

三峡财务有限责任公司拟吸收合并
湖北能源财务有限公司评估项目

评估说明

卓信大华评报字(2016)第 1065 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一六年九月三十日

目 录

□关于评估说明使用范围的声明.....	1
□企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
□资产评估说明.....	3
评估对象与评估范围说明.....	3
资产核实情况总体说明.....	6
流动资产评估技术说明.....	9
金融资产评估技术说明.....	13
长期股权投资评估技术说明.....	15
建筑物评估技术说明.....	19
机器设备评估技术说明.....	31
在建工程评估技术说明.....	41
无形资产评估技术说明.....	43
递延所得税资产评估技术说明.....	46
负债评估技术说明.....	48
市场法评估技术说明.....	51
评估结论及分析.....	68
附件（企业关于进行资产评估有关事项的说明）	

关于评估说明使用范围的声明

北京卓信大华资产评估有限公司接受三峡财务有限责任公司的委托，承办其拟吸收合并湖北能源财务有限公司股权所涉及三峡财务有限责任公司的股东全部权益价值资产评估项目，现已完成资产评估报告。根据有关规定要求，特报送资产评估说明。

资产评估说明仅供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用，除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，亦不得见诸于任何公开媒体。

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一六年九月三十日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

该部分内容由委托方暨被评估企业撰写，详细内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

本次评估对象为委托方所指定的应用于本次经济行为所涉及“三峡财务公司”的股东全部权益。

本次评估范围为“三峡财务公司”经审计后的全部资产和负债。

评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
现金及存放中央银行款项	366,921.77	吸收存款	5,025,647.76
存放同业及其他金融机构 款项应收票据	1,895,317.95	应付职工薪酬	273.14
交易性金融资产	13,588.37	应交税费	3,389.14
应收利息	3,889.82	应付利息	6,779.05
发放贷款及垫款	3,049,011.45	其他负债	160,056.28
其他资产	17,695.38		
可供出售金融资产	313,684.89	递延所得税负债	7,603.68
长期股权投资	20,838.34		
固定资产	287.72		
在建工程	1,747.51		
无形资产	484.30	负债合计	5,203,749.05
递延所得税资产	2,887.39	所有者权益合计	482,605.85
资产总计	5,686,354.90	负债及所有者权益合计	5,686,354.90

纳入评估范围的主要资产权属状况：

房屋建筑物共计 3 项：其中 1 幢拥有房屋所有权证，证载所有权人为三峡国际招标有限责任公司，资产权属存在瑕疵；构筑物为 2 个车位，均未取得产权证，资产权属资料不完备；车辆共计 12 辆，其中：北京现代牌 BH6431BM、丰田牌 SCT6492E4 的证载所有权人为三峡金沙江川云水电开发有限公司；丰田

TV7250Royal、别克牌 SGM6527AT、普瑞维亚 JTEGS54M 的证载所有权人均为中国长江电力股份有限公司，上述车辆资产权属存在瑕疵。

纳入评估范围的主要负债均为需要偿付的债务。

二、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产包括：建筑物、机器设备、在建工程、无形资产—应用软件。

（一） 固定资产

包括：房屋、构筑物、电子设备、车辆、其他设备。

1、建筑物

房屋 1 幢，建筑面积 43.46 平方米，为住宅用房。

构筑物共计 2 项，为购买的车位。

上述建筑物现场勘查资产状况良好，均正在使用。

2、机器设备

车辆共计 12 辆；车辆主要为轿车、越野车、商务车等，使用率及维修保养正常，现场勘查均可正常使用，年检合格。

电子设备共计 886 台；主要为电脑、小型计算机、打印机、复印机、扫描仪、服务器、交换机、空调、监控设备等，至评估基准日近期购置的电子设备整体性能及存置使用状况良好，部分早期购置的电子设备性能相对落后，状况一般。

其他设备共计 63 个（组、套）；主要为办公家具、保险柜、货架及机架等，至评估基准日该类其他设备整体性能及存置使用状况良好。

机器设备分布于“三峡财务公司”机关办公区域内。

（二） 在建工程

为按照宜昌市西陵区政府《沿江大道 44-45 号、北门外正街 30-72 双号合围地块棚户区改造项目房屋征收安置补偿方案》归属的房屋还建款项。“三峡财务公司”原在宜昌沿江大道拥有房屋，其面积为 2,551.4 平方米，属于此次征收范围。其所属 2,551.4 平方米房屋评估补偿 2,000.75 万元，2016 年、2017 年两年过渡费 225.60 万元，总计 2,226.35 万元；还建公司房屋 2,652.05 平方米，总价为 1,747.51 万元。

（三）无形资产

无形资产为“三峡财务”所拥有的办公软件，共计 15 项。主要为资金债务管理系统 NC 接口、绩效管理系统、oracle 系统等软件，其软件均安置于“三峡财务”办公区域内，申报的各类软件均在用。

三、企业申报的账面记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为财务、管理软件，分布于公司办公区域内；包括主要为客户综合服务系统 1.0 版、ORCALE 11G 企业版等。

四、申报的表外资产情况

本次评估委托方暨被评估单位除申报上述表外，未申报其他表外资产、负债，评估人员亦无法获取其他表外资产、负债的迹象，故本次采用资产基础法评估仅对申报纳入评估范围的资产、负债予以评估。

五、引用其他机构出具报告情况

本次纳入评估范围的资产及负债未涉及引用其他机构出具的报告。

资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

我们在对本次评估项目进行了整体了解后，以被评估单位提供的资产评估明细表为基础，对委估资产按资产类型，分为土建组、机器设备组、无形资产组、市场法组、综合组分别对委估资产进行全面勘查核实。

本次勘查核实工作由“三峡财务公司”财务部牵头，评估人员会同有关部门人员共同完成。按照资产评估准则——评估程序的规定，于2016年9月12日组织人员，分组落实具体工作内容，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织评估人员进入评估现场，于2016年9月12日—9月23日对全部资产、负债全面勘查核实。

在勘查核实过程中，我们采取调查、收集、核实评估基准日近期的企业经营管理、财务资料，通过对会计政策执行情况、会计核算方法、核算体系、审计情况，采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的勘查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，确定资产的存在性、真实性、完整性，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

（一）资产基础法具体核实方法

1、对地上主要建筑物的面积逐项核实，对其他项目结合法律权属证明与现场勘查结果逐一核对。

2、对机器设备按ABC类别进行现场勘查核实，结合查验相关原始凭证等进行验证；对车辆通过向企业索取车辆相关资料，并与实物核对予以核实。

3、对实物资产的使用状况、保养状态、实有数量、品质和存放地点结合其

存放条件、工作环境进行实地勘查，对日常管理制度和执行情况进行调查、了解。

4、对非实物资产通过查阅会计账簿、原始凭证，函证往来款项及审验各项合同等方法进行核实。结合查验该等资产抵押、质押受限条件，确定该等资产的真实、完整性。

5、对负债通过查阅会计账簿、原始凭证，函证往来款项等方法进行核实。

（二）市场法尽职调查内容

1、评估对象的经济行为背景。

2、评估对象近期章程、投资出资协议、合同等法律权属变更情况及对存续经营的影响。

3、企业历史财务、经营状况，未来发展策略和计划，主要业务范围。

4、纳入评估范围的主要资产经济、物理状况。

5、执行的会计政策、税费率及纳税情况、会计政策变更情况。

6、近年，企业资本结构、企业规模、盈利状况等财务指标分析资料及审计情况。

7、企业近期关联交易及关联交易性质、定价原则。

8、对企业未来外部经营环境，包括：国民经济发展走势，国家产业政策，行业发展状况，市场竞争优势和风险，财务、汇率风险等进行分析。对企业未来的经营策略管理模式，主要包括：市场扩展、营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等进行分析。

9、评估企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势、劣势。

二、影响资产核实的事项及处理方法

在本次资产勘查核实过程中，我们注意到：

纳入评估范围的地下管道、隐蔽工程等受客观条件限制，评估人员未能现场勘查、测量，仅依据被评估单位申报的数据为准。

三、核实结论

通过对被评估单位全部资产及负债的核实，纳入本次评估范围的全部资产及负债与经审计后的账面值相符，与本次拟合并湖北能源财务公司涉及“三峡财务公司”股权之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

除前述影响资产核实的事项外，纳入评估范围的主要资产权属资料基本完备。

流动资产评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的流动资产合计 5,346,424.74 万元，包括：现金及存放中央银行款项 366,921.77 万元、存放同业及其他金融机构款项 1,895,317.95 万元、交易性金融资产 13,588.37 万元、应收利息 3,889.82 万元、发放贷款及垫款 3,049,011.45 万元、其他资产 17,695.38 万元。

二、评估过程及方法

1、现金及存放中央银行款项、存放同业及其他金融机构款项

现金及存放中央银行款项包括：存放中央银行法定及超额存款准备金；

评估人员索取银行对账单、银行存款余额调节表、主要银行存款询证函，抽查大额现金及存放中央银行款项、存放同业及其他金融机构款项发生额，确定资金真实、完整性；经审验现金及存放中央银行款项、存放同业及其他金融机构款项账账、账表、账实相符。上述款项中与对账单、询证函金额一致的，则确认该账户的存款余额；如不一致，则根据“三峡财务公司”提供的银行存款余额调节表，检查未达账项内容，本次评估以核实后的账面价值确定评估值。

2、交易性金融资产

主要内容为 2015 年 6 月购买的国开岁月鎏金定开信用债 A，基金份额为 75,680,770.64，账面价值 8,044.87 万元。

评估人员在现场工作日会同财务人员对股票、基金等凭证进行查验盘点，索取评估基准日股票、基金等对账单，通过查验账簿、原始凭证等审验程序，确定交易性金融资产账面价值真实、完整性。经审验交易性金融资产账账、账表、账实相符。

本次评估对持有上市的股票、基金，根据该等资产在评估基准日公开市场上

的交易价格为基础，乘以实际数量，计算确定评估值；对持有非上市的股票、基金，根据资产管理人发布该等资产管理净值计算确定评估值。

3、应收利息

应收利息主要为应收慈溪长江风力发电有限公司、大安润风能源开发有限公司等，按借款合同约定借款利率所产生的利息，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

4、发放贷款及垫款

发放贷款及垫款主要客户为慈溪长江风力发电有限公司、响水长江风力发电有限公司、三峡新能源尚义风电有限公司等。发放贷款及垫款明细账户根据贷款五级分类，按照贷款五级分类标准确定贷款损失准备，本次评估以扣减贷款损失准备的账面价值确定评估值。

5、其他资产

包括应收账款及暂付款项、待摊费用、应收股利。

应收账款及暂付款项主要为结算保证金、房屋款等，主要客户为中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、北京世纪华侨城实业有限公司的购房款等。

应收股利为应收长期股权投资——陕西煤业化工集团财务有限公司的股利。

待摊费用主要为办公室尚待摊销的改造费用。

评估人员通过查验账簿、原始凭证，抽查大额发生额及对评估基准日前后发生额实施截止性测试，对大额款项发函询证，结合采用替代审核，检查期末余额、未达账项、期后回款等审验程序，确定款项账面价值真实、完整性；经审验其他资产账账、账表相符。通过账龄分析，了解欠款原因、信用状况；索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率。

对应收款项通过调查、了解，分析产生坏账损失的可能性，采用综合判断法估计评估风险损失；本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计坏账损失，确定评估值。

待摊费用评估人员通过查验账簿、原始凭证，抽查大额发生额，确定待摊费用账面价值真实、完整性；经审验其账账、账表相符。本次评估通过对所收集资料数据进行分析、计算，采用成本法，按照会计政策规定的摊销期限，考虑该等资产与未来收益相匹配的价值确定评估值。

三、评估操作实例

【实例 1】发放贷款及垫款——明细表第 20、21、22 项

1、基本情况

该明细账户为——中国长江电力股份有限公司，分别于 2015 年 3 月 5 日、2016 年 2 月 3 日、2016 年 4 月 29 日发放贷款，上述款项用于流动资金贷款，其金额合计为人民币 115 亿元。

2、贷款损失的确定

根据贷款五级分类，该明细账户为正常类贷款，按照贷款五级分类标准确定贷款损失比例为 1%，金额为 1.15 亿元。

3、评估值的确定

， 本次评估以扣除贷款损失后的账面价值 113.85 亿元确定评估值。

【实例 2】交易性金融资产——基金投资明细表第 1 项

1、基本情况

产品名称:	国开岁月鎏金定开信用债 A
基金代码:	000412
分红方式:	现金红利
期末份额(份):	75,680,770.64
账面价值:	8,044.87 万元

2、评估单价的确定

经查验国开泰富基金季度对账单，评估基准日该基金期末份额净值为 1.063

元，本次评估以此为基础计算确定评估单价。

3、评估值的确定

评估值=评估单价×实际数量

$$=1.063 \times 75,680,770.64$$

$$= 8,044.87 \text{ (万元)}$$

四、评估结果

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结果：

流动资产评估结果分类汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
现金及存放中央银行款项	366,921.77	366,921.77	-	-
存放同业及其他金融机构款项	1,895,317.95	1,895,317.95	-	-
交易性金融资产	13,588.37	13,588.37	-	-
应收利息	3,889.82	3,889.82	-	-
发放贷款及垫款	3,049,011.45	3,049,011.45	-	-
其他资产	17,695.38	18,353.95	658.57	3.72
流动资产合计	5,346,424.74	5,347,083.30	658.57	0.01

金融资产评估技术说明

一、 评估范围

纳入本次评估范围的金融类资产为可供出售金融资产。可供出售金融资产主要为“三峡财务公司”的非标投资、股票投资—“利源精致”、“长江电力”等。评估基准日可供出售金融资产的账面价值为公允价值 313,684.89 万元。

二、 评估过程及方法

评估人员核查了可供出售金融资产的相关文件，在现场工作日索取评估基准日该等资产的对账单，通过查验账簿、原始凭证，核实该等资产抵押、质押受限条件，确定该等资产账面价值真实、完整性。经审验可供出售金融资产账账、账表、账实相符。

1、“三峡财务公司”持有股票为--长江电力、东方航空、利源精致；债券投资--13 国债（18 期），通过 Wind 查询上述股票、债券在评估基准日的收盘价为基础确定评估值；

2、“三峡财务公司”持有非上市公司参股投资—民生加银基金管理有限公司，持有比例为 6.67%，划分为以成本计量的权益工具，本次评估以民生加银基金管理有限公司评估基准日未审的合并会计报表中归属于母公司所有者权益价值乘以持股比例确定评估值；

3、“三峡财务公司”其他—非标投资主要为资管计划，本次评估对国泰资管计划等投资以评估基准日的基金净值为基础确定评估值；未能提供评估基准日基金净值的平安信托计划等投资以经审计确认核实后的账面价值确定评估值。

三、 评估操作实例

【实例】可供出售金融资产——其他投资明细表第 8 项

1、基本情况

产品名称：民生加银——招商财富 3 号资产管理计划

期末份额（份）：100,020,000

账面价值：10,002.00 万元

2、评估单价的确定

经查验民生加银——招商财富 3 号资产管理计划 2016 年第二季度报告书，评估基准日该资产管理计划单位净值为 1.00 元，本次评估以此为基础计算确定评估单价。

3、评估值的确定

评估值=评估单价×实际数量

$$=1.00 \times 100,020,000$$

$$= 10,002.00 \text{（万元）}$$

四、评估结果

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结果：

金融资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
可供出售金融资产	313,684.89	317,707.14	4,022.24	1.28

长期股权投资评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资共 2 项，账面价值 20,838.34 万元，未计提减值准备。长期股权投资概况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	核算方法	持股比例	投资成本	账面价值
1	三峡保险经纪有限责任公司	成本法	64.6%	3,230.00	3,230.00
2	陕西煤业化工集团财务有限公司	权益法	15.00%	15,000.00	17,608.34
合计				18,230.00	20,838.34

二、长期股权投资核实内容

评估人员通过查阅有关投资协议或合同、被投资企业章程、营业执照、会计报表等资料，核实各项投资的投资种类、原始投资额、至评估基准日余额、收益获取方式、长期股权投资占被投资企业实收资本和所有者权益的比例、企业对各股权投资的会计核算方法以及各被投资企业目前经营现状等内容。

经核实，企业提供的长期股权投资申报表相关数据与核实结果相符，各被投资企业目前均正常经营。

三、评估方法

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，按照资产评估规范的要求，将纳入本次评估范围的被投资公司，列为独立的被评估单位，按照企业价值评估方法，评估思路，实施评估。对未纳入独立评估对象的非控股子公司根据未审的会计报表对其经营情况进行核查与了解；

对控股子公司成立后的经营情况进行了核查与了解。根据评估准则要求，对控股子公司三峡保险经纪公司的股东全部权益价值采用资产基础法进行评估，依据“三峡财务公司”对其持股比例，确定长期股权投资的评估值。由于“三峡财务公司”与陕西煤业化工集团财务有限公司是联营企业，我们在查阅投资协议、出资文件、入账凭证的基础上，根据陕西煤业化工集团财务有限公司评估基准日未审会计报表列示的应归属于母公司所有者权益的账面价值，按持股比例确定该项长期股权投资的评估值。

三、 评估过程

（一）三峡保险经纪有限责任公司

1、被投资公司基本概况

三峡保险经纪有限责任公司（以下简称“三峡经纪”），是由“三峡财务公司”、北京长电创新投资管理有限公司、三峡国际能源投资集团有限公司等六方共同出资成立，成立时注册资本为 5000 万元，并在北京市工商行政管理局海淀分局办理了工商登记手续，取得注册号为 91110108053605601w 的营业执照。

截至 2016 年 6 月 30 日，“三峡经纪”注册资本为 5000 万元，各股东出资金额和出资比例如下表：

序号	股东	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	三峡财务公司有限责任公司	3230	64.6
2	北京长电创新投资管理有限公司	900	18
3	三峡国际能源投资集团有限公司	240	4.8
4	中国三峡新能源有限公司	240	4.8
5	中国水利电力对外公司	240	4.8
6	三峡国际招标有限责任公司	150	3

经营范围：在全国区域内（港澳台除外）为投保人拟定投保方案、选择保险人、办理投保手续；协助被保险人或受益人进行索赔；再保险经纪业务；为委托

人提供防灾、防损或风险评估、风险管理咨询服务；中国保监会批准的其他业务；（经营保险经纪业务许可证有效期至 2018 年 7 月 24 日）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容方可开展经营活动）。

2、评估方法和评估结果

本次对该企业的股东全部权益价值采用资产基础法进行评估，资产基础法评估结果 6,682.75 万元，则“三峡财务公司”持有的 64.6% 的股权评估值为 4,317.05 万元。该企业评估的详细情况见“三峡经纪”资产评估说明。

（二）陕西煤业化工集团财务有限公司

1、被投资单位基本概况

陕西煤业化工集团财务有限公司（以下简称“陕煤化财务公司”）是由陕西煤业化工集团有限责任公司联合陕西煤业股份有限公司，引进三峡财务公司有限责任公司、农银国际控股有限公司和交银国际信托有限公司三家战略投资者，共同发起设立，注册资本 10 亿元人民币，并在陕西省工商行政管理局办理了工商登记手续，取得注册号为 91610000598794107W 的营业执照。公司于 2012 年 6 月 28 日获得中国银监会开业批复，8 月开始正式运营。

截至 2016 年 6 月 30 日，“陕煤化财务公司”注册资本为 10 亿元，各股东出资金额和出资比例如下表：

序号	股东	出资金额（亿元）	出资比例（%）
1	陕西煤业化工集团有限责任公司	4.5	45
2	陕西煤业股份有限公司	2	20
3	三峡财务公司有限责任公司	1.5	15
4	交银国际信托有限公司	1	10
5	农银国际控股有限公司	1	10

陕煤化财务公司是陕西省成立的第一家省属企业集团财务公司，是省内金融产业布局的一项突破。“陕煤化财务公司”的成立，标志着陕煤化集团跨越式发

展进入了一个新的阶段，不仅将大大降低集团公司资金运营风险，提高资金使用效益，而且在提升集团资金聚合能力、产融结合能力和统筹发展能力方面也将发挥无可取代的作用。同时，它的成立也标志着陕煤化集团与金融机构的合作由银企合作拓展到了金融同业合作的新领域。

根据银监会批复，目前可以开展以下本外币业务：（一）对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；（二）协助成员单位实现交易款项的收付；（三）对成员单位提供担保；（四）办理成员单位之间的委托贷款；（五）对成员单位办理票据承兑与贴现；（六）办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；（七）吸收成员单位的存款；（八）对成员单位办理贷款及融资租赁；（九）从事同业拆借；（十）经批准的保险代理业务。

2、评估方法和评估结果

本次对该企业的股东全部权益价值采用“陕煤化财务公司”评估基准日未审会计报表列示的应归属于母公司所有者权益的账面价值，按持股比例确定该项长期股权投资的评估值。则“三峡财务公司”持有的15%的股权评估值为17,608.34万元。

三、评估结果

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结果：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

被投资单位名称	账面价值	评估价值	增值额	增值比例
三峡保险经纪有限责任公司	3,230.00	4,317.05	1,087.05	33.65
陕西煤业化工集团财务有限公司	17,608.34	17,608.34	-	-
合计	20,838.34	21,925.39	1,087.05	5.22

建筑物评估技术说明

一、评估范围

“三峡财务公司”纳入本次评估范围的房屋及构筑物如下：

金额单位：人民币元

序号	不动产权证	用途	结构	账面原值	账面净值	建筑年代	已使用年限
1	京(2015)东城区不动产权第0021876号	住宅	砖混	385,938.83	191,580.89	1995年6月	21.02
2	无	车位		199,417.25	178,461.77		
	合计			585,356.08	370,042.66		

(一) 基本情况

“三峡财务公司”的房地产位于北京市东城区发华南里22号楼3层4门301-2号。东城区历史悠久，辽金时期已出现村落，金代为中都东北部，元代位于大都东半部。明代永乐十九年（1421年）定都北京，东城为15个坊。清代属大兴县，东城驻有镶黄、正白、镶白、正蓝四个旗。元、明、清三代皇宫均建于今东城区内。民国时，今东城区为当时的内一、内三等区。新中国建立后，1952年设东单区、东四区。1958年东单、东四区合并改称东城区，因辖区在明、清北京内城东部，2010年，国务院正式批复了北京市政府关于调整首都功能核心区行政区划的请示，同意撤销北京市东城区、崇文区，设立新的北京市东城区，以原东城区、崇文区的行政区域为东城区的行政区域，新东城区辖区面积扩大到41.84平方公里。北部、东部与朝阳区相连，南部同丰台区接壤，西部与西城区相接，东西最宽处5.2公里，南北最长处13.0公里。管辖17个街道办事处，205个社区。

因服务金沙江工作需要，“三峡财务公司”于2006年和2012年购买两台越野车，为解决停车问题，2010年7月，公司决定购买成都天府名居北区（高新

区天顺路 126 号金沙江苑) 两个地下车位 246 号和 280 号, 暂未取得产权证。

(二) 房地产主要概况

委估房地产位于为 3 层, 委估房地产所在建筑物共 7 层, 地上 6 层, 地下 1 层, 结构: 砖混, 外墙: 370 砖混外墙刷涂料, 内墙: 红机砖 240 水泥砂浆, 刷涂料: 卫生间: 贴墙面砖、防水地砖, 供电、电信、供水、通下水、燃气, 主楼结构高度 18.4 米, 层高 2.9 米。

(三) 房地产权属状况

委估房地产拥有权属证, 编号为: 京(2015)东城区不动产权第 0021876 号, 证载所有权人为三峡国际招标有限责任公司, 房屋建筑面积 43.46 平方米, 土地权利性质出让, 用途住宅。

(四) 房地产使用状况、勘查结果

经审核委估房地产账账、账表、账实相符; 委估资产品质较好, 中档装修, 配套设施较号, 地势繁华一般, 周边具有正在销售的类似房地产可比参照物, 所选参照物均与委估资产相邻, 房屋结构、设计风格、质量标准与委估资产相近, 具备可比参照物标准。现场勘查发现:

1、委估资产周边有正在销售的类似的房地产, 因此本次评估采用市场法确定。

2、建筑物基础稳固, 未发现不均匀沉降;

3、建筑物地面以上主体结构完好且有足够的承载力, 未发现明显变形;

4、建筑物内部设施完善, 使用正常; 各项功能的技术指标均满足既定的使用要求。

5、不动产权证登记权利人为三峡国际招标有限责任人公司与被评估单位名称不一致, 被评估单位尚未办理名称变更。

6、依据“三峡财务公司”第三届董事会第十一次会议决议，审议通过《关于处置公司“法华南里”公寓房产的议案》，纳入评估范围不动产于2015年12月与买受人签订存量房屋买卖合同，评估基准日该不动产尚未办理过户手续。

7、综上所述，评估人员认为除现场勘查中发现上述可能影响本次评估工作的事项外，纳入本次评估范围内的房屋建筑物，具有继续正常使用的功能，符合评估的基本要求和条件。

（五）账面价值构成

投资性房地产账面价值为购置成本及税费。

上述资产均按实际成本计价，折旧及摊销按照预计使用年限采用直线法，并按预计使用年限和预计残值确定折旧率，不计提减值准备。

二、评估过程

1、前期准备

对纳入评估范围的房地产分布情况进行初步了解，指导企业资产评估申报明细表及相关资料。根据被评估单位提供的评估明细表及相关现场勘查资料，审核索取资料是否真实、完整、有效。审验账面价值构成，有无进行过资产评估并根据评估价值进行了会计处理；企业折旧、减值准备政策的执行情况；索取房屋权属证，结合查验原始凭证，验证资产权属是否清晰，房屋所占用土地的情况及权属状况，有无抵押、质押、担保、诉讼事项；了解并索取租出、租入房屋的租赁合同，查验合同签订背景及目前合同执行情况。

2、现场勘查

评估人员对委估房地产进行了现场勘查、核实，对面积进行核查，核对建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，做到账实相符。对房屋结构、装修状况等关键、重要项目详细调查；重点查看房屋建筑物的周边环境、地理位置、

人文景观、外型、层数、高度、内外装修、基础设施、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，填写现场评估勘查表。

3、市场调查

调查、收集委估资产所在地与委估资产相类似的可比参照物资料，分析委估资产与参照物之间的共性与差异，了解房屋现行交易市场销售价格，考察周边出租房屋市场状况，出租价格，分析、判断现有承租方未来经营期限等各项参数资料。

4、评定估算

将选取的参照物与委估资产按时间因素、交易因素、区域因素、个别因素进行分析，比较共性与个性，分别予以修正综合确定评估结果。

5、评估结果汇总

在上述工作基础上，汇总确定评估结果；整理归档评估底稿；撰写房地产评估技术说明。

三、评估方法

由于委估资产具有非常活跃的交易市场，并且周边类似的房地产正在销售，且所收集的资料具有适用性，将选取的参照物与委估资产按时间因素、交易因素、区域因素、个别因素进行分析，比较共性与个性，分别予以修正综合确定评估结果。建筑面积以房屋权属证载面积为准。

市场法评估

市场法选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定评估值。

评估价值=参照物成交价格×修正系数

运用市场法按下列基本步骤进行：

- 1、搜集交易实例的有关资料；
- 2、选取有效的可比市场交易实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行区域因素修正；
- 7、进行个别因素修正；
- 8、求得比准价格，调整确定被评估房地产的含税评估值；
- 9、依据相关税费规定扣除相应税金，确定房地产不含税评估价值。

四、评估操作实例

【实例】 固定资产房屋建筑物评估明细表第 1 项

1、基本情况

委估房地产位于北京市东城区发华南里 22 号楼 3 层 4 门 301-2 号，建筑面积 43.46 平方米，共 7 层，地上 6 层，地下 1 层，被评估房屋位于 3 层，结构为砖混，建于 1995 年，朝向南。

2、委估房地产概况

(1) 区域因素

委估房地产所处地区属北京市东南二内。繁华程度繁华、人口和物业聚集度高，该地区有天雅红桥大厦、红桥商业楼、天雅珠宝城、天华公馆等。

委估房地产东临幸福大街 59 号院；南临国家体育中心；西临营房西街；北临北京东城区第二妇幼保健医院。

基础设施完善程度：委估房地产所在区域达六通一平，基础配套设施完善。

公共设施完善程度：委估房地产周边有北京第五幼儿园、东城区崇文幼儿园、光明小学、体育馆路小学、北京 109 中；医院：北京市东城区第二妇幼保健医院、中国工商银行北京体育馆路支行、中国邮政储蓄银行体育馆路邮政所，公共设施配套完备。

交通便捷度：委估房地产所在区域，6 路；34 路；35 路；36 路；41 路；54 路；60 路；72 路；116 路；957 路；夜 11 路，交通便捷度较便捷

环境质量、周围景观：空气质量较好，景观/住宅环境一般。

(2) 个别因素

委估资产新旧程度：委估房地产建成于 1995 年 6 月，距离评估基准日使用 21.02 年，物业管理和日常维护保养较好。

估价对象房地产所在建筑物共 7 层，地下 1 层、地上 6 层，地下一层地下室，地上为住宅，结构：砖混：外墙水泥砂浆罩面，刷涂料，内墙：混合砂浆、石灰麻刀抹面刷涂料；卫生间：墙面、地面铺贴瓷砖：塑钢窗、实木门包门套，设有供电系统、水、暖、电、卫配套设施，现实际用途为住宅。

3、评估分析计算

(1) 选取可比实例

根据委估资产状况，选择本溪市经济开发区房地产市场上与委估资产结构、功能类似的，具有较强适用性的可比实例：营房西街、安华南里、法华南里房地产作为参照物，将委估资产与参照物在区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等方面进行比较、修正，评估出的市场价格。

可比实例 1：营房西街

营房西街，建筑物共 6 层，所在层次 1 层，建于 1991 年，结构：砖混结构；繁华程度繁华、人口和物业聚集度高，该地区有天雅红桥大厦、红桥商业楼、天雅珠宝城、天华公馆等。委估房地产东临幸福大街 59 号院；南临国家体育中心；西临营房西街；北临北京东城区第二妇幼保健医院。基础设施完善程度：委估房地产所在区域达六通一平，基础配套设施较完善。公共设施完善程度：委估房地

产周边有北京第五幼儿园、东城区崇文幼儿园、光明小学、体育馆路小学、北京109中；医院：北京市东城区第二妇幼保健院；中国工商银行北京体育馆路支行、中国邮政储蓄银行体育馆路邮政所，公共设施配套完备。交通便捷度：委估房地产所在区域，6路;34路;35路;36路;41路;54路;60路等，交通便捷度较便捷

可比实例1交易日期为2016年6月，成交单价取整为69400元/平方米，建筑面积57.62平方米，其土地使用权系以出让方式取得的。经调查，该价格属正常交易价格。

可比实例2：安华南里

安华南里，建筑面积42.36平方米，混合结构，层数6层，所在楼层2层，建于1990年，区域内有广渠门内23路;57路;夜7路、地铁7号线，繁华程度繁华、人口和物业聚集度高,交通便捷度一般；基础设施完善程度：基础配套设施完善，公共设施完善程度：委估房地产周边有广渠门幼儿园、北京市第五幼儿园、培新小学、北京汇文中学、广渠门中学分校；医院：北京华都中医医院、龙潭社区卫生服务中心；中国建设银行、中国银行幸福大街支行、家乐福北京广渠门店，公共设施配套完善。环境质量、周围景观：空气质量较好，景观/住宅环境一般。

可比实例2交易日期为2016年6月，建筑面积42.36平方米，单价取整为75500元/平方米，其土地使用权系以出让方式取得的。经调查，该价格属正常交易价格。

可比实例3：法华南里

法华南里，建筑面积57.27平方米，混合结构、总楼层6层，所在层次3层，建于1995年，委估房地产所处地区属北京市东南二内。繁华程度繁华、人口和物业聚集度高，该地区有天雅红桥大厦、红桥商业楼、天雅珠宝城、天华公馆等。基础设施完善程度：委估房地产所在区域达六通一平，基础配套设施完善。公共设施完善程度：委估房地产周边有北京第五幼儿园、东城区崇文幼儿园、光明小学、体育馆路小学、北京109中；医院：北京市东城区第二妇幼保健院、：中国工商银行北京体育馆路支行、中国邮政储蓄银行体育馆路邮政所，公共设施配套完

备。交通便捷度：委估房地产所在区域，6路；34路；35路；36路；41路；54路；60路；72路；116路；957路；夜11路，交通便捷度较便捷

可比实例3交易日期为2016年6月，单价取整为74550元/平方米，所在层次为中楼层，共6层，其土地使用权系以出让方式取得的。经调查，该价格属正常交易价格。

其土地使用权系以出让方式取得。经调查，该价格属正常交易价格。

(2) 委估资产与可比实例的比较因素条件说明

比较因素条件说明表

比较因素	待估物业	实例一	实例二	实例三
名称	法华南里	营房西街	安华南里	法华南里
交易价格(元/m ²)	待估	69,400.00	75,500.00	74,500.00
房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
土地用途	住宅	住宅	住宅	住宅
土地级别	同一级别	同一级别	同一级别	同一级别
土地性质	国有出让土地	相似	相似	相似
交易情况	正常	相似	相似	相似
交易日期	2016年6月	2016年6月	2016年6月	2016年6月
区域因素	繁华程度	繁华	相似	相似
	交通便捷度	一面邻路，较便捷	相似	略不便捷
	环境质量	较好	相似	相似
	空气/景观	较好	相似	相似
	公共配套设施	完善	相似	相似
	其他	较好	相似	略完善
个别因素	临街状况	一面邻路，支干道	相似	相似
	新旧程度	1995年6月	略旧	略旧
	装修	普通装修	相似	略好
	配套设施	无	相似	相似
	平面布置	较合理	相似	略合理
	使用功能	住宅	相似	相似
	结构类型	砖混	相似	相似
	楼层	3/6	略差	略差
	朝向	南北	相同	相同
	停车位数量	一般	相似	略好
	其他	较好	相似	略完善

年修正	土地剩余年限	48.98	47.00	47.00	46.98
-----	--------	-------	-------	-------	-------

(3) 修正系数的确定

时间因素的修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数
设定可比实例交易时点价格指数为 100，各可比实例交易日期与评估基准日相近，市场价格变化很小，无需进行交易日期修正，故修正系数为 100/100。

交易因素的修正

交易因素修正系数=委估资产正常交易情况指数/比较实例的交易情况指数。

设定委估资产的正常交易指数为 100，委估资产与可比实例 1、2、3 均为现房，可以正常交易，故对实例 1、2、3 无需进行修正，交易因素修正系数为均 100/100。

区域因素修正

区域因素修正系数=委估资产区域因素指数/比较实例的区域因素指数（委估资产和比较实例的区域因素见上表）

个别因素修正

个别因素修正系数=委估资产个别因素指数/比较实例的个别因素指数（委估房产和可比实例的区域因素见上表）比较因素条件指数见下表：

比较因素条件指数表

比较因素	待估物业	实例一	实例二	实例三
名称	法华南里	营房西街	安华南里	法华南里
交易价格（元/平方米）	待估	69,400.00	75,500.00	74,500.00
房屋用途	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
土地级别	100	100	100	100
土地性质	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	100	100
	交通便捷度	100	100	99

	环境质量	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	其他	100	100	101	100
个别因素	临街状况	100	100	100	100
	新旧程度	100	99	99	100
	装修	100	100	101	102
	配套设施	100	100	100	100
	平面布置	100	100	101	100
	使用功能	100	100	100	100
	结构类型	100	100	100	100
	楼层	100	99	99	98
	朝向	100	100	100	100
	停车位	100	100	101	100
	其他	100	100	101	100
年期修正	土地剩余年限	100.00	99.30	99.30	99.20

比准价格=可比实例价格×时间因素修正系数×区域因素修正系数
×个别因素修正系数

(4) 评估价格的确定

各项因素修正及确定比准价格的具体情况见下表：

比较因素修正系数表

比较因素	待估物业	实例一	实例二	实例三
名称	法华南里	营房西街	安华南里	法华南里
交易价格(元/m ²)	待估	69,400.00	75,500.00	74,500.00
房屋用途	100/100	100/100	100/100	100/100
土地用途	100/100	100/100	100/100	100/100
土地级别	100/100	100/100	100/100	100/100
土地性质	100/100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/99
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	景观	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100

	其他	100/100	100/100	100/101	100/100
	小计	1.0000	1.0000	1.0001	1.0000
个别因素	临街状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/99	100/99	100/100
	装修	100/100	100/100	100/101	100/102
	配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/100	100/100	100/101	100/100
	使用功能	100/100	100/100	100/100	100/100
	结构类型	100/100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/99	100/99	100/98
	朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
	停车位	100/100	100/100	100/101	100/100
	其他	100/100	100/100	100/101	100/100
	小计	1.0000	1.0203	0.9805	1.0004
年期修正	土地剩余年限	100/100	100/99.3	100/99.3	100/99.2
	合计	1.0000	1.0275	0.9875	1.0085
	比准价格(元/平方米)	73,670.00	71,308.00	74,556.00	75,131.00

考虑到可比实例中实例 1、实例 2、实例 3 计算的价格较为接近，因此评估人员采取对经修正后的比准价格算术平均得到委估房地产主体的市场单价。

$$= (71,308.00 + 74,556.00 + 75,131.00) / 3$$

$$= 73,670.00 \text{ (元/平方米) 取整}$$

即评估单价 73,670.00 元/平方米，为委估房地产的市场单价。

4、含税评估值

$$\text{评估价值} = \text{评估单价} \times \text{建筑面积}$$

$$= 73,670.00 \times 43.36$$

$$= 3,201,700.00 \text{ (元)}$$

5、评估价值确定

依据财税[2016]36号<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>，《国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告》2016年第14号，按照5%的征收率计算应纳税额，计算如下：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{含税评估值} \div (1+5\%) \\ &= 3,201,700.00 \div (1+5\%) \\ &= 3,049,200.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

五、评估结果

在实施了上述资产评估方法和程序后，固定资产—建筑物，在 2016 年 6 月 30 日所表现的市场价值，得出如下评估结果：

建筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
房屋建筑物	19.16	304.92	285.76	1,491.60
构筑物	17.85	26	8.15	45.69
建筑物类合计	37.01	330.92	293.91	794.28

机器设备评估技术说明

一、评估范围

“三峡财务公司”纳入本次资产评估范围的固定资产——机器设备分类汇总如下：

机器设备分类汇总表

单位：台(套、项、辆)

类别	项数	数量	账面原值	账面净值	原值比例(%)
车辆	12	12	4,864,903.00	795,184.94	33.29
电子设备	849	886	8,820,779.77	1,422,374.43	60.38
其他设备	63	63	926,257.00	289,584.48	6.33
合计	924	961	14,611,939.77	2,507,143.85	100

(一) 基本情况

“三峡财务公司”是经中国人民银行批准，于1997年11月成立的，专门服务于中国长江三峡集团公司及其成员单位的非银行金融机构，经营范围包括对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务等。

(二) 机器设备技术、使用状况

1、车辆状况

车辆主要为轿车、越野车、商务车及面包车等，为2006年及以后购置并投入使用，至评估基准日委估车辆正常驾驶，整体状况良好，使用率及维修保养正常，年检合格，无重大交通事故记录。

2、电子设备状况

电子设备主要为电脑、小型计算机、打印机、复印机、扫描仪、服务器、交换机、空调、监控设备等，为2006年及以后陆续购置并投入使用的，至评估基

准日近期购置的电子设备整体性能及存置使用状况良好，满足办公的需求。部分早期购置的电子设备性能相对落后，状况一般。

3、其他设备状况

其他设备主要为办公家具、保险柜、货架及机架等，为 2008 年及以后陆续购置并投入使用的，至评估基准日该类其他设备整体性能及存置使用状况良好，满足日常办公的需求。

（三）现场勘查结果

经审核机器设备类资产账表、账实相符，企业日常对该类资产建立了定期维护保养，使用状况良好，存置条件良好，正常使用。

（四）账面价值构成

纳入本次评估范围中的设备中包含购置价（运杂费、安装费、）；车辆账面原值包含购置价、相关税费、手续费；电子设备账面原值包含购置价。

二、评估过程

1、前期准备

对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，指导企业填写机器设备评估申报明细表，根据被评估单位提供的评估明细表及相关现场勘查资料，审核索取资料是否真实、完整、有效，审验账面价值构成情况。收集主要设备的购置合同及技术档案、原始发票、车辆行驶证等资料。了解设备购置时间及投入使用时间，结合设备运行、维护资料分析鉴别资产使用状况。

2、现场勘查

根据被评估单位提供的机器设备资产清查评估明细表，对机器设备进行现场勘查，并结合企业的行业特点从用途、现实状况等全面考虑做出判断；收集设备

的技术资料，调查了解设备原始购置情况及设备运行情况，对设备的工作环境、工作负荷、技术状况进行现场了解与勘查，综合分析判断设备综合成新率。

3、评定估算

根据机器设备勘查结果，按照评估基准日的现行市场价格和取费标准，分别通过市场途径、成本途径进行询价、计算，确定设备购置价，考虑各项取费标准和其他税费率进行评定估算；在完成设备单项评估值的估算后，对同类设备的评估价值进行横向对比、分析和调整。

4、评估汇总

在实施上述评估程序基础上汇总评估结果，编制固定资产清查评估汇总表，同时将评估过程的作业表、询价记录、原始凭证等整理归档评估底稿。分别选取账面价值较大的、具有代表性的主要设备作为评估案例，撰写机器设备评估技术说明。

三、 评估方法

根据本次评估的目的及具体情况，主要采用成本法。

机器设备评估的成本法是通过估计算机器设备的重置成本，从而计算确定机器设备资产评估值的方法。

设备类资产的基本计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=设备的直接费用—设备进项税

直接费用即机器设备的购置价或建造价、运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费。

增值税进项税 =设备购置价/1.17×0.17

式中：1.17 为 1+17%，17%为现行增值税税率，购置价含增值税的，扣除相应的增值税进项税。

（一）重置成本的确定

车辆重置成本的确定：

通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+其他合理费用-进项税

车辆进项税计算公式：

进项税=车辆含税购置价÷（1+增值税率）×增值税率

办公用电子设备通过市场询价确定重置成本。

购置价的确定

通过市场询价或参考商家的价格表、2016年《全国办公设备及家用电器报价》；万车网 www.wbcars.com 的价格信息等，并考虑其价格可能浮动因素确定，进行相应调整予以确定。

（二）成新率的确定

1、各种年限的确定

经济寿命年限：根据“资产评估常用数据与参数手册”中所推荐的数值确定；

已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间结合设备的开机率确定；

尚可使用年限：一般按经济寿命年限减去已使用年限的差值，或者评估专业人员通过了解现场设备使用情况，制造质量，磨损程度，维修水平等条件，并与技术人员、设备管理人员综合考虑分析共同确定。

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

2、车辆成新率的确定

根据“资产评估常用数据与参数手册”的相关规定，参照商务部、发改委、公安部和环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》（2013 年 5

月 1 日执行)，结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定。以此为限，评估人员依据对车辆的现场观察评定的情况，通过调查了解车辆的运行情况、使用强度、频度、日常维护保养及大修理情况，对理论成新率予以修正，将修正后的理论成新率作为其综合成新率。其计算方法：

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=(年限法成新率/里程法成新率)×修正系数

四、评估操作实例

【实例一】“奥迪轿车”车辆评估明细表第 7 项

1、基本情况

牌照号码：京 N7VZ78

规格型号：奥迪 FV7201TFCVTG

生产厂家：一汽大众汽车有限公司

启用日期：2011 年 8 月

行驶里程：12000 公里

2、技术参数

发电机型号：BPJ

发动机排气量：1984ml

变速器形式：手自一体

排档及位置：6 档地排

驱动方式：前置前驱

最大功率：125kw

车厢形式：三厢

车门数：4 门

载客人数：5 人

最高时速：220km/h

外部尺寸：5035×1855×1485mm

总质量/整备质量：2215kg/1750kg

3、车辆概况

该奥迪轿车于2011年8月购置并投入使用，为“三峡财务公司”办公用车，属非营运车辆。至评估基准日该奥迪轿车正常行驶，年检合格，车体外观及内饰完好，仪表齐全显示正常，各控制装置及电气系统工作正常，正常维护保养，无交通事故及大修记录。

4、重置成本的确定

(1) 购置价

经网上查询及向北京市有关汽车经销商询价，同时通过对边界汽车市场的调查了解，确定该奥迪 FV7201TFCVTG 型奥迪轿车评估基准日的购置价格为：342,000.00 元。

(2) 其他各项税费

车辆购置税按照 10% 计取

其他牌照费按照 500.00 元计取

$$\begin{aligned}\text{含税重置成本} &= \text{车辆购置价} \times (1 + 10\% / (1 + 17\%)) + \text{牌照费} \\ &= 342,000.00 \text{ 元} \times (1 + 10\% / (1 + 17\%)) + 500.00 \text{ 元} \\ &= 371,730.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税} &= 342,000.00 \times 17\% / (1 + 17\%) \\ &= 49,690.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{车辆重置成本} &= \text{含税重置成本} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 371,730.00 \text{ 元} - 49,690.00 \text{ 元} \\ &= 322,040.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

5、成新率的确定

(1) 以年限法计算成新率

依据《资产评估常用数据与参数手册》中的规定，该类轿车的经济使用年限为 15 年。该奥迪轿车至评估基准日已使用 4 年 10 个月，折合为 4.84 年，

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 4.84 / 15) \times 100\% \\ &= 68\%\end{aligned}$$

(2) 以行驶里程计算成新率

依据《资产评估常用数据与参数手册》中的规定，该类轿车的经济行驶里程为 500000 公里。该奥迪轿车至评估基准日的行驶里程为 120000 公里。

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\% \\ &= (1 - 120000 / 500000) \times 100\% \\ &= 76\%\end{aligned}$$

(3) 确定综合成新率

依据《资产评估常用数据与参数手册》中有关车辆评估理论相关内容的规定，在车辆评估中如无特殊原因，车辆的综合成新率以孰低法计取，即选取年限法成新率与里程法成新率较低者为该车的综合成新率。

根据该奥迪轿车的具体情况，确定其综合成新率为：68%。

6、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 322,040.00 \text{ 元} \times 68\% \\ &= 218,987.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

【实例二】“台式计算机”电子设备评估明细表第 814 项

1、基本情况

设备名称：台式计算机

规格型号：戴尔 optiplex 9020SFF

生产厂家：戴尔（中国）有限公司

启用日期：2016 年 4 月

设备数量：1 台

设备状态：在用

2、技术参数

产品类型：商用

屏幕尺寸：1,3.3 英寸

操作系统：Linux

主板芯片组：Intel 芯片组

CPU 型号：Intel 酷睿 i7 4790

CPU 主频：3.6GHz

核心数：四核心八线程

三级缓存：6MB

内存容量：8GB

内存类型：DDR3 1600MHZ

硬盘容量：1TB

光驱类型：DVD 刻录

显卡容量：1GB

音频系统：声卡、集成

网络通信：有线网卡

外设：鼠标、键盘、读卡器、音箱

该台式计算机为 2016 年 4 月购置启用，至评估基准日在用状况基本良好，机体及附件齐全完好、清洁整齐、维护较好，能够满足日常工作需要。

3、重置成本的确定

(1) 购置价

根据市场调查询价，该型号规格的戴尔台式计算机现行含税购置价为 6,200.00 元。

$$\begin{aligned}\text{设备进项税} &= \text{设备购置价} / (1+17\%) \times 17\% \\ &= 6,200.00 / (1+17\%) \times 17\% \\ &= 901.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(2) 各项费用及资金成本

由于该设备安装简单，且购置价较低，故不考虑其他费用及资金成本。

重置成本=设备购置价-设备进项税

$$\begin{aligned}&= 6,200.00 - 901.00 \\ &= 5,300.00 \text{ (元) 取整}\end{aligned}$$

4、成新率的确定

该类电子设备的规定（推荐）经济寿命年限为 5 年，截止评估基准日该台式计算机已使用 2 个月，合 0.03 年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (5 - 0.03) / 5 \times 100\% \\ &= 96\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

5、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 5,300.00 \times 96\% \\ &= 5,088.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

五、 评估结果

通过实施上述评估过程和方法，得出以下评估结果：

机器设备评估结果汇总表

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=(B-A)/A
车辆	79.52	209.40	129.88	163.33
电子设备	142.24	144.76	2.52	1.77
其他设备	28.96	39.81	10.85	37.47
合计	250.72	393.97	143.25	57.14

在建工程评估技术说明

一、 评估范围

本次在建工程评估范围为“三峡财务公司”申报 1 项，账面价值 1,747.51 万元。

（一） 基本情况

申报的在建工程为应按照宜昌市西陵区政府《沿江大道 44-45 号、北门外正街 30-72 双号合围地块棚户区改造项目房屋征收安置补偿方案》，“三峡财务公司”所属房屋的还建款项。

“三峡财务公司”原在宜昌沿江大道拥有房屋，其面积为 2,551.4 平方米，属于此次征收范围。其所属 2,551.4 平方米房屋评估补偿 2,000.75 万元，2016 年、2017 年两年过渡费 225.60 万元，总计 2,226.35 万元；还建公司房屋 2,652.05 平方米，总价为 1,747.51 万元。

（二） 在建工程勘查结果

经审核在建工程账账、账表、账实相符。

（三） 账面价值构成

纳入本次评估范围的在建工程——为“三峡财务公司”所属房屋的还建款项。

二、 评估过程

1、 前期准备

对纳入评估范围的在建工程情况进行初步了解，指导企业填写在建工程评估申报明细表及相关资料。根据被评估单位提供的评估明细表及相关资料，结合查验原始凭证，验证资产权属是否清晰。

2、现场勘查

现场实地勘查在建工程的形象进度，对关键、重要项目详细调查，核实按照合同条款执行情况，工程付款情况；填写现场评估勘查表。

3、评定估算

通过实地勘查并对所收集资料数据进行认真整理、分析，根据在建工程项目状况，确定评估方法，计算在建工程评估值。

4、评估结果汇总

在上述工作基础上，汇总确定评估结果；整理归档评估底稿；按在建工程实际状况，撰写在建工程评估技术说明。

三、 评估方法

根据在建工程项目状况，工程进度情况，结合所收集资料数据进行认真整理、分析，选取评估方法。

四、 评估结果

通过实施上述评估过程和方法，得出以下评估结果：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
在建工程	1,747.51	1,747.51	-	-
在建工程合计	1,747.51	1,747.51	-	-

无形资产评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的其他无形资产为“三峡财务公司”所拥有的办公软件，共计 15 项，无形资产评估前账面价值合计 484.30 万元。

（一）基本状况

各类财务、管理软件等共计 15 项，主要为资金债务管理系统 NC 接口、绩效管理系统、oracle 系统等软件，其中 7 项为企业购买，8 项为企业委托第三方开发使用。软件均安置于“三峡财务公司”办公区域内。经审核，企业申报的各类软件均在用。

无形资产账面价值构成：各类软件的原始入账价值为实际购置成本价，账面价值为摊余价值。企业无形资产按实际成本计价，摊销期按预计使用年限，采用直线法摊销；不计提减值准备。

二、评估过程

1、前期准备

对纳入评估范围各类无形资产分布情况进行初步了解，指导企业填写无形资产评估申报明细表及相关资料。根据被评估单位提供的评估明细表及相关现场勘查资料，审核索取资料是否真实、完整、有效。审验账面价值构成情况，有无进行过评估并根据评估结果进行了会计处理；企业摊销及计提减值政策及执行情况；了解并索取购置。关注无形产权属是否清晰，有无抵押、质押、担保、诉讼事项。

2、现场勘查

根据被评估单位提供的无形资产评估明细表,与企业相关人员对各项无形资产进行分析鉴定,索取各项无形资产法律权属证明资料,购置合同,查验原始入账发票等会计资料,确定资产的真实性和完整性,调查、了解无形资产的实际使用、技术状况,收益方式、获利能力,了解无形资产日常维护、升级使用情况。分析鉴别无形资产未来使用方式、收益价值。

3、市场调查

收集无形资产市场销售价格等有关计价依据。

4、评定估算

根据现场勘查结果及所收集资料数据进行认真整理、分析,按照评估基准日的现行市场价格进行评定估算。

5、评估汇总

将无形资产评估结果汇总,编制评估工作底稿,整理归档,撰写无形资产评估说明。

三、评估方法

(一) 软件评估方法

(1) 根据所收集资料分析各项应用软件单独不具有获利能力,并且近期市场上同类型的软件有可比实例销售价格,根据市场销售价格,考虑应用软件版本的功能性贬值因素,考察其在用状况,综合分析、计算,采用市场法确定“oracle系统”等软件的评估值。市场法评估值计算公式:

评估值=该项资产购置价÷(1+进项税率)

对已使用多年尚未升级的应用软件应扣除功能性贬值。

评估值=该项资产购置价÷(1+进项税率)×(1-功能性贬值率)

功能性贬值率=该项资产累计升级费用÷该项资产购置价×100%。

(2) 考虑到“三峡财务公司”的电子服务系统、客户综合服务系统、资金

债务管理系统 NC 接口等均为被评估单位委托第三方自主开发、适用于“三峡财务”企业自身特点的软件。考虑到此类软件不易获得市场交易价格，本次对被评估单位申报的该类软件采用账面原值与居民消费价格指数的几何增长率共同确定评估值。

四、评估结果

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结果：

无形资产评估结果分类汇总表

金额单位：人民币万元

内容或名称	帐面价值	评估价值	增减值额	增值率%
应用软件等	484.30	1,454.47	957.61	200.32
合计	484.30	1,454.47	957.61	200.32

递延所得税资产评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的递延所得税资产为“三峡财务公司”申报的可供出售金融资产减值准备、应收账款、其他应收款的坏账准备，贷款及垫款减值准备以及提取应付职工薪酬形成的可抵扣暂时性差异，在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产，账面价值 2,887.39 万元。

二、评估过程及方法

评估人员审验递延所得税资产账账、账表与纳税申报数是否相符，核实、了解了企业会计政策与税务规定的差异，查验递延所得税资产的原始入账凭证，了解产生原因、时间和预计转回时间等信息，分析、判断企业未来是否有足够的应纳税所得额。

根据本次评估中对于应收账款、其他应收款项在分析其可回收性的基础上确定评估值，本次评估中对于企业应收账款、其他应收款项的坏账损失形成的递延所得税资产按核实后的数值评估。

对于发放贷款及垫款、应预提的职工薪酬所形成的可抵扣的时间性差异的递延所得税资产，以核实后的计提基数账面值乘以被评估单位适用的所得税率确定评估值。

三、评估结果

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结果：

评估前递延所得税资产账面价值 2,887.39 万元，评估价值 2,476.18 万元，减值 411.22 万元，减值率 14.24 %。

负债评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的负债合计 5,203,749.05 万元，包括：吸收存款 5,025,647.76 万元、应付职工薪酬 273.14 万元、应缴税费 3,389.14 万元、应付利息 6,779.05 万元、递延所得税负债 7,603.68 万元、其他负债 160,056.28 万元。

二、评估过程及方法

1、吸收存款

主要内容为吸收内部成员单位存款。评估人员抽查有关账簿记录、核查是否有未达款项，核查期后付款情况，并选取金额较大或异常的款项进行函证，并结合替代性审核。根据核查和回函情况确定应付款项的真实性和完整性。经核实应付账款账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

2、应付职工薪酬

主要内容为短期薪酬、离职后福利-设定提存计划。短期薪酬包括工资、奖金、社会保险费等；设定的提存计划包括基本养老保险、失业保健金。通过查阅原始凭证、账簿记录，对各项经费计提、发放、支付的真实性的、完整性进行验证。经核实应付职工薪酬账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

3、应交税费

主要内容为增值税、所得税、城建税、教育费附加等。评估人员查阅被评估单位纳税申报表；了解其适用的税种、计税基础、税率；查阅企业纳税凭证，检

查应交税费计提是否正确、缴纳是否及时，对其真实性、完整性进行验证。经核实账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

4、应付利息

为应付定期存款利息、通知存款利息。评估人员通过抽查有关账簿记录、贷款合同资料，复核、计算应计利息的正确性；核查期后支付情况；根据核查和回函情况确定应付利息的真实性和完整性。经核实应付利息账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

5、递延所得税负债

为企业按《企业会计准则》计提的因可供出售金融资产及交易性金融资产公允价值变动形成的所得税负债。我们查阅被评估单位纳税申报表，了解其适用的税种、计税基础、税率，检查计提是否正确，对其真实性、完整性进行验证。经核实递延所得税负债账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的延期收益，按照企业适用的所得税税率确定评估值。

6、其他负债

主要核算其他应付款、代理业务负债、代理兑付款项、应付账款、专项应付款。评估人员通过抽查有关账簿记录，核查是否有未达款项，对款项发生时间、原因，进行分析；核查期后支付情况。根据核查情况确定应付款项的真实性和完整性。经核实其他负债账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

三、评估结果

通过实施上述评估程序和方法，得出以下评估结果：

负债评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
吸收存款	5,025,647.76	5,025,647.76	-	-
应付职工薪酬	273.14	273.14	-	-
应交税费	3,389.14	3,389.14	-	-
应付利息	6,779.05	6,779.05	-	-
递延所得税负债	7,603.68	7,603.68	-	-
其他负债	160,056.28	160,056.28	-	-
合计	5,203,749.05	5,203,741.48	-	-

市场法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为委托方所指定的应用于本次经济行为所涉及“三峡财务公司”的股东全部权益，账面价值 482,605.85 万元。

（一）基本情况

企业名称：	三峡财务公司有限责任公司
注册地址：	北京市海淀区玉渊潭南路1号
企业性质：	其他有限责任公司
法定代表人：	杨亚
注册资本：	300000万元

三峡财务公司有限责任公司（以下简称“三峡财务公司”），经中国人民银行批准，于 1997 年 11 月成立，专门服务于中国长江三峡集团公司及其成员单位的非银行金融机构。

截止至评估基准日，“三峡财务公司”的注册资本为 30 亿元，股权结构为：中国长江三峡集团公司出资金额 176,704 万元，占比 58.90%；中国长江电力股份有限公司出资金额 64,496 万元，占比 21.50%；中国三峡新能源公司和中国水利电力对外公司的出资金额均为 25,004 万元，占比均为 8.335%；长江三峡技术经济发展有限公司出资金额 7,050 万元，占比 2.35%；长江三峡实业有限公司出资金额 1,742 万元，占比 0.58%。

经营管理情况

主要经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用签证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项收付；对成员单位提供担保；对成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票款承兑与贴现；办理成员单位之

间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同行业拆借；经批准发行财务公司债券；承销成员单位的企业债券；对金融机构的股权投资；有价证券投资；成员单位产品的买方信贷及融资租赁；中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

公司业务情况：

2011年7月，“三峡财务公司”迁址北京，并设立宜昌分公司，形成北京、宜昌、成都三地办公格局，经过18年的发展，服务范围由宜昌扩展至全国和海外，管理自营及委托资产规模超过1200亿元。

“三峡财务公司”自1997年——2015年累计实现利润总额55.26亿元；年平均净资产收益率14.33%；为集团管理现金资产累计实现收益40.21亿元；委托贷款累计为集团节约业务支出2.71亿元；减免结算业务手续费、保函业务手续费等超过3000万元。其中“十二五”期间累计实现利润总额34.02亿元；2015年利润总额是2010年的3.71倍；年平均利润复合增长率超过30%；来自于外部市场的收入比例超过50%。

“三峡财务公司”发挥内源融资平台功能，开展自营和委托贷款业务，提高了集团内部资金使用效率，方便了成员单位的现金流管理和债务管理，在集团优化债务结构和降低融资成本中发挥了积极作用。

“三峡财务公司”评估基准日的报表数据如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
现金及存放中央银行款项	366,921.77	吸收存款	5,025,647.76
存放同业及其他金融机构 款项应收票据	1,895,317.95	应付职工薪酬	273.14
交易性金融资产	13,588.37	应交税费	3,389.14
应收利息	3,889.82	应付利息	6,779.05
发放贷款及垫款	3,049,011.45	递延所得税负债	7,603.68
其他资产	17,695.38	其他负债	160,056.28
可供出售金融资产	313,684.89		
长期股权投资	20,838.34		
固定资产	287.72		

在建工程	1,747.51		
无形资产	484.30	负债合计	5,203,749.05
递延所得税资产	2,887.39	所有者权益合计	482,605.85
资产总计	5,686,354.90	负债及所有者权益合计	5,686,354.90

上述财务报表全部业经中国注册会计师审计，并出具无保留意见审计报告。

二、市场法的应用前提及选择的理由

（一）市场法定义和原理

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、转让及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

本项目采用交易案例比较法以与被评估单位相同或相似企业的并购或转让交易案例，选择具有可比性的价值比率计算值，与被评估单位分析、比较、修正的基础上，借以确定评估价值的一种评估技术思路。

交易案例比较法计算模型

评估对象股权价值 = 价值比率 × 修正系数 × 被评估单位相应参数

（二）市场法应用前提

- 1、有一个充分发展、活跃的资本市场；
- 2、在上述资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；
- 3、能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

4、可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

（三）市场法选择的理由

上市公司比较法选择的理由：由于被评估单位业务主要依据三峡集团内部企业，不具有市场化特征，与国内银行业上市公司有很大差异，因此不适用上市公司比较法。

交易案例比较法选择的理由：“三峡财务公司”是对三峡集团资金进行集中管理提高资金利用效率为目的，为集团内部成员单位企业提供财务管理服务的非银行金融机构。目前国内大型企业有功能类似的财务公司，经调查同类股权交易市场，可以收集到类似企业的买卖、并购案例，具备选取可比公司进行比较的条件，故本次评估项目适宜采用交易案例比较法。

三、选取具体评估方法的理由

采用市场法评估时，价值比率包括市净率（PB）、市盈率（PE）等指标。市净率是衡量企业价值的一个很重要的指标，企业的市净率反映企业的市场价值与其账面值的背离情况，代表着企业净资产的溢价或折价程度。在周期性比较强的行业中，市盈率以及一些与收入相关的指标随着行业周期波动较大，而市净率无论行业景气与否，一般不会波动很大，因此选取市净率作为价值比率具有比较强的操作性，在企业股权转让的实际操作中具有较大参考价值，从交易案例中也可以获得比较准确的数据资料，因此本次评估中采用市净率作为价值比率。

四、市场法评估程序

1、收集、阐述被评估单位的基本状况。主要包括其所在的行业、经营范围、

规模、财务状况等。

2、对被评估单位所在行业发展状况与前景进行分析。

4、选择与被评估单位的投资规模、建设进度等具有可比性的企业，分析、确定可比企业。

5、分析、调整被评估单位和可比企业的可比因素，确定价值调整系数。

6、根据调整系数对可比公司的市净率进行调整后并计算平均得到委估企业的市净率，最后乘以评估基准日净资产就得到了委估企业的评估值。

五、企业经营、资产、财务分析

（一）企业经营的宏观、区域经济因素

1、宏观经济发展状况

中国在过去 30 年经历了以资源与环保为代价的双位数高速增长后，已逐步迈入温和增长阶段。中国迫切需要在结构性改革中寻找新的可持续增长动力，因为它正从投资和出口驱动型增长向消费驱动型增长模式转变。选择更深层次、持续性的结构性改革意味着增长将不可避免地继续远离低附加值而在高附加值阶梯不断攀升，更加关注环境和资源，推动服务业发展和鼓励消费。同时，减少对投资和信贷的依赖，重新平衡贸易。

初步核算，2015 年全年中国国内生产总值 676708 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度增长 7.0%，三季度增长 6.9%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 60863 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 274278 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 341567 亿元，增长 8.3%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.6%。

2015 年固定资产投资（不含农户）551590 亿元，比上年名义增长 10.0%，扣除价格因素实际增长 12.0%，实际增速比上年回落 2.9 个百分点。其中，国有控股投资 178933 亿元，增长 10.9%；民间投资 354007 亿元，增长 10.1%，占全

部投资的比重为 64.2%。分产业看,第一产业投资 15561 亿元,比上年增长 31.8%;第二产业投资 224090 亿元,增长 8.0%;第三产业投资 311939 亿元,增长 10.6%。从到位资金情况看,2015 年到位资金 573789 亿元,比上年增长 7.7%。其中,国家预算资金增长 15.6%,国内贷款下降 5.8%,自筹资金增长 9.5%,利用外资下降 29.6%。2015 年新开工项目计划总投资 408084 亿元,比上年增长 5.5%。从环比看,12 月份固定资产投资(不含农户)增长 0.68%。

2015 年社会消费品零售总额 300931 亿元,比上年名义增长 10.7% (扣除价格因素实际增长 10.6%)。其中,限额以上单位消费品零售额 142558 亿元,增长 7.8%。按经营单位所在地分,城镇消费品零售额 258999 亿元,比上年增长 10.5%,乡村消费品零售额 41932 亿元,增长 11.8%。按消费形态分,餐饮收入 32310 亿元,比上年增长 11.7%,商品零售 268621 亿元,增长 10.6%,其中限额以上单位商品零售 133891 亿元,增长 7.9%。12 月份,社会消费品零售总额同比名义增长 11.1% (扣除价格因素实际增长 10.7%), 环比增长 0.82%。

2015 年中国居民人均可支配收入 21966 元,比上年名义增长 8.9%,扣除价格因素实际增长 7.4%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入 31195 元,比上年增长 8.2%,扣除价格因素实际增长 6.6%;农村居民人均可支配收入 11422 元,比上年增长 8.9%,扣除价格因素实际增长 7.5%。城乡居民人均收入倍差 2.73,比上年缩小 0.02。中国居民人均可支配收入中位数 19281 元,比上年名义增长 9.7%。按中国居民五等份收入分组,低收入组人均可支配收入 5221 元,中等偏下收入组人均可支配收入 11894 元,中等收入组人均可支配收入 19320 元,中等偏上收入组人均可支配收入 29438 元,高收入组人均可支配收入 54544 元。2015 年中国居民收入基尼系数为 0.462。2015 年农民工总量 27747 万人,比上年增加 352 万人,增长 1.3%,其中,本地农民工 10863 万人,增长 2.7%,外出农民工 16884 万人,增长 0.4%。农民工月均收入水平 3072 元,比上年增长 7.2%。

产业结构继续优化。2015 年第三产业增加值占国内生产总值的比重为 50.5%,比上年提高 2.4 个百分点,高于第二产业 10.0 个百分点。需求结构进一

步改善。2015 年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 66.4%，比上年提高 15.4 个百分点。区域结构协调性增强。中、西部地区规模以上工业增加值比上年分别增长 7.6% 和 7.8%，分别快于东部地区 0.9 和 1.1 个百分点；中部地区固定资产投资（不含农户）增长 15.7%，快于东部地区 3.0 个百分点。节能降耗继续取得新进展。2015 年单位国内生产总值能耗比上年下降 5.6%。

12 月末，广义货币（M2）余额 139.23 万亿元，比上年末增长 13.3%，狭义货币（M1）余额 40.10 万亿元，增长 15.2%，流通中货币（M0）余额 6.32 万亿元，增长 4.9%。12 月末，人民币贷款余额 93.95 万亿元，人民币存款余额 135.70 万亿元。2015 年新增人民币贷款 11.72 万亿元，比上年多增 1.81 万亿元，新增人民币存款 14.97 万亿元，比上年多增 1.94 万亿元。2015 年社会融资规模增量为 15.41 万亿元。

中国国务院总理李克强作政府工作报告，明确 2016 年主要目标为：中国国内生产总值增长 6.5%—7%，居民消费价格涨幅 3% 左右，城镇新增就业 1000 万人以上，城镇登记失业率 4.5% 以内，进出口回稳向好，国际收支基本平衡，居民收入增长和经济增长基本同步。

（二）行业状况与发展前景

1、金融市场发展状况

（1）世界经济震荡 中国经济放缓

2015 年世界经济在震荡中缓慢复苏。据国际货币基金组织（IMF）预测，2015 年全球经济同比增长 3.10%，将是六年来新低；随着原油等大宗商品价格大幅下跌、地缘政治风险上升，全球贸易增速预计也降到历史最低位。主要经济体货币政策继续分化；美联储近十年来首次加息，欧元区与日元区扩大量化宽松。这也导致了世界主要货币对美元持续贬值，国际金融市场动荡加剧。

新兴市场经济体出现结构性与周期性经济增速放缓叠加的局面。IMF 估计，2015 年新兴市场经济增速将只有 4.00% 是 2010 年以来的最低水平。受美联储加

息影响，国际投资者从新兴市场加速撤资，汇率波动风险加剧。而新兴市场经济体本身的债务负担持续加大，成为全球金融市场中新的脆弱点。在动荡的国际市场环境下，2015年中国国内生产总值（GDP）同比增长6.90%，增速仅一步探底，仍处于中央政府制定的“7.00%左右”的增长目标区间内。增长放缓既有外需疲弱的影响，也有内生动力不足的因素，统计显示，2016年进出口额同比减少7%；另一方面，社会消费品零售总额同比增速10.70%较2014年放缓，固定资产投资额增长也由2014年的15.30%回落到9.80%。

（2）产能过剩

除了内需不足以外，中国经济发展进入“新常态”后，产能过剩成为主要挑战。统计显示，2015年规模以上工业增加值增长6.10%，增速同比回落2.2个百分点。全年规模以上工业企业利润总额同比下降2.3%，为多年来首次下降。其中，传统制造业特别是钢铁、有色等高耗能行业产能过剩问题严重，生产和投资增速大幅回落。2015年11月中央财经工作领导小组第十一次会议首要提出要“着力加强供给侧结构性改革”，提高生产要素、产品和服务供给的质量和效率。力求在潜在增长效率继续下行的环境下，通过深化结构性改革释放新的增长动力。2015年12月召开的中央经济工作会议，也定2016年定位为推进供给侧结构性改革的攻坚之年，提出了经济工作的五个主要任务：去产能。去库存。去杠杆、降成本、补短板。化解房地产库存也是结构性改革的重点任务之一。这些改革措施被认为是“十三五”开局之年的主要任务，也是未来五年内中国维持GDP增速在6.5%以上的重要保证。2016年经济增长目标位6.5%至7%，首次使用区间概念。

（3）货币政策趋灵活

为支持实体经济发展，防止经济“硬着陆”，2015年中国人民银行综合运用多种工具保持金融体系流动性充裕。包括：五次下调存款准备金率和人民币存贷款基准利率；九次引导公开市场逆回购操作率下行；下调再贷款、中期借贷便利和抵押补充贷款利率，引导融资成本下行。在一系列政策措施作用下，2015

年末广义货币 M2 余额同比增长 13.3%，增速快于 2014 年的 12.2%。人民币贷款余额增长 14.3%，2014 年为 13.7%。社会融资规模存量增长 12.4%。

2015 年中央政府不仅着力于稳增长，也进一步“寓改革于调控”。主要表现为金融市场改革步伐加快。措施包括：推出存款保险制度、放开存款利率浮动上限、完善人民币兑换美元中间报价机制、建立宏观审慎体系等。其中汇率改革，一方面导致人民币兑换美元汇率波动加大，中间最大单日跌幅为 1.82%，2015 年人民币兑换美元中间价全年贬值 5.77%；另一方面也加大了跨境资本流动的波动，外汇占款明显减少，年末外汇储备下降 13% 至 3.3 万亿美元。不过 2015 年人民币成功加入国际货币基金组织特别提款权货币篮子 SDR，成为人民币国际化和中国经济融入全球金融体系的一个重要里程碑。

（3）利率总体下行

中国资本在 2015 年犹如过山车。上证综合指数在上半年快速上行之后，自 6 月起出现大幅回落，单日最大跌幅超过 7%，在政府一些列稳定股票市场的临时措施影响下，包括增加市场流动性、限制大股东减持、中国证券金融股份有限公司和多家券商向股市注资，8、9 月份股票触底后小幅回弹。

2015 年末，上证综合指数收于 3,539 点，比 2014 年末高 9.4%；深证成分指数同比上涨 15%。沪深两市全年累计成交 255 万亿，同比增大 245%，A 股共筹资 8,518 亿元，同步增长 75.9%。为降低实体经济融资成本，2015 年人民银行五次下调金融机构人民币存贷款基准利率，累计下降 1.25 个百分点，一年期存贷款利率分别为 205 个和 138 个基点。同时银行间市场国债收益率整体大幅下降。

（4）不良资产风险上升

受经济增速放缓市场改革加速等因素影响，中国银行业进一步面临压力。银监会统计显示，2015 年商业银行实现净利润 1.59 万亿元，同比增长 2.43% 与宏观经济一样继续探底。

商业银行不良资产风险也进一步暴露。2015 年四季度末，商业银行不良贷款余额增加至 1.27 万亿元，较 2014 年增加 4,318 亿元近 51.25%；不良贷款率

1.67%较 2014 年末上升 0.42 个百分点。由中国银行业协会和普华永道联合发布的《中国银行家调查报告（2015）》显示，近 80%的受访银行家认为“信用风险防范，控制不良资产”是 2015 年银行业面临的巨大压力。而产能过剩行业和微小企业贷款，风险成为银行家关注的首要信用风险。

2、金融行业发展趋势

2015 年是“十二五”的收官之年，过去五年间中国银行业经历了由净利润高增长到增速放缓，不良资产指标由双降到双升，行业格局由垄断竞争到被互联网跨界者挑战的过程。展望 2016 年及未来一段时间，中国银行业将面临新的格局，以下值得关注：

1) 盈利见顶将在短期内出现

2015 年大型商业银行的净利润已经接近无增长的状态，股份制银行也纷纷滑落至低增长状态，城市商业银行的增长虽然相对较快，但其体量较小，经营风险较高，高增长是否持续有待观察。预计在日益激烈竞争的环境下上市银行的净利润即将见顶，由高增长的黄金时代踏入一个低增长甚至零增长的白银时代。

在此环境下，上市银行需要坚定的走差异化道路，主动管理资产负债，保持竞争力。在负债端要为存款客户设计更灵活、针对性、定制化的产品；资产端则更要贴近借款人的需求，如符合他们的贷款项目周期、现金流需求等。

2) 管理不良资产风险成为常态

随着上市银行不良贷款和逾期贷款持续双升，严格控制资产质量风险，在传统的方式之外寻求多种渠道出资不良资产，将成为银行的新常态。不良资产证券化作为资产证券化的一种方式，自从去年下半年受到市场期待、商业银行跃跃欲试，监管层也多次表示鼓励试点。该产品尽管仍有瓶颈有待突破，相信假以时日，待条件成熟，将为商业银行化解不良资产提供新的途径。

近期市场热议的债转股，虽然设计初期并不完全为了化解不良贷，但从广义的角度，将改善其财务状况，也有助于增长长期还款能力，避免贷款违约。长远而言，上市银行也可以用其他方式打包不良资产，将其组合成理财产品售给专业投

资者，达到转让目的。

3) 金融与互联网融合引领未来

金融与互联网科技的快速融合，不仅给金融业带来前所未有的冲击，也孕育了新机遇。金融+互联网模式，方便了金融机构提供更加丰富、便利、定制化的产品和服务，也降低了经营成本，强化了信息安全。近年来上市银行已经陆续拥抱互联网科技，打造涵盖电商、支付、理财、网络小额贷款等综合金融平台。

未来上市银行需要与互联网科技进一步融合，利用大数据云计算等技术，完善征信，实现客户的精准定价与风险控制；利用互联网加强渠道整合，提升金融服务效率。金融机构也要借助互联网技术提升信息安全。

(三) 公司业务情况

1、市场和客户状况

“三峡财务公司”以服务三峡集团为己任，秉承“规范经营、稳健发展”的经营理念，为三峡集团提供了优质的金融服务。结算、存贷款、证券投资、受托理财、短期资金配置等业务已逐渐形成较为成熟的运作模式和体系。

2、经营状况

从提供财务资料分析，“三峡财务公司”在满足银监会监管政策要求下，核心资本充足率及其盈利能力基本稳定。

3、相关竞争状况

(1) 优势：国家鼓励大型企业集团成立内部财务公司，为集团投融资提供专业的投融资金融服务，同时财务公司作为集团公司有机组成部分，更加了解其服务对象的现状，从而减少投融资风险。

(2) 劣势：现阶段财务公司盈利能力基本与核心资本充足率相匹配，盈利能力的提升完全受制于核心资本金额规模的增加。

六、评估值确定的方法、过程和结果

(一) 选择可比实例

案例一、2013年12月26日，中国外运长航集团有限公司拟以2,633.20万元收购中国长江航运集团南京油运股份有限公司（600087.SH）持有中外运长航财务有限公司5%的股权，企业估值5.27亿元，现金支付金额2,633.20万元。

中外运长航财务有限公司成立于2011年5月，注册资本为5亿元人民币，经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；对成员单位提供担保；办理成员之间的委托贷款；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借。2011年、2012年中外运长航财务有限公司资产、财务、经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2011年12月31日	2012年12月31日
总资产	232,123.86	261,387.21
归属于母公司净资产：	51,405.41	52,682.36
项目	2011年度	2012年度
营业收入	2,982.15	5,339.60
归属于母公司净利润：	1,405.42	2,527.77

中国长江航运集团南京油运股份有限公司委托中通诚资产评估有限公司以2012年12月31日为基准日对外运长航财务有限公司进行了资产评估，该公司股东全部权益评估值为人民币2,633.20万元。

案例二、2015年7月23日双钱集团股份有限公司（600623.SH）拟向上海华谊（集团）公司非公开发行股份购买其持有的海华谊集团财务有限责任公司30%股权，企业股值6.57亿元，交易金额19707.65万元。

上海华谊集团财务有限责任公司由上海华谊（集团）公司、上海氯碱化工股份有限公司、双钱集团股份有限公司、上海三爱富新材料股份有限公司共同成立，对成员单位办理存款、贷款等业务。2013年、2014年上海华谊集团财务有限责

任公司资产、财务、经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日
总资产	402,616.18	571,466.65
归属于母公司净资产：	32,092.46	65,731.67
项目	2013年度	2014年度
营业收入	3,375.42	6,574.31
归属于母公司净利润：	1,961.85	4,239.23

上海华谊（集团）公司委托上海东洲资产评估有限公司以2014年12月31日为基准日对海华谊集团财务有限责任公司进行了资产评估，该公司股东全部权益评估值为人民币65692.16万元。

案例三、2013年11月20日，山西漳泽电力股份有限公司（000767.SZ）拟以不低于17,114万元的价格在山西省产权交易市场进行挂牌转让中电投财务有限公司2.8%的股权。2013年12月27日，挂牌期满后，征得意向受让方一家，中国电力投资集团公司作为竞买方被确认受让资格，受让价格17,114万元。企业估值61.12亿元，现金支付金额1.71亿元。

中电投财务有限公司成立于2005年2月23日，注册资本50亿元人民币，是经中国银行业监督管理委员会批准的非银行金融机构，业务已覆盖中电投资集团分布在全国28个省、市、自治区的成员单位。2011年-2013年中电投财务有限公司资产、财务、经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年6月30日
总资产	2,723,380.68	2,596,093.18	2,639,710.78
归属于母公司净资产	519,658.88	560,346.74	595,673.30
项目	2011年度	2012年度	2013年度1-6月
营业收入	80,847.39	93,353.12	47,352.73
归属于母公司净利润：	51,246.45	60,834.23	29,894.38

山西漳泽电力股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司以2013年6月30日为基准日对中电投财务有限公司进行了资产评估，中电投财务有限公司2.8%股权评估值为17,113.17万元。

（二）比较因素的选择

根据本次评估标的和可比实例的特点，本次评估比较因素选择主要有交易情况、净资产收益率、折现率、控股权溢价等因素；分别进行比较。

（三）编制因数条件说明表

根据上述选择的比较因素，评估标的和可比实例的各因素条件说明如下表：

序号	修正指标	评估标的	案例一	案例二	案例三
1	交易的市净率		1.00	1.00	1.03
2	交易情况	正常	正常	正常	正常
3	净资产收益率	16.18%	4.86%	8.67%	11.27%
4	折现率	10.26%	11.17%	12.24%	9.86%
5	控股权溢价	控股	不控股	不控股	不控股

1、净资产收益率的计算

净资产收益率又称股东权益收益率，是净利润与平均股东权益的百分比，是公司税后利润除以净资产得到的百分比率，该指标反映股东权益的收益水平，用以衡量公司运用自有资本的效率。指标值越高，说明投资带来的收益越高。计算公式：

$$\text{净资产收益率} = \text{税后净利润} / \text{平均净资产} \times 100\%$$

金额单位：人民币万元

标的企业名称	基准日	基准日或前一年度末净利润	基准日或前一年度末净资产	当期期初或前一年度期初净资产	净资产收益率
中外运长航财务有限公司	2012/12/31	2,527.77	52,682.36	51,405.41	4.86%
上海华谊集团财务有限责任公司	2014/12/31	4,239.23	65,731.67	32,092.46	8.67%
中电投财务有限公司	2013/6/30	60,834.23	560,346.74	519,658.88	11.27%
标的公司	2016/6/30	77,371.23	502,598.90	453,826.66	16.18%

2、折现率的计算

本次评估采用资本资产定价模型(CAPM)计算。

计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

R_f：无风险收益率

ERP：R_m-R_f：市场平均风险溢价

β：预期市场风险系数

R_c：企业特定风险调整系数

(1) 无风险报酬率的确定

安全收益率又被称为无风险收益率、安全利率，是指在当前市场状态下投资者应获得的最低收益率。在我国，国债是一种比较安全的投资，因此国债收益率可视为投资方案中最稳妥，也是最低的收益率，即安全收益率。本次评估，评估人员参考Wind资讯的债券相关资料，无风险报酬率选取中长期国债的到期收益率。

(2) 市场平均风险溢价的确定

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，再加上国内市场股权割裂的特有属性，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价不具有可信度；而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到；因此国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，具体调整计算如下： $E(r_m) - r_f = \text{成熟市场基本补偿额} + \text{国家补偿额} = \text{成熟市场基本补偿额} + \text{国家违约补偿额} \times (\sigma_{\text{股票}} / \sigma_{\text{国债}})$

(3) 风险系数β值的确定

采用上市公司银行业的平均β系数，金融机构的贝塔系数和资本结构关系不大，且还原其资本结构较困难。考虑到影响金融机构估值的主要因素是利差和期限错配结构，与资本结构关系不大，因此不对其贝塔系数按资本结构还原，直接

采用上市公司贝塔系数的平均值作为财务公司的贝塔系数。

(4) 公司特定风险的确定

公司特定风险是指企业在经营过程中，由于市场需求变化、生产要素供给条件变化以及同类企业间的竞争，资金融通、资金周转等可能出现的不确定性因素对被评估单位预期收益带来的影响。

由于被评估单位为非上市公司，而评估参数选取的可比公司是上市公司，故需通过特定风险系数调整。综合考虑企业的生产经营规模、经营状况、财务状况及流动性等，确定被评估单位的特定风险系数。

标的企业名称	基准日	Rf	beta	ERP	Rc	Re
中外运长航财务有限公司	2012/12/31	3.80%	0.7910	6.93%	1.89%	11.17%
上海华谊集团财务有限责任公司	2014/12/31	4.02%	0.9641	7.15%	1.33%	12.74%
中电投财务有限公司	2013/6/30	3.79%	0.8432	6.93%	0.22%	9.86%
标的公司	2016/6/30	3.63%	0.8987	7.08%	0.26%	10.26%

3、控股权溢价

本次评估目的是被评估单位将吸收合并湖北能源财务有限公司，获得目标公司的控制权，一般在公司的控制权转让的过程中，其转让价格往往会高于非控制权的转让价格，超出部分就是控制权溢价，根据行业数据统计，一般控制权溢价的幅度为 10%-20%，给合考虑各因素后本次估值取值 15%。

(四) 编制比较因数条件指数表

针对待估企业与可比实例各种因素条件，编制比较因数条件指数表如下：

修正指标	评估标的	案例一	案例二	案例三
交易的市净率		1	1	1.03
交易情况	100	100	100	100
净资产收益率	100	90	95	100
折现率	10.26%	11.17%	12.24%	9.86%
控股权溢价	100	85	85	85

（五）编制比较因素比较修正系数表

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易情况、净资产收益率、折现率、控股权溢价等因素的修正，即将评估标的因素条件指数与比较实例的因素条件指数进行比较，得出修正后的 PB，取三者的平均值作为评估对象的 PB。比较因素修正系数如下：

修正指标	案例一	案例二	案例三
交易的市净率	1	1	1.03
交易情况	1.00	1.00	1.00
净资产收益率	1.11	1.05	1.00
折现率	1.09	1.19	0.96
控股权溢价	1.18	1.18	1.18
修正后 PB	1.42	1.48	1.16
平均值	1.3551		

七、评估结果

截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，“三峡财务公司”经审计后的所有者权益为 482,605.85 万元，根据上述确定“三峡财务公司”市净率值，得出“三峡财务公司”的股东全部权益价值 E：

$$\begin{aligned} E &= PB \text{（三峡财务公司）} \times \text{三峡财务公司基准日净资产账面价值} \\ &= 1.3551 \times 482,605.85 = 653,979.18 \text{ 万元（取整）} \end{aligned}$$

评估结论及分析

一、评估结论

根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估

程序，采用资产基础法、市场法，对委托方拟吸收合并湖北能源财务有限公司股权所涉及“三峡财务公司”的股东全部权益价值在2016年6月30日所表现的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结果

评估前账面资产总计 5,686,354.90 万元，评估值 5,693,118.87 万元，评估增值 6,763.98 万元，增值率 0.12 %；账面负债总计 5,203,749.05 万元，评估值 5,203,749.05 万元；账面净资产 482,605.85 万元，评估值 489,369.82 万元，评估增值 6,763.98 万元，增值率 1.40%。

资产基础法评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	5,346,424.74	5,347,083.30	658.57	0.01
非流动资产	339,930.16	346,035.57	6,105.41	1.80
可供出售金融资产	313,684.89	317,707.14	4,022.24	1.28
长期股权投资	20,838.34	21,925.39	1,087.05	5.22
固定资产	287.72	724.89	437.17	151.94
在建工程	1,747.51	1,747.51	-	-
无形资产	484.30	1,454.47	970.16	200.32
递延所得税资产	2,887.39	2,476.18	-411.22	-14.24
资产总计	5,686,354.90	5,693,118.87	6,763.98	0.12
负债总计	5,203,749.05	5,203,749.05	-	-
净资产	482,605.85	489,369.82	6,763.98	1.40

评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 市场法评估结果

通过市场法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“三峡财务公司”在评估基准日的股东全部权益评估前账面价值 482,605.85 万元，评估价值为

653,979.18 万元。

（三）评估结果的分析选取

“三峡财务公司”的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 489,369.82 万元，采用市场法评估结果 653,979.18 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 164,609.36 万元。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，比较真实、切合实际的反映了企业价值，评估思路是以重新再建现有状况企业所需要的市场价值投资额估算评估对象价值。

市场法是采用交易案例法进行价值评估，取 P/B 作为价值乘数，通过与可比企业进行对比、分析、调整后测算企业价值，是企业在评估基准日所表现的市场价值的反映。

综上所述，考虑到资产基础法和市场法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，考虑市场法评估结果更有利于报告使用者对评估结论作出合理的判断。因此，本次评估以市场法评估结果作为最终评估结论。

三峡财务有限责任公司股东全部权益价值为 653,979.18 万元。

本评估结论系根据本资产评估报告书所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

（一）资产基础法评估结果比较变动因素分析

本次评估主要增值项目为：非流动资产中可供出售金融资产—非上市参股投资、长期股权投资、固定资产—房屋。具体分析如下：

可供出售金融资产—非上市参股投资评估比较变动原因：“三峡财务公司”持有非上市公司参股投资—民生加银基金管理有限公司，持有比例为6.67%，本次评估以民生加银基金管理有限公司评估基准日未审的合并会计报表中归属于母公司所有者权益与“三峡财务公司”持股比例的乘积确定评估值导致增值；长期股权投资评估比较变动原因：对控股子公司三峡保险经纪公司的股东全部权益价值依据“三峡财务公司”对其持股比例，确定长期股权投资的评估值导致增值；固定资产—房屋建筑物评估比较变动原因：1、近年来我国物价持续上涨，建设工程人工上涨，导致委估资产重置成本评估增值；2、企业采用的折旧年限与评估采用的经济寿命年限存在差异，而且评估采用的经济寿命年限一般均长于折旧年限，且评估中根据房屋建筑物的经济耐用年限确定评估价值。

上述各类资产比较变动因素相抵后，导致资产评估结果为增值。

净资产评估增值，是由资产评估增值形成的。

（二）市场法评估结果比较变动因素分析

评估对象的账面价值体现按照会计政策核算方法形成的股东全部权益的历史成本价值。被评估单位的企业整体资产中除单项资产能够产生价值以外，其商誉、优良的管理经验、市场渠道、客户资源、品牌等综合因素形成的各种潜在的无形资产价值是企业整体价值的必要组成部分。企业的账面价值仅反映财务报告历史数据，无法真实、完整反映企业未来整体获利能力。“三峡财务公司”已具有一定规模和较好的盈利能力、完备的管理体制、灵活的业务流程、成熟的团队及较高的市场开拓能力。这些因素都是评估增值的重要原因。因此市场法评估结果相对于账面价值大幅增值是合理的表现。

三峡财务有限责任公司

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方暨被评估单位概况

(一) 委托方暨产权持有单位

企业名称： 三峡财务有限责任公司
注册地址： 北京市海淀区玉渊潭南路1号
企业性质： 其他有限责任公司
法定代表人： 杨亚
注册资本： 300000万元

三峡财务有限责任公司（以下简称“三峡财务公司”），经中国人民银行批准，于1997年11月成立，专门服务于中国长江三峡集团公司及其成员单位的非银行金融机构。

“三峡财务公司”成立初始注册资本为人民币3亿元，股权结构为：中国长江三峡工程开发总公司出资14700万元；葛洲坝水力发电厂出资13540万元；利能水电发展公司出资1000万元；宜昌三峡工程多能公司出资280万元；北京三峡长江水电技术发展中心出资130万元；宜昌三峡工程实业总公司出资350万元，占注册资本比例分别为49%、45.13%、3.33%、0.94%、0.43%、1.17%。在宜昌市工商行政管理局登记并取得注册号为420500000012057号《企业法人营业执照》。

1999年经“三峡财务公司”股东会会议决议增资，由中国长江三峡工程开发总公司增资20000万元，增资后其出资金额为34700万元。增资后各股东出资金额占注册资本的比例分别为：中国长江三峡工程开发总公司占比69.4%；葛洲坝水力发电厂27.08%；利能水电发展公司占比2%；宜昌三峡工程多能公司占比

0.56%；北京三峡长江水电技术发展中心占比 0.26%；宜昌三峡工程实业总公司占比 0.7%，增资后的注册资本 50000 万元。

1999 年经“三峡财务公司”股东会决议通过将利能水电发展公司的出资金额划转给宜昌三峡工程多能公司，股权变更后宜昌三峡工程多能公司的出资金额为 1280 万元。股权变更后各股东出资金额占注册资本的比例分别为：中国长江三峡工程开发总公司占比 69.4%；葛洲坝水力发电厂 27.08%；宜昌三峡工程多能公司占比 2.56%；北京三峡长江水电技术发展中心占比 0.26%；宜昌三峡工程实业总公司占比 0.7%。

2002 年经“三峡财务公司”股东会决议通过将北京三峡长江水电技术发展中心、宜昌三峡工程多能公司的股权转让给长江三峡技术经济发展有限公司，股权变更后，长江三峡技术经济发展有限公司 1410 万元。股权变更后各股东出资金额占注册资本的比例分别为：中国长江三峡工程开发总公司占比 69.4%；葛洲坝水力发电厂 27.08%；长江三峡技术经济发展有限公司占比 2.82%；宜昌三峡工程实业公司占比 0.7%。

2003 年经“三峡财务公司”股东会决议通过将葛洲坝水力发电厂的出资转让给中国长江电力股份公司；同意长江三峡实业投资有限责任公司投资入股 1 亿元人民币。股权变更后各股东出资金额占注册资本的比例分别为：中国长江三峡工程开发总公司占比 57.83%；中国长江电力股份公司占比 22.57%；长江三峡技术经济发展有限公司占比 2.35%；宜昌三峡工程实业公司占比 0.58%；长江三峡实业投资有限责任公司占比 16.67%。

2005 年公司股东之一——宜昌三峡工程实业公司更名为长江三峡实业有限公司。

2007 年经“三峡财务公司”股东会决议通过由各股东按原出资比例增资人民币 4 亿元，注册资本为 10 亿元。增资后的各股东出资金额分别为：中国长江三峡工程开发总公司出资金额 57832 万元；中国长江电力股份公司出资金额 22568 万元；长江三峡投资发展有限责任公司出资金额 16668 万元；长江三峡技术经济

发展有限公司出资金额 2350 万元；长江三峡实业有限公司出资金额 582 万元。

2008 年经“三峡财务公司”股东会决议通过增资扩股的议案，同意 2008 年相关股东增资扩股 14 亿元，其中以 2007 年未分配利润转增资本 4 亿元，新增资本 10 亿元，由各股东单位按原有持股数同比例增资，增资扩股后的股权结构为：中国长江三峡工程开发总公司出资金额 138794 万元，占比 57.83%；中国长江电力股份公司出资金额 54166 万元，占比 22.57%；长江三峡投资发展有限责任公司出资金额 40006 万元，占比 16.67%；长江三峡技术经济发展有限公司出资金额 5640 万元，占比 2.35%；长江三峡实业有限公司出资金额 1394 万元，占比 0.58%。增资后注册资本为 24 亿元。

2009 年公司股东之一——中国长江三峡工程开发总公司更名为中国长江三峡集团公司。

2011 年经“三峡财务公司”股东会决议通过原股东——长江三峡投资发展有限责任公司持有的 16.67% 股权按各 8.335% 分别转让至中国三峡新能源公司和中国水利电力对外公司。股权变更后各股东出资金额占注册资本的比例分别为：中国长江三峡集团公司出资金额 141364 万元，占比 58.90%；中国长江电力股份公司出资金额 51596 万元，占比 21.50%；中国三峡新能源公司和中国水利电力对外公司的出资金额均为 20003 万元，占比均为 8.335%；长江三峡技术经济发展有限公司出资金额 5640 万元，占比 2.35%；长江三峡实业有限公司出资金额 1394 万元，占比 0.58%。

2014 年经“三峡财务公司”股东会决议增资扩股，将应付各股东的 30940 万元股利和 2013 年未分配利润中 29060 万元，合计 6 亿元转增注册资本，增资后的注册资本为 30 亿元，其股权结构为：中国长江三峡集团公司出资金额 176704 万元，占比 58.90%；中国长江电力股份公司出资金额 64496 万元，占比 21.50%；中国三峡新能源公司和中国水利电力对外公司的出资金额均为 25004 万元，占比均为 8.335%；长江三峡技术经济发展有限公司出资金额 7050 万元，占比 2.35%；长江三峡实业有限公司出资金额 1742 万元，占比 0.58%。

至 2016 年 6 月 30 日“三峡财务公司”的注册资本为 30 亿元，股权结构为：中国长江三峡集团公司出资金额 176704 万元，占比 58.90%；中国长江电力股份公司出资金额 64496 万元，占比 21.50%；中国三峡新能源公司和中国水利电力对外公司的出资金额均为 25004 万元，占比均为 8.335%；长江三峡技术经济发展有限公司出资金额 7050 万元，占比 2.35%；长江三峡实业有限公司出资金额 1742 万元，占比 0.58%。

主要经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用签证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项收付；对成员单位提供担保；对成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票款承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同行业拆借；经批准发行财务公司债券；承销成员单位的企业债券；对金融机构的股权投资；有价证券投资；成员单位产品的买方信贷及融资租赁；中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

经营管理结构：“三峡财务公司”按照企业制度要求，建立并完善“三会”制度（股东会、董事会、监事会），形成规范的公司法人治理结构。目前，“三峡财务公司”内部设有 4 个专业委员会、12 个职能部门、1 个分公司和 1 个控股子公司。

公司业务情况：

2011 年 7 月，“三峡财务公司”迁址北京，并设立宜昌分公司，形成北京、宜昌、成都三地办公格局，经过 18 年的发展，服务范围由宜昌扩展至全国和海外，管理自营及委托资产规模超过 1200 亿元。

“三峡财务公司”自 1997 年——2015 年累计实现利润总额 55.26 亿元；年平均净资产收益率 14.33%；为集团管理现金资产累计实现收益 40.21 亿元；委托贷款累计为集团节约业务支出 2.71 亿元；减免结算业务手续费、保函业务手续费等超过 3000 万元。其中“十二五”期间累计实现利润总额 34.02 亿元；2015 年利润总额是 2010 年的 3.71 倍；年平均利润复合增长率超过 30%；来自于外部市场

的收入比例超过 50%。

公司近年资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
资产总计	2,159,567.34	2,475,460.34	5,686,354.90
负债总计	1,706,336.83	1,973,835.44	5,203,749.05
净资产	453,230.51	501,624.90	482,605.85
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1—6 月
营业收入	79,219.60	129,615.79	70,956.92
利润总额	72,798.28	109,504.41	45,787.61
净利润	55,291.81	83,020.33	34,671.68

“三峡财务公司”发挥内源融资平台功能，开展自营和委托贷款业务，提高了集团内部资金使用效率，方便了成员单位的现金流管理和债务管理，在集团优化债务结构和降低融资成本中发挥了积极作用。

“三峡财务公司”优劣势分析：

(1) 优势：国家鼓励大型企业集团成立内部财务公司，为集团投融资提供专业的投融资金融服务，同时财务公司作为集团公司有机组成部分，更加了解其服务对象的现状，从而减少投融资风险。

(2) 劣势：现阶段财务公司盈利能力基本与核心资本充足率相匹配，盈利能力的提升完全受制于核心资本金额规模的增加。

公司评估基准日资产、财务、经营状况：

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计		流动负债合计	
现金及存放中央银行款项	3,669,217,747.68	吸收存款	50,256,477,562.41
存放同业及其他金融机构 款项应收票据	18,953,179,496.40	应付职工薪酬	2,731,435.88
交易性金融资产	135,883,666.42	应交税费	33,891,359.16
应收利息	38,898,166.15	应付利息	67,790,509.39
发放贷款及垫款	30,490,114,509.00	其他负债	1,600,562,777.49
其他资产	176,953,795.40		

非流动资产合计		非流动负债合计	
可供出售金融资产	3,136,848,949.39	递延所得税负债	76,036,848.66
长期股权投资	208,383,402.07		
固定资产	2,877,186.51		
在建工程	17,475,068.00		
无形资产	4,843,036.13	负债合计	52,037,490,492.99
递延所得税资产	28,873,946.58	所有者权益合计	4,826,058,476.75
资产总计	56,863,548,969.73	负债及所有者权益合计	56,863,548,969.73

“三峡财务公司”在本次评估基准日财务报表业经信永中和会计师事务所中国注册会计师审计，并出具了“XYZH/2016TJMCS10034”号无保留意见审计报告。

主要资产状况：

1、房屋建筑物

房屋建筑物共 3 项：其中房产 1 项，拥有房屋所有权证，证载所有权人为三峡国际招标有限责任公司，建筑面积 43.46 平方米；构筑物为 2 个车位，均未取得产权证，权属资料不完备。

上述建筑物现场勘查资产状况良好，均正在使用。

2、设备

车辆共计 12 辆；其中：北京现代牌 BH6431BM、丰田牌 SCT6492E4 的证载所有权人为三峡金沙江川云水电开发有限公司；丰田 TV7250Royal、别克牌 SGM6527AT、普瑞维亚 JTEGS54M 的证载所有权人均为中国长江电力股份有限公司。车辆主要为轿车、越野车、商务车等，使用率及维修保养正常，现场勘查均可正常使用，年检合格。

电子设备共计 886 台；主要为电脑、小型计算机、打印机、复印机、扫描仪、服务器、交换机、空调、监控设备等，至评估基准日近期购置的电子设备整体性能及存置使用状况良好，部分早期购置的电子设备性能相对落后，状况一般。

其他设备共计 63 个（组、套）；主要为办公家具、保险柜、货架及机架等，至评估基准日该类其他设备整体性能及存置使用状况良好。

3、在建工程

“三峡财务公司”原在宜昌沿江大道拥有房屋，其面积为 2551.4 平方米，属于此次征收范围。其所属 2551.4 平方米房屋评估补偿 2000.75 万元，2016 年、2017 年两年过渡费 225.60 万元，总计 2226.35 万元；还建公司房屋 2652.05 平方米，总价为 1747.51 万元。该项目于 2016 年 6 月开工，预计 2018 年初完工。

“三峡财务公司”采用的主要会计政策

会计年度：以公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度；

记账本位币：以人民币为记账本位币；

会计制度：执行《企业会计制度》；

记账基础：权责发生制；

计价原则：历史成本原则；

外币业务的核算：对发生的外币经济业务，均采用业务发生当日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合人民币记账；

存货的核算：存货分为库存商品、原材料、在产品、包装物、低值易耗品，实行永续盘存制，按照实际成本计价，低值易耗品摊销采用一次摊销法；

固定资产计价与折旧政策：固定资产按实际成本计价，折旧采用平均年限法计提，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值制定其折旧率；

收入的确认原则：权责发生制；

所得税的会计处理方法：资产负债表债务法。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方暨被评估单位为“三峡财务公司”。

二、关于经济行为的说明

根据《三峡财务公司” 2016 年第二次股东会决议》、《三峡财务公司”合

并湖北能源财务有限公司及设立武汉分公司的实施方案》。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为应用于本次经济行为所涉及“三峡财务公司”的股东全部权益。

本次评估范围涉及“三峡财务公司团”经审计后的全部资产和负债。账面资产总计 5,686,354.90 万元；账面负债总计 5,203,749.05 万元；账面净资产 482,605.85 万元。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

为了保证评估结果的时效性，并与经济行为的实现日尽可能接近，根据本次经济行为的性质，我们与北京卓信大华资产评估有限公司讨论，最终由我们确定评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

本次评估基准日为一个年度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现，因此确定 2016 年 6 月 30 日为本次评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

在本次资产清查过程中，我们发现：

1、纳入评估范围的房屋建筑物中，其中 1 幢拥有房屋所有权证，证载所有权人为三峡国际招标有限责任公司。该幢房屋是为解决在京机构人员住宿问题于 2000 年购买的，位于北京市崇文区法华南里 22 号楼 4 门 301-2，因北京市规定只有北京注册

的公司才能在北京购房，经与集团内成员单位三峡国际招标有限责任公司协商，以其名义办理房产证等相关手续，截至评估基准日该幢房地产属于职工购置，但是尚未办理过户手续；构筑物中 2 个车位均未取得产权证。该车位是因服务金沙江工作需要，为解决停车问题，于 2010 年 7 月购买位于成都天府名居北区（高新区天顺路 126 号金沙江苑）两个地下车位 246 号和 280 号。2014 年 7 月，公司接到相关单位通知，因公司未在天府名居购房，成都房管局依据相关规定不予办理该两车位产权证。经与三峡国际招标有限责任公司协商，签署了《成都车位产权证办理委托协议书》，协议约定公司以招标公司名义办理该两个车位的产权证，截止评估基准日目前相关工作还在进行之中。

2、纳入评估范围的车辆共计 12 辆，其中：北京现代牌 BH6431BM、丰田牌 SCT6492E4 的证载所有权人为三峡金沙江川云水电开发有限公司；丰田 TV7250Royal、别克牌 SGM6527AT、普瑞维亚 JTEGS54M 的证载所有权人均为中国长江电力股份有限公司，由于“三峡财务公司”未在北京和成都注册，按照北京和成都规定无法注册当地牌照，经于三峡金沙江川云水电开发有限公司、中国长江电力股份有限公司友好协商，以其名义办理当地车牌。

3、北京世纪华侨城实业有限公司款项为购置北京朝阳区金蝉欢乐园 2 号院 5 号楼 19 层 1 单元 1901 号房屋的购房款，权属资料齐备，截止 2016 年 6 月 30 日，该幢房地产在预付账款中核算。

上述事项的存在可能对评估结论产生影响。

六、资产及负债清查情况的说明

“三峡财务公司”对应用于本次经济行为的全部资产及负债进行了专门清查工作。列入本次清查范围的全部资产和负债：账面资产总计 5,686,354.90 万元；账面负债总计 5,203,749.05 万元；账面净资产 482,605.85 万元。

资产权属状况：

1、房屋建筑物

房屋建筑物共 3 项：其中房产 1 项，拥有房屋所有权证，证载所有权人为三峡国际招标有限责任公司，建筑面积 43.46 平方米；构筑物为 2 个车位，均未取得产权证，权属资料不完备。

2、车辆

车辆共计 12 辆；其中：北京现代牌 BH6431BM、丰田牌 SCT6492E4 的证载所有权人为三峡金沙江川云水电开发有限公司；丰田 TV7250Royal、别克牌 SGM6527AT、普瑞维亚 JTEGS54M 的证载所有权人均为中国长江电力股份有限公司。

本次清查工作由“三峡财务公司”稽核监察部牵头，会同计划财务部等有关部门人员共同完成。时间安排为 2016 年 9 月 12 日组织人员，分组落实具体工作内容，2016 年 9 月 13 日—9 月 20 日对全部资产和负债全面清查，2016 年 9 月 21 日开始进行汇总调整，并同时开始正式填写评估机构提供的资产评估明细表。在本次资产清查中发现：

1、纳入评估范围的房屋建筑物中，其中 1 幢拥有房屋所有权证，证载所有权人为三峡国际招标有限责任公司，截止至评估基准日该幢房屋以量化给职工，尚未办理过户手续；构筑物中的 2 个车位均未取得产权证，本次清查申报建筑面积依据实际测量结果确定。对于实际测量面积与将来最终产权证管理部门确定的面积不符的，应以当地管理部门办理产权证时确定的面积为准。

2、纳入评估范围的车辆共计 12 辆，其中：北京现代牌 BH6431BM、丰田牌 SCT6492E4 的证载所有权人为三峡金沙江川云水电开发有限公司；丰田 TV7250Royal、别克牌 SGM6527AT、普瑞维亚 JTEGS54M 的证载所有权人均为中国长江电力股份有限公司。

除前述可能影响本次评估工作的重大事项相关内容之外，“三峡财务公司”不存在可能影响本次委托评估资产所涉及的有关生产经营活动和财务状况的重大合同、投资的不确定事项，不存在其它与该等资产相关的抵押、质押、担保、

承诺、诉讼、资产租出、租入事项及其他或有负债、或有资产、账外资产等影响资产评估工作的重大事项与期后事项。

我们郑重声明：“三峡财务公司”提供申报的各类资产、负债真实、可靠，纳入评估范围的全部资产及负债项目真实、完整，不重、不漏；纳入评估范围各类资产，“三峡财务公司”对其拥有所有权，各类债务未来均需偿付，我们确信这些资产不会产生财产权利上的诉讼或纠纷，若今后资产发生权属的法律争议，由“三峡财务公司”承担全部责任，包括由此给本次资产评估受托方带来的一切损失负责、承担全部责任。

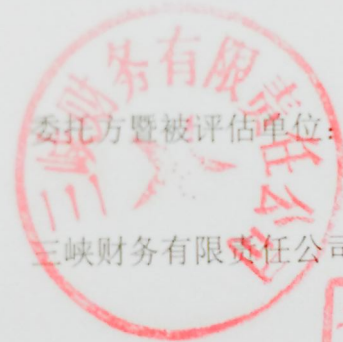
我们愿对上述承诺事项不实导致的一切法律后果承担全部责任。

七、资料清单

根据有关评估的要求，我们向评估机构提供了下列资料：

- 1、资产评估明细表（由评估机构出具样式）；
- 2、“三峡财务公司”2014——2015年及评估基准日的《审计报告》、会计报表；
- 3、“三峡财务公司”的《企业法人营业执照》；
- 4、房屋所有权证；
- 5、车辆行驶证；
- 6、重大资产购置发票、合同；
- 7、其他有关资料、文件等。

(本页无正文)



委托方暨被评估单位:

三峡财务有限责任公司

负责人:

