

南海发展股份有限公司因办理收购佛山市南海
绿电再生能源有限公司 30%股东权益
所涉及的佛山市南海绿电再生能源有限公司
部分股东权益价值
资产评估报告

联信（证）评报字〔2011〕第A0366号

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一一年九月六日

目 录

第一部分 注册资产评估师声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	5
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介.....	5
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	23
十三、评估报告日.....	23

第四部分 附件

- 一、未来经营情况预测表及评估结果表
- 二、基准日会计报表
- 三、《佛山市南海区城市生活垃圾处理服务合同》
- 四、《佛山市南海区垃圾压缩转运站项目建设运营移交特许经营协议》
- 五、南海发展股份有限公司营业执照（复印件）
- 六、佛山市南海联达投资（控股）有限公司（复印件）
- 七、佛山市南海绿电再生能源有限公司营业执照（复印件）
- 八、委托方及被评估单位承诺函（复印件）
- 九、注册资产评估师承诺函（复印件）
- 十、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 十三、注册资产评估师资格证书（复印件）

第一部分 注册资产评估师声明

我们郑重声明：

(一) 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

(二) 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

(三) 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

(四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(五) 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(六) 注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

(七) 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(八) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(九) 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注, 但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件, 也不为有关资产的权属状况承担任何责任, 特提请报告使用者注意。

(十) 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的, 因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。本评估机构承诺: 未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

(十一) 注册资产评估师特提醒报告使用者关注本报告的特别事项说明。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

委托方：南海发展股份有限公司、佛山市南海联达投资（控股）有限公司。

被评估单位：佛山市南海绿电再生能源有限公司（以下简称“南海绿电”）。

评估目的：本次资产评估是对南海发展股份有限公司因办理收购佛山市南海绿电再生能源有限公司 30% 股东权益事宜所涉及的南海绿电部分股东权益价值在评估基准日时市场价值参考依据。

评估范围与对象：本次评估的对象是南海绿电的部分股东权益，评估范围是南海绿电的全部资产及相关负债。

价值类型及其定义：本次评估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压制的情况下，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。

评估基准日：2011 年 6 月 30 日。

主要评估方法：收益现值法。

评估结论：

经过评估计算，在评估基准日 2011 年 6 月 30 日持续经营的前提下，经广东正中珠

江会计师事务所有限公司审计后，南海绿电公司总资产账面价值为 105,761.30 万元，负债账面价值为 62,985.26 万元，净资产账面价值为 42,776.04 万元；经收益法评估后，南海绿电公司股东全部权益的评估值为 80,265.43 万元，较评估基准日账面净资产 42,776.04 万元，增值 37,489.39 万元，增值率 87.64%。评估结论详细情况见未来经营情况预测表及评估结果表。

佛山市南海绿电再生能源有限公司 30%的股东权益价值为人民币贰亿肆仟零柒拾玖万陆仟叁佰元整（¥24,079.63 万元）。

评估结论的有效使用期限：自评估基准日起一年，即在 2011 年 6 月 30 日至 2012 年 6 月 29 日内有效。

评估报告日：本评估报告日为二〇一一年九月六日。

以上内容摘自资产评估报告书正文，与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字〔2011〕第 A0366 号

南海发展股份有限公司、佛山市南海联达投资（控股）有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益现值法，按照必要的评估程序，对南海发展股份有限公司因办理收购佛山市南海绿电再生能源有限公司 30% 股东权益事宜所涉及的南海绿电全部资产及相关负债在 2011 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托方一：

名称：南海发展股份有限公司

住所：佛山市南海区桂城南海大道建行大厦

法定代表人姓名：何向明

注册资本：人民币贰亿柒仟壹佰零陆万捌仟肆佰壹拾玖元

实收资本：人民币贰亿柒仟壹佰零陆万捌仟肆佰壹拾玖元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：自来水的生产及供应；供水工程的设计、安装及技术咨询；销售：供水设备及相关物资；路桥及信息网络设施的投资；房地产经营；污水及废物处理设施的建

设、设计、管理、经营、技术咨询及配套服务；销售：污水及废物处理设备及相关物资。

经营期限：一九九二年十二月十七日至长期

委托方二：

名称：佛山市南海联达投资（控股）有限公司

住所：佛山市南海桂城南新二路 22 号

法定代表人姓名：周汉东

注册资本：人民币壹仟万元

实收资本：人民币壹仟万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：按规定程序对国有资产、股权及其子公司的经营管理；审定子公司以下企业的资产重组事项，执行子公司资产重组方案以及子公司税后利润分配和弥补亏损事宜；物业管理（以上项目涉及资质证经营的，持相关的效资质证经营）。

经营期限：二〇〇四年五月十二日至长期

（二）被评估单位：

1、基本情况

名称：佛山市南海绿电再生能源有限公司（以下简称“南海绿电”）

住所：佛山市南海区狮山林场大榄分场

法定代表人：金铎

注册资本：人民币肆亿叁仟柒佰万元

实收资本：人民币肆亿壹仟柒佰万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：垃圾处理、余热发电（持有效的相关许可证经营）。

经营期限：二〇〇六年四月四日至长期

2、历史沿革

佛山市南海绿电再生能源有限公司（以下简称“公司”）由南海发展股份有限公司、佛山市南海联达投资（控股）有限公司共同出资组建，于 2006 年 4 月 4 日在佛山市南海区工商行政管理局取得注册号为 4406051000319 的企业法人营业执照，成立时注册资本 500 万元。根据公司 2006 年 4 月 28 日召开的 2006 年股东会第二次会议及 2006 年 10 月 20 日召开的股东会第三次会议作出增资的决议，公司两次分别增加注册资本 2000 万元，由全体股东按比例投入，增资后公司的注册资本为 4500 万元，其中，南海发展股份有限公司现金出资 3150 万元，占注册资本的 70%；佛山市南海联达投资（控股）有限公司以现金出资 1350 万元，占注册资本的 30%。

公司 2007 年 12 月 20 日召开股东会 2007 年第 5 次会议作出增资的决议，分别按比例增资 2000 万元，业经佛山市贝思特会计师事务所贝会验字（2007）第 42 号验证。增资后公司的注册资本为 6500 万元，其中，南海发展股份有限公司出资 4550 万元，占注册资本的 70%；佛山市南海联达投资（控股）有限公司以现金出资 1950 万元，占注册资本的 30%。

公司 2008 年 9 月 22 日召开股东会 2008 年第一次会议作出增资的决议，分别按比例增 3000 万元，业经佛山市贝思特会计师事务所贝会验字（2008）第 32 号验资报告验证，增资后公司的注册资本为 9500 万元，其中，南海发展股份有限公司出资 6650 万元，占注册资本的 70%；佛山市南海联达投资（控股）有限公司出资 2850 万元，占注册资本的 30%。

公司 2008 年 12 月 10 日召开股东会作出变更公司注册资本、实收资本的决议，注册资本由原来的 9500 万元人民币变更为 21500 万元人民币，增加的部份由公司股东分两期出资，第一期由股东南海发展股份有限公司货币出资 8400 万，于 2008 年 12 月 31 日前缴足；第二期由股东佛山市南海区联达投资（控股）有限公司货币出资 3600 万元，于 2009 年 1 月 31 日前缴足。增资后公司的注册资本为 21500 元，其中：南海发展股份有限公司出资 15050 万元，占注册资本的 70%；佛山市南海联达投资（控股）有限公司出资 6450 万元，占注册资本的 30%。

公司 2009 年 5 月 4 日召开股东会作出变更公司注册资本、实收资本的决议，注册资本由原来的 21500 万元人民币变更为 27700 万元人民币，增加的部份由公司股东分两期出资，第一期由股东南海发展股份有限公司货币出资 4340 万元，于 2009 年 2 月 28 日前缴足；第二期由股东佛山市南海区联达投资（控股）有限公司货币出资 1860 万元，于 2009 年 5 月 11 日前缴足。增资后公司的注册资本为 27700 万元，其中：南海发展股份有限公司出资 19390 万元，占注册资本的 70%；佛山市南海联达投资（控股）有限公司出资 8310 万元，占注册资本的 30%。

2009 年 6 月，佛山市南海瀚蓝固废处理投资有限公司与南海发展股份有限公司签订股权转让合同，受让南海发展所持公司 70%的股权，此次股权变更已于 2009 年 8 月 22 日办理了工商变更登记。变更后，佛山市南海瀚蓝固废处理投资有限公司出资 19390 万元，占注册资本的 70%，佛山市南海联达投资（控股）有限公司出资 8310 万元，占注册资本的 30%。

公司 2010 年 10 月 21 日召开股东会作出变更公司注册资本、实收资本的决议，注册资本由原来的 27700 万元人民币变更为 43700 万元人民币，其中以截至 2010 年 6 月 30

日的未分配利润转增资本 2000 万元人民币，以货币资金出资 14000 万元。增资后公司的注册资本为 43700 万元，其中：佛山市南海瀚蓝固废处理投资有限公司出资 30590 万元，占注册资本的 70%；佛山市南海联达投资（控股）有限公司出资 13110 万元，占注册资本的 30%。

3、经营情况

南海绿电公司主要通过与佛山市南海区环境运输和城市管理局签订 BOT 协议，经营南海区内的垃圾处理、发电及垃圾转运业务。BOT 融资项目具体做法就是政府将一个基础设施项目的特许权授予承包商。承包商在特许期内负责项目设计、融资、建设和运营，并回收成本、偿还债务、赚取利润，特许期结束后将项目所有权移交政府。

南海绿电公司垃圾焚烧发电一厂工程始建于 1999 年，于 2002 年中旬建成投产，建设项目处理能力为 400t/d。原来该项目总体规划为 2000 t/d 规模，一期工程为 400t/d，二厂工程规模为 600t/d，三期规模为 1000t/d。后来随着南海经济的快速发展和垃圾收集系统的完善，垃圾的产生量也快速增长。根据佛山市南海区环境运输和城市管理局对全区的垃圾产生量的调查，南海目前每日的垃圾产生量已达到 2500 吨，南海绿电公司的处理能力已不能满足南海区的垃圾无害化处理要求。为了进一步提高南海垃圾的无害化处理程度，南海区政府调整了二厂工程的建设规模，拟建设的二期扩建工程的规模提高到每天处理垃圾 1500 吨。

在南海绿电公司还预留了一厂改扩建工程的建设用地。一厂改扩建工程的建设规模将完全与二厂工程相同。

南海绿电公司现二厂垃圾焚烧发电项目现已进入试生产阶段，设计日处理垃圾 1500 吨，建三条垃圾焚烧生产线，汽轮发电机装机容量为 15MW×2，垃圾焚烧处理生产线每

年开工 330 天；三班制，每班 8 小时；设备每年有效工作 8000 小时。年处理垃圾 59.4 万吨，年发电 1.69 亿度；垃圾压缩中转站日处理规模设计为 3600 吨/天，日垃圾供应保底量为正式进入商业运营第 1-3 年，各子项目转运规模的 60%，第 4-6 年，各子项目转运规模的 70%，第 7 年起，各子项目转运规模的 80%。

3、股权结构

评估基准日时，南海绿电的股权结构为：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	佛山市南海瀚蓝固废处理投资有限公司	30590	73.36%
2	佛山市南海联达投资（控股）有限公司	11110	26.64%
合计		41700	100%

4、公司财务状况

南海绿电近几年财务状况见下表：

表一：

单位：万元

项目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 6 月 30 日
资产总额	19,358.86	30,760.64	77,532.48	105,761.30
负债总额	270.71	1,035.71	36,014.27	62,985.26
股东权益	19,088.15	29,724.93	41,518.21	42,776.04

表二：

单位：万元

项目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年 1-6 月
主营业务收入	1,871.69	2,312.51	2,315.80	922.08
利润总额	747.84	1,115.70	1,057.71	305.75
净利润	563.87	836.77	793.29	257.83

（三）委托方与被评估单位的关系

被评估单位为委托方的子公司。

（四）委托方以外的其他报告使用者

其他因行政、管理目的而使用报告的相关当事人或机构。

二、评估目的

本次资产评估是对南海发展股份有限公司因办理收购佛山市南海绿电再生能源有限公司 30% 股东权益事宜所涉及的南海绿电部分股东权益价值在评估基准日时市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象是南海绿电的部分股东权益，评估范围是南海绿电的全部资产（流动资产和非流动资产）及相关负债。评估基准日主要资产及负债概况：

流动资产账面价值 193,306,363.08 元，其中：货币资金 50,004,080.38 元，应收账款 9,135,507.14 元，预付账款账面价值 132,392,111.48 元，其他应收款 1,183,506.85 元，存货 591,157.23 元；

非流动资产账面价值 864,306,587.19 元，其中：

固定资产账面净值 2,339,786.68 元；在建工程账面价值 861,874,090.41 元；工程物资账面值 11,244.20 元；递延所得税资产账面价值 81,465.90 元；

流动负债账面价值 184,852,563.91 元，内容包括短期借款 5,000,000.00 元，应付账款 1,040,204.80 元，预收账款 9,203.60 元，其他应付款 204,787,539.00 元，应付

职工薪酬 2,002,876.82 元，应交税费-28,788,510.31 元，应付利息 801,250.00 元；

非流动负债账面值 445,000,000.00 元，内容为长期借款 445,000,000.00 元。

以上纳入评估范围的资产、负债经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计，与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其定义

本次评估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压制的情况下，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。

（二）选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2011 年 6 月 30 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是考虑期末有利于被评估单位进行资产清查确定的；
- 2、评估基准日的选定是委托方、被评估单位与评估机构共同商定的；
- 3、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计

价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、委托方和受托方签署的资产评估业务委托协议；
- 2、佛山市南海联达投资（控股）有限公司董事会决议；
- 3、南海绿电再生能源有限公司股东会决议。

（二）法律政策依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国合同法》；
- 3、《中华人民共和国会计法》；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 6、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
- 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（2005 年 8 月 25 日）；
- 10、当地人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；

- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 3、《企业价值评估指导意见（试行）》（中国资产评估协会，2004年12月30日）；
- 4、《中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知》（中评协[2007]189号）；
- 5、《企业国有资产评估报告指南》中评协[2008]218号；
- 6、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 7、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

（四）权属依据

- 1、南海绿电公司提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
- 2、《佛山市南海区城市生活垃圾处理服务合同》；
- 3、《佛山市南海区垃圾压缩转运站项目建设运营移交特许经营协议》；
- 4、车辆行驶证；
- 5、重要设备发票；
- 6、其他产权资料。

（五）取价依据

- 1、南海绿电提供的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；
- 2、企业前三年度的审计报告；
- 3、企业经营情况统计资料；
- 4、企业成本费用分析资料；
- 5、各财经网站相关资料；

6、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；

7、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一） 评估方法选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法（成本法）。

1、市场法需要有公开活跃的市场作为基础，参照物及有关指标、技术参数等资料可搜集到。运用市场法时，要求有充分的市场交易数据并有可比的参考企业或交易案例；要求参考企业或交易案例与被评估企业属于同一行业、从事相同或类似的业务或受相同经济因素影响；能够收集参考企业或交易案例的经营和财务信息及相关资料等。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次我们所评估的企业相类似的参照物及交易情况，因此我们未采用市场法进行评估。

2、成本法：

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债价值的基础上确定评估对象价值的方法。即以重置各项生产要素为假设，先对评估范围内的各单项资产运用相适宜的评估方法分别得出其评估值，累加求和后，再扣减相关负债的评估值，最后得出公司净资产的评估值。被评估企业一期垃圾处理发电项目为托管经营，资产不具有所有权；佛山市南海区二厂垃圾焚烧发电项目和佛山市南海区垃圾压缩转运站项目是与佛山市南海区环境运输和城市管理局（原南海区市政管理局）签订的 BOT 协议，经营期限为从正式商业运营之日起 30 年，30 年后资产移交给佛山市南海

区环境运输和城市管理局，因此，南海绿电公司对资产不具有所有权，故本次评估不采用资产基础法进行评估。

2、收益法是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取企业价值。

应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

南海绿电公司与佛山市南海区环境运输和城市管理局分别签订《佛山市南海区城市生活垃圾处理服务合同》和《佛山市南海区垃圾压缩转运站项目建设运营移交特许经营协议》，合同约定了年垃圾处理和垃圾压缩转运保底量，合同服务年限为正式商业运营之日起 30 年，这些保证了其经营方式得以连续性和获利模式的持续性，具备使用收益法评估的基础条件，以及根据本次评估目的要求，故采用收益法进行评估。

(二) 收益法评估方法说明

收益法是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取企业价值。本次评估具体采用未来收益折现法（现金流折现法），适用间接法，对应的现金流量为企业股权现金流量（企业股权现金流量=税后净利润+折旧和摊销+付息债务的增加-追加资本-付息债务的减少）。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一

种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。

根据企业实际情况，假设企业可持续经营，本次评估的基本模型为：

$$E=P +\sum C_i \quad (1)$$

式中：

E：南海绿电公司的股东权益资本价值；

P：南海绿电公司的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + \frac{R_{t+1}}{r} \times (1+r)^{-t} \quad (2)$$

式中：

R_i ：未来第 i 年的企业股权现金流量；

R_{t+1} ：未来第 $t+1$ 年的企业股权现金流量；

r ：折现率；

$\sum C_i$ ：南海绿电公司的溢余性资产价值。

折现率的确定：

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r

$$R = r_f + \beta \times R_{pm} + r_C \quad (3)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

β ：权益的系统风险系数；

R_{pm} ：市场风险溢价；

r_c : 企业特定风险调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

在委托方确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托方洽谈项目资产评估事宜。经委托方明确提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了资产评估协议书。

（二）资产清查

签署了资产评估协议书之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，南海绿电专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，对固定资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、产权证明、会计报表、财务账卡、组织结构图等评估所需资料。

在南海绿电资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对。将待评估资产的账目、卡片等，与其他资料进行核对，检查资产的名称、数量、单位、型号、购置时间、账面价值等是否一致，并根据会计报表、财务账，对南海绿电经营成果的真实性作出鉴定；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用

年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

九、评估假设

1. 本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化、企业的生产经营条件基本保持不变；
2. 本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；
3. 根据被评估单位评估基准日资产的实际状况，假设其持续经营；
4. 被评估单位未来的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；
5. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；
6. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
7. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、规模、方式与目前方向保持一致；
8. 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；

9. 假设被评估单位的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响；

10. 假设未来除二厂垃圾焚烧发电项目还需追加 6500 万元、垃圾中转站项目需追加 6000 万元外，没有来自企业外部的新增追加投资影响企业的生产能力；

11. 假设被评估单位在未来的经营期内，保持行业合理的负债水平；

12. 假设被评估单位的经营成本和期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；

13. 假设本次评估测算的各项参数取值不受通货膨胀因素的影响；

14. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

15. 本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

16. 除本报告有特别说明外，评估人员未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响；

17. 假设被评估单位与佛山市南海区环境运输和城市管理局签订的《佛山市南海区城市生活垃圾处理服务合同》和《佛山市南海区垃圾压缩转运站项目建设运营移交特许经营协议》能在未来得到有效的贯彻执行。

本评估结果仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

十、评估结论

经过评估计算，在评估基准日 2011 年 6 月 30 日持续经营的前提下，经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计后，南海绿电公司总资产账面价值为 105,761.30 万元，负

债账面价值为 62,985.26 万元，净资产账面价值为 42,776.04 万元；经收益法评估后，南海绿电公司股东全部权益的评估值为 80,265.43 万元，较评估基准日账面净资产 42,776.04 万元，增值 37,489.39 万元，增值率 87.64%。评估结论详细情况见未来经营情况预测表及评估结果表。

佛山市南海绿电再生能源有限公司 30%的股东权益价值为人民币贰亿肆仟零柒拾玖万陆仟叁佰元整（¥24,079.63 万元）。

十一、特别事项说明

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）广东正中珠江会计师事务所有限公司对南海绿电的财务状况进行了专项审计工作，并出具了专项审计报告【广会所专字[2011]第 11005070016 号】，本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（三）南海绿电公司与佛山市南海区环境运输和城市管理局签订的《佛山市南海区垃圾焚烧发电一厂改扩建项目框架协议》，该项目已取得相关合同文件，但目前尚未正式进入工程建设，本次评估不对该项目未来收益进行预测，与之对应的 1.29 亿元的特许经营费作为溢余资产进行评估。

（四）根据南海绿电公司与佛山市南海区环境运输和城市管理局签订的《佛山市南海区垃圾焚烧发电一厂改扩建项目框架协议》，南海区垃圾焚烧发电一厂改扩建项目建成投产后，一期资产将被拆除，因此，对一期垃圾焚烧发电项目只对近三年的经营情况进

行预测。

（五）南海绿电公司以二厂垃圾焚烧发电项目的电费收费权益和垃圾处理收费权益进行了质押贷款，贷款机构为中国光大银行股份有限公司佛山支行，贷款金额为 4.45 亿元，在评估定价时，评估人员未考虑抵押事项和可能负有的其他担保责任及可能承担的费用和税项等对资产价值带来的影响。

（六）评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的部分股东权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业部分股东权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在控股权溢价或少数股权折价。

（七）本次部分股东权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

（八）本评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（九）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相

关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 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；

(四) 评估报告的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2011 年 6 月 30 日至 2012 年 6 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为价值参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行评估。

(五) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一一年九月六日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

法 定 代 表 人：陈喜佟

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国注册资产评估师：余 丹

中国·广州

中国注册资产评估师：陈怀斯