

本报告依据中国资产评估准则编制

广东省能源集团有限公司拟股权转让涉及广东省
沙角（C 厂）发电有限公司股东全部权益市场价
值

资产评估报告

国众联评报字（2021）第 3-0147 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
二〇二一年九月二十六日
中国·深圳

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020007202101877

资产评估报告名称： 广东省能源集团有限公司拟股权转让涉及广东省
沙角（C厂）发电有限公司股东全部权益市场价
值

资产评估报告文号： 国众联评报字（2021）第3-0147号

资产评估机构名称： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 蔡韵仪（资产评估师）、刘浩（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

资产评估报告目录

声明.....	1
摘要.....	2
一、绪言.....	14
二、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用人.....	14
三、评估目的.....	29
四、评估对象和评估范围.....	30
五、价值类型及其定义.....	43
六、评估基准日.....	44
七、评估依据.....	44
八、评估方法.....	48
九、评估程序实施过程和情况.....	65
十、评估假设.....	68
十一、评估结论.....	71
十二、特别事项说明.....	75
十三、评估报告使用限制说明.....	82
十四、评估报告日.....	83
评估报告附件.....	84

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人应当按照法律、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人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人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；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人应当正确理解和使用评估结论，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，资产评估报告使用人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。

广东省能源集团有限公司拟股权转让 涉及广东省沙角（C厂）发电有限公司 股东全部权益市场价值资产评估报告

摘要

国众联评报字（2021）第 3-0147 号

重要提示

以下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。

一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受广东省能源集团有限公司、广东电力发展股份有限公司的委托，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，对广东省能源集团有限公司拟股权转让所涉及广东省沙角（C厂）发电有限公司的股东全部权益在 2021 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。

二、委托人及被评估单位

委托人：广东省能源集团有限公司、广东电力发展股份有限公司

被评估单位：广东省沙角（C厂）发电有限公司

三、评估目的

广东省能源集团有限公司拟对广东省沙角（C厂）发电有限公司进行混合所有制

改革和专业化整合专项工作，以非公开协议方式向广东电力发展股份有限公司转让其持有的广东省沙角（C 厂）发电有限公司股权。本次评估是为这一经济行为提供价值参考依据，本次经济行为已于 2021 年 4 月 8 日经广东能源集团第二届董事会第五十一次会议审核通过（《广东能源集团第二届董事会第五十一次会议决议》）。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东省沙角（C 厂）发电有限公司于评估基准日的股东全部权益。

具体评估范围为广东省沙角（C 厂）发电有限公司于评估基准日经审计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，评估基准日资产总额账面值 478,219.87 万元，负债总额账面值 721.82 万元，所有者权益账面值 477,498.05 万元。评估账面值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了（XYZH/2021GZAA10762 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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 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。

六、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能源集团有限公司、广东电力发展股份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。

七、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

九、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。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 2021 年 6 月 30 日资产总额账面值 478,219.87 万元，评估值 606,861.80 万元，评估增值 128,641.93 万元，增值率 26.90%；
负债总额账面值 721.82 万元，评估值 721.82 万元，无评估增减值；
净资产账面值 477,498.05 万元，评估值 606,139.99 万元，评估增值 128,641.94 万元，增值率 26.94%。

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：2021 年 6 月 30 日

被评估单位：广东省沙角（C厂）发电有限公司

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	128,818.76	128,818.70	-0.06	-0.00005
非流动资产	349,401.11	478,043.11	128,642.00	36.82
其中：长期股权投资	259,337.51	368,333.74	108,996.23	42.03
其他权益工具投资	54,869.39	72,418.62	17,549.23	31.98
投资性房地产	28,394.07	30,344.48	1,950.41	6.87
固定资产	1,140.19	1,268.35	128.16	11.24
使用权资产	367.98	367.98	-	-
无形资产	33.31	51.26	17.95	53.89

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其中：土地使用权	-	-	-	-
递延所得税资产	18.10	18.11	0.01	0.06
其他非流动资产	5,240.57	5,240.57	-	-
资产合计	478,219.87	606,861.80	128,641.93	26.90
流动负债	481.44	481.44	-	-
非流动负债	240.37	240.37	-	-
负债合计	721.82	721.82	-	-
净资产	477,498.05	606,139.99	128,641.94	26.94
归属于母公司所有者权益合计	532,626.14	606,139.99	73,513.85	13.80

注：部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

（二）收益法评估结论

广东省沙角（C厂）发电有限公司的净资产账面值 477,498.05 万元，采用收益法对其股东全部权益的评估值为 555,402.17 万元，评估增值 77,904.12 万元，增值率 16.32%，具体如下表示：

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%
净资产	477,498.05	555,402.17	77,904.12	16.32
归属于母公司所有者权益合计	532,626.14	555,402.17	22,776.03	4.28

（三）对评估结果选取的说明

资产基础法和收益法评估结论差异额为 50,737.82 万元，差异率为 8.37%，差异的主要原因：

被评估单位经营火电业务，其经营受国民经济发展、国家政策变化、人们用电需求以及原料价格波动的影响。目前国家正在大力推行“碳达峰”、“碳中和”，严格控制二氧化碳排放量，而被评估单位的经营性资产中收益贡献最大的是燃煤发电机组，国家政策对其未来发展的影响无法准确预期。再者，近年被评估单位原料价格快速上涨，价格波动较大，同时随着参与市场化竞争程度越来越大，对售电价格产生影响，使其未来收益有较大的不确定性。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度

客观地反映了被评估单位拥有当前生产规模的市场价值；再者，资产基础法能为被评估单位股东的股权转让提供了最基本的企业购建成本价值参考依据，为被评估单位今后的企业运营和实现利润目标打下基础。故本次评估采用资产基础法的评估结果作为评估结论。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果，即广东省沙角（C厂）发电有限公司于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的股东全部权益评估值为陆拾亿陆仟壹佰叁拾玖万玖仟玖佰元整（RMB 606,139.99 万元）。

于评估基准日 2021 年 6 月 30 日，广东省沙角（C厂）发电有限公司净资产账面值为 477,498.05 万元，股东全部权益评估值较净资产账面值增值 128,641.94 万元，评估增值率为 26.94%。

于评估基准日 2021 年 6 月 30 日，广东省沙角（C厂）发电有限公司（合并）归属于母公司所有者权益合计账面值为 532,626.14 万元，股东全部权益评估值较归属于母公司所有者权益合计账面值增值 73,513.85 万元，评估增值率为 13.80%。

十、特别事项说明

1. 截至评估基准日，沙角 C 电厂主厂区、储煤场、灰场所涉及的土地已取得用地批复文件，沙 C 公司、广合公司与有关政府就土地的补偿及用地事宜签署了协议，并支付了部分办证与用地补偿款合计 60,222,631.50 元（其中沙 C 公司已支付 52,405,704.00 元，广合公司已支付 7,816,927.50 元），涉及的用地均未办理土地权属证明，该部分款项已在沙 C 公司、广合公司的其他非流动资产科目挂账。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用人关注。

2. 纳入评估范围的广东省沙角（C厂）发电有限公司持有的投资性房地产（土地）已办理国有土地使用证，权证编号为东府国用字（1997）第 19000600136 号，证载土地使用人为广东省沙角（C厂）发电有限公司，土地使用权类型为划拨，证载用途为生活区，证载面积为 50,038.00 平方米。根据评估人员现场勘查，该宗土地现主要分成三个部分利用：①明苑度假村使用（占用）部分，地上房屋建（构）筑物为明苑度假村 A 楼至 E 栋及明苑度假村附属设施，房屋建筑物产权人为广东省沙角（C厂）发电公司（现广东省沙角（C厂）发电有限公司，以下简称“沙 C 公司”）；②

沙角 C 电厂生活区裙楼使用（占用）部分，地上房屋建（构）筑物为沙角 C 电厂生活区裙楼，房屋建筑物产权人为沙 C 公司；③沙角 C 电厂生活区使用（占用）部分，已进行房改。根据沙 C 公司向税局申报的土地使用税资料及清产核资专项审计报告的披露，该宗土地实际由沙 C 公司持有产权，具体包括：明苑度假村使用（占用）部分（土地使用权面积 21,520.00 平方米）、沙角 C 电厂生活区裙楼使用（占用）部分（土地使用权面积 1,684.08 平方米）。该地块目前尚未办理土地分割手续，具体分割面积待国土部门核定。土地目前为“五通一平”，由沙 C 公司持有产权的土地未办理有偿使用手续，未换领国有土地使用证。本次评估结论已扣除划拨土地预计需缴交的国有土地使用权出让金，该等土地出让金实际缴交数额最终以自然资源相关部门的核定为准，提请报告使用人关注。

3. 评估对象所涉及的资产中有以下房地产尚未取得房地产权属证明，本次评估未考虑资产权属瑕疵对其评估价值的影响。尚未取得房地产权属证明的房地产面积未经过房地产面积测绘和房地产管理部门核实，评估人员亦未对其进行丈量，建筑面积由被评估单位提供或通过工程建设资料计算得出，若将来在办理房地产证过程中，房地产管理部门核实的建筑面积与本次评估计算时的建筑面积有差异，应相应调整评估结论。

存在产权瑕疵的资产清单

房地产名称	结构	建成年月	面积（㎡）
壁球室	钢筋混凝土	1998 年 8 月	201.36
羽毛球馆	钢筋混凝土	2002 年 7 月	481.20
燃料楼维修车间	钢筋混凝土	1996 年 6 月	336.00
燃料楼办公楼	钢筋混凝土	1996 年 6 月	656.00
燃料楼检修班房	混合	1996 年 6 月	656.00
燃料楼室外工程	钢筋混凝土	1996 年 6 月	500.00
Z53(4D 栋)	钢筋混凝土	1996 年 6 月	164.12
z50（3A 栋）	钢筋混凝土	1996 年 6 月	226.38
试验室-化学制样间	钢混	1996 年 6 月	42.25
试验室-化学试验室	钢混	1996 年 6 月	455.82
办公楼-行政楼	钢混	1996 年 6 月	8,531.20
材料库-仓库#1	钢结构	1996 年 6 月	1,999.80
材料库-仓库#2	钢结构	1996 年 6 月	1,499.40

房地产名称	结构	建成年月	面积（m²）
材料库-仓库#3	钢结构	1996年6月	1,499.40
柴油机房#1	钢混	1996年6月	359.04
柴油机房#2	钢混	1996年6月	359.04
柴油机房#3	钢混	1996年6月	324.00
厂房及仓库 注：检修1工场（电气及仓库办公室）	钢结构	1996年6月	2,052.00
燃料部电气楼	钢混	1996年6月	2,460.00
灰处理系统-灰尘控制大楼	钢混	1996年6月	280.00
灰处理系统-灰池泵房	钢混	1996年6月	530.93
灰处理系统-灰水回收泵房	钢混	1996年6月	314.16
灰处理系统-混合灰浆泵房	钢混	1996年6月	230.00
警卫传达室-门卫室	混合	1996年6月	30.00
空气压缩机房及鼓风机房	钢混	1996年6月	484.00
控制室-附属电气大楼	钢混	1996年6月	2,460.00
控制室-中央电气大楼	钢混	1996年6月	10,800.00
冷凝水泵开关房	钢混	1996年6月	211.14
冷凝水深井泵房-冷凝水泵房	钢混	1996年6月	76,184.95
临时办公楼（滑模楼）	钢混	1996年6月	1,422.00
煤处理系统-地下回收煤仓	钢结构	1996年6月	486.48
煤处理系统-堆煤场及排水系统	钢混	1996年6月	114,806.38
煤处理系统-煤控制大楼	钢混	1996年6月	912.00
煤处理系统-煤样品制备楼	混合	1996年6月	42.25
转运站-转运塔#5(碎煤机室)	钢混	1996年6月	1,514.15
配电装置室-500千伏开关房	钢混	1996年6月	532.00
配电装置室-500千伏配电房	钢混	1996年6月	1,222.50
配电装置室-变压器#1（房屋）	钢混	1996年6月	662.00
配电装置室-变压器#3（房屋）	钢混	1996年6月	662.00
氢气站房屋	钢混	1996年6月	101.34
燃油供应系统-燃油泵房	钢混	1996年6月	113.90
食堂（注：第一食堂）	钢混	1996年6月	1,040.40
水处理系统-废水处理工厂	钢混	1996年6月	365.12
水处理系统-氯化水工厂	钢混	1996年6月	178.13
水处理系统-软化水工厂	彩板	1996年6月	720.00
水处理系统-已过滤水泵房	钢混	1996年6月	235.20
水处理系统-原水泵房	钢混	1996年6月	47.60

房地产名称	结构	建成年月	面积（㎡）
水处理系统-原水处理机房	钢结构	1996年6月	253.13
推土机室-推土机房#1	钢结构	1996年6月	1,000.00
推土机室-推土机房#2	钢混	1996年6月	
推土机室-推土机房#3	钢混	1996年6月	
危险品仓库	钢混	1996年6月	519.06
消防及污水泵房-消防泵房	钢混	1996年6月	148.50
修配厂房-车库（注：第二食堂）	钢结构	1996年6月	605.16
主厂房-锅炉机房#1	钢混	1996年6月	2,731.20
主厂房-锅炉机房#2	钢混	1996年6月	2,731.20
主厂房-锅炉机房#3	钢混	1996年6月	2,731.20
主厂房-汽轮机房	钢结构	1996年6月	14,216.64
主厂房-润滑油房#1	钢混	1996年6月	563.86
主厂房-润滑油房#2	钢混	1996年6月	563.86
主厂房-润滑油房#3	钢混	1996年6月	563.86
脱硫资产房屋	钢结构	2006年6月	5,600.00
脱硫资产建筑物	钢结构	2006年6月	2,770.00
脱硝建筑物	钢结构	2015年12月	3,000.00
燃油供应系统-燃油控制室（生产用房屋）	钢混	1996年6月	129.50
配电装置室-变压器#2（房屋）	钢混	1996年6月	662.00
输煤码头及输煤栈桥	钢混	1996年6月	13,708.30
脱硝设备控制间	混合	2015年12月	17.28
脱硝氨站	钢结构	2015年12月	1,305.08
二期燃料棚	钢筋混凝土	2020年11月	30,720.00
厂内晒场	钢筋混凝土	2020年11月	8,965.00
危险品库	钢筋混凝土	2020年11月	312.30
燃料配电室及控制室	钢筋混凝土	2020年11月	160.00
燃油泵房	钢筋混凝土	2020年11月	80.00
锅炉补给水处理车间及化验楼	钢筋混凝土	2020年11月	675.00
循环水加药间	钢筋混凝土	2020年11月	54.00
燃料配电间及控制楼	钢筋混凝土	2020年11月	160.00
空压机室及控制室	钢筋混凝土	2020年11月	180.00
综合检修楼	钢筋混凝土	2020年11月	4,212.00
综合办公楼	钢筋混凝土	2020年11月	5,640.00
材料库及实验室	钢筋混凝土	2020年11月	3,089.00
警卫传达室（主大门，1座）	钢筋混凝土	2020年11月	35.00

房地产名称	结构	建成年月	面积（m ² ）
警卫传达室（次大门，2座）	钢筋混凝土	2020年11月	48.00
综合燃料楼	钢筋混凝土	2020年11月	1,344.00
含油废水处理设备间	钢筋混凝土	2020年11月	116.00
生活污水鼓风机房	钢筋混凝土	2020年11月	105.73
泡沫消防设备间	钢筋混凝土	2020年11月	519.84
厂区道路及广场	钢筋混凝土	2020年11月	34,945.60
预留场地露天料场	钢筋混凝土	2020年11月	4,800.00
综合水泵房	钢筋混凝土	2020年11月	234.00
污泥螺杆泵房	钢筋混凝土	2020年11月	160.00
脱水设备楼	钢筋混凝土	2020年11月	160.00
遂溪河补给水泵房	钢筋混凝土	2020年11月	135.30
主厂房	钢筋混凝土	2020年11月	5,122.76
露天料场	钢筋混凝土	2020年11月	11,036.60
油罐区附属建筑	钢筋混凝土	2020年11月	78.00
循环水泵房	钢筋混凝土	2020年11月	1,976.93
新检修楼	钢筋混凝土	2015年1月	911.00
配电房	钢筋混凝土	2017年10月	214.70
主厂房本体	钢筋混凝土	2018年9月	17,500.00
电气综合楼	钢筋混凝土	2018年9月	4,522.00
集控楼	钢筋混凝土	2018年9月	3,852.00
锅炉辅助间	钢筋混凝土	2018年9月	1,800.00
控制室	钢筋混凝土	2018年9月	166.00
锅炉补给水处理间	钢筋混凝土	2018年9月	4,900.00
循环水泵房	钢筋混凝土	2018年9月	264.00
制氢站	钢筋混凝土	2018年9月	208.00
检修间	钢筋混凝土	2018年9月	2,781.00
启动锅炉房	钢筋混凝土	2018年9月	424.00
综合办公楼	钢筋混凝土	2018年9月	5,339.10
生产楼	钢筋混凝土	2018年9月	2,875.20
材料库	钢筋混凝土	2018年9月	2,976.20
特种材料仓库	钢筋混凝土	2018年9月	186.70
工业废水处理站	钢筋混凝土	2018年9月	917.40
生活污水处理站	钢筋混凝土	2018年9月	630.40
消防站	钢筋混凝土	2018年9月	596.24
配电房及地下水泵房	钢筋混凝土	2018年9月	214.70

房地产名称	结构	建成年月	面积（m²）
污泥脱水机间	钢筋混凝土	2018年9月	54.00
补给水泵房	钢筋混凝土	2018年9月	288.00
原水提升泵房	钢筋混凝土	2018年9月	212.50
1号门卫	钢筋混凝土	2018年9月	40.70
2号门卫	钢筋混凝土	2018年9月	40.70
3号门卫	钢筋混凝土	2018年9月	26.00
1#倒班楼	钢筋混凝土	2018年9月	1,626.70
2#倒班楼	钢筋混凝土	2018年9月	1,626.70
3#倒班楼	钢筋混凝土	2018年9月	1,759.50
食堂	钢筋混凝土	2018年9月	1,260.50
厂外通勤倒班宿舍	钢筋混凝土	2018年9月	3,994.20

4. 被评估单位的其他权益工具投资——云浮发电厂（B）厂有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物均座落于广东粤电云河发电有限公司名下土地，虽然该等房屋建筑物由云浮发电厂（B）厂有限公司投建，但无法办理不动产权属登记，本项目采用重置成本法评估该等房屋建筑物，评估结论未含其占用的土地使用权价值，提请报告使用人关注。

存在产权瑕疵的资产清单

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m²）	账面价值	
				原值（万元）	净值（万元）
石膏脱水楼-脱硫工程房屋	钢筋混凝土框架结构	2008年12月	1,150.33	3,896.54	71.76
循环泵氧化风机房-脱硫工程房屋	钢筋混凝土框架结构	2008年12月	84.00	1,221.03	22.49
脱硫工业水泵房-脱硫工程房屋	钢筋混凝土框架结构	2008年12月	21.13	59.18	1.09
电控楼-脱硫工程房屋	钢筋混凝土框架结构	2008年12月	490.40	1,930.82	35.56
工业消防水泵房	钢筋混凝土	2001年10月	144.00	30.32	11.31
西江新泵房配电室	钢筋混凝土	2001年10月	29.60	65.26	24.33
含油污水处理间	钢筋混凝土	2001年10月	70.00	17.24	6.43
检修库	钢筋混凝土	2001年10月	216.00	77.04	28.73
#3、#4 机组九米层运行餐厅	钢结构	2006年12月	56.00	17.30	9.34

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
				原值 (万元)	净值 (万元)
西江新取水泵房配电室	钢筋混凝土	2005 年 12 月	144.00	13.80	7.00
#3、4 机组循环水泵变频房	钢筋混凝土	2009 年 12 月	80.00	20.96	13.33
脱硫装置增压风机变频改造	钢筋混凝土	2011 年 12 月	27.00	26.54	18.56
超低排放转固定资产（房屋-热媒循环水泵房）	钢筋混凝土	2018 年 1 月	32.00	19.23	17.15
灰渣泵冲洗灰水泵房	钢筋混凝土	2001 年 10 月	1,196.80	540.35	27.02
加压泵房	钢筋混凝土	2001 年 10 月	170.00	72.26	3.61
主厂房本体	钢筋混凝土	2001 年 10 月	20,176.00	7,107.58	1,771.02
干煤棚	钢结构	2001 年 10 月	13,135.00	2,835.03	706.42
循环水泵房	钢筋混凝土	2001 年 10 月	545.16	327.48	81.60
西江新取水泵房	钢筋混凝土	2001 年 10 月	650.00	577.78	143.97
卸油泵房	混合	2001 年 10 月	50.00	17.73	4.42
生产辅助楼	钢筋混凝土	2001 年 10 月	6,970.00	1,220.97	563.37
简易综合楼	钢筋混凝土	2010 年 8 月	1,868.02	395.07	278.24
地下 0#转运站	钢筋混凝土	2001 年 10 月	54.00	49.41	7.34
厂区污水处理系统其他建筑	混合	2010 年 8 月	274.98	141.31	75.20
氨区（建筑部分）	钢筋混凝土	2014 年 7 月	363.00	161.02	112.92

5. 被评估单位于评估基准日存在以下未决诉讼：

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
中交一航局第二工程有限公司	广东粤电新会发电有限公司	建设工程合同纠纷	广州海事法院珠海法庭	14,671,792.48 元及逾期利息	原告不服一审判决，上诉中

2020 年 12 月 16 日，广州海事法院对广东粤电新会发电有限公司与中交一航局第二工程有限公司建设工程合同纠纷一案作出（2019）粤 72 民初 2340 号一审《民事

判决书》，判决广东粤电新会发电有限公司向原告支付工程价款 2,049,661.75 元及自 2016 年 1 月 10 日起至该工程价款实际付清之日止的利息。截至 2021 年 6 月 30 日，此案原告已上诉于广东省高级人民法院。本次评估未考虑上述诉讼事项对评估结论的影响。

以上存在的特别事项特提请报告使用人关注。

十一、摘要使用提示

评估报告使用人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，本报告评估结论有效期一年，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正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

广东省能源集团有限公司拟股权转让 涉及广东省沙角（C厂）发电有限公司 股东全部权益市场价值资产评估报告

国众联评报字（2021）第 3-0147 号

一、绪言

广东省能源集团有限公司、广东电力发展股份有限公司：

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收益法两种评估方法，对广东省能源集团有限公司拟股权转让涉及广东省沙角（C厂）发电有限公司的股东全部权益在 2021 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。

二、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用人

（一）委托人一

名称：广东省能源集团有限公司

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：广东省广州市天河东路 8 号、10 号

法定代表人：李灼贤

注册资本：2300000 万元人民币

成立日期：2001 年 08 月 03 日

营业期限：2001 年 08 月 03 日至无固定期限

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）

统一社会信用代码：91440000730486022G

（二）委托人二

名称：广东电力发展股份有限公司

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

住所：广东省广州市天河东路2号粤电广场南塔33-36楼

法定代表人：王进

注册资本：525028.3986万元人民币

成立日期：1996年02月05日

营业期限：1996年02月05日至无固定期限

经营范围：电力项目的投资、建设和经营管理，电力的生产和销售，电力行业技术咨询和服务。码头设施租赁、普通货物仓储、装卸、运输服务。（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）

统一社会信用代码：91440000617419493W

（三）被评估单位

1. 概况

名称：广东省沙角（C厂）发电有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广东省广州市越秀区东风东路836号三座3101房

法定代表人：张兴栋

注册资本：250000万元人民币

成立日期：1991年07月15日

营业期限：1991年07月15日至无固定期限

经营范围：投资建设沙角C电厂，承担电厂建成后的生产运行管理和售电；引进外资开发与经营与电力生产建设有关的项目；投资开发和建设以电力生产为主的清洁能源项目（包括利用可再生能源、新能源发电）；进口本电厂生产所需的成套、配

套设备、机具、备品备件；相关的发电技术咨询及工程配套服务；餐饮服务，旅业，游泳池，健身室，体育场，销售日用杂货，物业租赁。

统一社会信用代码：914400001903347643

2. 企业简介

广东省沙角（C 厂）发电有限公司（以下简称“沙 C 公司”）成立于 1991 年 7 月 15 日，是原广东省电力集团公司设立的国有独资公司。根据广东省人民政府《关于同意广东省电力体制政企分开厂网分开改革实施方案的批复》（粤府函[2001]252 号），原广东省电力集团公司分立成两个新公司：广东省广电集团有限公司和广东省粤电资产经营有限公司，依据《关于省属电力资产划分问题的复函》（粤财企[2001]247 号），原广东省电力集团公司持有的沙 C 公司股权由分立后的广东省广电集团有限公司继续持有。2002 年 5 月根据广东省经济贸易委员会、广东省财政厅《关于将广东省沙角（C 厂）发电公司等企业无偿划给广东省粤电资产经营有限公司的通知》（粤经贸监督[2002]176 号），沙 C 公司无偿划给广东省粤电资产经营有限公司，以 2001 年 12 月 31 日为资产移交基准日。2003 年 5 月 28 日，经省政府批准，广东省粤电资产经营有限公司更名为广东省粤电集团有限公司；后于 2019 年 1 月 25 日更名为广东省能源集团有限公司。2017 年 10 月 9 日，根据广东省粤电集团有限公司《粤电集团公司关于广东省沙角（C 厂）发电公司改制事项的批复》（粤电资（2017）89 号），沙 C 公司改制为有限责任公司，并换发了相应的企业法人营业执照。

沙 C 公司主要经营：参与投资建设沙角 C 电厂，承担电厂建成后的生产运行管理和售电，引进外资开发与经营与电力生产建设有关的项目。

沙 C 公司拥有 4 家子公司，包括：广东广合电力有限公司、广东粤电湛江生物质发电有限公司、广东粤电新会发电有限公司、广东粤电华清煤气化联合循环发电有限公司。

3. 截至评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
广东省能源集团有限公司	250,000	100%
合计	250,000	100%

4. 影响企业经营的宏观经济因素

根据国家统计局初步核算，2021 年 1 季度，国内生产总值 249310 亿元，按可比价格计算，同比增长 18.3%，比 2020 年 4 季度环比增长 0.6%；比 2019 年 1 季度增长 10.3%，两年平均增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 11332 亿元，同比增长 8.1%，两年平均增长 2.3%；第二产业增加值 92623 亿元，同比增长 24.4%，两年平均增长 6.0%；第三产业增加值 145355 亿元，同比增长 15.6%，两年平均增长 4.7%。一方面，1 季度国内生产总值同比增长 18.3%，受到上年较低基数、员工就地过年工作日有所增加等不可比因素影响；另一方面，1 季度环比增长 0.6%，两年平均增长 5.0%，表明我国经济稳定恢复。在此背景下，电力行业为疫情防控和经济社会发展提供坚强电力保障，用电量快速增长，经济社会发展对电力的消费需求恢复至疫情前的平稳较快增长水平。各季度的生产总值情况如下图所示：

表 1 2020 年 1 季度-2021 年 1 季度各产业累计生产总值及增长情况

单位：亿元，%

时间	国内生产总值		第一产业		第二产业		第三产业	
	绝对数	同比增长	绝对数	同比增长	绝对数	同比增长	绝对数	同比增长
2020 年 Q1	205,727	-6.8	10,185	-3.2	72,533	-9.6	123,009	-5.2
2020 年 Q1-Q2	454,712	-1.6	26,052	0.9	170,233	-1.9	258,427	-1.6
2020 年 Q1-Q3	719,688	0.7	48,124	2.3	270,315	0.9	401,249	0.4
2020 年 Q1-Q4	1,015,986	2.3	77,754	3.0	384,255	2.6	553,977	2.1
2021 年 Q1	249,310	18.3	11,332	8.1	92,624	24.4	145,355	15.6

数据来源：国家统计局，国研网行业研究部加工整理

（1）工业生产稳步回升，高技术制造业和装备制造业引领增长，带动电力需求继续回升。

2021 年 1 季度，规模以上工业增加值同比增长 24.5%（去年 1 季度为下降 8.4%），比 2019 年 1 季度增长 14.0%，两年平均增长 6.8%（以 2019 年相应同期数为基数，采用几何平均的方法计算）；经季节调整，1 季度环比增长 2.01%，略高于上年 4 季度水平。从三大门类看，制造业增长最快，1 季度同比增长 27.3%，两年平均增长 6.9%；采矿业以及电力、热力、燃气及水生产和供应业分别增长 10.1%、15.9%，两年平均分别增长 4.0%、4.8%。装备和高技术产业增势强劲。1 季度，装备

制造业、高技术制造业增加值同比分别增长 39.9%、31.2%；两年平均分别增长 9.7%、12.3%，增速均明显高于其他行业板块。从产品产量看，1 季度，新能源汽车、工业机器人等主要新兴产品产量翻番增长，与基建相关的工程机械、载货汽车增速均在 70%以上，微机、集成电路等重要电子产品分别增长 73.6%、62.1%。在我国用电结构中，工业用电量占比逾六成，工业生产较快恢复仍是带动全社会用电量增长的主要动力。与此同时，高技术制造业用电量实现较快增长，进一步促使全社会用电量增长动力加速转换。

（2）物价走势总体稳定，CPI 运行基本平稳，PPI 结构性上涨，电力生产业成本上涨压力有所缓解。

2021 年 1 季度，CPI 与去年同期持平，扣除食品和能源价格的核心 CPI 与去年同期持平，处于低位；其中，3 月份全国居民消费价格同比上涨 0.4%，2 月份下降 0.2%；环比下降 0.5%。1 季度，全国工业生产者出厂价格同比上涨 2.1%。其中 3 月份同比上涨 4.4%，涨幅比 2 月份扩大 2.7 个百分点，环比上涨 1.6%。1 季度，全国工业生产者购进价格同比上涨 2.8%。其中 3 月份同比上涨 5.2%，涨幅比 2 月份扩大 2.8 个百分点，环比上涨 1.8%。煤炭作为上游生产资料上涨特征显著，电力生产业仍面临较大的成本压力，但随着涨幅逐月收窄，电力生产业成本上涨压力有所缓解。

（3）全国居民收入恢复性增长，农村居民恢复好于城镇居民，城乡居民生活用电需求持续增长

2021 年 1 季度，全国居民人均可支配收入 9730 元，比上年同期名义增长 13.7%；扣除价格因素影响，实际增长 13.7%。与 2019 年 1 季度相比，全国居民人均可支配收入两年平均名义增长 7.0%，实际增长 4.5%。分城乡看，2021 年 1 季度，城镇居民人均可支配收入 13120 元，名义增长 12.2%，扣除价格因素，实际增长 12.3%；农村居民人均可支配收入 5398 元，名义增长 16.3%，扣除价格因素，实际增长 16.3%。农村居民人均可支配收入名义增速和实际增速分别快于城镇居民 4.1 和 4.0 个百分点，城乡居民收入相对差距继续缩小。国民经济持续稳定恢复，基本民生得到有力保障，居民收入保持稳定恢复性增长，居民消费支出呈现恢复性反弹，带动城乡居民生活用电需求持续增长。

5. 所在行业现状与发展前景

（1）电力行业现状及发展前景

2021 年 1 季度，尽管疫情造成生产要素流动性降低，但各经济体逐渐适应新的工作和生活方式，世界经济复苏步伐加快，但地区间分化明显。从国内看，统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展成效持续显现，我国经济运行持续稳定恢复，发展动力不断增强。国家统计局初步核算，2021 年 1 季度，我国国内生产总值同比增长 18.3%，比 2020 年 4 季度环比增长 0.6%，比 2019 年 1 季度增长 10.3%，两年平均增长 5.0%。

具体来看，电力、热力生产和供应业固定资产投资保持快速增长，其中，电源、电网投资均实现较快增长；电源新增发电装机容量同比增加，全国发电设备容量明显提升，且全社会发电量增速继续快速增长，各类型发电设备利用小时均同比提高；全社会用电量规模继续扩大，三大产业及城乡居民生活用电量均保持增长态势，且第二产业用电量占比较上年同期明显提高；此外，电力、热力生产和供应业营业收入及利润总额均显著增长。

展望 2021 全年，随着各国政府管控疫情政策和疫苗接种面的扩大，全球疫情有望进一步好转，为世界经济加速复苏增添确定性。在低基数、生产率加快增长以及出口、工业和服务业强劲复苏的综合带动下，我国经济继续稳步复苏，经济运行稳中向好的总体态势保持不变。综合考虑国内外宏观经济环境、低基数效应、电能替代、气候变化、新冠肺炎疫情防控及产业政策发展等多方面因素，预计电力需求将稳步增长，电力供给能力将进一步增强，全国电力供需仍将呈现总体平衡、局部地区在迎峰度夏等高 2 峰时段电力供应偏紧格局。此外，随着抽水蓄能价格形成机制进一步完善，抽水蓄能电站将加快发展；随着国家电网公司和南方电网公司相关工作的部署实施，以新能源为主体的新型电力系统将加速构建。

（2）产业政策对电力行业的影响

2021 年 1 季度，电力行业政策环境继续优化。一是为维护全国电力安全生产形势持续稳定，国家能源局对 2021 年电力安全监管工作进行部署。二是为实现电力系统高质量发展，提升可再生能源开发消纳水平和非化石能源消费比重，电力源网荷储一体化和多能互补发展加快推进。三是五部委引导加大金融支持力度，缓解可再生能源企业困难，促进风电和光伏发电等行业健康有序发展。四是为促进清洁能源高效利

用，国家能源局组织开展清洁能源消纳情况综合监管。

6. 企业的业务情况介绍

广东省沙角（C厂）发电有限公司主要为投资、管理职能，其控股子公司包括广东广合电力有限公司（以下简称“广合公司”）、广东粤电湛江生物质发电有限公司（以下简称“湛江公司”）、广东粤电新会发电有限公司（以下简称“新会公司”）、广东粤电华清煤气化联合循环发电有限公司（以下简称“华清公司”）。

（1）广合公司电力销售业务

广合公司委托广东省能源集团有限公司沙角 C 电厂（以下简称“能源集团分公司”）对沙角 C 电厂进行运行和承包。广合公司向广东电网有限责任公司收取售电收入，向能源集团分公司支付承包运营费。沙角 C 电厂是火电发电厂，使用燃煤发电机组，总装机容量达 1980MW。

（2）湛江公司电力销售业务

湛江公司经营装机容量为 2×50MW 的直燃生物质发电机组，主要开发利用湛江及周边地区的树皮、树叶、树头、甘蔗渣、秸秆等农林废弃物，通过先进的直接燃烧生物质能的转换技术发电，并将其电量销售给广东电网有限责任公司。

（3）新会公司电力销售业务及热力销售业务

新会公司的电力销售业务是经营总装机容量为 906MW（2×453MW9F.05 型燃气-蒸汽联合循环燃气轮发电机组）的发电机组，发电模式主要是压气机吸入空气压缩后送入燃烧室内，使天然气燃烧产生高温高压燃气，进入燃气轮机膨胀做功发电，再将燃气轮机排出的气体引入余热锅炉，作为锅炉的热源，利用锅炉产生的蒸汽进入蒸汽轮机再发电，并将生成的电量销售给广东电网有限责任公司。

新会公司的热力销售业务是采用的是燃气-蒸汽联合循环燃气轮发电机组，因此在发电的过程中，会产生相应的蒸汽，蒸汽轮机发电后的余热可用于工业或民用供热。目前新会公司主要是将其发电产生的余热销售给新会公司所在工业园区的周边企业。

7. 近年资产、损益状况

（1）企业近年的合并报表情况

企业前 3 年和评估基准日的合并报表资产状况如下表所示：

广东省能源集团有限公司拟股权转让涉及
广东省沙角（C厂）发电有限公司股东全部权益市场价值

金额单位：人民币万元

项 目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	评估基准日
流动资产合计	381,271.21	386,452.64	403,214.42	465,217.68
可供出售金融资产	37,901.32	52,901.32	52,901.32	-
其他权益工具投资	-	-	-	54,869.39
投资性房地产	2,790.84	3,149.49	3,452.02	28,835.53
固定资产	344,474.08	323,515.07	303,773.89	268,077.12
在建工程	1,014.52	1,002.59	1,725.75	1,692.42
使用权资产	-	-	-	367.98
无形资产	13,253.04	13,390.96	13,372.99	8,687.16
开发支出	-	50.64	-	-
长期待摊费用	73.25	-	-	-
递延所得税资产	142.67	3,479.29	446.88	98.45
其他非流动资产	49,533.26	16,795.99	6,044.77	6,044.77
非流动资产合计	449,182.97	414,285.35	381,717.62	368,672.83
资产合计	830,454.18	800,737.99	784,932.04	833,890.51
流动负债合计	147,522.13	123,294.96	130,859.65	161,573.30
非流动负债合计	193,702.65	188,508.24	141,953.59	133,219.02
负债合计	341,224.78	311,803.20	272,813.24	294,792.32
所有者权益合计	489,229.40	488,934.79	512,118.80	539,098.18
少数股东权益	5,525.93	5,269.77	6,226.69	6,472.05
归属于母公司所有者权益合计	483,703.48	483,665.02	505,892.11	532,626.14

企业前 3 年和 2021 年 1-6 月的合并报表损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	298,323.49	402,027.96	427,471.06	253,820.38
减：营业成本	269,445.51	355,150.81	351,500.78	226,958.20
税金及附加	3,007.26	3,585.07	3,380.16	1,680.36
销售费用	748.95	818.78	502.39	258.09
管理费用	5,682.25	6,039.41	6,706.53	2,771.33

广东省能源集团有限公司拟股权转让涉及
广东省沙角（C厂）发电有限公司股东全部权益市场价值

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
研发费用	1.10	-	4,026.76	2,178.07
财务费用	-5,026.12	3,808.55	4,799.53	972.52
加：其他收益	2,750.96	2,003.36	649.65	1,271.36
投资收益	3,433.26	3,846.40	4,389.71	4,453.13
信用减值损失	-	-	-	100.95
资产减值损失	63.90	24.15	1,378.88	-
资产处置收益	70.90	5.00	-23.00	6,824.42
营业利润	30,783.57	38,504.26	62,950.17	31,651.68
加：营业外收入	44.62	174.23	288.00	42.55
减：营业外支出	3,230.71	25.48	2,041.83	9.61
利润总额	27,597.48	38,653.01	61,196.34	31,684.62
减：所得税费用	7,580.52	6,774.21	13,925.12	6,430.67
净利润	20,016.96	31,878.80	47,271.22	25,253.95
减：※少数股东权益	-675.47	-256.16	956.92	309.33
归属于母公司所有者的净利润	20,692.43	32,134.96	46,314.30	24,944.62

企业前 3 年和 2021 年 1-6 月的合并报表现金流量状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 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	346,886.73	436,216.59	465,616.83	271,272.88
收到的税费返还	3,174.70	2,009.24	2,182.05	1.92
收到其他与经营活动有关的现金	6,364.19	6,481.32	6,269.66	3,004.22
现金流入小计	356,425.62	444,707.15	474,068.55	274,279.02
购买商品、接受劳务支付的现金	295,969.60	352,506.80	355,667.89	208,595.65
支付给职工以及为职工支付的现金	6,397.44	8,516.92	7,929.96	3,548.15
支付的各项税费	17,703.98	17,156.45	28,821.88	9,045.34
支付其他与经营活动有关的现金	10,009.67	12,439.66	11,469.74	4,277.92
现金流出小计	330,080.68	390,619.83	403,889.47	225,467.06

广东省能源集团有限公司拟股权转让涉及
广东省沙角（C厂）发电有限公司股东全部权益市场价值

项 目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-6月
经营活动产生的现金流量净额	26,344.93	54,087.32	70,179.08	48,811.96
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	16,300.00	-64,852.05
取得投资收益收到的现金	3,433.26	3,846.40	11,795.17	-21,535.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	94.36	5.87	108.96	14.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	77.37	-	-	-
现金流入小计	3,604.99	3,852.27	28,204.12	-86,372.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,203.06	22,704.79	87,595.30	2,020.52
投资支付的现金	-	15,000.00	-59,800.00	-65,700.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	963.27
现金流出小计	44,203.06	37,704.79	27,795.30	-62,716.21
投资活动产生的现金流量净额	-40,598.07	-33,852.52	408.83	-23,656.55
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	73,302.86	-	41,900.00	-38,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	54.07	23.08	-	-
现金流入小计	73,356.93	23.08	41,900.00	-38,800.00
偿还债务支付的现金	2,000.00	4,896.52	75,018.00	-28,635.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,145.61	38,942.86	15,205.57	-25,930.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	83.47	2,491.69	2,223.38
现金流出小计	59,145.61	43,922.85	92,715.25	-52,341.67
筹资活动产生的现金流量	14,211.32	-43,899.77	-50,815.25	13,541.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1.14	0.39	-1.57	-0.22
五、现金及现金等价物净增加额	-40.68	-23,664.58	19,771.08	38,696.86

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
加：期初现金及现金等价物的余额	308,316.11	308,275.43	284,610.85	304,381.93
六、期末现金及现金等价物余额	308,275.43	284,610.85	304,381.93	343,078.80

注：部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。表中 2018-2020 年数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。评估基准日账面值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了（XYZH/2021GZAA10762 号）的审计报告。

（2）企业近年的单体报表情况

企业前 3 年和评估基准日的单体报表资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	评估基准日
流动资产合计	118,684.19	96,802.68	122,682.13	128,818.76
可供出售金融资产	37,901.32	52,901.32	52,901.32	-
长期股权投资	259,748.64	259,748.64	259,748.64	259,337.51
其他权益工具投资	-	-	-	54,869.39
投资性房地产	29,306.63	29,238.30	28,668.54	28,394.07
固定资产	1,457.89	1,169.00	1,155.32	1,140.19
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	367.98
无形资产	35.42	34.58	33.73	33.31
开发支出	-	-	-	-
长期待摊费用	30.51	-	-	-
递延所得税资产	17.97	18.10	18.10	18.10
其他非流动资产	-	-	5,240.57	5,240.57
非流动资产合计	328,498.38	343,109.94	347,766.22	349,401.11
资产合计	447,182.57	439,912.63	470,448.35	478,219.87
流动负债合计	322.99	265.41	345.16	481.44
非流动负债合计	-	-	11.74	240.37
负债合计	322.99	265.41	356.90	721.82
所有者权益合计	446,859.59	439,647.21	470,091.45	477,498.05

企业前 3 年和 2021 年 1-6 月的单体报表损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	596.38	544.28	522.56	277.13
减：营业成本	587.54	574.71	578.89	289.15
税金及附加	85.71	93.11	101.32	22.13
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,075.18	969.07	953.36	479.91
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-2,233.19	-1,861.05	-1,610.97	-1,009.86
加：其他收益	27.28	1.03	0.35	0.31
投资收益	32,788.34	22,470.48	30,164.20	5,078.70
公允价值变动收益	-	-	-	-0.00
资产减值损失	-0.94	-0.51	-	-
资产处置收益	2.18	-	-2.53	10.76
营业利润	33,897.99	23,239.43	30,661.98	5,585.57
加：营业外收入	-	5.76	7.23	0.14
减：营业外支出	-	0.73	4.06	-
利润总额	33,897.99	23,244.46	30,665.15	5,585.71
减：所得税费用	363.35	275.66	220.92	147.18
净利润	33,534.64	22,968.80	30,444.24	5,438.53

企业前 3 年和 2021 年 1-6 月的单体报表现金流量状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 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	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,900.85	2,619.30	2,150.20	808.14
现金流入小计	2,900.85	2,619.30	2,150.20	808.14

广东省能源集团有限公司拟股权转让涉及
广东省沙角（C厂）发电有限公司股东全部权益市场价值

项 目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-6月
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	611.29	637.60	555.16	262.17
支付的各项税费	542.84	429.33	302.10	226.96
支付其他与经营活动有关的现金	328.23	319.25	314.44	83.94
现金流出小计	1,482.36	1,386.18	1,171.70	573.07
经营活动产生的现金流量净额	1,418.49	1,233.12	978.50	235.07
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	-	247.95
取得投资收益收到的现金	32,788.34	22,470.48	30,164.20	5,241.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.18	0.06	0.37	14.28
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流入小计	32,790.51	22,470.54	30,164.57	5,504.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	267.53	48.92	26.94
投资支付的现金	-	15,000.00	-	-
现金流出小计	-	15,267.53	48.92	26.94
投资活动产生的现金流量净额	32,790.51	7,203.02	30,115.66	5,477.17
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流入小计	-	-	-	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,000.00	30,181.17	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	77.77
现金流出小计	50,000.00	30,181.17	-	77.77
筹资活动产生的现金流量	-50,000.00	-30,181.17	-	-77.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.00	0.00	-0.00	-0.001

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
五、现金及现金等价物净增加额	-15,791.00	-21,745.04	31,094.15	5,634.47
加：期初现金及现金等价物的余额	128,728.06	112,937.05	91,192.01	122,286.16
六、期末现金及现金等价物余额	112,937.05	91,192.01	122,286.16	127,920.64

注：部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。表中 2018-2020 年数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。评估基准日账面值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了（XYZH/2021GZAA10762 号）的审计报告。

8. 被评估单位长期投资概况

（1）广东广合电力有限公司

广东广合电力有限公司是于 1992 年 6 月 15 日成立的有限责任公司（法人独资），注册资本 224,081.6893 万元，由广东省沙角（C 厂）发电有限公司出资组建，出资比例 100%。评估基准日总资产为 290,819.28 万元，总负债为 74,974.16 万元，净资产为 215,845.12 万元，以上数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。

（2）广东粤电湛江生物质发电有限公司

广东粤电湛江生物质发电有限公司是于 2008 年 9 月 26 日成立的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本 62,104 万元，由广东省沙角（C 厂）发电有限公司出资组建，出资比例 100%。评估基准日总资产为 107,655.10 万元，总负债为 65,656.06 万元，净资产为 41,999.03 万元，以上数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。

（3）广东粤电新会发电有限公司

广东粤电新会发电有限公司是于 2005 年 3 月 10 日成立的有限责任公司（国有控股），注册资本 15,448.1111 万元，至评估基准日广东省沙角（C 厂）发电有限公司持股 90%，广东大光明集团有限公司持股 10%。评估基准日总资产为 277,520.86 万元，总负债为 213,145.08 万元，净资产为 64,375.79 万元，以上数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。

（4）广东粤电华清煤气化联合循环发电有限公司

广东粤电华清煤气化联合循环发电有限公司是于 2011 年 7 月 8 日成立的其他有

限责任公司，注册资本 1,000 万元，至评估基准日广东省沙角（C 厂）发电有限公司持股 65%，北京华清燃气轮机与煤气化联合循环工程技术有限公司持股 35%。评估基准日总资产为 47.11 万元，总负债为 0.00 万元，净资产为 47.11 万元，以上数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。

9. 被评估单位的近年生产及销售量

广东省沙角（C 厂）发电有限公司旗下子公司共经营三家电厂，各电厂近年的业务情况如下：

公司及业务名称	项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
广合公司-电力销售	发电量（万千瓦时）	913,646.09	787,380.95	695,701.61	609,120.38	587,169.73	418,213.64
	销售电量（万千瓦时）	838,095.00	718,002.50	634,846.50	553,376.00	533,026.00	382,546.00
	销售收入（万元）	334,332.71	266,409.64	239,905.26	231,793.63	225,098.42	151,841.88
湛江公司-电力销售	发电量（万千瓦时）	70,623.30	71,473.45	73,799.25	72,382.98	73,137.71	38,784.33
	销售电量（万千瓦时）	66,815.38	67,481.81	69,259.80	68,317.41	68,771.04	36,245.01
	销售收入（万元）	42,717.96	43,135.41	44,435.66	44,603.14	45,182.89	23,871.91
新会公司-电力销售	发电量（万千瓦时）	-	-	19,015.86	209,875.17	295,271.01	153,369.72
	销售电量（兆千瓦时）	-	-	18,545.25	204,915.37	288,191.38	149,885.69
	销售收入（万元）	-	-	12,213.26	123,720.38	154,863.51	76,083.39
新会公司-热力销售	供热量（百万千焦）	-	-	-	-	130,957.86	131,197.91
	销售收入（万元）	-	-	-	-	885.29	893.64

10. 与企业经营相关的主要政策情况

（1）与生物质发电相关的政策情况

根据《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见》有关事项的补充通知（财建〔2020〕426 号）的相关披露，“生物质发电项目、包括农林生物质发电、垃

圾焚烧发电和沼气发电项目，全生命周期合理利用小时数为 82500 小时”。根据《可再生能源电价附加补助资金管理办法》（财建[2020]5 号，以下简称“5 号文”）规定纳入可再生能源发电补贴清单范围的项目，全生命周期补贴电量内所发电量，按照上网电价给予补贴。在未超过项目全生命周期合理利用小时数时，按可再生能源发电项目当年实际发电量给予补贴，所发电量超过全生命周期补贴电量部分，不再享受中央财政补贴资金，生物质发电项目至上网之日起满 15 年后，无论项目是否达到全生命周期补贴电量，不再享受中央财政补贴资金。

（2）与生物质发电相关的税收优惠政策

根据国家税务总局发布的最新《支持脱贫攻坚税收优惠政策指引》，推动涉农产业发展第（五）点促进农业资源综合利用税收优惠中显示“以部分农林剩余物料为原料生产燃料电力热力实行增值税即征即退 100%”的政策。

11. 企业执行主要会计政策情况

企业以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定编制财务报表。重要会计政策及会计估计详见审计报告。

12. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人广东省能源集团有限公司为本次经济行为的转让方；委托人广东电力发展股份有限公司为本次经济行为的受让方。

（三）委托人以外的其他评估报告使用人

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

三、评估目的

广东省能源集团有限公司拟对广东省沙角（C 厂）发电有限公司进行混合所有制改革和专业化整合专项工作，以非公开协议方式向广东电力发展股份有限公司转让其持有的广东省沙角（C 厂）发电有限公司股权。本次评估是为这一经济行为提供价值

参考依据，本次经济行为已于 2021 年 4 月 8 日经广东能源集团第二届董事会第五十一次会议审核通过（《广东能源集团第二届董事会第五十一次会议决议》）。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东省沙角（C 厂）发电有限公司于评估基准日的股东全部权益。

具体评估范围为广东省沙角（C 厂）发电有限公司于评估基准日经审计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。其中评估基准日资产总额账面值 478,219.87 万元，负债总额账面值 721.82 万元，所有者权益账面值 477,498.05 万元。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2021 年 6 月 30 日账面价值
流动资产	128,818.76
其中：货币资金	127,920.64
其他应收款	898.12
非流动资产	349,401.11
其中：其他权益工具投资	54,869.39
长期股权投资	259,337.51
投资性房地产	28,394.07
固定资产	1,140.19
使用权资产	367.98
无形资产	33.31
递延所得税资产	18.10
其他非流动资产	5,240.57
资产合计	478,219.87
流动负债	481.44
非流动负债	240.37
负债合计	721.82
所有者权益合计	477,498.05

注：部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

其中重点资产的情况及特点如下：

1. 实物资产

（1）投资性房地产

投资性房地产包含房屋及土地。其中，投资性房地产（房屋）共 95 项，账面原值 23,740.40 万元，账面净值 12,212.74 万元；投资性房地产（土地）1 宗，证载面积 50,038.00 平方米，账面值 16,181.33 万元。

纳入评估范围的投资性房地产（房屋）主要为分布在广州的住宅、办公物业，和分布在东莞市虎门镇的明苑度假村 A 楼-E 楼及附属设施、沙角 C 电厂生活区裙楼。

纳入评估范围的投资性房地产（土地）共 1 宗，已办理国有土地使用证，权证编号为东府国用字（1997）第 19000600136 号，土地使用权类型为划拨，证载用途为生活区，证载面积为 50,038.00 平方米。根据评估人员现场勘查，该宗土地现主要分成三个部分利用：①明苑度假村使用（占用）部分，地上房屋建（构）筑物为明苑度假村 A 楼至 E 栋及明苑度假村附属设施，房屋建筑物产权人为广东省沙角（C 厂）发电公司（现广东省沙角（C 厂）发电有限公司，以下简称“沙 C 公司”）；②沙角 C 电厂生活区裙楼使用（占用）部分，地上房屋建（构）筑物为沙角 C 电厂生活区裙楼，房屋建筑物产权人为沙 C 公司；③沙角 C 电厂生活区使用（占用）部分，已进行房改。根据沙 C 公司向税局申报的土地使用税资料及清产核资专项审计报告的披露，该宗土地实际由沙 C 公司持有产权，具体包括：明苑度假村使用（占用）部分（土地使用权面积 21,520.00 平方米）、沙角 C 电厂生活区裙楼使用（占用）部分（土地使用权面积 1,684.08 平方米）。该地块目前尚未办理土地分割手续，具体分割面积待国土部门核定。土地目前为“五通一平”，由沙 C 公司持有产权的土地未办理有偿使用手续，未换领国有土地使用证。

（2）房屋建筑物及构筑物

房屋建筑物共 8 项，建筑面积 2,728.88 平方米，账面原值 1,097.35 万元，账面净值 672.69 万元；构筑物共 6 项，账面原值 6,153.39 万元，账面净值 366.01 万元。

纳入评估范围的房屋建筑物主要为分布在广州的住宅及位于沙角 C 电厂的燃料楼办公楼等。

房地产建筑结构以框架为主，纳入评估范围的部分房地产未取得房地产权属证明，具体明细如下：

建筑物名称	所在地点	面积（m²）
壁球室	广东省东莞市虎门镇明苑度假村	201.36
羽毛球馆	广东省东莞市虎门镇明苑度假村	481.20
燃料楼维修车间	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	336.00
燃料楼办公楼	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	656.00
燃料楼检修班房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	656.00
燃料楼室外工程	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	500.00
Z53(4D 栋)	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	164.12
z50（3A 栋）	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	226.38

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。

企业的主要房屋建筑物和构筑物目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

（3）设备

车辆 2 台，账面原值 60.97 万元，账面净值 43.37 万元，主要是非营业性车辆。
电子设备 88 项，账面原值 1,052.15 万元，账面净值 58.12 万元，主要是办公电子设备（如电视机、电脑、打印机）、网络设备和家具等。

2. 无形资产

无形资产共 2 项，分别为车牌竞拍费及场地使用费，账面原值为 52.46 万元，账面净值为 33.31 万元。

被评估单位未申报账外可确指无形资产。

3. 长期股权投资

被评估单位合并报表列示的长期股权投资共 4 项，包括对广东广合电力有限公司、广东粤电湛江生物质发电有限公司、广东粤电新会发电有限公司、广东粤电华清煤气化联合循环发电有限公司的投资，账面值合计 259,337.51 万元。具体投资情况如下：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例%	账面值（万元）
1	广东广合电力有限公司	1992 年 6 月	100.00	166,000.61

序号	被投资单位	投资日期	持股比例%	账面值（万元）
2	广东粤电湛江生物质发电有限公司	2008年9月	100.00	39,311.45
3	广东粤电新会发电有限责任公司	2011年9月	90.00	53,375.45
4	广东粤电华清煤气化联合循环发电有限公司	2011年7月	65.00	650.00
合计				259,337.51

（1）对广东广合电力有限公司的股权投资账面价值为 166,000.61 万元。被投资单位位于评估基准日经审计的简要资产、盈利情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2021年6月30日
流动资产	283,200.70
非流动资产	7,618.58
资产合计	290,819.28
流动负债	74,973.72
非流动负债	0.44
负债合计	74,974.16
净资产	215,845.12
项 目	2021年1-6月
营业收入	151,841.88
营业利润	18,629.74
利润总额	18,622.18
净利润	13,888.51

注：部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

其中，广东广合电力有限公司的实物资产情况如下：

1) 房屋建筑物共 89 项，账面原值为 304,118.34 万元，账面净值为 1,215.35 万元。

纳入评估范围的房屋建筑物为位于沙角 C 电厂的工业建筑，均未取得房地产权属证明，其所占用的土地亦未办理国有土地使用证，具体明细如下：

建筑物名称	所在地点	面积（m²）
试验室-化学制样间	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	42.25

建筑物名称	所在地点	面积（m²）
试验室-化学试验室	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	455.82
办公楼-行政楼	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	8,531.20
材料库-仓库#1	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	1,999.80
材料库-仓库#2	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	1,499.40
材料库-仓库#3	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	1,499.40
柴油机房#1	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	359.04
柴油机房#2	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	359.04
柴油机房#3	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	324.00
厂房及仓库[注：检修 1 工场（电气及仓库办公室）]	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	2,052.00
燃料部电气楼	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	2,460.00
灰处理系统-灰尘控制大楼	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	280.00
灰处理系统-灰池泵房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	530.93
灰处理系统-灰水回收泵房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	314.16
灰处理系统-混合灰浆泵房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	230.00
警卫传达室-门卫室	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	30.00
空气压缩机房及鼓风机房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	484.00
控制室-附属电气大楼	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	2,460.00
控制室-中央电气大楼	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	10,800.00
冷凝水泵开关房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	211.14
冷凝水深井泵房-冷凝水泵房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	76,184.95
临时办公楼（滑模楼）	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	1,422.00
煤处理系统-地下回收煤仓	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	486.48
煤处理系统-堆煤场及排水系统	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	114,806.38
煤处理系统-煤控制大楼	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	912.00
煤处理系统-煤样品制备楼	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	42.25
转运站-转运塔#5(碎煤机室)	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	1,514.15
配电装置室-500 千伏开关房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	532.00
配电装置室-500 千伏配电房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	1,222.50
配电装置室-变压器#1（房屋）	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	662.00
配电装置室-变压器#3（房屋）	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	662.00

建筑物名称	所在地	面积（㎡）
氢气站房屋	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	101.34
燃油供应系统-燃油泵房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	113.90
食堂（注：第一食堂）	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	1,040.40
水处理系统-废水处理工厂	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	365.12
水处理系统-氯化水工厂	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	178.13
水处理系统-软化水工厂	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	720.00
水处理系统-已过滤水泵房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	235.20
水处理系统-原水泵房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	47.60
水处理系统-原水处理机房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	253.13
推土机室-推土机房#1	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	1,000.00
推土机室-推土机房#2	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	
推土机室-推土机房#3	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	
危险品仓库	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	519.06
消防及污水泵房-消防泵房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	148.50
修配厂房-车库（注：第二食堂）	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	605.16
主厂房-锅炉机房#1	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	2,731.20
主厂房-锅炉机房#2	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	2,731.20
主厂房-锅炉机房#3	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	2,731.20
主厂房-汽轮机房	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	14,216.64
主厂房-润滑油房#1	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	563.86
主厂房-润滑油房#2	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	563.86
主厂房-润滑油房#3	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	563.86
脱硫资产房屋	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	5,600.00
脱硫资产建筑物	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	2,770.00
脱硝建筑物	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	3,000.00
燃油供应系统-燃油控制室	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	129.50
配电装置室-变压器#2（房屋）	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	662.00
输煤码头及输煤栈桥	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	13,708.30
脱硝设备控制间	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	17.28
脱硝氨站（含设备）	广东省东莞市虎门镇沙 C 电厂	1,305.08

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。

企业的主要房屋建筑物和构筑物目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

2) 机器设备共 226 项，账面原值 1,167,754.77 万元，账面净值 5,616.00 万元，主要是火力发电的生产设备，主要包括有锅炉、汽轮机、发电机主机及相关配备设备，存放于广东省东莞市沙角 C 电厂厂区内，主要购置于 1996 年。

车辆 2 台，账面原值 91.77 万元，账面净值 0.00 万元，主要是非营业性车辆。

企业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，机器设备运行环境一般，符合设备的性能要求。

机器设备总体技术性能水平能满足企业当前经营的生产需要。

(2) 对广东粤电湛江生物质发电有限公司的股权投资账面价值为 39,311.45 万元。被投资单位于评估基准日经审计的简要资产、盈利情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2021 年 6 月 30 日
流动资产	54,841.96
非流动资产	52,813.14
资产合计	107,655.10
流动负债	65,656.06
非流动负债	-
负债合计	65,656.06
净资产	41,999.03
项 目	2021 年 1-6 月
营业收入	23,893.12
营业利润	3,930.65
利润总额	3,968.33
净利润	3,395.64

注：部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

其中，广东粤电湛江生物质发电有限公司的实物资产情况如下：

1) 存货均为原材料，账面值为 684.50 万元，主要是燃油、树皮、木材加工废料等燃料及密封环、电磁阀等备品备件。

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	存放于厂房、仓库内，保管良好

2) 房屋建筑物共 30 项，建筑面积合计 21,137.81 平方米，账面原值 15,280.86 万元，账面净值 10,191.47 万元；构筑物共 82 项，账面原值 12,537.53 万元，账面净值 8,502.07 万元；土地 1 宗，证载面积 199,620.17 平方米，账面原值 2,206.97 万元，账面净值 1,714.08 万元。

纳入评估范围的房屋建筑物为位于湛江的住宅及分布在湛江电厂的工业建筑。

纳入评估范围的土地为湛江电厂所占用的土地，已办理国有土地使用证，权证编号为遂府国用（2010）第 409 号，土地使用权类型为出让，证载用途为工业，证载面积为 199,620.17 平方米。

纳入评估范围的位于湛江电厂的工业建筑均未取得房地产权属证明，具体明细如下：

建筑物名称	所在地点	面积（m²）
二期燃料棚	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	30,720.00
厂内晒场	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	8,965.00
危险品库	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	312.30
燃料配电室及控制室	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	160.00
燃油泵房	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	80.00
锅炉补给水处理车间及化验楼	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	675.00
循环水加药间	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	54.00
燃料配电间及控制楼	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	160.00
空压机室及控制室	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	180.00
综合检修楼	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	4,212.00
综合办公楼	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	5,640.00
材料库及实验室	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	3,089.00
警卫传达室（主大门，1 座）	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	35.00
警卫传达室（次大门，2 座）	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	48.00
综合燃料楼	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	1,344.00
含油废水处理设备间	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	116.00
生活污水鼓风机房	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	105.73

建筑物名称	所在地点	面积（m²）
泡沫消防设备间	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	519.84
厂区道路及广场	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	34,945.60
预留场地露天料场	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	4,800.00
综合水泵房	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	234.00
污泥螺杆泵房	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	160.00
脱水设备楼	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	160.00
遂溪河补给水泵房	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	135.30
主厂房	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	5,122.76
露天料场	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	11,036.60
油罐区附属建筑	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	78.00
循环水泵房	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	1,976.93
新检修楼	广东省湛江市遂溪县湛江电厂	911.00

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。

企业的主要房屋建筑物、构筑物和土地目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

3) 机器设备共 803 项，账面原值 45,654.37 万元，账面净值 24,828.55 万元，主要是生产设备，包括锅炉发电主机及相关配备机器设备、太阳能电池组件、输料管道、切草机等，存放于广东省湛江市遂溪县湛江电厂厂区内，主要购置于 2011 年。

车辆主要是非营业性车辆和厂区内工具车辆，共 43 台，账面原值 1,022.96 万元，账面净值 154.35 万元。

电子设备 1040 项，账面原值 16,085.46 万元，账面净值 5,528.11 万元，主要是办公电子设备（如电视机、电脑、打印机）、网络设备和家具等。

企业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，机器设备运行环境一般，符合设备的性能要求。

机器设备总体技术性能能满足企业当前经营的生产需要。

4) 在建工程为设备安装工程共 5 项，账面值为 1,382.75 万元，包括废水零排放技术改造项目、电厂供热改造项目等。

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。

（3）对广东粤电新会发电有限公司的股权投资账面价值为 53,375.45 万元。被投资单位于评估基准日经审计的简要资产、盈利情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2021 年 6 月 30 日
流动资产	58,018.48
非流动资产	219,502.38
资产合计	277,520.86
流动负债	80,166.43
非流动负债	132,978.65
负债合计	213,145.08
净资产	64,375.79
项 目	2021 年 1-6 月
营业收入	77,378.80
营业利润	4,177.10
利润总额	4,180.15
净利润	3,161.97

注：部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

其中，广东粤电新会发电有限公司的重点资产情况如下：

1）存货均为原材料，账面值为 11,597.40 万元，主要是控制电源板、变频器、电力仪表等备品备件。

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	存放于厂房、仓库内，保管良好

2）投资性房地产（房屋）共 2 项，建筑面积 3,333.13 平方米，账面原值 768.56 万元，账面净值 441.47 万元；房屋建筑物共 122 项，账面原值 66,495.99 万元，账面净值 61,541.28 万元；土地共 1 宗，证载面积 865,451.00 平方米，账面值 6,257.82 万元。

纳入评估范围的投资性房地产（房屋）主要为位于广东省江门市新会区崖门镇新会电厂的办公物业。

纳入评估范围的土地为新会电厂所占用的土地，已办理不动产权证，权证编号为粤（2021）江门市不动产权第 2005570 号，土地使用权类型为划拨，证载用途为公共设施用地，证载面积为 845,651.00 平方米。

纳入评估范围的房屋建筑物主要为位于新会区的住宅及分布在新会电厂的工业建筑，其中，位于新会区的住宅已办理不动产权证，分布在新会电厂的工业建筑均未取得房地产权属证明，具体明细如下：

建筑物名称	所在地点	面积（m²）
配电房	广东省江门市新会区新会电厂	214.70
主厂房本体	广东省江门市新会区新会电厂	17,500.00
电气综合楼	广东省江门市新会区新会电厂	4,522.00
集控楼	广东省江门市新会区新会电厂	3,852.00
锅炉辅助间	广东省江门市新会区新会电厂	1,800.00
控制室	广东省江门市新会区新会电厂	166.00
锅炉补给水处理间	广东省江门市新会区新会电厂	4,900.00
循环水泵房	广东省江门市新会区新会电厂	264.00
制氢站	广东省江门市新会区新会电厂	208.00
检修间	广东省江门市新会区新会电厂	2,781.00
启动锅炉房	广东省江门市新会区新会电厂	424.00
综合办公楼	广东省江门市新会区新会电厂	5,339.10
生产楼	广东省江门市新会区新会电厂	2,875.20
材料库	广东省江门市新会区新会电厂	2,976.20
特种材料仓库	广东省江门市新会区新会电厂	186.70
工业废水处理站	广东省江门市新会区新会电厂	917.40
生活污水处理站	广东省江门市新会区新会电厂	630.40
消防站	广东省江门市新会区新会电厂	596.24
配电房及地下水泵房	广东省江门市新会区新会电厂	214.70
污泥脱水机间	广东省江门市新会区新会电厂	54.00
补给水泵房	广东省江门市新会区新会电厂	288.00
原水提升泵房	广东省江门市新会区新会电厂	212.50
1 号门卫	广东省江门市新会区新会电厂	40.70
2 号门卫	广东省江门市新会区新会电厂	40.70

建筑物名称	所在地点	面积（m ² ）
3号门卫	广东省江门市新会区新会电厂	26.00
1#倒班楼	广东省江门市新会区新会电厂	1,626.70
2#倒班楼	广东省江门市新会区新会电厂	1,626.70
3#倒班楼	广东省江门市新会区新会电厂	1,759.50
食堂	广东省江门市新会区新会电厂	1,260.50
厂外通勤倒班宿舍	广东省江门市新会区新会电厂	3,994.20

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。

企业的主要房屋建筑物、构筑物和土地目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

3) 机器设备 46 台，账面原值 184,619.01 万元，账面净值 150,166.37 万元，主要是火力发电的生产设备，包括主变压器及燃气发电机组及附属设备（LNG）、电缆、通讯设备等，主要安装在广东省江门市新会区新会电厂厂区内，主要购置于 2018 年和 2020 年。

车辆主要是非营业性车辆和厂区内工具车辆，共 28 台，账面原值 749.32 万元，账面净值 424.47 万元。

电子设备 345 项，账面原值 340.12 万元，账面净值 99.38 万元，主要是办公电子设备（如电视机、电脑、打印机）、厨房设备和家具等。

企业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，机器设备运行环境一般，符合设备的性能要求。

机器设备总体技术性能水平能满足企业当前经营的生产需要。

3) 在建工程主要为土建工程 2 项，账面值为 234.39 万元，包括防洪堤岸工程及发电二期工程项目；设备安装工程 2 项，账面值为 75.27 万元，为安防系统升级改造工程及资产管理系统移动客户端开发项目。

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。

(4) 对广东粤电华清煤气化联合循环发电有限公司的股权投资账面价值为 650.00 万元。被投资单位于评估基准日经审计的简要资产、盈利情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2021年6月30日
流动资产	34.33
非流动资产	12.78
资产合计	47.11
流动负债	-
非流动负债	-
负债合计	-
净资产	47.11
项 目	2021年1-6月
营业收入	-
营业利润	0.05
利润总额	0.05
净利润	0.05

注：部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

3. 其他权益工具投资

被评估单位合并报表列示的其他权益工具投资共 2 项，包括对广东能源集团财务有限公司、云浮发电厂（B 厂）有限公司的股权投资，账面价值合计 54,869.39 万元。其他权益工具投资具体情况如下：

（1）被评估单位持有广东能源集团财务有限公司 15%股权，对其投资成本为 45,808.00 万元，该其他权益工具投资于评估基准日的账面价值为 52,901.32 万元。被投资单位于评估基准日的简要资产、盈利情况如下（以下数据未经审计）：

金额单位：人民币万元

项 目	2021年6月30日
总资产	2,495,395.89
总负债	2,099,179.54
净资产	396,216.35
项 目	2021年1-6月
营业收入	36,137.17
营业利润	26,510.28
利润总额	26,510.28
净利润	21,202.18

（2）被评估单位于 2021 年 6 月通过同一控制下的关联企业之间的股权无偿划转取得云浮发电厂（B 厂）有限公司 15% 股权，于评估基准日该其他权益工具投资的股权账面价值为 1,968.07 万元。被投资单位于评估基准日的简要资产、盈利情况如下（以下数据未经审计）：

金额单位：人民币万元

项 目	2021 年 6 月 30 日
总资产	49,690.76
总负债	17,555.18
净资产	32,135.58
项 目	2021 年 1-6 月
营业收入	25,584.16
营业利润	-2,108.30
利润总额	-2,108.31
净利润	-1,581.53

以上各项资产均由广东省沙角（C 厂）发电有限公司控制，各项资产均正常使用，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信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了（XYZH/2021GZAA10762 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。

五、价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的价值参考意见，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，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，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分析：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；

从价值类型选择惯例分析：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。

故本次评估选取的价值类型为市场价值。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 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。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）经济行为依据

广东能源集团第二届董事会发布的《广东能源集团第二届董事会第五十一次会议决议》。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》，2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第十五号公布）；

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. 《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）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
10. 《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）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；

15. 《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）；
16. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年3月20日财政部税务总局海关总署公告2019年第39号文）；
17. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
18. 《国务院关于国有企业发展混合所有制经济的意见》（国发〔2015〕第54号）；
19. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令〔第91号〕）；
20. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号）。

（三）评估准则和规范依据

1. 《资产评估基本准则》（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〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《资产评估专家指引第3号——金融企业收益法评估模型与参数确定》（中评协〔2015〕64号文）；
17. 《资产评估专家指引第4号——金融企业市场法评估模型与参数确定》（中

评协[2015]65号文)；

18. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
19. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
20. 《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. 《国有资产产权登记证书》；
2. 《国有土地使用证》；
3. 《房地产权证》及《不动产权证》；
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. 《江门市人民政府关于调整江门市市区城镇国有建设用地基准地价的通知》（江府〔2018〕17号）；
2. 《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发[2006]307号）；
3. 《广东省建筑与装饰工程计价表》；
4. 《广东省安装工程计价表》；
5. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
6. 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）；
7. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
8. 国家统计局《中国经济景气月报》相关统计数据；
9. 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》；
10. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
11. 中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
12. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
13. 相关上市公司公开信息资料；

14. 上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
15. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
16. 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；
17. 企业提供的有关经营预测资料及财务会计报表、其他财务经营资料；
18. 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；
19. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息；
20. 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；
21. 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. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）提供的（XYZH/2021GZAA10762号）审计报告；
3. 其他与评估有关的资料等。

八、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，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

2. 市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

3. 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

（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进行股权交易提供价值参考，要对广东省沙角（C厂）发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，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益的价值。

（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）收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，电力、热力生产和供应业上市公司也比较多，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收益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

货币性资产包括库存现金、银行存款及其他货币资金，币种主要为人民币。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，确认其评估价值。

（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，以此确定其评估价值。

（6）其他流动资产

被评估单位的其他流动资产主要是待认证进项税额。本次评估通过核实其形成的原因，查阅历史形成资料，以核实后的价值作为评估价值。

2. 非流动资产的评估方法

（1）长期股权投资

长期股权投资包括对广东广合电力有限公司、广东粤电湛江生物质发电有限公司、广东粤电新会发电有限责任公司、广东粤电华清煤气联合循环发电有限公司的投资。

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。对于控股或实际控制的长期股权投资单位，采用资产基础法对该被投资企业的股东全部权益价值的市场价值进行评估，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）其他权益工具投资

被评估单位的其他权益工具投资主要包括其对广东能源集团财务有限公司及云浮发电厂（B厂）有限公司的投资，持股比例均为15%。

评估人员首先对其他权益工具投资形成的原因、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，以确定其他权益工具投资的真实性和完整性。本次评估对于历史经营成果较好的广东能源集团财务有限公司，采用了收益法及市场法评估，并最终采用该公司的股权价值结论考虑被评估单位的持股比例计算该项股权投资的价值；对于云浮发电厂（B厂）有限公司，采用资产基础法及收益法对其股东全部权益进行评估，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。

其他权益工具投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

在确定其他权益工具投资评估值时，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。

（3）投资性房地产及房屋建筑物

纳入评估范围的投资性房地产主要为分布在广州的办公物业，分布于东莞市虎门镇的明苑度假村A楼-E楼及附属设施、沙角C电厂生活区裙楼及其所占用土地；纳入评估范围的房屋建筑物主要是分布在广州的住宅物业，分布在东莞市虎门镇的沙角C电厂燃料楼等。

其中，分布在广州的住宅及东莞市虎门镇的沙角C电厂生活区裙楼等房地产市场发育健全、公开透明，在评估对象同一供求圈内，同类房地产成交案例较多，交易市场较发达，故适合采用市场比较法进行评估。

分布在广州的办公物业等属于以出租经营为主的收益性物业，在评估对象所在地，与评估对象类似的房地产有成熟可行的经营模式，经营收益的预测与风险估测均较为可行，故适合采用收益法进行评估。

分布在东莞市虎门镇的沙角 C 电厂燃料楼等采用重置成本法评估。

①房地产市场比较法的介绍

市场比较法是将评估对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比交易案例的交易价格，进行交易日期、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等因素修正，以此估算估价对象的客观合理市场价格或价值的方法。其公式为：

评估对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况×房地产状况调整系数（包括区位状况、实物状况、权益状况调整系数）

②房地产收益法的介绍

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日，将其累加后得出评估对象的公开市场价值。收益法计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V=待估房地产价值；

A_i=待估房地产未来第 i 年的净收益；

R=资本化率；

n=待估房地产未来可获收益的年限。

③重置成本法的介绍

重置成本法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后扣除符合条件的可抵扣进项税，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：

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

（4）设备类资产

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。营改增后，根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号附件1）的有关规定，原增值税一般纳税人购进服务、无形资产或者不动产，取得的增值税专用发票上注明的增值税额为进项税额，准予从销项税额中抵扣。因此，对于设备类资产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

根据当地汽车市场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：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+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（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：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×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

（5）在建工程

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，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，后确定评估价值。其中

$$\text{资金成本} = (\text{申报账面价值} - \text{不合理费用}) \times \text{利率} \times \text{工期} / 2$$

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。

（6）土地使用权

土地使用权共 2 宗，本次评估采用房地分估模式下的土地成本法对土地使用权价值进行评估。

土地成本法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，并考虑其开发利润、利息、应缴纳的税金等其他成本费用估算待估宗地价格的方法，其计算公式如下：

$$\text{待估宗地价格} = \text{土地取得费用} + \text{土地开发费用} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售费用} + \text{开发利润}$$

其中土地取得费用采用市场法和基准地价法进行测算。

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。其计算公式为：

$$\text{土地取得费用} = \text{比较案例宗地价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数}$$

基准地价系数修正法是以政府确定公布的被评估单位拥有土地使用权所处地段的基准地价为基础，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正体系，分

别进行交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法，其计算公式为：

$$V=[V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + K_p] \times K_m$$

式中：V：土地使用权价值；

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地地级上的基准地价；

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数（区域、个别因素）；

K_j ：咨询期日、容积率等其它修正系数

K_p ：实际开发程度修正；

K_m ：土地使用年期修正系数。

（7）其他无形资产

其他无形资产为车牌竞拍费、场地使用费、办公软件等。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。经核实表明账、表金额相符，以调整后的账面价值确定评估值。软件类资产以现行市场价格确定评估值。

（8）使用权资产

使用权资产主要为企业经营租入的办公场所或办公设备等。评估人员查阅了相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，折旧的方法和期限，并查阅相关凭证。经核实表明账、表金额相符，以调整后的账面价值确定评估值。

（9）开发支出

开发支出是企业进行无形资产研发时的前期费用支出。评估人员查阅了相关的证明资料，并了解费用的构成，再查阅相关凭证。经核实后表明账、表金额相符，以核实后的账面价值确认其评估价值。

（10）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。

（11）其他非流动资产

其他非流动资产包括预付土地款项及预付土地补偿款等。本次评估通过核实有关资料，查阅账务记录，证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，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

应交税费为应交增值税、城市维护建设税、房产税、城市土地使用税等。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）一年内到期的非流动负债

被评估单位一年内到期的非流动负债主要为其一年内到期的部分长期借款及一年内到期的部分租赁负债。评估人员经查阅了借款合同及租赁合同，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加上应付利息及其他应付款项作为评估值。

（5）其他流动负债

其他流动负债为被评估单位的待转销项税。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。

（6）短期借款及长期借款

对于短期借款及长期借款，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加上应付利息及其他

应付款项作为评估值。

（7） 租赁负债

租赁负债为被评估单位因经营所需融资租入固定资产及租赁经营场所和设备等对应需支付的租金及本金。评估人员查阅了相关的租赁合同，以及核实企业的初始计量方式。经核实，账务记载真实，利息计算准确，以核实并调整后的账面值作为评估值。

（8） 长期应付职工薪酬

长期职工薪酬款是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。评估人员查阅了有关的资料，查阅凭证等。经核实，账务记载真实，以核实后的账面值确定评估值。

§对于收益法的介绍

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于本次评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，因此适用于现金流量折现法（DCF）。

1. 评估模型选择

考虑被评估单位成立时间长短、资本结构和历史经营情况，尤其是未来经营模式、收益稳定性和发展趋势、资本结构预计变化，资产使用状况等，我们采用企业自由现金流折现模型评估。

2. 评估基本思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的合并报表口径评估其权益资本价值，基本思路是：

（1）对纳入报表范围的资产区分经营性资产、溢余资产、非经营性资产和负债，并调整为与之对应的报表。溢余资产、非经营性资产和负债包括基准日存在的非日常经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来款等流动资产或负债，非经营性的对外投资，呆滞或闲置设备等非流动资产或负债；

（2）对纳入经营性资产相应报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营

状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益，并折现得到经营性资产的价值；

（3）对不纳入经营性资产报表范围，在预期收益估算中未予考虑的溢余资产、非经营性资产和负债，单独评估其价值；

（4）由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减付息债务、少数股东权益价值后，得出被评估单位的股东全部权益价值。

3. 评估计算公式

本次评估基本计算公式为：

$$E = B - D - M \quad (1)$$

式中：E：被评估单位的股东全部权益价值；

B：被评估单位的企业价值；

D：被评估单位付息债务价值；

M：被评估单位的少数股东权益价值。

$$\text{其中：} B = P + C \quad (2)$$

式中：P：被评估单位的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：R_i：评估对象在预测期内第 i 年的预期收益；预测期是指被评估单位从评估基准日至达到经营收益相对稳定的时间。

R_{n+1}：评估对象在预测期满后第 1 年的预期收益；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

C：被评估单位基准日存在的溢余和非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：C₁：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

4. 应用收益法时的主要参数选取

（1）预期收益指标和实现收益时点

根据被评估单位的具体情况，使用企业自由现金流量作为经营性资产的预期收益

指标。

企业自由现金流量=收入-成本费用-税收+折旧与摊销+利息费用×（1-企业所得税率）-资本性支出-净营运资金变动

其中，预期收益中包括被评估单位于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润，未扣除评估对象的所有者持有权益期间为管理该项权益而需支付的成本费用，以及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境内支付的税项与相关费用。

预期收益在每个年度内均匀实现，分布在整个期间内，设定在的每期的期中。

（2）预测期

为合理地预测被评估单位未来年度营业收入及收益的变化规律及其趋势，应选择可进行预测的尽可能长的预测期。根据被评估单位收入成本结构、财务状况、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期，管理层对未来业务发展规划和市场发展前景预测，所在行业现状和发展前景，以及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。预测期取自评估基准日起的后6.5个完整收益年度。

（3）预期收益的收益期

由于国家有关法律法规未对被评估单位所处行业的经营期限有所限制，被评估单位的章程等文件也未对企业的经营期限做出规定，被评估单位所在行业是持续发展且没有可预见的消亡期，同时，根据被评估单位的主营业务构成、经营现状、拥有的资产特点和资源条件，及其对未来发展潜力和前景的判断，被评估单位具有市场竞争能力和可持续经营能力，在正常情况下，被评估单位将一直持续经营，因此，本次评估设定预期收益的收益期为永续年期。

（4）预期收益终止时的清算价值

由于被评估单位一直持续经营，其股东权益预期收益的持续时间为无穷，故设定被评估单位在永续经营期之后的清算价值为零。

（5）折现率

由于评估模型采用企业自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统一的原则，折现率r选取加权平均资本成本模型（WACC）计算确定。则：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (5)$$

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (6)$$

W_e : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (7)$$

r_d : 评估对象的税后债务成本;

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon \quad (8)$$

式中: r_f : 无风险报酬率;

MRP : 市场风险溢价;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (9)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (10)$$

β_t : 可比公司股票的预期市场平均风险系数。

其中, 折现率参数来源如下:

1) 无风险报酬率 r_f

本次评估以 Wind 上查询得到的距离评估基准日剩余到期年限 10 年以上全部国债的到期收益率（复利）确定。

2) β 系数的确定

评估人员从万得金融服务平台等专业财经资讯平台获得样本上市公司剔除财务杠杆的 Beta 系数（ β_U ），然后将其换算为具有被评估单位目标财务杠杆系数的 Beta 系数（ β ）。

$$\beta = \beta_U \times [1 + (1 - t) D/E]$$

其中：t：被评估单位的所得税率

E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

3) 市场风险溢价 MRP 的计算

市场风险溢价（MRP），也称股权风险溢价（ERP），是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险收益率的回报率。

市场风险溢价 = 市场平均报酬率 - 无风险收益率

参照国际上惯用的估算市场平均市场报酬率的方法，我们在计算市场平均报酬率时，采用了算术平均值和几何平均值两种计算方法进行计算。

A. 数据的选取：

- a. 确定衡量股市的指数：选取沪深 300 指数作为衡量股市波动变化的指数；
- b. 计算年期的选择：计算的时间区间选取为 2004-12-31 至 2020-12-31；
- c. 数据的采集：选用沪深 300 指数的月数据为基础得出月收益率再进行年化计算，该价格中已将每年由于分红、派息等产生的收益充分反映。

B. 算术平均值计算方法：

设每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} \quad (i=1,2,3,\dots,10)$$

式中： R_i 为第 i 年收益率；

P_i 为第 i 年年末交易收盘价（复权）；

设第 1 年到第 n 年的收益平均值为 A_n ，则：

$$A_n = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{N}$$

式中： A_n 为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3,\dots,10$

C. 几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i-1]{\frac{P_i}{P_1}} - 1 \quad (i=2,3,\dots,n)$$

式中： P_i 为第 i 年年末交易收盘价（后复权）

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此采用几何平均值计算得出的 C_n 作为市场平均报酬率；并采用距离评估基准日剩余到期年限 10 年以上的全部国债到期收益率（复利）平均值作为无风险收益率，最终计算得出 MRP。

4) 债务资本成本

本次评估根据被评估单位有息负债的平均利率预计其债务资本成本。

5. 溢余资产价值确定

溢余资产是指与被评估单位收益无直接关系的，超过被评估单位经营所需的多余资产。经分析，被评估单位的溢余资产主要为超出被评估单位所需营运资金之外的货币资金。溢余资产主要采用成本法评估。

6. 非经营性资产价值确定

非经营性资产是指与被评估单位收益无直接关系的，不产生效益并扣除非经营性负债后的资产。经分析，被评估单位的非经营性资产主要包括在收益预测中未计入未来收益的在建工程、投资性房地产、出租固定资产、其他权益工具投资；与日常经营活动无关的递延所得税资产、其他非流动资产、其他应收款、应付工程款和其他应付款。非经营性资产和负债主要采用成本法评估，其中，其他权益工具投资按其具体情况选用成本法、收益法或市场法评估，投资性房地产主要采用收益法及市场法评估。

九、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能源集团有限公司、广东电力发展股份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. 接受广东省能源集团有限公司、广东电力发展股份有限公司的委托后，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 2021 年 6 月 25 日～6 月 30 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 2021 年 7 月 1 日～7 月 12 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、房地产管理人員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. 在企业提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合企业自身产品生产能力，市场销售状况、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4. 根据加权平均资本成本（WACC）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。

5. 对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，得出资产现值。

6. 根据评估工作情况，得出初步结果，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 2021 年 7 月 13 日～8 月 20 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 2021 年 8 月 21 日～9 月 26 日。

十、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. 持续经营假设：该假设首先设定被评估企业正处于经营状态；其次根据有关数据和信息，推断处于经营状态的企业还将持续经营下去。持续经营假设既说明了被评估企业所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了企业的存续状态。

4. 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。

（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. 假设广东省沙角（C厂）发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经营下去，其收益可以预测。根据《广东省发展改革委关于印发沙角电厂退役及替代电源建设工作方案的函》（粤发改能电函[2018]578号）的附件显示：“沙角C厂在2025年年底实施关停”。被评估单位广东省沙角（C厂）发电有限公司（以下简称“沙C公司”）实质为投资控股企业，管理旗下几家电厂，其全资子公司广东广合电力有限公司（以下简称“广合公司”）实质持有沙角C电厂。本次评估假设沙角C电厂在2025年年末实施全部机组同时关停，关停前仍沿用现状经营模式，委托能源集团分公司运营沙角C电厂发电业务。由于广合公司除沙角C电厂外并无其他业务，沙角C电厂关停后广合公司将进行清算。而沙C公司仍继续管理其他控股电厂，持续经营下去，且其未来收益均可以预测。

2. 被评估单位全资子公司广合公司持有沙角C电厂的经营资产，其委托广东省粤电集团有限公司沙角C电厂（以下简称“能源集团分公司”）承包运营沙角C电厂。根据《沙角C厂运行承包合同》条款1.1：“广合电力委托能源集团分公司履行

沙角发电厂 C 厂项目的运行承包及供应燃煤职能，委托事宜包括采购发电用燃料、材料和水负责电厂运行、维护、修理和技改等全过程的生产管理工作”；条款 2.1：“运行承包费用包括采购发电用燃料、材料和水，电厂运行、维护、修理和技改等全过程的成本费用”；条款 2.2：“根据每年的燃料成本和修理费支出等实际生产成本，同时考虑电厂管理人员工资、福利、社会保险以及电厂的日常经营管理费用，由合同签订双方协商确定当年的单位供电营运费，并按当年实际供电量进行结算”。本次评估假设在评估目的经济行为实现后，广合公司仍保持现有的承包运营模式进行经营，直至其关停。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 本次评估基于基准日被评估单位现有的经营能力，并考虑沙角 C 电厂于 2025 年年末关停后对被评估单位整体经营能力的影响，但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，除沙角 C 电厂关停带来的影响外不考虑后续可能会发生的其他生产经营变化带来的影响；假设被评估单位于评估基准日后的财务杠杆水平等基本保持不变。

9. 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和担当其职务，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。

10. 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。

11. 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。

12. 本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。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 2021 年 6 月 30 日资产总额账面值 478,219.87 万元，评估值 606,861.80 万元，评估增值 128,641.93 万元，增值率 26.90%；

负债总额账面值 721.82 万元，评估值 721.82 万元，无评估增减值；

净资产账面值 477,498.05 万元，评估值 606,139.99 万元，评估增值 128,641.94 万元，增值率 26.94%。

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：2021 年 6 月 30 日

被评估单位：广东省沙角（C厂）发电有限公司

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	128,818.76	128,818.70	-0.06	-0.00005
非流动资产	349,401.11	478,043.11	128,642.00	36.82
其中：长期股权投资	259,337.51	368,333.74	108,996.23	42.03
其他权益工具投资	54,869.39	72,418.62	17,549.23	31.98
投资性房地产	28,394.07	30,344.48	1,950.41	6.87
固定资产	1,140.19	1,268.35	128.16	11.24
使用权资产	367.98	367.98	-	-
无形资产	33.31	51.26	17.95	53.89
其中：土地使用权	-	-	-	-
递延所得税资产	18.10	18.11	0.01	0.06
其他非流动资产	5,240.57	5,240.57	-	-

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
资产合计	478,219.87	606,861.80	128,641.93	26.90
流动负债	481.44	481.44	-	-
非流动负债	240.37	240.37	-	-
负债合计	721.82	721.82	-	-
净资产	477,498.05	606,139.99	128,641.94	26.94
归属于母公司所有者权益合计	532,626.14	606,139.99	73,513.85	13.80

注：部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

（二）收益法评估结论

广东省沙角（C厂）发电有限公司的净资产账面值 477,498.05 万元，采用收益法对其股东全部权益的评估值为 555,402.17 万元，评估增值 77,904.12 万元，增值率 16.32%，具体如下表示：

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%
净资产	477,498.05	555,402.17	77,904.12	16.32
归属于母公司所有者权益合计	532,626.14	555,402.17	22,776.03	4.28

（三）对评估结果选取的说明

资产基础法和收益法评估结论差异额为 50,737.82 万元，差异率为 8.37%，差异的主要原因：

被评估单位经营火电业务，其经营受国民经济发展、国家政策变化、人们用电需求以及原料价格波动的影响。目前国家正在大力推行“碳达峰”、“碳中和”，严格控制二氧化碳排放量，而被评估单位的经营性资产中收益贡献最大的是燃煤发电机组，国家政策对其未来发展的影响无法准确预期。再者，近年被评估单位原料价格快速上涨，价格波动较大，同时随着参与市场化竞争程度越来越大，对售电价格产生影响，使其未来收益有较大的不确定性。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被评估单位拥有当前生产规模的市场价值；再者，资产基础法能为被评估单位股东的股权转让提供了最基本的企业购建成本价值参考依据，为被评估单位今

后的企业运营和实现利润目标打下基础。故本次评估采用资产基础法的评估结果作为评估结论。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果，即广东省沙角（C厂）发电有限公司于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的股东全部权益评估值为陆拾亿陆仟壹佰叁拾玖万玖仟玖佰元整（RMB 606,139.99 万元）。

于评估基准日 2021 年 6 月 30 日，广东省沙角（C厂）发电有限公司净资产账面值为 477,498.05 万元，股东全部权益评估值较净资产账面值增值 128,641.94 万元，评估增值率为 26.94%。

于评估基准日 2021 年 6 月 30 日，广东省沙角（C厂）发电有限公司（合并）归属于母公司所有者权益合计账面值为 532,626.14 万元，股东全部权益评估值较归属于母公司所有者权益合计账面值增值 73,513.85 万元，评估增值率为 13.80%。

（四）评估增减值原因分析

1. 流动资产评估减值原因分析

流动资产评估减值主要是其他应收款科目评估减值，该减值是由于评估预计风险损失金额与企业计提坏账准备金额不同而导致的。

2. 长期股权投资评估增值原因分析

长期股权投资的账面价值为被评估单位对其子公司的投资成本，本次评估对各子公司采用资产基础法进行评估。广东广合电力有限公司、广东粤电湛江生物质发电有限公司及广东粤电新会发电有限责任公司均为在营电厂，均持有较多的实物资产，资产基础法评估增值主要为实物资产的增值，增值原因与母公司实物资产增值原因相同。因各子公司的股东全部权益评估价值与持股比例的乘积大于被评估单位对各家公司的投资成本，导致长期股权投资评估增值。

3. 其他权益工具投资评估增值原因分析

其他权益工具投资中的云浮发电厂（B）厂有限公司是一家在营电厂，采用资产基础法进行评估；广东能源集团财务有限公司是一家货币金融服务公司，采用收益法评估，最终计算得出其股东全部权益价值。由于其他权益工具投资的股东全部权益评估价值与持股比例的乘积大于企业的初始投资成本，从而导致评估增值。

4. 投资性房地产评估增值原因分析

投资性房地产所在区域类似房地产的市场价格有所上涨，故形成投资性房地产评估增值。

5. 房屋建筑物评估增值原因分析

由于房屋建筑物原值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；评估净值增值是会计所采用的折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限所形成，且评估基准日房地产市场价格有所上涨，故造成评估净值增值。

6. 设备类资产评估增值原因分析

设备类资产评估原值减值的主要原因是由于生产技术进步较快，导致评估原值减值；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耐用年限存在差异，导致评估净值增值。

7. 其他无形资产评估增值原因分析

无形资产的账面值为企业根据购置价值及其估计使用年限摊销后的余额，评估人员根据企业的预计使用年限及待摊年限进行复核计算，从而形成差异。

（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. 本次评估是在假设沙角 C 电厂在 2025 年末实施机组关停，并进行广合公司清算，电厂关停前仍沿用现有经营模式，委托能源集团分公司运营沙角 C 电厂发电业务；在沙角 C 电厂关停后，沙 C 公司仍继续管理其他控股电厂，并将持续经营下去的前提下进行计算。

3. 被评估单位全资子公司广东广合电力有限公司（以下简称“广合公司”）于评估基准日账挂一笔 1992 年 12 月发生的结算对象为广东电网有限公司（以下简称“广东电网”）的预付煤款，其实质是广合公司支付给广东省电力工业集团的预付煤款，按照合同规定，该预付款应于 2016 年 6 月之后归还给广合公司。2001 年，广东省电力工业集团实行厂网分家，该款项由广东电网继承。截至评估基准日，该款项仍

未收回。根据评估基准日的专项审计报告披露，该款项经审计账面值为193,803,000.00元，已计提全额坏账准备，本次评估对该款项计提全额预计风险损失。

4. 评估人员已知晓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。本次评估中未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

5. 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。本次评估中已考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

6. 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。

7. 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”。

8. 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。

十二、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，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

1. 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。
2. 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。

3. 截至评估基准日，沙角 C 电厂主厂区、储煤场、灰场所涉及的土地已取得用地批复文件，沙 C 公司、广合公司与有关政府就土地的补偿及用地事宜签署了协议，并支付了部分办证与用地补偿款合计 60,222,631.50 元（其中沙 C 公司已支付 52,405,704.00 元，广合公司已支付 7,816,927.50 元），涉及的用地均未办理土地权属证明，该部分款项已在沙 C 公司、广合公司的其他非流动资产科目挂账。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用人关注。

4. 纳入评估范围的广东省沙角（C 厂）发电有限公司持有的投资性房地产（土地）已办理国有土地使用证，权证编号为东府国用字（1997）第 19000600136 号，证载土地使用人为广东省沙角（C 厂）发电有限公司，土地使用权类型为划拨，证载用途为生活区，证载面积为 50,038.00 平方米。根据评估人员现场勘查，该宗土地现主要分成三个部分利用：①明苑度假村使用（占用）部分，地上房屋建（构）筑物为明苑度假村 A 楼至 E 栋及明苑度假村附属设施，房屋建筑物产权人为广东省沙角（C 厂）发电有限公司（现广东省沙角（C 厂）发电有限公司，以下简称“沙 C 公司”）；②沙角 C 电厂生活区裙楼使用（占用）部分，地上房屋建（构）筑物为沙角 C 电厂生活区裙楼，房屋建筑物产权人为沙 C 公司；③沙角 C 电厂生活区使用（占用）部分，已进行房改。根据沙 C 公司向税局申报的土地使用税资料及清产核资专项审计报告的披露，该宗土地实际由沙 C 公司持有产权，具体包括：明苑度假村使用（占用）部分（土地使用权面积 21,520.00 平方米）、沙角 C 电厂生活区裙楼使用（占用）部分（土地使用权面积 1,684.08 平方米）。该地块目前尚未办理土地分割手续，具体分割面积待国土部门核定。土地目前为“五通一平”，由沙 C 公司持有产权的土地未办理有偿使用手续，未换领国有土地使用证。本次评估结论已扣除划拨土地预计需缴交的国有土地使用权出让金，该等土地出让金实际缴交数额最终以自然资源相关部门

的核定为准，提请报告使用人关注。

5. 评估对象所涉及的资产中有以下房地产尚未取得房地产权属证明，本次评估未考虑资产权属瑕疵对其评估价值的影响。尚未取得房地产权属证明的房地产面积未经过房地产面积测绘和房地产管理部门核实，评估人员亦未对其进行丈量，建筑面积由被评估单位提供或通过工程建设资料计算得出，若将来在办理房地产证过程中，房地产管理部门核实的建筑面积与本次评估计算时的建筑面积有差异，应相应调整评估结论。

存在产权瑕疵的资产清单

房地产名称	结构	建成年月	面积（m ² ）
壁球室	钢筋混凝土	1998年8月	201.36
羽毛球馆	钢筋混凝土	2002年7月	481.20
燃料楼维修车间	钢筋混凝土	1996年6月	336.00
燃料楼办公楼	钢筋混凝土	1996年6月	656.00
燃料楼检修班房	混合	1996年6月	656.00
燃料楼室外工程	钢筋混凝土	1996年6月	500.00
Z53(4D栋)	钢筋混凝土	1996年6月	164.12
z50（3A栋）	钢筋混凝土	1996年6月	226.38
试验室-化学制样间	钢混	1996年6月	42.25
试验室-化学实验室	钢混	1996年6月	455.82
办公楼-行政楼	钢混	1996年6月	8,531.20
材料库-仓库#1	钢结构	1996年6月	1,999.80
材料库-仓库#2	钢结构	1996年6月	1,499.40
材料库-仓库#3	钢结构	1996年6月	1,499.40
柴油机房#1	钢混	1996年6月	359.04
柴油机房#2	钢混	1996年6月	359.04
柴油机房#3	钢混	1996年6月	324.00
厂房及仓库 注：检修1工场（电气及仓库办公室）	钢结构	1996年6月	2,052.00
燃料部电气楼	钢混	1996年6月	2,460.00
灰处理系统-灰尘控制大楼	钢混	1996年6月	280.00
灰处理系统-灰池泵房	钢混	1996年6月	530.93
灰处理系统-灰水回收泵房	钢混	1996年6月	314.16
灰处理系统-混合灰浆泵房	钢混	1996年6月	230.00
警卫传达室-门卫室	混合	1996年6月	30.00

房地产名称	结构	建成年月	面积（㎡）
空气压缩机房及鼓风机房	钢混	1996年6月	484.00
控制室-附属电气大楼	钢混	1996年6月	2,460.00
控制室-中央电气大楼	钢混	1996年6月	10,800.00
冷凝水泵开关房	钢混	1996年6月	211.14
冷凝水深井泵房-冷凝水泵房	钢混	1996年6月	76,184.95
临时办公楼（滑模楼）	钢混	1996年6月	1,422.00
煤处理系统-地下回收煤仓	钢结构	1996年6月	486.48
煤处理系统-堆煤场及排水系统	钢混	1996年6月	114,806.38
煤处理系统-煤控制大楼	钢混	1996年6月	912.00
煤处理系统-煤样品制备楼	混合	1996年6月	42.25
转运站-转运塔#5(碎煤机室)	钢混	1996年6月	1,514.15
配电装置室-500千伏开关房	钢混	1996年6月	532.00
配电装置室-500千伏配电房	钢混	1996年6月	1,222.50
配电装置室-变压器#1（房屋）	钢混	1996年6月	662.00
配电装置室-变压器#3（房屋）	钢混	1996年6月	662.00
氢气站房屋	钢混	1996年6月	101.34
燃油供应系统-燃油泵房	钢混	1996年6月	113.90
食堂（注：第一食堂）	钢混	1996年6月	1,040.40
水处理系统-废水处理工厂	钢混	1996年6月	365.12
水处理系统-氯化水工厂	钢混	1996年6月	178.13
水处理系统-软化水工厂	彩板	1996年6月	720.00
水处理系统-已过滤水泵房	钢混	1996年6月	235.20
水处理系统-原水泵房	钢混	1996年6月	47.60
水处理系统-原水处理机房	钢结构	1996年6月	253.13
推土机室-推土机房#1	钢结构	1996年6月	1,000.00
推土机室-推土机房#2	钢混	1996年6月	
推土机室-推土机房#3	钢混	1996年6月	
危险品仓库	钢混	1996年6月	519.06
消防及污水泵房-消防泵房	钢混	1996年6月	148.50
修配厂房-车库（注：第二食堂）	钢结构	1996年6月	605.16
主厂房-锅炉机房#1	钢混	1996年6月	2,731.20
主厂房-锅炉机房#2	钢混	1996年6月	2,731.20
主厂房-锅炉机房#3	钢混	1996年6月	2,731.20
主厂房-汽轮机房	钢结构	1996年6月	14,216.64
主厂房-润滑油房#1	钢混	1996年6月	563.86

房地产名称	结构	建成年月	面积（㎡）
主厂房-润滑油房#2	钢混	1996年6月	563.86
主厂房-润滑油房#3	钢混	1996年6月	563.86
脱硫资产房屋	钢结构	2006年6月	5,600.00
脱硫资产建筑物	钢结构	2006年6月	2,770.00
脱硝建筑物	钢结构	2015年12月	3,000.00
燃油供应系统-燃油控制室（生产用房屋）	钢混	1996年6月	129.50
配电装置室-变压器#2（房屋）	钢混	1996年6月	662.00
输煤码头及输煤栈桥	钢混	1996年6月	13,708.30
脱硝设备控制间	混合	2015年12月	17.28
脱硝氨站	钢结构	2015年12月	1,305.08
二期燃料棚	钢筋混凝土	2020年11月	30,720.00
厂内晒场	钢筋混凝土	2020年11月	8,965.00
危险品库	钢筋混凝土	2020年11月	312.30
燃料配电室及控制室	钢筋混凝土	2020年11月	160.00
燃油泵房	钢筋混凝土	2020年11月	80.00
锅炉补给水处理车间及化验楼	钢筋混凝土	2020年11月	675.00
循环水加药间	钢筋混凝土	2020年11月	54.00
燃料配电间及控制楼	钢筋混凝土	2020年11月	160.00
空压机室及控制室	钢筋混凝土	2020年11月	180.00
综合检修楼	钢筋混凝土	2020年11月	4,212.00
综合办公楼	钢筋混凝土	2020年11月	5,640.00
材料库及实验室	钢筋混凝土	2020年11月	3,089.00
警卫传达室（主大门，1座）	钢筋混凝土	2020年11月	35.00
警卫传达室（次大门，2座）	钢筋混凝土	2020年11月	48.00
综合燃料楼	钢筋混凝土	2020年11月	1,344.00
含油废水处理设备间	钢筋混凝土	2020年11月	116.00
生活污水鼓风机房	钢筋混凝土	2020年11月	105.73
泡沫消防设备间	钢筋混凝土	2020年11月	519.84
厂区道路及广场	钢筋混凝土	2020年11月	34,945.60
预留场地露天料场	钢筋混凝土	2020年11月	4,800.00
综合水泵房	钢筋混凝土	2020年11月	234.00
污泥螺杆泵房	钢筋混凝土	2020年11月	160.00
脱水设备楼	钢筋混凝土	2020年11月	160.00
遂溪河补给水泵房	钢筋混凝土	2020年11月	135.30
主厂房	钢筋混凝土	2020年11月	5,122.76

房地产名称	结构	建成年月	面积（m²）
露天料场	钢筋混凝土	2020年11月	11,036.60
油罐区附属建筑	钢筋混凝土	2020年11月	78.00
循环水泵房	钢筋混凝土	2020年11月	1,976.93
新检修楼	钢筋混凝土	2015年1月	911.00
配电房	钢筋混凝土	2017年10月	214.70
主厂房本体	钢筋混凝土	2018年9月	17,500.00
电气综合楼	钢筋混凝土	2018年9月	4,522.00
集控楼	钢筋混凝土	2018年9月	3,852.00
锅炉辅助间	钢筋混凝土	2018年9月	1,800.00
控制室	钢筋混凝土	2018年9月	166.00
锅炉补给水处理间	钢筋混凝土	2018年9月	4,900.00
循环水泵房	钢筋混凝土	2018年9月	264.00
制氢站	钢筋混凝土	2018年9月	208.00
检修间	钢筋混凝土	2018年9月	2,781.00
启动锅炉房	钢筋混凝土	2018年9月	424.00
综合办公楼	钢筋混凝土	2018年9月	5,339.10
生产楼	钢筋混凝土	2018年9月	2,875.20
材料库	钢筋混凝土	2018年9月	2,976.20
特种材料仓库	钢筋混凝土	2018年9月	186.70
工业废水处理站	钢筋混凝土	2018年9月	917.40
生活污水处理站	钢筋混凝土	2018年9月	630.40
消防站	钢筋混凝土	2018年9月	596.24
配电房及地下水泵房	钢筋混凝土	2018年9月	214.70
污泥脱水机间	钢筋混凝土	2018年9月	54.00
补给水泵房	钢筋混凝土	2018年9月	288.00
原水提升泵房	钢筋混凝土	2018年9月	212.50
1号门卫	钢筋混凝土	2018年9月	40.70
2号门卫	钢筋混凝土	2018年9月	40.70
3号门卫	钢筋混凝土	2018年9月	26.00
1#倒班楼	钢筋混凝土	2018年9月	1,626.70
2#倒班楼	钢筋混凝土	2018年9月	1,626.70
3#倒班楼	钢筋混凝土	2018年9月	1,759.50
食堂	钢筋混凝土	2018年9月	1,260.50
厂外通勤倒班宿舍	钢筋混凝土	2018年9月	3,994.20

6. 被评估单位的其他权益工具投资——云浮发电厂（B）厂有限公司纳入本次

评估范围的房屋建筑物均座落于广东粤电云河发电有限公司名下土地，虽然该等房屋建筑物由云浮发电厂（B）厂有限公司投建，但无法办理不动产权属登记，本项目采用重置成本法评估该等房屋建筑物，评估结论未含其占用的土地使用权价值，提请报告使用人关注。

存在产权瑕疵的资产清单

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
				原值 (万元)	净值 (万元)
石膏脱水楼-脱硫工程房屋	钢筋混凝土 框架结构	2008 年 12 月	1,150.33	3,896.54	71.76
循环泵氧化风机房-脱硫工程房屋	钢筋混凝土 框架结构	2008 年 12 月	84.00	1,221.03	22.49
脱硫工业水泵房-脱硫工程房屋	钢筋混凝土 框架结构	2008 年 12 月	21.13	59.18	1.09
电控楼-脱硫工程房屋	钢筋混凝土 框架结构	2008 年 12 月	490.40	1,930.82	35.56
工业消防水泵房	钢筋混凝土	2001 年 10 月	144.00	30.32	11.31
西江新泵房配电室	钢筋混凝土	2001 年 10 月	29.60	65.26	24.33
含油污水处理间	钢筋混凝土	2001 年 10 月	70.00	17.24	6.43
检修库	钢筋混凝土	2001 年 10 月	216.00	77.04	28.73
#3、#4 机组九米层运行餐厅	钢结构	2006 年 12 月	56.00	17.30	9.34
西江新取水泵房配电室	钢筋混凝土	2005 年 12 月	144.00	13.80	7.00
#3、4 机组循环水泵变频房	钢筋混凝土	2009 年 12 月	80.00	20.96	13.33
脱硫装置增压风机变频改造	钢筋混凝土	2011 年 12 月	27.00	26.54	18.56
超低排放转固定资产（房屋-热媒循环水泵房）	钢筋混凝土	2018 年 1 月	32.00	19.23	17.15
灰渣泵冲洗灰水泵房	钢筋混凝土	2001 年 10 月	1,196.80	540.35	27.02
加压泵房	钢筋混凝土	2001 年 10 月	170.00	72.26	3.61
主厂房本体	钢筋混凝土	2001 年 10 月	20,176.00	7,107.58	1,771.02
干煤棚	钢结构	2001 年 10 月	13,135.00	2,835.03	706.42
循环水泵房	钢筋混凝土	2001 年 10 月	545.16	327.48	81.60
西江新取水泵房	钢筋混凝土	2001 年 10 月	650.00	577.78	143.97
卸油泵房	混合	2001 年 10 月	50.00	17.73	4.42

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
				原值 (万元)	净值 (万元)
生产辅助楼	钢筋混凝土	2001 年 10 月	6,970.00	1,220.97	563.37
简易综合楼	钢筋混凝土	2010 年 8 月	1,868.02	395.07	278.24
地下 0#转运站	钢筋混凝土	2001 年 10 月	54.00	49.41	7.34
厂区污水处理系统其他建筑	混合	2010 年 8 月	274.98	141.31	75.20
氨区（建筑部分）	钢筋混凝土	2014 年 7 月	363.00	161.02	112.92

7. 被评估单位于评估基准日存在以下未决诉讼：

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
中交一航局第二工程有限公司	广东粤电新会发电有限公司	建设工程合同纠纷	广州海事法院珠海法庭	14,671,792.48 元及逾期利息	原告不服一审判决，上诉中

2020 年 12 月 16 日，广州海事法院对广东粤电新会发电有限公司与中交一航局第二工程有限公司建设工程合同纠纷一案作出（2019）粤 72 民初 2340 号一审《民事判决书》，判决广东粤电新会发电有限公司向原告支付工程价款 2,049,661.75 元及自 2016 年 1 月 10 日起至该工程价款实际付清之日止的利息。截至 2021 年 6 月 30 日，此案原告已上诉于广东省高级人民法院。本次评估未考虑上述诉讼事项对评估结论的影响。

以上存在的特别事项特提请报告使用人关注。

十三、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人使用，除委托人、资产评估合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；
4. 评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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. 在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论；

8. 本报告评估结论自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本报告专业意见形成日为二〇二一年九月二十六日。

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：



二〇二一年九月二十六日