

中国电子信息产业集团有限公司拟转让  
其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司  
股东全部权益价值

评估报告

中企华评报字(2017)第 1032 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年二月二十八日



## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的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.....	8
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程和情况.....	16
九、 评估假设.....	18
十、 评估结论.....	19
十一、 特别事项说明.....	21
十二、 评估报告使用限制说明.....	21
十三、 评估报告日.....	22
评估报告附件.....	23

## 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；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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中国电子信息产业集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中国电子财务有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**中国电子信息产业集团有限公司拟向武汉中原电子集团有限公司转让其持有的中国电子财务有限责任公司的股权，因此需要对中国电子财务有限责任公司的股东全部权益的市场价值进行评估，作为委托方收购对价的价值参考依据。

**评估对象：**中国电子财务有限责任公司股东全部权益。

**评估范围：**本次评估范围为中国电子财务有限责任公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、发放贷款及垫款、固定资产、无形资产及其他非流动资产等；负债包括流动负债。

**评估基准日：**2016年7月31日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**市场法、资产基础法。

**评估结论：**本评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

中国电子财务有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 2,770,715.44 万元，总负债账面价值为 2,486,424.48 万元，净资产账面价值为 284,290.96 万元。

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估报告

---

中国电子财务有限责任公司的股东全部权益的评估值为  
338,306.24 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 7 月 31 日起一年有效。

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。

**中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的  
中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司  
股东全部权益价值评估报告正文**

中国电子信息产业集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法、资产基础法，按照必要的评估程序，对中国电子信息产业集团拟转让中国电子财务有限责任公司股权事宜涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益在 2016 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

**一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者**

本次评估的委托方为中国电子信息产业集团有限公司，被评估单位为中国电子财务有限责任公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会等。

**(一) 委托方及被评估单位简介**

**1、中国电子信息产业集团有限公司**

企业名称：中国电子信息产业集团有限公司

注册地址：北京市海淀区万寿路 27 号

法定代表人：芮晓武

注册资本：1,248,225.199664 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

主要经营范围：电子原材料、电子元器件、电子仪器仪表、电子整机产品、电子应用产品与应用系统、电子专用设备、配套产品、软件的科研、开发、设计、制造、产品配套销售；电子应用系统工程、

建筑工程、通讯工程、水处理工程的总承包与组织管理；环保和节能技术的开发、推广、应用；房地产开发、经营；汽车、汽车零配件、五金交电、照像器材、建筑材料、装饰材料、服装的销售；承办展览；房屋修缮业务；咨询服务、技术服务及转让；家用电器的维修和销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

## 2、中电财务公司股份有限公概况

### （1）公司简况

企业名称：中国电子财务有限责任公司（以下简称：中电财务公司）

法定住所：北京市海淀区中关村东路 66 号甲 1 号楼二十、二十一层

法定代表人：邓向东

注册资本：175094.3 万人民币

企业性质：股份有限公司（非上市）

成立日期：1988 年 4 月 21 日

主要经营范围：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；经批准发行财务公司债券；承销成员单位的企业债券；有价证券投资，投资范围限于银行间市场国债、央行票据、金融债、短期融资券、企业债，货币市场基金，新股申购

### （2）公司历史沿革简介

2009 年增资后公司注册资本金 10.50 亿元(含美元 1,500 万元)，中国电子信息产业集团有限公司出资 5.35 亿元，占总股本的 50.932%，是本公司第一大股东及最终控制方；集团内另有 5 家成员单位共计参股人民币 5.15 亿元。

2012 年 7 月，经公司股东会决议进行增资扩股，增加的注册资本由原有股东优先认缴，原有股东放弃认缴的部分由长城科技股份有限

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估报告

公司和中电智能卡有限责任公司认缴,本次增资共计增加注册资本70,094.30万元,由全体股东以货币出资,增资后本公司注册资本175,094.30万元,增资后股东及持股比例如下:

股东名称	投资金额	持股比例(%)
中国电子信息产业集团有限公司	734,789,000.00	41.9654
南京中电熊猫信息产业集团有限公司	440,000,000.00	25.1293
中电广通股份有限公司	240,000,000.00	13.7069
武汉中原电子集团有限公司	100,000,000.00	5.7112
长城科技股份有限公司	100,000,000.00	5.7112
中国电子进出口总公司	86,857,000.00	4.9606
中电智能卡有限责任公司	37,560,000.00	2.1451
深圳桑达电子集团有限公司	11,737,000.00	0.6703
合计	<b>1,750,943,000.00</b>	<b>100.00</b>

(3) 三年一的财务和经营状况

被评估单位近三年一期财务状况如下表:

基准日及前三年资产负债表

金额单位: 人民币万元

项目	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-7-31
现金及存放中央银行款项	146,813.84	146,315.08	193,332.98	84,962.22
存放同业款项	820,211.09	835,126.01	1,450,750.83	681,460.87
买入返售金融资产	-	-	1,650.02	
应收利息	-	983.17	639.33	3,775.47
发放贷款及垫款	756,677.16	685,562.83	572,688.42	970,684.04
可供出售金融资产	60,154.92	11,235.08	184,472.29	99,004.89
固定资产	4,007.38	3,772.05	3,660.49	3,524.21
无形资产	185.73	117.12	209.94	182.06
递延所得税资产	134.83	133.30	133.30	133.09
其他资产	668,384.27	707,541.03	995,892.89	926,988.60
<b>资产总计</b>	<b>2,456,569.22</b>	<b>2,390,785.69</b>	<b>3,403,430.48</b>	<b>2,770,715.44</b>
同业及其他金融机构存放款项	-	-	16,679.44	27,527.51
卖出回购金融资产款	17,703.04	11,348.00	-	33,854.43
吸收存款	1,512,491.57	1,404,292.52	2,110,951.42	1,486,688.83
应付职工薪酬	272.16	50.76	240.93	124.15
应交税费	1,995.67	1,370.45	1,046.26	-178.67



中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估报告

项目	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-7-31
应付利息	5,496.08	6,918.58	8,696.86	11,782.50
递延所得税负债	774.71	1,340.75	2,088.33	1,730.23
其他负债	669,382.77	708,253.55	988,105.57	924,895.49
<b>负债合计</b>	<b>2,208,116.00</b>	<b>2,133,574.61</b>	<b>3,127,808.80</b>	<b>2,486,424.48</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>248,453.22</b>	<b>257,211.08</b>	<b>275,621.68</b>	<b>284,290.97</b>

基准日当期及前三年利润表

金额单位：人民币万元

项目	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-7-31
<b>一、营业收入</b>	<b>37,648.43</b>	<b>42,851.25</b>	<b>47,671.65</b>	<b>19,335.91</b>
利息净收入	33,296.49	36,264.34	34,315.89	12,797.16
利息收入	48,186.67	54,778.89	55,383.40	28,319.17
利息支出	14,890.18	18,514.54	21,067.51	15,522.01
手续费及佣金净收入	569.23	1,423.45	1,341.09	782.18
手续费及佣金收入	569.60	1,519.73	1,459.94	856.20
手续费及佣金支出	0.37	96.28	118.85	74.03
投资收益（损失以“-”号填列）	3,757.02	4,952.38	11,599.76	5,525.60
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-162.51	12.83	217.14	93.62
其他业务收入	188.20	198.26	197.78	137.35
<b>二、营业支出</b>	<b>8,190.32</b>	<b>11,228.48</b>	<b>6,707.07</b>	<b>3,062.93</b>
营业税金及附加	1,931.58	2,469.52	2,196.28	670.52
业务及管理费	4,612.55	4,762.71	5,061.39	2,621.63
资产减值损失	1,646.20	3,996.26	-550.59	-229.23
其他业务成本	-	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>29,458.11</b>	<b>31,622.77</b>	<b>40,964.58</b>	<b>16,272.98</b>
加：营业外收入	634.71	14.23	251.99	123.75
减：营业外支出	78.84	136.30	30.50	113.20
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>30,013.98</b>	<b>31,500.70</b>	<b>41,186.07</b>	<b>16,283.53</b>
减：所得税费用	7,544.35	8,734.76	10,468.98	4,187.85
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>22,469.62</b>	<b>22,765.94</b>	<b>30,717.10</b>	<b>12,095.68</b>

被评估单位评估基准日、2015年度、2014年度及2013年度的模拟会计报表均经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见的审计报告。

5.委托方与被评估单位之间的关系

委托方中国电子信息产业集团有限公司为被评估单位中国电子财务有限责任公司的股东。

## (二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

中国电子信息产业集团有限公司拟向武汉中原电子集团有限公司转让其持有的中国电子财务有限责任公司的股权，因此需要对中国电子财务有限责任公司的股东全部权益的市场价值进行评估，作为委托方收购对价的价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是中国电子财务有限责任公司股东全部权益。

### (二) 评估范围

评估范围是中国电子财务有限责任公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、发放贷款及垫款、固定资产、无形资产及其他非流动资产等，总资产账面价值为 2,770,715.44 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值 2,486,424.48 万元；净资产账面价值 284,290.97 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方,在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

评估基准日是 2016 年 7 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1.中国电子财务有限责任公司与北京中企华资产评估有限责任公司签订的《业务约定书》。

### (二)法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

2.《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过);

4.《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5.中国银行业监督管理委员会令(2004 年第 5 号)《企业集团财务公司管理办法》;

6.《企业集团财务公司风险监管指标考核暂行办法》(银监发[2006]96 号);

7.《财政部关于印发<金融企业准备金计提管理办法>的通知》(财金〔2012〕20 号);

8.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

9.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
  11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);
  12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);
  13. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
  14. 《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);
  15. 《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);
  16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
  17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号);
  18. 《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第 54 号);
  19. 《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);
  20. 《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》(财金[2011]59 号);
  21. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)。
- (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. 《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);
  4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
  5. 《资产评估准则——工作底稿》(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. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

8. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
9. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
10. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
11. 《业务人员职业道德指引—独立性》(中评协[2012]248号);
12. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);
13. 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

#### (四)权属依据

1. 《房屋所有权证》
2. 机动车行驶证;
3. 其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

1. 《国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、国家环境保护局关于发布<汽车报废标准>的通知》(国经贸经[1997]456号);

2. 《国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸[1998]407号);

3. 评估基准日银行存贷款基准利率;
4. 《机电产品报价手册》(2016年);
5. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
6. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
7. 企业提供的主要业务目前及未来年度市场预测资料;
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
9. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
2. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：市场法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

中电财务公司的设立，其主要为集团内部公司有效规划及利用资金、降低集团内各实业公司融资成本、防止内部交叉欠款而设立的。由于金融市场波动较大，导致历史年度存在一定波动，所以未来收益具有较大不确定性，考虑到财务公司未来收入水平不稳定，收入结构拟调整，成本费用率等都会发生变化，未来盈利状况无法预测，故本次评估不采用收益法。

### (一) 资产基础法

#### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、拆出资金其他应收款、短期投资。

(1)货币资金，包括存放中央银行款项及存放同业款项，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)拆出资金通过核实拆借合同及对账单、询证函等，以核实后的价值确定评估值。

(3)各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(4)其他流动资产在核实无误的基础上，根据评估基准日近期市场交易价的平均值进行评估。

## 2. 发放贷款及垫款

评估人员通过查阅相关账簿、凭证及贷款合同，核实发放贷款的真实性；根据债务人目前的经营状况，确定债务人均不存在不能按期偿还债务的风险；发放贷款及垫款的评估值按核实后的账面值确定。

## 3. 可供出售金融资产及持有至到期投资

评估人员通过查阅可供出售金融资产及持有至到期投资相关账簿、发行公告、成交单、认购和缴款通知书等以确认其真实性；评估基准日的可供出售金融资产及持有至到期投资均按公允价值计量，有公开市场价格信息，根据评估基准日市场交易价进行评估。

## 4. 房屋建筑物

当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场比较法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。

计算公式：委估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×委估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×委估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×委估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

## 5. 机器设备

本次采用成本法进行评估。

评估值=重置成本×成新率

### (1)重置全价的确定

设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费-可抵扣增值税

车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+17%)]×10%+牌照等费用-可抵扣增值税

#### 1)购置价

主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价，或通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### 2)运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照机械计(1995)1041号文或企业实际发生费率确定。如购置合同中已经包含运杂费用则不再取费。

#### 3)安装工程费

安装工程费=设备购置价×安装费率

如购置合同中已经包含安装调试费则不再取费。

#### 4)可抵扣的增值税

根据财政部、国家税务总局有关营改增税收法规，计算出可抵扣的增值税。

#### (2)成新率

依据设备经济寿命年限和已使用年限，通过对设备使用状况的现场调查，综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

1)对于电子设备，原则上采用理论成新率(年限法成新率)确定，如设备实际状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率×调整系数



其中：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限 × 100%

2)对于车辆，主要依据《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)，首先对有强制报废年限的车辆，计算使用年限法成新率和行驶里程法成新率，再根据孰低原则对使用年限法成新率和行驶里程法成新率进行选择；对无强制报废年限的车辆，只计算行驶里程法成新率。然后，通过现场勘察得到勘查调整。即：

对有强制报废年限的车辆，综合成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率)+勘查调整

对无强制报废年限的车辆，综合成新率=行驶里程法成新率+勘查调整

## 6. 其他无形资产

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：(1)对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；(2)对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；(3)对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

## 7. 递延所得税资产

本次评估范围内递延所得税资产核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。评估人员通过调查了解递延所得税资产发生的原因，查阅确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以账面值作为评估值。

## 8. 负债

负债包括吸收存款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他负债，我们根据被评估单位提供的各项目明细表，以企业评估基准日后实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年8月7日至2017年2月28日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

2016年8月7日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### (二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

#### (1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

#### (2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### (三) 现场调查

评估人员于2016年8月7日至2016年8月24日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1. 资产核实

##### (1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集

准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### (2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

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

### (3)现场实地勘查

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

### (4)补充、修改和完善资产评估申报表

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

## 2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7)其他相关信息资料。

### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资

料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

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

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

### 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### (一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除公众已知的变化外，评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

#### (二) 特殊假设

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

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

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.财务公司在未来各年度融资渠道、发放贷款客户不会有重大变化。

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

## 十、评估结论

### (一) 市场法评估结果

中国电子财务有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 2,770,715.44 万元，总负债账面价值为 2,486,424.48 万元，净资产账面价值为 284,290.96 万元。

市场法评估后的股东全部权益价值为 338,306.24 万元，增值额为 54,015.28 万元，增值率为 19.00%。

### (二) 资产基础法评估结果

中国电子财务有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 2,770,715.44 万元，评估价值为 2,790,815.41 万元，增值额为 20,099.97 万元，增值率为 0.73%；总负债账面价值为 2,486,424.48 万元，评估价值为 2,486,424.48 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 284,290.96 万元，净资产评估价值为 304,390.93 万元，增值额为 20,099.97 万元，增值率为 7.07%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

**中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估报告**

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%
流动资产	1	773,848.32	774,330.03	481.71	0.06
非流动资产	2	1,996,867.12	2,016,451.26	19,584.13	0.98
其中：可供出售金融资产	3	98,861.52	98,861.52	0.00	0.00
发放贷款及垫款	4	970,684.04	970,684.04	0.00	0.00
长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	6			0.00	
固定资产	7	3,524.21	23,012.55	19,488.34	552.98
在建工程	8	0.00	0.00	0.00	
递延资产	9	147.17	147.17	0.00	0.00
无形资产	10	182.06	311.97	129.91	71.36
其中：土地使用权	11				
其他非流动资产	12	923,468.13	923,468.13	0.00	0.00
资产总计	13	2,770,715.44	2,790,815.41	20,099.97	0.73
流动负债	14	1,561,226.11	1,561,226.11	0.00	0.00
非流动负债	15	925,198.36	925,198.36	0.00	0.00
负债总计	16	2,486,424.48	2,486,424.48	0.00	0.00
净资产	17	284,290.96	304,390.93	20,099.97	7.07

### (三) 评估结论

市场法评估后的股东全部权益价值为 338,306.24 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 304,390.93 万元，两者相差 33,915.31 万元，差异率为 10.03%。

市场法是根据与被评估企业相同或相似的可比公司近期交易的成交价格，通过分析可比公司与被评估企业各自特点确定被评估企业的股权评估价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点，更能客观反映评估对象的价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用市场法评估结果，即：中国电子财务有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 338,306.24 万元。

## 十一、特别事项说明

(一)本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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值的影响，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他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使用原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

(二) 本次评估范围内，中国电子财务有限责任公司尚有一处抵债房产及两处房屋建筑物的产权持有者为中国信息信托投资公司。中国信息信托投资公司为电子财务有限责任公司前身，于 2000 年改组更名为中国电子财务有限责任公司。关于此三项房产的产权问题，中国电子财务有限责任公司已作出情况说明；

(三)企业存在的可能影响资产和负债价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊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；

(四)由委托方和被评估单位提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有单位和相关当事人应对所提供的评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

上述期后事项已在评估过程中综合考虑。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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；

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估报告

(五)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 2 月 28 日。

法定代表人：权忠光



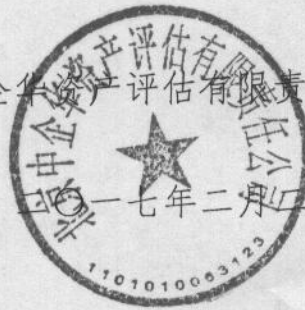
资产评估师：郁宁



资产评估师：石来月



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一七年二月二十八日



## 评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、审计后的评估基准日财务报表；

附件三、被评估单位权属证明文件；

附件四、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件五、被评估单位金融许可证复印件；

附件六、委托方和相关当事方的承诺函；

附件七、签字资产评估师的承诺函；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书  
复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印  
件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书  
复印件。



# 营业执照

(副本)

注册号 100000000007843(4-1)

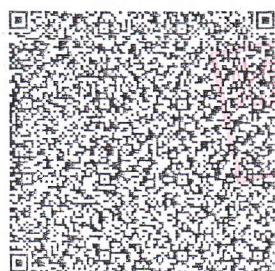
名称 中国电子财务有限责任公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 北京市海淀区中关村东路66号甲1号楼二十、二十一层  
 法定代表人 邓向东

注册资本 175094.3 万人民币

成立日期 1988年04月21日

营业期限 长期

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；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；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帐结算及相应的结算、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；经批准发行财务公司债券；承销成员单位的企业债券；有价证券投资，投资范围限于银行间市场国债、央行票据、金融债、短期融资券、企业债，货币市场基金，新股申购。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



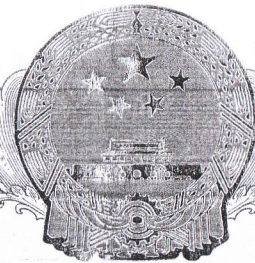
复印件仅限于关联交易使用，复印无效 15年12月12日

登记机关



2014年 11月06日





# 中华人民共和国 金融许可证

机构名称：中国电子财务有限责任公司

英文名称：CHINA ELECTRONICS FINANCIAL CO., LTD.

许可该机构经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。

批准成立日期：2000年11月06日

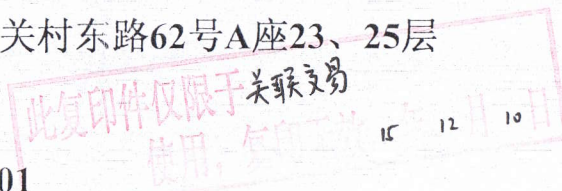
住所：北京市海淀区中关村东路62号A座23、25层

机构编码：L0014H211000001

发证机关：中国银行业监督管理委员会北京监管局

2012年11月30日

No 00456409





# 中国电子财务有限公司

## 承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司:

因中国电子信息产业集团有限公司拟向武汉中原电子集团有限公司转让其持有的中国电子财务有限公司的股权事宜,中国电子信息产业集团有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的中国电子财务有限公司的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定,并已经得到批准;

二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规,有关重大事项如实充分揭示;

三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理;

四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致,不重复、不遗漏;

五、纳入资产评估范围的资产权属明确,出具的资产权属证明文件合法、有效;

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项,对其披露及时、完整;

七、不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;

八、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

中国电子财务有限公司(印章)

法定代表人(签字)

年 月 日

## 注册资产评估师承诺函

中国电子财务有限责任公司：

受你单位的委托，中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司的股权事宜，我们对所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值，以2016年7月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：郁宁



资产评估师：石来月



年 月 日





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：石来月

性别：男

登记编号：11001116

单位名称：北京中企华资产评估有  
限责任公司

初次登记时间：1997-12-31

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2016年12月22日

**中国电子信息产业集团有限公司拟转让  
其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司  
股东全部权益价值评估说明**

中企华评报字(2017)第1032号

共一册，第一册

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年二月二十八日

## 目 录

<b>第一部分 关于评估说明使用范围的声明</b> .....	<b>2</b>
<b>第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明</b> .....	<b>3</b>
<b>第三部分 资产评估说明</b> .....	<b>4</b>
<b>第一章 评估对象与评估范围说明</b> .....	<b>5</b>
一、 委托评估对象与评估范围.....	5
二、 实物资产的分布情况及特点.....	5
三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	6
四、 企业申报的表外资产情况.....	6
五、 引用其他机构出具的报告情况.....	6
<b>第二章 资产核实情况总体说明</b> .....	<b>7</b>
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	8
三、 核实结论.....	8
<b>第三章 资产基础法评估技术说明</b> .....	<b>10</b>
一、 流动资产评估技术说明.....	10
二、 发放贷款及垫款评估技术说明.....	15
三、 可供出售金融资产评估技术说明.....	16
四、 房屋建筑物评估技术说明.....	16
五、 机器设备评估技术说明.....	26
六、 其他无形资产评估技术说明.....	33
七、 递延所得税资产评估技术说明.....	34
八、 长期待摊费用评估技术说明.....	34
九、 其他长期资产评估技术说明.....	34
十、 负债评估技术说明.....	34
一、 <b>第四章 市场法评估技术说明</b> 宏观经济及行业分析 .....	<b>39</b>
二、 行业现状与发展前景分析.....	39
三、 被评估单位简介.....	41
四、 评估方法及实施过程.....	44
五、 市场法评估过程.....	46
六、 市场法估值结果.....	53
<b>第五章 评估结论及其分析</b> .....	<b>55</b>
<b>评估说明附件</b> .....	<b>58</b>
附件1: 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	58



## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：关于进行资产评估有关事项的说明。

### **第三部分 资产评估说明**

本部分内容由签字注册资产评估师编写，共包括评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、收益法评估技术说明、评估结论及分析共五章。

## 第一章 评估对象与评估范围说明

### 一、委托评估对象与评估范围

评估对象是中国电子财务有限责任公司（以下简称中电财务公司）的股东全部权益价值。

评估基准日，评估范围内的资产包括：流动资产(现金及存放中央银行款项、存放同业款项、其他应收款、应收利息、其他流动资产)，长期资产(发放贷款和垫款、可供出售金融资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、长期待摊费用、其他长期资产)，流动负债(吸收存款、同业存放、卖出回购证券、其他应付款、应付工资、应交税费、应付利息、递延所得税负债、其他长期负债)。中国电子财务有限责任公司账面总资产2,770,715.44万元，负债2,486,424.48万元，净资产284,290.96万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

### 二、实物资产的分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围内的实物资产包括房屋建筑物、运输设备、电子设备及办公家具等。

#### 1.房屋建筑物

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计13项，为办公、住宅、车位用途，面积5,753.03平方米，其中12项取得房屋产权证明，位于北京海淀区美丽园17楼2号房产因历史原因，尚未取得房屋产权证，现正办理中，未办证房产面积为154.66m<sup>2</sup>；公司位于万寿路及花家地的房产产权持有者为中国信息信托投资公司，中国信息信托投资公司于2000年改组更名为中国电子财务有限责任公司，产权持有人尚未变更。

#### 2.机器设备

中电财务公司的设备资产包括运输设备、电子设备。纳入评估范

围内的运输设备11项，权属清晰。其他设备均为日常办公使用，使用状况良好，均存放于企业的行政办公场所。

### 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业的无形资产为经营用办公软件均正常使用。

### 四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

### 五、引用其他机构出具的报告情况

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

## 第二章 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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，成立了包括资产清查、资产基础法及市场法三个专业评估人员的评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2016年8月7日至2017年2月28日，评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。清查核实过程如下：

#### 1. 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产状况调查表及其填写要求、资料清单等，对评估对象涉及的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### 2. 初步审查和完善被评估单位填报的资产状况调查表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估对象涉及的资产的详细状况，然后仔细审查各类资产状况调查表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产状况调查表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产状况调查表进行完善。

#### 3. 现场实地勘查

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

#### 4. 补充、修改和完善资产状况调查表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产状况调查表，以做到：账、表、实相符。

## 5. 查验产权证明文件资料

评估人员对评估对象涉及的房屋建筑物、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 6. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

①被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

②被评估单位的资产、财务经营管理状况；

③被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

④评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

⑤影响被评估单位经营管理的宏观、区域经济因素；

⑥被评估单位所在行业的发展状况与前景；

⑦了解可比上市公司、可比交易案例相关情况

评估人员通过查阅有关上市公司、可比交易的公开信息资料，了解各被评估单位与相关可比公司在资产规模、资产质量、业务种类、市场收益、未来发展方向及经营策略等方面的差异，并向被评估单位了解形成差异的主要原因；

⑧其他相关信息资料。

## 二、 影响资产核实的事项及处理方法

无。

## 三、 核实结论

对于此次资产核实工作，评估人员是与企业资产管理人员共同进行的。评估人员按照有关规范的要求对委估资产进行了核实。经履行相应核实程序后证实，企业有较为完善的财务核算体系和日常管理制度。账务核算遵循权责发生制的原则；实物资产管理由专门的管理部门和人员负责。实物资产产权明确。

经核查，表2-2-4-1-1房屋建筑物评估明细表第6项北京海淀区美丽园17楼2号房产（建筑面积154.66平方米），未办理房屋产权证。

除上述情况外，未发现有账外资产和或有负债。



### 第三章 资产基础法评估技术说明

#### 一、流动资产评估技术说明

纳入评估范围的流动资产包括：现金及存放中央银行款项、存放同业款项、其他应收款、应收利息、其他流动资产。上述资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
现金	86,574.81
存放中央银行款项	849,535,589.69
存放同业款项	6,814,608,659.73
其他应收款	32,712,874.43
应收利息	37,754,723.84
其他流动资产	3,784,759.87
<b>流动资产合计</b>	<b>7,738,483,182.36</b>

#### 1. 现金及存放中央银行款项

##### (1) 库存现金

评估基准日库存现金账面价值**86,574.81**元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为： $\text{盘点日库存现金数} + \text{评估基准日至盘点日前现金支出数} - \text{基准日至盘点日前现金收入数} = \text{评估基准日现金金额}$ 。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为**86,574.81**元。

##### (2) 存放中央银行款项

评估基准日存放中央银行款项账面价值**849,535,589.69**元。包括人民币、美元款项。

评估人员对存放中央银行款项进行了函证，并取得了央行的对账

单和余额调节表，对其逐行进行核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，以清查核实后账面值作为评估值。

存放中央银行款项评估值为**849,535,589.69**元。

## 2.存放同业款项

评估基准日存放同业款项账面价值**6,814,608,659.73**元。包括存放于工商银行、北京银行、建设银行、招商银行、兴业银行等多家银行金融机构的款项。

评估人员对存放同业款项进行了函证，并取得了存放同业款项对账单和余额调节表，对其逐行进行核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，以清查核实后账面值作为评估值。

存放同业款项评估价值为**6,814,608,659.73**元。

## 3.其他应收款

其他应收款账面价值为**36,640,085.66**元，坏账准备**3,927,211.23**元，账面净额为**32,712,874.43**元，共计**28**笔，形成其他应收款的业务内容主要包括：代垫养老医疗及失业保险金、补缴个调税、押金、差旅费借款、往来款和保证金等。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，并收集了往来款项函证，判断欠款的可收回性。

对于发生时间较长，属于被评估单位变更过程中形成的历史遗留问题，且已计提坏账准备金的款项，本次评估为风险损失。

其他应收款评估风险损失为**3,927,211.23**元，评估价值为**32,712,874.43**元。

## 4.应收利息

评估基准日应收利息账面价值**37,754,723.84**元，核算内容为被评估单位存放中央银行款项、存放同业、发放贷款应收取的利息。

评估人员核对了被评估单位对外债权投资的权属文件、投资数

量、投资金额，以及利息支付的相关规定和被评估单位计提利息的记账凭证、利息测算表等。应收利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应收利息评估值为37,754,723.84元。

#### 5.其他流动资产

其他流动资产为抵债资产，主要为外地房地产。根据银监会相关规定，抵债资产应计入其他流动资产并按规定进行处置。

其他流动资产账面值为3,784,759.87元，本次按市场法对房地产进行评估，评估增值较大，增值的主要原因是抵债房产入账时间为2004年，入账时房地产单价较低，评估基准日市场交易价变化较大，致使评估增值。

案例：武汉房产

明细表序号：序号1

建筑面积：96.83m<sup>2</sup>

房产证编号：武房权证市字第200106530号

房屋概况

武汉广场位于武汉市汉江区解放大道与京汉大道之间，北林中山广场，南接武汉国际会展中心，西近武汉地质博物馆，东望中山公园。项目基本以办公、公寓为主，面积集中在90-280平米，位于汉江区核心商贸圈，北邻地铁中山公园站，南近地铁利济北路站，交通便利。

评估方法及过程

由于本次评估的物业所处的区域近期同类房产交易比较活跃，可搜集到足够的可比实例，因此对该物业采用市场比较法进行评估。

#### (1)选择交易案例

根据该房屋的实际情况及替代性原则，选取近期同一供需圈内的三个交易案例进行比较，交易案例具体条件详见下表：

案例	项目名称	房屋座落	交易时间	用途	面积(m <sup>2</sup> )	房屋售价(元/m <sup>2</sup> )
待估房产	武汉广场A座	开发区黄海路3号中航大厦G403-G404室	2016年7月	公寓	96.83	
A	福安公寓	汉江区友谊路	2016年8月	公寓	92.78	12719

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估说明

案例	项目名称	房屋座落	交易时间	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	房屋售价 (元/m <sup>2</sup> )
B	武广公寓	汉江区友谊路	2016年8月	公寓	117	12821
C	天瑞国际	汉江区友谊路	2016年8月	公寓	61	12296

### (2) 房地产价格影响因素说明表

项目	待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m <sup>2</sup> )	待估	12719	12821	12296
证载用途	公寓	公寓	公寓	公寓
实际用途	公寓	公寓	公寓	公寓
性质	全产权商品房	全产权商品房	全产权商品房	全产权商品房
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2016.7	2016.8	2016.8	2016.8
区域因素	繁华程度	繁华	繁华	繁华
	交通条件	多条公交线路、 地铁	多条公交线 路、地铁	多条公交线 路、地铁
	公共配套设施	完善	完善	完善
	城市规划限制	无	无	无
个别因素	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道
	楼龄	20.59	16.64	9.63
	层高	3.2米	3.2米	3.2米
	面积	96.83	92.78	117
	设施、设备	无	无	无
	装修情况	简单装修	简单装修	简单装修
	建筑结构	框架	框架	框架
	层数	4层	5层	16
车位、出入口便捷度	车位充足，进 出口便捷	车位充足，进 出口便捷	车位充足，进 出口便捷	

### (3) 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为100，以估价对象的各项影响因素与选取的比较案例进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表及因素比较指数修正表如下：

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m <sup>2</sup> )	12719	12821	12296
证载用途	100	100	100
实际用途	100	100	100
性质	100	100	100
交易情况修正	100	100	100
交易期日修正	100	100	100
区域因素	繁华度	100	100
	交通便捷程度	100	100
	公共配套设施	100	100
	城市规划限制	100	100
个别因素	临街状况	100	100
	楼龄	100	100.19
	层高	100	100

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估说明

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
面积	100	100	100
设施、设备	100	100	100
装修情况	100	100	100
建筑结构	100	100	100
层数	100	99	100
车位、出入口便捷度	100	100	100

(4)根据比较因素指数计算比较因素修正系数

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m <sup>2</sup> )	12719	12821	12296
证载用途	100/100	100/100	100/100
实际用途	100/100	100/100	100/100
性质	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易期日修正	100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华度	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100/100	100/100
	楼龄	100/100.19	100/100.53
	层高	100/100	100/100
	面积	100/100	100/100
	设施、设备	100/100	100/100
	装修情况	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100
	层数	100/99	100/100
车位、出入口便捷度	100/100	100/100	
比准价格	12700	12600	11900

(5)评估值的确定

因为比较案例与评估对象用途相同，位置相近，故取三个比较案例的比准价格的算术平均值作为待估物业的评估单价：

评估单价=(12,700+12,600+11,900)/3=12,400元/m<sup>2</sup> (取整)

评估值=评估单价×建筑面积

=12,400×96.83

=1,200,692.00元

其他流动资产账面值为3,784,759.87元，评估值为8,601,882.00元，增值率为127.28%。

6.流动资产评估结果

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估说明

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率
现金	86,574.81	86,574.81	0.00	0.00
存放中央银行款项	849,535,589.69	849,535,589.69	0.00	0.00
存放同业款项	6,814,608,659.73	6,814,608,659.73	0.00	0.00
其他应收款	32,712,874.43	32,712,874.43	0.00	0.00
应收利息	37,754,723.84	37,754,723.84	0.00	0.00
其他流动资产	3,784,759.87	8,601,882.00	4,817,122.13	127.28
<b>流动资产合计</b>	<b>7,738,483,182.36</b>	<b>7,743,300,304.49</b>	<b>4,817,122.13</b>	<b>0.06</b>

其他流动资产评估增值，其他流动资产账面值为以前年度抵债房地产入账价值，评估值为抵债房地产现时市场价值，造成评估增值。

## 二、 发放贷款及垫款评估技术说明

发放贷款及垫款账面价值为9,706,840,383.25元，包括自营短期贷款、自营中长期贷款、银团贷款、贴现资产。评估基准日计提贷款损失准备113,914,448.00元。

发放贷款及垫款主要为中电财务公司贷给中国信息安全研究院有限公司、南京华睿川电子科技有限公司、北京六所新华科电子技术有限公司、南京三乐微波技术发展有限公司、南京三乐微波技术发展有限公司、深圳神彩物流有限公司、北京华胜信安电子科技有限公司等多家单位的款项。

在评估过程中，评估人员查阅了相关账簿、凭证及贷款合同，核实了发放贷款的真实性；并按银监会相关规定关注贷款性质，分为正常贷款、关注类贷款。贷款分类标准及计提贷款损失准备金的原则如下：

1.债务人能够履行合同，没有足够理由怀疑债务人不能按时足额偿还债务的，划分为正常类，准备金计提比例为2.5%。

2.尽管债务人目前有能力偿还债务，但存在一些可能对偿还产生不利影响因素的，划分为关注类，最低准备金提取比例为3%，并按以下具体情况确定计提比例：

(1)债务人上年度亏损1亿元人民币（含等值外币，下同）以下（不含1亿），资产负债率小于70%的，准备金计提比例为4%；资产负债率大于或等于70%的，准备金计提比例为5%；

(2)债务人上年度亏损1—3亿元人民币（不含3亿），资产负债率小于

70%的，准备金计提比例为6%；资产负债率大于或等于70%的，准备金计提比例为7%；

(3)债务人上年度亏损3亿元人民币以上（含3亿），资产负债率小于70%的，准备金计提比例为8%；资产负债率大于或等于70%的，准备金计提比例为9%；

(4)债务人上年末净资产为负数的，准备金计提比例为10%；

中电财务公司计提贷款损失准备金113,914,448.00元，评估人员根据债务人目前的经营状况，确定各项贷款存在不能按期偿还债务的风险，按核实后的账面净值确定评估值。

经过上述评估程序及方法，发放贷款及垫款的评估结果9,706,840,383.25元。

### 三、可供出售金融资产评估技术说明

可供出售金融资产账面余额990,048,936.70元，主要为股票、债券、基金等投资，评估基准日计提减值准备1,433,771.48元，可供出售金融资产账面净值988,615,165.22元。评估人员通过发函证，查阅相关账簿、发行公告、成交单、认购和缴款通知书等以核实可供出售金融资产的真实性。评估基准日，各项证券投资账面值均按公允价值计量，投资产品均有公开市场价格信息，按基准日收盘价计价。

可供出售金融资产评估值988,615,165.22元。

### 四、房屋建筑物评估技术说明

#### (一)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产包括：房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施。其中申报的房屋建筑物共13项，总建筑面积5756.24平方米。房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	55,262,763.28	33,016,838.08
房屋建筑物类合计	55,262,763.28	33,016,838.08

## (二)房屋建筑物概况

### (1)评估对象概况

纳入评估范围的建筑物类资产共13项，总建筑面积 5753.03平方米，具体内容如下：

(1) 电子大楼5-6层，建筑面积2086.23平方米，钢混结构，坐落于北京万寿路27号，建成于1996年12月，房屋用途为办公用房。

(2) 东郊宿舍，建筑面积86.34平方米，砖混结构，坐落于北京花家地西里203楼，建成于1998年10月，房屋用途为职工宿舍。

(3) 万寿路宿舍，筑面积577.9平方米，砖混结构，坐落于北京万寿路12号院1号楼，建成于1996年12月，房屋用途为职工宿舍。

(4) 世纪城宿舍14层17c、10层11c，建筑面积均为160.77平方米，钢混结构，坐落于北京海淀区远大园四区8号楼14层17c和10层11c，建成于2001年6月，房屋用途为职工宿舍。

(5) 美丽园，建筑面积154.66平方米，钢混结构，坐落于北京海淀区美丽园17楼2号，建成于2001年6月，房屋用途为职工宿舍。

(6) 世纪科贸大厦20层、21层，建筑面积均为1133.71平方米，钢混结构，坐落于海淀区中关村东路66号甲1号楼，建成于2006年10月，房屋用途为办公用房。

(7) 地下停车位5项总面积258.94平方米，坐落于中关村东路66号1号楼地下车位B225a、B225b、B127、B227、B228，建成于2007年11月。

### 2.主要建筑结构类型介绍

委托评估的房屋建筑物结构主要为钢混结构和砖混结构。

(1) 钢混结构：该类建筑基础为独立基础、满堂基础，现浇钢筋混凝土框架梁、柱和板承重，围护墙采用陶粒混凝土砌块砌筑，屋面采用柔性卷材防水层。外墙面贴面砖，内墙面刷涂料和贴瓷砖，楼（地）面铺花岗岩板或面砖；外大门采用自动玻璃门，内门采用木门，窗采用塑钢窗，棚采用石膏板吊顶或石棉吊顶。室内水、暖、电、消防、通信等设施齐全。

(2) 砖混结构：该类建筑基础为毛石条形基础，采用砖墙、钢筋混



凝土构造柱、钢筋混凝土圈梁及现浇钢筋混凝土板承重，屋面采用柔性卷材防水层。外墙面贴面砖或刷涂料，内墙面刷涂料，铺地板，外大门采用防盗门，窗采用塑钢窗，棚刷涂料。室内水、暖、电、消防、通信等设施齐全。

### 3.利用状况与日常维护

#### (1)基础承载能力

A.建筑物基础稳固，无超范围的不均匀沉降；

B.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；

C.重大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。

#### (2)主体结构强度

房屋能够及时维修，能够满足继续使用的功能。

### 4.房屋建筑物及占用土地权属状况

委评估的房屋建筑物资产占有方提供了12份房屋所有权证，具体如下：

(1)房屋所有权证为京房权证海其字第0022442号(含房产评估明细表中序号第1项房产)、房产证载权利人为中国电子财务有限责任公司。

(2)房屋所有权证为京房权证朝权字第13144号(含房产评估明细表中序号第2项房产)、房产证载权利人为中国电子财务有限责任公司。

(3)房屋所有权证为海全字第07154号(含房产评估明细表中序号第3项房产)、房产证载权利人为中国电子财务有限责任公司。

(4)房屋所有权证为京房权证海字第507715号(含房产评估明细表中序号第4项房产)、房产证载权利人为中国电子财务有限责任公司。

(5)房屋所有权证为京房权证海字第507714号(含房产评估明细表中序号第5项房产)、房产证载权利人为中国电子财务有限责任公司。

(6)房屋所有权证为京房权证海其更字第0108333号(含房产评估明细表中序号第7项房产)、房产证载权利人为中国电子财务有限责任公司。

(7)房屋所有权证为京房权证海其更字第0108345号(含房产评估明

细表中序号第8项房产)、房产证载权利人为中国电子财务有限责任公司。

(8) 房屋所有权证为京房权证海其字第013610号(含房产评估明细表中序号第9项房产)、房产证载权利人为中国电子财务有限责任公司。

(9) 房屋所有权证为京房权证海其字第013654号(含房产评估明细表中序号第10项房产)、房产证载权利人为中国电子财务有限责任公司。

(10) 房屋所有权证为京房权证海其字第013609号(含房产评估明细表中序号第11项房产)、房产证载权利人为中国电子财务有限责任公司。

(11) 房屋所有权证为京房权证海其字第013419号(含房产评估明细表中序号第12项房产)、房产证载权利人为中国电子财务有限责任公司。

(12) 房屋所有权证为京房权证海其字第013420号(含房产评估明细表中序号第13项房产)、房产证载权利人为中国电子财务有限责任公司。

房产评估明细表中序号第6项房产“美丽园”房屋所有权证一直在办理,尚未办下来。中国电子财务有限责任公司已提供说明文件。

委托评估房屋建筑物所占用的土地均未拆分,无单独的土地证。

### (三)评估过程

#### 第一阶段:准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产评估明细表进行账表核对,同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

#### 第二阶段:现场勘察阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场勘查,根据申报表,核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等,并对照企业评估基准日时的资产现状,将资产申报表中的缺项、漏项进行填补,做到账实相符,不重不漏。在勘察时,还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及

维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1)结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2)装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

(3)设备：水、暖、电、动力、通讯等设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4)围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

第三阶段：评估测算阶段

根据待估对象实际状况，选用市场法进行评估作价。

第四阶段：报告撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

(四)评估方法

当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场比较法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。

计算公式：委估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×委估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×委估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×委估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。

(五)典型案例

案例一：电子大楼5-6层

明细表序号：房屋建筑物表第1项

账面原值：17,748,000.00元

账面净值：8,231,650.36元

房地产权证号：京房权证海其字第0022442号

### 1.评估对象概况

#### (1)基本情况

纳入本次评估范围的房屋建筑物为电子大楼5-6层，建筑面积2086.23平方米，框架结构，坐落于北京万寿路27号，建成于1996年12月。

#### (2)房地产权利状况

截止评估基准日评估对象已办理房地产权证，京房权证海其字第0022442号，证载用途为办公，建筑面积为2086.23平方米。无他项权利。

#### (3)建筑结构特征及装修状况

该栋大楼为框架结构房屋设有烟感与喷淋系统，消防控制除分区控制外，首层设有消防控制中心。

结构：基础采用筏型基础，框架结构。

外门：自动玻璃门。

内门：木门框细木工板外贴防火胶板门，

信息自动化系统：移动通讯信号覆盖系统。

屋面：60厚挤塑板保温，4厚BAC湿铺法复合双面自粘防水卷材，地砖护层。

楼内设有客梯4部，货梯2部。

大堂：地面防滑瓷砖，石膏板吊棚

电梯厅：墙面进口洞石，地面进口洞石，

公共走廊：墙面刷涂料，石棉板吊顶，地面铺花岗岩，

卫生间：墙面防滑瓷砖，铝板吊顶，地面防滑瓷砖，

办公室：墙面刷涂料，石棉板吊顶，地面防滑瓷砖，

交通：位于北京万寿路27号，北临城市干道阜复兴路，西城市干道万寿路，南临中国电子工程设计院，西面紧临复兴路20号院西区，距万

寿路地铁站约100米，有多条公交线路经过，交通便利。

## 2. 估价测算过程

### (1) 选取可比实例

根据替代原则，选取近期同一供需圈内较近的三个交易案例作为比较案例，比较案例详细情况如下：

根据替代原则，选取近期同一供需圈内较近的三个交易案例作为比较案例，比较案例详细情况如下：

比较案例1：位于评估对象同一区域内翠微大厦，建筑面积3000平方米，第20层，室内简单装修，公共部分精装修。

比较案例2：位于评估对象同一区域内梅地亚中心，建筑面积35361平方米，该楼为23层，室内简单装修，公共部分精装修。

比较案例3：位于评估对象同一区域内光耀东方广场，建筑面积1027平方米，该楼为15层，室内简单装修，公共部分精装修。

比较实例详细情况如下：

因素	待估房地产	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
名称	电子大楼	翠微大厦	梅地亚中心	光耀东方广场	
坐落位置	北京万寿路 27 号	北京市海淀区复兴路 33 号	北京市海淀区复兴路乙 11 号	北京市海淀区羊坊店路 18 号	
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	/	36000	38177	32000	
交易时间	2016 年 7 月	2016 年 8 月	2016 年 8 月	2016 年 8 月	
交易双方情况及交易目的	正常	正常	正常	正常	
房地产用途	办公	办公	办公	办公	
土地剩余使用年限	28.41	29.24	32.95	35.87	
区域因素	土地级别	一级	一级	一级	
	基础设施保证率	电力、供水、排水、煤气、通讯系统保证供给	电力、供水、排水、煤气、通讯系统保证供给	电力、供水、排水、煤气、通讯系统保证供给	
	公共配套设施完备程度	完善	完善	完善	完善
	交通主(次)干道数量、级别	主干道；多条公交线路、距地铁约 50 米	主干道；多条公交线路、距地铁约 450 米	主干道；多条公交线路、距地铁约 500 米	主干道；多条公交线路、距地铁约 1100 米
	与主干道通达程度	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
	距机场、火车站距离	距机场约 39 公里；距火车站约 12.6 公里	距机场约 38.5 公里；距火车站约 12 公里	距机场约 36.6 公里；距火车站约 10.5 公里	距机场约 37 公里；距火车站约 9.6 公里
	聚集规模、综合吸引力	好，属金融街商务圈内	好，属金融街商务圈内	好，属金融街商务圈内	好，属金融街商务圈内
绿化、景观	较好	较好	较好	较好	

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估说明

个别因素	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	楼龄	19.59	18.76	15.05	12.13
	层高	3.2米	3.2米	3.2米	3.2米
	面积	2086.23	3000	35361	10270
	设施、设备	高速电梯、中央空调、自动喷淋系统	高速电梯、中央空调、自动喷淋系统	高速电梯、中央空调、自动喷淋系统	高速电梯、中央空调、自动喷淋系统
	装修情况	公共部分精装	公共部分精装	公共部分精装	公共部分精装
	建筑结构	钢混框架	钢混框架	钢混框架	钢混框架
	层数	5层、6层	20层	23层	15层
车位、出入口便捷度	车位充足，进出口便捷	车位充足，进出口便捷	车位充足，进出口便捷	车位充足，进出口便捷	

(2) 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素比较指数修正表如下：

比较因素条件指数表(一)

因素	待估房地产	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
名称	电子大楼	翠微大厦	梅地亚中心	光耀东方广场	
坐落位置	北京万寿路 27 号	北京市海淀区复兴路 33 号	北京市海淀区复兴路乙 11 号	北京市海淀区羊坊店路 18 号	
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	待估	36000	38177	32000	
交易时间	100	100	100	100	
交易双方情况及交易目的	100	100	100	100	
房地产用途	100	100	100	100	
土地剩余使用年限	100	100.78	103.73	105.53	
区域因素	土地级别	100	100	100	
	基础设施保证率	100	100	100	
	公共配套设施完备程度	100	100	100	
	交通主(次)干道数量、级别	100	99	99	98
	与主干道通达程度	100	100	100	100
	距机场、火车站距离	100	100	101	101
	聚集规模、综合吸引力	100	100	100	100
个别因素	绿化、景观	100	100	100	
	临街状况	100	100	100	
	楼龄	100	100.04	100.23	100.38
	层高	100	100	100	100

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估说明

因素	待估房地产	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
面积	100	100	102	102
设施、设备	100	100	100	100
装修情况	100	100	100	100
建筑结构	100	100	100	100
层数	100	102	102	101
车位、出入口便捷度	100	100	100	100

比较因素条件指数表(二)

因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
名称	翠微大厦	梅地亚中心	光耀东方广场	
坐落位置	北京市海淀区复兴路 33 号	北京市海淀区复兴路乙 11 号	北京市海淀区羊坊店路 18 号	
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	36000	38177	32000	
交易时间	100/100	100/100	100/100	
交易双方情况及交易目的	100/100	100/100	100/100	
房地产用途	100/100	100/100	100/100	
土地剩余使用年限	100/100.78	100/103.73	100/105.53	
区域因素	土地级别	100/100	100/100	100/100
	基础设施保证率	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施完备程度	100/100	100/100	100/100
	交通主(次)干道数量、级别	100/99	100/99	100/98
	与主干道通达程度	100/100	100/100	100/100
	距机场、火车站距离	100/100	100/101	100/101
	聚集规模、综合吸引力	100/100	100/100	100/100
	绿化、景观	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街状况	100/100	100/100	100/100
	楼龄	100/100.04	100/100.23	100/100.38
	层高	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/102	100/102
	设施、设备	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层数	100/102	100/102	100/101
车位、出入口便捷度	100/100	100/100	100/100	

### (3) 房地产价格影响因素修正结果

根据以上比较实例资料，分别对其区域因素和个别因素进行如下修正，修正结果见下表：

价格影响因素修正结果表

因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称		翠微大厦	梅地亚中心	光耀东方广场
坐落位置		北京市海淀区复兴路 33 号	北京市海淀区复兴路乙 11 号	北京市海淀区羊坊店路 18 号
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		36000	38177	32000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
交易双方情况及交易目的		1.0000	1.0000	1.0000
房地产用途		1.0000	1.0000	1.0000
土地剩余使用年限		0.9923	0.9640	0.9476
区域因素	土地级别	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施保证率	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施完备程度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通主(次)干道数量、级别	1.0101	1.0101	1.0204
	与主干道通达程度	1.0000	1.0000	1.0000
	距机场、火车站距离	1.0000	0.9901	0.9901
	聚集规模、综合吸引力	1.0000	1.0000	1.0000
	绿化、文化	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
	楼龄	0.9996	0.9977	0.9962
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	面积	1.0000	0.9804	0.9804
	设施、设备	1.0000	1.0000	1.0000
	装修情况	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	层数	0.9804	0.9804	0.9901
	车位、出入口便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格		35400	35300	29600
待估对象评估价格		33400 元/m <sup>2</sup>		

### (4) 实例修正后的房地产价格计算



计算结果：市场比较法评估估价对象单价为33,400元/平方米(百位取整)。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 33,400 \times 2,086.23 \\ &= 69,680,082.00 \text{元(取整)} \end{aligned}$$

#### (六)评估结果及增减值原因分析

经评估，房屋建筑物账面净值33,016,838.08元，评估值226,079,620.00元。具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	55,262,763.28	33,016,838.08	226,079,620.00	226,079,620.00	309.10	584.74
合计	55,262,763.28	33,016,838.08	226,079,620.00	226,079,620.00	309.10	584.74

房屋建筑物评估增值193,062,781.92元，增值率584.74%，增值的主要因素：由于企业取得房屋建筑物时间较早，商品房市场交易价值增长幅度较大，造成评估增值。

## 五、 机器设备评估技术说明

### (一)评估范围

本次纳入评估范围的设备类资产包括：车辆和电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
车辆	3,658,401.00	513,129.86
电子设备	4,405,966.05	1,712,130.00
合计	8,064,367.05	2,225,259.86

### (二)概况

#### 1.运输车辆

本次申报评估的运输车辆共计11辆，车辆类型为小型轿车，申报的运输车辆至评估基准日状态良好均在正常使用。

#### 2.电子设备

本次申报评估的其他设备共计267项，主要为办公用电脑、办公家具、打印机、空调、服务器、交换机等设备。这些设备从2008-2016年均购置，维护保养正常。截止评估基准日，委估电子设备维护、保养、使用正常。

### (三)相关会计政策

#### 1.账面值构成

委估机器设备类资产的账面原值主要为含税的购置价格，由于购置的设备基本上为不用安装且即买即用的设备，故账面原值中不包含相关的各项费用

运输设备账面原值中含车辆购置费、车辆购置附加税及少量手续费和牌照费。

#### 2.折旧方法

企业采用年限平均法计提折旧，各类设备资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率均按公司统一规定执行。

### (四)核实过程

#### 1.发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

#### 2.初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

#### 3.现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

#### 4.完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“账”、“表”、“实”相符。

#### 5.查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查设备的购置合同及发票，对于车辆等运输设备查验车辆的行驶证等产权证件。

#### (五)评估方法

本次采用成本法进行评估。

评估值=重置成本×成新率

##### 1.重置全价的确定

设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费-可抵扣增值税

车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+17%)]×10%+牌照等费用-可抵扣增值税

##### (1)购置价

主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价，或通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

##### (2)运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照机械计(1995)1041号文或企业实际发生费率确定。

如购置合同中已经包含运杂费用则不再取费。

##### (3)安装工程费

安装工程费=设备购置价×安装费率

如购置合同中已经包含安装调试费则不再取费。

#### (4)可抵扣的增值税

根据财政部、国家税务总局有关营改增税收法规，计算出可抵扣的增值税。

#### 2.成新率

依据设备经济寿命年限和已使用年限，通过对设备使用状况的现场调查，综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

(1)对于电子设备，原则上采用理论成新率(年限法成新率)确定，如设备实际状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下：

成新率=理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(2)对于车辆，主要依据《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)，首先对有强制报废年限的车辆，计算使用年限法成新率和行驶里程法成新率，再根据孰低原则对使用年限法成新率和行驶里程法成新率进行选择；对无强制报废年限的车辆，只计算行驶里程法成新率。然后，通过现场勘察得到勘察调整。即：

对有强制报废年限的车辆，综合成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率)+勘察调整

对无强制报废年限的车辆，综合成新率=行驶里程法成新率+勘察调整

#### (六)典型案例

案例一：奥迪轿车(运输设备明细表2-2-4-2-2序号：6)

车辆号牌：京P6D501

厂牌型号： 奥迪FV7241FCVTG

生产厂家： 一汽大众奥迪

启用日期： 2010年4月

已行驶公里： 74,464公里

账面原值：505,829.00元

账面净值：25,291.45元

主要技术参数如下：

公告型号	FV7241FCVTG	总质量	2225
整备质量	1755	燃料种类	汽油
轴距	2945	轴荷	1135/1090
轮胎规格	225/55 R16,225/50 R17,245/45 R17,245/40 R18	轮胎数	4
前悬后悬	1001/1089	接近离去角	14.3/18.7
后轮距	1622	前轮距	1612
整车长	5035	整车宽	1855
整车高	1485	额定载客	5
最高车速	226	排量2393	功率130

### (1)重置全价的确定

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用+牌照费-可抵扣进项税

车辆购置税税率为10%，税基为不含增值税车价；增值税税率为17%，根据当地关于车辆落户的有关规定，确定车辆落户费用约为300.00元/辆。

根据网上查询并向当地经销商询价，得知该款车型零售价为449,000.00元。

购置附加税按照车辆购置价格扣除增值税后的10%计取。

其他费用按照机动车辆现行交纳费用的规定取300.00元。

重置全价

$$\begin{aligned} &=449,000.00+[449,000.00\times 10\%/(1+17\%)]+300.00-449,000.00/1.17\times 17\% \\ &=422,437.00\text{ (元)}(\text{个位取整}) \end{aligned}$$

### (2)成新率

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

截止评估基准日，已行驶公里为42989公里，规定行驶里程600000公里，则：

$$\begin{aligned} &\text{行驶里程成新率}=(600000-42989)/600000\times 100\% \\ &=88\%(\text{取整}) \end{aligned}$$

经评估人员对该车进行现场勘察结果如下：

静态检查：

外观整洁，车身光亮。前后灯无损坏。车内装饰及座椅状况良好，轮胎磨损正常。备胎、灭火器、故障警示牌、随车工具等齐全完好。

动态检查：方向机总成灵活，仪器仪表指示准确；起动变速平稳，无异常声响，温度正常。车底盘无变形。查阅检测报告，制动距离符合要求，尾气排放合格。

经评估人员现场勘察，认为车况与理论成新率近似，故不予以调整。

成新率=行驶里程成新率×现场勘察调整系数  
=88%

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率  
=422,437.00×88%  
=370,010.00 (元)

案例二：打印机(固定资产表2-2-4-2-3序号：55号)

(1)设备概述

规格型号：HP5200TN

生产厂家：惠普中国公司

启用日期：2011年12月

账面原值：12,500.00元

账面净值：1,637.50元

基本参数

最大打印幅面：A4

产品类型：彩色激光打印机

彩色打印速度：40ppm

最高分辨率：1200×1200dpi

黑白打印速度：40ppm

硒鼓寿命：黑色8500页 黑色大容量17000页

耗材类型： 鼓粉一体

首页打印时间： 9.5秒

网络功能： 支持有线网络打印

月打印负荷： 12万页

双面打印： 手动

出纸盒： 500页

打印内存标准： 512MB，最大1GB

环境标准工作温度： 15-27℃，工作湿度： 30-70%

电源参数电源： 220-240V(±10%)，50Hz/60Hz(±2)

产品外形： 540×522×420mm

产品重量： 38.5kg

适用平台： Windows2003/2004/XP/Vista/7

## (2)重置全价的确定

委估设备属于即插即用设备，当地购买，故无需运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本，重置全价由设备购置价确定。经浏览相关网站查询，该型号设备基准日市场销售含税单价为11,700.00元,不含税单价10,000元。即重置全价为10,000.00元。

## (3)成新率确定

设备自2011年12月购置并启用至评估基准日止，已使用4.58年。评估人员现场勘查，功能完好，保养维护良好。该设备的经济寿命年限定为5年。

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (5 - 4.58) / 5 \times 100\% \\ &= 10\% (\text{取整})\end{aligned}$$

## (4)评估价值计算

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 10,000.00 \times 10\% \\ &= 1,000.00 (\text{元})\end{aligned}$$

## (七)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

### 机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	8,064,367.05	2,225,259.86	6,622,340.00	4,045,886.00	-17.88	81.82
车辆	3,658,401.00	513,129.86	2,983,551.00	2,514,881.00	-18.45	390.11
电子设备	4,405,966.05	1,712,130.00	3,638,789.00	1,531,005.00	-17.41	-10.58

设备类资产账面原值8,064,367.05元，评估原值6,622,340.00元，评估原值减值1,442,027.05元，评估原值减值率17.88%；账面净值2,225,259.86元，评估净值4,045,886.00元，评估净值增值1,820,626.14元，评估净值增值率81.82%。评估增减值原因如下：

#### 1. 车辆

车辆评估原值减值主要是因为市场价格整体呈现下降趋势，且本次评估原值扣除了增值税进项税；评估净值增值主要原因是企业计提折旧采用的折旧年限短于评估所采用的经济寿命年限。

#### 2. 电子设备

电子设备由于近年原材料成本的下降和产品的更新换代，造成这些设备基准日市场价格有所下滑，且本次评估原值扣除了增值税进项税，故而评估原值呈减值状态；评估原值减值是造成评估净值减值的主要原因。

### 六、其他无形资产评估技术说明

评估基准日其他无形资产账面价值1,820,570.80元。核算内容为办公软件。

评估范围内的办公软件评估基准日均正常使用，软件每年正常升级维护，市场上能取得销售价格。因此采用市场法进行评估，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

其他无形资产评估值 3,119,700.00 元，评估增值 1,299,129.20 元，增值率 71.36%。评估增值原因主要为：购置的办公软件账面值为摊销余额，评估值是按当前市场价值确定，两者之间存在差异，造成评估增值。



## 七、 递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值1,330,895.68元。核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。应纳税暂时性差异具体由计提证券投资减值准备、贷款减值准备、应付职工薪酬产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以审计后的账面值作为评估值。

递延所得税资产评估值为1,330,895.68元。

## 八、 长期待摊费用评估技术说明

评估基准日长期待摊费用账面价值140,833.33元。核算内容为被评估单位外地办事处租车费用。

评估人员向被评估单位调查了解了租赁车辆状况、合同履行情况，核对摊销政策、摊销比例、摊销额度等情况，经核实，待摊费用摊销比例合理、登记准确。按核实后的长期待摊费用账面值确定评估值。

长期待摊费用评估值为140,833.33元。

## 九、 其他长期资产评估技术说明

其他长期资产核实的委托贷款，账面价值9,234,681,295.65元。

其他长期资产核算客户存放财务公司用于对外贷款的款项，按国资委、银监会相关要求，财务公司委贷业务列入资产负债表，对方科目为其他长期负债。评估人员对部分委贷业务协议、合同进行核实，确认其真实性及风险可控性，以核实后账面价值确定评估值。

其他长期资产评估值为9,234,681,295.65元

## 十、 负债评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的负债包括：流动负债（吸收存款、同业存放款项、卖出回购证券款、其他应付款、应付工资、应交税费、应付利息、），长期负债（递延所得税负债、其他长期负债）。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
吸收存款	14,866,888,317.56
同业存放款项	275,275,077.28
卖出回购证券款	338,544,328.88
其他应付款	14,273,622.61
应付工资	1,241,487.49
应交税金	-1,786,685.62
应付利息	117,824,996.55
递延所得税负债	17,302,330.19
其他长期负债	9,234,681,295.64
负债合计	24,864,244,770.58

## (二)评估方法

### 1.吸收存款

本科目核算企业吸收的除同业存放款项以外的其他各种存款，基准日账面金额14,866,888,317.56元。评估人员查阅了企业会计账簿和相关凭证，核实了相关存款协议，并向存款单位发函询证，确认无误，以核实后的账面价值作为评估值。

吸收存款评估值为14,866,888,317.56元。

### 2. 同业存放款项

评估基准日同业及其他金融机构存放款项账面价值275,275,077.28元。核算内容为振华集团财务有限责任公司的定期、活期存款。

评估人员通过查阅存款的合同、核对了存款金额、期限和利率。同业存放以核实无误后的账面价值作为评估值。

同业存放款项评估值为275,275,077.28元。

### 3.卖出回购证券款

本科目主要核算按回购协议卖出票据、证券、贷款等金融资产所融入的资金，包括特别国债回购，基准日账面金额为338,544,328.88元。评估人员查阅了企业会计账簿和相关凭证，核实了相关交易记录，以

核实无误的账面价值确认评估值。

卖出回购证券款评估值为338,544,328.88元。

#### 4.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值14,273,622.61元，核算内容为代收党费、团费、职工房改购房款、总经理奖励基金、租房公积金、医疗保险、代扣失业保险、代扣养老保险、专项奖励等款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款合同、凭证进行了抽查、函证。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为14,273,622.61元。

#### 5.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值1,241,487.49元。核算内容为被评估单位住房公积金、工会经费、职工年金。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为1,241,487.49元。

#### 6.应交税费

评估基准日应交税费账面价值-1,786,685.62元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：营业税、所得税、城市维护建设税、教育费附加、企业代扣代交的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为-1,786,685.62元。

#### 7.应付利息

评估基准日应付利息账面价值117,824,996.55元。核算内容为被评估单位按照合同约定应支付的利息。

评估人员取得了各笔借款的借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明、函证回函、应付利息计算表等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率，以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为117,824,996.55元。

#### 8.递延所得税负债

评估基准日递延所得税负债账面价值17,302,330.19元。核算内容与被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税负债。具体为交易性金融资产公允价值变动、可供出售金融资产公允价值变动产生。

评估人员调查了解了递延所得税负债发生的原因，查阅了确认递延所得税负债的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税负债的记账凭证。递延所得税负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

递延所得税负债评估值为17,302,330.19元。

#### 9.其他长期负债

评估基准日其他长期负债账面价值9,234,681,295.64元，核算内容为委托贷款。

评估人员调查了解了其他负债发生的原因，查阅了相关合同资料，核实了评估基准日相关记账凭证。以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他长期负债评估值为9,234,681,295.64元。

### (三)评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
吸收存款	14,866,888,317.56	14,866,888,317.56	0.00	0.00
同业存放款项	275,275,077.28	275,275,077.28	0.00	0.00
卖出回购证券款	338,544,328.88	338,544,328.88	0.00	0.00
其他应付款	14,273,622.61	14,273,622.61	0.00	0.00
应付工资	1,241,487.49	1,241,487.49	0.00	0.00
应交税金	-1,786,685.62	-1,786,685.62	0.00	0.00

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估说明

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付利息	117,824,996.55	117,824,996.55	0.00	0.00
递延所得税负债	17,302,330.19	17,302,330.19	0.00	0.00
其他长期负债	9,234,681,295.64	9,234,681,295.64	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>24,864,244,770.58</b>	<b>24,864,244,770.58</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

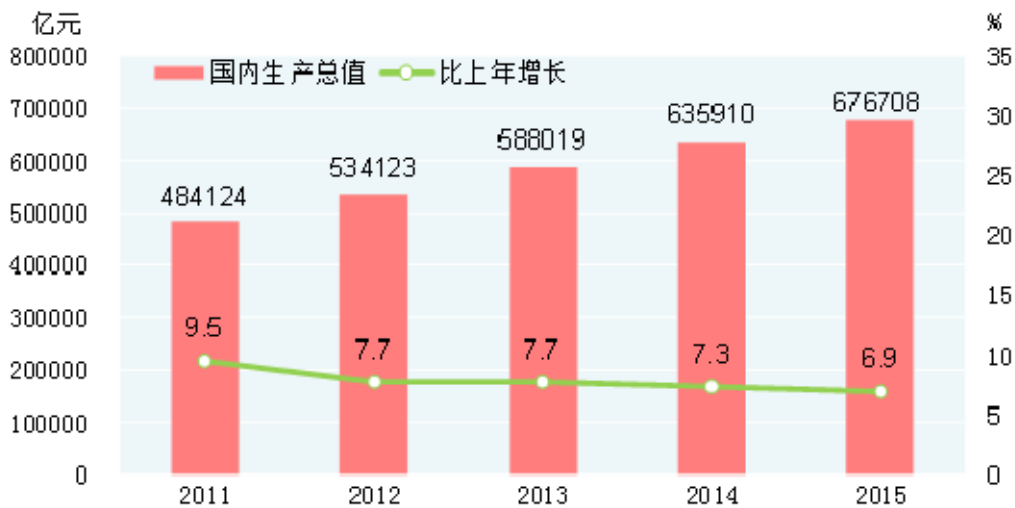
负债评估值 24,864,244,770.58 元，评估无增减。

## 一、第四章 市场法评估技术说明宏观经济及行业分析

### (一)宏观经济状况

截止2015年底，经初步核算，全年国内生产总值676,708亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值60,863亿元，增长3.9%；第二产业增加值274,278亿元，增长6.0%；第三产业增加值341,567亿元，增长8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为9.0%，第二产业增加值比重为40.5%，第三产业增加值比重为50.5%，首次突破50%。全年人均国内生产总值49,351元，比上年增长6.3%。全年国民总收入673,021亿元。

2011-2015年国内生产总值及其增长速度



数据来源：国家统计局

## 二、行业现状与发展前景分析

### (一) 行业主要政策规定

1. 中国银行业监督管理委员会令（2004年第5号）《企业集团财务公司管理办法》；

2. 《企业集团财务公司风险监管指标考核暂行办法》（银监发〔2006〕96号）；

3. 《财政部关于印发〈金融企业准备金计提管理办法〉的通知》（财金〔2012〕20号）。

## （二）行业分析

被评估单位是隶属于中国电子信息产业集团有限公司的非银行金融机构，为中国电子集团及成员单位提供金融服务。财务公司发展状况如下：

经济全球化、金融自由化大背景下，同时构建社会金融服务和企业内部金融服务两大体系，为企业的国际化 and 全球化战略提供全方位的金融服务是大势所趋。对我国来说，应对金融领域的激烈竞争，一方面要提高企业外部金融机构的服务水平和国际竞争力，另一方面要建立健全基于供应链的企业内部金融服务体系，培育和完善基于产业服务的企业内部金融服务。由此，财务公司的重要性也日益凸显。

尽管我国财务公司在发展过程中取得了一定的成绩，但也逐渐暴露出一些不容忽视的问题，一定程度阻碍了其良性发展。

(1)体制性风险。财务公司从成立之初就是依附于企业集团为集团服务的金融机构，因此不可避免受到集团发展能力和经营方式的影响。企业集团的市场竞争能力、发展战略和前景对财务公司的发展有近乎决定性的影响，这种影响是财务公司本身几乎无法规避的。

(2)完善法人制度。企业集团财务公司一方面是具有独立法人资格的金融机构，追求公司发展和利润最大化，另一方面又是集团的子公司，经营活动又要服从集团发展的整体需要，经营管理受到公司法人治理机构和集团管理层的双重管理。因此，当前财务公司应以建立责权统一、运转协调、有效制衡的法人治理结构为主要任务，加快公司化改造的进程，建立现代企业制度，正确处理集团与财务公司的利益关系，为有效防范化解金融风险创造条件。

(3)监管滞后问题。加强监管是市场经济发展的必然要求，特别是对作为高风险行业的金融行业的监管，更是不可有丝毫的放松与懈怠，以达到维护公众利益、保障金融安全稳定、提高金融运行效率的

目的。财务公司监管作为我国金融监管的一部分，与商业银行相比，虽然有很多共性，但又有其特殊的一面，而目前监管机构往往只注重共性，忽略了特性，这就导致了监管不对路、不到位、不及时。

(4)发展环境问题。国内金融体系和法律体系不完善，财务公司的发展环境不够宽松，财务公司的设立比较困难，业务范围较受限制，制约了财务公司的发展。

我国财务公司发展的有利因素：

一是出身实业。财务公司是从实业中成长起来的。与银行等其他金融机构不同，财务公司背靠企业集团，股东是成员单位，根基比较坚实，为企业集团财务公司业务竞争提供很多便利。首先是资金动员的便利，利用集团管理来归集资金。其次是信息获取的便利，在同一个集团中，谁要干什么都很清楚，占有信息优势。再次是项目先知便利，作为项目参与者，近水楼台，节约了业务项目的寻找成本、管理成本、尽职调查成本。

二是自创需求。企业集团的金融需求是内生的。在资金与实业对接过程中，财务公司了解企业发展规划和资金需求，既创造需求，又解决需求，具有实业和金融的双重属性。对于成员单位而言，它是金融机构，是资金的供应方，也是内部资金的归集者。对于金融机构而言，它又是企业集团，是资金的需求方，也是外部资金的融入者。

三是易控风险。风险的来源除了信息不对称之外，还有贷后管理以及道德风险方面的问题。财务公司是企业集团自己的金融机构，与成员单位不存在利益冲突。从这个角度讲，风险比较好控制，管控成本相比其他金融机构来看要小得多。

四是单边业务。主要是筹集资金的业务，主动负债业务。财务公司资产业务风险小，应集中精力做负债业务，包括拆借资金、发行债券、与银行合作等，对贷款投放之后的一系列管理，从找项目到价格谈判、资金清收、信贷跟踪、贷后管理等不必投入过多精力，流动性风险也好把握。

### 三、被评估单位简介



## 1.公司简况

企业名称：中国电子财务有限责任公司（以下简称：中电财务公司）

法定住所：北京市海淀区中关村东路66号甲1号楼二十、二十一层

法定代表人：邓向东

注册资本：175094.3万人民币

企业性质：股份有限公司（非上市）

成立日期：1988年4月21日

主要经营范围：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；经批准发行财务公司债券；承销成员单位的企业债券；有价证券投资，投资范围限于银行间市场国债、央行票据、金融债、短期融资券、企业债，货币市场基金，新股申购。

## 2.公司股权结构及变更情况

2009年增资后公司注册资本金10.50亿元（含美元1,500万元），中国电子信息产业集团有限公司出资5.35亿元，占总股本的50.932%，是本公司第一大股东及最终控制方；集团内另有5家成员单位共计参股人民币5.15亿元。

2012年7月，经公司股东会决议进行增资扩股，增加的注册资本由原有股东优先认缴，原有股东放弃认缴的部分由长城科技股份有限公司和中电智能卡有限责任公司认缴，本次增资共计增加注册资本70,094.30万元，由全体股东以货币出资，增资后本公司注册资本175,094.30万元，增资后股东及持股比例如下：

股东名称	投资金额	持股比例(%)
中国电子信息产业集团有限公司	734,789,000.00	41.9654
南京中电熊猫信息产业集团有限公司	440,000,000.00	25.1293
中电广通股份有限公司	240,000,000.00	13.7069
武汉中原电子集团有限公司	100,000,000.00	5.7112

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估说明

长城科技股份有限公司	100,000,000.00	5.7112
中国电子进出口总公司	86,857,000.00	4.9606
中电智能卡有限责任公司	37,560,000.00	2.1451
深圳桑达电子集团有限公司	11,737,000.00	0.6703
<b>合计</b>	<b>1,750,943,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### 4.近三年的财务、经营状况

被评估单位近三年一期财务状况如下表:

##### 基准日及前三年资产负债表

金额单位:人民币万元

项目	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-7-31
现金及存放中央银行款项	146,813.84	146,315.08	193,332.98	84,962.22
存放同业款项	820,211.09	835,126.01	1,450,750.83	681,460.87
买入返售金融资产	-	-	1,650.02	
应收利息	-	983.17	639.33	3,775.47
发放贷款及垫款	756,677.16	685,562.83	572,688.42	970,684.04
可供出售金融资产	60,154.92	11,235.08	184,472.29	99,004.89
固定资产	4,007.38	3,772.05	3,660.49	3,524.21
无形资产	185.73	117.12	209.94	182.06
递延所得税资产	134.83	133.30	133.30	133.09
其他资产	668,384.27	707,541.03	995,892.89	926,988.60
<b>资产总计</b>	<b>2,456,569.22</b>	<b>2,390,785.69</b>	<b>3,403,430.48</b>	<b>2,770,715.44</b>
同业及其他金融机构存放款项	-	-	16,679.44	27,527.51
卖出回购金融资产款	17,703.04	11,348.00	-	33,854.43
吸收存款	1,512,491.57	1,404,292.52	2,110,951.42	1,486,688.83
应付职工薪酬	272.16	50.76	240.93	124.15
应交税费	1,995.67	1,370.45	1,046.26	-178.67
应付利息	5,496.08	6,918.58	8,696.86	11,782.50
递延所得税负债	774.71	1,340.75	2,088.33	1,730.23
其他负债	669,382.77	708,253.55	988,105.57	924,895.49
<b>负债合计</b>	<b>2,208,116.00</b>	<b>2,133,574.61</b>	<b>3,127,808.80</b>	<b>2,486,424.48</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>248,453.22</b>	<b>257,211.08</b>	<b>275,621.68</b>	<b>284,290.97</b>

##### 基准日当期及前三年利润表

金额单位:人民币万元

项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-7月
<b>一、营业收入</b>	<b>37,648.43</b>	<b>42,851.25</b>	<b>47,671.65</b>	<b>19,335.91</b>
利息净收入	33,296.49	36,264.34	34,315.89	12,797.16
利息收入	48,186.67	54,778.89	55,383.40	28,319.17
利息支出	14,890.18	18,514.54	21,067.51	15,522.01
手续费及佣金净收入	569.23	1,423.45	1,341.09	782.18
手续费及佣金收入	569.60	1,519.73	1,459.94	856.20
手续费及佣金支出	0.37	96.28	118.85	74.03
投资收益(损失以“-”号填列)	3,757.02	4,952.38	11,599.76	5,525.60
公允价值变动收益(损失以“-”号填	-	-	-	-

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估说明

项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-7月
列)				
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-162.51	12.83	217.14	93.62
其他业务收入	188.20	198.26	197.78	137.35
<b>二、营业支出</b>	<b>8,190.32</b>	<b>11,228.48</b>	<b>6,707.07</b>	<b>3,062.93</b>
营业税金及附加	1,931.58	2,469.52	2,196.28	670.52
业务及管理费	4,612.55	4,762.71	5,061.39	2,621.63
资产减值损失	1,646.20	3,996.26	-550.59	-229.23
其他业务成本	-	-	-	-
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>29,458.11</b>	<b>31,622.77</b>	<b>40,964.58</b>	<b>16,272.98</b>
加: 营业外收入	634.71	14.23	251.99	123.75
减: 营业外支出	78.84	136.30	30.50	113.20
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>30,013.98</b>	<b>31,500.70</b>	<b>41,186.07</b>	<b>16,283.53</b>
减: 所得税费用	7,544.35	8,734.76	10,468.98	4,187.85
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>22,469.62</b>	<b>22,765.94</b>	<b>30,717.10</b>	<b>12,095.68</b>

被评估单位2013年度、2014年度、2015年度、评估基准日的会计报表均经立信会计师事务所(特殊普通合伙)对企业财务出具了标准无保留意见的审计报告。

#### 5.被评估单位行业监管情况

中电财务2015年核心一级资本充足率为18.42%; 一级资本充足率为18.40%; 资本充足率为19.08%; 不良贷款比率为0%, 截止评估基准日存贷比为0.65。

### 四、评估方法及实施过程

#### (一)评估方法简介

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值, 它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。企业价值评估中的市场法包括上市公司比较法和交易案例比较法。

#### (二)评估方法选择

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料, 计算适当的价值比率, 在与被评估单位比较分析的基础上, 确定评估对象价值的具体方法。运用交易案例比较法时, 应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

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，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。

对于上市公司比较法，由于上市公司的指标数据的公开性，使得该方法具有较好的操作性。使用市场法估值的基本条件是：需要有一个较为活跃的资本、证券市场；市场案例及其与估值目标可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。

交易案例比较法与上市公司比较法基本评估思路是一致的，区别是上市公司比较法通过对可比公司的资本市场表现及经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率，而交易案例比较法则是通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司买卖、收购及合并案例数据进行分析，计算适当的价值比率。

中国的财务公司不是商业银行的附属机构，是隶属于大型集团的非银行金融机构，为集团内部各企业筹资和融通资金，对集团公司的依附性强。目前我国资本市场无法找到独立上市的财务公司，因此，此次不适宜直接采用上市公司比较法评估。

近几年国内企业并购活动日趋活跃，且与并购案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件以及相关数据可以通过上市公司公告获知，可以对其价值做出分析，评估人员通过对最近几年财务公司股权的交易案例进行调查分析，认为此次适宜采用交易案例比较法进行评估。

### (三)评估实施过程

1.明确被评估企业的基本情况，包括评估对象及其相关权益状况，如企业性质、资本规模、业务范围、营业规模、市场份额，成长潜力等。

2.选择与被评估企业进行比较分析的交易案例。首先对准交易案例企业进行筛选，以确定合适的交易案例。对准交易案例的具体情况进

行详细的研究分析，包括主要经营业务范围、主要目标市场、收入构成、公司规模、盈利能力等方面。通过对这些准交易案例企业的业务情况和财务情况的分析比较，以选取具有可比性的交易案例。

3.对所选择的交易案例的业务和财务情况进行分析，与被评估企业的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集交易案例企业的财务信息，如行业统计数据、研究机构的研究报告等。对上述从公开渠道获得的业务、财务信息进行分析调整，以使交易案例企业的财务信息尽可能准确及客观，使其与被评估企业的财务信息具有可比性。

4.选择、计算、调整价值比率。在对参考企业财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，如市盈率(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市销率(P/S比率)等权益比率，或企业价值比率，并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

5.运用价值比率得出评估结果。在计算并调整交易案例企业的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。

## 五、市场法评估过程

### (一)交易案例的选取

评估人员对财务公司的资产规模、业务类型、公司性质、交易背景等方面进行了分析，通过充分的市场调查，在所能获取公开信息资料的基础上，我们选取了近期三个交易实例作为可比案例，具体情况如下：

名称	成交案例
中远财务	中海集运向中远财务以增资方式认购其 17.53% 股权。
中海财务	中海集运向中海集团、广州海运购买其持有的中海财务 40% 股权。
中移财务	中国移动通信集团公司与中国移动通信有限公司拟对中国移动通信集团财务有限公司增资扩股。

### (二)可比交易案例基本情况

#### 1.选取的交易案例概况介绍如下：

### 交易案例1：中远财务增资

法定名称：中远财务有限责任公司（简称“中远财务”）

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：160,000.00万人民币

注册地址：北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座19层

成立时间：1994年02月23日

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、代理服务；协助成员单位实现交易款项的收付；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；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；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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

公司简介：

中远财务成立于1993年，是隶属于中远集团的非银行金融机构，为中远集团境内资金集中管理提供服务。二十余年来，中远财务坚定不移地贯彻集团资金集中管理战略，坚持“服务集团、稳健经营、创造效益”的经营理念，创新经营思路，拓展业务版块，挖掘运营潜能，优化内控体系，培养金融人才，提升创效能力，大力发展具有远洋特色的金融业务，不断提高资金的安全性、流动性、服务性和盈利性，在完善集团功能、支持集团发展、推动集团资金集中管理等方面发挥了重要作用。经中国银监会批准，中远财务的业务范围包括协助成员单位实现交易款项的收付；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑及贴现；办理成员单位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；从事同业拆借；对成员单位办理贷款及融资租赁；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；对成员单位办理财务融资顾问、信用鉴证及相关咨询、代理业务；有价证券投资等共计13项。1994年6月，经国家外管局批准获得经营外汇业务许可证；2009年6月，经北京外汇管理局批准获得外汇即期结售汇业务经营资格；同年12月获批成为中国银行间外汇交易市场成员。

交易近期财务状况：

单位：人民币万元

科目	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
流动资产	1,741,457.65	2,478,650.20	2,263,764.87
非流动资产	619,224.85	378,675.77	324,298.28
资产总计	2,360,682.51	2,857,325.97	2,588,063.15
负债总计	2,106,490.61	2,567,239.31	2,359,682.99
所有者权益	254,191.90	290,086.66	228,380.16

交易近期经营状况：

单位：人民币万元

科目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
一、营业收入	17,565.64	41,308.56	40,060.49
二、营业成本	7,127.50	7,884.65	4,676.20
加：公允价值变动	-2,502.12	11,132.02	-1,455.81
投资收益	40,640.41	70,238.38	7,672.33
汇兑收益	775.97	322.10	-197.86
三、营业利润（亏损以“-”列）	49,352.40	115,116.41	41,402.95
四、利润总额（亏损以“-”列）	48,996.34	114,832.99	40,999.98
减：所得税费用	12,212.43	27,975.25	10,220.47
五、净利润（亏损以“-”号列）	36,783.91	86,857.74	30,779.51

## 交易案例2：中海财务股权转让

法定名称：中海集团财务有限责任公司（简称“中海财务”）

公司类型：有限责任公司（国内合资）

注册资本：60,000.00万人民币

注册地址：上海市虹口区东大名路670号5层

成立时间：2009年12月30日

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；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；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、清算方案的设计；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；承销成员单位的企业债券；有价证券投资（股票一、二级市场投资除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### 公司简介：

中海财务于2010年成立，前身为中海集团结算中心。中海财务作为集团资金集中管理平台，遵循“依托集团、服务集团”的经营宗旨和“规范、稳健、服务、发展”的经营方针，以“运作规范、管控有效、客户信赖、员工敬业的一流财务公司”为愿景，坚持精益求精的工作理念，为集团及成员单位提供专业、集约、高效的金融服务。中海财务作为非银行金融机构，开业即取得中国银监会批准的13项经营业务范围，可吸收成员单位包括上市公司的存款，为集团成员提供结算、贷款、票据贴现、融资租赁、委托贷款、信用鉴证、保险经纪等相关的咨询、代理业务。2012年6月获银监会批准获承销成员单位企业债券、有价证券投资（股票一、二级市场投资除外）资质。2012年6月经外管局批准，获外汇即期结售汇资质，同年11月获批成为中国外汇交易中心银行间外汇交易即期市场会员，2015年9月获银监局批准，取得外汇衍生品交易资质。目前中海财务拥有非银金融机构经营资质14项。

#### 交易近期财务状况：

单位：人民币万元

科目	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
流动资产	343,382.01	626,041.92	494,154.65
非流动资产	429,828.10	493,796.05	482,706.06
资产总计	773,210.11	1,119,837.97	976,860.71
负债总计	660,875.72	1,011,625.52	884,147.51
所有者权益	112,334.39	108,212.45	92,713.20

#### 交易近期经营状况：

单位：人民币万元

科目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
一、营业收入	17,254.31	28,340.63	26,252.83
二、营业成本	1,202.19	5,270.02	7,216.93
加：公允价值变动	-21.98	23.10	
投资收益	4,772.51	4,082.14	966.53



中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估说明

汇兑收益	280.26	155.82	-34.14
三、营业利润（亏损以“-”列）	21,082.91	27,331.67	19,968.29
四、利润总额（亏损以“-”列）	21,943.07	28,400.29	22,094.92
减：所得税费用	4,591.45	7,106.06	5,534.53
五、净利润（亏损以“-”号列）	17,351.62	21,294.23	16,560.39

### 交易案例3：中移财务增资

法定名称：中国移动通信集团财务有限公司(以下简称“中移财务”)

公司类型：有限责任公司

注册资本：500000万元人民币

注册地址：北京市西城区丰盛胡同20号B座11-12层

成立时间：2012年1月20日

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)对成员单位提供担保；(四)办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；(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)承销成员单位的企业债券；(十一)有价证券投资（股票二级市场投资除外）；(十二)成员单位产品的消费信贷和买方信贷。

公司简介：中国移动通信集团财务有限公司是由中国移动通信集团公司与中国移动通信集团北京有限公司在中华人民共和国北京市注册成立的有限责任公司。中移财务定位为全集团资金集中管理平台、业务结算平台、全集团资金增值平台、筹融资平台和内部金融服务平台。在集团总部政策框架和整体规划指导下开展工作，具体贯彻落实集团总部对公司资金集中管理、业务结算、资金增值、筹融资和金融服务的规划，加强集团资金集中管理、提高资金使用效率，为集团提供完善的财务资金管理服务和金融服务，实现集团整体资金效益最大化。

交易近期财务状况：

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估说明

单位：人民币万元

科目	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动资产	6,131,531.01	4,925,206.32	4,012,316.81
非流动资产	750,450.91	210,345.24	140,151.78
资产总计	6,881,981.92	5,135,551.56	4,152,468.59
负债总计	6,172,016.63	4,523,171.65	3,603,529.21
所有者权益	709,965.30	612,379.91	548,939.38

交易近期经营状况：

单位：人民币万元

科目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	137,325.78	89,682.58	68,277.83
二、营业成本	7,386.90	6,083.37	3,242.48
加：公允价值变动			
投资收益			
汇兑收益			
三、营业利润（亏损以“-”列）	129,938.88	83,599.21	65,035.35
四、利润总额（亏损以“-”列）	130,125.67	84,599.21	65,266.78
减：所得税费用	32,540.28	21,158.68	16,327.40
五、净利润（亏损以“-”号列）	97,585.39	63,440.53	48,939.38

(三)中电财务公司与三家可比财务公司交易情况统计汇总如下：

名称	中电财务	中远财务	中海财务	中移财务
评估基准日	2016/7/31	2015/9/30	2015/9/30	2014/12/31
转让方			中海集团、广州海运	
受让方/增资方		中海集运	中海集运	中国移动通信集团公司、中国移动通信有限公司
评估基准日净资产	284,290.96	254,191.90	112,334.39	709,965.30
整体评估价值		289,067.03	127,746.67	819,821.43
成交价格 PB		1.14	1.14	1.15

(四)对乘数的选择和定义

市场法常用的价值比率有市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）和企业倍数（EV/EBITDA）等，由于本次评估的是财务公司，其收入和盈利与资本市场的关联度较强，由于国内资本市场的波动性较大，导致财务公司的收入和盈利也波动较大，而市盈率（P/E）和市销率（P/S）通常适用于盈利或营收相对稳定，波动性较小的行业，因此本次不适宜采用市盈率（P/E）和市销率（P/S）；同时财务公司也属于轻资产类公司，折旧摊销等非付现成本比例较小，也不适宜采用企业倍数（EV/EBITDA），因此本次价值比率选用市净率（P/B）。

### (五)对比指标设定说明

参经常用的财务公司核心竞争力评价指标体系及行业监管指标，本次对比指标主要从：盈利能力、成长能力、风险管理能力、监管要求等方面考虑。每项对比指标设置时，充分考虑了财务公司行业特点。具体对比指标如下：

序号	指标	计算公式	指标解释
1	净资产收益率	扣非净利润/所有者权益	反映股东权益的收益水平，是衡量企业获利能力的重要指标。
2	营业利润增长率	报告期营业利润/上期营业利润-1	反映财务公司利润的成长性。
3	资本充足率	资本净额/风险加权资本	财务公司应具有与其风险和业务规模相适应的充足资本，确保资本充足率不低于10%。
4	贷款损失准备计提比例	贷款损失准备/贷款余额	衡量财务公司贷款损失准备金计提是否充足的指标。

### (六)测算过程

#### 1.目标公司与交易案例情况

根据目标公司即中电财务和可比交易案例的分析，综合信息如下表所示：

指标	中电财务	中远财务	中海财务	移动财务
评估基准日	2016-7-31	2015-9-30	2015-9-30	2014-12-31
沪深300	3,736.63	3,284.96	3,284.96	3,298.75
净资产收益率 ROE	11.53%	17.79%	19.46%	14.73%
营业利润增长率	29.54%	-42.84%	2.85%	55.43%
资本充足率	19.08%	21.40%	20.37%	31.53%
贷款损失准备计提比例	1.99%	0.00%	2.50%	0.00%

数据来源：中海集运重组报告书、CV-source数据库系统等公开资料、中电财务数据为2015年全年指标

#### 2.调整系数的确定

##### (1)交易日期

交易日期修正主要根据沪深300指数及财务公司发展情况综合确定。

##### (2)个别因素调整

以目标公司作为比较基准和调整目标，因此将目标公司即中电财务各指标系数均设为100，可比财务公司各指标系数与目标财务公司比

较后确定，劣于目标公司指标系数的则调整系数小于100，优于目标公司指标系数的则调整系数大于100。

具体打分表如下：

指标	中电财务	中远财务	中海财务	移动财务
交易日调整	100	99.10	99.10	99.12
净资产收益率 ROE	100	102.72	103.44	102.39
营业利润增长率	100	92.65	97.29	102.63
资本充足率	100	99.39	99.66	96.74
贷款损失准备计提比例	100	96.00	101.03	96.00

影响因素 $A_i$ 的调整系数=被评估单位系数/可比企业系数

可比企业P/B修正系数= $\square$ 影响因素 $A_i$ 的调整系数

根据上述对调整因素的描述及调整系数确定的方法，各影响因素调整系数详见下表：

指标	中远财务	中海财务	移动财务
交易日调整	1.01	1.01	1.01
净资产收益率 ROE	0.97	0.97	0.99
增长率	1.08	1.03	0.97
资本充足率	1.01	1.00	1.03
贷款损失准备计提比例	1.04	0.99	1.04
调整系数	1.11	1.00	1.04

### 3.市净率估值

根据可比交易案例的成交状况，按算术平均计算目标公司P/B指标；由于目标公司对比指标均为2015年12月31日数据，参考沪深300指数调整至评估基准日2016年7月31日，该期日调整系数0.99。具体过程如下：

指标	中远财务	中海财务	移动财务
调整系数	1.11	1.00	1.04
交易案例 P/B	1.14	1.14	1.15
调整后 P/B	1.27	1.14	1.20
平均 P/B	1.20		
20151231/20160531 期日调整系数	0.99		
P/B	1.19		

本次评估确定中电财务公司的P/B值为：1.19。

## 六、市场法估值结果

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2016年7月31日审

计报告，中电财务公司账面归属于母公司净资产为284,290.96万元，采用交易案例比较法结果计算出中电财务公司的P/B为1.19，因此，中电财务公司股东全部权益价值为：

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{归属于母公司账面净资产} \times \text{P/B} \\ &= 284,290.96 \times 1.19 \\ &= 338,306.24 \text{万元} \end{aligned}$$

## 第五章 评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则及必要的评估程序，对中国电子财务有限责任公司的股东全部权益采用市场法、资产基础法进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### 一、市场法评估结果

中国电子财务有限责任公司评估基准日总资产账面价值为2,770,715.44万元，总负债账面价值为2,486,424.48万元，净资产账面价值为284,290.96万元。

市场法评估后的股东全部权益价值为338,306.24万元，增值额为54,015.28万元，增值率为19.00%。

### 二、资产基础法评估结果

中国电子财务有限责任公司评估基准日总资产账面价值为2,770,715.44万元，评估价值为2,790,815.41万元，增值额为20,099.97万元，增值率为0.73%；总负债账面价值为2,486,424.48万元，评估价值为2,486,424.48万元，增值额为0.00万元，增值率为0.00%；净资产账面价值为284,290.96万元，净资产评估价值为304,390.93万元，增值额为20,099.97万元，增值率为7.07%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016年07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%
流动资产	1	773,848.32	774,330.03	481.71	0.06
非流动资产	2	1,996,867.12	2,016,451.26	19,584.13	0.98
其中：可供出售金融资产	3	98,861.52	98,861.52	0.00	0.00
发放贷款及垫款	4	970,684.04	970,684.04	0.00	0.00
长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	6			0.00	
固定资产	7	3,524.21	23,012.55	19,488.34	552.98
在建工程	8	0.00	0.00	0.00	

中国电子信息产业集团有限公司拟转让其持有的中国电子财务有限责任公司股权项目  
所涉及的中国电子财务有限责任公司股东全部权益价值评估说明

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%
递延资产	9	147.17	147.17	0.00	0.00
无形资产	10	182.06	311.97	129.91	71.36
其中：土地使用权	11				
其他非流动资产	12	923,468.13	923,468.13	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>13</b>	<b>2,770,715.44</b>	<b>2,790,815.41</b>	<b>20,099.97</b>	<b>0.73</b>
流动负债	14	1,561,226.11	1,561,226.11	0.00	0.00
非流动负债	15	925,198.36	925,198.36	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>16</b>	<b>2,486,424.48</b>	<b>2,486,424.48</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>17</b>	<b>284,290.96</b>	<b>304,390.93</b>	<b>20,099.97</b>	<b>7.07</b>

### 三、评估结论的选择

市场法评估后的股东全部权益价值为338,306.24万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为304,390.93万元，两者相差33,915.31万元，差异率为10.03%。

市场法是根据与被评估企业相同或相似的可比公司近期交易的成交价格，通过分析可比公司与被评估企业各自特点确定被评估企业的股权评估价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点，更能客观反映评估对象的价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用市场法评估结果，即：中国电子财务有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为338,306.24万元。

### 四、与账面净资产差异说明

市场法评估结果高于企业净资产账面价值，主要原因：账面价值是反映企业的历史成本，市场法评估是通过分析同行业或类似行业市场交易的情况来评定企业的价值，市场法评估反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定。

### 五、未采用收益法评估的理由

中电财务公司的设立，其主要为集团内部公司有效规划及利用资金、降低集团内各实业公司融资成本、防止内部交叉欠款而设立的。由于金融市场波动较大，导致历史年度存在一定波动，所以未来收益具有较大不确定性，考虑到财务公司未来收入水平不稳定，收入结构

拟调整，成本费用率等都会发生变化，未来盈利状况无法预测，故本次评估不采用收益法。

#### 六、控制权对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。



## 评估说明附件

### 附件 1: 企业关于进行资产评估有关事项的说明