

肇庆市贺江电力发展有限公司 资产评估报告书

联信评报字（2006）第 A312 号

广东联信资产评估与房地产估价有限公司

二〇〇六年六月二十六日

目 录

第一部分 摘 要	1
第二部分 资产评估报告	1
一、委托方（资产占有方）	1
二、评估目的	4
三、评估范围和对象	4
四、评估基准日	6
五、评估原则	6
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估过程	10
九、评估结论	12
十、特别事项说明	13
十一、期后重大事项说明	17
十二、法律效力	17

附件

资产评估结果汇总表及清查评估明细表

备查文件

- 一、肇庆市贺江电力发展有限公司企业法人营业执照（复印件）
- 二、资产评估委托方及资产占用方承诺函
- 三、资产产权证明文件（复印件）
- 四、资产评估机构及注册资产评估师承诺函
- 五、广东联信资产评估与房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 六、广东联信资产评估与房地产估价有限公司评估资格证书（复印件）
- 七、广东资产评估公司从事证券业务资产评估许可证（复印件）
- 八、核准变更登记通知书（复印件）
- 九、广东省国有资产管理局公告（南方日报 2000 年 1 月 28 日）（复印件）
- 十、《关于同意广东大正联合资产评估有限责任公司变更名称的批复》[粤财会（2002）1019 号]
- 十一、注册资产评估师资格证书（复印件）

第一部分 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（资产占有方）：肇庆市贺江电力发展有限公司（以下简称贺江电力公司）

评估目的：本次评估是为委托方拟进行股权转让提供贺江电力公司的资产于评估基准日的市场价值提供参考依据。

评估范围：委托方指定用于本次评估目的而涉及的贺江电力公司的资产及相关负债，包括各类单项资产（流动资产、长期投资、固定资产、无形资产等）及相关负债（详看资产清查评估明细表）。

评估原则：独立性、客观性、科学性的原则。

主要评估方法：成本法、基准地价修正法。

评估基准日：2006年3月31日。

评估结论：经对委估资产进行评估、测算，评估基准日2006年3月31日时，贺江电力公司的总资产账面值为人民币876,394,798.31元，调整后账面值为人民币876,397,298.31元，评估值为人民币1,079,719,371.56元，增幅23.20%；总负债账面值为人民币419,559,162.05元，调整后账面值为人民币419,561,662.05

元，评估值为人民币 419,561,662.05 元，增幅 0.00%；净资产账面值为人民币 456,835,636.26 元，调整后账面值为人民币 456,835,636.26 元，评估值为人民币 660,157,709.51 元，增幅 44.51 %（评估结论详细情况见清查评估明细表）。

评估结论的有效使用期限：自评估基准日起一年，即在 2006 年 3 月 31 日至 2007 年 3 月 30 日内有效。

以上内容摘自资产评估报告书正文，其与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

法 定 代 表 人：杨清忠

广东联信资产评估与房地产估价有限公司

中国注册资产评估师：熊 钻

二〇〇六年六月二十六日

中国注册资产评估师：李 迟

第二部分 资产评估报告

联信评报字（2006）第 A312 号

广东联信资产评估与房地产估价有限公司（以下简称本公司）接受肇庆市贺江电力发展有限公司（以下简称贺江电力公司或委托方）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贺江电力公司的全部资产及相关负债进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估的资产在 2006 年 3 月 31 日所表现的资产市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方（资产占有方）

（一）企业基本情况

企业名称：肇庆市贺江电力发展有限公司

注册号：4412011000398

住 所：肇庆市端州三路七巷 33 号

法定代表人：谢建强

注册资本：人民币贰亿叁仟柒佰拾陆万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：1988 年 8 月 25 日

登记机关：肇庆市工商行政管理局

经营范围：电站的电力开发和经营管理、承包水利水电工程、建筑材料（水泥除外）、水电设备、农副产品、五金交电、电器和普通机械。

（二）企业历史沿革及资产状况：

贺江电力公司成立于 1988 年 8 月 25 日，其前身是肇庆市贺江电力开发总公司，主要任务是承担西江的一级支流贺江（广东省境内）梯级水电的开发和经营。2000 年 4 月 29 日，在肇庆市贺江电力开发总公司、都平电厂、白垢电厂、江口电厂、桂坑电站等五个单位的基础上重组设立肇庆市贺江电力发展有限公司，公司注册资本 1.5463 亿元人民币（2000 年 12 月 31 日公司注册资本变更为 2.3786 亿元人民币），肇庆市人民政府和封开县人民政府分别持有公司 65%和 35%的股权。2005 年，贺江电力公司根据广东省粤电集团与肇庆市人民政府签订“省电力发展基金转贷都平水电站资产划转协议书”、“省电力发展基金转贷江口水电站资产划转协议书”以及广东省人民政府国有资产监督管理委员会粤国资函[2005]263 号“关于省电力基金转贷地方中小水电资产划转问题的批复”、肇庆市人民政府国有资产监督管理委员会肇国资函[2005]48 号“关于将都平电站、江口电站原借省电力基金贷款转增资本金的批复”，将都平电站、江口电站原借省电力基金贷款本息 111,223,214.42 元和 52,212,807.53 元转增肇庆市人民政府国有资产管理委员会国有资本金。变更后注册资本为 401,304,842.92 元。有关的变更手续尚在办理中。

贺江电力公司注册地肇庆市端州三路七巷 33 号，经营范围主要为电站的电力

开发和经营管理。贺江电力公司实行董事会领导下的总经理负责制，企业现有职工 700 余人，下设生产技术部、计划财务部、办公室、工程部、人事部等机构，下辖都平电厂、白垢电厂、江口电厂三个非独立核算的发电厂和桂坑电站，总装机容量为 9.375 万千瓦，设计年发电量为 3.47 亿千瓦时。各电厂（电站）情况如下：

都平电厂是广东境内贺江梯级开发的第一级水电厂，位于贺江中下游的封开县都平镇府上游约一公里处，上距广西的合面狮水库 68 公里，下接白垢电厂约 39 公里。都平电厂 1989 年 7 月 1 日动工兴建，1992 年底第一台机组投产发电，一九九三年六月底第二台机组投产发电，总装机容量 2×1.5 万千瓦时，设计年发电量 1.28 亿千瓦时。

白垢电厂是广东境内贺江梯级开发的第二级水电厂，位于封开县白垢镇府下游约五公里处，上距都平电厂 39 公里，下距江口电厂 41 公里。白垢电厂第一台机组于 1984 年 7 月投产发电，第二台机组于 1988 年 7 月投产发电，总装机容量为 2×1.0 万千瓦时，设计年发电量 0.9 亿千瓦时。

江口电厂是广东境内贺江梯级开发的第三级水电厂，位于贺江下游的封开县江口镇上游约七公里处，上距白垢电厂 41 公里。江口电厂 1995 年 1 月 2 日动工兴建，1998 年底第一台机组投产发电，1999 年 9 月第二台机组投产发电，电站总装机容量 2×2.0 万千瓦，设计年发电量 1.2 亿千瓦时。

桂坑电站位于西江支流贺江中段，与白垢电厂相邻（与白垢电厂同用一大坝），以运河引水发电。桂坑电站始建于 1968 年 8 月，当时为白垢水轮泵站，主旨用于农田灌溉，后改为发电。在用的桂坑中电站（第一车间）于 1974 年竣工发电，总

装机容量 3×1250KW；原桂坑小电站（装机容量 1000KW）已报废。

根据注册会计师出具的审计报告，于本次评估基准日，贺江电力公司账面总资产 876,394,798.31 元，负债为 419,559,162.05 元，净资产为 456,835,636.26 元。

二、评估目的

本次评估是为委托方拟进行股权转让提供贺江电力公司的资产于评估基准日的市场价值提供参考依据。

三、评估范围和对象

范围：委托方指定用于本次评估目的而涉及的贺江电力公司的资产及相关负债，包括各类单项资产（流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延资产等）及相关负债（详看资产清查评估明细表）。

主要资产概况：

（一）流动资产账面值 132,139,453.06 元，其中：货币资金 17,476,644.89 元，应收帐款净额 80,104,896.33 元，预付帐款 781,318.88, 其他应收款 32,850,789.52 元，存货 1,336,949.54 元。

（二）长期投资账面值 2,000,000.00 元，为对苍松山庄的长期股权投资。

（三）固定资产账面原值 1,016,714,708.12 元，净值 635,068,408.94 元。

其中：

1、房屋建筑物和构筑物帐面原值 520,152,478.87 元，净值 382,368,594.87

元，主要房屋建筑物为公司总部及各电厂（电站）的厂房、拦河坝、办公楼、围墙、道路、其他配套设施及非生产经营用房等。

2、机器设备（含车辆、办公电子设备）帐面原值 496,562,229.25 元，净值 252,699,814.08 元，主要为水轮发电机组、变压设备、GIS 系统设备、自动化监控设备、电力通讯设备、维护检修设备、水工机械设备、车辆、电子办公设备及其他设备等。

（四）在建工程账面值 37,108,494.81 元，主要是白坨电厂机组扩容工程及其他未完工程的工程预付款。

（五）土地使用权账面值 9,339,461.74 元，包括 21 宗用地的土地使用权，土地面积共 1,566,109.95 平方米，均办理了土地使用权证，其中 19 宗用地的土地使用权在财务账中未反映账面值。

（六）线路使用权无形资产账面值 59,114,020.25 元，为 110 千伏悦城——焦园输电线路、110 千伏河儿口——输电工程及长岗变电站工程无偿移交给供电部门后的线路使用权。

（七）递延资产账面值 3,424,959.51 元，主要为长期待摊费用——汽车租赁费和江郁线工程费用。

（八）流动负债账面值 261,709,945.20 元，其中：短期借款 88,400,000.00 元，应付账款 189,040.00 元，其他应付款 3,530,669.76 元，应付福利费 3,481,397.99 元，未交税金 3,445,181.32 元，未付利润 3,085,598.42 元，其他应交款 25,172.13 元，预提费用 2,982,885.58 元，一年内到期的长期负债

156,570,000.00 元。

（九）长期负债账面值 157,849,216.85 元，其中：长期借款 153,614,702.53 元，长期应付款 4,234,514.32 元。

以上纳入评估范围的资产、负债与委托评估时确定的资产范围一致，其账面值经过会计师事务所审核确认。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2006 年 3 月 31 日。

五、评估原则

（一）本次资产评估遵循独立性、客观性、科学性的工作原则：

本公司独立进行资产评估操作，未受被评资产各方当事人利益的影响，参与本项目的有关评估人员与被评资产各方当事人没有任何利害关系；

本公司评估人员在掌握详实可靠资料的基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信、公正的评估结论；

本公司评估人员在评估过程中，根据评估目的，制定科学的评估方案，采用科学的评估程序和方法，对涉及相关经济行为的资产价值进行公允的评价。

（二）本次资产评估遵循产权利益主体变动原则

本次资产评估以被评估资产的产权利益主体变动为前提，确定被评估资产在评估基准日时点上的市场公允价值。

（三）本次资产评估遵循资产持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等操

作性原则

本次资产评估是根据被评估资产可按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用条件进行的，并以此确定相应的评估方法、参数和依据；

本次评估取价时，对于同一资产或同种资产在评估基准日存在多种价格或价格标准，选用最合理的一种；

本次资产评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场存在或成立。

六、评估依据

（一）行为依据

委托方和受托方签署的资产评估业务委托协议。

（二）法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
- 3、《资产评估操作规范意见（试行）》（中评协〔1996〕03 号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉的通知》（财评字〔1999〕91 号）；
- 6、《企业会计制度》；
- 7、有关部门制定的法律、法规、标准、文件。

（三）产权依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、公司章程；
- 3、验资报告；
- 4、国有土地使用权证；
- 5、房屋所有权证或房地产权证；
- 6、车辆行驶证；
- 7、工程建设的有关批文；
- 8、工程决算审计报告；
- 9、重要设备购置合同、发票；
- 10、其他有关权属证明文件资料。

（四）取价依据

- 1、经审计的评估基准日企业财务报表；
- 2、资产占有方提供的资产清查明细表及其他文件资料；
- 3、《中华人民共和国水利部水利建筑工程概算定额》（2002 年）；
- 4、《中华人民共和国水利部水利建筑工程预算定额》（2002 年）；
- 5、《中华人民共和国水利部水利工程施工机械台时费定额》（2002 年）；
- 6、《广东省建筑工程综合定额》（2003 年）；
- 7、肇庆市二〇〇五年第三季度建筑工程材料预算价格；
- 8、贺江电力公司提供有关工程的工程结算书及相关建筑图纸；
- 9、肇庆市及封开县基准地价资料；

- 10、《关于同意市贺电公司要求完善减免用地出让金等费用手续的批复》
(封府函(2005)23号),封开县人民政府;
- 11、相关土地、房地产权证;
- 12、《土地转让协议》;
- 13、《2004 机电产品报价手册》(机械工业部科技信息研究所机电产品价格信息中心);
- 14、《水利水电设备安装工程概算定额》,水利部;
- 15、《火电、送电、变电工程限额设计控制指标》,电力规划设计总院;
- 16、广东省有关水电站设备资料;
- 17、湖南省有关水电站设备资料;
- 18、资产占有方提供的设备合同、发票等资料;
- 19、办公设备及家用电器报价资料;
- 20、国产及进口汽车报价资料;
- 21、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(中信永道会计师事务所);
- 22、现场勘察、有关设备厂商报价及市场调查有关资料。

七、评估方法

本次评估采用加和法确定整体资产价值,其中各单项资产及负债的评估方法为:

对于货币资金,以审查核实后的账面值作为评估值;

对于应收账款、预付账款、其他应收款，采用以审查核实后的真实数为基础，分析应收款项的可回收性及预付款项的可实现性确定评估值；

对于存货，采用成本法进行评估；

对于长期投资，考虑到其占贺江电力公司总资产的比例很小，而且贺江电力公司持有被投资企业的股权比例较小，在审查投资协议文件的基础上分析确定其评估值；

对于房屋建筑物，采用成本法进行评估；

对于设备（含车辆），采用成本法进行评估；

对于在建工程，采用成本法进行评估；

对于土地使用权，根据用地的具体情况采用基准地价修正法或成本法进行评估；

对线路使用权无形资产，采用成本法进行评估；

对于负债，以评估基准日时评估目的实现后资产占有者所应承担的真实负债数确定评估值。

八、评估过程

（一）接受委托

经委托方提出委托意向和时间要求，本公司负责人与委托方有关负责人洽谈了资产评估事宜。本公司与委托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，制定评估方案及人员、时间的安排，进行前期工作。同时，为配合做好评估工作，委托方及资产占有方进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，委托方人员按财政部财评字[1999] 91号文件的要求填写了评估清查明细表，对资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、协议合同、产权证明、工程决算书、会计报表、财务账卡和组织结构图等评估所需资料。

委托方及资产占有方进行资产清查后，评估人员再进行审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、外调欠款单位、选取评估方法等方面的工作。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，对应检查资产的名称、数量、单位、型号、购置时间、账面价值等是否一致；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，对大型固定资产逐项进行实地盘点，对部分存货进行了抽查。

（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指标等，运用适当的评估方法，作出价值评定。

（四）编审、出具评估报告

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

清查评估明细表和汇总表，得出合理的评估结论。

九、评估结论

经对委估资产进行评估、测算，评估基准日 2006 年 3 月 31 日时，贺江电力公司的总资产账面值为人民币 876,394,798.31 元，调整后账面值为人民币 876,397,298.31 元，评估值为人民币 1,079,719,371.56 元，增幅 23.20 %；总负债账面值为人民币 419,559,162.05 元，调整后账面值为人民币 419,561,662.05 元，评估值为人民币 419,561,662.05 元，增幅 0.00%；净资产账面值为人民币 456,835,636.26 元，调整后账面值为人民币 456,835,636.26 元，评估值为人民币 660,157,709.51 元，增幅 44.51 %（评估结论详细情况见清查评估明细表）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2006 年 3 月 31 日

单位：人民币元

资产项目	账面净值	调整后净值	评估值	增减值	增值率（%）
	A	B	C	D=C-B	E=（C-B）/B×100%
资产：					
流动资产	132,139,453.06	132,141,953.06	132,475,887.92	333,934.86	0.25
长期投资	200,000.00	200,000.00	200,000.00	0.00	0.00
固定资产	672,176,903.75	672,176,903.75	686,863,357.75	14,686,454.00	2.18
无形资产	68,453,481.99	68,453,481.99	259,183,520.25	190,730,038.26	278.63
递延资产	3,424,959.51	3,424,959.51	412,004.58	-3,012,954.93	-87.97
资产总计	876,394,798.31	876,397,298.31	1,079,719,371.56	203,322,073.25	23.20
负债：					
流动负债	261,709,945.20	261,712,445.20	261,712,445.20	0.00	0.00
长期负债	157,849,216.85	157,849,216.85	157,849,216.85	0.00	0.00
负债总计	419,559,162.05	419,561,662.05	419,561,662.05	0.00	0.00
净资产：					
净资产	456,835,636.26	456,835,636.26	660,157,709.51	203,322,073.25	44.51

十、特别事项说明

（二）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出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（三）列入本次评估范围的企业资产、负债的账面值以会计师事务所出具的审计报告（深南财审报字【2006】第 CA633 号）为准。

（四）长期投资项目中，对苍松山庄的投资账面值为 200,000.00 元，情况为：贺江电力公司重组前广东省肇庆市都平电厂与封开县大旺苍松山庄于 1999 年签定了合作开发“苍松山庄”合约，根据合约至 2000 年 4 月贺江电力公司共投入苍松山庄资金 20 万元；“苍松山庄”属股份制性质，以引进种植及繁殖优质水果为主，辅以推广新种苗、新技术；合作期 25 年（自 1999 年 3 月至 2024 年 3 月）。本次评估未能取得被投资单位的资产及经营资料，考虑到该项投资的金额较小，占贺江电力公司总资产的比例很小，保留该项投资的账面金额作为评估值。

（五）本次评估所涉及的房屋建筑物各项工程数据均由资产占有方提供，其原则为已办理房地产权证的，根据有关房地产权证所列示数据填列；尚未办理房地产权证的，根据有关预、结算书、图纸测算得出。评估人员并未进行实地工程数据测量。如评估基准日后办理有关房地产权证其所注明之建筑面积与本次评估所采用建筑面积存在差异或构筑物各建筑指标与实际情况存在差异，评估值应相应变动。

（六）本次评估未考虑房屋建筑物是否存在违章、消防设施不合格等现象，仅对委估房屋建筑物的相关价值作出判断，同时亦并未考虑由于违章、消防不合格

等因素对正常使用带来的影响。

（七）本次评估所涉及的房屋建筑物，部分尚未办理有关房地产权证，另有部分房屋的产权证登记的产权人为贺江电力公司下属电厂（电站）。本次评估假设贺江电力公司对委托评估的房屋建筑物拥有完整产权，仅对委托评估之房屋建筑物提供评估基准日的市场公允价值参考，并未考虑委估房屋建筑物不完整产权可能对评估结果带来的影响。

（八）评估人员视察了委托评估房地产的外貌及部分评估对象内部，向有关负责人了解了有关情况，并获提供进行估价所需的资料，然而，未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否确无腐朽、虫蛀或其它任何结构损坏。

（九）列入本次评估范围的房屋建筑物中，对都平电厂南丰宿舍 A、B 幢及白垢电厂广州办事处、肇庆端州办事处、江口办事处的房屋采用市价法进行评估，评估值中包含了其所占用土地使用权的价值（已在明细表中注明）。其他房屋建筑物采用成本法进行评估，评估值未包含其所占用土地使用权的价值。

（十）委托评估的土地使用权中，肇庆端州区景蓝路西宗地（肇庆公司办公大楼用地）的国有土地使用证登记土地使用者为广东省肇庆市白垢电厂，该厂于 2000 年重组并入了贺江电力公司，成为贺江电力公司下属非独立法人电厂，该国有土地使用证未办理变更。本次评估假设该宗地土地使用权为贺江电力公司所有。另外，该宗地为划拨用地，评估时已根据有关规定按市价 40%扣除土地使用权出让金，但土地出让金的数额最终应以国土部门核定为准，此事项可能会对该土地使用权的评估值造成影响。

(十一) 委托评估的土地使用权中，江口镇封州二路宗地（公司总部用地）的国有土地使用证登记的土地面积为 51840.03 平方米，根据贺江电力公司提供的《土地转让协议》，贺江电力公司于 2000 年 1 月将上述土地中的 2379 平方米转让予封开贺江实业有限公司，但未办理国有土地使用证的分割、变更登记。本次评估按照该宗地剩余土地面积 49461.03 平方米（比国有土地使用证登记的土地面积少了 2379 平方米）进行评估，并由此得出评估结论，特提请本评估报告的使用者予以注意。

(十二) 无形资产—线路使用权为 2005 年 9 月贺江电力公司江口电厂基建工程竣工决算后调整转入形成的资产。该线路使用权为贺江电力公司投资建设的 110 千伏悦城变电站至蕉园变电站输电线路（全长 45.996 千米，总投资 2586.8979 万元）、110 千伏河儿口输电工程（线路 25.63 千米，主电容量 1×2000 千伏安，总投资 2283.8577 万元）和长岗变电站工程（主变容量 1×31500 千伏安，总投资 1812.02 万元）。根据 2002 年“肇府办函[2002]24 号”文《关于江口电厂接入系统配套输变电工程部分产权移交问题的复函》，上述悦城变电站至蕉园变电站输电线路无偿移交给广东省广电集团肇庆供电分公司，后两项输电工程无偿移交给封开县供电局，移交后由接收单位负责维护管理，贺江电力公司拥有其使用权。根据该项无形资产形成的实际情况，本次评估根据其摊销剩余的账面价值确定其评估值。

(十三) 列入本次评估范围的车辆（均在贺江电力公司固定资产账上有反映）中，1 辆被借用的汽车未能提供车辆行驶证；另有 10 辆汽车的车辆行驶证登记的车主为外单位或个人，贺江电力公司提供了经车辆行驶证登记车主签字（盖章）

的确认书，证明上述车辆所有权归贺江电力公司。本次评估是在假设贺江电力公司对上述提到的车辆具有完全产权的情况下得出评估结论，没有考虑可能发生的产权纠纷对评估结果的影响。

（十四） 于本次评估基准日，评估涉及到的固定资产、土地使用权中，有部分房屋建筑物、设备、土地使用权已向银行设定了抵押。本次评估未考虑上述资产的抵押事项对评估结果的影响。

（十五） 本次评估以委托方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，也未到有关的产权登记部门进行查证。上述资料的真实性由资产占有方负责，本公司及派出的注册资产评估师对此不承担任何责任。

（十六） 根据财政部、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。

（十七） 在评估定价时，我们未考虑评估时未能知悉的资产占有方可能负有的其他担保责任和可能承担的费用和税项等对资产价值带来的影响。

（十八） 对资产占有方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。

十一、期后重大事项说明

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

十二、法律效力

（一）基本前提和假设条件

- 1、本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化、资产占有方的经营条件基本保持不变；
- 2、本评估结果建立在资产占有方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；
- 3、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；

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。

（二）法律效力

- 1、本评估结果依照法律法规的有关规定，仅针对本次评估目的，并在评估对

象所处现行生产经营条件不变的情况下有效；

2、本公司不对委托方运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果负责；

3、本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

（三）有效使用期

本评估结论自评估基准日起一年内有效，即自 2006 年 3 月 31 日起，至 2007 年 3 月 30 日止。

（四）申明

本评估报告仅供委托方在本报告所述特定评估目的下使用，评估报告书的使用权归委托方所有。本公司承诺：未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

(本页无正文)

法 定 代 表 人：杨清忠

广东联信资产评估与房地产估价有限公司

中国注册资产评估师：熊 钻

二〇〇六年六月二十六日

中国注册资产评估师：李 迟