

本报告依据中国资产评估准则编制

**东莞发展控股股份有限公司拟收购东莞市照  
洲投资有限公司股权所涉及的东莞市照洲投  
资有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告**

中企华评报字（2023）第 6296 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年四月三十日



## 目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .....	5
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型 .....	9
五、 评估基准日 .....	9
六、 评估依据 .....	10
七、 评估方法 .....	12
八、 评估程序实施过程和情况 .....	15
九、 评估假设 .....	17
十、 评估结论 .....	18
十一、 特别事项说明 .....	19
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	20
十三、 资产评估报告日 .....	21
资产评估报告附件 .....	22

## 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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其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对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

东莞发展控股股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对东莞市照洲投资有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：东莞发展控股股份有限公司拟收购东莞市照洲投资有限公司股权，为此需要对评估基准日时东莞市照洲投资有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：东莞市照洲投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：东莞市照洲投资有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2022年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

东莞市照洲投资有限公司评估基准日总资产账面价值为33,321.97万元，评估价值为91,731.63万元，增值额为58,409.66万元，增值率为175.29%；总负债账面价值为12.96万元，评估价值为12.96万元，无评估增减值；净资产账面价值为33,309.01万元，评估价值为91,718.67万元，增值额为58,409.66万元，增值率为175.36%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
----	------	------	-----	------

	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	6,540.43	6,540.43	0.00	0.00
二、非流动资产	26,781.54	85,191.20	58,409.66	218.10
其中：长期股权投资	26,781.54	85,191.11	58,409.57	218.10
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	0.00	0.09	0.09	
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
<b>资产总计</b>	<b>33,321.97</b>	<b>91,731.63</b>	<b>58,409.66</b>	<b>175.29</b>
三、流动负债	12.96	12.96	0.00	0.00
四、非流动负债	0.00	0.00	0.00	
<b>负债总计</b>	<b>12.96</b>	<b>12.96</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>33,309.01</b>	<b>91,718.67</b>	<b>58,409.66</b>	<b>175.36</b>

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

## 东莞发展控股股份有限公司拟收购东莞市照洲投资有限公司股

### 权所涉及的东莞市照洲投资有限公司

#### 股东全部权益价值

#### 资产评估报告正文

东莞发展控股股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对东莞发展控股股份有限公司拟收购东莞市照洲投资有限公司股权涉及的东莞市照洲投资有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为东莞发展控股股份有限公司，被评估单位为东莞市照洲投资有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括东莞发展控股股份有限公司东莞市照洲投资有限公司。

##### (一) 委托人简介

名称：东莞发展控股股份有限公司（以下简称：“东莞控股”）

住所：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段 116 号轨道交通大厦 2 号楼 3601 室

统一社会信用代码：91441900617431353K

法定代表人：王崇恩

注册资本：103,951.6992 万元整

类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

成立日期：1997 年 12 月 16 日

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；电动汽车充电基础设施运营；输配电及控制设备制造；新能源汽车换电设施销售；集中式快速充电站。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：公路管理与养护；城市公共交通；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

## （二）被评估单位简介

### 1. 公司简介

名称：东莞市照洲投资有限公司（以下简称：“照洲投资”）

住所：东莞市南城区会展北路6号鸿发大厦17楼05室

统一社会信用代码：914419007977081524

法定代表人：简坚辉

注册资本：1,000万人民币

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2006年12月28日

经营范围：以自有资金进行投资及相关咨询（不含证券和期货）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 2. 历史沿革

#### ①2006年设立

2006年12月28日，由广东照洲投资有限公司发起设立，设立时注册资本1000万元，为广东照洲投资有限公司全资子公司。

截止评估基准日，东莞市照洲投资有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	股权比例
1	广东鸿发投资集团有限公司	890.00	890.00	89%
2	简坚辉	110.00	110.00	11%
	合计	1000.00	1000.00	100%

### 3. 前两年的资产、财务和经营状况

被评估单位前两年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产合计	35,844.07	6,540.43
长期股权投资	30,224.31	26,781.54
非流动资产合计	30,224.31	26,781.54
<b>资产总计</b>	<b>66,068.38</b>	<b>33,321.97</b>
流动负债合计	40,595.71	12.96
非流动负债合计		0.00
<b>负债合计</b>	<b>40,595.71</b>	<b>12.96</b>
<b>所有者权益</b>	<b>25,472.67</b>	<b>33,309.01</b>

被评估单位前两年的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2021年度	2022年度
<b>一、营业收入</b>	-	<b>0.00</b>
减: 营业成本	-	0.00
税金及附加	-	0.50
销售费用	-	0.00
管理费用	474.41	201.04
研发费用	-	0.00
财务费用	-1.98	-0.90
加: 其他收益	0.04	1.46
投资收益	6,692.08	5,598.23
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-2,215.00	0.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	1,846.42	1,846.42
资产处置收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>4,004.68</b>	<b>7,245.47</b>
加: 营业外收入		566.80
减: 营业外支出		
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>4,004.68</b>	<b>7,812.27</b>



减：所得税费用		
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,004.68</b>	<b>7,812.27</b>

东莞市照洲投资有限公司 2022 年 12 月 31 日的财务报表经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见审计报告。

#### 4. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位拟投资人。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

东莞发展控股股份有限公司拟收购东莞市照洲投资有限公司股权,为此需要对评估基准日时东莞市照洲投资有限公司股东全部权益市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

东莞发展控股股份有限公司董事会就此事项,于 2023 年 1 月 13 日开会讨论通过了项目工作方案(2023 年第 2 次领导班子会议)。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象是东莞市照洲投资有限公司的股东全部权益价值。

### (二) 评估范围

评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产等,总资产账面价值 33,321.97 万元;负债包括流动负债,总负债账面价值 12.96 万元;净资产账面价值 33,309.01 万元。

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。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了标准无保留意见。

### (三) 评估范围内主要资产的情况如下:

#### 1. 长期股权投资

长期股权投资评估包含非控股长期股权投资 1 项，长期股权投资账面余额 26,781.54 万元，计提减值准备 0.00 元，长期股权投资账面价值 26,781.54 万元，投资基本信息如下：

序号	投资单位名称	投资日期	持股比例 (单位：%)	账面价值 (单位：万元)
1	东莞市新照投资有限公司	2007/7/1	35.00%	26,781.54
合计				26,781.54

## 2. 电子设备

纳入评估范围的办公设备共 7 项，账面原值 1.64 万元，账面净值 0.00 元，主要包括办公家具和各类办公用电子设备，用于日常办公。

所有设备均无产权瑕疵，其中 2 项电子设备已报废，其余家具及设备保养状态良好可正常使用。

本资产评估报告财务数据引用于大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2023]0016232 号审计报告。

(四) 被评估单位生产经营场所情况如下：

照洲投资经营办公场所为租赁使用，租赁标的为：东莞市南城区会展北路 6 号鸿发大厦 17 楼 05 室，出租方为广东鸿发投资集团有限公司。

## 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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。

## 五、评估基准日

本报告评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，

选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1.《2023年第2号公司班子会议纪要》（2023年1月31日）；

### (二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2.《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第四次修正）；

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.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

5.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

6.《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）；

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；

8.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

9.《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发〔1992〕36号）；

10.《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）；

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. 《中央企业资产评估项目核准工作指引》（国资发产权〔2010〕71号）；
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
15. 《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）；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第六91号，国家税务总局令第65号修订）；
17. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
18. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
19. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局海关总署公告2019年第39号）；

### (三)评估准则依据

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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36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—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕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—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
15. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
16. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）
17. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）。

#### (四)权属依据

1. 股权持有证明；
2. 其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

1. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行）；
2. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

1. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核査验证》（中评协〔2019〕39号）；
2. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
3. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；
4. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

市场法，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。市场法包含上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定被评估企业价值的评估方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择采用理由如下：

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，评估人员对企业经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业进行了分析，被评估单位主要通过持有东莞市新照投资有限公司股权投资，收取该公司投资分红盈利，由于分红取决于被投资单位的经营情况及分红决策，未来分红难以合理预测的，不具备采用收益法评估的条件。由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，满足采用资产基础法的条件。另外，采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于国内证券交易市场没有与标的公司可比的上市公司，且与被评估单位类似交易的可比案例来源极少，因此，市场法不适用于本次评估。

#### (一) 资产基础法

##### 1. 流动资产

(1)货币资金，货币资金为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的的账面价值作为评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)其他流动资产，评估基准日其他流动资产核算内容为待抵扣进项税。评估人员对相关记账记录、会计凭证及纳税信息材料等进行了抽查核实，以核实后的账面值确认评估值。

## 2. 电子设备

由于委估电子设备购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

## 3. 长期股权投资

本次长期股权投资单位为东莞市新照投资有限公司，东莞市照洲投资有限公司持有东莞市新照投资有限公司 100%股权，东莞市新照投资有限公司主要负责投资建设、经营管理惠常高速公路（东莞段）及相关服务。惠常高速公路东莞段经过谢岗、樟木头和常平 3 个镇，起于与惠州交界的东莞谢岗镇南面村，向西经谢岗华泰工业园南侧、樟木头镇万福陵园南侧，过赤山村跨 S357 线后，再经文裕工业园区南侧，止于常平镇，和常虎高速公路相连，线路全长 14.9 公里，全线采用双向 6 车道高速公路标准，设计速度 120km/h。项目于 2009 年 9 月 27 日通车，收费期 25 年（即收费期截至 2034 年 9 月 27 日）。根据被评估单位经营特点以及股权交易市场情况，公司经营稳定，具有较好的获利能力，股权交易市场可以取得较为完成的交易案例和交易信息。本次被长期股权投资整体评估采用收益法和市场法，其中收

益法采用有限年期净现金流量折现法，市场法采用可比交易案例法，最终考虑本次交易目的，选取收益法结果作为东莞市新照投资有限公司评估结论，详细评估过程见东莞市新照投资有限公司评估分说明。

#### 4. 负债

其他应付款等，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了股权转让情况，查阅了股权转让协议，负债以核实后的账面值作为评估值。

### 八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2023 年 3 月 15 日至 2023 年 4 月 21 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

#### (一) 接受委托

2023 年 3 月 15 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

#### (二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

#### (三) 现场调查

评估人员于 2023 年 3 月 15 日至 2023 年 3 月 17 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

#### (1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### (2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表



评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

### (3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### (4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### (5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的实物资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

## (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

## (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二) 假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 假设国家现行的有关法律法规及政策、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；

(五) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(七) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(八) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(十) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十一) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结果

东莞市照洲投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 33,321.97 万元，评估价值为 91,731.63 万元，增值额为 58,409.66 万元，增值率为 175.29 %；总负债账面价值为 12.96 万元，评估价值为 12.96 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 33,309.01 万元，评估价值为 91,718.67 万元，增值额为 58,409.66 万元，增值率为 175.36 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	6,540.43	6,540.43	0.00	0.00
二、非流动资产	26,781.54	85,191.20	58,409.66	218.10
其中：长期股权投资	26,781.54	85,191.11	58,409.57	218.10
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	0.00	0.09	0.09	
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
<b>资产总计</b>	<b>33,321.97</b>	<b>91,731.63</b>	<b>58,409.66</b>	<b>175.29</b>
三、流动负债	12.96	12.96	0.00	0.00
四、非流动负债	0.00	0.00	0.00	

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
负债总计	12.96	12.96	0.00	0.00
净资产	33,309.01	91,718.67	58,409.66	175.36

## (二) 评估结论

本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：东莞市照洲投资有限公司的股东全部权益价值评估结果为 91,718.67 万元。

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

## 十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2023]0016232 号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)长期股权投资东莞市新照投资有限公司所经营的惠常高速公路项目占用地 129.1011 公顷。该项目土地未取得不动产权证，也未取得国土部门的用地批复，目前无法预估补办的可行性及成本预算，本次评估结果中不包含该事项预计导致的现金流出。

(五)2020 年 11 月，照洲公司与广东华兴银行股份有限公司签订《2020 年度第一期应收账款债权融资计划最高额股权质押担保协议》，将其持有新照公司的 35%股权质押给广东华兴银行股份有限公司，为 8 亿元的债权融资计划提供最高额质押担保，质押期间为 2020 年 11 月 19 日至 2031 年 12 月 31 日。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、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。

(四)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对其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求,根据委托履行必要的评估程序后,由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章,经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(核准)后方可正式使用;

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 4 月 30 日。

资产评估师:



资产评估师:



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二三年四月三十日