

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粤
华发电有限责任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 3-0148 号

（资产评估报告共分四册，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（一）

第四册 资产评估明细表（二）



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： 4747020007202101878

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粤
华发电有限责任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3-0148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： 孙晓飞(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	11
二、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用人.....	11
三、评估目的	25
四、评估对象和评估范围	26
五、价值类型及其定义	36
六、评估基准日	37
七、评估依据	37
八、评估方法	42
九、评估程序实施过程 and 情况	58
十、评估假设	60
十一、评估结论	62
十二、特别事项说明	66
十三、评估报告使用限制说明	71
十四、评估报告日	72
评估报告附件	73

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 涉及广东粤华发电有限责任公司 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 3-0148 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粤华发电有限责任公司股东全部权益在 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：广东粤华发电有限责任公司

三、评估目的

广东省能源集团有限公司拟对广东粤华发电有限责任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粤华发电有限责任公司股权。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粤华发电有限责任公司于评估基准日的股东全部权益。

具体评估范围为广东粤华发电有限责任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。其中资产总额账面值 359,629.23 万元，负债总额账面值 233,643.55 万元，所有者权益账面值 125,985.68 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/2021GZAA10748 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 and 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 359,629.23 万元，评估值 381,046.99 万元，评估增值 21,417.76 万元，增值率 5.96%；

负债总额账面值 233,643.55 万元，评估值 231,104.07 万元，评估减值 2,539.48 万元，减值率 1.09%；

净资产账面值 125,985.68 万元，评估值 149,942.92 万元，评估增值 23,957.24 万元，增值率 19.02%。

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：广东粤华发电有限责任公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	58,236.53	58,305.23	68.70	0.12
非流动资产	301,392.70	322,741.76	21,349.06	7.08
其中：债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	12,695.67	14,295.26	1,599.59	12.60
其他权益工具投资	80.00	80.00	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	273,163.18	285,650.69	12,487.51	4.57

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
在建工程	10,205.86	10,350.47	144.61	1.42
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	2,508.68	9,169.61	6,660.93	265.52
长期待摊费用	145.17	601.59	456.42	314.40
递延所得税资产	2,534.86	2,534.86	-	-
其他非流动资产	59.27	59.27	-	-
资产合计	359,629.23	381,046.99	21,417.76	5.96
流动负债	78,259.06	78,257.95	-1.11	-
非流动负债	155,384.48	152,846.12	-2,538.36	-1.63
负债合计	233,643.55	231,104.07	-2,539.48	-1.09
净资产	125,985.68	149,942.92	23,957.24	19.02
归属于母公司所有者权益合计	124,688.17	149,942.92	25,254.75	20.25

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

采用收益法对广东粤华发电有限责任公司归属于母公司的股东全部权益评估值为145,105.67万元，评估值较净资产账面值增值19,119.99万元，增值率15.18%，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	125,985.68	145,105.67	19,119.99	15.18
归属于母公司所有者权益合计	124,688.17	145,105.67	20,417.50	16.37

(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4,837.25万元，差异率为3.23%。

由于广东粤华发电有限责任公司2020年完成煤改气，燃气机组运行时间较短，历史经营不平稳的情况，且近期天然气等大宗商品交易价格波动较大，同时受到其他清洁能源发电机组及西电东送的市场竞争，对其未来收益产生较大影响。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了被评估单位拥有当前生产规模的市场价值；再者，资产评估反映被评估单位所有者权益（净资产）价值，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，选择资产基础法评估结果能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，即广东粤华发电有限责任公司于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的股东全部权益市场价值为壹拾肆亿玖仟玖佰肆拾贰万玖仟贰佰元（RMB149,942.92 万元）。

于评估基准日 2021 年 6 月 30 日，广东粤华发电有限责任公司净资产账面值为 125,985.68 万元，股东全部权益评估值较净资产账面值增值 23,957.24 万元，评估增值率为 19.02%。

于评估基准日 2021 年 6 月 30 日，广东粤华发电有限责任公司（合并）归属于母公司所有者权益合计账面值为 124,688.17 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 25,254.75 万元，评估增值率为 20.25%。

十、特别事项说明

1. 根据《广东电力发展股份有限公司关于控股子公司收购黄埔发电厂、云浮电厂小火电机组容量指标的关联交易公告》（公告编号 2021-37），为满足博贺电厂项目核准要求，广东电力发展股份有限公司分别收购广东省能源集团有限公司控股子公司广东粤华发电有限责任公司（以下简称“黄埔发电厂”）66 万千瓦、广东粤电云河发电有限公司（以下简称“云浮电厂”）25 万千瓦小火电关停容量；博贺能源公司与黄埔发电厂、云浮电厂分别签订小火电机组容量转让协议，转让单价不超 400 元/千瓦。相应转让协议含税总价分别不超过 26,400 万元和 10,000 万元。本次评估未考虑该未定交易事项对本次评估结论的影响，提请报告使用人关注。

2. 广东粤华发电有限责任公司申报的下列固定资产-土地，尚未办理土地使用权证，截至本评估报告日被评估单位尚未提供征地规划申报文件，本次评估未考虑该土地瑕疵对本次评估结论的影响，提请报告使用人关注。

土地位置	取得日期	取得方式	证载土地用途	登记终止日期	土地利用现状	申报面积(m ²)
广州石油化工厂至黄埔电厂	1977/2/2	未见记载	未见记载	未见记载	输油管道土地；由石化公司使用	63,704.00

土地位置	取得日期	取得方式	证载土地用途	登记终止日期	土地利用现状	申报面积(m ²)
黄埔区南岗镇南基村	1989/8/22	未见记载	未见记载	未见记载	输煤廊道及环境处理工程	19,288.00
广州石油厂油码头至黄埔电厂, 电厂南围墙外桥头至江边	1981/11/16	未见记载	未见记载	未见记载	厂区内消防公路	14,295.00
输煤廊道 05 转运站及 04 转运站至 05 转运站间皮带用地	无	未见记载	未见记载	未见记载	输煤廊道转运站用地	约 2,600.00
煤场改造项目用地	无	未见记载	未见记载	未见记载	煤场改造项目用地	约 27,000.00

3. 纳入本次评估范围的滨江家属宿舍涉及回迁户产权归属争议, 截至本评估报告日被评估单位尚未提供公司与回迁户签署的相关协议、协议履行情况及其证明文件, 无法核实产权及办理产权登记。本次评估未考虑该房产瑕疵对本次评估结论的影响, 提请报告使用人关注。

权证编号	权属人	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m ²	位置	账面价值	
						原值(元)	净值(元)
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路 114 号 102 房)	1993 年 12 月	16.22	滨江西路 114 号 102 房	7,899.29	2,740.10
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路 114 号 103 房)	1993 年 12 月	42.11	滨江西路 114 号 103 房	20,512.95	7,115.47
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路 114 号 104 房)	1993 年 12 月	39.05	滨江西路 114 号 104 房	19,024.68	6,599.15
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路 114 号 105 房)	1993 年 12 月	33.45	滨江西路 114 号 105 房	16,294.99	5,652.24
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路 114 号 106 房)	1993 年 12 月	49.46	滨江西路 114 号 106 房	24,094.95	8,357.78
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路 114 号 107 房)	1993 年 12 月	33.42	滨江西路 114 号 107 房	16,278.72	5,646.65
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路 114 号 108 房)	1993 年 12 月	12.14	滨江西路 114 号 108 房	5,915.22	2,051.71
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路 114 号 201 房)	1993 年 12 月	35.67	滨江西路 114 号 201 房	17,377.42	6,027.94
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路 114 号 501 房)	1993 年 12 月	91.48	滨江西路 114 号 501 房	44,561.72	15,457.39

4. 评估人员在评估过程中发现评估对象所涉及的部分房屋建筑物的权属人为黄埔发电厂, 根据《广东粤华发电有限责任公司简介》披露, 黄埔发电厂实则为广东粤华发电有限责任公司(即被评估单位)的曾用名, 原华能广东发电公司和黄埔发电厂 2000 年完成合并改制并完成更名, 但于评估基准日 2021 年 6 月 30 日, 该等权属证明文件尚未办理更名手续, 本次评估未考虑其权属名称不一致对其评估价值的影响,

提请报告使用人关注，尚未完成更名的资产清单详见下表：

房产证号	建筑面积 (m ²)	位置	房地产权属人
穗房地证字第 0593047 号	56.55	东湖西路 70 号 103 房	黄埔发电厂
穗房地证字第 0453179 号	13.53	大沙头三马路 40 号 1108 房	黄埔发电厂
穗房地证字第 0449580 号	14.69	大沙头三马路 38 号 1109 房	黄埔发电厂
广州市房地产权属证明书 (no.0110461)	360	水荫路 34 号大院 29 号 (101、102、103、201、 202、203 房)	黄埔发电厂
粤房地证字第 0721838 号	68.91	水荫一横路 97 号 102 房	黄埔发电厂
穗房地证字第 0721835 号	82.01	新港西路大江冲 48 号 1 号楼 502 房	黄埔发电厂
穗房地证字第 0721836 号	73.72	新港西路大江冲 48 号 2 号楼 302 房	黄埔发电厂
穗房地证字第 0307539 号	71.37	和平南四街 11 号 102 房	黄埔发电厂
穗房地证字第 0615112 号	73.21	南岸路 77 号之一 902 房	黄埔发电厂
穗房地证字第 199951 号	172	黄埔东路 2803 号大院 9 号楼部分住宅	黄埔发电厂
	4783	黄埔东路 2803 号大院 10、11、12、13、14、 15、20、21、22 号部分住宅	黄埔发电厂
穗房地证字第 199957 号	2405	黄埔东路 2803 号大院 17-19、23-28、30-36 号部 分住宅	黄埔发电厂
穗房地证字第 0678455 号	12	东山区大沙头三马路 34-40 号地下室 22 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0678456 号	11.5	东山区大沙头三马路 34-40 号地下室 39 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950661 号	11736.1851	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0681371 号	10414.0664	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0681372 号	1620.8	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950659 号	41414.0278	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950660 号	13692.6784	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950662 号	2628.8026	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂

5. 评估人员在评估过程中发现评估对象所涉及的部分土地使用权的权属人为黄埔发电厂，根据《广东粤华发电有限责任公司简介》披露，黄埔发电厂实则为广东粤华发电有限责任公司（即被评估单位）的曾用名，原华能广东发电公司和黄埔发电厂 2000 年完成合并改制并完成更名，但于评估基准日 2021 年 6 月 30 日，该等权属证明文件尚未办理更名手续，本次评估未考虑其权属名称不一致对其评估价值的影响，提请报告使用人关注，尚未完成更名的资产清单详见下表：

权属文件	土地面积 (m ²)	土地用途	土地性 质	位置	房地产权属人
穗房地证字第 0950659 号	49,727.7656	工业用地	划拨	黄埔区庙头电厂西 路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950660 号	19,974.2415	工业用地	划拨	黄埔区庙头电厂西 路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950661 号	25,094.4491	工业用地	划拨	黄埔区庙头电厂西 路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950662 号	35,142.7752	工业用地	划拨	黄埔区庙头电厂西	黄埔发电厂

权属文件	土地面积 (m ²)	土地用途	土地性质	位置	房地产权属人
				路 201 号	
穗房地证字第 0681371 号	29,008.3521	工业用地	划拨	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0681372 号	20,523.7515	工业用地	划拨	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗城规(开)地字(93)6 号	861.00	工业用地	出让	西基工业区	黄埔发电厂
(87)城地批 438 号	30,060.00	管道运输用地	划拨	输煤廊道	黄埔发电厂
(87)城地批 316 号	33,000.00	管道运输用地	划拨	输灰管道	黄埔发电厂

6. 原华能广东发电公司和黄埔发电厂 2000 年完成合并改制为黄埔发电厂，其后黄埔发电厂更名为“广东粤华发电有限责任公司”。粤华公司申报的海南省三亚市新凤路金鹿大厦 c 座 601 房（固定资产-房屋建筑物评估明细表第 31 项）的房屋所有权证上记载的权属人为海南华海能源开发贸易公司（原华能广东发电公司属下公司），截至本项目的评估基准日 2021 年 6 月 30 日，该房产仍登记在海南华海能源开发贸易公司名下，根据中伦律师事务所《关于广东粤华发电有限责任公司瑕疵土地、房产问题的法律分析意见》海南华海能源开发贸易公司在清算后，其剩余财产应归属于股东，即归属于华能广东发电公司，华能广东发电公司与黄埔发电厂 2000 年完成合并改制后，粤华公司依法继承了华能广东发电公司的全部财产，包括原登记在海南华海能源开发贸易公司名下的房产，故本次评估未考虑其权属名称不一致对其评估价值的影响，提请报告使用人关注。

7. 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，但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。

8. 截至评估基准日，评估人员在执行评估清查程序过程中发现评估对象所涉及的部分房屋建筑物未办理《房地产权证》或《不动产权证》，本次评估未考虑该类资产权属瑕疵对其评估价值的影响。未办理产权证的房产清单详见下表：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
				原值(元)	净值(元)
客车检修间	钢构	2000/11/30	156.00	299,522.83	14,976.14
#1 摩托车棚	钢构	2000/11/30	780.00	196,886.42	9,844.32
车房	钢构	2001/12/31	120.00	104,798.31	5,239.92
脱硝厂房	钢混	2011/10/1	200.00	411,124.18	47,224.31
混合泵房(消防及生活水泵房)	钢混	1989/12/31	270.00	37,195.09	1,859.76
化学水处理楼	钢混	2008/12/1	1,512.00	5,122,015.86	2,989,746.76

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
				原值 (元)	净值 (元)
化水处理楼	钢混	2008/12/1	1,134.00	602,499.82	351,682.36
碎煤机室	钢混	1989/12/31	16,130.00	2,017,443.77	17,611.47
消防泵房	钢混	1989/12/31	150.00	424,197.43	21,209.88
瑞明楼;自编#28 楼(旧汽车库兼办公楼)	钢混	1989/12/31	1,950.00	745,636.07	37,281.81
#06 转运站	钢混	1996/8/31	584.00	1,408,584.10	65,456.23
回水加药间	混合	2000/10/31	42.00	101,594.38	5,079.72
水泵房	混合	2001/12/31	9.00	27,444.86	239.58
值班室(客村宿舍)	钢混	1998/12/31	8.00	77,551.81	31,808.14
湛塘路宿舍	钢混	1996/6/30	202.00	841,513.00	269,776.15
运煤控制楼及推煤机库	钢混	2013/4/24	2,466.00	5,633,336.00	621,825.37
输煤冲洗水泵房	钢混	2013/4/24	438.00	3,702,970.48	408,745.55
民房 (输煤栈桥 03-04 站中部之东侧)	钢混	1989/5/1	600.00	198,000.00	47,128.03

9. 评估人员在评估过程中发现被评估单位所涉及的部分土地仍未办理国土证, 被评估单位以规划批文上的土地面积确定本次评估面积。未办理国土证的土地详见下表:

规划批文号	座落	取得方式	土地用途	未办证用地面积 (平方米)
穗城规 (开) 地字 (93) 6 号	西基工业区	出让	工业用地	861.00
(87) 城地批 438 号	输煤廊道	划拨	管道运输用地	17,227.00
(87) 城地批 316 号	输灰管道	划拨	管道运输用地	3,666.00

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 涉及广东粤华发电有限责任公司 股东全部权益市场价值 资产评估报告

国众联评报字（2021）第 3-0148 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粤华发电有限责任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 1

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：2,300,000.0000 万元人民币

成立日期：2001 年 8 月 3 日

营业期限：2001 年 8 月 3 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 2

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：1996-02-05

营业期限：1996-02-05 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：广东粤华发电有限责任公司（以下简称“粤华公司”）

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：广州市黄埔区庙头

法定代表人：卢华伦

注册资本：壹拾亿零肆佰柒拾壹万肆仟元（人民币）

成立日期：1986 年 12 月 03 日

营业期限：1986 年 12 月 03 日至 2050 年 11 月 02 日

经营范围：电力、热力生产和供应业

统一社会信用代码：91440000190320848E

2. 企业简介及历史沿革

广东粤华发电有限责任公司（以下简称“粤华公司”）原名黄埔发电厂，坐落于广州市黄埔区庙头。

黄埔发电厂筹建于 1973 年，1978 年第一台 125MW 燃油机组投产，1990 年 6 台机组全部建成，共安装有 4 台国产 125MW 燃油机组和 2 台国产 300MW 燃煤机组，总装机容量 1100MW。

2000 年，黄埔发电厂改制为广东粤华发电有限责任公司。股东为广东省能源集团有限公司（持股 51%）和中国华能集团有限公司（持股 49%），注册资本 100,471.40 万元。

2008-2009 年，为响应国家关停小容量火电机组号召，4 台燃油机组相继退役。2012-2013 年，分别对 2 台在役运行的燃煤机组进行增容降耗改造；2015 年 1 月，经广东省发展改革委同意，2 台燃煤机组铭牌容量由 300MW 认定调整为 330MW。2019 年 12 月 30 日，#5 机组与电网解列并退出调度运行。

粤华公司地处广州市电网负荷中心，送出线路黄赤甲乙线、黄碧甲乙线分别为广州市区两个 220kV 中心枢纽变电站赤沙站与碧山站提供电源支撑，是广州市 220kV 主环网中的主力发电厂，广州市东部、中部和南部电网重要的电源支撑点。

2013 年 10 月，黄埔发电厂天然气热电联产工程项目获广东省发展改革委核准批复，项目规划一期建设 2 台 39 万千瓦级燃气-蒸汽联合循环机组，两台机组先后于 2020 年 1 月 5 日、2 月 26 日投入商业运行。

根据国家产能政策，结合企业实际，粤华公司于 2018 年 3 月启动“气代煤”替代电源项目申报工作，建设一台 9H 级（1×600MW 级）天然气联合循环发电机组，替代目前运行的 2 台 330MW 燃煤机组。

2019 年 12 月份，第一台 330MW 燃煤机组退役关停。

2020 年 11 月份，第二台 330MW 燃煤机组退役关停，同年 1 月 5 日第一台气代煤机组 423MW 天然气联合循环发电机组投入运营，同年 2 月 26 日第二台气代煤机组 423MW 天然气联合循环发电机组投入运营。

粤华公司依托人员和技术优势，实施“一主多元”战略，业务范围涉及电力检修和调试工程、发电机组运营、人力资源培训、石油储运、售电售热等。

粤华公司设纪检部、党群工作部、人力资源部、综合部、财务部、基建综合部、

基建工程部、生产经营部、运行部、设备技术部、检修部、燃料部等 12 个部门。下属 4 家全资子公司——广州市黄埔电力工程有限公司、广州市黄埔广电石油储运有限公司、广东粤电粤华综合能源有限公司、广州市黄电培训中心有限责任公司，1 家控股子公司——广州市黄埔穗申电力技术工程有限公司（持有 70% 股权）。此外，数据中心项目公司广州黄电能通云计算有限公司于 2019 年初成立（持有 45% 股权）。

粤华公司以提供清洁能源为己任，坚持创新发展理念，于 2000 年被命名为国家级一流火力发电厂，先后获得中电联电力信息化标杆企业、工信部两化融合重点项目推进实施单位、广东省优秀企业文化突出贡献单位、广东省社会责任杰出贡献单位、广东省诚信示范企业、改革开放三十周年广东企业管理创新杰出贡献企业、广东省自主创新标杆企业等荣誉，连续 12 年被评为“环保诚信企业”（绿牌）。

3. 截至评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
广东省能源集团有限公司	51,240.41	51.00%
中国华能集团有限公司	49,230.99	49.00%
合计	100,471.40	100.00%

4. 影响企业经营的宏观、区域经济因素

（1）2021 年是“十四五”开局之年，同时也将迎来建党 100 周年，加大电力安全监管工作力度，提升监管效能，不断推进电力安全监管体系和能力现代化，将有利于确保电力系统安全稳定运行和电力可靠供应，为新时代能源事业高质量发展营造安全可靠的电力供应环境。

（2）2021 年 1 季度，面对冬春疫情考验和外部环境的不确定性，统筹疫情防控和经济社会发展的成果得到了巩固和拓展。总体上看，我国经济持续稳定恢复，开局良好。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。

(3) 党的十九大报告指出，从 2018 年到 2020 年，是全面建成小康社会决胜期，按照习总书记“四个走在全国前列”的要求，结合粤港澳大湾区规划纳入顶层设计，广东省经济发展将迎来新的增长点，广东省海洋经济发展将把广东经济发展带向更为宽广的领域；基于以上经济发展背景，2018 年以来，广东省政府、电网等相关企业积极研究广东省未来电力需求的发展方向，经过各方初步分析，预计 2025 年，全社会用电量和全社会用电最高负荷分别为 8650 亿 kWh、165000MW，电力缺额较大。

(4) 粤华电厂所处区位贴近用户，处于珠三角地区的中心地带，用电需求量大，电网结构安全，在用电大省前存在线路输送和传输容量方面的优势。

(5) 广东省发展改革委发布《关于天然气发电机组超限定小时数上网电价问题的通知》（粤发改价格函〔2021〕1007 号），“决定自 2021 年 6 月 1 日起，暂停执行我委《关于调整我省天然气发电上网电价的通知》（粤发改价格〔2020〕284 号）中各类型机组超过限定年利用小时数的上网电价统一为每千瓦时 0.463 元的规定，即各类机组的电量均执行限定年利用小时数内的天然气发电上网电价。”

(6) 2018 年 2 月，国家能源局印发《2018 年能源工作指导意见》指出：“有序推进天然气利用。推动建立天然气产供储销体系，加快国内天然气增储上产，全力推进天然气基础设施互联互通，完善天然气储备调峰体系。有序发展天然气分布式能源和天然气调峰电站。以京津冀及周边地区、长三角、珠三角、东北地区为重点，按照统筹规划、循序渐进、量力而为、以气定改的原则推进“煤改气”工程。

5. 所在行业现状与发展前景

(1) 天然气发电行业发展现状

①从天然气发电项目规模来看，从 2006 年建成深圳大鹏 LNG 接收站和珠海横琴岛海上天然气接收站开始，广东省天然气利用进入较快发展时期。在政策导向下，“十二五”至“十三五”期间，广东省大规模发展天然气发电机组的建设。截至 2018 年年底，广东省建成的天然气电厂共 39 家（包括天然气调峰、热电联产、分布式能源站），

天然气电厂总装机容量达 2363 万千瓦，现有天然气电厂装机均分布在珠三角地区。燃油的 27 台 9E 机组通过油改气改造，陆续成为天然气发电机组。

②从天然气发电消费情况来看，2018 年全省天然气消费量约 220 亿立方米，占全国天然气消费量约 7.8%，全省天然气消费量居全国第三。全省天然气消费量按地区划分，珠三角地区占据 91.80%，粤东地区占 4.6%，粤西地区占 1.2%，粤北地区占 2.4%。

③从天然气消费结构来看，城市居民天然气用气、发电用气、工业燃料及其他用气占比分别为 21%、49%和 30%。可见，广东省天然气消费量主要在发电用气。虽然广东省天然气消费量增长速度快，天然气消费比重由 2015 年的 6%提高到 2018 年的 8.7%，但仍远低于世界平均水平（约 24%），因此，对天然气的利用水平仍有待提高。

④从平均利用小时数层面来看，2018 年前，以大鹏 LNG 项目一期配套的四家 9F 机组天然气调峰电厂为代表的天然气发电项目，其发电原则上是“以气定电”。近年来，广东省天然气发电的利用小时数稳步提升，但受调峰调频需要和天然气供应影响，天然气发电机组启停次数较多、年利用小时数仍处于较低水平。

（2）天然气发电行业的发展前景

①珠三角地区仍是广东省气电发展的核心地区。在电力负荷平稳增长以及打赢蓝天保卫战的综合影响下，广东省天然气发电仍将主要集中在珠三角地区，特别是煤改气重点地市将是未来气电新增的主要来源，包括东莞、广州、江门等。

②“十三五”末广东省电力供应形势紧张。“十三五”中后期广东省气电将较快增长，市场用电需求仍在逐年攀升。

③整个行业来看天然气利用成本较高，广东省天然气资源主要依靠外地长途调入，运、销环节较多，下游终端利用成本较高。下游城市天然气公司配气站加装计量设备以收取管输费，增加收费环节，推高终端用户用气成本。以单位热值的燃料成本计算，天然气是煤炭的两倍以上，天然气在以煤炭为主要燃料的传统制造业和发电行业的竞争力较低。

④气源、管网资源垄断，广东省天然气气源项目业主以中海油、中石油为主，中海油、中石油占据广东天然气气源的 90%以上，仅有广东九丰储备库等少量第三方资源。受气源垄断、资源落实不理想、高价长协气合同、冬季保供等因素影响，广东省天然气气源资源的实际供应保障程度整体较低。这与广东省煤炭资源保障性较强，价

格完全市场化的发展水平具有较大差距。

6. 企业的业务分析情况

目前企业在运营的机组是两台 423MW 的燃气热电联产机组，全年最大发电量可达 74.11 亿千瓦时，目前发电主要依靠广东省能源局下发的基数电量指导计划以及市场竞价电量为主，对于基数电量，在现有装机容量机组下每年可获得 2.14 亿千瓦时基数电量，市场竞价电量将根据市场需求而变，上网电量的主要供应给广东电网公司统一调度，除发电收入外粤华公司暂无供热等其他业务，对于未来发展方向粤华公司始终坚持“调试机组保证机组处于最优状态，扩大规模随时应对市场电量需求”。

7. 近年资产、损益状况

企业前 3 年和评估基准日的合并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	78,088.33	68,007.60	74,041.87	67,846.66
可供出售金融资产	80.00	80.00	80.00	-
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		209.68	210.15	210.42
投资性房地产				-
固定资产	106,551.28	52,447.87	282,726.71	273,913.23
在建工程	203,971.19	217,853.48	7,775.18	10,120.65
无形资产	2,746.10	2,666.58	4,005.99	3,886.75
长期待摊费用	807.58	290.35	193.57	145.17
递延所得税资产	2,346.40	2,121.25	2,691.41	2,534.86
非流动资产合计	321,724.09	280,673.86	297,764.15	290,950.36
资产合计	399,812.42	348,681.47	371,806.02	358,797.02
流动负债合计	64,695.42	53,663.22	67,212.75	73,360.81
非流动负债合计	146,406.19	163,685.72	168,864.81	160,643.49
负债合计	211,101.61	217,348.94	236,077.56	234,004.30
所有者权益合计	188,710.81	131,332.53	135,728.47	124,792.72

企业前 3 年和评估基准日的合并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	119,711.95	131,240.99	186,578.94	82,921.85
减：营业成本	118,765.60	123,107.20	168,109.02	87,058.86
税金及附加	807.79	819.74	840.48	379.21
销售费用	190.62	127.76	199.72	90.64
管理费用	5,606.57	6,348.30	8,550.81	2,042.91
研发费用	-		161.07	158.41
财务费用	947.31	590.50	6,972.95	3,584.36
其中：利息费用	1,171.86	856.60	7,263.96	3,713.48
利息收入	360.95	427.22	567.66	249.43
加：其他收益	550.85	581.54	817.21	252.69
投资收益	466.42	-0.59	7.80	0.27
公允价值变动收益				-
信用减值损失				-657.54
资产减值损失	-38.74	-56,963.94	-26.64	-
资产处置收益				-
营业利润	-5,549.93	-56,135.51	2,543.26	-10,797.13
加：营业外收入	6,925.82	169.13	1,989.69	8.22
减：营业外支出	570.68	753.01	530.46	6.60
利润总额	805.21	-56,719.38	4,002.50	-10,795.51
减：所得税费用	498.61	235.93	-404.86	226.18
净利润	306.60	-56,955.31	4,407.35	-11,021.69
减：※少数股东权益	-13.15	-0.29	1.66	-0.79
归属于母公司所有者的净利润	319.75	-56,955.02	4,405.70	-11,020.90

企业前 3 年和评估基准日的合并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 6 月 30 日
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	141,950.87	143,679.83	223,543.80	88,394.54
收到的税费返还	0.24	3.15	0.89	5.30
收到的其他与经营活动有关的现金	4,645.06	8,124.01	5,157.39	1,030.16

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 6 月 30 日
现金流入小计	146,596.17	151,806.99	228,702.08	89,429.99
购买商品、接受劳务支付的现金	98,245.27	100,604.44	134,127.45	66,323.72
支付给职工以及为职工支付的现金	25,808.93	24,726.26	22,743.30	9,227.13
支付的各项税费	1,915.86	1,699.25	1,530.80	536.26
支付的其他与经营活动有关的现金	6,937.82	6,428.32	9,968.35	3,512.49
现金流出小计	132,907.88	133,459.28	168,369.90	79,599.60
经营活动产生的现金流量净额	13,688.29	18,347.71	60,332.18	9,830.39
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	466.42			
取得投资收益收到的现金		14.73	7.33	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	84.16	51.47	365.62	2,148.06
收到其他与投资活动有关的现金	224.54			
现金流入小计	775.11	66.20	372.95	2,148.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	61,038.98	20,967.70	29,415.02	5,437.23
投资支付的现金	190.25	22.50		
现金流出小计	61,229.23	21,192.70	29,415.02	5,437.23
投资活动产生的现金流量净额	-60,454.12	-21,126.50	-29,042.07	-3,289.17
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金				
取得借款所收到的现金	86,000.00	73,000.00	22,380.00	
现金流入小计	86,000.00	73,000.00	22,380.00	
偿还债务所支付的现金	21,456.00	66,000.00	26,000.00	11,380.00
分配股利、利润和偿还利息所支付的现金	6,610.77	7,609.88	7,936.95	78.76
现金流出小计	28,066.77	73,609.88	33,936.95	11,458.76
筹资活动产生的现金流量	57,933.23	-609.88	-11,556.95	-11,458.76
四、现金及现金等价物净增加额	11,167.41	-3,388.67	19,733.16	-4,917.53
加：期初现金及现金等价物余额	24,035.95	35,203.36	31,814.69	51,547.86
五、期末现金及现金等价物余额	35,203.36	31,814.69	51,549.86	46,630.33

企业前 3 年和评估基准日的单项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	65,458.61	58,084.25	63,034.27	58,236.53

项目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	评估基准日
可供出售金融资产	80.00	80.00	80.00	
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	12,244.99	12,694.92	12,695.40	12,695.67
投资性房地产				-
固定资产	105,892.52	51,867.61	282,169.17	273,163.18
在建工程	203,971.19	217,853.48	7,775.18	10,205.86
无形资产	1,254.11	1,212.79	2,590.41	2,508.68
长期待摊费用	807.58	290.35	193.57	145.17
递延所得税资产	2,346.40	2,121.10	2,691.41	2,534.86
非流动资产合计	331,818.33	291,124.92	308,276.27	301,392.70
资产合计	397,276.94	349,209.17	371,310.54	359,629.23
流动负债合计	64,019.46	23,984.36	66,679.28	78,259.06
非流动负债合计	146,404.95	163,658.72	168,864.73	155,384.48
负债合计	210,424.41	217,670.08	235,544.01	233,643.55
所有者权益合计	186,852.53	131,539.09	135,766.53	125,985.68

企业前3年和评估基准日的单体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 6 月 30 日
营业收入	112,557.37	124,558.99	180,686.72	81,398.84
减：营业成本	112,395.58	116,799.76	162,824.96	85,267.33
税金及附加	696.66	722.57	760.94	345.46
销售费用	190.30	127.20	123.72	46.18
管理费用	5,191.03	5,877.52	8,259.64	1,849.83
研发费用			161.07	158.41
财务费用	984.69	684.94	7,116.24	3,649.82
其中：利息费用	1,171.86	856.60	7,263.96	3,713.48
利息收入	321.40	330.76	422.84	183.27
加：其他收益	546.46	576.67	809.53	251.80
投资收益	466.42	1,099.41	34.44	0.27
公允价值变动收益				-
信用减值损失				14.95
资产减值损失	-38.74	-56,963.74	-19.88	-

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 6 月 30 日
资产处置收益				-
营业利润	-5,849.29	-54,940.86	2,264.24	-9,651.17
加：营业外收入	6,918.51	165.87	1,989.42	8.17
减：营业外支出	563.23	130.45	475.30	6.47
利润总额	505.99	-54,905.44	3,778.37	-9,649.47
减：所得税费用	402.69	225.30	-449.07	226.64
净利润	103.29	-55,130.73	4,227.44	-9,876.12
减：※少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	103.29	-55,130.73	4,227.44	-9,863.33

企业前 3 年和评估基准日的单体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 6 月 30 日
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	134,131.67	133,734.28	215,722.80	84,990.02
收到的税费返还	0.24	0.01	-	4.69
收到的其他与经营活动有关的现金	4,670.89	10,095.23	4,782.25	1,244.06
现金流入小计	138,802.79	143,829.51	220,505.05	86,238.78
购买商品、接受劳务支付的现金	96,457.86	98,330.20	131,906.63	65,835.63
支付给职工以及为职工支付的现金	21,203.02	21,109.53	19,770.80	7,823.38
支付的各项税费	893.55	707.28	885.02	217.99
支付的其他与经营活动有关的现金	6,191.03	4,901.85	8,074.24	3,200.66
现金流出小计	124,745.47	125,048.86	160,636.68	77,077.65
经营活动产生的现金流量净额	14,057.32	18,760.65	59,868.37	9,161.12
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
收回投资收到的现金	466.42	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	1,114.73	33.97	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	84.16	51.47	365.62	2,148.06
现金流入小计	550.58	1,166.20	399.59	2,148.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	61,124.47	20,957.49	29,484.34	5,194.95
投资支付的现金	6,000.00	225.00	-	-
现金流出小计	67,126.65	21,182.49	29,484.34	5,194.95

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 6 月 30 日
投资活动产生的现金流量净额	-66,575.90	-20,016.29	-29,084.75	-3,046.89
三、筹资活动产生的现金流量	-	-	-	-
吸收投资所收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	86,000.00	73,000.00	22,380.00	-
现金流入小计	86,000.00	73,000.00	22,380.00	-
偿还债务所支付的现金	21,456.00	66,000.00	26,000.00	11,380.00
分配股利、利润和偿还利息所支付的现金	6,610.77	7,583.20	7,925.53	78.76
现金流出小计	28,066.77	73,583.20	33,925.53	11,458.76
筹资活动产生的现金流量	57,933.23	-583.20	-11,545.55	-11,458.76
四、现金及现金等价物净增加额	5,414.66	-1,818.85	19,238.09	-5,344.53
加：期初现金及现金等价物余额	20,214.12	25,630.77	23,811.93	43,050.02
五、期末现金及现金等价物余额	25,630.77	23,811.93	43,050.01	37,705.49

注：表中 2018-2020 年数据已经广东中恒信会计师事务所进行审计，并出具无保留意见审计报告。评估基准日账面值已经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/2021GZAA10748 号）的审计报告。

8. 被评估单位长期投资概况

（1）广东粤电粤华综合能源有限公司

广东粤电粤华综合能源有限公司是于 2017 年 11 月 15 日成立的有限责任公司（法人独资），注册资本 6,000.00 万元，由广东粤华发电有限责任公司出资组建，出资比例 100%。

企业主要业务板块为热力生产和供应；节能技术推广服务；建筑物电力系统安装；电力抄表装置、负荷控制装置的设计、安装、维修；电力输送设施安装工程服务；电气设备修理；燃气经营（不设储存、运输，不面向终端用户）；煤炭及制品批发；售电业务；太阳能发电；火力发电；电力供应；承装（修、试）电力设施。

评估基准日总资产为 6,058.51 万元，总负债为 8.44 万元，净资产 6,050.07 万元，以上数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具清产核资专项审计报告。

（2）广州市黄埔广电石油储运有限公司

广州市黄埔广电石油储运有限公司是于 1996 年 6 月 24 日正式成立的有限责任公

司（法人独资），注册资本为 2,400.00 万元，由广东粤华发电有限责任公司出资组建，出资比例 100%。

企业主要业务板块为信息技术咨询服务；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；管道运输业；装卸搬运；道路货物运输代理；新材料技术咨询、交流服务；节能技术开发服务；节能技术咨询、交流服务；节能技术转让服务；为船舶提供码头、过驳锚地、浮筒等设施；提供港口货物装卸（含过驳）、仓储、港内驳运、集装箱装卸、堆存、及装拆箱等简单加工处理服务。

评估基准日总资产为 265.93 万元，总负债为 320.97 万元，净资产-55.04 万元，以上数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具清产核资专项审计报告。

（3）广州市黄埔电力工程有限公司

广州市黄埔电力工程有限公司是于 1993 年 3 月 12 日正式成立的有限责任公司（法人独资），注册资本为 1,300.00 万元，由广东粤华发电有限责任公司出资组建，出资比例 100%。

企业主要业务板块为电力输送设施安装工程服务；建筑物电力系统安装；机电设备安装服务；机电设备安装工程专业承包；照明系统安装；电气设备修理；仪器仪表修理；电气设备批发；通用机械设备销售；电力工程设计服务；电力电子技术服务；热力生产和供应；五金产品批发；电气机械设备销售；钢材批发；通用机械设备零售；电工器材的批发；百货零售（食品零售除外）；五金零售；电工器材零售；电线、电缆批发；电气机械检测服务；机械配件零售；工程技术咨询服务；建材、装饰材料批发；钢材零售；送变电工程专业承包；环保技术咨询、交流服务；安全生产技术服务；输油、输气管道设施安装服务；输水管道设施安装服务；太阳能发电；风力发电；火力发电；承装（修、试）电力设施；电力供应；劳务派遣服务。

评估基准日总资产为 4,434.83 万元，总负债为 587.59 万元，净资产 3,847.23 万元，以上数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具清产核资专项审计报告。

（4）广州市黄电培训中心有限责任公司

广州市黄电培训中心有限责任公司是于 2018 年 2 月 27 日正式成立的有限责任公

司（法人独资），注册资本为 50.00 万元，由广东粤华发电有限责任公司出资组建，出资比例 100%。

企业主要业务板块为人才培养；安全生产技术服务。

评估基准日总资产为 86.44 万元，总负债为 32.85 万元，净资产 53.59 万元，以上数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具清产核资专项审计报告。

（5）广州市黄埔穗申电力技术工程有限公司

广州市黄埔穗申电力技术工程有限公司是于 1993 年 7 月 13 日正式成立的其他有限责任公司，注册资本为 300.00 万元，广东粤华发电有限责任公司认缴出资 210.00 万元，出资比例 70%，广州粤能电力科技开发有限公司认缴出资 90.00 万元，出资比例 30%。

企业主要业务板块为工程技术咨询服务；电力电子技术服务；电气机械检测服务；机电设备安装工程专业承包；电气设备修理；节能技术推广服务；机械技术推广服务；安全生产技术服务。

评估基准日总资产为 342.65 万元，总负债为 0.41 万元，净资产 342.24 万元，以上数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具清产核资专项审计报告。

（6）广州黄电能通云计算有限公司

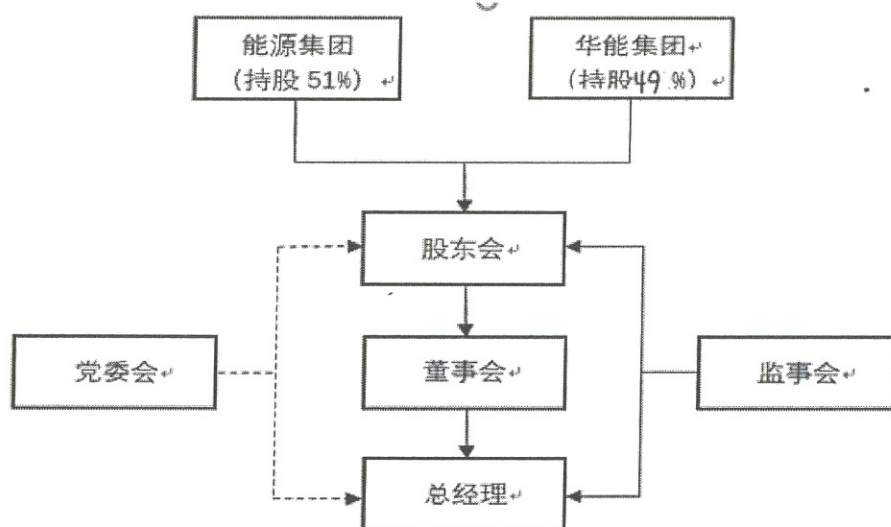
广州黄电能通云计算有限公司是于 2019 年 1 月 25 日正式成立的有其他有限责任公司，注册资本为 500.00 万元，广东粤华发电有限责任公司认缴出资 225.00 万元，出资比例 45%，广州电力通信网络有限公司认缴出资 115.00 万元，出资比例 23%，广东南方通信建设有限公司认缴出资 110.00 万元，出资比例 22%，广州开发区投资集团有限公司认缴出资 50.00 万元，出资比例 10%。

企业主要业务板块为数据处理和存储服务；数据交易服务；数据处理和存储产品设计；计算机技术开发、技术服务；计算机房维护服务；计算机及通讯设备租赁；计算机零配件零售；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；信息系统安全服务；信息电子技术服务；安全技术防范产品制造；场地租赁（不含仓储）；软件开发；软件服务；软件零售；软件测试服务；技术进出口。

评估基准日总资产为 467.64 万元，总负债 0.00 万元，净资产 467.64 万元，以上数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具清产核资专项审计报告。

9. 经营管理架构、核心技术等经营管理状况

公司目前由能源集团持股 51%，华能集团持股 49%。按照《公司法》和《公司章程》完善公司治理，股东会、党委会、董事会、监事会和经理层的关系如下：



10. 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。

11. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人 1 为被评估单位股权转让的转让方；

委托人 2 为被评估单位股权转让的受让方。

（四）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粤华发电有限责任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

广东粤华发电有限责任公司股权。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粤华发电有限责任公司于评估基准日的股东全部权益。

具体评估范围为广东粤华发电有限责任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。其中资产总额账面值 359,629.23 万元，负债总额账面值 233,643.55 万元，所有者权益账面值 125,985.68 万元。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	58,236.53
非流动资产	301,392.70
其中：债权投资	-
其他债权投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	12,695.67
其他权益工具投资	80.00
其他非流动金融资产	-
投资性房地产	-
固定资产	273,163.18
在建工程	10,205.86
生产性生物资产	-
油气资产	-
使用权资产	-
无形资产	2,508.68
长期待摊费用	145.17
递延所得税资产	2,534.86
其他非流动资产	59.27
资产合计	359,629.23
流动负债	78,259.06
非流动负债	155,384.48
负债合计	233,643.55

项目	账面价值
净资产（所有者权益）	125,985.68

其中重点资产的情况及特点：

1. 实物资产：

（1） 存货

存货原材料账面值为 1,104.72 万元，主要是燃油、机电产品、备品备件、金属材料、化工建材、五金产品、工器具和低值易耗品等，其中燃煤机组 330MW*2 竣工 1989 年、1990 年间，于 2020 年关停闲置至今，部分隶属于燃煤机组部分的备品备件及专用设备纳入拟处置范围，详见附件“原材料—待处置原材料明细表”，合共 3720 项，账面值 1,940.81 万元。

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	存放于企业仓库，保管良好

（2） 房屋建筑物及构筑物

本次评估对象为广东粤华发电有限责任公司于评估基准日房屋建筑物及构筑物共 234 项，账面原值 100,707.11 万元，账面净值 44,876.83 万元，其中包含房屋建筑物及房屋建筑物（构筑物）两个部分。房屋建筑物共 110 项，账面原值 62,973.49 万元，账面净值 41,455.68 万元。房屋建筑物（构筑物）共 124 项，账面原值 37,733.62 万元，账面净值 3,421.15 万元。

房屋建筑物分为三个板块，分别是旧厂区的房屋建筑物、厂区外的房屋建筑物、新厂区（暂估）的房屋建筑物，共计 110 项房屋建筑物。第一个板块是旧厂区的房屋建筑物（包含主厂房本体、化学水处理楼、脱硫综合楼等 72 项房屋建筑物），位于广州市黄埔区庙头电厂西路 201 号，大部分建于 1978 年、1989 年等，建筑结构以钢筋混凝土结构为主，其中部分办理房地产权证（权属瑕疵）。旧厂区即燃煤机组厂区，燃煤机组 330MW*2 竣工于 1989 年、1990 年间，于 2020 年关停闲置至今，该板块房屋中除办公楼、主厂房本体、行政办公楼等（详见附件“固定资产—待处置房屋建筑物明细表”）原地留用，供燃气机组继续使用外，其余房屋建筑物拟报废处置。第二

个板块是厂区外的房屋建筑物，有包括位于荔湾区南岸路 75 号之四、大江涌 48 号大院、禺东西路 40 号大院、东湖西路 70 号、三亚市天涯区新风街 323 号等 37 项房屋建筑物，建筑结构以钢筋混凝土结构为主，大部分已办理房地产权证。第三个板块是新厂区（暂估）的房屋建筑物，共计 1 项，由热力系统、燃料供应系统、水处理系统、电气系统等 14 个部分组成，其所涉及的单项房屋建筑物以钢筋混凝土结构为主，截至评估基准日尚未办理产权证。纳入评估范围的房屋建筑物结构、基础、维护保养良好，使用正常，能满足企业当前经营的生产场所需要。

房屋建筑物-构筑物共计 124 项，其中 123 项位于广州市黄埔区庙头电厂西路 201 号，是旧厂区房屋建筑物的附属构筑物，包括圆煤罐、输煤栈桥、西基煤码头工程等构筑物，另外 1 项位于东山区大沙头三马路 34-40 号的两套地下车位。纳入本次评估范围的 124 项构筑物中，除供排水管道和车位外，其他构筑物拟报废处置。截至评估基准日大部分构筑物尚未办理产权证。纳入评估范围的房屋建筑物（构筑物）除旧厂区部分资产拟报废处置外，均结构、基础、维护保养良好，使用正常，能满足企业当前经营的生产场所需要。

（3）设备

机器设备 4586 项，账面原值 403,614.02 万元，账面净额 200,957.73 万元；设备主要安装在广州市黄埔区庙头厂区内。车辆 34 项，账面原值 1,756.96 万元，账面净值 321.59 万元。电子设备 1904 项，账面原值 3,461.34 万元，账面净值 329.17 万元。

机器设备大部分是电力专用设备，主要包括有锅炉本体，吸收塔本体，脱硝系统，发电及供热设备燃气机组暂估入账资产等，存放于广州市黄埔区庙头厂区内使用。

其中，燃煤机组 330MW*2 竣工 1989 年、1990 年间，于 2020 年关停闲置至今，部分资产纳入拟处置范围，详见附件“固定资产—待处置资产明细表（设备）”，合共 2521 项，账面原值 148,487.65 万元，账面净额 7,180.89 万元。

暂估入账“#1#2 燃机”-“固定资产—机器设备评估明细表 2056-2066 项”，账面原值 207,052.20 万元，账面净值 186,247.44 万元。至基准日未进行竣工决算，故暂估入账处理。该机组竣工于 2020 年，实行五班三倒作业制，实行设备动态保养及定期维护保养制度。设备管理良好，目前设备生产运行正常，机器设备运行环境良好，符合设备的性能要求。

燃气机组总体技术性能水平与同类设备相比，处于上游水平，能满足企业当前经营的生产需要。

(4) 在建工程

设备工程共 5 大项，主要是燃气-蒸汽电联产工程、气代煤电源项目、技改工程等工程项目，账面值 10,205.86 万元。

在建工程开始于 2014 年至 2021 年间，目前各项在建工程项目大部分正常进行，部分存在中止、取消、未立项迹象，中止、取消、未立项项目详见下表：

项目（设备）名称	开工日期	预计完工日期	备注
云计算数据工程		项目停止	项目停止
#5、#6 机组加装中压汽缸夹层加热系统	2017 年 8 月	2017 年 12 月	完成部分，煤机关停不再继续实施，也不再转固
#5 机组黑启动改造	2017 年 12 月	2018 年 2 月	完成部分，煤机关停不再继续实施，也不再转固
#5 炉 SCR 脱硝催化剂加层（环化、电气、热控设备采购）	项目取消	项目取消	项目取消
#6 厂高变（26B）增容改造	2018 年 1 月	2019 年 1 月	完成部分，煤机关停不再继续实施，也不再转固
#6 机 III 段抽汽管部分管段改造	2018 年 11 月	2018 年 12 月	完成部分，煤机关停不再继续实施，也不再转固
#6 机冲灰水管改造	2018 年 10 月	2018 年 10 月	完成部分，煤机关停不再继续实施，也不再转固
#6 机组黑启动改造	2017 年 9 月	2017 年 11 月	完成部分，煤机关停不再继续实施，也不再转固
#6 炉 SCR 脱硝催化剂加层（环化、电气、热控设备采购）	项目取消	项目取消	项目取消
330MW 机组（两台）厂内供热改造	项目取消	项目取消	项目取消
330MW 机组轻油点火控制系统改造	2017 年 10 月	2018 年 12 月	完成部分，煤机关停不再继续实施，也不再转固
380V 燃油 III 段配电系统改造	项目取消	项目取消	项目取消
锅炉炉前油管及点火油枪改造	2018 年 1 月	2019 年 2 月	完成部分，煤机关停不再继续实施，也不再转固
输煤系统 C1-C8 警铃及跑偏装置改造（材料）			完成部分，煤机关停不再继续实施，也不再转固
脱硫工程	2007 年 8 月	2018 年 6 月	主体完成已转固暂估，尾款有争议，煤机关停不再继续实施，也不再转固
粤华脱硫废水处理加装旋流站	2018 年 7 月	2018 年 12 月	完成部分，煤机关停不再继续实施，也不再转固
旧厂区开发利用项目			未立项
粉煤灰加工厂 10 万吨新型胶凝材料示范项目	项目报批中		未立项
氢能综合利用项目			未立项
区域集中供冷站项目			未立项
#5 机组汽轮机高调门配汽优化	2016 年 5 月	2020 年 6 月	完成部分，煤机关停不再继续实施，也不再转资产
基于 SCR 入口流场特性降低氨逃逸的脱硝优化控制技术研究			完成部分，煤机关停不再继续实施，也不再转资产

2. 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共 23 宗，账面价值共计 28,800.24 万元，包含固定资产——土地使用权和无形资产——土地使用权两个部分。固定资产——土地使用

权共 20 项，账面价值 26,677.86 万元。无形资产——土地使用权共 3 项，账面价值 2,122.38 万元。

纳入固定资产——土地使用权的 20 宗土地，包括工业用地 11 宗、公用设施用地 2 宗、管道运输用地 5 宗、公路用地 1 宗、住宅用地 1 宗，土地面积共计 932,887.08 m²。其中工业用地、公用设施用地、管道运输用地和公路用地均位于广州市黄埔区庙头电厂西路 201 号，临近珠江和黄埔大桥，进出交通便捷，周边较多工业园集聚，工业集聚度较高，区域基础设施完备度较高。另 1 宗住宅用地位于广州市海珠区滨江西路地块，临近珠江和滨江西路进出交通便捷，周边有较多的住宅，地处住宅区。其中 19 宗土地的土地性质为国有划拨用地，另外 1 宗土地的土地性质为国有出让用地。土地已部分办理有偿使用手续和国有土地使用权证，并已缴纳全部土地出让金。目前土地开发程度均为“五通一平”，其中黄埔区南岗庙头地段地块范围内的 40,100.00 平方米土地为预留建设用地，截至基准日处于空置状态，尚未进行开发建设，地上已建设有厂房、办公楼等主要房屋建筑物及构筑物。土地使用权目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

纳入无形资产——土地使用权的 3 宗土地，包括工业用地 1 宗、公用设施用地 2 宗，土地面积共计 78,920.49 m²，均位于广州市黄埔区庙头电厂西路 201 号，临近珠江和黄埔大桥，进出交通便捷，周边较多工业园集聚，工业集聚度较高，区域基础设施完备度较高。纳入评估范围的 3 宗土地已办理有偿使用手续和国有土地使用权证，并已缴纳全部土地出让金，土地性质为国有出让用地。目前土地开发程度均为“五通一平”，地上已建设有厂房、办公楼等主要房屋建筑物及构筑物。土地使用权目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

纳入评估范围土地使用权中，燃气机组厂区有 40,100.00 平方米拟建 600MW 燃气机组，于基准日尚未批复机组建设进程，故该地块于基准日仍处于空置状态。

3. 无形资产-其他

根据被评估单位申报，其中，账面上记载的无形资产其他部分包括非专利技术 1 项，软件 23 项，专利权 4 项，账面值合计 386.30 万元。

4. 长期股权投资

金额单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	广州市黄电培训中心有限责任公司	2018 年 2 月	长期	100%	50.00	50.00
2	广州市黄埔广电石油储运有限公司	1996 年 6 月	长期	100%	2,400.00	5,447.63
3	广州市黄埔电力工程有限公司	1993 年 3 月	长期	100%	1,300.00	797.36
4	广州市黄埔穗申电力技术工程有限公司	1993 年 7 月	长期	70.00%	210.00	190.25
5	广东粤电粤华综合能源有限公司	2017 年 11 月	长期	100%	6,000.00	6,000.00
6	广州黄电能通云计算有限公司	2019 年 1 月	长期	45.00%	225.00	210.42
合计					10,185.00	12,695.66

被评估单位拥有对外长期股权投资共 6 项，包括对广东粤电粤华综合能源有限公司的投资，账面投资金额 6,000.00 万元，占被投资单位股比 100%；对广州市黄埔广电石油储运有限公司的投资，账面投资金额 5,447.63 万元，占被投资单位股比 100%；对广州市黄埔电力工程有限公司的投资，账面投资金额 797.36 万元，占被投资单位股比 100%；对广州市黄电培训中心有限责任公司的投资，账面投资金额 50.00 万元，占被投资单位股比 100%；对广州市黄埔穗申电力技术工程有限公司的投资，账面投资金额 190.25 万元，占被投资单位股比 70%；对广州黄电能通云计算有限公司的投资，账面投资金额 210.42 万元，占被投资单位股比 45%。长期股权投资合计总账面金额 12,695.66 万元，占账面总资产 3.53%。基准日被投资单位的资产负债表和利润表如下：

(1) 广东粤电粤华综合能源有限公司

资产负债表

金额单位：万元

项目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	评估基准日
流动资产合计	5,985.29	5,996.26	6,054.70	6,057.15
非流动资产合计		1.94	1.55	1.36
资产合计	5,985.29	5,998.20	6,056.25	6,058.51
流动负债合计	28.29	0.34	1.95	8.44
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	28.29	0.34	1.95	8.44
所有者权益合计	5,982.46	5,997.85	6,054.30	6,050.07

利润表

金额单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	-	11.26	51.12	2.83
营业成本	-	18.26	7.86	14.89
税金及附加	3.00	0.02	0.04	-0.01
销售费用	0.32	0.56	76.00	44.46
管理费用	28.30	56.32	2.05	1.73
研发费用				
财务费用	-14.08	-79.29	-109.40	-54.01
其中：利息费用				
利息收入	14.19	79.64	109.51	54.11
营业利润	-17.54	15.40	74.62	-4.22
利润总额	-17.54	15.40	74.62	-4.22
减：所得税费用			18.17	0.01
净利润	-17.54	15.40	56.45	-4.23

(2) 广州市黄埔广电石油储运有限公司

资产负债表

金额单位：万元

项目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	评估基准日
流动资产合计	1,327.94	1,268.06	719.75	61.18
非流动资产合计	243.62	224.21	210.34	204.74
资产合计	1,571.56	1,492.27	930.10	265.93
流动负债合计	63.90	771.88	293.64	320.97
非流动负债合计				
负债合计	63.90	771.88	293.64	320.97
所有者权益合计	1,507.66	720.40	636.46	-55.04

利润表

金额单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	293.85	68.35	179.53	87.52
减：营业成本	-	143.97	166.14	65.51
税金及附加	9.77	6.65	10.01	5.02
销售费用	-	-	-	-

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
管理费用	50.47	88.08	36.12	39.14
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-18.32	-4.39	-8.59	0.02
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-18.40	4.47	8.71	0.06
营业利润	18.70	-165.44	-30.08	-83.18
利润总额	18.70	-787.82	-83.94	-83.18
减：所得税费用	0.56	-0.56	-	-
净利润	18.14	-787.26	-83.94	-83.18

(3) 广州市黄埔电力工程有限公司

资产负债表

金额单位：万元

项目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	评估基准日
流动资产合计	4,302.46	4,496.53	4,499.08	3,963.30
非流动资产合计	308.73	267.39	266.69	471.52
资产合计	4,611.19	4,763.92	4,765.77	4,434.83
流动负债合计	1,442.62	1,150.39	887.30	587.59
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	1,442.62	1,150.39	887.30	587.59
所有者权益合计	3,168.57	3,613.54	3,878.48	3,847.23

利润表

金额单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	5,813.70	5,757.08	5,899.43	1,816.25
减：营业成本	5,254.07	5,396.80	5,356.91	1,722.33
税金及附加	82.82	79.56	64.93	27.11
销售费用	-	-	-	-
管理费用	254.52	240.01	215.96	100.67
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-0.43	-4.66	-24.48	-11.10
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	2.04	5.75	25.47	11.38

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业利润	225.39	47.09	290.05	-26.09
利润总额	226.47	48.77	290.20	-26.17
减：所得税费用	56.74	12.33	25.26	-0.48
净利润	169.73	36.44	264.94	-25.69

(4) 广州市黄电培训中心有限责任公司

资产负债表

金额单位：万元

项目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	评估基准日
流动资产合计	73.30	89.34	74.30	85.78
非流动资产合计	0.79	0.80	0.71	0.66
资产合计	74.09	60.14	75.01	86.44
流动负债合计	20.43	2.38	12.09	32.85
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	20.43	2.38	12.09	32.85
所有者权益合计	53.67	57.75	62.92	53.59

利润表

金额单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	211.95	438.63	519.39	168.02
减：营业成本	197.29	423.72	475.88	163.70
税金及附加	0.87	1.00	2.68	1.11
销售费用	-	-	-	-
管理费用	15.84	10.03	36.85	11.70
研发费用	-	-	-	-
财务费用	0.08	-0.04	-0.07	0.13
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	0.10	0.26	0.27	0.05
营业利润	-2.12	3.95	5.32	-8.81
利润总额	4.11	4.32	5.44	-8.81
减：所得税费用	0.44	0.23	0.27	-
净利润	3.67	4.09	5.17	-8.81

(5) 广州市黄埔穗申电力技术工程有限公司

资产负债表

金额单位：万元

项目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	评估基准日
流动资产合计	368.46	349.58	336.40	318.43
非流动资产合计	36.67	31.80	26.63	24.22
资产合计	405.13	381.38	363.03	342.65
流动负债合计	27.21	0.30	15.14	0.41
非流动负债合计	-	-	0.41	-
负债合计	27.21	0.30	15.14	0.41
所有者权益合计	377.92	381.09	347.90	342.24

利润表

金额单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	247.91	261.39	306.21	81.79
减：营业成本	198.21	241.51	280.29	82.38
税金及附加	1.28	0.53	1.87	0.52
销售费用				
管理费用	38.33	16.99	19.94	3.02
研发费用				
财务费用	-0.64	-1.06	-0.75	-0.50
其中：利息费用				
利息收入	0.74	1.15	0.86	0.56
营业利润	10.73	3.42	6.44	-2.63
利润总额	8.73	3.42	5.14	-2.63
减：所得税费用	0.52	0.25	0.29	0.01
净利润	8.21	3.17	4.85	-2.64

(6) 广州黄电能通云计算有限公司

资产负债表

金额单位：万元

项目	2019-12-31	2020-12-31	评估基准日
流动资产合计	465.95	467.02	467.64
非流动资产合计	-	-	-
资产合计	465.95	467.02	467.64

项目	2019-12-31	2020-12-31	评估基准日
流动负债合计	-0.03	-0.02	-
非流动负债合计		-	-
负债合计	-0.03	-0.02	-
所有者权益合计	465.98	467.03	467.64

利润表

金额单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	34.02	-0.35	-0.34
研发费用	-	-	-
财务费用	-	-	-
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	-	-
营业利润	-34.02	0.35	0.34
利润总额	-34.02	0.35	0.34
减：所得税费用	-	-	-
净利润	-34.02	0.35	0.34

以上各项资产均由被评估单位控制，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/2021GZAA10748 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。

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。

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. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号）；
3. 《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）；
4. 《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）》；
5. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令（第91号））；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过）；
14. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；
15. 《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）；

16. 《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）；

17. 《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）；

18. 《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）；

19. 《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）；

20. 《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）；

21. 《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）。

（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. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；

17. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
18. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
19. 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014）。

（四）权属依据

1. 《国有资产产权登记证书》；
2. 《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证；
3. 《房地产权证》/《房屋所有权证》；
4. 《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》/《建设用地批准书》；
5. 《机动车行驶证》；
6. 发明专利证书/实用新型专利证书/外观设计专利证书；
7. 固定资产购置发票、合同协议；
8. 进口设备合同、报关单、商检报告、发票；
9. 企业经营相关业务合同、协议、发票；
10. 委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表。

（五）取价依据

1. 广东省人民政府令第 46 号《广东省地价管理规定》；
2. 《关于印发广东省征地补偿保护标准的通知》（粤国土资规字[2016]1 号）；
3. 《广州市规划和自然资源局关于公布广州市 2019 年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告》（穗规划资源字[2020]5 号）；
4. 国土资发[2006]307 号《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》；
5. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号）；
6. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
7. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；
8. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
9. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
10. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；

11. 《广东省建筑与装饰工程计价表》；
12. 《广东省安装工程计价表》；
13. 《广州市建筑安装工程造价指数、三材价格指数》；
14. 《广州市工程建设材料市场指导价》；
15. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
16. 国家发改委、建设部 2007 年 3 月 30 日颁布，2007 年 5 月 1 日实施的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格（2007）670 号；
17. 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）；
18. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
19. 国家统计局《中国经济景气月报》相关统计数据；
20. 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》；
21. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
22. 中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
23. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
24. 相关上市公司公开信息资料；
25. 上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
26. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
27. 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；
28. 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；
29. 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；
30. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；
31. 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；
32. 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/2021GZAA10748 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

由于被评估单位于 2020 年底完成煤改气转变，煤改气后运营时间较短，国内目前与被评估单位处于同一或类似行业，且规模相当的企业在权益性交易市场上的交易案例不丰富，可比较的同类型上市公司数量也为数不多，少数案例中交易对象的产权交易信息缺乏透明度，参考企业的经营和财务数据难以采集，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

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股权转让提供价值参考，要对广东粤华发电有限责任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，电力行业的上市公司也比较多，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，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

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

（2）应收类款项

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

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

（3）应收利息

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

（4）预付账款

评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情

况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以调整后账面值作为评估值。

（5）存货

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

2. 非流动资产的评估方法

（1）长期股权投资

长期股权投资包括对广东粤电粤华综合能源有限公司、广州市黄埔广电石油储运有限公司、广州市黄埔电力工程有限公司、广州市黄电培训中心有限责任公司、广州市黄埔穗申电力技术工程有限公司和广州黄电能通云计算有限公司的投资。

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 100%股权市场价值进行评估，然后再根据被评估单位的持股比例计算该项股权投资的价值。

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

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

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

（2）房屋建筑

位于广东粤华发电有限责任公司厂区内及厂区外部的的主要房屋建筑采用重置成本法评估。房屋建筑物成本法评估即以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出

该等房屋建筑的重置全价。然后根据该等房屋建筑的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房屋建筑的评估价值。

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，对于不动产在计算其重置全价时应扣减不动产购置所发生的增值税进项税额。

房屋建筑物评估值=房屋建筑物重置全价×综合成新率

其中：

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=理论成新率×40%+实际成新率×60%

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

实际成新率=评估人员现场查勘调整比率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

位于厂区外部的粤电花园#2楼77号、家属宿舍#5栋、水荫路宿舍等房地产，由于相关物业市场交易较活跃，可选取的参照物案例较多，采用市场法进行评估。市场法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正和权益状况修正，以此评估房地产的市场价值。计算公式为：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0} \times \frac{E}{E_0}$$

其中： V = 评估对象市场价值；

V_0 = 比较实例房地产价格；

A = 评估对象交易情况指数；

A_0 = 比较实例房地产交易情况指数；

B = 评估对象评估基准日房地产市场状况指数；

B_0 = 比较实例房地产交易日期房地产市场状况价格指数；

C = 待估房地产区位状况条件指数;

C_0 = 比较实例房地产区位状况条件指数;

D = 待估房地产实物状况条件指数;

D_0 = 比较实例房地产实物状况条件指数;

E = 待估房地产权益状况条件指数;

E_0 = 比较实例房地产权益状况条件指数。

(3) 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,采用重置成本法和市场法进行评估。

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，以不含税设备购置价为基准，按不同安装费率、基础费率计取。

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

4) 其它费用

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

5) 资金成本

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

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

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

b) 运输车辆重置全价

根据当地汽车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：

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

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

c) 电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价（不含税价）确定重置全价。

B. 成新率

a) 机器设备成新率

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

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

b) 电子设备成新率

电子设备主要依据其经济寿命年限来确定综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

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：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

d) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

市场法的应用主要针对燃煤机组的拟处置资产，根据最佳最优利用原则，假设以整机变现形式，通过拍卖等方式整体出售。将评估对象与价值时点近期有过交易的类似设备进行比较，选取可比交易案例的交易价格，进行交易日期、交易情况、设备因素进行修正，以此估算评估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=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况×设备因素调整系数。

(4) 在建工程

设备工程共 5 大项，主要是燃气-蒸汽电联产工程、气代煤电源项目、技改工程等工程项目，账面值 10,205.86 万元。

在建工程开始于 2014 年至 2021 年间，目前各项在建工程项目大部分正常进行，部分存在中止、取消迹象。

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—设备安装工程的实物，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—设备安装工程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：

开工时间距基准日较短的在建项目，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。

开工时间距基准日较长的在建项目，则加计资金成本后确定评估价值。其中

资金成本=（申报账面价值-不合理费用）×利率×工期/2

其中：

- 1) 利率按评估基准日 LPR 利率确定；
- 2) 工期根据项目规模 and 实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

3) 若在建工程申报价值中已含资金成本, 则不再计取资金成本。

对于已经停工, 在可见未来没有复工计划, 且无效用的在建工程资产评估为零。

(5) 工程物资

由于工程物资为配合在建项目购置的材料, 均为近期购入, 与市场价格相比基本无变化, 且经清查核实后, 评估人员认为账面价值计价准确、构成合理, 故以清查后的账面值确认评估值。

(6) 土地使用权

本次评估采用房地分估模式下的成本法对土地使用权价值进行评估。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:

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

其中工业用地、管道运输用地、公路用地(道路用地)的土地取得费用采用市场法和基准地价法进行测算, 公共设施用地的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:

土地取得费用=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×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

其他无形资产为专利权、软件及非专利技术。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）长期待摊费用

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

（9）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。

（10）其他资产

其他资产包括碳排放权资产。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，考虑资产的受益年限及对公司持续经营的贡献，评估资产价值。

3. 负债的评估方法

（1）应付款项

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

（2）应付职工薪酬

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

（3）应交税费

应交税费为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税和印花税。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）长期借款

长期借款共 5 笔。评估人员经查阅了借款合同，抽查了有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息支付及时，以经核实后的账面值加作为评估值。

（5）递延收益

国家拨付给被评估单位的资金属于政府给予企业的无偿资助即政府补助，是与资产相关的政府补助以及用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的政府补助，经核实，但需考虑缴纳企业所得税，故按账面值乘以企业所得税税率确认评估值。

§ 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（纳入报表合并范围的子公司包含广东粤电粤华综合能

源有限公司、广州市黄埔广电石油储运有限公司、广州市黄埔电力工程有限公司、广州市黄电培训中心有限责任公司、广州市黄埔穗申电力技术工程有限公司) 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。

其中: $B = P + C$ (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: C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 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 $\times$ (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,分布在整個期间内,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 market 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期的后 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、合资合同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

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:

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

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及收益的在建工程、基准日呆滞或闲置的设备和房产, 拟报废处置等资产。非经营性资产

和负债主要采用成本法、市场法评估。

九、评估程序实施过程 and 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及房地产所在地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，包括不动产权证、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 2 日～7 月 11 日。

（三）评定估算阶段

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

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备、房屋、土地现场鉴定作业表，与企业设备、房地产管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备、房地产管理制度、维修制度、利用状况以及资产处置方案及其可行性。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 12 日～7 月 18 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 7 月 19 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。

（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. 评估人员已就评估对象所涉及的无形资产从其实质、具体内容的技术先进性、经济适用性、市场接受程度等方面开展尽职调查，并与有关专业人员进行访谈，但未就相关资产组织专项论证。无形资产价值认识过程必然受到资料收集过程、访谈对象和内容差异，以及从中获取的信息等影响，对评估人员形成的专业判断带有一定的主观性。本次评估是在假设评估人员掌握评估对象所涉及的无形资产的相关信息是符合其实际情况并满足其购建、开发、利用、经营和收益等一般情况的基础上进行的。

5. 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。

6. 假设广东粤华发电有限责任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。

7. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

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

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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 359,629.23 万元，评估值

381,046.99 万元，评估增值 21,417.76 万元，增值率 5.96%；

负债总额账面值 233,643.55 万元，评估值 231,104.07 万元，评估减值 2,539.48 万元，减值率 1.09%；

净资产账面值 125,985.68 万元，评估值 149,942.92 万元，评估增值 23,957.24 万元，增值率 19.02%。

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：广东粤华发电有限责任公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	58,236.53	58,305.23	68.70	0.12
非流动资产	301,392.70	322,741.76	21,349.06	7.08
其中：债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	12,695.67	14,295.26	1,599.59	12.60
其他权益工具投资	80.00	80.00	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	273,163.18	285,650.69	12,487.51	4.57
在建工程	10,205.86	10,350.47	144.61	1.42
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	2,508.68	9,169.61	6,660.93	265.52
长期待摊费用	145.17	601.59	456.42	314.40
递延所得税资产	2,534.86	2,534.86	-	-
其他非流动资产	59.27	59.27	-	-
资产合计	359,629.23	381,046.99	21,417.76	5.96
流动负债	78,259.06	78,257.95	-1.11	-
非流动负债	155,384.48	152,846.12	-2,538.36	-1.63
负债合计	233,643.55	231,104.07	-2,539.48	-1.09
净资产	125,985.68	149,942.92	23,957.24	19.02
归属于母公司所有者权益合计	124,688.17	149,942.92	25,254.75	20.25

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

采用收益法对广东粤华发电有限责任公司归属于母公司的股东全部权益评估值为 145,105.67 万元，评估值较净资产账面值增值 19,119.99 万元，增值率 15.18%，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	125,985.68	145,105.67	19,119.99	15.18
归属于母公司所有者权益合计	124,688.17	145,105.67	20,417.50	16.37

(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 4,837.25 万元，差异率为 3.23%。

由于广东粤华发电有限责任公司于 2020 年完成煤改气，燃气机组运行时间较短，历史经营不平稳的情况，且近期天然气等大宗商品交易价格波动较大，同时受到其他清洁能源发电机组及西电东送的市场竞争，对其未来收益产生较大影响。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了被评估单位拥有当前生产规模的市场价值；再者，资产评估反映被评估单位所有者权益（净资产）价值，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，选择资产基础法评估结果能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，即广东粤华发电有限责任公司于评估基准日 2021 年 6 月 30 日的股东全部权益市场价值为壹拾肆亿玖仟玖佰肆拾贰万玖仟贰佰元（RMB149,942.92 万元）。

于评估基准日 2021 年 6 月 30 日，广东粤华发电有限责任公司净资产账面值为 125,985.68 万元，股东全部权益评估值较净资产账面值增值 23,957.24 万元，评估增值率为 19.02%。

于评估基准日 2021 年 6 月 30 日，广东粤华发电有限责任公司（合并）归属于母公司所有者权益合计账面值为 124,688.17 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 25,254.75 万元，评估增值率为 20.25%。

（三）评估增减值原因分析

1. 流动资产评估增值原因分析

流动资产评估增值主要是：由于原材料账面值是历史成本价格，而评估时按照基准日市场价格进行估算，由于工程物资等主要原料基准日评估单价高于成本单价，因此造成存货评估增值。

2. 房屋建筑物评估增值原因分析

由于房屋建筑物原入账距离评估基准日期间物价水平的提升，材料及人工等费用均有所上涨、以及在使用期间对房屋建筑物的升级改造，故造成评估原值增值。

房屋建筑物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。故造成评估净值增值。

3. 设备类资产评估减值原因分析

设备类资产评估原值减值，主要原因有二，一是设备技术更新较快，二是拟处置的资产，采用市场法评估，其评估值与账面原值之间的差异。设备类资产评估净值减值的主要原因是评估原值减值及发电机组设备开工率不足导致设备价值减损。

4. 无形资产——土地使用权评估增值原因分析

无形资产——土地使用权评估增值是由于近几年城市土地地价上涨所形成。且企业取得土地的价格偏低。

5. 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，且大部分其他无形资产形成时的费用列支不在账面反映，而评估是根据成本法进行重估。成本法是现有市场条件下的专利及专有技术、软件的购置成本加上相关费用确定评估值，而账面价值为历史取得成本较低，故形成增值。

（四）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. 燃煤机组 330MW*2 竣工 1989 年、1990 年间，于 2020 年关停闲置至今，部分

设备资产纳入拟处置范围，（详见附件《固定资产—待处置设备资产明细表》），合共 2521 项，账面原值 148,487.65 万元，账面净额 7,180.89 万元，被评估单位对于该部分处置资产的交易方式为网上公开拍卖，处置方式为燃煤机组资产组打包变现（期间产生的拆除，迁移等相关费用由资产受让方承担）。燃煤机组部分房屋建筑物、构筑物（详见附件《固定资产—待处置房屋建筑物明细表》、《固定资产—待处置构筑物明细表》）拟报废处置；本次项目已按此资产处置方案进行评估。

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

4. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。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。

5. 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”。

6. 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. 根据《广东电力发展股份有限公司关于控股子公司收购黄埔发电厂、云浮电厂小火电机组容量指标的关联交易公告》(公告编号 2021-37),为满足博贺电厂项目核准要求,广东电力发展股份有限公司分别收购广东省能源集团有限公司控股子公司广东粤华发电有限责任公司(以下简称“黄埔发电厂”)66 万千瓦、广东粤电云河发电有限公司(以下简称“云浮电厂”)25 万千瓦小火电关停容量;博贺能源公司与黄埔发电厂、云浮电厂分别签订小火电机组容量转让协议,转让单价不超 400 元/千瓦。相应转让协议含税总价分别不超过 26,400 万元和 10,000 万元。本次评估未考虑该未定交易事项对本次评估结论的影响,提请报告使用人关注。

4. 广东粤华发电有限责任公司申报的下列固定资产-土地,尚未办理土地使用权证,截至本评估报告日被评估单位尚未提供征地规划申报文件,本次评估未考虑该土地瑕疵对本次评估结论的影响,提请报告使用人关注。

土地位置	取得日期	取得方式	证载土地用途	登记终止日期	土地利用现状	申报面积(m ²)
广州石油化工厂至黄埔电厂	1977/2/2	未见记载	未见记载	未见记载	输油管道土地;由石化公司使用	63,704.00
黄埔区南岗镇南基村	1989/8/22	未见记载	未见记载	未见记载	输煤廊道及环境处理工程	19,288.00
广州石油厂油码头至黄埔电厂,电厂南围墙外桥头至江边	1981/11/16	未见记载	未见记载	未见记载	厂区外消防公路	14,295.00
输煤廊道 05 转运站及 04 转运站至 05 转运站间皮带用地	无	未见记载	未见记载	未见记载	输煤廊道转运站用地	约 2,600.00

土地位置	取得日期	取得方式	证载土地用途	登记终止日期	土地利用现状	申报面积(m ²)
煤场改造项目用地	无	未见记载	未见记载	未见记载	煤场改造项目用地	约27,000.00

5. 纳入本次评估范围的滨江家属宿舍涉及回迁户产权归属争议,截至本评估报告日被评估单位尚未提供公司与回迁户签署的相关协议、协议履行情况及其证明文件,无法核实产权及办理产权登记。本次评估未考虑该房产瑕疵对本次评估结论的影响,提请报告使用人关注。

权证编号	权属人	建筑物名称	建成年月	建筑面积 m ²	位置	账面价值	
						原值(元)	净值(元)
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路114号102房)	1993年12月	16.22	滨江西路114号102房	7,899.29	2,740.10
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路114号103房)	1993年12月	42.11	滨江西路114号103房	20,512.95	7,115.47
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路114号104房)	1993年12月	39.05	滨江西路114号104房	19,024.68	6,599.15
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路114号105房)	1993年12月	33.45	滨江西路114号105房	16,294.99	5,652.24
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路114号106房)	1993年12月	49.46	滨江西路114号106房	24,094.95	8,357.78
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路114号107房)	1993年12月	33.42	滨江西路114号107房	16,278.72	5,646.65
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路114号108房)	1993年12月	12.14	滨江西路114号108房	5,915.22	2,051.71
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路114号201房)	1993年12月	35.67	滨江西路114号201房	17,377.42	6,027.94
无产权证	未记载	滨江家属宿舍(即滨江西路114号501房)	1993年12月	91.48	滨江西路114号501房	44,561.72	15,457.39

6. 评估人员在评估过程中发现评估对象所涉及的部分房屋建筑物的权属人为黄埔发电厂,根据《广东粤华发电有限责任公司简介》披露,黄埔发电厂实则为广东粤华发电有限责任公司(即被评估单位)的曾用名,原华能广东发电公司和黄埔发电厂2000年完成合并改制并完成更名,但于评估基准日2021年6月30日,该等权属证明文件尚未办理更名手续,本次评估未考虑其权属名称不一致对其评估价值的影响,提请报告使用人关注,尚未完成更名的资产清单详见下表:

房产证号	建筑面积(m ²)	位置	房地产权属人
穗房地证字第0593047号	56.55	东湖西路70号103房	黄埔发电厂
穗房地证字第0453179号	13.53	大沙头三马路40号1108房	黄埔发电厂
穗房地证字第0449580号	14.69	大沙头三马路38号1109房	黄埔发电厂

房产证号	建筑面积 (m ²)	位置	房地产权属人
广州市房地产权属证明书 (no.0110461)	360	水荫路 34 号大院 29 号 (101、102、103、201、202、203 房)	黄埔发电厂
粤房地证字第 0721838 号	68.91	水荫一横路 97 号 102 房	黄埔发电厂
穗房地证字第 0721835 号	82.01	新港西路大江冲 48 号 1 号楼 502 房	黄埔发电厂
穗房地证字第 0721836 号	73.72	新港西路大江冲 48 号 2 号楼 302 房	黄埔发电厂
穗房地证字第 0307539 号	71.37	和平南四街 11 号 102 房	黄埔发电厂
穗房地证字第 0615112 号	73.21	南岸路 77 号之一 902 房	黄埔发电厂
穗房地证字第 199951 号	172	黄埔东路 2803 号大院 9 号楼部分住宅	黄埔发电厂
	4783	黄埔东路 2803 号大院 10、11、12、13、14、15、20、21、22 号部分住宅	黄埔发电厂
穗房地证字第 199957 号	2405	黄埔东路 2803 号大院 17-19、23-28、30-36 号部分住宅	黄埔发电厂
穗房地证字第 0678455 号	12	东山区大沙头三马路 34-40 号地下室 22 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0678456 号	11.5	东山区大沙头三马路 34-40 号地下室 39 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950661 号	11736.1851	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0681371 号	10414.0664	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0681372 号	1620.8	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950659 号	41414.0278	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950660 号	13692.6784	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950662 号	2628.8026	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂

7. 评估人员在评估过程中发现评估对象所涉及的部分土地使用权的权属人为黄埔发电厂，根据《广东粤华发电有限责任公司简介》披露，黄埔发电厂实则为广东粤华发电有限责任公司（即被评估单位）的曾用名，原华能广东发电公司和黄埔发电厂 2000 年完成合并改制并完成更名，但于评估基准日 2021 年 6 月 30 日，该等权属证明文件尚未办理更名手续，本次评估未考虑其权属名称不一致对其评估价值的影响，提请报告使用人关注，尚未完成更名的资产清单详见下表：

权属文件	面积 (m ²)	土地用途	土地性质	位置	房地产权属人
穗房地证字第 0950659 号	49,727.7656	工业用地	划拨	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950660 号	19,974.2415	工业用地	划拨	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950661 号	25,094.4491	工业用地	划拨	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0950662 号	35,142.7752	工业用地	划拨	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0681371 号	29,008.3521	工业用地	划拨	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗房地证字第 0681372 号	20,523.7515	工业用地	划拨	黄埔区庙头电厂西路 201 号	黄埔发电厂
穗城规（开）地字（93）6	861.00	工业用地	出让	西基工业区	黄埔发电厂

权属文件 号	面积 (m ²)	土地用途	土地性 质	位置	房地产权属人
(87) 城地批 438 号	30,060.00	管道运输用地	划拨	输煤廊道	黄埔发电厂
(87) 城地批 316 号	33,000.00	管道运输用地	划拨	输灰管道	黄埔发电厂

8. 原华能广东发电公司和黄埔发电厂 2000 年完成合并改制为黄埔发电厂，其后黄埔发电厂更名为“广东粤华发电有限责任公司”。粤华公司申报的海南省三亚市新风路金鹿大厦 c 座 601 房（固定资产-房屋建筑物评估明细表第 31 项）的房屋所有权证上记载的权属人为海南华海能源开发贸易公司（原华能广东发电公司属下公司），截至本项目的评估基准日 2021 年 6 月 30 日，该房产仍登记在海南华海能源开发贸易公司名下，根据中伦律师事务所《关于广东粤华发电有限责任公司瑕疵土地、房产问题的法律分析意见》海南华海能源开发贸易公司在清算后，其剩余财产应归属于股东，即归属于华能广东发电公司，华能广东发电公司与黄埔发电厂 2000 年完成合并改制后，粤华公司依法继承了华能广东发电公司的全部财产，包括原登记在海南华海能源开发贸易公司名下的房产，故本次评估未考虑其权属名称不一致对其评估价值的影响，提请报告使用人关注。

9. 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，但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。

10. 截至评估基准日，评估人员在执行评估清查程序过程中发现评估对象所涉及的部分房屋建筑物未办理《房地产权证》或《不动产权证》，本次评估未考虑该类资产权属瑕疵对其评估价值的影响。未办理产权证的房产清单详见下表：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
				原值 (元)	净值 (元)
客车检修间	钢构	2000/11/30	156.00	299,522.83	14,976.14
#1 摩托车棚	钢构	2000/11/30	780.00	196,886.42	9,844.32
车房	钢构	2001/12/31	120.00	104,798.31	5,239.92
脱硝厂房	钢混	2011/10/1	200.00	411,124.18	47,224.31
混合泵房(消防及生活水泵房)	钢混	1989/12/31	270.00	37,195.09	1,859.76
化学水处理楼	钢混	2008/12/1	1,512.00	5,122,015.86	2,989,746.76
化水处理楼	钢混	2008/12/1	1,134.00	602,499.82	351,682.36
碎煤机室	钢混	1989/12/31	16,130.00	2,017,443.77	17,611.47
消防泵房	钢混	1989/12/31	150.00	424,197.43	21,209.88
瑞明楼;自编#28 楼(旧汽车库兼办公楼)	钢混	1989/12/31	1,950.00	745,636.07	37,281.81

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
				原值(元)	净值(元)
#06 转运站	钢混	1996/8/31	584.00	1,408,584.10	65,456.23
回水加药间	混合	2000/10/31	42.00	101,594.38	5,079.72
水泵房	混合	2001/12/31	9.00	27,444.86	239.58
值班室(客村宿舍)	钢混	1998/12/31	8.00	77,551.81	31,808.14
湛塘路宿舍	钢混	1996/6/30	202.00	841,513.00	269,776.15
运煤控制楼及推煤机库	钢混	2013/4/24	2,466.00	5,633,336.00	621,825.37
输煤冲洗水泵房	钢混	2013/4/24	438.00	3,702,970.48	408,745.55
民房(输煤栈桥 03-04 站中部之东侧)	钢混	1989/5/1	600.00	198,000.00	47,128.03

11. 评估人员在评估过程中发现被评估单位所涉及的部分土地仍未办理国土证, 被评估单位以规划批文上的土地面积确定本次评估面积。未办理国土证的土地详见下表:

规划批文号	座落	取得方式	土地用途	未办证用地面积(平方米)
穗城规(开)地字(93)6号	西基工业区	出让	工业用地	861.00
(87)城地批438号	输煤廊道	划拨	管道运输用地	17,227.00
(87)城地批316号	输灰管道	划拨	管道运输用地	3,666.00

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；

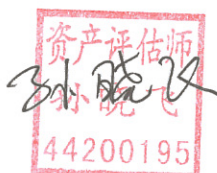
8. 本报告评估结论自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

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