评估企业于评估基准日资产负债表	错误！未定义书签。
附件三 委托方与被评估企业营业执照复印件	错误！未定义书签。
附件四 产权证明文件	错误！未定义书签。
附件五 委托方、被评估企业的承诺函	错误！未定义书签。
附件六 资产评估机构资格证书复印件	错误！未定义书签。
附件七 评估机构营业执照复印件	错误！未定义书签。
附件八 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件...	错误！未定义书签。



资产评估报告的声明

深圳南山热电股份有限公司、深业投资管理有限公司：

受 贵等公司委托，本公司对 深圳南山热电股份有限公司全资子公司深南能源（新加坡）有限公司拟将所持有的香港兴德盛有限公司的股权转让给深业投资管理有限公司所涉及的 香港兴德盛有限公司之股东全部权益价值进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的；
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见；
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。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确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。
- 5、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；
- 6、注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象所涉及的有关资产及负债进行了必要的核实；
- 7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；
- 9、委托方及被评估企业提供给评估机构及评估人员的各项依据、财务会计数据、生产经



营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及被评估企业对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及被评估企业提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及被评估企业负责，本公司不承担相关的法律责任；

10、被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

11、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；

12、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

深圳市德正信资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

中国 深圳

二〇〇八年十一月十三日

中国注册资产评估师：



深圳市德正信资产评估有限公司

关于香港兴德盛有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告摘要

德正信综评报字[2008]第 037 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自德正信综评报字[2008]第 037 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

遵 深圳南山热电股份有限公司（以下简称「深南电」）暨深业投资管理有限公司（以下简称「深业投资公司」）之托，本公司对香港兴德盛有限公司（以下简称「兴德盛公司」）于 2008 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「深南电」全资子公司深南能源（新加坡）有限公司拟将所持有的「兴德盛公司」股权转让给「深业投资公司」时了解市场价值之参考。根据本公司与「深南电」、「深业投资公司」订立的《资产评估业务约定书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「深南电」、「深业投资公司」/「兴德盛公司」及有关长期投资单位提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「深南电」、「深业投资公司」/「兴德盛公司」及有关长期投资单位负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表估值意见。

本次评估对象为：「兴德盛公司」的股东全部权益价值。其对应的评估范围为「兴德盛公司」及有关长期投资单位申报的截至 2008 年 9 月 30 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经广东大华德律会计师事务所审计并出具了深华（2008）专审字 527 号《审计报告》。

本次估值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。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估主要采用成本法（又称资产基础途经的资产加和法）对「兴德盛公司」的股东全部权益价值进行评估。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「兴德盛公司」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，采用成本法评估的「兴德盛公司」于评估基准



日 2008 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为： 34,522.93 万元人民币。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、「兴德盛公司」参股 25% 的长期投资单位——深圳新电力实业有限公司（以下简称「新电力公司」）拥有总装机容量为 238MW 的三台机组，其配套设施包括但不限于汽机房、电控楼、循环水泵房等房屋建筑物，均位于深圳南山热电股份有限公司（以下简称「深南电」）拥有的土地使用权上，该等房地产《房地产证》证载权利人均为「深南电」。本次评估根据「新电力公司」与「深南电」共同出具的说明，按「新电力公司」实际享有其产权进行估值。

2、「新电力公司」所拥有的全部三台机组，自建成并投入商业运行以来一直委托给「深南电」进行设备运行、维护及生产经营管理。

3、根据深圳市人民政府发布的《关于印发深圳市地方燃油机组发电补贴暂行办法的通知》以及「深南电」实际收到的补贴收入计算，「新电力公司」前述三台机组对应的从 2005 年 1 月至 2008 年 9 月的燃油发电补贴合计约 7.1 亿元人民币。由于相关的补贴均由政府直接补贴给「深南电」，而「深南电」与「新电力公司」之间并未签订任何关于燃油发电补贴的协议，因此截至评估基准日，「新电力公司」历年经审定的会计报表财务数据中均未体现该部分收入。根据「深南电」与「新电力公司」于 2008 年 10 月 30 日共同出具的说明：「深南电」将从 2009 年 1 月 1 日起，根据「新电力公司」10#、11# 机组的实际售电量（由于 2# 机组为汽轮发电机，燃料成本对其影响很小，因此不计算相应的燃油补贴），向「新电力公司」计算和划分应享有的燃油补贴，本次评估采用收益法对「新电力公司」进行估值时按照双方约定来预计未来的补贴收入。如果该部分补贴收入在未来不能够按照此约定支付给「新电力公司」，则将对评估结果产生重大影响。

4、「兴德盛公司」参股 25% 的长期投资单位——深南电（中山）电力有限公司（以下简称「深南电中山公司」），截至评估基准日其一期工程仍在报请国家发展和改革委员会有关部门的批准，因此企业发电机组自 2005 年投入商业运行以来，有关结算电价一直执行临时电价标准。

5、「深南电中山公司」在 2005 年上网电量为 104,931.70 万 KWH，结算电价（不含税价）平均约为 0.39 元/KWH，年平均成本费用约为 0.57 元/KWH，由此造成「深南电中山公司」在 2005 年出现较大经营亏损（2005 年净利润-18,937.67 万元）。而「深南电中山公司」自 2006 年至



2008 年 9 月份共获得财政补贴合计为 80,949.51 万元。「深南电中山公司」自投入商业运行以来有关售电收入、成本等如下表：

项目	2008 年 1~9 月	2007 年	2006 年	2005 年
上网电量(万 kwh)	77,985.60	102,380.17	99,264.40	104,931.70
主营业务收入(万元)	76,037.84	71,471.13	62,676.85	40,986.14
主营业务收入-售电收入(万元)	46,210.97	43,465.06	39,560.28	40,986.14
主营业务收入-补贴收入(万元)	29,826.87	28,006.07	23,116.57	-
单位上网电量主营业务收入(元/kwh)	0.9750	0.6981	0.6314	0.3906
单位上网电量售电收入(元/kwh)	0.5926	0.4245	0.3985	0.3906
单位上网电量补贴收入(元/kwh)	0.3825	0.2735	0.2329	0.0000
主营业务成本(万元)	69,347.37	67,859.99	64,448.02	54,840.22
单位上网电量主营业务成本(元/kwh)	0.8892	0.6628	0.6493	0.5226
单位上网电量全部成本(元/kwh)	0.9765	0.7367	0.7168	0.5737

在「深南电中山公司」一期工程未来取得国家发展和改革委员会有关部门批准，执行经物价部门核准的上网电价后，我们无法判断：（1）「深南电中山公司」是否存在对 2005 年的上网电价与结算电价之间的差额部分向电网公司（广东省广电集团有限公司）进行结算的可能性以及补差的具体金额；（2）由于 2006 年至 2008 年 9 月份「深南电中山公司」已取得财政补贴款，是否存在对该期间内上网电价与结算电价之间的差额部分向电网公司（广东省广电集团有限公司）进行清算的可能性。

6、「深南电中山公司」一期 36 万 KW 燃气——蒸汽联合循环工程，竣工决算总造价约 11.4 亿元（含基建工程费用约 3.15 亿元、设备购置费约 7.16 亿元、建设场地征用费约 0.3 亿元、建设期利息约 0.34 亿元、工程建设及其他费用约 0.46 亿元），而「深南电中山公司」财务账面于评估基准日固定资产及土地使用权账面原值合计约 11.38 亿元（含房屋建筑物类资产账面原值约 1.31 亿元、机器设备类资产账面原值约 9.77 亿元，土地使用权约 0.3 亿元）。由于企业财务人员对工程间接费用的分配原则与资产实际价值构成等方面的差异，造成「深南电中山公司」账面反映的房屋建筑物类资产、机器设备类资产账面值与本次对相关资产的评估值所对应的口径并不一致，造成单独科目分析则评估增减值不合理，但综合分析评估项目并无重评和漏评。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。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确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。



(本页无正文)

深圳市德正信资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

二〇〇八年十一月十三日

中国注册资产评估师：



机密

德正信综评报字[2008]第 037 号

深圳市德正信资产评估有限公司
关于香港兴德盛有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

深圳南山热电股份有限公司：
暨
深业投资管理有限公司：

遵 深圳南山热电股份有限公司（以下简称「深南电」）暨深业投资管理有限公司（以下简称「深业投资公司」）之托，本公司对香港兴德盛有限公司（以下简称「兴德盛公司」）于 2008 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「深南电」全资子公司深南能源（新加坡）有限公司拟将所持有的「兴德盛公司」股权转让给「深业投资公司」时了解市场价值之参考。根据本公司与「深南电」、「深业投资公司」订立的《资产评估业务约定书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「深南电」、「深业投资公司」/「兴德盛公司」及有关长期投资单位提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「深南电」、「深业投资公司」/「兴德盛公司」及有关长期投资单位负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表估值意见。

我们认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「兴德盛公司」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，本报告所载评估结论对「兴德盛公司」于评估基准日 2008 年 9 月 30 日的股东全部权益价值作出了恰当的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

1、委托方一：深圳南山热电股份有限公司

企业名称：深圳南山热电股份有限公司；



注册地址：深圳市南山区月亮湾大道 18 号；

法定代表人：杨海贤；

注册资本：54796.5998 万元人民币；

公司类型：已上市的中外合资股份有限公司；

经营期限：永续经营；

经营范围：供电、供热，提供相关技术咨询和技术服务。

「深南电」于 1990 年 4 月 6 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记。注册号为 440301501125497。

2、委托方二：深业投资管理有限公司

企业名称：深业投资管理有限公司；

英文名称：SHUM YIP INVESTMENT MANAGEMENT COMPANY LIMITED；

注册地：维京群岛；

注册地址：P.O.Box957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands；

发行股份：1 股；

注册资本：1 美元。

二、其他评估报告使用者

根据委托方的介绍，评估报告的其他使用者包括深南能源（新加坡）有限公司、香港兴德盛有限公司和相关管理部门。

三、被评估企业的基本情况财务状况

1、企业名称、类型与组织形式

企业名称：香港兴德盛有限公司（以下简称「兴德盛公司」）



英文名称: HONG KONG SYNDIDOME CO., LIMITED

注册地: 香港特别行政区

注册地址: 9/F, SURSON COMM BLDG, 140-142 AUSTIN ROAD, TSIMSHATSUI, KOWLOON

注册资本: 20 万元港币

公司经营范围: 经营油品贸易、燃气轮机备件代理。目前「兴德盛公司」除拥有五家长期股权投资和经营与关联公司有关的油品贸易外, 并未经营其他业务。

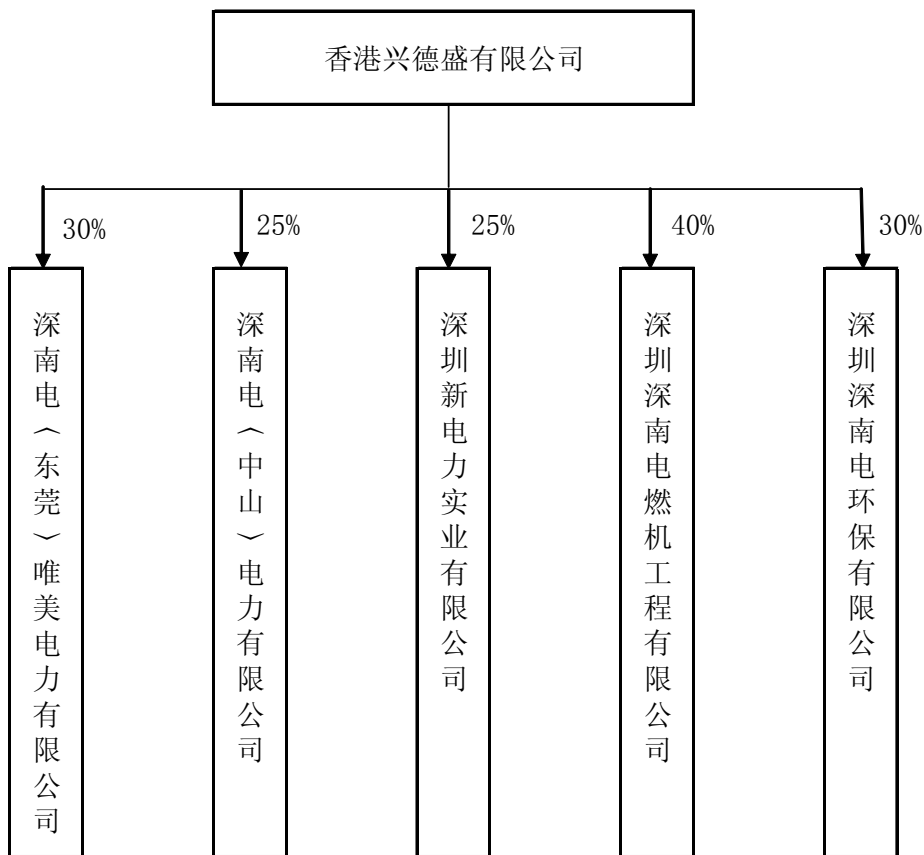
「兴德盛公司」成立于 1982 年, 原名巨康有限公司(BIG CORN LIMITED), 由 U-NEE (CORPORATE SERVICES) LTD. 和 BODCORP (CORPORATE SERVICES) LTD. 共同出资设立。1993 年, 「深南电」出资 20 万港元收购该公司 100% 股权。1996 年 9 月, 经香港政府公司注册处批准, 更名为南山热电(香港)有限公司(NANSHAN POWER (HK) COMPANY LIMITED)。2001 年 4 月, 公司被合法并入深南能源(新加坡)有限公司并向社会公告, 成为「深南电」在境外的间接全资子公司。2001 年 6 月, 公司更名为香港兴德盛有限公司。

评估基准日企业投资方出资及占股比例如下:

投资方名称	出资额	占股比例
甲方: 深南能源(新加坡)有限公司	19.9 万港币	99.5%
乙方: 傅博	0.1 万港币	0.5%

2、公司架构及概况

评估基准日「兴德盛公司」公司架构如下图:



(1) 深南电（东莞）唯美电力有限公司概况

企业名称：深南电（东莞）唯美电力有限公司（以下简称「深南电东莞公司」）

注册地址：东莞市高埗镇塘厦村

法定代表人：傅博

注册资本：3504 万美元

实收资本：3504 万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

所属行业：其他能源发电

经营期限：20 年（自 2004 年 10 月 20 日至 2024 年 10 月 13 日）

经营范围：天然气发电站的建设、经营

股东发起人：深圳南山热电股份有限公司、香港兴德盛有限公司、东莞市唯美陶瓷工业园有限公司、广东省东莞市高埗镇工业总公司。

公司于 2004 年 10 月 20 日在东莞市工商行政管理局进行工商登记，注册号：441900400004115



评估基准日，企业投资方出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额	占股比例
深圳南山热电股份有限公司	1399 万美元	39.93%
香港兴德盛有限公司	1052 万美元	30.02%
东莞市唯美陶瓷工业园有限公司	702 万美元	20.03%
广东省东莞市高埗工业总公司	351 万美元	10.02%

「深南电东莞公司」于 2004 年 8 月筹建，2006 年 3 月正式投产，发电设备由两套 S109E 燃气——蒸汽联合循环机组组成，总装机容量为 36 万千瓦。

「深南电东莞公司」主要财务状况：

2008 年 9 月 30 日，审计后资产总额 121,336.48 万元，负债总额 92,185.42 万元，所有者权益 29,151.06 万元。2008 年 1~9 月实现主营业务收入 55,368.12 万元，利润总额 4,103.93 万元，净利润 4,103.93 万元。2007 年度营业收入 64,213.15 万元，利润总额-2,668.03 万元，净利润-2,673.63 万元。

（2）深南电（中山）电力有限公司概况

企业名称：深南电（中山）电力有限公司（以下简称「深南电中山公司」）

注册地址：中山市南朗镇横门海城北路

法定代表人：傅博

注册资本：39,680 万元人民币

实收资本：39,680 万元人民币

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

所属行业：电力供应

经营期限：20 年（自 2003 年 11 月 24 日至 2023 年 11 月 23 日）

经营范围：燃机发电、余热发电、供电和供热（不包括供热管网）项目

股东发起人：深圳南山热电股份有限公司，香港兴德盛有限公司、中山市电力开发公司

「深南电中山公司」于 2003 年 11 月 24 日在中山市工商行政管理局进行工商登记，注册号：企合粤中总字第 03422 号。

评估基准日「深南电中山公司」工商登记股东出资及占股比例如下：



投资方名称	出资额	占股比例
深圳南山热电股份有限公司	21,824 万	55%
香港兴德盛有限公司	9,920 万	25%
中山市电力开发公司	7,936 万	20%

2007 年 10 月 18 日，中山市电力开发公司与中山兴中集团有限公司签署了《股权转让合同书》，中山市电力开发公司以人民币 1,414.93 万元的价格将持有「深南电中山公司」20%的股权转让给中山兴中集团有限公司。评估基准日「深南电中山公司」上述股权变更事宜正在办理当中。

「深南电中山公司」拟建设两期工程：一期工程于 2003 年 11 月正式开工建设，包括建设两套 S109E 燃气——蒸汽联合循环机组，共四台发电机，总装机容量为 36 万千瓦，工程于 2005 年 1 月全部竣工投入商业运行；二期工程于评估基准日尚未开工建设。

「深南电中山公司」主要财务状况：2008 年 9 月 30 日，审计后资产总额 141,845.97 万元，负债总额 134,283.23 万元，所有者权益 7,562.74 万元。2008 年 1~9 月实现主营业务收入 46,210.97 万元，利润总额-639.68 万元，净利润-639.68 万元；2007 年度营业收入 71,423.75 万元，利润总额-3,822.48 万元，净利润-3,822.48 万元。

（3）深圳新电力实业有限公司

企业名称：深圳新电力实业有限公司（以下简称「新电力公司」）

注册地址：深圳市南山区港湾大道（18 号）生产办公楼 6 栋 103、105 室

法定代表人：朱伟

注册资本：人民币 11385 万元

实收资本：人民币 11385 万元

公司类型：合资经营（港资）

经营期限：20 年（自 2000 年 12 月 22 日至 2020 年 12 月 22 日）

经营范围：余热利用的技术开发（不含限制项目）；余热利用发电。增加：燃机发电。

公司于 2000 年 12 月 22 日在深圳市工商行政管理局进行工商登记，注册号：440301501123498。

评估基准日，企业投资方出资及占股比例如下：



投资方名称	出资额	占股比例
深圳南山热电股份有限公司	8538.75 万元	75%
香港兴德盛有限公司	2846.25 万元	25%

「新电力公司」于 2000 年筹建，现总装机容量 238MW，包括 1 台 123MW 燃气轮发电机组（10 # 机）、一台 60MW 联合循环蒸汽轮发电机组（11 # 机）和一台 55MW 联合循环蒸汽轮发电机组（2 # 机）。其中 2 # 汽轮机于 2001 年 8 月建成并投入商业运行，与「深南电」名下的 1 台 123MW 燃气轮机发电机组（1 # 机）共同组成一套燃气—蒸汽联合循环机组，10 # 燃气轮机和 11 # 汽轮机为一套燃气——蒸汽联合循环机组，于 2003 年 9 月建成并投入商业运行。

由于「新电力公司」所拥有的三台机组均位于「深南电」厂区内，双方在公用设施分摊、发电调度和生产计划安排等方面难以分割，各机组在投入商业运行起就一直委托给「深南电」进行设备运行、维护及生产经营管理。

「新电力公司」主要财务状况：

2008 年 9 月 30 日，审计后资产总额 79,435.48 万元，负债总额 76,748.45 万元，所有者权益 2,687.03 万元。2008 年 1~9 月实现主营业务收入 61,174.31 万元，利润总额-17,769.13 万元，净利润-17,769.13 万元。2007 年度营业收入 83,804.42 万元，利润总额 10,008.46 万元，净利润 10,008.46 万元。

（4）深圳深南电燃机工程有限公司

公司名称：深圳深南电燃机工程技术有限公司（以下简称「深南电工程公司」）

注册地址：深圳市南山区华侨城汉唐大厦 15 楼 1502

法定代表人：王仁东

注册资本：人民币 1000 万元

实收资本：人民币 1000 万元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营期限：20 年（自 2004 年 2 月 24 日至 2024 年 2 月 24 日）

经营范围：从事燃气—蒸汽联合循环发电厂（站）建设工程咨询服务，承接燃气—蒸汽联合循环发电厂（站）运行设备维护和检修。货物与技术进出口（不含分销和国家专营专卖商品）。

「深南电工程公司」于 2004 年 2 月 24 日深圳市工商行政管理局进行工商登记，注册号为 440301501124592。



评估基准日，企业投资方出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额	占股比例
深圳南山热电股份有限公司	600 万	60%
香港兴德盛有限公司	400 万	40%

「深南电工程公司」成立于 2004 年 2 月，由「深南电」和南港动工程（香港）有限公司共同出资组建。2007 年 12 月，南港动工程（香港）有限公司将其持有「深南电工程公司」40% 的股权转让给「兴德盛公司」。

「深南电工程公司」主要财务状况：2008 年 9 月 30 日，审计后资产总额 13,598.11 万元，负债总额 2,789.02 万元，所有者权益 10,809.09 万元。2008 年 1~9 月实现营业收入 2,602.95 万元，营业利润 1,448.11 万元，净利润 1,324.16 万元。

（5）深圳深南电环保有限公司概况

公司名称：深圳深南电环保有限公司（以下简称「深南电环保公司」）

注册地址：深圳市南区港大道 18 号生产办公楼 6 栋 204、206

法定代表人：吉明

注册资本：人民币 7900 万元

实收资本：人民币 6620.4403 万元

公司类型：合资经营（港资）

经营期限：20 年（自 2008 年 4 月 5 日至 2028 年 4 月 5 日）

经营范围：污泥干化。

「深南电环保公司」于 2008 年 4 月 5 日深圳市工商行政管理局进行工商登记，注册号为 440301501127827。

评估基准日，企业投资方出资及占股比例如下

投资方名称	出资额	占股比例
深圳南山热电股份有限公司	5530 万	70%
香港兴德盛有限公司	2370 万	30%

截至评估基准日，实收资本 6620.4403 万元，其中「深南电」出资 4634 万元，「兴德盛公司」出资 1986.4403 万元。

「深南电环保公司」的财务状况：2008 年 9 月 30 日，审计后资产总额 6,839.04 万元，负



债总额 218.60 万元，所有者权益 6,620.44 万元。「深南电环保公司」2008 年 4~9 月的营业收入为 0 万元，营业利润 0 万元，净利润 0 万元。

3、企业历史财务资料

截至评估基准日，「兴德盛公司」前三年简要资产负债表（金额单位：人民币万元）如下：

项目/年度	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动资产	3,314.38	2,475.11	2,872.62
非流动资产	20,787.51	15,117.76	15,664.02
其中：长期股权投资	20,769.25	15,087.94	15,622.56
固定资产	18.26	29.82	41.46
无形资产及其它资产	-	-	-
资产合计	24,101.89	17,592.87	18,536.64
流动负债	3,055.27	610.39	1,154.09
非流动负债	-	-	-
负债合计	3,055.27	610.39	1,154.09
少数股东权益	-	-	-
股本(万股)	20	20	20
股东权益合计	21,046.62	16,982.48	17,382.55

（注：原报表记账本位币为港币，上表已按各年末汇率折算为人民币）

截至评估基准日，「兴德盛公司」前三年损益表如下（金额单位：人民币万元）：

项目/年度	2007 年	2006 年	2005 年
主营业务收入	4,406.43	214.57	7,945.36
减：经营管理费用	41.61	19.79	15.33
利润总额	4,364.82	194.78	7,930.03
应交所得税	-	-	-
净利润	4,364.82	194.78	7,930.03

（注：原报表记账本位币为港币，上表已按各年末汇率折算为人民币）

四、评估目的

本次评估系对「兴德盛公司」于 2008 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「深南电」全资子公司深南能源（新加坡）有限公司拟将所持有的「兴德盛公司」股权转让给「深业投资公司」时了解市场价值之参考。



对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「兴德盛公司」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「兴德盛公司」申报的截至 2008 年 9 月 30 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经广东大华德律会计师事务所审计并出具了深华（2008）专审字 527 号《审计报告》。具体资产类型包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产-车辆）。如下表所示：（金额单位：人民币元）

项 目	账面价值	调整后账面值
流动资产	330,981,772.01	330,981,772.01
非流动资产	175,829,363.04	175,829,363.04
其中：可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期股权投资	175,725,436.03	175,725,436.03
投资性房地产	-	-
固定资产	103,927.01	103,927.01
无形资产	-	-
递延所得税资产	-	-
资产总计	506,811,135.06	506,811,135.06
流动负债	320,027,146.01	320,027,146.01
非流动负债	-	-
负债总计	320,027,146.01	320,027,146.01
净 资 产	186,783,989.05	186,783,989.05

各长期投资单位基本情况如下表所示：

序号	被投资单位	注册资本	持股比例	账面价值（元）
1	深南电(东莞)唯美电力有限公司	3504 万美元	30.02%	87,453,066.14
2	深南电(中山)电力有限公司	39680 万元	25%	18,906,828.33
3	深圳新电力实业有限公司	11385 万元	25%	6,717,555.28
4	深圳深南电燃机工程技术有限公司	1000 万元	40%	43,236,316.09
5	深圳深南电环保有限公司	7900 万元	30%	19,411,670.20
	合 计			175,725,436.03



六、评估基准日

本项目评估基准日为 2008 年 9 月 30 日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日系由「深南电」确定。

七、价值类型及定义

本次估值的价值类型为市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、用法律许可的货币进行交易。
- 2、有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

八、评估原则

(一)工作原则

- 1、独立性原则：指资产评估要由具有资产评估行业管理机构授予资产评估资格的社会公正性机构独立进行操作，不受被评估资产各方当事人利益的影响，评估机构及操作人员与被评



估资产各方当事人没有利害关系。

2、客观性原则：指评估人员要从实际出发，认真进行调查研究，在掌握翔实可靠资料的基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信、公正的评估结论。

3、科学性原则：指在具体评估过程中，根据特定目的，制定科学的评估方案，采用科学的评估程序和方法，用资产评估基本原理指导评估操作。

(二)经济原则

1、供求原则：指在其他条件不变的情况下，一种商品或服务的价格与其市场需求成正比，与其供给成反比。

2、公开市场原则：指资产评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场存在或成立。公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，对被评估资产具有必要的专业知识，交易条件公开并且不具有排它性。

3、替代性原则：指评估价格时如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则应选用最低的一种。

4、资产持续经营的原则：指评估时根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

九、评估前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

(一)评估基准

1、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评



估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二)评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、假设「兴德盛公司」及其有关长期投资单位所有经营活动均能依照所在国家、地区的有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1) 已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3) 各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估企业有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发生变化。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。



(6) 被评估企业未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

4、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的。

(2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(三)限制条件

1、评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

(1) 本公司对有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按产权证登记的面积进行评估，对没有产权证的资产如土地使用权、房地产的面积按被评估企业或使用单位提供的有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。

(2) 对不在固定场所的运输设备之数量，我们以被评估企业提供的相关档案记录中所记载的数量进行评估。



就所有由我们此次评估资产的数量而言，评估委托方和被评估企业管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归被评估企业所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

4、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

5、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十、评估依据

(一)行为依据

- 1、委托方权利部门作出的决议性文件。
- 2、「深南电」、「深业投资公司」与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二)法规依据

- 1、中华人民共和国国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》。
- 2、原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》。
- 3、国务院办公厅国办发[2001]102 号《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》以及财政部《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的意见》。
- 4、财政部第 14 号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。



- 5、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 6、《中华人民共和国公司法》。
- 7、国家现行的有关税收法规。

(三)专业规范

- 1、中国资产评估协会发布的《资产评估操作规范意见（试行）》。
- 2、中华人民共和国财政部财评字[1999]91 号《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》。
- 4、中华人民共和国财政部财企[2004]20 号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。
- 5、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》。
- 7、中国注册会计师协会发布的会协（2003）18 号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。
- 8、中国资产评估协会制定的《企业价值评估指导意见（试行）》。
- 10、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。

(四)产权依据

- 1、「深南电」、「深业投资公司」/「兴德盛公司」提供的相关声明及承诺。
- 2、不动产：「兴德盛公司」及有关长期投资单位提供的房屋所有权权证、土地使用权权证。
- 3、设备：「兴德盛公司」及有关长期投资单位提供的主要设备的购置合同及发票等复印件。
- 4、股权：验资报告、工商登记信息查询记录。
- 5、在建项目：相关批准文件、合同、付款凭证等。



(五)取价依据及参考资料

- 1、「兴德盛公司」提供的清查申报评估明细表。
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》第二版（1998年北京科学技术出版社）。
- 3、中国物流与采购联合合编《中国机电产品报价目录》。
- 4、机械工业信息研究院编《机电设备评估价格信息》。
- 5、北京东方银河信息咨询中心编《全国办公设备及家用电器报价》（2008）。
- 6、电脑及无线电办公用具商情《达成快讯》（2008）。
- 7、向有关生产厂商、外商及经营公司咨询的价格资料。

十一、评估方法

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

(一)市场法的适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于缺乏可比较的市场交易案例，本次评估不适宜采用市场法评估。

(二)收益法的适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指通过将被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。「兴德盛公司」是一家投资性公司，主要资产为长期股权投资，除拥有五家长期股权投资和经营与关联公司有关的油品贸易外，并未开展其他业务。综合考虑后，本次评估不宜采用收益法。



(三)成本法的适用性分析

成本法即本报告所称的资产基础途径的资产加和法，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。

根据评估对象、价值类型及评估过程中资料收集等相关条件，对「兴德盛公司」的股东全部权益价值，本公司认为适宜采用成本法进行评估。

(四)主要资产评估方法的选择

「兴德盛公司」的主要资产系指其持有的长期股权投资。通过评估人员对「兴德盛公司」长期投资单位资产结构、业务内容、经营状况、盈利水平及「兴德盛公司」持股比例的分析，本次评估对「兴德盛公司」申报评估的各项长期投资分别采用收益法和成本法进行评估。现分述如下：

1、深南电（东莞）唯美电力有限公司

「深南电东莞公司」于 2004 年 8 月筹建，2006 年 3 月正式投产，发电设备由两套 S109E 燃气——蒸汽联合循环机组组成，总装机容量为 36 万千瓦。本次评估对「深南电东莞公司」分别采用成本法和收益法两种方法进行估值，并经综合分析后采用成本法评估的该公司股东全部权益价值，乘以「兴德盛公司」持有「深南电东莞公司」的股权比例计算「兴德盛公司」该项长期投资的评估值。

2、深南电（中山）电力有限公司

「深南电中山公司」一期工程于 2003 年 11 月正式开工建设，包括两套 S109E 燃气——蒸汽联合循环机组，共四台发电机，总装机容量为 36 万千瓦，工程于 2005 年 1 月全部竣工投入商业运行；二期工程于评估基准日尚未开工建设。本次评估对「深南电中山公司」分别采用成本法和收益法两种方法进行估值，并经综合分析后采用成本法评估的该公司股东全部权益价值，乘以「兴德盛公司」持有「深南电中山公司」的股权比例计算「兴德盛公司」该项长期投资的评估值。

3、深圳新电力实业有限公司

「新电力公司」于 2000 年筹建，现总装机容量 238MW，包括 1 台 123MW 燃气轮发电机组、



一台 60MW 联合循环蒸汽轮发电机组和一台 55MW 联合循环蒸汽轮发电机组。其中 55MW 汽轮机于 2001 年 8 月建成并投入商业运行；123MW 燃气轮机和 60MW 汽轮机于 2003 年 9 月建成并投入运行。本次评估对「新电力公司」分别采用成本法和收益法两种方法进行估值，并经综合分析后采用收益法评估的该公司股东全部权益价值，乘以「兴德盛公司」持有「新电力公司」的股权比例计算「兴德盛公司」该项长期投资的评估值。

4、深圳深南电燃机工程有限公司

「深南电工程公司」从事燃气—蒸汽联合循环发电厂（站）建设工程咨询服务，承接燃气—蒸汽联合循环发电厂（站）运行设备的维护和检修业务。本次评估对「深南电工程公司」采用成本法进行估值，并按该公司股东全部权益价值的评估结果乘以「兴德盛公司」持有「深南电工程公司」的股权比例计算「兴德盛公司」该项长期投资的评估值。

5、深圳深南电环保有限公司

「深南电环保公司」于 2008 年 4 月 5 日设立，经营范围为污泥干化。本次评估对「深南电环保公司」采用成本法进行估值，并按该公司股东全部权益价值的评估结果乘以「兴德盛公司」持有「深南电环保公司」的股权比例计算「兴德盛公司」该项长期投资的评估值。

6、收益法评估企业价值的思路

本次评估所称的收益法，具体是按照现金流折现的方法确定被评估企业的权益资本价值。其基本思路是通过估算企业营业性业务所创造的营业性自由现金流量（FCF）并选用适当的折现率计算出企业营业性资产的价值，加上企业其他溢余性资产价值，得到评估基准日被评估企业的企业价值，在此基础上，扣除付息债务，计算被评估企业股东全部权益价值。

评估的基本模型为： $V = P + \sum C_i - D$

式中：V：被评估企业股东全部权益价值（权益资本价值）

P：被评估企业营业性资产的价值

$\sum C_i$ 被评估企业其他溢余性资产的价值

D：被评估企业付息债务的价值



以上表达式中：
$$P = \sum_{t=1}^n FCF_t (1+r)^{-t}$$

其中： FCF_t ：未来第 t 年营业性业务所创造的自由现金流

r ：折现率

t ：被评估企业未来持续经营期限

本次评估中，营业性业务所创造的自由现金流（FCF）定义为：

$$FCF = NI + DEPR + INT - CAPEX - NWC$$

其中： FCF = 预期的归属于所有投资者（包括权益投资者和债权人）的自由现金流量

NI = 税后净利润

$DEPR$ = 折旧与摊销

INT = 利息费用（扣除税务影响后）

$CAPEX$ = 资本性支出

NWC = 净营运资金变动（包括对营运资金及正常经营所需资金的考虑）

本次评估中，根据净现金流量的计算口径，折现率采用加权平均成本模型（WACC）确定。其中付息债务资本的回报率根据实际借款利率进行计算，股东权益资本的回报率根据资本资产定价模型（CAPM）确定，付息债务资本和股东权益资本的权重根据实际情况进行计算。

为便于计算，本次评估对被评估企业的收益期限确定为无限年。

十二、评估程序

（一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2008 年 10 月 20 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2008 年 10 月 30 日。



(二)已执行的主要评估程序

1、自 2008 年 10 月 20 日至 2008 年 10 月 21 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自 2008 年 10 月 21 日至 2008 年 11 月 5 日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自 2008 年 11 月 5 日至出具评估报告日，编制资产评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十三、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「兴德盛公司」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

「兴德盛公司」于评估基准日 2008 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为：34,524.03 万元。资产总额账面值 50,681.11 万元，调整后账面值 50,681.11 万元，评估值 66,577.9 万元，评估增值 15,896.78 万元，增值率 31.37%；负债总额账面值 32,002.71 万元，调整后账面值 32,002.71 万元，评估值 32,053.87 万元，评估增值 51.16 万元，增值率 0.16%；净资产账面值 18,678.4 万元，调整后账面值 18,678.4 万元，评估值 34,524.03 万元，评估增值 15,845.63 万元，增值率 84.83%。其评估结果如下表：

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	33,098.18	33,098.18	33,101.56	3.39	0.01
非流动资产	17,582.94	17,582.94	33,476.34	15,893.40	90.39
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-
长期股权投资	17,572.54	17,572.54	33,440.13	15,867.58	90.30
投资性房地产	-	-	-	-	-
固定资产	10.39	10.39	36.21	25.82	248.42
无形资产	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-



长期待摊费用	-	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-	-
资产总计	50,681.11	50,681.11	66,577.90	15,896.78	31.37
流动负债	32,002.71	32,002.71	32,053.87	51.16	0.16
长期负债	-	-	-	-	-
负债总计	32,002.71	32,002.71	32,053.87	51.16	0.16
净资产	18,678.40	18,678.40	34,524.03	15,845.63	84.83

十四、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

1、「兴德盛公司」参股 25% 的长期投资单位——深圳新电力实业有限公司（以下简称「新电力公司」）拥有总装机容量为 238MW 的三台机组，其配套设施包括但不限于汽机房、电控楼、循环水泵房等房屋建筑物，均位于深圳南山热电股份有限公司（以下简称「深南电」）拥有的土地使用权上，该等房地产《房地产证》记载权利人均为「深南电」。本次评估根据「新电力公司」与「深南电」共同出具的说明，按「新电力公司」实际享有其产权进行估值。

2、「新电力公司」所拥有的全部三台机组，自建成并投入商业运行以来一直委托给「深南电」进行设备运行、维护及生产经营管理。

3、根据深圳市人民政府发布的《关于印发深圳市地方燃油机组发电补贴暂行办法的通知》以及「深南电」实际收到的补贴收入计算，「新电力公司」前述三台机组对应的从 2005 年 1 月至 2008 年 9 月的燃油发电补贴合计约 7.1 亿元人民币。由于相关的补贴均由政府直接补贴给「深南电」，而「深南电」与「新电力公司」之间并未签订任何关于燃油发电补贴的协议，因此截至评估基准日，「新电力公司」历年经审定的会计报表财务数据中均未体现该部分收入。根据「深南电」与「新电力公司」于 2008 年 10 月 30 日共同出具的说明：「深南电」将从 2009 年 1 月 1 日起，根据「新电力公司」10#、11# 机组的实际售电量（由于 2# 机组为汽轮发电机，燃料成本对其影响很小，因此不计算相应的燃油补贴），向「新电力公司」计算和划分应享有的燃油补贴，本次评估采用收益法对「新电力公司」进行估值时按照双方约定来预计未来的补贴收入。



如果该部分补贴收入在未来不能够按照此约定支付给「新电力公司」，则将对评估结果产生重大影响。

4、「兴德盛公司」参股 25% 的长期投资单位——深南电（中山）电力有限公司（以下简称「深南电中山公司」），截至评估基准日其一期工程仍在报请国家发展和改革委员会有关部门的批准，因此企业发电机组自 2005 年投入商业运行以来，有关结算电价一直执行临时电价标准。

「深南电中山公司」在 2005 年上网电量为 104,931.70 万 KWH，结算电价（不含税价）平均约为 0.39 元/KWH，年平均成本费用约为 0.57 元/KWH，由此造成「深南电中山公司」在 2005 年出现较大经营亏损（2005 年净利润-18,937.67 万元）。而「深南电中山公司」自 2006 年至 2008 年 9 月份共获得财政补贴合计为 80,949.51 万元。「深南电中山公司」自投入商业运行以来有关售电收入、成本等如下表：

项目	2008 年 1~9 月	2007 年	2006 年	2005 年
上网电量(万 kwh)	77,985.60	102,380.17	99,264.40	104,931.70
主营业务收入(万元)	76,037.84	71,471.13	62,676.85	40,986.14
主营业务收入-售电收入(万元)	46,210.97	43,465.06	39,560.28	40,986.14
主营业务收入-补贴收入(万元)	29,826.87	28,006.07	23,116.57	-
单位上网电量主营业务收入(元/kwh)	0.9750	0.6981	0.6314	0.3906
单位上网电量售电收入(元/kwh)	0.5926	0.4245	0.3985	0.3906
单位上网电量补贴收入(元/kwh)	0.3825	0.2735	0.2329	0.0000
主营业务成本(万元)	69,347.37	67,859.99	64,448.02	54,840.22
单位上网电量主营业务成本(元/kwh)	0.8892	0.6628	0.6493	0.5226
单位上网电量全部成本(元/kwh)	0.9765	0.7367	0.7168	0.5737

在「深南电中山公司」一期工程未来取得国家发展和改革委员会有关部门批准，执行经物价部门核准的上网电价后，我们无法判断：（1）「深南电中山公司」是否存在对 2005 年的上网电价与结算电价之间的差额部分向电网公司（广东省广电集团有限公司）进行结算的可能性以及补差的具体金额；（2）由于 2006 年至 2008 年 9 月份「深南电中山公司」已取得财政补贴款，是否存在对该期间内上网电价与结算电价之间的差额部分向电网公司（广东省广电集团有限公司）进行清算的可能性。

5、「深南电中山公司」一期 36 万 KW 燃气——蒸汽联合循环工程，竣工决算总造价约 11.4 亿元（含基建工程费用约 3.15 亿元、设备购置费约 7.16 亿元、建设场地征用费约 0.3 亿元、建设期利息约 0.34 亿元、工程建设及其他费用约 0.46 亿元），而「深南电中山公司」财务账面



于评估基准日固定资产及土地使用权账面原值合计约 11.38 亿元（含房屋建筑物类资产账面原值约 1.31 亿元、机器设备类资产账面原值约 9.77 亿元，土地使用权约 0.3 亿元）。由于企业财务人员对于工程间接费用的分配原则与资产实际价值构成等方面的差异，造成「深南电中山公司」账面反映的房屋建筑物类资产、机器设备类资产账面值与本次对相关资产的评估值所对应的口径并不一致，造成单独科目分析则评估增减值不合理，但综合分析评估项目并无重评和漏评。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

十五、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经 委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。



(二)限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

(三)评估报告有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。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确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十六、评估报告提出日期

本报告主要依据本公司在本次资产评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次资产评估外勤截止日为 2008 年 11 月 5 日，本次评估报告提交日期为 2008 年 11 月 13 日。

附件：

附件一、关于本次评估行为的依据。

附件二、被评估企业于评估基准日资产负债表。

附件三、委托方与被评估企业营业执照复印件。

附件四、产权证明文件。

附件五、委托方、被评估企业的承诺函。

附件六、资产评估机构资格证书复印件。

附件七、评估机构营业执照复印件。

附件八、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）



（本页无正文）

深圳市德正信资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

二〇〇八年十一月十三日

中国注册资产评估师：