

中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司

资产重组项目

# 资产评估报告

中联评报字[2016]第 496 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年四月十九日

## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	4
一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	4
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型及其定义.....	11
五、 评估基准日 .....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	25
九、 评估假设.....	27
十、 评估结论.....	28
十一、 特别事项说明.....	31
十二、 评估报告使用限制说明.....	33
十三、 评估报告日 .....	34
备查文件目录.....	36



## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；本评估机构及注册资产评估师具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

# 中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司

## 资产重组项目

# 资产评估报告

中联评报字[2016]第 496 号

### 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司的委托,就该公司拟资产重组之经济行为所涉及的中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司在评估基准日的股东全部权益进行了评估。

评估对象是中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司在评估基准日的股东全部权益,评估范围是中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,分别采用资产基础法和收益法两种方法对中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司进行整体评估,然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的,本次选用收益法的评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、尽职调查访谈、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出收益法评估的股东全部权益在评估基准日 2015

年 12 月 31 日的评估结论如下:

中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司所有者权益的账面价值为 175,284.26 万元, 收益法评估值为 189,564.57 万元, 增值 14,280.32 万元, 增值率 8.15%。

在使用本评估结论时, 特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定, 资产评估报告须经备案(或核准)后使用, 经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年, 自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起, 至 2016 年 12 月 30 日止。超过一年, 需重新进行评估。

以上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和合理理解评估结论, 应当阅读资产评估报告全文。



# 中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司

## 资产重组项目

# 资产评估报告

中联评报字[2016]第 496 号

中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵方委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就贵方拟对中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司资产重组之经济行为所涉及的中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行了评估。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

本项目的委托方和被评估企业同为中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司。

#### （一）委托方及被评估单位概况

被评估单位：中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司（以下简称“葛洲坝财务”）

公司类型：有限责任公司

法定代表人：崔大桥

注册地址：武汉市硚口区解放大道 558 号



注册资本：137,137 万元

注册号/统一社会信用代码：914200001776032968

经营范围：（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）经批准的保险代理业务；（四）对成员单位提供担保；（五）办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；（六）对成员单位办理票据承兑与贴现；（七）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；（八）吸收成员单位的存款；（九）对成员单位办理贷款及融资租赁；（十）从事同业拆借；（十一）经批准发行财务公司债券；（十二）承销成员单位的企业债券；（十三）对金融机构的股权投资；（十四）有价证券投资；（十五）中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

## 1、公司概述

中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司（以下简称“葛洲坝财务”），原名葛洲坝集团财务有限责任公司，于1996年1月3日，经中国人民银行总行批准成立的办理集团成员单位金融业务的非银行金融机构。截止2011年12月31日，公司由中国葛洲坝集团公司及其所属8家公司共同出资组建，注册资本为100,000.00万元。2012年11月23日，实收资本增加至137,137.00万元。2012年12月11日，公司向湖北省工商行政管理局办理了公司名称的变更登记，公司名称由葛洲坝集团财务有限责任公司变更为中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司。公司系中国葛洲坝集团股份有限公司控股子公司，经批准的服务集团为中国能源建设集团有限公司，业务上接受中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的领导、管理、监督、协调和稽核。公司《金融许可证》编号为00502877，机构编码为L0055H342050001。

## 2、股东结构

截止到评估基准日，葛洲坝财务的股东结构如下表所示：



表1 葛洲坝财务股东结构表

投资者名称	投资金额	所占比例 (%)
中国葛洲坝集团股份有限公司	685,800,000.00	50.01
中国葛洲坝集团公司	298,940,000.00	21.80
葛洲坝集团第五工程有限公司	8,000,000.00	0.58
葛洲坝集团第一工程有限公司	2,000,000.00	0.15
葛洲坝集团机电建设有限公司	2,000,000.00	0.15
宜昌市葛洲坝宾馆	1,660,000.00	0.12
葛洲坝项目管理有限公司	1,000,000.00	0.07
葛洲坝集团第六工程有限公司	600,000.00	0.04
中国能源建设集团有限公司	2,480,000.00	0.18
广东省电力设计研究院	65,000,000.00	4.74
中国能源建设股份有限公司	173,890,000.00	12.68
电力规划总院有限公司	130,000,000.00	9.48
合计	1,371,370,000.00	100.00

### 3、公司组织结构

葛洲坝财务实行股东大会、董事会领导下的总经理负责制，根据业务开展的需要公司共设有十个部室，公司治理与组织结构见图 1。葛洲坝财务截止到 2015 年底，在职职工 73 人，其中硕士学历 15 人，本科 36 人，高级职称 21 人，中级职称 21 人。

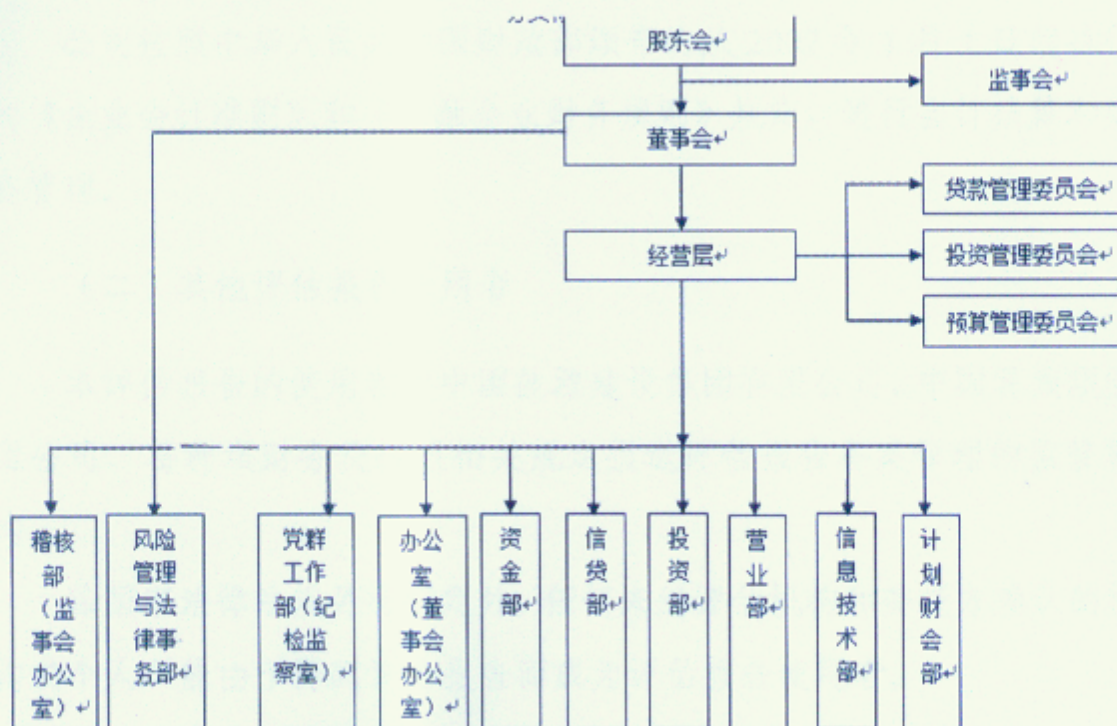




图1 葛洲坝财务组织结构图

## 4、资产、财务及经营状况

截止到评估基准日 2015 年 12 月 31 日，葛洲坝财务资产总额为 2,440,188.77 万元，负债总额 2,264,904.51 万元，净资产额为 175,284.25 万元，2015 年度实现营业收入 45,039.66 万元，净利润 22,821.74 万元。葛洲坝财务近几年的资产、财务状况如表 2 所示：

表2 葛洲坝财务资产、负债及财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015/12/31	2014/12/31	2003/12/31	2012/12/31
总资产	2,440,188.77	1,306,215.99	1,310,627.18	1,186,743.48
负债	2,264,904.51	1,139,567.31	1,148,417.12	1,028,390.17
净资产	175,284.25	166,648.68	162,210.06	158,353.31
项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	45,039.66	31,661.78	32,308.04	24,827.67
利润总额	30,289.43	22,202.80	17,127.77	13,199.90
净利润	22,821.74	15,776.96	12,739.69	9,980.84
审计机构	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)	大信会计事务所有限 公司	大信会计事务所有限 公司

## 5、公司执行的会计政策

公司按照中华人民共和国财政部颁布的从 2007 年 1 月 1 日起执行的《企业会计准则》和《金融企业财务规则》规定，进行会计核算和财务管理。

## (二) 其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为中国能源建设集团有限公司、中国葛洲坝集团公司、葛洲坝财务及按照相关规定报送评估报告备案管理的监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。



## 二、评估目的

根据 2016 年 1 月 13 日的《中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司一届六次董事会决议》，以及《中国能源建设股份有限公司 2015 年第 10 期办公会议纪要》文件精神，葛洲坝财务拟进行如下资产重组行为：（1）中国能源建设股份有限公司收购中国能源建设集团广东省电力设计研究院有限公司持有财务公司的 4.74% 股权；（2）中国葛洲坝集团有限公司收购宜昌市葛洲坝宾馆有限公司持有财务公司的 0.12% 股权；（3）中国葛洲坝集团股份有限公司收购中国葛洲坝集团第五工程有限公司、中国葛洲坝集团机电建设有限公司、中国葛洲坝集团第一工程有限公司、葛洲坝集团项目管理有限公司、中国葛洲坝集团第六工程有限公司分别持有财务公司的 0.58%、0.15%、0.15%、0.07%、0.04% 股权；（4）中国能源建设股份有限公司对财务公司增加注册资本金 5.2863 亿元，使财务公司的资本金由目前的 13.7137 亿元增加至 19 亿元。

本次评估需要了解中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司股东全部权益市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是葛洲坝财务在评估基准日的股东全部权益。评估范围为葛洲坝财务在评估基准日的全部资产及相关负债，截止到评估基准日，葛洲坝财务资产总额账面值为 2,440,188.77 万元，负债总额账面值为 2,264,904.51 万元，净资产账面值为 175,284.26 万元，2015 年度实现营业收入 45,039.66 万元，净利润 22,821.75 万元。

上述数据摘自葛洲坝财务 2015 年 12 月 31 日经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的年审财务报表，该审计报告文号为：信会师报



字[2016]第 720017 号，报告类型为：无保留意见审计报告。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

### （一）委估主要资产情况

本次评估范围包括葛洲坝财务在评估基准日的全部资产和相关负债，葛洲坝财务资产总额账面值为 2,440,188.77 万元，负债总额账面值为 2,264,904.51 万元，净资产账面值为 175,284.26 万元，2015 年度实现营业收入 45,039.66 万元，净利润 22,821.75 万元。

其中，资产主要包括现金及银行存款账面值为 404,332.77 万元；存放中央银行款项账面值为 69,061.26 万元；交易性金融资产账面值为 6,353.74 万元；其他应收款 802.54 万元；发放贷款和垫款账面值为 410,455.23 万元；代理业务资产账面值为 1,533,300.00 万元；可供出售金融资产账面值为 10,660.40 万元；固定资产账面值为 4,340.71 万元；无形资产账面值为 179.49 万元；长期待摊费用账面值为 11.00 万元；递延所得税资产账面值为 691.62 万元。固定资产主要为企业办公房屋、抵债房屋、机器设备、车辆和电子设备；无形资产主要为企业业务信息系统。

其中，负债主要包括吸收存款账面值为 713,511.81 万元；应付利息账面值为 15,067.83 万元；其他应付款 114.87 万元；应付职工薪酬账面值为 84.06 万元；代理业务负债账面值为 1,533,300.00 万元；应交税费账面值为 2,617.28 万元；递延所得税负债账面值为 8.65 万元；其他负债账面值为 200.00 万元。

截至评估基准日，被评估单位房产租赁情况如下表所示。

表3 被评估单位房产租赁情况一览表



合同编号	地址	承租方	出租方	面积(平方米)	期限	租金及支付方式	备注
HBMC-3 23-ZN-J ZZN-201 5-142	宜昌市石子岭3号	中国移动湖北宜昌分公司	中国能建葛洲坝财务公司	22	2015.04.01-2016.03.31	13000元/年(含税),承租方收到发票后30个工作日内转账一次性支付	用作移动通信基站,提供天线支架安装位置
	武汉市硚口区解放大道558号葛洲坝大厦1、10、11层,以及15层机房	中国能建葛洲坝财务公司	湖北武汉葛洲坝实业有限公司	2289.21	2015.01.01-2022.12.31	2015年租金及物业费水平:1层租金260元/平米/月;10、11、15层租金100元/平米/月;物业费23元/平米/月。2016、2017租金水平每年较上一年增长3%,物业费保持不变。没3个合同年度双方据市场行情重新确定费用增幅。每半年度开始前10个工作日内支付至出租房指定账户	1层临街面积120平米,10层1058.97平米,11层1054.24平米,15层机房56平米
	北京市西城区阜成门外大街2号万通新世界广场B座12层	北京汇伦金通管理咨询有限公司	中国能建葛洲坝财务公司	1441.59	2013.04.16-2018.05.31	第一年租金236万元;第二年租金2430792元,第三年租金2503716元,第四年2578836元,第5年2656188元,押金一次性支付196666.66元,租金每3个月支付一次。	
	宜昌市西陵区东山大道37号和清波路15号	宜昌八九物业管理有限公司	中国能建葛洲坝财务公司	857.69	2014.01.01-2016.12.31	2014年租赁收入不低于27万元,2015年不低于28万元,2016年不低于30万元,不足部分由承租方补足;双方商定,以16万元为基数,出租房每年按当年租赁收入超过基数部分的40%向乙方支付物业管理费。	物业管理委托合同
	湖北省宜昌市石子岭路3号金融大厦	中国葛洲坝集团第六工程有限公司宜昌办事处	中国能建葛洲坝财务公司	二层的6间办公室	2015.01.01-2015.12.31	年租金3万元(含水电、物业费),每年12月1日支付	
	湖北省宜昌市石子岭路3号金融大厦	中国葛洲坝集团第五工程有限公司三峡建设分公司	中国能建葛洲坝财务公司	3层	2015.04.01-2015.12.31	2015.12.31前支付办公房使用费75000元,承租方分摊折旧费、空调使用费合计10万元每年	含水电空调、物业管理、会议室、停车场等公用设施

## (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估范围内的无形资产为三套业务信息系统。截至评估基准日,2006年购置的业务信息系统已停止办理业务,只起到历史业务信息查询的功能,产品信息为:武钢自动化部为其定制的业务MIS系统;2012年、2015年购置系统使用正常,产品信息为:2012年软通动力为其定制的业务运营管系统V4.5。2015年软通动力为其搬迁定制的业务运营管系统V4.5。

截止基准日2015年12月31日,葛洲坝财务无账面未记录的无形资产。

## (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。



#### （四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果,该审计报告文号为:信会师报字[2016]第 720017 号,报告类型为:无保留意见审计报告。除此之外,未引用其他机构报告内容。

#### 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的,确定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

本项目资产评估的基准日是 2015 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑经济行为完成时间、评估单位的资产规模、工作量大小、合规性等因素的基础上确定的。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

##### （一）经济行为依据



2016年1月13日的《中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司一届六次董事会决议》，以及《中国能源建设股份有限公司2015年第10期办公会议纪要》。

## （二）法律法规依据

1、《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第54号，2009年3月17日）；

2、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第47号，2007年10月12日）；

3、《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）；

4、《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）；

5、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64号）；

6、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；

7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

8、《中华人民共和国公司法》（根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正于2014年3月1日起实施）；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十九号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

10、商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日执行）；



11、国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);

12、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

- 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、财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知(财企[2001]第802号);
- 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- 5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 8、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 9、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 10、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 11、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 12、《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);
- 13、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 14、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
- 15、《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协[2010]213号);
- 16、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 17、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 18、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);



19、《资产评估专家指引第1号——金融企业评估中应关注的金融监管指标》（中评协[2015]62号）；

20、《资产评估专家指引第3号——金融企业收益法评估模型与参数确定》（中评协[2015]64号）；

21、《2014机电产品报价手册》(机械工业信息研究院)。

#### （四）资产权属依据

- 1、房屋产权证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、其他参考资料。

#### （五）取价依据

1、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号)；

2、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号)；

3、国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号)；

4、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)；

5、国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)；

6、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第294号，2000年10月22日)；



7、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；

8、《金融企业准备金计提管理办法》（财金[2012]20 号）；

9、国家外汇管理局公布的 2015 年 12 月 31 日人民币基准汇价；

10、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；

11、湖北省建筑工程预算定额(2013)；

12、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；

13、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；

14、其他参考资料。

#### （六）其它参考资料

1、葛洲坝财务 2012 年、2013 年、2014 年、2015 年审计报告；

2、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

3、wind 资讯金融终端；

4、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；

5、《价值评估：公司价值的衡量与管理(第 3 版)》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

6、其他参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用资产基础法、收益法、市场法三种方法。资产基础法是指在合理评估企业各项资产



价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。

本次评估目的是资产重组，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

同时由于被评估企业在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

## （二）资产基础法简介

资产基础法是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、存放同业款项、存放中央银行款项

库存现金根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，以盘点核实后账面值确定评估值。

存放同业款项根据核实对账单，确认账表相符、账实相符，以清查核实后账面值作为评估值。

存放中央银行款项通过核实央行的对账单、余额调节表，确认账表相符、账实相符，以清查核实后账面值作为评估值。

### （2）交易性金融资产



本次评估范围内交易性金融资产全部是资本市场的流通股股票。对股票以基准日持股数量乘以基准日当天收盘价确定评估值。

### (3) 其他应收款

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

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、职工个人、集团内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间半年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 0；发生时间半年到 1 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 8%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 3 年至 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4 年至 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；5 年以上评估风险损失为 100%。

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

## 2、非流动资产

### (1) 发放贷款及垫款

发放贷款及垫款主要是葛洲坝财务为葛洲坝集团成员单位提供的金融信贷款项。评估人员收集相关贷款资料，与公司人员交流情况，对



借款人的信用状况、财务状况偿债能力、现金流量状况、贷款的担保状况进行了解，同时考虑经营风险、管理风险等各个风险方面对贷款偿还的影响程度。通过上述清查核实程序评估人员采取个别认定的方法，逐笔对各项贷款的回收可能性进行分析和判断。以账面值减去评估风险损失作为评估值。减值准备评估为零。

## （2）代理业务资产

葛洲坝财务的代理业务资产为委托贷款、委托投资。委托贷款指由葛洲坝集团成员单位提供资金，由葛洲坝财务根据委托人确定的贷款对象、用途、金额、期限、利率等而代理发放、监督使用并协助收回的贷款，其风险由委托人承担，葛洲坝财务发放委托贷款时，只收取手续费，不代垫资金，不承担任何风险；申报委托投资仅一项，投向为同业存放，预期收益率为3%，当实际投资收益率小于等于3%时不收取手续费，当实际投资收益率超过3%时按超额收益的10%收取手续费。评估人员了解了该科目的核算方法及相关的业务流程，经核实，未发现异常情况，以清查核实后账面值作为评估值。

## （3）可供出售金融资产

可供出售金融资产为持有的基金、中信证券的4个固定收益理财产品、湖北鹏程保险经纪公司2.7%的股权。

对于基金投资，本次评估以基准日基金净值确定评估值；对于中信证券的4个固定收益理财产品，以如下公式确定其评估值：评估值=持有数量×（1+年化收益率/360×截至基准日已经购买的天数）。对于保险经纪公司小股权以湖北鹏程保险经纪公司的净资产乘以葛洲坝财务的持股比例作为评估值。

## （4）固定资产

### 1) 房屋建筑物

本次评估主要采用市场法及成本法进行评估。



市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

A、运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行交易日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估建筑物（或房地产）的评估值。

成本法主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

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

A、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预（结）算调整法进行计算，评估人员参照《湖北省建设、装饰装修工程计价定额》（2013）、《湖北省安装工程计价定额》（2013）、以及当地工程造价信息（2015年第12月）等进行造价测算。



## b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府及国家计委、国家物价局、建设部规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

表4 前期及其他费用表

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.22	财政部 财建[2002]394号
2	工程监理费	工程造价	1.60	发改价格(2007)670号
3	环境影响评价费	工程造价	0.14	计价格(2002)125号
4	勘察费设计费	工程造价	4.10	计委建设部计价(2002)10号
5	招投标代理费	工程造价	0.38	计价格(2002)1980号
6	可行性研究费	工程造价	0.40	计委计价格(1999)1283号
7	施工图审查费	建筑面积(元/m <sup>2</sup> )	1.00	湖北省物价局、省建设厅关于进一步规范建设工程施工图设计文件审查咨询服务收费有关问题的通知 鄂价房服[2006]273号
8	白蚁防治费	建筑面积(元/m <sup>2</sup> )	2.00	湖北省物价局、省财政厅关于规范城市房屋白蚁防治收费有关问题的通知 (鄂价房服[2009]8号)

## c. 资金成本的确定

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

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%。

表5 贷款利率表(2015-10-24)

项 目	年利率%
一、短期贷款	
六个月以内(含六个月)	4.35
六个月至一年(含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至三年(含三年)	4.75
三至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90



## B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

## C、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对于企业自建房屋建筑物，且自用房屋采用成本法评估；对于外购的房屋，采用市场法进行评估。

### 2) 电子设备及车辆

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

#### ① 重置全价的确定

##### a. 电子设备

电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

##### b. 运输车辆重置全价

重置全价 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等。

其中：现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

#### ② 成新率的确定

##### a. 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。



成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)

#### b. 运输车辆成新率

对于运输车辆,根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)的有关规定,按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率,即:

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

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

成新率 = Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定,若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,若两者结果相当,则不进行调整。

#### ③ 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

#### (6) 无形资产

企业无形资产为软件升级费用。

评估人员查阅相关的证明资料,了解原始入账价值的构成,摊销的方法和期限,查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符,以核实后的账面价值确定评估值。财务公司的软件专用性非常强,一般是量身定做的。本次评估中,经与企业的人员沟通后,这部分软件价格变化较小,对于这部分软件按照市场法评估。

#### (7) 其他非流动资产

1) 对长期待摊费用,在核实支出和摊销政策的基础上,以评估目的实现后的资产所有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

#### 2) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估,核对明细账与总账、报表余额是否相符,



核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

### 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## （三）收益法简介

### 1、概述

收益法亦称未来现金流折现方法（DCF），是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

### 2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本评估思路是：

对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（股权净现金流量），并折现得到股东全部权益价值。



### 3、评估模型

#### (1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

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

P: 评估对象的经营性资产价值；

本次评估的三阶段基本模型为：

$$P = \sum_{n_1=1}^5 \frac{R_{n_1}}{(1+r)^{n_1}} + \sum_{n_2=6}^{10} \frac{R_{n_2}}{(1+r)^{n_2}} + \frac{R_{11}}{(r-g) \times (1+r)^{10}} \quad (2)$$

模型第一阶段为收益快速增长阶段，第二阶段为收益固定增长阶段，第三阶段为连续增长阶段，式中：

P: 评估对象的经营性资产价值；

$R_{n_1}$ 、 $R_{n_2}$ : 评估对象未来第  $n_1$ 、 $n_2$  年的预期收益（股权自由现金流量）；

r: 折现率；

g: 稳定增长率；

n: 评估对象的未来经营期。

$\sum C_i$ : 评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 \quad (3)$$

式中：

$C_1$ : 基准日的溢余资产价值；

$C_2$ : 基准日的未计及损益的在建工程价值；

$C_3$ : 基准日的其他与经营性现金流无关的价值；

#### (2) 收益指标

本次评估，使用股东自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} - \text{权益增加额} + \text{其他综合收益}$$



根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的股东自由现金流量。将未来经营期内的股东自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到股东全部权益价值。

注：经与被评估单位确认，截至评估基准日，被评估单位不存在其他综合收益。

### （3）预期收益年限的确定

由于被评估单位的章程没有约定具体的经营期限，评估人员认为在正常情况下，企业将一直持续经营，因此，评估人员设定被评估单位永续经营。

### （4）折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率  $r_e$

$$r_e = r_f + \beta_e (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (4)$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场期望报酬率；

$\beta_e$ ：权益资本的预期市场风险系数；

$\varepsilon$ ：葛洲坝财务公司特有风险调整系数。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

#### 1、确定评估方案编制工作计划

与委托方沟通，了解资产评估基本事项后，拟定初步工作方案，制定评估计划。

#### 2、提交资料清单



根据委估资产特点，提交针对性的资产申报表、盈利预测及尽职调查资料清单，要求被评估单位进行评估准备工作。

### 3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年1月16日至1月20日。主要工作如下：

### 1、初步了解企业状况

听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

### 2、审阅核对资料

对企业提供的申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

### 3、重点清查

根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对被评估单位办公场所、经营性资产进行重点清查，并收集委估资产的产权证明文件。

### 4、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致。

### 5、确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。



## 6、进行初步估算

根据达成一致的认识确定评估模型并进行评估结果的初步计算，起草相关文字说明。

### （三）评估汇总阶段

对各类资产及方法的初步工作结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善并提交公司内部复核。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。



### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### (二) 特殊假设

1、国家现行的宏观经济、税率等政策不发生重大变化。

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

4、企业主营业务收入主要来源于利息收入和手续费及佣金收入。在未来经营期内其主营业务收入结构及其比例均保持当前水平而不发生较大变化。

5、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论



采用资产基础法对葛洲坝财务的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2015年12月31日的评估结论如下:

资产账面价值2,440,188.77万元,评估值2,443,067.81万元,评估增值2,879.04万元,增值率0.12%。

负债账面价值2,264,904.51万元,评估值2,264,904.51万元,评估减值0.00万元,减值率0.00%。

净资产账面价值175,284.26万元,评估值178,163.29万元,评估增值2,879.04万元,增值率1.64%。详见下表。

表6 资产评估结果汇总表

被评估单位:中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司 评估基准日:2015年12月31日 金额单位:人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	资产合计	2,440,188.77	2,443,067.81	2,879.04	0.12
2	库存现金	0.03	0.03	-	-
3	存放中央银行款项	69,061.26	69,061.26	-	-
4	存放同业	404,332.74	404,332.74	-	-
5	交易性金融资产	6,353.74	6,353.74	-	-
6	发放贷款及垫款	410,455.23	410,455.23	-	-
7	可供出售金融资产	10,660.40	10,718.11	57.71	0.54
8	固定资产	4,340.71	7,154.29	2,813.58	64.82
9	无形资产	179.49	200.80	21.31	11.87
10	长期待摊费用	11.00	-	-11.00	-100.00
11	递延所得税资产	691.62	691.62	-	-
12	代理业务资产	1,533,300.00	1,533,300.00	-	-
13	其他应收款	802.54	800	-2.54	-0.32
14	负债合计	2,264,904.51	2,264,904.51	-	-
15	净资产(所有者权益)	175,284.25	178,163.29	2,879.04	1.64

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## (二) 收益法评估结论



经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。葛洲坝财务所有者权益的账面价值为 175,284.26 万元，收益法评估值为 189,564.57 万元，增值 14,280.32 万元，增值率 8.15%。

### （三）评估结果分析及最终评估结论

#### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的葛洲坝财务股东全部权益价值为 178,163.29 万元，比收益法测算得出的权益价值 189,564.57 万元，低 11,401.28 万元，低 6.40%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### 2、评估结果的选取

资产基础法评估是从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值；收益法着眼于被评估单位的未来整体的获利能力，通过对预期现金流量的折现来反映企业的内在价值，该评估结果不仅反映了被评估单位账面资产的价值，还包含了被评估单位无法在账面上反映的无形资产价值。本次的经济行为是资产重组，是投资者对被评估企业内在价值的价值判断。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次葛洲坝财务增资的价值参考依据。由此得到葛洲坝财务股东全部权益在基准日时点的价值为



189,564.57 万元。

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

#### 1、产权瑕疵事项

经现场核实，被评估单位申报范围房屋建筑物存在未办理房屋产权证、房屋所占土地证情况，产权持有单位合计申报房屋建筑物 6 项，其中 2 处申报房产为申报房屋金融大厦的辅助设施，不需办理房产证，该信息如表 7 所示。5 处房产没有办理房产占用土地的土地证，该 5 处房产信息如表 8 所示。

表7 未办理房产证房屋情况统计表

序号	建筑物名称	账面价值（元）		备注	所属单位
		原值	净值		
1	金融大厦门卫房及车库	832,939.00	227,625.55	为金融大厦的辅助设施，不需办理证照	中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司
2	金融大厦装修	1380979.39	683363.68	为金融大厦的外墙装修、周边花园建设费用	

表8 未办理土地证房屋情况统计表

序号	建筑物名称	账面价值（元）		备注	所属单位
		原值	净值		
1	金融大厦	25,396,087.20	14,783,503.80	土地为集团所有，被评估单位无偿使用	中国能源建设集团葛洲坝财务有限公司
2	金融大厦门卫房及车库	832,939.00	227,625.55		
3	金融大厦装修	1,380,979.39	683,363.68		
4	简易房	660,000.00	33,000.00		
5	东山大道 37 号房	1,763,440.00	589,729.84		

#### 2、抵押、担保事项

经现场核实，截至评估基准日，被评估单位发放的贷款均为保证担保、信用担保，且均为贷款方资产抵押给被评估单位；被评估单位申报资产范围内资产不存在抵押、质押、担保给其他单位情况。

#### 3、未决事项、法律纠纷等不确定因素



经现场核实，未发现被评估单位存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

## （二）引用报告情况

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

## （三）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、纳入本次评估范围的、在评估基准日时点处于出租状态的资产，评估过程中未考虑现有租约对资产价值的影响，提请报告使用者注意。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；



(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6、被评估单位的计息截止日期一般是每月 21 日，按照一贯性和重要性原则，财务公司每年度计息期间为上一年度 12 月 22 日至本年度 12 月 21 日。即 2015 年计息期间为 2014 年 12 月 22 日至 2015 年 12 月 21 日。

#### (四) 重要事项说明

无

#### (五) 重大期后事项

无

### 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意



向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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) 评估结论的使用有效期: 根据国有资产评估管理的相关规定, 资产评估报告须经备案(或核准)后使用, 经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年, 自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起, 至 2016 年 12 月 30 日止。超过一年, 需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年四月十九日。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人:

胡昌

注册资产评估师:

李丰  
11070041

注册资产评估师:

唐军  
4500001E

二〇一六年四月十九日